



(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

60-62

Schaafdries RAVENSTEIN

Vraagprijs
€ 1.185.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Bouwjaar
woning 2008 | bedrijfsgebouw 1999

Type woning
vrijstaande woning

Woonoppervlakte
293 m²

Perceeloppervlakte
1667 m²

Bedrijfsgebouw
298 m²

**Inhoud woning en
bedrijfsgebouw tezamen**
2310 m³

Aantal slaapkamers
4

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
Noordoost





Bijzonder ruim wonen en ondernemen op een ideale locatie!

Bent u op zoek naar een unieke combinatie van wonen en werken? Op kleinschalig bedrijventerrein De Kolk in Ravenstein staat deze riante woning (ca. 293 m² woonoppervlakte) met bedrijfspand (ca. 298 m²), tezamen met een inhoud van 2310 m³, perfect voor ondernemers die bedrijfsruimte aan huis zoeken. Geschikt voor bedrijven in de categorie 1, 2 en 3 en voorzien van diverse faciliteiten die zowel comfortabel wonen als efficiënt ondernemen mogelijk maken.

Er is voldoende ruimte op het perceel om de bedrijfsruimte uit te breiden.

Deze in 2008 gebouwde villa combineert mediterrane charme met klassieke elegantie. De rijke afwerking, zoals sierlijke plafondornamenten, een statige haard, verfijnd stucwerk en hoge plafonds, straalt luxe en warmte uit. De decoratieve balustrades en stijlvolle details maken het plaatje compleet. Een unieke woning met karakter en een exclusieve uitstraling!

Uitstekende ligging en bereikbaarheid

Deze woning met bedrijfspand is gunstig gelegen op kleinschalig bedrijventerrein De Kolk, een fijne, dynamische woonomgeving met diverse ondernemers en bedrijven. De locatie biedt goede verbindingen met de A50 en A59, waardoor steden als Oss, Nijmegen en Den Bosch snel bereikbaar zijn, ook het treinstation ligt op loopafstand. Bovendien is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, ideaal voor zowel privé als zakelijk gebruik.

Indeling woning:

Begane grond:

Via de overkapte entree betreedt u de ruime hal, die over de gehele diepte van de woning doorloopt tot de achterzijde. Hier bevinden zich de meterkast (14 groepen, 3-fasenaansluiting, krachtstroom) en een handige opbergkast met wastafel en kleine boiler, toilet hangend met urinoir en fonteintje.

Aan de rechterzijde treft u de zeer royale U woonkamer, die is opgedeeld in twee sfeervolle gedeelten.

Aan de voorzijde bevindt zich een stijlvolle zitkamer met een sfeerhaard en een prachtig sierplafond.

Verder naar achteren komt u in de eetkamer, waar openslaande deuren een prachtig uitzicht bieden op de achtertuin met volledige privacy.

Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich een kantoorruimte/slaapkamer met directe toegang tot de patio via de schuifpui. De ruime woonkeuken is eveneens verbonden met de patio via een schuifpui en is voorzien van een Boretti fornuis met oven en grillplaat, een granieten keukenblad en wasbak, een koelkast en een afzuigkap. In de keuken is ook ruimte voor een eethoek met uitzicht op de patio.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met een wasruimte en airconditioning. Aan de voorzijde treft u de ouderlijke slaapkamer, die middels dubbele deuren toegang biedt tot een balkon.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met een deur naar het platte dak. De moderne badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een dubbele wastafel, een inloopdouche, een toilet, spiegel met verwarming en een designradiator.



Souterrain:

Onder de woning bevindt zich een praktisch souterrain met meerdere functionele ruimtes. Elke ruimte in het souterrain heeft ramen, waardoor er direct daglicht binnenkomt. Hier vindt u een inpandige garage (ca. 32 m²) met een elektrische deur. De helling van de inrit naar de garage kan verwarmd worden bij sneeuwval. Daarnaast beschikt het souterrain over een voorraadruimte, een tussenhal en een grote sport-/vrijetijdsruimte van maar liefst 56 m².

Tuin:

De voorzijde van de woning is fraai aangelegd met een tegelpad naar de royale entree, met daarnaast een groen ingerichte tuin met onder andere een palmboom, bonte buxus en een pad naar de achtertuin. Via de inrit helling rijdt u uw auto direct de garage in.

Aan de achterzijde bevindt zich een grote groene tuin, met direct aan de woning een groot sfeervol overdekt terras met balustrade in mediterrane stijl, ideaal om heerlijk te ontspannen. Een trap leidt naar een ruim terras, omgeven door diverse groenblijvende beplanting. Daarachter bevindt zich een gazon met een sierhaag en een sfeervolle zithoek.

Overige informatie woning:

- Bedrijfsbestemming op woning en bijgebouw
- Bedrijven in de categorie 1, 2 en 3 zijn toegestaan
- Energielabel: B
- De plinten en architraven en neuten rond de massieve deuren zijn decoratieve studijsten van hoogwaardig materiaal.
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Geheel geïsoleerd in bouwjaar
- Houten kozijnen met geheel dubbele beglazing, voorzien van veiligheidsslots
- Cv-installatie: 2008, laatste onderhoud in 2024
- Voorzieningen: Airconditioning, vliegenhorren, digitale tv-kabel, schuifpui, rookmelders
- De gehele begane grond is voorzien van een Indische leistenen vloer
- De gestukte gepolijste muren zijn bijna allemaal afwasbaar
- diverse draai/kiép ramen en enkele dauerlftung
- Keuken 2008
- Badkamer 2008
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Schilderwerk buiten: 2023/24
- Koperen dakgoten en afvoerpijpen
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Drainage systeem rondom de woning
- Gebakken Romaanse pannen liggen op het dak met uitlopers zonder dakgoot, waardoor het onderhoudsvriendelijk is.
- Automatische toegangspoorten
- Alarminstallatie is voorbereid
- Keldervloer is voorzien van siergrind met sealer, in iedere ruimte ramen net boven het maaiveld



Bedrijfsgebouw:

Via de inrit met automatische toegangspoorten, links van de woning is het bedrijfsgebouw te bereiken. Het bijgebouw/bedrijfsgebouw heeft een eigen huisnummer.

Via de loopdeur of de sectionaaldeur (4m² breed en hoog) is het bedrijfsgebouw te betreden. Achter de loopdeur bevindt zich een hal met de meterkast, links een kantoorruimte, rechtuit een woonkamer/kantine en aangrenzend de keuken, de keuken is voorzien van vaatwasser en gasaansluiting om een fornuis aan te kunnen sluiten. Vanuit de keuken toegang naar de badkamer.

Via de trap in de bedrijfshal is de eerste verdieping te bereiken, daar bevindt zich slaapkamer, en de berging met eigen CV opstelling Nefit uit 1999. Het toilet is te bereiken vanuit de hal.

De geïsoleerde bedrijfshal is voorzien van een keuken met aansluiting voor wasmachine en droger en een toiletruimte. Via een trap is de opslagzolder (50 m²) te bereiken.

- Bouwjaar 1999
- Gebruiksoppervlakte bedrijfsgebouw: 298 m², (begane grond 200 m²)
- Geheel geïsoleerd in het bouwjaar
- Energielabel A
- Voorzien van houten kozijnen met geheel dubbelglas met draaikozen voorzien van veiligheidssloten
- Gebouwd in staalconstructie met sandwichpanelen en stalen zetgordingen
- Vloer bedrijfshal is gecoat
- Krachtstroom aanwezig
- Leidingen van elektra, water, riool en internet zijn afzonderlijk aangelegd naar bedrijfspand

Belastingen:

Onroerend zaakbelasting woning € 612,25 per jaar

Onroerend zaakbelasting bedrijfsgebouw € 707,51 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 373,61 per jaar

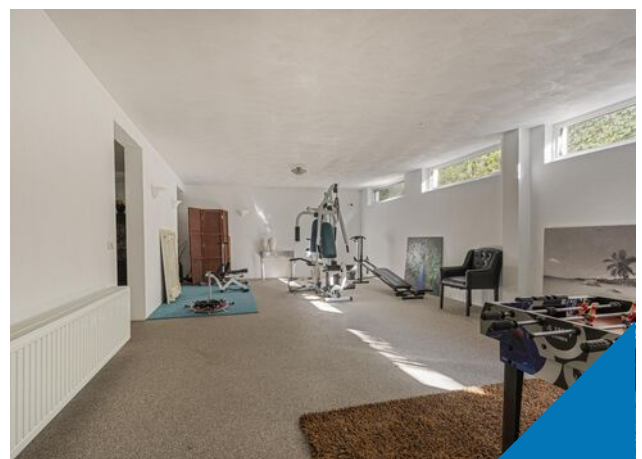
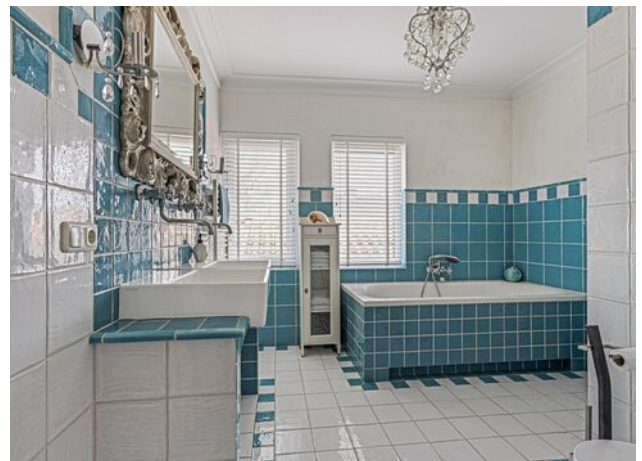
Rioolheffing woning € 178,32 per jaar

Rioolheffing bedrijfsgebouw € 326,82 per jaar

Waterschapslasten bedrijfsgebouw € 222,81 per jaar

Waterschapslasten woning € 451,22 per jaar

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.







Alle afmetingen zijn in meters (m) en worden afgerond op 2 decimalen.

Begane grond

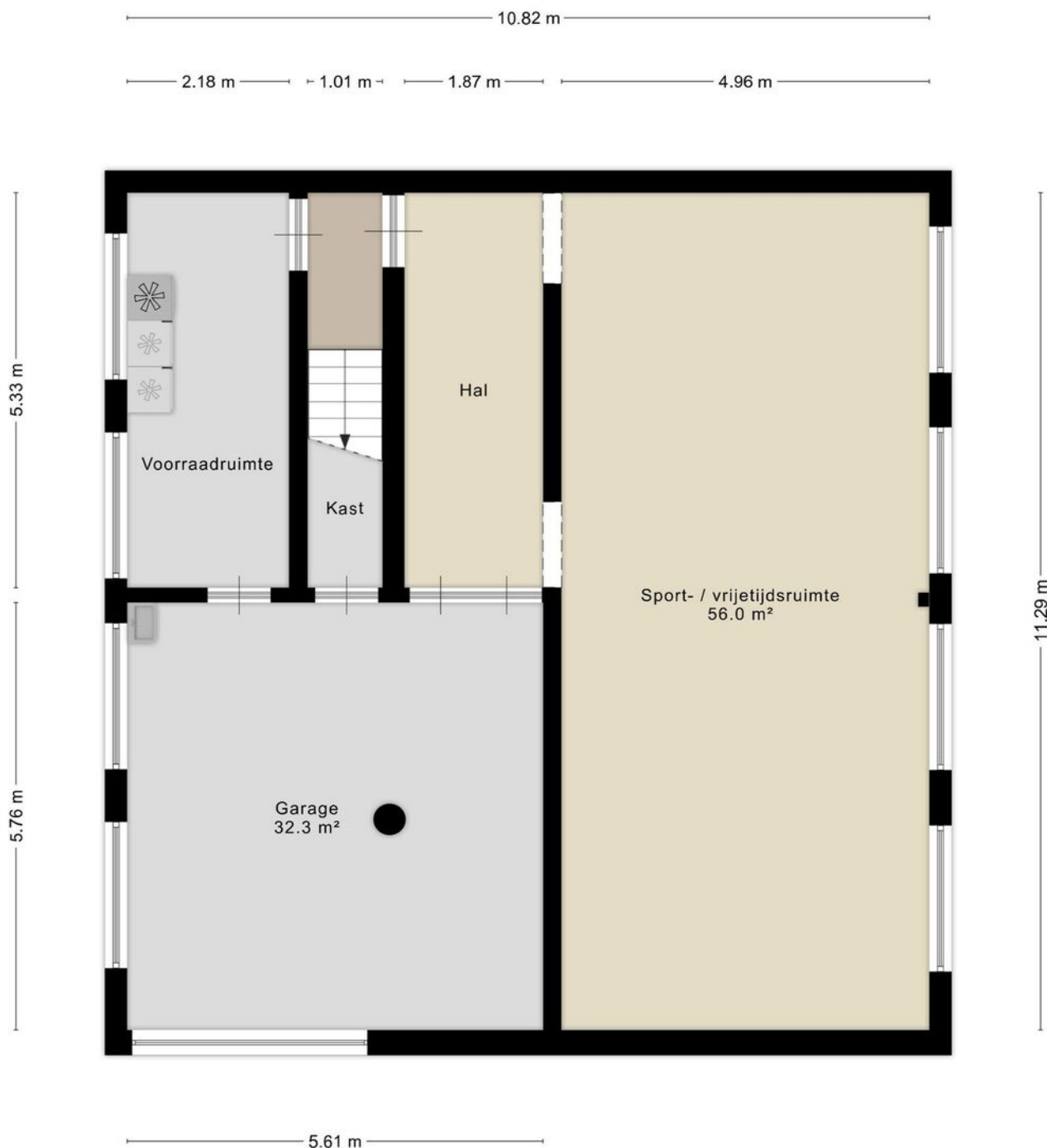


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

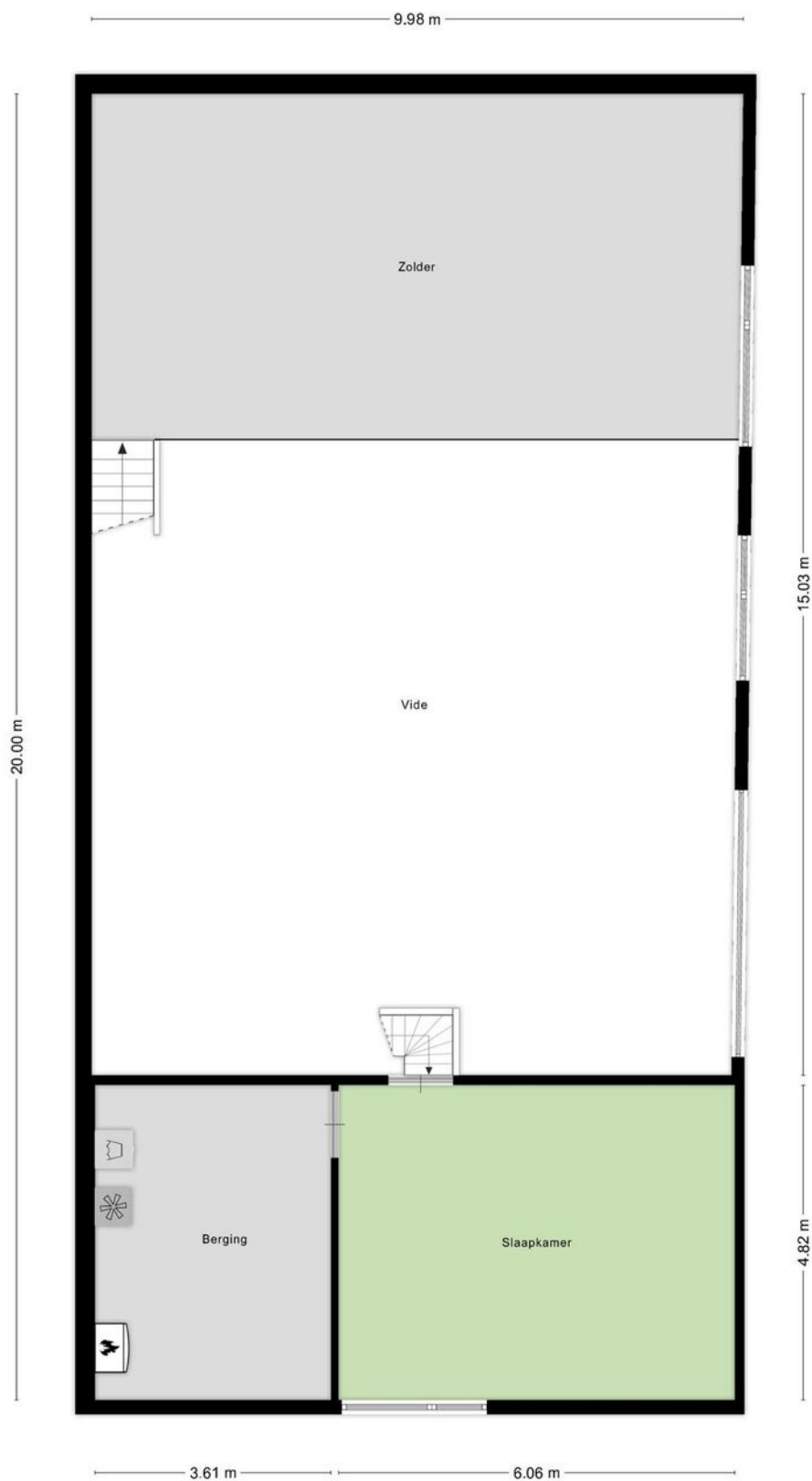


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





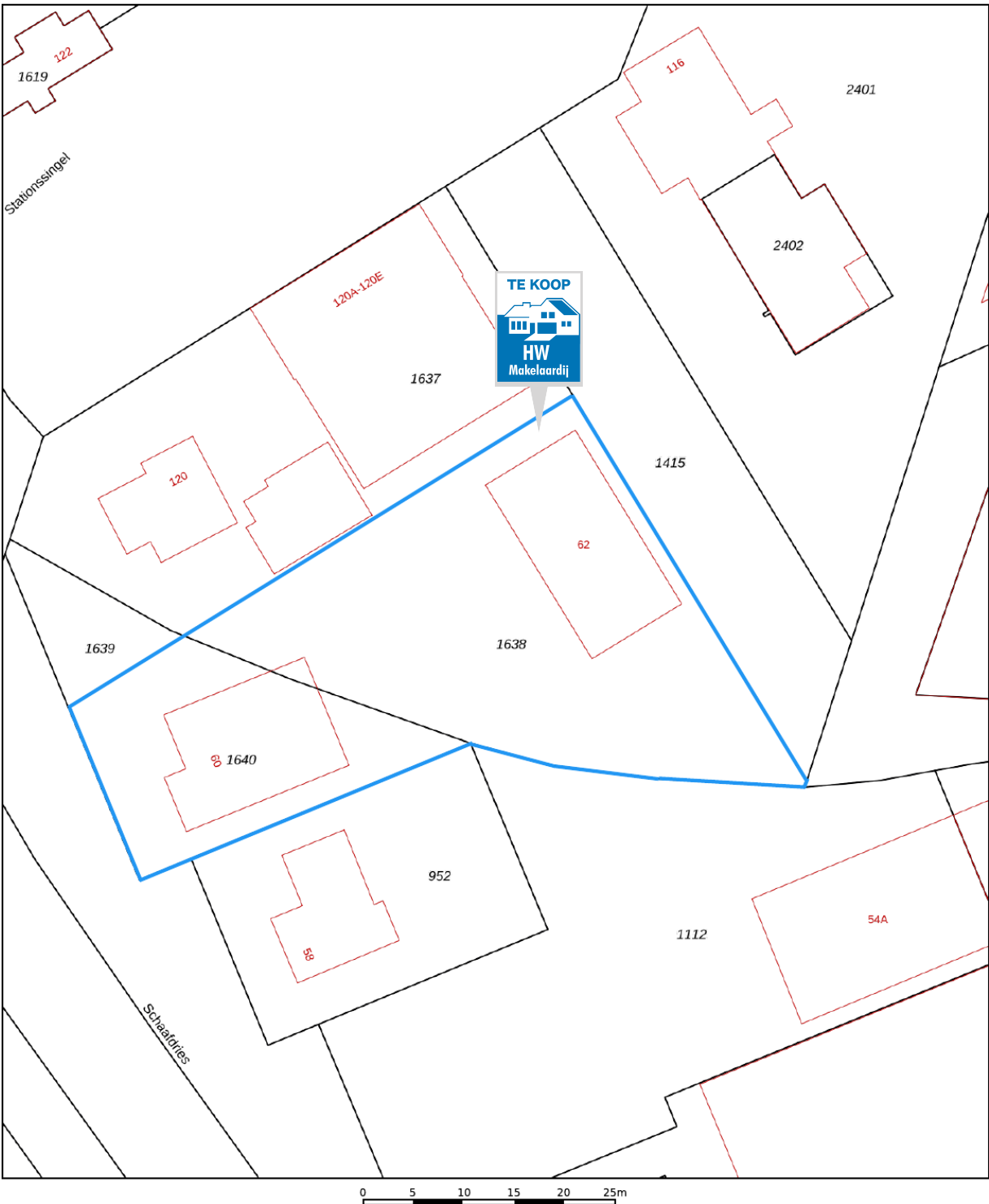
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

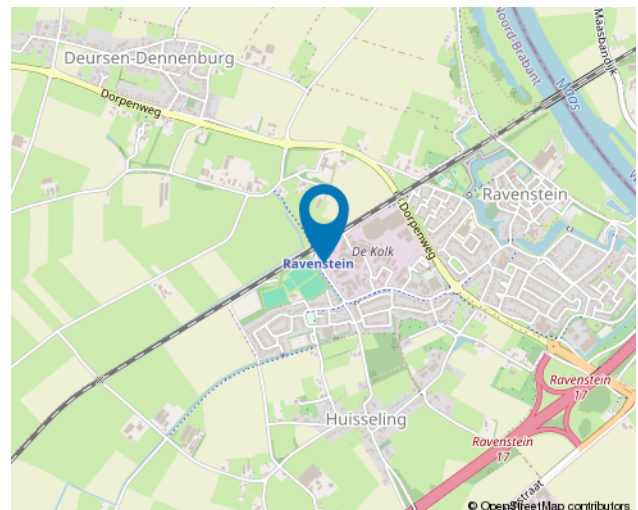
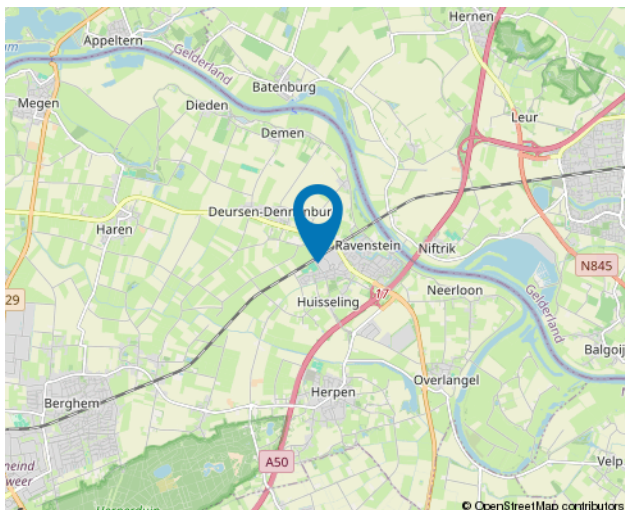
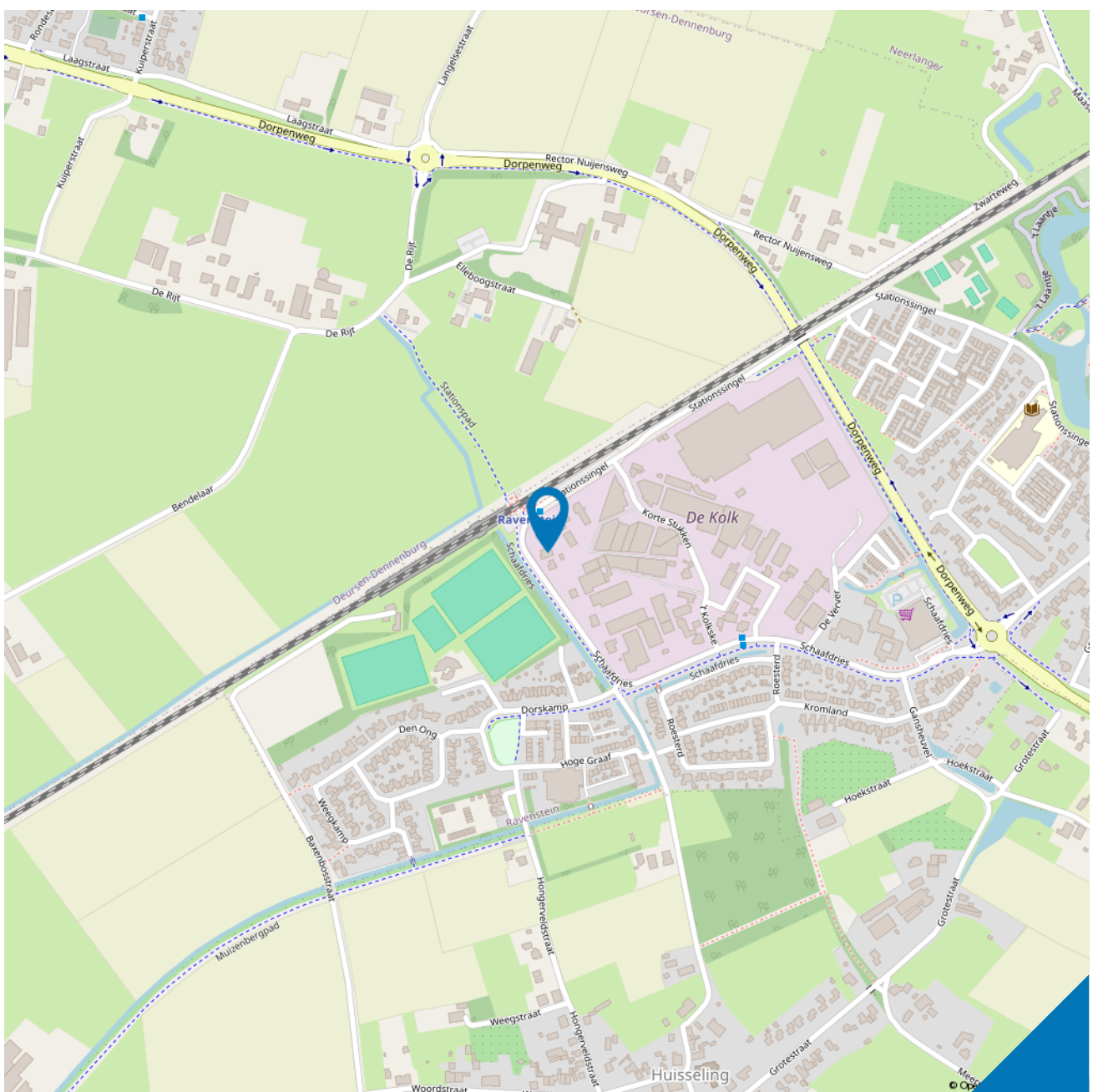
Uw referentie: HW Makelaardij



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ravenstein
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1638
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Locatie op de kaart



Wonen in Ravenstein



Een klein, prachtig vestingstadje. Buiten stroomt de Maas, binnen de stadspoorten kijk je je ogen uit. Elk huis en gebouw is een schat op zich. Kerken, de Stellingmolen, de stadspomp, een nagebouwde Latijnse school: genoeg moois om van te genieten in Ravenstein.

Vestingstad Ravenstein kent een lange geschiedenis onder veel verschillende heersers. Het stadje ontstond in de 14e eeuw in het grensgebied tussen Brabant, Gelre en Kleef. Een leenman van de hertog van Brabant bouwde bij de Maas een kasteel om tol te heffen. Vestingstad Ravenstein was lange tijd niet Hollands maar ook niet Brabants: het hoorde bij Hertogdom Kleef. De stad Ravenstein was immers de hoofdstad van het Land van Ravenstein.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonieres en wandlampjes		X	
- TL balken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken werkkast en kelder	X		
- Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Tegels (zwarte indische lesteen)	X		
Overig, te weten			
- spiegel met verwarming badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sommige gaan mee, ook planten in potten en potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Elektrische poorten	X		
- Looppoort, sier hekwerk	X		

Lijst van zaken



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen, Eric Rossen en Willie Walraven

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies bent u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij bent u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.

HW Makelaardij
Tunnelweg 5
6601 CR Wijchen
T. 024-642 27 76



HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

Belangrijke beslissing

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

Van bezichtiging naar eindoordeel

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

Van onderhandeling naar koopovereenkomst

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

Overdracht woning bij de notaris

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.

10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?

Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

**Bel snel met:
024-6422776**