



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€ 895.000,- K.K.

BOSSCHEBAAN 2A

VELP



RM-gecertificeerd | Register-Makelaar





Specificaties

- Perceeloppervlakte
2.273 m²
- Woonoppervlakte
ca. 371 m²
- Overige inpandige ruimte
ca. 237 m²
- Externe bergruimte
ca. 13 m²
- Inhoud
ca. 2.255 m³
- Bouwjaar
Garage: 1965
Woning: 2001
- Energielabel
A+

Soort pand

**woonhuis met
bedrijfsruimte/garage**

Werkplaats

**werkplaats met magazijn en
doorgang naar woning**

Terrein

tuin en parkeerplaatsen

Ligging

**vrije ligging, aan de rand van
Grave**

Verwarming

**warmtepomp en warmtepomp-
boiler**

Zonnepanelen

54 stuks





Omschrijving

Unieke Woon- en Bedrijfslocatie met Veelzijdige Mogelijkheden

Op zoek naar een locatie waar rust en ruimte samenkomen? Deze bijzondere woon-werkcombinatie op een perceel van 2.273 m² aan de rand van Grave biedt een unieke kans voor ondernemers, maar ook voor zorgverleners of maatschappelijke organisaties die op zoek zijn naar een multifunctioneel pand met toekomstvisie.

Goed om te weten: de gemeente staat positief tegenover een mogelijke wijziging van de huidige bestemming naar een meer maatschappelijke invulling. Dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld kleinschalige zorg, dagbesteding, logeershuis, praktijkvoering, kinderopvang of andere maatschappelijke functies.



Veelzijdigheid in een groene omgeving

De woning is gelegen op een rustige locatie met vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen. Dankzij de combinatie van een ruim woonhuis en een separaat bijgebouw /garage is deze plek uitermate geschikt voor wonen en werken aan huis. Maar ook voor wie op zoek is naar een zorglocatie aan huis, praktijkruimte, of een maatschappelijke organisatie met verblijfsmogelijkheid, biedt dit pand een uitstekende basis.

De huidige eigenaren hebben het object zorgvuldig onderhouden én duurzaam ingericht met onder andere 54 zonnepanelen, luchtwarmtepomp, warmtepompboiler. Het pand beschikt dan ook over een energielabel A+!

Kansen voor maatschappelijke bestemming

Het bijgebouw – voorheen garage – is bereikbaar via de oprit en ook binnendoor te betreden. Dankzij de aanwezigheid van krachtstroom, airconditioning, LED-verlichting en een elektrische overheaddeur is deze ruimte ideaal voor diverse doeleinden.

De ligging, toegankelijkheid en het formaat maken het uitermate geschikt voor een maatschappelijke functie. De gemeente denkt bovendien constructief mee bij initiatieven voor herbestemming.

Een kopie van het huidige bestemmingsplan is op aanvraag verkrijgbaar en in te zien op omgevingsloket.nl.







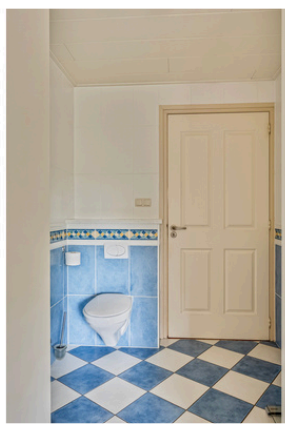
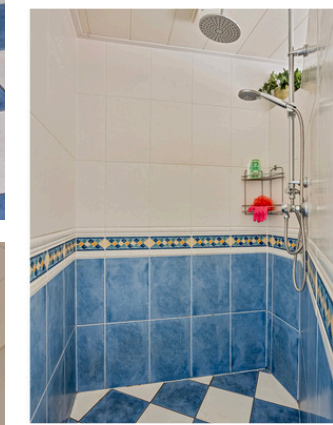
Bijzonderheden

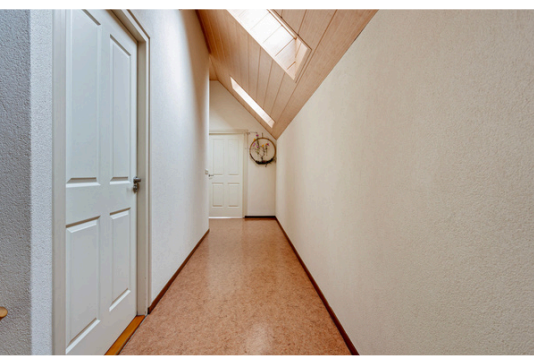
- Zeer veel vloeroppervlakte, waardoor diverse gebruiks- en indelingsmogelijkheden.
- Woning is volledig geïsoleerd, kunststof kozijnen met HR++ glas en Thermopane beglazing. Door kunststof afwerking is woning aan buitenzijde onderhoudsarm.
- Ruime woonkamer voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming. Door de gunstige ligging biedt de woonkamer veel daglicht toetreding en een vrij uitzicht over het achtergelegen land.
- De keuken is afgewerkt in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en veel bergruimte.
- De bijkeuken is een praktische ruimte met aansluitingen voor witgoed apparatuur en een extra toilet.
- Grenzend aan de keuken zijn diverse kamers en een open bergruimte met vide welke ideaal zijn voor een hobbyist, kantoor of als chillruimte voor de kinderen.
- 1e verdieping voorzien van overloop, 3 ruime slaapkamers.
- Badkamer o.a. voorzien van ruime inloopdouche, bad, dubbele wastafel, toilet, witgoedaansluiting en mechanische ventilatie. Daarnaast is badkamer voorzien van vloerverwarming.
- Ruime zolderverdieping met extra (slaap)kamer, badkamer en technische installatie.
- De bedrijfsruimte met loopdeur én elektrische garagedeur is bereikbaar via een royale oprit, maar ook vanuit het woongedeelte.
- Verzorgde achtertuin op het zuidoosten gelegen. De tuin, met veel privacy, is voorzien van tuinberging met veranda, diverse zitjes, gazon, bomen, sierbeplanting en sierbestrating. In de tuin bevindt zich tevens een praktische afhang/stallingsruimte.
- De woning beschikt over een afsluitbare binnenplaats met een poort.

Installaties

- 54 stuks zonnepanelen
- Object beschikt over een energielabel A+
- Luchtwarmtepomp en warmtepompboiler
- Woning beschikt over vloerverwarming op begane grond (m.u.v. keuken) en badkamer op 1e verdieping
- Elektrische overheaddeur (2x)
- Werkplaats voorzien van LED-verlichting en krachtstroom
- Zowel woning als bedrijfsruimte zijn voorzien van airco
- Object beschikt over gas-aansluiting, echter wordt deze door huidige eigenaren niet meer gebruikt
- Glasvezelaansluiting aanwezig







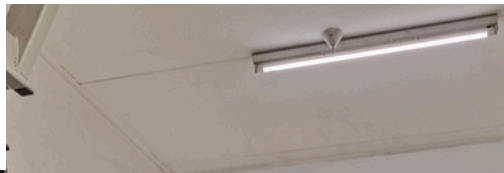
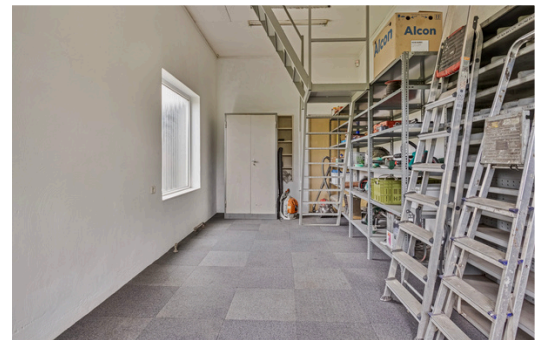
















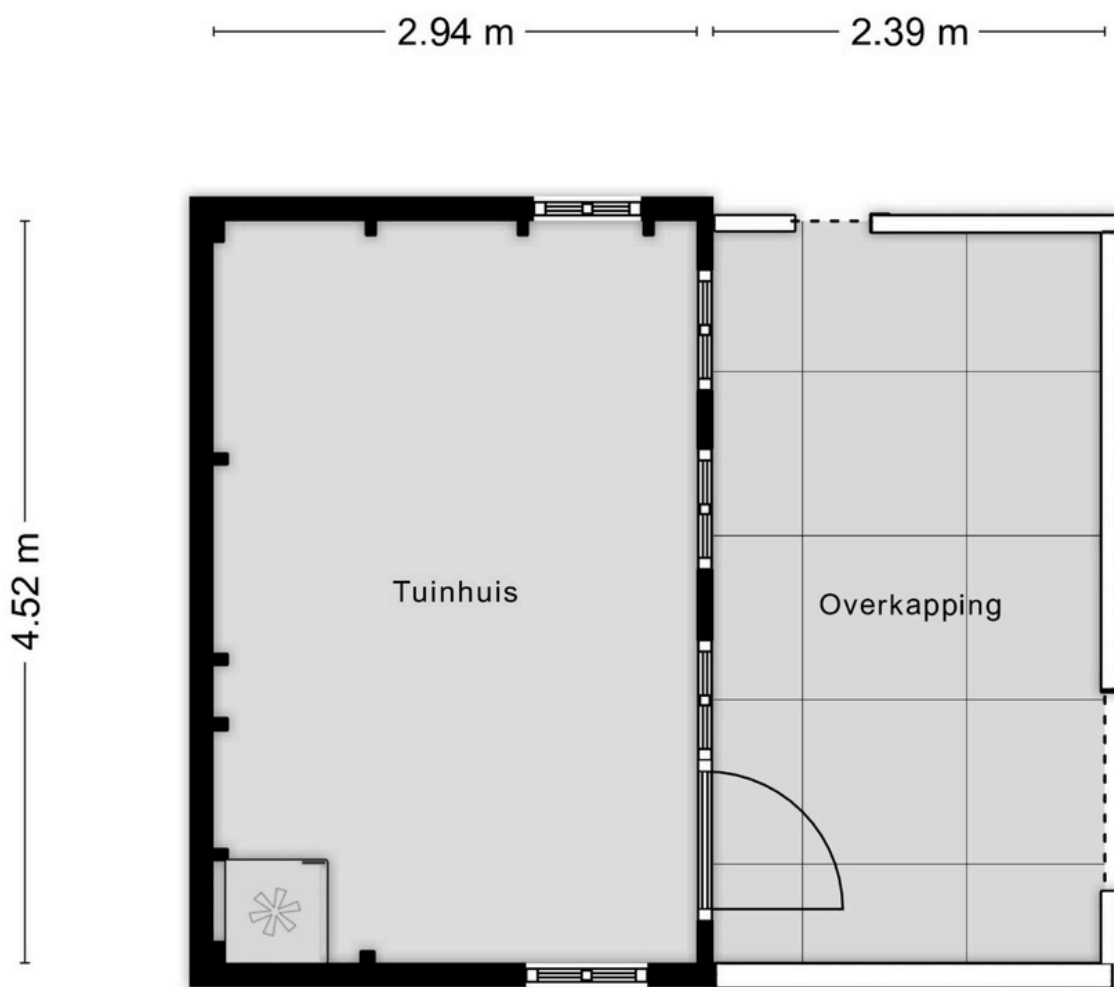


Overzicht plattegrond









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 voor woningen en 10,4% overdrachtsbelasting voor niet-woningen, 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 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)

Assistent 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