



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 525.000,- k.k.

Elzenstraat 41
MEGEN





Specificaties

■ Woonoppervlakte 151 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Perceeloppervlakte 262 m²	Type woning	twee-onder-een-kap woning
■ Inhoud woning 588 m³	Aantal kamers	7 kamers, waarvan 3 slaapkamers
■ Overig inpanidige ruimte 15 m²	Tuin	voor- en achtertuin, met achterom via carport
■ Gebouw gebonden buitenruimte 17 m²	Werkruimte	vrijstaande stenen garage met aangrenzende werkruimte
■ Bouwjaar 1998	Ligging	in rustige en kindvriendelijke woonwijk
■ Energielabel B	Verwarming	Intergas Combi-ketel (2024)

Omschrijving

In het karakteristieke en historische vestingstadje Megen staat aan de Elzenstraat 41 deze royale twee-onder-een-kapwoning. Een plek waar rust, ruimte en een dorpse sfeer samenkomen, terwijl voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn.

Met circa 151 m² woonoppervlakte biedt deze woning opvallend veel leefruimte. De indeling is praktisch en ruim opgezet, met een lichte woonkamer, meerdere slaapkamers en een volwaardige zolderverdieping. Daarnaast zorgen de bijkeuken, werkkamer en garage voor extra gebruiksgemak.

Het geheel is keurig onderhouden en vormt een solide basis, met volop mogelijkheden om het verder naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Daarmee is dit een woning die niet alleen nu prettig woont, maar ook op de langere termijn alle ruimte biedt om in mee te groeien.

Begane grond

De ruime hal vormt een prettige entree en geeft toegang tot de woonkamer. De woonkamer is royaal van opzet en dankzij de grote raampartijen aangenaam licht. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel.

De keuken sluit hier logisch op aan en beschikt over voldoende werk- en kastruimte. De verbinding met het eetgedeelte zorgt voor een open en praktisch geheel. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, een fijne achterom voorzien van witgoedaansluitingen.

Het achterste gedeelte van de vrijstaande garage is in gebruik als werkkamer / praktijkruimte, compleet met kastruimte en een eigen toilet. De garage is daarnaast nog steeds goed bruikbaar als bergruimte of voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen en gereedschap.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: twee ruime kamers en één compactere kamer met kastenwand. De badkamer is compleet, functioneel ingericht en keurig onderhouden, maar biedt daarnaast legio mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dit is een volwaardige extra ruimte die geschikt is als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-installatie.

Tuin

De achtertuin biedt een goede mate van privacy en is verzorgd aangelegd met een combinatie van beplanting en bestrating. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit. Via de carport is de achtertuin eveneens bereikbaar.

Kortom

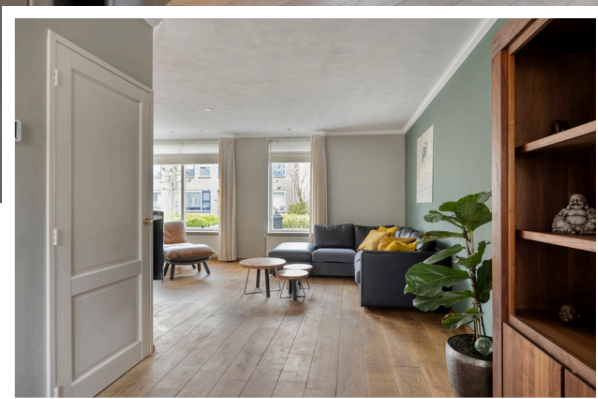
Een ruime en keurig nette woning op een minstens zo fijne locatie in Megen, met volop mogelijkheden om naar eigen smaak verder te moderniseren en in te richten.



Bijzonderheden

- Royale twee-onder-een-kapwoning met ca. 151 m² woonoppervlakte.
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en prettig uitzicht op de tuin.
- Keuken met volop werk- en kastruimte, in directe verbinding met het eetgedeelte.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, geschikt voor gezin of thuiswerken.
- Ruime zolderverdieping, bruikbaar als extra (slaap)kamer, werkruimte of hobbyruimte.
- Deel van de garage ingericht als werkkamer / praktijkruimte met eigen toilet, ideaal voor werk aan huis.
- Garage en carport aanwezig, met voldoende ruimte voor opslag, fietsen en hobby's.
- Achtertuin met een goede mate van privacy en een onderhoudsvriendelijke inrichting.
- Eigen oprit en praktische achterom via de carport.
- Houten kozijnen uitgevoerd met dubbel glas.
- Verwarming en warm water via een moderne Intergas HR Combi-ketel uit 2024.
- Op korte afstand van het historische stadscentrum.
- Op loopafstand van de Maasuitwaarden, een fijne omgeving voor wandelen en ontspanning.
- Centrale ligging met goede verbindingen richting Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch.



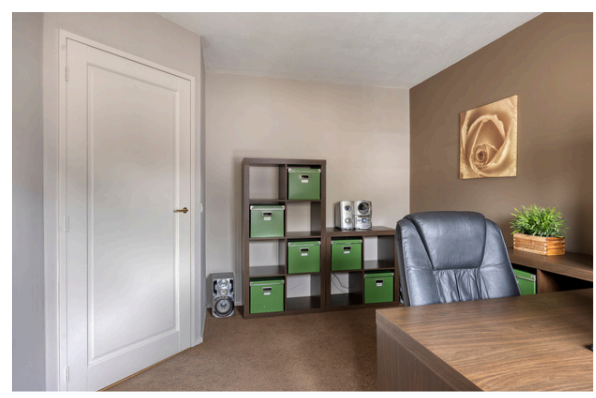








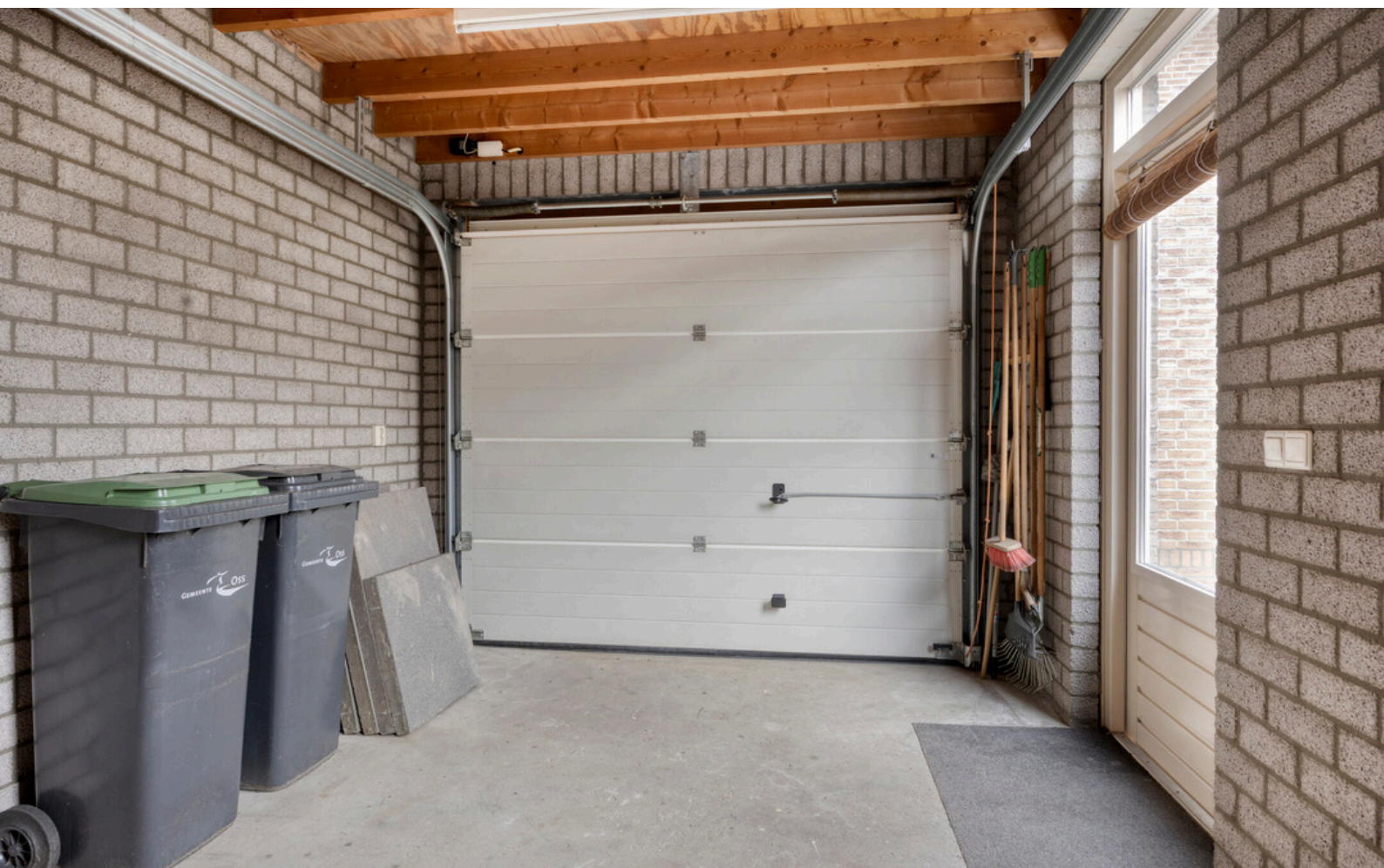












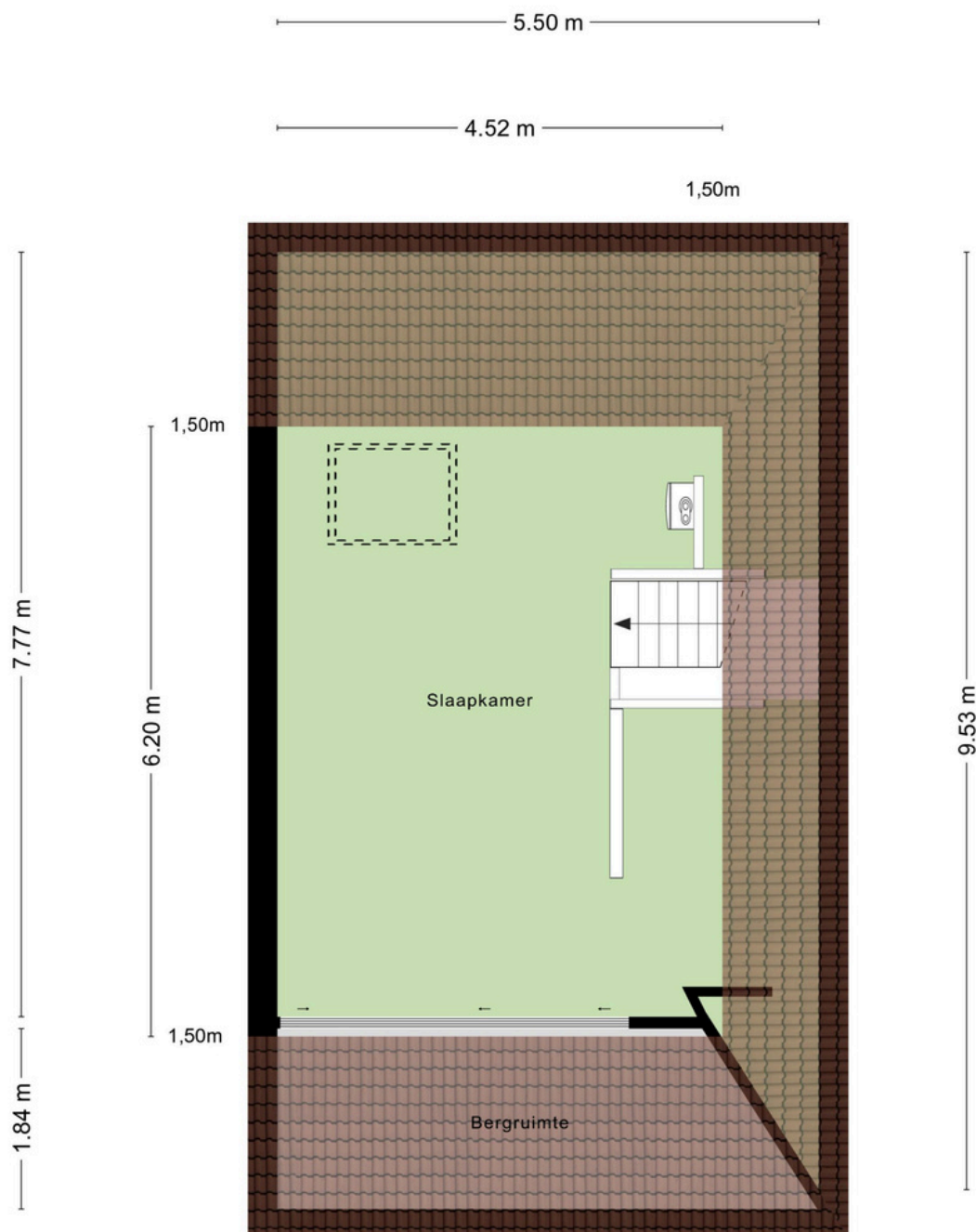


Begane grond overzicht









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 (voor woningen), 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)

NVM Makelaar - Register Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen RT

Assistent Makelaar / Register Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur






 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten

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