

Megen, Hoge Hofstraat 2

Vraagprijs: € 485.000,00 k.k.



Mooi gelegen royale (uitgebouwde) tweekapper in een omgeving met veel groen en ruimte in het historische stadje Megen. Dit huis met tuinhuis/chillruimte, veranda en garage, keurig aangelegde tuin op zuid-west, woonkamer, tv kamer, keuken met inbouwapparatuur, vier slaapkamers en badkamer is een ideale gezins- of starterswoning. Moderne afwerking en comfort met goede isolerende voorzieningen en zonnepanelen.

Bouwjaar woonhuis: 1974

Woonoppervlakte: ca. 155m², veranda 14m², garage 15m²

Perceeloppervlakte: 349m²

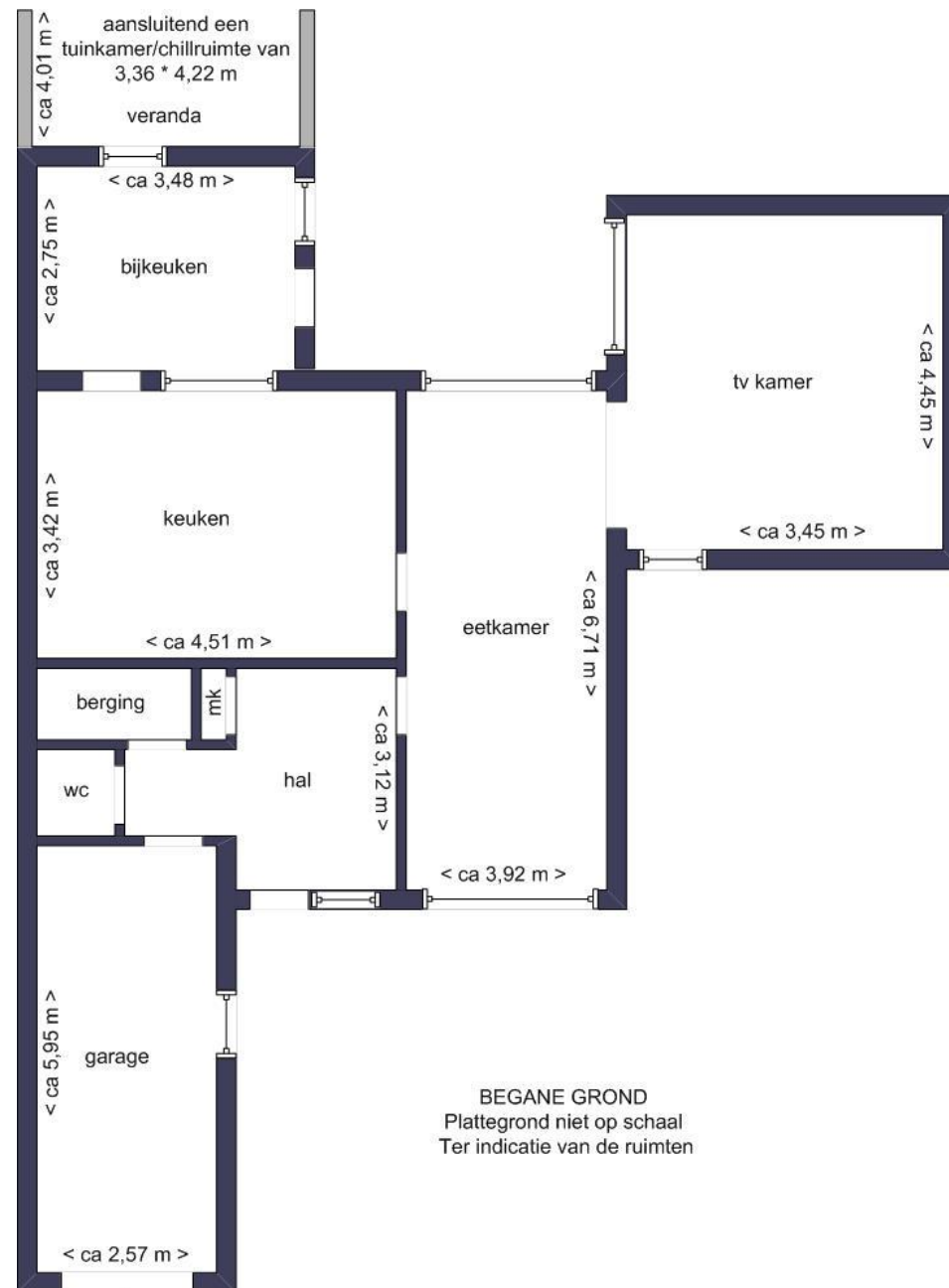
Energie label: B

Aantal kamers: 7

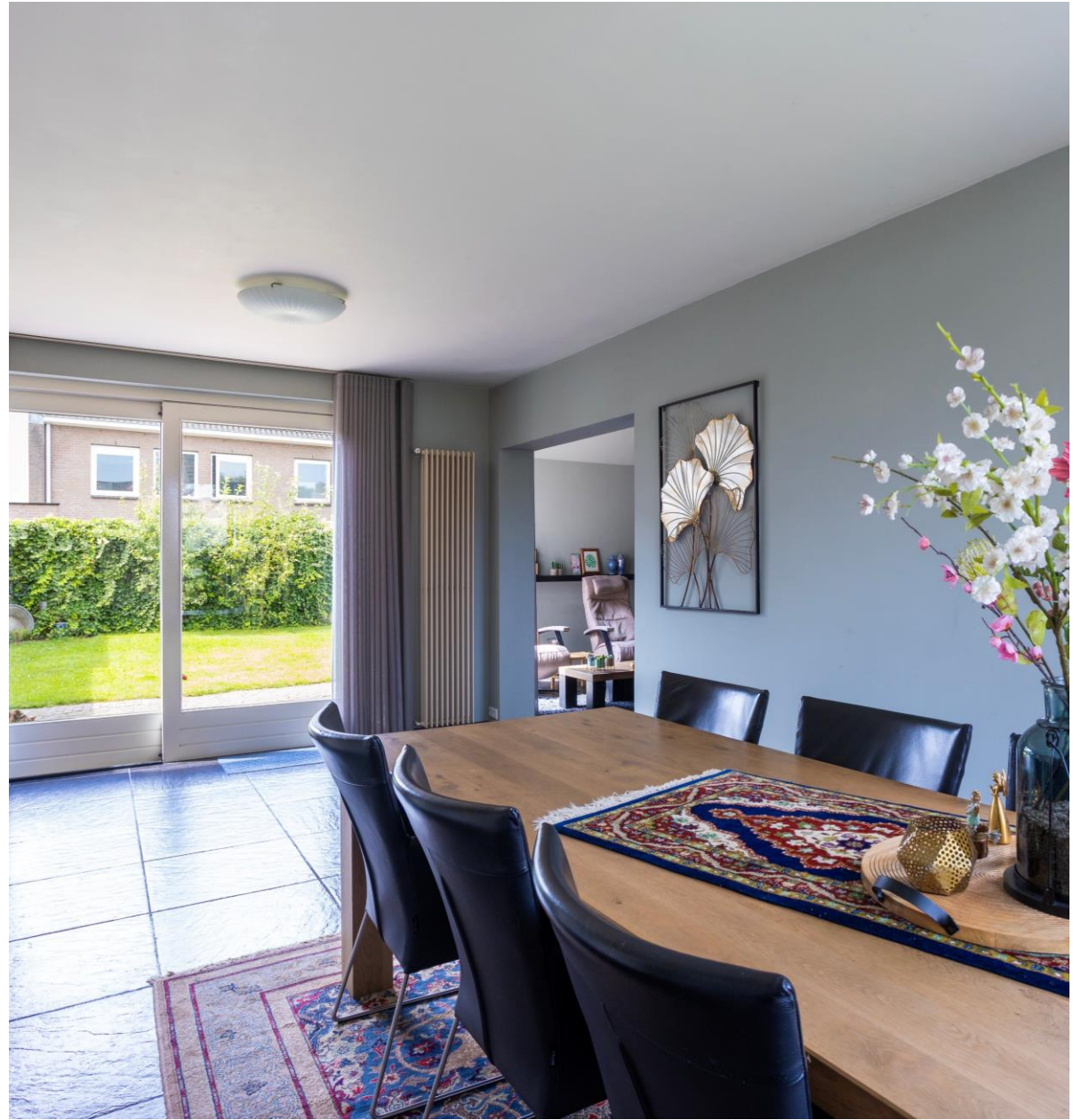
Aantal slaapkamers: 4

Begane grond:

- entree met hal, toilet (in lichte kleur afgewerkt met vrijhangend toilet en geheel betegeld 2010), robuuste trapopgang, meterkast (12 groepen met aardlek, krachtstroom, kookgroep en zonnepaneelgroep), toegang naar garage en eetkamer
- royale en lichte eetkamer, schuifpui naar de achtertuin en mooie lichtinval
- tv kamer met hoog plafond en mooie lichtinval, deze kamer is v.v. vloerverwarming
- keuken (landhuisstijl) in de kleur licht geel met een zwart granieten werkblad, Smeg fornuis (inductie), schouwmodel afzuigkap, vaatwasser, inbouw koelkast en veel bergruimte
- de afwerking van de vloer is de gehele verdieping hetzelfde, donkere tegels, de wanden en plafonds zijn in frisse/sfeervolle kleuren stucwerk afgewerkt

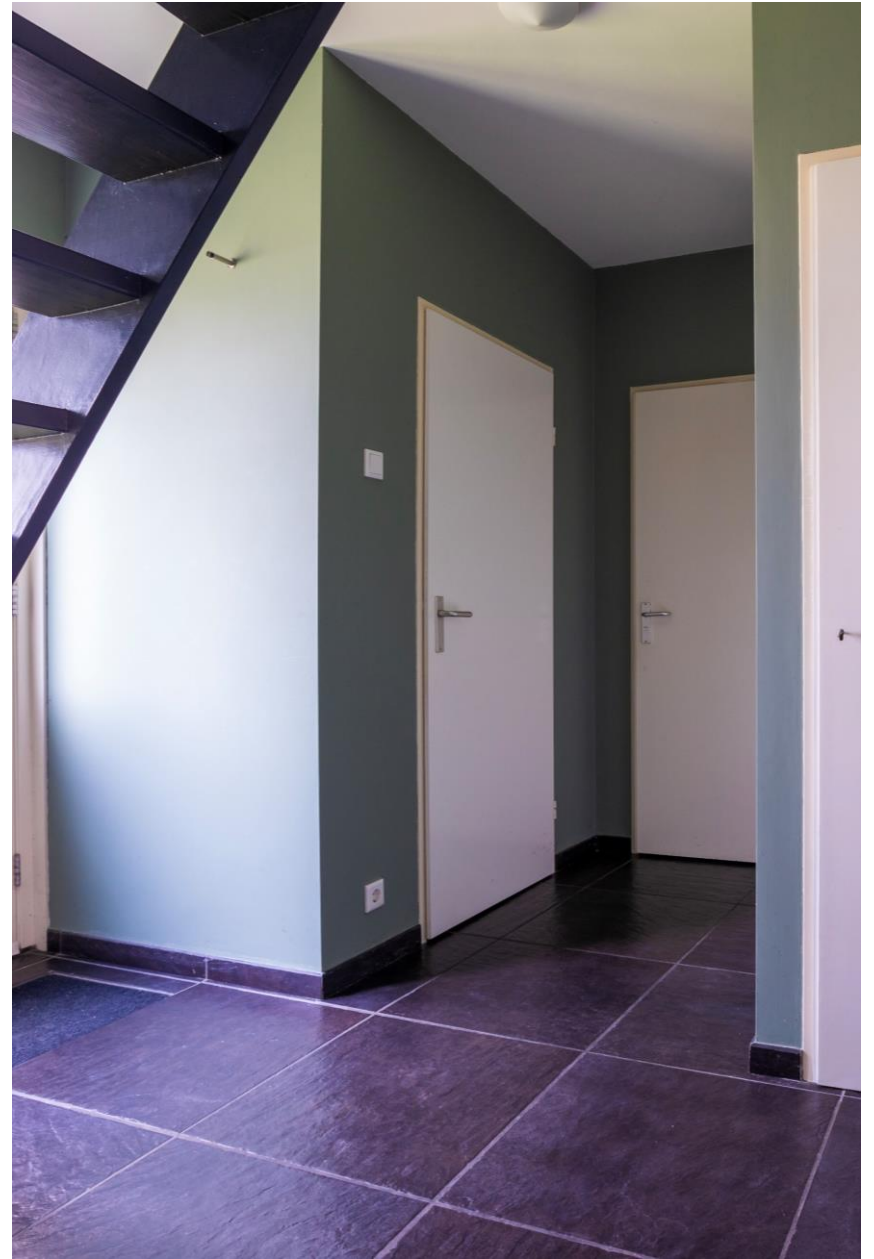
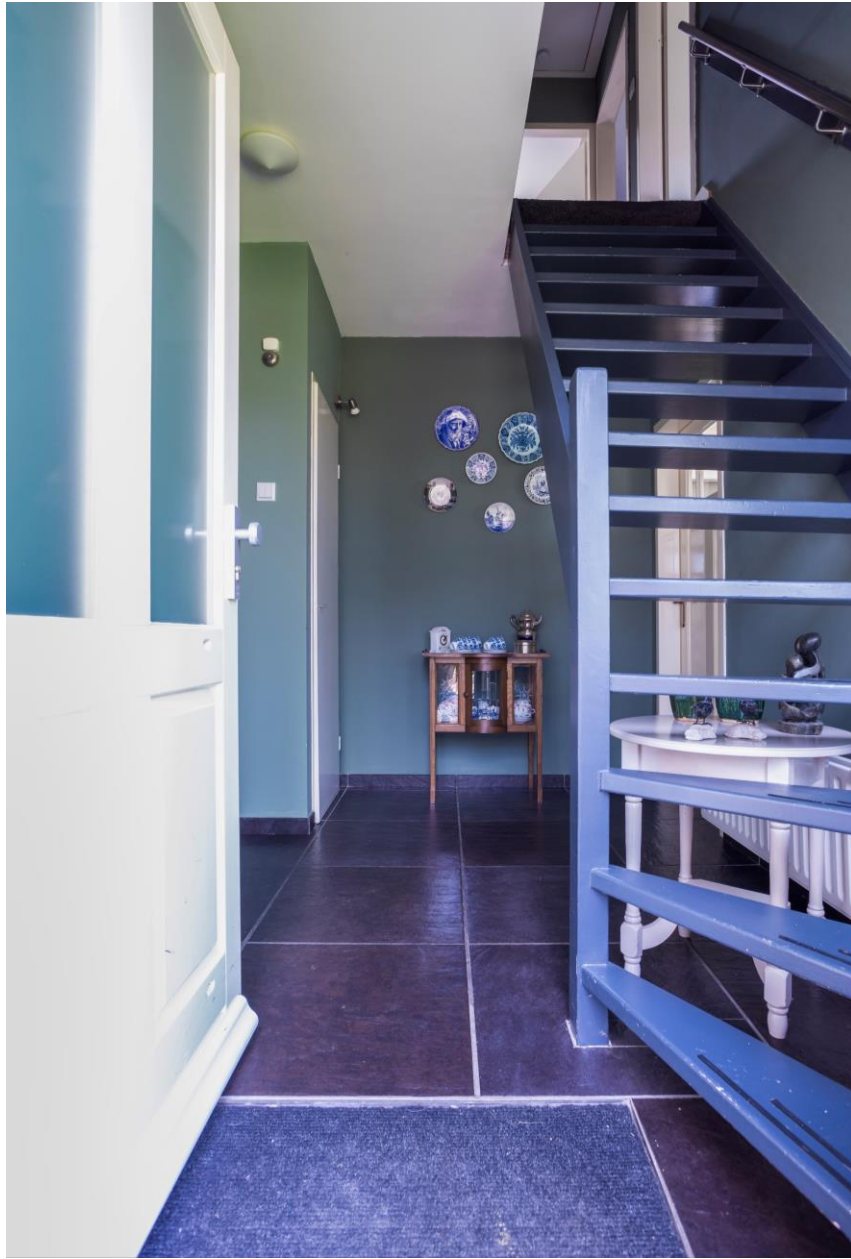










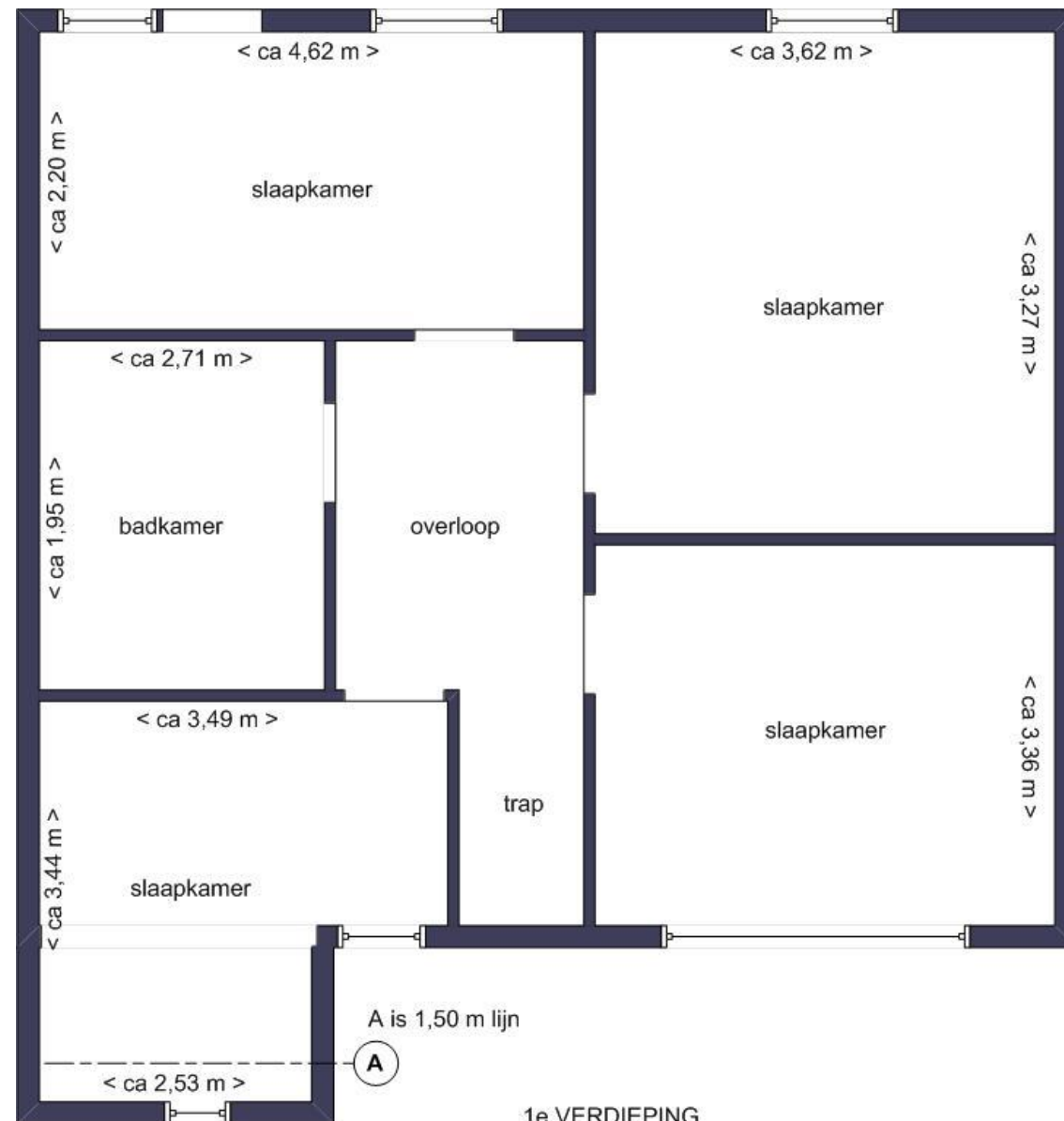


1e verdieping:

- de overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en moderne badkamer (2018)
- de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren, stucwerk wanden en plafonds; één slaapkamer heeft een toegangsdeur naar een platdak
- badkamer, luxe ingericht met een ligbad, inloop douche (thermostatische mengkraan), wastafel in een meubel en 2^e toilet (vrijhangend), geheel in lichte kleuren betegeld

2e verdieping:

- de 2^e verdieping is middels een vlizotrap bereikbaar, een vaste trap behoort tot de mogelijkheid zodat hier nog 1 of 2 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.
- Opstelplaats cv ketel (Intergas HRE 2016 huurcontract ca. €31,00 per maand)



1e VERDIEPING
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten











Tuin:

- de op het zuid westen met veel zoninval gelegen achtertuin met veel privacy is afgewerkt met sierbestrating, gras, perken, toegang tot de veranda met tuinhuis/chillruimte; de tuin is bereikbaar vanuit de eetkamer met een schuifpui en vanuit de bijkeuken met een deur
- via de achterom is er toegang tot de achtertuin en opbergruimte
- in de voortuin royaal parkeerruimte voor 4 auto's









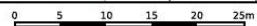
Algemeen: Deze praktisch ingedeelde en uitgebouwde woning verkeert zowel van binnen als van buiten in een uitstekende staat van onderhoud en is voorzien van isolatieglas (grotendeels HR++ beglazing) en isolatie in spouwmuren en Tonzon vloerisolatie, maar liefst 18 zonnepanelen (2018) en energielabel B. De verdieping is geheel uitgerust met rolluiken en op 2 kamers een airco-installatie (LG 2019) waarmee de gehele verdieping gekoeld kan worden. Alle wanden, vloeren en plafonds zijn keurig afgewerkt.

Ligging: Dit woonhuis is gelegen aan een straat met groen, privacy, ruimte en rust in Megen. In de directe omgeving van de woning vindt u o.a. de maas met mooie (wandel)dijken, veel groen, het historisch centrum van Megen, recreatiegebieden en de stad Oss met alle voorzieningen. Via uitvalswegen bereikt u in 10 minuten de snelweg richting het zuiden, het veerpont brengt u richting de snelwegen naar het noorden.





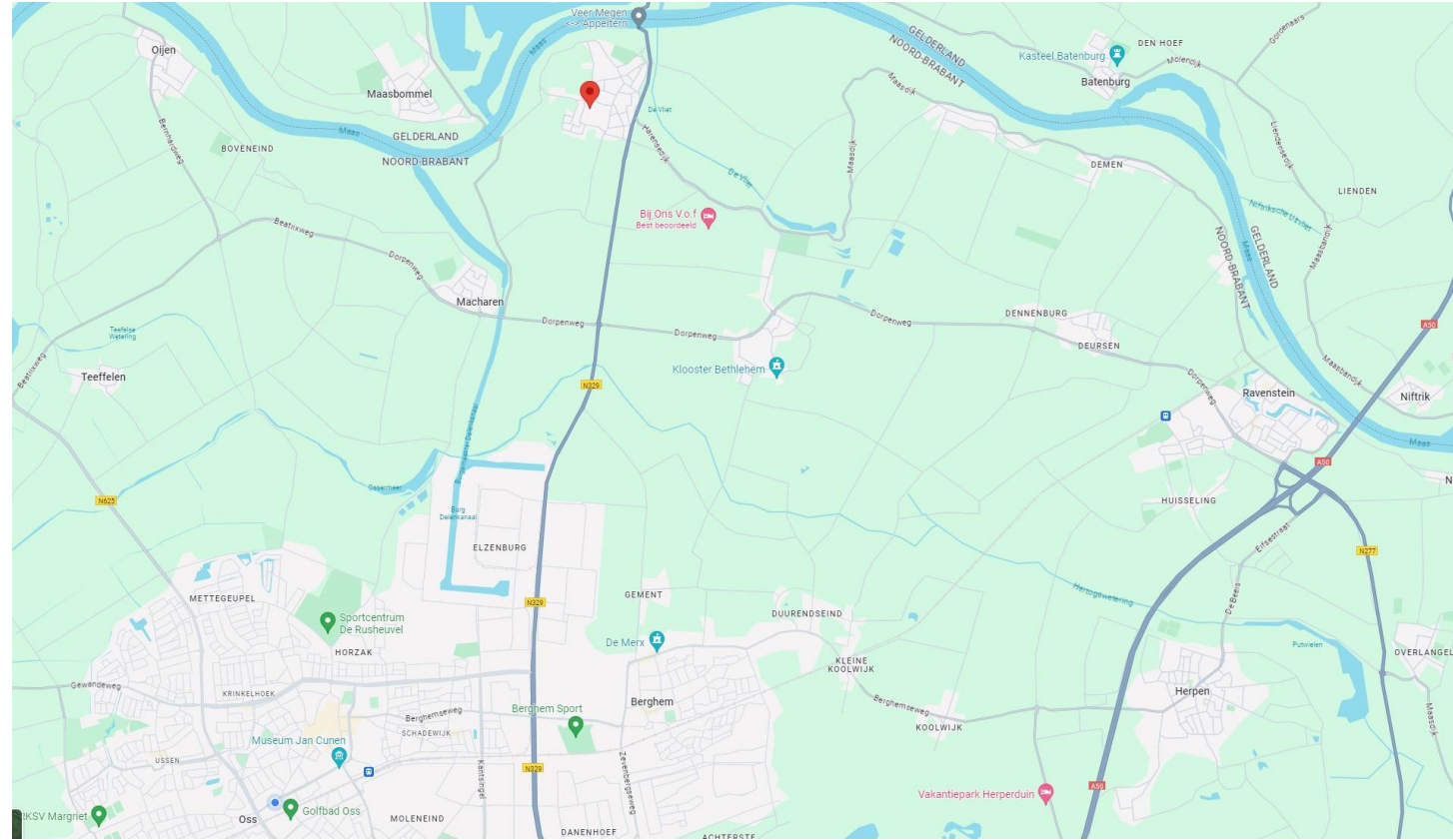
- *Deze brochure is bedoeld om u een eerste indruk van deze woning te geven.*
- *Wij nodigen u graag uit om een kijkje in de woning te nemen. Voor ons een kleine moeite, voor u een mogelijkheid om echt kennis te maken met de woning.*
- *Als u meer informatie wilt over de verkoopmogelijkheden voor uw eigen woning dan maken wij graag een afspraak voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebeoordeling.*
- *De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig.*
- *T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.*



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Megen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	522
	Bebuilding		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Berg & Broek Makelaardij, aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO, zet zich in voor een doorzichtige woningmarkt. Voorafgaande aan eventuele onderhandelingen brengen wij u daarom graag op de hoogte van de volgende door ons gehanteerde voorwaarden.

Biedings- en onderhandelingsvoorwaarden

Biedlogboek: Bij interesse in deze woning zullen wij u een inloglink doen toekomen om het 'biedlogboek' te gebruiken. Alle biedingen zullen door ons in het biedlogboek opgenomen worden, helder en transparant.

Voorbehoud van financiering: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Overigens kunt u via één van onze partners uw hypotheek onderbrengen bij vele financiële instellingen tegen de voor u beste voorwaarden en rentes. Het opnemen van een ontbindende voorwaarde financiering zullen wij u altijd adviseren.

Koopakte: Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO model. Deze koopovereenkomst dient binnen drie dagen na de mondelinge overeenkomst door koper te zijn ondertekend. Eerst door ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen komt de overeenkomst tot stand.

Bedenkijd: de koper, zijnde een natuurlijk persoon en niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is gedurende drie dagen na terhandstelling van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag van genoemde terhandstelling. Indien de koper ontbindt binnen deze bedenktijd is koper € 100,=, exclusief B.T.W., aan administratiekosten aan ons kantoor verschuldigd.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom. Ter zekerheid van de rechten van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Boeteclausule: In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze ingebrekestelling zou uiteindelijk kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering: De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris: Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een 'vaste' notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. De voorkeur gaat uit naar een notaris gevestigd binnen een straal van 20 km van de verkochte woning. Indien koper om hem/haar moverende redenen kiest voor een verder weg gevestigde notaris dan kan verkoper extra kosten aan koper in rekening brengen, b.v. brandstof, kosten opmaken volmacht.

Kosten koper: De clausele k.k. of kosten koper houdt in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (2% overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 tot 6% van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest: Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal mits goed ingepakt tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor juli 1993 kunnen echter nog steeds asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopovereenkomsten van woningen asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie: Sinds 1-6-2003 zijn ook makelaars in onroerende zaken verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT).

Algemeen: In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de VBO voorwaarden van toepassing. Brochures, websites en advertentiemateriaal worden met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten zijn circa maten. De gegevens zijn uit betrouwbare bron afkomstig, ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Brochures, websites en advertenties dienen te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen, dan horen wij dat graag van u.