



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€ 415.000,- k.k.

REINOUT VAN VALKENBURGSTRAAT 13
RAVENSTEIN





Specificaties

- Woonoppervlakte
127 m²
- Perceeloppervlakte
243 m²
- Inhoud woning
449 m³
- Bouwjaar
1961
- Energielabel
C

Soort woning	eengezinwoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Tuin	voor- en achtertuin
Berging	inpandige berging
Ligging	in woonwijk nabij centrum van Ravenstein
Verwarming	C.V. Ketel



Omschrijving

Wonen met ruimte, gemak en mogelijkheden

Welkom bij deze ruime uit- en opgebouwde twee-onder-een-kapwoning met carport, royale tuin en een verrassend praktische indeling. Hier woon je rustig, in een fijne woonstraat, met het historische centrum van Ravenstein en de Maas op korte afstand. Een solide gebouwde en goed onderhouden woning die nog volop potentie biedt om het naar eigen wens en idee te moderniseren.

Deze woning heeft alles in huis voor verschillende woonwensen. Denk aan een comfortabel gezinsleven met veel leefruimte, of juist levensloopbestendig wonen dankzij de badkamer op de begane grond en de mogelijkheid om de inpandige berging om te bouwen tot slaapkamer. Fijn vooruitzicht voor wie nu al toekomstbestendig wil wonen.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De gezellige woonkamer heeft een fijne lichtinval, een sfeervolle open haard en een neutrale afwerking. Via de sfeervolle boogdoorgang bereik je de ruime keuken met veel kast- en werkruimte en een praktische eethoek. Vanuit hier heb je direct toegang tot de tuin.

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van douche, toilet, wastafel en witgoed aansluitingen. De inpandige berging biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of jouw toekomstige slaapkamer. Met een eenvoudige aanpassing creëer je hier gelijkvloers wonen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie slaapkamers waarvan twee van zeer royaal formaat. Met een slimme indelingswijziging is het mogelijk om een 4e slaapkamer te realiseren of een deel van één van de kamers te benutten voor een extra badkamer op de verdieping.

Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht, met een overkapping waar je heerlijk beschut zit. De voortuin en oprit met carport geven een nette entree én bieden plek voor minimaal 2 auto's.

Locatie

De woning ligt in een rustige, vriendelijke woonwijk in het gezellige Ravenstein. Kinderen kunnen hier veilig spelen en voorzieningen zijn binnen handbereik zijn. Op korte afstand vind je winkels, scholen, sportfaciliteiten en natuurlijk het mooie historische centrum met cafés, terrassen en het treinstation. Met de Maas, uiterwaarden en natuur in de buurt geniet je hier van rust en groen, terwijl steden als Oss en Nijmegen snel bereikbaar zijn.

Kortom

Een degelijke woning met ruimte, comfort en volop mogelijkheden om jouw woonideeën vorm te geven. Of je nu kiest voor een fijn familiehuus of een toekomstbestendige woning met alles gelijkvloers: dit is een kans om in Ravenstein jouw nieuwe thuis te creëren.



Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met carport en eigen oprit.
- Praktische indeling met woonkamer en veel natuurlijke lichtinval.
- Sfeervolle open haard in de woonkamer.
- Ruime keuken met eethoek en toegang tot de achtertuin.
- Badkamer op de begane grond met douche, toilet, wastafel en witgoed aansluitingen.
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen door het creëren van een slaapkamer op de begane grond (ombouw inpandige berging).
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee royaal van formaat. 4e slaapkamer mogelijk!
- Optie om op de eerste verdieping een extra badkamer te realiseren (indeling eenvoudig aanpasbaar).
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met ruime overkapping.
- Oprit met carport, plek voor minimaal 2 auto's.
- Energielabel C, solide basis om verder te verduurzamen.
- Degelijke bouw en ideaal om verder te moderniseren naar eigen smaak.
- Woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Ravenstein, een eeuwen oud vestingstadje met prachtige karakteristieke panden. Ravenstein heeft prima winkel- school- en sportvoorzieningen en een gezellig centrum met enkele cafés, restaurants en speciaalzaken.
- Het uitgestrekte natuurgebied Herperduin met haar prachtige bossen, vennen en zandvlakten en de rivier de Maas met haar uiterwaarden bevinden zich in de nabije omgeving van de woning. De omgeving biedt dus naast de centrale ligging ook nog eens uitstekende recreatieve mogelijkheden.
- Door de aanwezigheid van een treinstation op enkele minuten fietsafstand en de ligging van Ravenstein direct aan de A50 is de bereikbaarheid zeer goed te noemen. De steden Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn binnen het half uur bereikbaar met de auto en de trein.

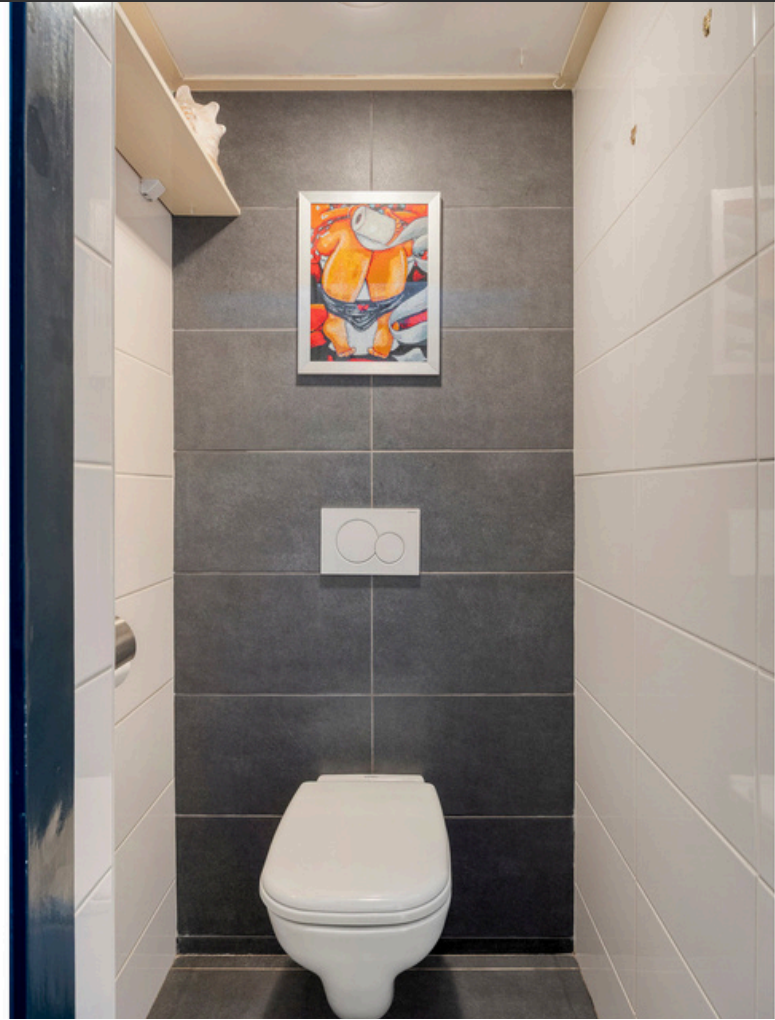








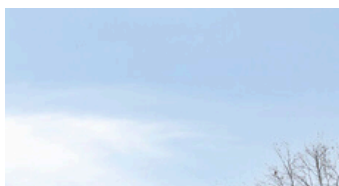




















Koopakte:

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 erfdiensbaarheden, 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 meet instructie 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

Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT)

Taxateur en Assistent Makelaar






 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