

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Weijenhof 2

Nistelrode

Riante 2/1 kapwoning met berging en groot perceel gelegen aan doorgaande weg naar het centrum van Nistelrode.



Van de Ven Garantiemakelaars  
President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

0413 - 261 905

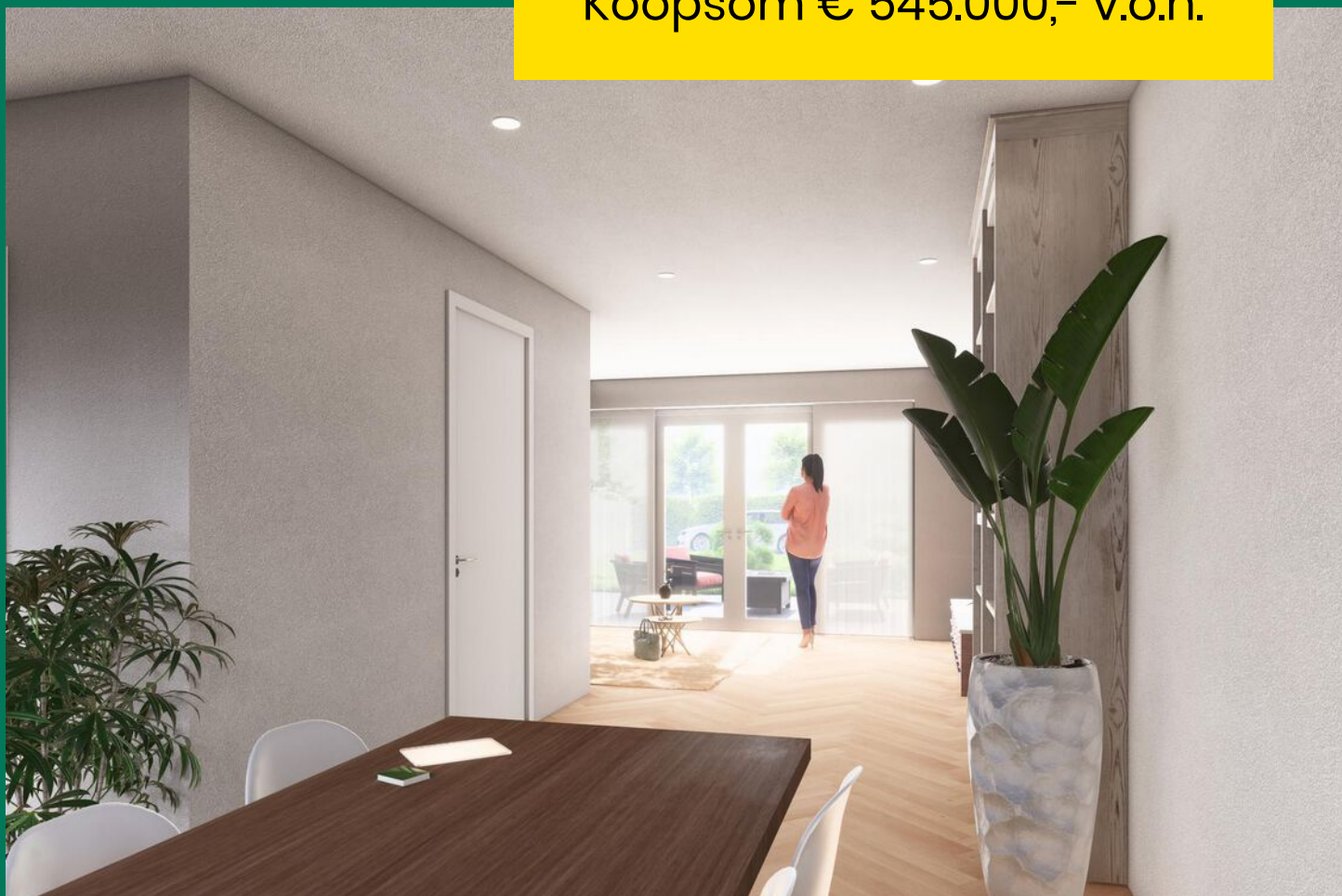
[info@vandevingarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandevingarantiemakelaars.nl)

[www.vandevingarantiemakelaars.nl](http://www.vandevingarantiemakelaars.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze 2/1 kapwoning wordt gebouwd in 2025 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van circa 141 m<sup>2</sup> en een perceel van maar liefst 398 m<sup>2</sup>. De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige afwerkingen.

Koopsom € 545.000,- v.o.n.







## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2025
<b>Inhoud</b>	circa 570 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	circa 141 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	398 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	circa 230 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A+++
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3

# Omschrijving van de woning

Riante 2/1 kapwoning met berging en groot perceel gelegen aan doorgaande weg naar het centrum van Nistelrode.

De inschrijftermijn voor deze nieuwbouwwoning start vrijdag 11 oktober 2024 om 12.00 uur en loopt tot woensdag 23 oktober 2024 om 12.00 uur. Informatie en een inschrijfformulier zijn beschikbaar bij de verkopende makelaar.

Deze 2/1 kapwoning wordt gebouwd in 2025 en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van circa 141 m<sup>2</sup> en een perceel van 398 m<sup>2</sup>. De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige afwerkingen, waaronder hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, volledige isolatie bij gevels, dak en vloer, volledige vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping, lucht-water warmtepomp en vijf zonnepanelen. Verder zal de woning worden voorzien van sanitair, smeervloeren en behangklare wanden. Voor de keuken hebben kopers een vrije keuze om dit naar eigen inzicht in te vullen dan wel gebruik te maken van een keukencheque bij Kitchen4all in Uden. Deze nieuwbouwwoning wordt gebouwd met de zekerheid van de "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling".

Deze 2/1 kapwoning maakt onderdeel van het nieuwbouwplan "Wintertuin". De meeste woning aan dit hofje zijn reeds gereed. Weijenhof 2 maakt ook gebruik van de inrit van het hofje om naar de parkeerplaatsen te komen die liggen in de achtertuin. De woning ligt dan ook aan de inrit van het hofje en maakt in de toekomst onderdeel uit van een op te richten vereniging ten behoeve van het toekomstig onderhoud van de gemeenschappelijke inrit. De kosten voor deze vereniging zijn nog niet bekend. De ontwikkelaar van het hof Wintertuin zal een haag aanplanten ter plaatse van de erfgrans aan de inritzijde.

WILT U GRAAG EEN NIEUWBOUWWONING NABIJ DE DORPSKERN, DAN IS DIT UW KANS.

## Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld en is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De weergegeven keuken, huishoudelijke apparaten en inrichting behoren niet tot de standaard uitrusting. Aan de inhoud, beelden, illustraties en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. De initiatiefnemer/bouwer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het ontwerp aan te brengen zonder de koper hier vooraf toestemming voor te vragen.

