



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 495.000 ,- k.k.

BROUWERSHOF 39
REEK





Specificaties

- Woonoppervlakte
133 m²
- Overige inpandige ruimte
21 m²
- Inhoud woning
545 m³
- Carport
29 m²
- Perceeloppervlakte
252 m²
- Bouwjaar
1986

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Tuin	voor- en achtertuin
Berging	inpandige berging (voorheen garage) met carport en eigen oprit
Ligging	in rustige en kindvriendelijke woonwijk voorzien van een speeltuin, op fietsafstand van de supermarkt
Verwarming	C.V. Ketel, airconditioning





Omschrijving

Verrassend royale woning met meer ruimte achter de voordeur dan dat je zou denken!

Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met inbandige berging/hobbyruimte, carport en onderhoudsvriendelijke tuin.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met veel leefruimte, een royale oprit met carport én mogelijkheden voor werken of praktijk aan huis of een leuke speelkamer voor de kinderen? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in de dorpskern van Reek precies wat je zoekt. Gelegen op een rustige maar centrale locatie, heeft dit huis veel te bieden en is een ideale gezinswoning.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte, royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde stroomt het daglicht hier rijkelijk binnen. Er is ruimte genoeg voor een grote eettafel, perfect voor lange, gezellige diners met familie of vrienden.

Aansluitend vind je de luxe half-open keuken, uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Via de openslaande tuindeuren loop je zo de tuin in, waardoor koken en buitenleven naadloos in elkaar overgaan. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met directe toegang tot zowel de inbandige berging als de achtertuin.

De voormalige garage wordt nu gebruikt als speelkamer, maar is ook uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte of hobbykamer. De begane grond is voorzien van airconditioning, wat ook geldt voor de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping zijn drie prima formaat, verzorgd afgewerkte slaapkamers te vinden. De moderne badkamer is zo goed als nieuw en is compleet uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel – stijlvol en praktisch in één.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Ideale bergruimte of indien gewenst als extra slaap-/werkkamer in te richten.

De ruime achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de sfeervolle veranda zit je comfortabel in de schaduw, terwijl je geniet van je eigen stukje buiten. Daarnaast vind je hier een stenen berging – ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Deze woning is niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht. Met maar liefst 12 zonnepanelen op het dak wekt je eigen energie op, wat resulteert in lagere energielasten. Dat betekent genieten van een aangenaam binnenklimaat én financieel voordeel op de lange termijn.

Kortom: deze woning is perfect voor gezinnen, thuiswerkers én iedereen die houdt van comfort en ruimte op een centrale, rustige locatie. Hier kun je direct wonen, genieten en jouw eigen stempel zetten.

Pluspunten

- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Luxe half-open keuken met kookeiland en openslaande tuindeuren
- Airconditioning op begane grond én eerste verdieping
- Praktische bijkeuken met toegang tot berging en tuin
- Inpandige voormalige garage met diverse gebruiksmogelijkheden
- Royale tuin met veranda en stenen berging
- Drie ruime slaapkamers en luxe, moderne badkamer
- Vaste trap naar ruime zolder met potentie voor extra kamer
- 12 zonnepanelen voor lagere energielasten en duurzaam wonen
- Woning is gelegen in een kindvriendelijke omgeving met speelvoorzieningen voor de deur en de basisschool op loopafstand
- Gelegen in een rustige straat in de dorpskern, met basisvoorzieningen binnen handbereik.
- Woning is gelegen in de dorpskern van Reek. Op korte afstand van de woning bevindt zich een supermarkt, verder bevinden zich op enkele autominuten de buurdorpen Schaijk/Zeeland en het stadje Grave alwaar zich een uitgebreid voorzieningenniveau bevindt
- Woning gelegen nabij de op- en afritten van de snelweg A50 met goede verbindingen naar o.a. Nijmegen, Arnhem, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

























Begane grond met tuin

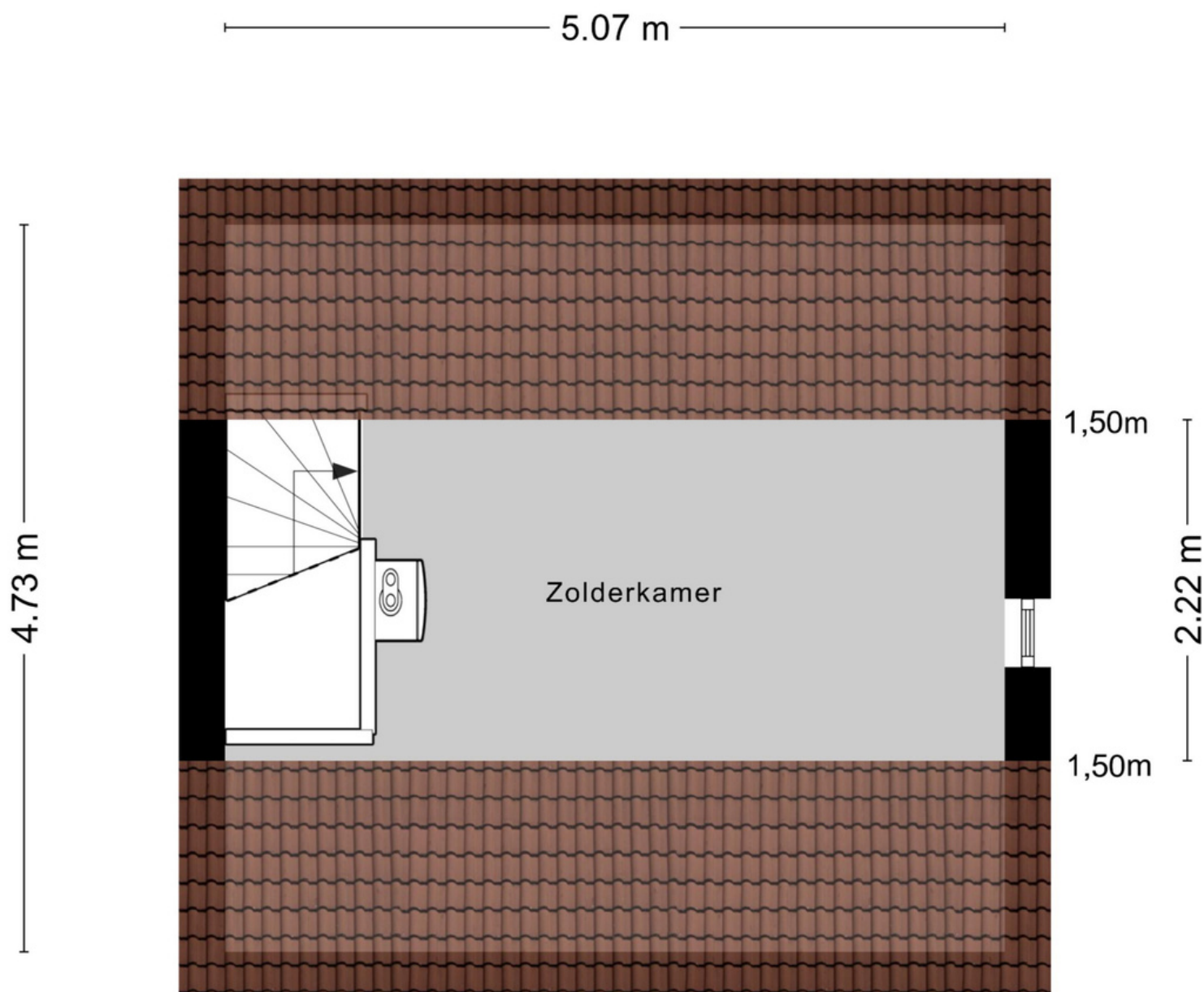




Eerste verdieping



Tweede verdieping



3.07 m



5.00 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 ontlenen 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)

NVM Makelaar / Register Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

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