



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€465.000,- k.k.

**BRABANTSTRAAT 46**  
**HERPEN**



RM-gecertificeerd | Register-Makelaar





## Specificaties

|                                             |               |                                                                                     |
|---------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Woonoppervlakte<br><b>94 m²</b>             | Soort woning  | <b>eengezinswoning</b>                                                              |
| Perceeloppervlakte<br><b>420 m²</b>         | Type woning   | <b>twee-onder-een-kap woning</b>                                                    |
| Inhoud woning<br><b>404 m³</b>              | Aantal kamers | <b>3 kamers, waarvan<br/>2 slaapkamers</b>                                          |
| Externe bergruimte - garage<br><b>17 m²</b> | Tuin          | <b>achtertuin, berging / Tuinhuis<br/>met overkapping</b>                           |
| Bouwjaar<br><b>1989</b>                     | Parkeren      | <b>eigen oprit en openbaar</b>                                                      |
| Energie label<br><b>D</b>                   | Ligging       | <b>in rustige en vriendelijke<br/>woonwijk, direct nabij het<br/>centrum Herpen</b> |
|                                             | Verwarming    | <b>geiser ketel, 2021<br/>gevelkachels</b>                                          |





## **Twee-onder-een-kapwoning met grote tuin, garage en een volledig vrij uitzicht aan de achterzijde.**

### **Begane grond**

Je komt binnen via de entree met toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal is tevens de badkamer op de begane grond bereikbaar, voorzien van een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Aansluitend loopt u door naar de ruime en lichte woonkamer met eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze leefruimte van veel natuurlijk licht en een prettige, open sfeer.

De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt een praktisch geheel met de aangrenzende bijkeuken. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de tuin, wat zorgt voor een logische en comfortabele indeling van de woning.

Aan de linkerkant van de woning is een aangebouwde garage gerealiseerd, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van extra spullen. Een praktische ruimte die zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, netjes afgewerkt en prettig in te delen. Daarnaast is er op de overloop een extra bergruimte aanwezig, altijd handig voor de spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

### **Zolder**

De zolder/vliering is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte voor het opbergen van spullen.

### **Tuin met vrij uitzicht**

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Het vrije uitzicht aan de achterzijde geeft een gevoel van rust en ruimte dat je niet vaak tegenkomt.

### **Levensloopbestendig wonen**

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de praktische indeling. Met relatief eenvoudige aanpassingen is hier uitstekend levensloopbestendig te wonen, dankzij de mogelijkheid voor een slaap- en badkamer op de begane grond. Dat maakt het een huis dat met je meegroeit, in elke fase van het leven.

### **Ligging en bereikbaarheid**

Herpen is een gemoedelijk Brabants dorp, omringd door natuur en met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Denk aan een supermarkt, basisschool en huisarts. Voor een uitgebreid aanbod ligt Schaijk op korte fietsafstand. De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. Via de A50 ben je snel onderweg richting grotere steden, en het NS-station van Station Ravenstein ligt op korte fietsafstand met verbindingen richting Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven.

# Bijzonderheden

- Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met oprit en, gelegen op een royaal perceel.
- Vrij uitzicht aan de achterzijde, wat zorgt voor een prettig gevoel van rust en ruimte.
- Gelegen in de dorpskern van Herpen, met voorzieningen op korte afstand.
- Praktische indeling met mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen (slaapkamer op begane grond realiseerbaar). Badkamer op de begane grond is ingericht met een inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.
- Ruime woonkamer met aangrenzend eetgedeelte en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een open sfeer.
- Keuken met directe aansluiting op de praktisch ingedeelde bijkeuken, voorzien van extra bergruimte en met toegang tot de tuin.
- De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beide praktisch in te delen en geschikt voor verschillende woonwensen. Desgewenst is hier eenvoudig een derde slaapkamer of badkamer te realiseren.
- Aangebouwde garage aan de linkerzijde, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en extra bergruimte.
- Grote achtertuin met een praktische, onderhoudsvriendelijke inrichting, waar je volop geniet van privacy én een prettig vrij uitzicht aan de achterzijde.
- Overkapping in de tuin, ideaal om beschut buiten te zitten en te genieten van het uitzicht.
- Royale houten berging van prettig formaat, ideaal voor het stallen van meerdere fietsen, het opbergen van tuingeredschap en het creëren van extra praktische opslagruimte.
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en tevens voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- De winkel- school- en sportvoorzieningen zijn goed te noemen en bevinden zich in de nabije omgeving op loop-/ fietsafstand.
- Woning gelegen nabij de op- en afritten van de snelweg A50 met directe verbinding naar Nijmegen en Arnhem in noordelijke richting en naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven in zuidelijke richting.
- NS-station met goede treinverbinding naar Nijmegen/'s-Hertogenbosch bevindt zich op korte afstand in nabij gelegen Ravenstein.































# Begane grond met tuin

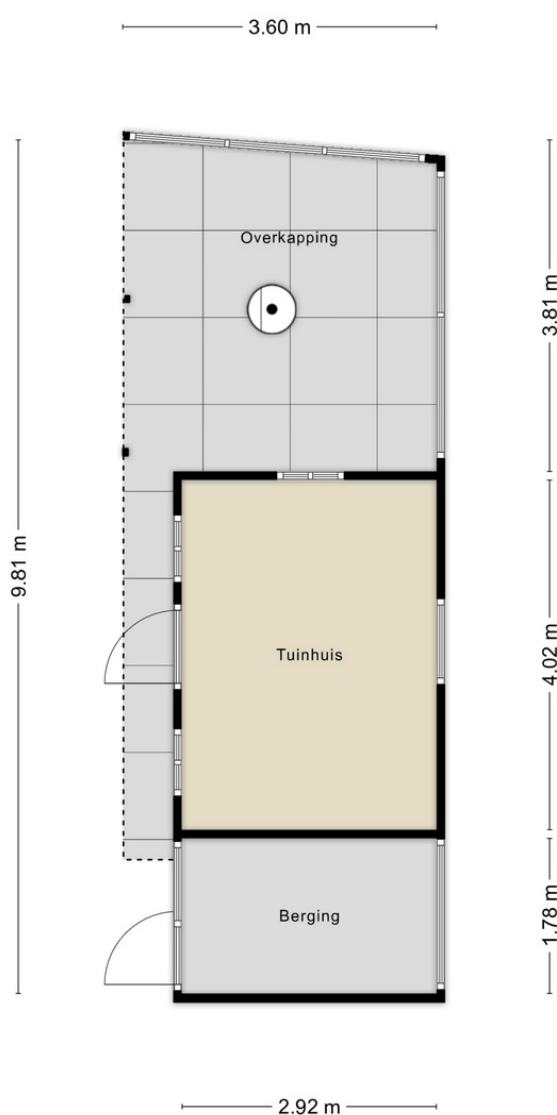








# Tuinhuis met overkapping



**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 ontleen 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](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen (RT)**

Register Taxateur / Assistent Makelaar

 [jan@vancasteren.nl](mailto:jan@vancasteren.nl)



**Mark Jansen (RT-KRMT)**

NVM Makelaar / Register Taxateur

 [mark@vancasteren.nl](mailto:mark@vancasteren.nl)



**Luuk Bruijsten**

Makelaar / Taxateur

 [luuk@vancasteren.nl](mailto:luuk@vancasteren.nl)

■ Van Casteren Makelaardij  
■ 0486 - 416082  
■ 06-12157808  
■ [makelaardij@vancasteren.nl](mailto:makelaardij@vancasteren.nl)  
■ [www.vancasteren.nl](http://www.vancasteren.nl)

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B  
■ 5374 BG Schaijk  
■ BTW: 814149066  
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**  
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU