

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



Armwiel 7
Nistelrode



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



**vastgoedcert
gecertificeerd**





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



Armwiel 7 Nistelrode

Vraagprijs: € 497.500,- 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 Armwiel 7 5388 DP Nistelrode

Korte omschrijving

Welkom bij deze jonge frisse hoekwoning, welke is gelegen op een mooi perceel van 209m². De woning is gebouwd in 2024; beschikt over muur-, dak-, en vloerisolatie, dubbel glas HR++, mechanische ventilatie en zonnepanelen. De lucht/waterwarmtepomp zorgt voor verwarming én koeling. De woning heeft een open keuken, een royale lichte woonkamer, een mooie badkamer, drie keurige slaapkamers en een bergruimte. De woning is gelegen in de gewilde kindvriendelijke woonwijk "De Zwarte Molen", op korte afstand van het centrum van Nistelrode. Zo heb je vele dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De ontsluiting is zeer goed; met de snelweg A50 praktisch voor de deur, zijn bijvoorbeeld 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Nijmegen allen binnen circa 25 autominuten bereikbaar. Op steenworp afstand ligt ook natuurgebied de Maashorst en golfbaan The Duke.

Gebruiksoppervlakte wonen: 127m²
Externe bergruimte: 6m²

Perceel: 209m²
Inhoud woning: 475m³



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

Je komt binnen in de hal met meterkast (10 groepen, krachtstroom, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot een modern toilet met fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer met de grote ramen en een loopdeur naar de achtertuin. Deze zorgen voor een fijne lichtinval en bovendien kun je van je achtertuin genieten.

Onder de trap naar de eerste verdieping bevindt zich een handige voorraadkast.

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne open keuken met gezellige eetbar.

Deze keuken is geplaatst in een U-opstelling, is uitgevoerd in een donkere kleurstelling met een fraai bijpassend werkblad; de brede laden en een kastenwand zorgen voor veel opbergmogelijkheden.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- inductiekookplaat met afzuiging
- combi-oven
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- wijnkoelkast
- Quooker

Het raam boven het werkblad zorgt voor het nodige daglicht en uitzicht op de omgeving.

Afwerking:

De tegelvloer (met vloerverwarming) loopt vanuit de hal door over de gehele begane grond.

De achterwand van de toiletruimte is betegeld, alle overige wanden en de plafonds zijn gestuukt.



Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop met de trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot twee keurige slaapkamers (circa 15m² en 13m²), waarvan van één met airco-unit en de badkamer.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een lichte laminaatvloer, de wanden en plafonds zijn gestuukt.

De badkamer straalt luxe en comfort uit door de juiste combinatie van tegels en sanitair:

- vrijstaand ligbad met handdouche
- inloopdouche met thermostaatkraan
- lademeubel met twee wastafels en spiegel met verlichting
- toilet met inbouwreservoir
- vloerverwarming

Tweede verdieping

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping.

Hier bevindt zich de technische ruimte (met ook de witgoedaansluitingen) en de derde slaapkamer.

Een dakraam zorgt voor daglicht op de verdieping.

Achter de knieschotten is extra opbergruimte gecreëerd.

Afwerking:

Op deze verdieping ligt een lichte laminaatvloer, de wanden zijn deels gestuukt, de overige wanden en de kapschuintes zijn afgewerkt met geïsoleerde dakplaten.

Tuin en buitenberging

De geheel omsloten achtertuin heeft een praktische achterom en is verzorgd aangelegd met gazon, sierbestrating en een terras.

Achter op het perceel staat de houten berging (met elektra), handig voor het opbergen van de fietsen en het tuingereedschap.



Wat kun je verwachten

-  Jonge frisse hoekwoning
-  Instapklaar
-  Energielabel A++
-  8 Zonnepanelen
-  Lucht/waterwarmtepomp welke verwarmd en koelt
-  Geheel voorzien van vloerverwarming
-  Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
-  Voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving
-  Nabij gezellige dorpscentrum, voorzieningen en natuurgebied
-  Gunstige ligging nabij A50/A2 en steden als Oss, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen



Foto bijlage

























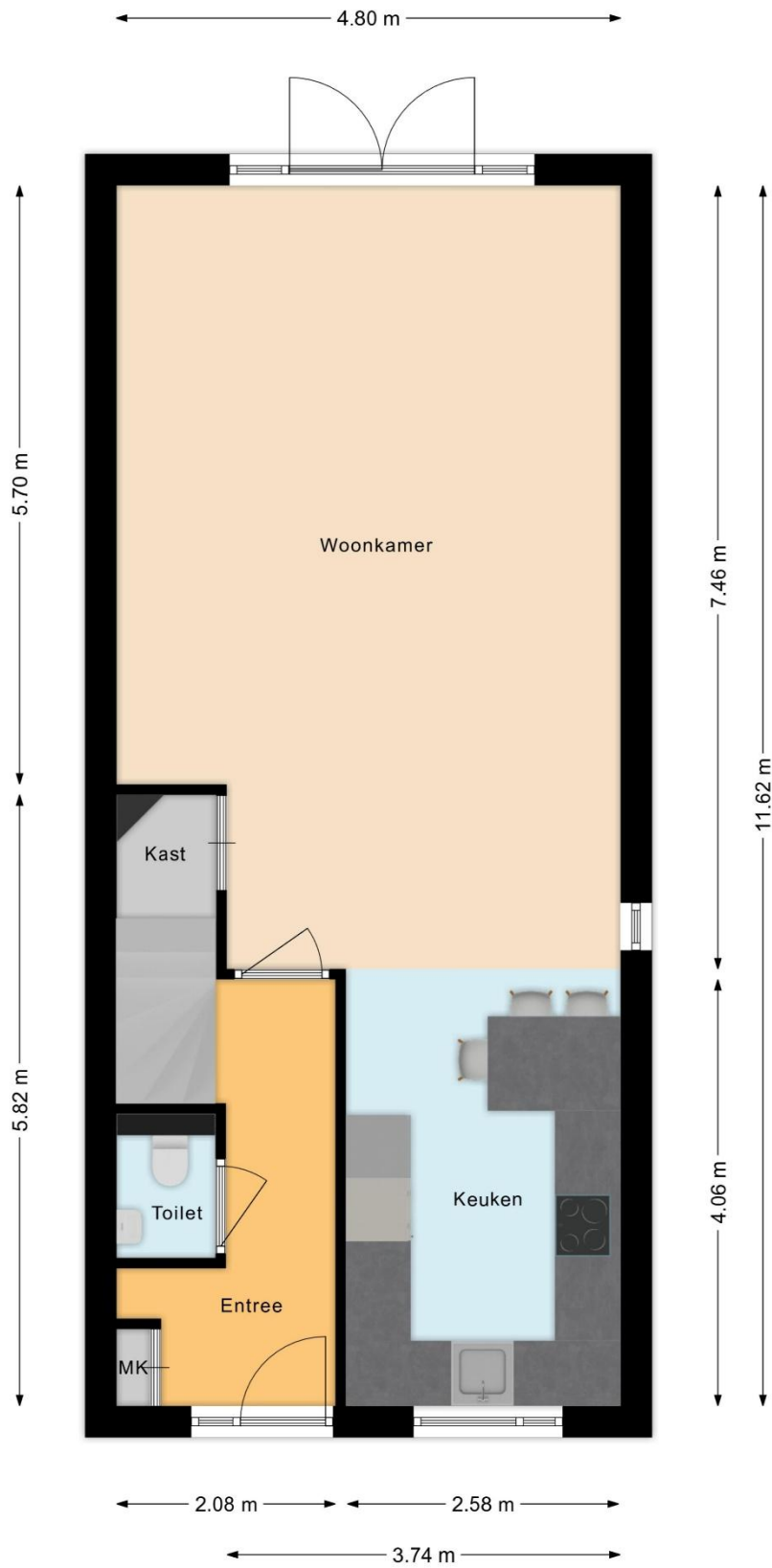


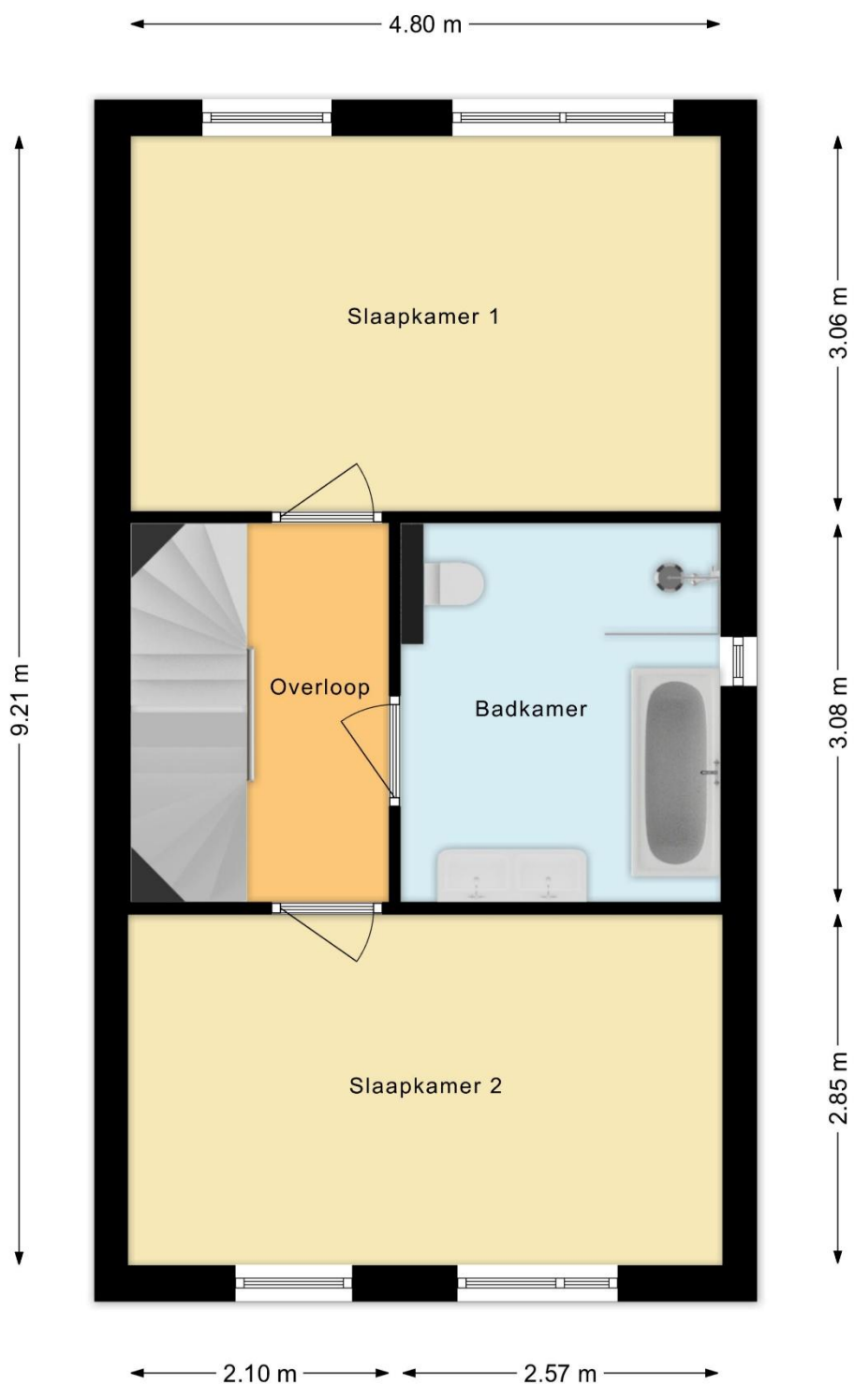


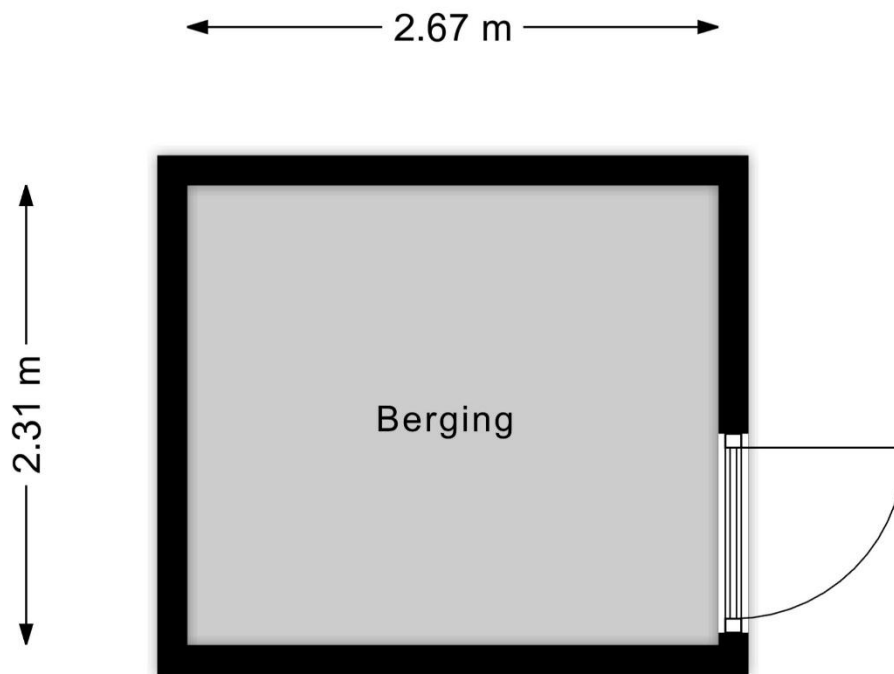


Plattegrond









Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Armwiel 7 Nistelrode



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nistelrode</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1679</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 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.



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

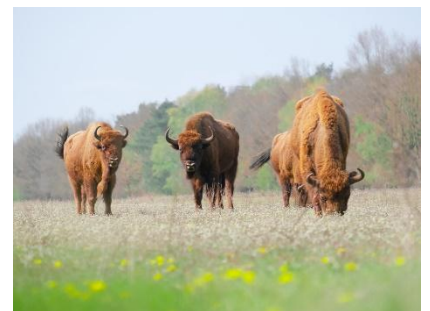
Nistelrode is een van de vijf kernen van de gemeente Bernheze met in totaal circa 30.000 inwoners. In het gemoedelijke dorp Nistelrode tref je alle dagelijkse voorzieningen aan zoals een bakker, slager, bank, drogist, eetcafé, supermarkt, theater en shoppen kun je naar hartenlust bij modehuis van Tilburg.

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**

