



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€ 895.000,- k.k.

RIJKSWEG 19
SCHAIJK





Specificaties

Woonoppervlakte Totaal 266 m²	Type woning	halfvrijstaande woonboerderij met inpandige mantel(zorg)woning / gastenverblijf
Perceeloppervlakte 2.810 m²	Aantal kamers	10 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Inhoud 1.122 m³	Tuin	rondom met luxe tuinkamer
Externe bergruimte 87 m²	Berging	vrijstaande stenen garage vrijstaande stenen berging vrijstaand houten camperstalling
Bouwjaar 1924	Ligging	vrije landelijke ligging in de nabije omgeving De Maashorst
Energie label C	Verwarming	airco's om mee te verwarmen en te koelen C.V. ketel, gaskachel
	Zonnepanelen	22 stuks (2022)





‘Halfvrijstaande woonboerderij met mantel(zorg)woning en potentiële bouwka- vel’

**Droomt u van een royaal gebouwd halfvrijstaande woonboerderij met eindeloze mogelijkheden? Dan is deze woonboerderij aan een privépad, nabij de Rijksweg in Schaijk, precies wat u zoekt! Dit prachtige object biedt niet alleen karakter en comfort, maar is tevens voorzien van een 2de inpandige zelfstandige woning, veranda / tuinkamer, verschillende schuren, zwembad, keurig aangelegde tuin in potentie een extra bouwka-
vel.**

Deze royale woning, gebouwd in 1924, is met liefde ontworpen, door de jaren heen gemoderniseerd en goed onderhouden. De voormalige boerderij is nagenoeg volledig geïsoleerd, zodat u niet alleen geniet van een comfortabele leefomgeving, maar ook van lagere energiekosten dankzij de aanwezigheid van o.a. 22 zonnepanelen en elektrische verwarming middels airco installaties.

De woning is slim opgedeeld in twee zelfstandige woonruimtes met ruime vertrekken. De hoofdwo-
ning beschikt over een sfeervolle woonkamer, een ruime leefkeuken, drie royale slaapkamers, een praktische wasruimte en grote zolder. De badkamer is charmant gesitueerd in de opkamer boven de kelder. Daarnaast verbinden de leefkeuken en de lichte tuinkamer u direct met een prachtig zicht over het gehele perceel. Dit is een plek waar u kunt ontspannen, samenkomen met vrienden en familie en enorme privacy ervaart!

De strak aangelegde tuin, compleet met zwembad met filterinstallatie en 3 verschillende externe ber-
gruimtes, biedt eindeloze mogelijkheden. Of u nu droomt van een groene oase, een plek voor uw dieren of kantoor/praktijk aan huis, deze woning biedt het allemaal.

De tweede woning? Perfect als mantelzorgwoning, gastenverblijf of voor inwonende kinderen! Hier heeft u alle vrijheid om uw woonwensen waar te maken! Uiteraard is het ook mogelijk om dit gedeelte weer bij de hoofdwo-
ning te betrekken.

Het rechter gedeelte van het perceel, nu ingericht als gazon, is ideaal als trapveld of van houden van dieren aan huis. Daarnaast kan dit gedeelte potentieel worden omgezet naar een bouwka-
vel.

Door de gunstige ligging van het gezellige dorp Schaijk wordt u niet alleen omringd door een prachtige natu-
urlijke omgeving, maar woont u ook centraal t.o.v. de voorzieningen en uitvalswegen. Schaijk ligt in de overgang tussen het riviergebied met uitgestrekte polders en prachtige bos- en heidegebieden. Het heeft een prima voorzieningenniveau met een regionale functie. De rijksweg N324 loopt langs het dorp en legt een snelle verbinding naar de snelweg A50, waardoor de bereikbaarheid van steden zoals Eindhoven, Nijmegen en 's-
Hertogenbosch zeer goed te noemen is.

Bijzonderheden

Hoofdwoning:

- Praktische en ruimtelijke indeling van woning met onder andere een kelder, leefkeuken, tuinkamer, woonkamer, badkamer voorzien van een sunshower, minimaal 3 slaapkamers en een ruime bergzolder. Totaal ca. 150 m2 woonoppervlakte.
- Prachtige karakteristieke uitstraling van de vooroorlogse architectuur van deze voormalige woonboerderij. Het betreft van origine het voorhuis.
- De landelijk ingerichte leefkeuken is o.a. voorzien van een granito werkblad, Quooker (2017), 6-pits Boretti gasfornuis, combi magnetron/oven (2022) en een koelkast (2008).
- De sfeervolle woonkamer heeft een eikenhouten vloer en is voorzien van grote raampartijen waardoor u veel natuurlijk lichtinval ervaart.
- Op de eerste verdieping heeft de woning 3 riante slaapkamers en een bergruimte voorzien van de technische installaties.

Mantel(zorg)woning / Gastenverblijf:

- Praktische en ruimtelijke indeling van woning met onder andere een keuken, woonkamer, wasruimte, douche (2024) en slaapkamer / kantoor op begane grond. Totaal ca. 115 m2 woonoppervlakte.
- Op de eerste verdieping 2 slaapkamers en een ruime bergzolder.
- De woning heeft een eigen parkeerplaats en entree aan de voorzijde. Aan de achterzijde een eigen tuin met overkapping.

Potentiële bouwkaavel of dierenweide?

- Betreft de weide aan de rechter zijde van de woning, groot ca. 1300 m2, perfect voor het houden van dieren aan huis.
- De gemeente heeft in het verleden aangegeven in principe onder voorwaarden akkoord te gaan met het omzetten naar bouwkaavel.
- Bestuurskundige procedure dient nog te worden doorlopen.





Tuin

- Grote tuin met een volledig vrije achterligging.
- Veranda/tuinkamer met directe verbinding naar de tuin.
- Zwembad met filterinstallatie.
- In spouw gemetselde garage met bergzolder en 2de stenen schuur.
- Camperstalling in 2018 gebouwd.

Duurzaamheid

- De woning beschikt over energielabel C.
- De woning is grotendeels in spouw gebouwd en van binnenuit geïsoleerd.
- Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing.
- 22 zonnepanelen (2021) met opbrengst van ca. 5.500kWh per jaar.
- HR Combiketel, Intergas Kombi Kompakt (2021), onderhoud 2024).
- Airco's ten behoeve van koelen en verwarmen in zowel hoofdwoning (2019) als 2e woning (2022).
- Compleet vernieuwd dak op woning en garage (2021).
- Schilderwerk buitenzijde 2020.



















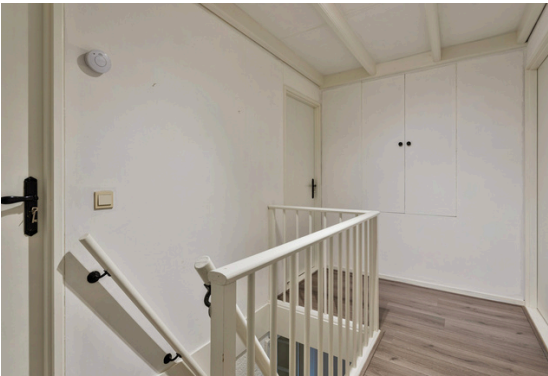
2de zelfstandige woning



















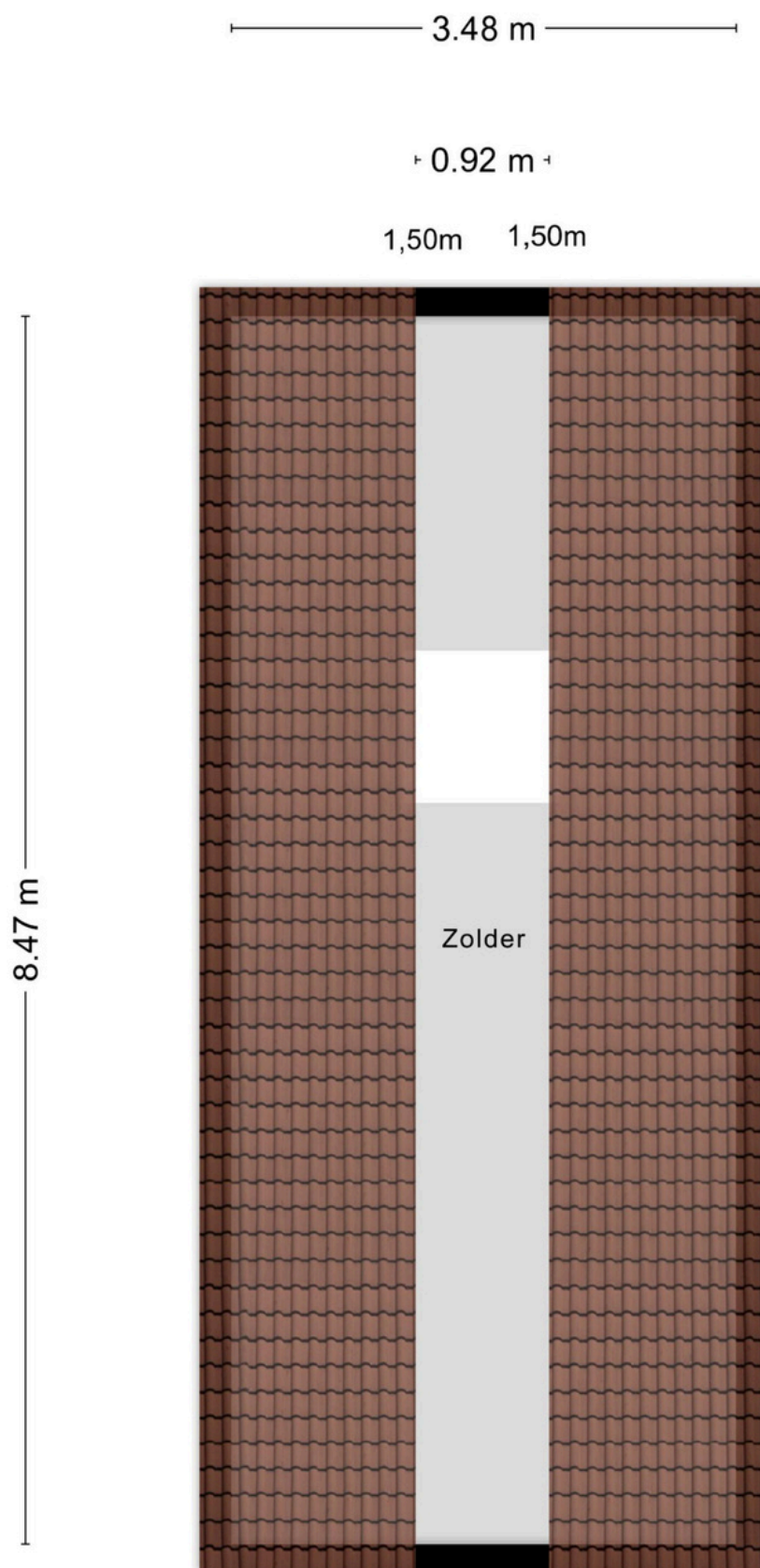


Overzicht plattegrond

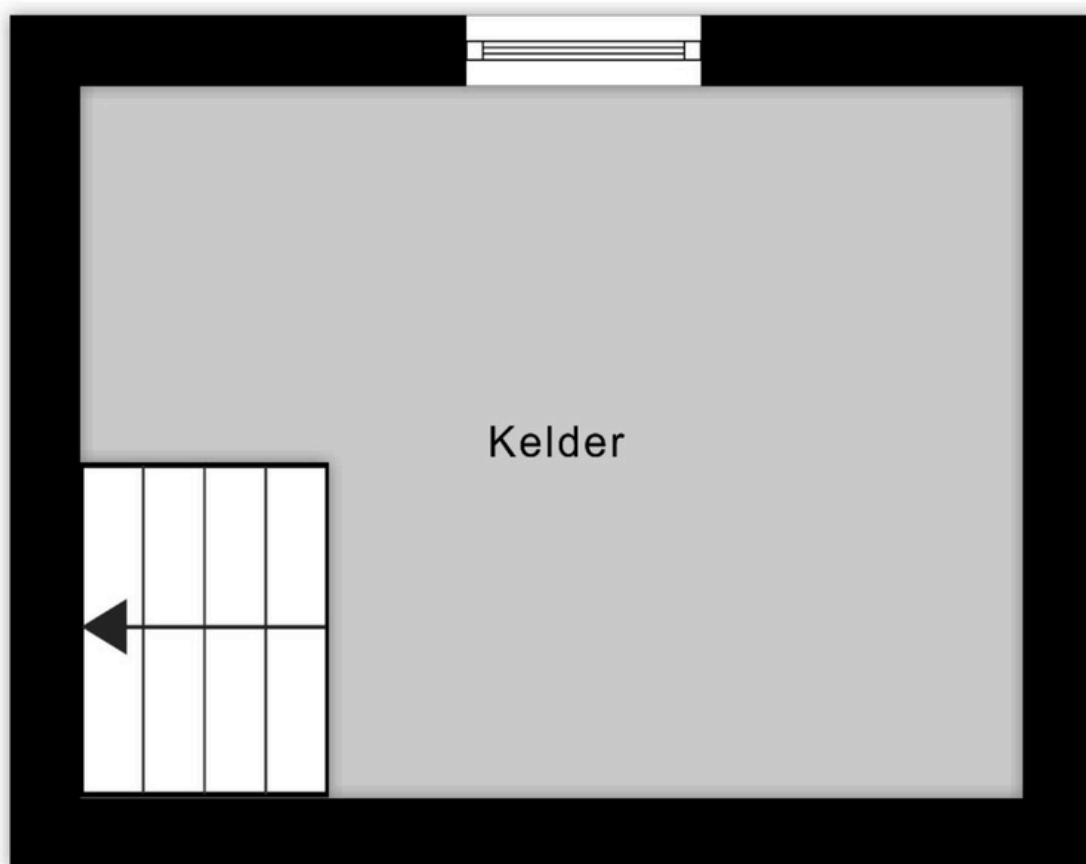


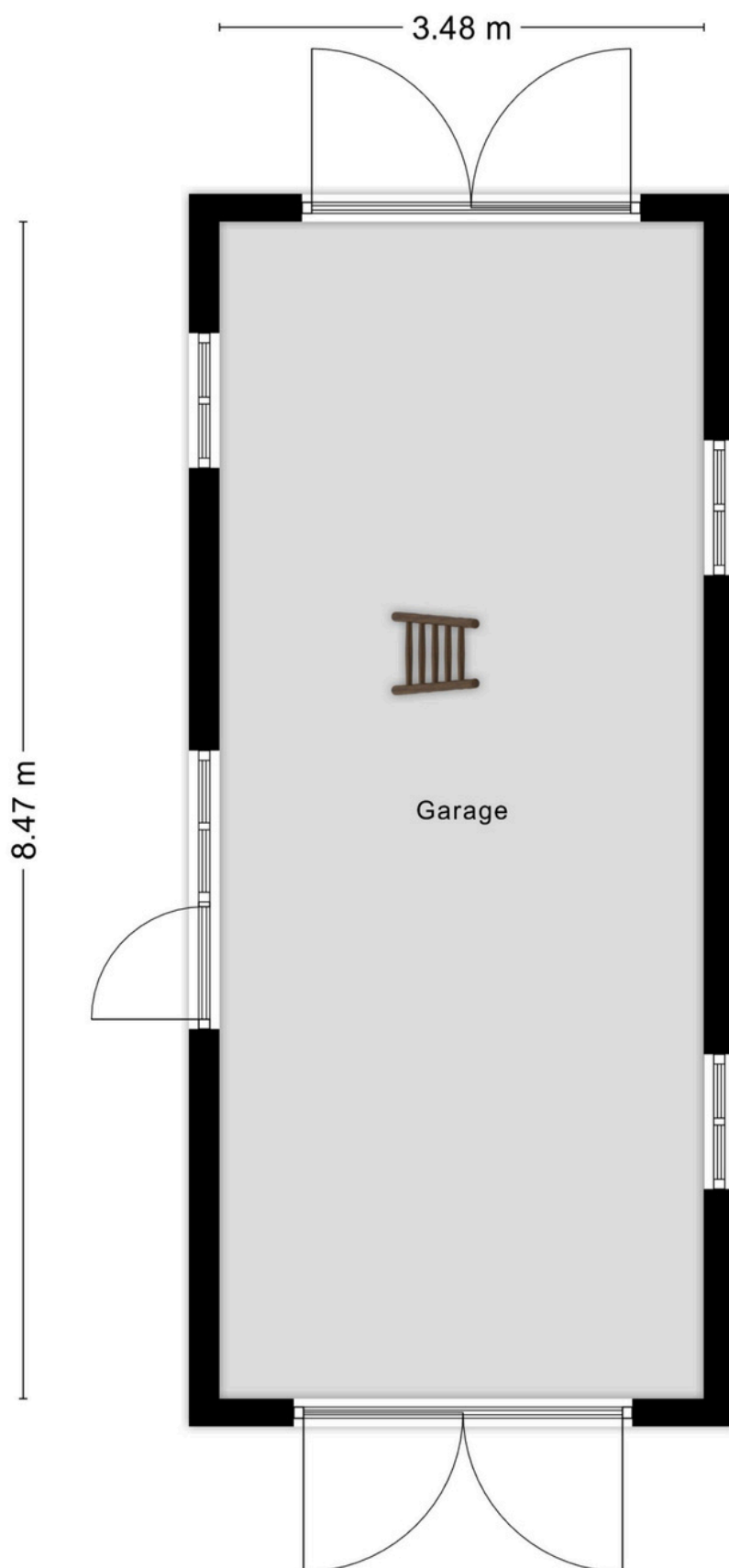






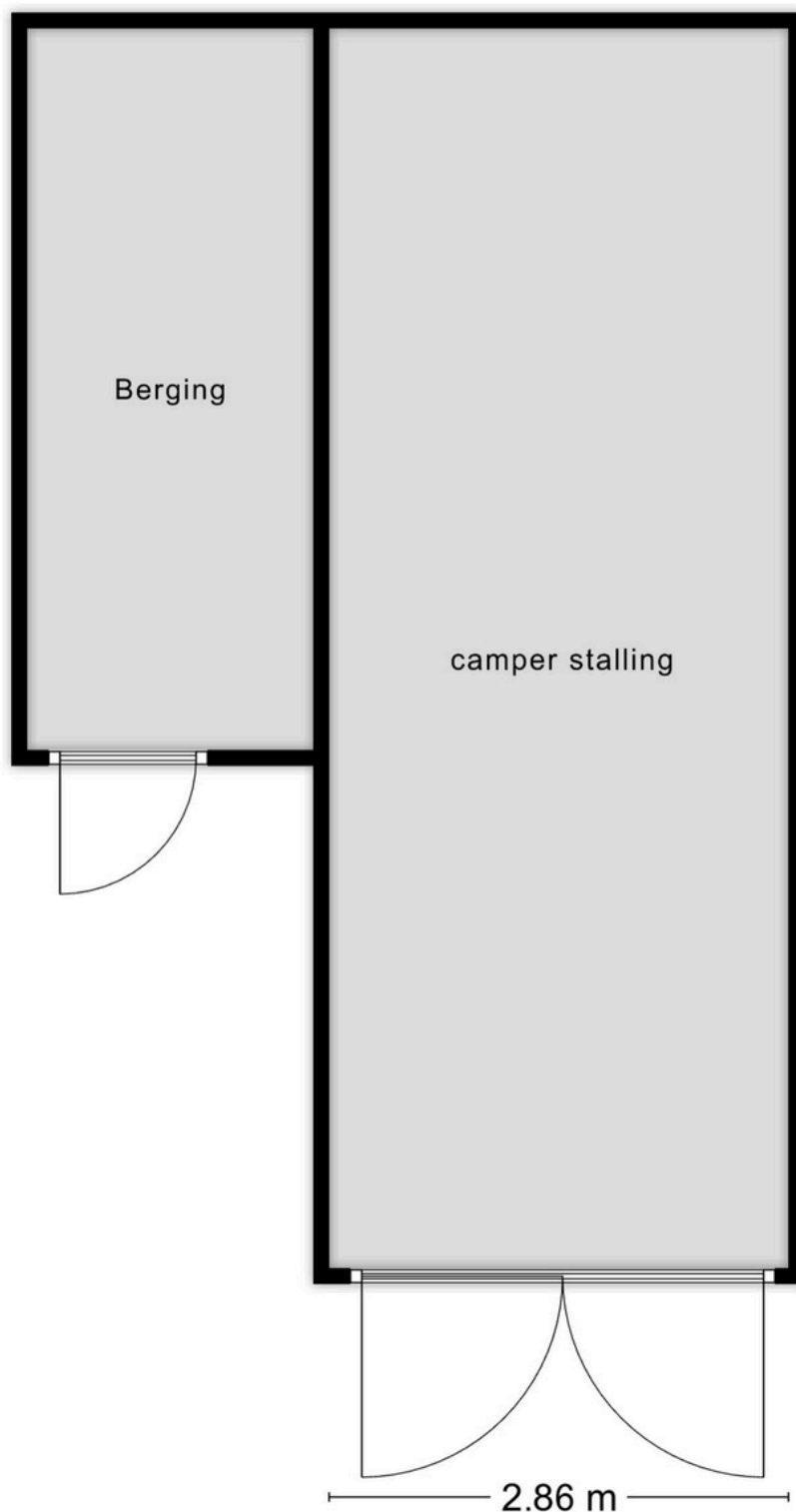
3.04 m





Camperstalling / berging

1.78 m 2.86 m



Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

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 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. 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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Assistent Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU