

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



**Kloosterhof 26
Nistelrode**



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Kloosterhof 26

Nistelrode

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

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



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



Woning omschrijving

Locatie Kloosterhof 26 5388 GD Nistelrode

Korte omschrijving

Toplocatie!

Midden in het centrum, aan een doodlopend hofje, ligt deze leuke twee onder een kapwoning. Het geheel is gelegen op een ruim perceel van 376m² en de achtertuin grenst aan landerijen waardoor je een schitterend vrij uitzicht hebt.

De woning is in 1975 op traditionele bouwwijze gebouwd en is netjes onderhouden.

Een unieke kans om helemaal naar eigen smaak te moderniseren en te verduurzamen.

De eerste verdieping, inclusief de badkamer, is al volledig gerenoveerd.

De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, een ruime praktische bijkeuken/berging, drie keurige slaapkamers, een complete badkamer en een bergzolder.

Buiten geniet je van een zonnige tuin op het zuiden en vrij uitzicht over landerijen.

De ontsluiting is zeer goed, zo zijn 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Nijmegen allen binnen circa 25 autominuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte wonen: 113m²

Overig inpandige ruimte: 10m²

Gebouwbonden buitenruimte: 28m²

Externe bergruimte: 11m²



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 (9 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en toiletruimte (toilet met fonteintje). Vervolgens heb je toegang tot de bijkeuken en de woonkamer met de halfopen keuken aan de achterzijde.

Zowel in de woonkamer als keuken is veel natuurlijke lichtinval door de raampartijen en de keuken heeft ook een loopdeur naar de achtertuin.

De keuken is halfopen en door middel van halfhoog muurtje afgescheiden van de living.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, heeft meerdere bovenkastjes, een donker kunststof werkblad en een betegelde achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5-pits gasfornuis
- afzuigkap
- koelkast
- vaatwasser
- spoelbak

De bijkeuken is bereikbaar vanuit de entree/hal en is hierdoor uitermate geschikt voor het realiseren van een slaapkamer begane grond.

Deze praktische ruimte heeft, een tweede keukenblokje (met warmwatervoorziening middels een boiler) en achter de schuifwand staat het witgoed, er is ook ruimte voor een diepvries.

Daarnaast heeft de bijkeuken een loopdeur naar de achtertuin, dubbele deuren naar de oprit en drie lampen met daglichtverlichting.

Afwerking:

In de hal, woonkamer, keuken en de toiletruimte ligt een tegelvloer, in de bijkeuken ligt een pvc-vloer.

De wanden van de toiletruimte zijn geheel betegeld, de overige wanden zijn bestaan uit, geschilderd, schoonmetselwerk en zijn deels gestuukt (granol). De plafonds zijn afgewerkt met fijn spuitwerk en panelen.



Eerste en tweede verdieping

Via de trapopgang in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers en de badkamer.

Afwerking:

Overloop

- Geschilderde muren
- Geschilderd/gespoten plafond
- Pvc-vloer

Slaapkamer 1

- Gestuikte muren en plafond met inbouwspots
- Achterzijde: kunststof kozijnen met elektrische rolluiken en horren
- Zijkant: houten kozijnen met handmatige rolluiken, hor en dauerluft
- Vaste kast
- Pvc-vloer

Slaapkamer 2

- Gestuikte muren en plafond met inbouwspots
- Zijkant: houten kozijnen met handmatige rolluiken, hor en dauerluft
- Vaste kast onder schuine zijde met schuifdeuren
- Pvc-vloer

Slaapkamer 3

- Geschilderde muren met behang
- Geschilderd plafond
- Dakraam met hor en dauerluft
- Pvc-vloer

Badkamer

- Betegelde wanden
- Gestuukt plafond met inbouwspot
- Kunststof kozijnen met elektrische rolluiken en horren
- Inloopdouche met thermostaatkraan, handdouche en regendouche
- Toilet met inbouwreservoir
- Ligbad thermostaatkraan met handdouche
- Designradiator
- Lademeubel met wastafel en spiegel
- Extra opbergkast
- Tegelvloer met vloerverwarming



De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en is in gebruik als bergruimte, handig voor alle spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.
Ook hangt hier de cv-ketel (Nefit HR 2024).

Tuin, overkapping en tuinhuis

De achtertuin is gelegen op het zuiden en is verzorgd aangelegd met een terras, gras en een overkapping.

Bovendien is er buitenverlichting, elektra (in tuinhuis en overkapping), een waterkraantje en een sproei-installatie (op leidingwater) aanwezig.

Ook staat er nog een houten tuinhuis op het perceel, handig voor de vuilcontainers, fietsen en het tuingereedschap. Ook zit in het tuinhuis de bediening van de sproei-installatie.

Extra informatie

Om de woning verder te moderniseren zijn er door de verkopers een aantal voorbereidingen getroffen, zoals diverse loze leidingen, verwarmingsleidingen naar de verdieping tbv vloerverwarming en grondvoorbereidingen voor een eventuele uitbouw aan de achterzijde.

Wat kun je verwachten

-  Prachtig ligging aan doodlopend hofje
-  Achterzijde vrij uitzicht over landerijen
-  Op loopafstand van winkels en voorzieningen
-  Eerste verdieping volledig gerenoveerd
-  Eerste verdieping aan de achterzijde kunststof kozijnen
-  Eerste verdieping alle ramen (muv dakraam) voorzien van rolluiken
-  Energielabel C
-  Mogelijkheid tot slaapkamer/badkamer begane grond
-  Parkeren op eigen oprit
-  Openbaar vervoer nabij
-  Goede aansluiting richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen



Foto bijlage



































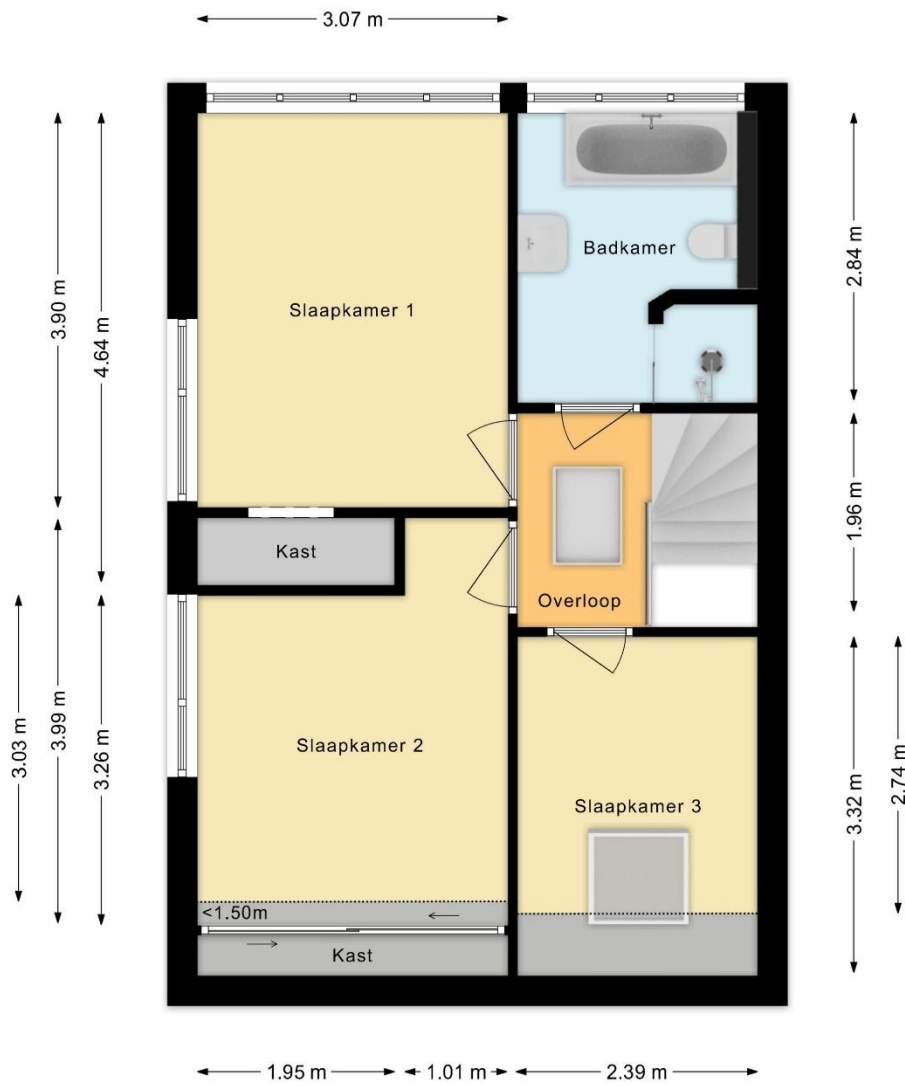


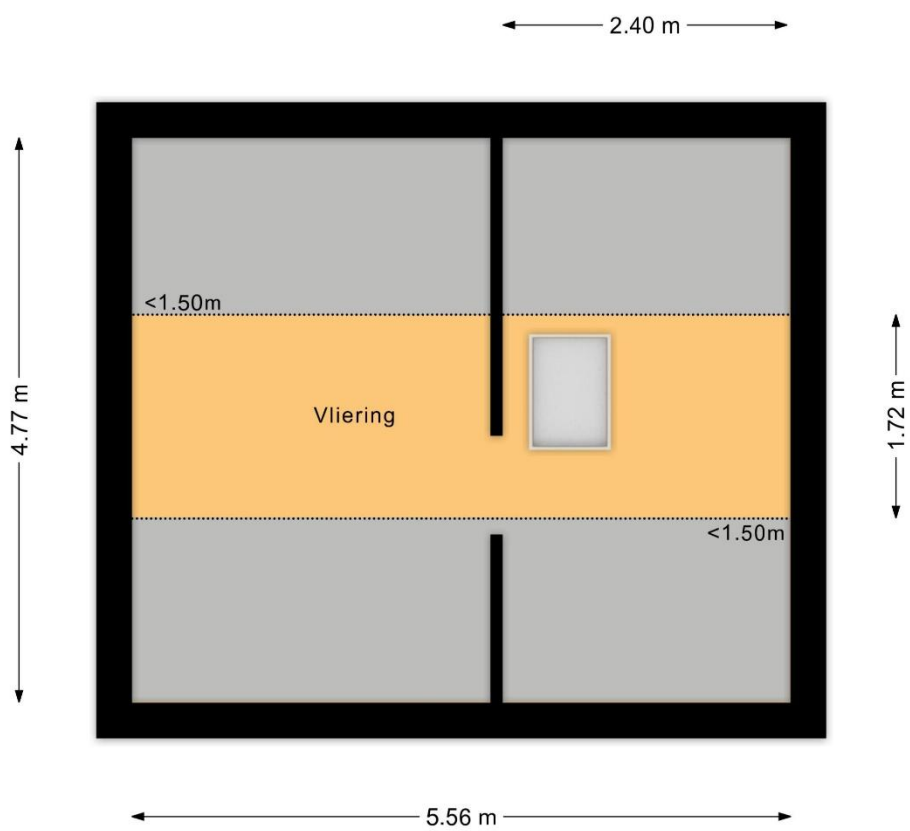


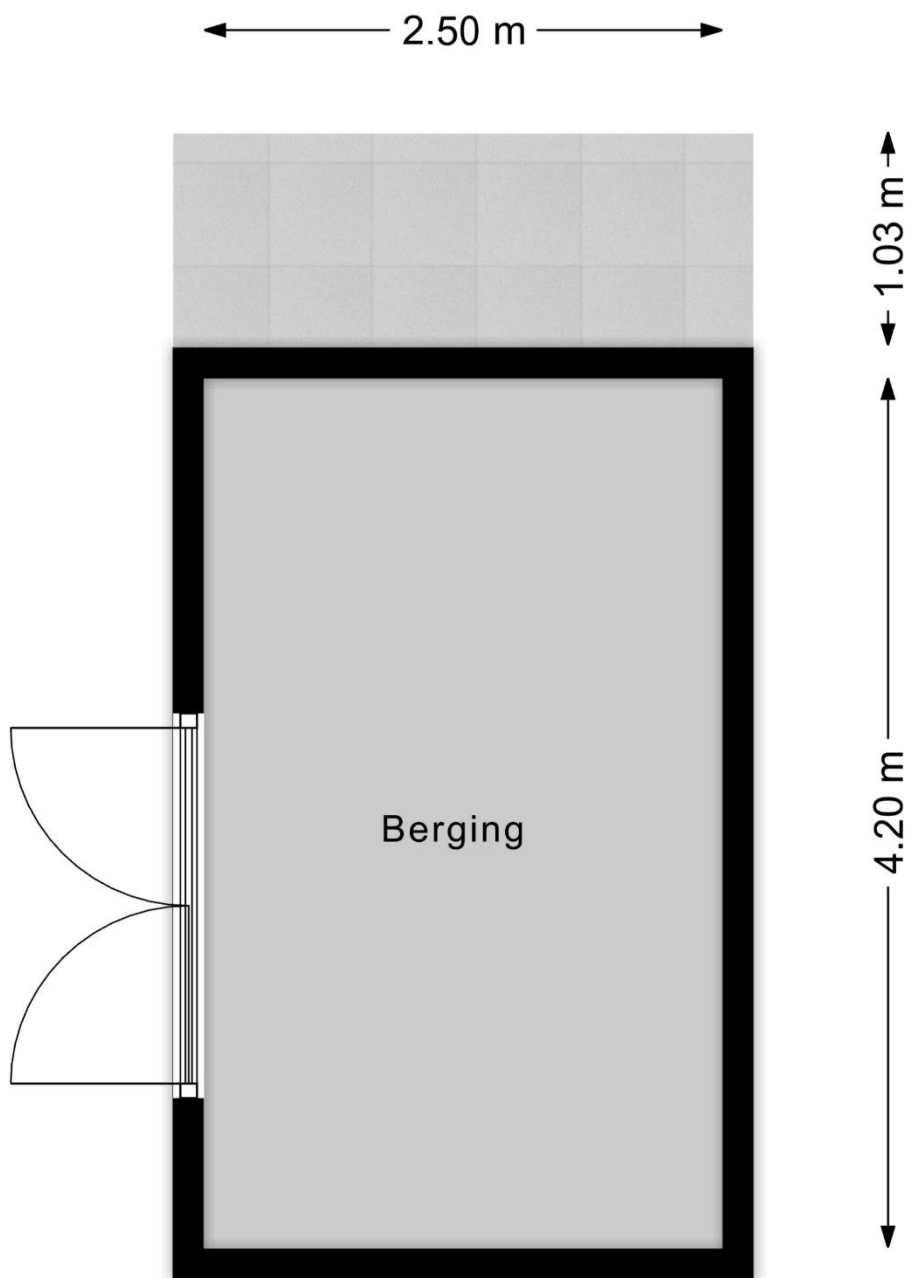
Plattegrond











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloosterhof 26



| | | | |
|---|--|---|---|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 Huisnummer | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Nistelrode | |
| — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing | Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing | Sectie B Perceel 2088 | |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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. | |



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

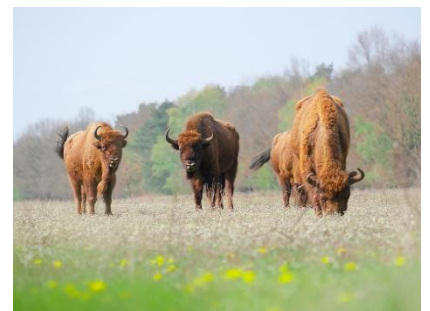
Nistelrode is een van de vijf kernen van de gemeente Bernheze met in totaal circa 30.000 inwoners. In het gemoedelijke dorp Nistelrode tref je alle dagelijkse voorzieningen aan zoals een bakker, slager, bank, drogist, eetcafé, supermarkt, theater en shoppen kun je naar hartenlust bij modehuis van Tilburg.

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**

