



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€ 795.000,- k.k.

**Spil 3**

**SCHAIJK**





## Specificaties

- Woonoppervlakte **307 m<sup>2</sup>**
- Overige inpandige ruimte **19 m<sup>2</sup>**
- Inhoud woning **1.152 m<sup>3</sup>**
- Perceeloppervlakte **609 m<sup>2</sup>**
- Bouwjaar **1981**
- Energielabel **C**

Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Type woning	<b>vrijstaande woning</b>
Aantal kamers	<b>10 kamers, waarvan 5 slaapkamers</b>
Tuin	<b>voor-/ en achtertuin</b>
Berging	<b>aangebouwde berging en garage</b>
Ligging	<b>in een rustige woonomgeving aan de Spil in Schaijk. Met het centrum en dagelijkse voorzieningen op korte afstand.</b>
Verwarming	<b>cv-installatie (2020), airconditioning (2024), elektrische boiler keuken (2008)</b>



# Omschrijving

## Ruimte, rust én volop woongenot aan De Spil 3 in Schaijk!

Op zoek naar een fijne plek waar het hele gezin alle ruimte heeft? Dan is Spil 3 zeker het ontdekken waard. Deze royaal opgezette, eigentijds ontworpen vrijstaande woning biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen: een eigen oprit, inpandige garage, royale living en leefkeuken, meerdere ruime slaapkamers en/of ruimte voor hobby's, thuiswerken en spelen.

De woning is degelijk gebouwd in 1981 en beschikt over een praktische indeling met meer dan 300m<sup>2</sup> woonoppervlakte! Binnen vind je een uitstekende basis om helemaal naar eigen wens en woonstijl te moderniseren, zodat je er echt jouw droomhuis van kunt maken.

Ook buiten is het genieten. De verzorgde tuin rondom biedt volop privacy en ruimte voor kinderen om te spelen, gezellige barbecues met vrienden of ontspannen zomeravonden met het gezin. Aan de achterzijde grens je aan een plantsoen met speelvoorzieningen, waardoor een optimale privacy is gegarandeerd.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met scholen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand, combineert deze woning het beste van twee werelden: heerlijk rustig wonen met alle gemakken dichtbij.

Een huis vol mogelijkheden, ruimte en woonplezier voor nu én de toekomst!

### Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De hal geeft direct een eerste indruk van de woning: degelijk, ruim en met karaktervolle elementen zoals schoon metselwerk en houten accenten.

De woonkamer is royaal van opzet en biedt veel ruimte voor een zitgedeelte en een grote eethoek. Door de brede indeling en de grote raampartijen is dit een prettige leefruimte met zicht op de tuin. De schouw met haard zorgt voor extra sfeer. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde serre uit 1994, een fijne plek om beschut van de tuin te genieten.

Aansluitend bevindt zich de heerlijk royale keuken met volop ruimte voor het plaatsen van een eettafel, waardoor het een fijne plek is om met familie en vrienden te tafelen. De keuken is verder praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keukenopstelling dateert grotendeels uit 1981, waarbij onder andere de elektrische kookplaat later zijn vernieuwd. Vanuit de keuken is er toegang tot de extra voorraad kast, bijkeuken en de berging.

De garage en berging zorgen voor veel praktische bergruimte. Ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of gewoon alles wat je liever niet in huis hebt staan, ook dat is wooncomfort.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, een werkkamer, een badkamer, bergruimte en een dakterras. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Ook zijn er goede mogelijkheden om 2 slaapkamers samen te voegen tot 1 grote slaapkamer.

De badkamer is in 2013 volledig vernieuwd en fraai en modern uitgevoerd. De ruimte is ingericht met onder meer een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Vanuit de overloop is er toegang tot de verschillende vertrekken en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de rechterzijde van de verdieping bevindt zich nog een ruime zolderkamer met eigen toegang tot het balkon. Een fijne extra ruimte die op verschillende manieren gebruikt kan worden.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop en twee zolderkamers. Een praktische en ruime verdieping, ideaal voor het opbergen van spullen. Dankzij de goede stahoogte is de zolder bovendien prettig en volledig bruikbaar.

### Buitenruimte

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met gazon, terras, borders en volwassen beplanting. De achtertuin is ruim opgezet en biedt veel privacy. Dankzij de serre, het terras aan de woning en de groene aanleg zijn er meerdere plekken om buiten te zitten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette voortuin en een eigen oprit met toegang tot de garage. De ligging op het perceel, de tuin rondom en de ruime opzet geven de woning een prettig vrij gevoel.

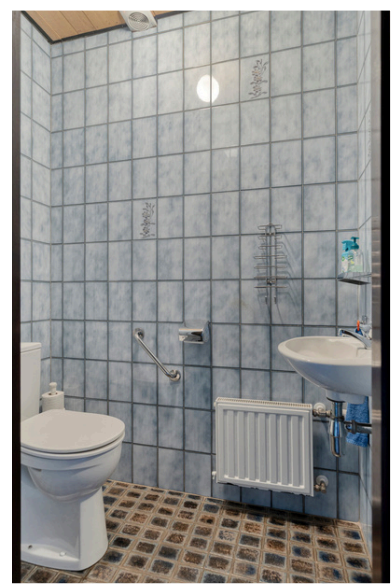
### Wonen in Schaijk

De woning ligt aan de Spil in Schaijk, in een rustige en prettige woonomgeving. Het dorpscentrum, winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook natuurgebieden zoals Herperduin en De Maashorst zijn snel bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Oss, Uden, Nijmegen en 's-Hertogenbosch goed te bereiken. Een fijne plek voor wie rustig wil wonen, maar voorzieningen graag dichtbij houdt.

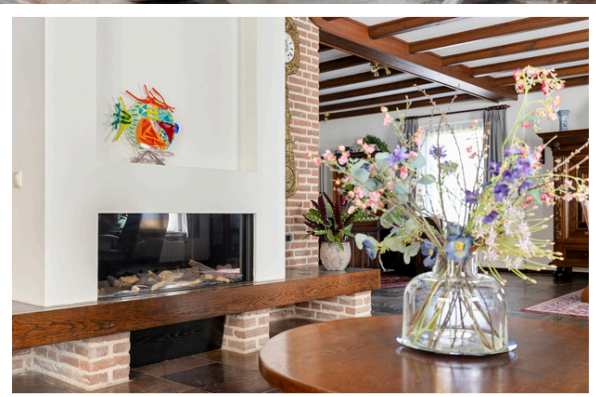
# Pluspunten woning

- Royale vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, zowel binnen als buiten.
- Ruime woonkamer met brede raampartijen, een prettige indeling en een sfeervolle open haard met gesloten systeem.
- Royale leefkeuken aan de achterzijde van de woning, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keukenopstelling dateert uit 1981, waarbij de elektrische kookplaat in 2022 zijn vernieuwd.
- Praktische indeling met bijkeuken, berging en garage op de begane grond. Ideaal voor opslag, fietsen, tuinspullen of hobbygebruik.
- Verzorgde tuin rondom de woning met achterom, gazon, terras, borders en volwassen beplanting. Een groene buitenruimte met veel privacy en meerdere fijne zitplekken.
- Aangebouwde serre uit 1994, een fijne extra leefruimte met zicht op de tuin.
- Eerste verdieping met meerdere slaapkamers, een werkkamer, bergruimte, dakterras en een moderne badkamer die in 2013 volledig is vernieuwd.
- Ruime tweede verdieping met overloop en twee zolderkamers, geschikt (te maken) als extra slaapruiimte, werkruimte, hobbyruimte of praktische bergruimte.
- De cv-ketel betreft een Intergas HReco 36 CWS uit mei 2020. Daarnaast is er airconditioning in de keuken aanwezig, geplaatst in januari 2024.
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, een garage en praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.
- 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.













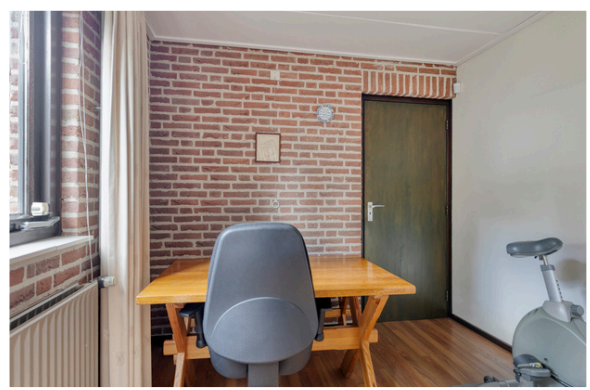


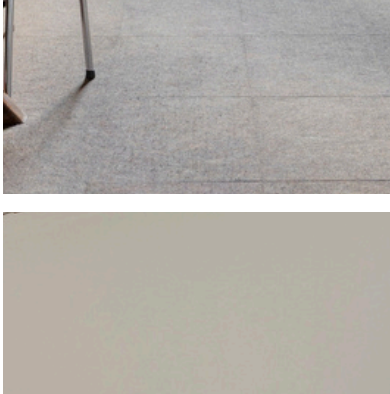


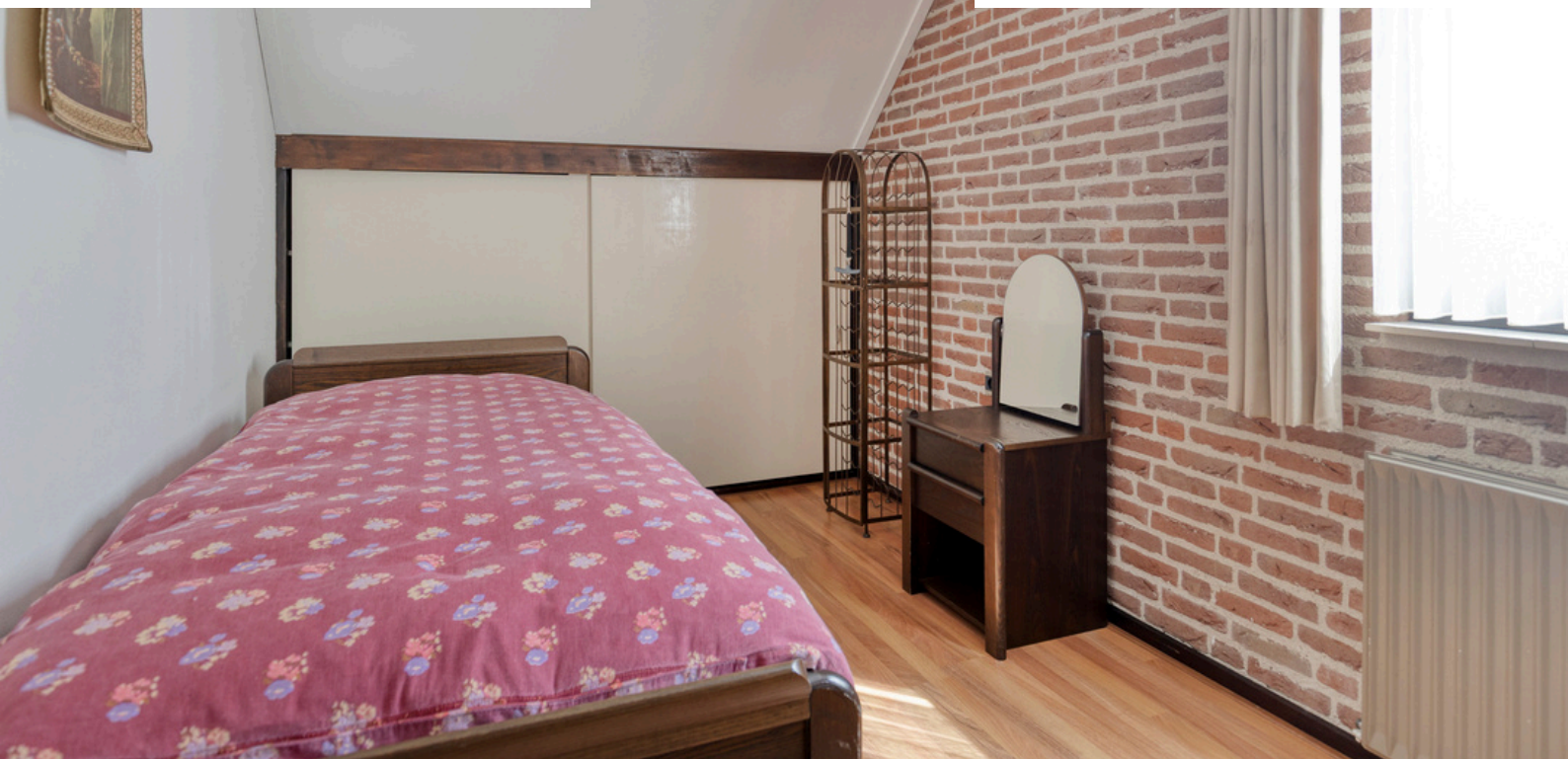
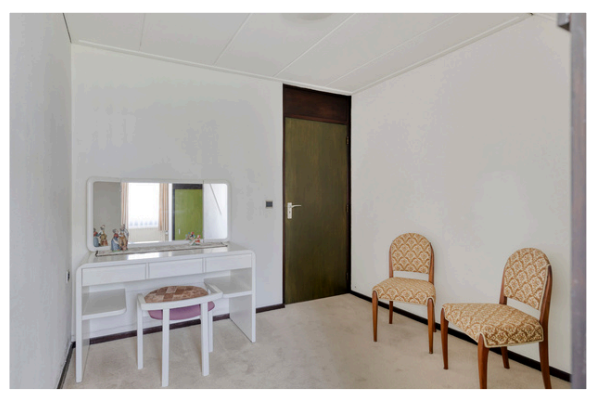








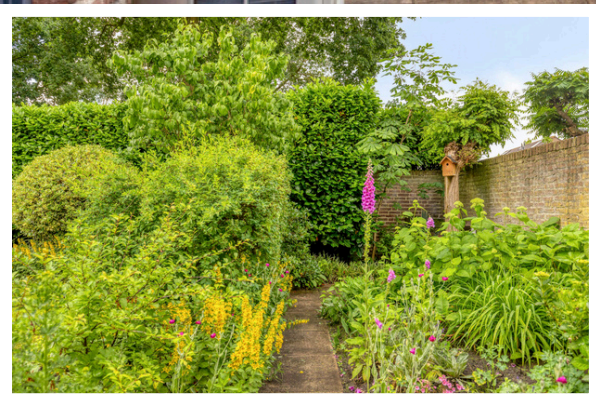












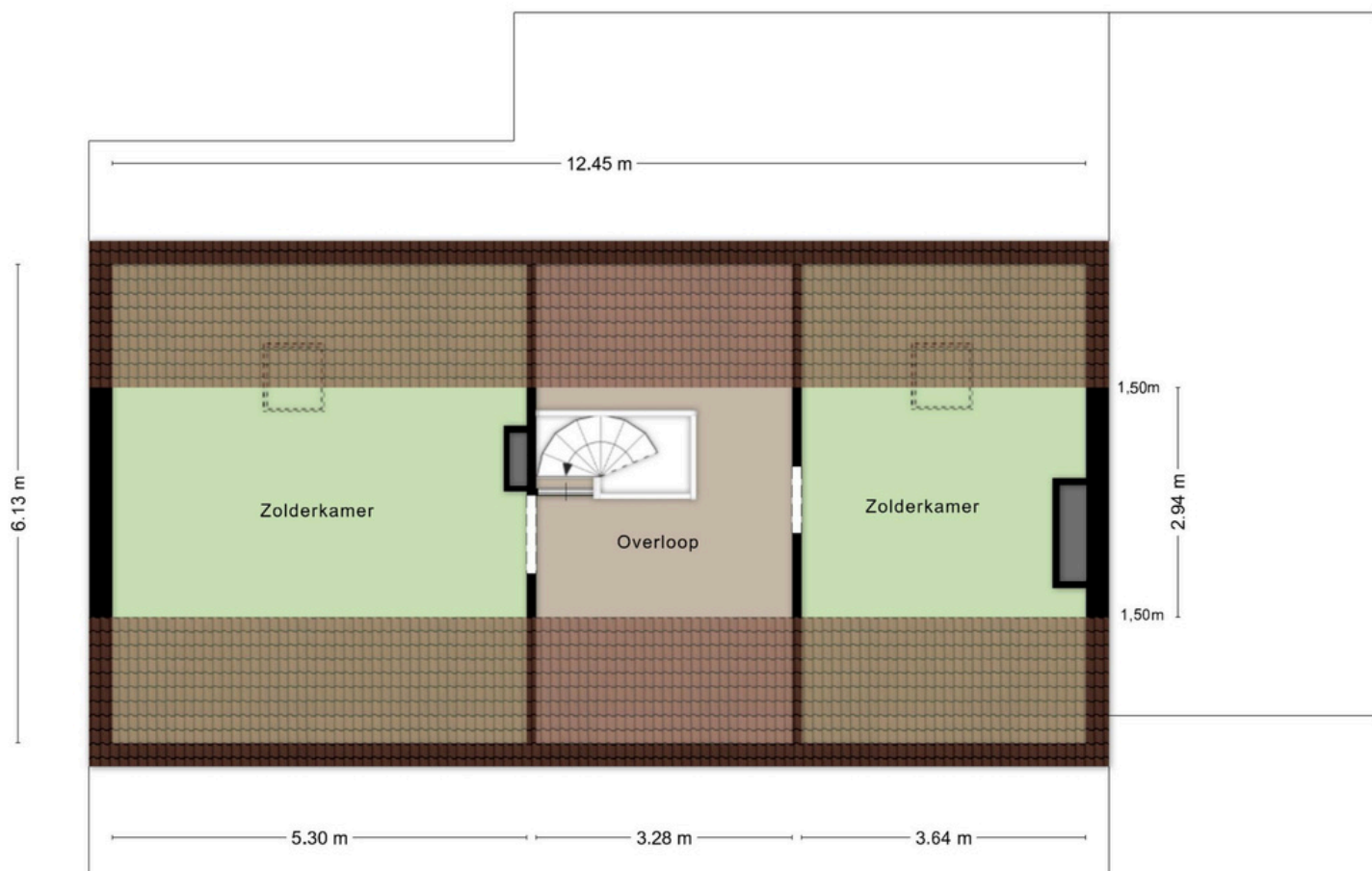












### **Koopakte:**

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 meet instructie 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