



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 895.000,- k.k.

ESCHAREN

ST. MACHUTUSWEG 2





Specificaties

Woonoppervlakte 230 m²	Soort woning	herenhuis
Perceeloppervlakte 1.198 m²	Type woning	vrijstaande woning
Inhoud woning 902 m³	Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Kelder 13 m²	Tuin	prachtig ingericht met volwassen groen en verschillende terrassen
Serre 19 m²	Ligging	vrije ligging, in het hart van het dorp Escharen
Externe bergruimte 15 m²	Verwarming	HR-combiketel (Nefit, 2008)
Bouwjaar 1936 (volledige renovatie vanaf 2000)		
Energie label C		



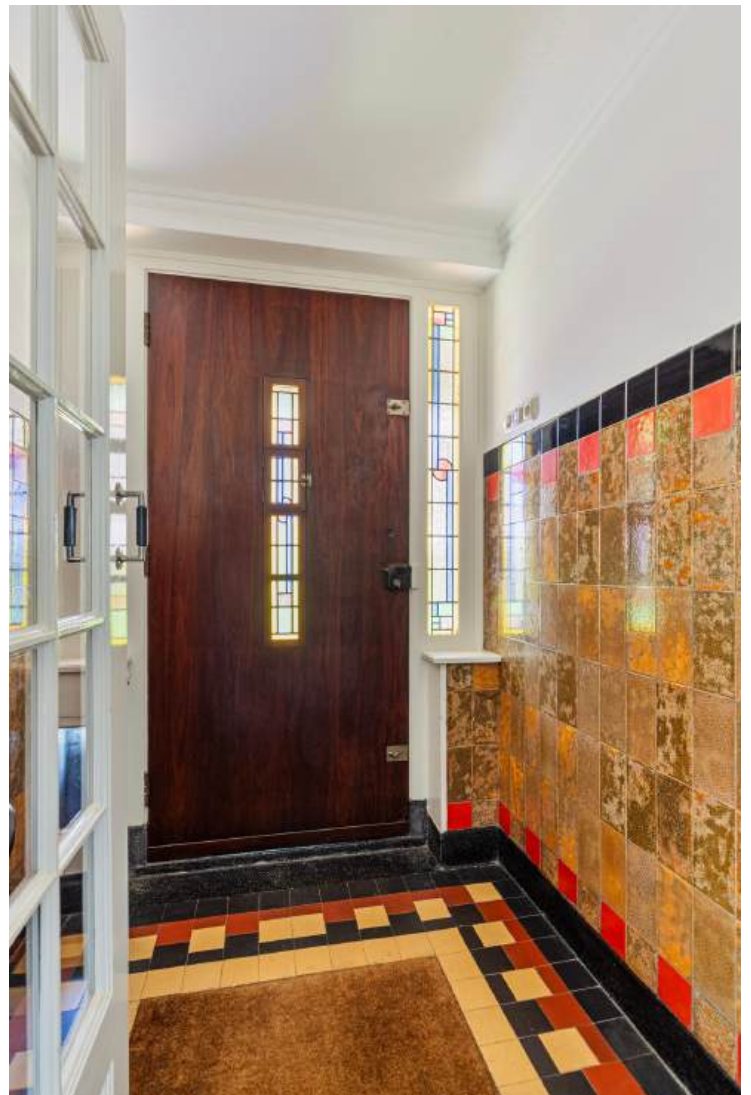


Omschrijving

Prachtig karakteristiek, vrijstaand en royaal opgezet herenhuis, gelegen op een royaal woonperceel van maar liefst 1.198 m²!

De van origine notabelen-woning dateert uit 1936 en is vanaf 2000 volledig gerenoveerd met behoud van vele stilelementen zoals bijvoorbeeld het originele glas-in-lood, tegelwerk en paneeldeuren. Daar waar mogelijk is de woning voorzien van isolatie, waardoor de woning een respectabel energielabel C heeft verkregen. Kortom, een statige woning met fraaie combinatie van karakter, ruimte en duurzaamheid.

Escharen is een kleinschalig maar actief dorp dat pal naast het historische vestingstadje Grave ligt. Hier vindt u bijna alle voorzieningen die u nodig heeft, van winkels tot restaurants en van scholen tot zorg. Het dorp zelf is levendig en heeft een rijk verenigingsleven. Voor de natuurliefhebber liggen o.a. 'De Raamvallei', 'Landgoed Tongelaar' en de Maasuitwaarden op steenwoep afstand.



'Combinatie van karakter, ruimte en duurzaamheid'

Naast de stijlvolle jaren '30 uitstraling heeft de woning een ruimtelijke en praktische indeling. Via de overdekte entree, betreedt u de vestibule met authentiek tegelwerk. De hal voorziet in garderoberuimte, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer betreft een lichte open ruimte, met zowel een zit- als eetgedeelte. De woonkamer is voorzien van glad stucwerk, visgraad parketvloer en een statige gashaard. Via de ensuite-deuren is de serre te betreden, welke op haar beurt toegang geeft aan één van de vele terrassen die de tuin te bieden heeft.

De fijne leefkeuken, met uitzicht over de tuin, is eveneens sfeervol aangekleed en o.a. voorzien van een AGA fornuis, L-vormig werkblad, maatwerk buffetkast en toegang tot ruime voorraadkelder.

Direct grenzend aan de leefkeuken bevindt zich het luxe kantoor. Het voormalige hoveniershuisje is in 2008 getransformeerd tot een open en lichte werkplek, open gemaakt en afgewerkt tot aan de nok, en onder meer voorzien van een grote maatwerk wandkast en openslaande tuindeuren.

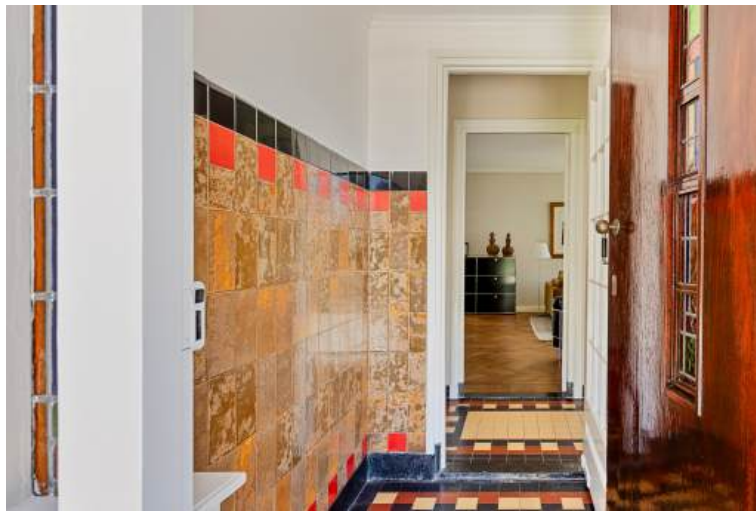
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers. De master slaapkamer is voorzien van inloopkast en heeft toegang tot het dakterras; een heerlijk plekje voor een kop koffie in de ochtend. De badkamer is heerlijk ruim van opzet en voorziet onder andere in een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte.

Via het trappenhuis, met prachtige originele glas-in-lood elementen, kom je op de 2de verdieping, welke in 2014 volledig onder handen is genomen. De etage is ca. 38 m² groot en is onderverdeeld in een royale, fraai afgewerkte ruimte, voor meerdere doeleinden te gebruiken, en een bergruimte met o.a. CV-installatie en witgoedaansluitingen.

Het riante tuinperceel is maar liefst 1.198 m² groot! Deze tuin biedt volledige privacy, waardoor u absoluut niet het gevoel heeft dat u zich midden in het dorp bevindt. De tuinberging is relatief eenvoudig van aard, maar voorziet perfect in het opslaan van uw (tuin)gereedschap. De tuin is met recht prachtig ingericht en beschikt over meerdere gezellige terrassen en knusse plekjes.

De omgeving van Escharen biedt de perfecte balans tussen het landelijke leven en de nabijheid van stedelijke gemakken. Basisschool bevindt zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs te vinden is in nabijgelegen plaatsen zoals Grave, Wijchen en Cuijk. Met goede toegangswegen naar Nijmegen en Den Bosch is deze locatie ideaal voor wie zowel van rust als bereikbaarheid houdt.





Bijzonderheden

Isolatie

- De woning beschikt over energielabel C !
- Woning volledig voorzien van spouwmuurisolatie (EPS Thermoparels) en dakisolatie (2003 / 2008 / 2014).
- De woning is nagenoeg volledig voorzien van HR(++) en monumenten glas.
- De tussenlagen / verdiepingsvloeren zijn tijdens grote verbouwing 2000 geïsoleerd.

Verbouw / onderhoud

- De woning is in 2000 volledig gerenoveerd met hoogwaardige en duurzame materialen én met behoud van belangrijke stijlelementen (inclusief voorzieningen gas / water / elektra / riool).
- Verbouwing kantoor in 2008.
- Verbouwing 2de verdieping in 2014.
- Schilderwerk buitenzijde in 2024.
- Vernieuwen platdak en bakgoten in 2024.

Algemeen

- Aanleg infiltratiekratten t.b.v. hemelwaterafvoer in 2020.
- Beregeningsinstallatie (grondwaterpuls) aanwezig.
- Voorbereiding laadstation elektrische auto aanwezig.
- Alarminstallatie voor brand en inbraak (geschakelde rookmelders).
- HR-combiketel, Nefit Topline CW6 (2008).
- Woning betreft een Gemeentelijk Monument; dit biedt bescherming voor het behoud van de karakteristieke uitstraling aan de buitenzijde, hierdoor is uit- of verbouw onder bepaalde voorwaarden zeker toegestaan en kunt u subsidie aanvragen voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden.
- Het is toegestaan om een ruim bijgebouw van 80m2 te bouwen. Voor de mogelijkheden meer informatie kunt u navraag doen bij onze makelaar.
- Maasziekenhuis Beugen en Bernhoven Uden binnen 20 minuten bereikbaar. RadboudUMC en CWZ in Nijmegen binnen ca. 25 minuten.

























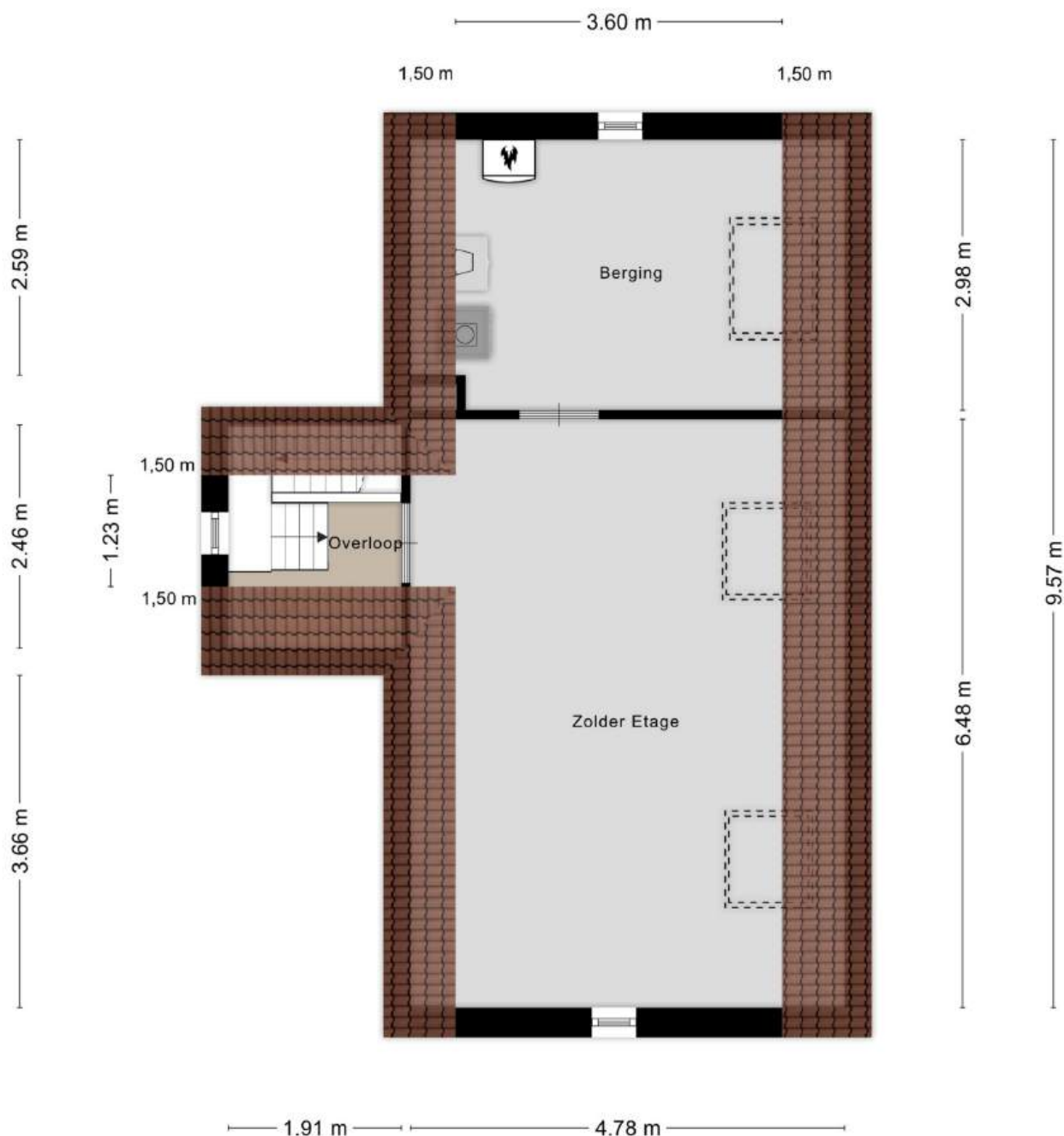






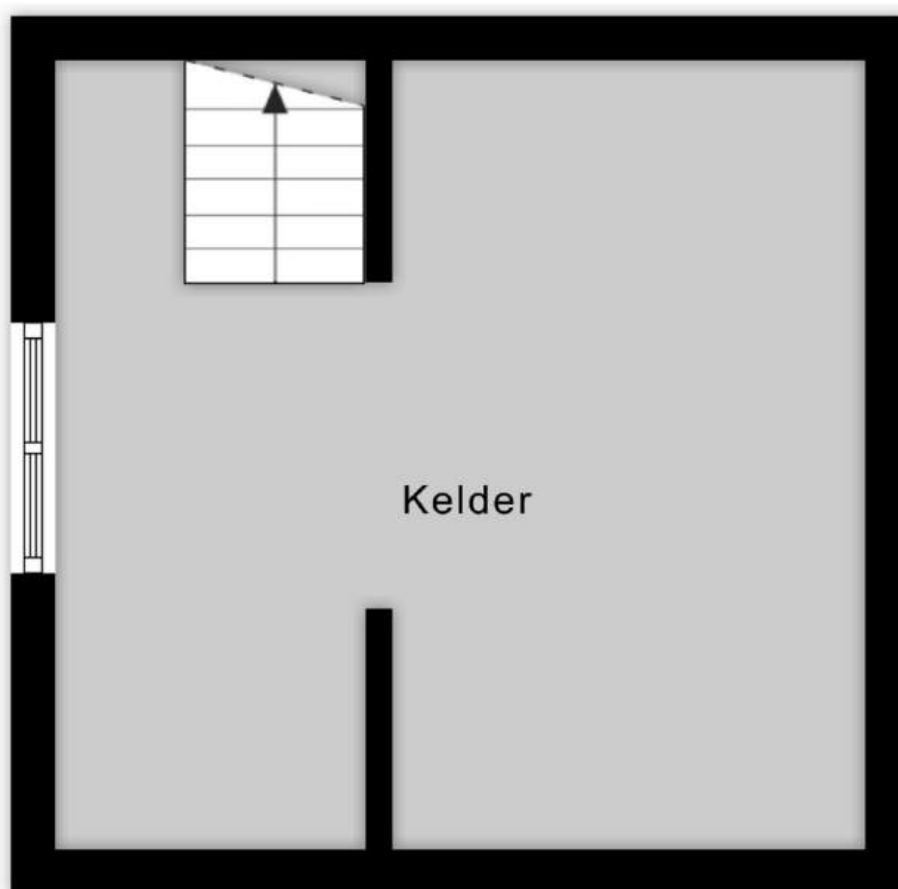


Tweede verdieping



3.64 m

3.54 m



1.39 m 2.13 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 (voor woningen), 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 - Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM 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

