



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 695.000,- k.k.

ST. WILBERTSTRAAT 11

DEMEN





Specificaties

■ Woonoppervlakte 219 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Overige inpandige ruimte 11 m²	Type woning	vrijstaande woning
■ Perceeloppervlakte 987 m²	Aantal kamers	6 kamers, waarvan 3 slaapkamers
■ Inhoud woning 851 m³	Tuin	rondom
■ Externe bergruimte 23 m²	Ligging	fraaie ligging op royaal perceel in het centrum van Demen
■ Bouwjaar 1973	Verwarming	cv-installatie, open haard Voorzien van vloerverwarming in keuken en badkamer
■ Energielabel In aanvraag		





Omschrijving

Royaal vrijstaand wonen op een prachtige locatie in Demen.

Aan de St. Wilbertstraat 11 in Demen staat deze royale vrijstaande woning op een ruim en groen perceel, met volop privacy, een diepe tuin en vrij uitzicht aan de achterzijde. Hier woon je rustig en landelijk, met de charme van het dorp en het buitengebied direct om de hoek. Ruimte, groen en vrijheid komen hier prachtig samen.

De woning is gebouwd in 1973 en in 1997 vergroot met een uitbouw van de keuken en woonkamer. Daardoor biedt de begane grond verrassend veel leefruimte, met daarnaast drie slaapkamers op de verdieping, praktische bergruimte en meerdere bijgebouwen. Een solide woning met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

Begane grond

U betreedt de woning via de ontvangsthall met toilet, meterkast en toegang tot de kruipruimte. Dankzij de grote raampartijen is de royale woonkamer heerlijk licht en geniet u van een fraai zicht op de tuin. De sfeervolle open haard maakt dit tot een warme leefruimte met volop indelingsmogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich de praktische keuken, compleet met veel werk- en kastruimte, direct tuincontact en de mogelijkheid om zowel op gas als elektrisch te koken. Direct aangrenzend ligt de bijkeuken; ideaal voor uw voorraad en de witgoedaansluitingen. De trapopgang naar de eerste verdieping is slim gesitueerd tussen de woonkamer en de keuken.

Links van de hal ligt een extra kamer, momenteel in gebruik als werkkamer. Deze ruimte is ook geschikt als hobbykamer, speelkamer of slaap-/werkkamer op de begane grond.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en geschikt voor gezin, logees of thuiswerken. De badkamer is functioneel ingericht met ligbad, douche, wastafel en toilet.

Zolder

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze verdieping biedt praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenruimte

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met gazon, hagen, volwassen groen en diverse terrassen. Aan de voorzijde is voldoende parkeergelegenheid en via de zijkant is de achtertuin goed bereikbaar.

De diepe achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten. Groen, vrij gelegen en met prachtig uitzicht over het achterliggende landschap. In de tuin bevinden zich meerdere bergingen en een kas, ideaal voor tuinliefhebbers, hobbyisten of gewoon lekker veel praktische ruimte.

Bijzonderheden woning

- Royale vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, een praktische indeling en drie slaapkamers op de verdieping.
- Sfeervolle en lichte woonkamer met grote raampartijen, prettig zicht op de tuin en een open haard die zorgt voor extra sfeer en karakter.
- Door de uitbouw van de woonkamer en keuken (1997) is er op de begane grond extra leefruimte ontstaan, wat de woning ruim en comfortabel maakt.
- Aangrenzende bijkeuken met extra bergruimte en praktische gebruiksmogelijkheden.
- Extra kamer op de begane grond, ideaal als werkkamer, hobbyruimte, speelkamer of eventueel als slaap-/werkkamer.
- De woning biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak te moderniseren en eigentijds af te werken.
- Verdieping met drie slaapkamers, een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet, en een praktische overloop.
- Via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping met praktische bergruimte.
- Prachtige vrije ligging aan de achterzijde met uitzicht over het groene achterliggende landschap. Een plek waar je nog echt rust en ruimte ervaart.
- Verwarming en warm water via een ATAG cv-installatie. Daarnaast beschikt de woning over een open haard en vloerverwarming in onder meer de keuken en vermoedelijk de badkamer.
- Energielabel: in aanvraag. Voorzien van 8 zonnepanelen.
- Rustige ligging in een charmant en landelijk maasdorp.
- 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. Dit is op slechts 4 kilometer afstand gelegen.





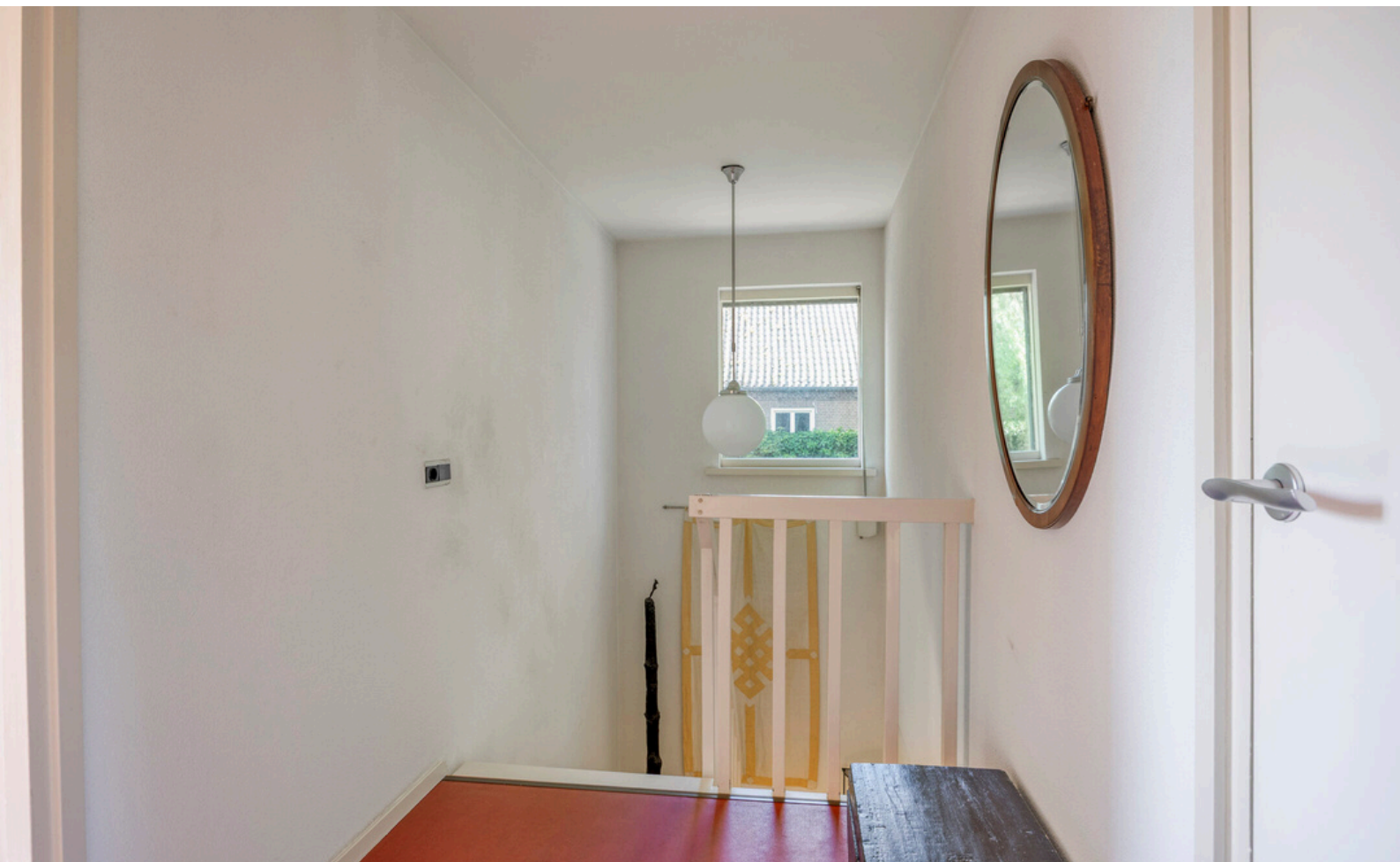






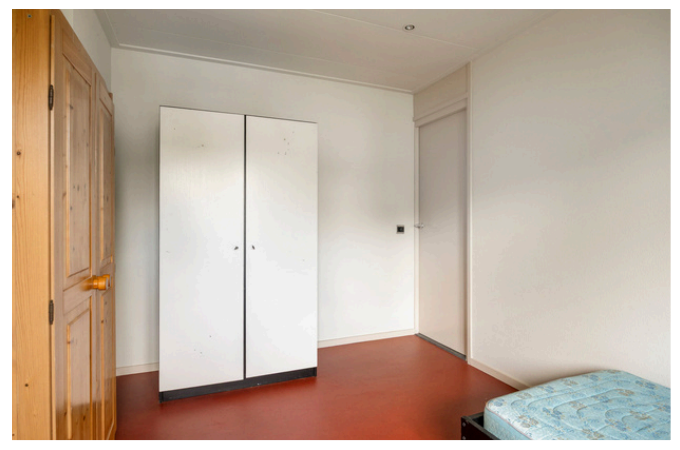
















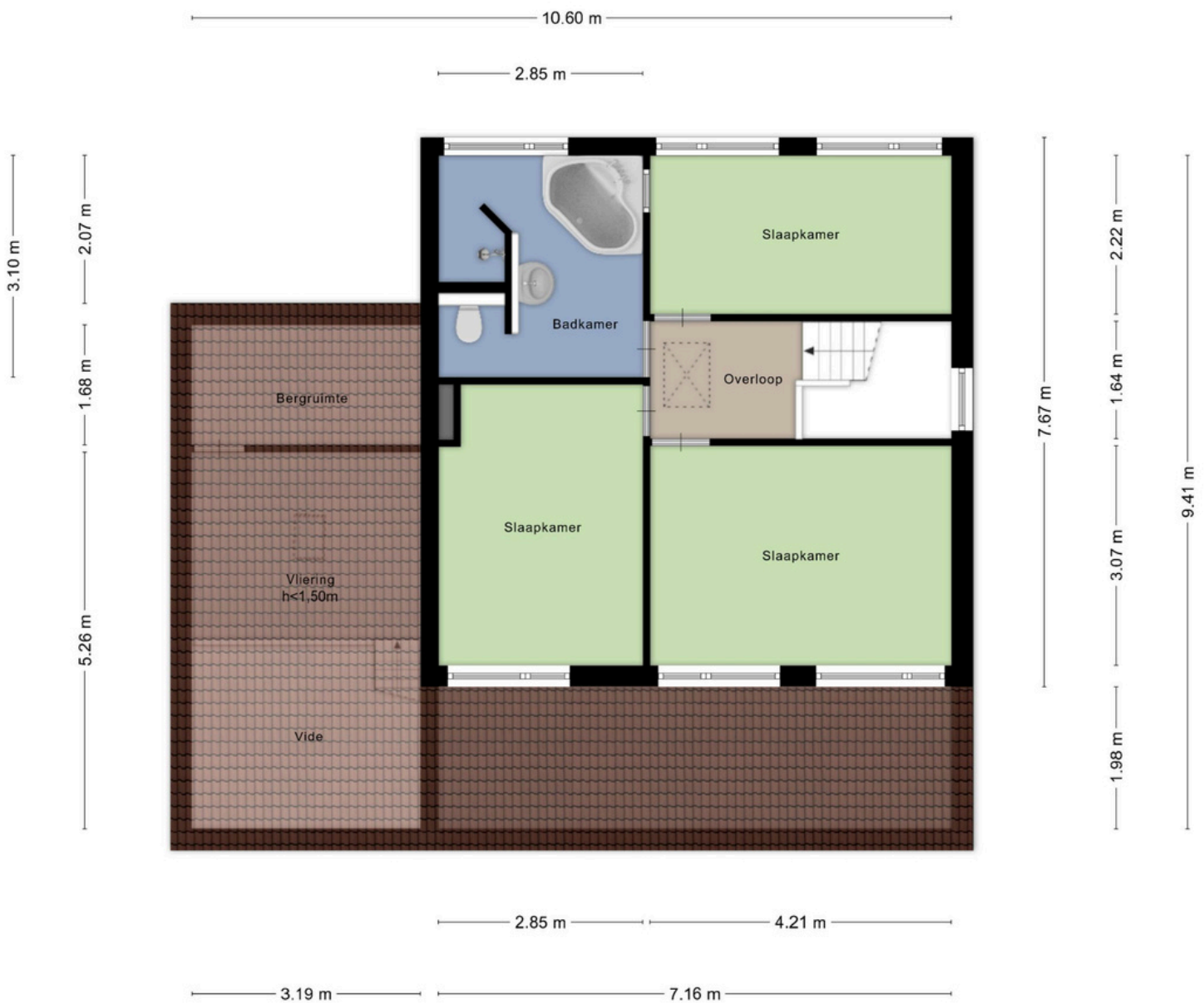


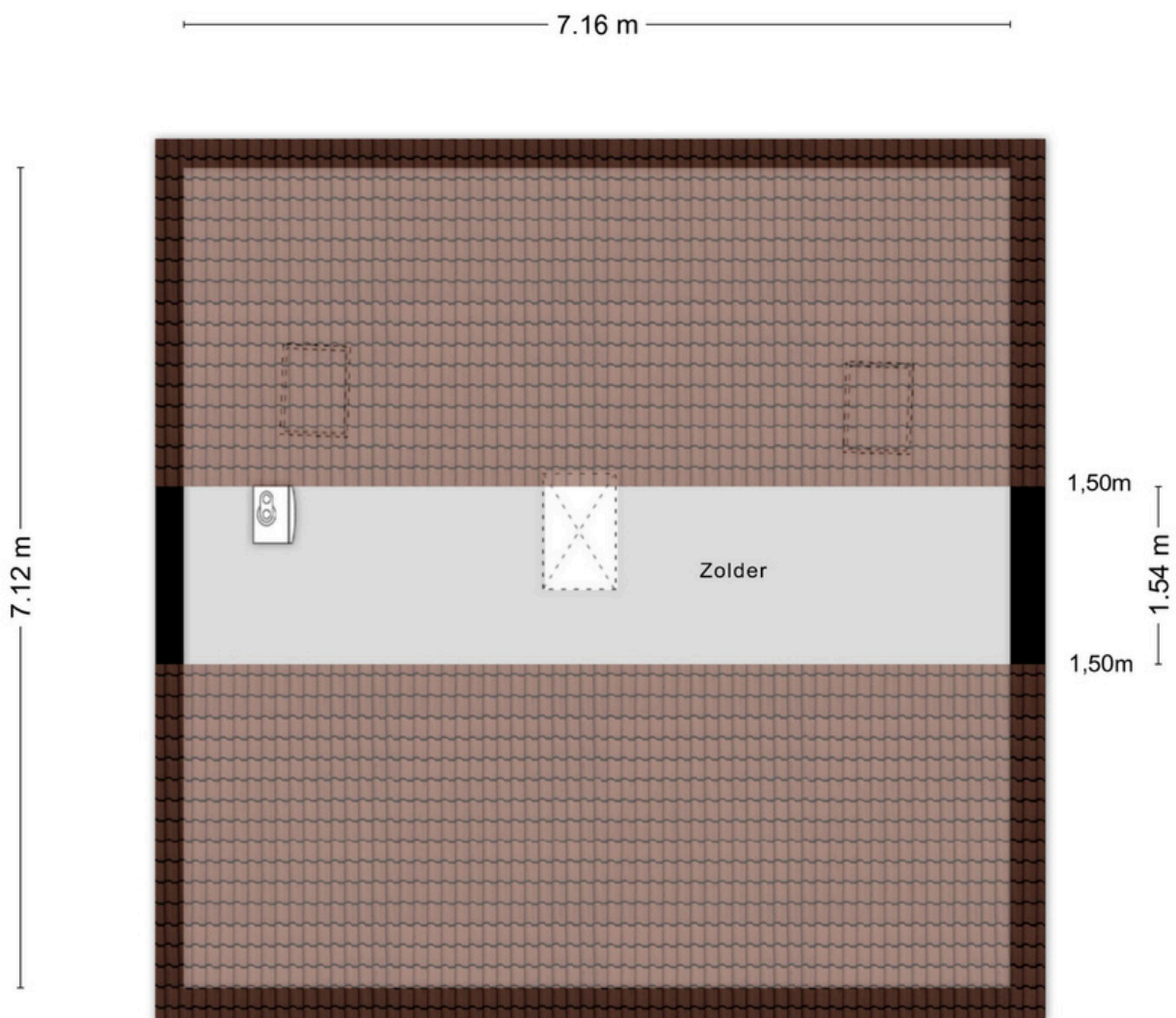


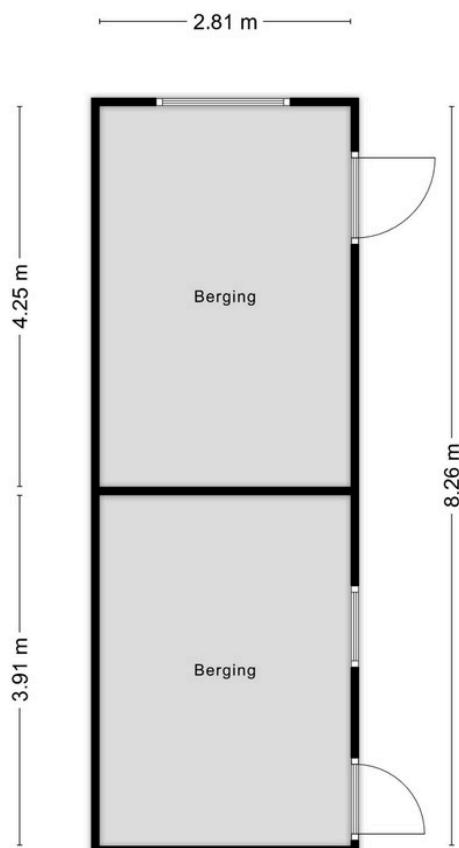




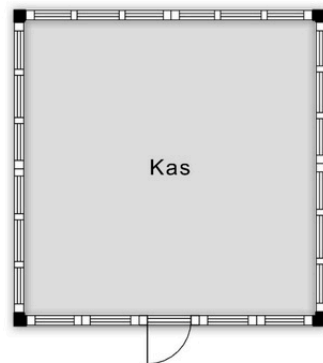








2.41 m



2.43 m

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 meetinstructie 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