



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 650.000,- k.k.

**Hoogstraat 9
DEURSEN-DENNENBURG**





Specificaties

■ Woonoppervlakte 141 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Gebouw gebonden buitenruimte 22 m²	Type woning	vrijstaande woning
■ Perceeloppervlakte 746 m²	Aantal kamers	10 kamers, waarvan 5 slaapkamers
■ Inhoud woning 523 m³	Tuin	rondom
■ Externe bergruimte 53 m²	Ligging	fraaie ligging op royaal perceel in het centrum van Deursen-Dennenburg
■ Bouwjaar 1973	Verwarming	cv-installatie, airconditioning, Vloerverwarming in badkamer en toilet
■ Energielabel A		





Omschrijving

Royaal vrijstaand wonen met volop ruimte in Deursen-Dennenburg.

Aan de Hoogstraat 9 in Deursen-Dennenburg staat deze ruime vrijstaande woning op een royaal perceel, met een brede oprit, garage, meerdere bergingen, overkappingen, zwembad en een goed formaat tuin rondom. Hier woon je vrij, groen en dorps, met verrassend veel leefruimte binnen én buiten.

De woning is gebouwd in 1973 en door de jaren heen op diverse punten verbeterd. Zo zijn onder meer de gevels nageïsoleerd, is het dak deels nageïsoleerd, zijn er kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst en beschikt de woning over airconditioning op alle woonlagen. Ook zijn er 28 zonnepanelen en een thuisbatterij aanwezig en is de woning aan de achterzijde uitgebreid met een fijne serre/tuinkamer met glazen schuifdeuren.

Begane grond

U betreedt de woning via de hal met toiletruimte, meterkast en kast. Vanuit de hal is er toegang tot de lichte woonkamer aan de voorzijde. De grote raampartijen zorgen voor prettig daglicht en een mooi zicht op de voortuin. Hier bevindt zich ook de trapopgang.

Aansluitend bevindt zich de keuken, praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, met extra bergruimte en praktische voorzieningen. Ook is er op de begane grond een extra doucheruimte aanwezig. Aan de achterzijde ligt de serre/tuinkamer, een fijne plek met zicht op de tuin en directe verbinding met buiten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en geschikt voor gezin, logees, thuiswerken of hobby. De badkamer is ingericht met ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een zolderkamer, een extra slaapkamer en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Buitenruimte

Rondom de woning ligt een royaal perceel met gazon, borders, terrassen en veel parkeerruimte op eigen terrein. De achtertuin biedt volop privacy en gebruiksmogelijkheden. Met de garage, bergingen, overkapping, buitenkeuken en het zwembad is dit een heerlijke plek voor wie graag buiten leeft. De garage is voorzien van een smeerput met motor heftafel in de vloer.

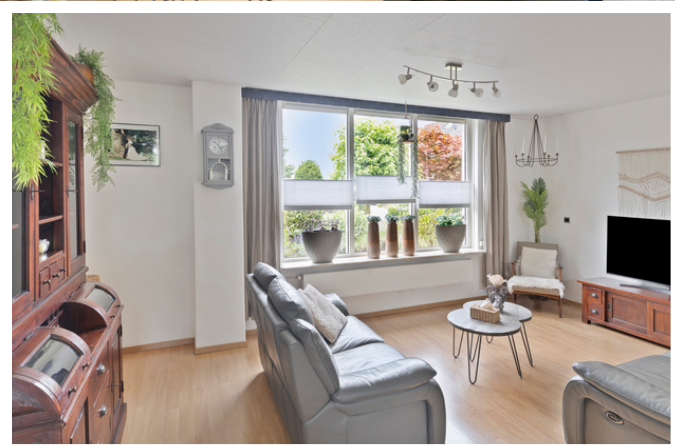
Een ruime vrijstaande woning met veel praktische ruimte, een royaal perceel en volop mogelijkheden om het geheel verder naar eigen smaak te maken. Hoogstraat 9 is zo'n huis waar je niet snel uitgroeit.

Bijzonderheden woning

- Royale vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, een praktische indeling en maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping.
- Lichte woonkamer aan de voorzijde met grote raampartijen, prettig zicht op de voortuin en een fijne, huiselijke sfeer.
- Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een serre/tuinkamer met glazen schuifdeuren, waardoor er een mooie verbinding met de tuin is ontstaan.
- Aangrenzende bijkeuken met extra bergruimte en praktische gebruiksmogelijkheden.
- Extra inloopdouche op de begane grond in de bijkeuken, wat zorgt voor extra comfort en praktische mogelijkheden.
- De woning biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak te moderniseren en eigentijds af te werken.
- Eerste verdieping met vier slaapkamers, een badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet, en een praktische overloop.
- Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping met zolderkamer, extra slaapkamer en praktische bergruimte achter de knieschotten.
- Royale tuin rondom met gazon, terrassen, volwassen groen en volop privacy. Een plek waar binnen en buiten mooi samenkomen.
- Verwarming en warm water via een Nefit cv-installatie. Daarnaast beschikt de woning over airconditioning op alle woonlagen en vloerverwarming in de badkamer en het toilet.
- Energielabel: A. Voorzien van 28 zonnepanelen, waarvan 12 op het dak van de woning en 16 op de overkapping bij het zwembad. + thuisbatterij waardoor klaar voor de toekomst!
- Deursen-Dennenburg ligt in een groene woonomgeving, met het buitengebied en diverse wandel- en fietsroutes binnen handbereik.
- Nabij natuur- en recreatiegebieden en loopafstand van de rivier de Maas met prachtige uiterwaarden.
- Centrale, maar toch zeer rustige woonomgeving met volop privacy en groen.
- Goede verbinding naar omliggende plaatsen zoals Ravenstein, Oss en Nijmegen. Ravenstein beschikt over een treinstation en op- en afrit snelweg. Dit is op slechts 2 kilometer afstand gelegen.

















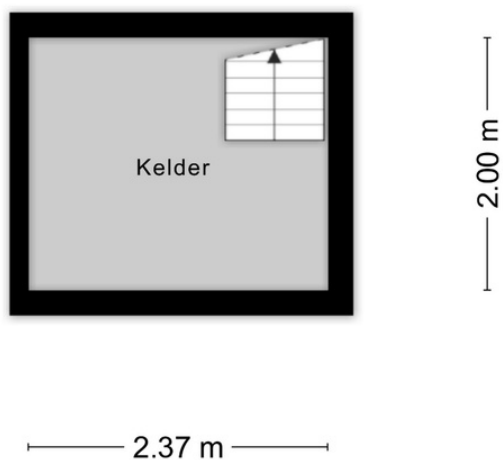












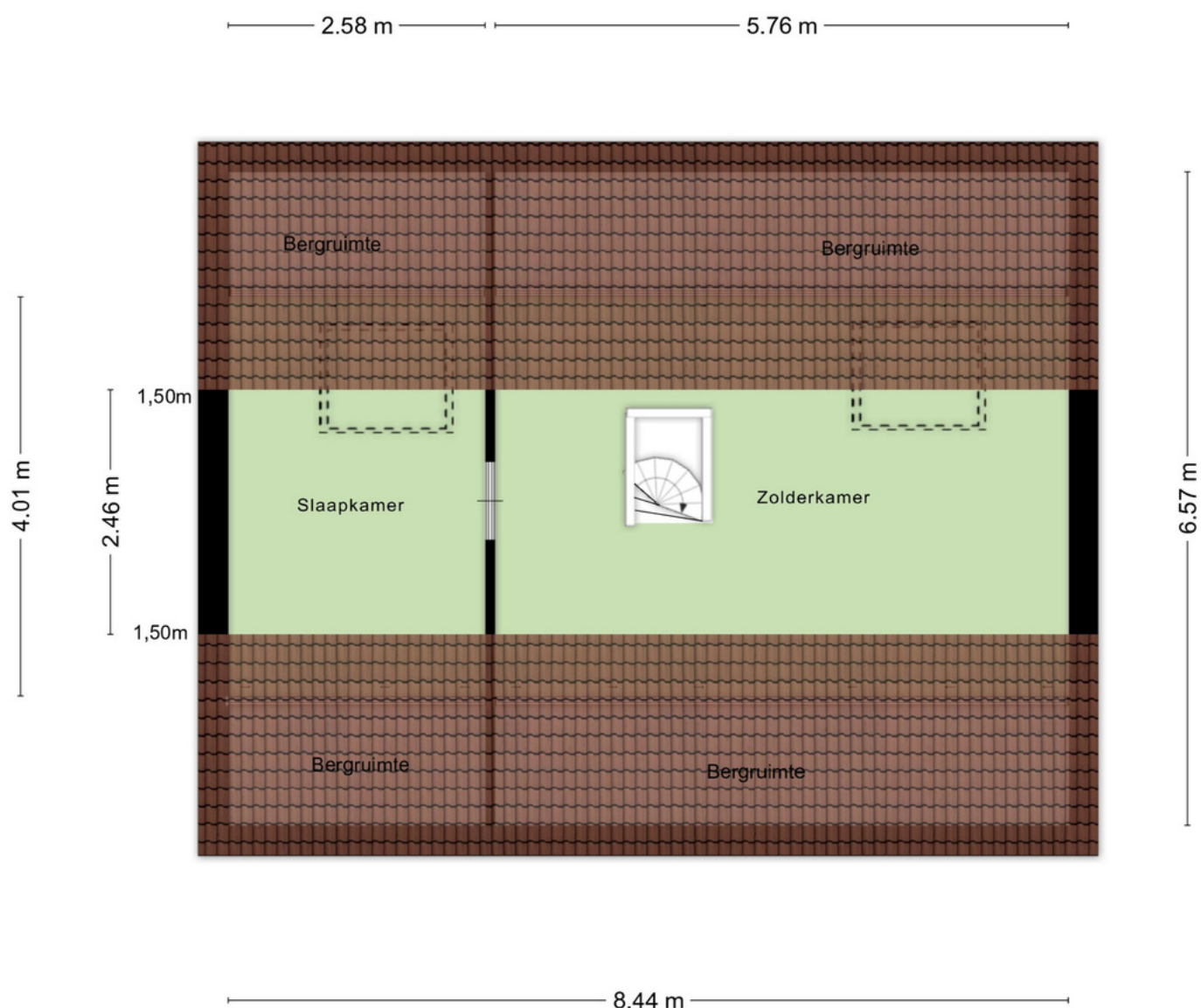
Overzicht plattegrond



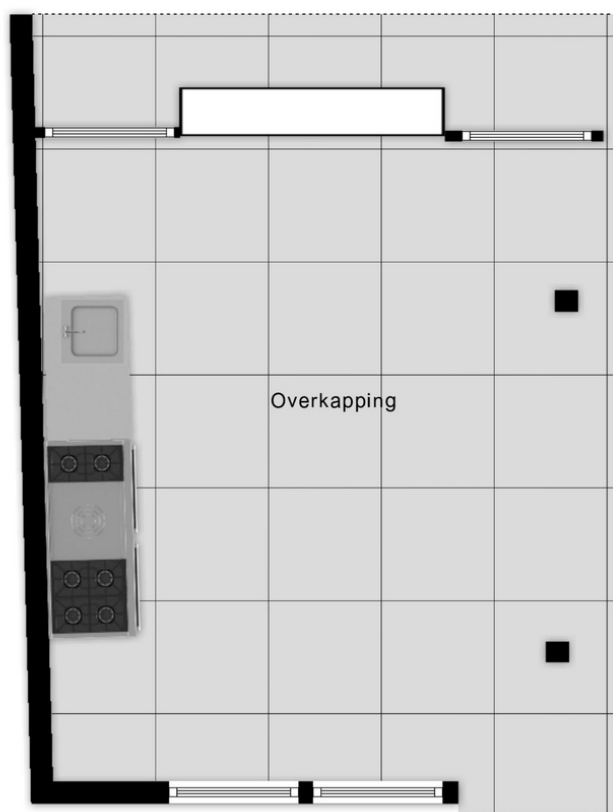




Tweede verdieping

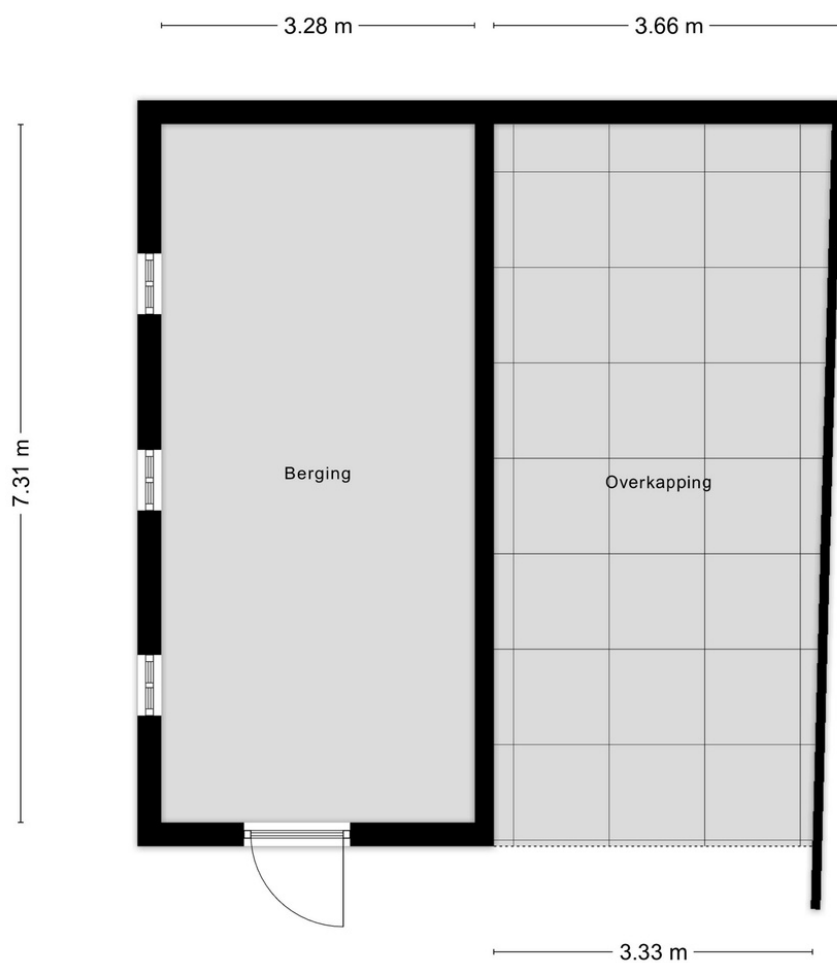


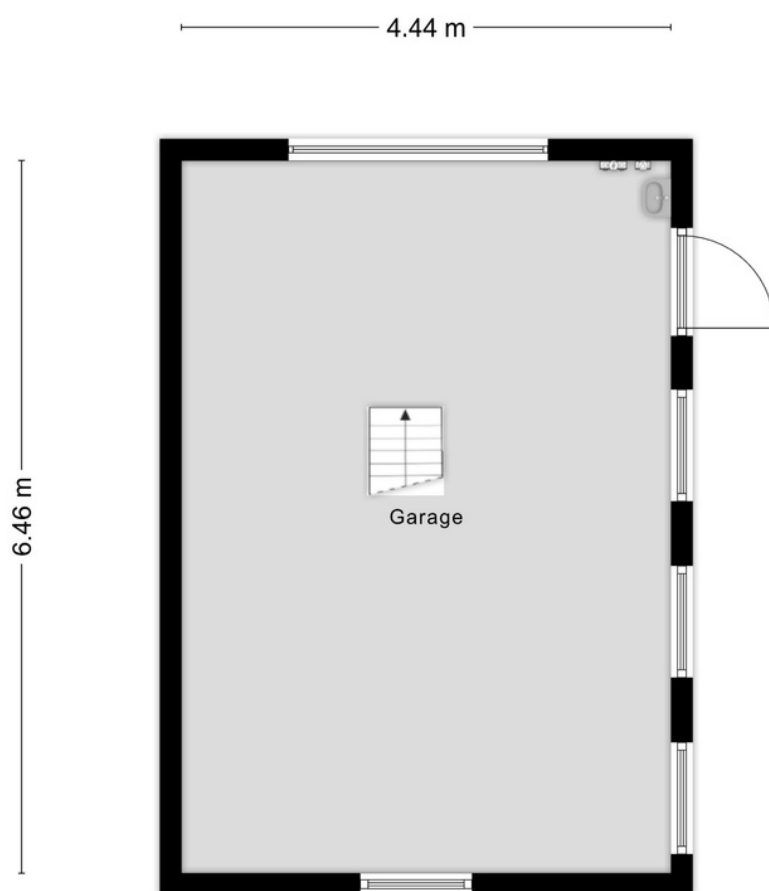
5.18 m

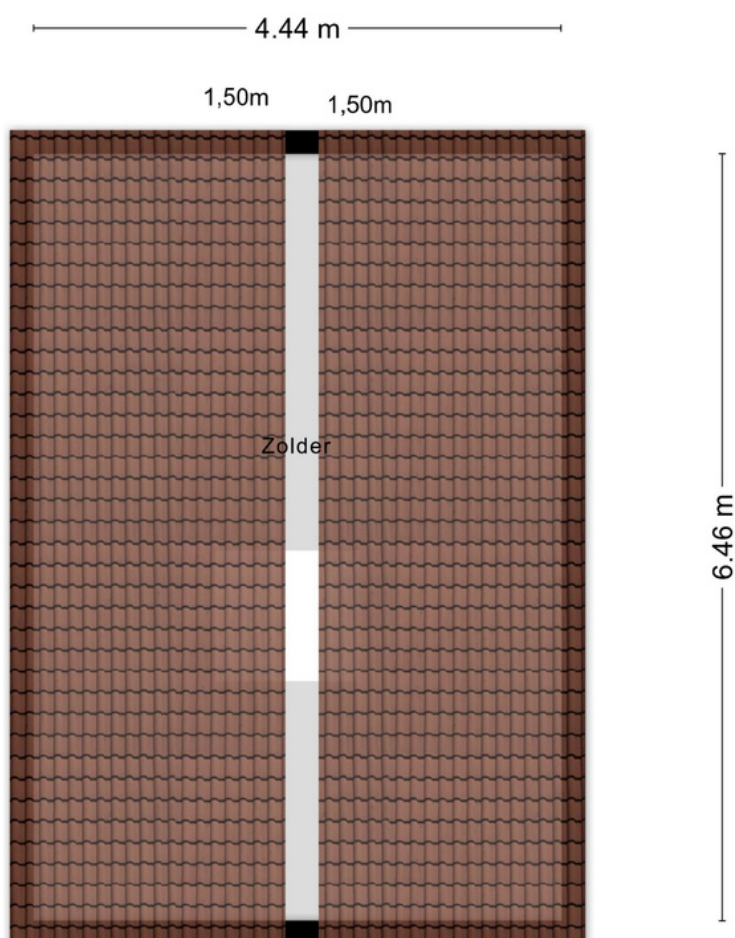


6.79 m

Berging met overkapping







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 erfdienstbaarheden, 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



Jan Janssen (RT)

Assistent Makelaar / 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