



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 549.000,- k.k.

AALSTVOORTSESTRAAT 6

HERPEN





Specificaties

- Woonoppervlakte
139 m²
- Tuinkamer
38 m²
- Perceeloppervlakte
628 m²
- Inhoud woning
556 m³
- Bouwjaar
1970
- Energielabel
C

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	twee-onder-een-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 3 slaapkamers mogelijk 4de op zolderetage
Tuin	royale voor- en achtertuin
Externe ruimte	vrijstaande stenen berging
Ligging	op de grens van buitengebied en kern van het dorp Herpen
Verwarming	2x HR-combiketel Intergas 2024 en Nefit 2016 vloerverwarming en radiatoren



Omschrijving

Ruimte, rust en genieten van het buitenleven in Herpen

Sommige huizen verrassen je direct. Dit is er zo één. Aan de rand van Herpen, op een heerlijk groen perceel van 628m², staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met een hoogwaardige uitbouw, geïsoleerde garage en een fantastische tuinkamer met glazen schuifwanden. Een plek waar je royaal woont, geniet van privacy én toch dichtbij het dorp bent.

De woning is vanaf 2015 stap voor stap gemoderniseerd. Denk aan vernieuwde installaties, HR++ glas, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, nieuwe vloer mét vloerverwarming en in 2021 een forse uitbouw. Alles met oog voor comfort en het dagelijks gezinsleven.

Hier woon je écht vrij. De oprit biedt plek voor meerdere auto's, de tuin ligt rondom en de achtertuin is zo royaal dat kinderen, hobby's en buitenleven tegelijk kunnen floreren.

Begane grond

Welkom binnen. De hal brengt je naar de lichte woonkamer met groot voorraam en sfeervolle gashaard. De ruimte sluit mooi aan op de eethoek, de halfopen keuken en de tuinkamer.

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst, ruim opgezet, praktisch en met prachtig zicht op de landelijke omgeving. Hier kook je met plezier met zicht op groen.

Achter de keuken vind je de berging met toilet en loopdeur naar de tuinkamer. Hier zou je ook een direct doorgang naar de multifunctionele garage kunnen maken. De garage is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, witgoed aansluitingen en voorziet in veel bergruimte. Deze multifunctionele ruimte is nu in gebruik als speel- en leefruimte, maar leent zich tevens perfect voor kantoor aan huis, praktijk, fitnessruimte of chillruimte.

De zeer royale tuinkamer is in 2022 gerealiseerd, voorzien van (voorbereiding) vloerverwarming, gashaard, uitgevoerd in robuust hout, glazen panelen, en tegelvloer. Dit is binnenleven dat naadloos overgaat in buiten genieten, vier seizoenen lang.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet. Een fijne, frisse ruimte waar je de dag goed begint. De ramen zijn voorzien van HR++ glas.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een royale open zolderruimte. Dankzij het goede formaat en de nette afwerking is dit een ideale plek voor opslag, hobby's of een werkplek. Wie meer woonruimte wil, kan hier met gemak een extra (slaap)kamer creëren. De basis is er, het is aan jou om er jouw perfecte invulling aan te geven.

Tuin

Voornamelijk de boven gemiddeld grote achtertuin maakt het plaatje compleet. Je ervaart hier iedere dag het gevoel van vrij buiten wonen: privacy, groen en volop ruimte om te spelen, ontspannen of tuinieren. De diepe achtertuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt vrijheid voor het hele gezin. Het royale terras, de praktische looppaden en de prachtige tuinkamer met glazen schuifwanden zorgen ervoor dat je in elk seizoen zorgeloos buiten leeft.

Ligging

De ligging is precies wat veel mensen zoeken: landelijk en rustig, met uitzicht op groen aan de voorzijde en volledige rust aan de achterzijde, maar toch dicht bij alle voorzieningen. Basisschool, sportverenigingen, supermarkt en bakker vind je in de directe omgeving. Daarnaast liggen natuurgebieden als Herperduin en de Maashorst op korte afstand, ideaal voor wandelen, fietsen en genieten van buiten. Via de A50 ben je snel in Oss, Nijmegen of Den Bosch. Hier combineer je landelijke vrijheid met uitstekende bereikbaarheid.

Bijzonderheden

- Royale twee-onder-één-kapwoning op een perceel van 628 m² aan de rand van Herpen.
- Gemoderniseerd vanaf 2015, met oog voor comfort en duurzaamheid.
- Luxe tuinkamer/overkapping (2022) met glazen schuifwanden en houtkachel, perfect voor alle seizoenen.
- Volledige vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. hal) én in de badkamer op de 1e verdieping.
- Spouwmuurisolatie (2022), dakisolatie (2015), vloerisolatie begane grond, garage en uitbouw.
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing.
- CV-installaties: Nefit (2016, recent onderhouden) + Intergas (2024).
- Bijkeuken met toilet en vrijstaande stenen berging aanwezig.
- Vaste trap naar ruime zolder, eenvoudig in te delen als extra slaapkamer of werkruimte.
- Goed onderhouden houten kozijnen (buitenwerk recent geschilderd (oktober '25).
- Heerlijk ruime achtertuin. Het naast gelegen weilandje geeft extra veel vrijheid.
- Volop parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.
- Glasvezel aanwezig.
- Rustige ligging met vrij uitzicht aan de voorzijde en optimale privacy in de tuin.
- Direct nabij basisschool, supermarkt, sportclubs en natuurgebied Herperduin/Maashorst.
- Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers, hobbyruimtezoekers of wie buiten wil leven met gemak en comfort.





















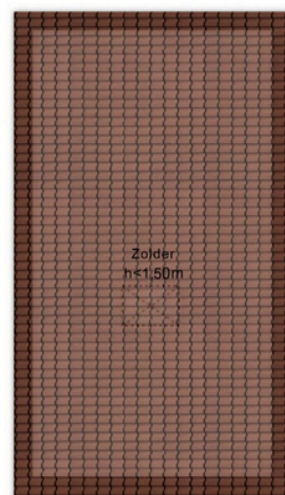


Overzicht plattegrond





4.01 m 2.86 m 3.19 m

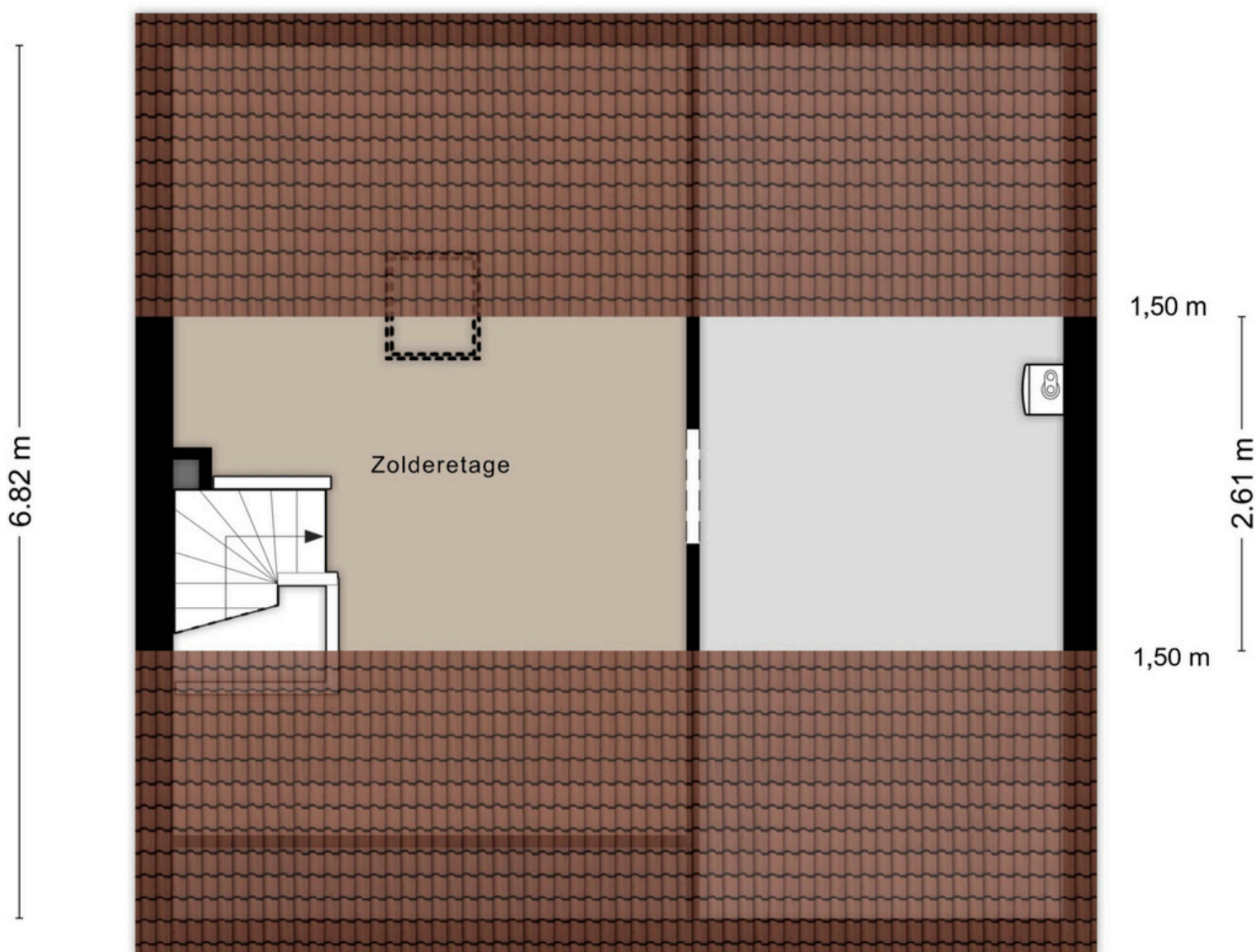


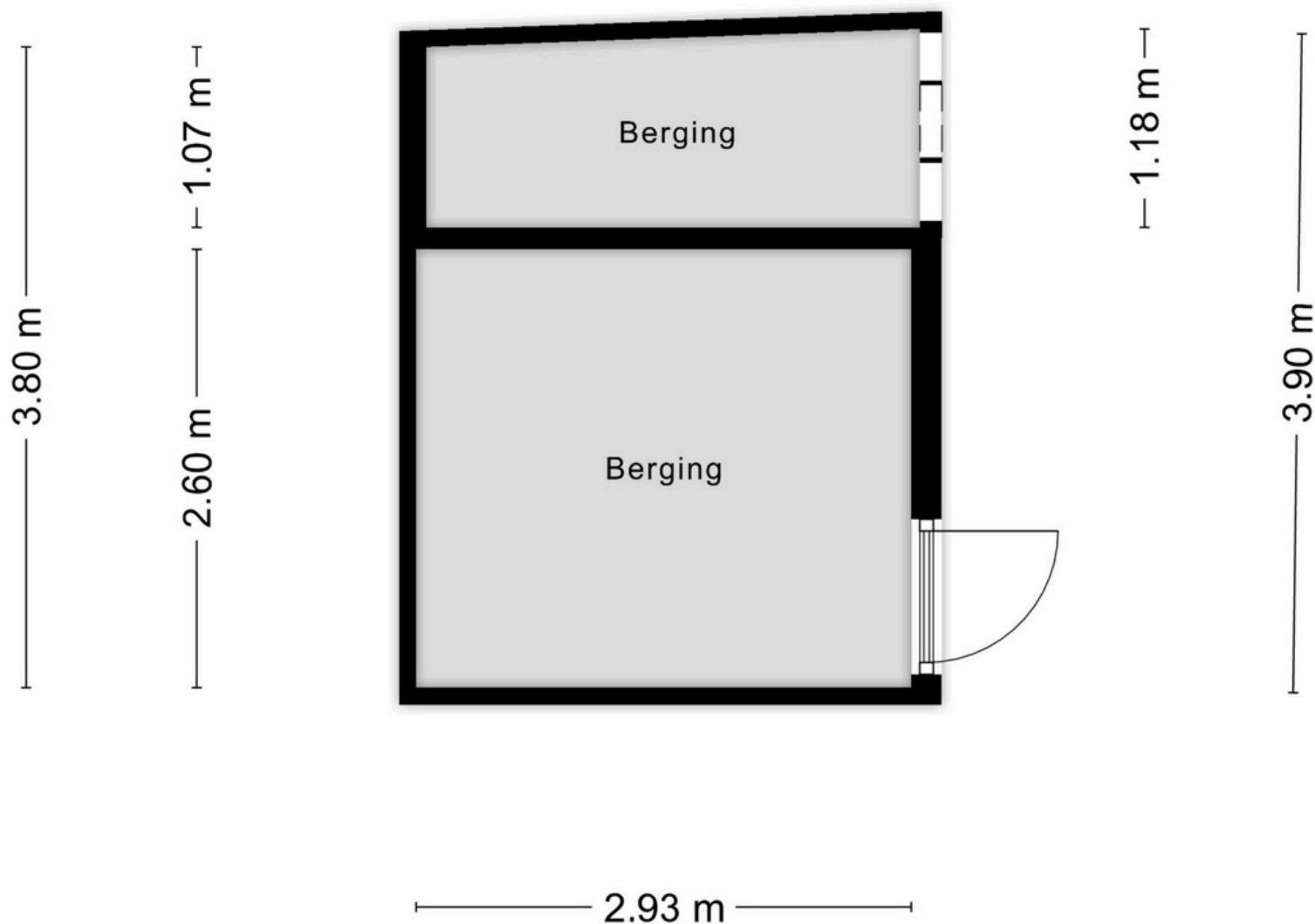
5.95 m



6.97 m

4.02 m 2.85 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 (RT)

Register Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT-KRMT)

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