



### **VAN BINSBERGENSTRAAT 1 - NISTELRODE**

Keurig onderhouden en bewoonde hoekwoning met tuin op het zuiden, terrasoverkapping, garage met separate berging, vaste trap naar 2<sup>e</sup> verdieping, sfeervolle woonkamer en keurig sanitair en keukeninrichting, verder gelegen op loopafstand van het centrum van Nistelrode, supermarkt, basisschool en kinderdagverblijf.

#### **Indeling en afwerking:**

**Begane grond:** hal met vaste dichte trap naar 1<sup>e</sup> verdieping, meterkast en laminaatvloer, trap-/kelderkast met laminaatvloer, provisiekast met vloerbedekking, keurig toilet bestaande uit een vrijhangend toilet, fonteintje en tegelvloer, ruime sfeervolle doorzon woonkamer met laminaatvloer en mogelijkheid voor open haard, halfopen keuken met laminaatvloer, deur naar achtertuin en keurige keukeninrichting bestaande uit diverse kasten, laden, kunststof werkblad met rvs spoelbak en de navolgende inbouwapparatuur: 4-pits kookplaat, afzuigschouw, combioven/magnetron, koelkast (2023) en vaatwasmachine (2022).

**Achtertuin:** verzorgde achtertuin qua bezonning op het zonnige zuiden gelegen met opslagoverkapping aan de zijkant van de woning, terrasoverkapping en garage met separate berguimte en elektrische bedienbare garagedeur.

**1<sup>e</sup> verdieping:** overloop met laminaatvloer, slaapkamer linksachter met laminaatvloer, vaste

dichte trap naar 2<sup>e</sup> verdieping en vaste kastruimte, slaapkamer rechtsachter met laminaatvloer en vaste kastruimte, ruime badkamer met ligbad voorzien van jetstreams, douchecabine met glazen douchedeurl, dubbele wastafel in meubel, designradiator, tegelvloer en speakers in het plafond, slaapkamer voorzijde met laminaatvloer, wasruimte (voorheen badkamer) met tegelvloer, vrijhangend toilet, aansluiting wasmachine en fonteintje.

**2<sup>e</sup> verdieping:** voorzolder met laminaatvloer, ruime zolderkamer met laminaatvloer, dakraam, bergruimte in kapschuimte en cv-kast met cv-combiketel.

#### **Voorzieningen:**

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmteafgifte middels radiatoren en elektrische vloerverwarming in de badkamer. Bouwjaar Intergas HR cv-combiketel, 2016.
- Warmwatervoorziening geschiedt middels de cv-ketel en een close-in boiler in de keuken.
- Isolatie: gedeeltelijk dubbelglas, na-geïsoleerde spouwmuur en na-geïsoleerd dak.
- Elektrisch bedienbare rolluiken t.b.v. slaapkamer voorzijde en slaapkamer rechtsachter.
- Glasvezel voorbereiding in de woonkamer.

#### **Bouw:**

Het woonhuis is gebouwd in 1967, betonnen strokenfundering, betonnen begane grond en 1<sup>e</sup> verdiepingvloer, houten 2<sup>e</sup> verdiepingvloer, opgetrokken van gebakken steen in spouwuitvoering, houten zadeldakconstructie en gedekt met pannen. De garage is opgetrokken van hout, houten zadeldakconstructie en gedekt met dakshingles. De berging is opgetrokken in halfsteens uitvoering, houten platdakconstructie en gedekt met een bitumineuze dakbedekking.

De woning heeft een totale bruto inhoud van ca. 412 m<sup>3</sup>, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 116,40 m<sup>2</sup>, de gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte bedraagt ca. 16,20 m<sup>2</sup> en de gebruiksoppervlakte externe bergruimte bedraagt ca. 32,50 m<sup>2</sup>.

*Voor deze woning is een meetrapport opgemaakt conform branche-brede meetinstructie.*

#### **Energie-label:**

De woning heeft een Energie-label C, geldig tot 17 september 2035.

#### **Perceel:**

- Kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie C, nummer 3836, groot 1 are en 98 centiare (198 m<sup>2</sup>), zie bijgesloten kadastrale situatietekening.
- De ligging van de achtertuin t.o.v. de zon is zuid en de diepte bedraagt ca. 10 meter (vanaf achtergevel tot einde perceel) en de breedte bedraagt ca. 8,17 meter.
- De achtertuin is voorzien van sierbestrating, verlichting, buitenkraan, terrasoverkapping, opslagoverkapping en garage met separate berging.
- De voortuin is voorzien van sierbestrating, siergrind en verlichting.

- Achterom via houten poort en pad langs de woning en middels brandgang en garage.

**Bijkomende kosten:**

- De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting: percentage kan variëren, wij adviseren uw belastingadviseur te raadplegen.
- De kosten welke de notaris rekent voor het opmaken van de akte van levering.
- Financieringskosten (afsluitprovisie, taxatiekosten, notariskosten) welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek en de keuze van de geldverstrekker.
- Verrekening van de eigenaarslasten (onroerende zaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten) over het lopende jaar: de hoogte van de kosten is afhankelijk van de datum waarop de notariële overdracht plaatsvindt.

**Aanvaarding:**

In overleg met verkoper te bepalen.

**Vraagprijs:**

**€ 430.000,-- kosten koper.**

**Makelaar van de verkoper:**

DRAGT MAKELAARS O.G.

Poort van Veghel 4931 A

5466 SB VEGHEL.

e-mail: [info@dragtmakelaars.nl](mailto:info@dragtmakelaars.nl)

website: [www.dragtmakelaars.nl](http://www.dragtmakelaars.nl) & [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

telefoon:

0413-363850 (Kantoor)

06-53186220 (Marcel van den Hurk)

06-44656210 (Rob Zwartjes)

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop hetgeen betekent dat wij de belangen van de verkoper zullen behartigen. Wilt u ook dat uw belangen bij de aankoop worden behartigd door een "professional" dan adviseren wij u naar een NVM-makelaar te stappen en te informeren wat deze voor u kan betekenen bij de aankoopbemiddeling.

Indien u geïnteresseerd bent in deze woning is het aan te bevelen om uw financiële situatie te laten bekijken. Indien u dit nog niet heeft gedaan of u wilt een "second opinion" dan adviseren wij u contact met ons op te nemen:

**Tel. 0413-363850**

**e-mail: [info@dragtmakelaars.nl](mailto:info@dragtmakelaars.nl)**

Nadat u uw financiële mogelijkheden heeft laten bekijken, kunt u met ons contact opnemen voor het uitbrengen van een bieding. Een bieding houdt in dat u een voorstel doet over de prijs,

de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarde welke u aan de koop verbindt en de eventueel over te nemen roerende zaken.

Wij zullen uw bieding met verkoper bespreken en u zo spoedig mogelijk berichten over de reactie van de verkoper. Nadat met verkoper mondeling overeenstemming is bereikt, zullen wij de afspraken vastleggen in de koopovereenkomst.

Indien u niet geïnteresseerd bent in deze woning dan stellen wij het toch zeer op prijs zo spoedig mogelijk na de bezichtiging uw reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Een telefoontje lijkt ons een kleine moeite.

### **INFORMATIE VOOR DE ASPIRANTKOPER**

De informatie die is opgenomen in deze brochure is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **AANSPRAKELIJKHEID**

De verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld, hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor het verzamelen hiervan zijn wij echter in belangrijke mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

### **OPGEGEVEN MATEN**

De opgegeven maten zijn circa maten.

### **ONDERZOEKSPLICHT KOPER(S)**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing.

### **OP ONS KANTOOR LIGT DE VOLGENDE INFORMATIE TER INZAGE:**

- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Vragenlijst verkoper
- Kadastraal uittreksel

### **HET DOEN VAN EEN BOD:**

Bij het doen van een bod dienen de volgende zaken worden aangegeven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden. NB: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen.  
Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

## **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Wij werken standaard met een bankgarantie. Bij het tot stand komen van een overeenkomst wordt koper geacht 10% van de koopsom als waarborg te storten bij de notaris binnen de afgesproken termijn. Een en ander wordt hieronder nader toegelicht.

In de koopakte wordt opgenomen dat koper binnen twee weken na het totstandkomen van koopovereenkomst een gedeelte van de koopsom voldoet. Dit bedraagt 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Het is gebruikelijk en verstandig deze waarborgsom te storten bij een derde (bijvoorbeeld de notaris). De waarborgsom kan eventueel worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De bank geeft dan een garantieverklaring af, die binnen de termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

## **NIUWE WETTELIJKE BEPALINGEN VOOR PARTICULIERE KOPERS VAN WONINGEN**

### **SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE**

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst is niet langer geldig.

### **DRIE DAGEN BEDENKTIJD**

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen van de koop af te zien. De drie dagen bedenktijd gaat pas in, nadat een getekend exemplaar van de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging aan de koper is overhandigd. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De ontbinding van de koopovereenkomst door de koper geschiedt door een mededeling van de koper aan de verkoper. Het is aan te raden dit bij aangetekende brief te doen.

Op de termijn van drie dagen is de Algemene termijnenwet van toepassing, waardoor de termijn wordt verlengd als twee of meer van de dagen een zaterdag, zondag of feestdag zijn. De feestdagen buiten beschouwing gelaten werkt dit als volgt:

| <b>Dag van ontvangst:</b> | <b>Bedenktijd eindigt op:</b> | <b>Aantal kalenderdagen:</b> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Maandag                   | Donderdag                     | 3                            |
| Dinsdag                   | Vrijdag                       | 3                            |
| Woensdag                  | Maandag                       | 5                            |
| Donderdag                 | Maandag                       | 4                            |
| Vrijdag                   | Dinsdag                       | 4                            |
| Zaterdag                  | Dinsdag                       | 3                            |

### **KADASTRALE INSCHRIJVING VAN KOOPOVEREENKOMST**

Met ingang van 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Gedurende de drie dagen bedenktijd kan de inschrijving echter alleen plaatsvinden als de koopakte is opgesteld en mede is ondertekend door een notaris. Het voordeel is dat de koper beschermd wordt tegen calamiteiten van de kant van de verkoper,

zoals levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper, schuldsanering of dreigende beslagen.

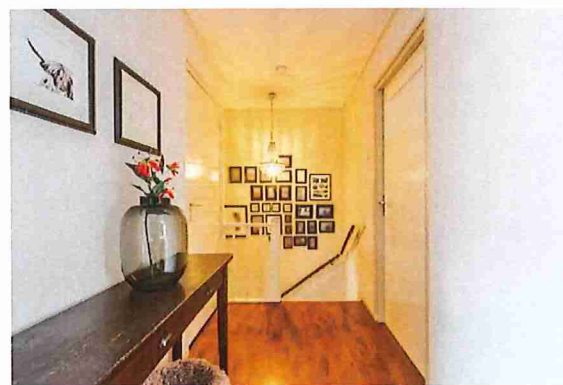
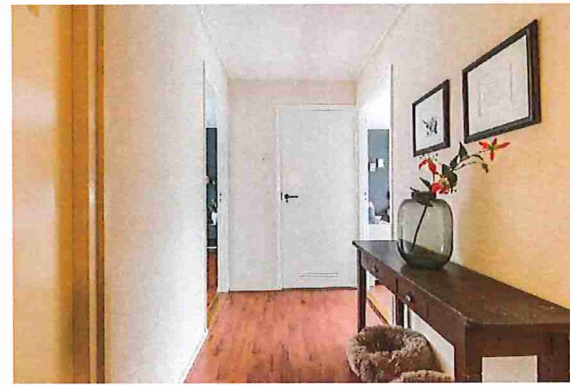
Nadat de koopovereenkomst is ingeschreven moet de levering binnen zes maanden plaatsvinden, anders verliest de inschrijving met terugwerkende kracht haar werking. De koopovereenkomst blijft dan wel geldig, maar de voordelen van inschrijving vervallen.

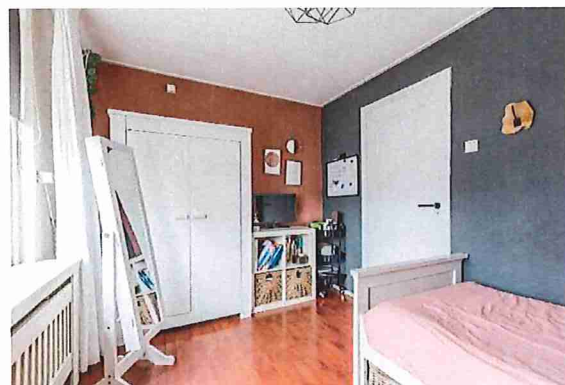
De kadastrale inschrijving geschiedt door middel van een notariële akte waaraan de koopovereenkomst wordt vastgehecht.

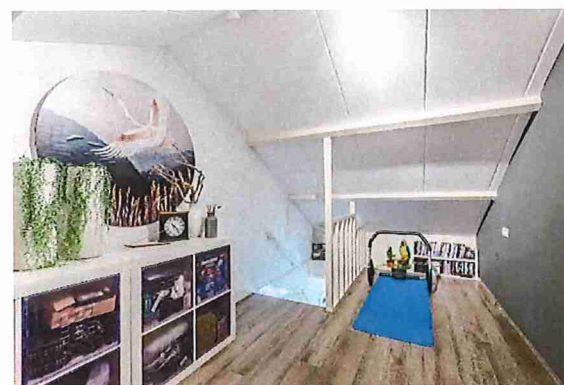
Heeft u na het lezen van deze tekst nog vragen of wilt u een toelichting? Kijk dan eens op de NVM site [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop eens binnen op ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

*Bij de samenstelling van deze informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijvingen of tekeningen.*

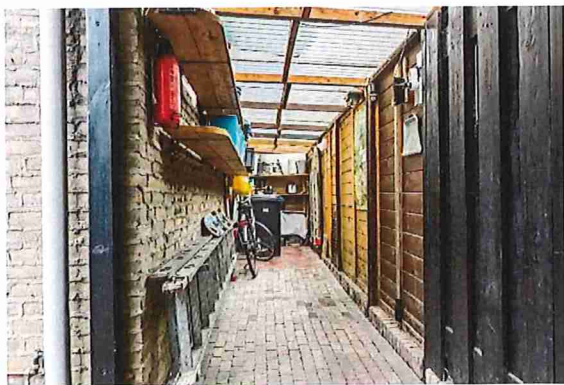












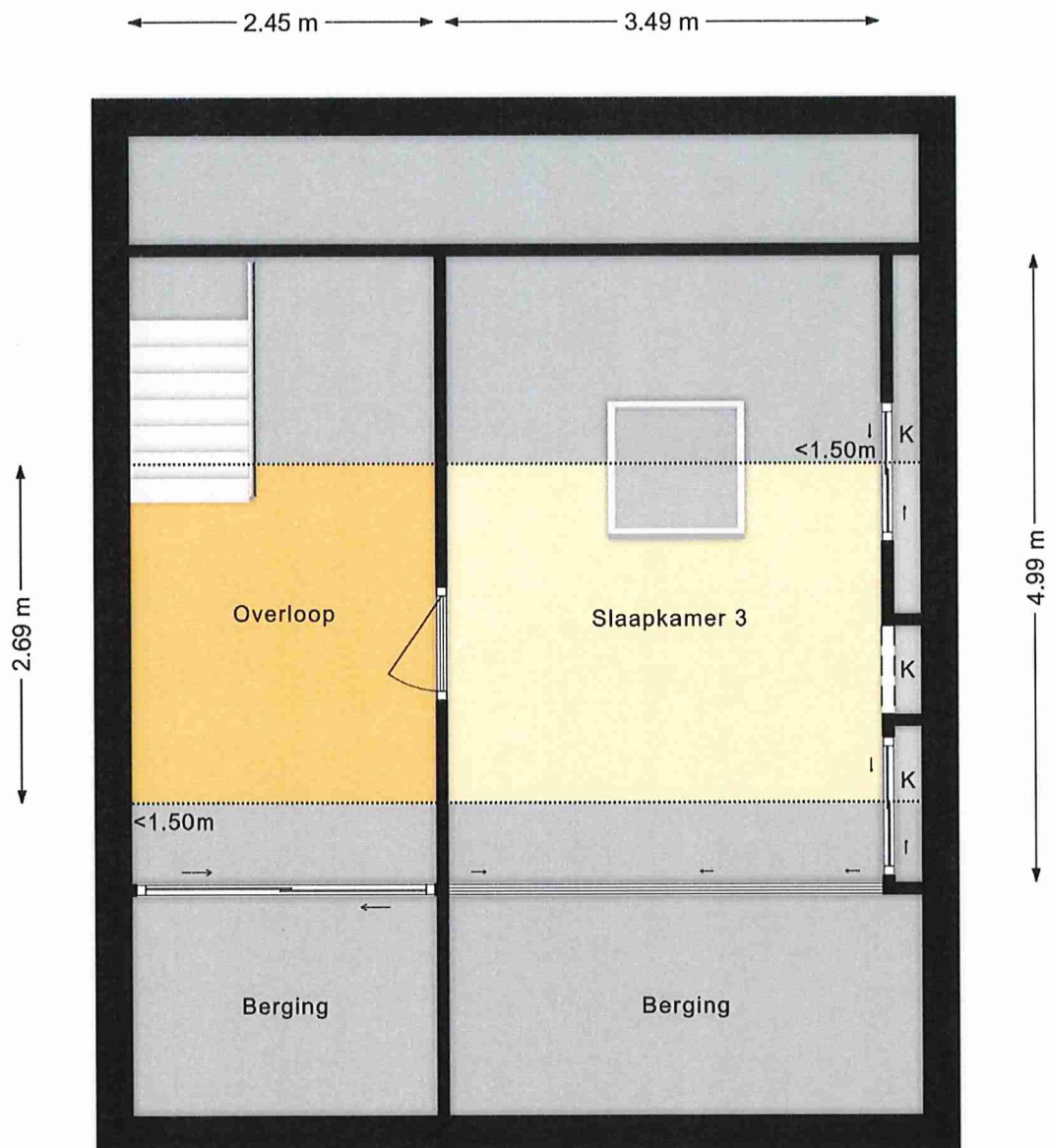
## Begane grond



# 1<sup>e</sup> verdieping



## 2<sup>e</sup> verdieping



Situatie





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nistelrode

C

3836

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

