



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€439.000,- k.k.

Den Heymit 12

HAREN





Specificaties

■ Woonoppervlakte 114 m²	Type woning	 twee-onder-een-kap woning
■ Perceeloppervlakte 250 m²	Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
■ Inhoud woning 459 m³	Tuin	voor/- en achtertuin met carport
■ Gebouw gebonden buitenruimte 18 m²	Berging	aangebouwde garage en berging met directe toegang tot de tuin
■ Overige inpandige ruimte 7 m²	Ligging	in woonwijk, aan de rand van het dorp Haren omringd door natuur
■ Bouwjaar 2002	Installaties	HR Combiketel (2019) Airconditioning zolder (2022) Elektrische warmwaterboiler (2024) Deels vloerverwarming
■ Energielabel A+ (14 zonnepanelen)		





Fijne en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een rustige locatie in Haren. Deze woning beschikt over een royale woonkamer, drie slaapkamers, een zolderverdieping, aangebouwde garage met carport en een heerlijk groene achtertuin. Dankzij de goede staat van onderhoud, het energielabel A+ en de aanwezigheid van 14 zonnepanelen is dit een woning waar je direct kunt gaan genieten.

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt je de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra bergruimte en toegang tot de achtertuin.

Vanuit de bijkeuken bereikt je de aangebouwde garage. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een keukenblok en biedt volop mogelijkheden voor o.a. opslag, hobby's, het creëren van een werkruimte aan huis of zelfs mogelijk een slaap- en badkamer op de begane grond.

De woning beschikt daarnaast over een ruime oprit met carport waardoor parkeren van meerdere auto's op eigen terrein altijd mogelijk is.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en beschikken over prettige lichtinval. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Een dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra daglicht.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als berg- en werkruimte en biedt plaats aan de cv-installatie, de elektrische boiler, witgoed aansluitingen en een airconditioning.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras, gazon en volwassen beplanting. Dankzij de aanwezige bomen en planten geniet je hier van veel privacy in een heerlijk groene omgeving.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuingereedschap. De tuin biedt voldoende ruimte om zowel van de zon als van een schaduwrijke plek te genieten.

Locatie

Door de gunstige ligging in de rustige straat in het gezellige Brabantse dorp Haren word je niet alleen omringd door een prachtige natuurlijke omgeving, maar woon je ook centraal t.o.v. de voorzieningen en uitvalswegen. Haren is centraal gelegen aan de Dorpenweg die een snelle verbinding biedt naar het stadscentrum van Oss en de snelwegen richting Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven. De supermarkt is op fietsafstand. Het NS-station in Ravenstein is op slechts 15 minuten fietsen gelegen. Mede hierdoor is de bereikbaarheid van steden zoals Nijmegen en 's-Hertogenbosch en Eindhoven zeer goed te noemen is.

Pluspunten

- Twee-onder-een-kapwoning met multifunctionele garage, carport en verzorgde tuin op een rustige locatie in Haren.
- Keuken in hoekopstelling met voldoende ruimte voor een royale eettafel, compleet uitgevoerd met vaatwasser, koelkast, combi-oven, afzuigkap en inductiekookplaat. Een fijne plek om te koken én samen te zijn.
- Veel natuurlijke lichtinval in de woonkamer en keuken dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde.
- De eerste verdieping beschikt over drie nette slaapkamers. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafel en toilet.
- De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte voor witgoedopstelling, technische installaties, werkplek en extra bergruimte. De zolderetage is voorzien van een airco (2022).
- Praktische achterom; bijkeuken met mogelijkheid witgoedopstelling en toegang tot de achtertuin en garage.
- Van binnenuit bereikbare multifunctionele garage met keukenblok, ideaal voor opslag, fietsen, hobbyruimte, werkplaats of zelfs mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen.
- Verzorgd aangelegde achtertuin met terras, gazon, volwassen groen en een ruime praktische berging.
- Woonkamer, keuken, hal en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel A+: de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 14 zonnepanelen (2022) en elektrische boiler voor kraan- en douchewater (2024).
- Bitumen dakbedekking van platte daken garage, carport en bijkeuken, inclusief dakkapel vernieuwd in 2022.
- Fijne ligging aan de rand van 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.

Disclaimer: de woonoppervlakte in de brochure wijkt af van het meetrapport. De garage is conform de meetinstructie aangemerkt als overige inpandige ruimte, hoewel deze in gebruik en afwerking aansluit bij de woning.













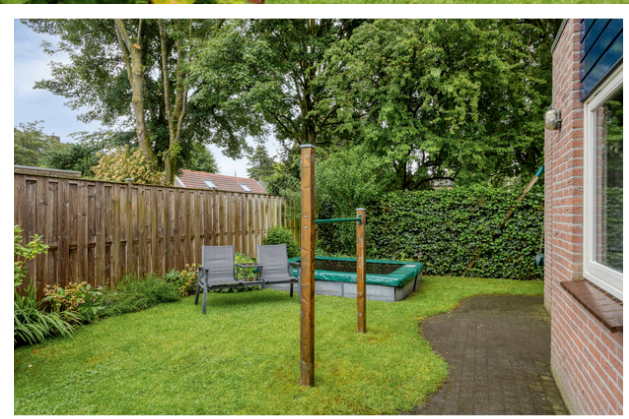














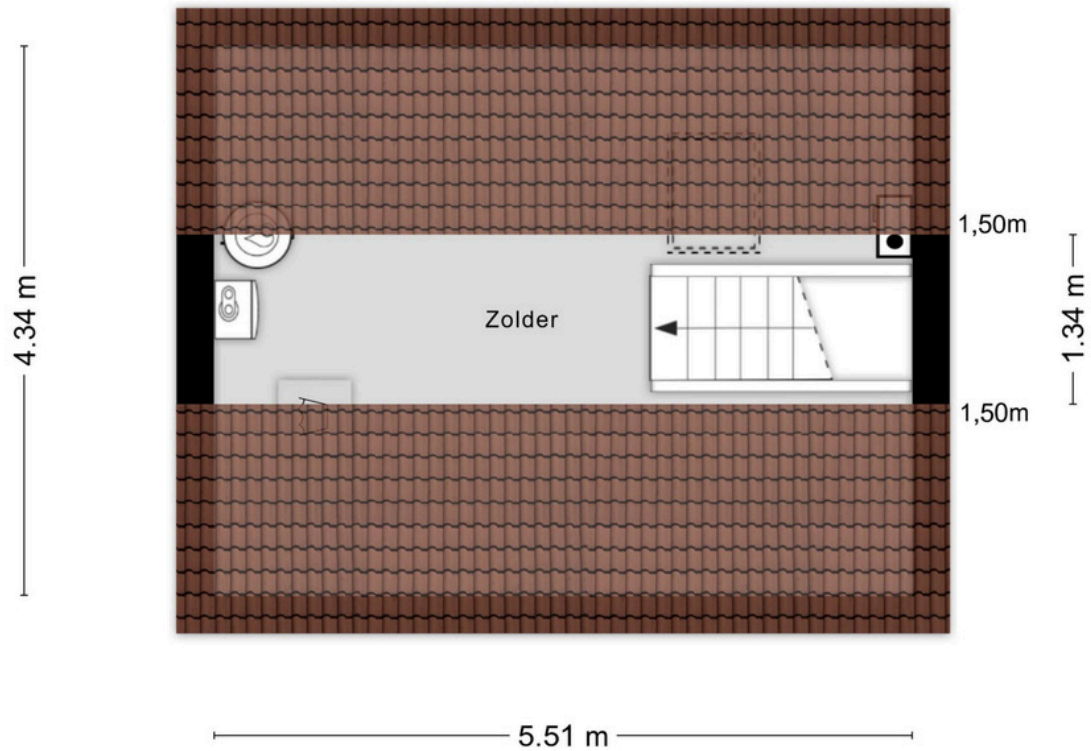












Koopakte:

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 / Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

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