



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€679.000,- k.k.

BROEKSTRAAT 14
HERPEN





Specificaties

Woonoppervlakte 129 m²	Soort woning eengezinswoning
Perceeloppervlakte 420 m²	Type woning vrijstaande woning
Inhoud woning 524 m³	Aantal kamers 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Externe bergruimte 13 m²	Tuin Tuin rondom, berging met overkapping
Bouwjaar 2001	Parkeren Eigen oprit
Energie label in aanvraag	Ligging in rustige en kindvriendelijke woonwijk, direct nabij het centrum Herpen
	Verwarming HR-combiketel Intergas, 2021 Vloerverwarming BG Radiatoren





Omschrijving

Sfeervolle vrijstaande woning met ruime oprit, gelegen op een royaal perceel in de dorpskern van Herpen.

Deze verzorgde woning beschikt over een fraai aangelegde achtertuin met een gezellige overkapping en een mooi formaat tuinberging. Een compleet geheel in een prettige woonomgeving waar rust, ruimte en het dorpse karakter mooi samenkomen.

Via de entree met vide, toiletruimte en trapopgang betreed je de ruime en lichte woonkamer met eetgedeelte. Aansluitend bevindt zich de keuken met een gezellig koffiehokje en directe toegang tot de praktische bijkeuken. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van grote raampartijen aan voor- en achterzijde, wat zorgt voor een aangename lichtinval. De openslaande tuindeuren bij de eethoek zorgen voor een fijne verbinding tussen het binnen- en buitenleven.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime, complete badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en keurig afgewerkt. De wasruimte op de eerste verdieping zou prima gebruikt kunnen worden als 4de slaapkamer.

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische extra bergruimte.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is de woning in 2021 voorzien van 12 zonnepanelen.

De tuin is keurig aangelegd, onderhoudsvriendelijk en biedt volop privacy. De vrijstaande stenen berging is bijzonder royaal en ideaal voor opslag van fietsen, tuingereedschap of speelgoed. Onder de overkapping is het heerlijk toeven, van het vroege voorjaar tot de lange zomeravonden.

Parkeren kan gemakkelijk op eigen de eigen oprit, waar plaats is voor twee auto's. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.

Herpen is een gezellig Brabants dorp, prachtig gelegen tussen het rivierenlandschap en uitgestrekte bos- en heidegebieden. Voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en huisarts zijn in het dorp aanwezig. Voor een uitgebreider aanbod ligt Schaijk op slechts tien minuten fietsen.

De A50 is binnen enkele autominuten bereikbaar en het NS-station van Ravenstein ligt op korte fietsafstand, waardoor steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven uitstekend bereikbaar zijn. Een solide, complete woning op een fijne plek. Precies zo'n huis waar je jarenlang met plezier woont.

Bijzonderheden

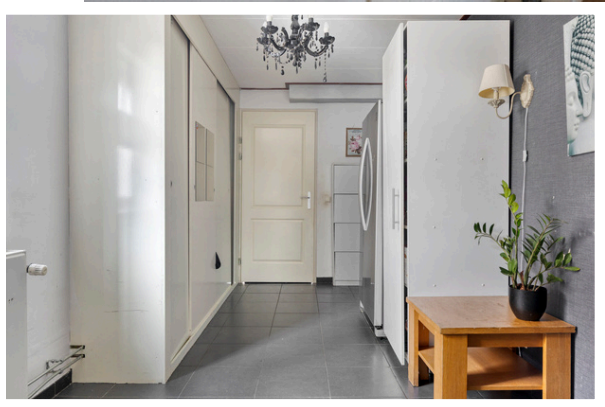
- vrijstaande woning met een praktische indeling, in het centrum van Herpen.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen (2021).
- Ruime, comfortabele leefruimtes met een fijn formaat woonkamer en eetkamer voorzien van openslaande deuren naar de tuin, aangevuld met een prettige en functionele keuken.
- Vloerverwarming op begane vloer (incl. deel garage).
- Keuken is in 2022 voorzien van nieuw apparatuur o.a. inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven en koelkast.
- De 1ste verdieping is voorzien van 4 (slaap)kamers. Deze ruimtes zijn naar behoefte te gebruiken, denk bijvoorbeeld aan een werkplek in huis.
- De begane grond en 1ste verdieping zijn voorzien van rolluiken.
- Ruime badkamer met wastafelmeubel, hoekbad, inloopdouche en toilet.
- De WTW-unit is defect.
- De garage is een multifunctionele ruimte welke zich tevens perfect leent als bijvoorbeeld speelkamer, praktijk of kantoor aan huis of voor extra opslag.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin is voorzien van een fraaie overkapping. Door de gunstige ligging van de tuin kun je hier heerlijk genieten van de zon.
- De tuin is voorzien van een ruime stenen berging. Ideaal voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Daarnaast is er een grondwaterpuls aanwezig.
- De woning is voorzien van een eigen oprit, waar ruimschoots plek is voor 2 auto's. Verder is de woning voorzien van een nette tuin rondom.
- De winkel- school- en sportvoorzieningen zijn goed te noemen en bevinden zich in de nabije omgeving op loop-/ fietsafstand.
- Woning gelegen nabij de op- en afritten van de snelweg A50 met directe verbinding naar Nijmegen en Arnhem in noordelijke richting en naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven in zuidelijke richting.
- NS-station met goede treinverbinding naar Nijmegen/'s-Hertogenbosch bevindt zich op korte afstand in nabij gelegen Ravenstein.

















