

Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.

Kromstraat 34
Nistelrode



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



Kromstraat 34 Nistelrode

Vraagprijs: € 598.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Ketelaars Van Zutphen Makelaardij



Woning omschrijving

Locatie: Kromstraat 34 5388 ET Nistelrode

Korte omschrijving

Welkom bij deze geheel gerenoveerde vrijstaande woning, welke is voorzien van o.a. 12 zonnepanelen én warmtepomp (energielabel A+).

De woning is gelegen op een mooie locatie op de hoek van de Boestestraat en de Kromstraat. Winkels en voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

De ontsluiting is zeer goed; met de snelweg A50 praktisch voor de deur, zijn bijvoorbeeld 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Nijmegen allen binnen circa 25 autominuten bereikbaar.

Op steenworp afstand ligt ook natuurgebied de Maashorst en golfbaan The Duke.

Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is 1973; echter de huidige bewoners hebben de woning vanaf 2020 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd met uitsluitend duurzame en luxe materialen. Dit heeft geresulteerd in een fijn comfortabel gezinshuis met een ruime living met open keuken, 4 slaapkamers, een badkamer en op de zolder voldoende opbergmogelijkheden.

De geheel omsloten achtertuin mét gezellige overkapping en vrijstaande garage maken het plaatje compleet.

Gebruiksoppervlakte wonen: 131m²
Externe bergruimte: 27m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 34m²
Inhoud woning: 487m³



AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen.

Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

Indeling woning

Begane grond

Via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), de geheel betegelde toiletruimte (2022) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De fraaie hal krijgt zeer veel lichtinval via de hoge glasgevel van het uitgebouwde trappenhuis, een echte blikvanger!

Onder de trap bevindt zich tevens de waterontharder.

Vervolgens stap je, via de stalen taatsdeur, de gezellige living binnen.

Grote raampartijen laten aan zowel de voor- als achterzijde veel daglicht binnen.

Het fraaie glas-in-lood raam is door de huidige bewoonster zelf ontworpen.

De hoog rendement gashaard (Bellfires eind 2021) zorgt voor een aangename warmte tijdens koude dagen.

Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een grote hoekbank en achter, voor de schuifpui, kun je gemakkelijk een grote eettafel kwijt.

In september 2020 heeft men de keuken vervangen; de zeer luxe keukenopstelling is uitgevoerd in wit met een zwart natuurstenen aanrechtblad en achterwand en voorziet in veel opbergruimte.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- Inductiekookplaat met recirculatiesysteem (Bora)
- combi-oven (Miele)
- koelkast (Miele)
- vaatwasser (Miele)
- wijnkoelkast (Miele)
- dubbele spoelbak

De bijkeuken is direct aan de keuken gelegen en geeft toegang tot de achtertuin.

Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen.

Afwerking:

In 2021 heeft men, over de gehele begane grond, een fraaie hoogwaardige keramische tegelvloer met houtstructuur gelegd met bijpassende plinten en voorzien van vloerverwarming.

Alle wanden en plafonds zijn strak gestuukt en op meerdere plaatsen voorzien van inbouwspots.

De plafonds in de woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een platte sierlijst.

De woonkamer is voorzien van airconditioning.

De benedenverdieping is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen.



Eerste verdieping

Doordat de glasgevel vanaf de begane grond doorloopt tot op de zolderverdieping heb je op deze overloop ook lekker veel daglicht.

Aan de overloop bevinden zich drie nette slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer welke aan de voorzijde van de woning ligt heeft een ingebouwde kast en een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft een loopdeur naar het dakterras.

Afwerking:

Op de overloop en de drie slaapkamers ligt tapijt, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van airconditioning.

De badkamer is in oktober 2021 geheel gerenoveerd; is afgewerkt in een mooie combinatie van tegels en bijpassend sanitair:

- inloofdouche met thermostaatkraan en regendouche (Grohe)
- meubel met dubbele wastafel (solid surface)
- dubbele spiegelkast
- toilet

Een kolomkast voorziet in opberg ruimte voor o.a. handdoeken en toiletartikelen.

