



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€ 399.000,- k.k.

**SMIDSE 97  
SCHAIJK**





## Specificaties

- Woonoppervlakte  
**105m<sup>2</sup>**
- Overige inpandige ruimte  
**28 m<sup>2</sup>**
- Inhoud woning  
**472 m<sup>3</sup>**
- Perceeloppervlakte  
**177 m<sup>2</sup>**
- Bouwjaar  
**1977**
- Energie­label  
**C**

Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Type woning	<b>tussenwoning</b>
Aantal kamers	<b>5 kamers, waarvan 3 slaapkamers</b>
Tuin	<b>voor- en achtertuin</b>
Berging	<b>aangebouwde berging met aangrenzende carport</b>
Ligging	<b>in rustige en kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van de voorzieningen</b>
Verwarming	<b>C.V. installatie, Intergas 2017</b>





### **Ruim en comfortabel wonen op een rustige locatie.**

Aan de Smidse 97 in Schaijk staat deze verzorgde woning met uitgebouwde woonkamer, moderne leefkeuken, drie slaapkamers, berging, carport en een heerlijk groen aangelegde tuin met overkapping. Een fijne gezinswoning met een praktische indeling, veel lichtinval en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

#### **Ligging**

De woning ligt in een rustige woonstraat nabij het centrum van Schaijk. Winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn snel bereikbaar. Ook de natuurgebieden De Maashorst en Herperduin liggen op enkele minuten afstand. Dankzij de centrale ligging zijn de A50, A59 en A73 goed bereikbaar.

#### **Begane grond**

Via de voordeur kom je in de hal met toilet. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen aan de achterzijde. De uitbouw aan de achterzijde voorziet in een fijne lichte ruimte voor een eettafel, en is evenals de woonkamer tijdens de bouw in 2004 voorzien van vloerverwarming. Vanuit de eetkamer geeft de schuifpui toegang tot het terras.

De keuken (2014) is strak en modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits kookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een 4 persoons eettafel.

#### **Verdiepingen**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie prima formaat slaapkamers en een zeer nette badkamer met douchecabine, toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De zolder etage is voornamelijk ingericht als bergruimte met kasten en CV-installatie. Indien gewenst kan hier nog een extra (slaap)kamer worden gerealiseerd.

#### **Buitenruimte**

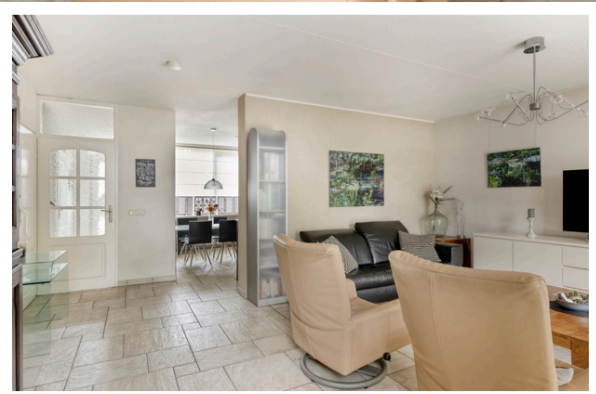
De tuin is verzorgd aangelegd met terras, groen en een fijne overkapping. Aan de voorzijde is er een eigen oprit met carport en berging. De op het westen gelegen achtertuin biedt veel privacy en rust om van de heerlijk zomeravonden te genieten.

# Bijzonderheden

- Keurige tussenwoning gelegen op een rustige locatie in groene omgeving.
- Moderne keukenopstelling (2014), voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast uit 2020.
- Keuken in open verbinding met de eetruimte, waardoor een praktische leefkeuken ontstaat.
- Lichte woonkamer en eetkamer met brede raampartijen en directe verbinding met de achtertuin.
- Woonkamer en eetkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, praktisch ingedeeld en van prima formaat. Kozijnen op 1ste etage zijn van kunststof.
- Badkamer vernieuwd in 2004, uitgevoerd met douchecabine, wastafelmeubel, toilet, designradiator en raam voor natuurlijke ventilatie.
- Vaste trap naar de tweede verdieping met bergruimte en extra gebruiksmogelijkheden.
- Uitbouw dak vernieuwd + geïsoleerd (2022).
- Verwarming en warm water via Intergas CW5 CV-ketel uit 2017.
- Ruime eigen oprit met carport en berging.
- Verzorgde achtertuin met terras, groene borders, overkapping en buitenkeuken.
- Energielabel C, met gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, geïsoleerde beglazing en elektrische vloerverwarming in woonkamer en aanbouw.
- Aangebouwde berging aan de voorzijde, geschikt voor fietsen, opslag en tuingereedschap.
- Op loopafstand van centrum, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Schaijk heeft een uitgebreid assortiment aan winkels zoals 2 supermarkten, Hema, Kruidvat, etc. gevestigd in het jonge dorpscentrum.
- De uitgestrekte natuurgebieden de Maashorst en Herperduin met prachtige bossen, heide, vennen en zandvlakten bevinden zich op enkele minuten afstand van de woning. Een prachtige omgeving die naast de centrale ligging ook nog eens heerlijke recreatieve mogelijkheden heeft.
- Goede bereikbaarheid t.o.v. van de steden Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Door de centrale ligging van Schaijk bevinden de snelwegen A50, A59 en A73 zich op korte afstand.





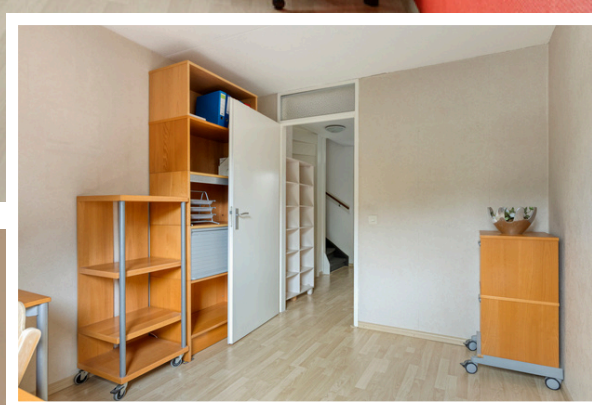
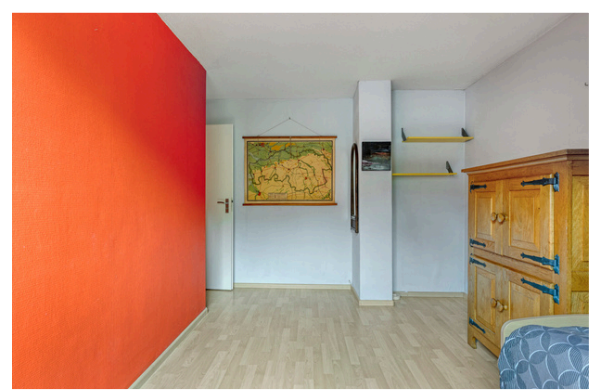
















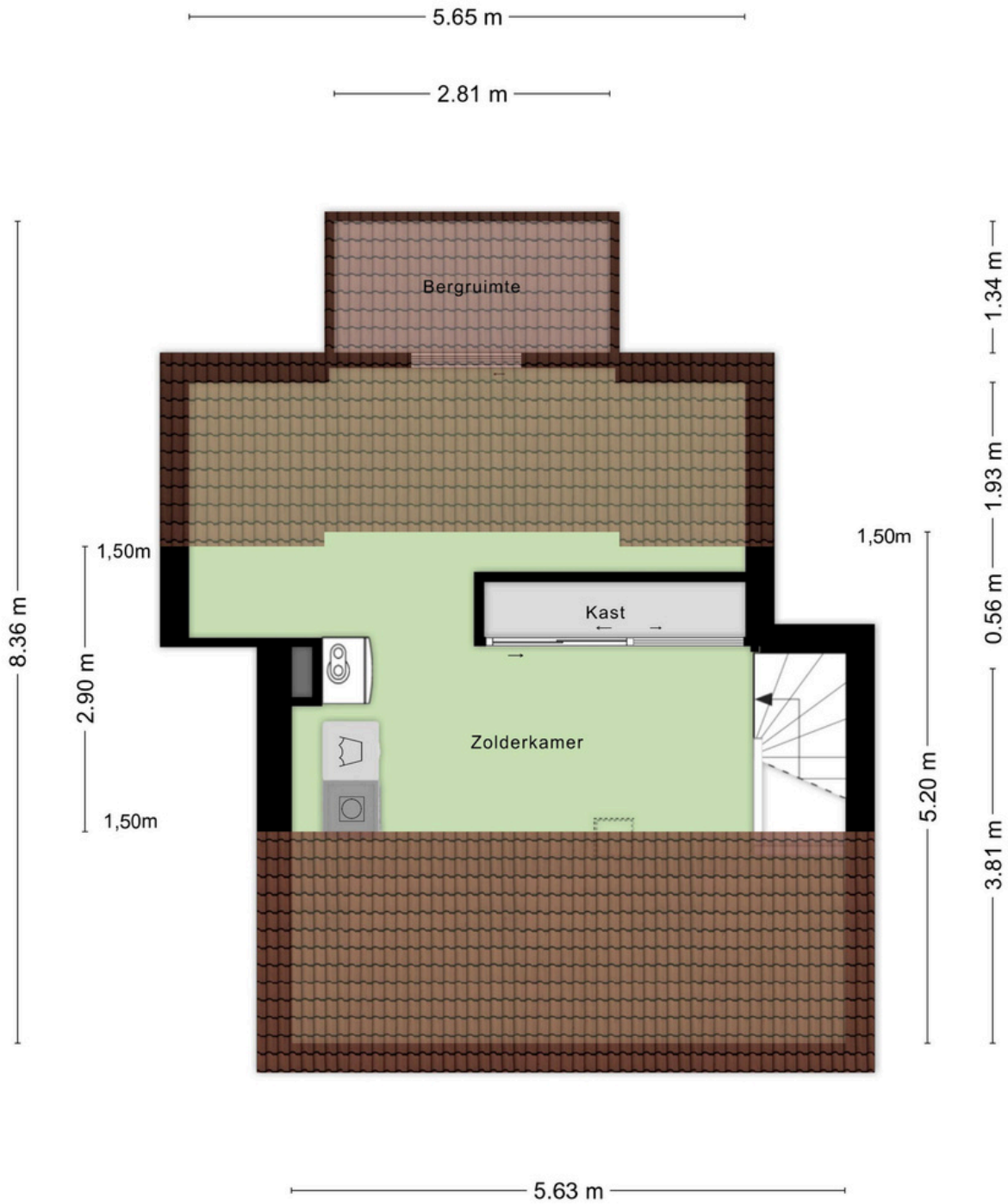












### **Koopakte:**

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](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen (RT)**

Register Taxateur / Assistent Makelaar

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



**Mark Jansen (KRMT-RT)**

NVM Makelaar / Register Taxateur






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



**Luuk Bruijsten**

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