

TE KOOP



Kruisstraat 5, Nistelrode

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
213 m²

Perceeloppervlakte
456 m²

Inhoud
872 m³

Bouwjaar
1992

Energie label
A

> Omschrijving

Op zoek naar ruimte, comfort én energiezuinig wonen? Dan is deze vrijstaande woning uit 1992 precies wat je zoekt. Een huis waar alles klopt: volop leefruimte, hoogwaardige afwerking en duurzaamheid op hoog niveau. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en telt maar liefst 18 zonnepanelen. Daarnaast is er een waterontharder aanwezig en zijn er door de jaren heen diverse vernieuwingen uitgevoerd: van een moderne keuken en vernieuwde badkamer tot een sfeervol bijgebouw met bar. Hier woon je comfortabel, instapklaar en met oog voor de toekomst.

Vanaf de ruime oprit met carport stap je binnen in de hal met trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer. Ook bevindt zich hier een extra kamer die nu als speelkamer dient, maar zich uitstekend leent als kantoor of hobbyruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, waar grote ramen en openslaande tuindeuren zorgen voor een natuurlijke verbinding met buiten. De parketvloer, de gestucte wanden en plafonds en de sfeervolle gashaard geven het geheel een warme en eigentijdse uitstraling. De woonkamer loopt moeiteloos over in de eetkamer en de halfopen keuken.

De keuken, vernieuwd in 2016, is modern en praktisch ingericht. Hier vind je alles wat je nodig hebt: een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en een Quooker uit 2018. In de aangrenzende gang bevinden zich de toiletruimte, toegang tot de tuin, de garage en een extra kamer die perfect dienst kan doen als kantoor, hobbyruimte of toekomstige badkamer op de begane grond.

Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers, allemaal licht en strak afgewerkt. De badkamer, vernieuwd in 2016, is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en vloerverwarming. Op deze verdieping vind je ook een aparte toiletruimte en een handige wasruimte.

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar een vijfde slaapkamer is gecreëerd. Deze verdieping beschikt over een ruime voorzolder en praktische schuifkasten, waardoor elke meter optimaal benut wordt.

De tuin op het zuiden is diep en met zorg aangelegd. Hier geniet je de hele dag van de zon, met voldoende plek voor meerdere zitjes. Achter in de tuin staat het in 2023 vernieuwde bijgebouw: volledig geïsoleerd, voorzien van water, elektra, een houthaard en een gezellige bar. Dankzij de glazen schuifdeuren haal je buiten naar binnen, een ideale plek om samen te komen met familie en vrienden, het hele jaar door.





De garage is volledig geïsoleerd en uitgerust met water, verwarming en elektra. Hier vind je ook de waterontharder, de verdeler van de vloerverwarming en de pomp voor de beregeningsinstallatie.

Kortom: een comfortabele en duurzame woning die helemaal klaar is voor de toekomst, met voldoende ruimte, een heerlijke tuin en een bijzonder bijgebouw dat zorgt voor extra leefplezier.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met garage
- Energiezuinig wonen met energielabel A en 18 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming op begane grond en badkamer
- Ruime, lichte woonkamer met parketvloer, gestucte wanden en sfeervolle gashaard
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur en Quooker
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming
- Extra kamers op de begane grond, ideaal als kantoor of speelkamer
- Geïsoleerde garage met water, verwarming, elektra en waterontharder
- Vernieuwd bijgebouw (2023) met bar, houthaard en glazen schuifdeuren
- Diepe, strak aangelegde tuin met gazon en bestrating

Locatie:

- Gelegen in een kindvriendelijke wijk met een speeltuin voor de deur.
- Goede busverbindingen richting omliggende dorpen en steden.
- Nistelrode is gelegen in het groene hart van De Maashorst.
- Handelsmerk van Nistelrode is de natuur.
- De natuur rondom het dorp valt op door kleinschaligheid en variatie.
- Daarnaast zijn er in Nistelrode diverse voorzieningen aanwezig zoals: supermarkten, slager, bakker, basisscholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden.
- Nistelrode heeft een goede bereikbaarheid door middel van de A50 en A59.

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	9 waarvan 5 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuintuin, voortuintuin, zijtuin
Garage	in pandig
Verwarming	c.v.-ketel





















































> Plattegrond



> Plattegrond

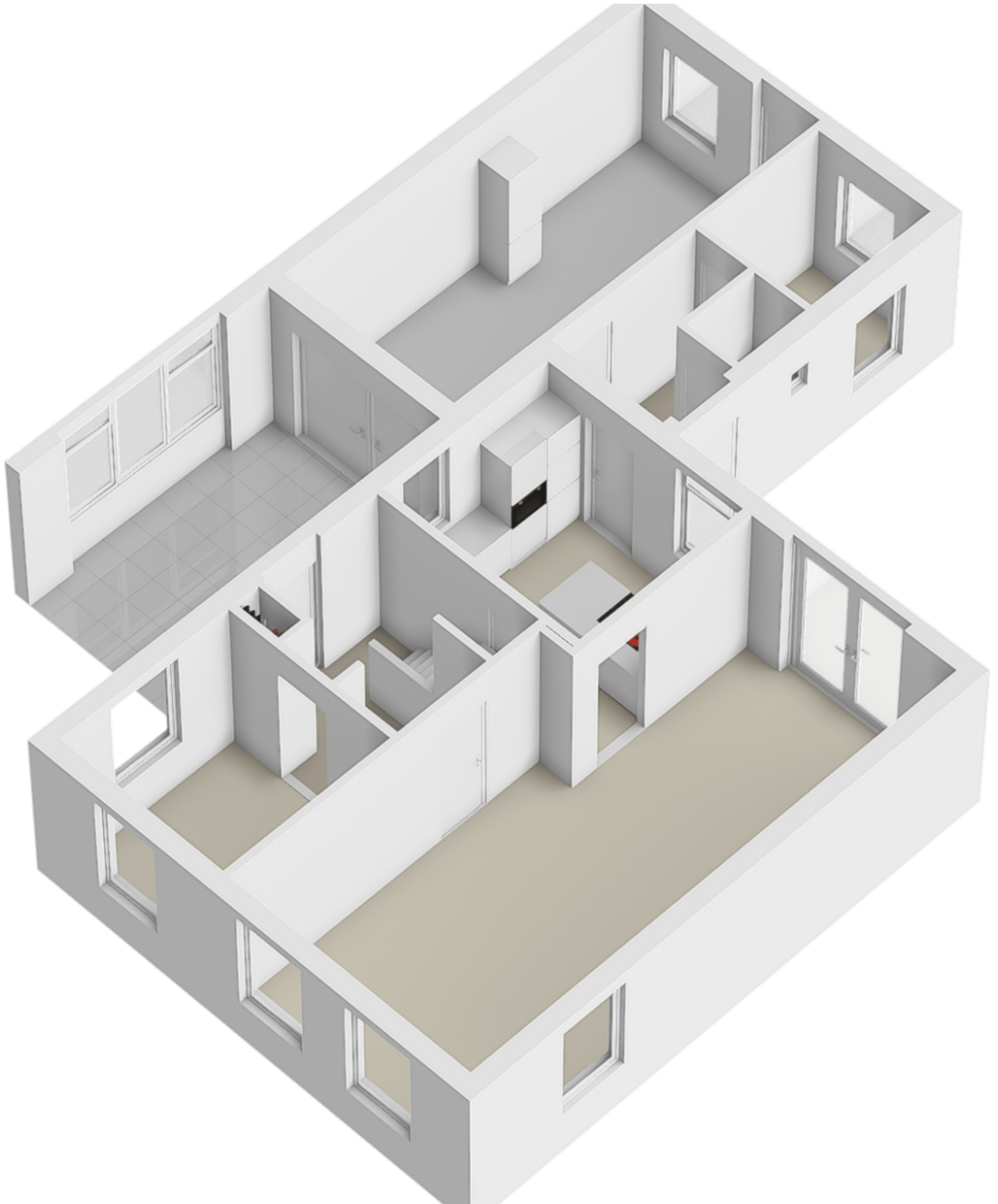


> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



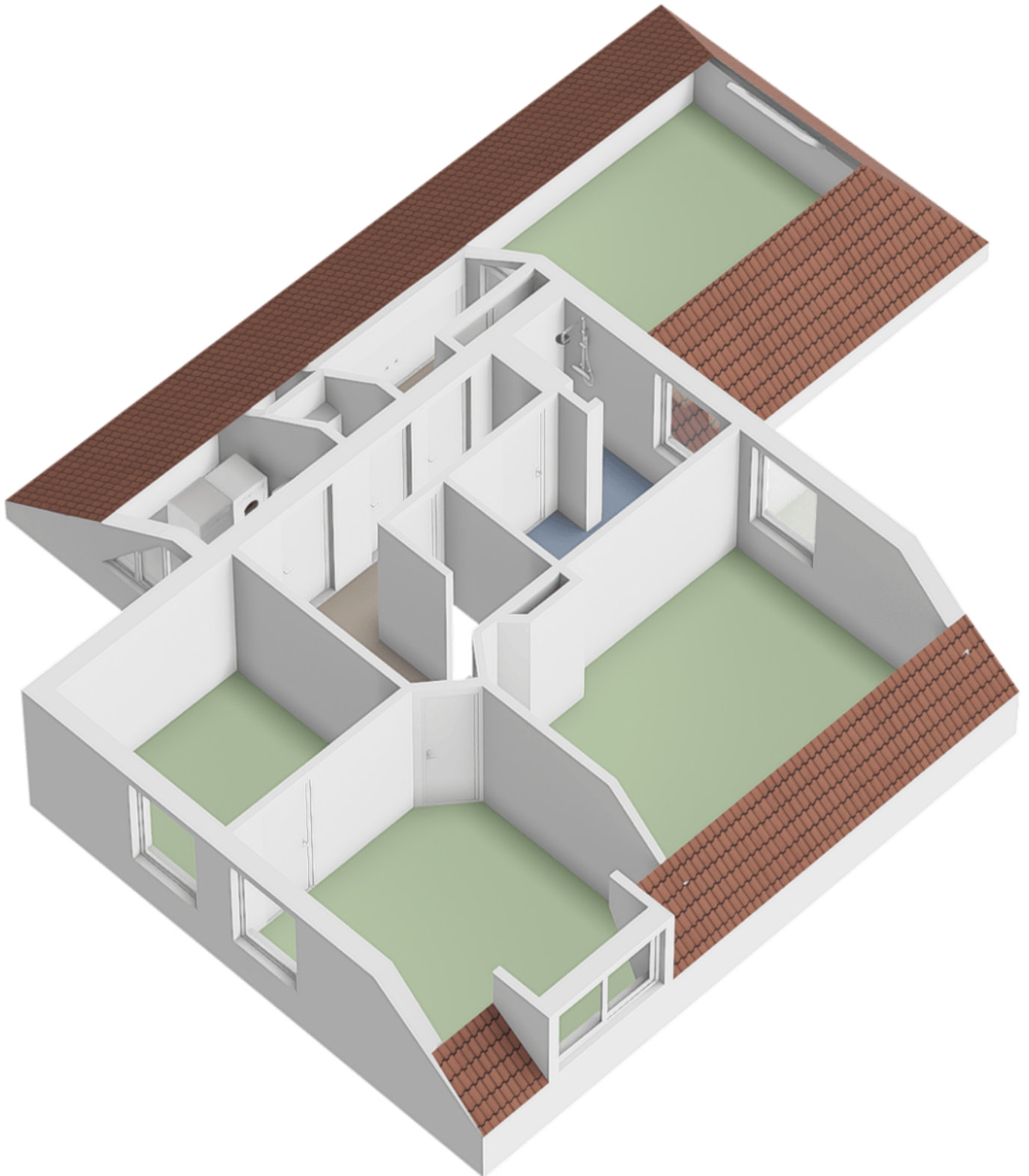
> Plattegrond



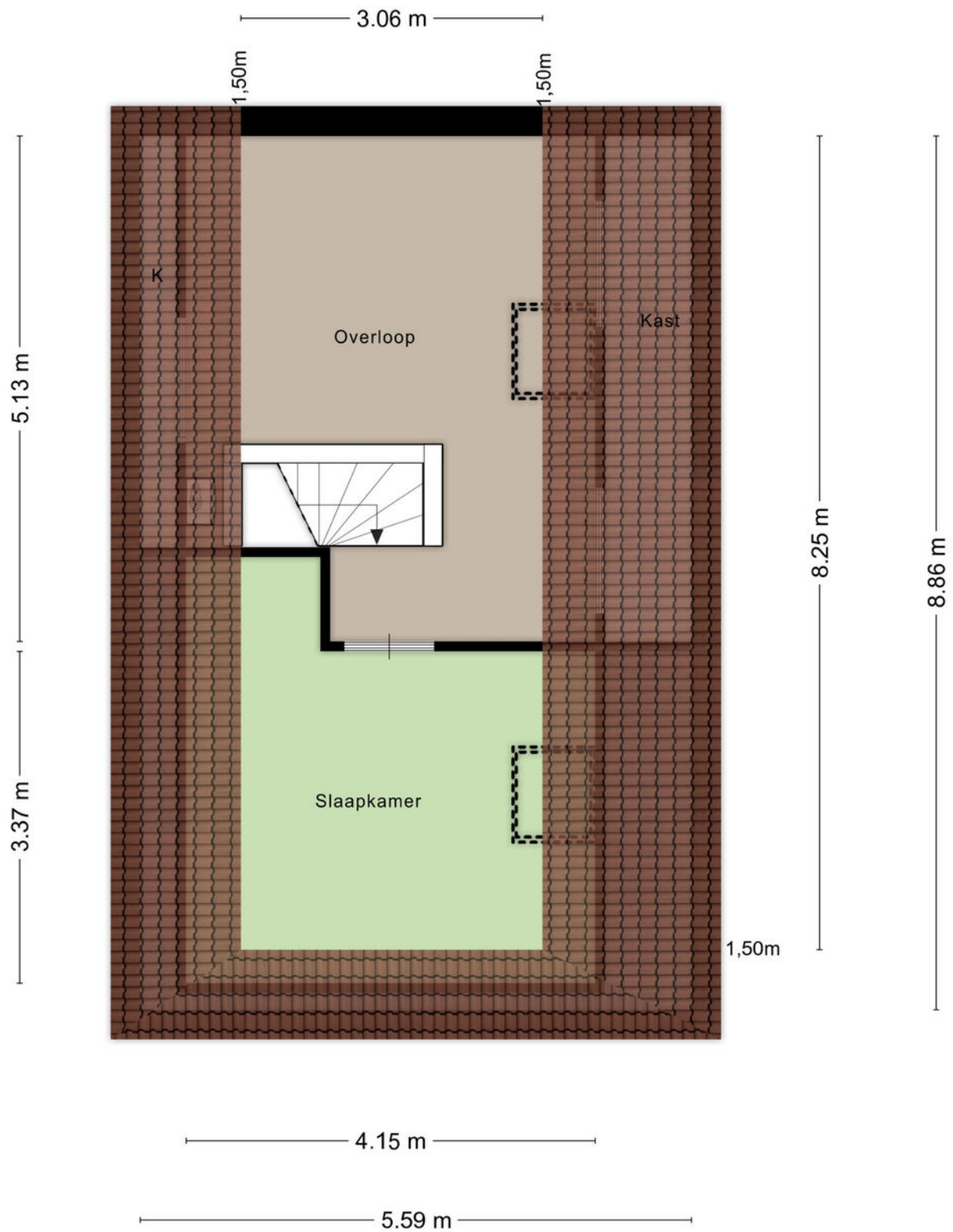
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

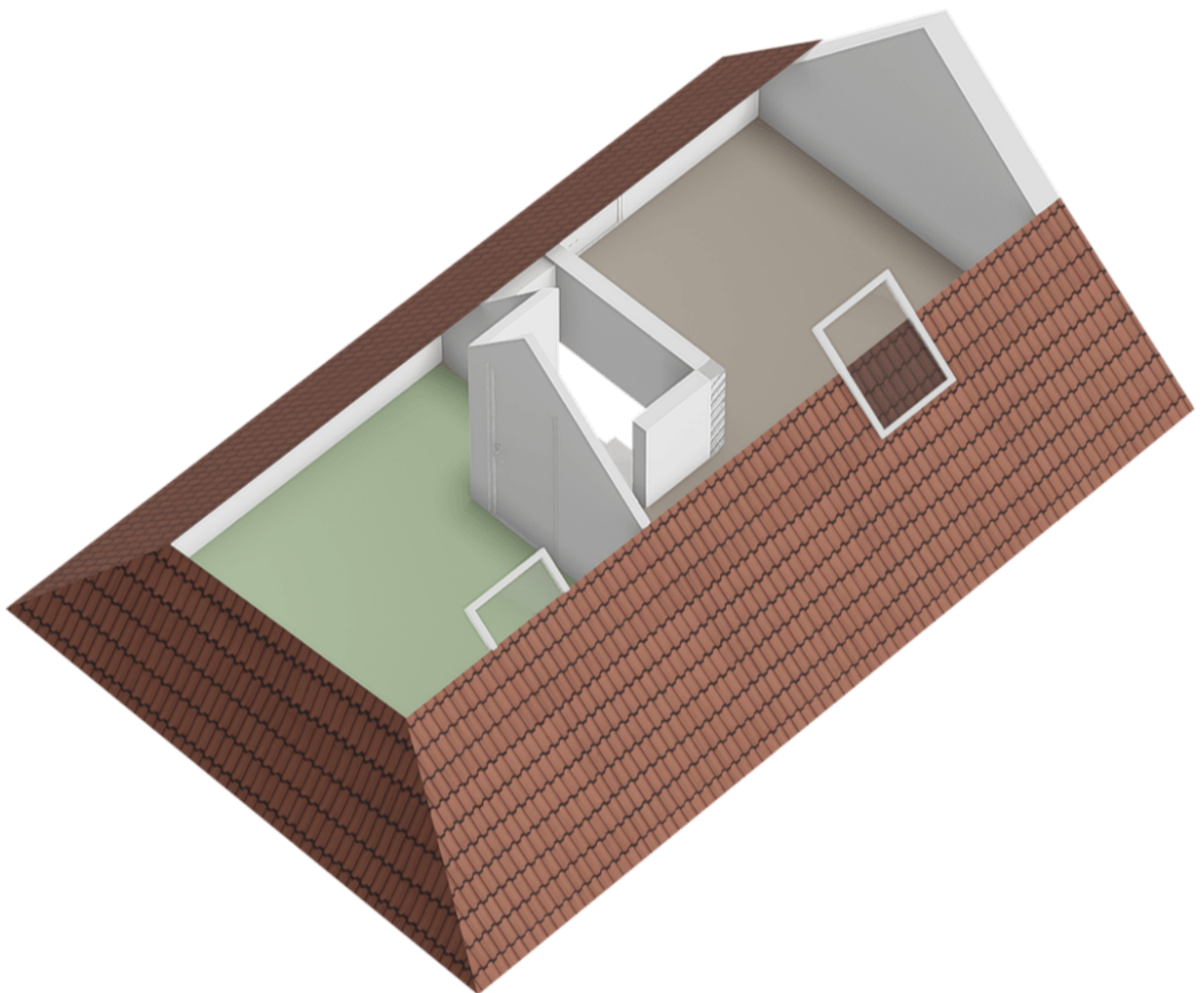
> Plattegrond



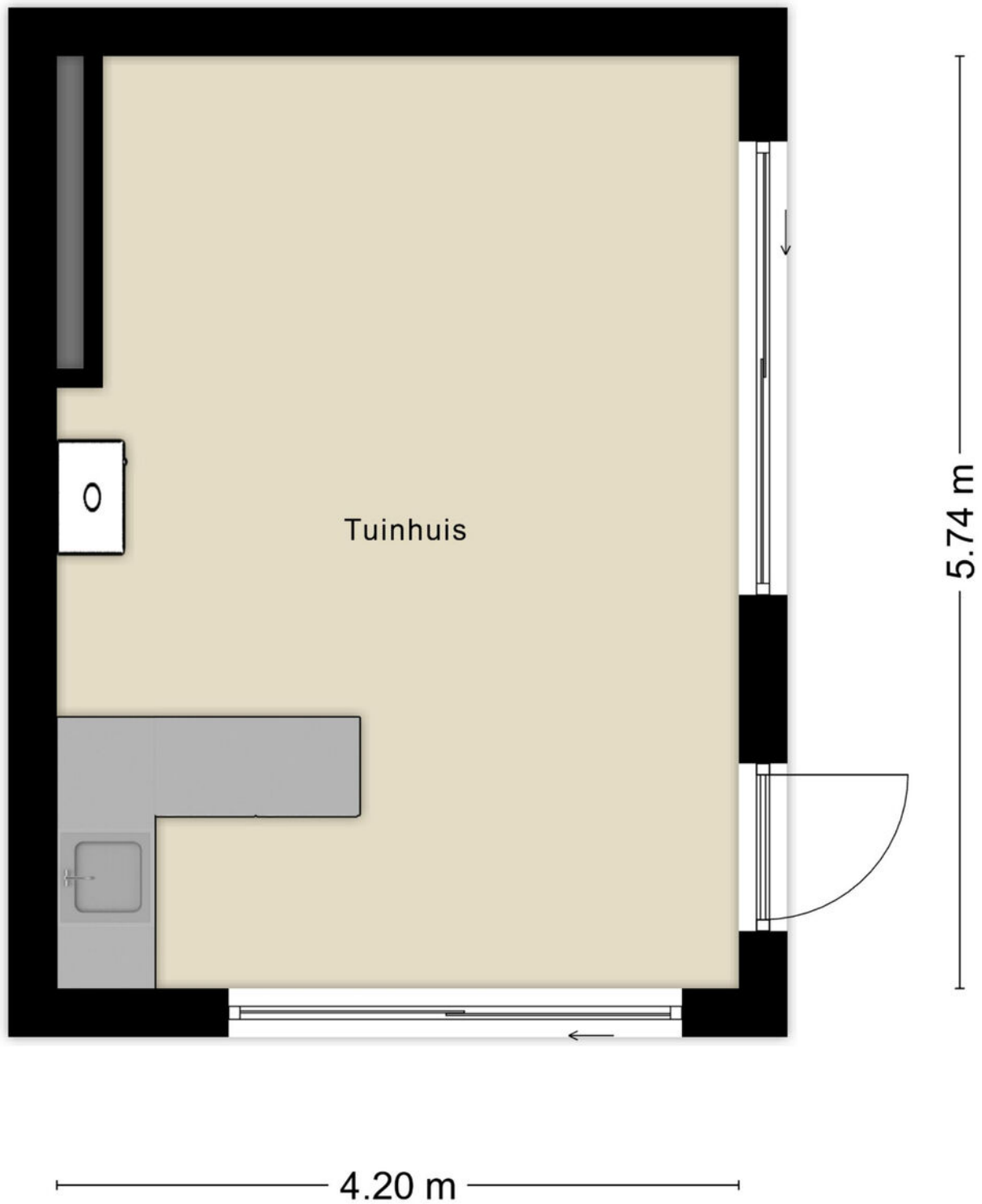
> Plattegrond



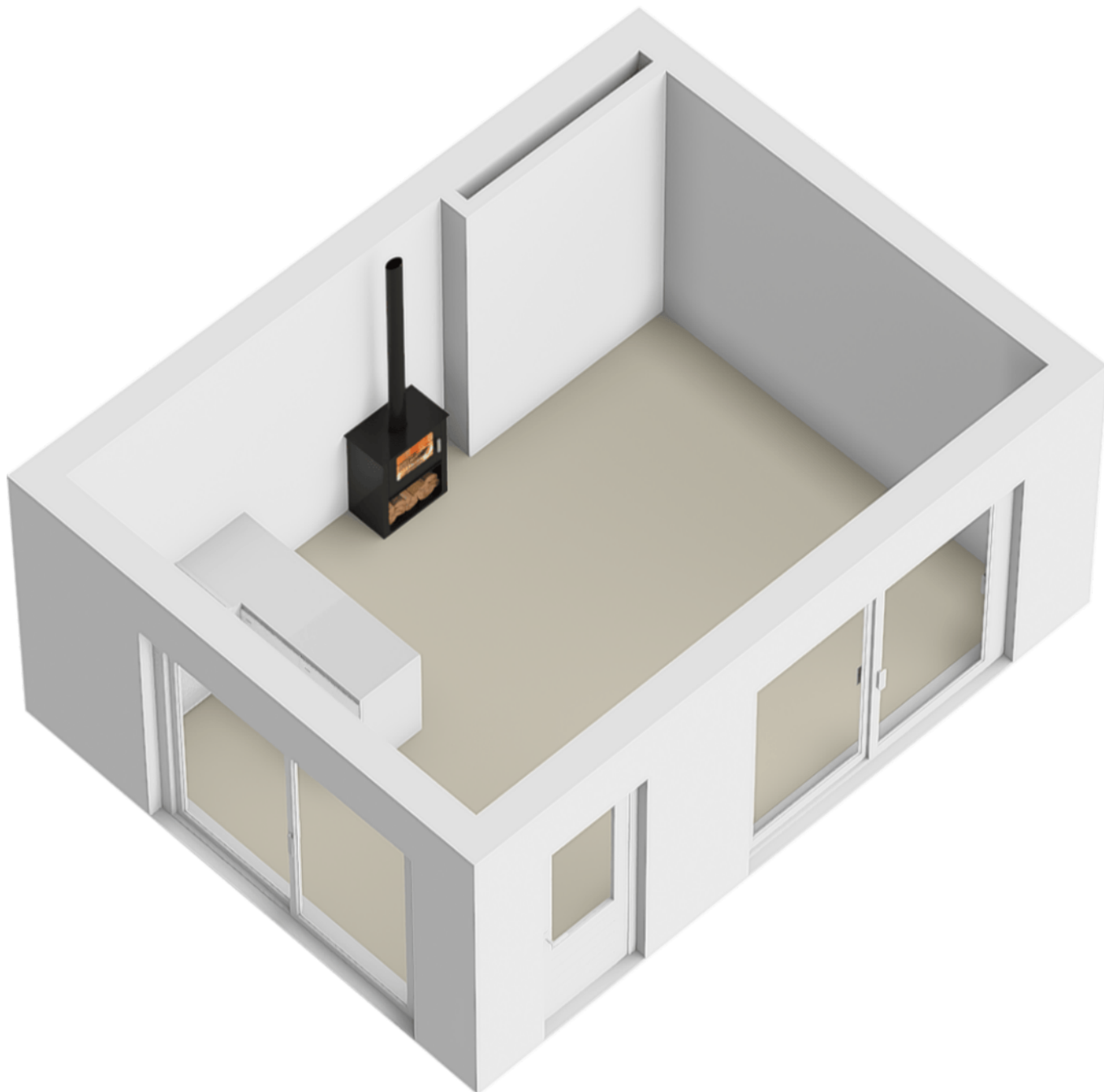
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kruisstraat 5

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker Makelaardij



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nistelrode	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1510	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel		X		
(Gas)kachels			X	
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast zolder slaapkamer				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

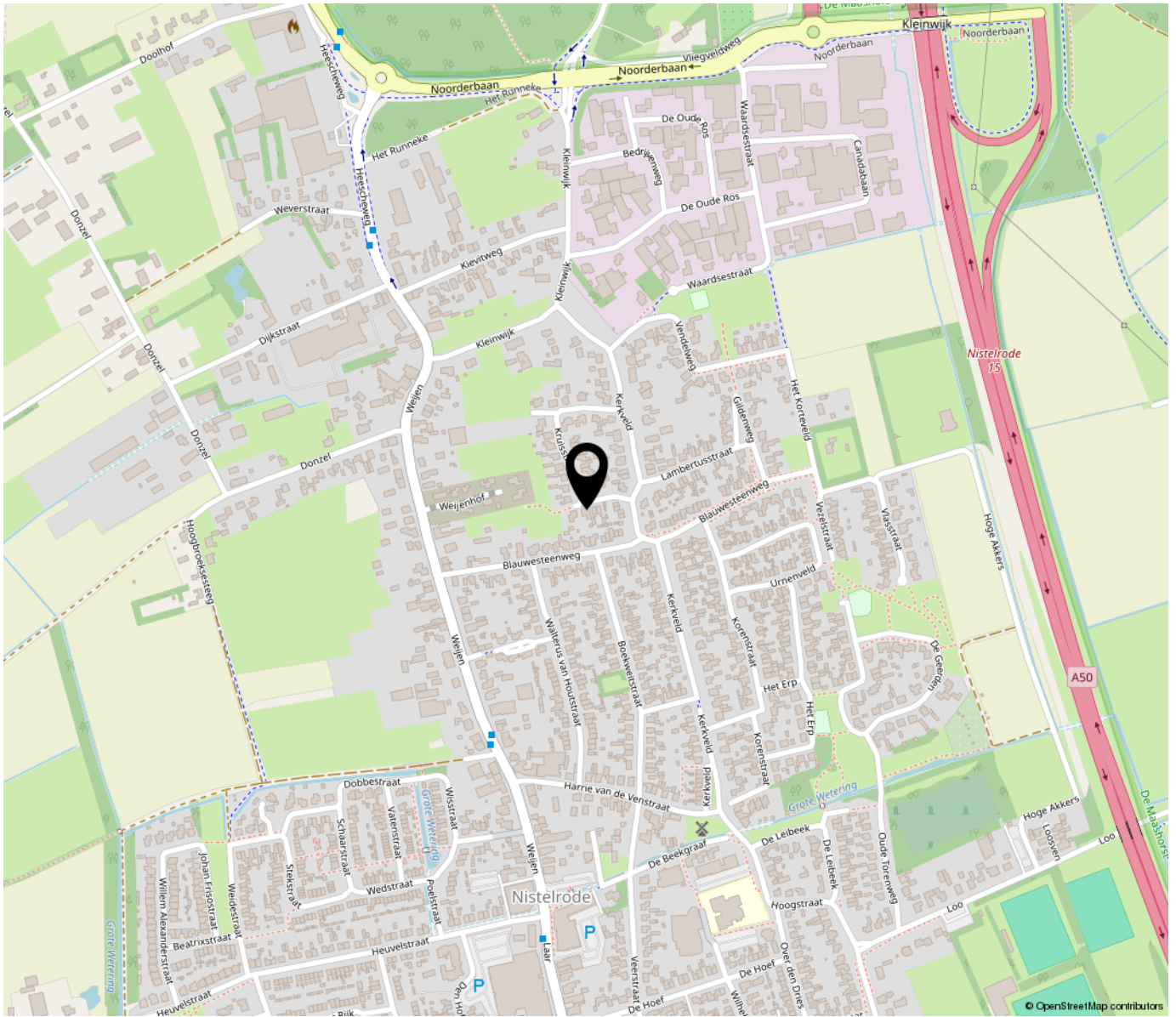
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

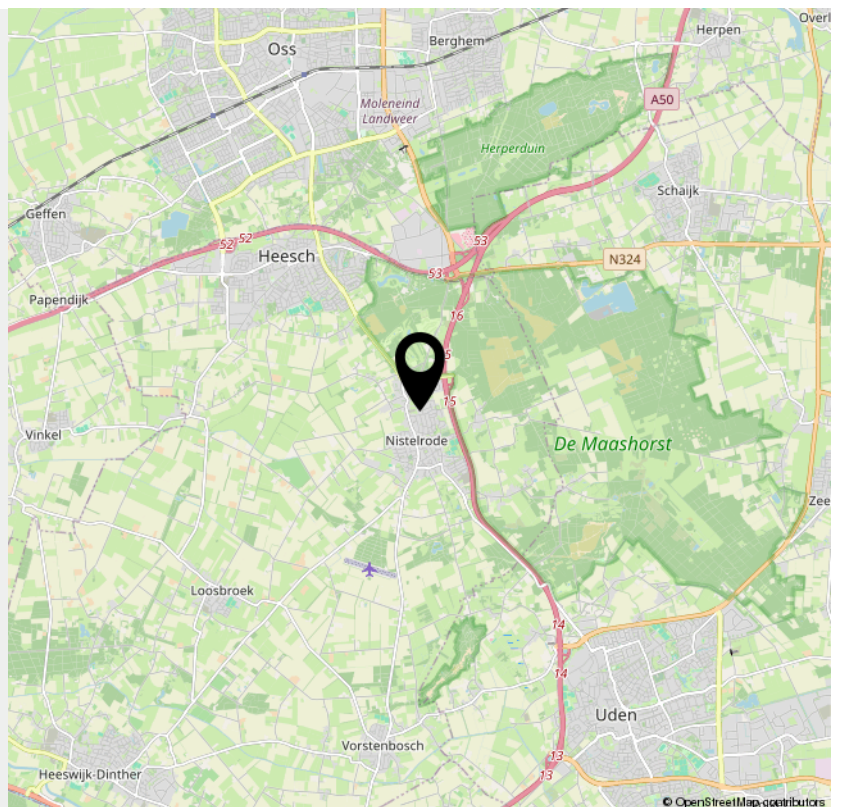
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Koelkast tuinhuis			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Trampoline		X		
- Speelhuisje kinderen			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

