TE KOOP



Korenstraat 17, Nistelrode

Vraagprijs € 660.000 k.k.

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

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

AKKER MAKELAARDIJ



“Kom binnen kijken!”





> Kenmerken

Woonoppervlakte
164 m²

Perceeloppervlakte
405 m²

Inhoud
586 m³

Bouwjaar
1976

Energielabel
A



> Omschrijving

In deze instapklare en energiezuinige vrijstaande woning met garage hoeft u de verhuisdozen alleen maar uit te pakken ! U hoeft hier werkelijk niets te doen, u kunt dit woonhuis direct betrekken !

De laatste paar jaren is deze woning op alle belangrijke fronten aangepakt. Er is bijvoorbeeld vloerisolatie aangebracht op de begane grond, de elektra is vernieuwd en er is vloerverwarming toegepast. De binnendeuren op de begane grond zijn vernieuwd en er zijn openslaande deuren geplaatst. Er is in de gehele woning dubbele beglazing toegepast en op de eerste verdieping is zelfs HR ++ beglazing te vinden in de kunststof kozijnen, welke allemaal uitgevoerd zijn als draai/kiepramen met horren. Het stucwerk op de begane grond is vernieuwd, evenals de keuken. Er zijn in 2019 zonnepanelen geplaatst (10 stuks) en een jaar later is er een airco geplaatst op de begane grond en de verdieping. De tweede verdieping is vorig jaar nog volledig geïsoleerd en gemoderniseerd.

Deze woning is uw bezichtiging meer dan waard !

Bij binnenkomst in de hal, valt direct de strakke afwerking op. De gehele begane grond heeft deze afwerking. Vanuit de hal bereikt u de L-woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe open keuken (2015) biedt u een vriendelijk zicht op de achtertuin. Het keukenblok is in hoogglans wit uitgevoerd met een composiet werkblad en is recent voorzien van vernieuwde inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat (2025), magnetron (2025), oven (2025), koelkast (2025), afzuigkap (2026) en de Miele vaatwasmachine is van 2023. Een gezellige speelkamer bevindt zich eveneens op de begane grond. Deze biedt een fijn zicht op buiten en heeft een schuifdeur naar de terrasoverkapping.

De gehele eerste verdieping is strak afgewerkt. Drie slaapkamers en de moderne badkamer grenzen hier aan de overloop. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad, douche, wastafel met badmeubel, toilet en een designradiator.

Deze tweede verdieping is eveneens strak gestuukt en voorzien van een fraaie laminaatvloer. De voorzolder biedt plaats aan de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen. De ruime slaapkamer heeft een heerlijke lichtinval door het dakraam.



De vrijstaande garage heeft een kanteldeur en op het dak zijn de zonnepanelen geplaatst (10 stuks). De garage is voorzien van een vliering en heeft elektra en water.

De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd en in 2026 vernieuwd en voorzien van nieuwe beplanting. De knusse terrasoverkapping biedt u ruimte om tot laat in de avond te genieten. De tuin is volledig omsloten en achterom bereikbaar. Het straatwerk is van keramische tegels, het gazon is voorzien van kunstgras en de tuin heeft sfeervolle tuinverlichting. Hier kunt u in alle privacy genieten van de zon tot laat in de avond, doordat de tuin is gelegen op het zuidwesten.

Bijzonderheden
- Een vrijstaande woning met garage om zo te betrekken !
- Na 2015 tot nu op veel belangrijke punten gerenoveerd
- Vloerisolatie en vloerverwarming aangebracht op de begane grond
- Royale L-woonkamer met openslaande tuindeuren en open luxe keuken
- Keukenmeubel in hoogglans wit met diverse inbouwapparatuur
- Knusse speelkamer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer in moderne kleuren met ligbad, douche, toilet, wastafel met badmeubel
- Voorzolder biedt plek aan de cv-ketel en het witgoed
- Slaapkamer op de tweede verdieping met heerlijk dakraam.
- Volledig onderhoudsarme achtertuin met gezellige terrasoverkapping

Locatie
- Gelegen in een woonwijk tegen het centrum van Nistelrode
- Basisonderwijs en sportaccommodaties op fietsafstand bereikbaar
- Winkels en kapsalon praktisch om de hoek
- 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	7 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage	vrijstaand steen, parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels
















virtufit
VirtuFit Run Fit Foldable


BABEL
BIG



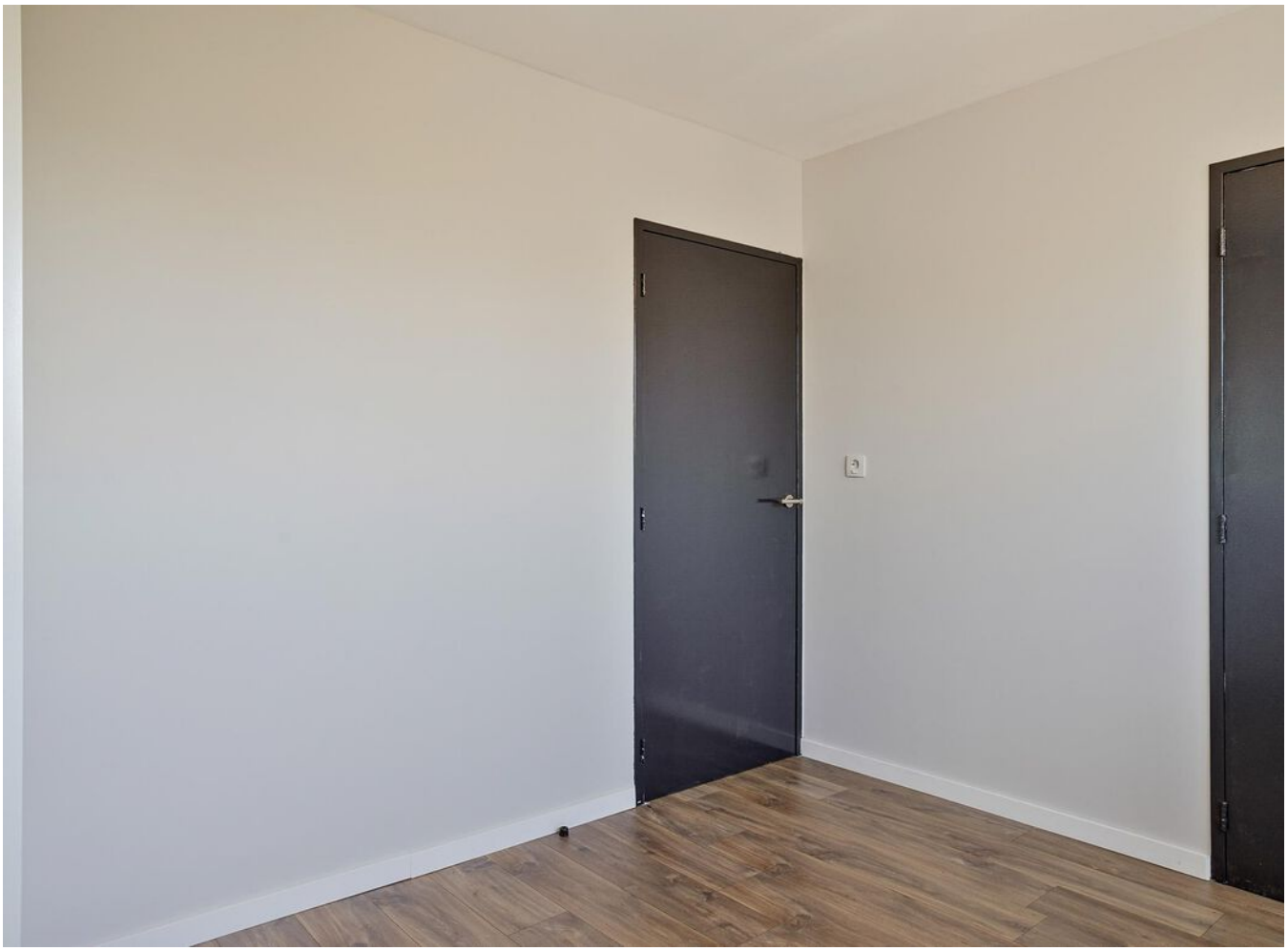


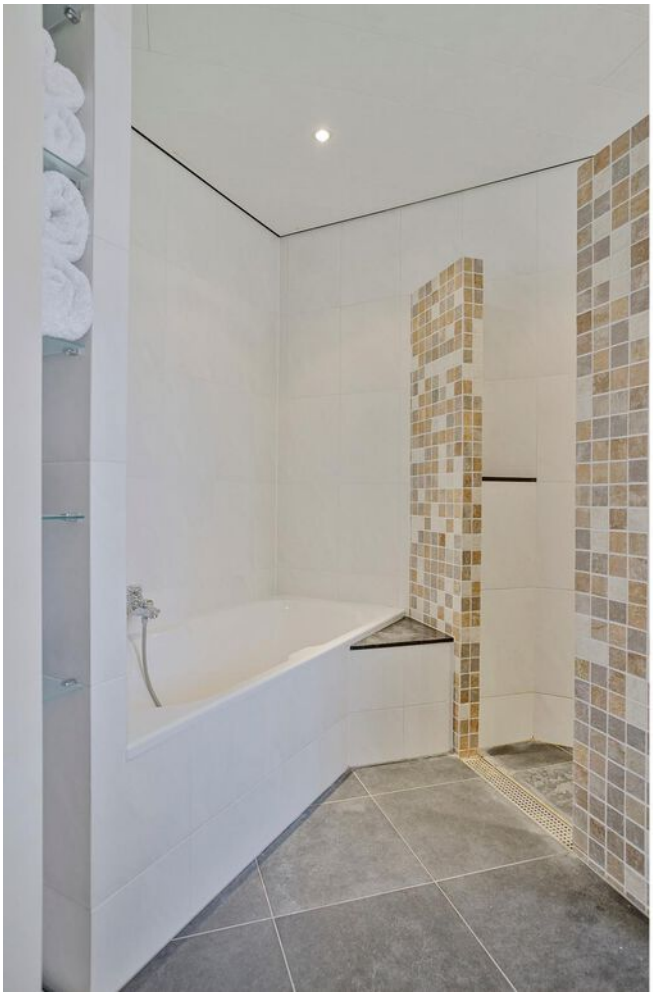












































> Plattegrond



Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



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

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

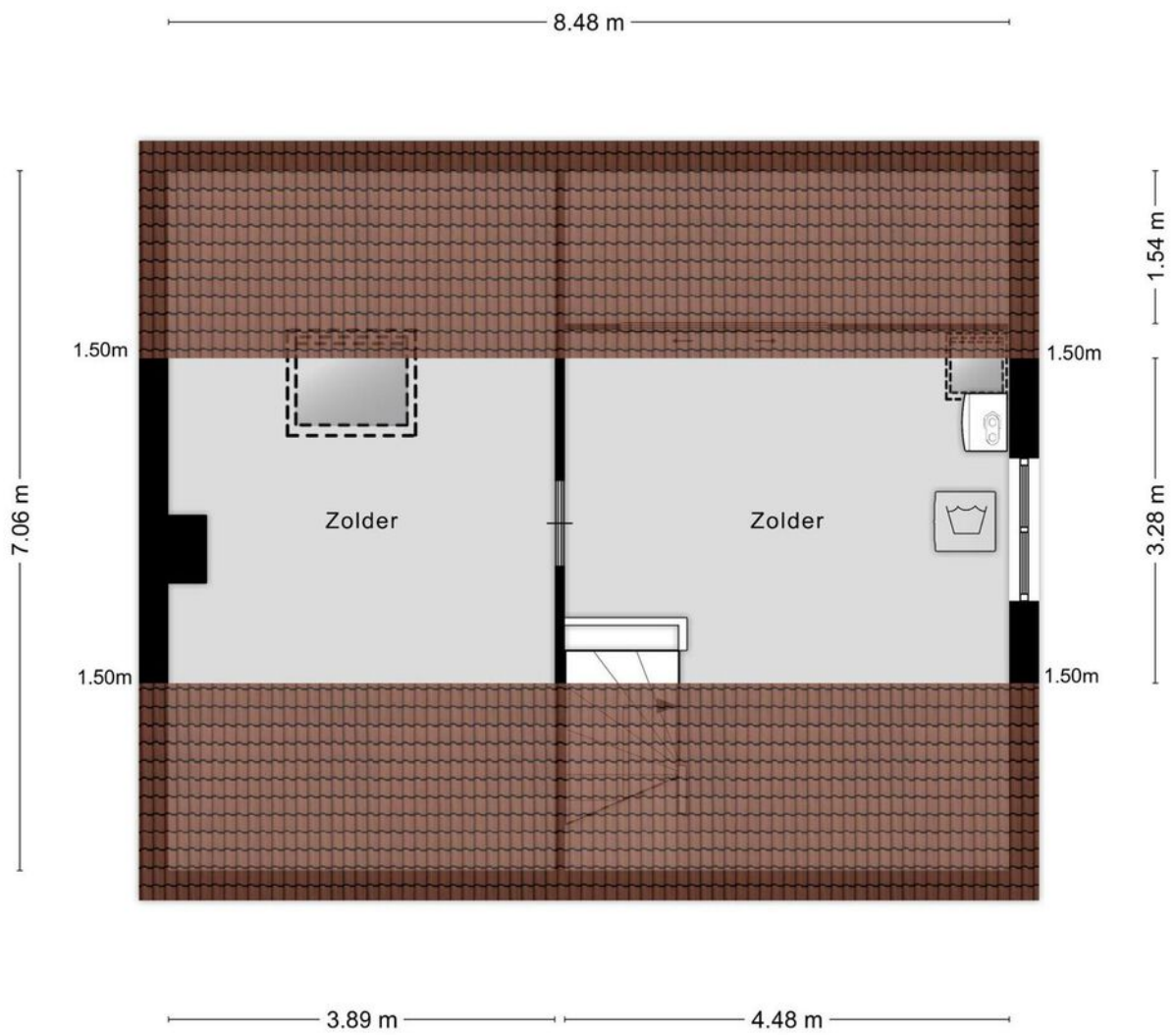
> Plattegrond



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

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

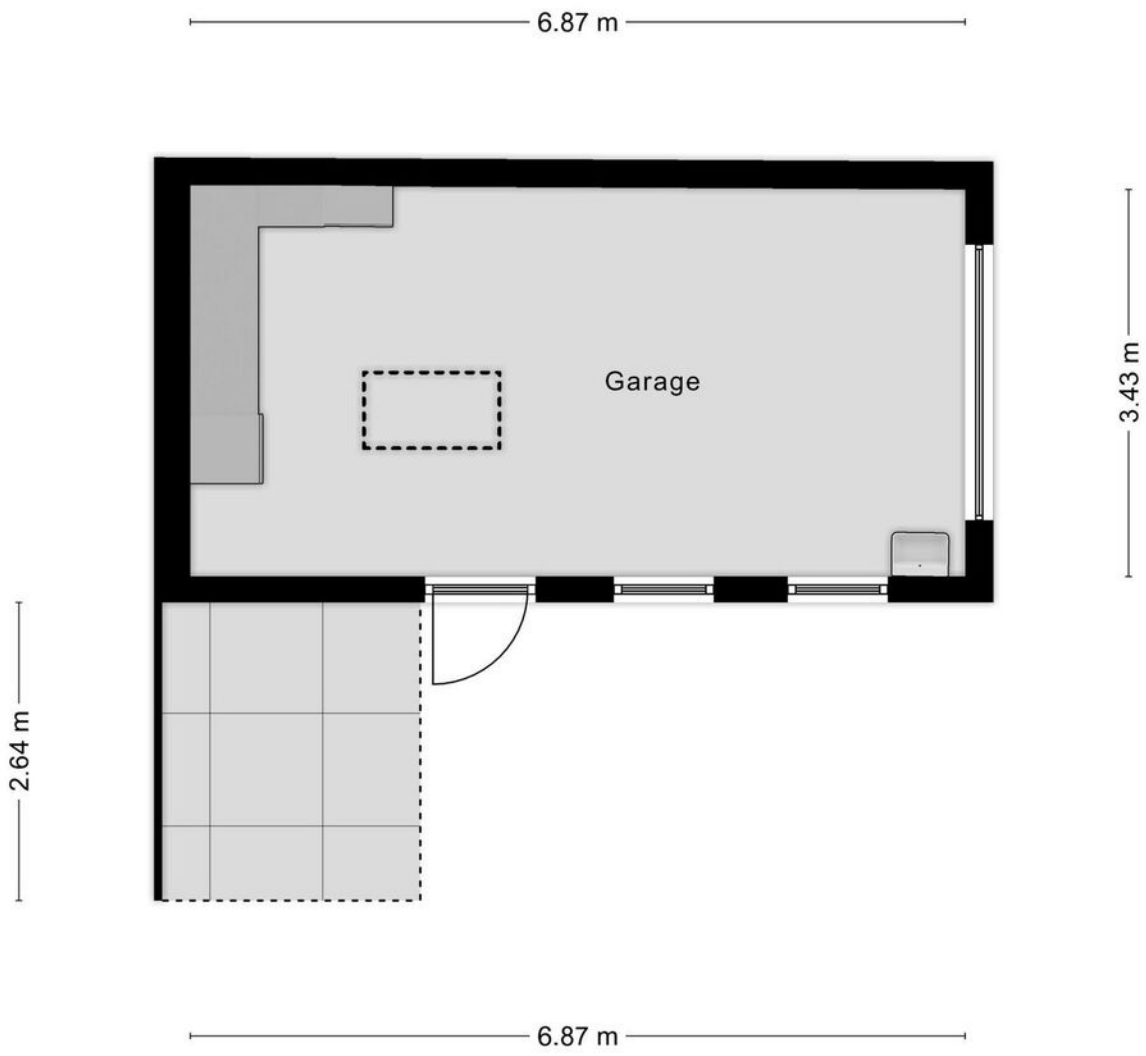
> Plattegrond



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

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

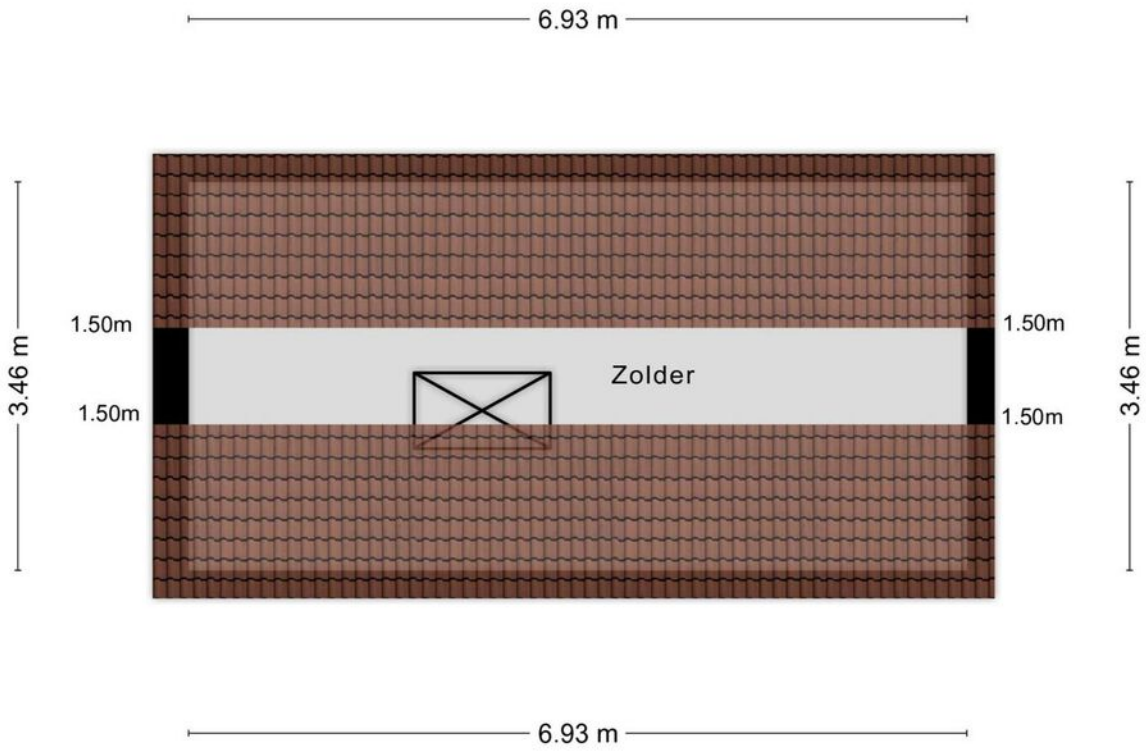
> Plattegrond



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

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond

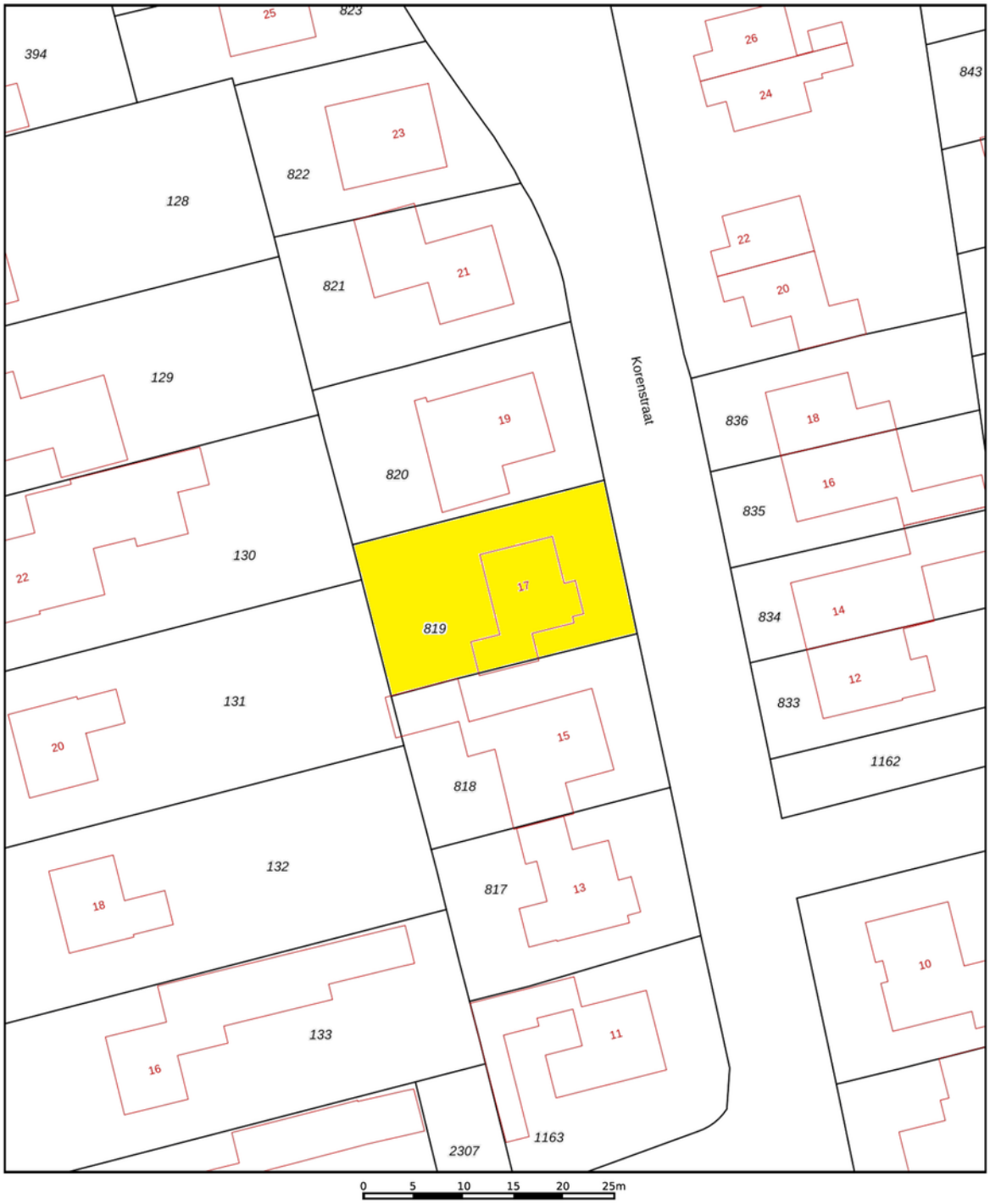


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Korenstraat 17



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nistelrode
Sectie	F
Perceel	819

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.

kadaster

> 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
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Big ikea klerenkasten in the winter garden and the bedroom	X			
- Kitchen units in the garage	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- mirror cabinets in the bathroom	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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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			

> Lijst van zaken

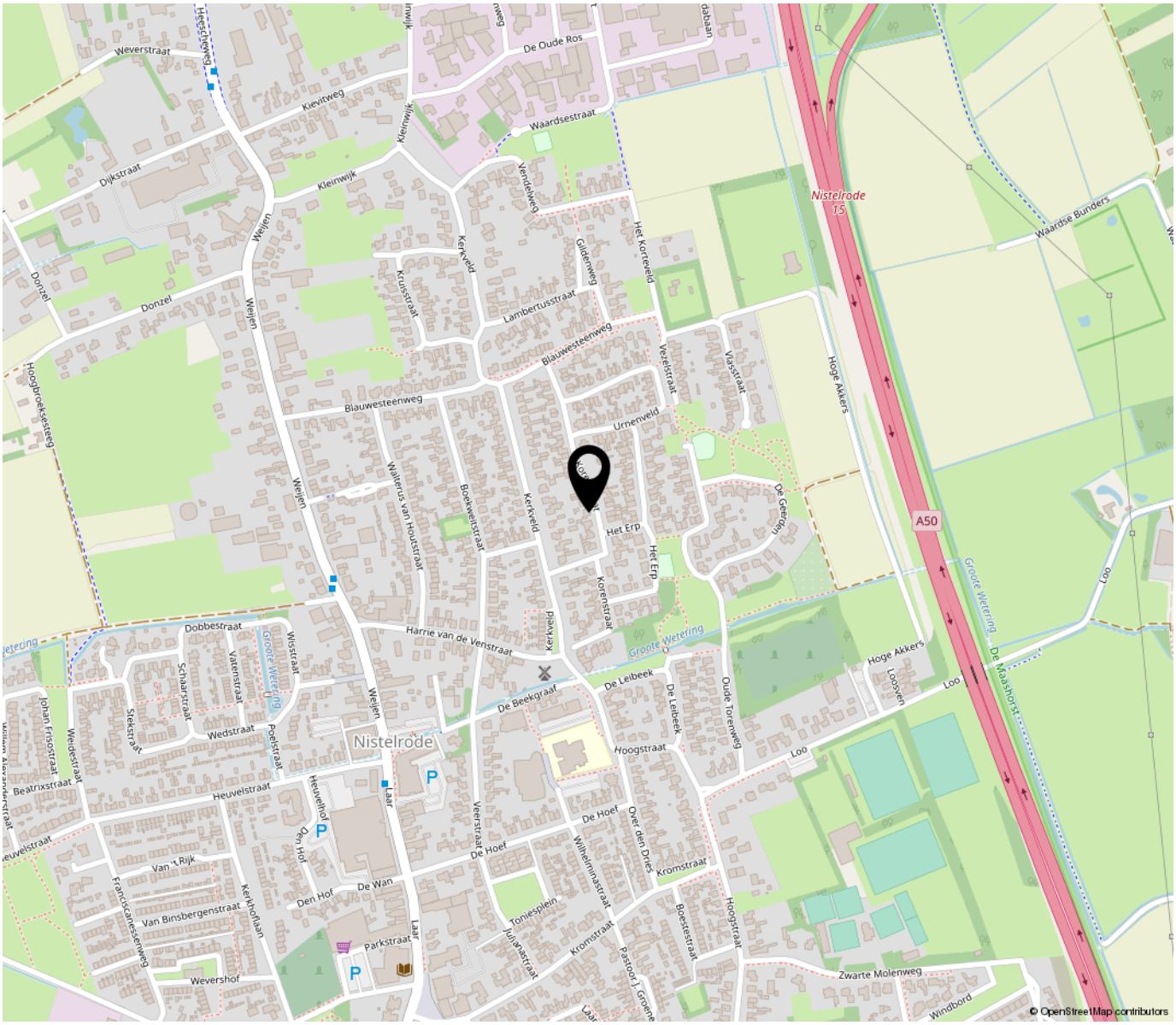
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Hozelock				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
All security cameras		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			
- Hozelock		X		
-				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 hypotheken, 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 ontleden, 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

AKKER MAKELAARDIJ