

TE KOOP



Pastoor J. Groenenstraat 2 a, Nistelrode

Vraagprijs € 869.000 k.k.

Kordaat Makelaars
Liessentstraat 9 a
5405 AH Uden

0413530255
www.kordaatmakelaars.nl
info@kordaatmakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
185 m²

Perceeloppervlakte
330 m²

Inhoud
753 m³

Energietabel
A

> Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en een verrassend complete indeling

Een vrijstaande woning met de uitstraling van een herenhuis, een eigen oprit, carport, garage en een sfeervol aangelegde tuin. Aan de Pastoor J. Groenenstraat 2A in Nistelrode staat deze in 2013 gebouwde en uitstekend afgewerkte woning, waar je eigenlijk zo in kunt.

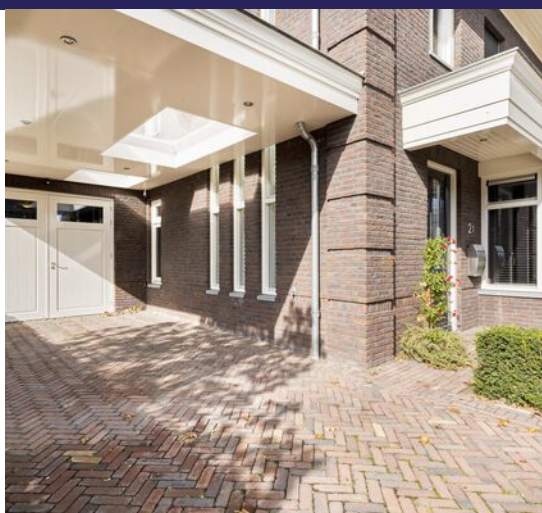
Binnen valt direct de ruimte en de hoeveelheid daglicht op. De royale woonkamer loopt mooi over in de open woonkeuken en eetkamer. Centraal in deze leefruimte bevindt zich de gashaard, die vanuit meerdere kanten zichtbaar is en zo op een natuurlijke manier de woonkamer en eetkamer met elkaar verbindt.

Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een royale zolder, een inpandige garage en mogelijkheden om met enkele aanpassingen levensloopbestendig te wonen, is dit bovendien een huis dat zich gemakkelijk aanpast aan verschillende woonwensen.

Bijzonderheden

- Royale woonkamer met gashaard;
- Fijne leef keuken die in open verbinding staat met de living;
- Bijkeuken met op wasmachine en droger op werkhoogte;
- Inpandige garage voor multifunctioneel gebruik;
- Energielabel A, met volledige isolatie en HR++ beglazing;
- Gedeeltelijke vloerverwarming op de begane grond;
- Eigen oprit, carport en inpandige garage;
- Gunstig gelegen in nabijheid van het centrum van Nistelrode.

Via de entree kom je binnen in een woning die direct verzorgd en ruimtelijk aanvoelt. De woonkamer biedt volop plek voor een royale zithoek en dankzij de grote raampartijen komt er prettig veel daglicht binnen. De gashaard vormt een mooie blikvanger in de ruimte en staat precies op de overgang tussen het zit- en eetgedeelte. Hierdoor blijven de ruimtes met elkaar verbonden, terwijl ieder gedeelte toch zijn eigen sfeer heeft.





De open woonkeuken sluit hier perfect op aan. Samen vormen woonkamer, keuken en eetkamer één grote leefruimte waar het dagelijkse gezinsleven zich moeiteloos afspeelt en waar ook voldoende ruimte is om uitgebreid te tafelen met familie of vrienden. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Hier staan de wasmachine en droger praktisch op werkhoogte opgesteld en is extra ruimte voor opslag en huishoudelijke zaken. De inpandige garage is opvallend fraai afgewerkt en biedt daardoor veel meer mogelijkheden dan alleen het stallen van een auto. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor, speelkamer, hobbyruimte of zelfs een slaapkamer op de begane grond.

In combinatie met de naastgelegen bijkeuken ontstaat bovendien de mogelijkheid om de woning met enkele aanpassingen levensloopbestendig te maken. De garage kan dan dienstdoen als slaapkamer, terwijl in de bijkeuken een badkamer gerealiseerd zou kunnen worden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een ruime eigen inloopkast, waardoor ook hier aan bergruimte geen gebrek is. De badkamer is royaal en luxe uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Een complete badkamer die helemaal past bij het niveau van de rest van de woning.

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze wordt momenteel gebruikt als logeerkamer, maar biedt volop mogelijkheden.

Wie behoefte heeft aan een vierde slaapkamer kan deze hier relatief eenvoudig realiseren. Natuurlijk is de verdieping ook uitstekend bruikbaar als werkruimte, hobbykamer of extra speelruimte.

De tuin is sfeervol aangelegd met verschillende planten- en bloemenborders en biedt meerdere plekken om van het buitenleven te genieten. Onder de overkapping zit je heerlijk beschut en ontstaat als vanzelf een tweede woonkamer voor de warmere maanden.

De vrijstaande houten berging zorgt voor praktische extra opslag en via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, carport en garage, waardoor ook parkeren op eigen terrein uitstekend geregeld is.

Nistelrode is een dorp waar het prettig wonen is: gemoedelijk van karakter, maar met verrassend veel voorzieningen binnen handbereik. Winkels, horeca, basisscholen en sportvoorzieningen liggen dichtbij en ook voor natuurliefhebbers is er in de directe omgeving volop ruimte om te wandelen en fietsen.

Daarnaast zijn plaatsen als Uden, Oss en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar en zorgt de nabijgelegen A50 voor een goede verbinding richting de rest van de regio.

Kortom: een huis met uitstraling, maar vooral een huis waar je heel comfortabel kunt wonen. Kom je kijken?











































