



Achterstraat 21, 5388 TN Nistelrode

Vraagprijs € 605.000,- k.k.

Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163 a
5402 KC, UDEN
Tel: 0413-25 95 90
Fax: 0413-27 16 70
E-mail: info@aardenmakelaardij.nl
www.aardenmakelaardij.nl

Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN AAN DE RAND VAN NISTELRODE

Vrijstaand wonen, een royale eigen oprit, een grote garage én een serre die het buitenleven naar binnen haalt. Aan de Achterstraat 21 in Nistelrode krijg je ruimte, vrijheid en volop mogelijkheden. Je woont hier rustig aan de rand van het dorp, met het buitengebied bijna letterlijk om de hoek, terwijl winkels, scholen, sportverenigingen en de gezellige dorpskern dichtbij zijn.

De woning is eenvoudig afgewerkt en kan op onderdelen wat onderhoud en aandacht gebruiken (bouwtechnisch rapport ter inzage). Dat bied je juist de mogelijkheid om er helemaal je eigen plek van te maken. De basis is er: vrijstaand, veel praktische ruimte, kunststof kozijnen met dubbel glas, gevelisolatie, vrijstaande garage en vooral een royaal perceel met volop mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden? Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte en de ligging.

HIGHLIGHTS

- 116 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Vrijstaande woning met eigen oprit en royale garage
- Serre met schuifpui en directe verbinding met de tuin
- Extra kamer op de begane grond, ideaal als werk-/slaapkamer
- Eerste verdieping met twee slaapkamers, mogelijkheid voor drie
- Nagenoeg de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- De gevels zijn na geïsoleerd (m.u.v. gevel boven serre)
- Rustig gelegen aan de rand van Nistelrode, dicht bij dorp, natuur en uitvalswegen
- Aankoop van 160 m² extra grond aan achterzijde perceel is bespreekbaar

VOLLEDIGE WONINGOMSCHRIJVING

BEGANE GROND | RUIMTE OM TE LEVEN

Je komt binnen in de entree en hal, vanwaar je toegang hebt tot de verschillende vertrekken en de verdieping. De begane grond heeft een praktische indeling en biedt veel mogelijkheden.

Aan de voorzijde vind je een extra kamer. Gebruik je deze als werkkamer, slaapkamer, hobbyruimte of misschien als speelkamer? Jij bepaalt. Zeker als je vanuit huis werkt of regelmatig logees hebt, is zo'n ruimte geen overbodige luxe.

De woonkamer vormt het hart van het huis. De schouw met gashaard zorgt voor sfeer en nodigt uit tot lange avonden thuis. Zie je het al voor je? Een goed boek, een drankje binnen handbereik en het knisperende vuur op de achtergrond.

Via de kunststof schuifpui stap je rechtstreeks de serre in. Een heerlijke extra leefruimte waar het daglicht volop binnenvalt. Zet de pui open op een warme dag en je haalt de tuin letterlijk bij je woonkamer.

KEUKEN | LICHT, PRAKTISCH EN OPEN

De deels open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over een granieten aanrechtblad. De lichte keukeninrichting is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De aanwezige magnetron is defect.

De U-opstelling biedt volop werkruimte. Terwijl je staat te koken, houd je contact met de woonkamer. En dankzij de verdiepte trapkast is er bovendien extra bergruimte binnen handbereik.

BIJKEUKEN | ALLES OP ZIJN PLEK

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je het toilet, de wasmachineaansluiting en de opstelling van de combiketel. Vanuit de bijkeuken loop je bovendien zo de serre in.

EERSTE VERDIEPING | SLAPEN EN ONTSPANNEN

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping. Op de overloop zijn handige inbouwkasten aanwezig en van hieruit bereik je de slaapkamers, het toilet en de badkamer.

Momenteel zijn er twee slaapkamers. De grote slaapkamer beschikt over een royale schuifkastenwand, terwijl de kleinere slaapkamer is voorzien van een praktische inbouwkast.

Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers aanwezig. Wil je die indeling terug? Dat kan relatief eenvoudig. Daarmee heb je alle ruimte om de woning mee te laten groeien met je gezin of woonwensen.

BADKAMER | COMPLEET EN FUNCTIONEEL

De geheel betegelde badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine, wastafel en inbouwkast. Daarnaast is er op de verdieping een separaat, geheel betegeld toilet met fonteintje.

ZOLDER | EXTRA BERGRUIMTE

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Een praktische plek voor koffers, kerstspullen, kampeerspullen en alles wat je niet iedere dag nodig hebt.

BUITENLEVEN | SERRE, GROEN EN PRIVACY

Buiten wordt de ruimte pas echt goed zichtbaar.

De aluminium serre vormt een sfeervolle overgang tussen woning en tuin. Met de schuifpui en loopdeur kun je de ruimte eenvoudig openen naar buiten. Het gazon en de volwassen beplanting geven de tuin een groene, beschutte uitstraling.

Op een zonnige ochtend geniet je hier rustig van je koffie. Op een lange zomeravond schuif je de deuren open, zet je de barbecue aan en loopt het "binnenleven" vanzelf naar buiten.

En praktisch is het ook. Je beschikt over een royale garage, een berging en een overkapping. De garage is in spouw opgetrokken en voorzien van houten openslaande deuren naar de eigen oprit, een bergzolder en een tuindeur. Voor je auto, fietsen, gereedschap, hobby of gewoon lekker veel opslagruimte: hier kan het.

LIGGING | DORPS, GROEN EN GOED BEREIKBAAR

De ligging aan de Achterstraat is misschien wel één van de grootste troeven van deze woning. Je woont aan een rustige weg aan de rand van de bebouwde kom. Aan de ene kant het gemak van het dorp, aan de andere kant de rust en ruimte van het buitengebied.

De dorpskern van Nistelrode ligt op steenworp afstand. Winkels, speciaalzaken, een supermarkt en diverse eetgelegenheden zijn dichtbij. Ook scholen, speeltuintjes en sportverenigingen zijn op loopafstand te vinden.

Ben je graag buiten? Dan zit je hier helemaal goed. De natuurgebieden De Maashorst en Bedaf liggen dichtbij en nodigen uit voor een wandeling, fietstocht of frisse neus wanneer je daar behoefte aan hebt.

En ook als je voor je werk de weg op moet, is de locatie ideaal. Via de A50 en A59 bereik je snel de omliggende plaatsen en steden.

EEN WONING MET KARAKTER EN MOGELIJKHEDEN

Achterstraat 21 is geen woning waar alles al tot in de puntjes is gemoderniseerd. En dat is precies wat deze woning interessant maakt voor wie graag zijn eigen woonideeën werkelijkheid ziet worden.

Je krijgt hier een vrijstaande woning met serre, eigen oprit, royale garage, extra kamer op de begane grond en een groene tuin, op een plek waar rust, dorpsgezelligheid en natuur samenkomen.

De basis staat. De ruimte is er. Nu is het aan jou om er jouw thuis van te maken.

Benieuwd wat je hier allemaal van kunt maken? Plan een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, de sfeer en vooral de bijzondere ligging van Achterstraat 21 in Nistelrode.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 605.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	464 m ³
Perceel oppervlakte	660 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1961
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen 29 m ² (745 bij 394 cm)
Energie label	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30e (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Achterstraat 21
5388 TN NISTELRODE



Foto's



Foto's



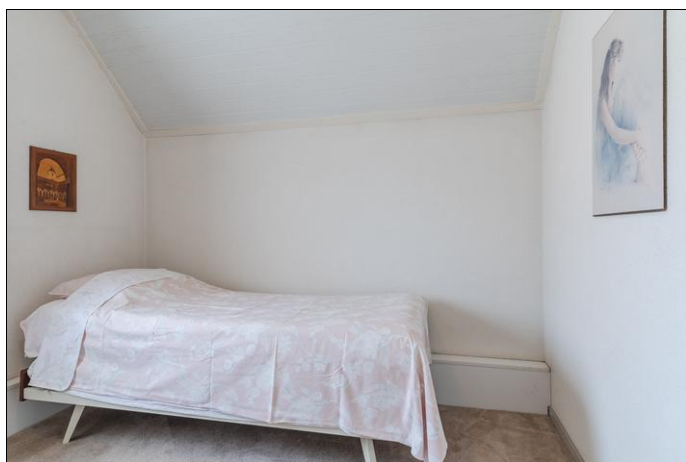
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



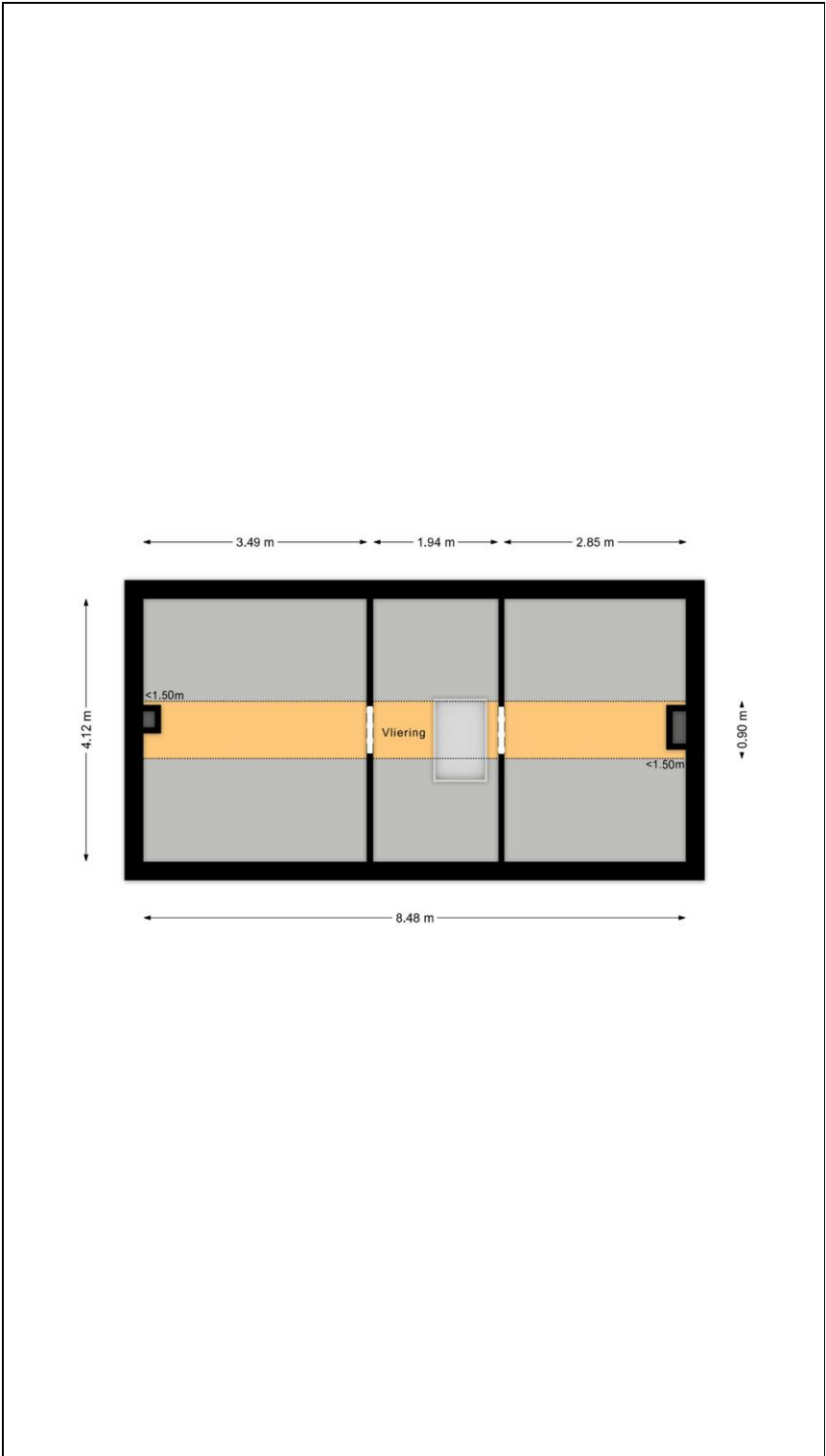
Begane grond



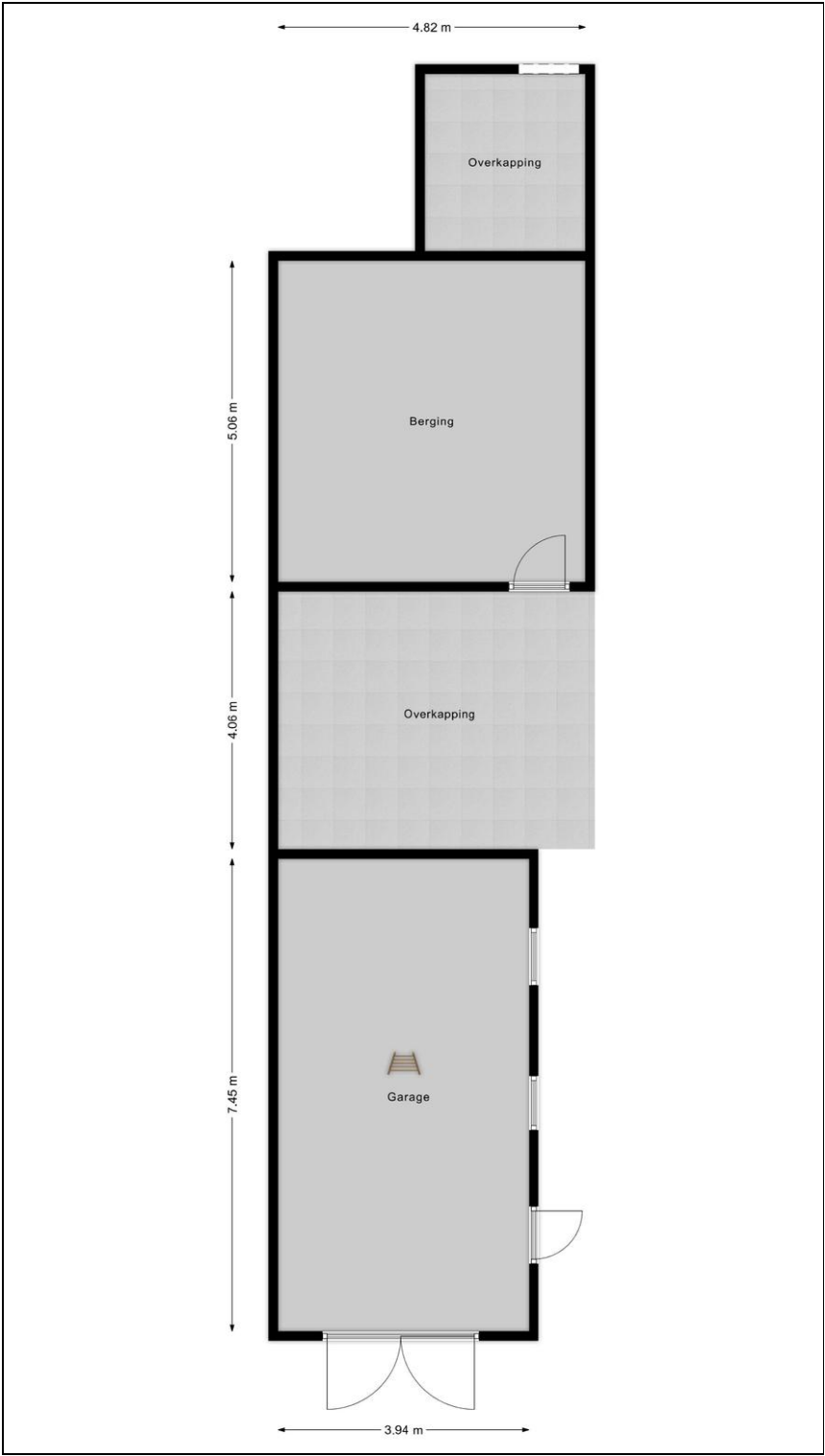
Eerste verdieping



Bergzolder



Bijgebouwen



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Achterstraat 21
Postcode / Plaats	5388 TN Nistelrode
Gemeente	Nistelrode
Sectie / Perceel	B / 2687
Oppervlakte	660 m ²
Soort	Volle eigendom



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nistelrode

Sectie B

Perceel 2687

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.

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met



Aarden Makelaardij
President Kennedylaan 163a
5402 KC Uden
Telefoonnummer: 0413-259590
E-mailadres: info@aardenmakelaardij.nl

Bezoek ook onze website: www.aardenmakelaardij.nl