



VRAAGPRIJS

€595.000,- k.k.

RUSTVENSEWEG 10

REEK



Specificaties

- Woonoppervlakte
129 m²
- Overige inpandige ruimte
42 m²
- Inhoud woning
636 m³
- Perceeloppervlakte
ca. 5.920 m²
- Energielabel
G
- Bouwjaar
1958

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Tuin	voor- en achtertuin
Berging	Garage
Ligging	Groene, bosrijke omgeving in het buitengebied van Reek
Verwarming	C.V. Ketel (Intergas, 2024)





Omschrijving

Wonen in het hart van de natuur, met alle gemakken binnen handbereik

Een unieke kans voor natuurliefhebbers en rustzoekers!

Deze vrijstaande woning met dubbele garage, ooit gebouwd als dienstwoning bij een militair oefenterrein, biedt nu een uitzonderlijk woonavontuur midden in het prachtige natuurgebied **de Reekse Bossen en Heide**.

Uniek object – uniek verhaal

De woning is solide gebouwd in opdracht van Defensie en altijd goed onderhouden. Hoewel de afwerking en isolatie gedateerd zijn, vormt dit juist de ideale basis voor wie de woning wil transformeren naar een modern en comfortabel thuis, geheel naar eigen wens en stijl.

Rust, ruimte en natuur – en dat elke dag

Wat deze woning werkelijk uniek maakt, is de locatie. Gelegen op een royaal perceel van **920 m² eigen grond**, mét daarnaast een indrukwekkend **bosperceel van maar liefst 5.000 m²** direct grenzend aan de achtertuin. Je loopt letterlijk zó je eigen bos in! Ontwaken met het geluid van spechten, reeën die voorbij struinen en eekhoorns in de bomen – hier leef je in harmonie met de natuur.

Toch verrassend centraal

Ondanks de idyllische ligging midden in het groen, ben je in no-time op de snelwegen richting **Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven**. Ook voorzieningen als een supermarkt en basisschool liggen op comfortabele fietsafstand. Kortom: een zeldzame combinatie van volledige rust en optimale bereikbaarheid.

Extra bijzonder: jouw bos, gedeeld met natuurliefhebbers

Het achtergelegen bosperceel maakt deel uit van een groter natuurgebied en is overdag toegankelijk voor wandelaars. Dit zorgt voor een levendige, maar respectvolle wisselwerking tussen privé wonen en gedeelde natuurbeleving – perfect voor wie graag onderdeel is van een groter ecologisch geheel.

Samengevat:

- Vrijstaande woning met dubbele garage
- Degelijk gebouwd, goed onderhouden, modernisering gewenst
- Schilderwerk buitenzijde 2023
- 920 m² perceel + 5.000 m² eigen bosgrond
- Directe toegang tot natuurgebied Reekse Bossen en Heide
- Centraal gelegen in de driehoek Nijmegen – 's-Hertogenbosch – Eindhoven
- Supermarkt en basisschool op fietsafstand
- Een zeldzame kans om écht in de natuur te wonen!

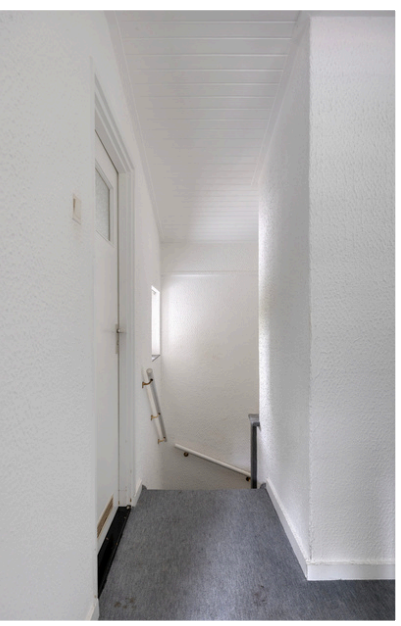
Bent u op zoek naar een woning met karakter, potentieel én een ongeëvenaarde ligging? Dan is dit uw buitenkans. Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de rust, ruimte en rijkdom van deze bijzondere plek!











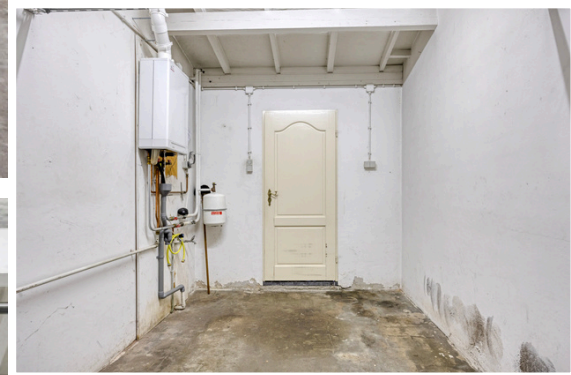
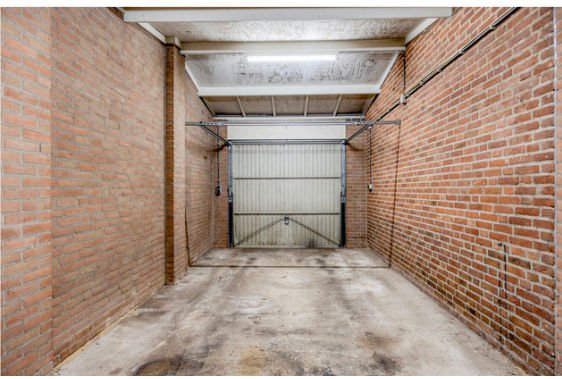










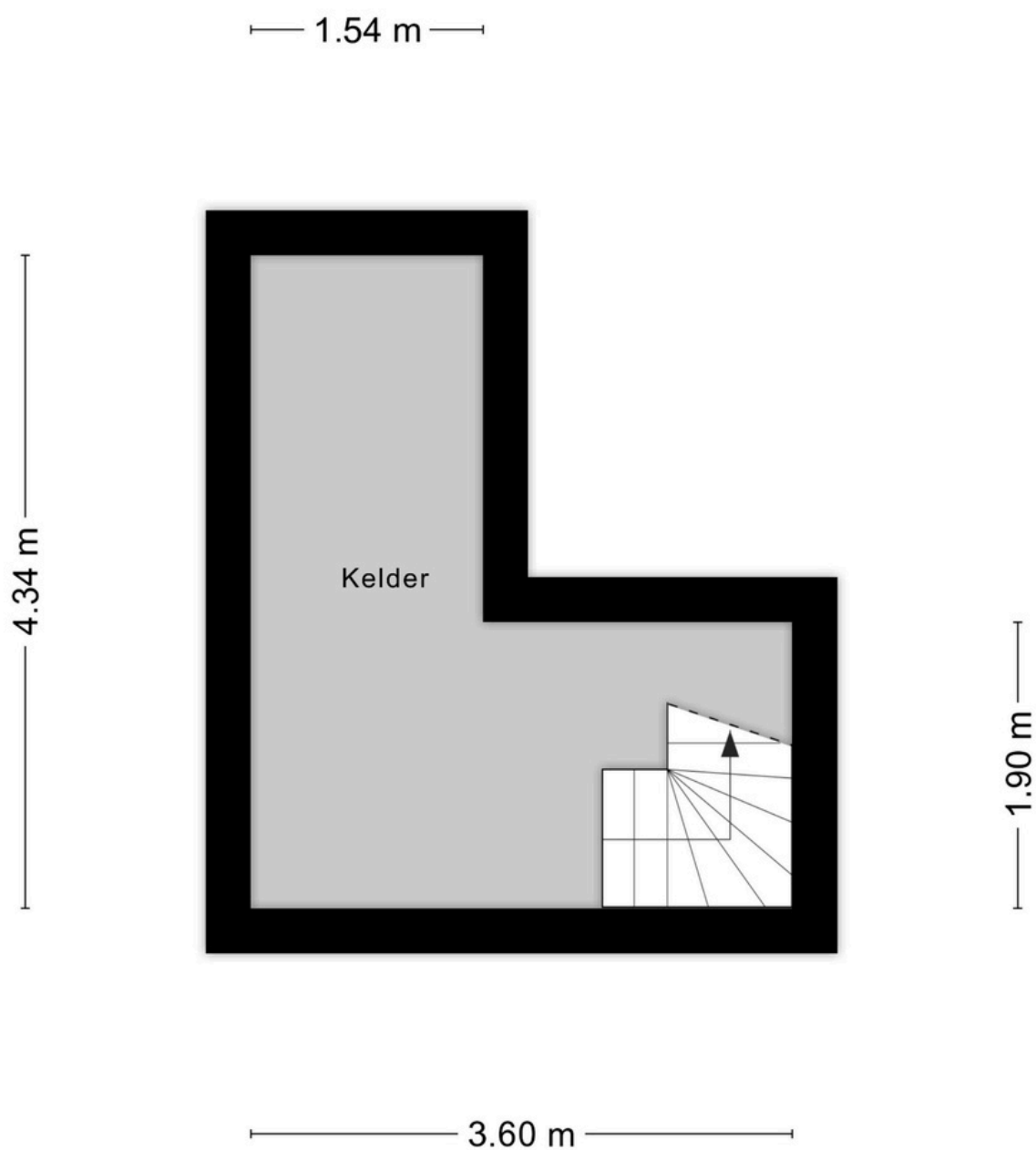


Overzicht plattegrond









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)

Assistent Makelaar / Register 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