



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ N.O.T.K.,- k.k.

Lamoenenhof 23
RAVENSTEIN





Specificaties

- Woonoppervlakte
130 m²
- Externe bergruimte
18 m²
- Perceeloppervlakte
419 m²
- Inhoud woning
483 m³
- Bouwjaar
2002
- Energielabel
B

Soort woning	eengezinwoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Tuin	voor-, zij- en achtertuin
Garage	vrijstaande stenen garage
Ligging	in woonwijk in het centrum van Ravenstein
Verwarming	HR combi-ketel (2022)



Omschrijving

Ruimte, rust en een verrassend diepe tuin.

Aan een rustig en autoluw hofje in Ravenstein staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een vrijstaande garage en een bijzonder royale achtertuin. De woning is gebouwd in 2002, praktisch ingedeeld en dankzij de grote raampartijen prettig licht. Met drie volwaardige woonlagen en volop ruimte binnen én buiten is dit een ideaal familiehuis. Door de situering van de woning in combinatie met het royale perceel biedt de woning ook nog zeer goed uitbouw mogelijkheden!

De woning beschikt over energielabel B, vijf zonnepanelen, een Intergas HR-combiketel uit 2022 en buitenschilderwerk uit 2024.

Begane grond

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang en woonkamer. De lichte woonkamer heeft ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, separate douche, wastafel en wandcloset. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping met de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer met dakraam, of praktische bergruimte, de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling. Een fijne verdieping voor een tienerkamer, werkplek of hobbyruimte.

Garage en tuin

De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de vrijstaande stenen garage. Deze is geschikt voor fietsen, opslag of als klusruimte.

De achtertuin is een van de grote pluspunten. Door de bijzondere perceelvorm loopt deze breed en diep door. Je vindt er meerdere terrassen, gazon, volwassen beplanting en een sfeervolle pergola met druivenranken. Een heerlijke plek voor tuinliefhebbers, kinderen en lange zomeravonden.

Ligging

Lamoenenhof 23 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Het historische centrum van Ravenstein, het treinstation, scholen, winkels en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook de Maas, de uitwaard en de uitvalswegen richting Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn snel bereikbaar.

Kortom

Een ruime en degelijk gebouwde, goed geïsoleerde gezinswoning met vier slaapkamers, een vrijstaande garage en een uitzonderlijk diepe tuin. Rustig wonen, met alle voorzieningen dichtbij.



Pluspunten woning

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met een brede oprit en vrijstaande stenen garage.
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek.
- Praktische keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en directe toegang tot de achtertuin.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping.
- Complete badkamer op de eerste verdieping met ligbad, separate douche, wastafel en wandcloset.
- Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping met extra bergruimte, witgoed aansluitingen en de cv-opstelling.
- Bijzonder royale en groene achtertuin met meerdere terrassen, volwassen beplanting en een sfeervolle pergola.
- De vrijstaande garage biedt volop ruimte voor fietsen, opslag, een werkbank of het uitoefenen van een hobby.

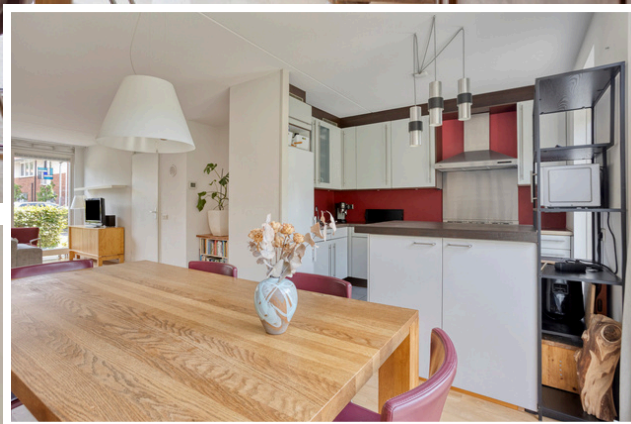
Pluspunten ligging en omgeving

- Energielabel B, vijf zonnepanelen en een Intergas HR-combiketel uit 2022.
- Degelijk gebouwde woning uit 2002 met een solide basis om verder naar eigen smaak af te werken.
- Op loopafstand ligt het historische centrum van Ravenstein, een sfeervol vestingstadje met karakteristieke panden, winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horeca.
- Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. De bossen, vennen en zandvlaktes van Herperduin en de uiterwaarden langs de Maas liggen binnen handbereik en bieden volop wandel- en fietsmogelijkheden.
- Dankzij het treinstation op enkele minuten fietsen en de directe aansluiting op de A50 is Ravenstein uitstekend bereikbaar. Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn zowel met de auto als met de trein binnen circa een half uur te bereiken.

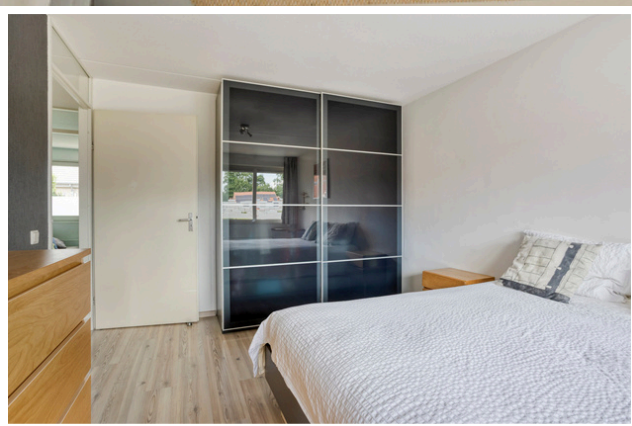
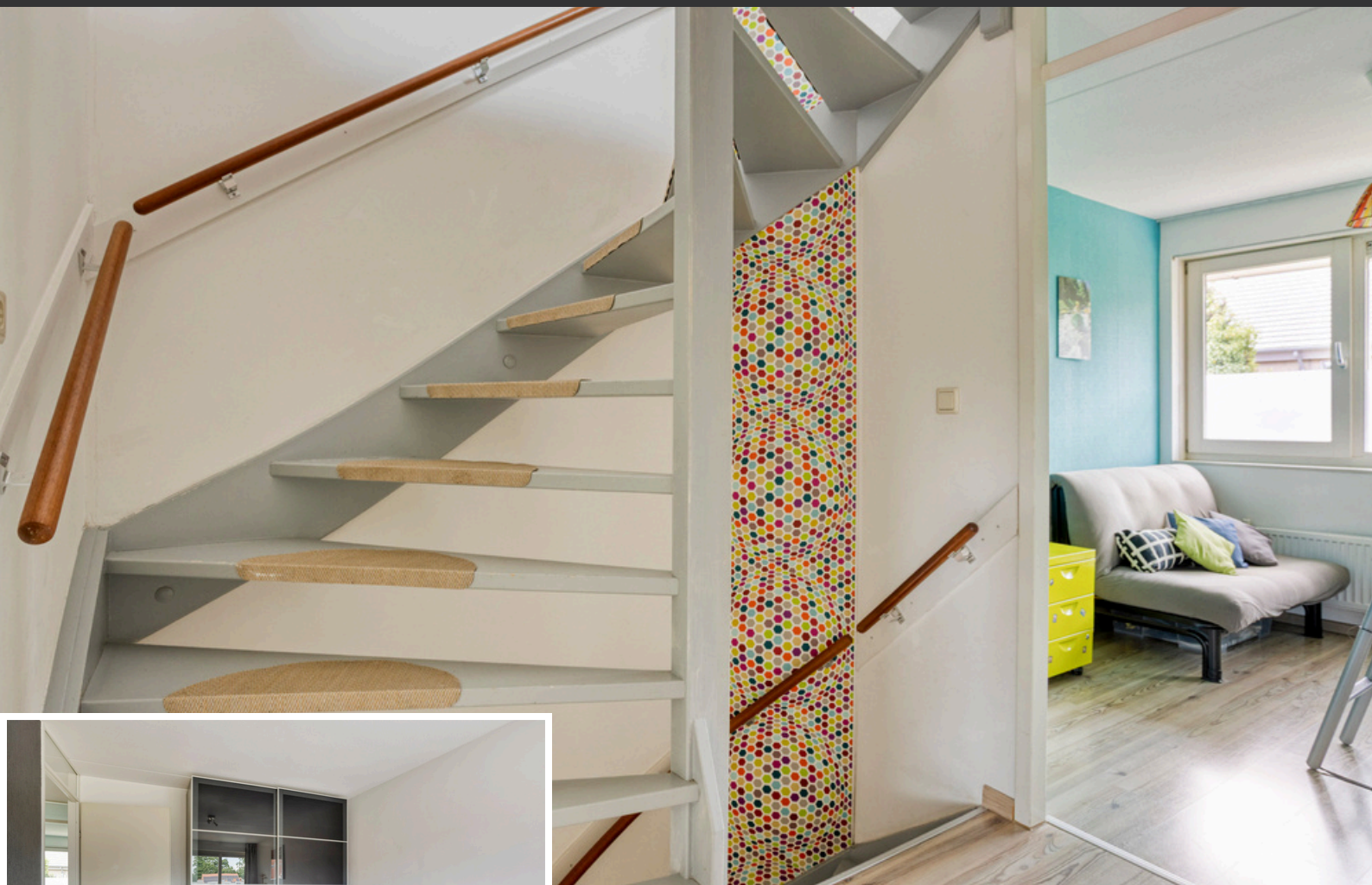


















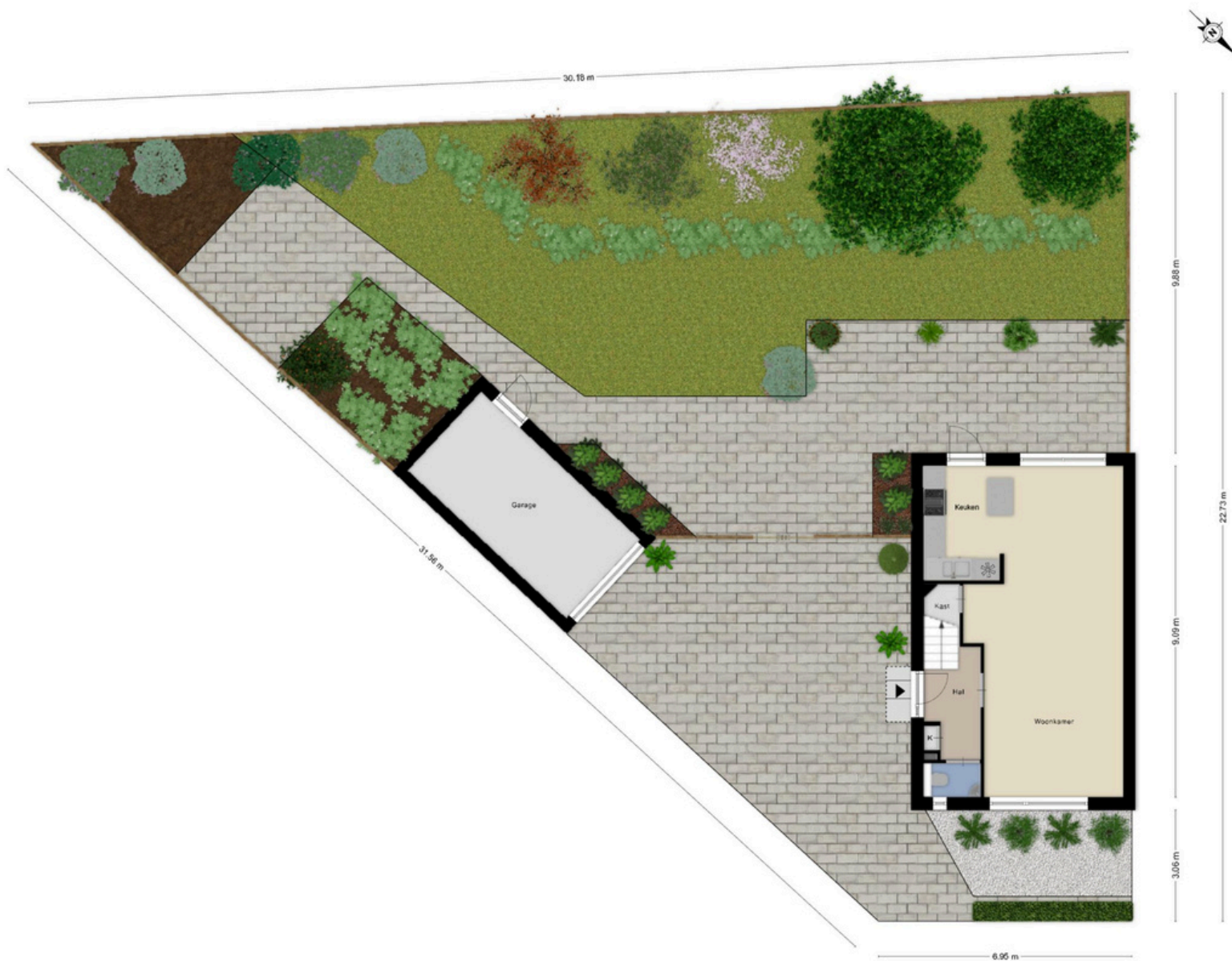






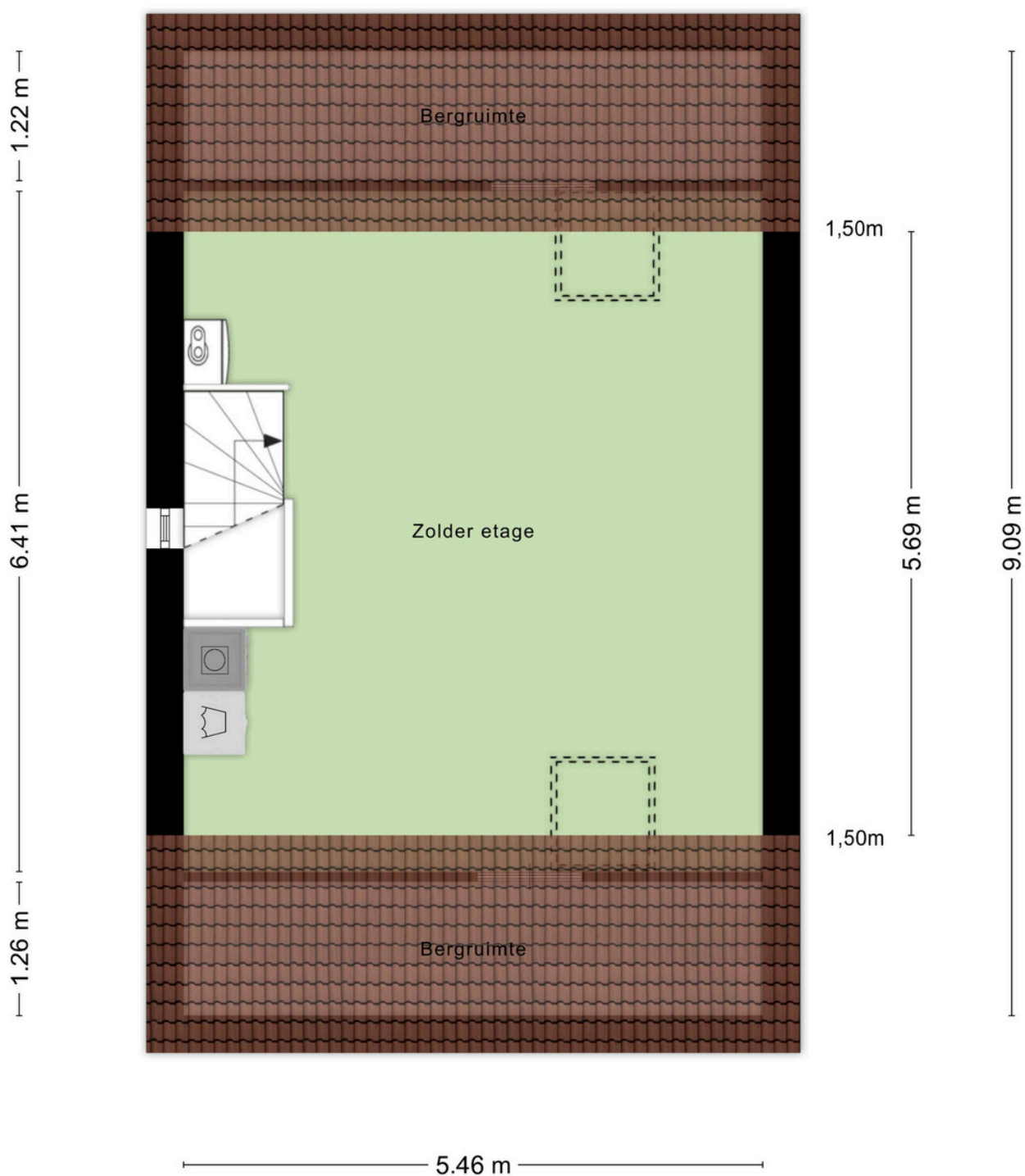


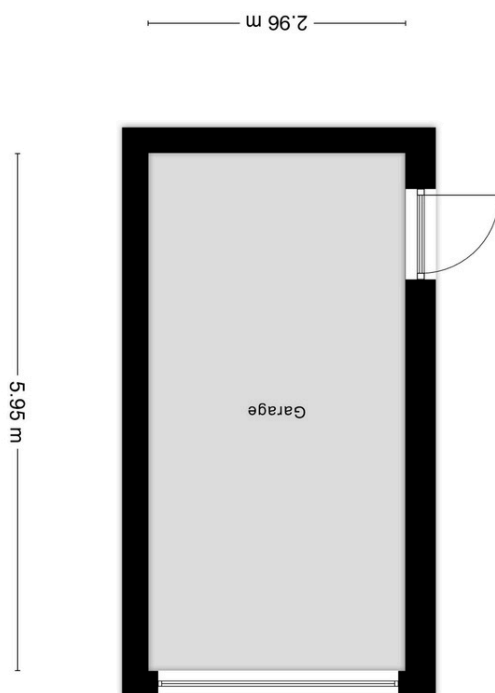
Overzicht plattegrond











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)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT)

Taxateur en Assistent Makelaar



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