



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€735.000,- k.k.

**Laagstraat 12**

**HAREN**





## Specificaties

<ul style="list-style-type: none"> <li>Woonoppervlakte <b>160 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	Type woning	<b>vrijstaande woning</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Perceeloppervlakte <b>2.075 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	Aantal kamers	<b>6 kamers, waarvan 3 slaapkamers</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inhoud woning <b>737 m<sup>3</sup></b></li> </ul>	Tuin	<b>voor/- zij en achtertuin met ruime overkapping</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebouw gebonden buitenruimte <b>44 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	Berging	<b>vrijstaande garage en bergingen met directe toegang tot de tuin</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Externe bergruimte <b>131 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	Ligging	<b>in woonwijk, in het centrum, vrije ligging aan de achterzijde</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwjaar <b>1978</b></li> </ul>	Installaties	<b>CV-installatie (2006) deels vloerverwarming houtkachel</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Energie label <b>C</b></li> </ul>		





**Een uitstekend onderhouden vrijstaande woning zoals je die steeds minder tegenkomt: royaal van opzet, vrij gelegen en omgeven door groen. In Haren vind je hier rust, ruimte en comfortabel wonen op één plek.**

#### **Begane grond**

Via de entree betreedt u een mooie hal met vide en trapopgang. De woonkamer en woonkeuken zijn recentelijk fraai gemoderniseerd vormen samen één ruime open leefomgeving, die desgewenst stijlvol is af te sluiten middels stalen deuren. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een prachtig vrij uitzicht over de achterliggende tuin en landerijen.

De moderne woonkeuken is uitgevoerd met een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met opstelling van de technische installaties en witgoed aansluitingen. Via de gang, waar tevens het toilet is gesitueerd, bereikt u de overkapping: een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich een vrijstaande garage en meerdere bergingen. Ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van voertuigen en materialen.

#### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers, allen netjes afgewerkt en goed van formaat en voorzien van vaste kledingkasten. De luxe badkamer is recentelijk vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Door de dakkapel veel lichtinval en goede ventilatie op de badkamer.

#### **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder. Deze praktische ruimte biedt volop bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag.

#### **Tuin**

De tuin is een absolute eyecatcher. Het betreft een royaal, groen en volledig omsloten perceel met een vrij uitzicht over de landerijen. Hier geniet u van optimale privacy en een heerlijk gevoel van ruimte.

De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een vijver. Achter op het perceel bevindt zich een groot tuinhuis. Een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent voor hobby, opslag of het houden van dieren. Het royale perceel biedt daarnaast volop mogelijkheden voor verdere invulling, zoals een moestuin of extra bijgebouw, binnen de geldende regelgeving.

#### **Locatie**

Gelegen in het gemoedelijke Brabantse dorp Haren woont u hier in een rustige en groene omgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De ligging zorgt voor een goede verbinding richting Oss en de uitvalswegen naar Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

De supermarkt en basisschool bevinden zich op korte fietsafstand. Het NS-station in Ravenstein is binnen circa 15 minuten per fiets bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid richting de grotere steden.

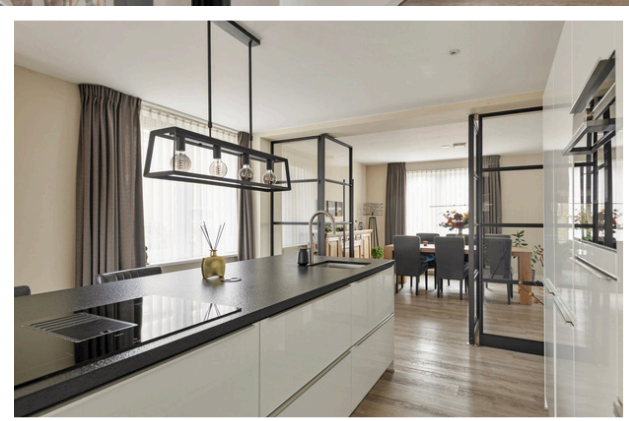
# Pluspunten

- Vrijstaande woning met royale opzet, ruim perceel en vrije ligging aan de achterzijde.
- Energielabel C: De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met dubbel en HR++ glas.
- Woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.
- Open leefkeuken (2020) met kookeiland, compleet uitgevoerd met vaatwasser, combi-oven, koelkast en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigin. Een fijne plek om te koken én samen te zijn.
- Veel natuurlijk lichtinval in zowel woonkamer als woonkeuken, met aan de achterzijde uitzicht over landerijen.
- De eerste verdieping beschikt over drie royale, keurig afgewerkte slaapkamers met een prettige lichtinval. De badkamer (2023) is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming.
- De bergzolder is middels een vlizotrap te bereiken.
- Bijkeuken voorzien van witgoedopstelling en voldoende kastruimte.
- Vrijstaande garage, opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes, ideaal voor opslag, fietsen, hobbyruimte of werkplaats.
- Royale, verzorgd aangelegde tuin op het noorden, voorzien van meerdere bergingen, een vijver en diverse overkappingen met terras. Aan de achterzijde een dierenweide van ca. 1000m<sup>2</sup>, perfect voor hobbydieren of speelveldje.
- Rustige ligging in het dorp Haren, midden in een groene en landelijke omgeving, met dagelijkse voorzieningen op korte afstand.
- Goede bereikbaarheid richting Oss en de uitvalswegen naar Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven, met het NS-station in Ravenstein op circa 15 minuten fietsafstand.

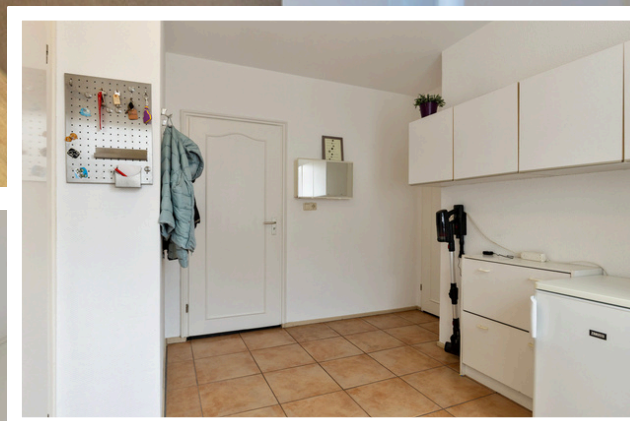


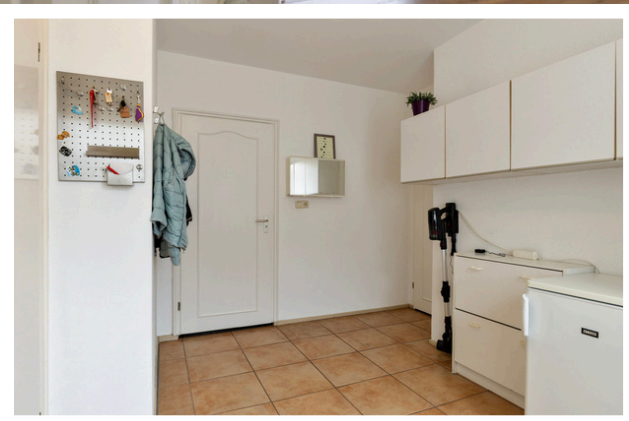




















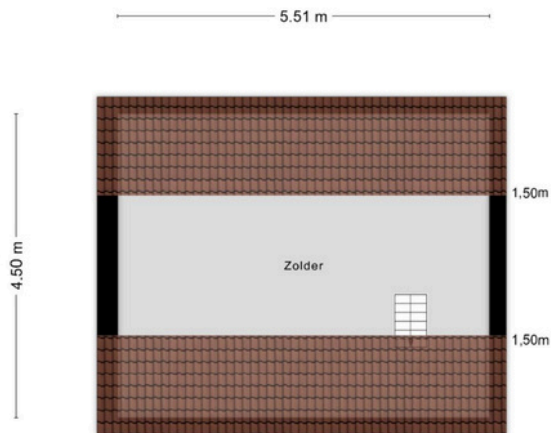


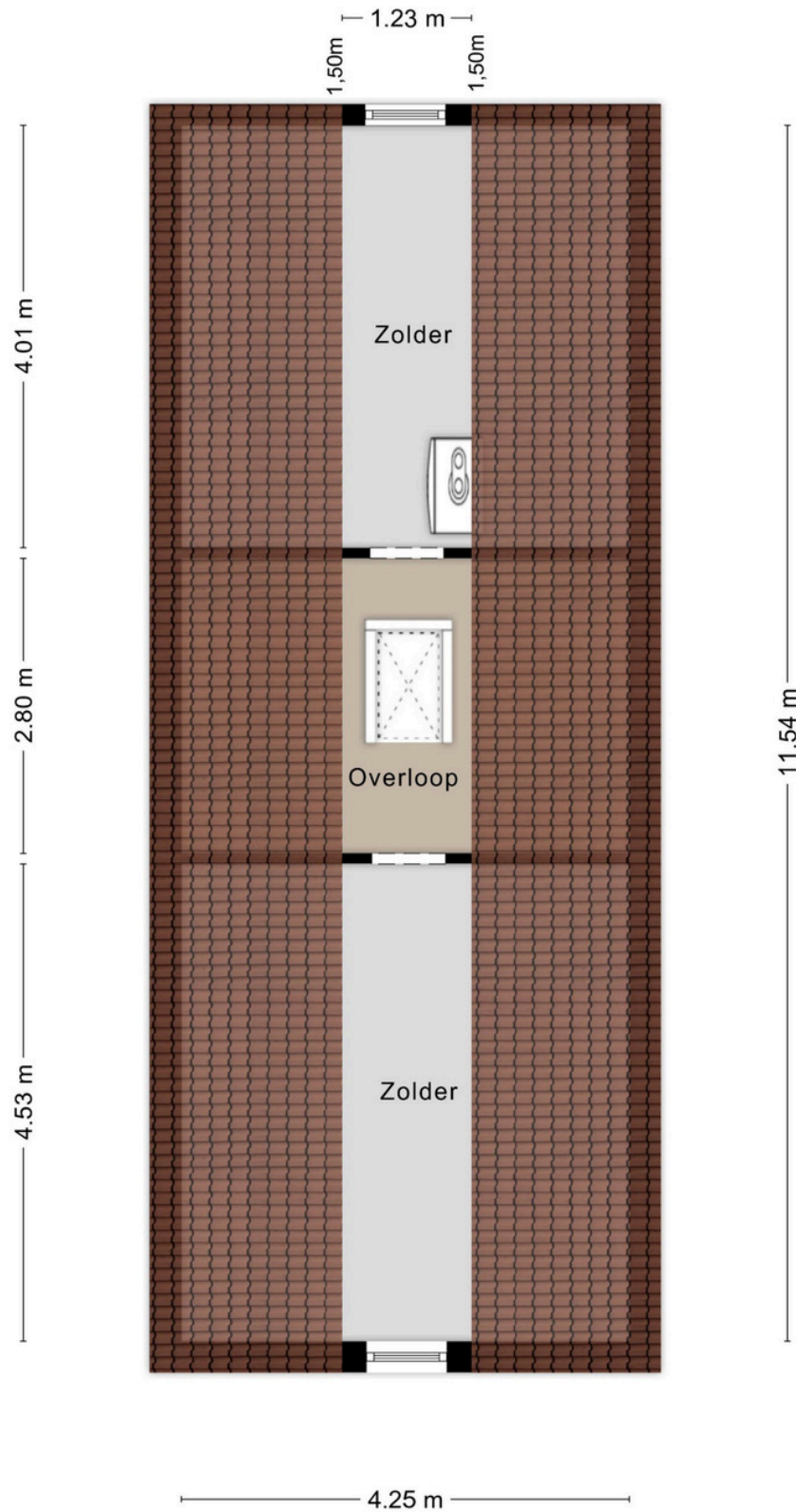


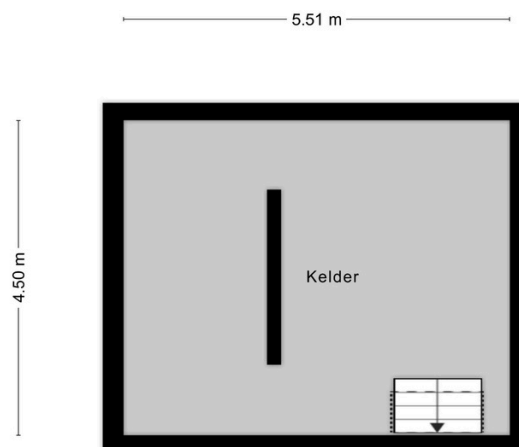


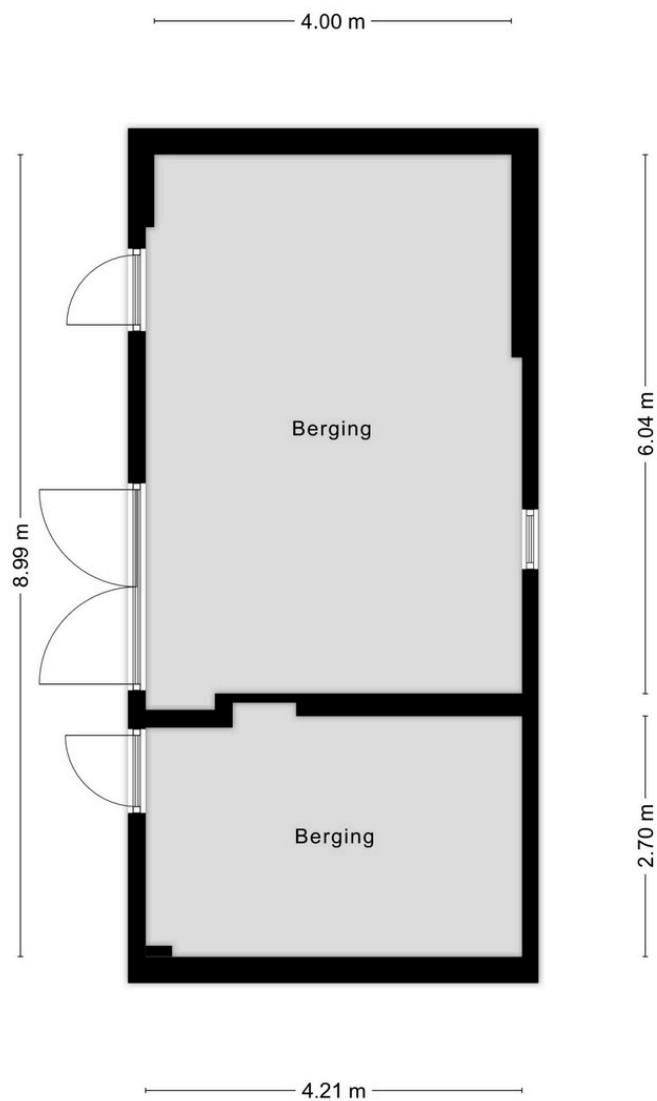


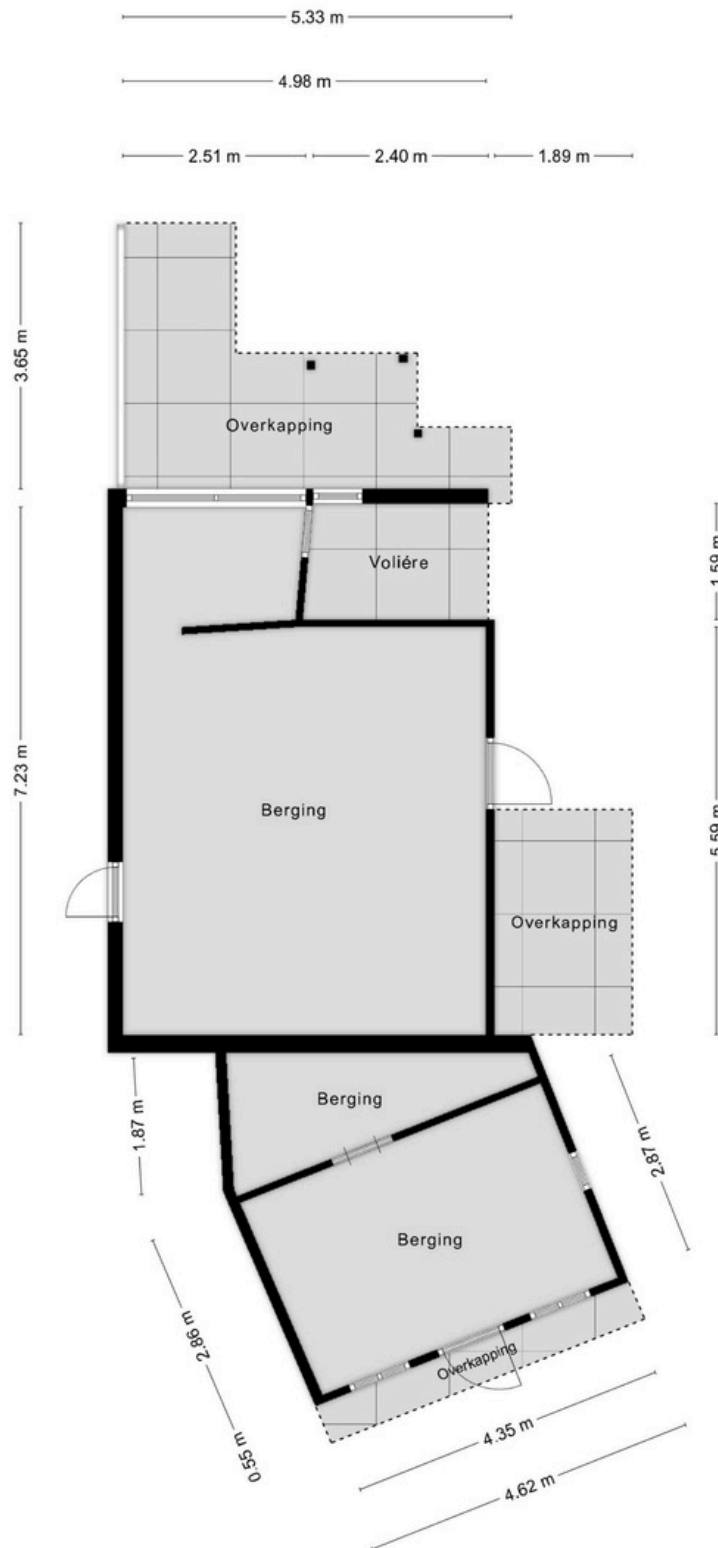












**Koopakte:**

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 / Taxateur en oprichter

 [theo@vancasteren.nl](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen**

Assistent Makelaar / Taxateur

 [jan@vancasteren.nl](mailto:jan@vancasteren.nl)



**Mark Jansen (KRMT-RT)**

NVM Makelaar / Register Taxateur






 [mark@vancasteren.nl](mailto:mark@vancasteren.nl)



**Luuk Buijsten**

Makelaar / Taxateur

 [luuk@vancasteren.nl](mailto:luuk@vancasteren.nl)

 Van Casteren Makelaardij  
 0486 - 416082  
 06-12157808  
 [makelaardij@vancasteren.nl](mailto:makelaardij@vancasteren.nl)  
 [www.vancasteren.nl](http://www.vancasteren.nl)

 Pastoor van Winkelstraat 39 B  
5374 BG Schaijk  
 BTW: 814149066  
 KvK: 17176347

 **. Casteren**  
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU