



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 569.000,- k.k.

ST. WILBERTSTRAAT 20

DEMEN





Specificaties

■ Woonoppervlakte 117 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Overige inpandige ruimte 34 m²	Type woning	vrijstaande woning
■ Perceeloppervlakte 742 m²	Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
■ Inhoud woning 558 m³	Tuin	rondom
■ Externe bergruimte 23 m²	Ligging	fraaie ligging op royaal perceel in het centrum van Demen
■ Bouwjaar 1972	Verwarming	C.V. Ketel, warm water boiler, airconditioning
■ Energielabel D		





Omschrijving

Royaal vrijstaand wonen op een prachtige locatie in het hart van Demen.

Midden in het karakteristieke dorp Demen, aan de rand van de Maasuiterswaarden, staat deze royale vrijstaande woning op een fraai perceel met volop privacy. Hier woon je rustig en vrij, met een landelijke sfeer en tegelijkertijd midden in het dorp. De omgeving wordt gekenmerkt door groen, ruimte en de charmante historische bebouwing die Demen zo geliefd maakt.

Deze woning biedt een solide basis, verrassend veel leefruimte en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens verder te moderniseren. Een ideale kans voor wie royaal wil wonen op een unieke plek.

Begane grond

De ruime entree met hal vormt een prettig ontvangst en geeft toegang tot de woonkamer en keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Vanuit de woonkamer loop je door naar het eetgedeelte en de keuken.

De woonkeuken is praktisch ingericht, biedt volop kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koelkast, vaatwasser en inductiekookplaat. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de tuin.

Aansluitend bereik je de tweede hal met de moderne toiletruimte en toegang tot de praktische garage/bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en is volop ruimte voor opslag, hobby of klusruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, badkamer en toilet. Twee slaapkamers zijn royaal van formaat en de derde kamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en in 2019 vernieuwd met een nieuwe douche, douchewand en wastafelmeubel. Daarnaast is op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig, wat extra comfort biedt.

Zolder

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop praktische berging. Op de overloop treft u tevens de cv-installatie.

Buitenruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Via de zijkant is de achtertuin gemakkelijk bereikbaar.

De achtertuin is verrassend diep en fraai aangelegd, met een ruim terras, gazon, waterput, vrijstaande berging en een sfeerful tuinhuis. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van veel privacy, rust en een prachtig groen uitzicht. Een heerlijke plek om in alle seizoenen buiten te leven.

Bijzonderheden woning

- Royale vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte en kamers.
- Sfeervolle en opvallend lichte woonkamer met grote raampartijen, prettig zicht op de tuin. De aanwezige airco zorgt hier samen met de ruime opzet voor extra comfort.
- Royale woonkeuken in lichte kleurstelling met veel kastruimte en een praktische opstelling. De keuken dateert uit 2008, is in 2020 gerenoveerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde oven (2023) en vaatwasser (2018).
- Nette toiletruimte op de begane grond, modern afgewerkt en verzorgd onderhouden.
- De woning biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak te moderniseren en eigentijds af te werken.
- Diepe en fraai aangelegde achtertuin met groot terras, veel privacy en een vrij uitzicht over het groene achterliggende landschap. Dankzij de royale maatvoering is er alle ruimte voor meerdere terrassen, speelgelegenheid of tuinliefhebbers.
- In de tuin bevinden zich een vrijstaande berging, een sfeerol tuinhuis en een waterput, wat zorgt voor extra sfeer en karakter.
- Energielabel D; voorzien van dakisolatie en houten kozijnen met dubbel glas op de begane grond en enkele beglazing op de verdieping.
- Verwarming en warm water via een Vaillant cv-ketel (2020) en een Itho Daalderop boiler (2020). Daarnaast zorgen Panasonic airco's (2022) in de woonkamer en het trapgat voor extra comfort.
- Rustige ligging in een charmant en landelijk dorp.
- Demen ligt direct aan de Maasdijk, ideaal voor wandelingen en fietstochten langs de rivier.
- Nabij natuur- en recreatiegebieden in het Land van Maas en Waal.
- Centrale, maar toch zeer rustige woonomgeving met volop privacy en groen.
- Goede verbinding naar omliggende plaatsen zoals Ravenstein, Oss en Nijmegen. Ravenstein beschikt over een treinstation en op- en afrit snelweg, en is op slechts 4 kilometer afstand gelegen.



























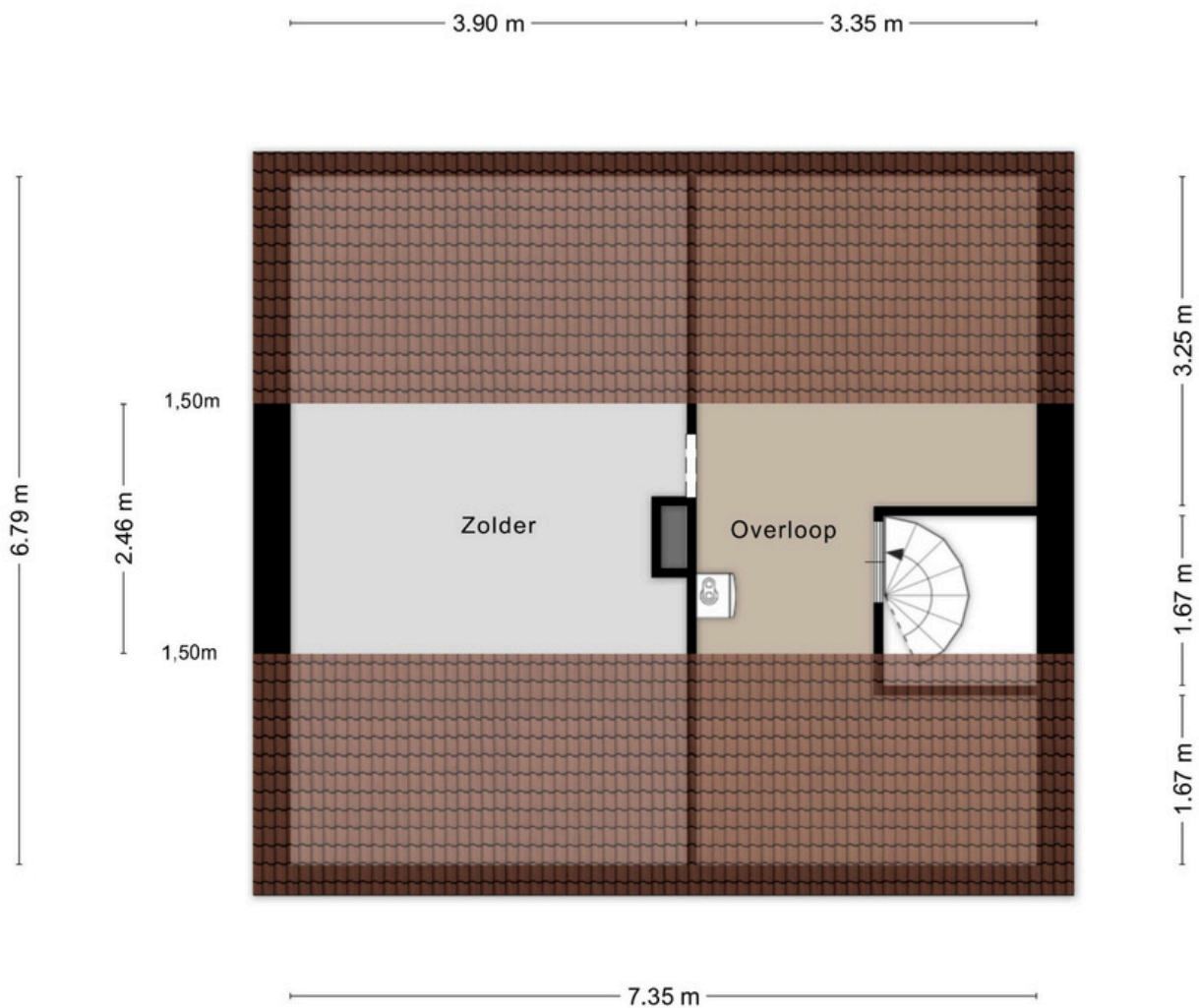


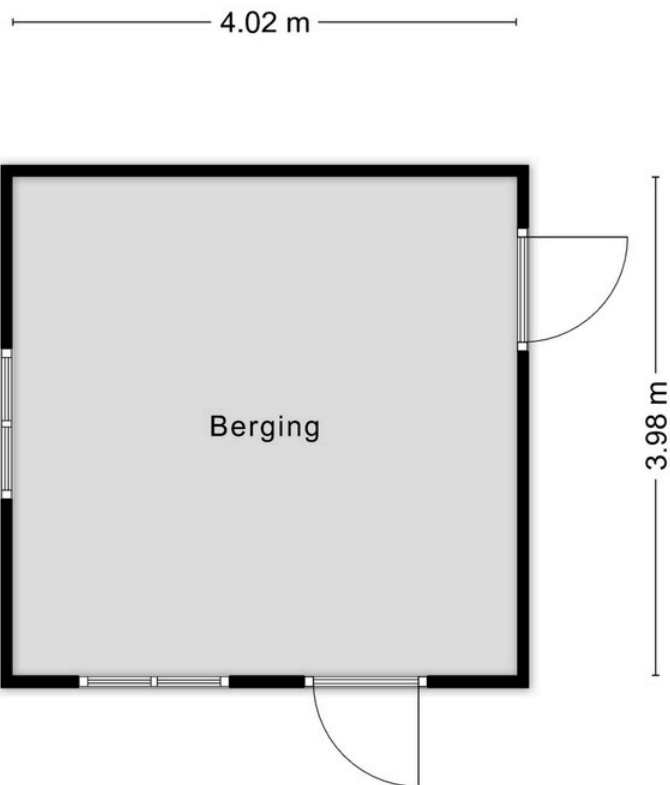
Overzicht plattegrond

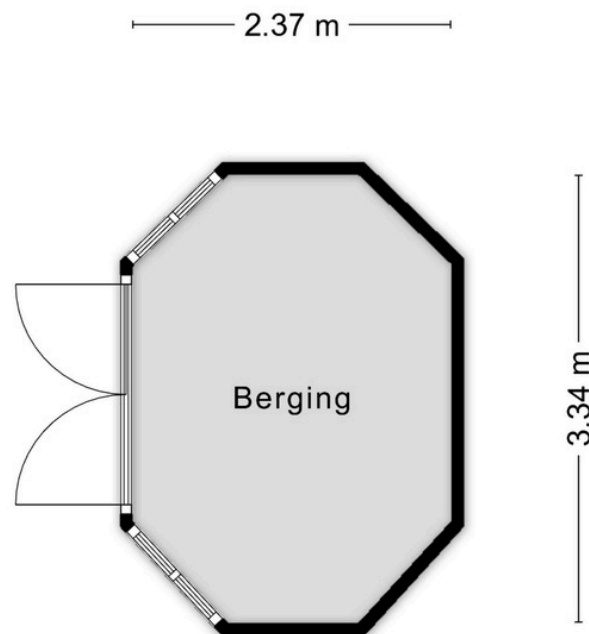












Koopakte:

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)

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