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator.

Via een te openen raam en centrale afzuiging kan worden geventileerd.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich aan de overloop de vierde slaapkamer.

Op deze verdieping hangt de hybride-ketel (Intergas 2020) gecombineerd met warmtepomp (Intergas dec 2024).

Meerdere schuifkasten zorgen voor extra opbergmogelijkheden, handig voor de spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

Een dakraam en een gevelraam zorgen voor voldoende daglicht.

Afwerking:

Op deze verdieping ligt tapijt, de wanden en plafonds zijn gestuukt.



Tuin, garage en overkapping

De garage (met elektra, 7,80 x 3,48 meter netto) staat achter op het perceel en is bereikbaar vanaf de Boestestraat middels een stalen kanteldeur, tuinpoort of vanuit de achtertuin. Op het geheel vernieuwde garagedak liggen 12 zonnepanelen.

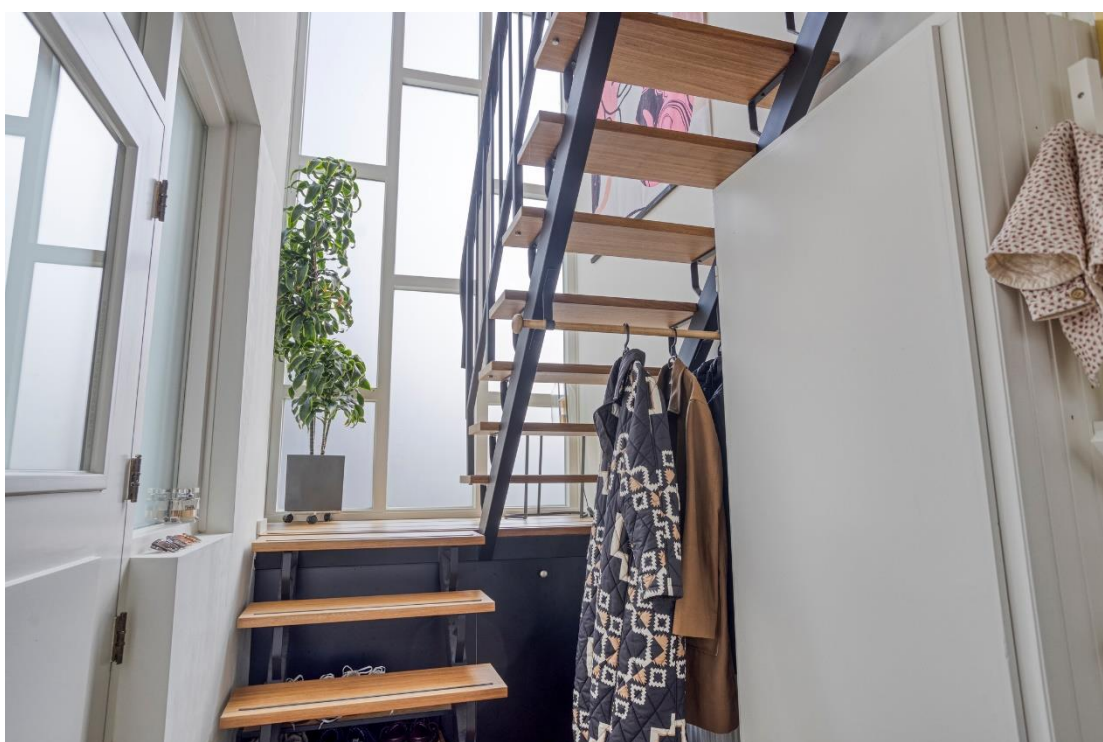
De geheel omsloten achtertuin ligt op het zuiden, is verzorgd aangelegd met een terras (met elektrische zonneluifel), keramische bestrating (met betonnen ondertegel), gras en groenborders. Er is buitenverlichting, waterkraan met stortbak, beregeningsinstallatie en elektra in de tuin aanwezig. Aansluitend aan de bijkeuken vindt je de overkapping, een fijne plek om te relaxen, van een lekkere kop koffie of thee in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden.

Wat kun je verwachten:

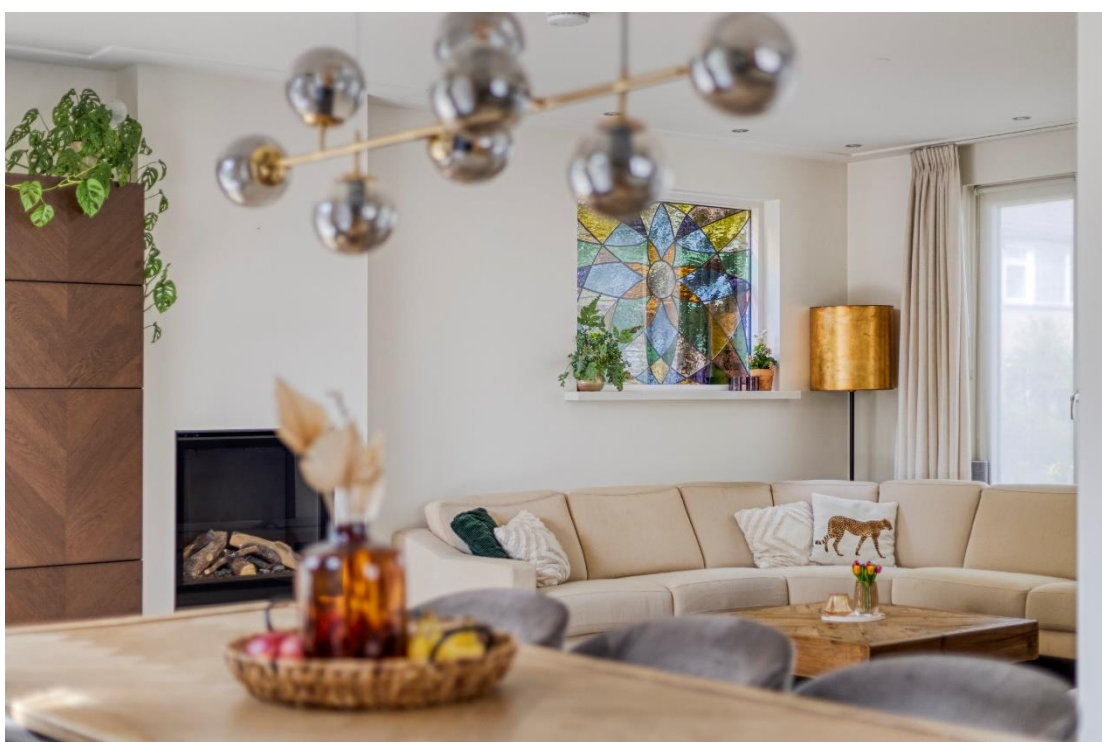
-  Volledig gerenoveerd en geïsoleerd
-  Energielabel A+
-  12 Zonnepanelen van 420 Wp
-  Warmtepomp met hybride ketel
-  Waterontharder
-  Airco units in woonkamer en op de bovenverdieping
-  Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
-  Keuken september 2020
-  Badkamer 2021, toilet 2022
-  Buitenschilderwerk 2022
-  Gunstige ligging t.o.v. A50
-  Winkels en voorzieningen op loopafstand
-  Nabij natuurgebied "De Maashorst"
-  Instapklaar!



Foto bijlage







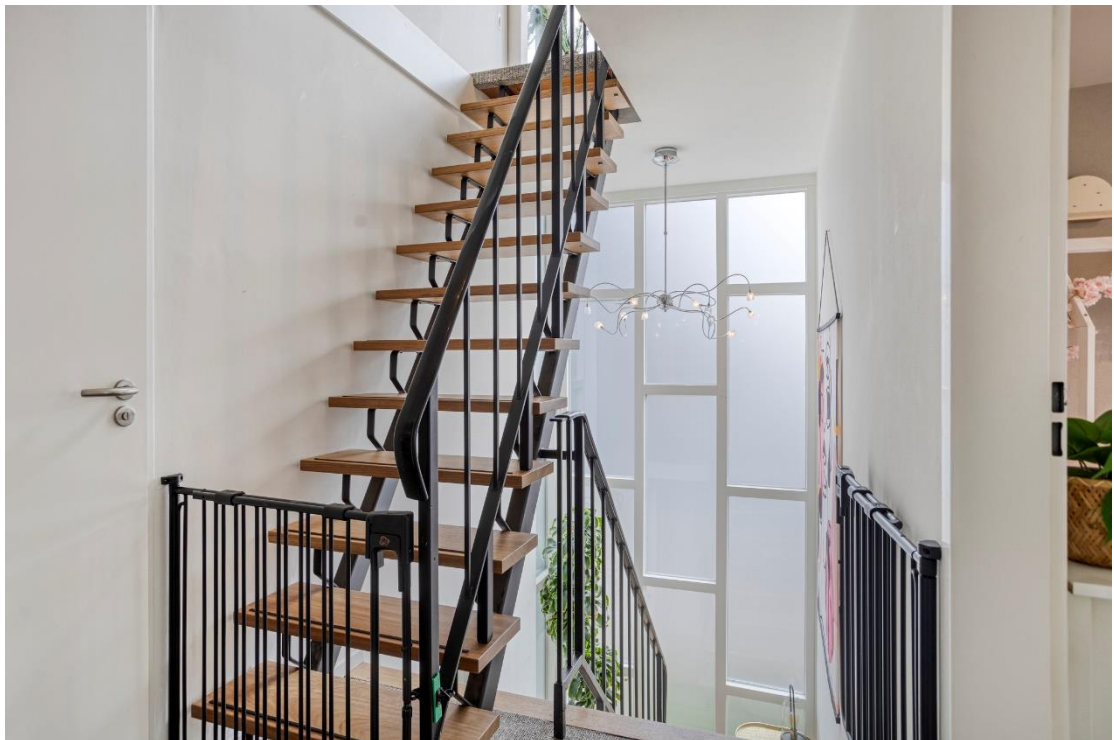










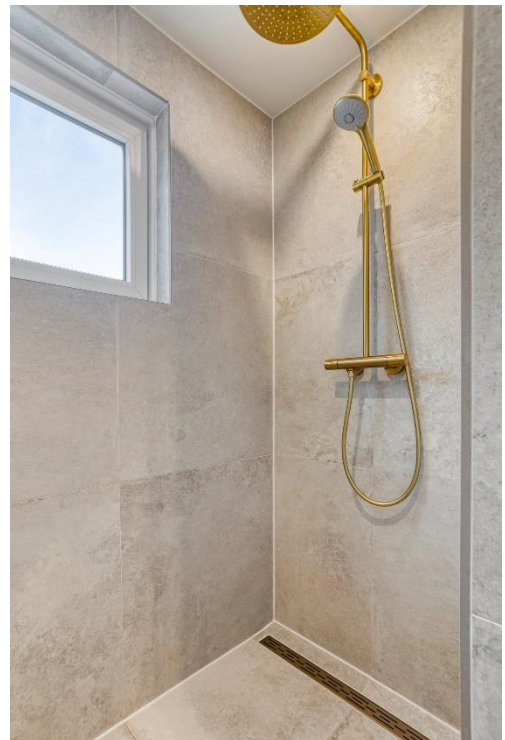


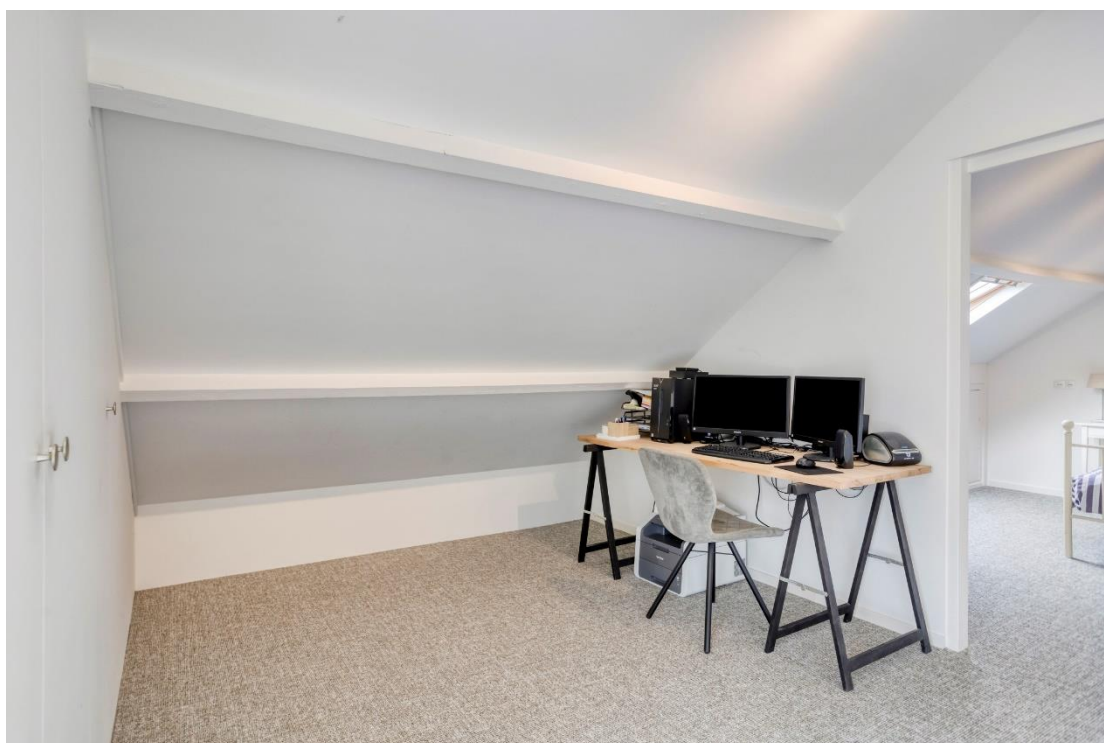




















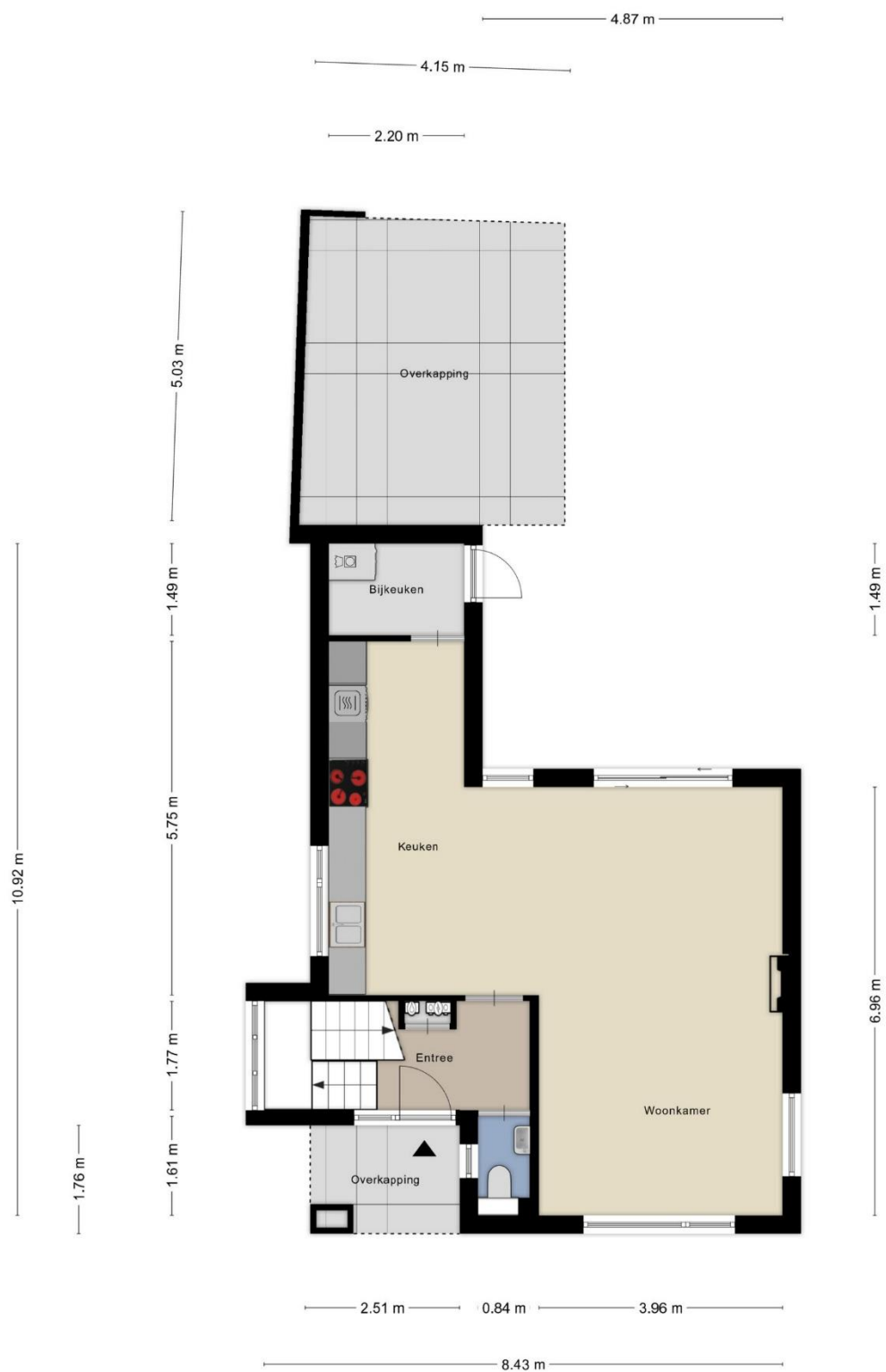




Plattegrond



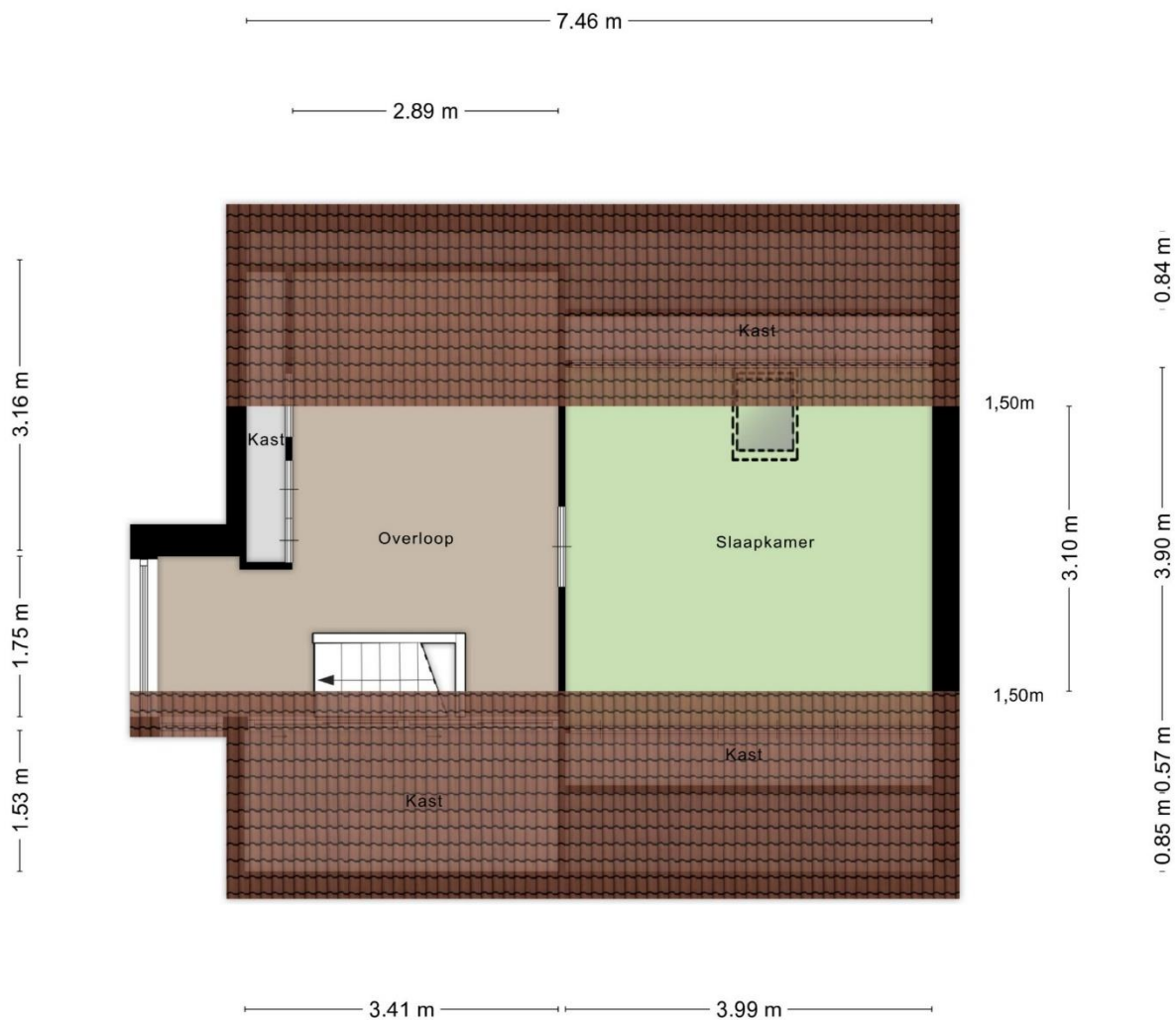
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



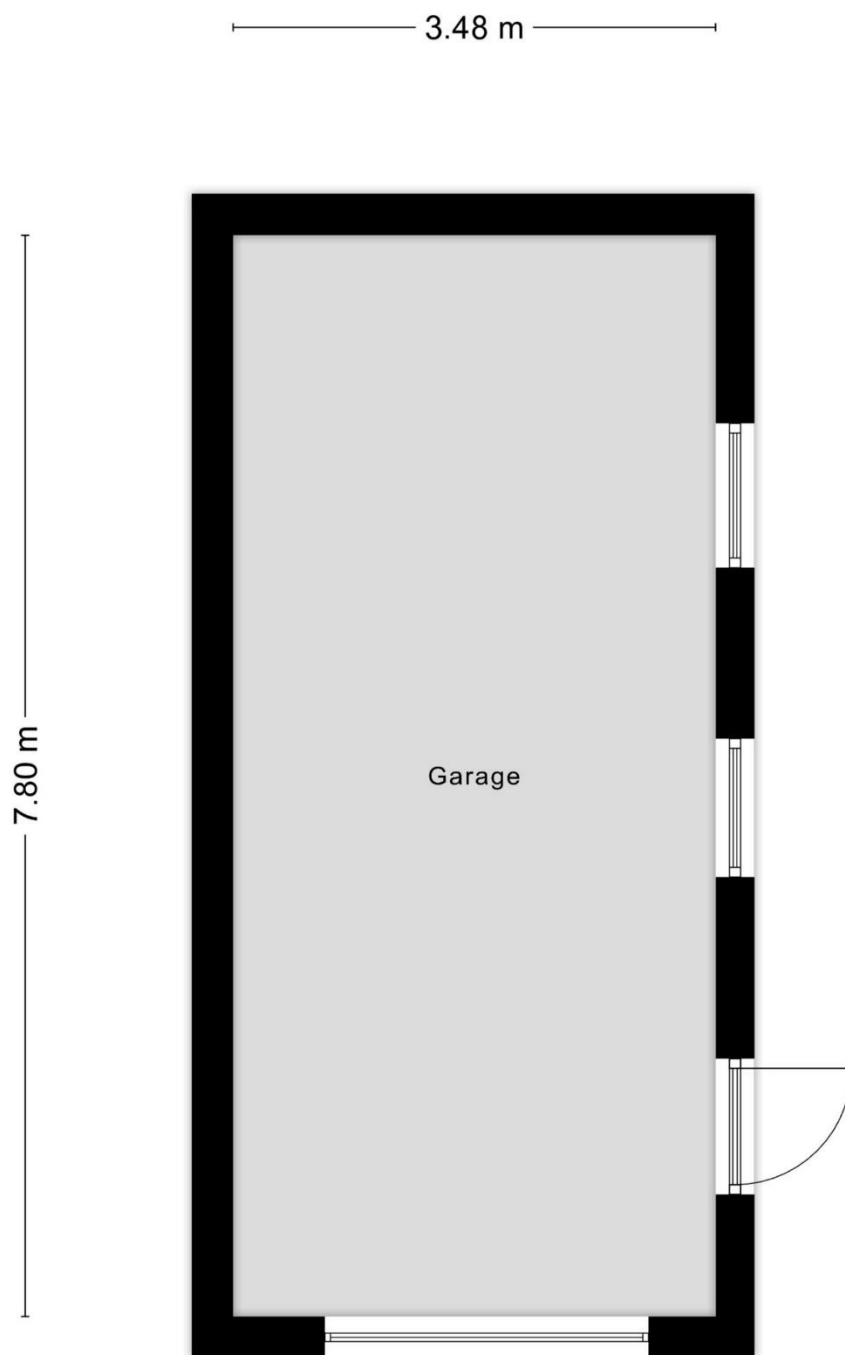
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kromstraat



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nistelrode
Sectie F
Perceel 667

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



Algemene kopersinformatie



De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

**Bent u geïnteresseerd in een
vrijblijvende bezichtiging?**

Bel dan 0413 291523 of mail naar info@ketelaarsvanzutphen.nl.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website www.ketelaarsvanzutphen.nl



Dorp en omgeving

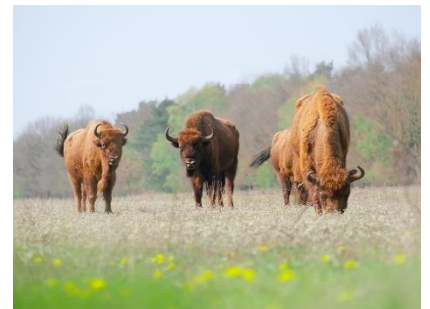
Nistelrode is een van de vijf kernen van de gemeente Bernheze met in totaal circa 30.000 inwoners. In het gemoedelijke dorp Nistelrode tref je alle dagelijkse voorzieningen aan zoals een bakker, slager, bank, drogist, eetcafé, supermarkt, theater en shoppen kun je naar hartenlust bij modehuis van Tilburg.

Het verenigingsleven in Nistelrode is goed vertegenwoordigd, er is een dansvereniging, een voetbalclub, korfbalclub, tennis/padelclub, sportschool, jeu-de-boule-vereniging en een 18 holes golfbaan.

Natuurgebied de Maashorst grenst direct aan de oostkant van Nistelrode. Je kunt hier heerlijk fietsen, wandelen en genieten van de natuur.

Verder zijn de verbindingen met de omliggende dorpen, zoals Uden, Heesch en Oss goed.

De goede ligging van het dorp ten opzichte van de snelwegen zorgt ervoor dat steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen snel en eenvoudig te bereiken zijn.



Met **dé experts op de lokale
woningmarkt** sta je sterk.



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

