



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 535.000,- k.k.

**DEN ONG 22
RAVENSTEIN**





Specificaties

Woonoppervlakte 149 m²	Soort woning	eengezinswoning
Perceeloppervlakte 286 m²	Type woning	twee-onder-een-kap geschakelde woning
Inhoud woning 527 m³	Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Externe bergruimte 20 m²	Tuin	voor- en achtertuin met overkapping en bergingen
Bouwjaar 1994	Ligging	in rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij centrum van Ravenstein, op loopafstand van treinstation
Energie label B	Verwarming	C.V.-ketel en airconditioning



Omschrijving

Royale twee-onder-een-kapwoning gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het charmante vestingstadje Ravenstein!

Welkom bij Den Ong 22: een heerlijke en verzorgde twee-onder-een-kapwoning, met achterom, waar je niet alleen comfortabel woont, maar ook geniet van volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Deze woning combineert een fijne, huiselijke sfeer met praktische ruimten en een rustige ligging, waardoor dit een ideale plek is voor wie op zoek is naar een prettige en praktische gezinswoning.

Via de entree met toiletruimte bereikt je de lichte eethoek en woonkamer. De grote raampartijen en schuifpui zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Aansluitend vind je de royaal uitgebouwde woonkeuken, uitgevoerd in een warme, moderne houtlook. Een heerlijke plek om samen te koken, lang te tafelen en te genieten van het dagelijkse gezinsleven. Vanuit de keuken is de praktische berging/bijkeuken bereikbaar, met volop opbergmogelijkheden, garderoberuimte en plaats voor de witgoedapparatuur.

Op de eerste etage bevinden zich drie slaapkamers, allen prettig van formaat. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast, terwijl de andere twee kamers uitstekend dienst kunnen doen als kinder-, werk- of logeerkamer. Eén van deze kamers is bovendien voorzien van een praktische vaste inbouwkast. De badkamer is compleet en comfortabel uitgevoerd met een modern wastafelmeubel, toilet en een ruime inloopdouche.

De tweede etage is een volwaardige verdieping en verrast met een royale vierde (slaap)kamer. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde geniet deze ruimte van extra leefruimte én veel daglicht. Dit maakt het een ideale plek voor een logeerkamer, hobbyruimte of een rustig thuishkantoor, net wat je woonwensen vragen.

Locatie

Ravenstein zelf is een historische parel aan de Maas, centraal gelegen tussen Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Met haar karakteristieke straatjes, sfeervolle restaurants, unieke speciaalzaken én uitstekende voorzieningen, is het hier heerlijk wonen. De bereikbaarheid is top: het treinstation ligt op loopafstand van de woning en met de nabijgelegen A50 ben je zo onderweg!

Kortom

Den Ong 22 combineert royale leefruimte met een warme, huiselijke sfeer én een uiterst praktische indeling. Met vier slaapkamers, een ruime woonkeuken, veel bergruimte en een fijne lichtinval is dit een ideale gezinswoning. In combinatie met de rustige, kindvriendelijke woonomgeving en de charmante ligging in historisch Ravenstein, met station, winkels en natuur op korte afstand, woon je hier op een plek waar comfort, gemak en leefkwaliteit samenkomen.

Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze veelzijdige woning!

Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kap woning met veel natuurlijk lichtinval in de gehele woning, volop privacy en een verrassend royale tuin.
- Kindvriendelijke ligging in een rustige woonwijk met weinig verkeer.
- L-vormige woonkamer / eethoek met veel lichtinval en royaal zitgedeelte, sfeervol en hoogwaardig afgewerkt.
- Gesloten woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners of familie samenzijn. Vanuit de keuken met openslaande deuren direct toegang tot de tuin!
- Maar liefst 4 slaapkamers, waarvan 1 op de zolderverdieping, perfect voor grote gezinnen, thuiswerkers, hobbyisten of gewoon lekker veel bergruimte.
- De woning is voorzien van een zeer praktische inpandige berging/bijkeuken met vaste schuifwandkast met veel opbergruimte en ideaal voor fietsen of gereedschap, daarnaast is de tuin ook voorzien van twee losse bergingen met aangrenzende overkapping. Kortom volop berg- en stallingsruimte!
- Nette badkamer met modern sanitair, eigentijdse afwerking en royale inloopdouche.
- Goede staat van onderhoud; direct te betrekken zonder grote aanpassingen.
- Praktische privé oprit, daarnaast prima parkeervoorzieningen in de straat / wijk.
- De woning beschikt over een praktische achterom via een poort in de gedeelde brandgang.
- Voorzien van een C.V. ketel Remeha Avanta 28C uit het jaar 2019.
- Energielabel B – comfortabel wonen met lagere energielasten dankzij goede isolatievoorzieningen. Verduurzaming tip! Door het plaatsen van zonnepanelen zal de woning een nog beter energielabel toegekend worden!
- Op enkele minuten loopafstand tot treinstation, uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer; Ideaal voor schoolgaande of studerende kinderen!
- De woning is gelegen nabij de op- en afritten van de snelweg A50 met goede verbindingen naar Nijmegen, Arnhem, 's-Hertogenbosch en Eindhoven;
- Ravenstein, een eeuwen oud vestingstadje met prachtige karakteristieke panden, heeft verder een prima voorzieningenniveau met voldoende winkel- school- en sportvoorzieningen en een gezellig centrum met enkele cafés en restaurants.
- De rivier De Maas met haar prachtige uiterwaarden bevindt zich op korte afstand van de woning, alwaar het prachtige wandelen en fietsen is.
- De woning is verder gelegen nabij unieke natuurgebieden “Herperduin” en “de Maashorst” met prachtige bossen, zandverstuivingen, heide en vennen.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een afspraak met ons maken.



















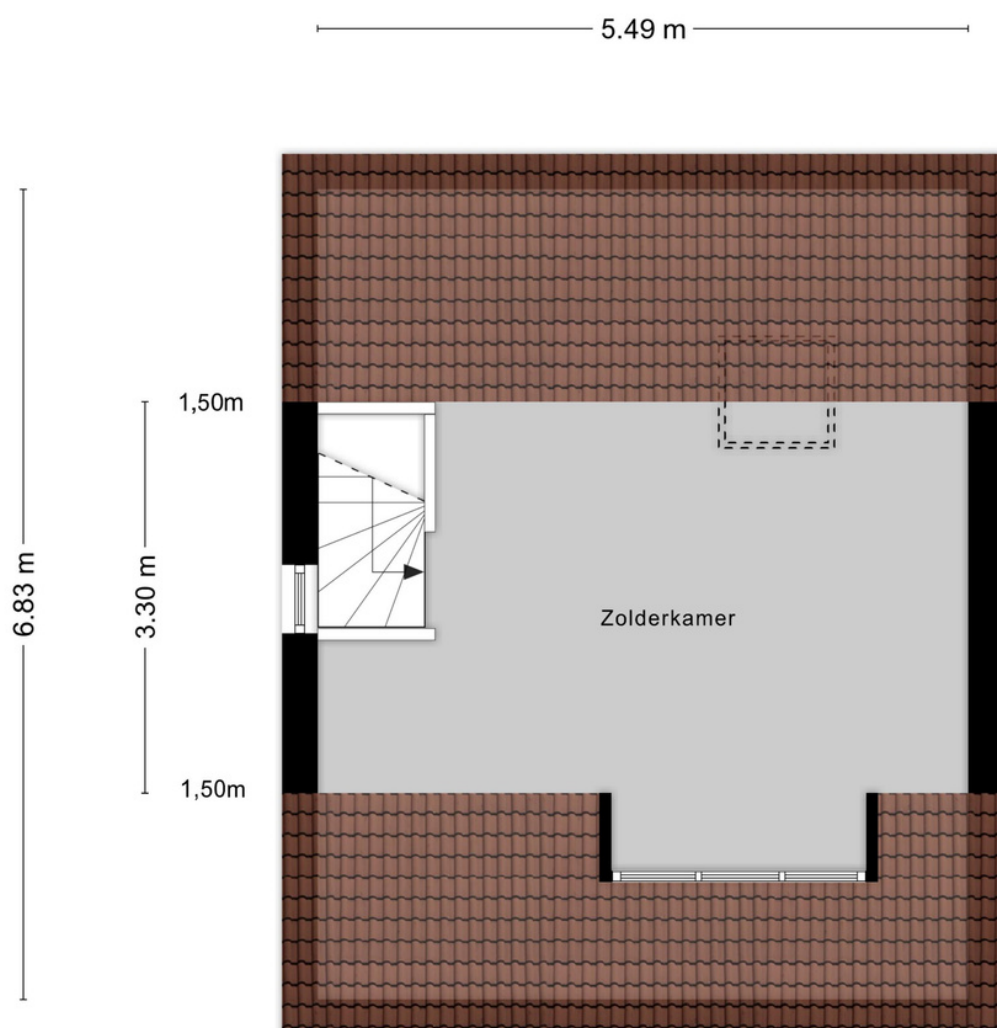




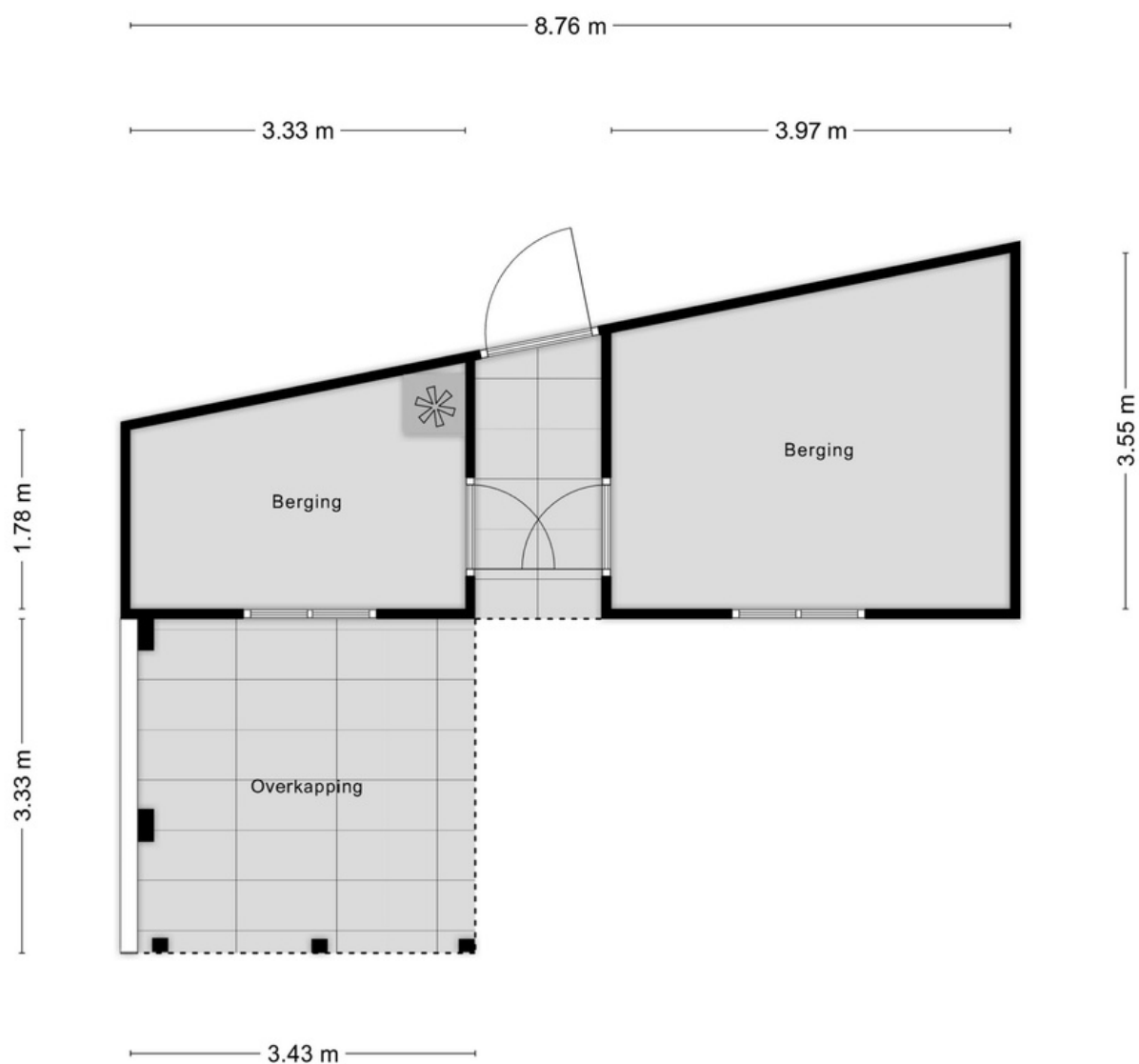








Berging en overkapping



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
Makelaar / Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen
Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen
Taxateur en Assistent Makelaar

 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten
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