v. Casteren

MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 615.000,- k.k.

Kruisstraat 87
HERPEN

NVM

vastgoedcert

RM-gecertificeerd | Register-Makelaar

funda



Specificaties

- Woonoppervlakte
  160 m²
- Overige inpandige ruimte
  26 m²
- Bergruimte
  10 m²
- Perceeloppervlakte
  440 m²
- Inhoud woning
  686 m³
- Bouwjaar
  1960
  (complete renovatie 2002 en 2015)
- Energielabel
  C

Type woning	**vrijstaande semi-bungalow**
Aantal kamers	**7 kamers, waarvan 3 slaapkamers**
Tuin	**voor-/ en zijtuin**
Berging	**grote bijkeuken / berging tuinberging en hondenren**
Ligging	**gelegen in ruim opgezette, woonstraat aan de rand van Herpen**
Verwarming	**HR-combiketel - Nefit 2015 vloerverwarming keuken en woonkamer wand- en vloerverwarming badkamer**







Omschrijving

Vrijstaand wonen met veel ruimte, gelijkvloerse mogelijkheden en een royaal eigen perceel.

Aan de Kruisstraat 87 in Herpen staat deze ruime vrijstaande woning met twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond, veel ruimte met mogeljkheden op de verdieping, bijkeuken / garage en een grote overdekte patio. Het ruime perceel is grotendeels verhard en biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is op verschillende onderdelen verduurzaamd en verbeterd, waaronder vloerisolatie, vloerverwarming en compleet vernieuwde dak en buitengevel in 2015.

Begane grond
Via de entree kom je in de centrale hal met toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt de woonkamer met brede raampartijen en plek voor een tv-hoek en eettafel. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en Quooker. Op de begane grond bevinden zich daarnaast twee slaapkamers (eenvoudig tot 1 te maken), een separaat toilet en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en verwarmde spiegel. De badkamer is voorzien van elektrische wand- en vloerverwarming. Naast de ruime achterom beschikt de woning over een ruime bijkeuken / berging, perfect geschikt voor opslag, hobbyruimte, kantoor of wellicht een chill-ruimte.

Eerste verdieping
De eerste verdieping bestaat uit een ruime overloop waarvan nog eenvoudig een extra (slaap)kamer gemaakt kan worden, een bergkast, separaat toilet en een zeer royale slaapkamer. De slaapkamer beschikt over een walk-in closet en een dakkapel met HR++ beglazing. Via dubbele deuren is het platte dak/dakterras bereikbaar.

Patio en buitenruimte
Aan de achterzijde bevindt zich een royale overdekte patio met geïsoleerde wanden en dak. De grote lichtstraat zorgt voor veel natuurlijk licht en dankzij de elektrische verwarming en heaters is deze ruimte gedurende een groot deel van het jaar comfortabel te gebruiken. Het terrein rondom de woning is grotendeels verhard en biedt veel parkeerruimte, maar is ook voorzien van een mooi stukje groen in de voortuin.

Ligging
De woning ligt op korte afstand van het centrum van Herpen en de dagelijkse voorzieningen. Supermarkt, basisschool, sportverenigingen en natuurgebied Herperduin zijn goed bereikbaar. Ook NS-station Ravenstein, Oss en de aansluiting op de A50 liggen op korte afstand.

Pluspunten woning

- Vrijstaande semi-bungalow met een praktische, levensloopbestendige indeling en volop gebruiksmogelijkheden.
- Woonkamer met brede raampartijen en prettig veel daglicht.
- Praktische keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en Quooker.
- Twee slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen goed mogelijk is.
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en verwarmde spiegel.
- Praktische bijkeuken / berging met aansluitingen voor de witgoedapparatuur.
- Royale slaapkamer op de eerste verdieping met walk-in closet en dakkapel met HR++ beglazing.
- Vanuit de slaapkamer toegang tot het platte dak/dakterras via dubbele deuren.
- Ruime overloop met bergkast en toilet. Hier kan nog eenvoudig een extra (slaap)kamer en douche worden gerealiseerd.
- Verduurzaamd met vloer-, dak- en gevelisolatie, vloerverwarming en een Nefit cv-ketel uit 2015.
- Royale overdekte patio met geïsoleerde wanden, elektrische rolluiken en dak en een grote lichtstraat.
- Patio voorzien van elektrische verwarming en heaters, waardoor deze een groot deel van het jaar prettig te gebruiken is.
- Vrijstaande berging met aansluitende overkapping op het perceel.

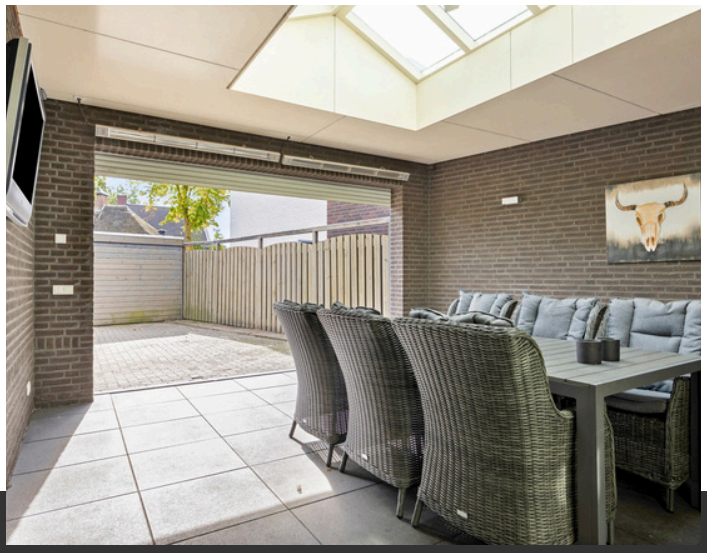


Verbouwingen / duurzaamheid

- vernieuwen vloer incl. electrische- en traditionele vloerverwarming (2002)
- Garage herbouwd (2002)
- Patio gerealiseerd incl. geïsoleerde gevels en dak (2002)
- Elektrische installatie vernieuwd (2002)
- Compleet nieuwe geïsoleerd dak incl. gebakken pannen en koperen goten (2015)
- Nieuwe geïsoleerde buitengevel (2015)
- Woning grotendeels voorzien van rolluiken
- Grondwater puls en pop-up tuinberegening aanwezig
- Omheining met elektrisch bedienbare poort
- Voorbereiding aansluiting laadstation elektrische auto aanwezig.

Pluspunten ligging en omgeving

- Centrale ligging in Herpen, dagelijkse voorzieningen dichtbij.
- Goede bereikbaarheid; binnen enkele minuten op de A50 richting Nijmegen, ’s-Hertogenbosch en Eindhoven. Treinstation op 10 minuten fietsen in Ravenstein.
- Nabij natuurgebied De Maashorst / Herperduin, ideaal voor wandelen, fietsen en buitenactiviteiten.
- Gezellig dorpsleven met basisscholen, sportverenigingen en evenementen.
- Oss op circa 15 minuten rijden, compleet winkelaanbod en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.















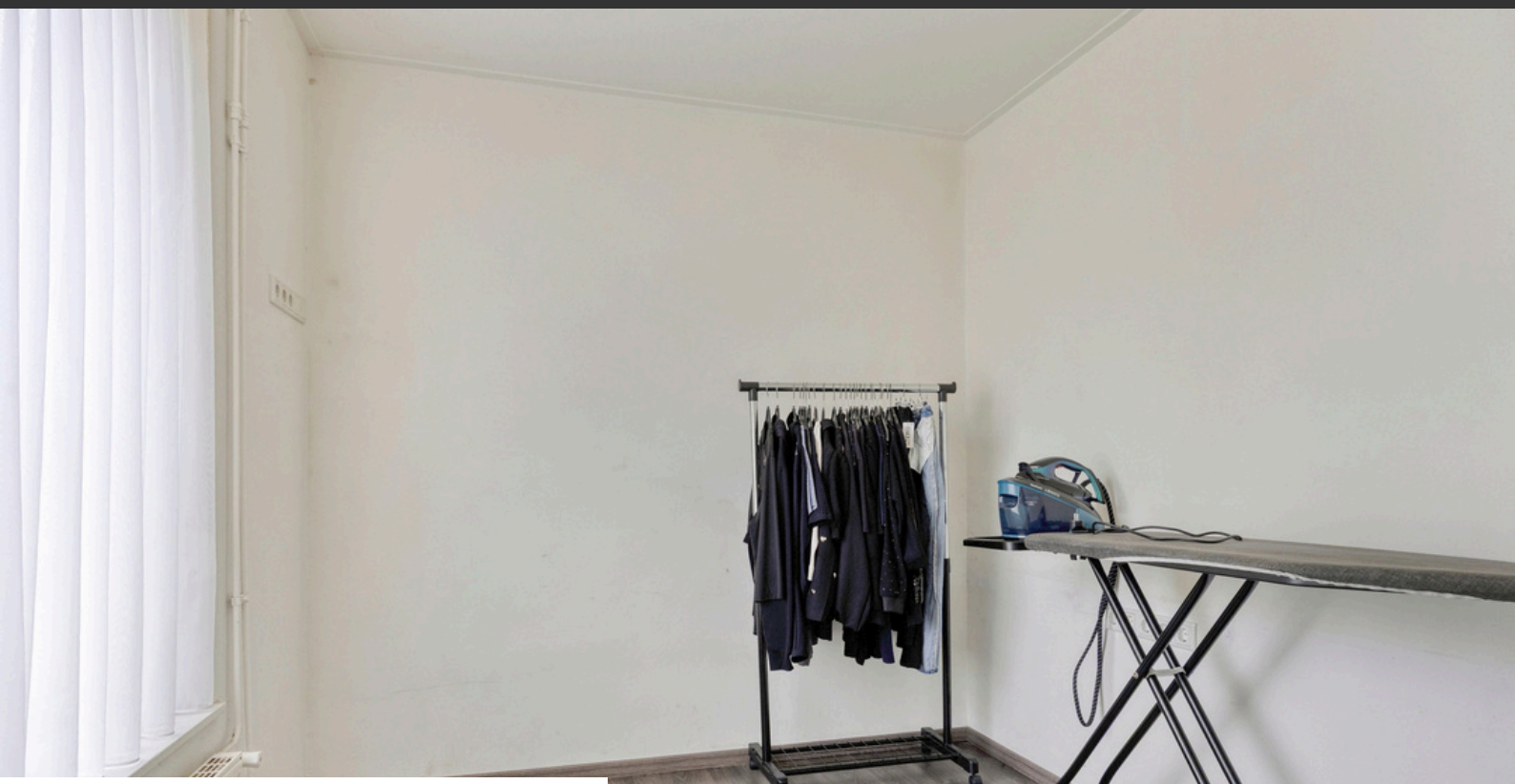

















CHANEL









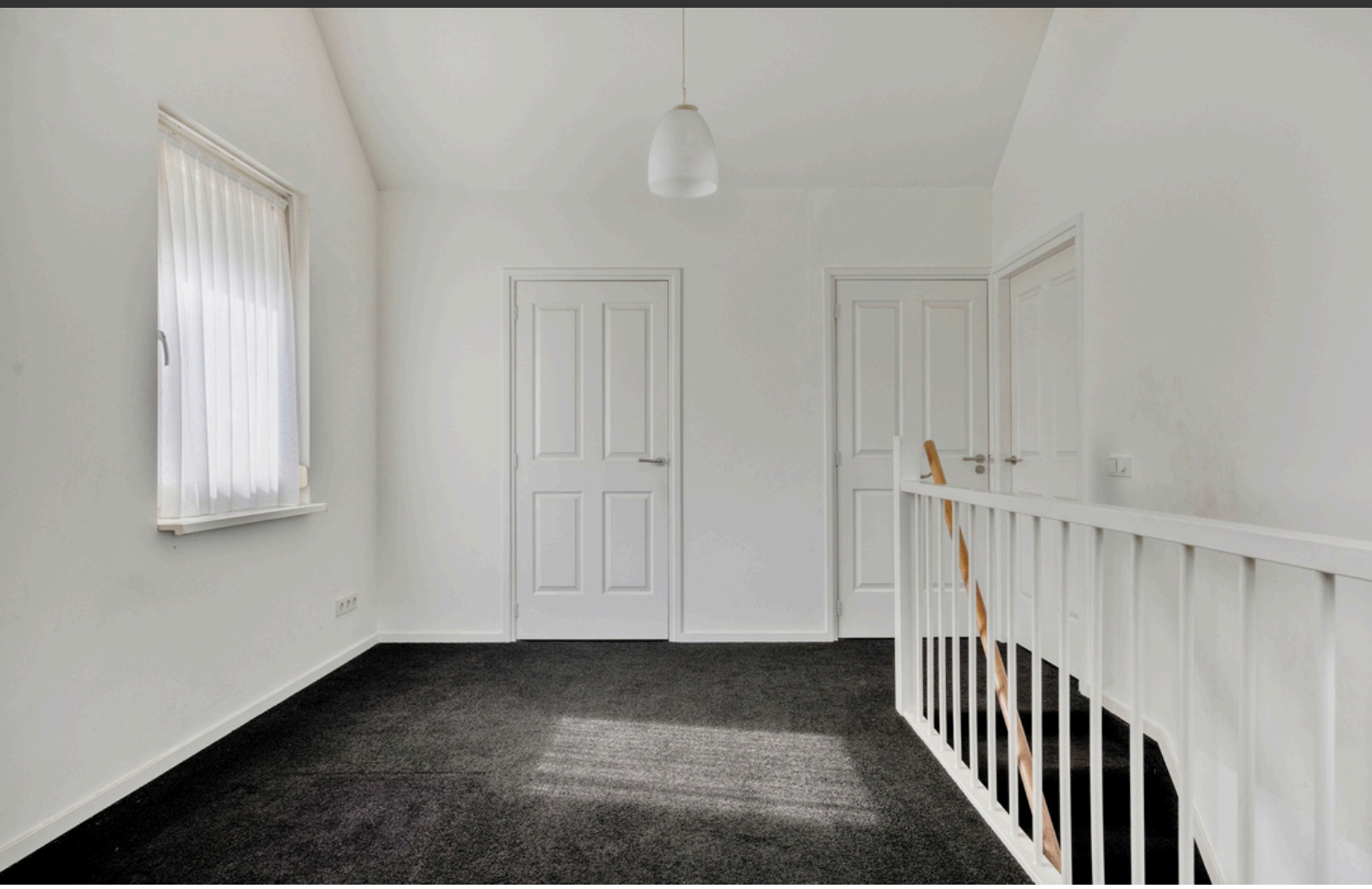







toilet





























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



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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

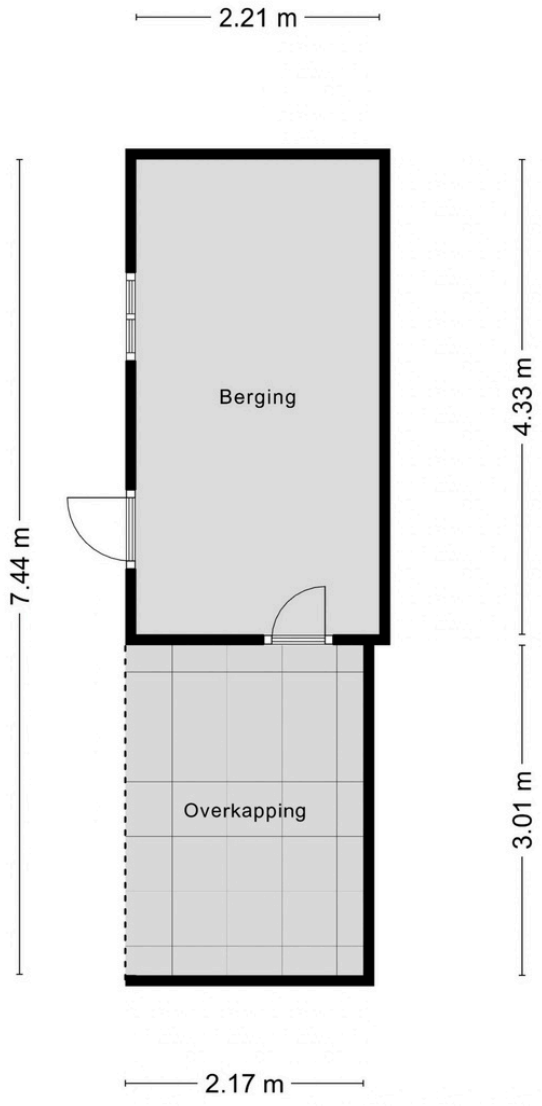
1e verdieping



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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Berging



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 (RM-RT)
NVM *Makelaar / Taxateur en oprichter*
theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)
Makelaar / Register Taxateur
jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)
NVM Makelaar / Taxateur
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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU