



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€359.000,- k.k.

Het Kruisstuk 9

RAVENSTEIN





Specificaties

- Woonoppervlakte
74 m²
- Perceeloppervlakte
80 m²
- Inhoud woning
262 m³
- Externe bergruimte
6 m²
- Bouwjaar
2022
- Energielabel
A+++ (3 zonnepanelen)

Soort woning

starterswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

**3 kamers, waarvan
2 slaapkamers**

Tuin

Achtertuin met achterom

Externe
bergruimte

houten vrijstaande berging

Ligging

**in woonwijk nabij het
(winkel) centrum van
Ravenstein, op loopafstand
van treinstation**

Verwarming

**WTW-systeem, warmtepomp
en vloerverwarming (begane
grond en badkamer).**



Omschrijving

Ben jij op zoek naar een moderne, instapklare woning met een verzorgde afwerking en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij? Dan is **Het Kruisstuk 9 in Ravenstein** zeker het bekijken waard. Deze eigentijdse tussenwoning uit 2022 combineert comfortabel wonen met een energiezuinig karakter en een praktische indeling.

Via de hal met meterkast en toiletruimte kom je binnen in de open leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een strakke kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken loopt over in het eetgedeelte en de lichte woonkamer aan de achterzijde. Dankzij de brede raampartij en openslaande deuren valt hier veel daglicht binnen en staat de woonruimte prettig in verbinding met de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Een ruimte slaapkamer aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als werkkruimte en biedt daarnaast plaats aan de wasapparatuur. Verder zijn er op deze verdieping een praktische berging en een modern afgewerkte badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, groene borders en voldoende ruimte voor zowel een eettafel als een loungehoek. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging en via de achterom is de tuin goed bereikbaar. Door de volwassen beplanting achter het perceel ervaar je hier bovendien een prettige groene sfeer.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal van deze tijd. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ beglazing, een warmtepomp, drie zonnepanelen en vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer. Dat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik.

Ravenstein is een sfeervol vestingstadje aan de Maas, centraal gelegen tussen Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Het historische centrum biedt diverse winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Het NS-station ligt op korte loopafstand en via de nabijgelegen A50 zijn omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Pluspunten woning

- Moderne en slim ingedeelde woning waarbij de beschikbare ruimte praktisch is benut.
- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval, een lichte pvc-vloer en openslaande deuren naar de achtertuin.
- De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.
- Strakke keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en combi-oven.
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping.
- Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.
- Separate technische berging voor de aanwezige installaties.
- Zeer energiezuinig met energielabel A+++.
- Verzorgd aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin met meerdere zitmogelijkheden.
- Vrijstaande houten berging, geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingeredschap.

Pluspunten locatie en omgeving

- Speels opgezette woonomgeving met openbaar plantsoen en volop gratis parkeergelegenheid.
- NS-station op 5 minuten loopafstand; goede verbindingen naar Nijmegen en 's-Hertogenbosch.
- Nabij de op- en afritten van de snelweg A50 met goede verbindingen naar o.a. Nijmegen, Arnhem, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.
- Supermarkt, bakker, slager en bloemenzaak op steenworp afstand, gemak dient de mens!
- Woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Ravenstein, een eeuwen oud vestingstadje met prachtige karakteristieke panden. Ravenstein heeft prima winkel-, school- en sportvoorzieningen en een gezellig centrum met enkele cafés, restaurants en speciaalzaken.













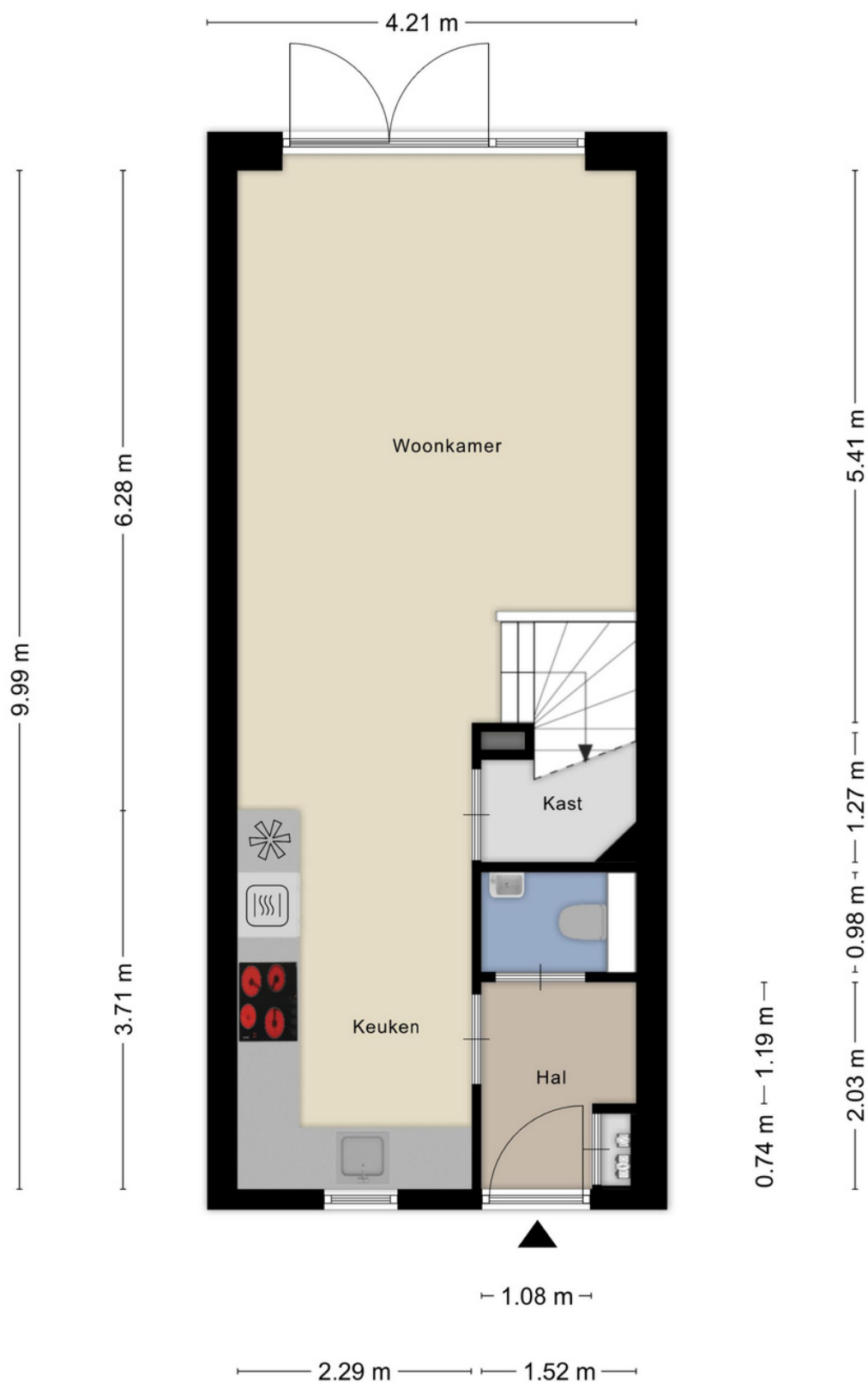


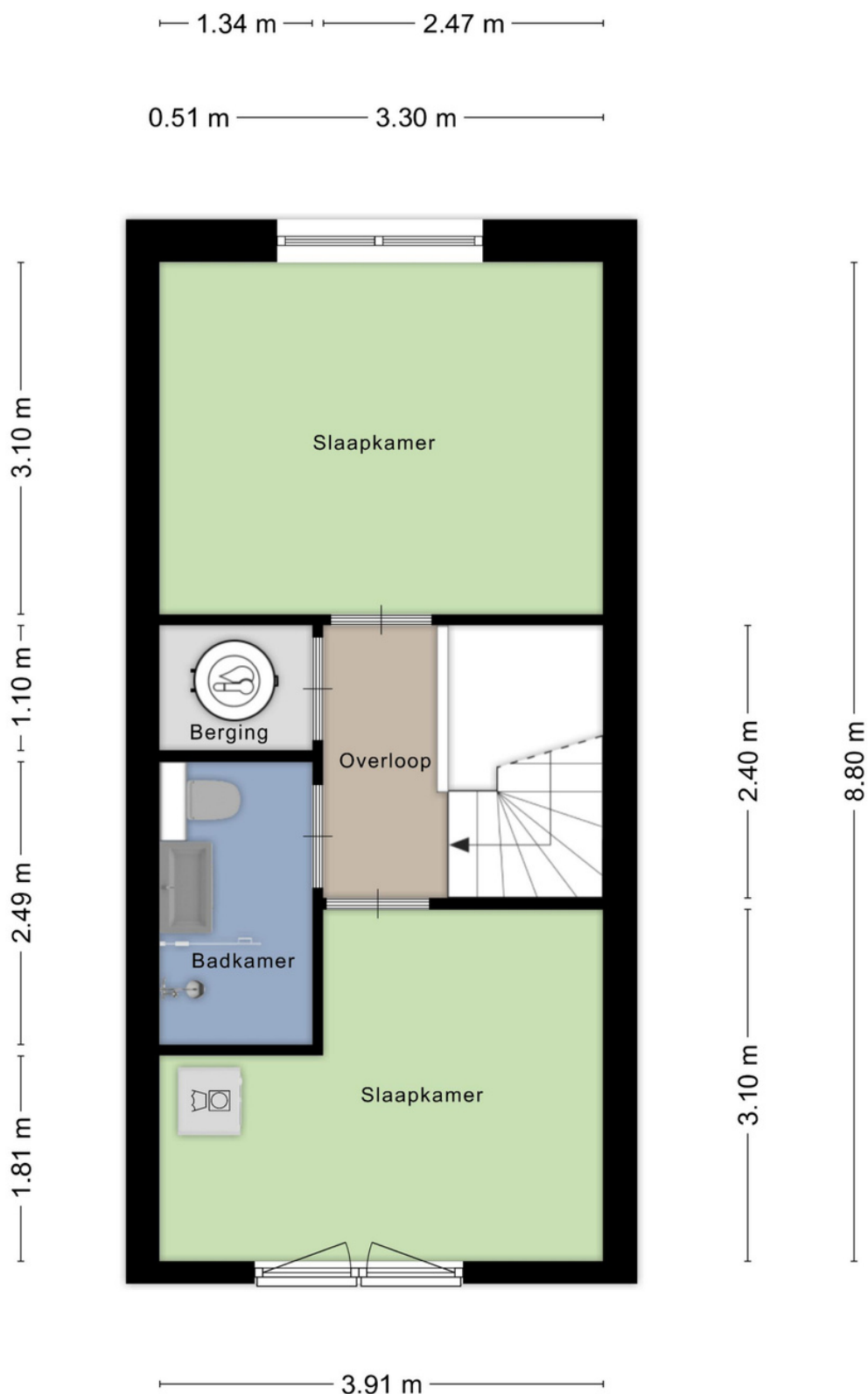


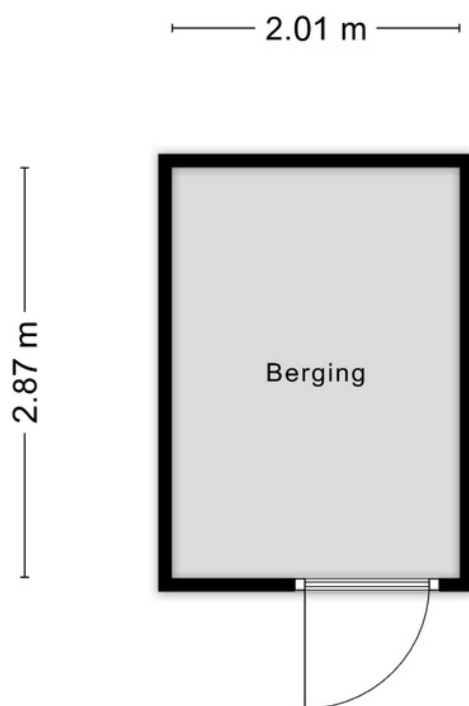


Begane grond met tuin









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

Makelaar / Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen

Taxateur en Assistent Makelaar

 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