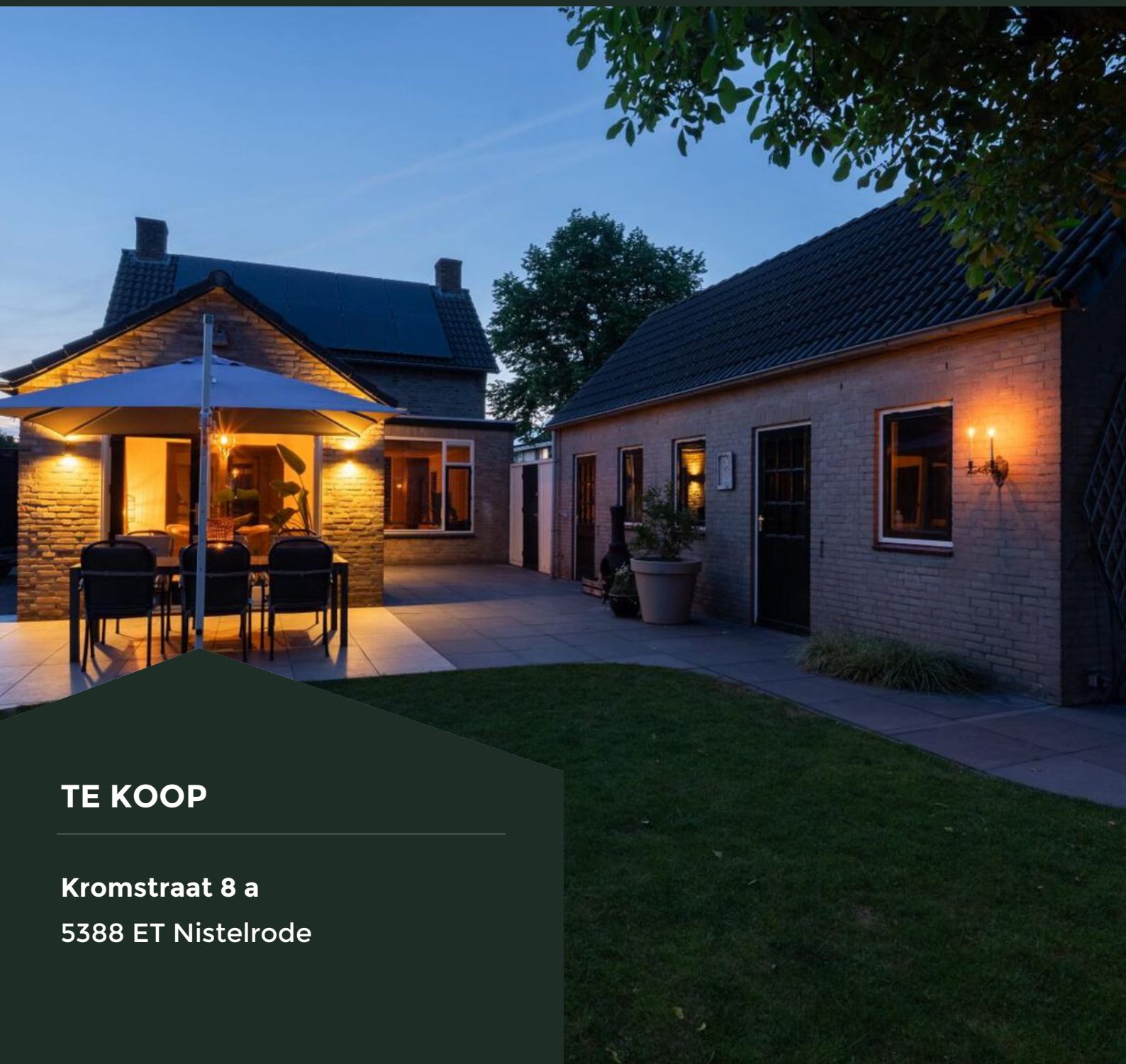




TE KOOP

Kromstraat 8 a
5388 ET Nistelrode

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort woning:

Eengezinswoning

Woonoppervlakte:

