

Schaafdries 13
Ravenstein



BESCHRIJVING



Fijne TWEE-ONDER-EEN-KAPwoning met MULTIFUNCTIONELE begane grond, zonnige tuin op het ZUIDEN en eigen oprit.

Op de begane grond vormen de lichte living met ERKER, het eetgedeelte en de HALF OPEN keuken samen een fijne leefruimte. Daarnaast beschikt de woning over twee MULTIFUNCTIONELE ruimtes, een praktische bijkeuken en een verzorgde achtertuin op het ZUIDEN. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een moderne badkamer. Via een vlizotrap bereikt u de praktische BERGZOLDER. Parkeren doet u op de eigen OPRIT aan de voorzijde.

De woning ligt aan een rustige straat in het sfeervolle vestingstadje Ravenstein. Het historische centrum, winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	449.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 258m ²
INHOUD:	ca. 383m ³
WONEN:	ca. 110m ²
BERGZOLDER:	ca. 6m ²
BOUWJAAR WONING:	1988
AANVAARDING:	4 januari 2027
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 30-07-2036)

BIJZONDERHEDEN

- TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
- Rustige woonomgeving
- Lichte living met ERKER
- HALF OPEN keuken en BIJkeuken
- Twee MULTIFUNCTIONELE ruimtes begane grond
- DRIE slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer
- BERGZOLDER via vlizotrap
- Achtertuin op het ZUIDEN met BERGING en ACHTEROM
- Royale OPRIT voor meerdere auto's
- Dakkapellen met ROLLUIKEN
- Houten kozijnen met dubbel glas
- VLOERVERWARMING living en keuken
- Cv-ketel Intergas (2023)
- AIRCO op verdieping
- 10 zonnepanelen (2021)
- ENERGIELABEL C (geldig tot 30-07-2036)

INDELING



Via de entree aan de zijkant van de woning met garderobe, toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping loopt u door naar de leefruimte.

De living strekt zich uit van de karakteristieke ERKER aan de voorzijde tot aan het eetgedeelte bij de keuken, waardoor een verrassend ruim woongevoel ontstaat. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden valt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt de ruimte gedurende de hele dag prettig licht.

Aan de voorzijde is volop ruimte voor een royale zithoek rondom de sfeervolle GASHAARD. De eethoek sluit naadloos aan op de keuken en vormt een fijne plek om uitgebreid te tafelen of gezellig samen te komen. De tegelvloer met comfortabele VLOERVERWARMING maakt het geheel compleet en zorgt voor extra wooncomfort.



LIVING



LIVING



De HALF OPEN keuken sluit naadloos aan op het eetgedeelte, waardoor koken, tafelen en samenzijn op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Tijdens het koken houdt u contact met uw gasten aan tafel.

De keuken is uitgevoerd in een moderne donkere kleurstelling en beschikt over een combi-oven, ingebouwde koelkast, vijf pits gaskookplaat, afzuigkap en een spoelbak. De voorbereiding voor elektrisch koken is al aanwezig. Daarnaast is de keuken voorbereid voor een inbouwvaatwasser; de vaatwasser staat momenteel in de bijkeuken.

Aansluitend bereikt u de praktische BIJKEUKEN met de witgoedaansluitingen en de cv-ketel. Vanuit hier loopt u eenvoudig door naar de achtertuin én naar de multifunctionele ruimtes op de begane grond.



(BIJ)KEUKEN



Vanuit de bijkeuken loopt u door naar de voormalige garage, die is verbouwd tot twee verzorgde en MULTIFUNCTIONELE ruimtes.

De ruimte aan de voorzijde is momenteel ingericht als slaapkamer en beschikt over een eigen entree naar de oprit. De tweede ruimte doet dienst als werk- en hobbykamer, is voorzien van een wastafel en biedt directe toegang tot de achtertuin.

Juist deze indeling maakt de woning extra veelzijdig. De ruimtes lenen zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte, praktijk aan huis, speelkamer of gastenverblijf. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor het realiseren van een badkamer, waardoor de indeling in de toekomst desgewenst verder kan worden aangepast.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTES BEGANE GROND



We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier beschikt de woning over DRIE slaapkamers en een badkamer.

De MASTER bedroom aan de voorzijde is voorzien van een DAKKAPEL, die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Hier is volop plaats voor een tweepersoonsbed en er is beschikking over een ROLLUIK.

Daarnaast ligt een TWEEDE slaapkamer, die zich uitstekend leent als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de DERDE slaapkamer. Ook deze kamer beschikt over een DAKKAPEL met ROLLUIK en is momenteel ingericht als kleedkamer, maar biedt eveneens alle ruimte voor een volwaardige slaapkamer.

Via een vlizotrap bereikt u de praktische BERGZOLDER, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



De badkamer is modern uitgevoerd en vernieuwd in 2018/2019. De praktische indeling zorgt voor een comfortabele en verzorgde ruimte.

U beschikt hier over een ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en een designradiator. Dankzij het aanwezige raam geniet de badkamer van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.





Ook buiten is het volop genieten.

De verzorgde achtertuin ligt op het ZUIDEN en biedt een prettige mix van gazon, groen en bestrating. Direct aan de woning ligt een terras en achter in de tuin is een tweede zitplek gecreëerd, zodat u op verschillende momenten van de dag van het buitenleven kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een BERGING en een praktische ACHTEROM.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale OPRIT waar meerdere auto's achter elkaar kunnen worden geparkeerd.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmake-laardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN







TUIN/ACHTEROM

OMGEVING



Bron: Bing maps

Ravenstein is een sfeervol vestingstadje aan de Maas, waar historie, natuur en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen. De karakteristieke binnenstad met haar gezellige terrasjes, winkels en monumentale panden geeft het dorp een unieke uitstraling en zorgt voor een levendige, maar gemoedelijke woonomgeving.

Ondanks de rustige ligging beschikt Ravenstein over verrassend veel voorzieningen. Zo vindt u onder andere een supermarkt, basisscholen, sportverenigingen, horecagelegenheden, een gezondheidscentrum én een eigen NS-station. Bovendien bevindt zich in dezelfde straat een gezondheidscentrum met onder andere een huisartsenpraktijk, fysiotherapie en een bloedafnamepost, waardoor diverse zorgvoorzieningen letterlijk binnen handbereik zijn.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar, waardoor ook forenzen hier comfortabel wonen.

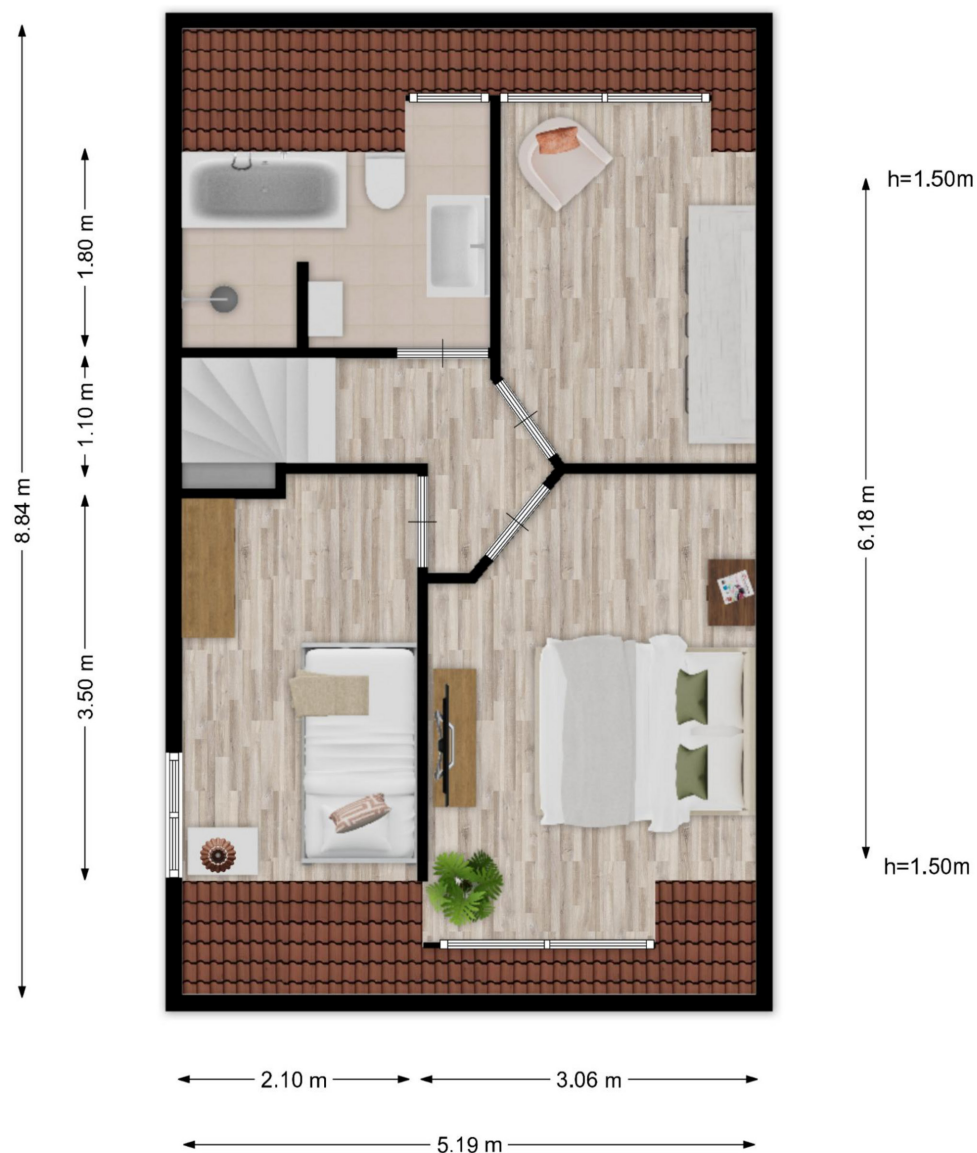
Liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren kunnen hun hart ophalen in de directe omgeving. De uiterwaarden langs de Maas, de jachthaven en de vele wandel- en fietsroutes bieden volop mogelijkheden om te genieten van het fraaie landschap en de natuur. Ook het historische centrum nodigt uit voor een ontspannen wandeling of een gezellig bezoek aan één van de horecagelegenheden.

Kortom, een aantrekkelijke woonlocatie waar de charme van een historisch vestingstadje wordt gecombineerd met de voorzieningen en bereikbaarheid die het dagelijks wonen comfortabel maken.



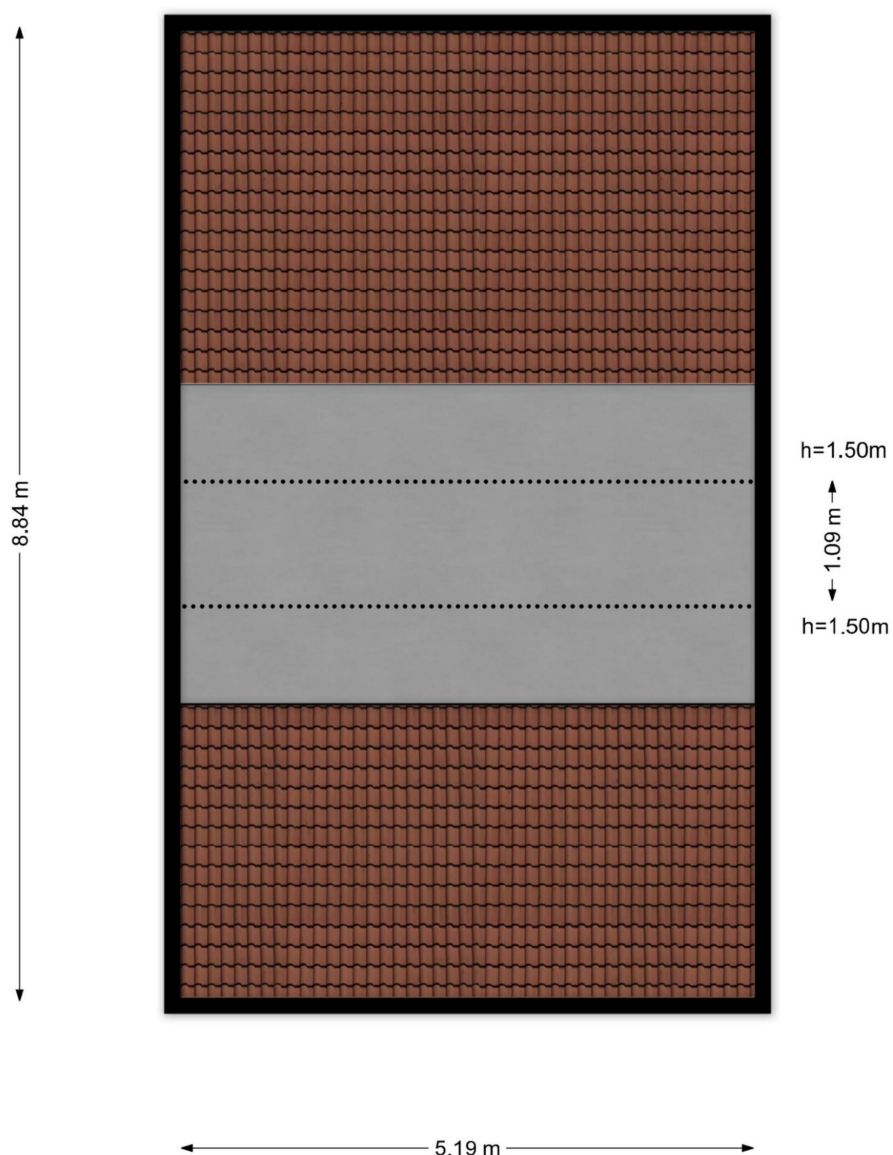
Schaafdries 13 te Ravenstein - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Schaafdries 13 te Ravenstein - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Schaafdries 13 te Ravenstein - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ravenstein
Sectie D
Perceel 1210

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen VastgoedPRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daarvoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken, dan ontvangen wij u graag in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.