v. Casteren

MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 1.395.000,- k.k.

MAASDIJK 17 - 17A
NEERLOON

NVM

vastgoedcert
RM-gecertificeerd | Register-Makelaar

funda



Specificaties

- Woonoppervlakte
  275 m²
- Perceeloppervlakte
  4.570 m²
- Inhoud woning
  1.138 m³
- Overige inpandige ruimte
  32 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte
  25 m²
- Externe bergruimte
  215 m²
- Bouwjaar
  1925

Soort woning	**karakteristiek dijkhuis**
Type woning	**vrijstaande woning**
Aantal kamers	**7 kamers, waarvan 4 slaapkamers**
Tuin	**rondom**
Ligging	**fraaie ligging op royaal perceel**
Verwarming	**C.V. Ketel, hybride warmtepomp**







Omschrijving

Prachtig karakteristiek dijkhuis aan de Maas met multifunctionele schuur met 2e woonbestemming gesitueerd op heerlijk ruim kavel!

Gelegen aan de oevers van de rivier de Maas met haar prachtige uiterwaarden, biedt dit charmante dijkhuis een unieke combinatie van rust, luxe en een landelijke uitstraling. Het huis is gelegen op een prachtig bomenrijk perceel van maar liefst 4570 m², waar je kunt genieten van volledige privacy en een adembenemend uitzicht.

Luxe en hoogwaardige renovatie
Deze woning is de afgelopen jaren met oog voor detail volledig gerenoveerd en geïsoleerd en biedt een heerlijke luxe. De hoogwaardige afwerking, moderne voorzieningen en het gebruik van duurzame materialen maken het een droomhuis voor wie op zoek is naar comfort en stijl. Het dijkhuis heeft de sfeer van vroeger weten te behouden, terwijl het van alle moderne gemakken is voorzien.

Prachtige locatie met nabijheid van voorzieningen
Hoewel het huis heerlijk landelijk en vrij gelegen is, ben je toch binnen enkele minuten op de snelweg A50, wat zorgt voor uitstekende bereikbaarheid. De steden Nijmegen, ´s-Hertogenbosch en Eindhoven bereik je binnen 30 minuten. Bovendien bevindt het NS-station zich op fietsafstand, ideaal voor de forens of schoolgaande of studerende kinderen. Het sfeervolle stadje Ravenstein ligt vlakbij, waar u kunt genieten van gezellige speciaalzaken, lunchgelegenheden, restaurants en zelfs een sterrenrestaurant om de hoek. Hier ervaar je het beste van zowel rust als gemak.

Unieke locatie aan de rand van natuurgebied Keent
Deze woning ligt op een adembenemende locatie, vlakbij het bijzondere natuurgebied Keent, dat zich uitstrekt tussen Ravenstein en Grave, aan de oever van de Maas. Keent is een waar natuurparadijs, ontstaan uit een eeuwenoud rivierenlandschap, waar het water en de natuur hand in hand gaan.

Leven tussen natuur en water
Wonen op deze locatie betekent dagelijks genieten van het groen om je heen en de mogelijkheid om te wandelen, fietsen of simpelweg te ontspannen in de natuur. Het natuurgebied Keent biedt een perfecte balans tussen rust en dynamiek, met water en natuur als constante metgezellen. Of je nu houdt van een verkwikkende ochtendwandeling of een rustig uitzicht op de dieren in het gebied, deze omgeving is een bron van energie en sereniteit.

Multifunctionele schuur: potentieel voor wonen of bedrijf
Wat dit object verder bijzonder maakt, is de ca. grote 170m² (opp. begane grond) multifunctionele schuur die bij het huis hoort. De schuur heeft ook een woonbestemming, wat betekent dat deze eventueel kan worden verbouwd tot een tweede woning (goed gekeurde bouwtekeningen zijn hiervoor beschikbaar!) en separaat gefinancierd kan worden. Dit biedt tal van mogelijkheden: van het splitsen van het kavel met vrienden of familie tot het creëren van een ideale ruimte voor mantelzorg of meer-generatiebewoning. De mogelijkheden zijn eindeloos, afhankelijk van je wensen en toekomstplannen.

Gastvrij gastenverblijf en unieke ruimtes
Verder beschikt de woning over een fraai gastenverblijf, perfect voor logees of voor gebruik als vakantieverblijf. De kinderen zouden deze ruimte ook kunnen toe-eigenen tot een gave chillruimte, terwijl het ook ideaal is voor het starten van een Bed & Breakfast of het inrichten van een atelier. Er is ruimte voor iedereen, of het nu gaat om gezin, gasten, of zelfs een eigen onderneming aan huis.

Samenvattend
Dit bijzondere dijkhuis aan de Maas biedt de perfecte balans tussen landelijke rust, natuur, luxe wooncomfort en veel mogelijkheden voor de toekomst. Met een perceel van 4.570 m², de mogelijkheid tot het verbouwen van de schuur tot een 2e woning en de gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en snelwegen, is dit een unieke kans die je niet wilt missen.

Bijzonderheden

- Nagenoeg compleet, zeer professioneel gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van authentieke charme en voorzien van hoogwaardige isolatie en duurzame materialen. De woning is hierdoor het energielabel A+++ toegekend.
- Gelegen op een riant perceel van maar liefst 4.570 m² met volwassen bomen, volledige privacy en weids uitzicht over de uiterwaarden.
- Grote schuur met potentie voor tweede woning, mantelzorg, praktijk aan huis of meer-generatiebewoning. Ook separaat te financieren.
- Fraai gastenverblijf ca. 60m2 met talloze mogelijkheden. Ideaal als logeerruimte, chillruimte voor kinderen, atelier, thuiswerkplek of het starten van een B&B.
- Direct grenzend aan natuurgebied Keent – een uniek rivierenlandschap – waar rust, biodiversiteit en recreatie samenkomen.
- Binnen enkele autominuten op de A50 en op fietsafstand van NS-station. Steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn binnen 30 minuten bereikbaar.
- Nabij het sfeervolle Ravenstein met speciaalzaken, horeca en zelfs een sterrenrestaurant op korte afstand.
- Landelijk wonen zonder in te leveren op comfort of bereikbaarheid, met volop mogelijkheden voor wonen, werken en recreatie.
- De combinatie van ruimte, multifunctionele gebouwen en ligging maakt deze woning ideaal voor gezinnen, ondernemers, natuurliefhebbers of samenwonende generaties.
- Goedgekeurde vergunning tekening voor verbouw schuur tot eigentijdse schuurwoning beschikbaar.





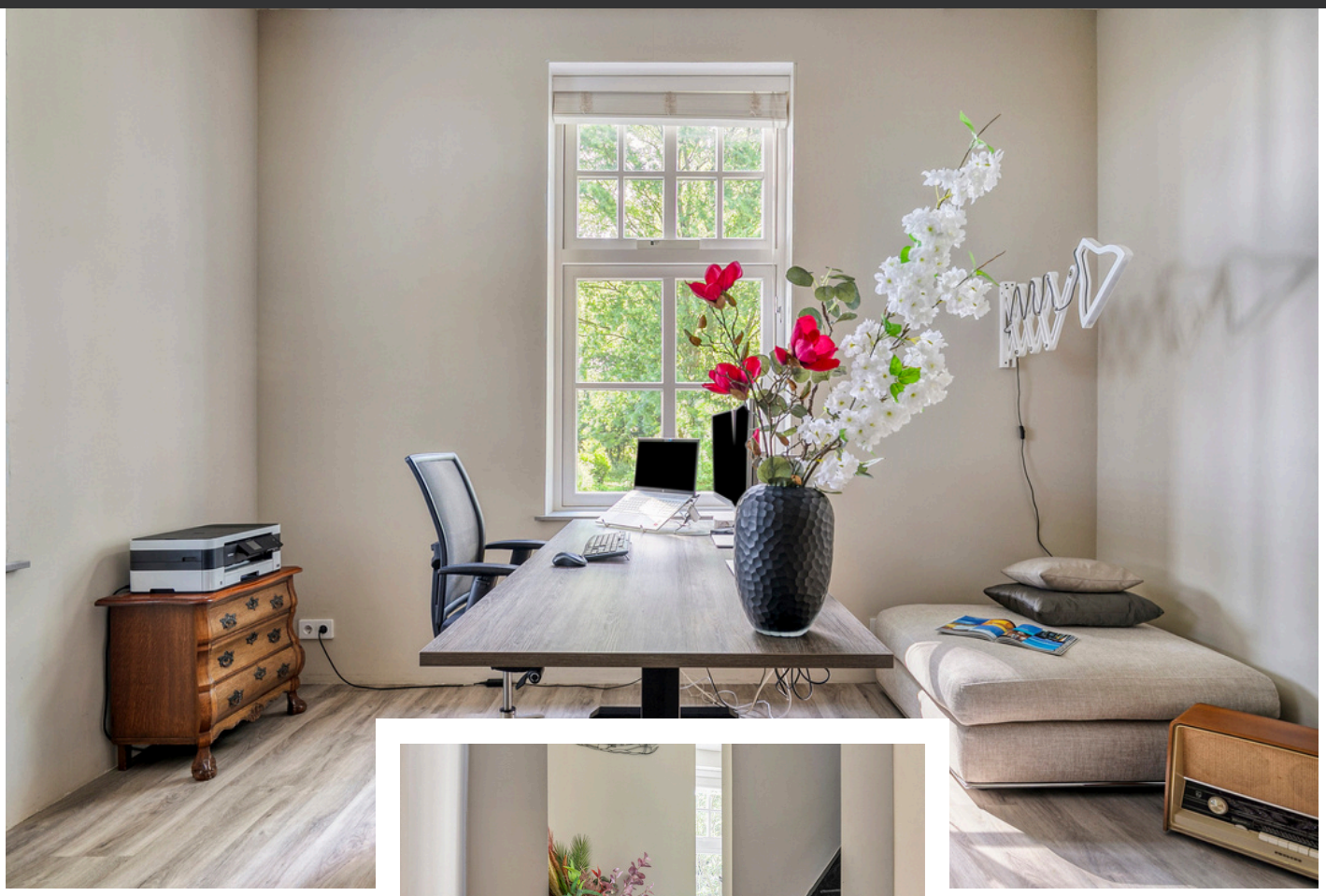




































Artist Impression master bedroom





Gastenverblijf



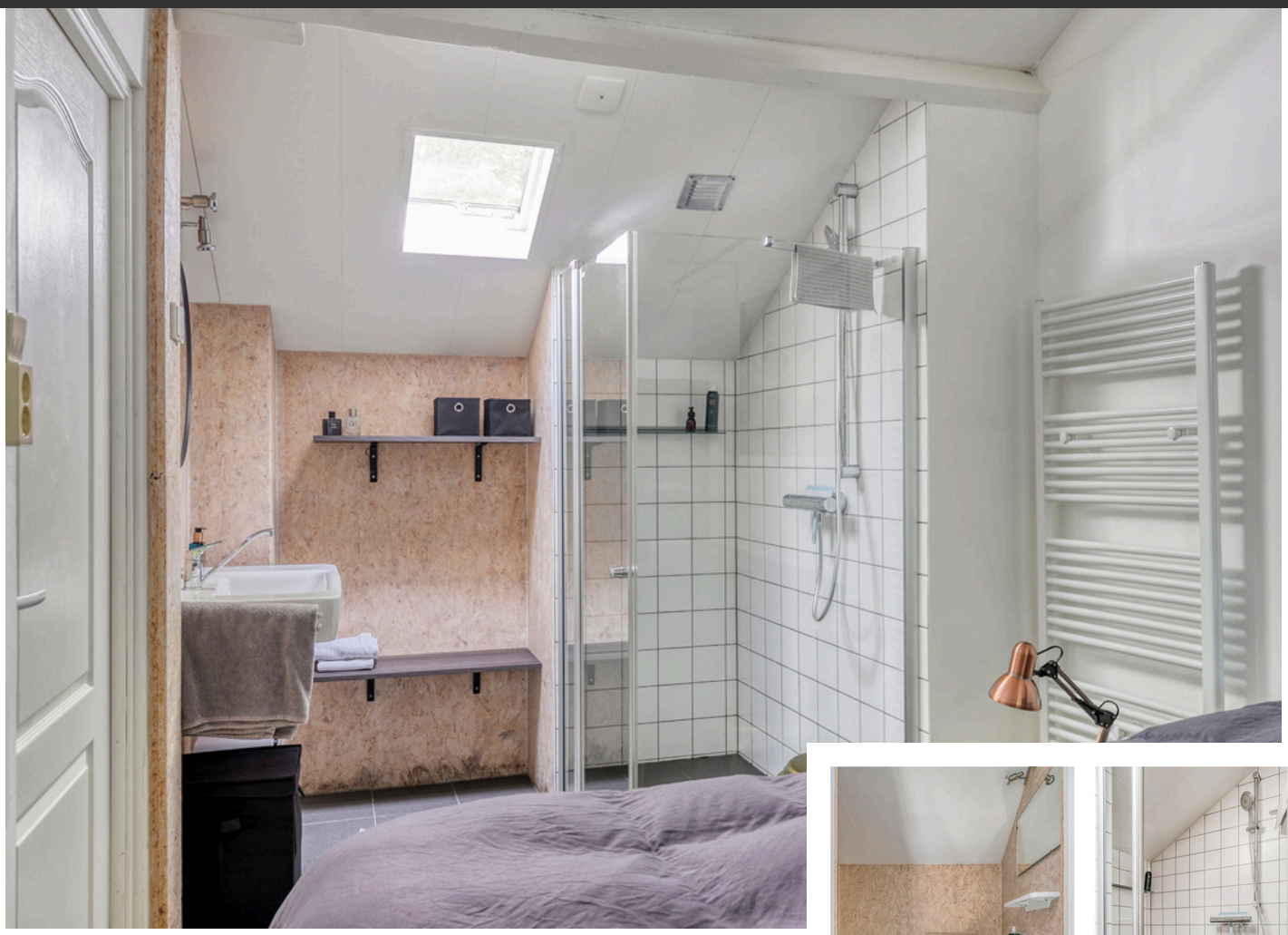





novation





































v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Overzicht plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.
© Zibber | www.zibber.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Begane grond woonhuis

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.
© Zibber | www.zibber.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Eerste verdieping woonhuis

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.
© Zibber | www.zibber.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Zolderetage woonhuis

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.
© Zibber | www.zibber.nl

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Gastenverblijf

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.
© Zibber | www.zibber.nl

Extra informatie

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 meet instructie 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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU