

TE KOOP



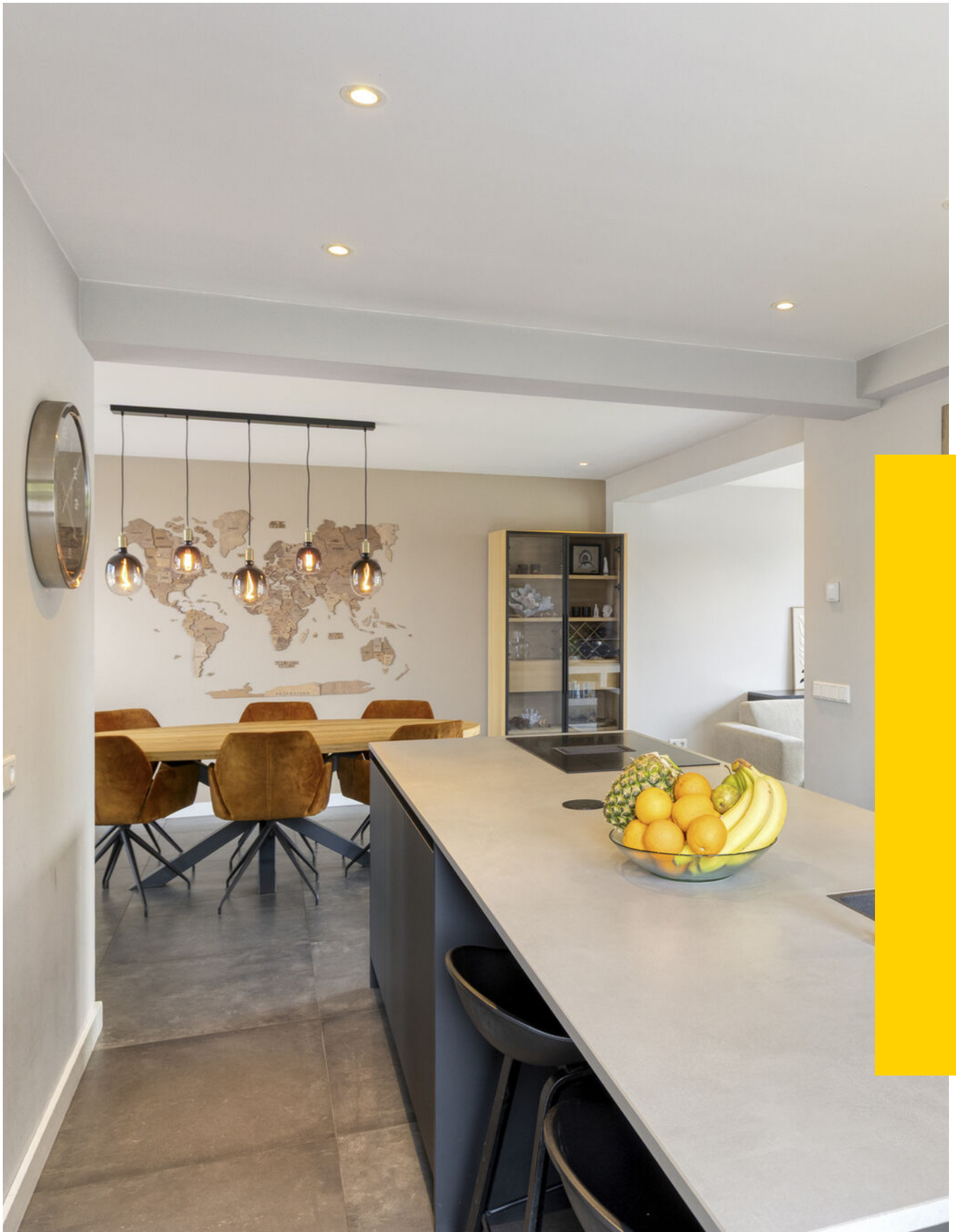
Kerkveld 59, Nistelrode

Vraagprijs € 495.000 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
114 m²

Perceeloppervlakte
310 m²

Inhoud
403 m³

Bouwjaar
1962

Energie­label
B

> Omschrijving

Kom binnen en laat je verrassen door deze moderne en instapklare 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit! De woning is in 2021 volledig gerenoveerd en biedt daardoor een hoog wooncomfort. Daarnaast is de woning grotendeels geïsoleerd met vloer- en dakisolatie, gedeeltelijke muurisolatie en volledig voorzien van HR++ glas, wat zorgt voor een energiezuinig en aangenaam leefklimaat. Gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke woonwijk, met winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand én een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen, is dit een ideale plek voor comfortabel en zorgeloos wonen.

Bij binnenkomst op de begane grond word je verwelkomd in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de moderne leefkeuken, uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en openslaande tuindeuren die zorgen voor een fijne verbinding met buiten. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, koelkast, vaatwasser en combi-oven. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer die naadloos overgaat in de sfeervolle woonkamer met schuifpui naar de tuin. Vanuit de keuken is tevens een gang bereikbaar met toegang tot de wasruimte en een praktische werkkamer, ideaal voor thuiswerken. In de wasruimte bevinden zich de witgoed aansluitingen en de cv-opstelling. Dankzij de grote raampartijen, openslaande deuren en schuifpui geniet de gehele begane grond van een prettige lichtinval. Daarnaast is de begane grond volledig voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een moderne tegelvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van airconditioning voor extra comfort. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden. De moderne, volledig betegelde badkamer is ruim van opzet en beschikt over een dubbele inloophdouche, ligbad en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is de badkamer uitgerust met elektrische vloerverwarming. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt een praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.





De op het westen gelegen achtertuin biedt dankzij de gunstige hoekligging veel privacy en is een heerlijke plek om van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere verharde zitgedeeltes, een gazon en sfeervolle plantenborders, waardoor er altijd een fijne plek te vinden is om te ontspannen. Daarnaast is de tuin achterom bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak. De gezellige overkapping met aangrenzende berging maakt het geheel compleet. De houten berging is bovendien voorzien van elektra, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Bijzonderheden:

- In 2021 compleet gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning
- Eigen oprit met ruimte voor 2 á 3 personenauto's
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- Begane grond met vloerverwarming
- Open leefkeuken, gezellige eetkamer en lichte woonkamer
- Praktische werkkamer en wasruimte
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Zeer moderne badkamer, separate toiletruimte
- Praktische bergzolder op de tweede verdieping
- Achtertuin op het westen met zeer veel privacy
- Houten berging met elektra en gezellige overkapping

Locatie:

- Gelegen aan een rustige weg, op korte afstand van alle voorzieningen
- Gunstig gelegen ten aanzien van uitvalswegen
- 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	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk















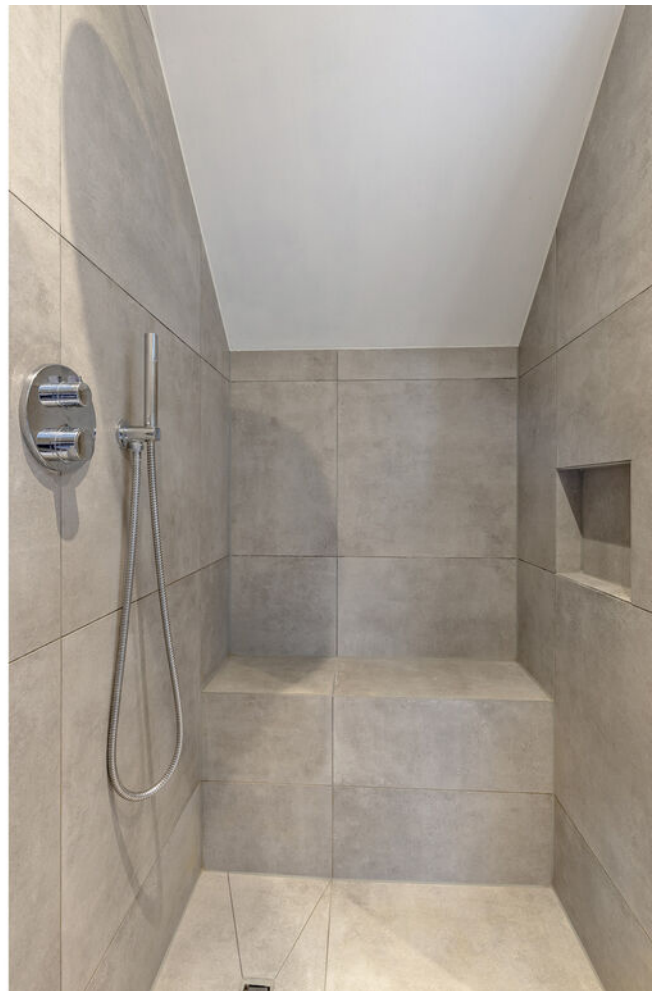




























> Plattegrond

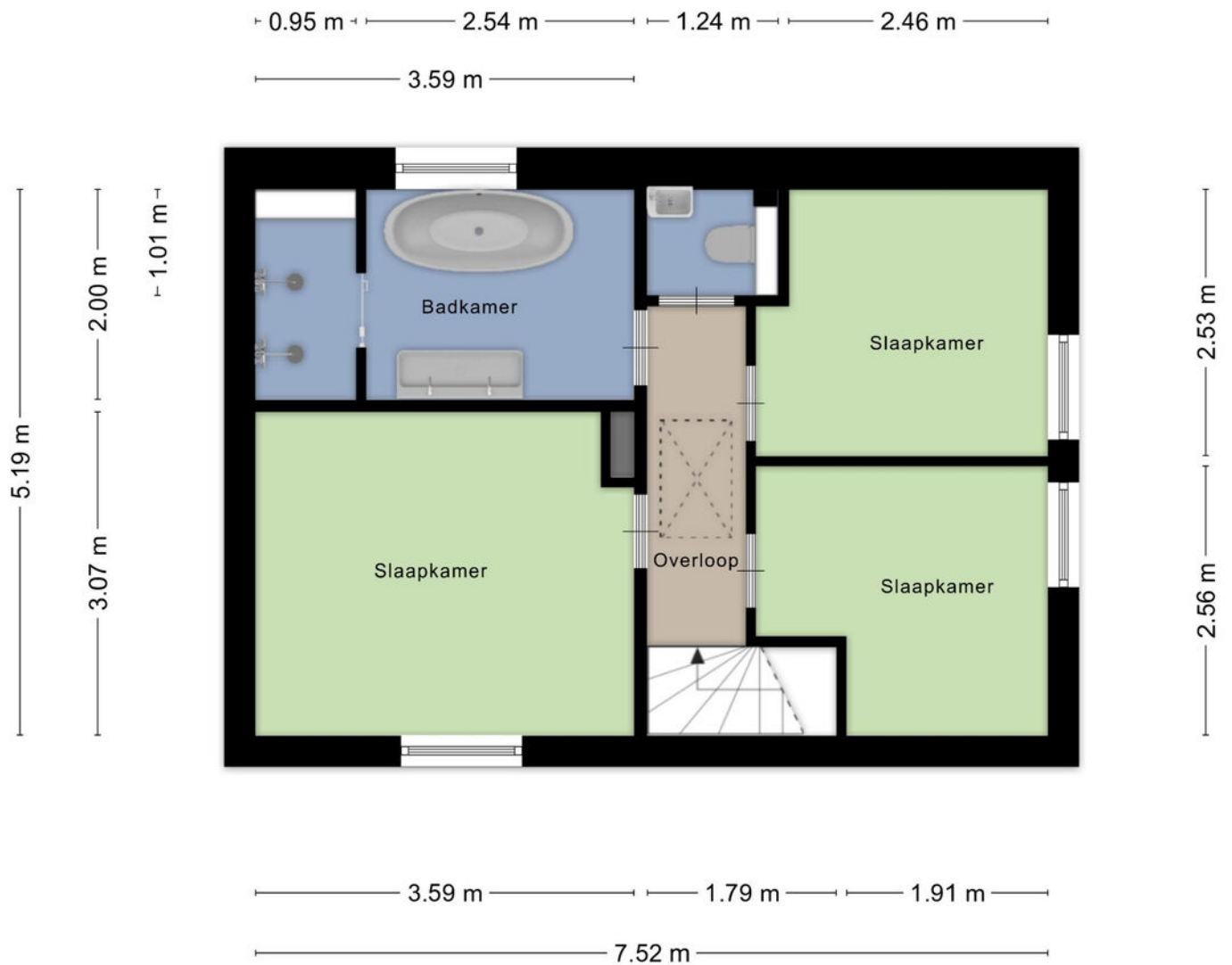


> Plattegrond



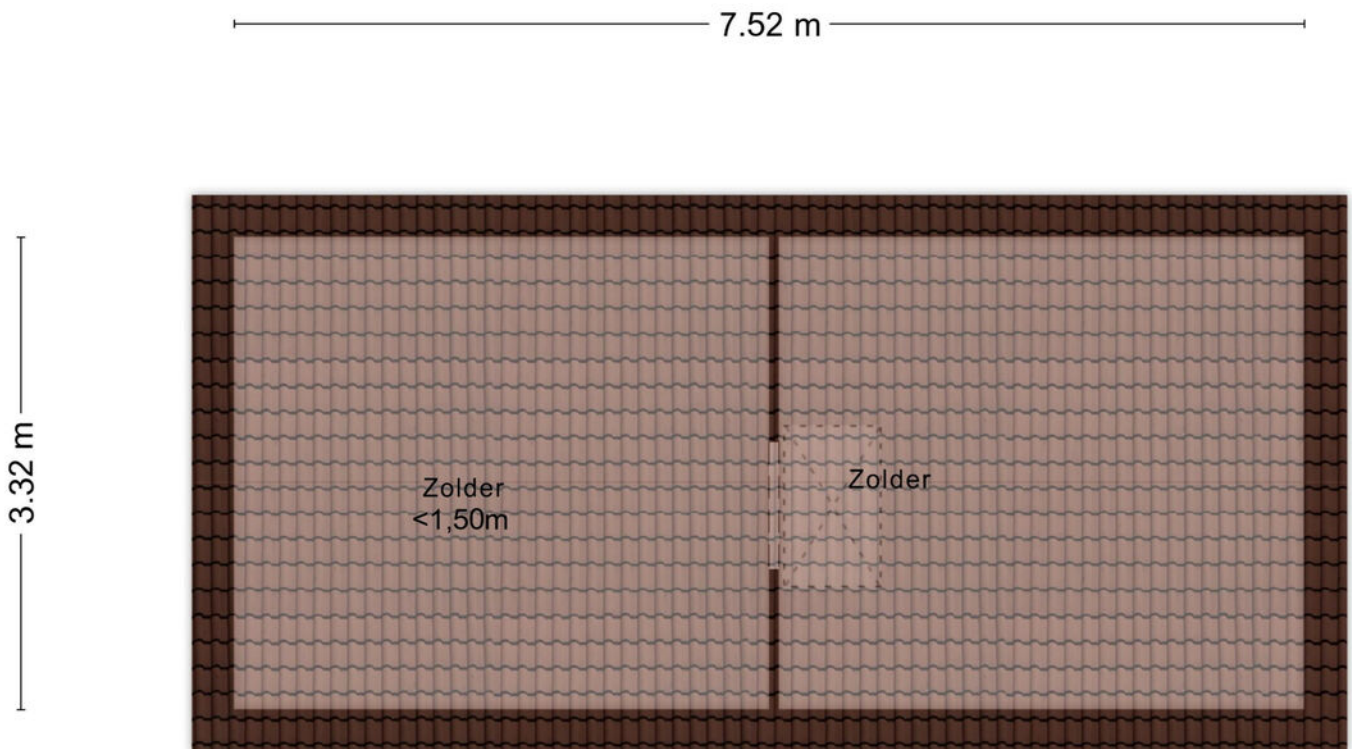
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



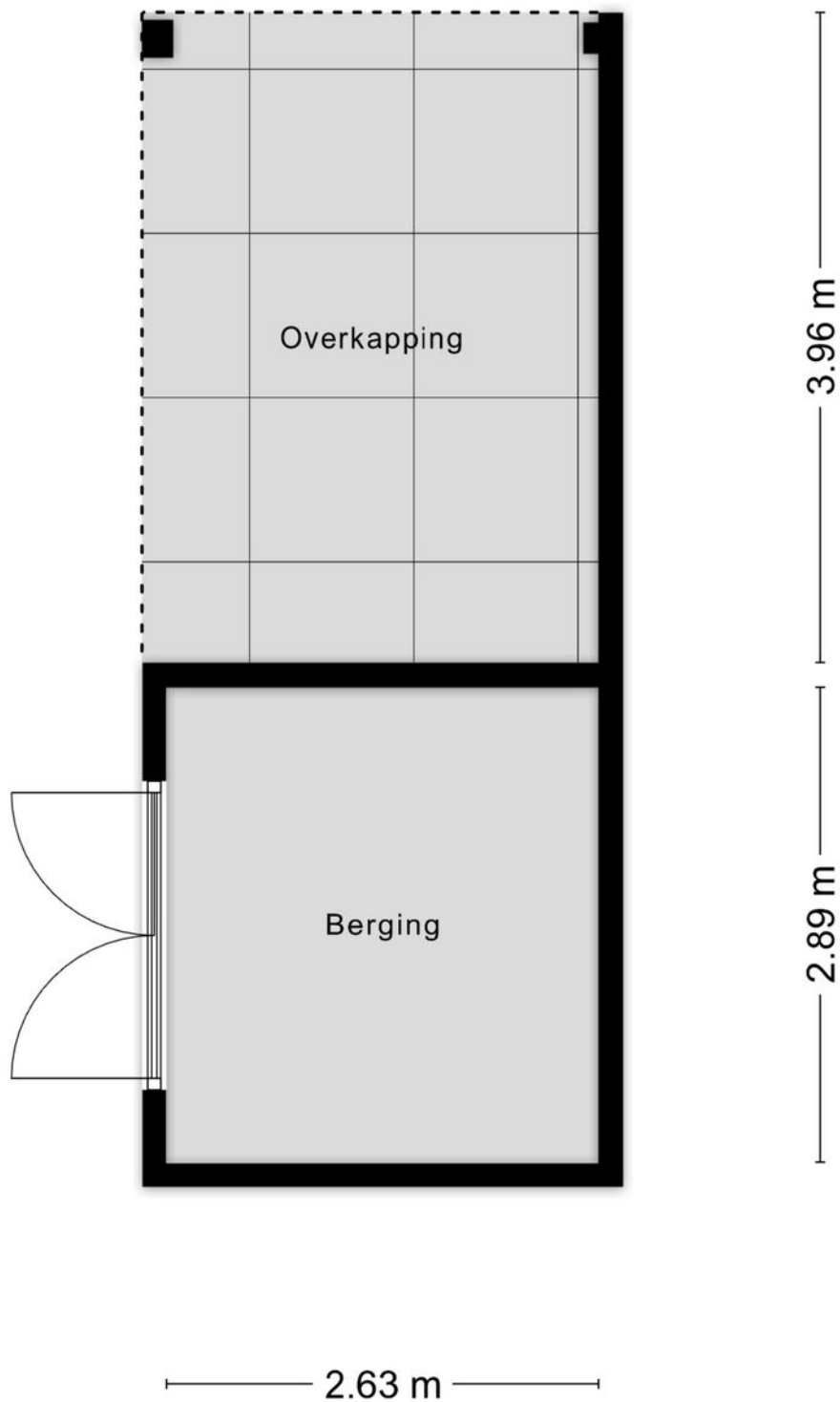
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

> Plattegrond

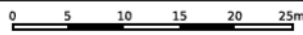
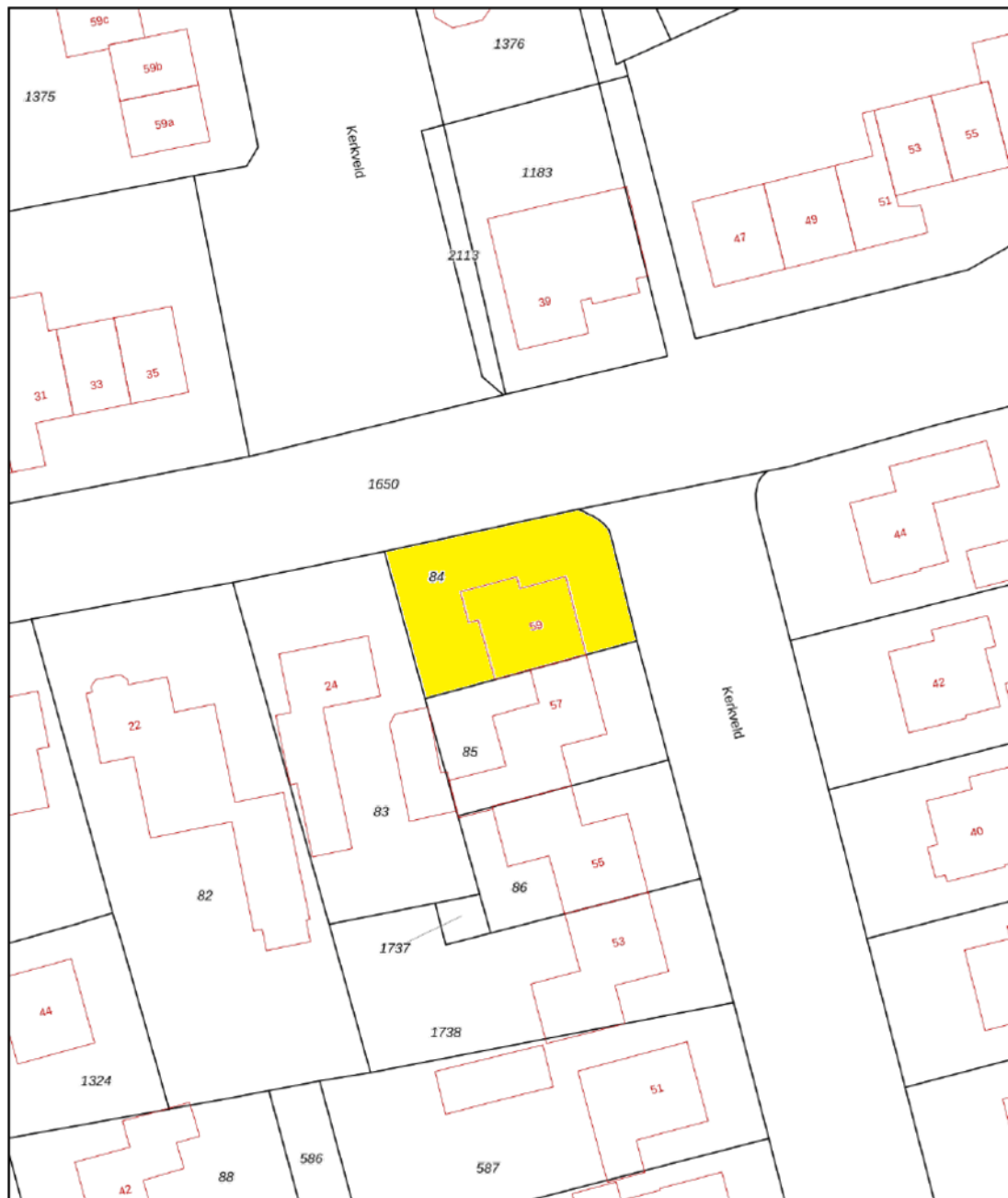


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kerkveld 59

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nistelrode	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 84	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
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 en planken in washok	X			
- planken kantoor en planken keuken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plisségordijnen bovenverdieping			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
- Koel-vriescombinatie in kantoor		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

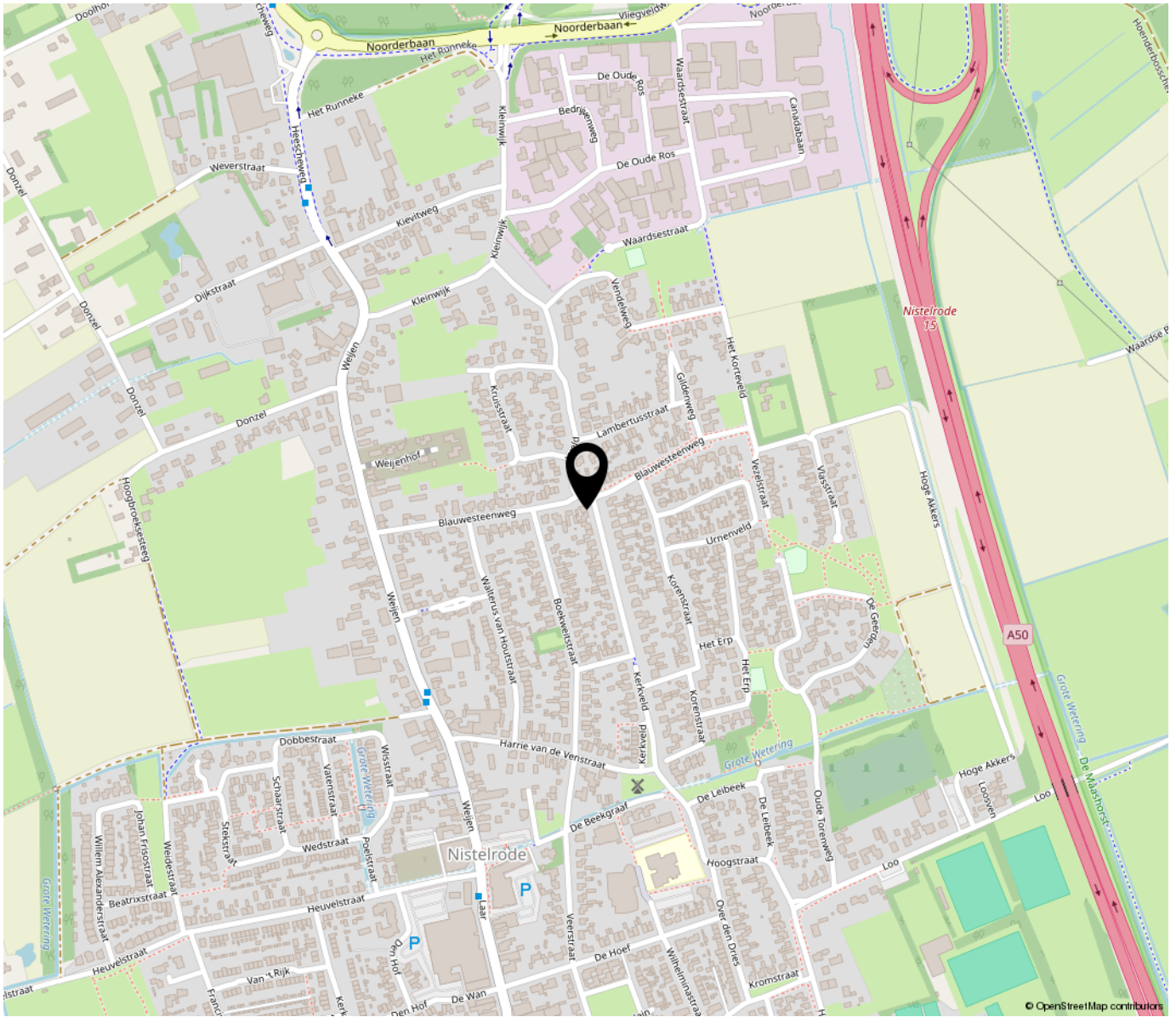
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- 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

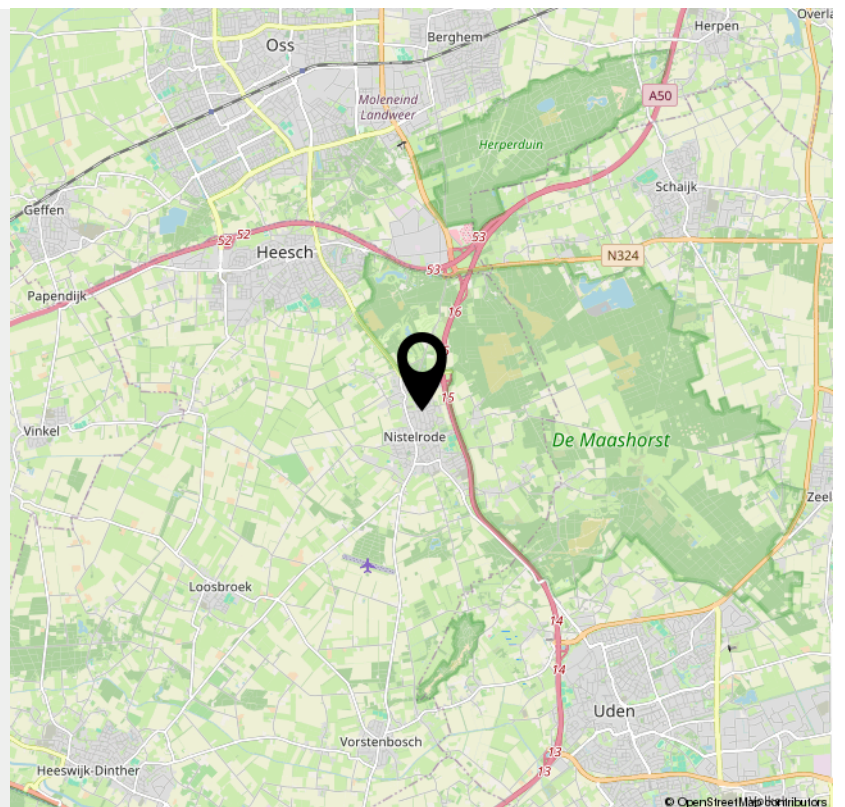
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, 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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				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 waardebeoordeling, 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

