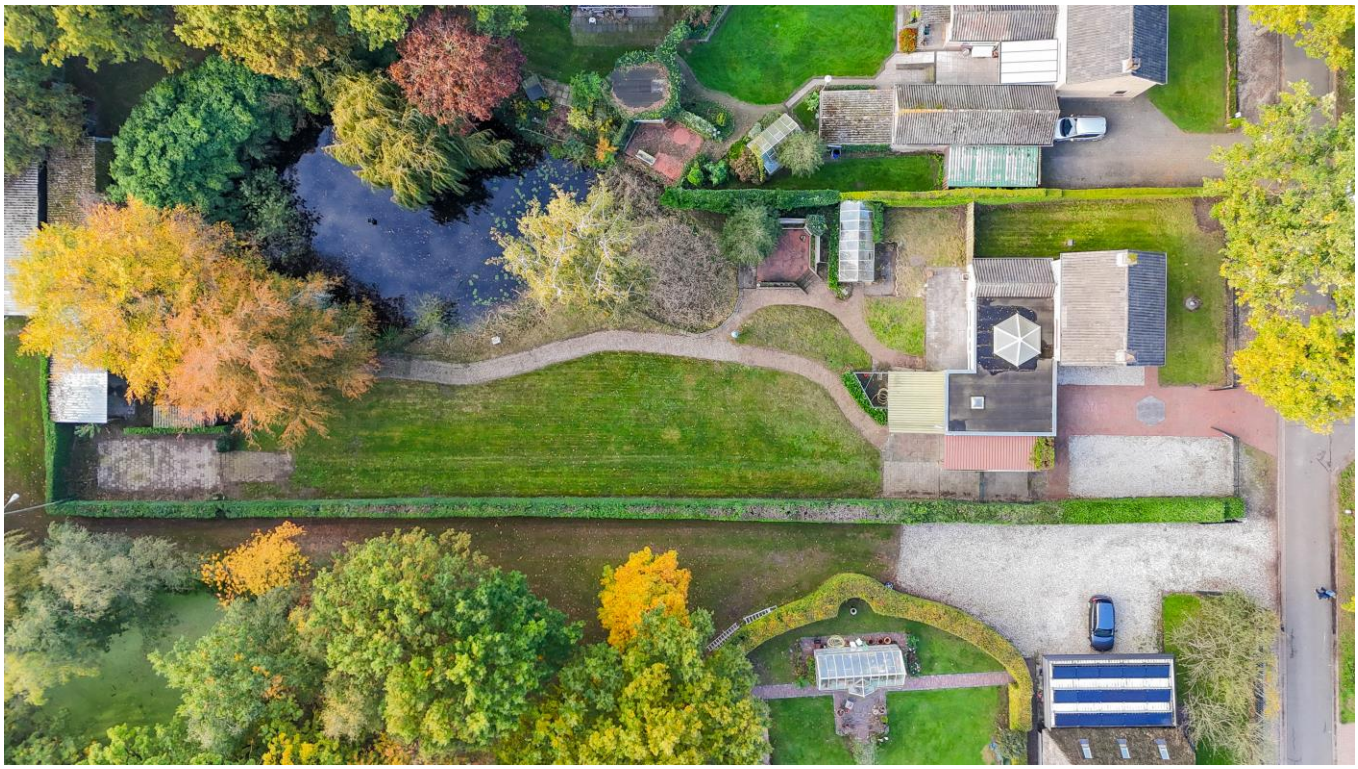
OUDE GRAAFSESTRAAT 12 OVERLANGEL



Vraagprijs € 649.000 k.k.



KENMERKEN

BIJZONDERHEDEN

- Geschikt voor realisatie praktijk, kantoor of bedrijf aan huis
- Gelijkvloers wonen is mogelijk
- Verbouwing 2009: plaatsen aanbouw achtergevel, erker en wijziging garagekap naar plat dak met bitumineuze dakbedekking met dakisolatie
- Nefit H.R. c.v.-combiketel bouwjaar onbekend
- Gaskachel in de woonkamer
- Airco in de woonkamer en in tuinkamer
- Gedeeltelijk dubbel glas
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto’s
- Projectnotaris Maashorst Notarissen Schaijk



ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1967
- Woonoppervlakte: 127 m²
- Overige inpandige ruimte: 44 m²
- Externe bergruimte: 55 m²
- Inhoud: 642 m³
- Perceeloppervlakte: 2162 m²
- Energielabel F





Aan de rand van de dorpskern, tegenover de ‘Bé Kamps Brink’, ligt deze vrijstaande woning met een uitbouw aan de achterzijde en een aangebouwde garage. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 2.162 m², met een diepe, op het zuidwesten georiënteerde achtertuin. De volwassen, parkachtig aangelegde tuin kenmerkt zich door grote bomen, gevarieerde beplanting en een fraaie waterpartij. Via de eigen oprit is het perceel goed bereikbaar. Verder bevinden zich op het terrein onder meer een plantenkas, een dierenverblijf en een vrijstaande schuur met aangebouwde overkapping.

Overlangel is een gemoedelijk Brabants dorp met een actief verenigingsleven. De landelijke omgeving, met natuurgebied Keent en het uitgestrekte polderlandschap langs de Maas op korte afstand, biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Ondanks de landelijke ligging zijn de A50 en A59 goed bereikbaar, waardoor ook de omliggende steden en voorzieningen binnen handbereik liggen.



Tuin achter het huis met waterpartij

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang en trapkast met meterkast en opstelling van de cv-ketel. De keuken beschikt over een eenvoudige rechte keukenopstelling met elektrische kookplaat, afzuigkap en een vaste kast. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde, een gaskachel en airconditioning. Via schuifdeuren is er toegang tot de tuinkamer.

De tuinkamer is dankzij de grote lichtkoepel aangenaam licht en biedt via dubbele deuren rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Er is vloerverwarming en een airco. Vanuit deze ruimte zijn tevens de badkamer en de garage bereikbaar. De badkamer is voorzien van een wastafel en inloopdouche.

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur en bergruimte. Hier bevindt zich tevens het toilet met wandcloset en fonteintje.

De aangebouwde garage is ruim en voorzien van een kanteldeur met loopdeur aan de straatzijde en twee toegangsdeuren naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast en luik met vlizotrap naar de zolderberging. Badkamer met douchehoek en toilet. Verder zijn er drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kast en wastafel.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereikbare zolderberging.

Tuin:

De woning wordt omgeven door een volwassen, parkachtig aangelegde tuin met grote bomen, gevarieerde beplanting en een fraaie waterpartij. De tuin heeft een groen en beschut karakter en biedt op verschillende plekken ruimte om te genieten van het buitenleven. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras met uitzicht over de tuin. De combinatie van gazon, volwassen groen en de natuurlijke waterpartij geeft het geheel een bijzonder ruimtelijk en sfeervol karakter.

Aan de garage bevinden zich een aangebouwde overkapping, een dierenverblijf en een ren/kennel. Verder is er een plantenkas aanwezig. Achter op het perceel staat een vrijstaande schuur met aangebouwde overkapping. Een bijzonder royaal perceel met volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers en mensen die graag beschikken over veel buitenruimte.



Vooraanzicht



Staatbeeld



Entree



Hal met trapopgang



Trapkast en toegang naar de keuken

















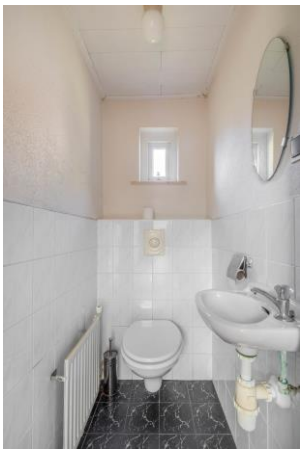


badkamer begane grond





bijkeuken



toilet





VERDIEPING



overloop 1e verdieping



badkamer 1e verdieping



slaapkamer 1 (straatzijde)



