v. Casteren

MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

VRAAGPRIJS
€ 960.000,- k.k.

Rogstraat 34
HERPEN

NVM

vastgoedcert
RM-gecertificeerd | Register-Makelaar

funda

Specificaties

- Woonoppervlakte
  233 m²
- Poolhouse
  58 m²
- Externe bergruimte
  140 m³
- Perceeloppervlakte
  1.130 m²
- Inhoud woning
  956 m³
- Bouwjaar
  1938 - volledig gerenoveerd 2016 t/m 2021
  bijgebouw: 2017
  aanbouw: 2025
- Energielabel
  A

Type woning	**vrijstaande woning**
Aantal kamers	**10 kamers, waarvan (minimaal) 4 slaapkamers**
Tuin	**voor-/ en achtertuin met 2x oprit, overkapping en achterom**
Bijgebouwen	**vrijstaand bijgebouw en berging**
Ligging	**gelegen in het centrum van Herpen aan de doorgaande weg**
Verwarming	**HR-combiketel (Intergas, 2017)** **palletkachel (2025)** **airconditioning (Comfee, 2017)**
Functies	**wonen** **detailhandel** **aan-huis-verbonden beroep** **conform omgevingsplan*

Karaktervol en royaal wonen (en werken) in het hart van Herpen.

Aan de Rogstraat 34 staat deze volledig gerenoveerde vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, een diepe tuin en een grote vrijstaande schuur. Achter de karakteristieke gevel gaat een eigentijds en comfortabel woonhuis schuil, waar sfeer, ruimte en praktische mogelijkheden op een mooie manier samenkomen.

Begane grond
De sfeervolle woonkamer valt direct op door de grote raampartijen, de gemetselde wand en de statige trapopgang van houten balken. Aansluitend ligt de royale leefkeuken met kookeiland, kastenwand en volop ruimte voor een grote eettafel. Een fijne plek waar koken, tafelen en samenzijn vanzelfsprekend samenkomen.

Verder beschikt de begane grond over een multifunctionele (speel)kamer, bijkeuken, toiletruimte en een kantoor met eigen buitendeur. Dankzij de aparte oprit aan de linkerzijde van de woning is deze ruimte uitstekend geschikt voor werken aan huis. Privé en zakelijk kunnen hier op een prettige manier van elkaar worden gescheiden, zonder dat dit ten koste gaat van het wooncomfort.

Een leuk detail is de kelder onder de woning, geschikt voor proviand of als wijnkelder.

Poolhouse
Aan de rechterzijde is een royale ruimte aangebouwd, die momenteel is ingericht als chillruimte met bar en zwemspa. Ook zijn hier een douche en toilet aanwezig. Door een deur naar de woning te realiseren, kan deze ruimte eenvoudig bij het woongedeelte worden betrokken. Daarmee ontstaat volop flexibiliteit, bijvoorbeeld voor een extra woonkamer, speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel, en een separaat toilet. De kamers zijn goed van formaat en prettig licht. Enkele slaapkamers beschikken bovendien over een slaap- of speelvide, wat niet alleen extra ruimte oplevert, maar ook zorgt voor een speels en verrassend karakter.

Bijgebouwen en tuin
Aan de linkerzijde op het perceel staat een grote vrijstaande en geïsoleerde garage (2017). Een uitstekende ruimte als werkplaats of voor opslag, hobby, voertuigen of ieder ander te bedenken invulling. In combinatie met het kantoor en de aparte oprit biedt dit veel mogelijkheden voor een ondernemer aan huis.

De diepe tuin is groen en speels aangelegd met gazon, volwassen beplanting en meerdere terrassen. Er zijn verschillende externe berginge gerealiseerd. Rondom de woning is volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te zitten. Daarnaast beschikt het perceel over twee opritten en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Duurzaam en gemoderniseerd
De woning is vanaf 2016 volledig en vakkundig verbouwd. Meder door o.a. de nieuwe geïsoleerde (gemetselde) voorzetwanden, compleet nieuwe geïsoleerde vloer met vloerverwarming, nieuwe kozijnen met extra geïsoleerde beglazing en volledig nieuw dak, beschikt de woning over energielabel A. Ohjah, er zijn ook nog 30 zonnepanelen aanwezig.

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.

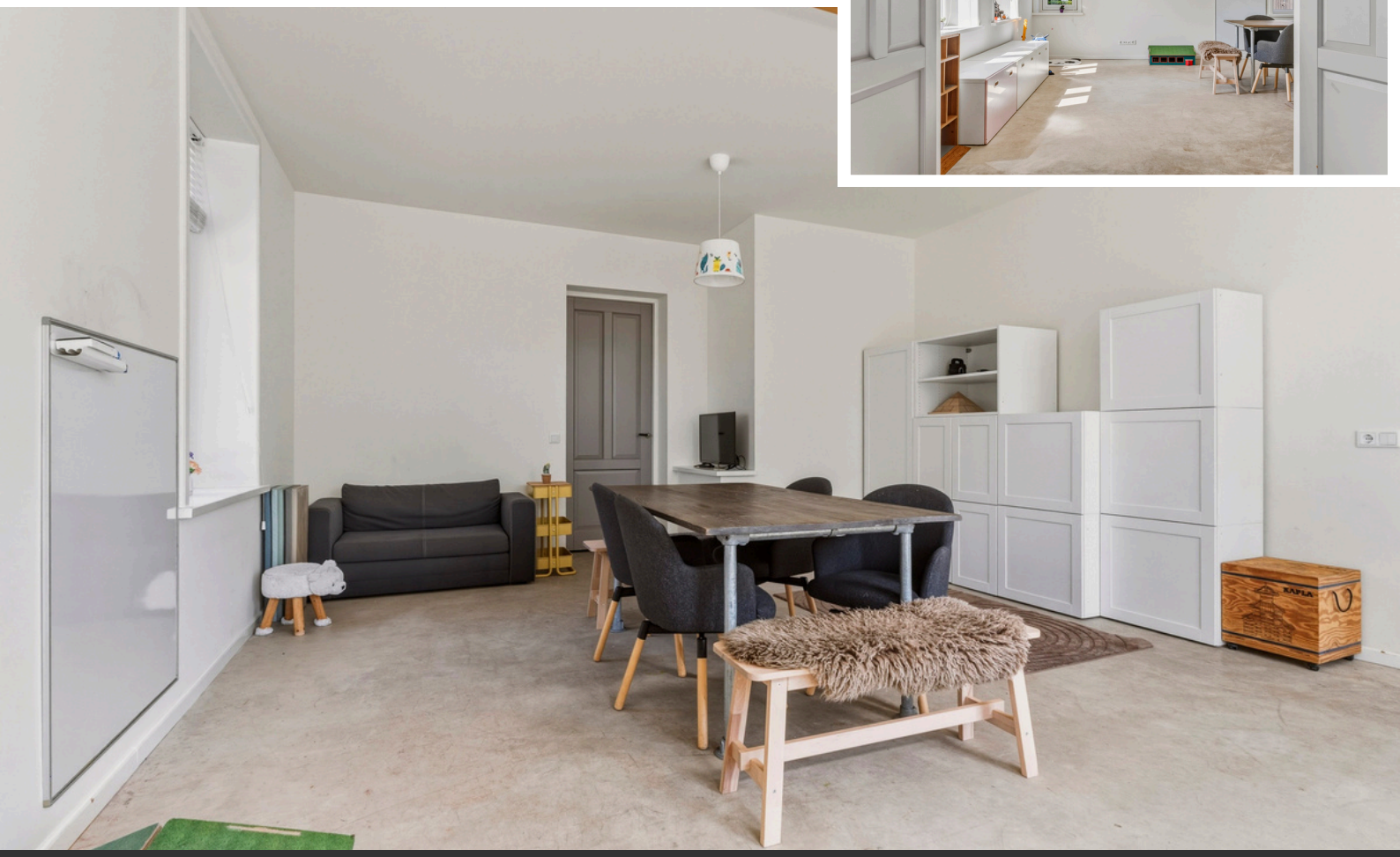
Kortom, een karaktervolle en complete gezinswoning met veel ruimte, een grote schuur, fijne tuin en uitstekende mogelijkheden voor zowel comfortabel wonen als werken aan huis.

Pluspunten

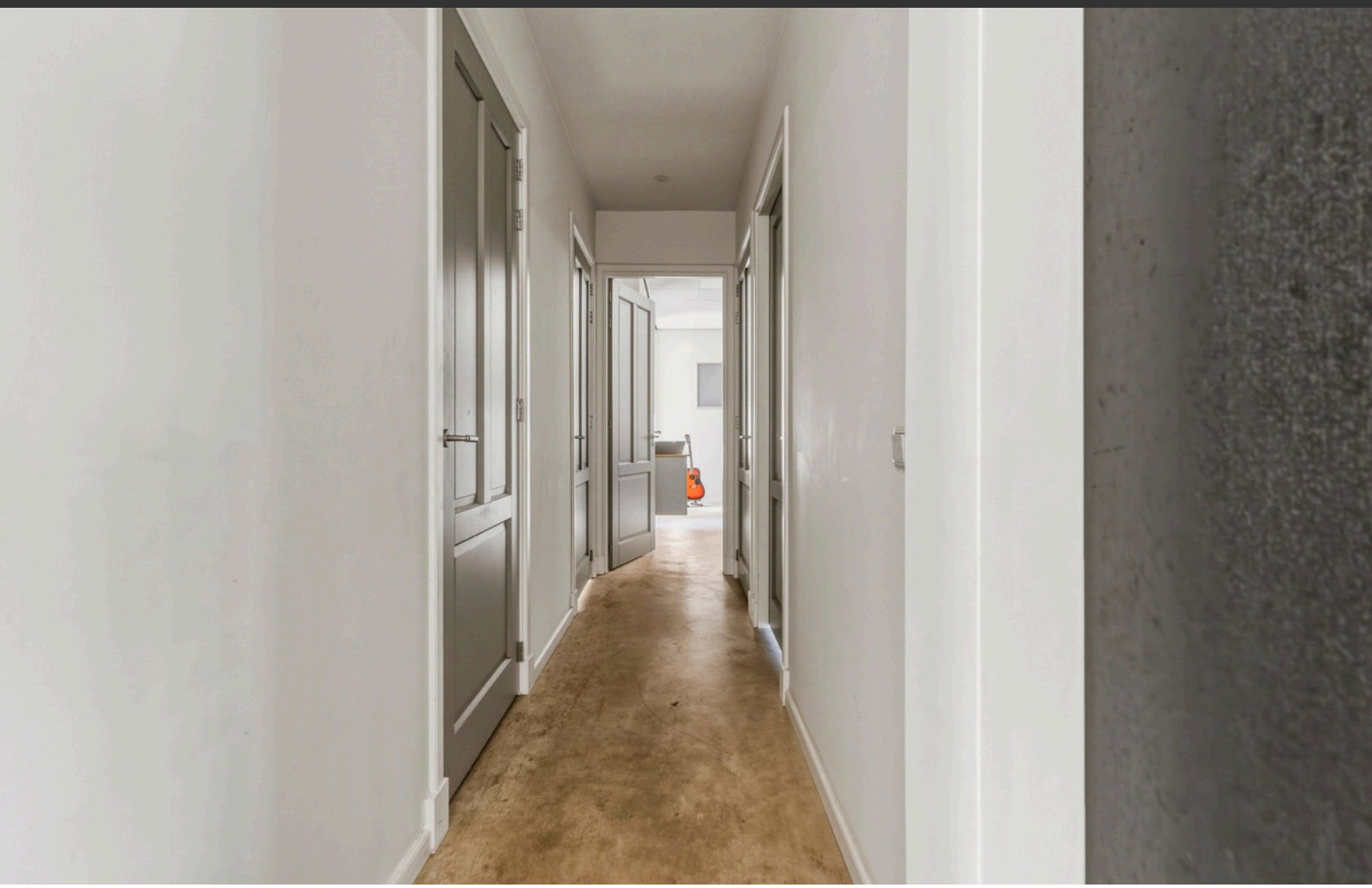
- Woning vanaf 2016 volledig en vakkundig verbouwd volgens de huidige maatstaven van comfort en duurzaamheid.
- Sfeervolle en lichte woonkamer met grote raampartijen, houten balken en een karakteristieke gemetselde wand.
- Royale leefkeuken met kookeiland, uitgebreide kastenwand en volop ruimte voor een grote eettafel.
- Multifunctionele kamer op de begane grond, geschikt als speelkamer, hobbyruimte, werkkamer of extra slaap- en badkamer.
- Vier ruime en lichte slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan enkele zijn voorzien van een slaap- of speelvide.
- Complete badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel, aangevuld met een separate toiletruimte.
- Aangebouwde ruimte, momenteel ingericht als chillruimte met bar en zwemspa, inclusief eigen douche en toilet.
- Kantoor met eigen buitendeur en aparte oprit, waardoor wonen en werken prettig van elkaar kunnen worden gescheiden.
- Grote vrijstaand bijgebouw, ideaal als werkplaats, opslagruimte, hobbyruimte of stalling voor meerdere voertuigen.
- Verrassend veel praktische ruimte dankzij de bijkeuken, het kantoor, de multifunctionele kamers en meerdere bijgebouwen.
- Energielabel A o.a. dankzij volledige (hoogwaardige) isolatie, vloerverwarming op de begane grond en 30 zonnepanelen.
- Diepe en groen aangelegde tuin met gazon, volwassen beplanting, meerdere zitplekken en volop privacy.
- Twee ruime opritten met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein. Indien gewenst privé en zakelijk gescheiden.

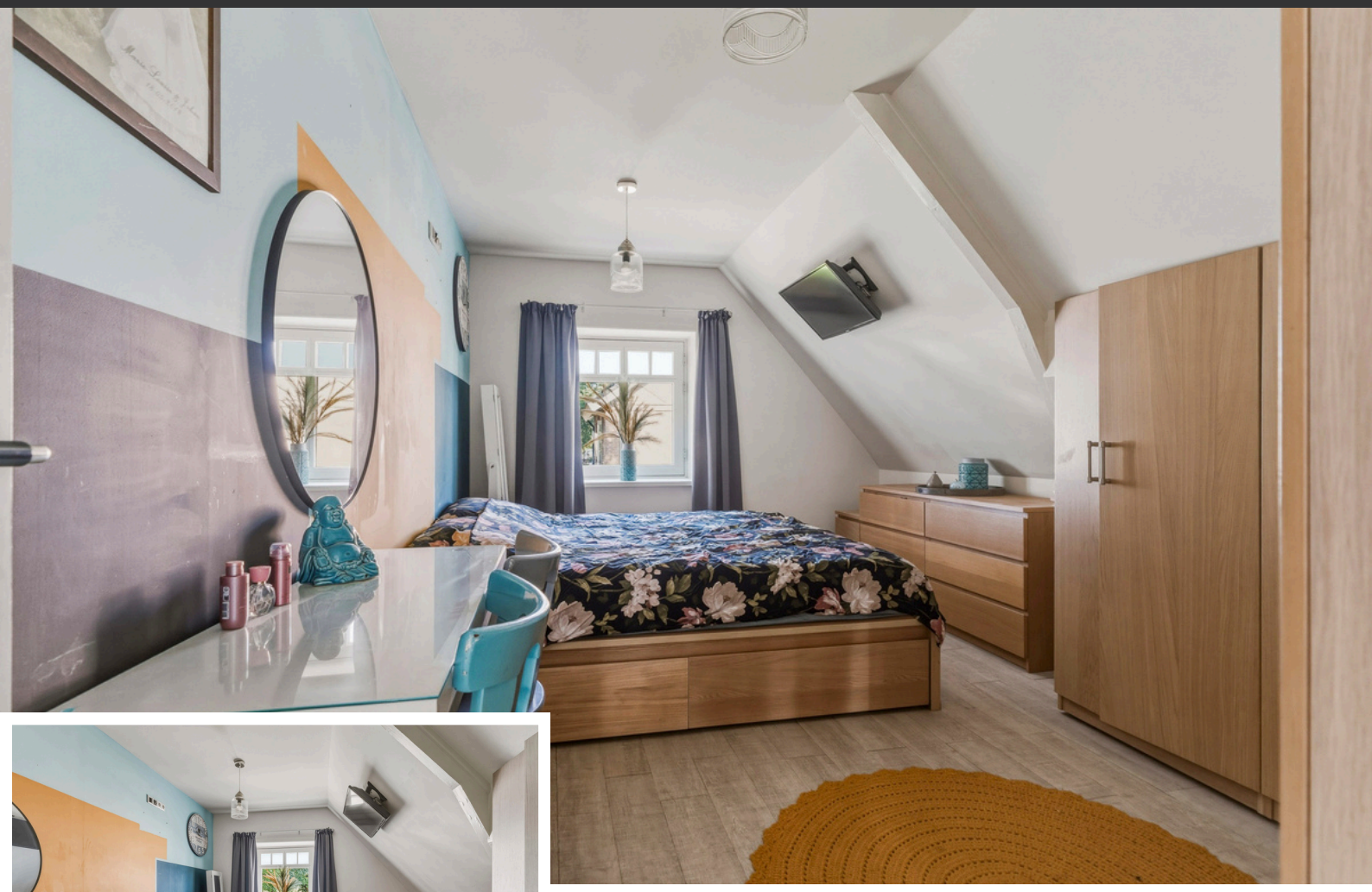
Pluspunten ligging en omgeving

- Centrale ligging in Herpen, met dagelijkse voorzieningen zoals de supermarkt, bakker en basisschool 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.



KAPLA



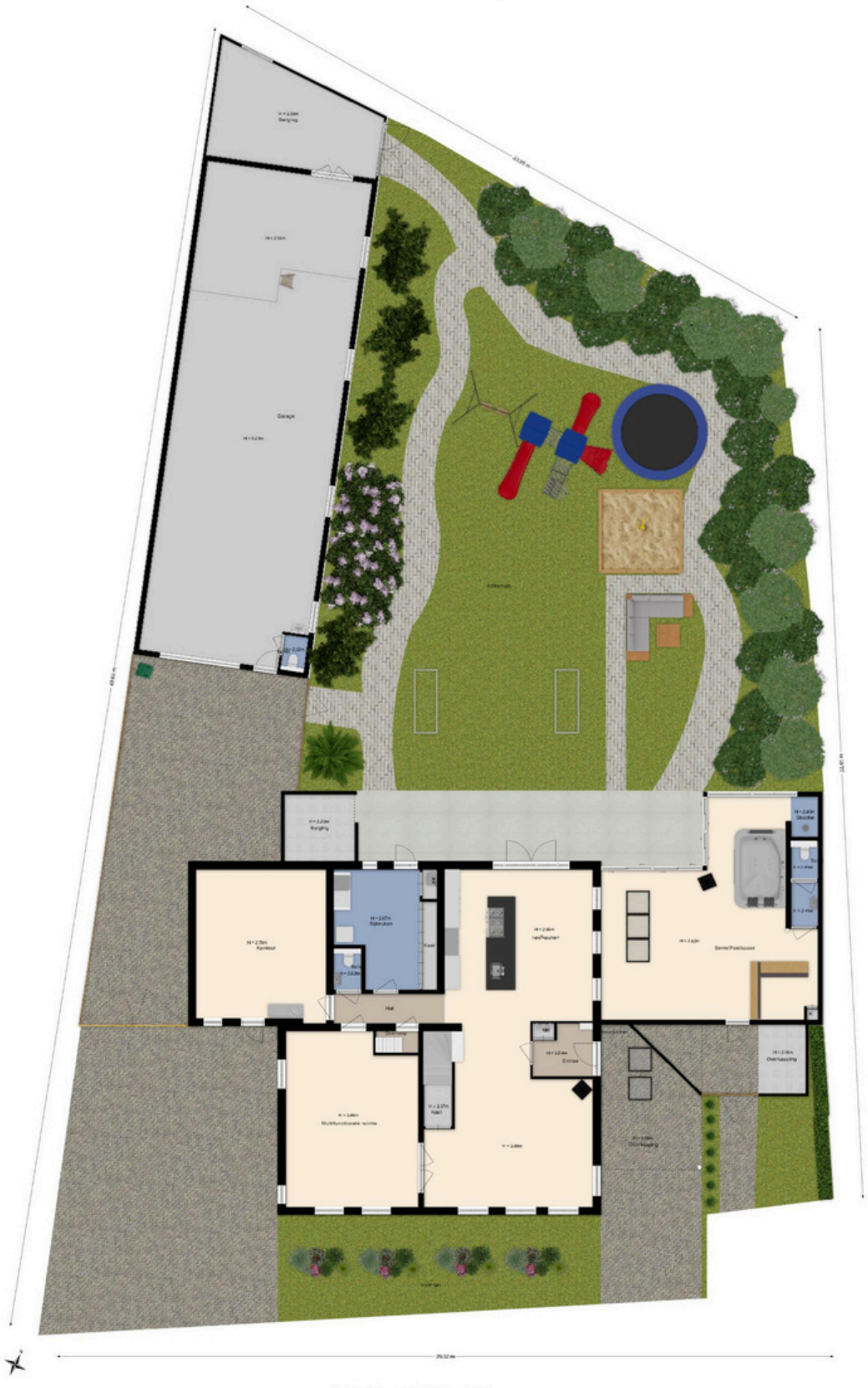


RAVI

Heineken

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Overzicht plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.
© Zibber | www.zibber.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Begane grond

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

©Casa Media | www.casa-media.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

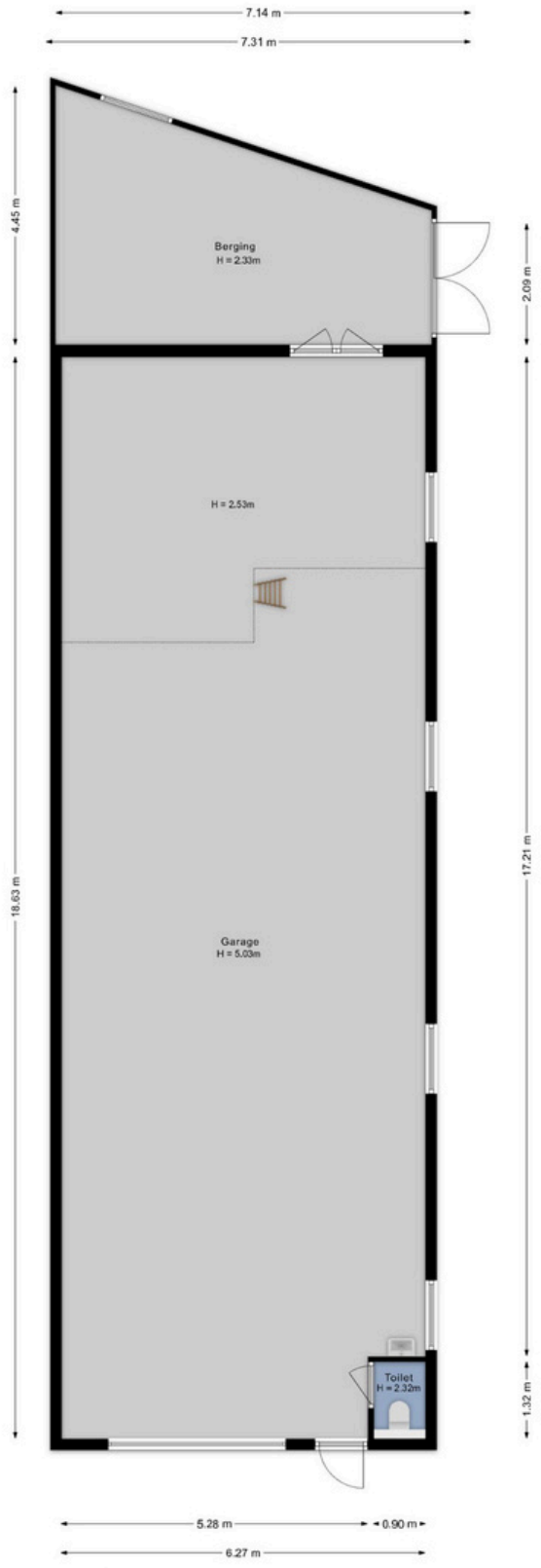
1e verdieping

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

©Casa Media | www.casa-media.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Bijgebouw

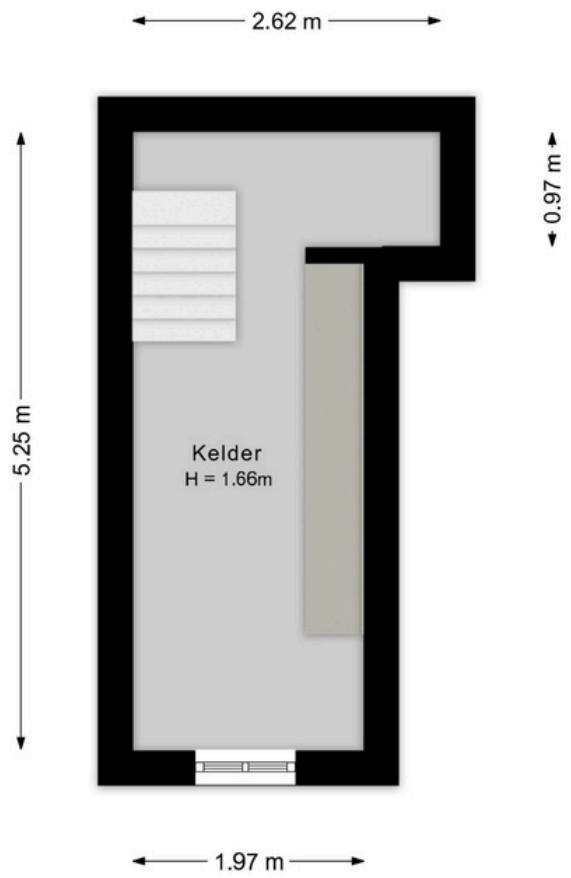


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

©Casa Media | www.casa-media.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

©Casa Media | www.casa-media.nl

Extra informatie

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 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 / 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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU