



RAVENSTEIN | Hoge Graaf 32

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

www.batomakelaars.nl

Welkom

Welkom bij Bato Makelaars, makelaars met een eigen, actieve benadering

Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Uw tevredenheid!

Meer informatie over deze woning?

Middels deze brochure geven wij u graag een eerste indruk van deze woning. Wilt u een nog beter beeld én gevoel krijgen? Neem dan een kijkje via de video op www.funda.nl of op onze website www.Batomakelaars.nl. Doormiddel van de video maakt u een schitterende virtuele wandeling door de woning, heerlijk relaxed vanuit uw luie stoel. Een nog completer beeld is te verkrijgen met de 360 foto's.

Uiteraard kunt u vervolgens een afspraak tot bezichtiging plannen. Tijdens de

bezichtiging vertellen wij u graag alle bijzonderheden van deze woning. Natuurlijk nemen wij bij deze afspraak ook de lijst van zaken en de vragenlijst (hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld) voor u mee.

'Like Bato'

Via onze Facebookpagina en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties.

Vragen over het kopen of verhuren van een woning? Een taxatie van de door u gekochte woning? Verkoop van uw eigen woning of kijken wat uw financiële mogelijkheden zijn? Loopt u gerust eens bij ons binnen of neem telefonisch en/of middels e-mail contact met ons op.

Tot slot

Het verkopen van een huis is voor iedere verkoper een spannende gebeurtenis, waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij van Bato Makelaars stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na een bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1982
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	334 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	168 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	36 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie

Omschrijving

Instapklare eengezinswoning met garage, berging en vrij gelegen tuin, mooi gelegen tegenover een groenstrook (heerlijk vrij uitzicht!).

Al enkele jaren wonen de huidige bewoners met ontzettend veel plezier in de woning. En dat is niet voor niets: de rustige en kindvriendelijke woonomgeving, de ligging aan een doodlopend straatje, de lichtinval in de woning en de prettige indeling zorgen ervoor dat je je hier direct thuis voelt. Verhuizen stond dan ook lange tijd niet op de planning, totdat er onverwacht een unieke kans op hun pad kwam. En precies daardoor ontstaat nu voor jou de mogelijkheid om van deze woning jouw nieuwe thuis te maken.

Ravenstein is een sfeervol, historisch vestingstadje aan de Maas, vooral bekend om zijn karakteristieke panden en gunstige ligging. Het stadje beschikt over een goed voorzieningenniveau waaronder o.a. een basisschool, supermarkten, een bloemenwinkel en horeca. Al deze voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ravenstein is daarbij uitstekend bereikbaar dankzij het NS-station (eveneens op loopafstand gelegen) en de nabijgelegen snelweg A50, met goede verbindingen richting onder andere Nijmegen, Arnhem, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

Dus ben jij op zoek naar een instapklare woning in een fijne woonomgeving? Bel ons dan snel voor een bezichtigingsafspraak!

KENMERKEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

- + instapklare tussenwoning met garage en berging
- + ligging aan een verkeersluw, doodlopend straatje, tegenover een groenstrook
- + woonkamer met laminaatvloer
- + open keuken met moderne inrichting en inbouwapparatuur
- + 3 slaapkamers en een modern afgewerkte badkamer op de verdieping
- + bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap
- + achtertuin met veel privacy
- + garage met elektrisch bedienbare segmentdeur
- + aparte fietsenberging
- + HR++ beglazing
- + op de begane grond (voorzijde) zonwering aanwezig
- + op de verdieping zijn de kamers voorzien van inzethorren, welke eenvoudig te plaatsen en te verwijderen zijn
- + elektrisch bedienbaar zonnescherm tegen de achtergevel
- + alle voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving (inclusief het NS station)

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning via de nieuwe voordeur binnengaat, kom je in de hal met de meterkast, de toiletruimte en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De Z-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De speelse indeling biedt volop mogelijkheden om de ruimte helemaal naar eigen wens in te richten. Kies je voor een gezellig zitgedeelte aan de voorzijde en een royale eethoek aan de achterzijde, of draai je het juist om?

De open keuken is voorzien van een hoekopgestelde keukeninrichting met een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, combi-oven/magnetron en vaatwasmachine. Een close in boiler zorgt voor direct warm water in de keuken.

Via de woonkamer kom je in een portaaltje. Hier vind je de trap naar boven en de deur naar de achtertuin. Extra fijn: je stapt dus niet vanuit de tuin direct de woonkamer binnen.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is netjes betegeld en voorzien van een inloofdouche, wandcloset, badkamermeubel met wastafel en een handdoekradiator. Een raam zorgt voor daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

BERGZOLDER

Via een vlizotrap is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar. Een ideale ruimte voor de spulletjes die je niet dagelijks nodig hebt.

Hier hangt ook de Remeha HR combiketel.

ACHTERTUIN

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, is voorzien van bestrating, beplanting en een gazon en biedt veel privacy. De tuin is op het noorden gelegen maar voldoende diep waardoor je altijd de keuze hebt: van het zonnetje genieten of juist in de schaduw zitten. Het is hier allebei mogelijk!

GARAGE EN BERGING

Achterin de tuin staan de garage en de dubbele berging.

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare segmentdeur aan de straatzijde en een loopdeur naar de tuin. Via de garage is berging I te bereiken. Deze berging is momenteel in gebruik als bijkeuken/wasruimte. Hier bevindt zich het aansluitpunt voor de wasmachine en heb je de mogelijkheid om de was te drogen en te strijken. Via berging I is vervolgens berging II bereikbaar. Een handige bergruimte die ook in gebruik genomen kan worden als bijvoorbeeld klus- of chillruimte.

ENERGIELABEL LABELSPRONGADVIES:

Labelsprong advies Optie 1:

Hellende daken op 1e en 2e verdieping voorzien van extra isolatie (120 mm dik) zorgt voor energielabel A

Labelsprong advies Optie 2:

Hybride warmtepomp zorgt voor energielabel A

Labelsprong advies Optie 3:

4 zonnepanelen zorgt voor energielabel A (oriëntatie zuid en tenminste 400 wp per zonnepaneel)

(De berekening is gebaseerd op de huidige indeling en vorm van de woning. Eventuele aan- en uitbouwen zorgen ervoor dat de berekening niet meer betrouwbaar is.

Door regelmatige wijzigingen in de methodiek van het energielabel kunnen er geen rechten worden ontleend aan deze berekening).

BENIEUWD?

Wij kunnen ons voorstellen dat je na het zien van de foto's en het lezen van de presentatietekst nieuwsgierig bent geworden naar alles wat deze woning jou te bieden heeft. Wil je meer informatie of een keertje binnen kijken? Bel of mail ons dan gerust. We nemen graag de tijd om je in alle rust de woning te laten zien en je meer te vertellen over de bijzonderheden.

Tot slot:

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Graag tot ziens.



































Plattegrond

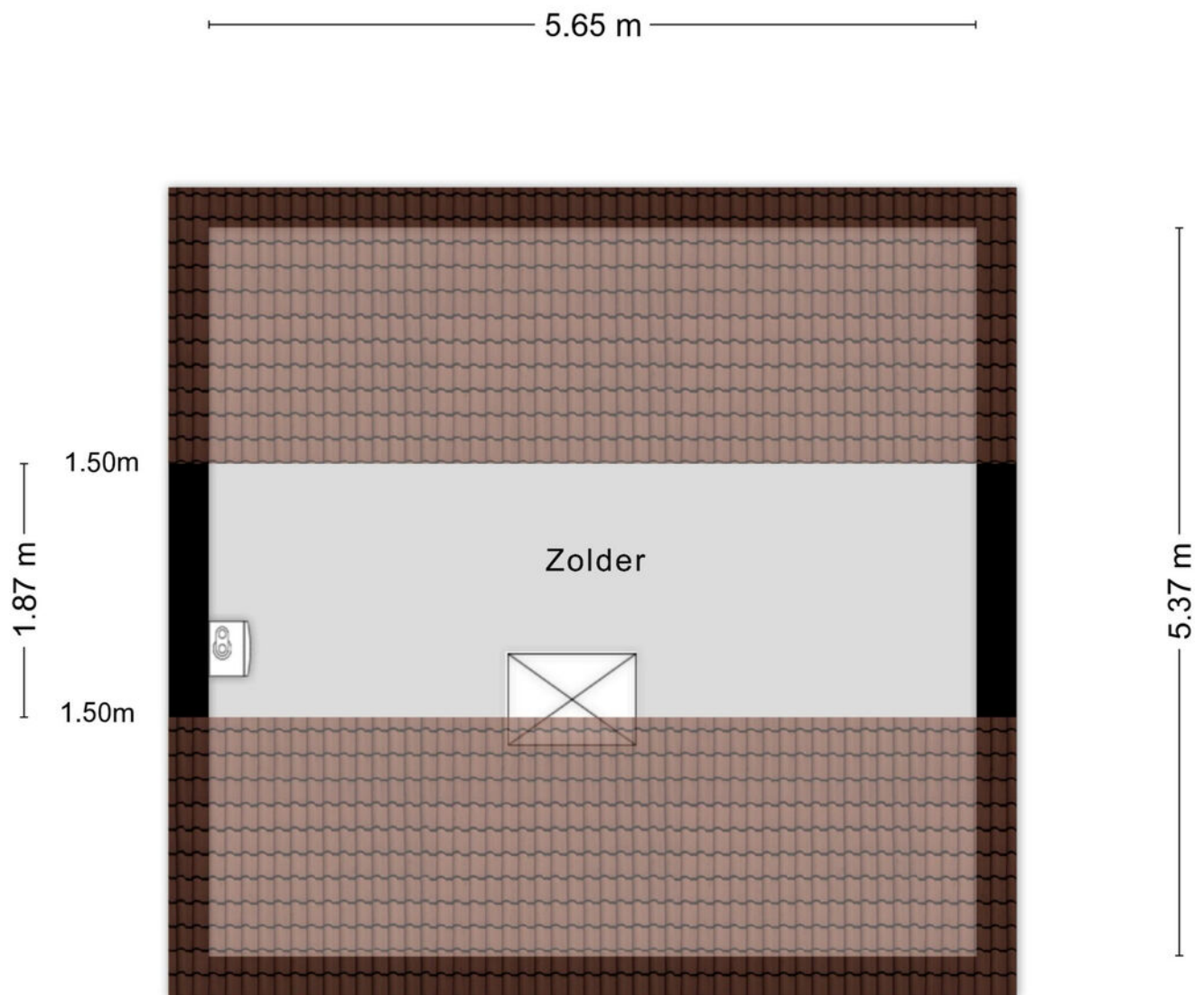


Plattegrond



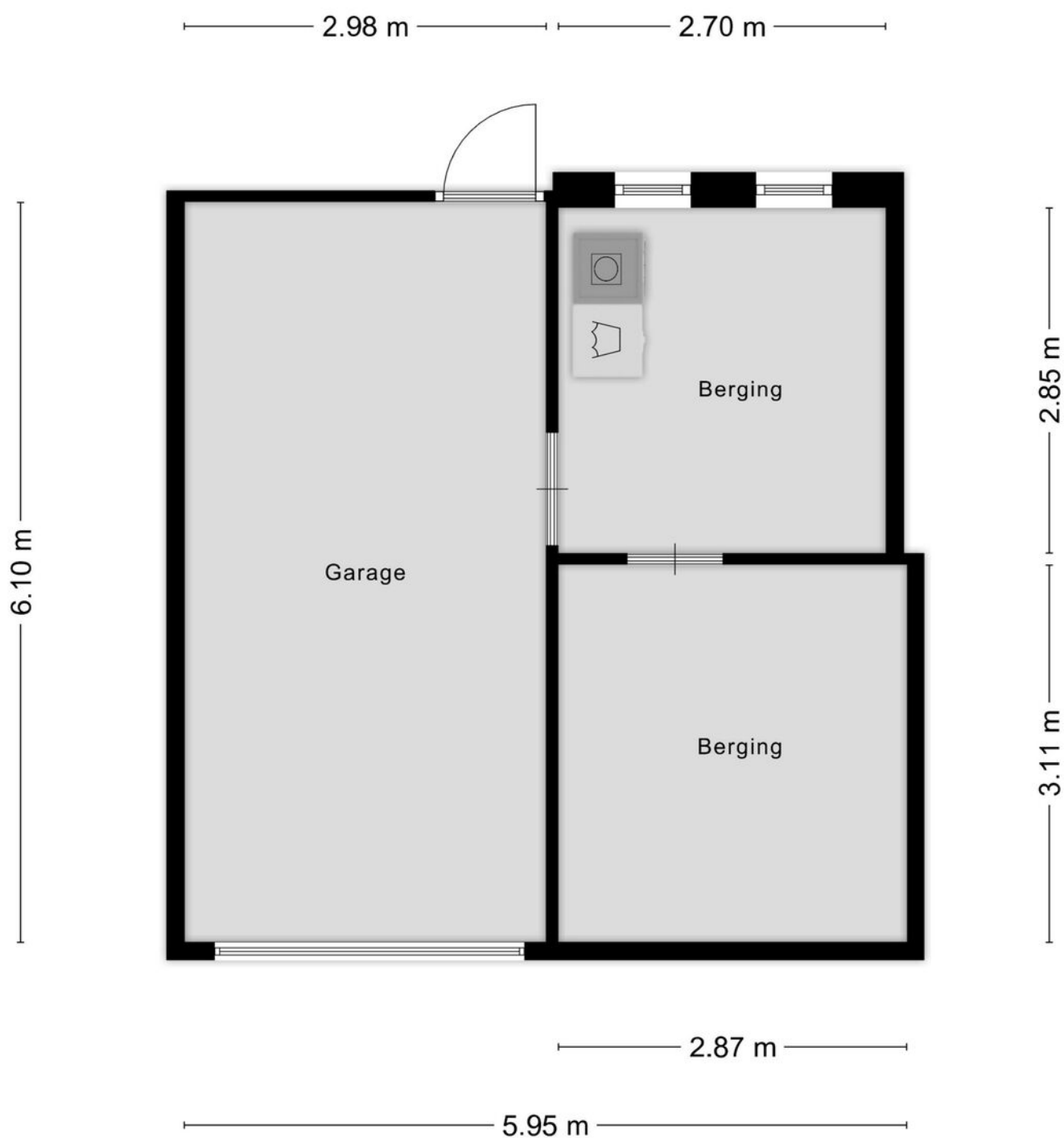
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

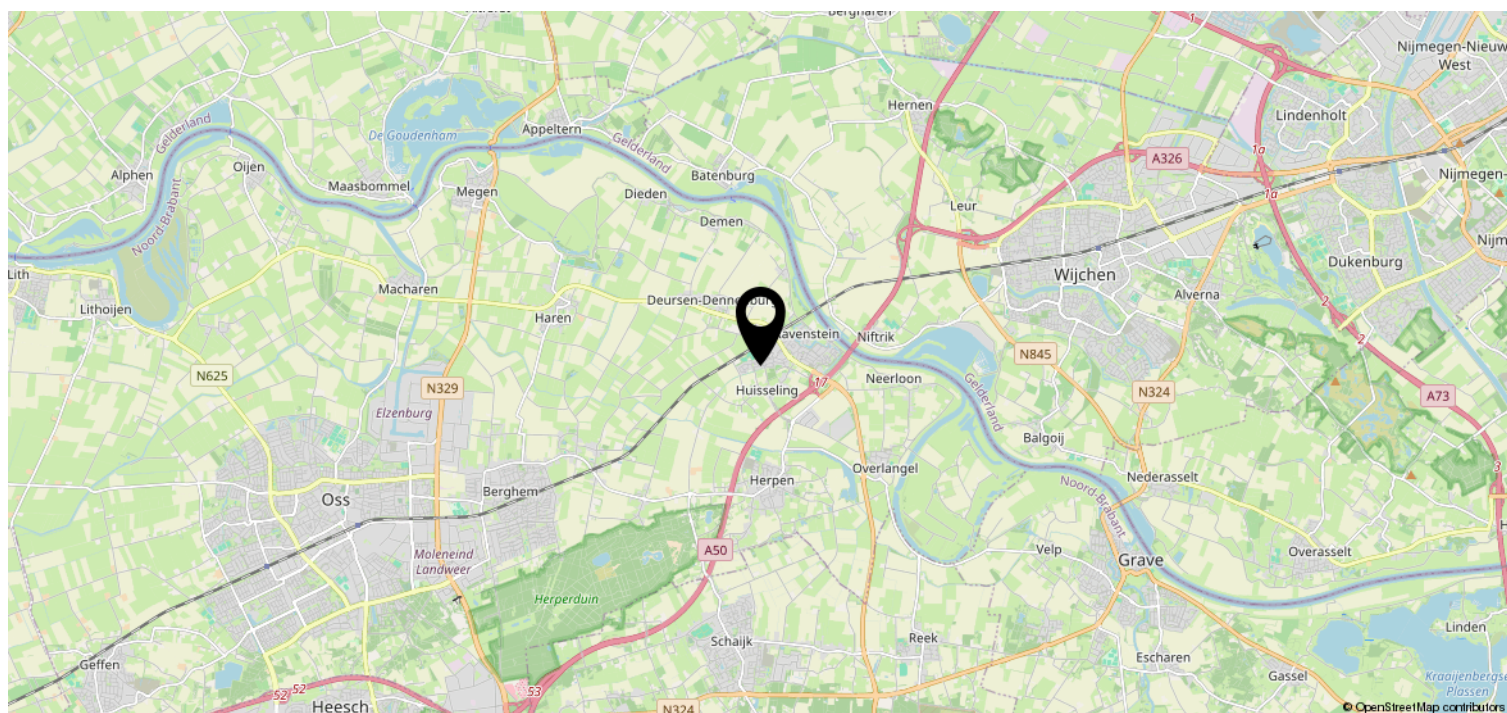


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ravenstein
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1307
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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.

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl