

Kolonel Wilsstraat 1, Ravenstein

€ 1.100.000 k.k.



Scan de QR-code voor
de digitale brochure

OMSCHRIJVING

Wonen in een stukje geschiedenis, op een unieke plek aan de rand van de vestingstad Ravenstein. Dit bijzondere Rijksmonument "In den Moriaen" combineert een rijke historie – met onder meer de eeuwenoude Maaspoort – met ruimte, karakter en een ligging direct aan de Maasoever. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een woning met een verhaal én uitstraling.

Geschiedenis In den Moriaen

Dit karaktervolle complex kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, met als kern de Maaspoort, waarvan delen vermoedelijk uit de 15e eeuw dateren. Na de ontmanteling van de vestingwerken in 1672 ontstond hier een woonhuis, dat in de 17e en 18e eeuw verder werd uitgebreid en in 1858/1859 werd samengevoegd tot één statig herenhuis met een imposante, neoclassicistische voorgevel.

Door de jaren heen heeft het pand diverse functies gekend, waaronder een woonhuis met brouwerij en later een winkel. In een latere fase werd het gesplitst en bewoond door twee gezinnen. Ondanks deze veranderingen, met name na de Tweede Wereldoorlog, zijn veel waardevolle historische elementen behouden gebleven. In 1999 is het geheel met zorg gerestaureerd tot een comfortabele woning, waarbij het monumentale karakter van dit unieke pand zorgvuldig is gerespecteerd.

In de 18e en 19e eeuw woonden er in dit pand verschillende medici. Dit verklaart de naam: "Moriaen" verwijst naar het beroep van apotheker of medicus.

De woning

Wanneer je voor de woning staat, zie je links de historische Maaspoort en rechts het imposante herenhuis. De voorgevel van het herenhuis is rijk gedetailleerd en uitgevoerd in een neoclassicistische stijl, met drie duidelijk van elkaar gescheiden bouwlagen die naar boven toe in hoogte afnemen. Kenmerkende elementen zoals sierlijke vensteromlijstingen, zoldervensters en een klassiek vormgegeven kroonlijst geven het geheel een statige uitstraling, passend bij het monumentale karakter van het pand.

Begane grond

Je komt binnen in een brede, karakteristieke hal die de woning in tweeën verdeelt. Aan beide zijden liggen ruime, multifunctionele kamers – in totaal vier – waar originele details bewaard zijn gebleven. In de kamer rechtsvoor, vroeger onder andere gebruikt als winkel, vind je bijvoorbeeld originele binnenluiken met panelen en vensterbanken. Verder vind je aan de rechterzijde van de hal een ruimte die nu als bijkeuken wordt gebruikt.

Aan de linkerzijde van de woning vind je twee ruime, lichte kamers met grote raampartijen. De kamer aan de tuinzijde wordt op dit moment gebruikt als atelier – waar het ook echt een perfecte ruimte voor is. Ook is hier een keuken, voorzien van een gasoven en karakteristieke tegelvloer met schaakbordpatroon. De keuken biedt toegang tot een kelder, die vroeger gebruikt werd als wijnkelder.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een bijzonder ruime leefkeuken, voorzien van onder andere een oven, dubbele spoelbak en gasfornuis. Ook hier zijn de authentieke vensters behouden gebleven en nog volledig functioneel. Vanuit de keuken, of via de hal met fraaie dubbele tochtdeuren met geëtst glas, kom je in de royale woonkamer. Deze sfeervolle ruimte kenmerkt zich door originele details zoals houten balken, luiken en een marmeren schouw met gashaard.

Aansluitend bereik je de poortkamer, momenteel ingericht als bibliotheek: een unieke ruimte met karakteristieke elementen en een bijzonder uitzicht op het stadshart van Ravenstein. Op deze verdieping vind je daarnaast een ruime slaapkamer met inbouwkasten, een aangrenzende royale badkamer met onder andere een dubbele wastafel, ligbad, douche, toilet en bidet. En een grote walk-in closet met inbouwkasten.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

De hal op de tweede verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers, een badkamer met douche en toilet en de ruime zolder. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een sauna. De kamer aan de achterzijde, momenteel in gebruik als naaiatelier, heeft twee dakramen en prachtige authentieke houten balken.

De unieke zolder biedt ontzettend veel ruimte én sfeer, met een indrukwekkende houten kapconstructie, zichtbare balken en een fraaie hoogte. Dit maakt het echt een bijzondere ruimte.

Tuin

Aan de achterzijde van de woning ligt een ruime, onderhoudsvriendelijke binnenplaats, grotendeels bestraat en aangevuld met enkele groene struiken. Hier bevindt zich ook een garage met roldeur en opbergzolder. Via de brede poort loop je zo richting de Maasoever.

Omgeving

Ravenstein is een sfeervol en historisch vestingstadje. Deze woning ligt letterlijk aan de rand van de stad: aan de achterzijde wandel je zo naar de Maasoever, terwijl je aan de voorzijde direct het gezellige centrum inloopt met diverse horecagelegenheden, restaurants, een supermarkt en een basisschool op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met een eigen treinstation en een snelle aansluiting op de A50.

Pluspunten

- + Bijzonder Rijksmonument met een rijke historie, inclusief de eeuwenoude Maaspoort en een imposant herenhuis.
- + Statige, rijk gedetailleerde voorgevel in neoclassicistische stijl.
- + Brede, karakteristieke hal die de woning in tweeën verdeelt.
- + Begane grond met vier ruime, multifunctionele kamers en een keuken met onder andere gasoven, spoelbak en een originele tegelvloer; veel licht en authentieke details.
- + Ruime kelder, ideaal als wijnkelder of bergruimte.
- + Eerste verdieping met een royale leefkeuken, voorzien van onder andere oven, dubbele spoelbak en gasfornuis.
- + Toegang tot de woonkamer via de keuken of via de hal met fraaie dubbele tochtdeuren met geëts glas.
- + Unieke poortkamer, momenteel ingericht als bibliotheek, met karakteristieke elementen en uitzicht op het centrum van Ravenstein.
- + Ruime slaapkamer met en suite badkamer, voorzien van dubbele wastafel, ligbad, douche, toilet en bidet.
- + Diverse praktische opbergruimtes en inbouwkasten aanwezig.
- + Tweede verdieping met twee slaapkamers, waarvan één met sauna.
- + Sfeervolle, ruime zolder met indrukwekkende houten kapconstructie en zichtbare balken.
- + Extra ingang aan de achterzijde van de woning.
- + Onderhoudsvriendelijke binnenplaats met bestrating en groen.
- + Garage met roldeur en opbergzolder.
- + Via de brede poort directe toegang richting de Maasoever.

Bijzonderheden

- + Topline CV-ketel (2022)
- + Rapport bouwhistorische verkenning van het complex "In den Moriaen" & de Maaspoort van het Monumenten Adviesbureau (1998) is beschikbaar
- + Nieuwsgierig naar hoe je deze woning kunt verduurzamen tot een energielabel A, en wat daar de kosten van zijn? Vraag dan ons kantoor naar het beschikbare verduurzamingsrapport!

Aanvaarding

In nader overleg.



UW MAKELAAR

Ralph Timmermans (RM-RT)

NVM register makelaar - taxateur
wonen (Partner)

Kantoor Oss

r.timmermans@krabben.nl



Woning: 440 m²



Perceel: 296 m²



Energie label: E



Kamers: 8 (4
slaapkamers)



Bouwjaar: 1672

























































PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

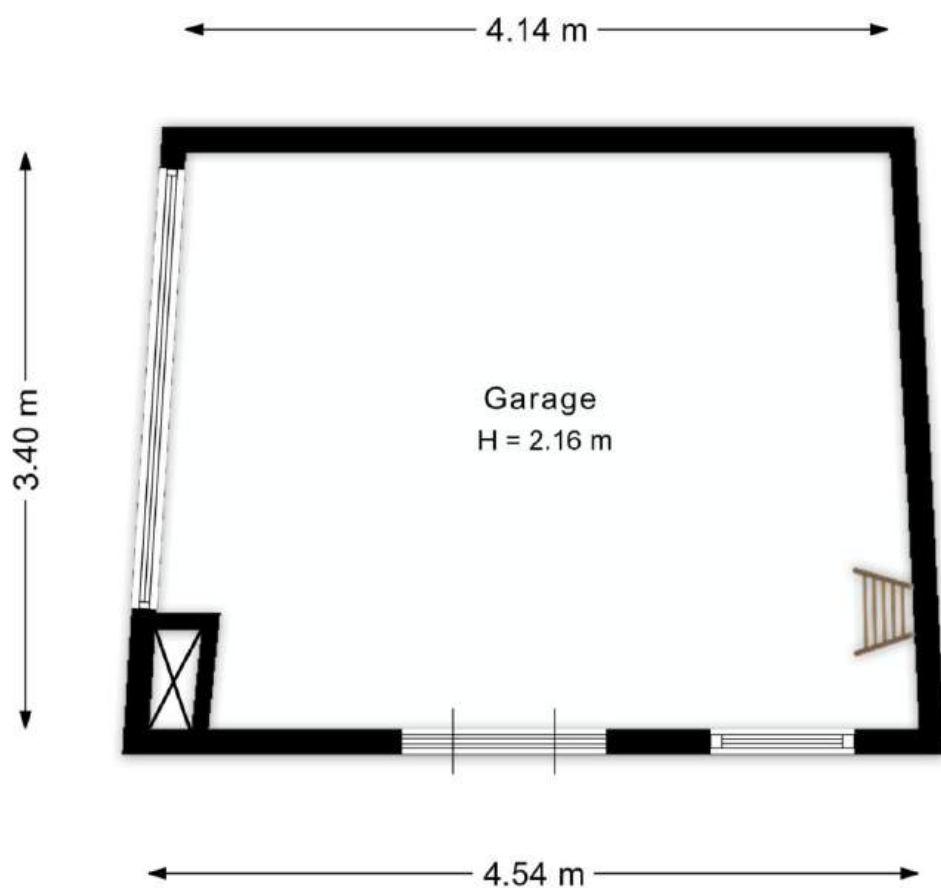
PLATTEGROND



PLATTEGROND

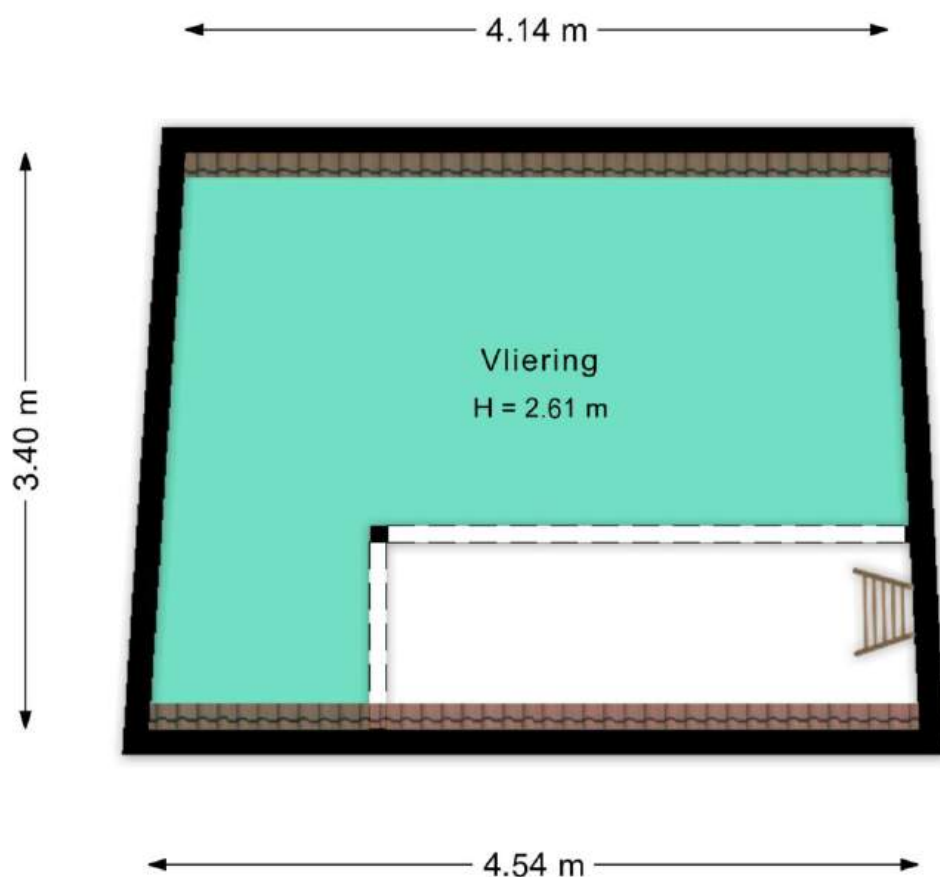


PLATTEGROND



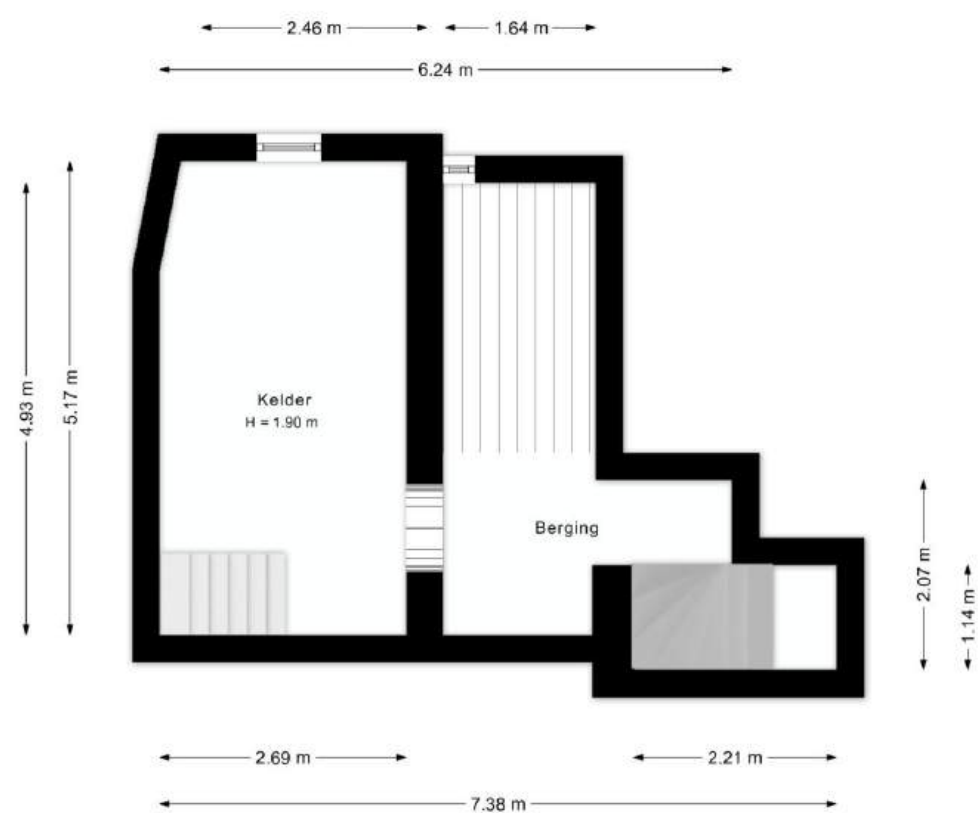
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND

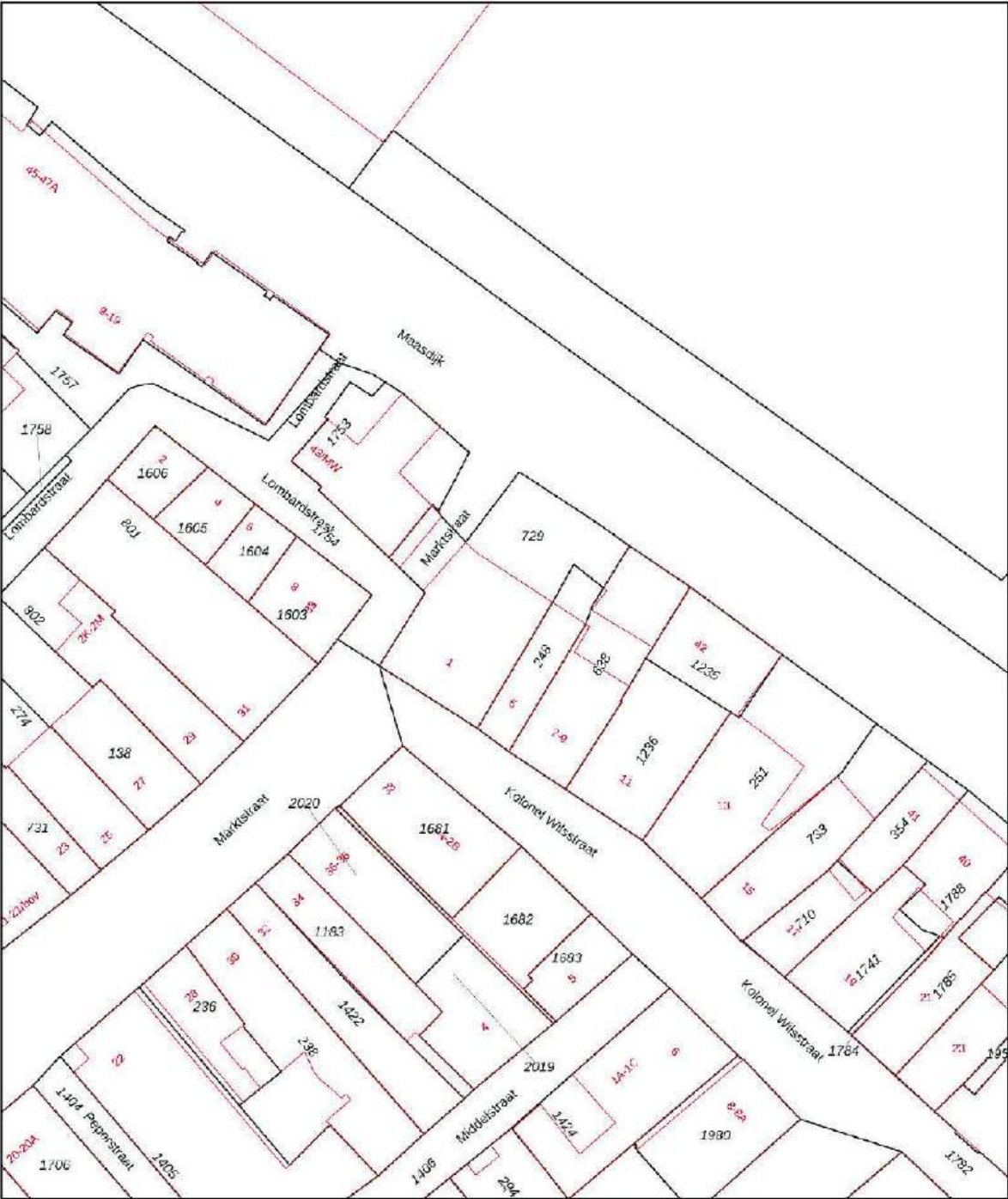


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht

23 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ravenstein

Sectie A

Perceel 729

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-ïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABEN.NL**

MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABEN.NL**



QUALIS

ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVt).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

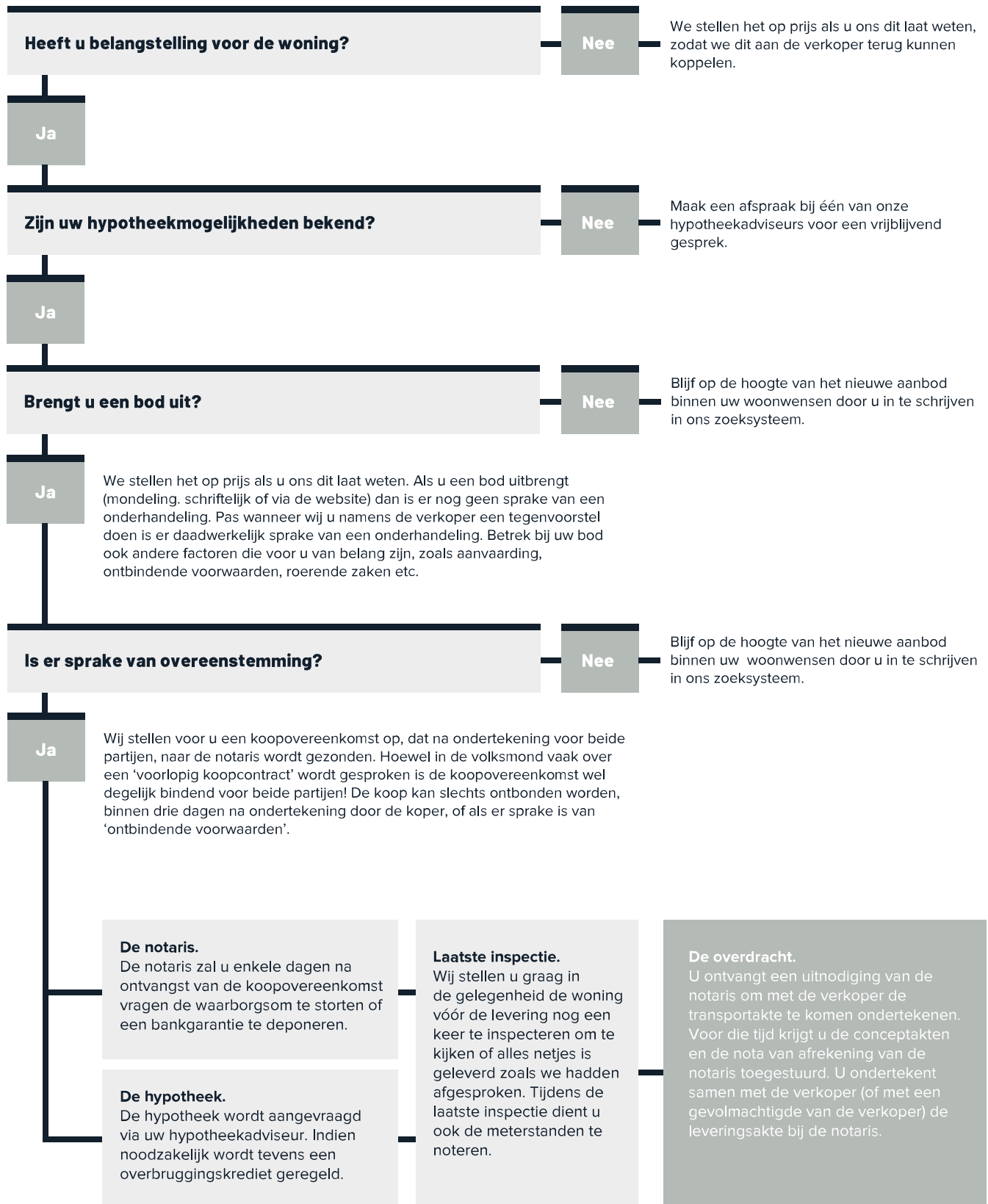
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABEN.NL**



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

OSS IN CIJFERS

Oss is een gemeente in de provincie Noord-Brabant, in Nederland. De grootste kern van de gemeente is de stad Oss. In 1994 zijn de gemeenten Berghem en Megen, Haren en Macharen bij Oss gevoegd. In 2003 werd de gemeente Ravenstein vrijwillig bij Oss gevoegd. In 2011 is de gemeente Lith vrijwillig samengevoegd.

Inwoners



93.057

Geboorten (gem. per jaar)



76

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



40.958

WOZ-waarde (€1.000)



€ 262

Vestigingen regulier basisonderwijs



31

Leerlingen per vestiging



220

Aantal restaurants



146

Aantal drink- gelegenheden



71

Aantal bioscopen en theaters



5

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



3,4 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via

Oss 0412 - 63 29 28 / Uden 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbennl.nl)

