



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 575.000,- k.k.

ST. LUCIASTRAAT 10

Ravenstein





Specificaties

■ Woonoppervlakte 142 m²	Soort woning	Herenhuis / stadswoning
■ Perceeloppervlakte 178 m²	Type woning	Vrijstaand geschakeld
■ Inhoud woning 531 m³	Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
■ Overige inpandige ruimte 8 m²	Tuin	Stadstuin van ca. 70m²
■ Bouwjaar ca. 1900 (in 1978 volledig gerenoveerd)	Ligging	Centrum vestingstadje
■ Energielabel E	Verwarming	CV-installatie en houtkachel



Omschrijving

Wonen in hartje Ravenstein met karakter, ruimte en mogelijkheden.

In het centrum van het gezellige en historische vestingstadje Ravenstein ligt deze sfeervolle rijksmonumentale stadswoning met stadstuin van ca. 70 m², berging en een praktische achterom. Een woning met karakter, een fijne indeling en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is verrassend ruim opgezet en beschikt over prettige leefruimten. Authentieke elementen zoals balkenplafonds en de ensuite indeling geven het geheel een warme en karaktervolle uitstraling. Tegelijkertijd biedt het geheel de kans om het wooncomfort naar hedendaagse wensen te brengen.

Begane grond:

Ruime entree met meterkast en opbergmogelijkheden. Via de inpandige berging met witgoedaansluitingen bereik je de gang met toilet en doorgang naar de keuken.

De sfeervolle woonkamer is neutraal afgewerkt en voorzien van een fraaie houten vloer, balkenplafond en een schouw met houtkachel. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht.

De keuken (ca. 1995/1996) in lichte houtlook met mintgroene accenten biedt ruimte voor een eet- of ontbijttafel en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven (2011), magnetron, koelkast en vaatwasser (2020). Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin en de berging.

Eerste verdieping:

Overloop met praktische was- en cv-ruimte en toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De badkamer (2015) is voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Zolder:

Via een losse trap bereikbare bergzolder volop bergruimte.

Tuin

De stadstuin is bijzonder sfeerol en biedt veel privacy. De tuin is bereikbaar via een achterom en afgesloten met een houten poort. Aan de achterzijde is bovendien volop parkeergelegenheid aanwezig.



Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1900, met een grondige renovatie in 1978. De woning is in basis goed onderhouden;
- Ruime entree met toegang tot de hal, voorzien van meterkast en opbergkast. Via de aangrenzende berging met witgoedaansluitingen bereik je de gang met toilet, van waaruit je doorloopt naar de keuken;
- Sfeervolle, neutraal afgewerkte woonkamer en suite, gekenmerkt door fraaie balkenplafonds. De woonkamer beschikt over een houten vloer, schouw met houtkachel en biedt de mogelijkheid voor openslaande deuren naar het terras. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval;
- Keuken (circa 1995/1996) uitgevoerd in lichte houtlook met mintgroene accenten en ruimte voor een eet- of ontbijttafel. Voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat met afzuigkap, magnetron, oven (2011), koelkast, vaatwasser (2020) en spoelbak. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin en via de gang tot de inpandige berging;
- 1e verdieping voorzien van 3 prima formaat slaapkamers.
- Badkamer (2015) voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Bijzonder sfeervolle stadstuin met veel privacy, achterom en afsluitbare houten poort. Aan de achterzijde is tevens parkeergelegenheid op eigen terrein mogelijk;
- Energielabel E. Voorzien van een HR-combiketel (Nefit Topline, 2014/2015), volledig onderhouden in 2026;
- Woning is aangemerkt als rijksmonument;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd aan de voorzijde in 2023 en aan de achterzijde circa 2020;
- Begane grond voorzien van isolerende voorzetramen; op de verdieping deels enkel glas;
- Begane grondvloer (m.u.v. de berging) geïsoleerd in 1978 met circa 6 cm tempex;
- Verdiepingsvloer volledig vernieuwd in 1978 en is geïsoleerd;
- Dak vernieuwd in 1978 en geïsoleerd met circa 5 cm houtwolcementplaat/tempex;
- Volgens opgave van de gemeente dateert de woning uit circa 1900, mogelijk deels ouder;
- Ravenstein een eeuwen oud vestingstadje met prachtige karakteristieke panden heeft goede winkel- school- en sportvoorzieningen en heeft een gezellig centrum met enkele cafés, restaurants en speciaalzaken;
- Woning gelegen op loopafstand van de rivier de Maas met haar prachtige uiterwaarden, alwaar het heerlijk wandelen en recreëren is;
- Woning gelegen nabij de op- en afritten van de snelweg A50 met directe verbindingen naar Nijmegen en Arnhem in noordelijke richting en naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven in zuidelijke richting;
- NS-station met goede verbindingen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch op loopafstand;
- Goede parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Parkeren kan met vergunning (ca. €75,- per jaar) of aan de achterzijde van de woning.









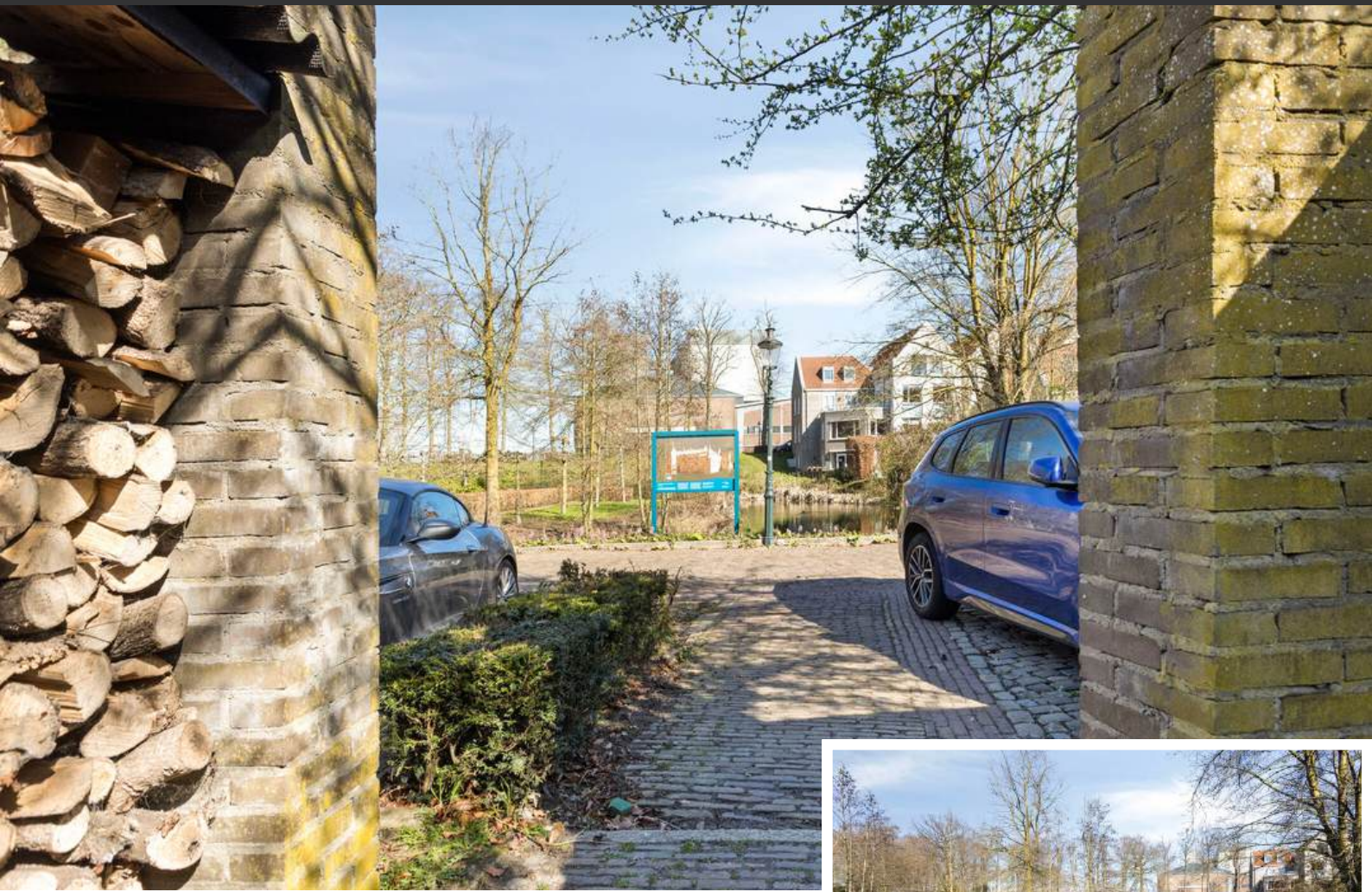












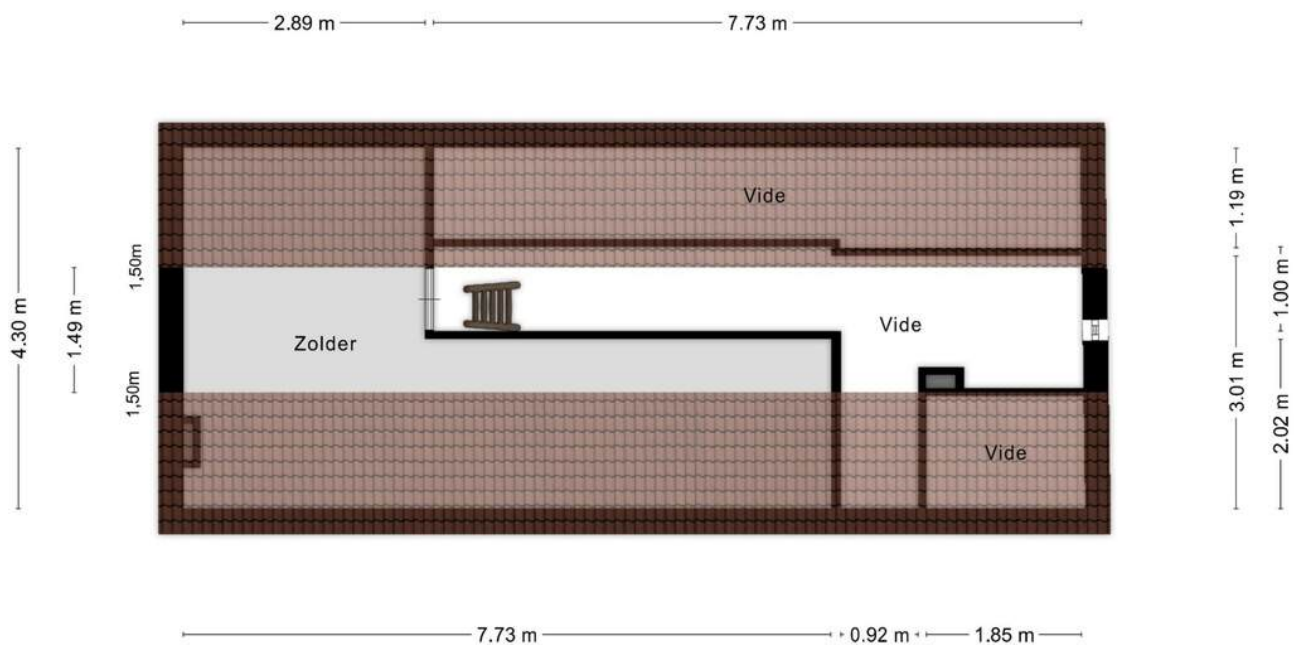












Rijksmonument: wat betekent dat voor u?

Deze woning is aangewezen als rijksmonument. Dat betekent wonen in een pand met historie, karakter en een verhaal dat vaak generaties teruggaat. Tegelijkertijd brengt dit ook specifieke mogelijkheden én aandachtspunten met zich mee op het gebied van onderhoud, financiering en gebruik.

Voor particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie bestaat er op landelijk niveau een subsidieregeling: de woonhuissubsidie. Deze regeling is bedoeld voor het onderhoud en de instandhouding van monumentale onderdelen van de woning. Jaarlijks kan een aanvraag worden ingediend, waarbij een deel van de gemaakte kosten wordt vergoed. Denk hierbij aan werkzaamheden aan het dak, gevels, kozijnen of andere karakteristieke elementen die bijdragen aan de monumentale waarde van het pand.

Naast subsidies zijn er ook aantrekkelijke financieringsmogelijkheden. Via het Nationaal Restauratiefonds kunnen eigenaren gebruikmaken van speciale leningen, zoals een restauratielening of een duurzaamheidslening. Deze leningen kennen doorgaans gunstige voorwaarden en zijn specifiek gericht op het behouden en verbeteren van monumentale panden. Hierdoor wordt het uitvoeren van onderhoud of het treffen van energiebesparende maatregelen financieel beter haalbaar.

Het is goed om te weten dat de voormalige fiscale aftrekregeling voor onderhoud aan rijksmonumenten is komen te vervallen. In plaats daarvan zijn bovengenoemde subsidies en financieringsmogelijkheden geïntroduceerd om eigenaren te ondersteunen bij het behoud van hun monument.

Bij verbouwingen of aanpassingen aan een rijksmonument gelden specifieke regels. Deze zijn erop gericht om het historische karakter en de authentieke elementen van het pand te beschermen. Voor bepaalde werkzaamheden kan een vergunning vereist zijn, afhankelijk van de aard en omvang van de ingreep. Dit verschilt per situatie en per pand.

Wij adviseren u graag over de mogelijkheden en brengen u desgewenst in contact met de juiste partijen.

Rijksmonument – belangrijke aandachtspunten

Rijksmonument met karakter en historische waarde.

Instandhoudingssubsidie mogelijk via de Rijksoverheid (tot ca. 38% van subsidiabele kosten)

Gunstige financiering mogelijk via het Nationaal Restauratiefonds

Verduurzaming mogelijk met behoud van monumentale kenmerken

Voor wijzigingen aan monumentale onderdelen is vaak een vergunning vereist

Subsidies en regelingen zijn persoons- en kostengebonden (niet overdraagbaar)

Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

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

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 Buijsten

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