



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

BAANSTEEN 12, NISTELRODE

Vraagprijs: € 579.000,- k.k.



Aan de zuidoostzijde van het gezellige Nistelrode, in de jonge en gewilde woonwijk De Zwarte Molen, ligt aan een brede, groen opgezette woonstraat de Baansteen 12. Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 2006, aan de achterzijde uitgebouwd en staat op een mooi perceel van maar liefst 270 m² eigen grond.

De woning biedt volop ruimte voor het hele gezin en beschikt onder meer over een royale, tuingerichte woonkamer, een open keuken aan de voorzijde, maar liefst vijf goed bemeeten slaapkamers en twee badkamers. Een bijzonder pluspunt is het volledige woonprogramma op de begane grond met een eigen slaapkamer en badkamer.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier goed. De woning beschikt over energielabel A en heeft maar liefst 17 zonnepanelen.

Buiten vindt u een zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin en is er volop parkeergelegenheid, zowel op eigen terrein als direct voor de woning.

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. De woning grenst aan één zijde aan een groene wadi en tegenover de woning bevindt zich een speelveldje met speeltoestellen. De wijk is ruim opgezet, kindvriendelijk en voorzien van diverse natuurspeeltuintjes. Tegelijkertijd woont u op korte afstand van de gezellige dorpskern van Nistelrode en verschillende natuurgelegenheden. Kortom: een verrassend ruime, energiezuinige en levensloopbestendige gezinswoning op een heerlijke plek in Nistelrode, waar comfort, ruimte en een fijne woonomgeving perfect samenkomen!





IMPRESSIE

BEGANE GROND

U betreedt de Baansteen 12 via de lichte en verzorgde hal met garderobehoek, trapopgang naar de eerste verdieping, moderne meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal loopt u door naar de verrassend ruime uitgebouwde en sfeervolle woonkamer.

De woonkamer is heerlijk tuingericht en dankzij de grote raampartij en brede schuifpui valt er volop natuurlijk daglicht naar binnen. Hierdoor ontstaat een aangename, open leefruimte waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Vanuit de zithoek stapt u bovendien direct de achtertuin in, ideaal tijdens zonnige dagen en lange zomeravonden.

Aansluitend aan het eetgedeelte bevindt zich een praktische extra ruimte die momenteel uitstekend dienst kan doen als thuiswerkplek. Uiteraard is deze ruimte ook heel geschikt als speelkamer, hobbyruimte of rustige leeshoek.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het volledige woonprogramma op de begane grond. Aan de achterzijde bevindt zich een comfortabele slaapkamer met een eigen schuifpui naar de tuin. Vanuit deze slaapkamer bereikt u rechtstreeks de tweede badkamer, die is ingericht met een royale inloepdouche met regendouche, een vaste wastafel en een derde wandcloset. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers of levensloopbestendig wil wonen.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig uitzicht over de breed opgezette woonstraat. Het keurige L-vormige keukenblok is in 2022 gerenoveerd en beschikt over volop kast- en laderuimte. Daarnaast is de keuken compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser. De praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Vrijwel de gehele begane grond is afgewerkt met stijlvolle Portugese natuurstenen vloertegels en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarmee vormt deze woonlaag een sfeervol, praktisch én comfortabel geheel waarin royaal wonen en levensloopbestendigheid uitstekend worden gecombineerd. Voor extra comfort is de gehele woning voorzien van raamhorren.







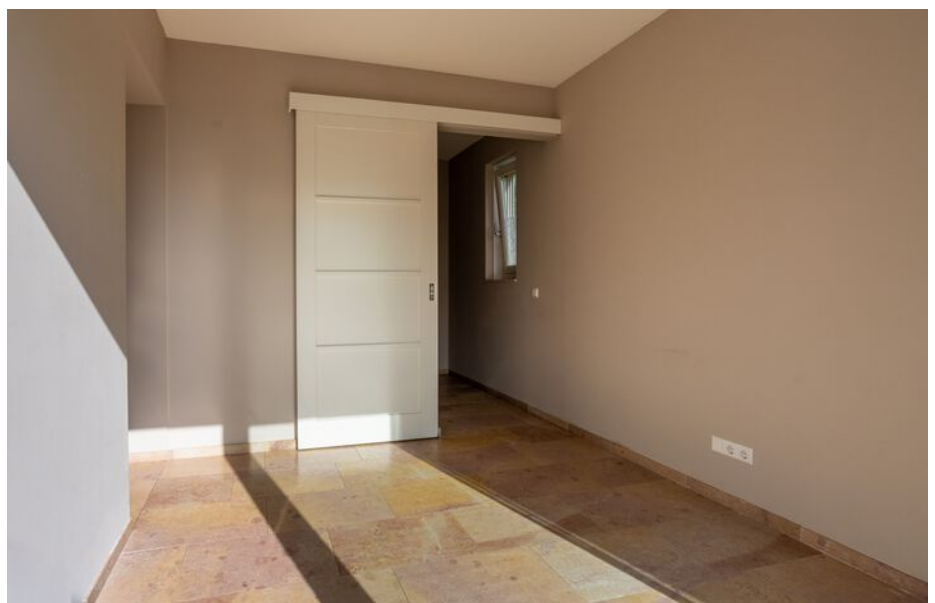


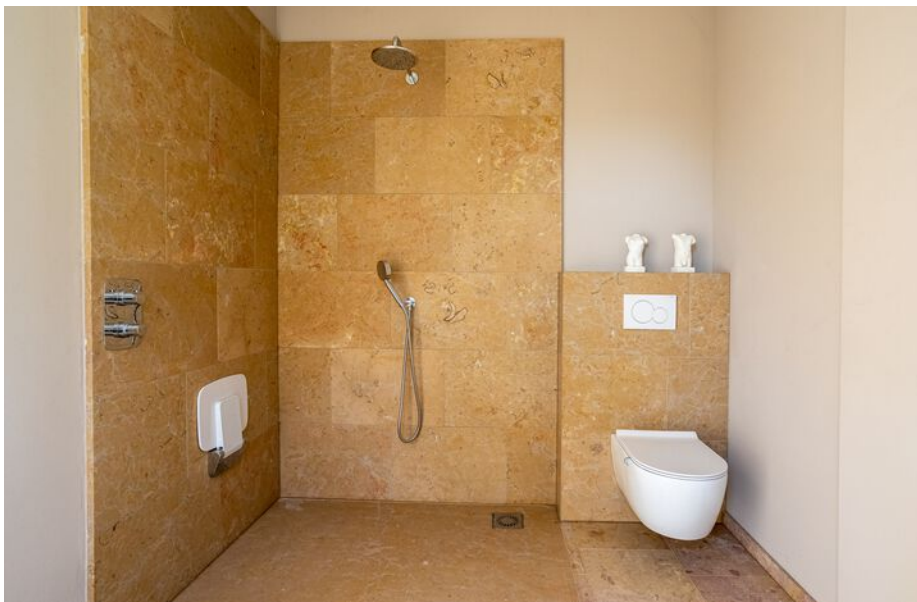












IMPRESSIE 1^e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot drie goed bemeten slaapkamers, een complete badkamer, een praktische witgoedkast en een separate toiletruimte met wandcloset.

De drie slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 7m², 9m² en 15m² en bieden daarmee volop mogelijkheden voor gebruik als hoofd-, kinder-, logeer- of werkkamer. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een vinyl vloer en lichte wanden en plafonds. Tevens beschikt de grote slaapkamer over airconditioning.

De badkamer is ruim van opzet en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Hier beschikt u over een luxe stoomdouchecabine, een royaal bubbelbad, een fraai wastafelmeubel met waskom en een designradiator.

IMPRESSIE 2^e VERDIEPING

Via een vaste trap is de volwaardige en veelzijdig te gebruiken 2e verdieping te bereiken. De verrassend ruime verdieping is momenteel ingericht als een royale vierde slaapkamer van circa 18m². Dankzij het fijne formaat is hier volop ruimte voor een comfortabel slaapgedeelte, eventueel gecombineerd met een werk- of studeerplek.

De kamer is afgewerkt met een nette vinyl vloer, spacksputwerk wanden en een licht afgewerkt plafond en beschikt over een eigen vaste wastafel. Achter de knieschotten bevindt zich daarnaast volop praktische bergruimte. In een vaste kast zijn de technische installaties netjes samengebracht, waaronder de cv-combiketel (Nefit, 2020), de mechanische ventilatie en de zonneboiler.













IMPRESSIE

DE ACHTERTUIN

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en vormt een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten. Dankzij de combinatie van bestrating, groene borders en volwassen beplanting heeft de tuin een sfeervolle en verzorgde uitstraling, terwijl de erfafscheidingen zorgen voor een prettige mate van privacy.

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras dat mooi aansluit op de woonkamer. De grote schuifpui versterkt daarbij de verbinding tussen binnen en buiten. In de tuin zijn meerdere fijne zitplekken gecreëerd, waardoor u gedurende de dag altijd een geschikte plek in de zon of juist wat meer beschut kunt vinden.

Achterin de tuin staat een praktisch houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair, fietsen en gereedschap. De eigen achterom zorgt daarbij voor extra gemak en maakt de tuin ook rechtstreeks bereikbaar.

Kortom: een zonnige, groene en sfeervolle achtertuin met volop privacy, meerdere terrassen, een praktisch tuinhuis én een eigen achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten en lange zomeravonden door te brengen.













CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

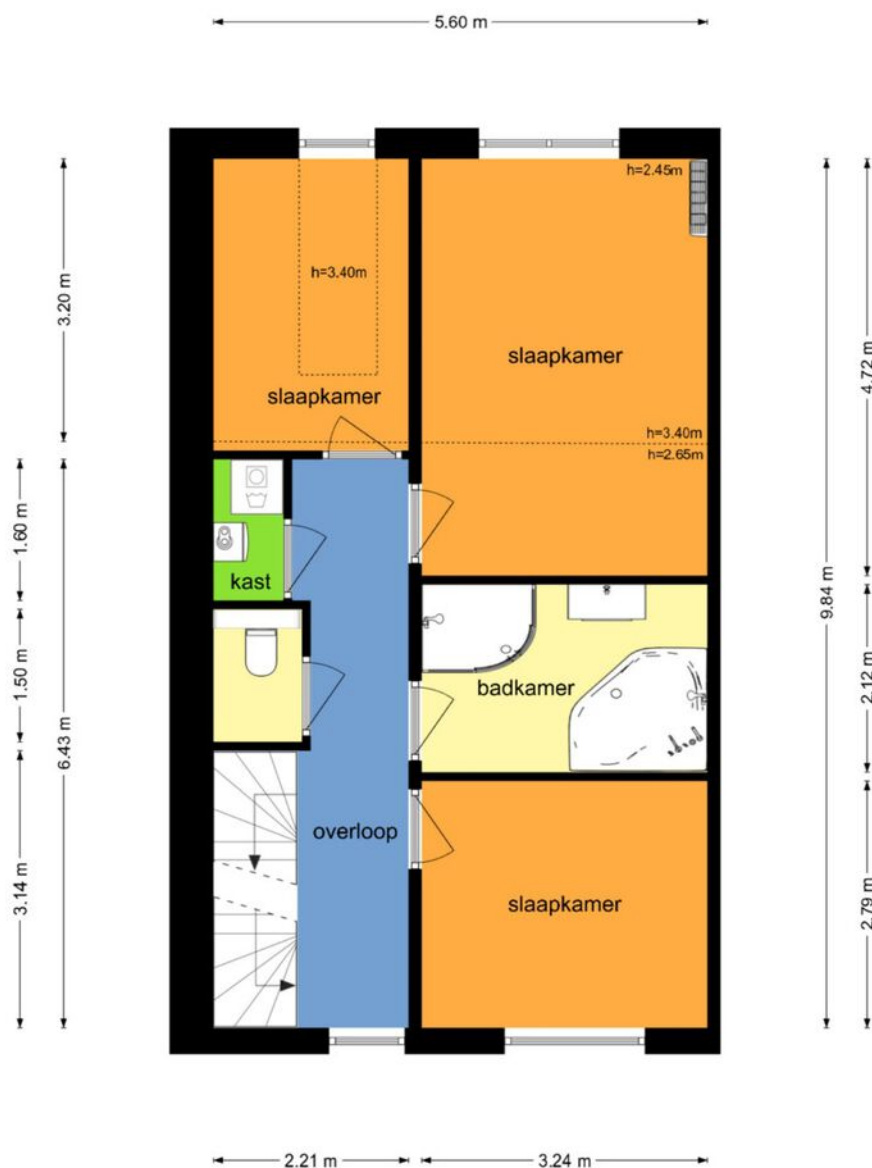
<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	174
Gebouwgebonden buitenruimte	17
Externe bergruimte	9
Bruto inhoud woning	651
Perceel oppervlakte	270
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel	Nefit
Bouwjaar	2020
 Energie label	
Bouwjaar	A
Bestemming	2006
Aanvaarding	Wonen
	In overleg

**Baansteen 12 - Nistelrode
Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Baansteen 12 - Nistelrode
Eerste Verdieping**



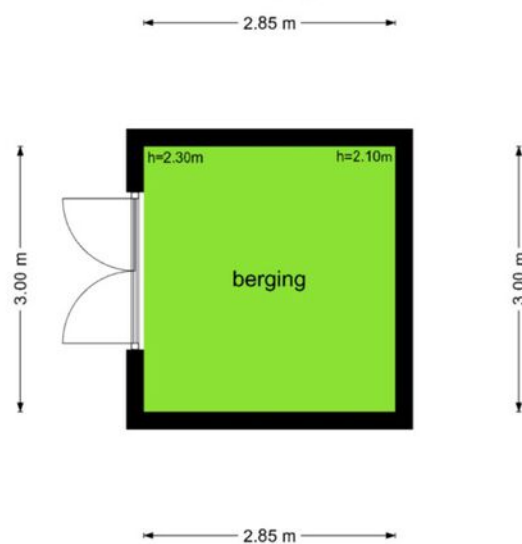
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Baansteen 12 - Nistelrode Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Baansteen 12 - Nistelrode
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Baansteen 12, 5388DB Nistelrode

Referentie: 019fa89b-cd3b-7325-bf5d-980bfd4d5c1c



1108	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Nistelrode	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 28-07-2026 om 14:05.
12	Huisnummer	Gemeentecode:	NTR00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1108	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	270	
	Bebouwing			

Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl