



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**  
€ 950.000,- K.K.

**BOSSCHEBAAN 2A**

**VELP**





## Specificaties

■ Perceeloppervlakte  
**2.273 m<sup>2</sup>**

■ Woonoppervlakte  
**ca. 371 m<sup>2</sup>**

■ Overige inpandige ruimte  
**ca. 237 m<sup>2</sup>**

■ Externe bergruimte  
**ca. 13 m<sup>2</sup>**

■ Inhoud  
**ca. 2.255 m<sup>3</sup>**

■ 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

Gelegen in een schitterende landelijke setting met aan de achterzijde uitzicht over de uitgestrekte landerijen, biedt deze ruime woning een uitzonderlijke kans om te wonen en werken op een royaal perceel van 2.273 m<sup>2</sup>. Omgeven door groen en voorzien van een multifunctioneel bijgebouw, is deze locatie ideaal voor zowel wonen als werken. Met maar liefst 54 zonnepanelen, beschikt deze energiezuinige woning over energielabel A+, wat garant staat voor lage energiekosten.

Het object beschikt over een af te sluiten buitenterrein welk is onderverdeeld in een ruime toegang naar de parkeerplekken en ingang tot zowel de woning als de bedrijfsruimte. Aan de andere zijde een ruime achtertuin met tuinberging, hobbykas en gezellige overkapping. Het object is gelegen aan de rand van Grave, direct grenzend aan de akkers, waardoor je naast privacy ook van een landelijk uitzicht geniet. Daarnaast zijn alle voorzieningen in de kern van Grave binnen handbereik.

Een extra hoogtepunt is de bedrijfsruimte welke in verschillende rollen kan schitteren. Of je nu droomt van een ruime werkplaats of een ander bedrijf aan huis, dit bijgebouw biedt de mogelijkheid om je ideeën tot leven te brengen.

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







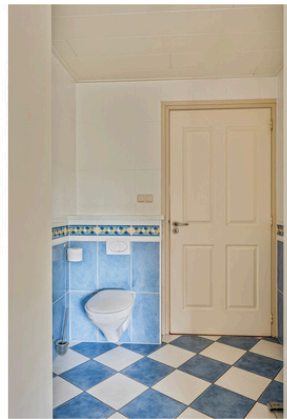
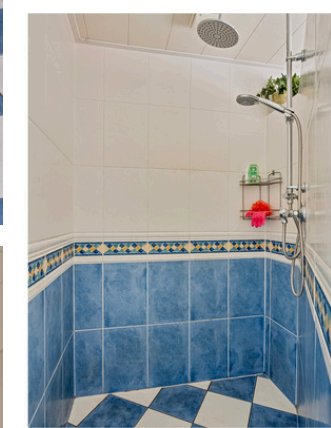
# Bijzonderheden

- 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









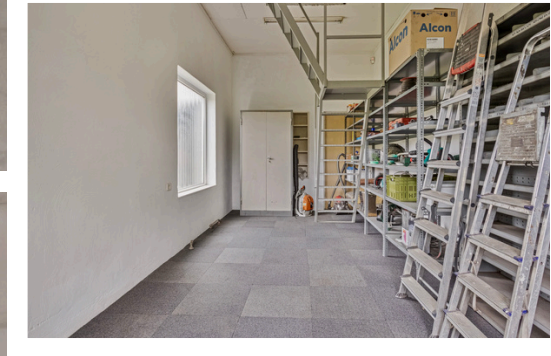
















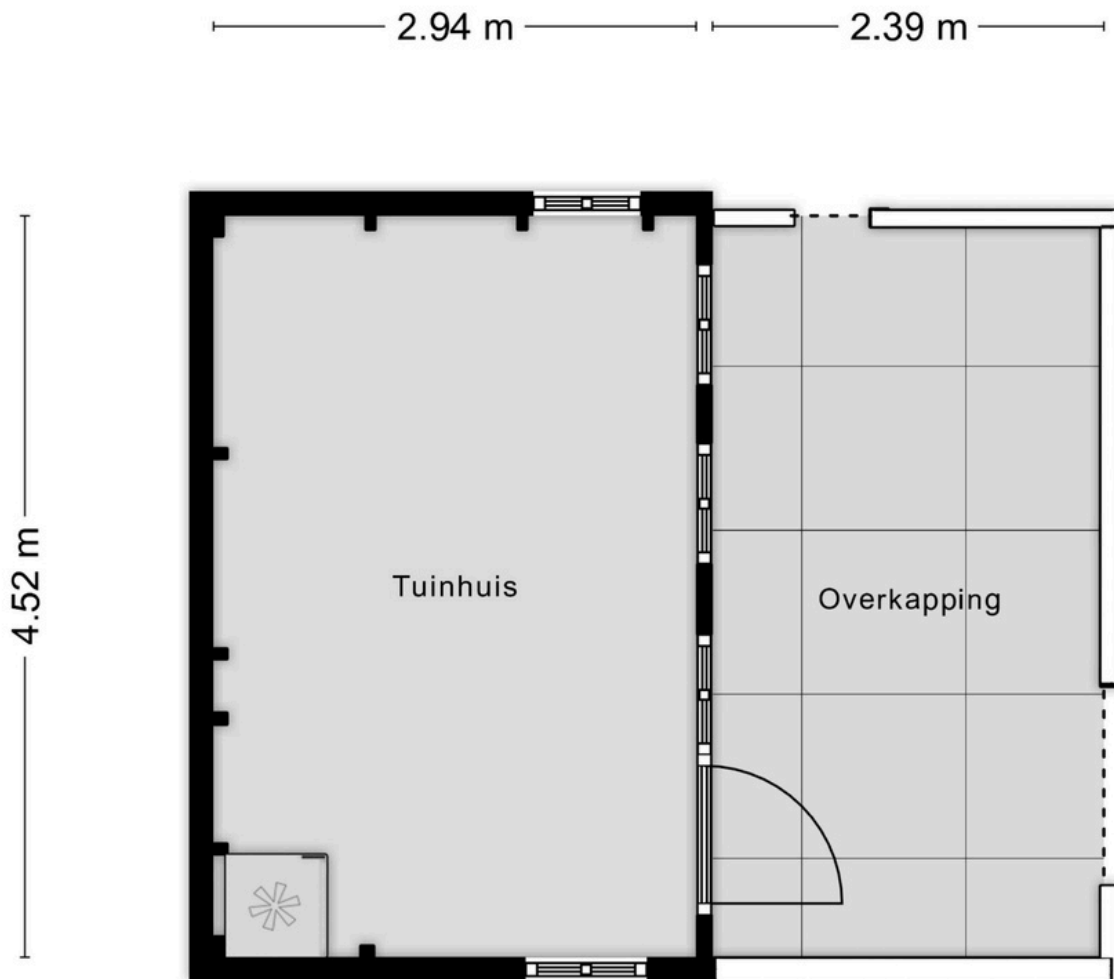












### **Koopakte:**

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 erfdiensbaarheden, 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 ontleen 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](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen**

Assistent Makelaar / Taxateur

 [jan@vancasteren.nl](mailto:jan@vancasteren.nl)



**Mark Jansen (RT)**

Taxateur en Assistent Makelaar






 [mark@vancasteren.nl](mailto:mark@vancasteren.nl)



**Luuk Bruijsten (ARMT)**

Assistent Makelaar / Taxateur

 [luuk@vancasteren.nl](mailto:luuk@vancasteren.nl)

 Van Casteren Makelaardij  
 0486 - 416082  
 06-12157808  
 [makelaardij@vancasteren.nl](mailto:makelaardij@vancasteren.nl)  
 [www.vancasteren.nl](http://www.vancasteren.nl)

 Pastoor van Winkelstraat 39 B  
5374 BG Schaijk  
 BTW: 814149066  
 KvK: 17176347

 **. Casteren**  
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU