

# Vlasstraat 13

## NISTELRODE

**€ 950.000,00 kosten koper**



Gemoderniseerde en uitgebouwde vrijstaande woning met inpandige garage, grote raampartijen met veel lichtinval en een vrije ligging aan de achterzijde, voorzijde en rechterzijde van de woning. De woning heeft op de begane grond een extra werkkamer en speelkamer en daarnaast maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers. De slaapkamer op de begane grond kan natuurlijk ook als tweede woonkamer of kantoorruimte worden ingericht. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om twee extra slaapkamers op zolder te maken. De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met veel speelweides en wandelpaden in de directe omgeving.

Nistelrode heeft een eigen afrit aan de A50 waardoor o.a. Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven zeer snel en goed bereikbaar zijn.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar: 1993 en uitbouw woning in 2022
- Woonoppervlakte: ca. 219 m<sup>2</sup> + 39 m<sup>2</sup> inpandige bergruimte
- Inhoud woning: ca. 957 m<sup>3</sup>
- Perceel oppervlak: 836 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande moderne woning met grote raampartijen
- Veel inval van natuurlijk daglicht in alle leefruimtes op de begane grond
- Ligging in groene en zeer kindvriendelijke wijk
- Overall HR++ beglazing en volledig geïsoleerd
- 11 zonnepanelen
- Werkkamer op de begane grond
- Slaapkamer en aangrenzende badkamer op de begane grond
- Tweede woonkamer of speelkamer op de begane grond
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. garage en werkkamer)
- Op de eerste verdieping liggen vier slaapkamers
- Complete badkamer op de eerste verdieping

- Grote zolder, bereikbaar met een vaste trap, met de mogelijkheid tot 2 extra slaapkamers
- Tuin met twee riante terrassen
- Fraaie overkapping met open haard
- De groene tuin biedt volop privacy en is voorzien van een sproei installatie
- Garage van 29 m2 met een grote bergzolder en een geïsoleerde garagedeur
- Oprit met plaats voor meerdere auto's
- Voldoende openbare parkeergelegenheid
- Groene woonomgeving met speelweides en wandelpaden
- Veilige woonomgeving, laatste woning in een doodlopende straat

#### Begane grond:

Via de entree met meterkast, garderobe en trapopgang naar boven kom je in de ruime woonkamer met open keuken uit. Direct bij binnenkomst in de woonkamer tref je de toegangsdeur naar de werkkamer aan. Verder ligt aan de linkerkant de complete keuken in een lichte kleurstelling en aan de rechterkant de gecombineerde zit- en eetkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie. Naast de keuken ligt de bijkeuken met toiletruimte en aansluitingen voor het witgoed. De bijkeuken geeft toegang tot zowel de oprit als de achtertuin. Via een deur in de bijkeuken kom je in de inpandige garage uit met daarboven een grote bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Deze bergzolder loopt door boven de bijkeuken.

De begane grond is voorzien van een leistenen natuursteen tegelvloer met vloerverwarming.

De aanbouw uit 2022 ligt aan de rechterkant van de woning en is bereikbaar via een fraaie 'staallook' deur vanuit de woonkamer. In de aanbouw is een tweede woonkamer/speelkamer gerealiseerd voorzien van airco met daarnaast een slaapkamer met een prachtige badkamer ensuite met inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een aparte toiletruimte.

#### Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet, design radiator en breed wastafelmeubel met grote spiegel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Alle kinderslaapkamers zijn met ca. 12 m2 ruim te noemen, de ouderslaapkamer meet ca. 16 m2.

#### Tweede verdieping:

Met een vaste trap bereik je de meer dan riante zolderruimte. De zolder is nu in gebruik als bergzolder en speelruimte. Hier zijn eenvoudig twee extra slaapkamers te creëren.

#### Tuin:

Zowel de voortuin als de zijtuin en de achtertuin met twee terrassen zijn verzorgd aangelegd. De groene tuin met volwassen beplanting biedt veel privacy en heeft een gazon, diverse borders met struiken, planten en grote bomen. Er is een grondwaterpomp aanwezig met sproei installatie.

Direct aan de woning ligt een heerlijk zonnig terras en achterin de tuin is een fraaie overkapping voorzien van open haard geplaatst.

#### Garage en oprit:

De oprit ligt links van de woning en er is ruimte om hier meerdere auto's te parkeren. In de inpandige garage voorzien van een eenvoudig keukenblok is meer dan voldoende bergruimte aanwezig, alsmede op de bergzolder boven de garage en bijkeuken. Vanuit de garage zijn de achtertuin en bijkeuken bereikbaar.

#### Ligging:

Nistelrode is een van de vijf kernen van de gemeente Bernheze, waar in totaal zo'n 30.000 inwoners leven. Bernheze kent als zoveel Brabantse gemeenten een rijk verenigingsleven. Sport en cultuur gaan er hand in hand en in Nistelrode en de directe omgeving tref je verschillende sportaccommodaties aan. Er zijn onder andere op loopafstand een voetbal,

**Maashorst Makelaardij**

Donzel 4

5388 PC Nistelrode

Tel: 06-11468949

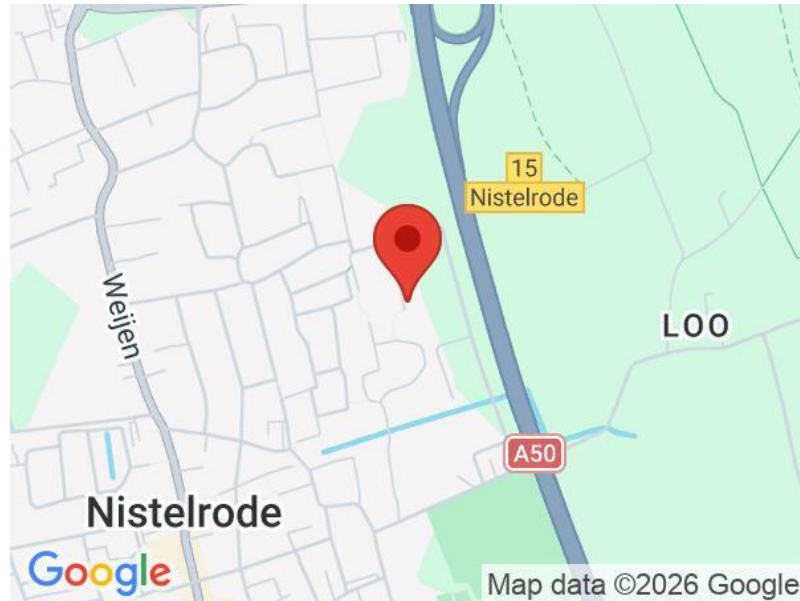
E-mail: [info@maashorst-makelaardij.nl](mailto:info@maashorst-makelaardij.nl)

korfbal- en tennisvereniging en op fietsafstand een golfbaan, The Duke. Ook voor een ontspannende fiets- of wandeltocht biedt de directe omgeving met haar natuurgebied De Maashorst voldoende mogelijkheden. Voor alle boodschappen kan je in Nistelrode terecht - ook een theater, bibliotheek en groot modewarenhuis zijn aanwezig. Door de ligging van Nistelrode aan de A50 zijn Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch binnen een half uur te bereiken.

## Adresgegevens

Adres	<b>Vlasstraat 13</b>
Postcode / plaats	<b>5388 RS Nistelrode</b>
Provincie	<b>Noord-Brabant</b>

## Locatie gegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Type woning	<b>Vrijstaande woning</b>
Bouwjaar	<b>1993</b>
Bouwperiode	
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	<b>9</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Volume	<b>957 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>836 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>219 m<sup>2</sup></b>
Woonkamer	<b>0 m<sup>2</sup></b>

<b>Details</b>	
Ligging object	<b>Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging</b>
Bijzonderheden	
Verwarming	<b>C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Airco</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel</b>
Berging	
Kabel	<b>Ja</b>
Alarm	<b>Nee</b>
Zonwering	<b>Nee</b>

<b>Tuin gegevens</b>	
Tuin	<b>achtertuint, voortuint, zijtuint</b>
Tuin diepte	<b>cm</b>
Tuin breedte	<b>cm</b>
Achtertuint	<b>m<sup>2</sup></b>
Ligging	
Kwaliteit	

<b>woonkamer, keuken, speelk</b>

<b>Badkamer en slaapkamers</b>

<b>Open ruimte</b>





**Maashorst Makelaardij**

Donzel 4

5388 PC Nistelrode

Tel: 06-11468949

E-mail: [info@maashorst-makelaardij.nl](mailto:info@maashorst-makelaardij.nl)



**Vlasstraat 13 5388 RS**

**Maashorst Makelaardij**

Donzel 4

5388 PC Nistelrode

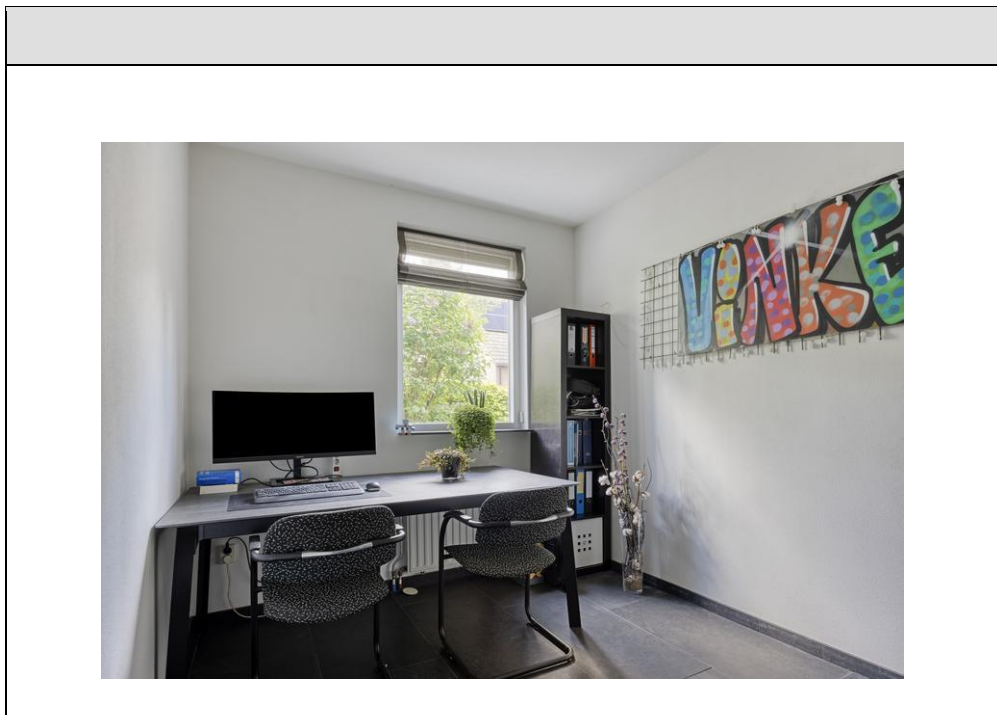
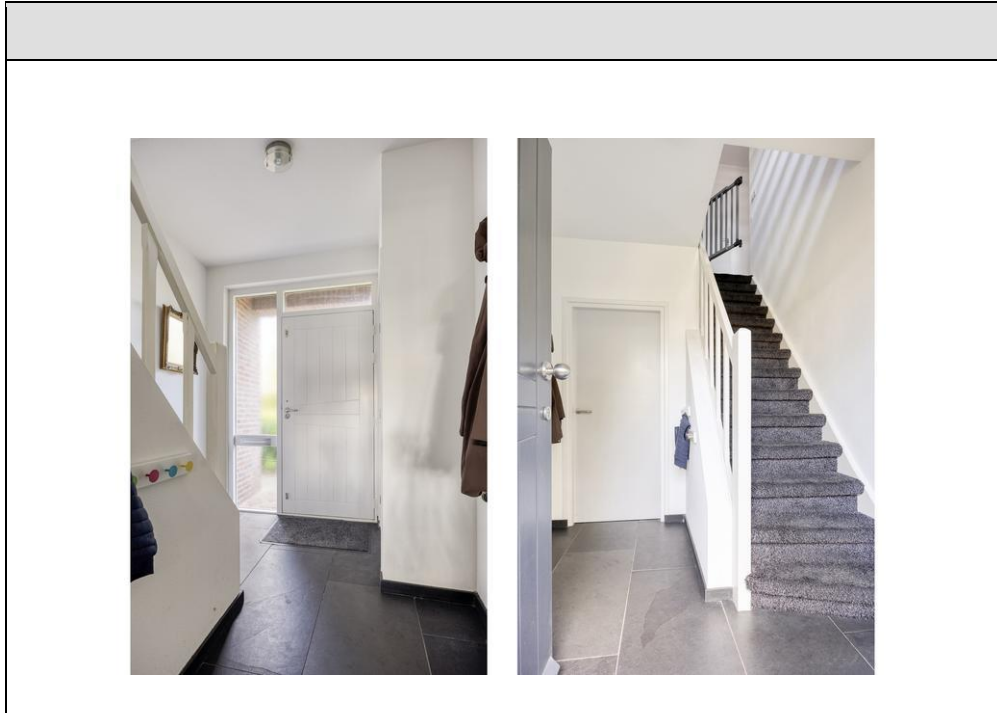
Tel: 06-11468949

E-mail: [info@maashorst-makelaardij.nl](mailto:info@maashorst-makelaardij.nl)



**Vlasstraat 13 5388 RS**













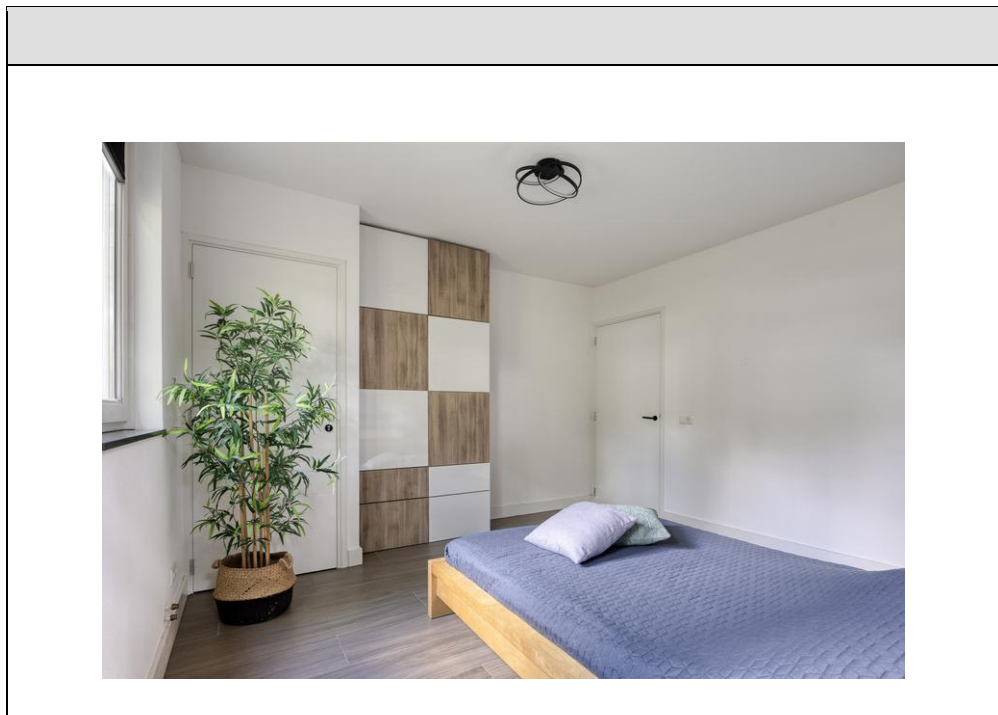
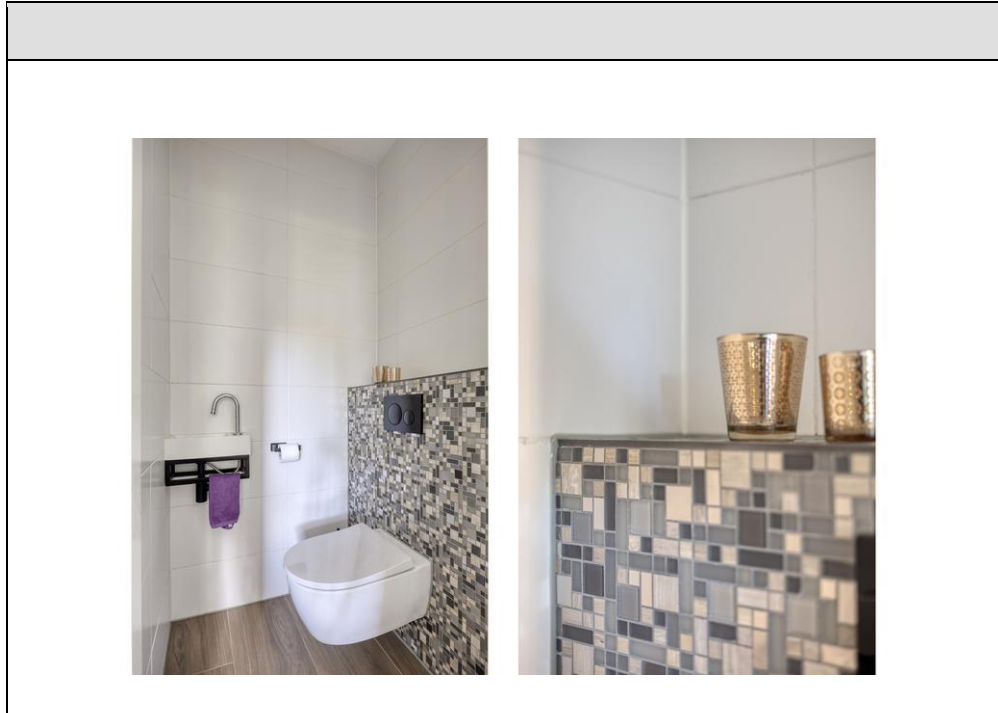






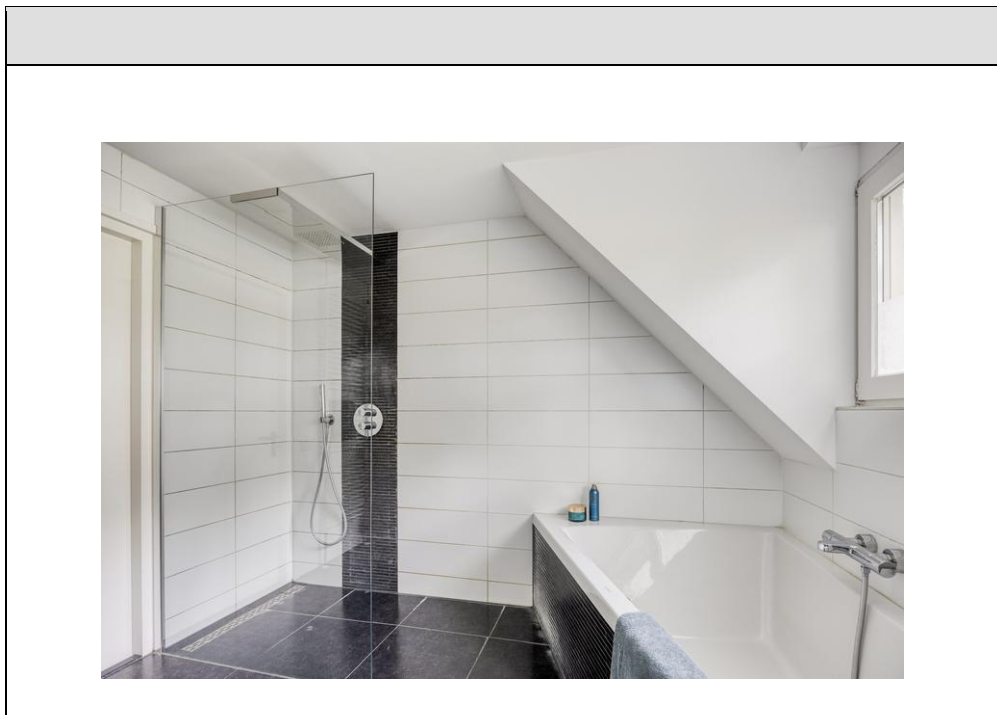
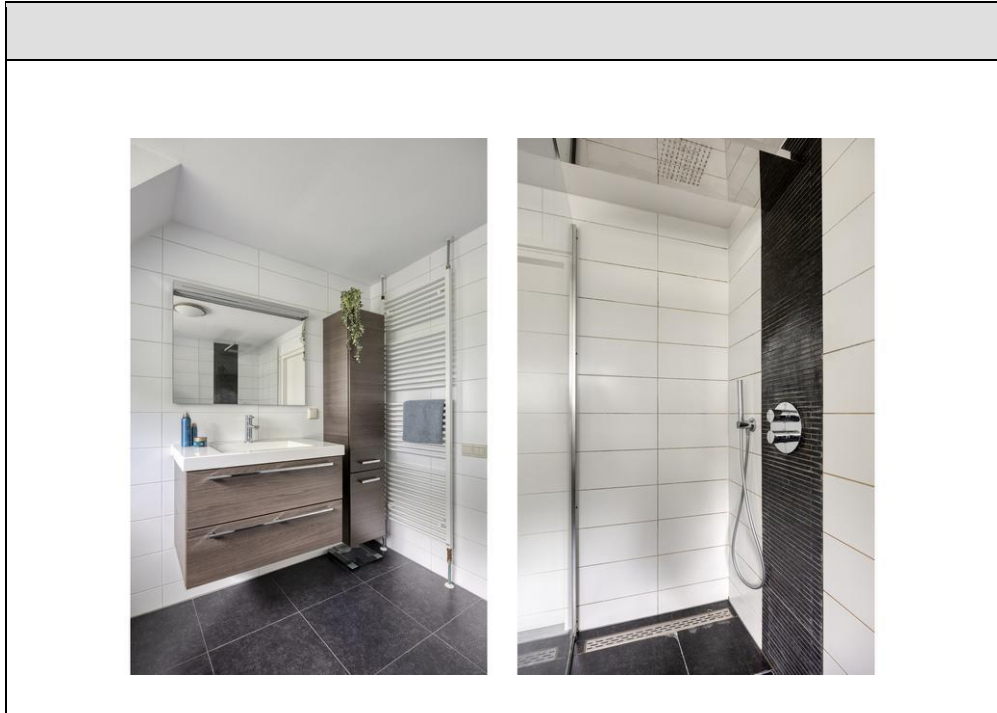
















**Maashorst Makelaardij**

Donzel 4

5388 PC Nistelrode

Tel: 06-11468949

E-mail: [info@maashorst-makelaardij.nl](mailto:info@maashorst-makelaardij.nl)



**Vlasstraat 13 5388 RS**

**Maashorst Makelaardij**

Donzel 4

5388 PC Nistelrode

Tel: 06-11468949

E-mail: [info@maashorst-makelaardij.nl](mailto:info@maashorst-makelaardij.nl)



**Vlasstraat 13 5388 RS**



**Maashorst Makelaardij**

Donzel 4

5388 PC Nistelrode

Tel: 06-11468949

E-mail: [info@maashorst-makelaardij.nl](mailto:info@maashorst-makelaardij.nl)



**Vlasstraat 13 5388 RS**

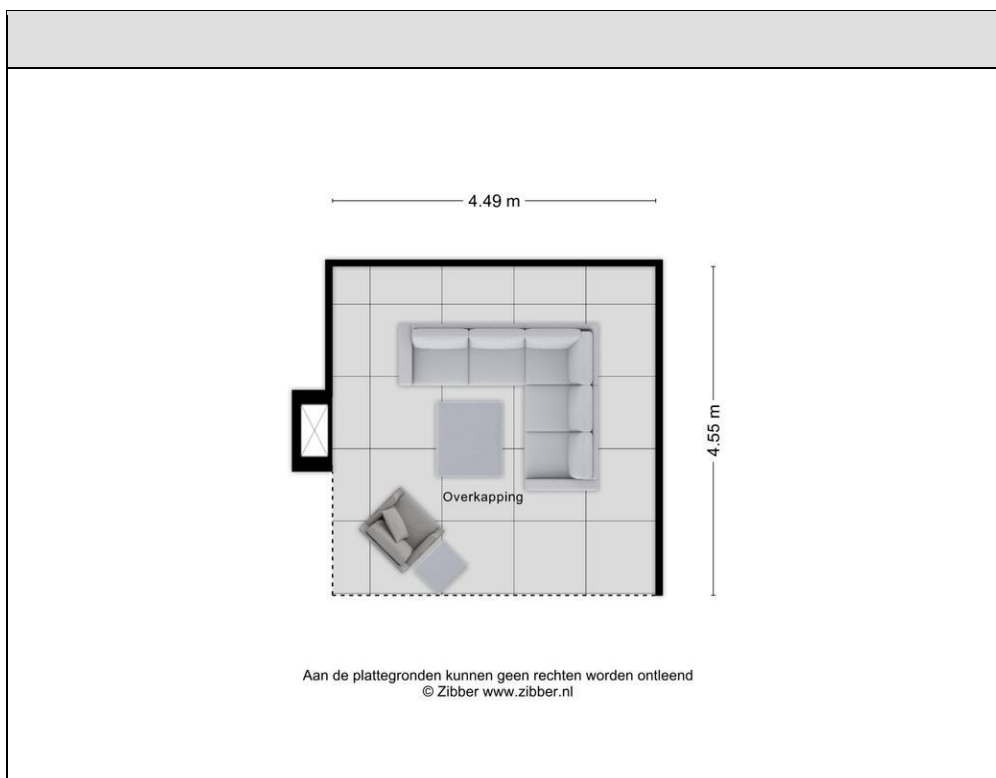














Alle afmetingen zijn gebaseerd op de kadastrale tekening van 2018.  
© 2018 Maashorst.nl