96 m²

Inhoud:

357 m³

Perceeloppervlakte:

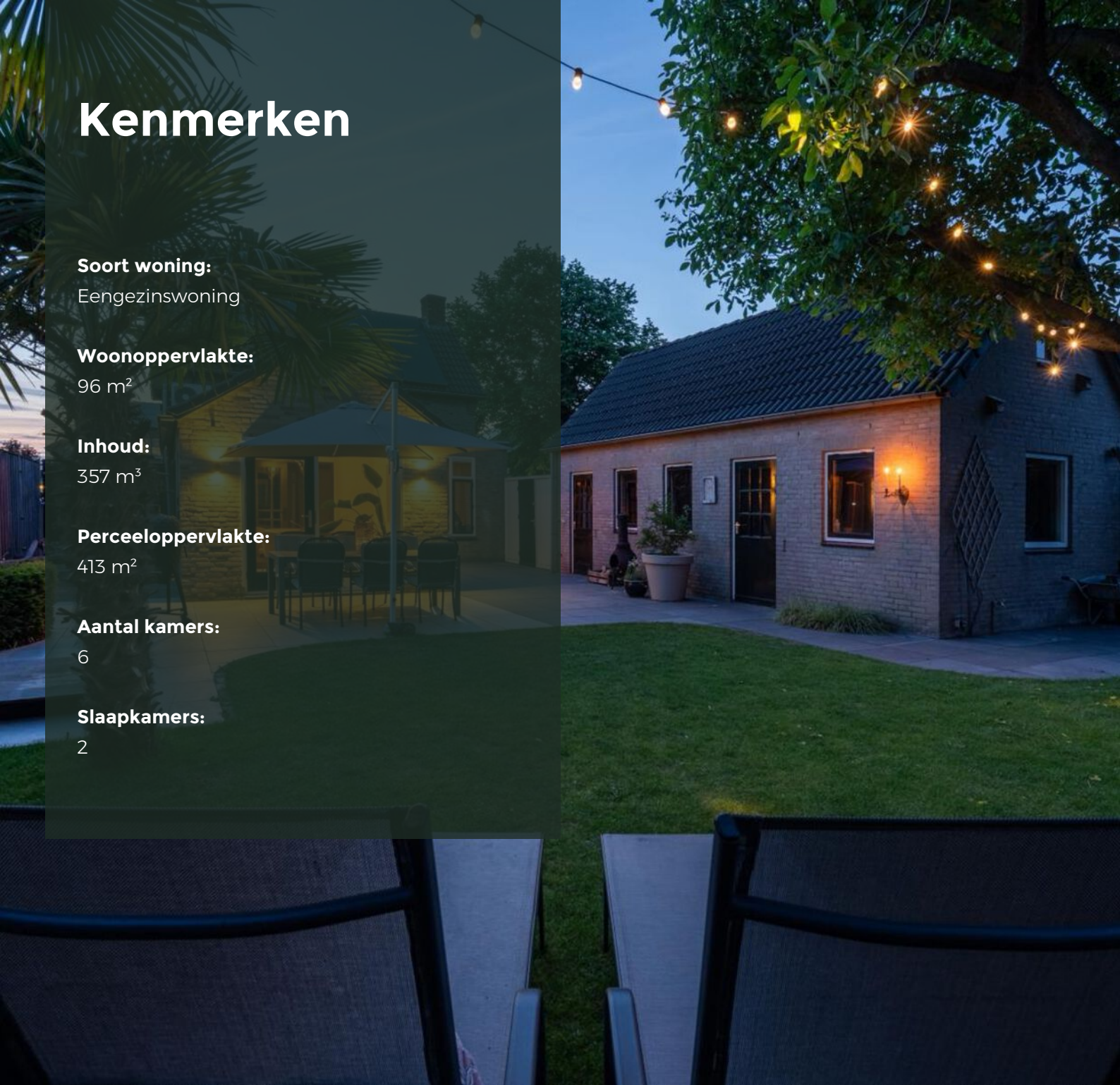
413 m²

Aantal kamers:

6

Slaapkamers:

2

**Bouwvorm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

C

Bouwjaar:

1960

Warm water:

C.v.-ketel

Ligging:

In centrum

Verwarming:

C.v.-ketel



Omschrijving

Kromstraat 8a, Nistelrode

Vrijstaand wonen in het hart van Nistelrode!

Bent u op zoek naar een instapklare vrijstaande woning met een verrassend ruime achtertuin, een dubbele garage én alle voorzieningen op loopafstand? Dan is Kromstraat 8a in Nistelrode absoluut een bezichtiging waard. Deze sfeervolle woning combineert karakter met hedendaags comfort en is in 2024 op diverse belangrijke punten gemoderniseerd.

Deze prachtige woning is gelegen op een perceel van maar liefst 413 m². Midden in het gezellige dorpscentrum woont u hier op korte afstand van winkels, horeca, scholen en de supermarkt. Een fijne plek waar rust, ruimte en gemak samenkomen.

Modernisering en comfort

De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 96 m² en een inhoud van ca. 357 m³. In 2024 zijn diverse vernieuwingen doorgevoerd, waaronder een nieuwe meterkast en elektrische installatie, nieuwe kozijnen en ramen op de verdieping, een compleet vernieuwde badkamer en toiletruimte, een opnieuw aangelegde achtertuin én de plaatsing van 10 zonnepanelen. Hierdoor profiteert u van een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst.

Begane grond

Via de entree betreedt u de verzorgde hal met trapopgang, vernieuwde meterkast en ruime kelderkast. Verder treft u hier een karakteristiek luik van de brievenbus.

Vanuit de hal bereikt u de keuken, het centrale punt van de woning.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een 1,5 spoelbak. De keuken is op diverse punten gemoderniseerd, waaronder de vernieuwde kastkleur en grepen en de toevoeging van een sfeervolle koffiehoeck, die het geheel compleet maakt.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de bijkeuken.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, een opstelplaats voor koelkast en vriezer en de cv-installatie. Tevens vindt u hier het gemoderniseerde toilet. Via stijlvolle openslaande deuren bereikt u de tuinkamer.

Deze tuinkamer vormt een heerlijke verlenging van het woonhuis. Dankzij de vele glaspartijen voelt het hier bijna als buiten. Een ideale plek om te ontspannen, te werken of gezellig samen met familie of vrienden te tafelen. Vanuit de tuinkamer stapt u direct het zonnige terras op.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de vernieuwde badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een verzorgde houtlook laminaatvloer en voorzien van een airco-installatie die zowel kan verkoelen als verwarmen.

Beide slaapkamers beschikken over een fijne lichtinval. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met luxe voorzieningen zoals elektrische vloerverwarming, een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een toilet, een stijlvol wastafelmeubel en een infraroodpaneel voor extra comfort.

De vlizotrap op de overloop geeft toegang tot de bergzolder. Een praktische ruimte voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en overige benodigdheden.

Buitenleven met veel privacy

De achtertuin is verrassend ruim en fraai aangelegd met een combinatie van sierbestrating, gazon en sfeervolle buitenverlichting. Volwassen bomen zorgen voor een groene omgeving.

Dankzij de vrije ligging en meerdere zitmogelijkheden kunt u hier op elk moment van de dag genieten van zon of schaduw. Wat deze achtertuin extra bijzonder maakt, is de uitzonderlijke mate van privacy.

Dubbele garage met extra mogelijkheden

Een absolute meerwaarde van deze woning is de royale dubbele garage. De garage beschikt over houten openslaande deuren naar de ruime oprit en biedt volop ruimte voor auto's, opslag of hobby's. Aan de achterzijde bevindt zich een extra werk- of bergruimte en via een vaste trap bereikt u de praktische en ruime bergzolder.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een centrale locatie in Nistelrode
- Perceel van 413 m²
- Woonoppervlakte van ca. 96 m²
- Dubbele garage met bergzolder
- Verrassend ruime en privacyrijke achtertuin
- In 2024 gemoderniseerd op diverse onderdelen
- Vernieuwde badkamer en toiletruimte
- Nieuwe meterkast en elektrische installatie
- Nieuwe kozijnen en ramen op de verdieping
- 10 zonnepanelen
- Scholen, winkels, horeca en supermarkt op loopafstand
- Een woning die u moet ervaren

Kromstraat 8a biedt een unieke combinatie van vrijstaand wonen, moderne voorzieningen, een ruime tuin en een centrale ligging. Een charmante woning waar u direct kunt genieten van comfort, privacy en het gezellige dorpsleven van Nistelrode.







































Plattegrond

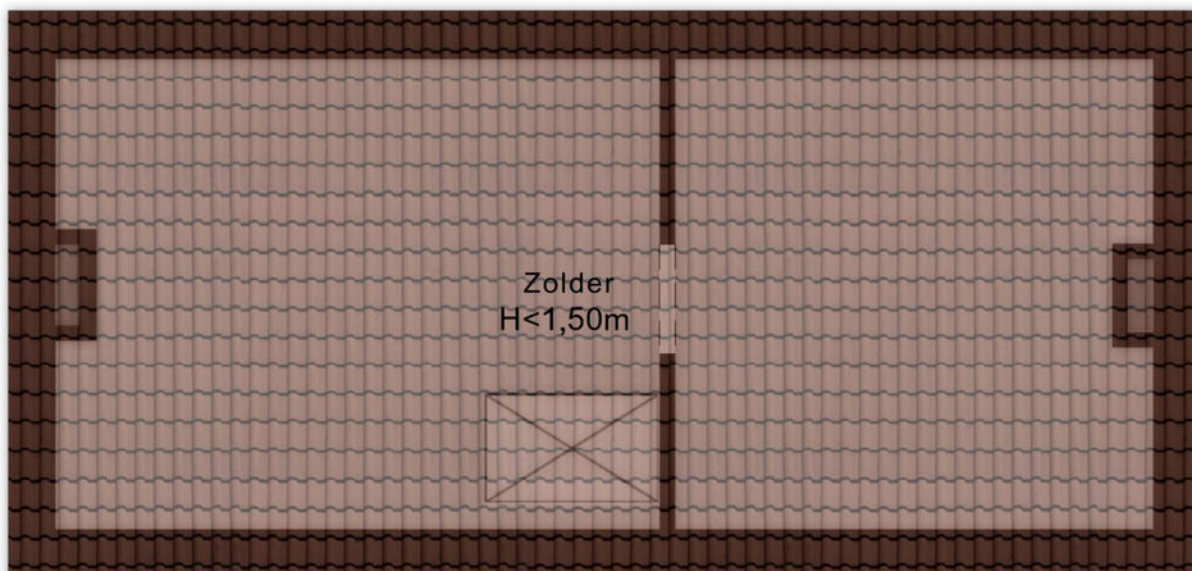


Plattegrond



Plattegrond

6.90 m

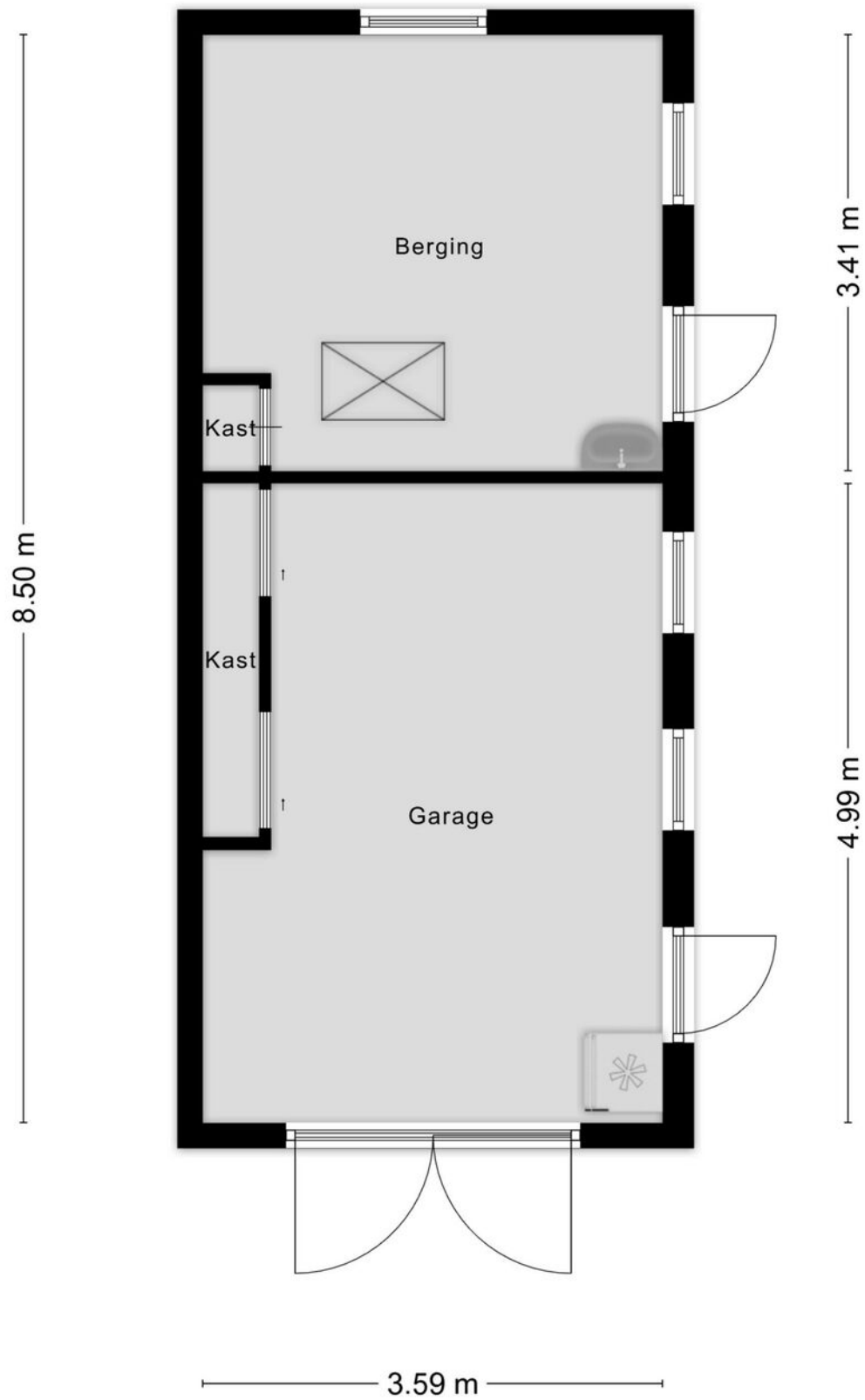


2.96 m

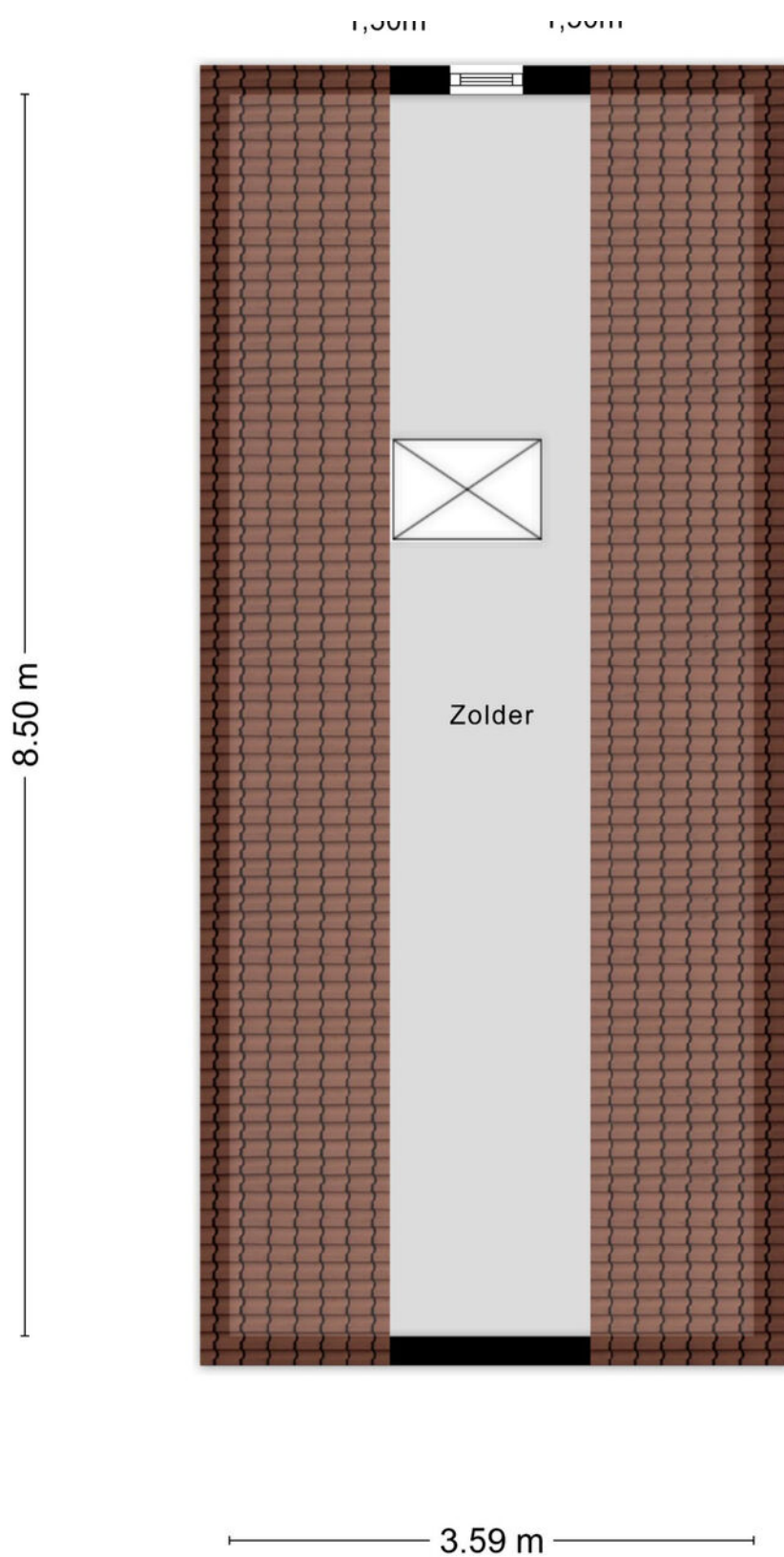
3.80 m 3.00 m

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

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kromstr8a



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nistelrode Sectie F Perceel 1707	kadaster 
--	--	--



Wonen in Nistelrode

aan de rand van de Maashorst

Wonen in Nistelrode betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en charme van een klein en gezellig Brabants dorp, maar toch gecombineerd met alle voorzieningen binnen handbereik. Het dorp heeft een warm en gemoedelijk karakter, met een levendig centrum waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen (denk aan een supermarkt, bakker, slager, drogist e.d.), gezellige horeca, lokale evenementen en een rijkdom aan (jeugd)verenigingen (zoals Scouting, een Gilde, korf- en volleybalvereniging, etc.). De uitgestrekte natuur van 'De Maashorst' ligt letterlijk om de hoek, ideaal voor een ontspannen wandeling, fietstocht of buitenrit. Tegelijkertijd liggen steden als Nijmegen, Eindhoven en Den Bosch op korte afstand, waardoor je ook snel in de stad bent. Het is een plek waar het buitenleven centraal staat, maar waar comfort en bereikbaarheid niet ontbreken: echt een heerlijke woonomgeving voor jong en oud.



[illegible]

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca. 30 professionele medewerkers, verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving, waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme, leveren de beste ingrediënten, om onze opdrachtgevers goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende relatie met onze opdrachtgevers, die wij in elke fase van de vastgoedcyclus en/of in elke fase van hun leven of onderneming van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