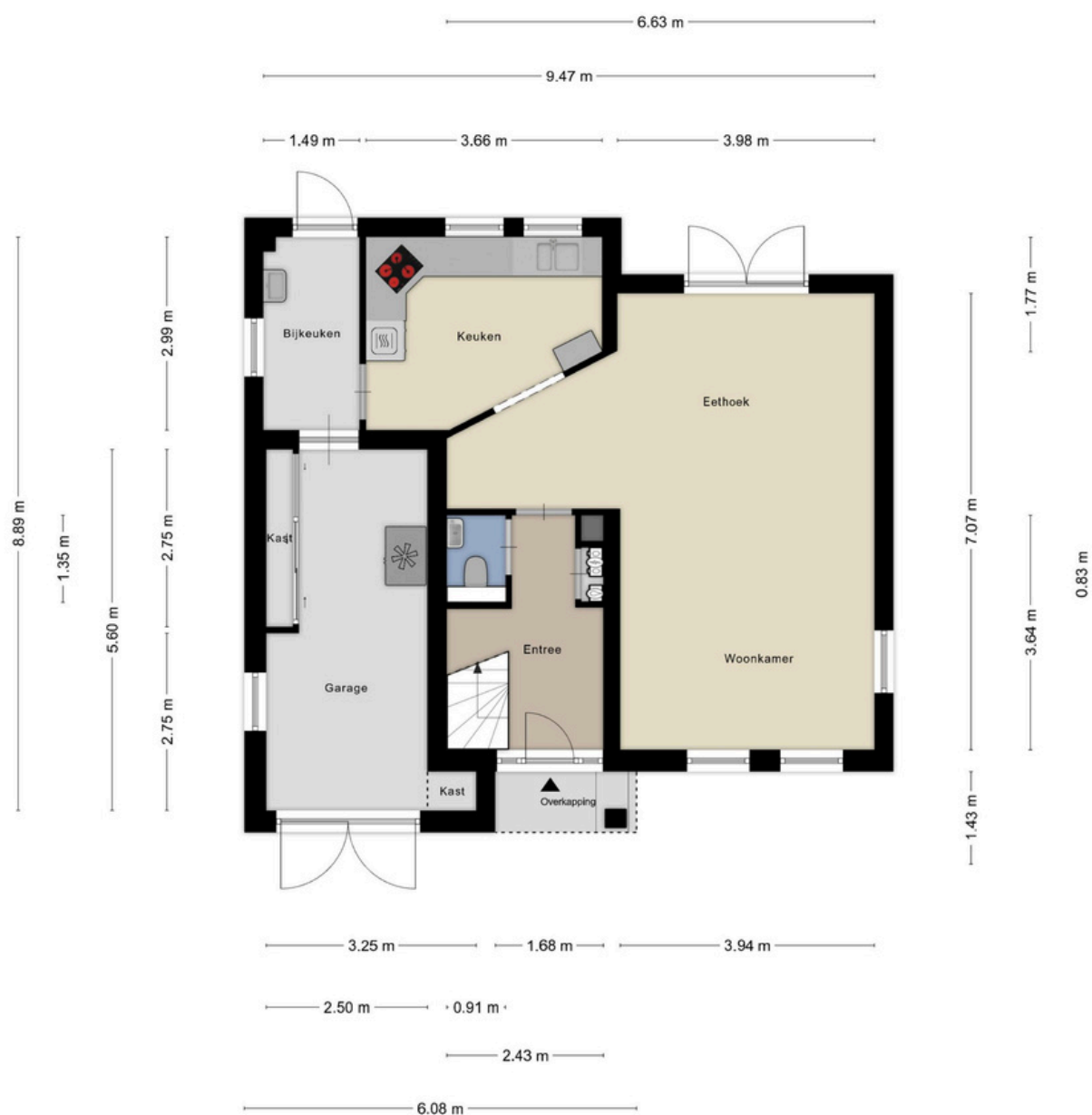


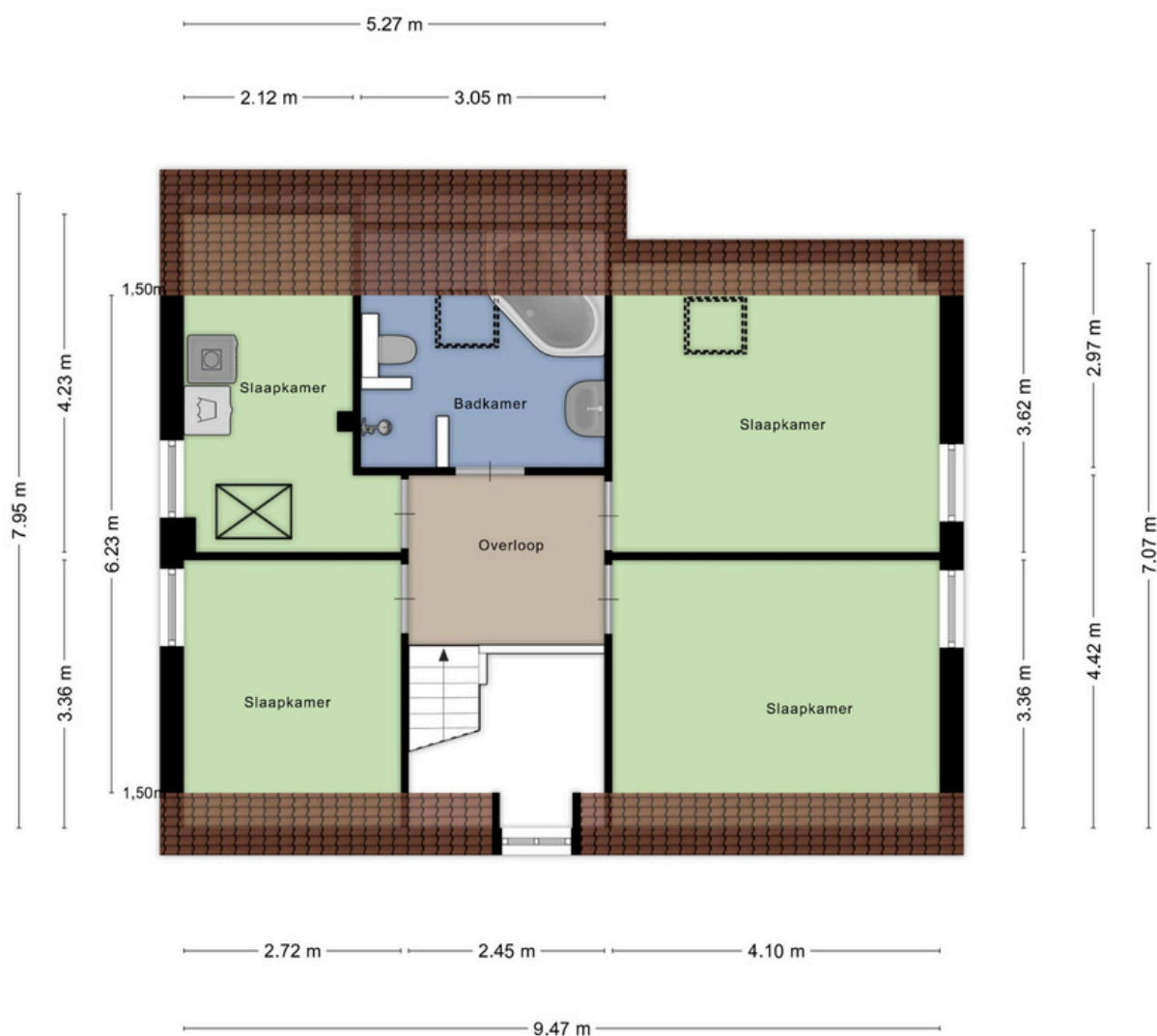


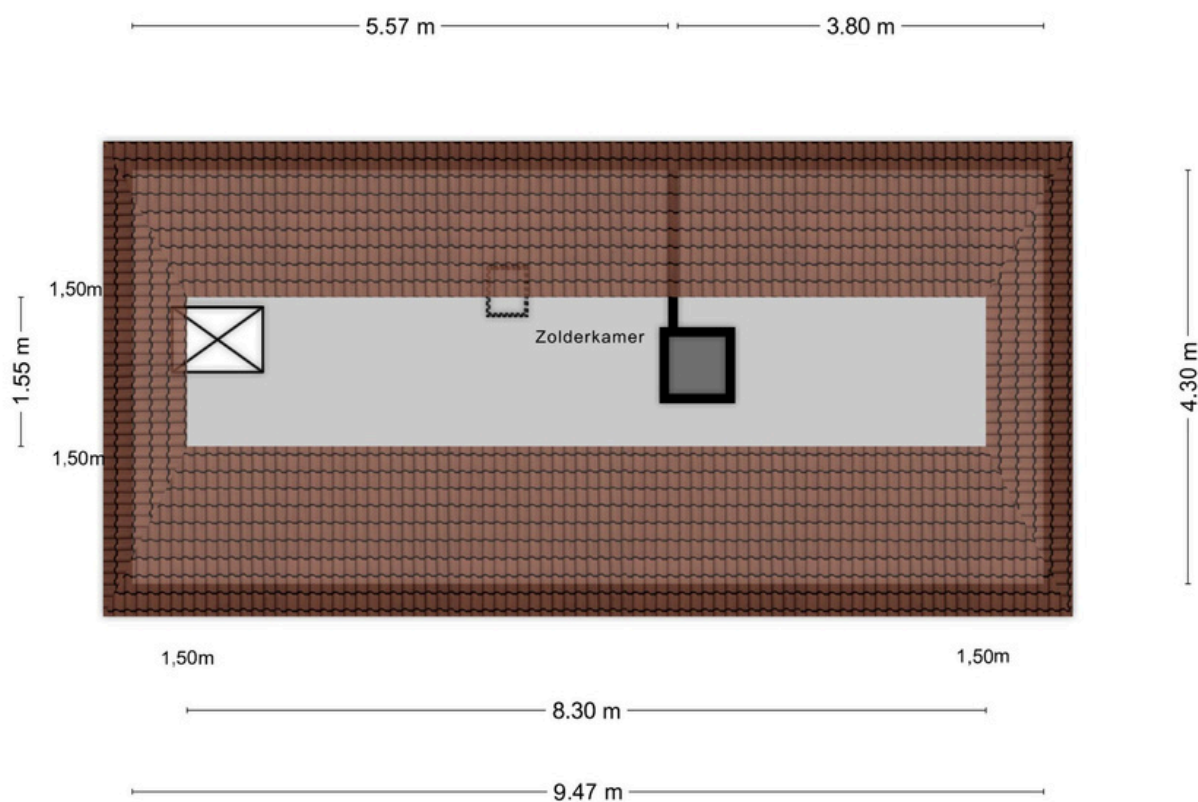


Begane grond met tuin

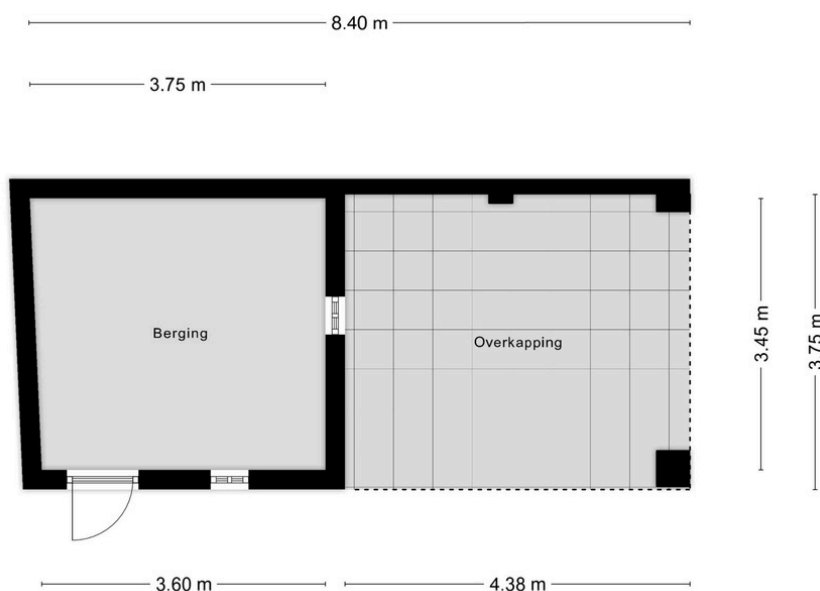








Berging met overkapping



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 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)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur / Assistent Makelaar



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT-KRMT)

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



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU