



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€ 425.000,- k.k.

# 't Steenwerk 9 DEURSEN-DENNENBURG





## Specificaties

■ Woonoppervlakte <b>107 m<sup>2</sup></b>	Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
■ Gebouw gebonden buitenruimte <b>8 m<sup>2</sup></b>	Type woning	<b>twee-onder-een-kap woning</b>
■ Perceeloppervlakte <b>242 m<sup>2</sup></b>	Aantal kamers	<b>6 kamers, waarvan 3 slaapkamers</b>
■ Inhoud woning <b>432 m<sup>3</sup></b>	Tuin	<b>voor- en achtertuin</b>
■ Overige inpandige ruimte <b>10 m<sup>2</sup></b>	Ligging	<b>fraaie ligging in het rustige dorp Deursen-Dennenburg direct nabij treinstation en snelweg A50</b>
■ Bouwjaar <b>1991</b>	Verwarming	<b>hybride warmtepomp</b>
■ Energielabel <b>A+</b>		





## Omschrijving

**Aan 't Steenwerk 9 in Deursen-Dennenburg staat deze nette twee-onder-een-kapwoning met oprit, overkapping, royale bijkeuken/berging, drie slaapkamers, zolderruimte en een mooi formaat tuin rondom. Een woning met een praktische indeling, fijne leefruimtes en volop mogelijkheden voor wie graag rustig woont, met volop groen, een dorps karakter en voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.**

De woning is gebouwd in 1991, daarna goed onderhouden en in de afgelopen jaren is er onder meer geïnvesteerd in duurzaamheid en comfort, waaronder een hybride warmtepomp uit 2024 en 6 zonnepanelen. De woning is hierdoor voorzien van energielabel A+ en klaar voor de toekomst! Een solide basis dus: degelijk gebouwd, netjes bijgehouden, maar ook nog volop mogelijkheden om het naar eigen smaak aan te passen.

### Begane grond

Je betreedt de woning via de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is prettig ingedeeld en geniet van veel daglicht door de raampartijen aan de voorzijde en zijkant. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek, waardoor wonen en tafelen hier mooi samenkomen. Vanuit de woonkamer is de toiletruimte bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven/combimagnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. Een groot pluspunt is de royale bijkeuken/berging aan de achterzijde, welke ook vanuit de keuken te bereiken is. Deze ruimte biedt veel extra gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor witgoed, opslag, hobby of werkruimte. Het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond zou de woning ook nog levensloopbestendig kunnen maken.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en geschikt als ouderkamer, kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De badkamer is ingericht met een douche, wastafelmeubel en toilet.

### Zolder

De woning beschikt daarnaast over een praktische zolderruimte, bereikbaar middels een vlizotrap. Ideaal voor seizoensspullen, voorraad of alles wat je graag netjes uit het zicht houdt.

### Buitenruimte

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met terrassen, beplanting, bestrating en meerdere plekken om buiten te zitten. De tuin biedt een prettige combinatie van groen en onderhoudsgemak. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein en aan de zijkant bevindt zich een overkapping.

# Bijzonderheden woning

- Twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel praktische ruimte, een prettige indeling en drie 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 staat de woning in verbinding met de tuin, waardoor er vanuit de keuken en bijkeuken een mooie relatie met buiten is ontstaan.
- Aangrenzende royale bijkeuken/berging met extra bergruimte en praktische gebruiksmogelijkheden.
- De woning biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak te moderniseren en eigentijds af te werken.
- Eerste verdieping met drie slaapkamers, een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet, en een overloop.
- Praktische zolderruimte, ideaal voor opslag, seizoensspullen of alles wat u graag netjes uit het zicht houdt.
- Verzorgde tuin rondom met terrassen, volwassen groen en meerdere fijne zitplekken. Een plek waar binnen en buiten mooi samenkomen.
- Verwarming en warm water via een cv-installatie in combinatie met een hybride warmtepomp. Daarnaast beschikt de woning over natuurlijke ventilatie en isolerende beglazing.
- Energielabel: A+. Voorzien van 6 zonnepanelen en een hybride warmtepomp, waardoor de woning een energiezuinige basis heeft 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 (loop- / fietsafstand gelegen).













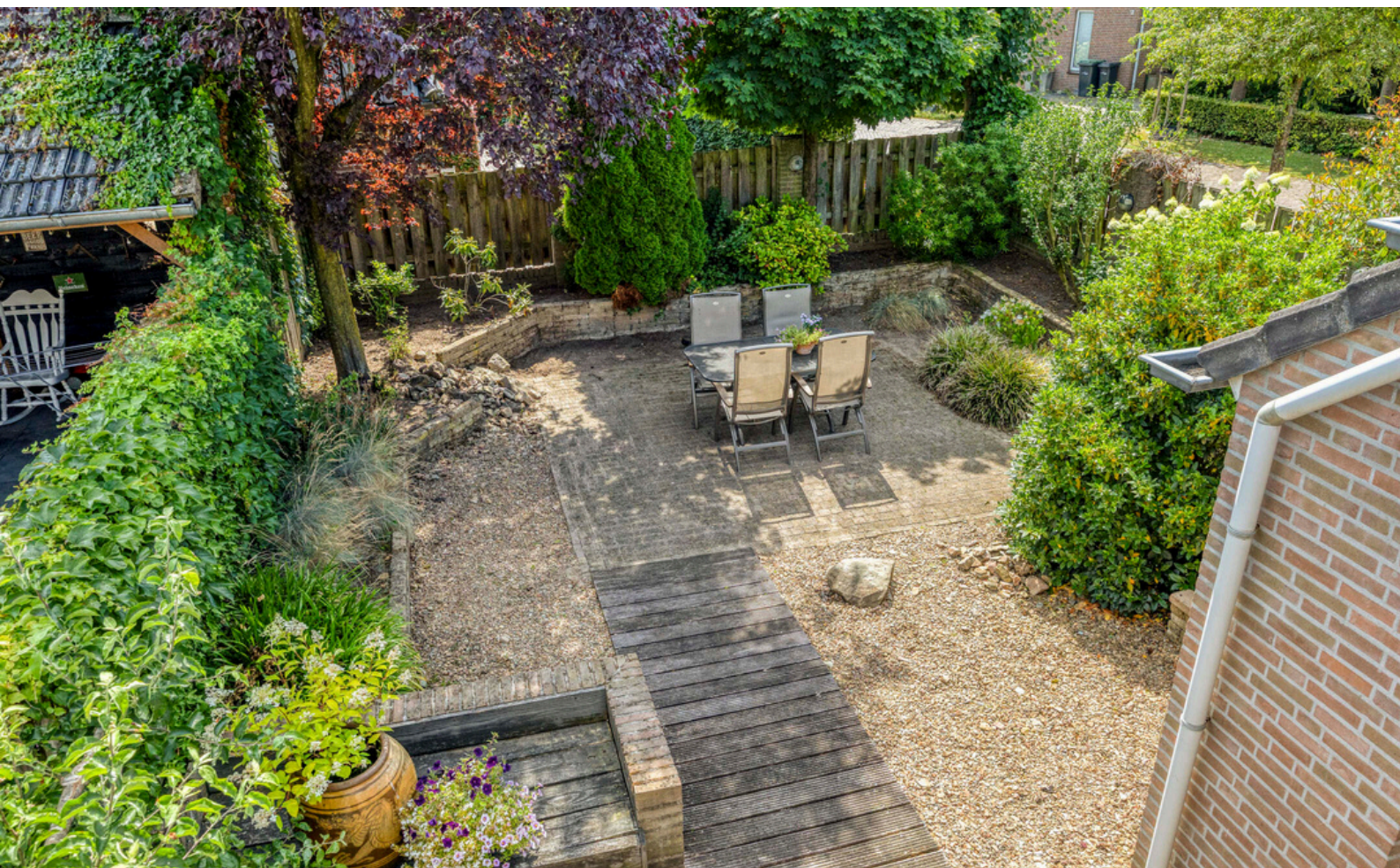








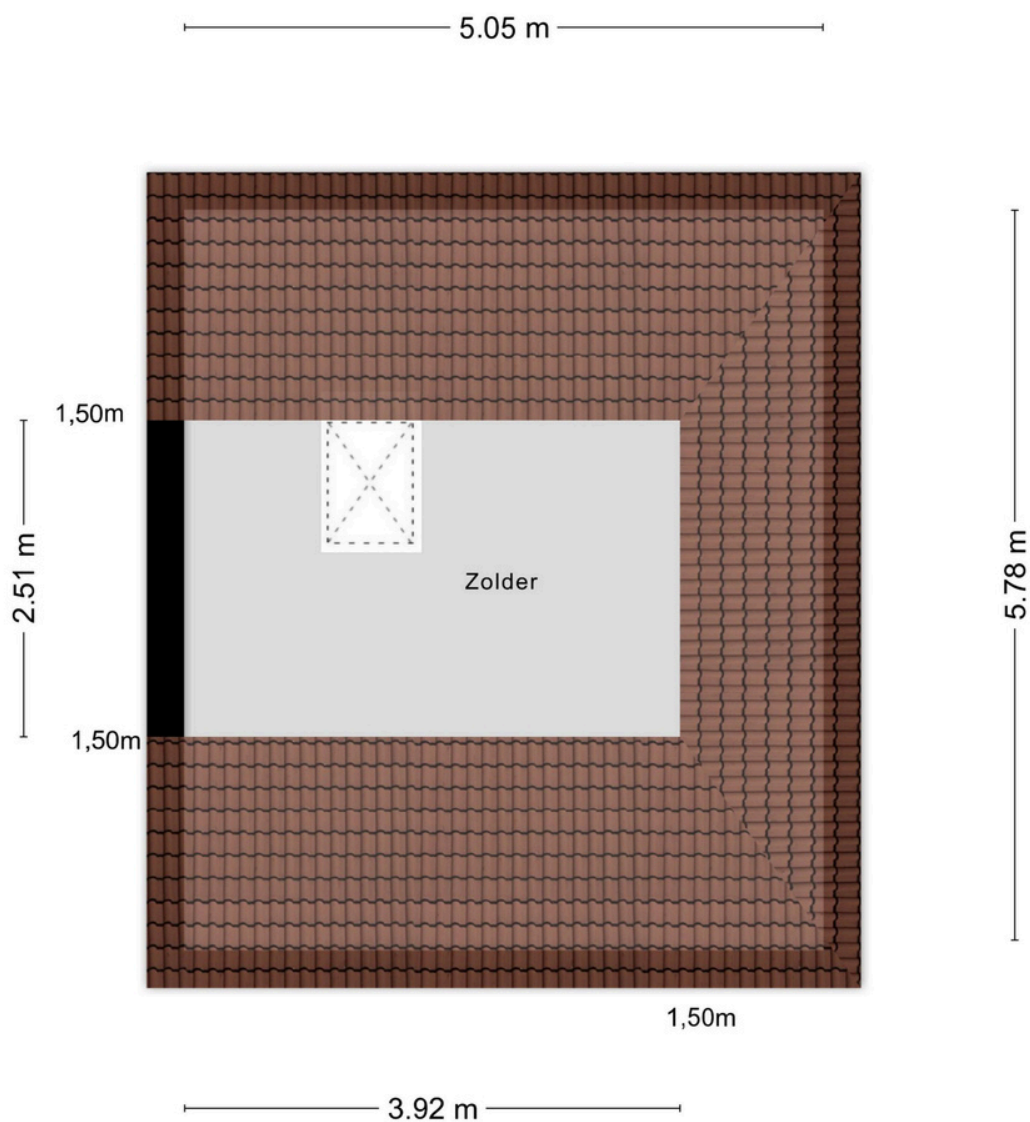












### **Koopakte:**

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)**

Assistent Makelaar / Register Taxateur

 [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