



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 765.000,- k.k.

St. Hubertusstraat 1A HERPEN



RM-gecertificeerd | Register-Makelaar





Specificaties

- Woonoppervlakte
234 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte
10 m³
- Externe bergruimte
9 m³
- Overige inpandige ruimte
22 m²
- Inhoud woning
906 m³
- Bouwjaar
2006
- Energielabel
C

Type woning	eengezinswoning, appartementsrecht, winkel-/ praktijkruimte.
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Tuin	achtertuin
Berging	houten (tuin)berging met overkapping
Ligging	in het centrum van Herpen, met vrij uitzicht aan het dorpsplein.
Verwarming	cv-installatie (2024), gashaard, gedeeltelijke vloerverwarming



Omschrijving

Luxe, ruimte en verrassend veel mogelijkheden in het hart van Herpen!

Achter de karakteristieke gevel van deze bijzondere woning aan de St. Hubertusstraat 1a gaat veel meer schuil dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Deze verrassend ruime woning combineert hoogwaardige en luxe afwerking met uitstekend wooncomfort, een hoog isolatieniveau en ongekend veel gebruiksmogelijkheden. Zowel binnen als buiten ervaar je hier volop ruimte, privacy en flexibiliteit. Dankzij de bestemming Centrumdoeleinden is dit object bovendien niet alleen ideaal om te wonen, maar ook uitermate geschikt voor een winkel, kantoor of praktijk aan huis.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking en het royale gevoel van de woning op. De sfeervolle woonkamer aan de achterzijde vormt het warme hart van het huis en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval en een prachtig zicht op de groene achtertuin.

De aangrenzende keuken is praktisch ingericht en biedt de mogelijkheid om eenvoudig te worden omgevormd tot een royale leefkeuken waar koken, eten en samenzijn centraal staan. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met ruimte voor witgoed en extra bergruimte.

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de multifunctionele ruimte van circa 50 m² aan de voorzijde. Deze ruimte biedt ongekende mogelijkheden en is perfect geschikt als kantoor, praktijkruimte, atelier, showroom of winkelruimte aan huis. Daarnaast leent deze ruimte zich uitstekend voor mantelzorgwonen, een hobbyruimte, fitnessruimte of een eigen chillruimte voor de kinderen. Dankzij de bestemming Centrumdoeleinden en de zelfstandige uitstraling zijn de mogelijkheden hier werkelijk eindeloos.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en diverse praktische bergruimten. De royale hoofdslaapkamer beschikt over openslaande deuren naar het balkon en biedt dankzij de ruime opzet en prettige lichtinval een heerlijke plek om tot rust te komen.

De overige slaapkamers zijn eveneens ruim van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De verzorgde badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel en een douche, terwijl het separate toilet extra comfort biedt voor het hele gezin.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping, een ideale zolderberging.

Tuin

De achtertuin vormt een ware verrassing. Midden in het dorpscentrum geniet je hier van een oase van groen, rust en privacy. De diepe tuin is fraai aangelegd met gazon, volwassen beplanting, diverse terrassen, een berging en een overkapping. Een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven, terwijl de groene erfafscheidingen zorgen voor een heerlijk besloten sfeer.

Of je nu wilt ontspannen, tuinieren, spelen met de kinderen of gezellig wilt borrelen met vrienden; deze tuin biedt alle ruimte en privacy die je kunt wensen.

Ligging

De woning ligt op een centrale locatie in het hart van Herpen, op loopafstand van winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen. Daarnaast bevinden de prachtige natuurgebieden rondom Herpen, waaronder Herperduin, zich op korte afstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar. In het nabij gelegen Ravenstein bevindt zich daarnast een treinstation op 10 minuten fietsafstand!

Samengevat

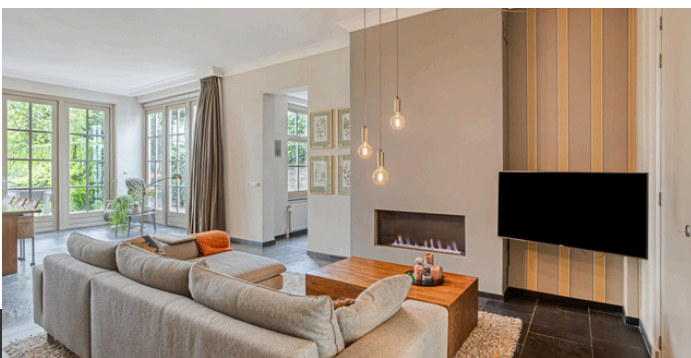
Een karakteristieke en verrassend ruime woning met hoogwaardige afwerking, uitstekend isolatieniveau, een multifunctionele ruimte van circa 50 m², een schitterende groene tuin en een bestemming die wonen en werken perfect combineert. Een uniek object met fantastische mogelijkheden voor zowel particulieren als ondernemers. Hier woon je niet alleen bijzonder comfortabel, maar creëer je ook alle ruimte voor jouw toekomstplannen.

Pluspunten woning

- Karakteristiek en royaal wonen in het dorpshart van Herpen, direct aan het dorpsplein.
- Verrassend groot object met veel leefruimte, een diepe achtertuin en volop gebruiksmogelijkheden.
- Multifunctionele ruimte op de begane grond, voorheen in gebruik als winkelruimte, ideaal als studio, atelier, praktijk aan huis, kantoor, hobbyruimte of extra zelfstandige werkruimte.
- Ideaal object voor wie wonen en werken wil combineren, met de ruimte letterlijk onder één dak.
- Sfeervolle woonkamer met ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek.
- Praktische keuken met diverse inbouwapparatuur en directe verbinding met de bijkeuken.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder een zeer ruime hoofdslaapkamer met toegang tot het balkon. 4e slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.
- Verzorgde badkamer met dubbele wastafel en douche, plus een separaat toilet op de verdieping.
- Ruime zolderverdieping bereikbaar via vaste trap, geschikt voor opslag.
- Diepe, groene achtertuin met gazon, terras, volwassen beplanting en veel privacy.
- Vrijstaande berging met overkapping achter in de tuin, ideaal voor opslag, fietsen, tuinspullen of een beschutte zitplek.
- Veel praktische bergruimte dankzij de bijkeuken, berging, kastuimten en zolderverdieping.
- Bijzonder multifunctioneel object voor wie méér zoekt dan alleen een standaard woning.
- Woning betreft een appartementsrecht) met VVE-kosten: €200,- per maand

Pluspunten ligging en omgeving

- Gelegen op een prominente locatie in het centrum van Herpen, direct bij het dorpsplein.
- Veel parkeerruimte in de directe omgeving, prettig voor bewoners, bezoekers of eventueel zakelijk gebruik aan huis.
- Voorzieningen zoals winkels, horeca, basisschool en sportvoorzieningen liggen op korte afstand.
- Wonen midden in het dorp, met de rust en ruimte van een diepe achtertuin aan de achterzijde.
- Nabij natuurgebied Herperduin en De Maashorst, ideaal voor wandelen, fietsen en buitenactiviteiten.
- Goede bereikbaarheid richting Oss, Ravenstein, Nijmegen en 's-Hertogenbosch.
- De A50 ligt op korte afstand, waardoor omliggende steden goed bereikbaar zijn. Station Ravenstein ligt op fietsafstand.































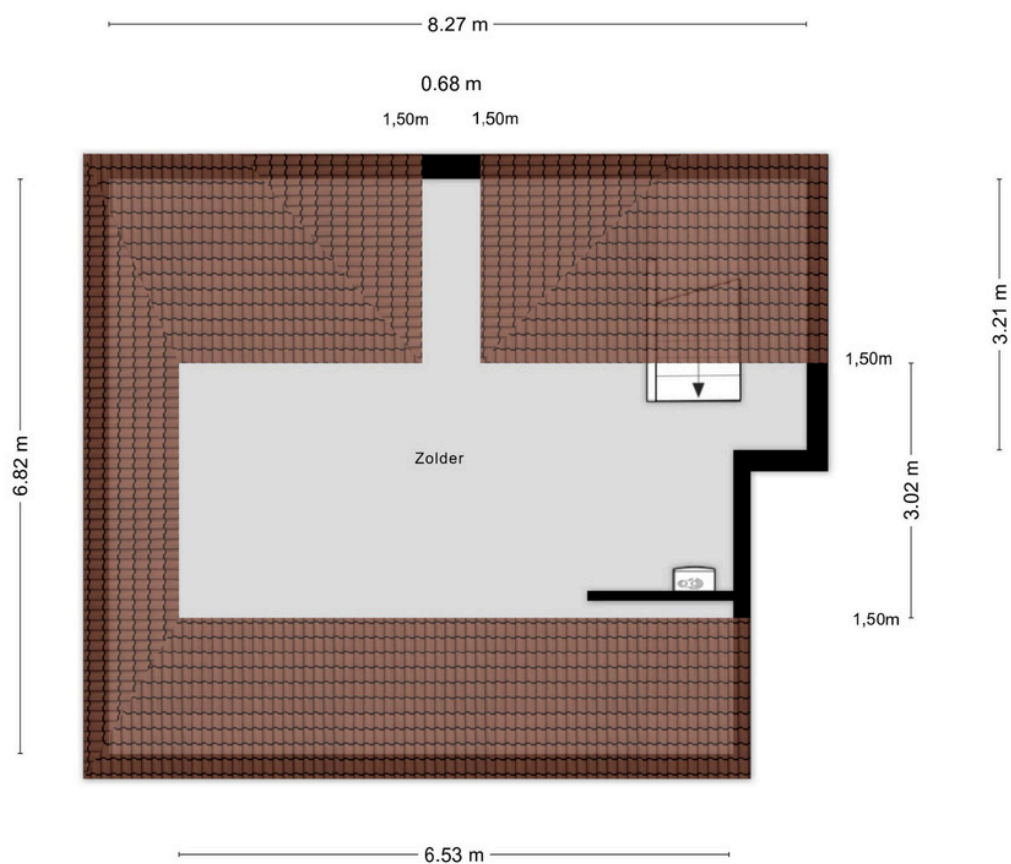


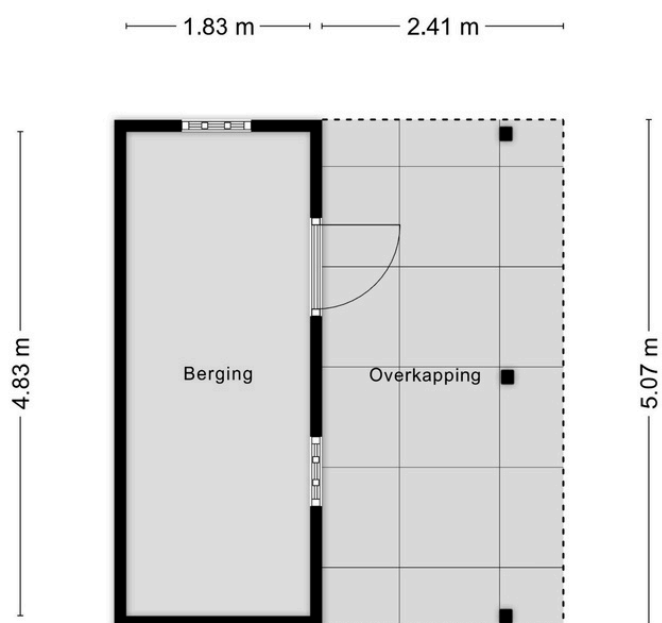
Overzicht plattegrond











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

Assistent Makelaar / 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