



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€450.000,- k.k.

Groote Woordstraat 11

HAREN





Specificaties

Woonoppervlakte 145 m²	Type woning	twee-onder-een-kap woning
Perceeloppervlakte 328 m²	Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning 514 m³	Tuin	voor/- en achtertuin
Gebouw gebonden buitenruimte 21 m²	Berging	vrijstaande garage met aangebouwde carport
Externe bergruimte 37 m²	Ligging	In het rustige dorp Haren omringd door natuur
Bouwjaar 1978	Installaties	HR-combiketel, Intergas
Energielabel in aanvraag Kruipruimte-isolatie (2018) Spouwisolatie (2023) 16 zonnepanelen (2020)		





Aan de Groote Woordstraat 11 in Haren staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een diepe achtertuin, lange oprit, royale garage en carport. De woning is degelijk gebouwd, praktisch ingedeeld en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak in te richten of verder te moderniseren.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan de voorzijde en een schuifpui aan de achterzijde naar de tuin. De voormalige kachel is verwijderd, maar het rookkanaal is nog aanwezig.

De mooi formaat leefkeuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een nieuw werkblad en apparatuur in 2017. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en HR-combiketel. De woonkamer en keuken sluiten direct op elkaar aan en bieden goede mogelijkheden om samen te voegen tot één royale leefruimte.

Naast de woning ligt een ruime oprit met carport, waardoor meerdere auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Daarachter bevindt zich de garage met bergzolder, ideaal voor opslag, hobby's, praktijkruimte of gezellige chillruimte bij huis.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruim bemeten slaapkamers en badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en beschikken over voldoende daglicht. De badkamer is basic ingericht met een ligbad, douche wastafel en toilet. Op deze verdieping is grotendeels enkel glas aanwezig. De woning is rondom voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder en een vierde (slaap)kamer met dakraam en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

Tuin

De achtertuin ligt op het noorden en is aangelegd met gazon, bestrating en borders. Door het formaat van het perceel zijn er gedurende de dag verschillende plekken in de zon en schaduw. De tuin biedt volop ruimte voor meerdere zitgedeelten, spelende kinderen of een groene invulling naar eigen wens.

Duurzaamheid

De woning beschikt over 16 zonnepanelen. De spouwmuur is in 2023 na geïsoleerd en de kruipruimte is in 2017 met PUR geïsoleerd. Op de begane grond is dubbel glas aanwezig.

Locatie

Door de gunstige ligging in de rustige straat in het gezellige Brabantse dorp Haren word je niet alleen omringd door een prachtige natuurlijke omgeving, maar woon je ook centraal t.o.v. de voorzieningen en uitvalswegen. Haren is centraal gelegen aan de Dorpenweg die een snelle verbinding biedt naar het stadscentrum van Oss en de snelwegen richting Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven. De supermarkt is op fietsafstand. Het NS-station in Ravenstein is op slechts 15 minuten fietsen gelegen. Mede hierdoor is de bereikbaarheid van steden zoals Nijmegen en 's-Hertogenbosch en Eindhoven zeer goed te noemen is.

Pluspunten

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, royale garage, carport en een diepe achtertuin op een rustige locatie in Haren.
- Grote garage met bergzolder, geschikt voor het stallen van een auto, fietsen, opslag, hobby's of het creëren van een praktische werkruimte.
- Keuken in hoekopstelling met apparatuur uit 2017 en goede mogelijkheden om de keuken en woonkamer samen te voegen tot één royale leefruimte.
- Lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en een schuifpui naar de tuin.
- De begane grond is voorzien van een pvc-vloer uit 2017. De voormalige kachel is verwijderd, maar het rookkanaal is nog aanwezig.
- Voorzien van 16 zonnepanelen, nageïsoleerde spouwmuren uit 2023 en een in 2018 met PUR geïsoleerde kruipruimte.
- Diepe achtertuin op het noorden met gazon, bestrating en voldoende ruimte voor meerdere zitplaatsen in de zon en schaduw.
- Praktische achterom via de bijkeuken met witgoedaansluitingen, HR-combiketel en directe toegang tot de achtertuin.
- De eerste verdieping beschikt over drie ruim bemeten slaapkamers en badkamer.
- Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping met een vierde (slaap)kamer en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.
- De woning is rondom voorzien van rolluiken, heeft dubbel glas op de begane grond en grotendeels enkel glas op de verdieping.
- Fijne ligging in het dorp Haren, midden in een groene en landelijke omgeving, met dagelijkse voorzieningen op korte afstand.
- Goede bereikbaarheid richting Oss en de uitvalswegen naar Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven, met het NS-station in Ravenstein op circa 15 minuten fietsafstand.





















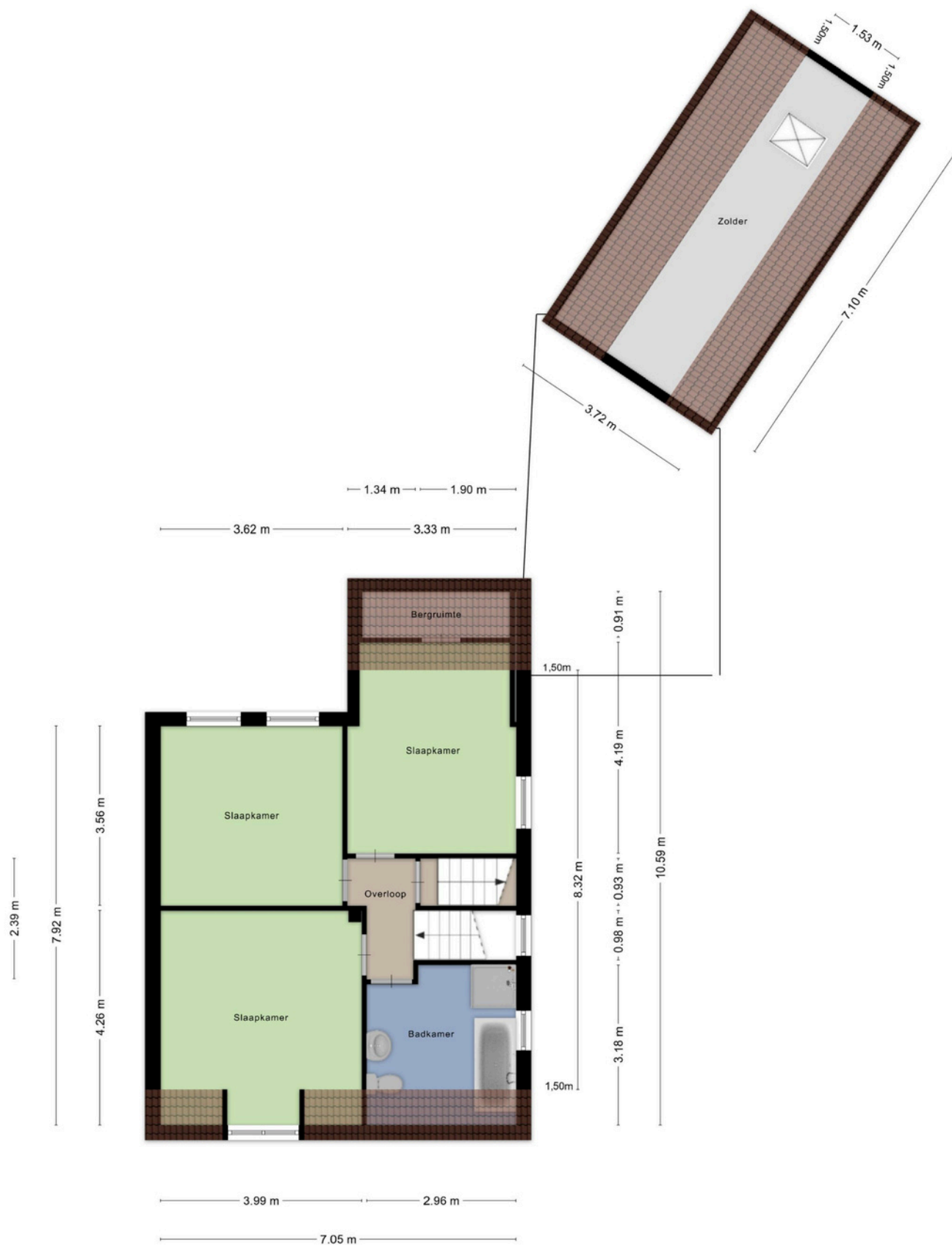


Overzicht plattegrond



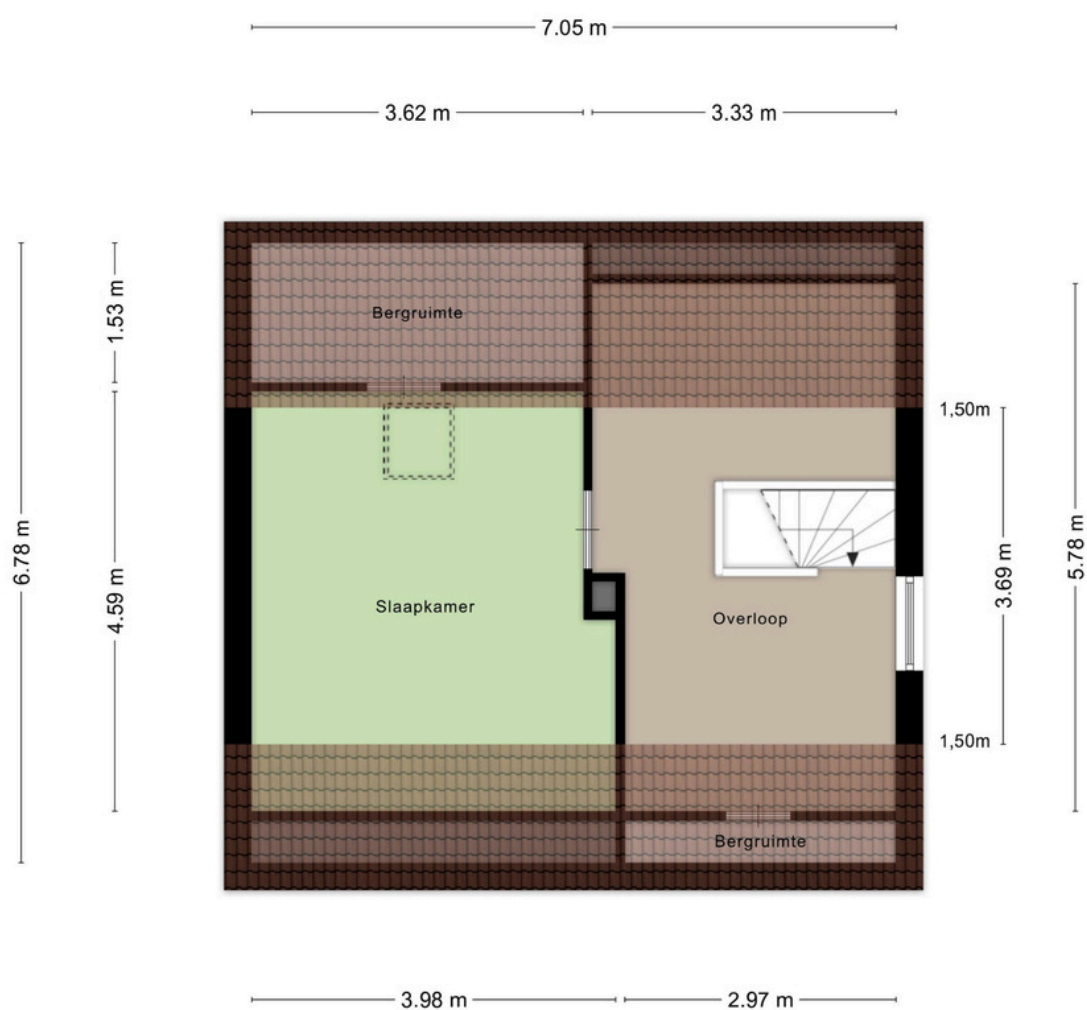


Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

© Zibber | www.zibber.nl



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 ontleen 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)

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