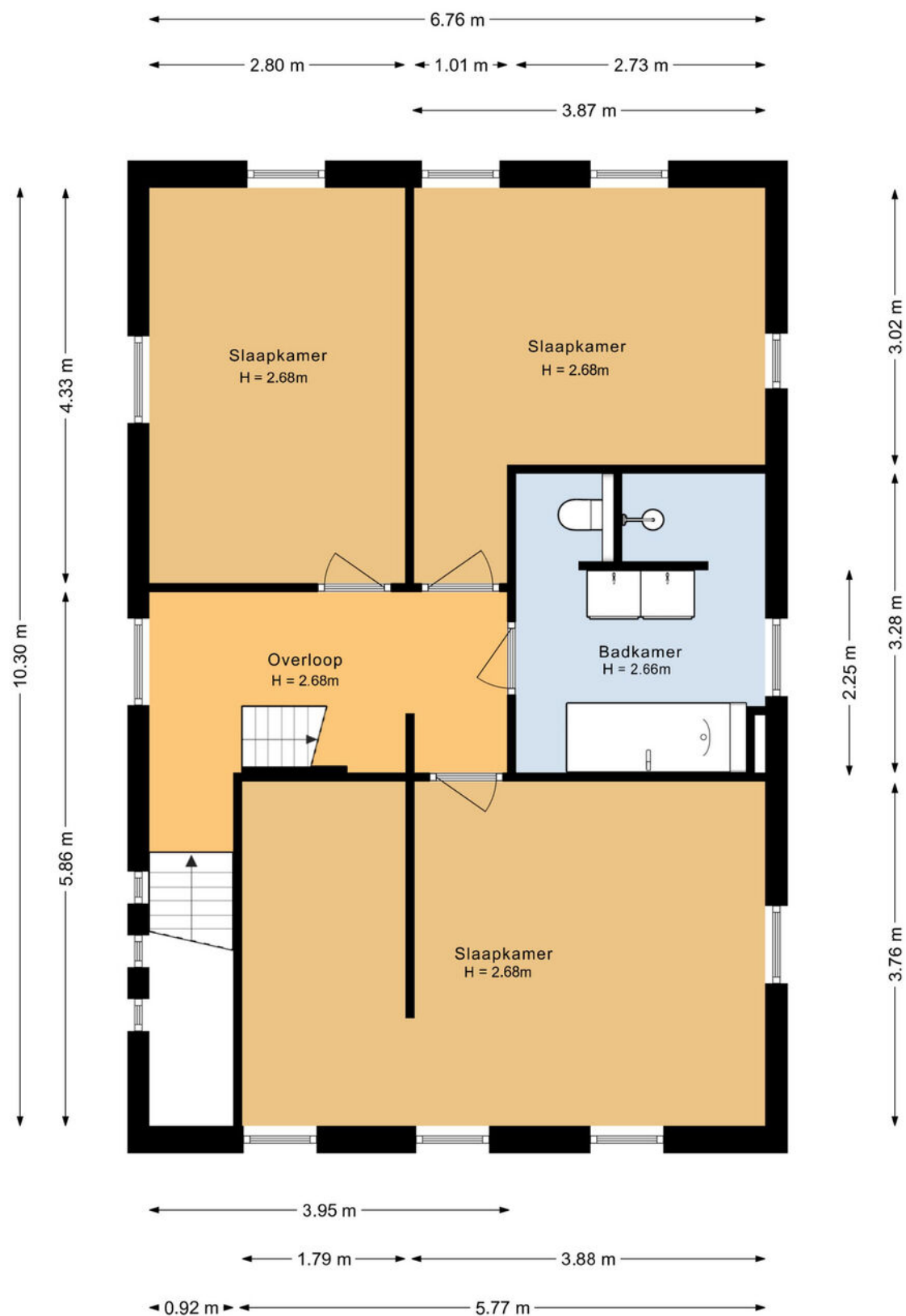
> Plattegrond

Ontdek de...



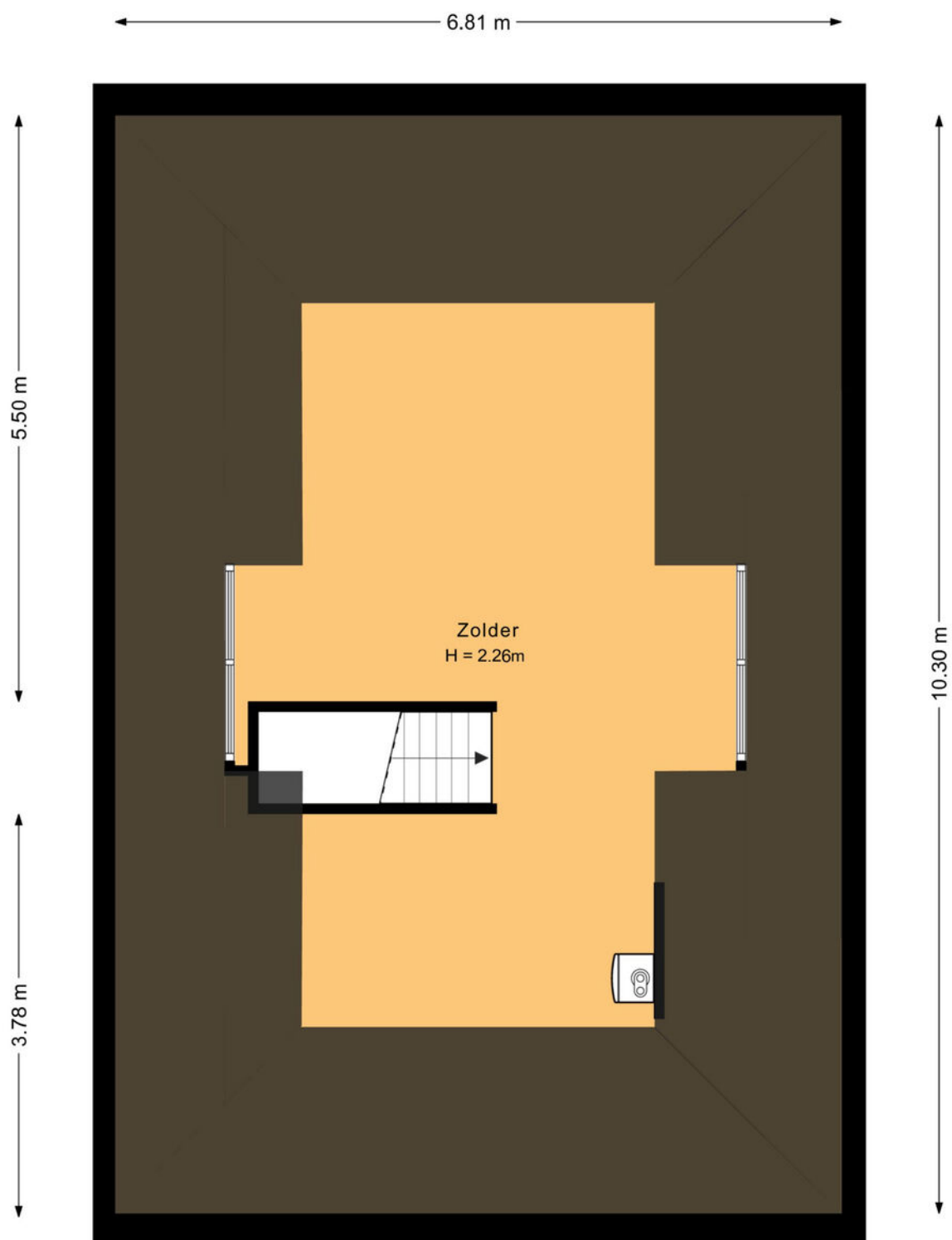
> Plattegrond

Ontdek de...



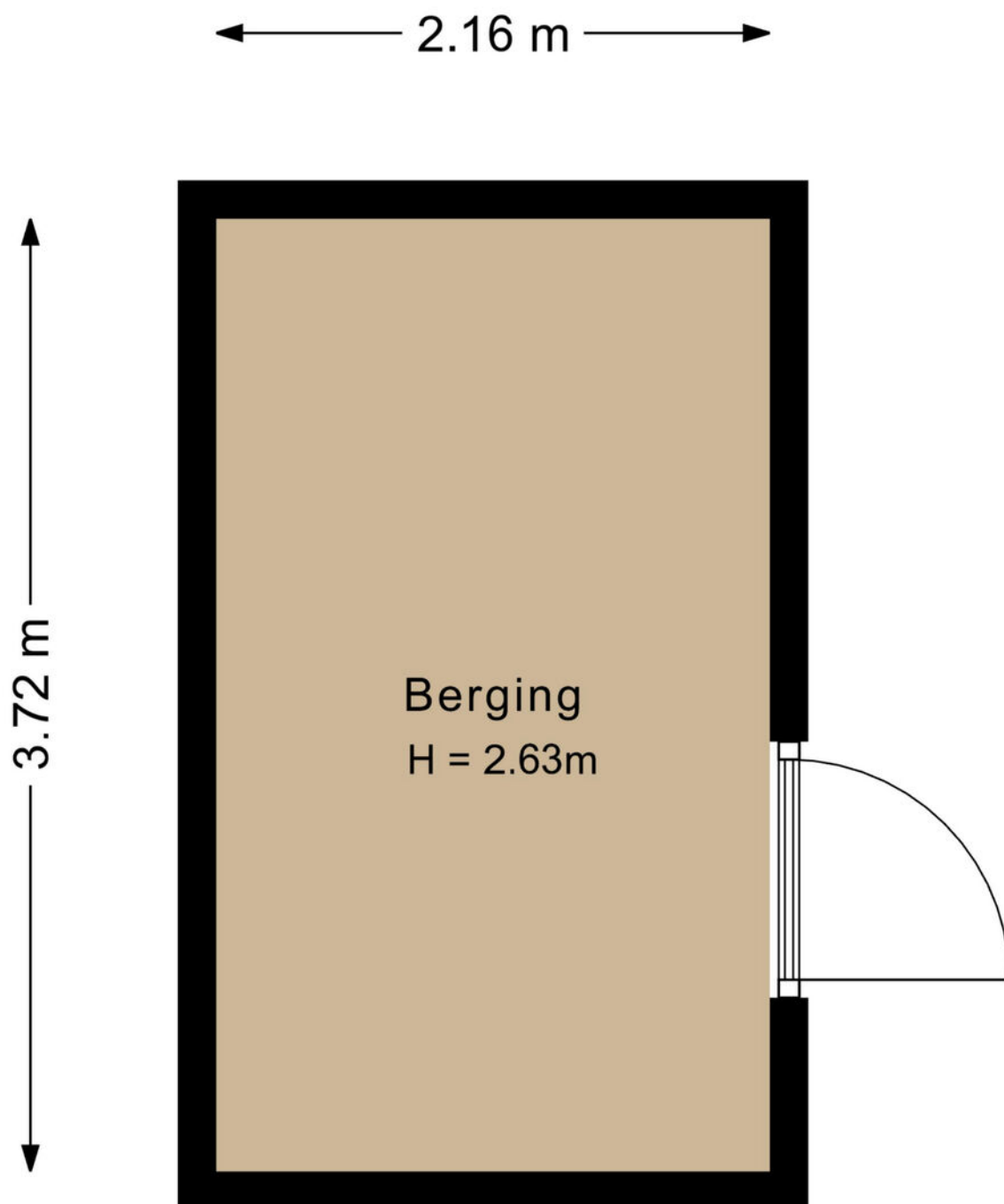
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Pastoor J. Groenenstraat 2 a

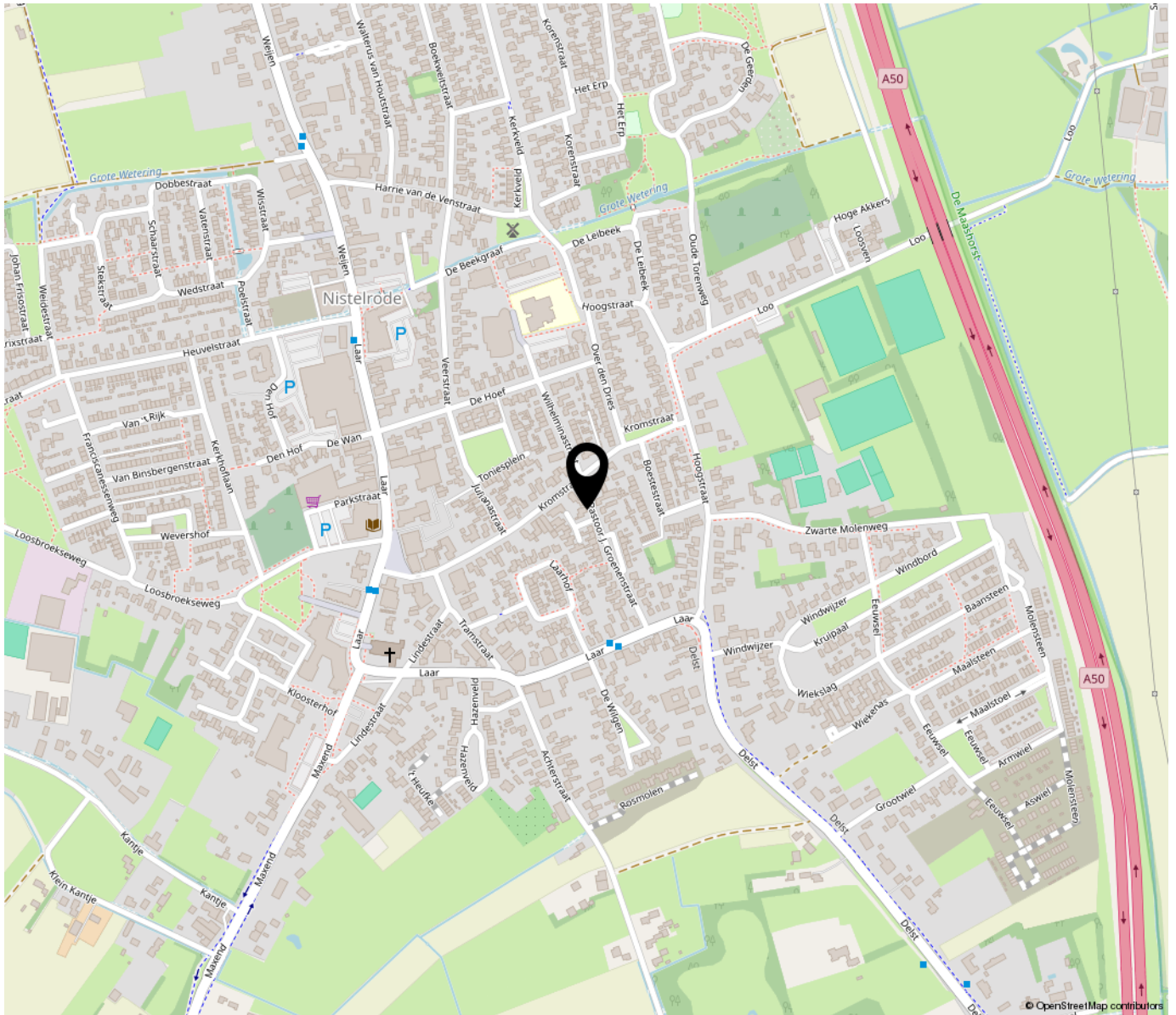
Kadastrale kaart

Uw referentie: Bram

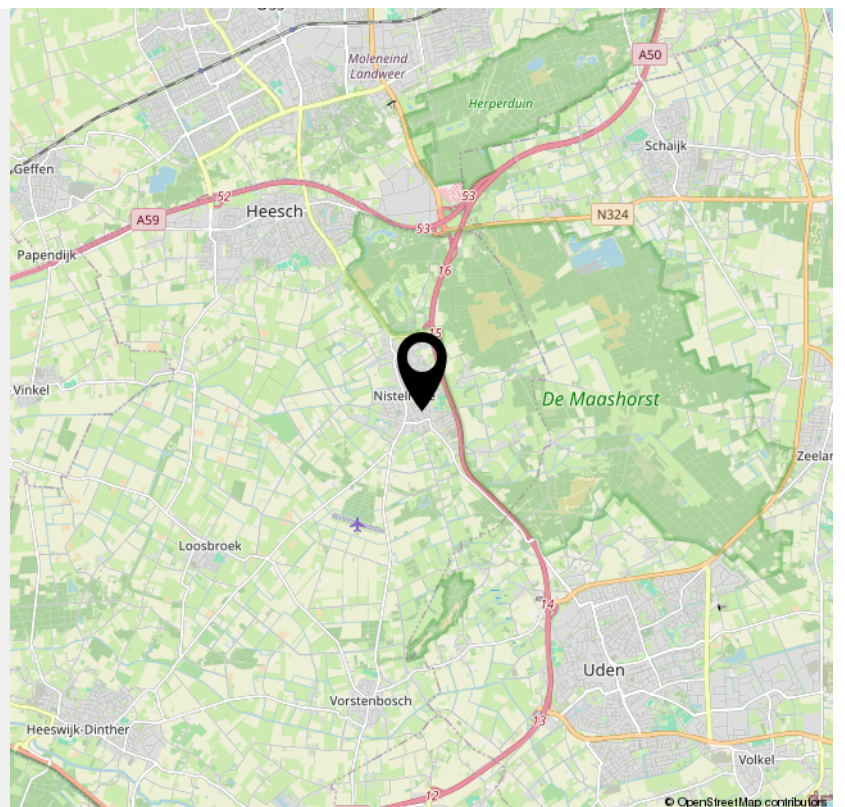


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nistelrode
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1994
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





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



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Kordaat Makelaars
Liessentstraat 9 a
5405 AH Uden

0413530255
www.kordaatmakelaars.nl
info@kordaatmakelaars.nl