# Plattegrond begane grond



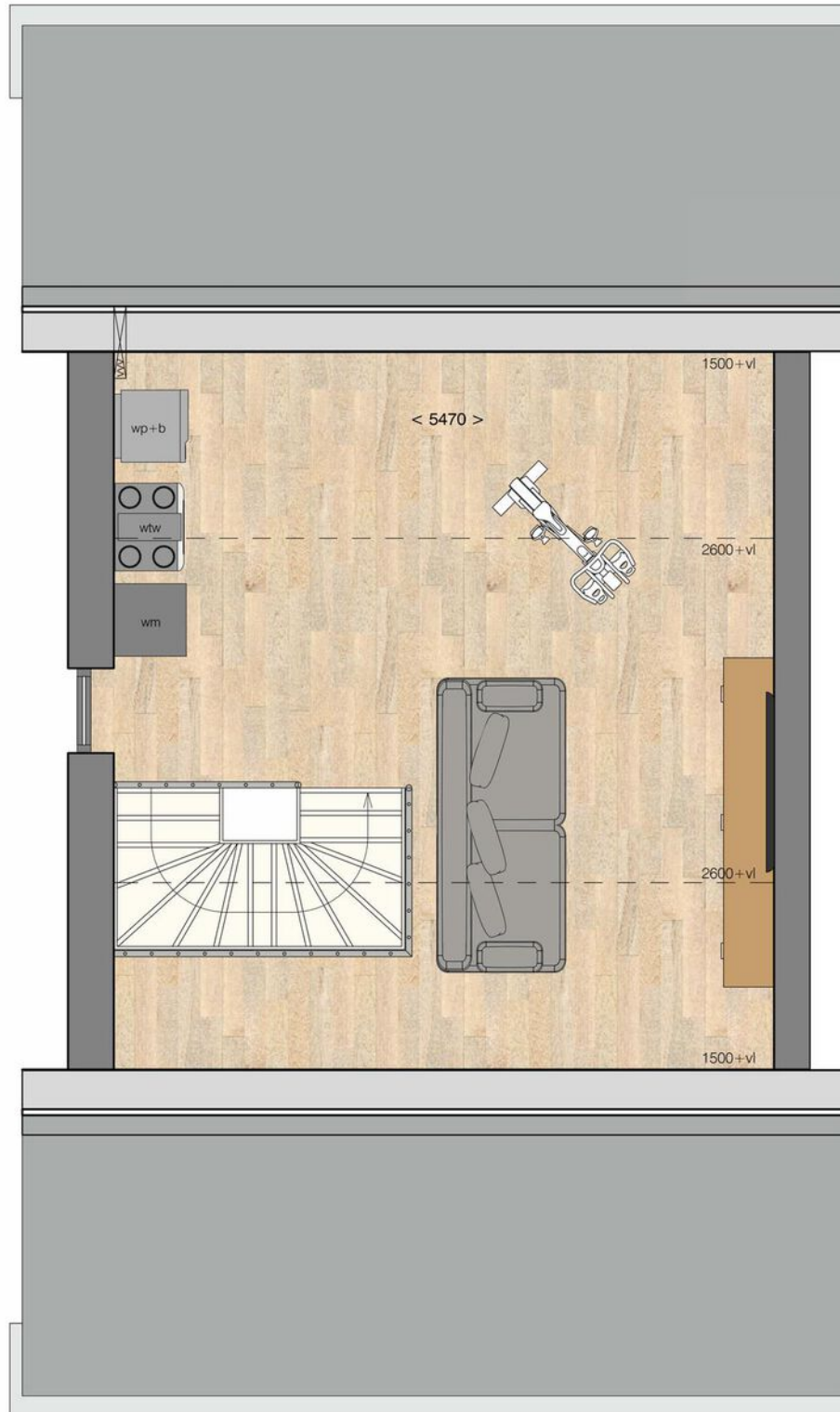
Woning 2  
Begane grond

# Plattegrond 1e verdieping



Woning 2  
1e Verdieping

# Plattegrond 2e verdieping



Woning 2  
2e Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weijen 60



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Nistelrode</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2371</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers







### ✓ 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

### ✓ 5.2 Bouwregels

#### ✓ 5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan twee zijden minimaal 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' is de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan één zijde minimaal 3 m;
- d. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

#### ✓ 5.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
  1. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
  2. 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  3. 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  4. 90 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  5. 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens door het bijgebouw worden overschreven,
  1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
  2. tot op de minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- d. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- e. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

#### ✓ 5.2.3 Carports

Carports en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports en/of overkappingen toegestaan;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

#### ✓ 5.2.4 Ondergeschikte onderdelen van de woning

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw,

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan, mits:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

#### ✓ 5.2.5 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

#### ✓ 5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- of terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter, maximaal 1 m bedraagt;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### ✓ 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### ✓ 5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning.

#### ✓ 5.3.2 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;
- b. de afmeting van een parkeerplaats is ten minste 2,5 meter breed en 5 meter lang;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

### ✓ 5.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van lid 5.2.1 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op het bouwperceel regenwaterberging, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

## ✓ 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

### ✓ 5.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.3 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 en 2;
- b. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

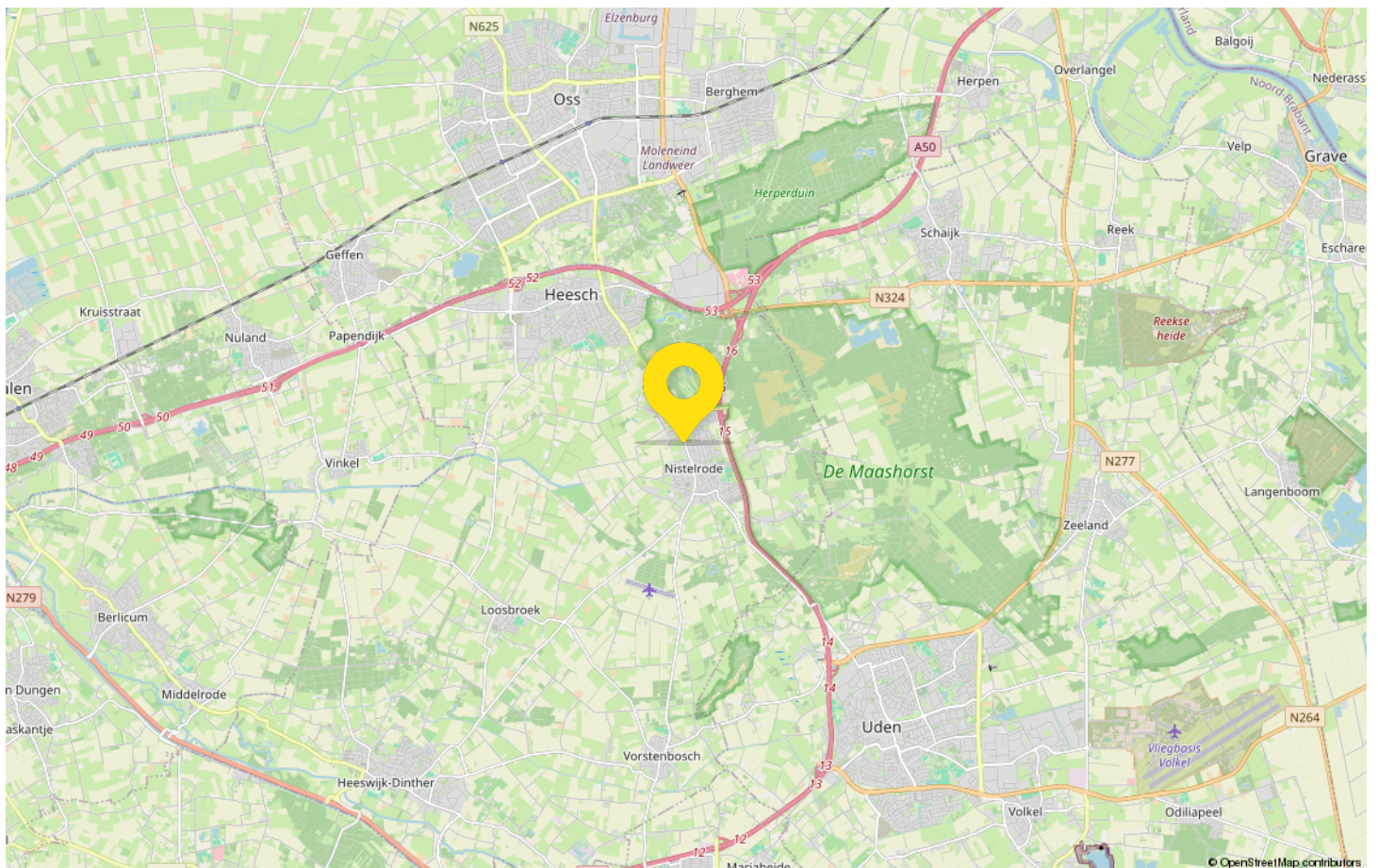
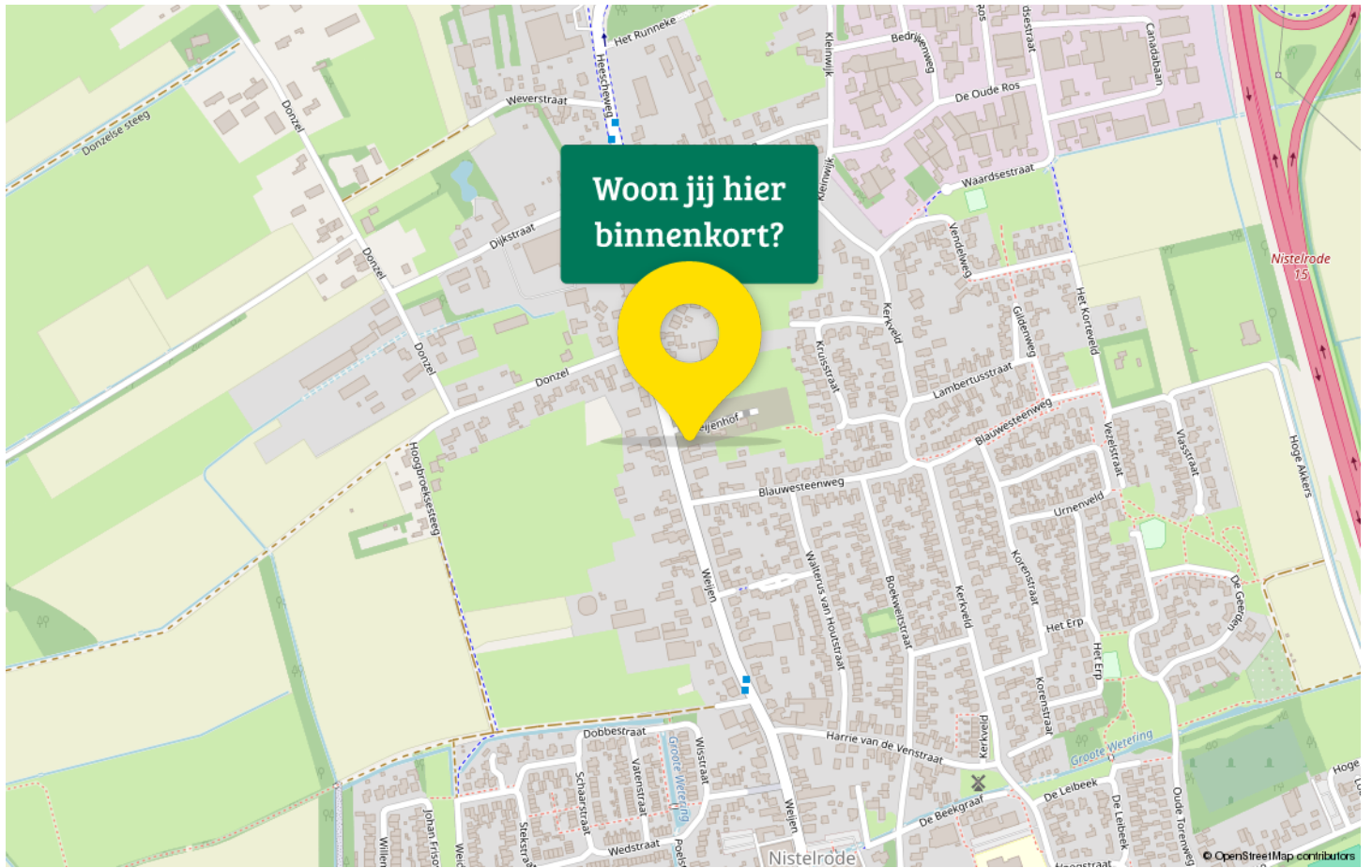
### ✓ 5.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 5.4.1 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

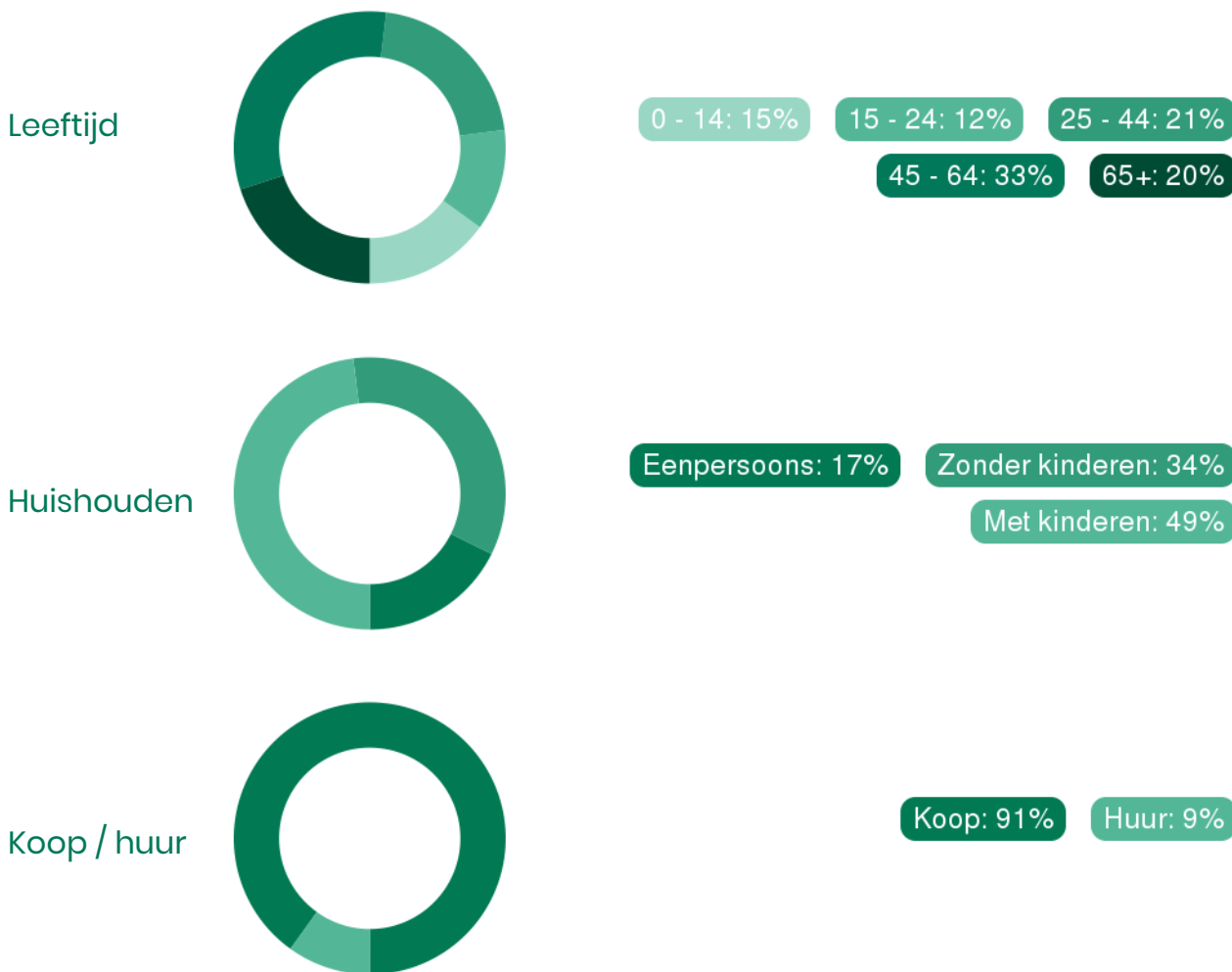


# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie – Bernheze / Donzel



51%  
man

49%  
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-





# Van de Ven jouw Garantiemakelaar

Ons team bestaat uit (van links naar rechts):

Jan Casteleijn  
(assistent register makelaar en taxateur Wonen)

Justa Stouthart  
(register makelaar en taxateur Wonen)

Monique Schippers  
(register makelaar en taxateur Wonen)

Marcel van den Bergh  
(eigenaar & register makelaar en taxateur Wonen en BV)

Jouw makelaar in Uden, dat is Van de Ven  
Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Uden.  
Van de Ven Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar.

Ben jij dus op zoek naar een makelaar in Uden om jouw  
woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen  
en ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Van de  
Ven Garantiemakelaars in Uden helpen wij je graag.



## Adresgegevens

President Kennedylaan 153  
5402 KC Uden

## Wij zijn bereikbaar via:

0413 - 261 905  
info@vandevengarantiemakelaars.nl  
[www.vandevengarantiemakelaars.nl](http://www.vandevengarantiemakelaars.nl)







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0413 - 261 905**

[info@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)



**Van de Ven Garantiemakelaars**

President Kennedylaan 153

5402 KC Uden

0413 - 261 905

[info@vandeengarantiemakelaars.nl](mailto:info@vandeengarantiemakelaars.nl)

[www.vandeengarantiemakelaars.nl](http://www.vandeengarantiemakelaars.nl)

