



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

DR. BAPTISTSTRAAT 37, MEGEN

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.



OMSCHRIJVING:

Wonen "op de Keien" in het historische hart van Megen betekent dagelijks genieten van karakter, rust en een rijke historie. In deze sfeervolle straat, waar authentieke gevels en monumentale panden het straatbeeld bepalen, bevindt zich dit bijzondere rijksmonument dat historie en modern wooncomfort op unieke wijze samenbrengt. De woning beschikt over maar liefst 190 m² woonoppervlak op een perceel van 289 m² en biedt daarmee verrassend veel leefruimte. De afgelopen jaren is het pand met veel zorg volledig gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij de authentieke elementen met respect zijn behouden. Karakteristieke details, sfeervolle ruimtes en hoogwaardige afwerkingen zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling. Hier ervaart u de charme van vroeger, gecombineerd met het comfort van nu. De ligging in de historische kern van Megen maakt wonen hier extra bijzonder; een omgeving waar historie, natuur en gezelligheid harmonieus samenkomen. Vanuit de woning wandelt u direct door de karaktervolle straatjes richting de Maas en de dijk. Aan de maas vind je een prachtig recreatiegebied en een mooi haventje. De knusse stadstuin vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven. Onder de sfeervolle veranda kunt u vrijwel het hele jaar door ontspannen of gezellig tafelen met familie en vrienden. Extra bijzonder is het eigen pad naar de dijk, waardoor u direct toegang heeft tot prachtige wandel- en fietsroutes langs het water. Deze woning biedt niet alleen ruimte en comfort, maar ook een unieke woonbeleving op een historische locatie. Een plek waar authenticiteit, sfeer en duurzaamheid elkaar moeiteloos versterken. Voor liefhebbers van monumentaal wonen is dit een zeldzame kans om te wonen op één van de mooiste plekken van Megen.





IMPRESSIE

BEGANE GROND

Via de in 2026 vernieuwde voordeur betreedt u de woning en komt u binnen in de sfeervolle hal. Deze ruimte is afgewerkt met een fraaie tegelvloer en een karakteristiek balkenplafond, wat direct de authentieke charme van de woning benadrukt. Daarnaast beschikt de hal over een praktische bergkast en een volledig gemoderniseerde meterkast. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Hier valt direct de prettige lichtinval op dankzij de grote raampartij met HR++ beglazing (2026). De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een warme houtlook tegelvloer voorzien van vloerverwarming, sfeervolle lambrisering en een karakteristiek balkenplafond. Via een klein trapje met drie treden bereikt u het opkamentje, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.

Middels dubbele roededeuren komt u in de centrale hal met vide en een imposante trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich tevens een moderne toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset en karakteristieke vloertegels. Vanuit de hal is tevens de praktische kelder bereikbaar. Vanuit de hal loopt u via dubbele roededeuren door naar de royale leefkeuken.

De keuken is uitgevoerd met een stijlvol keukenmeubel voorzien van een fraai hardstenen werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, kokendwaterkraan, stoomoven en afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de benodigde witgoed aansluitingen.

Aan de achterzijde van de woning treft u de in 2018 volledig gemoderniseerde badkamer. Deze stijlvolle badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en maakt een verzorgde indruk. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en een wastafelmeubel met dubbele waskommen en stijlvolle inbouwkransen. Zowel vanuit de keuken als de bijkeuken heeft u direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden.



























IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

De volledig geïsoleerde kap zorgt ook op de eerste verdieping voor optimaal wooncomfort. Via de sfeervolle overloop bereikt u maar liefst vier royale slaapkamers, een separaat toilet én een prachtige inloopkast. De overloop is stijlvol afgewerkt met een karaktervolle plankenvloer en fraaie lambrisering aan de wanden. Tevens bevindt zich hier de moderne CV-installatie (Remeha, 2019).

De slaapkamers zijn stuk voor stuk met veel oog voor detail afgewerkt en ademen sfeer en warmte. Zo beschikken zij over een mooie plankenvloer, strak gestucte en deels behangen wanden, sfeervolle lambrisering en houten kozijnen met dubbele beglazing. Dankzij de grote raampartijen genieten alle kamers van een prettige natuurlijke lichtinval. Eén van de slaapkamers is bovendien al voorbereid met alle benodigde aansluitingen

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Via een luik bereikt u de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en overige bergruimte.













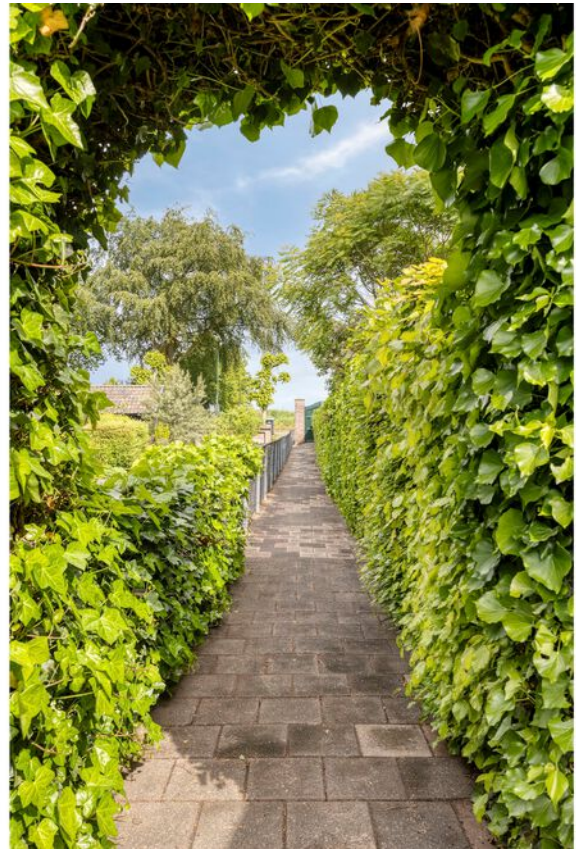
IMPRESSIE

DE ACHTERTUIN EN OMGEVING

Via de sfeervolle stadstuin ervaart u hier iedere dag een gevoel van rust en privacy. De fraai aangelegde tuin wordt gekenmerkt door weelderig groen, kronkelende klinkerpaadjes en volwassen hagen die zorgen voor een intieme sfeer. Onder de ruime overkapping is het heerlijk genieten van lange zomeravonden, terwijl de aangrenzende terrasruimte volop plek biedt om te ontspannen of gezellig te dineren. De combinatie van bestrating, groenborders en speelse doorkijkjes geeft de buitenruimte een charmante en verzorgde uitstraling. Een bijzonder pluspunt is het eigen achterpad dat direct toegang geeft tot de achtergelegen Maasdijk. Hierdoor wandelt u vanuit uw tuin zo de natuur en de dijk op voor een ommetje of fietstocht langs de Maas. De tuin biedt bovendien volop privacy dankzij de omsloten ligging en groene erfafscheidingen. De overkapping vormt een fijne verlenging van de woning en maakt buitenleven in alle seizoenen mogelijk. Of u nu houdt van tuinieren, buiten koken of simpelweg genieten van de rust: deze tuin biedt voor ieder wat wils. Een unieke buitenruimte waar sfeer, comfort en een prachtige ligging samenkomen.









IMPRESSIE

PLATTEGRONDEN

OMGEVINGSKAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	189.10
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5.00
Gebouwgebonden buitenruimte	25.10
Externe bergruimte	7.50
Bruto inhoud woning	687.45
Perceel oppervlakte	289
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	Remeha
CV	2019
 Energie label	C
Bouwjaar	1850
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg









Impressie



Aan de plattogronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

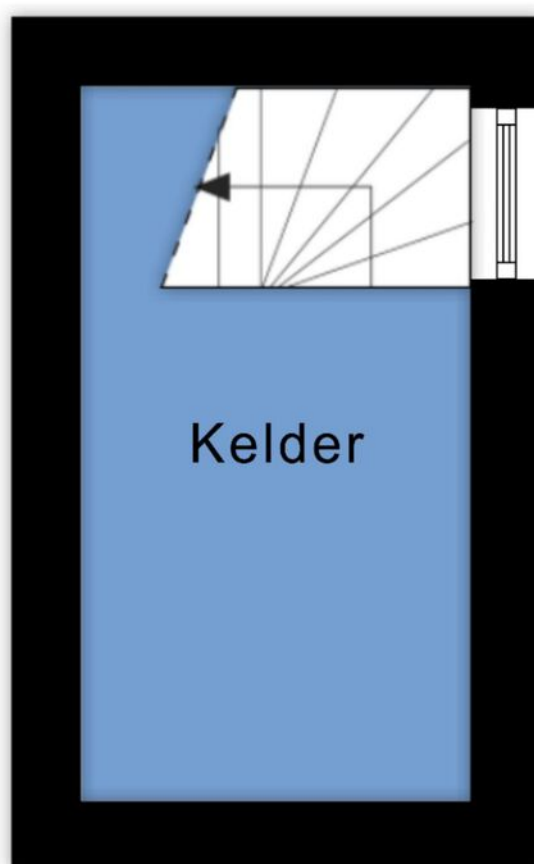
Impressie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie

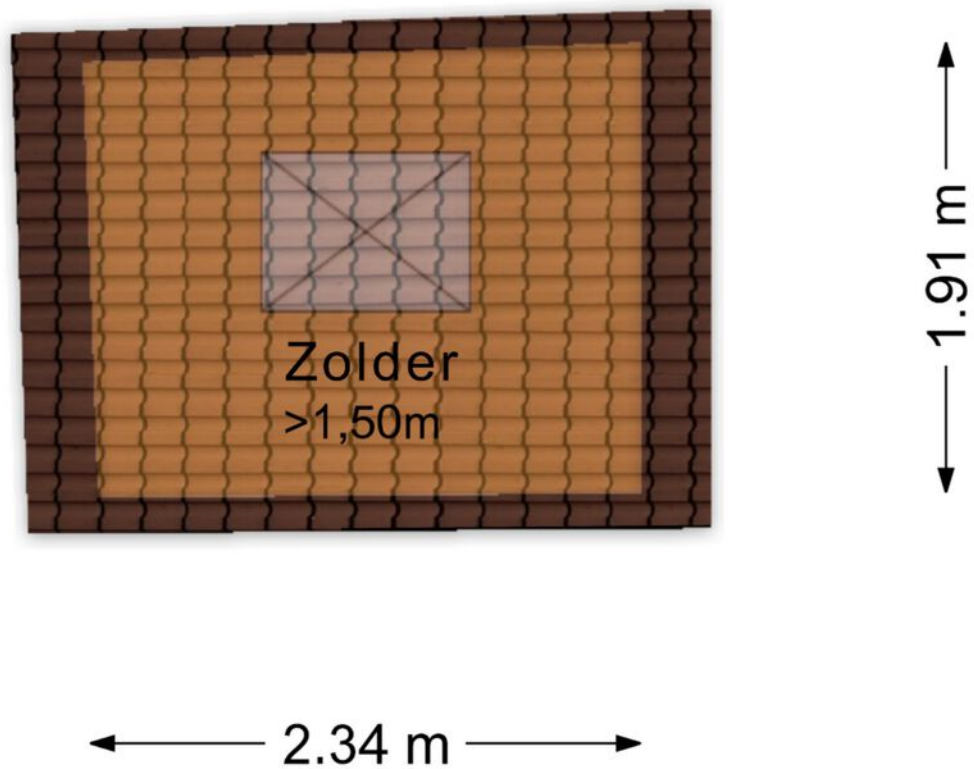
← 1.65 m →



↑
3.03 m
↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WT dr. babtist



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Megen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1136	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING- / BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl