

TE KOOP



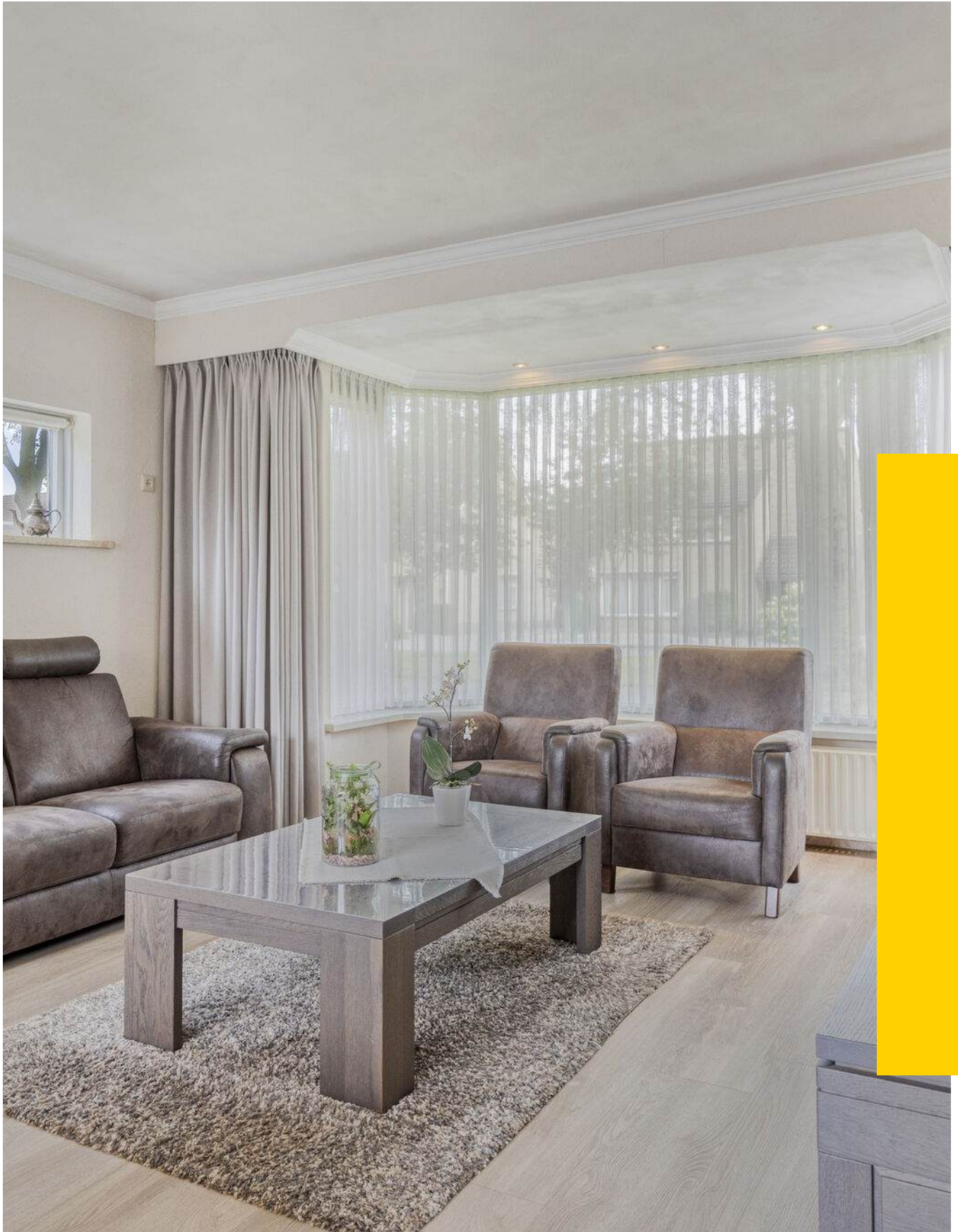
Kromstraat 40, Nistelrode

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
127 m²

Perceeloppervlakte
443 m²

Inhoud
541 m³

Bouwjaar
1972

Energie label
B

> Omschrijving

Deze goed onderhouden vrijstaande woning combineert een fijne ligging met volop ruimte rondom het huis. De woning staat op een hoekperceel, beschikt over een garage met bergzolder, carport en een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Ook buiten is het heerlijk vertoeven: de geheel omsloten achter- en zijtuin ligt op het zuidwesten en is verzorgd aangelegd met onder meer een vijver, beregeningsinstallatie en tuinverlichting. Daarbij woon je op korte afstand van een natuurgebied, diverse voorzieningen en uitvalswegen. Met vier slaapkamers en energielabel B is dit bovendien een comfortabele gezinswoning.

Binnen valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer is voorzien van een erker en een schuifpui die zorgt voor een mooie verbinding met de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de keuken, die in 2016 is vernieuwd en beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasmachine.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee ruim van formaat. De nette en complete badkamer dateert van circa 2020 en is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een voorzolder en een vierde slaapkamer, waardoor de woning ook voor een groter gezin voldoende slaap- en werkruimte biedt.

De bijgebouwen maken het geheel extra praktisch. De woning beschikt over een garage met bergzolder en carport en dankzij de ruime oprit kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Ook op het gebied van verduurzaming zijn al verschillende stappen gezet. De spouw en het dak zijn geïsoleerd, de woning beschikt deels over dubbele en deels over HR++ beglazing en in 2023 zijn 11 zonnepanelen geplaatst. Dit resulteert in energielabel B.

Rondom de woning ligt een verzorgde achter- en zijtuin op het zuidwesten. De tuin is geheel omsloten, beschikt over een achterom en is voorzien van een zonneluifel, beregeningsinstallatie, tuinverlichting en een vijver. De combinatie van de vrije ligging op het hoekperceel, de praktische bijgebouwen en de royale buitenruimte maakt dit een fijne plek voor wie comfortabel en ruim wil wonen met natuur en voorzieningen binnen handbereik.





Bijzonderheden:

- Goed onderhouden vrijstaande woning op een hoekperceel
- Garage met bergzolder, carport en ruime oprit voor meerdere auto's
- Gelegen nabij natuurgebied, voorzieningen en uitvalswegen
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Lichte woonkamer met erker en schuifpui naar de tuin
- Keuken vernieuwd in 2016
- Complete badkamer vernieuwd omstreeks 2020
- Muur- en dakisolatie en deels HR++ beglazing
- 11 zonnepanelen geplaatst in 2023, energielabel B
- Geheel omsloten achter- en zijtuin op het zuidwesten met beregeningsinstallatie, tuinverlichting en vijver

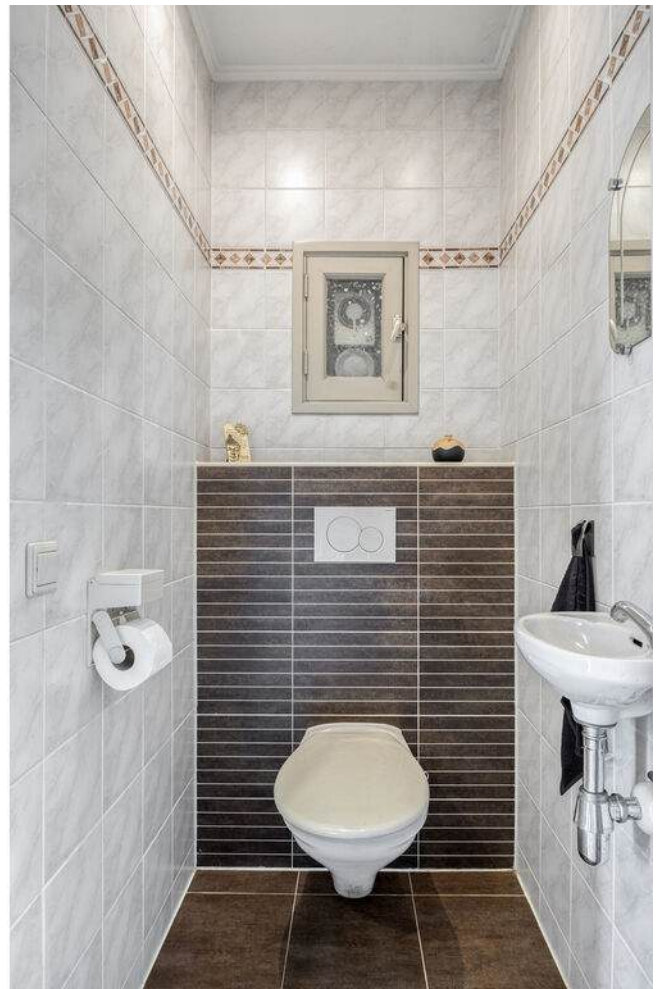
Locatie:

- Gelegen op een hoekperceel, dichtbij natuurgebied, uitvalswegen en voorzieningen
- Nistelrode is gelegen in het groene hart van De Maashorst
- Handelsmerk van Nistelrode is de natuur
- De natuur rondom het dorp valt op door kleinschaligheid en variatie
- Daarnaast zijn er in Nistelrode diverse voorzieningen aanwezig zoals: supermarkten, slager, bakker, basisscholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden
- Nistelrode heeft een goede bereikbaarheid door middel van de A50 en A59

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	garage met bergzolder en carport
Verwarming	c.v.-ketel



































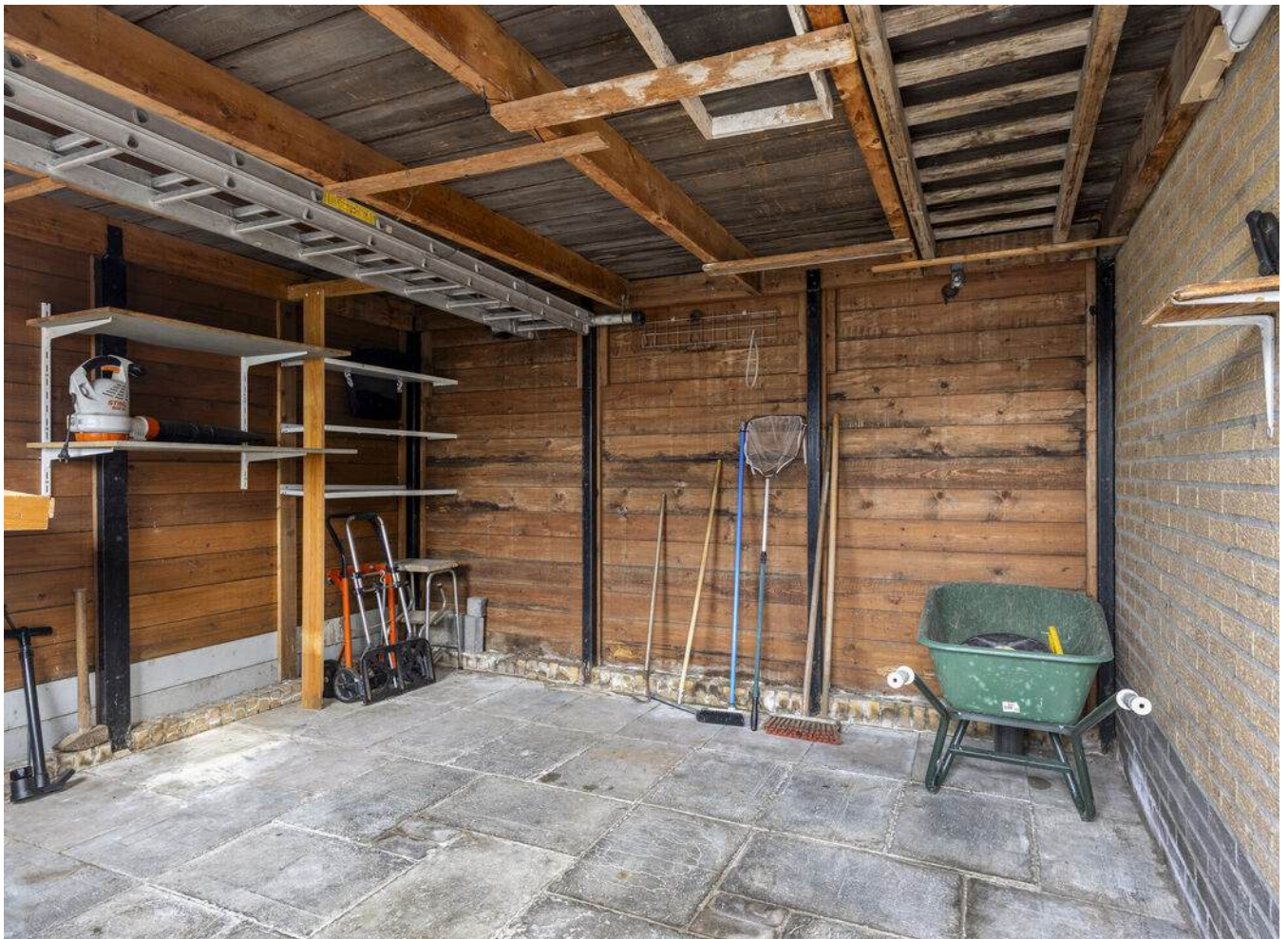




















> Plattegrond



> Plattegrond

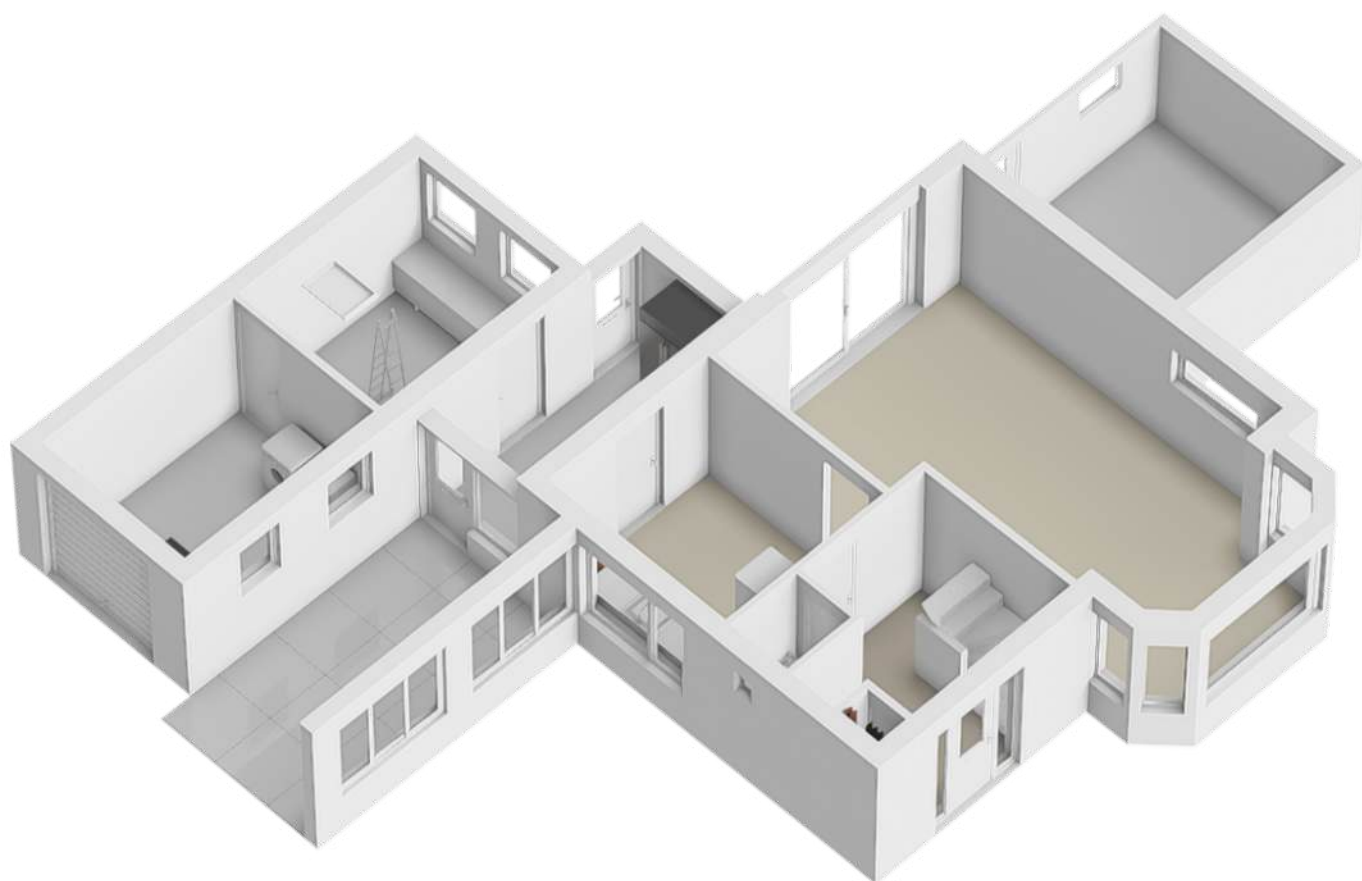


> Plattegrond



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

> Plattegrond

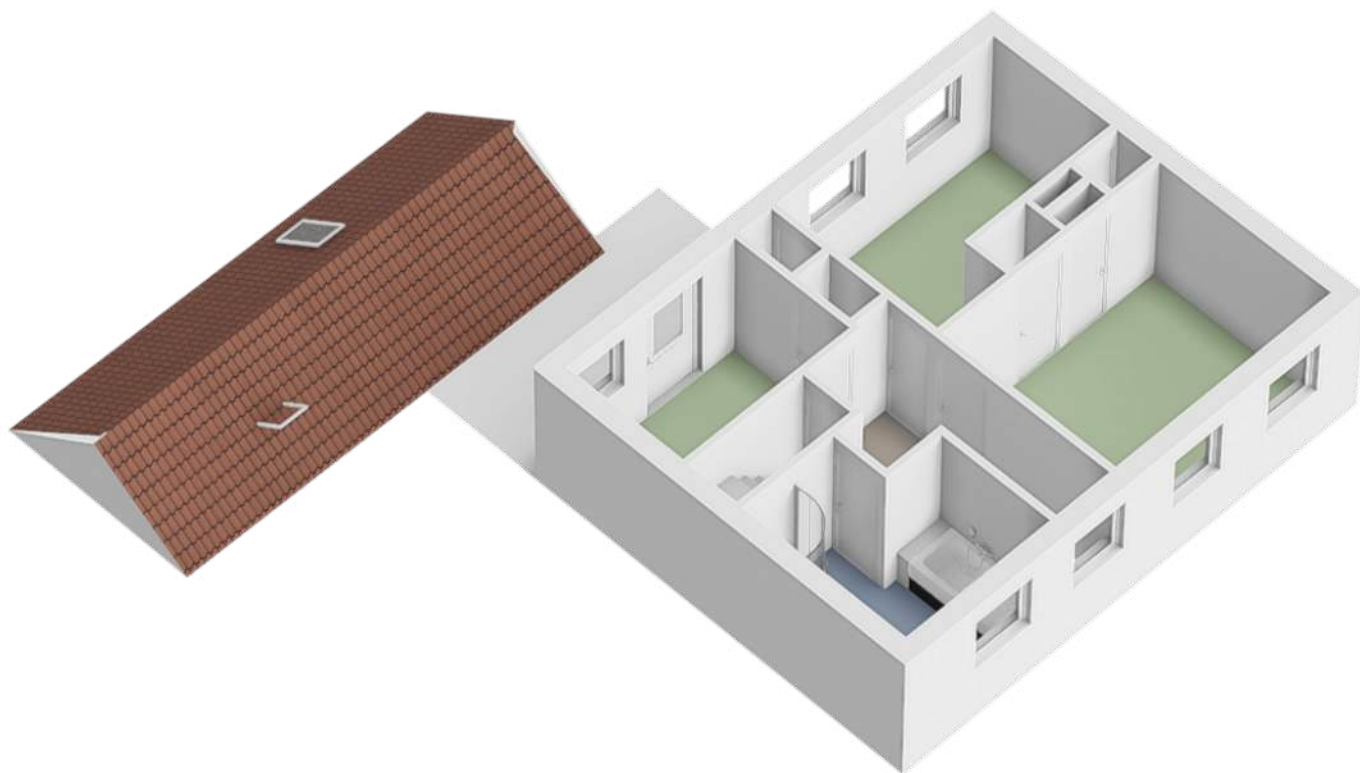


> Plattegrond

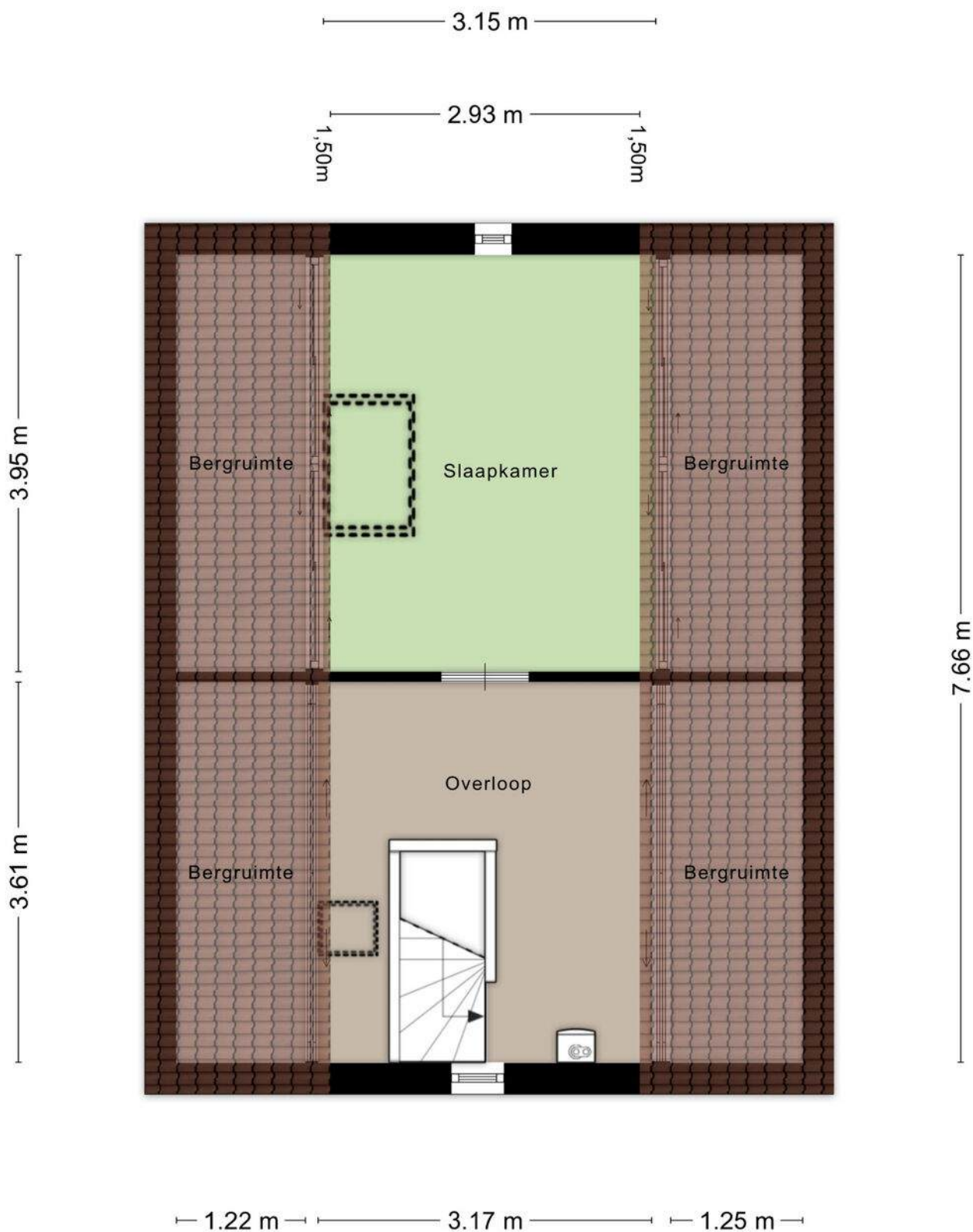


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

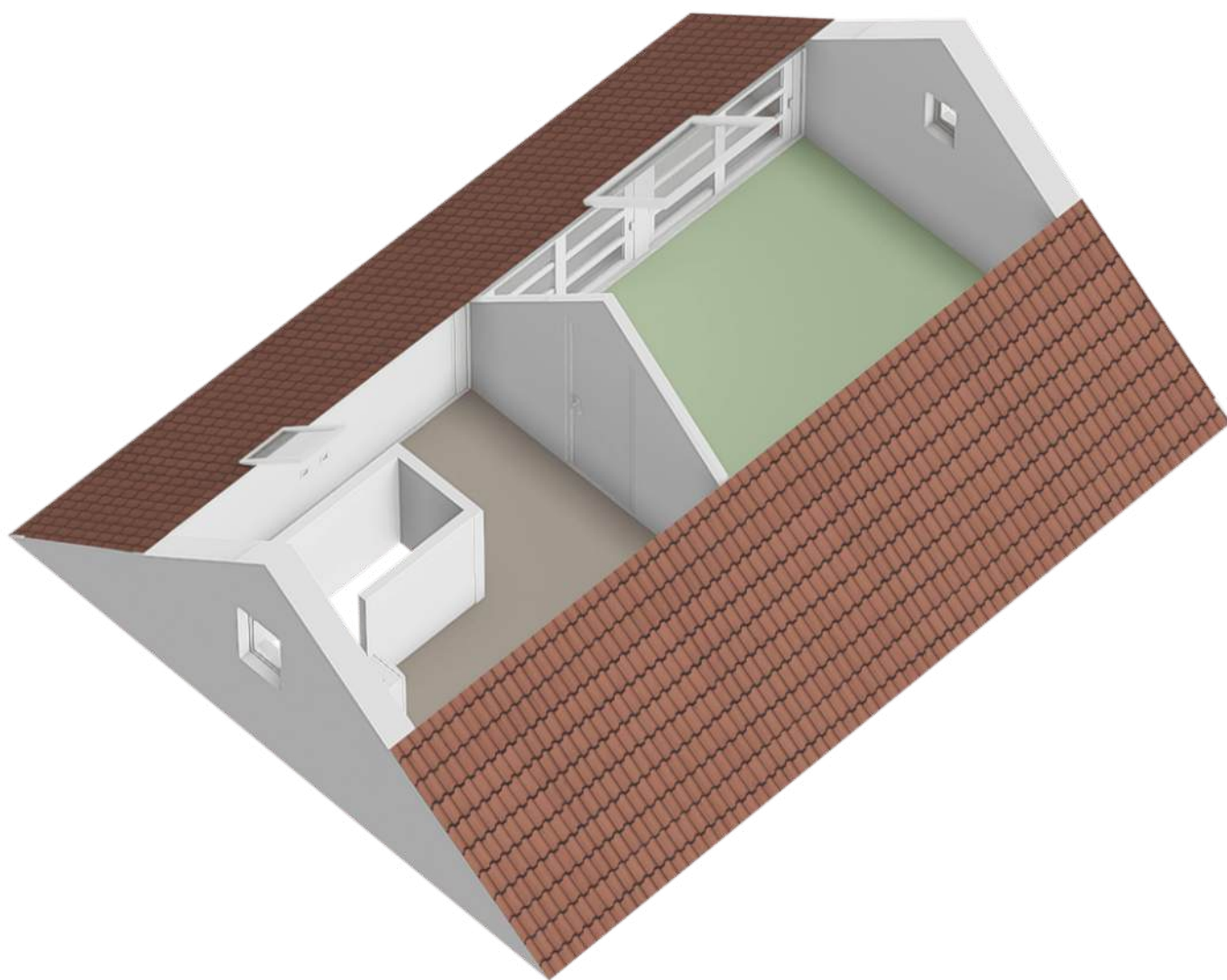
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond

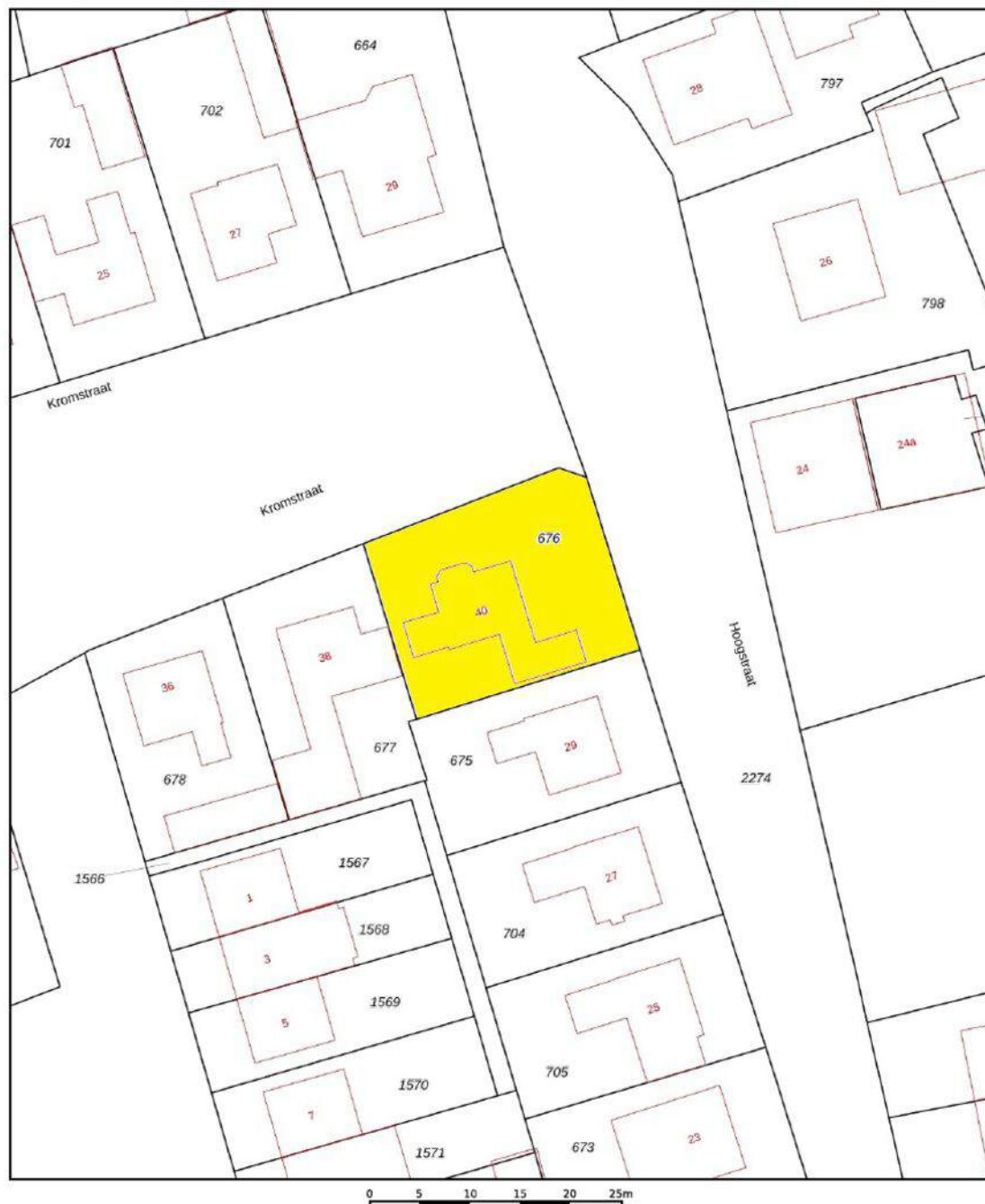


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kromstraat 40

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nistelrode
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	676
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- schemerlampjes		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Overgordijnen eerste verdieping en zolder		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Plisé gordijnen ouderslaapkamer en badkamer				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- zeil op vloer garage	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Alle losse keukenaccessoires		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

> Lijst van zaken

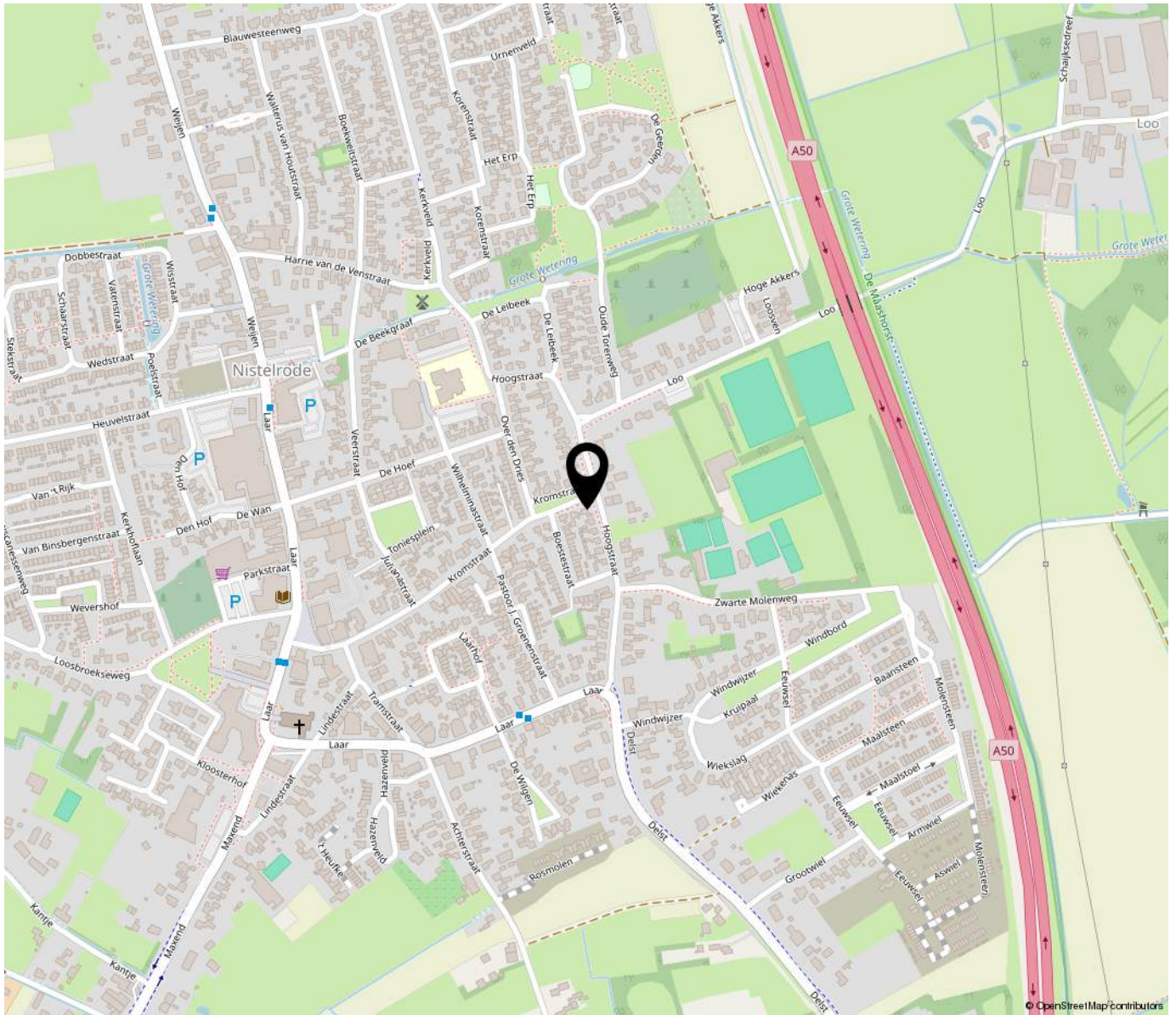
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- voorraad toiletrollen houder		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- voorraad toiletrollen houder		X		
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

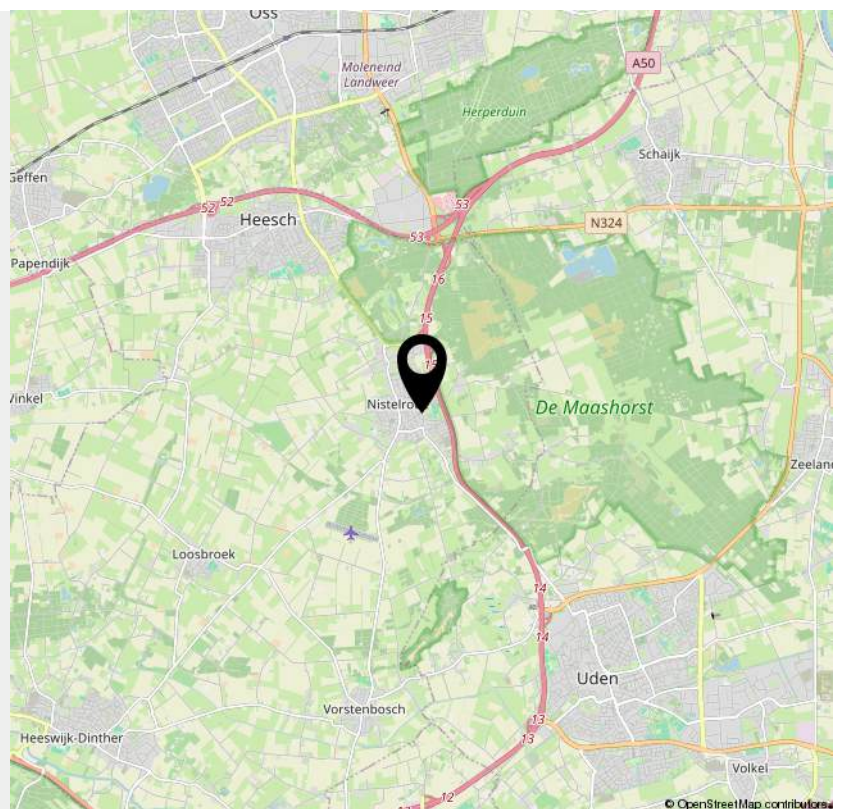
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Goudvissen in vijver	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Grondwater pomp in garage	X			
- Sproeisysteem voortuin	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule 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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

