



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 450.000,- k.k.

Mgr. Zwijsenstraat 22
RAVENSTEIN





Specificaties

- Woonoppervlakte
132 m²
- Garage
20 m²
- Perceeloppervlakte
254 m²
- Inhoud woning
467 m³
- Bouwjaar
1973
- Energie label
D

Soort woning	eengezinwoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Tuin	voor-, zij-, en achtertuin
Garage	vrijstaande stenen garage
Ligging	in woonwijk nabij het (winkel) centrum van Ravenstein
Verwarming	Cv-installatie (Nefit, 2020)

Omschrijving

Welkom aan de Mgr. Zwijssenstraat 22!

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning ligt op een mooie hoek locatie in Ravenstein, op korte afstand het historische centrum met alle voorzieningen op loopafstand. De woning wordt gekenmerkt door een zeer praktische indeling en goede leefruimten met in totaal 132 m² woonoppervlakte. De basis is goed onderhouden en verzorgd afgewerkt, maar verschillende ruimtes en afwerkingen zijn wel als gedateerd te typeren en bieden een nieuwe eigenaar volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren.

Via de hal met toilet, trapopgang en praktische kastruimte bereik je de royale brede woonkamer. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor prettig natuurlijk licht. Er is voldoende ruimte voor zowel een ruime zithoek als een eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in 2019 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers. De badkamer is functioneel ingericht met een inloofdouche (2019), toilet, wastafel en designradiator. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een vierde slaapkamer en aanvullende bergruimte bevinden.

Een praktisch pluspunt is de vrijstaande stenen garage van circa 20 m² achter op het perceel. Deze biedt ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld een auto, fietsen, gereedschap en overige spullen en is voorzien van een kanteldeur en afzonderlijke loopdeur.

De tuin ligt aan de voor-, zij- en achterzijde van de woning en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Grote terrassen worden afgewisseld met grind, borders en diverse beplanting. Hierdoor zijn er rondom de woning verschillende mogelijkheden om buiten te zitten. Door eventueel de schutting te verhogen is er eenvoudig extra privacy te creëren.

De woning ligt op korte afstand van het historische centrum van vestingstad Ravenstein, met karakteristieke bebouwing, winkels, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook het winkelcentrum van Ravenstein, met een supermarkt, bakker en slager ligt op enkele minuten loopafstand.

Verder is de omgeving ook kindvriendelijk te noemen, de basisscholen liggen vlakbij en aan de achterzijde van de woning bevindt zich een groot plantsoen met speelvoorzieningen waar kinderen heerlijk kunnen buiten spelen.

Ook de bereikbaarheid is goed: via de nabijgelegen A50 zijn Oss, Nijmegen, 's-Hertogenbosch en andere omliggende plaatsen goed bereikbaar. Het NS-station van Ravenstein ligt eveneens op korte afstand en biedt goede treinverbindingen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Voor wandel- en fietsliefhebbers liggen de Maasuitwaarden en de natuurgebieden rond Ravenstein en Herpen dichtbij.

Kortom: een ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een vrijstaande garage en een verzorgde tuin rondom. Een woning met een praktische indeling en een goede hoeveelheid leefruimte, waarbij rekening moet worden gehouden met modernisering van diverse vertrekken en afwerkingen.

Pluspunten woning

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met circa 132 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een vrijstaande stenen garage.
- Royale woonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en voldoende ruimte voor een ruime zit- en eethoek.
- Keuken uit 2019 in een lichte kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, koelkast en combi-oven.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waaronder een ruime slaapkamer die in het verleden is vergroot.
- Functionele badkamer met inloopdouche, toilet, wastafel en designradiator. De badkamer dateert grotendeels uit circa 1998; de inloopdouche is in 2019 vernieuwd.
- Vaste trap naar de tweede verdieping met een vierde slaapkamer en aanvullende bergruimte.
- Verzorgde tuin aan de voor-, zij- en achterzijde met terrassen, grind, borders en diverse beplanting.
- Vrijstaande stenen garage van circa 20 m² met ruimte voor een auto, fietsen en overige opslag.
- De woning beschikt over gedeeltelijke HR-beglazing en een Nefit cv-ketel uit 2020. Het huidige energielabel betreft label D.

