



(024) 642 27 76  
info@hwmakelaardij.nl  
www.hwmakelaardij.nl

4

**Burg. Canersstraat**  
DEMEN

**Vraagprijs**  
**€ 575.000 k.k.**





# Kenmerken

**Aanvaarding**  
*in overleg*

**Bouwjaar**  
*1901*

**Soort woning**  
*eengezinswoning*

**Type woning**  
*vrijstaande woning*

**Woonoppervlakte**  
*125 m<sup>2</sup>*

**Perceeloppervlakte**  
*970 m<sup>2</sup>*

**Externe bergruimte**  
*108 m<sup>2</sup>*

**Inhoud**  
*483 m<sup>3</sup>*

**Aantal slaapkamers**  
*5*

**Isolatie**  
*dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas*

**Energieklasse**  
*E*

**Verwarming**  
*c.v.-ketel*

**Tuin locatie**  
*noordoost*





Voor wie op een prachtige locatie wil wonen en op zoek is naar een sfeervol vrijstaand woonhuis op een ruim perceel met grote dubbele garage is dit een unieke kans!

In deze goed onderhouden, gezellige woning woont u heerlijk vrij, met aan de achterzijde de Maasdijk die direct aan het perceel grenst. Binnen korte tijd staat u in de uiterwaarden van de Maas! Naast de woning is er een dubbele garage (ca. 97 m<sup>2</sup>) aanwezig, die volop mogelijkheden en ruimte biedt voor werken aan huis of klus/hobbyruimte.

De kern van Demen is vlakbij de uiterwaarden van de Maas gelegen, met prachtige landelijke vergezichten. In Demen vindt u een bistro en de schitterend aangelegde "de tuinen in Demen". Dagelijkse voorzieningen als supermarkten en scholen zijn in het eeuwenoude vestingstadje Ravenstein te vinden, wat op fietsafstand gelegen is. Ook in Deursen-Dennenburg bevindt zich een basisschool, op circa 1,5 km.

Ravenstein, met alle belangrijke faciliteiten als winkels, scholen, tennisbanen, sporthal en uitvalswegen (A50) in de directe nabijheid, eveneens een NS station. Tevens zijn er diverse restaurants en horecagelegenheden in de stadskern aanwezig. De omgeving van Ravenstein leent zich uitstekend voor mooie fiets- en wandeltochten. Deze voeren u over de dijken, langs de uiterwaarden van de Maas, door de vele kerkdorpen en door het natuurgebied Herperduin met zijn zandverstuivingen, vennen en bossen.

Laten we samen een kijkje nemen in deze mooie woning!

Begane grond:

We betreden de woning via de entree aan de voorzijde, daarmee komen we in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en aan de linkerkant toegang tot de sfeervolle woon-/eetkamer met houten vloer en glas in lood raam, aansluitend de slaapkamer met inbouwkast, aan de rechterzijde een ruime woonkeuken voorzien van 4-pits gasfornuis, oven, dubbele spoelbak, koelkast en kelderkast. Bijkeuken met wasmachine aansluiting, toilet met fontein en een badkamer met ligbad, douche en wastafel.

Eerste verdieping:

Overloop met schuifkasten in de schuine zijde en de Cv-installatie, ruime slaapkamer met kasten in de schuine zijde, aan de overzijde ruime slaapkamer drie, een kleine slaapkamer en slaapkamer vijf met inbouwkast.

Zolder:

Bergzolder, middels een luik te bereiken.

# Omschrijving



## Tuin:

Aan de voorzijde bevindt zich een beklinkerde inrit met aan de linkerkzijde een border met vaste bloemen, struiken en beplanting, aansluitend het tuinhuis. Voor de woning zijn twee borders met siergras aangebracht.

De achtertuin biedt uitzicht op de mooie groene Maasdijk die grenst aan de achterzijde van het perceel. Direct aan de woning is een geklinkerd terras aangelegd, met aangrenzend het gazon.

Rondom de gehele tuin is een mooie groene border aangelegd.

De tuin is voorzien van tuinkraan, stroomaansluiting en waterpomp.

## Bijgebouwen:

Grote vrijstaande dubbele garage, voorzien van elektra- en wateraansluiting, met vliering die toegankelijk is middels een vlizotrap.

Vrijstaand houten tuinhuis met bitumen bedekt.

## Overige informatie:

- Energielabel: E
- Isolatie: Gevelisolatie en gedeeltelijk dak isolatie
- beglazing: Dubbelglas
- Cv-installatie: Remeha 2004
- Woonkamer: Schoonmetselwerk en behangwanden, schrotenplafonds en houten vloer.
- Keuken: Behang, tegelwanden, schrotenplafonds, tegelvloer.
- 1e en 2e Verdieping: Glasvliesbehangwanden en -plafonds, tapijtvloer.
- Vloeren: Betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren
- Schilderwerk buiten: 2021

## Gemeentelijke lasten:

Onroerend zaakbelasting	€ 410,-- per jaar
Afvalstoffenheffing vastrecht	€ 283,32 per jaar
Rioolheffing	€ 173,52,-- per jaar

## Lokale belastingen:

Waterschapslasten	€ 304,72,-- per jaar
-------------------	----------------------

## Maandelijks verbruik:

Gas en elektra	€ 336,-- per maand
----------------	--------------------

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.



# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

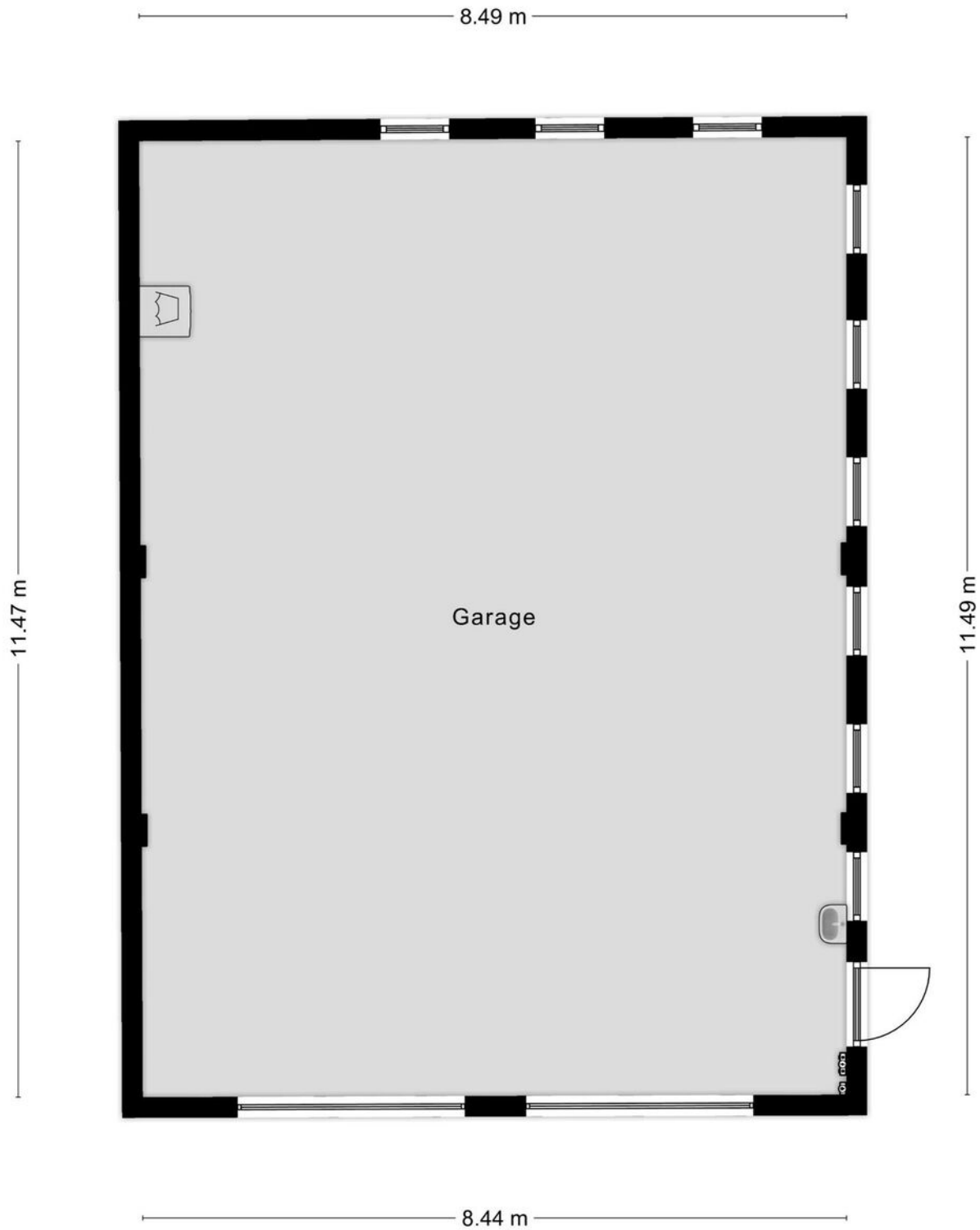


# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

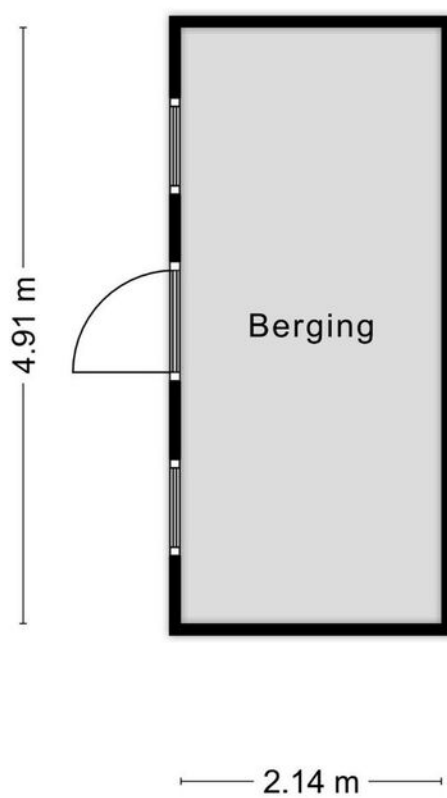
# Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

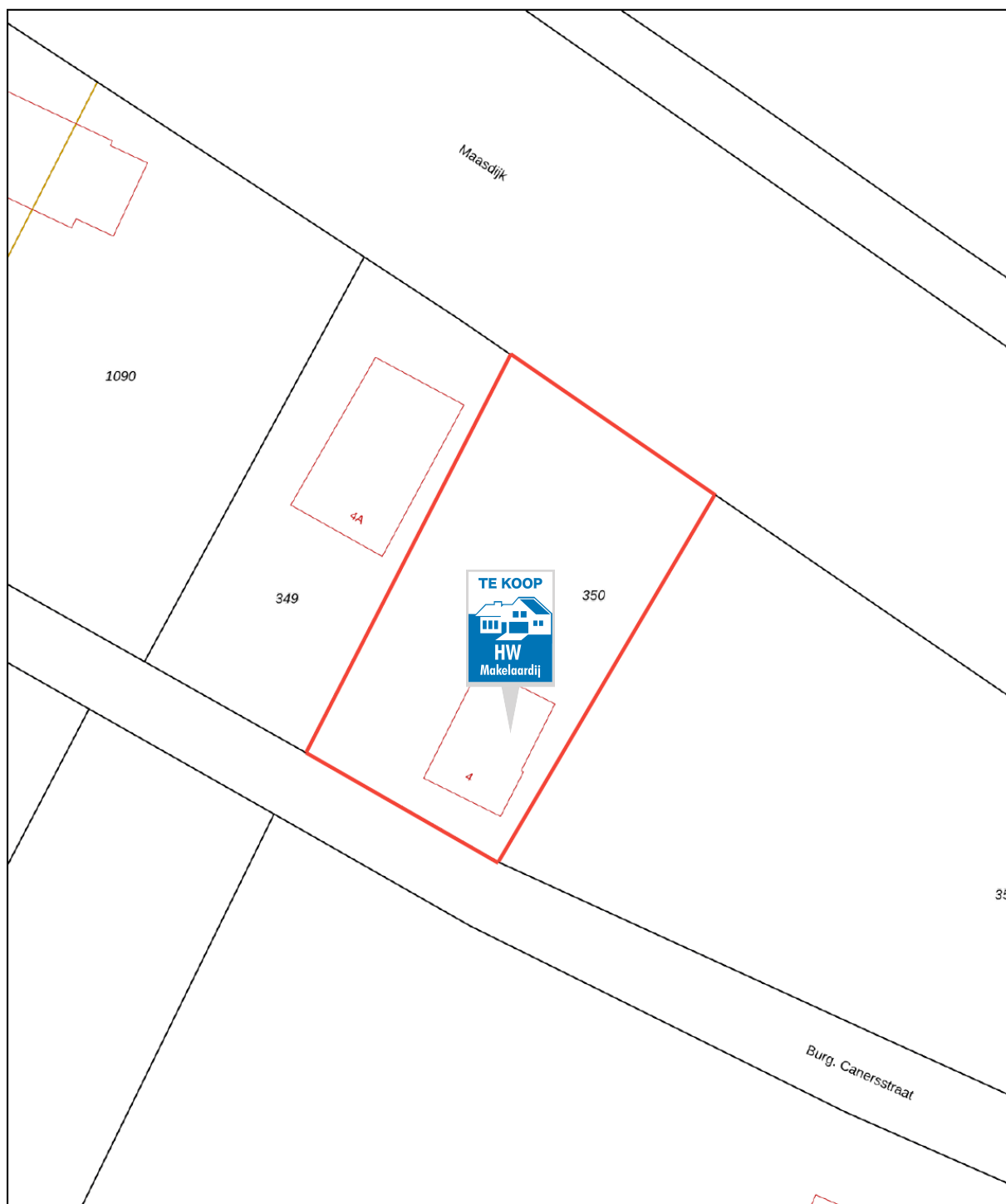


# Kadastrale kaart



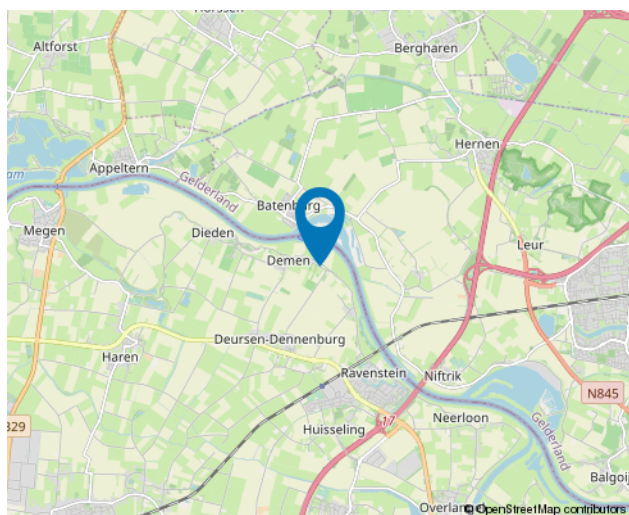
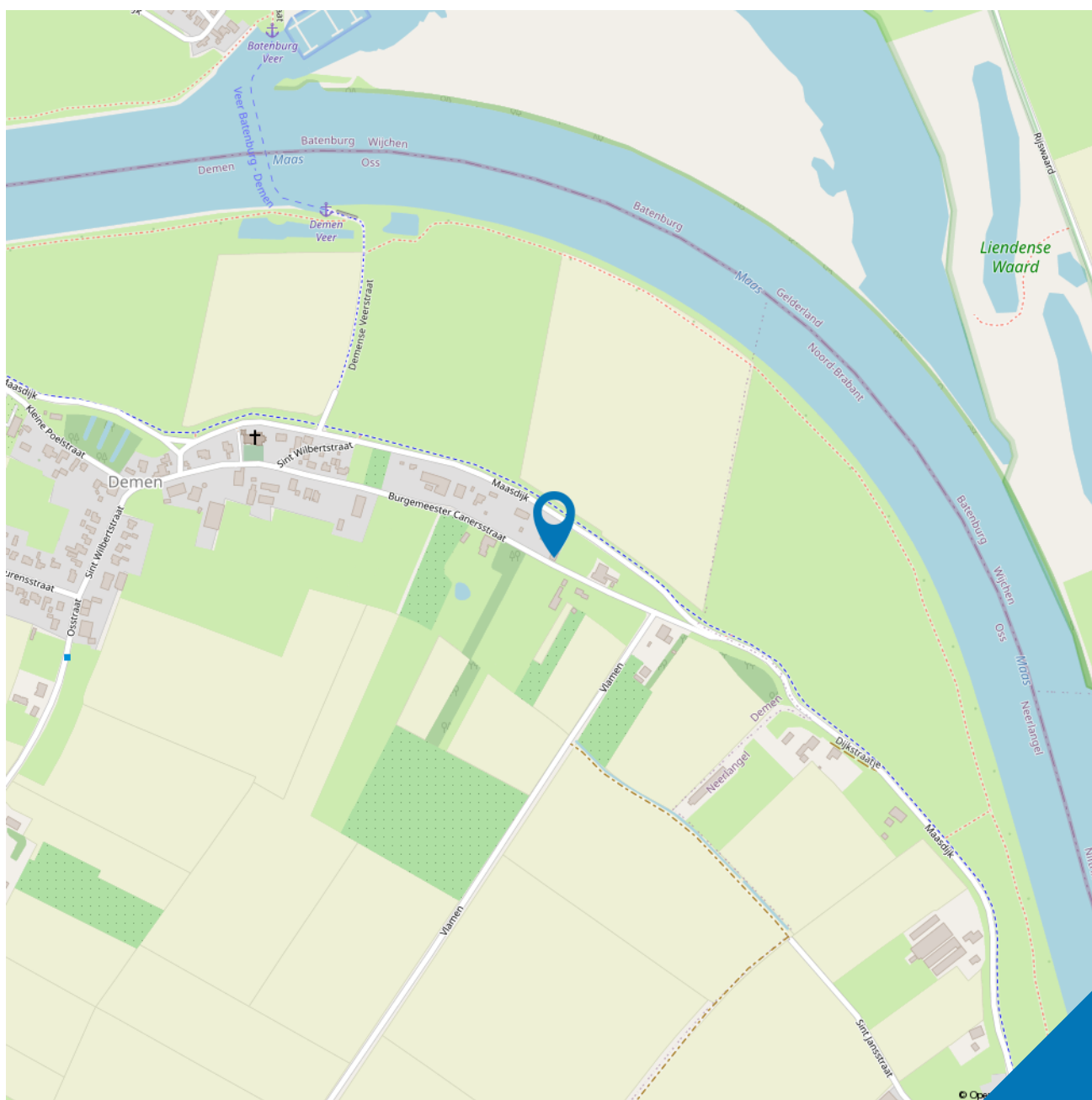
Kadastrale kaart

Uw referentie: HW Makelaardij



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ravenstein	
	— Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	— Administratieve kadastrale grens	Perceel 350	
	— Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2022 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.	

# Locatie op de kaart



# Wonen in Demen



Demen is genoemd naar het riviertje de Demen, dat in de Peel begon en op de Maas afwaterde. Het heeft een weg boven en een weg beneden langs de Maasdijk. Volg ze allebei om de sfeer van het dorpje te ervaren. Rustig aan, want er is veel te genieten, zoals van de vele monumentale boerderijen en de onderwijzerswoning (later Rabobank), de kosterij en de pastorie, een oude loofgang in de voormalige tuin van burgemeester Caners.

Boven langs de dijk toont Demen zich weer anders, met uitzicht over daken en tuinen. Een bronzen vrouwbeeld op de dijk trekt de aandacht. Het kunstwerk Vrouw turend naar het water (1999), naar ontwerp van Inez Hageman, is een herinnering aan de hoge waterstanden van enkele jaren daarvoor.

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Willie Walraven, Lieke Timmermans, Mike Eichelsheim, Henk Walraven, Corrie Marinussen en Rian Brans

HW Makelaardij is gespecialiseerd in aan- en verkoop van huizen, appartementen, woonboerderijen, bouwkvavels etc. in Wijchen met haar kerkdorpen, Grave, Nijmegen en omgeving. Voor taxaties, hypotheke en juridisch advies ben u bij HW Makelaardij ook aan het juiste adres.

Bij HW Makelaardij ben u verzekerd van een enthousiaste aanpak, open communicatie en duidelijke afspraken. Wij geven u persoonlijke aandacht en begeleiden u op een actieve en deskundige wijze.

Onze sterke punten zijn:

- HW Makelaardij heeft een kleine portefeuille, waardoor wij u ruimschoots persoonlijke aandacht en advies op maat kunnen bieden.
- HW Makelaardij begeleidt u intensief tijdens het gehele proces.

Bent u voornemens uw huis binnenkort te verkopen? HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan. Na deze waardebeoordeling heeft u meer inzicht in uw aan- of verkoop beslissing. Voor meer informatie of om een afspraak te maken, kunt u contact met ons opnemen.



HW Makelaardij  
Hoeveweg 40  
6613 AE Balgoij  
T. 024-642 27 76

# HW Makelaardij als aankoopmakelaar?



## **Droomhuis gezien? Neem ons als aankoopmakelaar mee!**

Wanneer u een huis wilt kopen, adviseren wij u een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt namelijk uw belang bij het aankopen van een woning.

## **Belangrijke beslissing**

Het kopen van een huis is een belangrijke beslissing. Als aankoopmakelaar denken wij met u mee en kunnen u een passend advies geven. Ons team is u volledig van dienst en begeleidt u door het gehele traject.

## **Van bezichtiging naar eindoordeel**

Terwijl u checkt of het huis aan uw wensen voldoet, kijken wij alvast verder. Hoe is de onderhoudssituatie? Zijn er gebreken? Soms zullen wij u adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

Als dit het huis van uw dromen is, dan graven wij nog wat dieper. Hoe zit het bijvoorbeeld met bestemmingsplannen, het energielabel en milieuaspecten? Wij weten de gegevens snel boven water te krijgen. Daarnaast wordt u geïnformeerd over het te volgen biedingsproces en of er al meerdere biedingen zijn.

## **Van onderhandeling naar koopovereenkomst**

Nu is het zaak de juiste biedingsstrategie en het beste openingsbod te bepalen. Wij kunnen u daarin objectief adviseren en bijstaan.

Met een schat aan ervaring en hulp van o.a. de VBO- database weten wij in hoeverre de vraagprijs met de actuele marktwaarde overeenkomt.

Gefeliciteerd! Uw eindbod is geaccepteerd en de koopovereenkomst kan getekend worden, maar niet voordat wij deze grondig hebben doorgenomen.

## **Overdracht woning bij de notaris**

De woning is geïnspecteerd en goedgekeurd. Het is nu slechts een kwestie van ondertekening van de akte van levering bij een notaris. De notaris zorgt ervoor dat uw woning ingeschreven wordt bij het Kadaster.



# 10 meest gestelde vragen



Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u opzoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO makelaar aan belangstellenden vertellen dat een, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluitende vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper als nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



## **6. Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende VBO makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van VBO zal in de tussentijd proberen niet met een andere

partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende VBO makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hier van voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangen behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Ook weten wat uw woning waard is?



HW Makelaardij biedt u gratis een geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis aan.



**Bent u nu benieuwd wat uw huis waard is?**

**Plan een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!**

**Bel snel met:  
024-6422776**

