

(t)HUIS

Elzenstraat 7

Nuland



Exclusief wonen in absolute rust in uw eigen bos in Nuland



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN
5261 CJ
5151 BR
5142 HX

073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Elzenstraat 7, Nuland

Uniek landhuis op 7.650 m² eigen grond, gelegen tussen Nuland en Rosmalen in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Te midden van een uitgestrekt bosgebied, volledig omgeven door natuur en privacy, bevindt zich dit bijzondere landhuis op een indrukwekkend perceel van 7.650 m². Een zeldzaam woonobject voor wie waarde hecht aan exclusiviteit, discretie en een uitzonderlijke leefomgeving.

Het landhuis is gelegen tussen Nuland en Rosmalen, binnen de gemeente 's-Hertogenbosch, verscholen in het groen op een unieke locatie waar stilte en ruimte de hoofdrol spelen. Hier wordt wonen een beleving: ontwaken met gefilterd licht tussen de bomen, het ritme van de seizoenen als dagelijks decor en een ongekende verbondenheid met de natuur, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en comfort.

M maak kennis met de kenmerken van de woning.

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 073 - 711 37 00*



Type

vrijstaande woning



Bouwjaar

rond 1953



Woonoppervlakte

206 m²



Perceeloppervlakte

7650 m²



Slaapkamers

4



Energie label

E

Extra

Aanvaarding in overleg

Vraagprijs

€ 1.150.000 k.k.

Het royale perceel vormt een privé-landschap met volwassen bomen, natuurlijke zichtlijnen en optimale privacy. Deze setting biedt niet alleen rust en vrijheid, maar ook veelzijdige mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven, natuur en exclusief wonen. Ondanks de beschutte ligging zijn voorzieningen, uitvalswegen en stedelijke faciliteiten uitstekend bereikbaar. Zowel Nuland als Rosmalen liggen op korte afstand, evenals 's-Hertogenbosch, wat deze locatie een perfecte balans geeft tussen afzondering en bereikbaarheid.

Dit landhuis is bij uitstek geschikt voor de levensgenieter die op zoek is naar een exclusieve woonlocatie binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.

Exclusief wonen in absolute rust in uw eigen bos.

Via de toegangspoort met eigen oprijlaan door het bosperceel bereikt u het terrein met voldoende parkeergelegenheid en een eigen garage. Na het parkeren van uw auto loopt u via uw eigen wandelpad naar het landhuis, charmant gelegen op een kleine heuvel. Het landhuis beschikt over twee entrees: één via de bordestrap en één via het souterrain/bijkeuken.

Het souterrain is voorzien van een karakteristiek gewelfd plafond en een plavuizen vloer. Hier bevinden zich een extra keukenblok, de opstelling voor de wasapparatuur, inbouw vriezer, ruime opbergmogelijkheden, een sfeervolle open haard en de afgesloten cv-ruimte. Via de trap bereikt u de hal, van waaruit de woonkamer, keuken en de slaapkamer met aangrenzende badkamer toegankelijk zijn. In de hal met vide bevinden zich tevens de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.



De woonkamer is verdeeld in een sfeervol woon- en eetgedeelte en afgewerkt met plavuizen. Het plafond met robuuste houten balken, de authentieke details en de open haard geven de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling. Dankzij de vele raampartijen is er een prettige lichtinval en geniet u vanuit iedere hoek van rust, groen en volledige privacy. Via openslaande deuren heeft u op twee plaatsen direct toegang tot het aangrenzende, op de zon gelegen terras. Vanuit de woonkamer bereikt u zowel de keuken als een separate kamer, die zich uitstekend leent als lounge-ruimte of extra eetruimte.

De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en geplaatst in een praktische hoekopstelling, voorzien van een oven en koelkast. Ook hier zijn de plavuizen vloer en natuurlijke materialen doorgevoerd, wat de sfeer van het landhuis versterkt. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin, ideaal voor het buitenleven.

De op de begane grond gelegen slaapkamer is royaal van afmeting en beschikt over, inbouwkasten en openslaande deuren naar een balkon. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met het geluid van vogels en uitzicht op het omliggende groen. De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche en wastafel en beschikt over twee ramen, waardoor de ruimte aangenaam licht en goed geventileerd is.

Rondom het landhuis bevinden zich meerdere terrassen, zodat u op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Het uitgestrekte, volledig afgesloten bosperceel biedt optimale privacy en maakt dit landhuis tot een unieke woonplek waar rust, ruimte en natuur centraal staan.

















Vanaf de royale overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. De overloop is afgewerkt met een plavuizen vloer en voelt dankzij de kapconstructie met zichtbare houten balken ruim en licht aan. De slaapkamers verschillen prettig in karakter en indeling. Twee aaneengesloten slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer en lenen zich uitstekend voor gebruik als bijvoorbeeld een ouderslaapkamer met aangrenzende werk-, kleed- of kinderkamer. De derde slaapkamer is afgewerkt met tapijt. Daarnaast beschikken twee slaapkamers over vaste inbouwkasten (kamer met houtenvloer heeft nog een extra berging achter de inbouwkast), wat zorgt voor praktische bergruimte. De tweede badkamer sluit naadloos aan bij de authentieke sfeer van het landhuis en is uitgevoerd met karakteristieke tegels. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. Dankzij de aanwezigheid van twee ramen is er volop daglicht en ventilatie en geniet u ook hier van een vrij en groen uitzicht.







Tuin

De tuin rondom het landhuis vormt een waar verlengstuk van de woning en biedt een unieke combinatie van rust, natuur en comfort. Het perceel is fraai en speels aangelegd met open gazon, volwassen bomen en meerdere terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw vindt.

Een deel van het perceel bestaat uit bos en grenst direct aan omliggend natuurgebied, dat vanuit de tuin toegankelijk is. Hierdoor wandelt u zo de natuur in en geniet u dagelijks van privacy, stilte en een voortdurend wisselend decor van seizoenen, kleuren en geluiden.

In de tuin bevinden zich diverse praktische en sfeervolle voorzieningen, waaronder twee houten bergingen, waarvan één met een geklimatiseerde wijnopslag, en een vrijstaande stenen garage voor parkeren, opslag, werkplek/kantoor, extra verblijf voor ouder of kind, of hobbygebruik. Voor ultieme ontspanning beschikt de tuin over een jacuzzi, fraai gesitueerd in het groen. Aangrenzend aan het landhuis bevindt zich een ruim terras, ideaal voor lange zomeravonden, diners in de buitenlucht of simpelweg genieten van het uitzicht op het omliggende bos. Daarnaast is er een kas, geschikt voor het kweken van planten, maar ook ingericht als bijzondere en gezellige chillplek: een heerlijke, beschutte plek om te lezen, als werkplek te gebruiken of samen te komen, midden in de natuur. De kas beschikt ook over vloerverwarming en een houtkachel, waardoor in het winter ook heerlijk is.

De combinatie van het bosrijke karakter, de aanwezige voorzieningen en de volledige privacy maken deze tuin tot een uitzonderlijke buitenruimte, waar het dagelijks voelt alsof u op vakantie bent in uw eigen achtertuin.





Omgeving

Het landhuis is gelegen aan de bosrijke rand tussen Rosmalen en Nuland, op een plek waar dorp en buitengebied naadloos in elkaar overgaan. U woont hier midden in het groen, met volop rust en privacy, terwijl dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Zowel het centrum van Nuland als Rosmalen liggen op korte afstand en bieden onder andere winkels, basisscholen en sportvoorzieningen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Oss, waardoor steden, werkgelegenheid en voorzieningen snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Openbaar vervoer is eveneens in de nabijheid aanwezig, met goede verbindingen naar omliggende plaatsen.

Deze locatie combineert het beste van twee werelden: wonen in alle rust en natuur, met het comfort van een centrale ligging en goede ontsluiting.

Bijzonderheden

- Een object dat zich niet laat vergelijken;
- Een plek voor wie bewust kiest voor rust, ruimte en onderscheidend wonen;
- Uniek landhuis met Spaanse invloeden in de afwerking;
- Bos als achtertuin;
- Mooie, royale leefruimtes;
- Optimale privacy;
- Eigen oprit en ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- Aanvaarding in overleg.



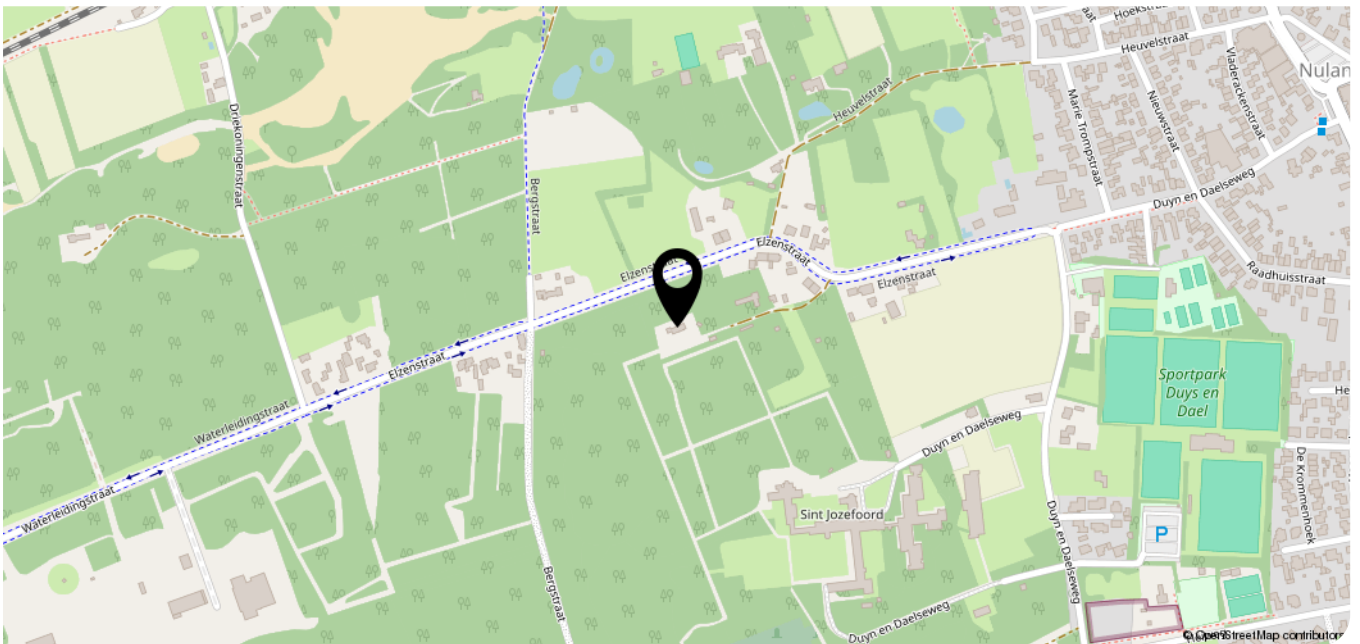


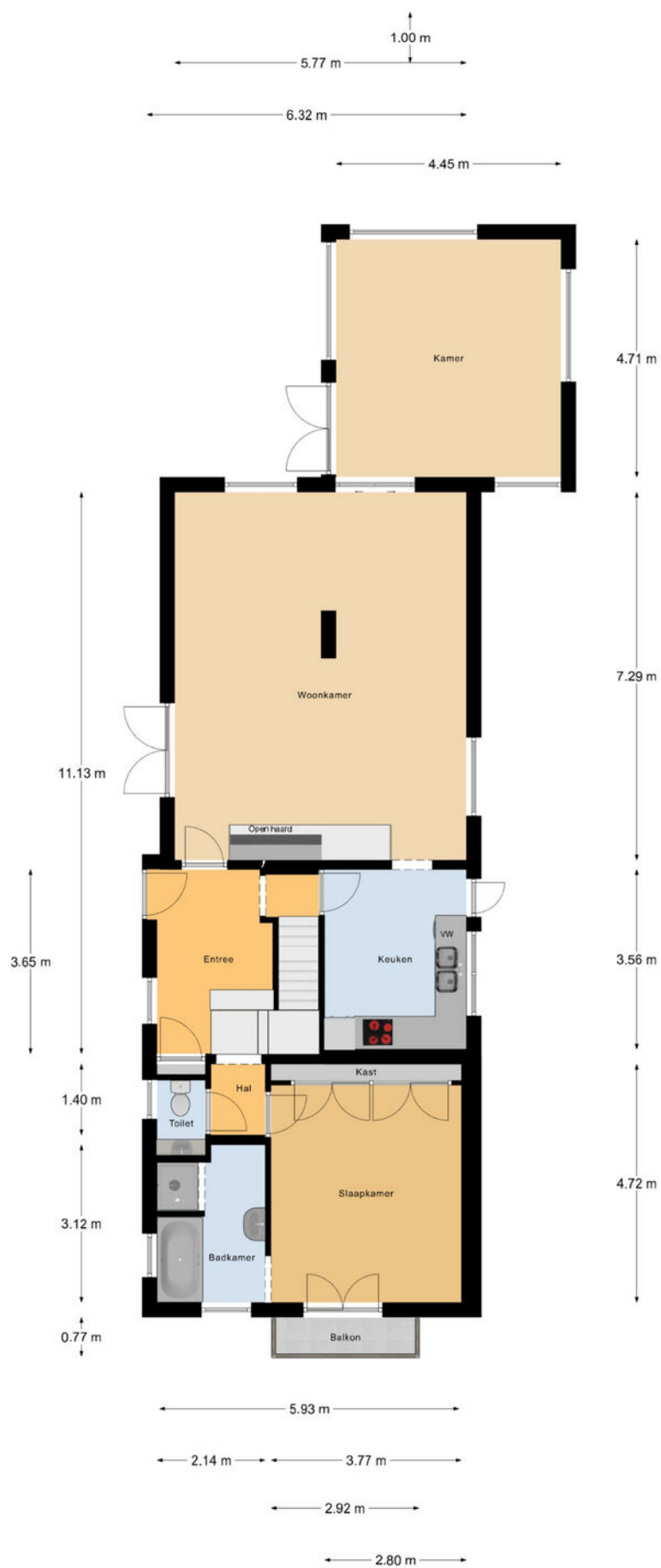




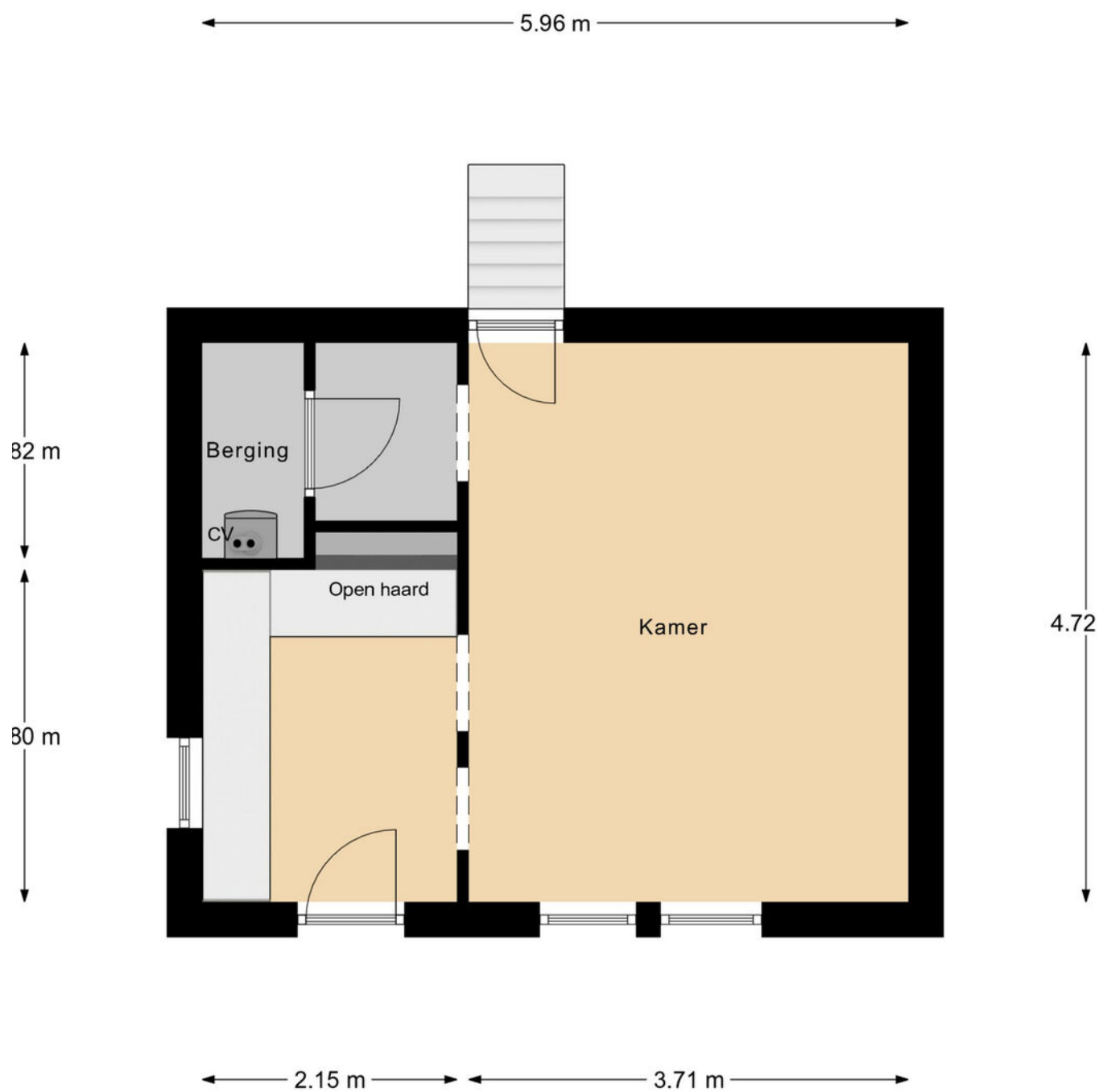


Locatie
Elzenstraat 7, Nuland

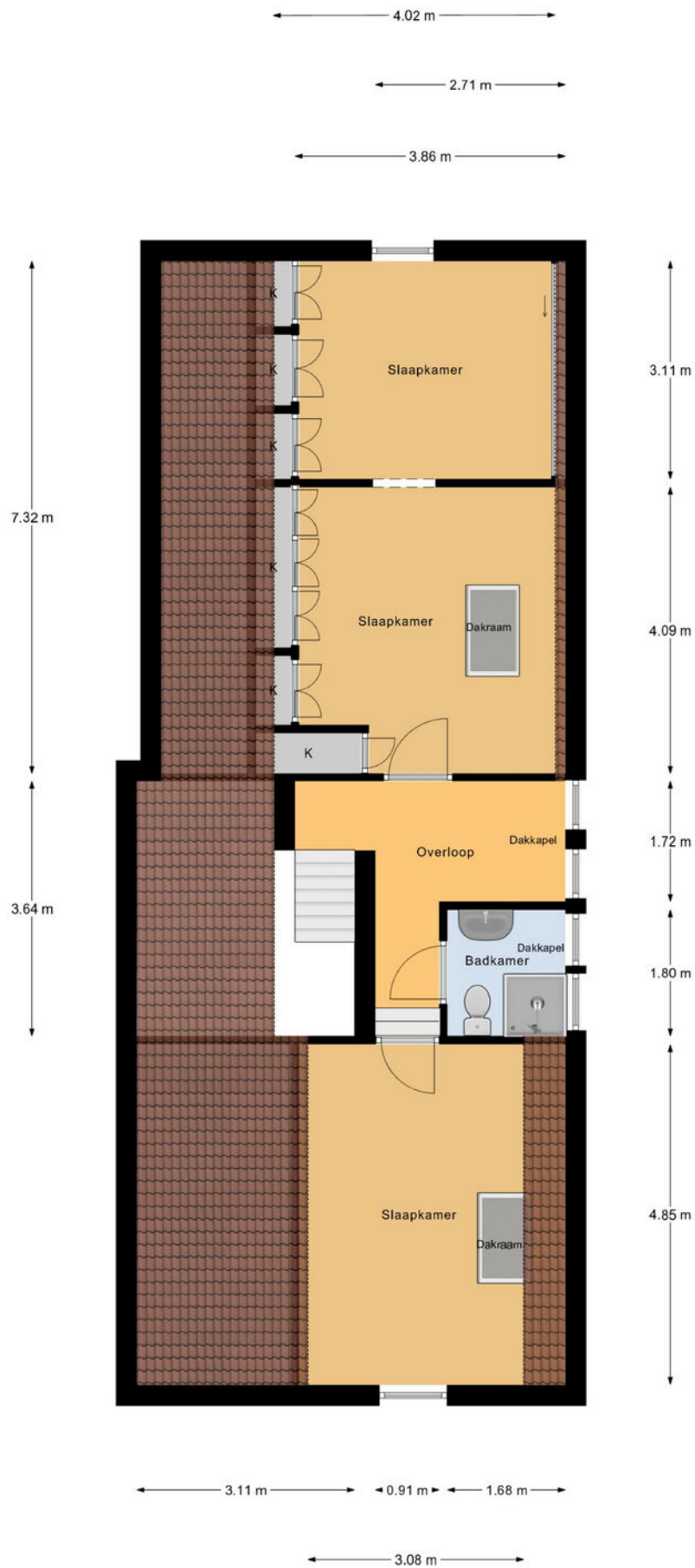




Begane Grond

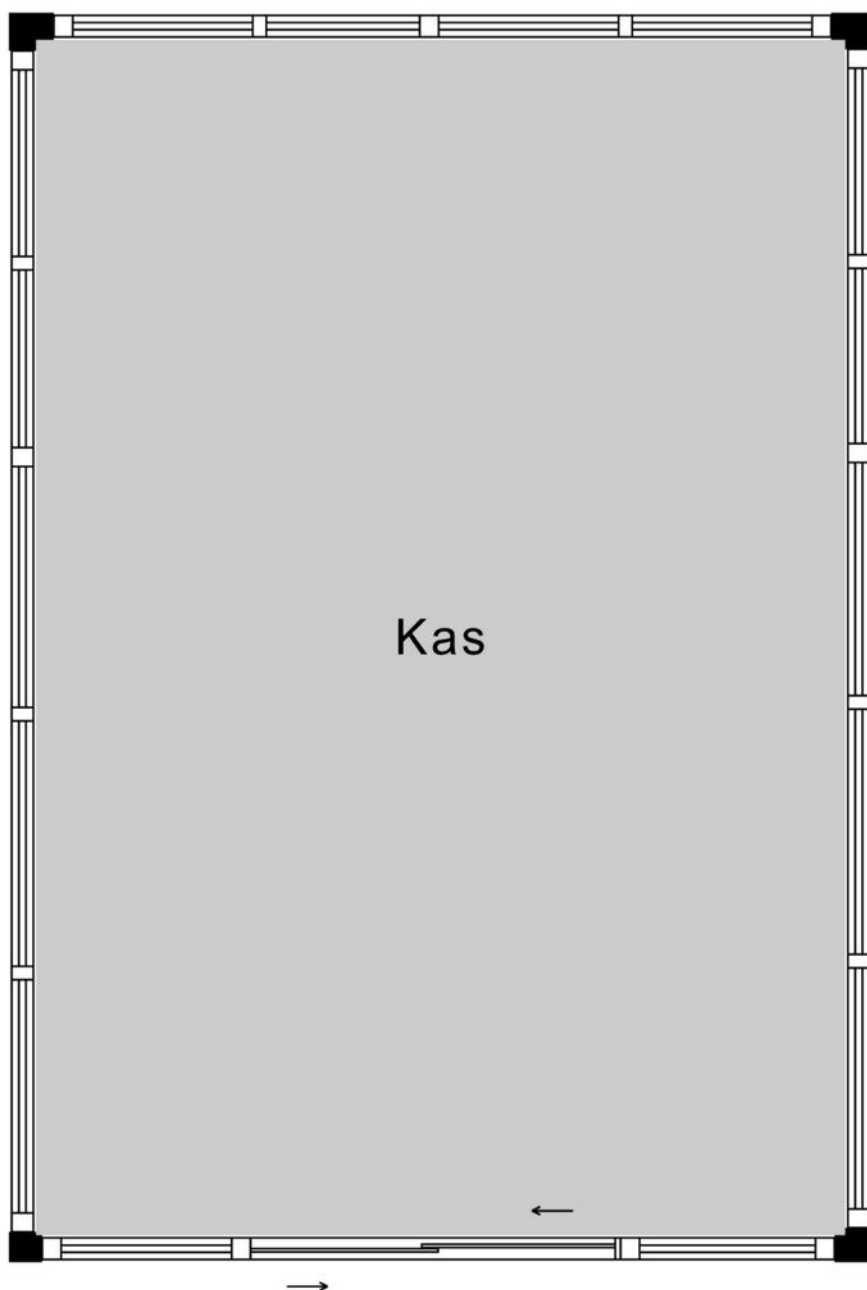


Souterrain



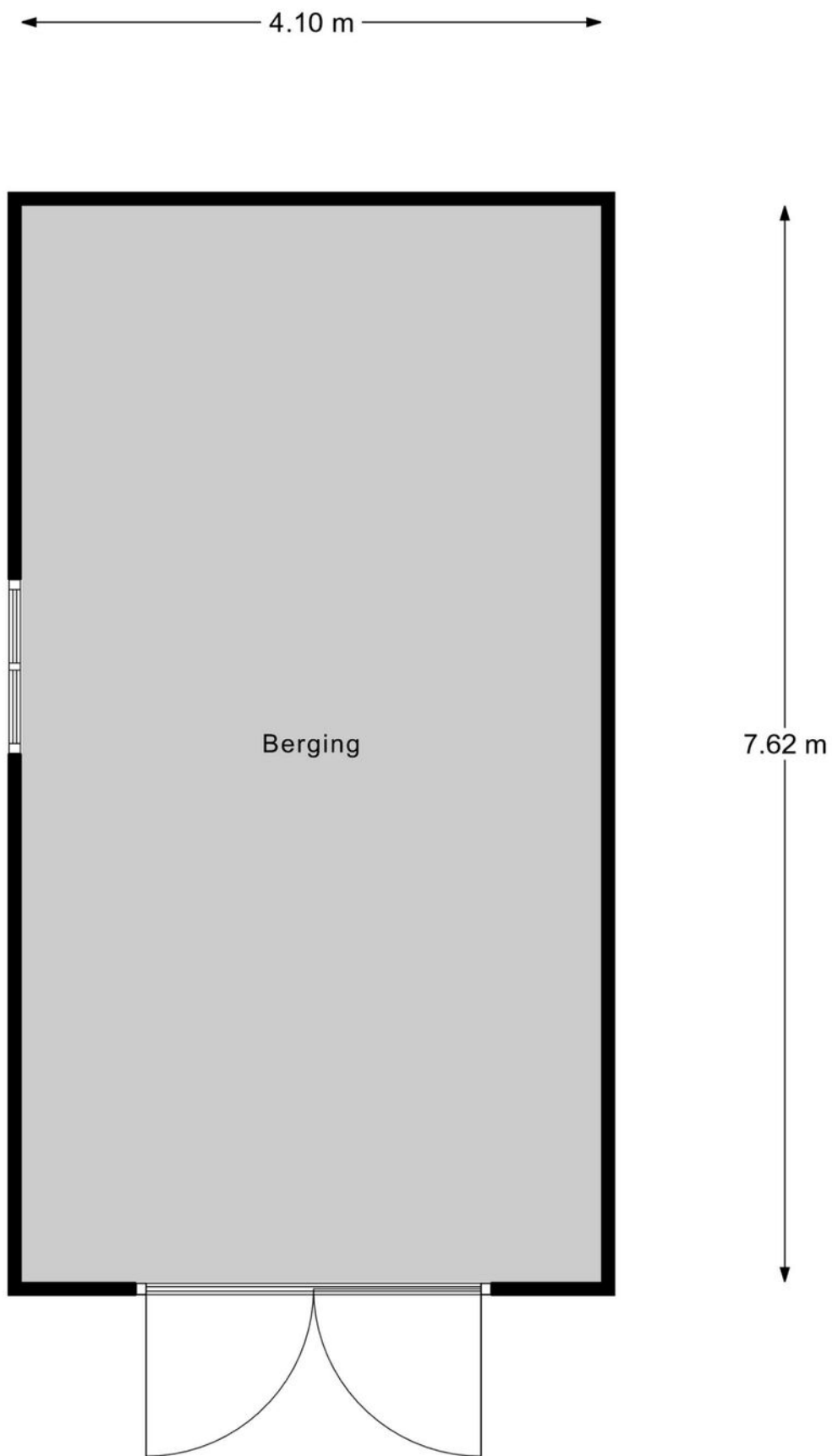
1e Verdieping

← 2.99 m →



4.42 m

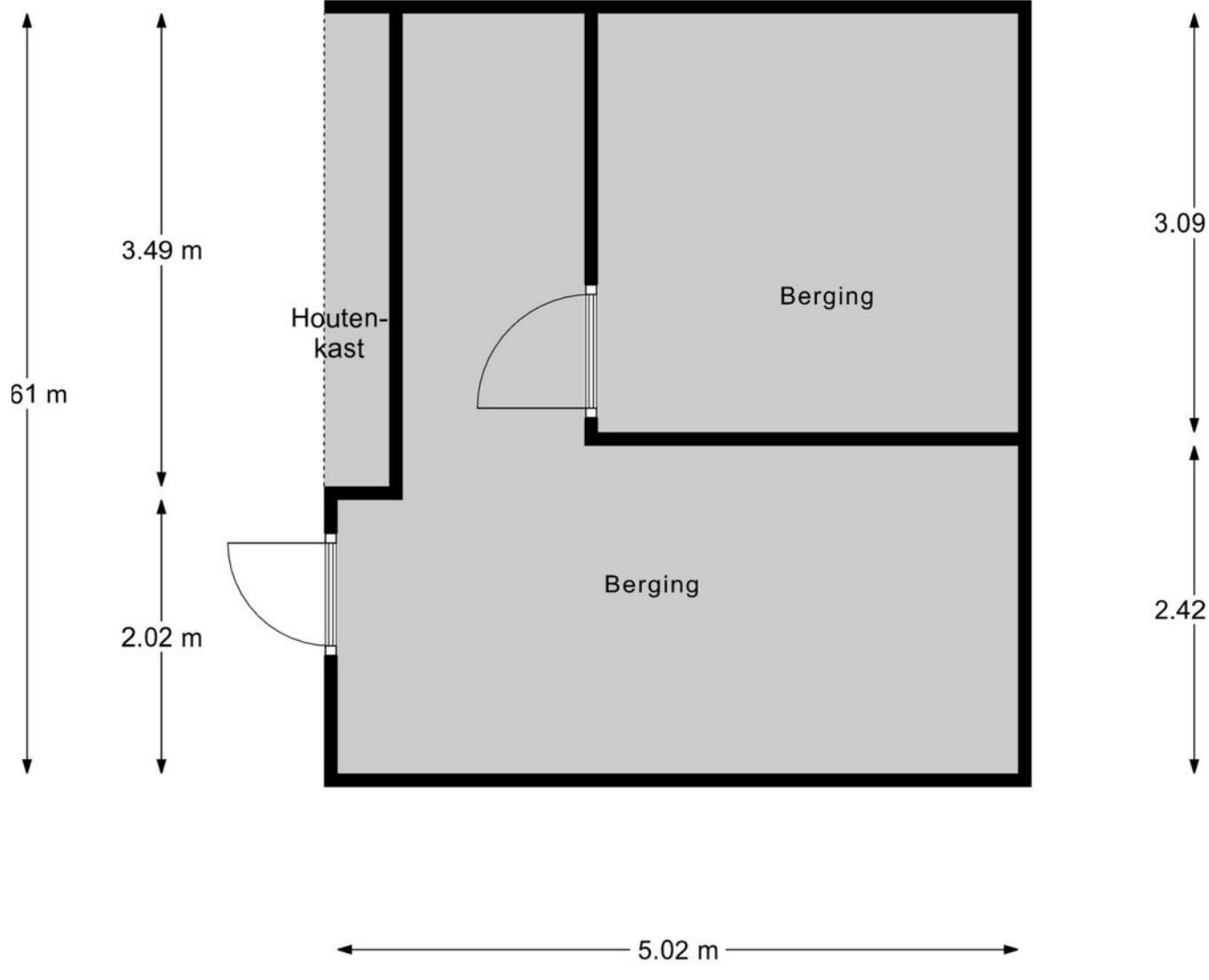
Kas



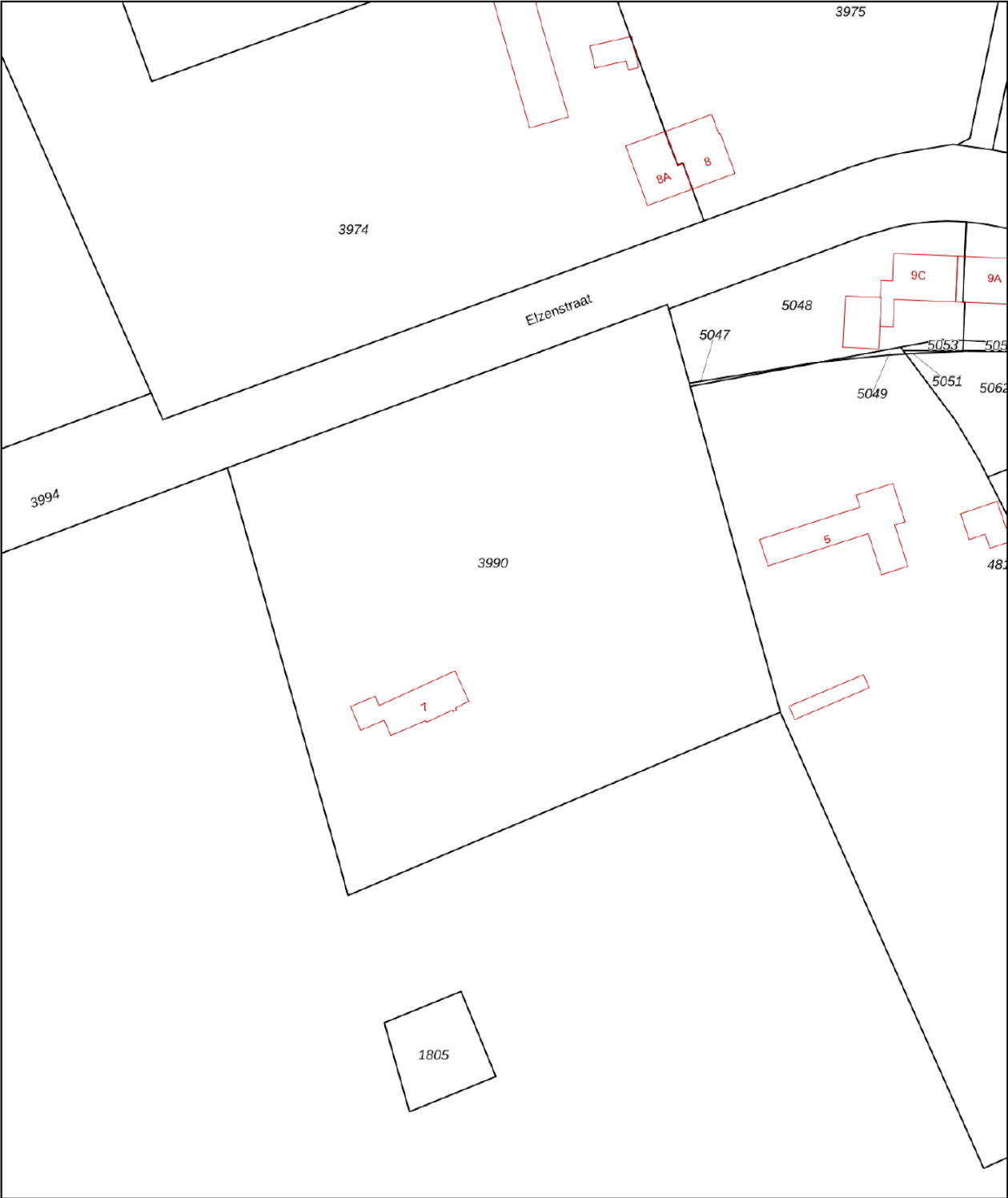
Berging 1

← 4.54 m →

← 1.34 m → ← 3.10 m →



Berging 3



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Nuland

Sectie B

Perceel 3990

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

Ons *team*



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



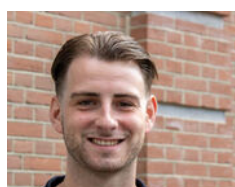
Deborah Vermeer
Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



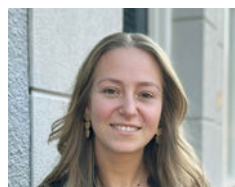
Sharon Sanders
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



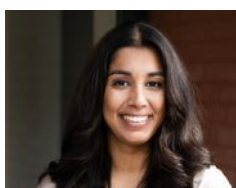
Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Fleur Wouters
Junior Marketeer