Pluspunten ligging en omgeving

- Op loop-/fietsafstand ligt het historische centrum van Ravenstein, een sfeervol vestingstadje met karakteristieke panden, winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horeca. Tevens op korte afstand van supermarkt, bakker en slager.
- 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.













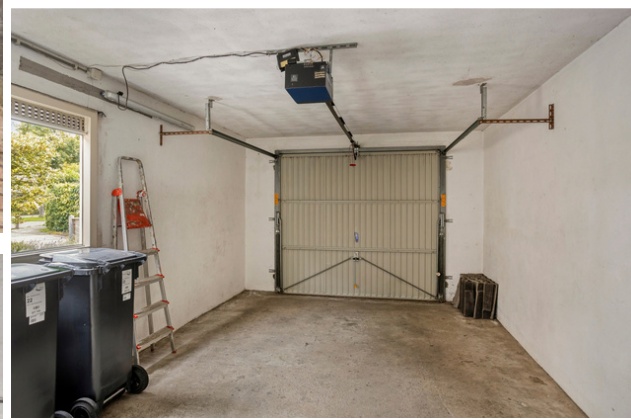












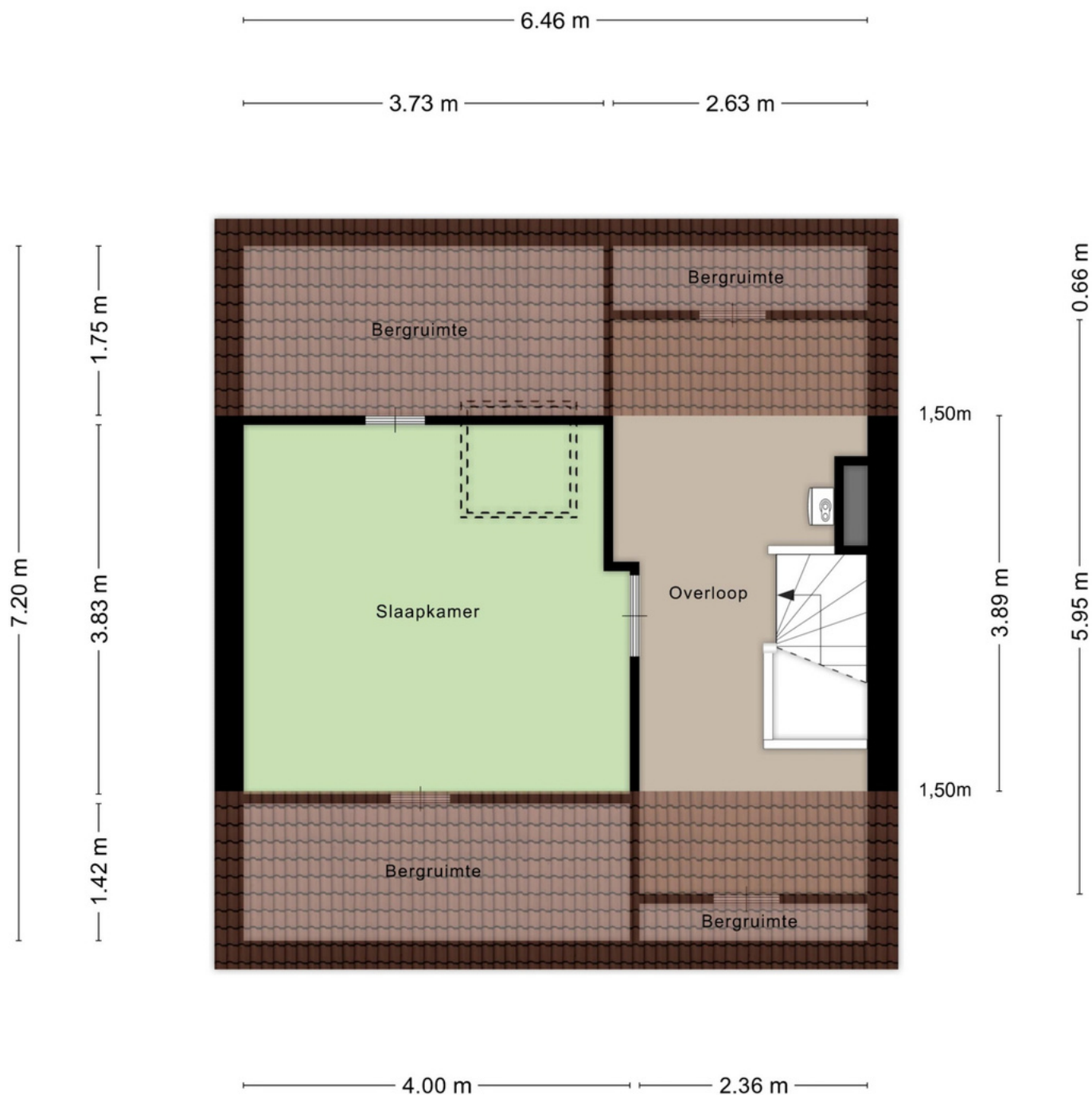
Overzicht plattegrond



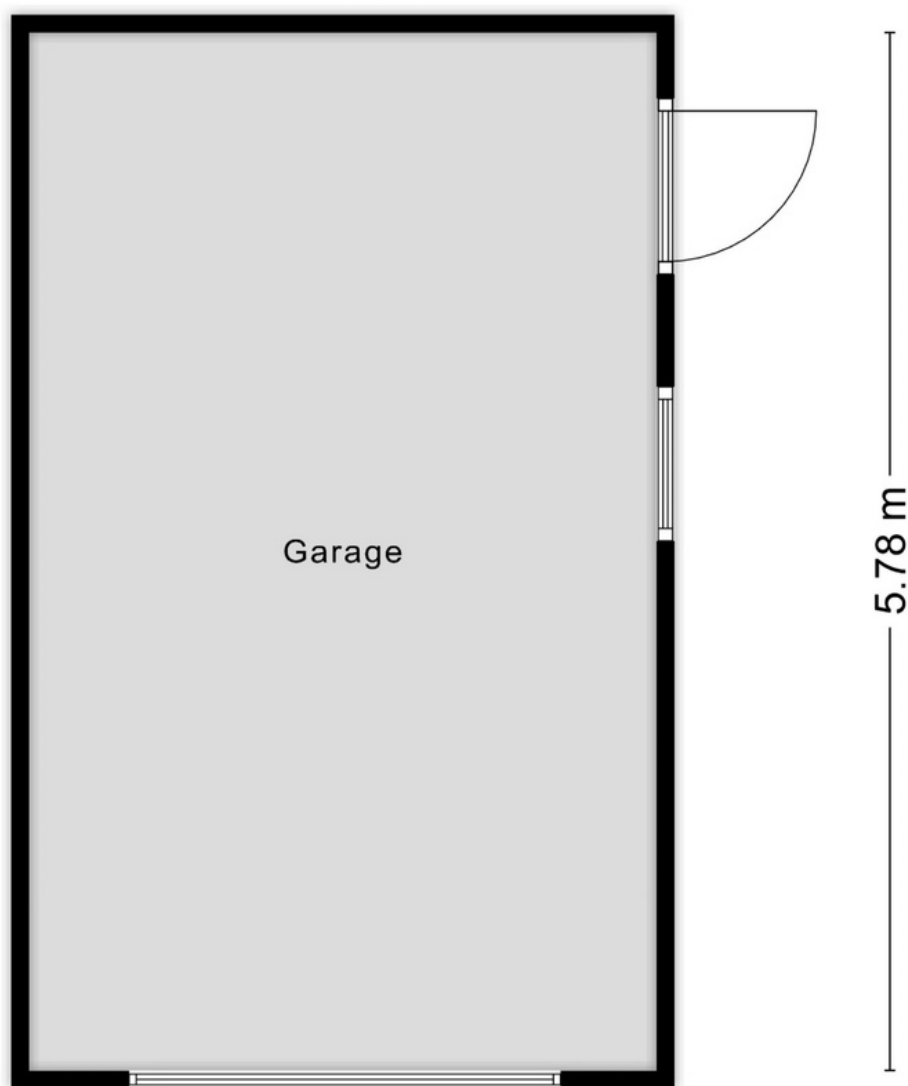




Tweede verdieping



3.50 m



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