



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 450.000 ,- k.k.

Soeterstraat 25
REEK





Specificaties

- Woonoppervlakte
130 m²
- Externe bergruimte
28 m²
- Inhoud woning
459 m³
- Perceeloppervlakte
287 m²
- Bouwjaar
1982
- Energielabel
D

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Tuin	voor- en achtertuin overkapping
Berging	Vrijstaande garage met houten berging
Ligging	in rustige en kindvriendelijke woonwijk voorzien van een speeltuin, op fietsafstand van de supermarkt
Verwarming	C.V. installatie vloerverwarming begane grond





Omschrijving

Ben je op zoek naar een comfortabele woning met veel leefruimte en een royale oprit, garage en veranda? Dan is deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning in het hart van Reek absoluut het bekijken waard. De ligging is rustig, maar tegelijk centraal, waardoor alle dorpsvoorzieningen binnen handbereik zijn. Een ideale gezinswoning met verrassend veel comfort en gebruiksmogelijkheden.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en prettige lichtinval in de royale woonkamer op. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een aangename, natuurlijke lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, ideaal voor dagelijks gebruik én gezellige momenten met familie en vrienden.

De open keuken uit 2008 sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een donkergroene kleurstelling met donkere accenten en een houtlook werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een extra kamer die uitstekend kan dienen als werkkamer, speelkamer of bijkeuken. Deze ruimte heeft direct toegang tot de tuin, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

De vrijstaande garage wordt momenteel gebruikt als opslagruimte, maar is ook zeer geschikt als hobbyruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurig afgewerkte slaapkamers van goed formaat. De moderne badkamer is eveneens in 2008 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een inloopdouche, hoekbad, toilet en wastafelmeubel. Praktisch en verzorgd ingericht.

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping beschikt over een berging, wasruimte en een extra slaap- of werkkamer, waardoor de woning ook op dit niveau veel flexibiliteit biedt.

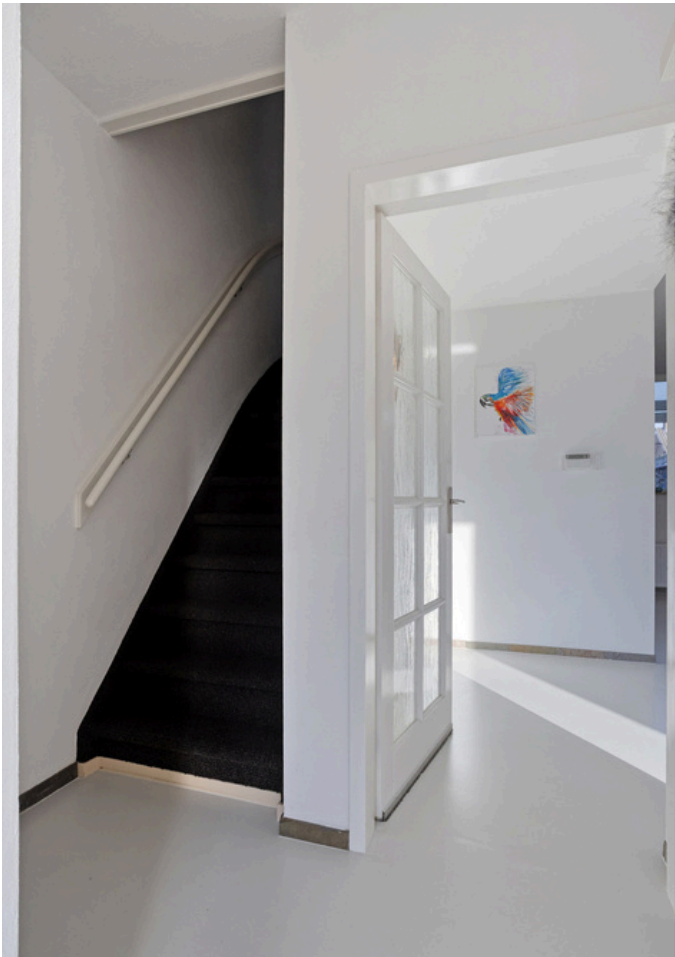
De ruime achtertuin is een prettige plek om te ontspannen. Onder de royale en sfeervolle overkapping met aangrenzende houten berging zit je heerlijk op het noordwesten en geniet je in alle rust van het buitenleven.

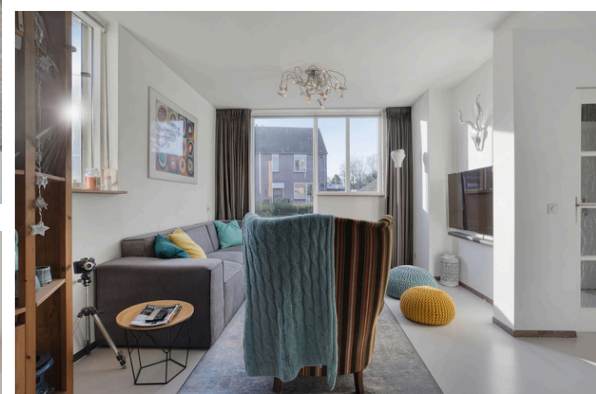
Kortom: een complete en logisch ingedeelde, praktische gezinswoning op een rustige en centrale locatie. Ideaal voor gezinnen en voor iedereen die ruimte, gemak en wooncomfort zoekt. Een woning waar je direct kunt wonen en genieten

Bijzonderheden

- Royale woonkamer met veel lichtinval.
- Luxe open keuken (2008) met een donker groene uitstraling, voorzien van o.a. 5-pits gasfornuis, combi-oven, vaatwasser en koelkast.
- Begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Badkamer (2008) met inloopdouche, hoekbad toilet en wastafel.
- Drie slaapkamers, waarvan 1 grote master slaapkamer. Kamers zijn voorzien van doorlopende houtlook vloer.
- Houten kozijnen op de begane grond en zolder van de woning zijn voorzien van HR+ glas.
- Vaste trap naar zolder met extra slaap-/ werkkamer.
- Woning is voorzien van Vaillant ecoTEC plus installatie (2024).
- Vrijstaande garage met diverse gebruiksmogelijkheden.
- Eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid in de straat.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel privacy en een sfeervolle overkapping waar je heerlijk kunt ontspannen.
- Woning is gelegen in een kindvriendelijke omgeving met speelvoorzieningen voor de deur en de basisschool op loopafstand. Op korte afstand van de woning bevindt zich een supermarkt, verder bevinden zich op enkele autominuten de buurdorpen Schaijk/Zeeland en het stadje Grave alwaar zich een uitgebreid voorzieningenniveau bevindt.
- Reek is gelegen op ca. 5 minuten van op- en afritten van de snelweg A50 met goede verbindingen naar o.a. Nijmegen, Arnhem, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

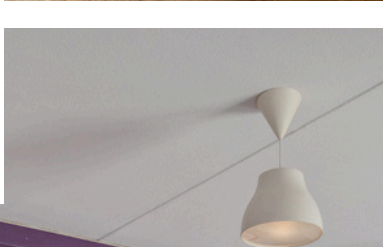








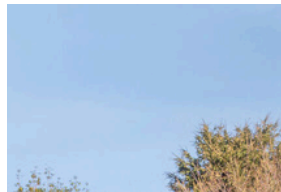














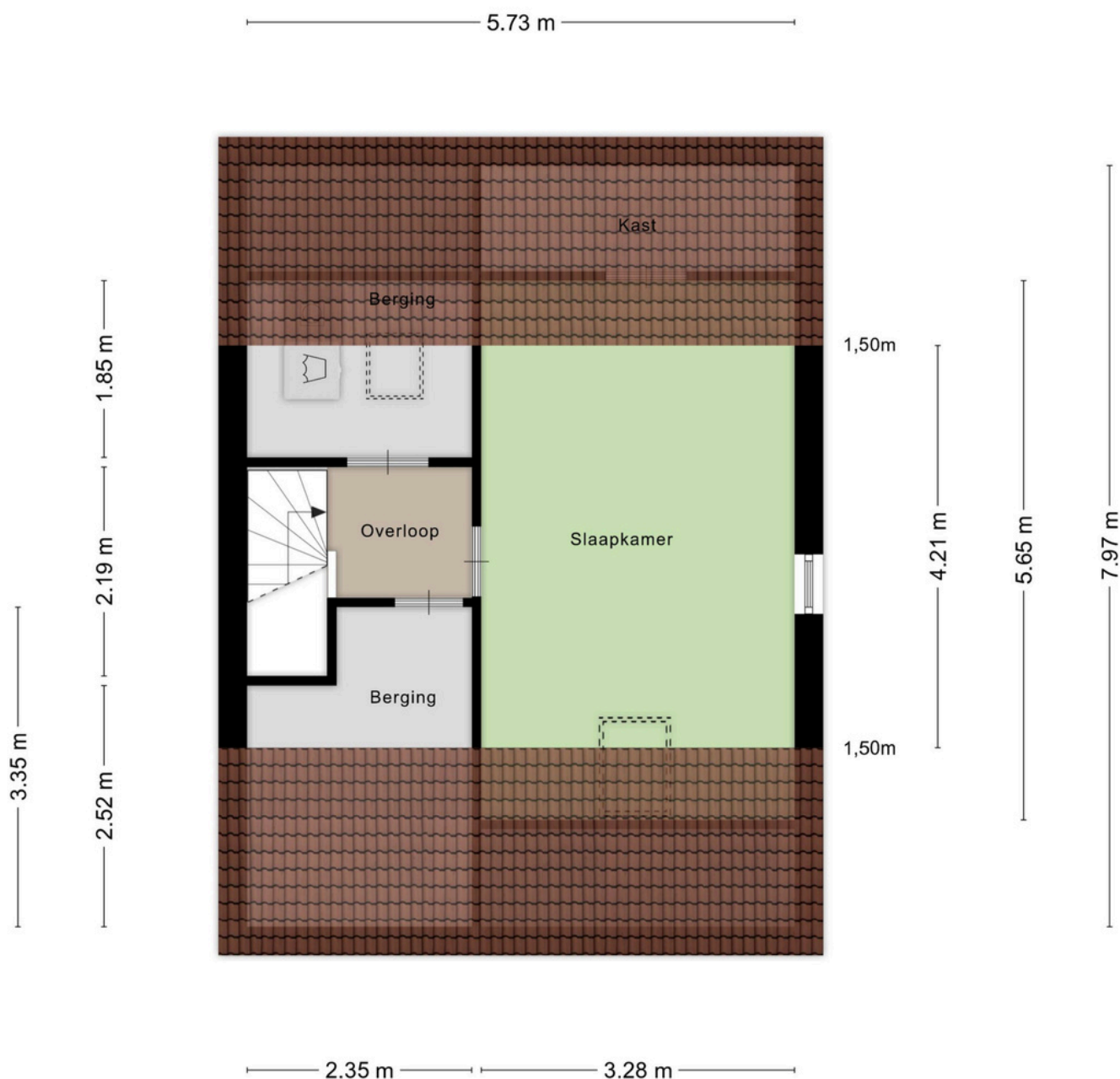


Begane grond met tuin









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)

NVM Makelaar / Register Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur / Assistent Makelaar



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