slaapkamer 1 (straatzijde)



slaapkamer 2 (tuinzijde)



slaapkamer 2 (tuinzijde)



slaapkamer 3 (zijgevel)



zolderberging













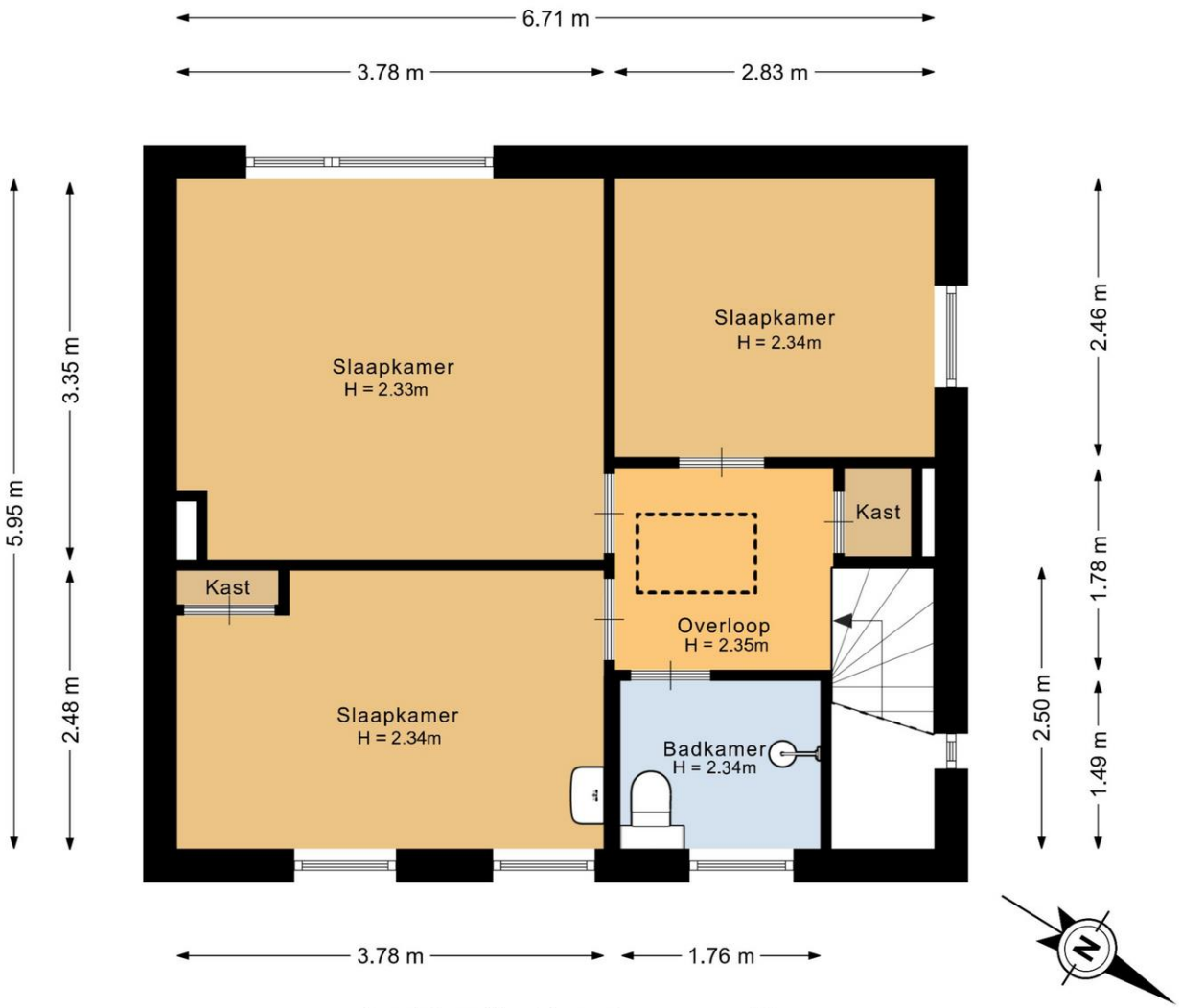




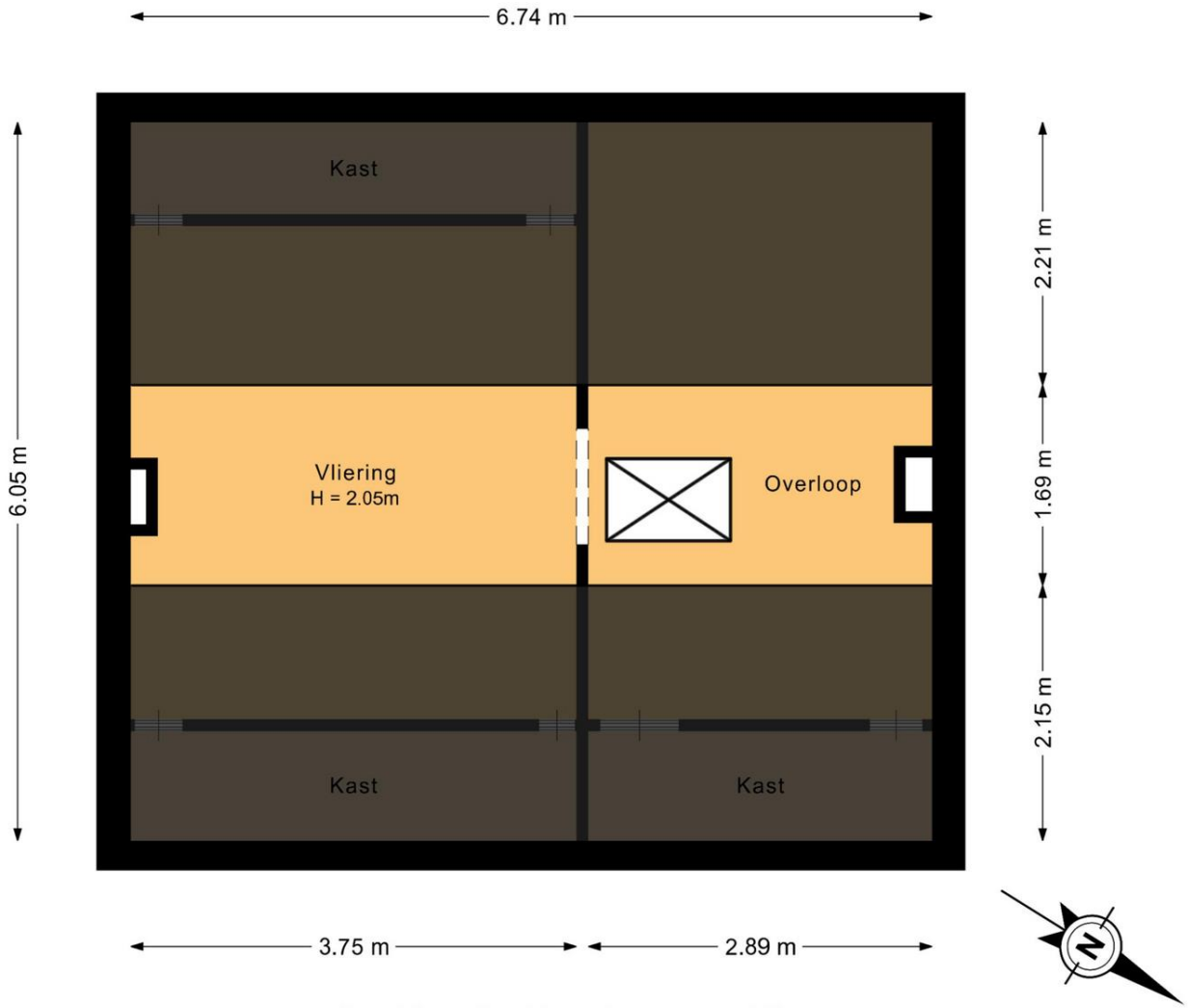




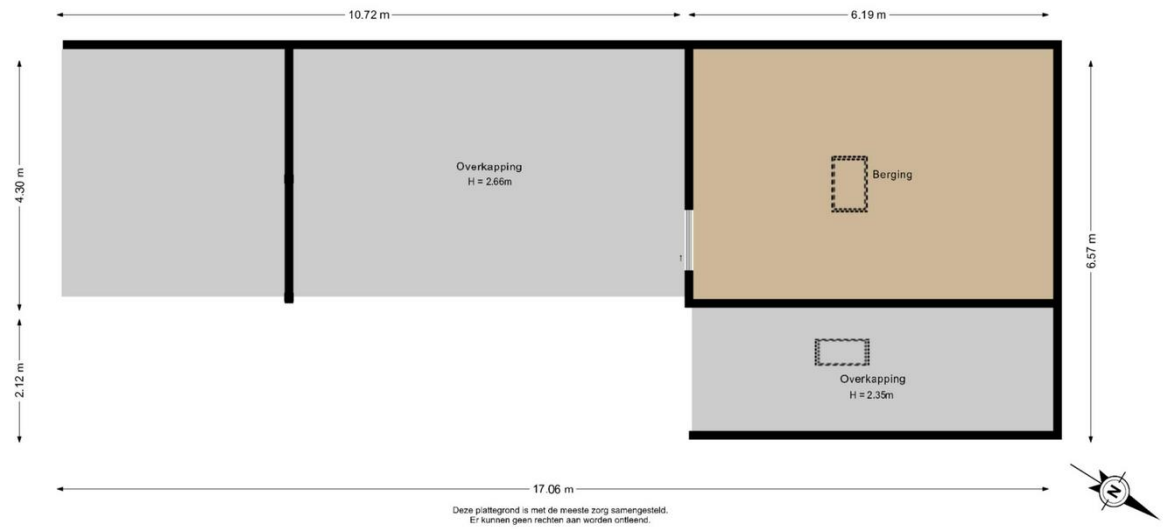

2.46 m
12.11 m
4.78 m
3.77 m
2.91 m
2.65 m
1.98 m
1.26 m
4.09 m
0.82 m
2.63 m
14.14 m
3.04 m
1.64 m
3.34 m
7.33 m
6.80 m
Schuur
Schuur
Schuur
Overkapping
Overkapping
Garage
H = 2.84m
Slaapkamer
H = 3.57m
Badkamer
H = 2.35m
Hal
H = 2.31m
Toilet
Kast
Keuken
H = 2.54m
Woonkamer
H = 2.57m
Kelder
Entree
H = 2.59m
H = 2.22m
0.42 m
0.89 m
1.59 m
3.70 m
3.33 m
2.50 m
11.50 m
12.44 m
6.77 m
4.66 m
2.82 m
14.87 m
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

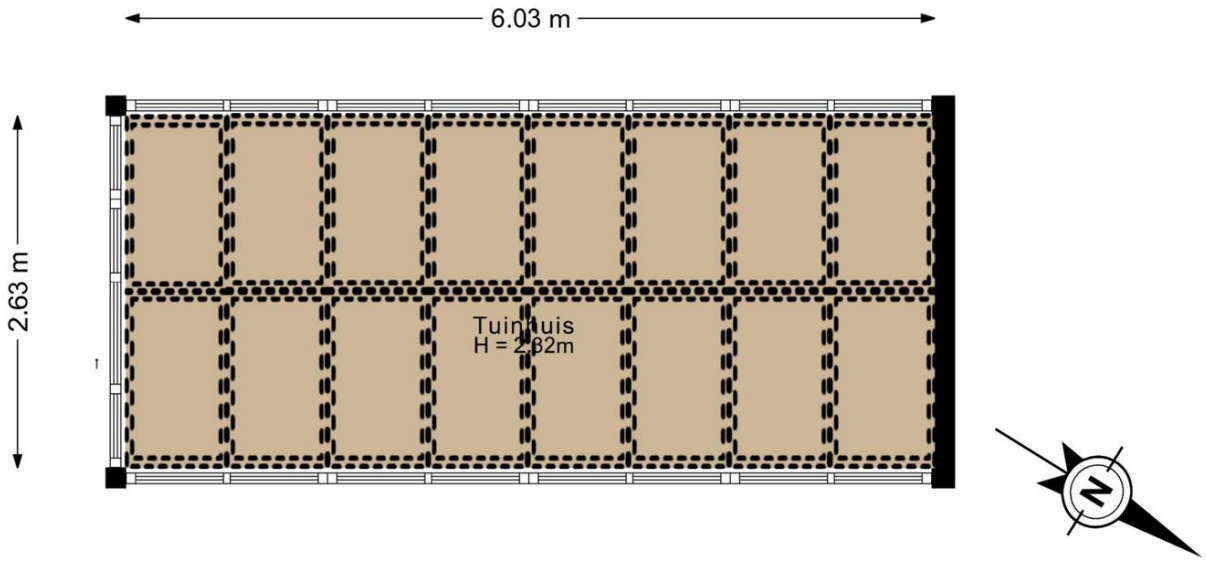


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

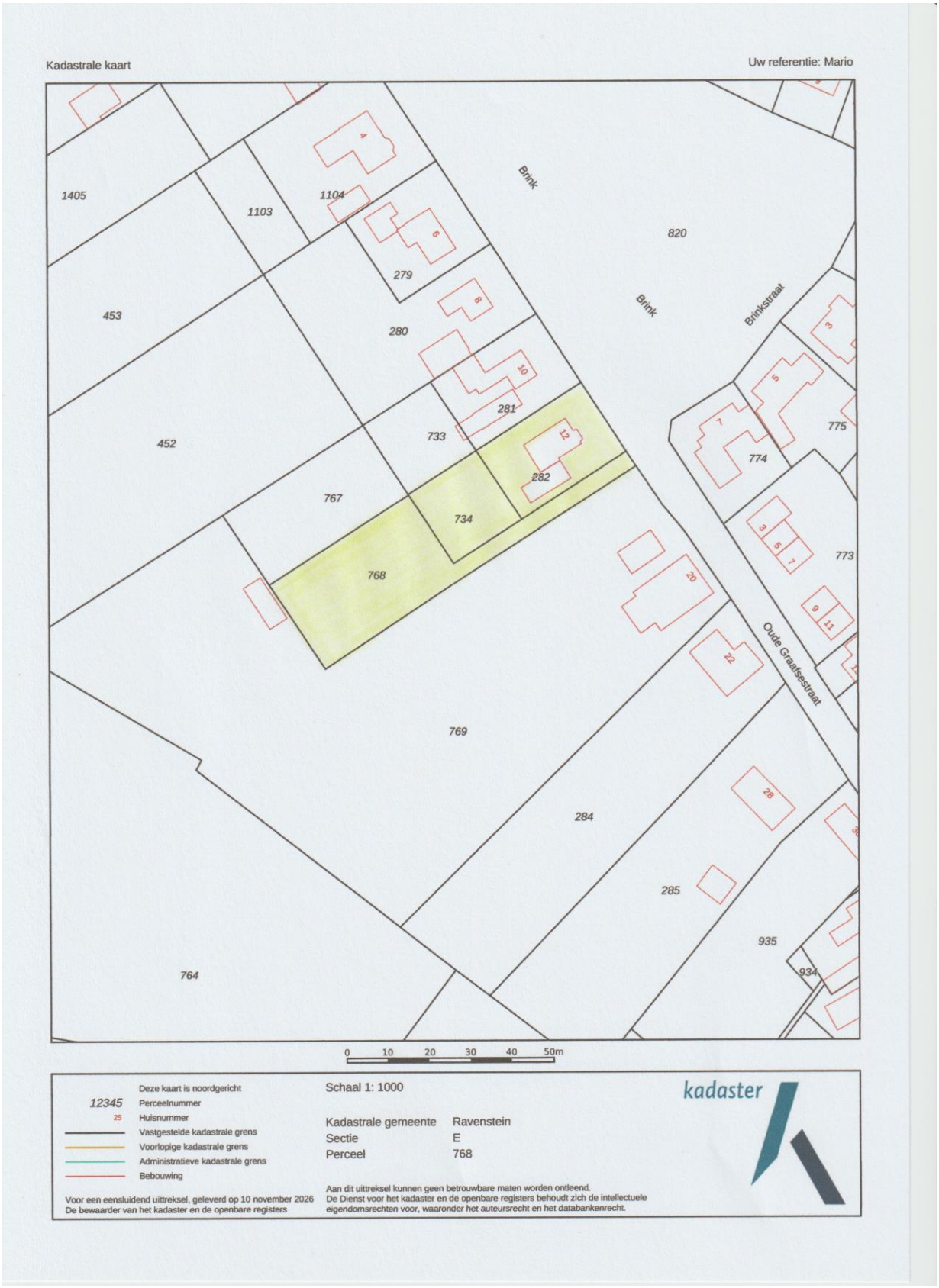

10.72 m
6.19 m
4.30 m
2.12 m
Overkapping
H = 2.66m
Berging
6.57 m
Overkapping
H = 2.35m
17.06 m
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mario



Kopersinformatie

Koopaktes
Becks Makelaardij maakt als lid van de NVM gebruik van standaard koopaktes. Deze aktes zijn in samenwerking met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond ontwikkeld. De aktes worden steeds aangepast aan de laatste wetswijzigingen. Denk bijvoorbeeld aan de wet "Koop onroerende zaken" waarin de bedenktijd van de koper is geregeld. Op onze website vindt u onder informatie bij kopersinfo blanco koopovereenkomsten en toelichtingen.

Indien er een overeenkomst tot stand komt door bemiddeling van Becks Makelaardij wordt een van voornoemde aktes gebruikt. In deze koopovereenkomsten maken wij gebruik van artikel 4 waarin een bankgarantie of waarborgsom wordt opgenomen ter hoogte van 10% van de koopsom. Kopers dienen zich te conformeren aan het gebruik van de bedoelde koopaktes en de daarin opgenomen bankgarantie of waarborgsom.

Aanvullingen
Van de standaard tekst kan niet worden afgeweken. Het is wel mogelijk aanvullende bepalingen en ontbindende voorwaarden op te nemen in de akte. Deze aanvullingen worden beschouwd als wezenlijk onderdeel van de overeenkomst en kunnen daarom alleen tijdens de onderhandeling worden ingebracht. Uiteraard kunnen deze extra bepalingen en/of ontbindende voorwaarden niet eenzijdig worden opgenomen. Beide partijen moeten het eens zijn over alle aspecten van de overeenkomst. Indien koper en verkoper het volledig eens zijn, kan er een koopakte worden opgemaakt.

Wanneer koper en verkoper deze koopakte ondertekenen, is er een rechtsgeldige koopovereenkomst. Tot dat moment is er een pre-contractuele fase met een inspanningsverplichting om de mondeling gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen. Nadat koper een kopie van deze, door beide partijen getekende, akte heeft ontvangen heeft koper van rechtswege minimaal 3 dagen bedenktijd.

Mededelingsplicht
De objectinformatie die wij presenteren op deze site en in onze brochures beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Het verdient dan ook de aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en/of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bodemverontreiniging en ondergrondse tanks
Tenzij anders aangegeven is er door de verkopende partij geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond van de woningen die wij verkopen. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel de objectinformatie die wij geven met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch het makelaarskantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Becks Makelaardij
Overlangelseweg 10, 5357 PA Overlangel
0486 41 25 71 / 06 111 64 575
www.becksmakelaardij.nl