



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 595.000,- k.k.

Sint Sebastianusstraat 11
HERPEN





Specificaties

Woonoppervlakte 111 m²	Type woning	vrijstaande woning, eengezinswoning
Overige in pandige ruimte 79 m²	Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Gebouw gebonden buitenruimte 53 m³	Tuin	voor-/ en achtertuin met carport en achterom
Perceeloppervlakte 630 m²	Garage	in pandige garage in souterrain
Inhoud woning 704 m³	Ligging	gelegen in het centrum van Herpen aan de doorgaande weg
Bouwjaar 1961	Verwarming	cv-installatie (Nefit, 2016) airco
Energie label F		





Vrijstaand wonen met ruimte, karakter en een prachtige diepe tuin in Herpen.

Aan de St. Sebastianusstraat 11 in Herpen staat deze ruime vrijstaande woning met kelder, garage, carport, slaapkamer op de begane grond en een bijzonder, schitterend aangelegde diepe tuin. Een woning met een degelijke basis, verrassend veel praktische ruimte en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Hier woon je vrij, ruim en met alle ruimte om het huis heen.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang en toiletruimte. De doorzon woonkamer profiteert van veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Er is volop plaats voor een zithoek en eethoek, met prettig zicht op de tuin.

Aansluitend de keuken, die direct contact heeft met het terras en de achtertuin. De bijkeuken biedt extra bergruimte en aansluitingen voor het witgoed. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer op de begane grond.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een 2de separatie doucheruimte. De slaapkamers zijn goed van formaat en deels voorzien van vaste kastenruimte. 1 slaapkamer is voorzien van airco. De badkamer is door de hoekligging erg licht en ruimtelijk, en o.a. voorzien van een ligbad, toilet, bidet en wastafel.

Zolder

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Een praktische ruimte voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en alles wat je liever uit het zicht houdt.

Kelder, garage en carport

Het souterrain geeft de woning veel extra gebruikruimte. Hier bevinden zich de kelder en garage, ideaal voor opslag, hobby, chill-ruimte of het stallen van een auto. Daarnaast is er een carport en parkeergelegenheid op eigen terrein welke middels elektrisch bedienbare poort wordt afgesloten.

Tuin

De tuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Het perceel is diep, groen en verrassend ruim opgezet, met meerdere terrassen, gazon, borders en volwassen beplanting. Direct achter de woning ligt een fijn terras, perfect voor een kop koffie in de ochtend of een lange zomeravond aan tafel.

Verder naar achteren opent de tuin zich tot een rustige en groene buitenruimte met veel privacy. Er is volop plek om te tuinieren, spelen, ontspannen of juist een mooi nieuw tuinplan te maken. Dit is zo'n tuin die je tegenwoordig niet vaak meer tegenkomt: ruim, volwassen en met echte gebruiksmogelijkheden.

Ligging

De woning ligt op een prettige plek in Herpen, op korte afstand van voorzieningen als de bakker en supermarkt, basisschool, sportverenigingen en natuurgebied Herperduin. De doorgaande St. Sebastianusstraat is recentelijk heringericht en daardoor ruim en groen van opzet. Ook Oss, Ravenstein, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar daar je binnen 2 minuten op de snelweg staat. Treinstation Ravenstein is op maximaal 10 minuten fietsen gelegen.

Pluspunten woning

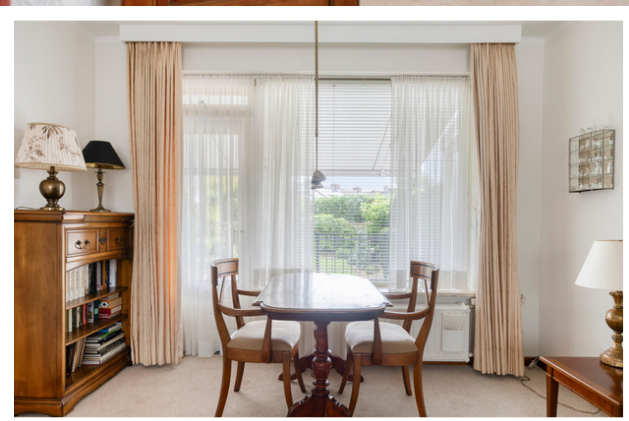
- Vrijstaande woning met een degelijke basis, veel ruimte en volop mogelijkheden. Een heerlijke gezinswoning dat karakter uitstraalt.
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en prettig zicht op de tuin.
- Praktische keuken en bijkeuken met toegang tot de kelder en tot het terras en de achtertuin.
- Slaapkamer op de begane grond, ideaal als slaap-, werk- of hobbykamer.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, deels voorzien van vaste kastruimte.
- Lichte en ruime badkamer op de verdieping met ligbad, wastafel, toilet en bidet.
- Extra douche ruimte op de eerste verdieping.
- Verrassend veel praktische ruimte en transformatiemogelijkheden dankzij de grote de kelder, garage, carport en zolder. De kelder is een geweldig toegevoegde waarde aan de woning, mede door de goede stahoogte van ca. 2 meter.
- Eigen oprit, garage en carport met elektrisch bedienbare poort voor comfortabel parkeren op eigen terrein.
- Diepe, groene tuin met meerdere terrassen, gazon, volwassen beplanting en veel privacy.
- De ramen in de voor- en zijgevel zijn voorzien van extra dik geluid reducerend HR++ glas.
- Slaapkamer voorzien van airco LG, 2024.

Pluspunten ligging en omgeving

- Centrale ligging in Herpen, dagelijkse voorzieningen dichtbij.
- Goede bereikbaarheid; binnen enkele minuten op de A50 richting Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Treinstation op 10 minuten fietsen in Ravenstein.
- Nabij natuurgebied De Maashorst / Herperduin, ideaal voor wandelen, fietsen en buitenactiviteiten.
- Gezellig dorpsleven met basisscholen, sportverenigingen en evenementen.
- Oss op circa 10 minuten rijden, compleet winkelaanbod en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.





















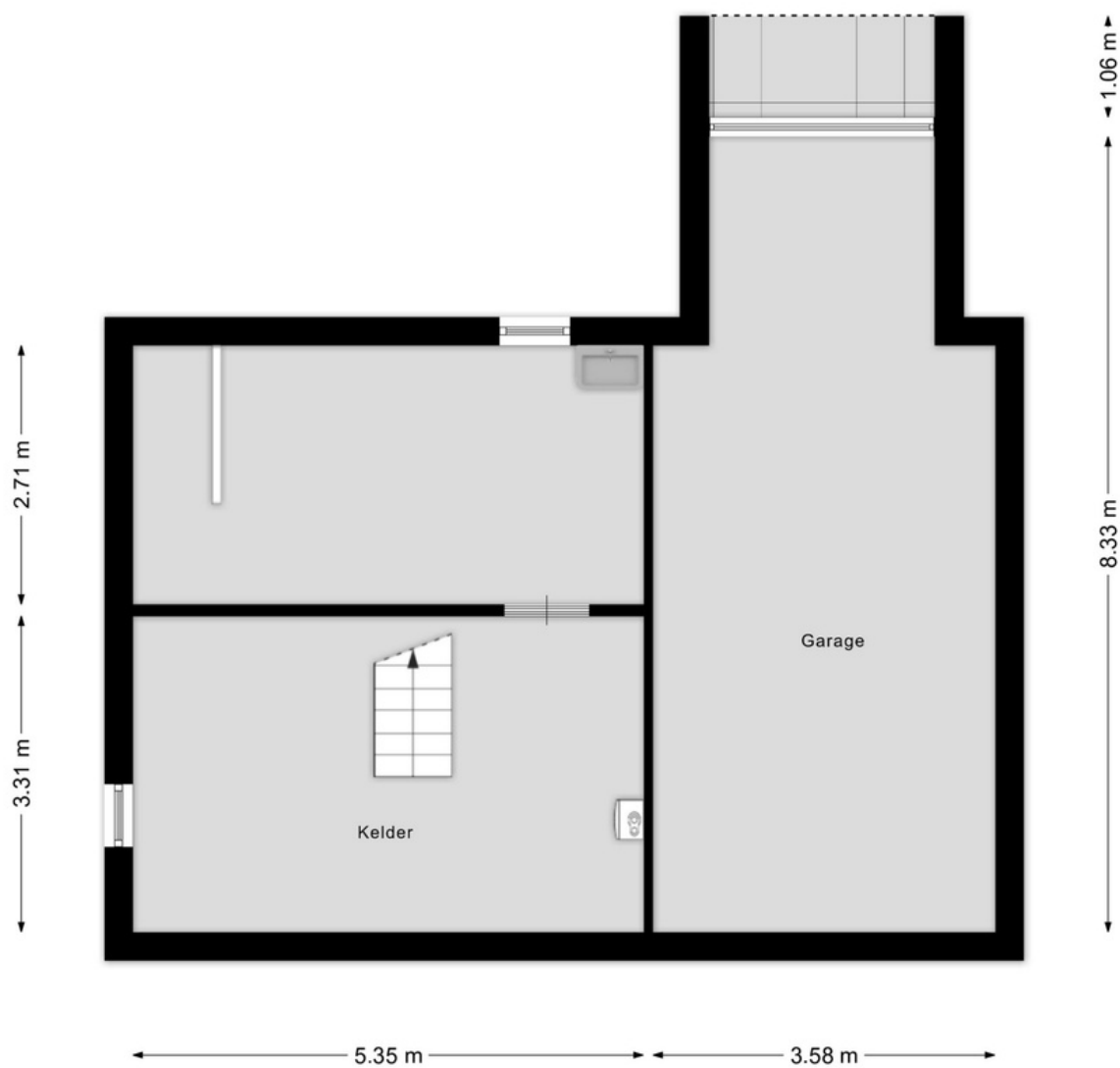






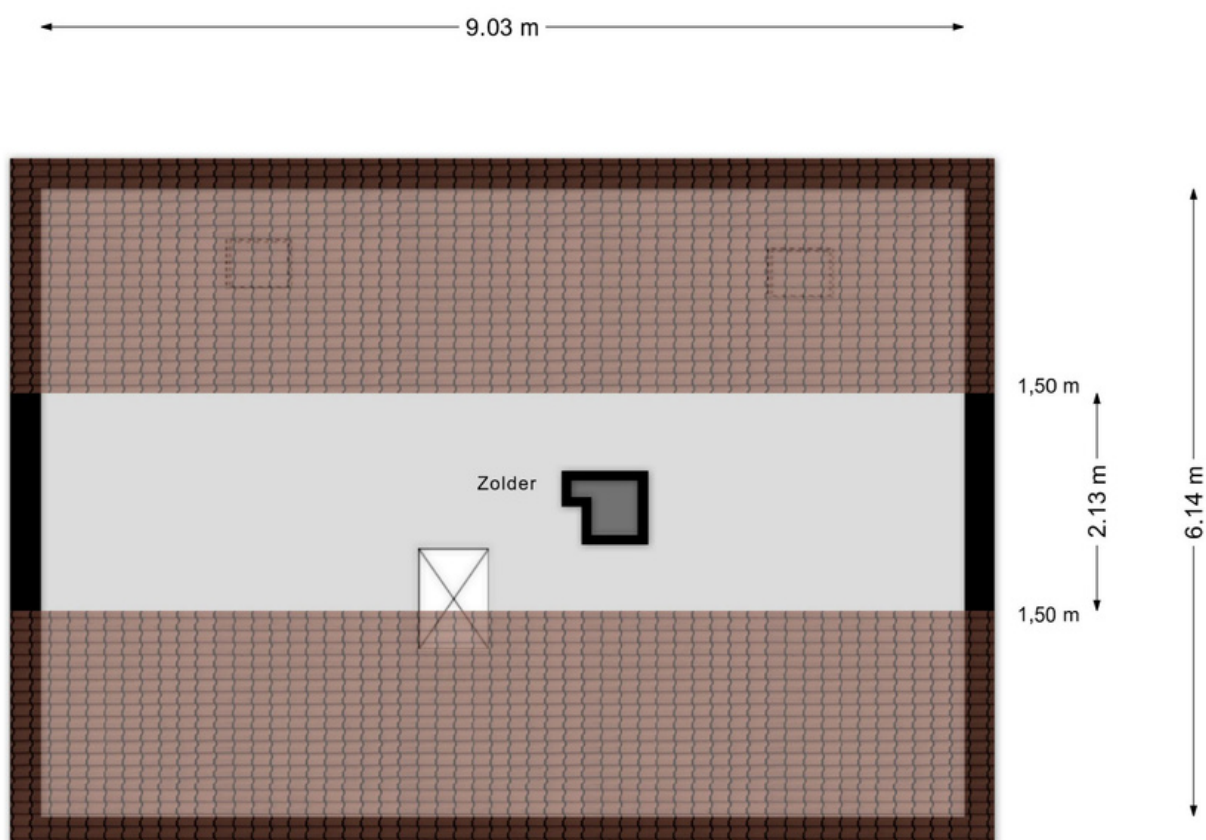
Overzicht plattegrond











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 / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Makelaar / Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

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