



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

60

Schaafdries RAVENSTEIN

Vraagprijs
€ 1.185.000 k.k.





Kenmerken

Aanvaarding
in overleg

Bouwjaar
2008

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Bouwjaar
2008

Woonoppervlakte
293 m²

Perceeloppervlakte
1667 m²



Externe bergruimte
298 m²

Inhoud
2310 m³

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
*dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas, volledig
geïsoleerd*



Energieklasse
B

Verwarming
c.v.-ketel

Tuin locatie
oost





Exclusief wonen en ondernemen op één van de meest veelzijdige locaties van Ravenstein Bent u op zoek naar een bijzondere plek waar royaal wonen en professioneel ondernemen naadloos samenkomen? Op het kleinschalige en representatieve bedrijventerrein De Kolk in Ravenstein bevindt zich deze indrukwekkende villa met een volwaardig multifunctioneel bedrijfsgebouw. Een unieke combinatie die zelden beschikbaar komt en uitermate geschikt is voor ondernemers die wonen en werken op hoog niveau willen combineren.

De woning beschikt over maar liefst circa 293 m² woonoppervlakte en wordt aangevuld met een zelfstandig bedrijfsgebouw van circa 298 m². Dankzij de bedrijfsbestemming zijn bedrijven in categorie 1, 2 en 3 toegestaan. Bovendien biedt het ruime perceel mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsruimte.

Mediterrane allure met tijdloze klasse

Deze in 2008 gebouwde villa ademt sfeer, luxe en karakter. De architectuur is geïnspireerd op mediterrane elegantie en wordt versterkt door klassieke details zoals sierlijke plafondornamenten, hoge plafonds, verfijnd stucwerk, een statige haard en decoratieve balustrades. Elk detail is met zorg gekozen en draagt bij aan een exclusieve, warme uitstraling. Een woning die direct indruk maakt en blijvend charmeert.

Centrale ligging met uitstekende bereikbaarheid

Gelegen op bedrijventerrein De Kolk biedt deze locatie een prettige balans tussen rust, representativiteit en dynamiek. U bevindt zich hier in een verzorgde omgeving met diverse ondernemers, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De uitvalswegen A50 en A59 zorgen voor snelle verbindingen richting Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Het NS-station van Ravenstein ligt op loopafstand en op eigen terrein is volop parkeergelegenheid beschikbaar voor zowel privé- als zakelijk gebruik.

Indeling woning

Begane grond

Via de overkapt entree betreedt u de royale hal die zich uitstrekt over de volledige diepte van de woning. Hier bevinden zich de meterkast (14 groepen, 3-fasenaansluiting en krachtstroom), een praktische opbergkast met wastafel en boiler, alsmede een luxe toilet met hangcloset, urinoir en fonteintje.

Aan de rechterzijde bevindt zich de bijzonder ruime U-vormige woonkamer, verdeeld in twee sfeervolle leefgedeelten. Aan de voorzijde ligt de elegante zitkamer met sfeerhaard en prachtig sierplafond. De achtergelegen eetkamer beschikt over openslaande deuren naar het overdekte terras waar u kunt genieten van optimale privacy.

Aan de linkerzijde van de hal treft u een multifunctionele ruimte die uitstekend dienst kan doen als kantoor of slaapkamer, met directe toegang tot de patio via een schuifpui. De royale woonkeuken sluit hier naadloos op aan en is eveneens voorzien van een schuifpui naar de patio. De keuken is uitgerust met een Boretti fornuis met oven en grillplaat, granieten werkblad, koelkast en afzuigkap. Er is ruimschoots plaats voor een eethoek met uitzicht op de patio.



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot een praktische wasruimte en is voorzien van airconditioning. De master bedroom aan de voorzijde beschikt over dubbele deuren naar een balkon. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het platte dak. De moderne badkamer is compleet uitgerust met vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, verwarmde spiegel en designradiator.

Souterrain

Het souterrain vormt een volwaardig onderdeel van de woning en beschikt over meerdere functionele ruimtes, allen voorzien van daglicht dankzij ramen net boven maaiveldniveau. Hier vindt u een inbandige garage van circa 32 m² met elektrische deur, waarbij de inrit verwarmd kan worden bij sneeuwval. Daarnaast zijn er een voorraadruimte, een tussenhal en een indrukwekkende sport-/werk-/vrijtijdsruimte van circa 56 m². Garage en vrijtijdsruimte zijn voorzien van verwarming.

Tuin

De voortuin is fraai aangelegd met een stijlvol tegelpad richting de entree en diverse groene accenten zoals een palmboom en bonte buxus. Via de hellingbaan bereikt u direct de inbandige garage. De achtertuin is royaal, groen en biedt volledige privacy. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervol overdekt terras met mediterrane balustrade. Via een trap bereikt u een lagergelegen terras, omgeven door groenblijvende beplanting. Verderop ligt een verzorgd gazon met sierhaag en een intieme zithoek – een heerlijke plek om in alle rust te genieten.

Overige informatie woning

- Energielabel B
- Hoogwaardige decoratieve stuclijsten rond deuren en plafonds
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Volledig geïsoleerd in het bouwjaar
- Houten kozijnen met dubbele beglazing en veiligheidssloten
- Cv-installatie 2008, laatst onderhouden in 2026
- Voorzien van volledige camera-beveiliging, airconditioning, vliegenhorren, digitale tv-kabel, schuifpui en rookmelders
- Begane grond voorzien van Indische leistenen vloer
- Grotendeels afwasbare, gepolijste stucwanden
- Keuken en badkamer uit 2008
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023/2024
- Koperen dakgoten en hemelwaterafvoeren
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Drainagesysteem rondom de woning
- Dak met gebakken Romaanse pannen, onderhoudsvriendelijk uitgevoerd
- Automatische toegangspoorten, looppoort van sierhekwerk
- Perceel volledig omheind



- Voorbereiding voor alarminstallatie
- Keldervloer afgewerkt met siergrind en sealer

Multifunctioneel bedrijfsgebouw

Het multifunctioneel bedrijfsgebouw is bereikbaar via de automatische toegangspoorten links van de woning en beschikt over een eigen huisnummer. Toegang is mogelijk via een loopdeur of een royale sectionaaldeur (4 meter breed en hoog).

Achter de loopdeur bevindt zich een hal met meterkast, toegang tot een kantoorruimte, een kantine/ woonruimte met aangrenzende keuken (voorzien van vaatwasser en gasaansluiting) en een badkamer. Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping met slaapkamer en berging, waar zich tevens een eigen cv-opstelling (Nefit, 1999) bevindt. Het toilet is bereikbaar vanuit de hal.

De geïsoleerde bedrijfshal beschikt over een keukenblok met aansluitingen voor wasmachine en droger, een toiletruimte en een opslagzolder van circa 50 m².

Overige informatie bedrijfsgebouw:

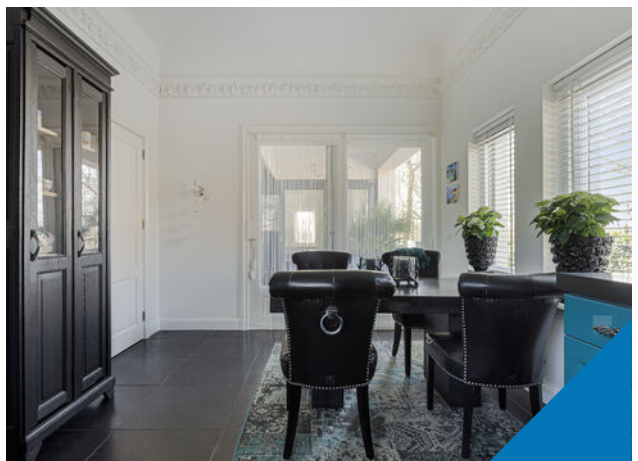
- Bedrijven categorie 1, 2 en 3 toegestaan
- Bouwjaar 1999
- Gebruiksoppervlakte: ca. 298 m² (begane grond ca. 200 m²)
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd in bouwjaar
- Houten kozijnen met dubbele beglazing en veiligheidssloten
- Staalconstructie met sandwichpanelen en stalen zetgordingen
- Gecoate vloer in de bedrijfshal
- Krachtstroom aanwezig
- Eigen aansluitingen voor elektra, water, gas, riool en internet
- Volledige camera-beveiliging

Belastingen

- Onroerendzaakbelasting woning: € 612,25 per jaar
- Onroerendzaakbelasting bedrijfsgebouw: € 707,51 per jaar
- Afvalstoffenheffing vastrecht: € 373,61 per jaar
- Rioolheffing woning: € 178,32 per jaar
- Rioolheffing bedrijfsgebouw: € 326,82 per jaar
- Waterschapslasten woning: € 451,22 per jaar
- Waterschapslasten bedrijfsgebouw: € 222,81 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.







Overzicht



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend!
© 2008 www.cijfer.nl

Begane grond



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



1e 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

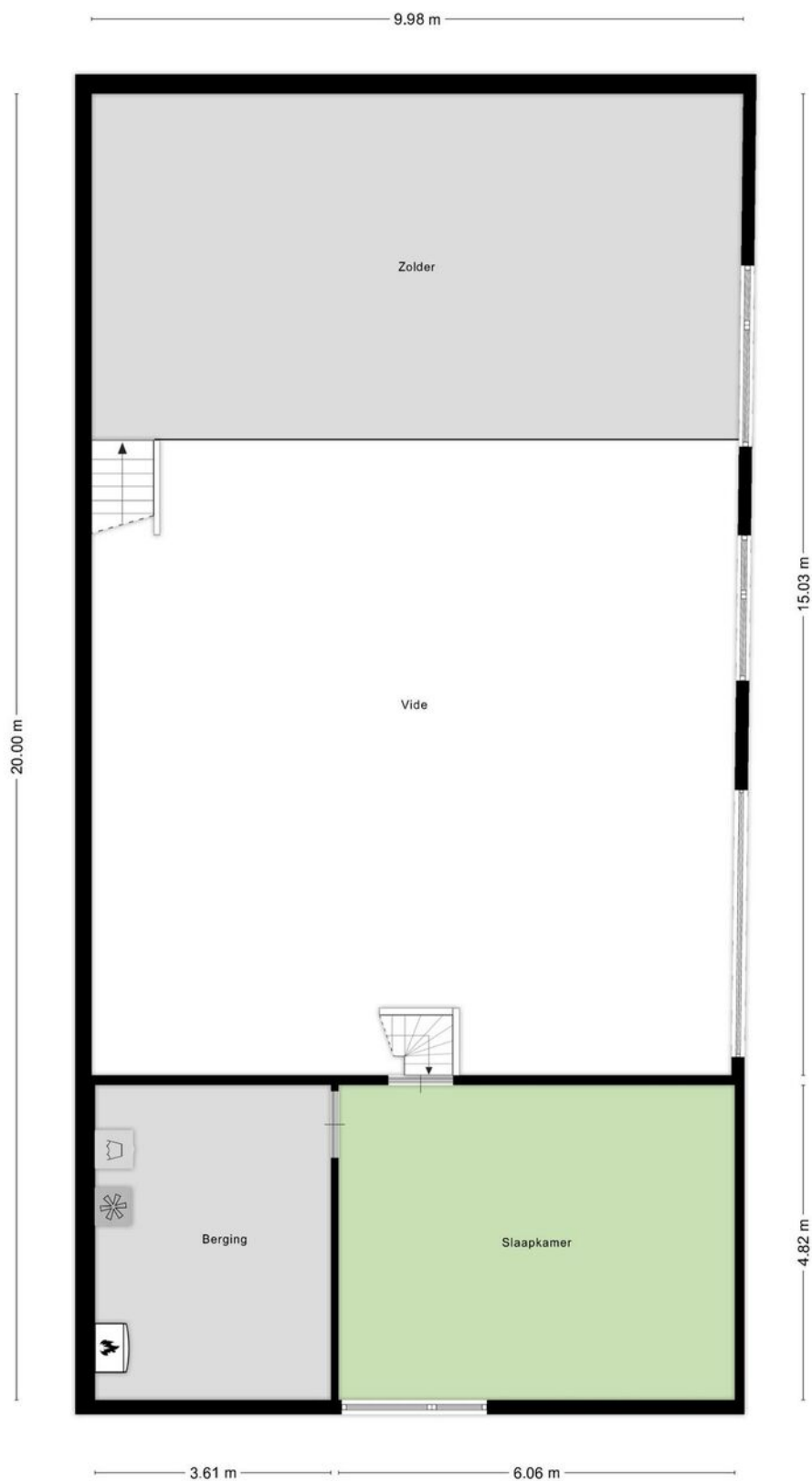


Multifunctioneel bedrijfsgebouw



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

1e verdieping bedrijfsgebouw



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

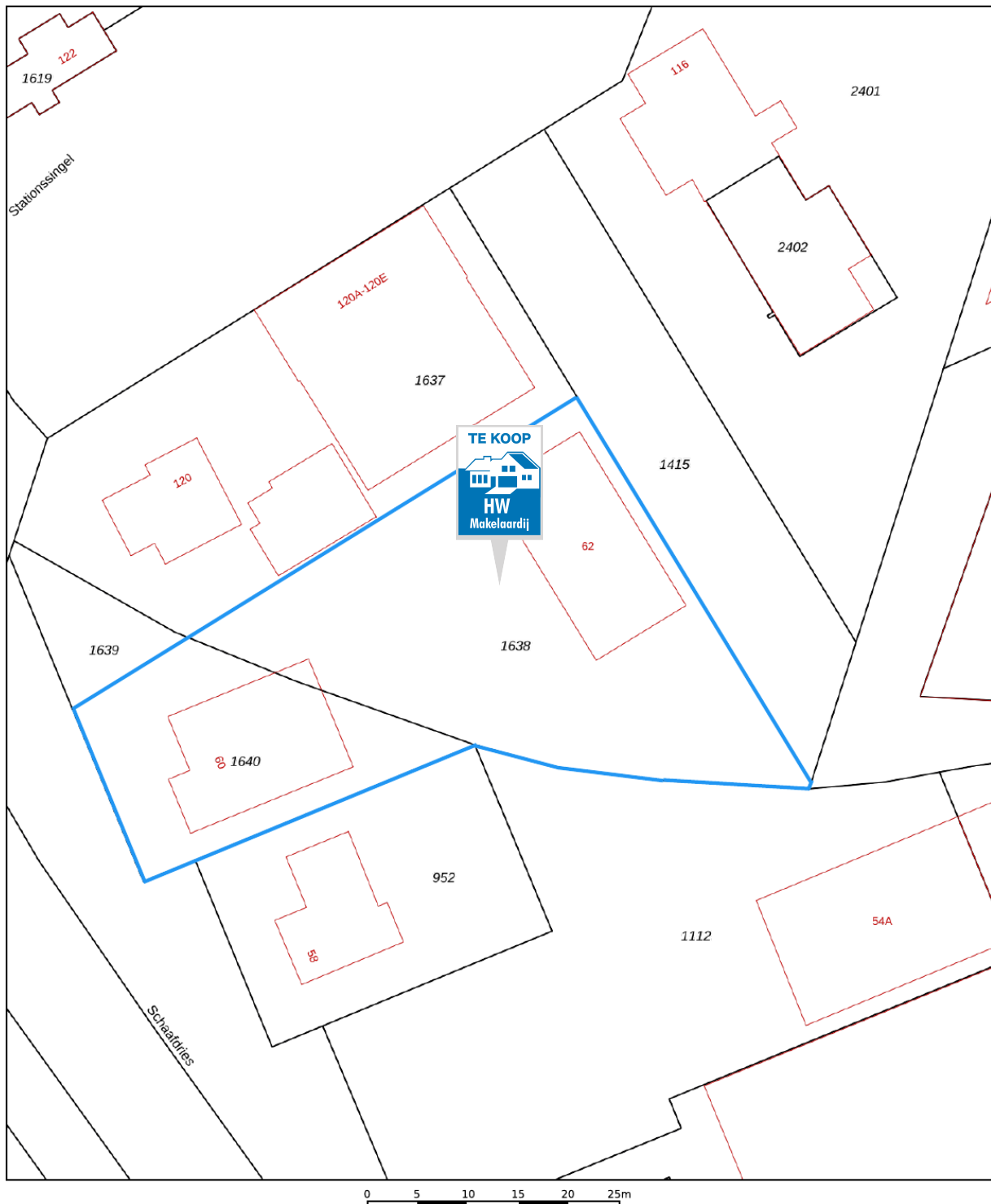


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

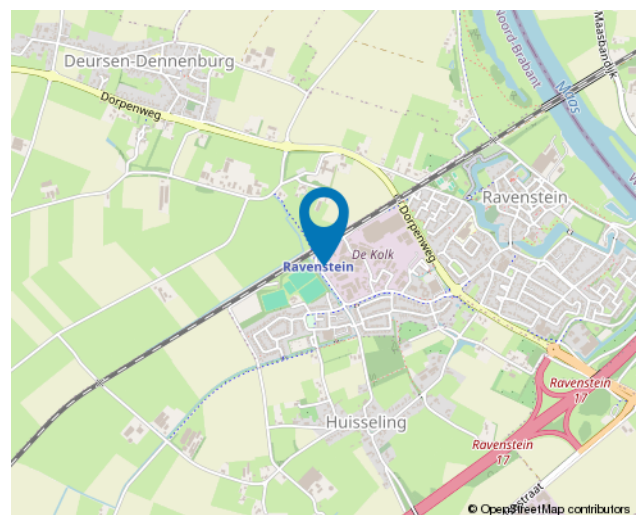
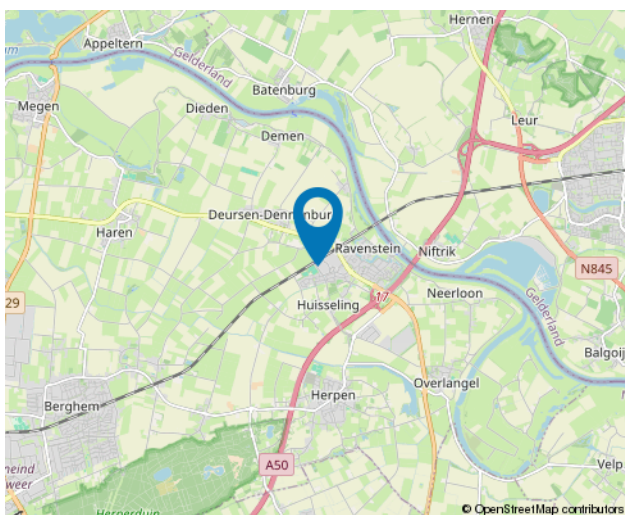
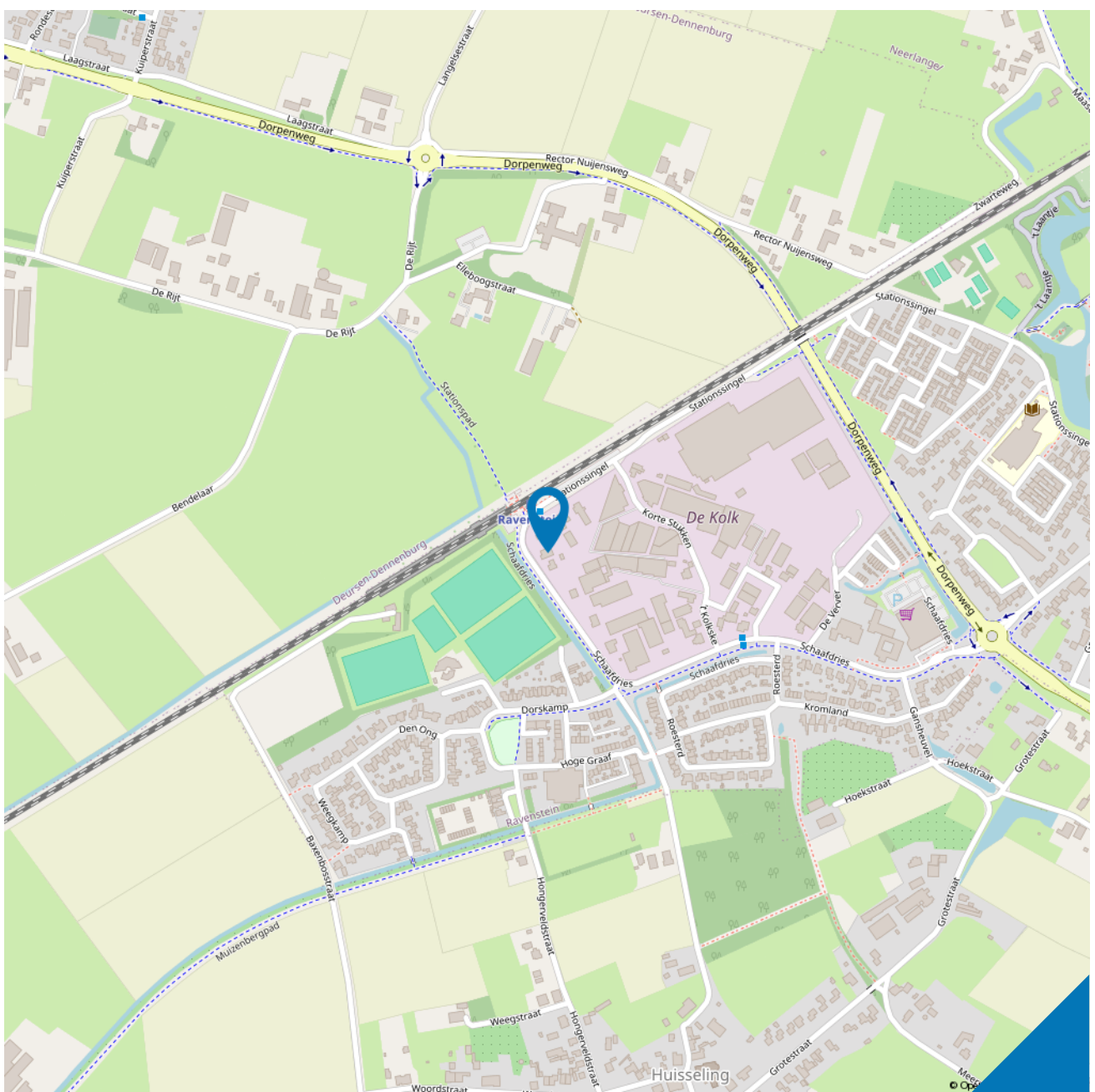
Uw referentie: HW Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ravenstein</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1638</p> <p>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.</p>	
---	--	--

Locatie op de kaart



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 - Exterieur/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

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.

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.



Hoeweweg 40
6613 AE Balgoij
(024) 642 27 76
info@hwmakelaardij.nl
www.hwmakelaardij.nl

Interesse?

Neem contact met ons op!



