

Kerkstraat 17
Overlangel



BESCHRIJVING



Royale TUSSENwoning in een voormalig SCHOOLGEBOUW. Achter deze karakteristieke gevel gaat een woonhuis schuil dat u écht moet ervaren; sfeervol en verrassend royaal (inhoud 785m³)! Een stukje geschiedenis omgetoverd tot een uniek woonhuis.

Het woonhuis beschikt o.a. over een living met eetgedeelte en een WOONkeuken met royale BIJkeuken op de begane grond, VIER slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, een vaste trap naar de praktische BERGZOLDER en een sfeervolle tuin met ACHTEROM. Uw auto parkeert u op eigen terrein op de OPRIT, onder de CARPORT of in de GARAGE. Uw visite kan aan de voorzijde openbaar parkeren.

Het voormalige schoolgebouw is een pand met KARAKTER en een verhaal. Hoewel het geen monumentale status heeft, draagt het zichtbaar bij aan de sfeer en uitstraling van het dorp. De ligging aan de Kerkstraat, met zicht op de statige kerk en de naastgelegen pastorie, onderstreept het historische karakter van deze bijzondere woonomgeving.

Overlangel is een charmant dorp aan het water, omgeven door natuur en rust. Voor voorzieningen als supermarkten, scholen en gezondheidszorg kunt u terecht in de nabijgelegen kernen van bijvoorbeeld Ravenstein, Herpen of Oss. Hier woont u heerlijk landelijk, met alle faciliteiten binnen handbereik. Bovendien is de verbinding met uitvalswegen uitstekend: via de nabijgelegen A50 en A59 bent u zo onderweg richting Nijmegen, 's-Hertogenbosch of Eindhoven.

BESCHRIJVING



VRAAGPRIJS:	397.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 370m ²
INHOUD:	ca. 785m ³
WONEN:	ca. 175m ²
BERGZOLDER:	ca. 40m ²
GARAGE:	ca. 32m ²
CARPORT:	ca. 20m ²
BOUWJAAR WONING:	1948 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	E (geldig tot 03-06-2035)

BIJZONDERHEDEN

- RIANTE TUSSENwoning in een blok van DRIE
- Rijke HISTORIE, voormalig SCHOOLGEBOUW
- Living met eetgedeelte
- WOONkeuken
- Riante BIJkeuken
- VIER slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Vaste trap naar BERGZOLDER (overig inpandige ruimte)
- Tuin met ACHTEROM, OPRIT, CARPORT
- Vrijstaande GARAGE (ca. 32m²)
- Parkeren op eigen terrein óf openbaar aan de voorzijde
- Deels voorzien van DUBBEL GLAS
- Verwarming middels elektrische radiatoren
- ENERGIELABEL E (geldig tot 03-06-2035)

INDELING



Vanuit de entree met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping bereikt u zowel de bijkeuken als de living, het hart van dit bijzondere huis waar we onze rondleiding gaan beginnen.

De living is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Ieder met een eigen karakter, maar toch mooi met elkaar VERBONDEN. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een licht en prettig geheel en ademen de sfeer van vroeger. U ziet het zó voor zich: kinderen in de schoolbanken, stiekem naar buiten turend en dromend van de bel die het speekwartier of einde schooldag aankondigt!

Centraal in de ruimte treft u een sfeervolle schouw met HOUTKACHEL, ideaal voor knusse winteravonden. Het BALKENplafond draagt bij aan de warme, landelijke uitstraling van deze ruimte. De verwarming van het woonhuis verloopt via elektrische radiatoren.

Deze voormalige schoolwoning is jarenlang keurig bewoond, maar vraagt om een nieuwe bewoner. Een frisse wind, een vleugje modernisering en dit karaktervolle huis wordt een fantastische (ge-)zinswoning, klaar voor een nieuw hoofdstuk.



LIVING





Aan de achterzijde van het huis, met uitzicht op de tuin, ligt de royale WOONKEUKEN. Een plek waar u kookt, kletst, proost, ontbijt en dineert!

De keuken is momenteel ingericht met een dubbel keukenblok en voorzien van onder andere een 4-pits keramische kookplaat, oven, combimagnetron en koelkast. De losse vaatwasser vindt u praktisch opgesteld in de aangrenzende bijkeuken.

De ruimte is groot genoeg voor een eettafel voor een ontbijt in de ochtend, gezellige diners of huiswerk maken met een kop thee erbij. En wordt het gezelschap wat groter? Dan neemt u gewoon plaats in de living!

Wenst u een OPEN keuken? Ook dat kan! Als u liever een open verbinding tussen de keuken en de living wenst, kunt u (een deel van de) tussenmuur weg halen. Er ontstaat dan een fraaie open ruimte. Maar.. U kunt het ook nóg groter aanpakken. Grenzend aan de keuken ligt namelijk een riante BIJKEUKEN. Als u die bij de huidige keuken betrekt, maakt u van deze plek een WOONKEUKEN waar iedereen jaloers op zal zijn. Met bijvoorbeeld een royaal kookeiland, lange keukenwand met alle apparatuur die u wenst én eventueel nog een aparte bijkeuken.

Momenteel treft u in de bijkeuken o.a. de boiler voor warm water, de witgoed aansluitingen, voldoende opbergmogelijkheden en toegang tot de achtertuin en de hal. Maar ziet u hier liever een werkplek? Of een speelkamer voor de kinderen? Of wellicht een atelier? Alles kan, deze ruimte past zich aan aan uw woonwensen!





We vervolgen onze rondleiding naar de eerste verdieping waar u VIER slaapkamers en een badkamer aan treft. De trapopgang is hierbij een echte eyecatcher. Dankzij de VIDE en de grote raampartij komt het daglicht hier prachtig binnen. Een lichte en luchtige entree naar het slaapgedeelte van de woning.

Aan de achterzijde vindt u de MASTER bedroom, een zeer royale kamer met volop mogelijkheden. Er is ruimte voor bijvoorbeeld een tweepersoonsbed, een zithoekje of extra kasten. Er zijn zelfs vaste INBOUWKASTEN aanwezig. De eigen WASTAFEL maakt het extra comfortabel en vanuit het raam kijkt u uit over de achtertuin.

De TWEEDE en DERDE slaapkamer liggen aan de voorzijde van het huis. Beide kamers zijn vergelijkbaar in formaat en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, bureau of hobbyhoek. Daarmee zijn het volwaardige slaapkamers, maar natuurlijk ook prima te gebruiken als werk- of logeerruimte.

De VIERDE slaapkamer bevindt zich weer aan de achterzijde. Een ideale kinderkamer of logeerkamer, maar misschien ziet u hier wel een WALK IN CLOSET voor u? Ook deze kamer biedt genoeg ruimte om er écht iets leuks van te maken.

Via een VASTE trap bereikt u de BERGZOLDER. Deze telt op papier nog niet mee als woonoppervlak, vanwege te weinig daglichttoetreding, naar plaatst u een groter raam of bijvoorbeeld een dakkapel, dan creëert u in een handomdraai zo'n 40m2 extra woonruimte. Wat een kansen liggen hier, ideaal voor wie wat extra meters kan gebruiken!



HOOFDSLAAPKAMER



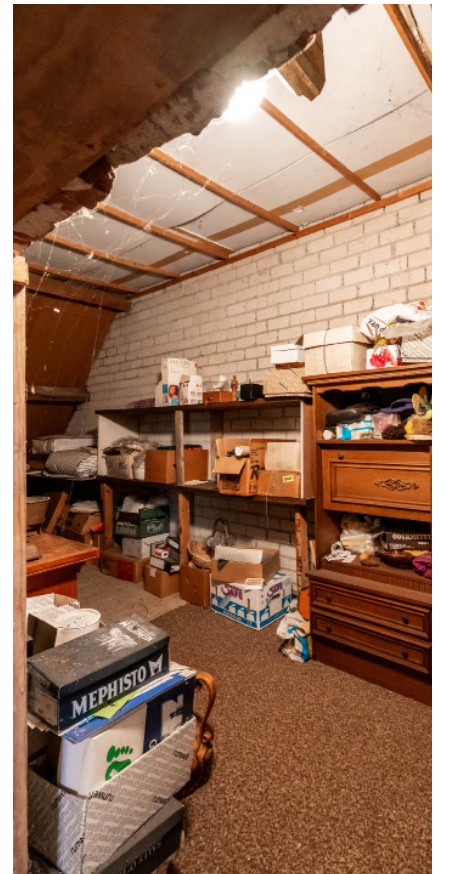
TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



VIERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



Aan het einde van de overloop vindt u de badkamer. Deze is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en daarmee fris en neutraal van uitstraling. Een fijne basis waar u eventueel ook makkelijk uw eigen draai aan geeft.

De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van alle gemakken zoals een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel met opbergruimte. Alles wat u nodig heeft, overzichtelijk bij elkaar.





Het woonhuis is gunstig gepositioneerd op het perceel, waardoor u niet alleen profiteert van een royale achtertuin, maar ook van een ruime VOORTUIN én een handige ACHTER-OM aan de zijkant. Dat betekent volop vrijheid en fijne buitenruimte rondom het huis.

De tuin is speels ingericht met meerdere terrassen en gras, zodat u op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Even ontspannen met een boek, samen barbecueën of de kinderen lekker laten spelen, het kan hier allemaal. Aan de achtergevel is bovendien een ZONNELUIFEL geplaatst, waarmee u op warme zomerdagen een heerlijk beschut plekje creëert.

Aan de achterzijde van het perceel staat een grote GARAGE met BERGZOLDER. Ideaal voor het parkeren van de auto, het stallen van fietsen en tuingereedschap, of misschien wel voor het uitoefenen van een hobby. Via de OPRIT met CARPORT aan de zijkant van het perceel rijdt u er zo naartoe. En denkt u aan een salon of werkruimte aan huis? Ook dat zou hier prima passen!

Aangrenzend aan de garage is nog een knusse zitplek gerealiseerd, waar u ook bij minder mooi weer lekker buiten kunt zitten. Kortom: volop ruimte, rust en mogelijkheden, niet alleen binnen, maar ook ook buiten.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.



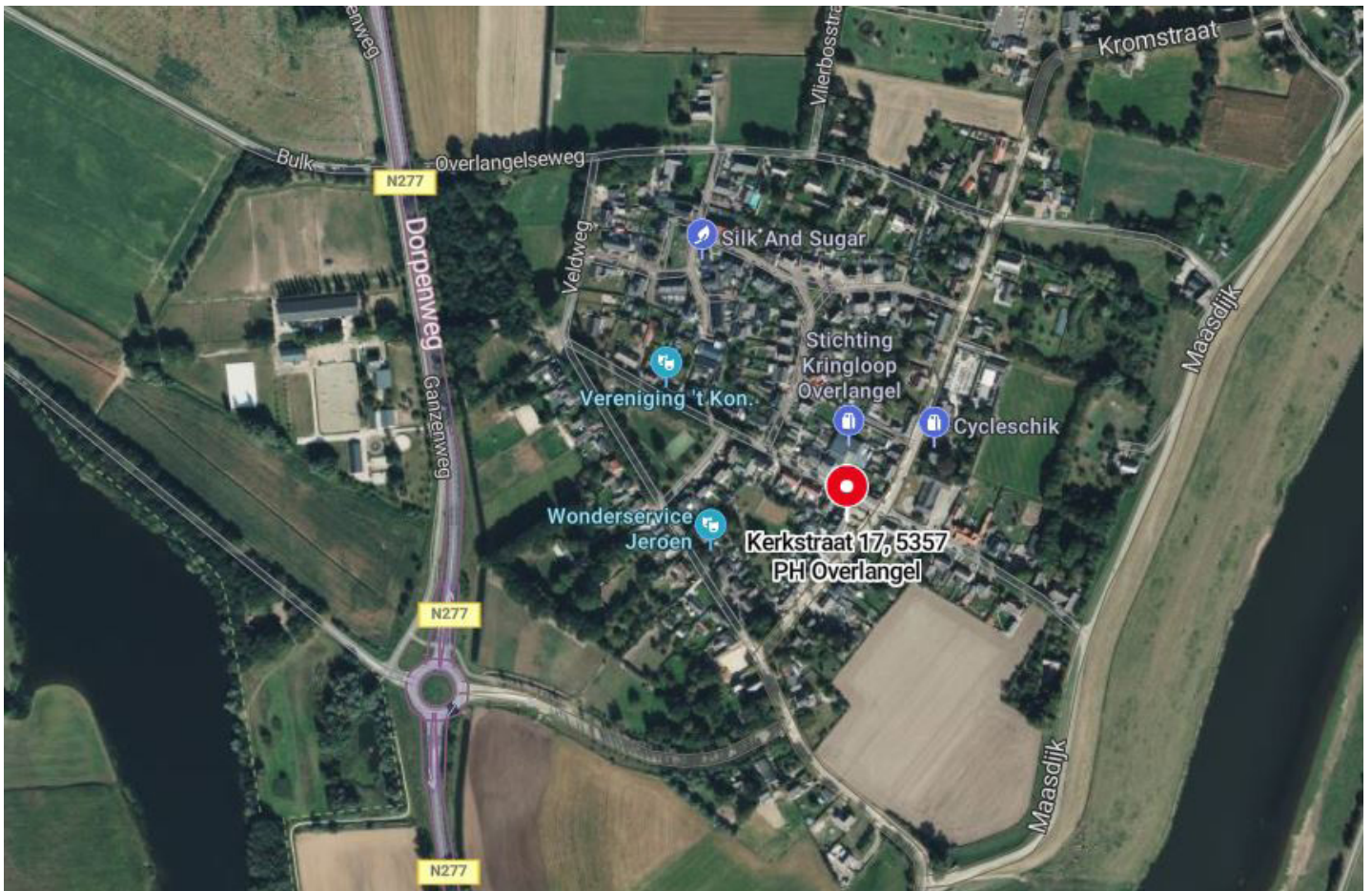


OVERKAPPING/CARPORT



IMPRESSIE

OMGEVING



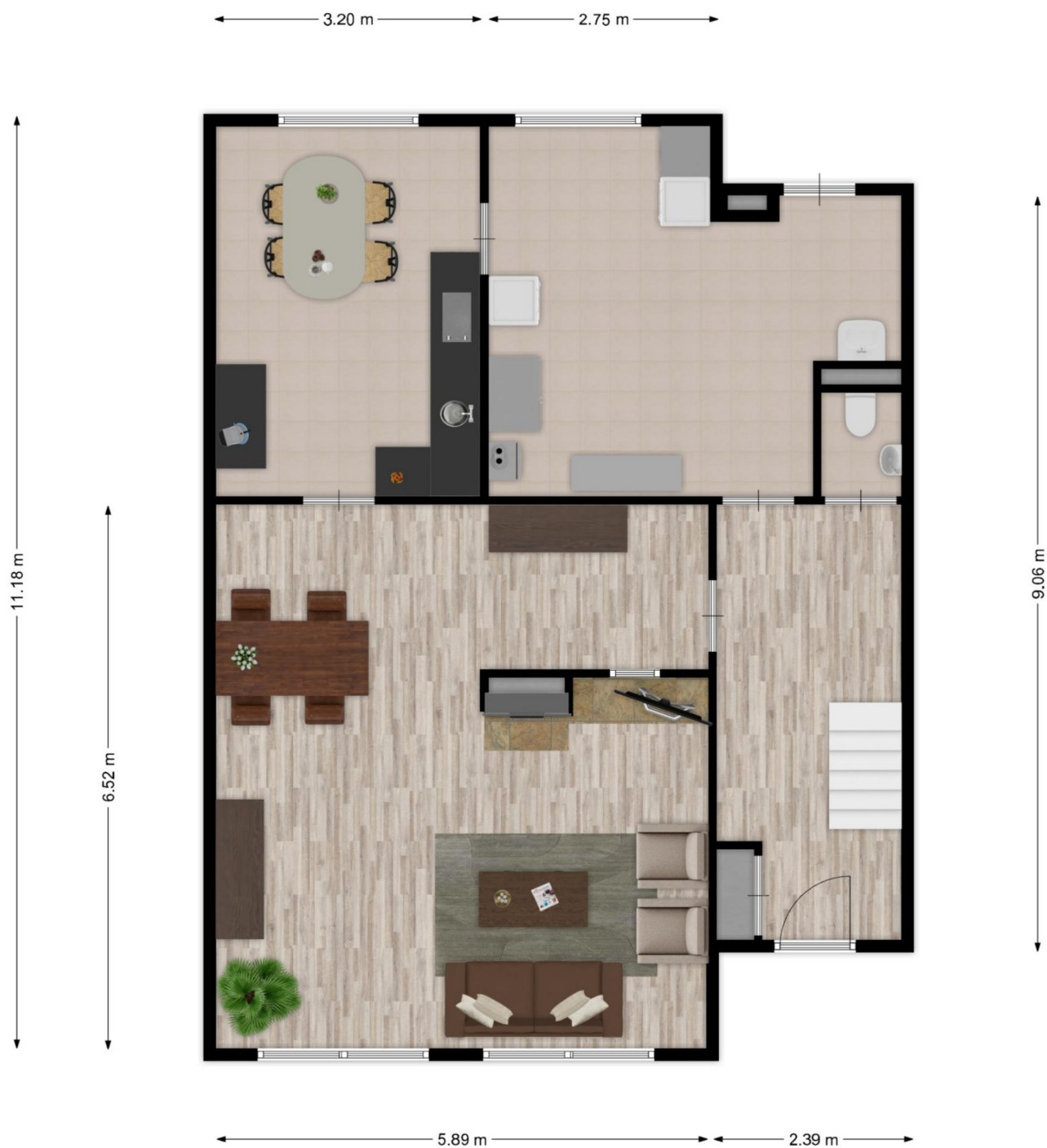
Bron: Bing maps

De Kerkstraat is gelegen in het Dorp Overlangel. Het dorp biedt diverse voorzieningen, van lokale verenigingen en een kringloopwinkel tot evenementen zoals de zomermarkt en theaterroutes in de buurt. Voor de dagelijkse boodschappen en gezondheidszorg kunt u terecht in omliggende dorpen of het iets grotere Ravenstein en Oss; hier vindt u supermarkten, huisartsen, apotheken en scholen op slechts enkele kilometers afstand. Wat Kerkstraat 17 extra bijzonder maakt, is de ligging nabij het water. Overlangel ligt historisch aan een Maasarm, met nog steeds een sfeervolle waterpartij nabij het dorpscentrum. Dat biedt niet alleen een prachtig uitzicht maar ook volop recreatiemogelijkheden: kajakken, wandelen en fietsen langs het water behoren tot de mogelijkheden .



Kerkstraat 17 te Overlangel - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

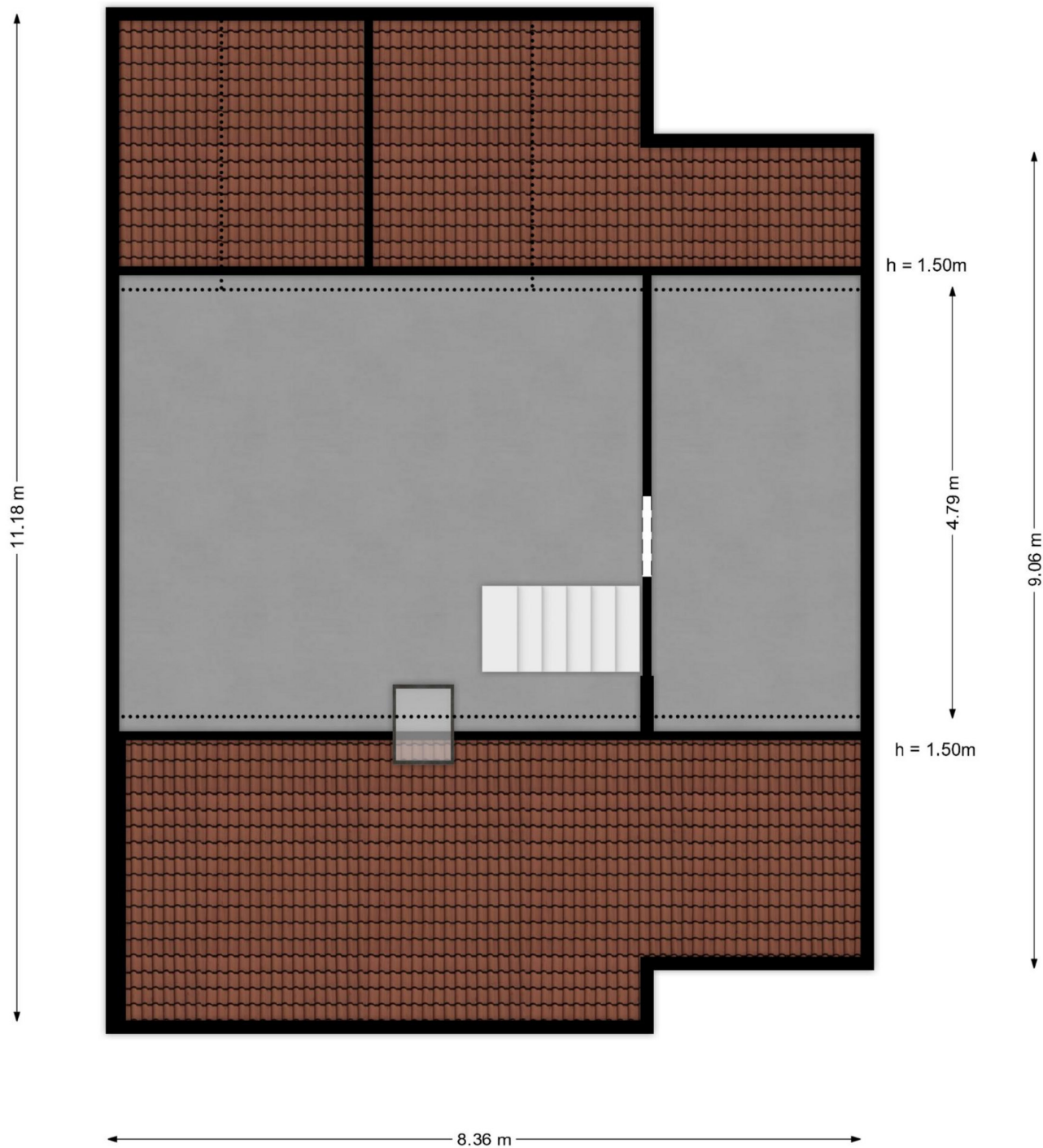
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Kerkstraat 17 te Overlangel - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

EERSTE VERDIEPING



Kerkstraat 17 te Overlangel - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

TWEEDE VERDIEPING



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ravenstein

Sectie E

Perceel 670

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGE-
RICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE be-
nadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de
perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning
past bij welke koper en welke koper past bij welke wo-
ning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van
presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat
de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij
gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te
kunnen halen, is onze manier van werken hier op aange-
past. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een
lpad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn bin-
nen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een bran-
cheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars con-
troleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en
verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we
uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK
kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aan-
tal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVER-
ZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons
gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het
verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken, dan ontvangen wij u graag in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.