



**GROTESTRAAT 18
RAVENSTEIN**

€ 945.000 k.k.

www.grotestraat18.nl



van der krabben



Grotestraat 18, Ravenstein

Wat een schitterend verhaal vertelt deze statige stadsvilla. Vanuit elk hoekje en met detail spreekt de stem van een rijk verleden. Een tijdslijn die teruggaat naar het begin van de vorige eeuw en daarna via verschillende mijlpalen naar het heden komt. Zo vermeldt de doopceel bijvoorbeeld stadsartsen die hier hun praktijk hielden. Dat gaf het pand een centrale status in de markante vestingstad aan de Maas.

De pronkstukken uit deze historie komen prachtig en prominent terug in en om de villa. Sierlijke erkers, balkons, dakkapellen, markiezen, de hoge schoorsteen en het mansardedak geven de stadswoning haar sprekende uiterlijk. Die unieke woonsfeer krijgt vervolgens een exponentieel vervolg als je via het boogportaal en voordeur met topvenster naar binnen gaat.

Een markante hoge entree - die dwars door de villa gaat - zet dan al nadrukkelijk de toon. Met een tochtruimte, stucwerkwallen, kroonluchter, ornamenten en glas-in-loodramen in de voordeur weerspiegelt de entree al goed wat je van de andere leefgedeelten mag verwachten. Want werkelijk overal keren authentieke details terug. Sommige herinneren dan rechtstreeks aan de achtergrond als artsenwoning, zoals de medicijnkasten en het medicijnliltje. Andere verwijzen op een sfeervolle manier naar het huiselijke leven door de jaren heen. Ensuite-deuren, gashaarden en parketvloeren in visgraat-motief vormen de elegante accenten. Deze villa imponeert van kelders tot in de nok.

Uiteraard levert ook de bijzondere woonomgeving van Maasstadje Ravenstein een bijdrage. Je woont hier aan één van de landelijke woonstraten die vanuit de historische vesting richting het landelijk gebied gaan. Tegelijkertijd heeft Ravenstein een modern hoog niveau als het gaat om voorzieningen. In en rondom het centrum vind je gezellige cafés, restaurants, winkeltjes, supermarkt en scholen. En Ravenstein bezit natuurlijk een eigen aansluiting op de A50 richting Nijmegen, Arnhem, Den Bosch en Eindhoven.

Algemeen

Inhoud: 1400 m³

Grondoppervlakte: 800 m²

Bouwjaar: 1905. In 1998/1999 volledig gerenoveerd.

Kenmerken

* Het majestueuze woongedeelte aan de rechterzijde van de hal heeft verschillende leefgedeelten die gezamenlijk een indrukwekkend geheel vormen. Aan de voorzijde is een met ensuite-deuren afgesloten voorkamer. Deze is uitgevoerd met een erker, gashaard en parketvloer in visgraatmotief.

Het middengedeelte wordt uitgebreid met een tuinkamer die in een erker is geplaatst. Deze heeft een plavuizenvloer en wordt eveneens afgesloten met ensuite-deuren. Bij de achtertuin is een sfeervolle zitkamer met een in een authentieke houten kast geïntegreerde gashaard. In de zitkamer en het middengedeelte ligt een houten vloer.

* Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich een aparte studeerkamer. In de eetkamer is een inbouwkast beschikbaar en er zijn aansluitingen voor een gashaard. Ook de studeerkamer is voorzien van een parketvloer in visgraatmotief.

* Zeer ruime leefkeuken biedt een mooie plaats voor een eettafel bij een groot venster. Onder een tweede raam staat een keukenblok met granieten werkblad. Tegen de zijwand bevindt zich een groot fornuis met 6-pits gaskookplaat, waarboven een grote afzuigkap is gemonteerd. In de keuken is een voorraadkast aanwezig.

* Hele keuken is onderkelderd.



- * Bijkeuken bevat aansluitingen voor wasmachine en ander witgoed. Via de achterdeur heb je een directe doorgang naar de tuin. De bijkeuken heeft een plavuizenvloer.
- * Vier riante slaapkamers op de eerste verdieping. Alle kamers zijn uitgevoerd met massief houten vloeren, stucwerkwallen en stucwerkplafonds met sierlijsten. Ook vind je in alle slaapkamers inbouwkasten. In de hoofdslaapkamer zijn er nog vaste kasten als 'room divider' geplaatst. Een van de andere slaapkamers heeft een vaste wastafel.
- * Hoofdslaapkamer is een 'master bedroom ensuite'. De eigen badkamer is elegant vormgegeven met marmereen wastafelmeubel, wallen en plavuizen. De badkamer heeft een ligbad, inloopdouche, designradiator, bidet en dubbele wastafel. Een breed raam zorgt voor extra licht en lucht.
- * Tweede badkamer op de overloop bevat twee wastafels die aan weerszijden van een hoog venster zijn geplaatst. Op de overloop is nog een separate toiletruimte.
- * Balkons bij slaapkamers aan voor- en achterzijde. Het balkon bij de slaapkamer aan de achterkant is recent vernieuwd. Bij een andere slaapkamer aan de achterzijde kom de balkondeur uit op een loggia.
- * De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en dient als bergzolder. Ook is hier de cv ruimte.
- * Riante en fraai aangelegde tuin kent een gunstige ligging met veel zonuren en privacy. Bij de woning is een verhard terrasgedeelte gemaakt. Hiernaast staat een grote houten berging. Langs beide zijanten van de villa is er een directe doorgang naar de voorzijde.

Bijzonderheden

- * Atag Groene Engel combiketel met boiler (2011).
- * Gedeeltelijk dubbel glas.
- * Volledig houten rolluiken (met uitzondering van keukenraam).
- * Compleet gerenoveerd in 1998 en 1999.
- * Meterkast vernieuwd.
- * Dak vernieuwd en geïsoleerd (1998).
- * Balkon bij slaapkamer is recent vernieuwd.
- * Sproei-installatie in tuin.

Aanvaarding in nader overleg.



Kenmerken

Vraagprijs € 945.000 k.k.

Bouw

Soort woonhuis Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1905

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Woonoppervlakte 320 m²
Perceeloppervlakte 800 m²
Inhoud 1400 m³

Indeling

Aantal kamers 8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen 2 woonlagen

Energie

Voorlopig energielabel  G
Isolatie Dakisolatie en dubbel glas
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Type ketel Combiketel Atag Groene Engel gas gestookt uit 2011, eigendom

Kadastrale gegevens

Ravenstein D 1681
Omvang Geheel perceel
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging In centrum en in woonwijk
Tuin Tuin rondom

Berguimte

Schuur/berging Aangebouwd houten berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid Openbaar parkeren



Grotestraat 18
Ravenstein









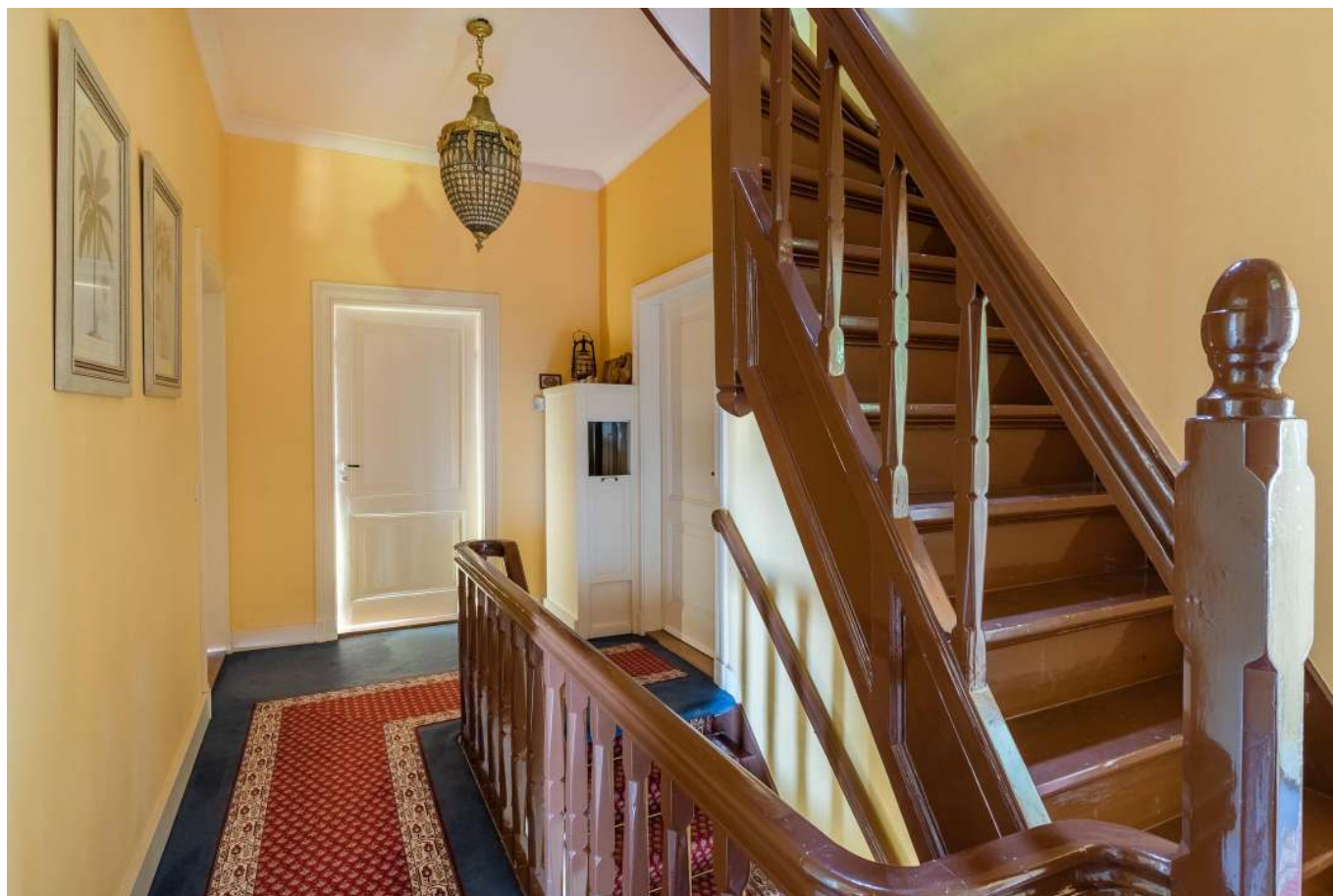














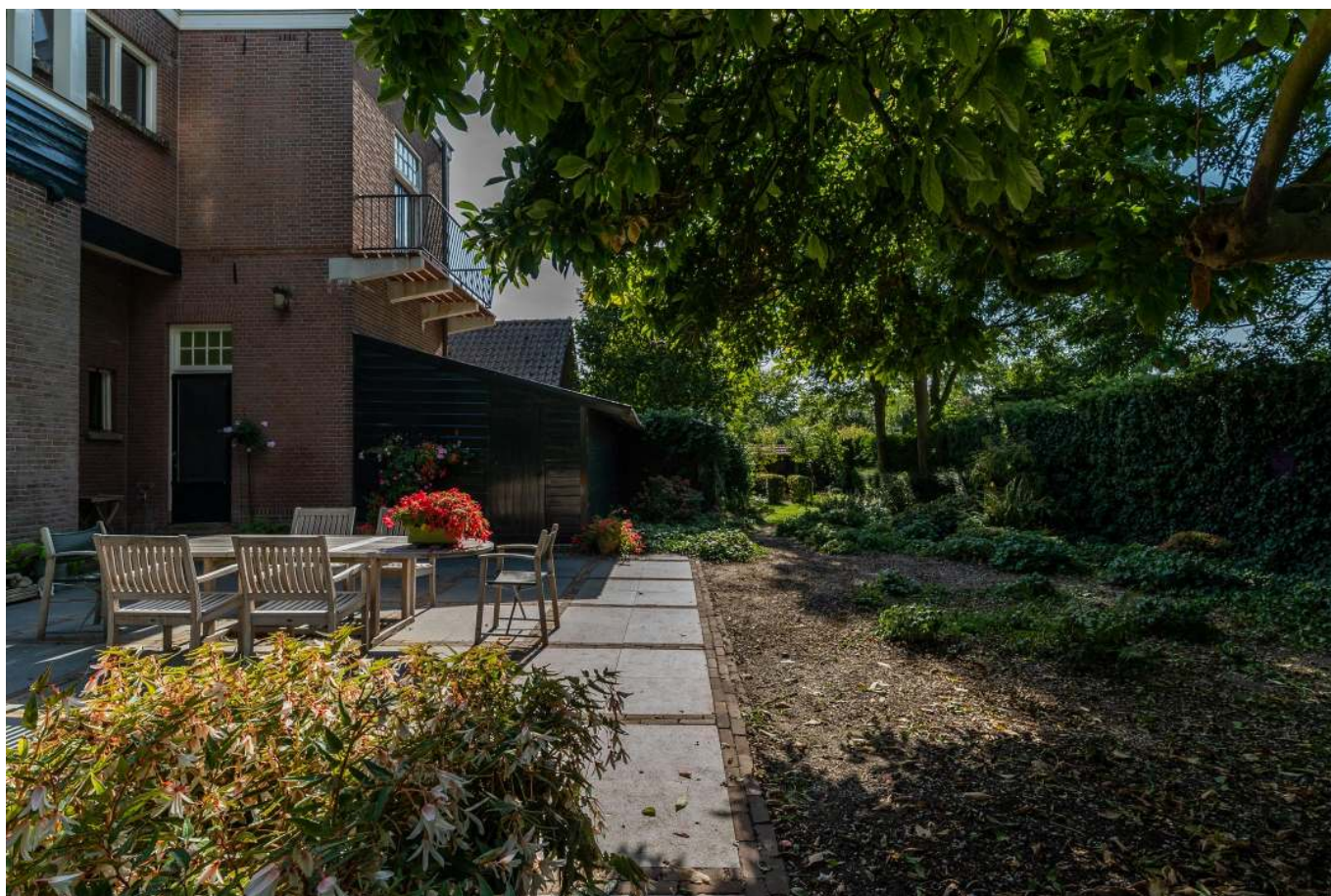


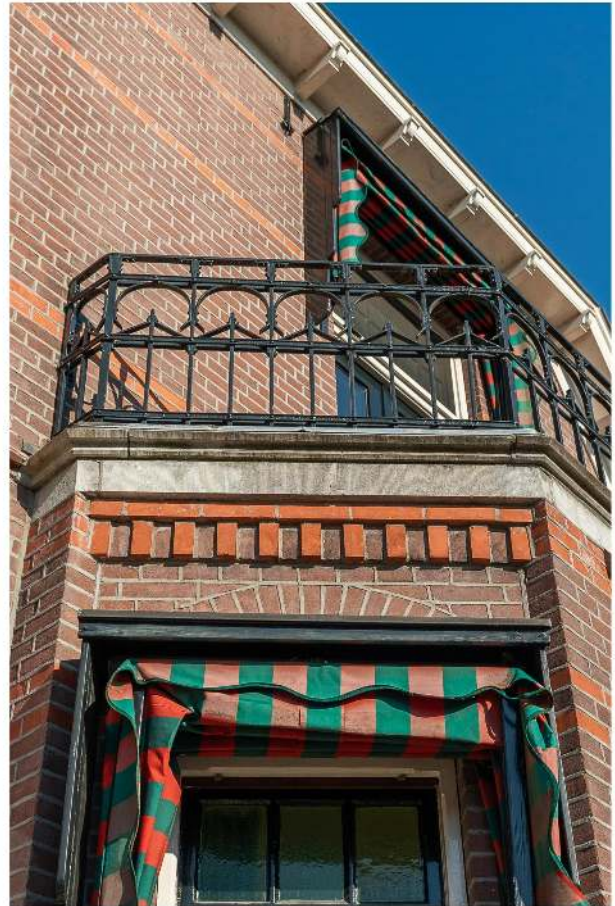
















Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ravenstein



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente RAVENSTEIN	
25 Huisnummer	Sectie D	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1681	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
Overige topografie		
<small>Voor een eensuidend uittreksel, Apeldoorn, 17 augustus 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		
<small>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 databankenrecht.</small>		



Van der Krabben makelaardij

Specialisten in exclusieve woningen

Van der Krabben voert het exclusieve Qualis label in de regio Oss en Uden. Toegekend aan een selectie van 50 NVM makelaars die hun sporen verdiend hebben in de bemiddeling van exclusief onroerend goed. Makelaars met een uitstekende reputatie en een sterke, veelal leidende marktpositie in het hogere marktsegment. Het Qualis-label is exclusief per werkgebied toegekend.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit samenwerkingsverband een uitstekende investering is om onze dienstverlening te optimaliseren. De krachtenbundeling op landelijk niveau van Qualis makelaars heeft zich ruimschoots bewezen en leidt aanwijsbaar tot een optimale prijsvorming binnen een aanvaardbare verkooptijd. Of u nu uw woning wilt verkopen, een andere woning wilt kopen of uzelf oriënteert: laat u adviseren of begeleiden door een van onze makelaars.

Bij Van der Krabben makelaardij in Oss en Uden voelen we ons thuis in de regio. We weten wat er leeft, we kennen de ins en outs die het wonen en leven hier zo prettig maken. En al meer dan 100 jaar staan wij met ons team klaar om hieraan bij te dragen. Er staat momenteel een jong en alert team paraat dat haar onovertroffen vakkennis, winnaarsmentaliteit en innoverende creativiteit omzet in adviezen en begeleiding die ieders woonwens laat uitkomen. Dit bewijzen we elke dag weer, door bij meer dan 40% van alle woning aan- en verkopen in de regio een waardevolle bijdrage te leveren.

Ons team in Oss bestaat momenteel uit 31 medewerkers. De makelaars zijn allen gediplomeerd en hebben ruime kennis van het vak en van de regio. Ze weten wat er speelt, kennen de wijken en doen er alles aan om voor u de best passende woning of koper te selecteren. Voor het gehele team staan een paar dingen voorop: het geven van eerlijk advies, een goede verkoopprijs, persoonlijke en professionele begeleiding, goede bereikbaarheid en betrokkenheid van onze makelaars.

U vindt ons in het centrum van Oss aan de Kruisstraat en in Uden aan de Velmolenweg waar u 6 dagen per week bij ons terecht kunt.

Heeft u vragen over het kopen of huren van een woning, het afsluiten van een hypotheek of wilt u meer informatie over de verkoop van uw eigen woning? Loop dan gerust eens binnen of neem telefonisch of via email contact met ons op!

Bij Van der Krabben makelaardij kunt u rekenen op:

- Geopend van maandag t/m zaterdag
- Afspraken mogelijk van 8:30 tot 20:00 uur
- Bezichtiging binnen 1 dag mogelijk
- Kantoren in regio Oss en regio Uden
- Onafhankelijke organisatie
- In totaal 11 makelaars
- Hypotheekadviseur in huis



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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 bezichtigingen 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 onderhandelingen 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 verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen 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:

- 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.

- 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 geïnteresseerde 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.

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.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen 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:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.



Belangrijke informatie bij het kopen van een huis

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 getekende 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 clause?

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 clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause 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 clause 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 clause, 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 Consumentenvoorwaarden 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 gekomen 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, afwijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn geslopen.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geteenderd 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 maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.



QUALIS

van der krabben

Kantoor Oss

☎ 0412 63 29 28
🌐 www.krabben.nl
@ oss@krabben.nl

Openingstijden
ma - vr 08:30 - 18:00 uur
za 09:30 - 12:30 uur

Kantoor Uden

🏠 Velmolenweg 165, Uden
☎ 0413 25 70 33
🌐 www.krabben.nl
@ uden@krabben.nl

Openingstijden
ma - vr 08:30 - 17:30 uur
za 09:30 - 12:30 uur

Bezichtiging of advies 's avonds mogelijk op afspraak.

Specialisten in exclusieve woningen

