



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 497.500,- k.k.

Kromland 13 B
RAVENSTEIN





Specificaties

- Woonoppervlakte
110 m²
- Overige inpandige ruimte (garage)
18 m²
- Perceeloppervlakte
206 m²
- Inhoud woning + garage
453 m³
- Bouwjaar
1987
- Energielabel
C

Soort woning	eengezinwoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Tuin	voor- en achtertuin
Garage	aangebouwde stenen garage
Ligging	in woonwijk nabij het (winkel) centrum van Ravenstein
Verwarming	Cv-installatie



Omschrijving

Ruimte, licht en een heerlijke plek voor het gezin.

Welkom aan Kromland 13B! Deze verzorgde, fraai afgewerkte, twee-onder-een-kapwoning ligt aan een verkeersluw hofje, een fijne plek waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen. De woning beschikt over een eigen oprit, aangebouwde garage/berging, drie slaapkamers en een verrassend royale leefruimte op de begane grond.

De grote woonkamer aan de voorzijde staat in open verbinding met de zeer ruime uitgebouwde leefkeuken aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen en lichtkoepels is dit een heerlijk lichte ruimte. De royale eethoek is ideaal voor gezellige familiemaaltijden, uitgebreid tafelen met familie of een avond met vrienden. Vanuit de eetkamer loop je zo de tuin in.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer met vaste kastenwand. De complete slim ingedeelde badkamer beschikt over een ligbad, separate douche met regendouche en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet. Extra bergruimte is aanwezig op de praktische vliering.

Een bijzonder pluspunt is de aangebouwde garage/berging, die zowel vanuit de woning als vanuit de tuin bereikbaar is. Ideaal voor fietsen, opslag, witgoed, speelgoed en extra koel- en vriesruimte. De fraai aangelegde achtertuin is onderhoudsvriendelijk, heeft een gunstige zonligging en volop privacy. Met een ruim terras, gazon en volwassen beplanting is dit een heerlijke plek om te ontspannen of de kinderen te laten spelen.

De woning ligt op een aantrekkelijke plek met het winkelcentrum op loopafstand. Het historische centrum van vestingstadje Ravenstein is eveneens dichtbij, met karakteristieke panden, gezellige restaurants en leuke speciaalzaken.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de A50 zijn 's-Hertogenbosch, Nijmegen en andere omliggende plaatsen snel bereikbaar. Het station, wat op loopafstand ligt, biedt bovendien een goede treinverbinding richting zowel Nijmegen als 's-Hertogenbosch. Voor natuurliefhebbers liggen de Maasuitwaarden en het veelzijdige natuurgebied Herperduin in de directe omgeving.

De woning beschikt daarnaast over 11 zonnepanelen uit 2022 (370 Wp per paneel) en HR++ beglazing op de begane grond. Het energielabel is C, dateert van voor deze verbeteringen dus een label B is daardoor zeer waarschijnlijk.

Kortom: een ruime en praktische goed onderhouden gezinswoning op een heerlijke, kindvriendelijke plek, met een royale leefkeuken, zonnige privacy volle tuin en alle belangrijke voorzieningen dichtbij.



Pluspunten woning

- Twee onder één kapwoning met eigen oprit, aangebouwde garage en een praktische indeling met volop leefruimte op de begane grond.
- Royale woonkamer aan de voorzijde, die in open verbinding staat met de keuken en ruime eetkamer aan de achterzijde.
- Praktische keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en een directe verbinding met de lichte eethoek.
- De grote raampartijen en lichtkoepels aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder een royale hoofdslaapkamer met vaste kastenwand.
- Alle kamers op de verdieping zijn voorzien van in het plafond ingebouwde airconditioning waarmee in de winter ook verwarmd kan worden.
- Complete badkamer op de eerste verdieping met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet.
- Verzorgde en groene achtertuin met een ruim terras, gazon, volwassen beplanting en volop privacy.
- Aangebouwde garage met ruimte voor fietsen, opslag, witgoed en extra koel- en vriesapparatuur, met een directe toegang tot de achtertuin.

Pluspunten ligging en omgeving

- De woning beschikt over 11 zonnepanelen uit 2022 van 370 Wp per paneel en HR++ beglazing op de begane grond. Het huidige energielabel betreft label C, dateert van voor deze verbeteringen dus een label B is daardoor zeer aannemelijk!
- Degelijk gebouwde woning uit 1987 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.















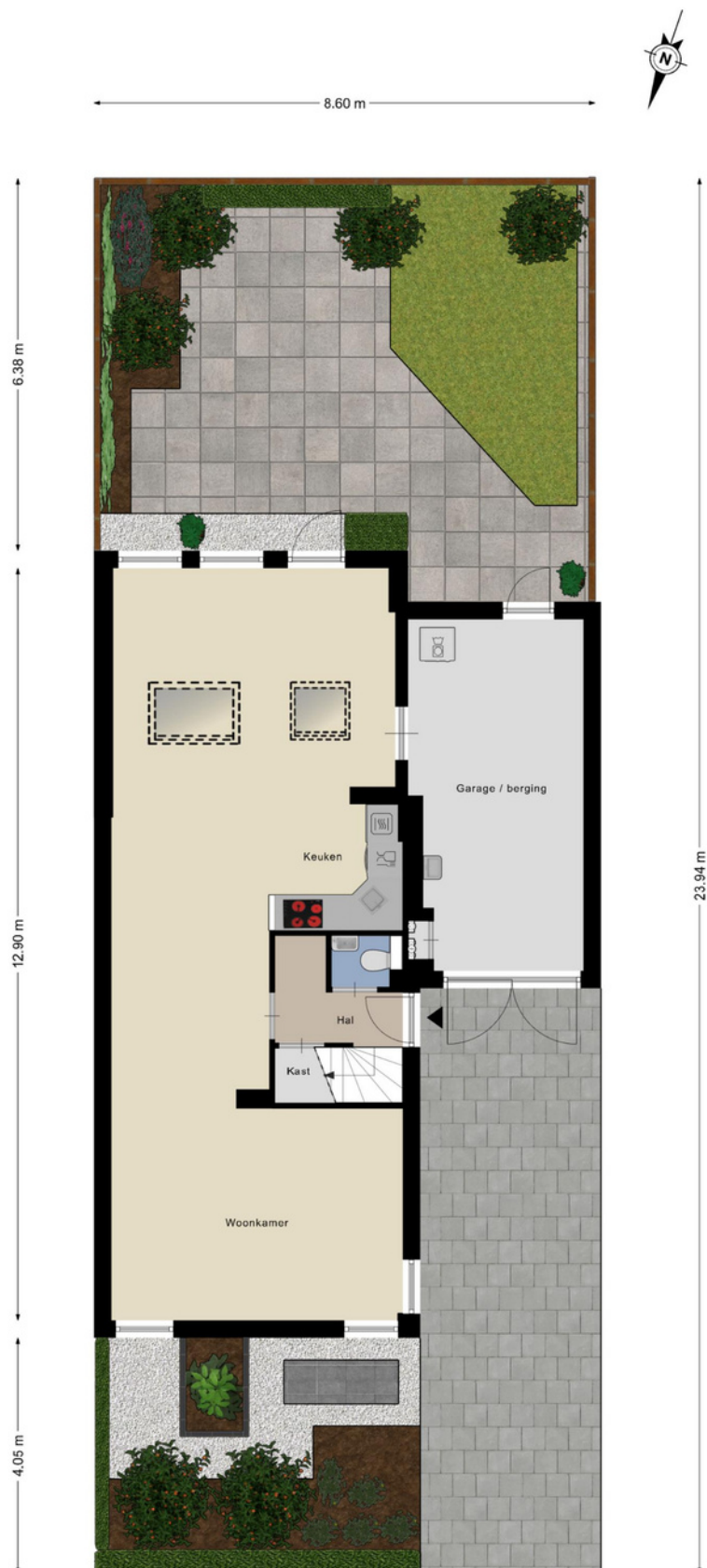


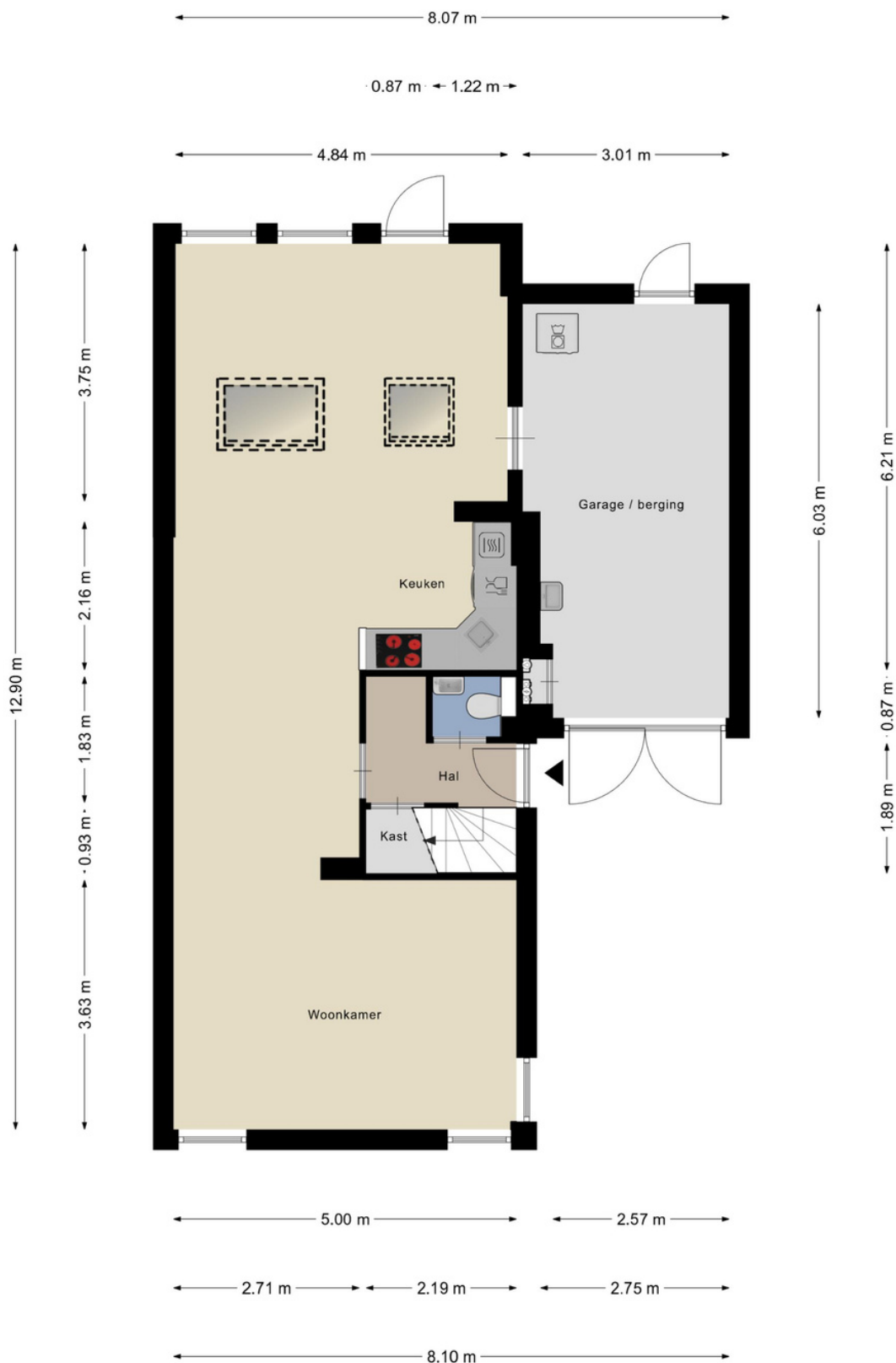




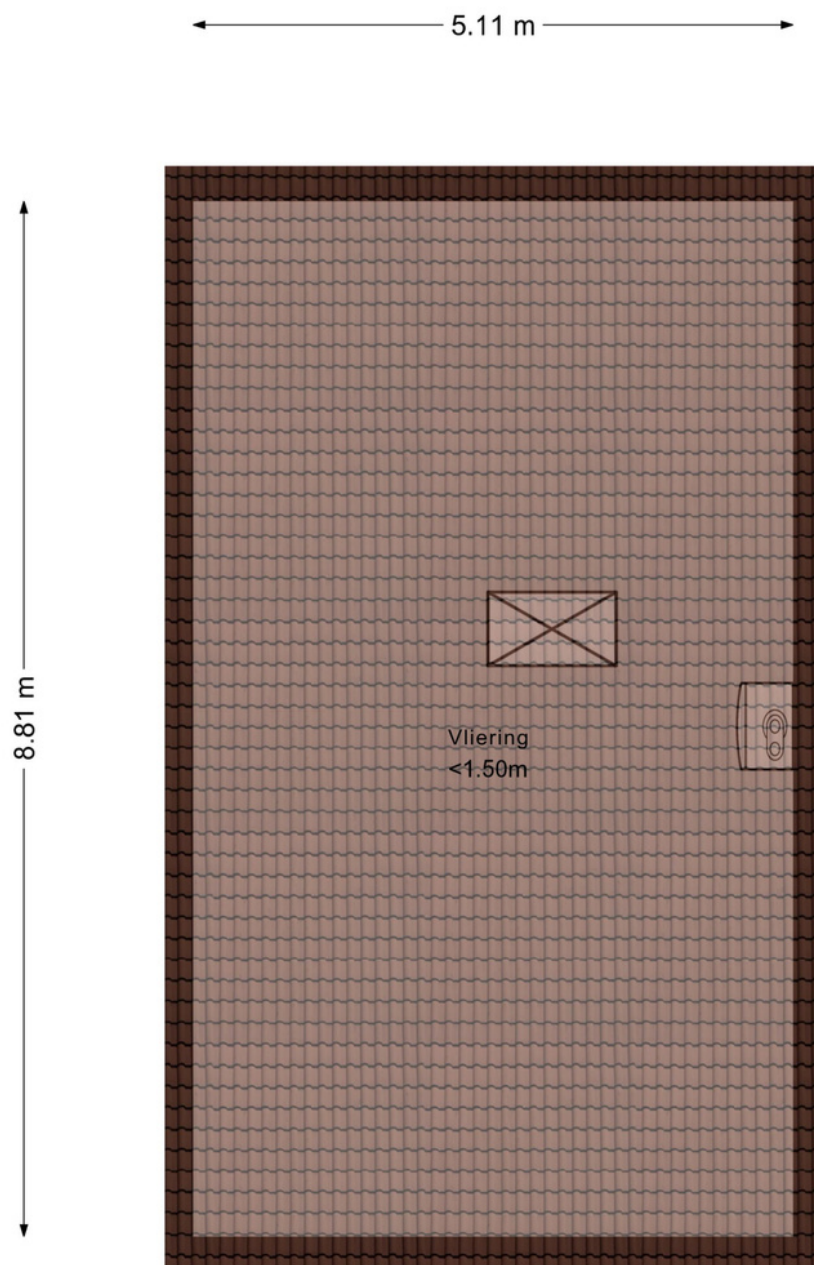


Overzicht plattegrond









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 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



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