



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 625.000,- k.k.

HUISSELING

HEUVELEINDSTRAAT 7





Specificaties

- Woonoppervlakte
165 m²
- Perceeloppervlakte
657 m²
- Inhoud woning
613 m³
- garage
22 m²
- Bouwjaar
1973
- Energielabel
C

- Soort woning **eengezinswoning**
- Type woning **vrijstaande woning**
- Aantal kamers **5 kamers, waarvan
4 slaapkamers**
- Tuin **royale voor- en achtertuin
vrijstaande garage
overkapping**
- Ligging **in rustige omgeving, vrij
uitzicht voorzijde**
- Verwarming **2x C.V.-ketel
deels vloerverwarming
radiatoren
houtkachel**





Omschrijving

Vrijstaand wonen op royaal perceel in het fraaie Huisseling

Welkom aan de Heuveleindstraat 7 in Huisseling. Een fijne, solide en vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 657 m², met een diepe tuin, grote oprit, garage, tuinkamer en sfeervolle overkapping in de achtertuin. Dit is zo'n huis dat voelt als thuiskomen: licht, vriendelijk en met die rustige, landelijke sfeer die je zoekt wanneer je bewust kiest voor buiten wonen.

De woning is gebouwd in 1973, in 1989 uitgebreid en door de jaren heen netjes onderhouden. Binnen geniet je van een ruime living met veel daglicht, een woonkeuken, praktische bijkeuken, ruime badkamer en een aangebouwde tuinkamer. De tuinkamer is voorzien van vloerverwarming. Op de verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers en een 2de badkamer. De zolder biedt extra ruimte en mogelijkheden tot bijvoorbeeld werkplek of extra (slaap)kamer.

De diepe en brede achtertuin is een groot pluspunt. Hier ervaar je privacy en vrijheid, met volop ruimte om te genieten van een vrij uitzicht, te tuinieren, te spelen of te bouwen aan jouw perfecte buitenleven. De sfeervolle overkapping maakt buiten zitten plezierig, vooral op de warme zomerdagen en -avonden.

De woning is naar wens te moderniseren, maar beschikt over een uitstekende basis en veel potentie om verder te verduurzamen en te stylen naar jouw eigen smaak. Een ideaal thuis voor gezinnen en doorstromers die ruimte, rust en mogelijkheden zoeken.

Huisseling is een charmant dorpje onder de rook van Ravenstein en staat bekend om zijn rustige karakter, vriendelijke gemeenschap en prachtige landelijke omgeving. Voor de deur kijk je uit over groen en een dierenweide met onder andere hertjes, waardoor elke dag begint met een vleugje buitenleven.

Ravenstein ligt op korte fiets- en/of wandelafstand en biedt een NS-station, winkels, horeca en scholen. De snelweg A50 en A59 bereik je binnen enkele minuten, waardoor steden als Nijmegen, Oss en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar zijn. Hier woon je landelijk en vrij, zonder in te leveren op bereikbaarheid of voorzieningen. Zoals wonen vroeger bedoeld was, maar dan met de gemakken van nu binnen handbereik.

Indeling

Je komt binnen in de hal met trapopgang, meterkast en toilet. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer in met houten vloer en grote raampartijen aan de voorzijde. De aangrenzende woonkeuken biedt ruimte voor een eettafel en geeft toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluitingen. Aan de achterzijde bevindt zich de tuinkamer, waardoor je het hele jaar door het buitengevoel ervaart. Op de begane grond is tevens een tweede badkamer aanwezig met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

Op de eerste verdieping drie slaapkamers en de kleinere badkamer met douche, toilet en wastafel.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een vierde (slaap)kamer en extra bergruimte.

In de tuin vind je meerdere terrassen, een overkapping met houtkachel, buitendouche en een vrijstaande garage. De oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op royaal perceel van 657 m² met diepe, groene tuin en volop privacy.
- Solide bouwkwaliteit uit 1973 met aanbouw uit 1989, een huis zoals men ze vroeger bouwde: degelijk, ruim en logisch ingedeeld.
- Ruwe diamant met enorme potentie: de woning is op onderdelen gedateerd, maar vormt een uiterst solide basis voor modernisering, verduurzaming en wooncomfort op maat. Hier kan naar wens worden geüpgraded tot een droomhuis.
- Uitgebouwde begane grond met extra leefruimte en veel lichtinval.
- Tweede badkamer op de begane grond, uitgevoerd in neutrale kleurstelling en voorzien van bad, douche, toilet en wastafelmeubel. Ideaal voor levensloopbestendig wonen.
- Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte.
- Twee cv-ketels voor gescheiden verwarming:
 - Nefit ten behoeve van het oorspronkelijke woonhuis
 - Intergas uit 2011 voor de aanbouw
- Vloerverwarming in o.a. de leefkeuken, bijkeuken en in de badkamer op de begane grond.
- Degelijke landelijke massief eiken keuken met granieten blad. Gedateerd in stijl, maar van hoge kwaliteit en voorzien van inbouwapparatuur (4-pits gas, vaatwasser, combi-oven, koelkast).
- Woonkamer met houten vloer, sfeervolle houtkachel en grote raampartijen aan de voorzijde.
- Plat dak vernieuwd ca. 2020.
- Dakpannen en goten vernieuwd ca. 2005.
- Gevels voorzien van nieuw voegwerk ca. 2005.
- Fraaie, diepe achtertuin met meerdere terrassen, buitendouche, zonneluifel aan de tuinkamer, achterom en grote overkapping.
- Vrijstaande stenen garage met royale oprit, parkeerruimte voor meerdere auto's.
- Glasvezel aanwezig.
- Rustige ligging in dorpse woonomgeving, met vrij uitzicht aan de voorzijde, vrije achterligging en uitstekende verbindingen richting Ravenstein, station en snelwegen.















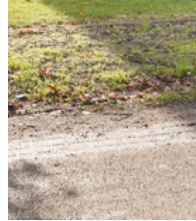








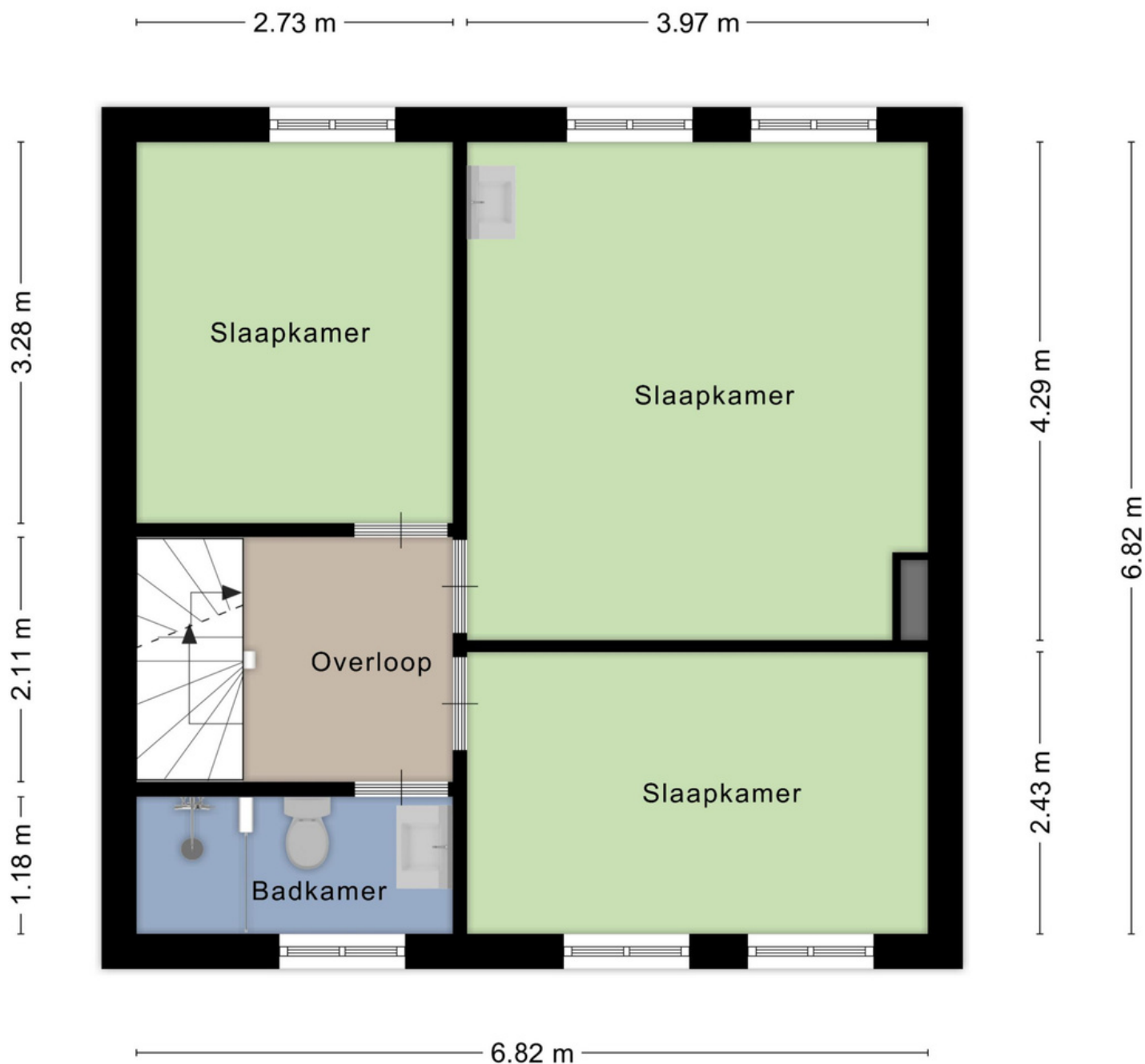


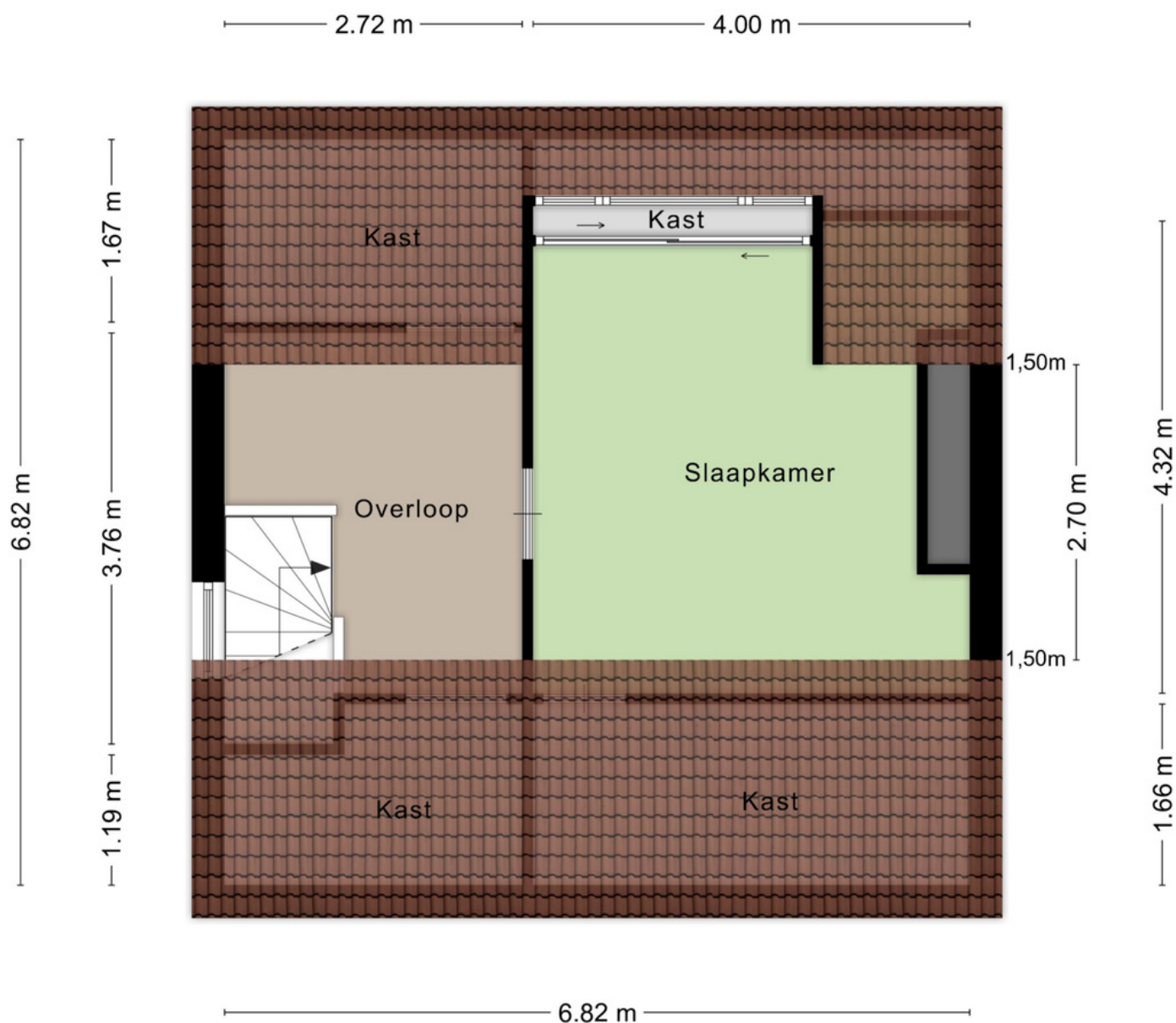


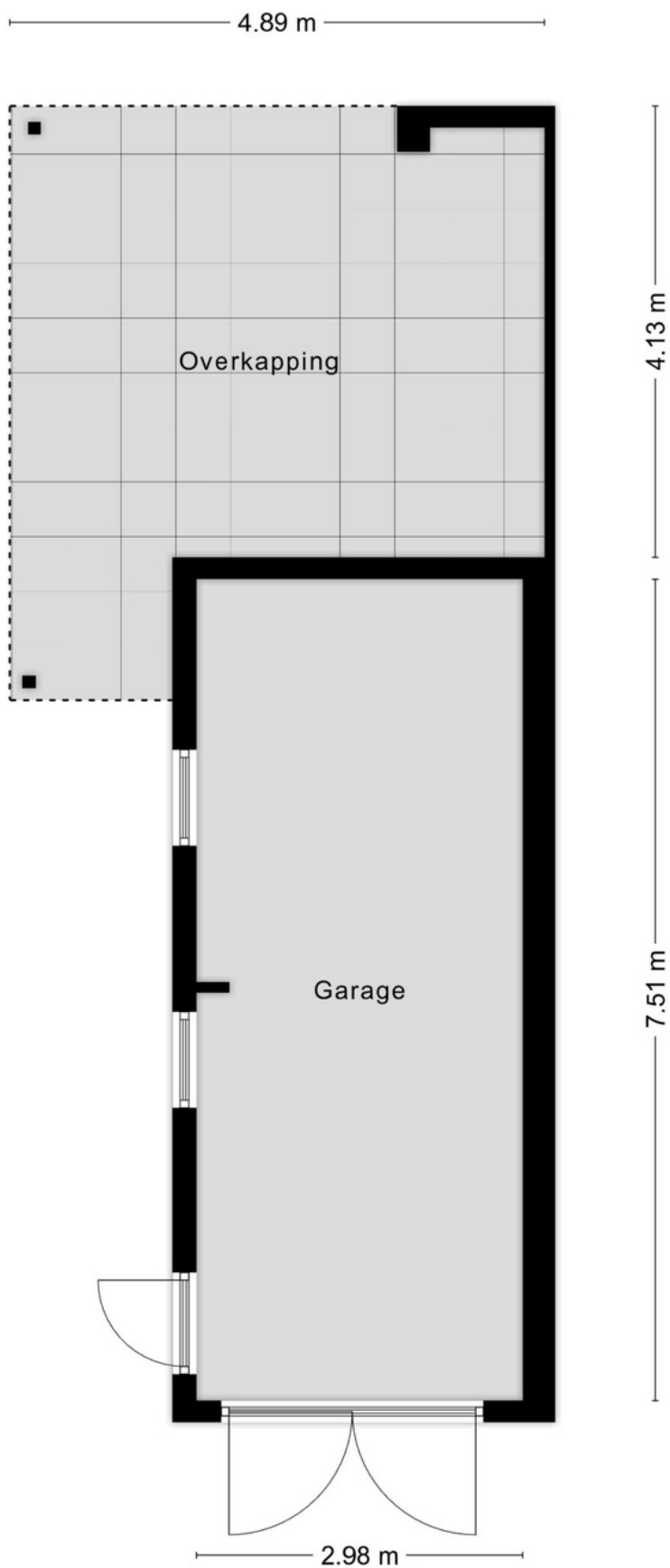
Overzicht plattegrond











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 (RT)

Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

Makelaar / 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