



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 1.175.000 - k.k.

**MAASDIJK 68
DEMEN**





Specificaties

Woonoppervlakte 313 m²	Soort woning	herenhuis
Perceeloppervlakte 927 m²	Type woning	vrijstaande woning
Inhoud woning 1.360 m³	Aantal kamers	12 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Overige inpandige ruimte 54 m²	Tuin	rondom
Bouwjaar 1880	Ligging	fraaie ligging op royaal perceel
	Verwarming	C.V. Ketel





Omschrijving

Te koop: Karaktervolle voormalige pastorie met uniek uitzicht op de Maas

Stap binnen in een stukje geschiedenis:

Deze gemeentelijke monumentale pastorie ademt sfeer en karakter. Het solide en goed onderhouden pand is rijk aan originele stijlkenmerken zoals hoge ornamentenplafonds, klassieke paneeldeuren en sierlijke details die je meenemen naar vervlogen tijden.

Gelegen aan de voorzijde op dijkniveau geniet je hier van een panoramisch uitzicht over de Maas en de uitgestrekte uiterwaarden – een levend schilderij, elk seizoen opnieuw.

Achter het huis wacht een zonnige, heerlijke tuin die doet denken aan het Franse platteland – een oase van rust en privacy, grenzend aan het souterrain en perfect voor lange avonden buiten.

Een uniek object op een bijzondere plek. Wie op zoek is naar sfeer, ruimte en potentie, vindt hier zijn thuis.

Rustige ligging maar met goede bereikbaarheid

Ondanks de landelijke ligging, is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten rijdt je de A50 op richting Nijmegen, Den Bosch of Eindhoven. Het treinstation ligt op fietsafstand – ideaal voor werk, studie of school. Ook het nabijgelegen vestingstadje Ravenstein biedt alles wat je nodig hebt: van lokale speciaalzaken tot gezellige restaurants, waaronder zelfs een sterrenzaak.

Natuur, historie en ruimte om je heen

De omgeving is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. De uiterwaarden nodigen uit tot eindeloze wandel- en fietstochten, en op een steenworp afstand vind je het in ontwikkeling zijnde natuurgebied in de uiterwaarden van Demen. Hier krijgt de Maas en de natuur meer de ruimte, met indrukwekkende flora en fauna als gevolg.

Veelzijdig souterrain – ideaal voor dubbele bewoning of ondernemend gebruik

Met een woonoppervlakte van maar liefst 327 m² biedt dit huis volop ruimte, verdeeld over meerdere niveaus. Het souterrain is volledig ingericht als zelfstandige woonunit en kan dienstdoen als gastenverblijf, zorgwoning of woning voor (jong)volwassen kinderen. Daarnaast leent het zich uitstekend voor een B&B, atelier of praktijk aan huis. Deze ruimte is flexibel in te vullen – ideaal voor wie werk en privé wil combineren of gewoon op zoek is naar extra comfort en mogelijkheden.

Kortom

Maasdijk 68 in Demen is veel meer dan alleen een huis – het is een plek om te leven, te ontspannen én te ondernemen. Een unieke mix van karakter, kwaliteit, ruimte en locatie maakt dit herenhuis tot een zeldzaam aanbod. Of je nu droomt van een royaal gezinshuis, een gastenverblijf, of een woon-werkcombinatie in landelijke rust: hier liggen de mogelijkheden voor het oprapen.

Bijzonderheden

- Uniek gelegen aan de Maasdijk met vrij uitzicht over de Maas en haar uiterwaarden.
- Zeer royaal perceel van ca. 927 m² met veel privacy en groen.
- Woonoppervlakte van maar liefst 313 m², verdeeld over meerdere verdiepingen.
- Object is aangemerkt als gemeentelijk monument.
- Souterrain met inpandige garage / klusruimte.
- Souterrain volledig ingericht als zelfstandige woonunit – ideaal voor dubbele bewoning, B&B of praktijkruimte.
- Rustige, landelijke ligging met uitstekende bereikbaarheid (A50, NS-station nabij).
- Prachtige natuurlijke omgeving met wandel- en fietsroutes direct voor de deur.
- Gelegen nabij de historische stadjes Megen en Ravenstein.



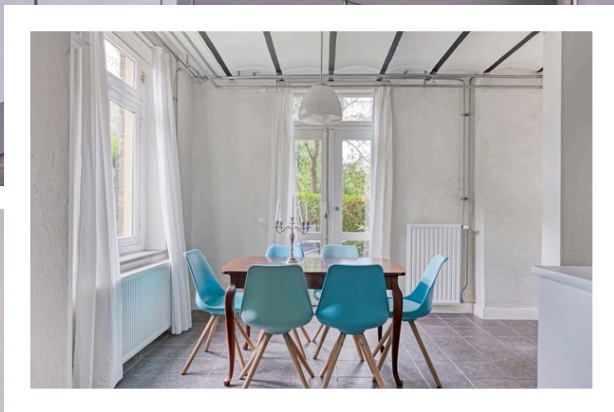






Souterrain



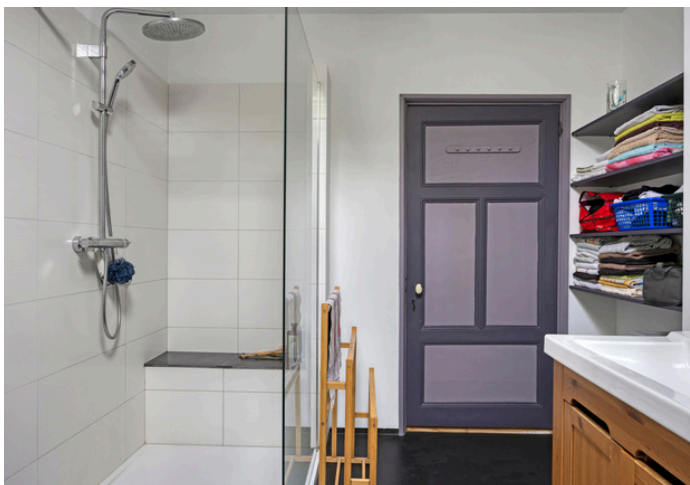








1e verdieping

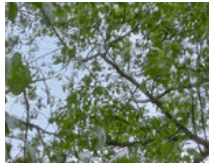
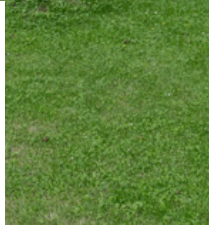








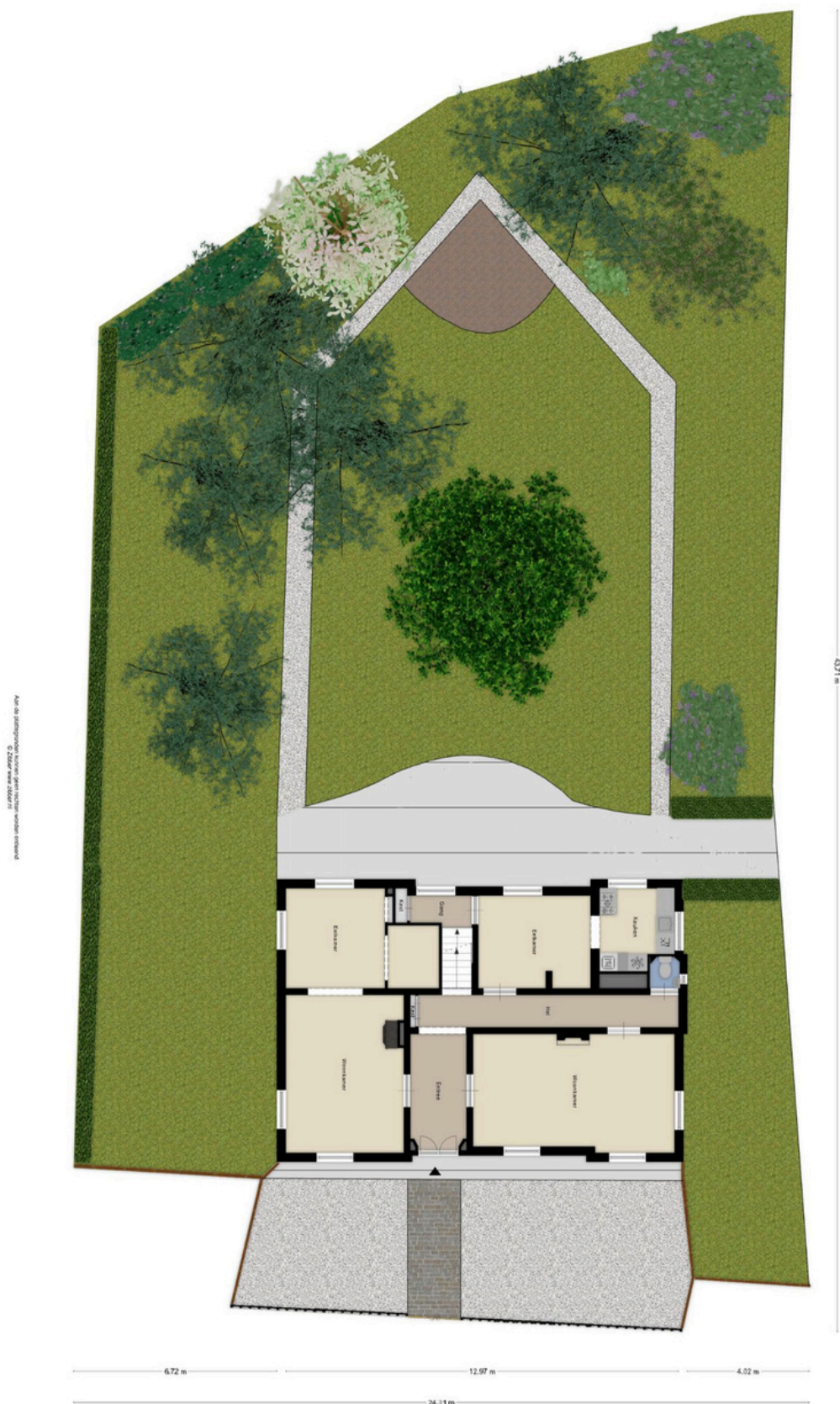








Overzicht plattegrond



Begane grond woonhuis



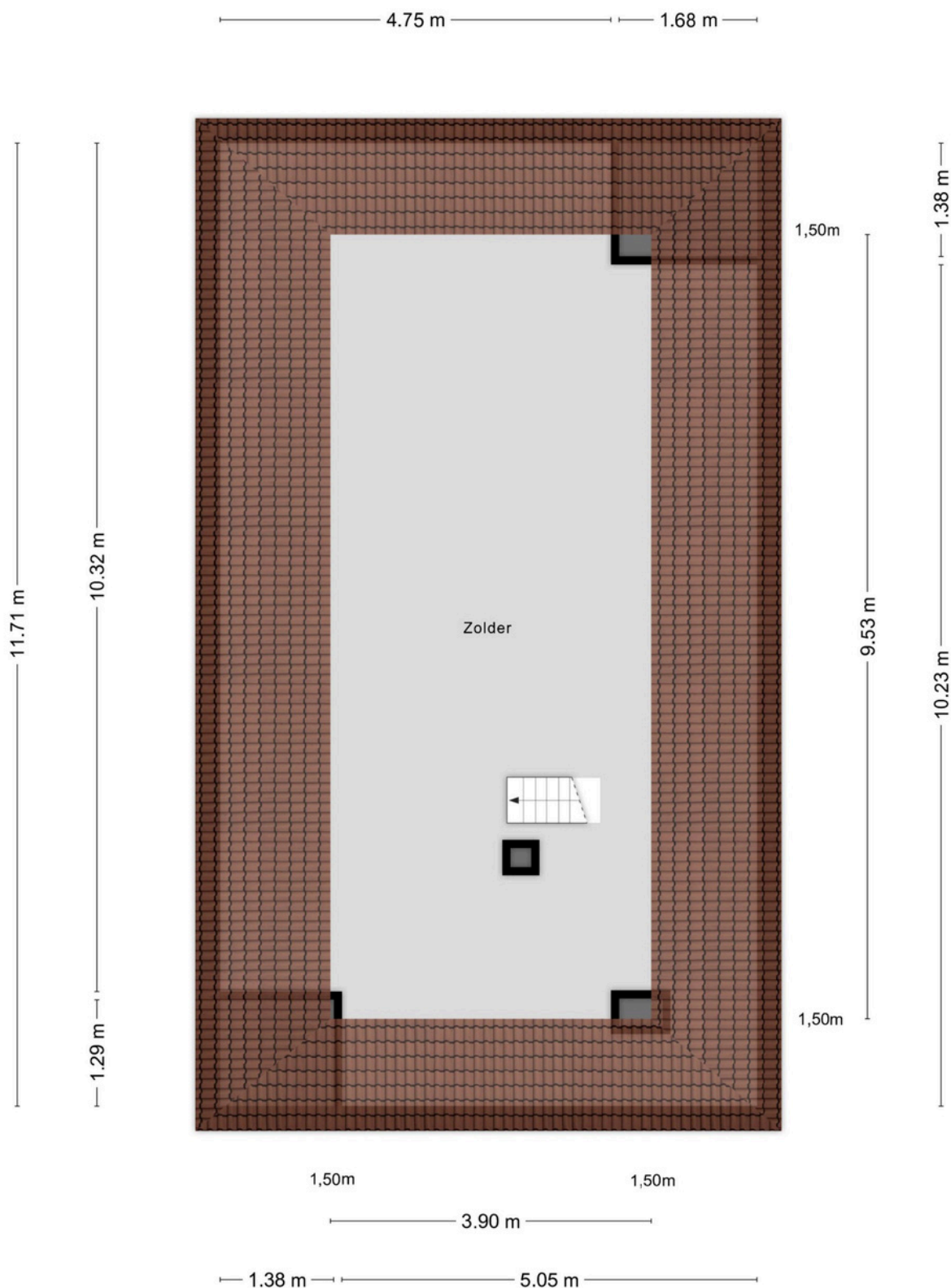




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

© Zibber | www.zibber.nl



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
Makelaar / Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen
Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen
Taxateur en Assistent Makelaar

 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten
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