

Met dé experts op de lokale
woningmarkt sta je sterk.



Maalsteen 17
Nistelrode



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Maalsteen 17

Nistelrode

Vraagprijs: € 439.000,- 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 Maalsteen 17 5388 DC Nistelrode

Korte omschrijving

Welkom bij deze instapklare jonge frisse tussenwoning.

De woning (gebouwd in 2016) beschikt over muur-, dak-, en vloerisolatie, dubbel glas HR++ en mechanische ventilatie.

Met een open keuken, een royale lichte woonkamer, een mooie badkamer, drie keurige slaapkamers, een ruime zolder en energielabel A biedt deze woning alles wat je mag verwachten van eigentijds wonen.

Bovendien kun je op de tweede verdieping eenvoudig een extra werk/slaapkamer (+27m²) realiseren.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, 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: 86m²

Perceel: 112m²

Externe bergruimte: 6m²

Overig inpandigeruimte: 27m²



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 (6 groepen, krachtstroom en glasvezel), 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 een prettige verbinding met de tuin.

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

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne open keuken, die dankzij het raam profiteert van extra daglicht en een ruimtelijk gevoel.

De mat-groene keuken met donker werkblad is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- inductie kookplaat
- afzuigkap
- combi-magnetron
- vaatwasser (2023)
- koelkast
- spoelbak

Afwerking:

Op de gehele begane grondvloer ligt, met uitzondering van de toiletruimte, een fraaie pvc-vloer; de toiletvloer en het onderste gedeelte van de wanden is betegeld.

Alle overige wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn gespoten.



Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop met toegang tot drie keurige slaapkamers (circa 13,7m², 10,6m² en 6m²) en de badkamer.

De kleinste kamer is momenteel in gebruik als kleedkamer.

Afwerking:

Op de overloop en de slaapkamers ligt een lichte laminaatvloer, de wanden zijn gestuukt en de plafonds zijn voorzien van fijn spuitwerk.

De geheel betegeld badkamer is afgewerkt met het volgende sanitair:

- inloopdouche met thermostaatkraan
- wastafel met royaal meubel (2 lades) en spiegel
- toilet

Tweede verdieping

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

Dit is momenteel een open ruimte, het is redelijk eenvoudig om extra woonoppervlakte (circa 27m²!) te winnen door middel van het plaatsen van een dakraam of dakkapel.

Achter de knieschotten heb je veel extra opbergruimte.

Direct naast het trapgat hangt de cv-combiketel (Atag HR 2016) en de unit van de mechanische ventilatie-unit.

Tevens vind je hier de witgoedaansluitingen.

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 onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het noordwesten.

Hierdoor kun je tot laat in de middag genieten van de zon.

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

De tuin heeft een praktische achterom.



Wat kun je verwachten








-  Jonge frisse tussenwoning
-  Energielabel A
-  Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
-  Nabij gezellig dorpscentrum en voorzieningen
-  Op korte afstand van natuurgebied
-  Voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving
-  Instapklaar!



Foto bijlage

























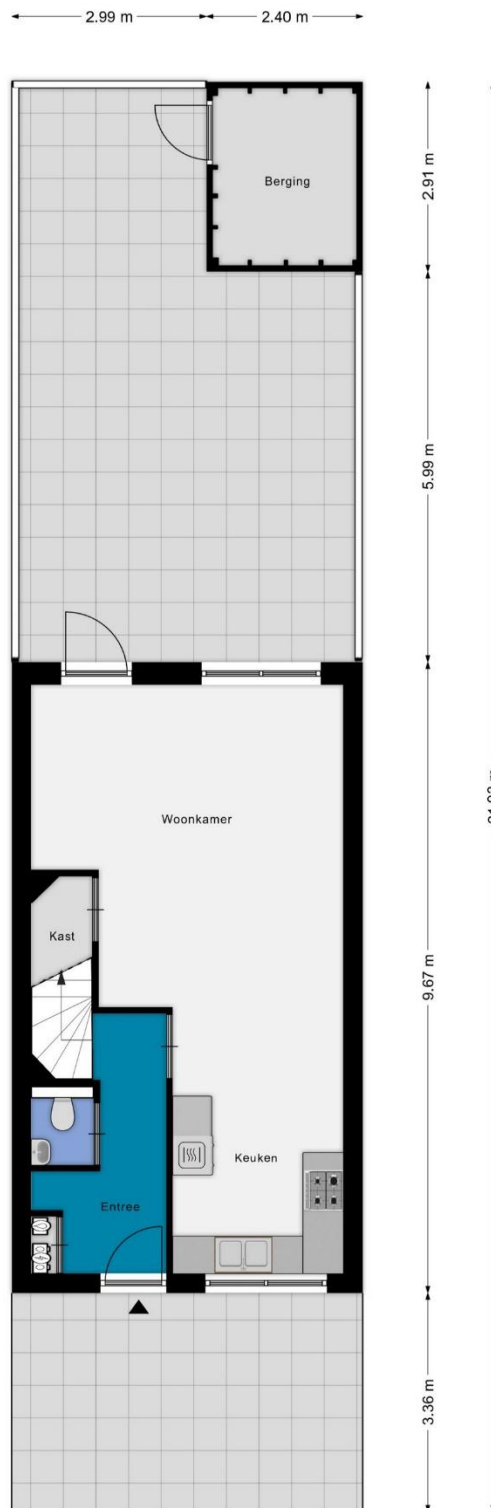






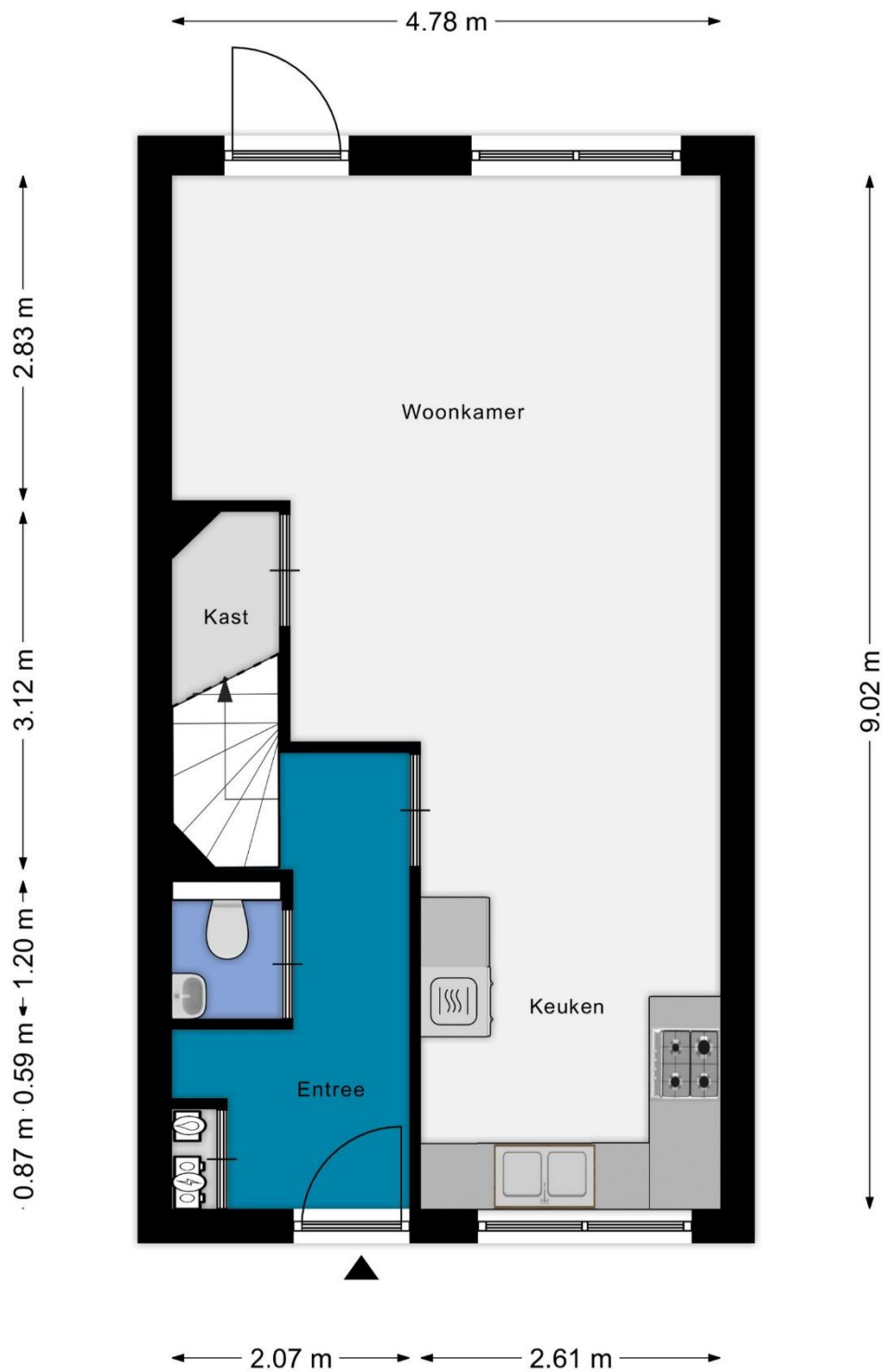


Plattegrond



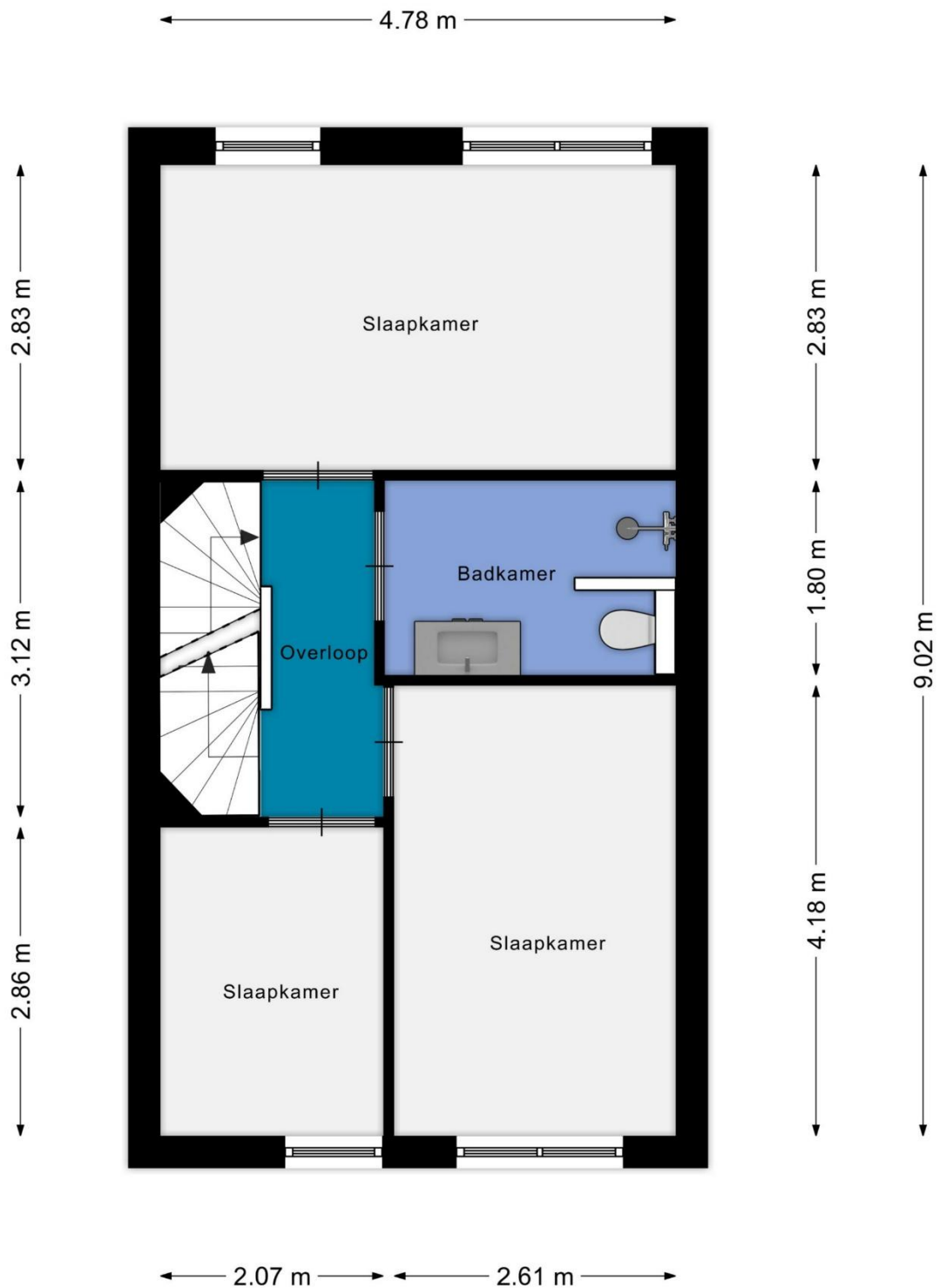
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





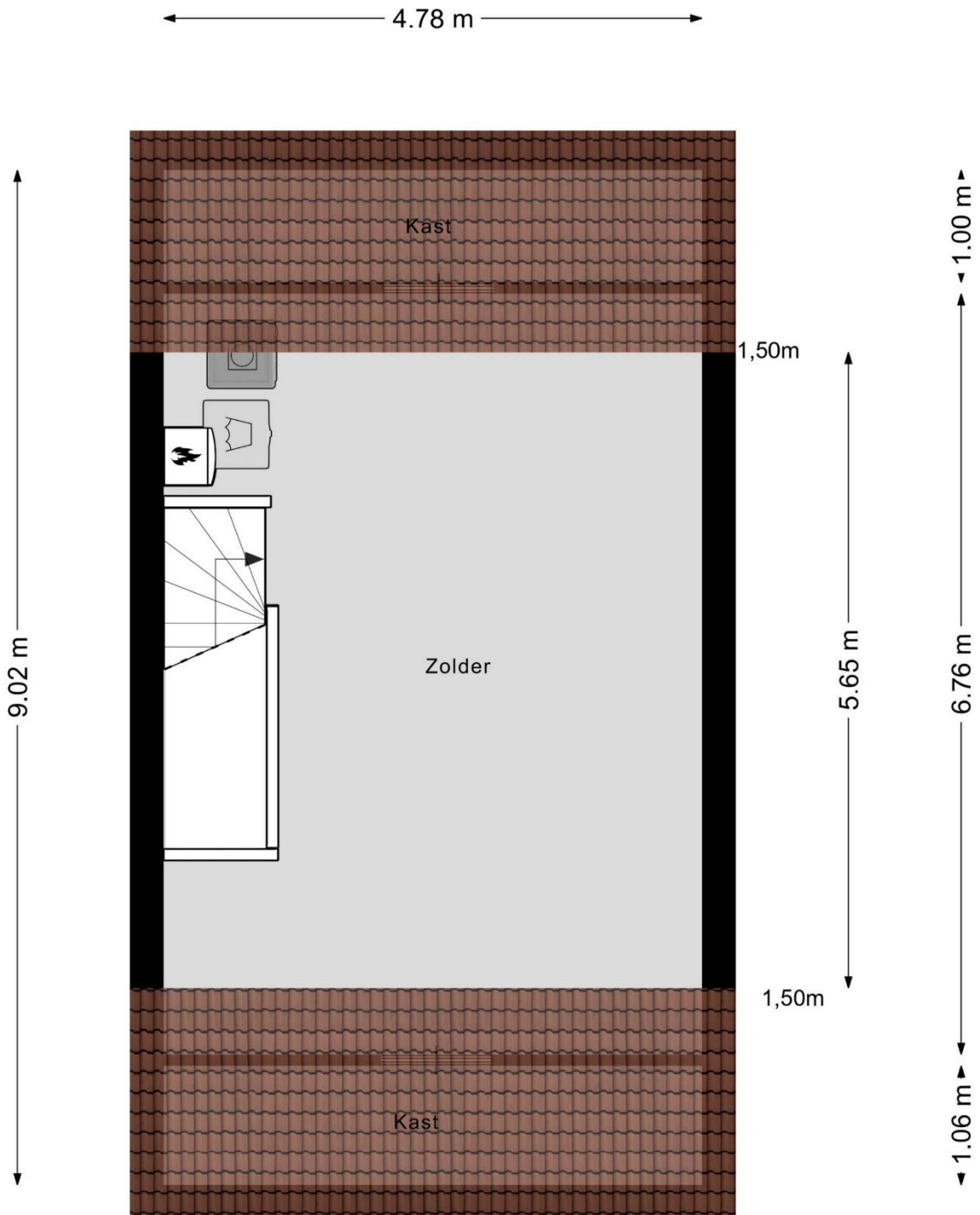
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





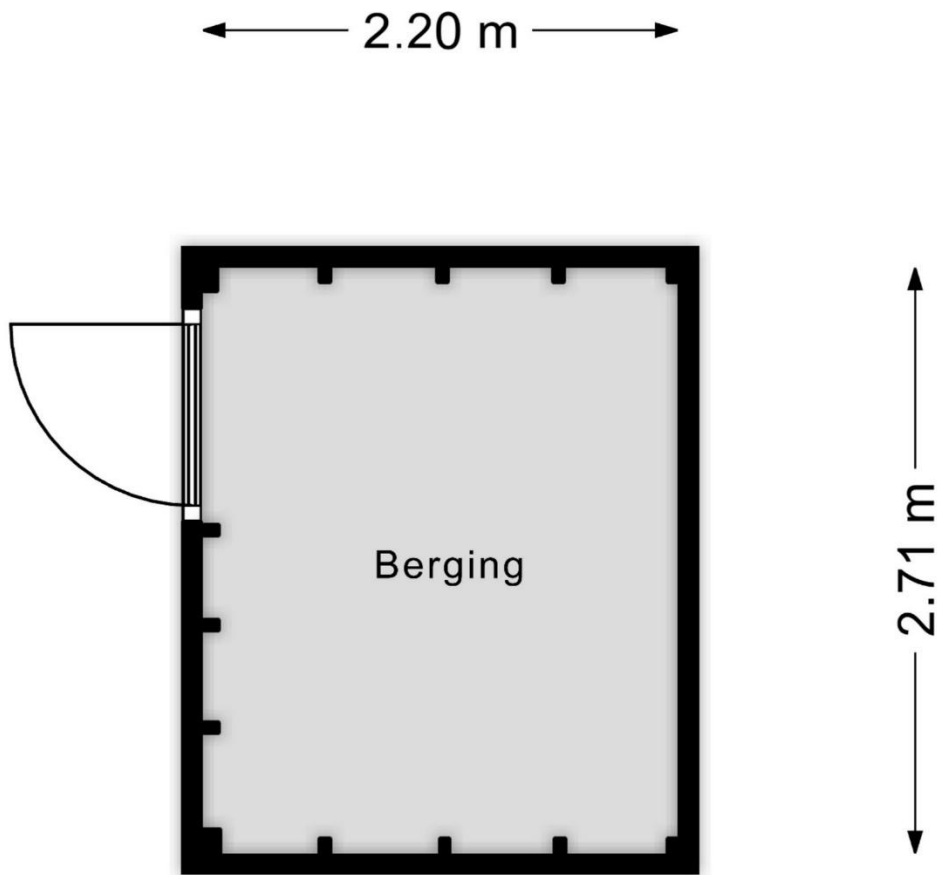
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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





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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ketelaars v zutphen



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nistelrode</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1425</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---



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

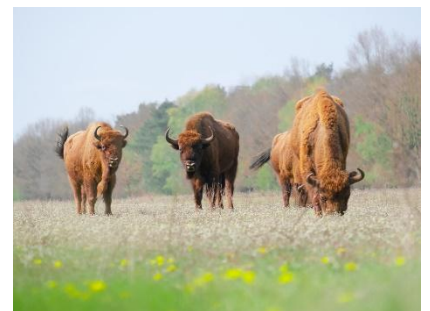
Nistelrode is een van de vijf kernen van de gemeente Bernheze met in totaal circa 30.000 inwoners. In het gemoedelijke dorp Nistelrode tref je alle dagelijkse voorzieningen aan zoals een bakker, slager, bank, drogist, eetcafé, supermarkt, theater en shoppen kun je naar hartenlust bij modehuis van Tilburg.

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**

