



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 785.000,- k.k.

Monseigneur Borretstraat 11

REEK





Specificaties

■ Woonoppervlakte 185 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Overige inpandige ruimte 54 m²	Type woning	vrijstaande woning
■ Perceeloppervlakte 1.355 m²	Aantal kamers	12 kamers, waarvan 4 slaapkamers
■ Inhoud woning 886 m³	Tuin	rondom
■ Externe bergruimte 8 m²	Ligging	fraaie ligging op royaal perceel aan de doorgaande weg van het centrum van Reek
■ Bouwjaar 1956	Verwarming	cv-installatie, close-in-boiler keuken, warmtepomp zwembad en aparte cv-installatie voor tuinhuis
■ Energielabel B		



Omschrijving

Thuiskomen in rust en ruimte: jouw oase van rust in Reek.

Stel je voor: je komt thuis na een hectische dag en het enige wat je hoort is het gefluit van vogels. Je loopt door de openslaande deuren de grote weelderige tuin in. Hier sluit je jouw dag af, in alle rust en privacy.

Het ultieme woongeluk

Wat dit huis voor ons zo speciaal heeft gemaakt, is de warme sfeer zodra je de voordeur opendoet. De verlichting door de karakteristieke ronde raampjes in de voordeur nodigt je uit. De indrukwekkende hoge vide-hal met de talloze raampjes is een feest waar de ochtendzon mee speelt en de authentieke draaitrap nog mooier laat uitkomen. Het huis is ontworpen door het regionaal befaamde architectenbureau van de familie Elemans in 1956. De zware ingebouwde Lips-kluis herinnert aan een rijk verleden in een huis met veel mogelijkheden.

Binnen ervaar je de mooie ruimteverdeling. De speelkamer waar de kinderen hun gang kunnen gaan. De ruime keuken is de centrale plek waar eten, drinken en gastvrijheid met vrienden samenkwamen. Een eetkamer waar je in directe verbinding staat met de overweldigende tuin. De sfeervolle warme woonkamer met houtkachel en het lievelingsplekje bij het raam. De indeling is perfect voor zowel gezellig samenzijn als het vinden van een eigen rustplekje.

Koken met uitzicht op de tuin

De keuken is het kloppend hart van de woning. Wij hebben hier heel wat uren doorgebracht met kokkerellen, terwijl de deuren naar de tuin in de zomer wijd openstonden en de muziek op de achtergrond uit de verschillende boxen klonk. De avondzon schijnt hier aan het einde van de dag naar binnen onder de bomen door, die gedurende de dag voor schaduw zorgen.

Parkachtige tuin

De tuin is een overdadige oase van volgroeide bomen, struiken en veel bloemen, waar je de hele dag van schaduw en zon kunt genieten. Het zwembad in de tuin zorgt voor afkoeling en het ervaren van luxe. Aan het terras bevindt zich een karakteristiek tuinhuis, dat dienst heeft gedaan als eigen woonruimte voor een au pair en in functie is meegegroeid door de flexibiliteit van de inrichting. Of je nu je eigen moestuin wilt, een speelveld voor de kinderen, of lekker wilt chillen op het houten dek bij het zwembad; deze tuin biedt het allemaal.

Comfortabele slaapkamers

Boven vind je 4 slaapkamers en 2 badkamers. De master bedroom heeft een complete kastenwand waar je al je spullen achter deuren kwijt kunt. De kinderkamers zijn speels ingedeeld met een extra verdieping om meer ruimte en licht te creëren. De badkamer met de houten vloer en ligbad voelt als verwennerij. De badkamer met inloopdouche en toilet heeft zicht op de tuin.

Toekomstbestendig

Het huis dateert uit 1956 en is ontworpen met respect voor de bijzondere wederopbouwkenmerken, gericht op maximaal woon- en leefcomfort. Je ervaart een sterke relatie met de riante tuin. Het is in de laatste 25 jaar toekomstbestendig gemaakt, met aandacht voor isolatie en energie uit zonnepanelen.

Ideale ligging

Gelegen in een kindvriendelijke en rustige buurt, in een sociaal actief en betrokken dorp, is het ideaal wonen. Je hebt de supermarkt, school en boerderijwinkel met streekproducten binnen handbereik. De woning is centraal gelegen, en toch heb je veel ruimte voor privacy.

Waarom de verkopers dit huis verlaten

We hebben hier 28 jaar met ontzettend veel liefde gewoond, onze kinderen grootgebracht en uitgezwaaid, en zijn nu toe aan een nieuw avontuur. We gunnen de volgende bewoners net zoveel fijne herinneringen en woonplezier als wij hier hebben gehad.

Zie jij jezelf hier al wonen?

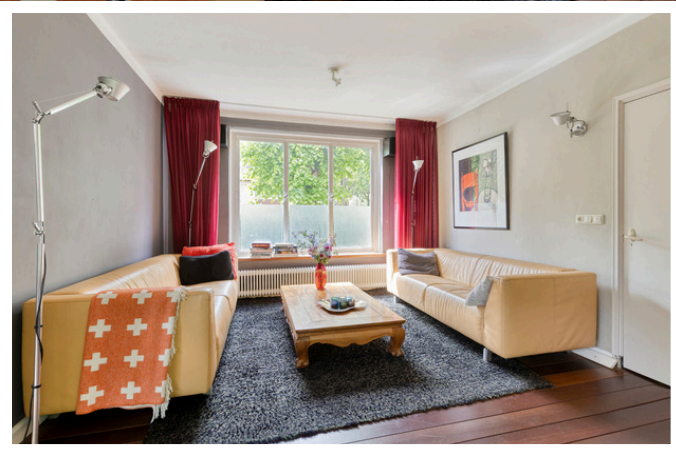
Kom het gevoel van dit huis, de ruimte en sfeer zelf ervaren!

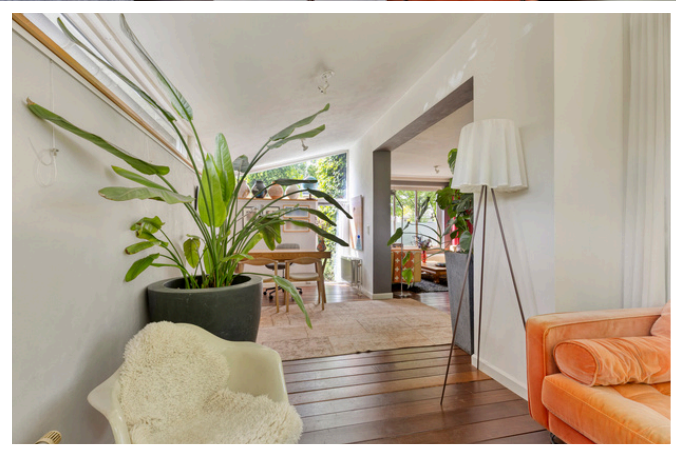


Bijzonderheden woning

- Karaktervolle vrijstaande woning uit circa 1956, ontworpen door het regionaal befaamde architectenbureau van de gebroeders Elemans.
- Verrassend ruime woning met veel leefruimte, een speelse indeling en volop mogelijkheden voor wonen, werken, spelen en ontspannen.
- Bijzondere hoge vide-hal met karakteristieke ronde raampjes, veel lichtinval en een authentieke draaitrap die direct sfeer geeft bij binnenkomst.
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel, grote raampartijen, houten vloer en prettig zicht op het groen rondom de woning.
- Royale keuken als centrale plek in huis, met directe verbinding naar de tuin en volop ruimte voor koken, tafelen en samenzijn.
- Eetkamer met mooi contact met de diepe, groene tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.
- Extra speelkamer op de begane grond, ook geschikt als werkkamer, hobbyruimte of rustige plek voor kinderen.
- De woning is door de jaren heen verbouwd, uitgebreid en gemoderniseerd, met behoud van karakter en eigenheid.
- Boven bevinden zich vier slaapkamers en twee badkamers, ideaal voor een gezin of voor wie extra werk- of logeerruimte wenst.
- Twee badkamers aanwezig, waaronder een badkamer met ligbad en houten vloer en een tweede badkamer met inloopdouche, toilet en zicht op de tuin.
- Speels ingedeelde kinderkamers met een extra verdieping, waardoor extra ruimte en licht is gecreëerd.
- Groot zwembad van circa 10 x 3,2 meter en circa 1,7 meter diep, voorzien van een goed functionerende installatie en warmtepomp voor verwarming van het zwembadwater.
- Energielabel B, 31 zonnepanelen en een laadpaal: deze karaktervolle woning is klaar voor de toekomst. Verwarming en warm water via een Intergas HRE combi-ketel.
- De woning is door de jaren heen verduurzaamd met onder meer dakisolatie, gevelisolatie en isolerende beglazing.
- Extra pluspunt: ook het tuinhuis beschikt over een eigen cv-installatie, douche en toilet.
- Rustig en groen wonen in Reek, met volop privacy en toch alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.
- Supermarkt, school en boerderijwinkel liggen binnen handbereik.
- Centrale, maar toch zeer rustige woonomgeving met volop privacy en groen.
- Goede verbinding naar omliggende plaatsen zoals Schaijk, Grave, Uden, Oss en Nijmegen. Ook Ravenstein is goed bereikbaar en beschikt over een treinstation en een op- en afrit van de A50. Daarmee woon je rustig in Reek, met de voorzieningen en verbindingen van de regio dichtbij.



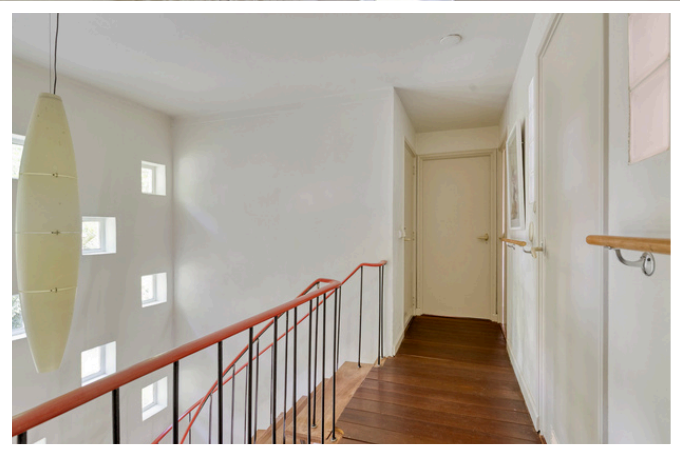


























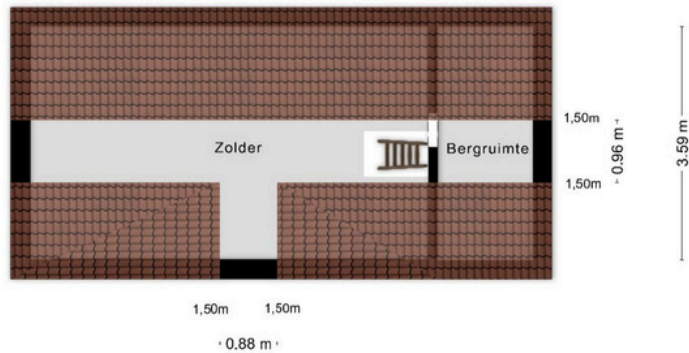
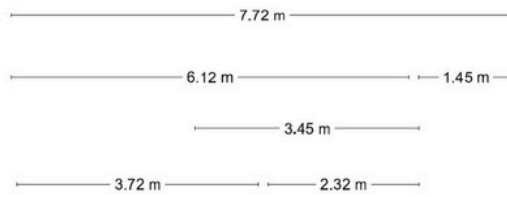




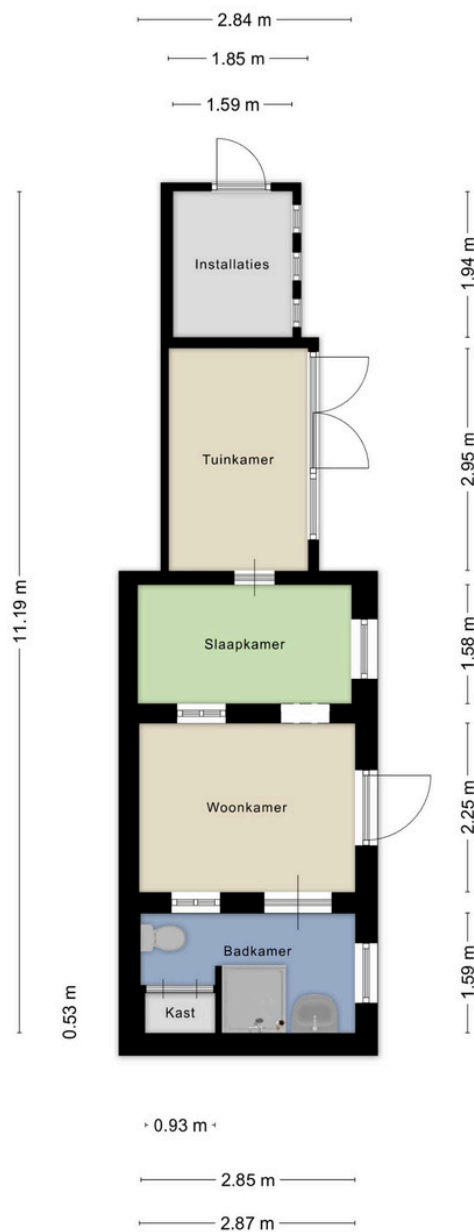


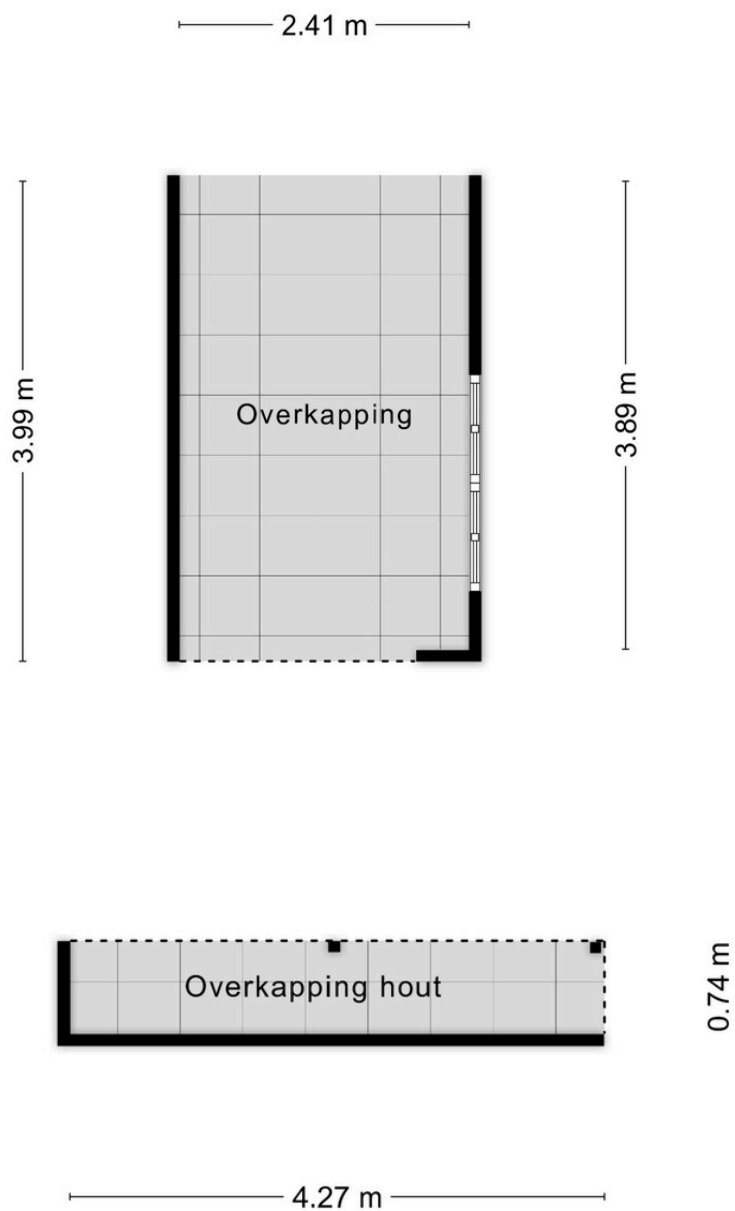












Koopakte:

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