



QUALIS

KATWIJKSEWEG 29, CUIJK

€ 745.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: katwijkseweg29.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning die voldoet aan jouw woonwensen? Goed nieuws! Deze unieke vrijstaande nieuwbouwwoning van ruim 263 m² op steenworp afstand van het water is nú beschikbaar. De buitenkant en indeling staan als een huis, het moeilijkste deel is al achter de rug en het leukste deel begint nu: de inrichting! De badkamer, keuken, vloeren en overige elementen kun je namelijk volledig naar eigen wens inrichten. Jouw droomhuis in wording!

De moderne uitstraling van deze woning trekt meteen de aandacht. De voorgevel bestaat uit een mix van hout, steen, zink en glas. Dit maakt deze woning een plaatje om naar te kijken! Niet alleen in- maar ook rondom de woning geniet je van een royaal en ruimtelijk gevoel. De benedenverdieping beschikt over een woonoppervlakte van ruim 175m² exclusief 30 m² extra berging. De locatie van de keuken is zeer ruim ingericht, wat maakt dat je hier voldoende ruimte hebt voor een kookeiland met zitgedeelte. De gehele woning profiteert van enorm veel natuurlijk lichtinval gecreëerd door de vele raampartijen en verschillende lichtstraten. Naast het gigantische woon-, zit- en kookgedeelte is deze woning uitermate geschikt voor het uitoefenen van een (creatief) beroep of hobby aan huis. Het atelier is, net zoals de rest van deze woning, niet alleen zeer ruim maar ook behoorlijk licht. Dé ingrediënten voor een hele fijne werkplek! Het atelier beschikt over een directe deur naar de achtertuin. Deze ruimte is eenvoudig in te richten als extra slaapkamer. De aansluitingen voor een extra badkamer en extra keuken/pantry zijn reeds aanwezig.

Aan de andere kant van de woning vind je een extra ruimte van ruim 30m² met zowel openslaande deuren naar de oprit als een deur voorzien van glas naar de achtertuin. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en is op dezelfde manier geïsoleerd. Alles volgens de laatste eisen voor nieuwbouw. De achtertuin is tevens bereikbaar via de grote schuifpui in de woonkamer. Voor nu is de achtertuin aangekleed met een prachtig gazon, maar ook de tuin kan nog volledig naar eigen wens ingedeeld worden. De tuin is aan twee zijden van buitenaf te bereiken.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers waarvan één slaapkamer is voorzien van twee grote dakramen. De ruime badkamer, met dakkapel beschikt over voldoende ruimte en alle aansluitingen die je nodig hebt om hier de ideale badkamer van te maken. Je kunt hier zelfs gaan genieten van een groot ligbad, aparte inloopdouche en dubbele wastafel. Via de vlieringtrap bereik je de bergingszolder.

PLUSPUNTEN

- + Huis is geïsoleerd en gebouwd volgens laatste normen voor nieuwbouw
- + Vrijstaande nieuwbouwwoning met een woonoppervlakte van ruim 230m² plus 30 m² hobbyruimte, berg ruimte of garage
- + Gelegen dichtbij de Maas en tegenover sportvelden met uitzicht over de heuvels van de Mokerheide en de St. Jansberg
- + Dichtbij alle voorzieningen, nabij centrum Cuijk
- + 3 minuten fietsen naar station Cuijk
- + 20 minuten rijden naar centrum Nijmegen
- + Fiets brug/fietssnelweg naar Nijmegen
- + 5 minuten vanaf oprit a73
- + Diverse natuurgebieden nabij
- + Scholengemeenschap dichtbij
- + De indeling is bepaald maar verder is deze woning volledig naar eigen wens in te richten.
- + Mogelijkheid tot een riante keuken inclusief kookeiland met zitgedeelte.
- + Veel natuurlijk lichtinval door de vele raampartijen en verschillende lichtstraten
- + Inpandige berg ruimte van ruim 30m² met openslaande deuren naar de oprit en openslaande deuren naar de tuin

aan de achterzijde

+ Gigantisch atelier, ideaal voor het uitoefenen van een beroep of hobby aan huis. Het atelier heeft een eigen ingang aan de voorzijde van het huis. Of voor het creëren van extra woonruimte.

+ Drie volwaardige slaapkamers waarvan één slaapkamer beschikt over twee grote dakramen. Op de begane grond mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer en badkamer

+ Grote badkamer met mogelijkheid tot groot ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De leidingen en aansluitpunten zijn aanwezig om de eindapparaten op aan te sluiten.

+ Vlieringzolder voor extra opbergruimte.

+ Onderhoudsarm door onder andere de flinke overstek boven de kozijnen, kunststof onderdorpels bij de kozijnen, zinken dakranden en zeer duurzaam hardhout als gevelbekleding.



UW MAKELAAR

Dave de Jongh (RM-RT)

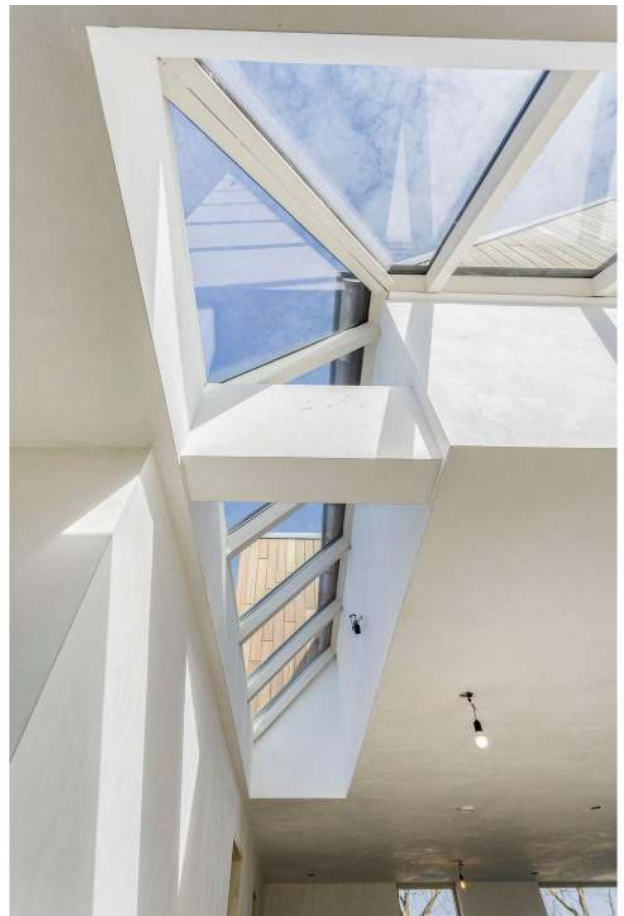
NVM register makelaar - taxateur wonen
& bedrijfsmatig vastgoed (Partner)

Kantoor Uden

d.dejongh@krabben.nl
0650420658































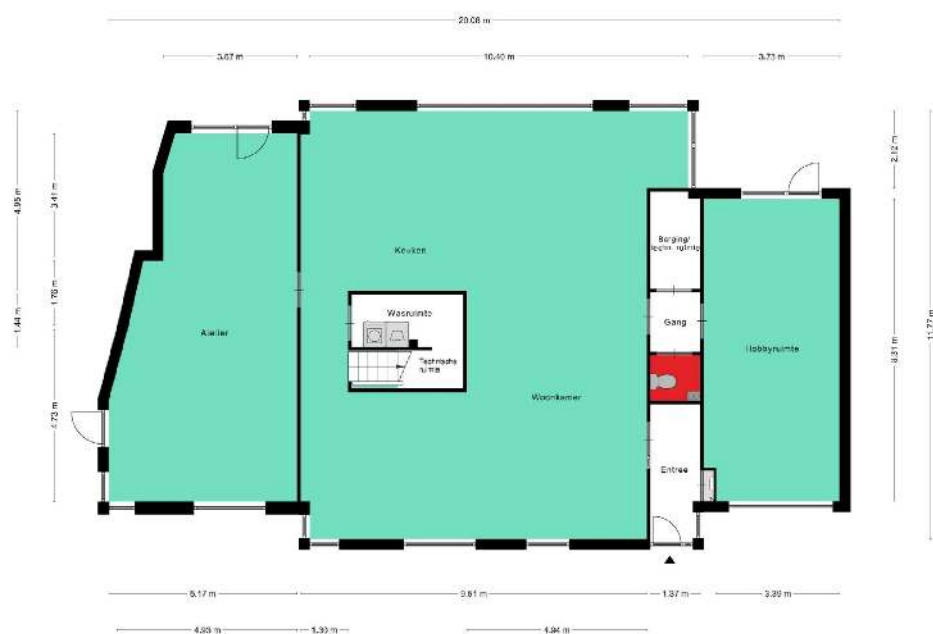








PLATTEGROND



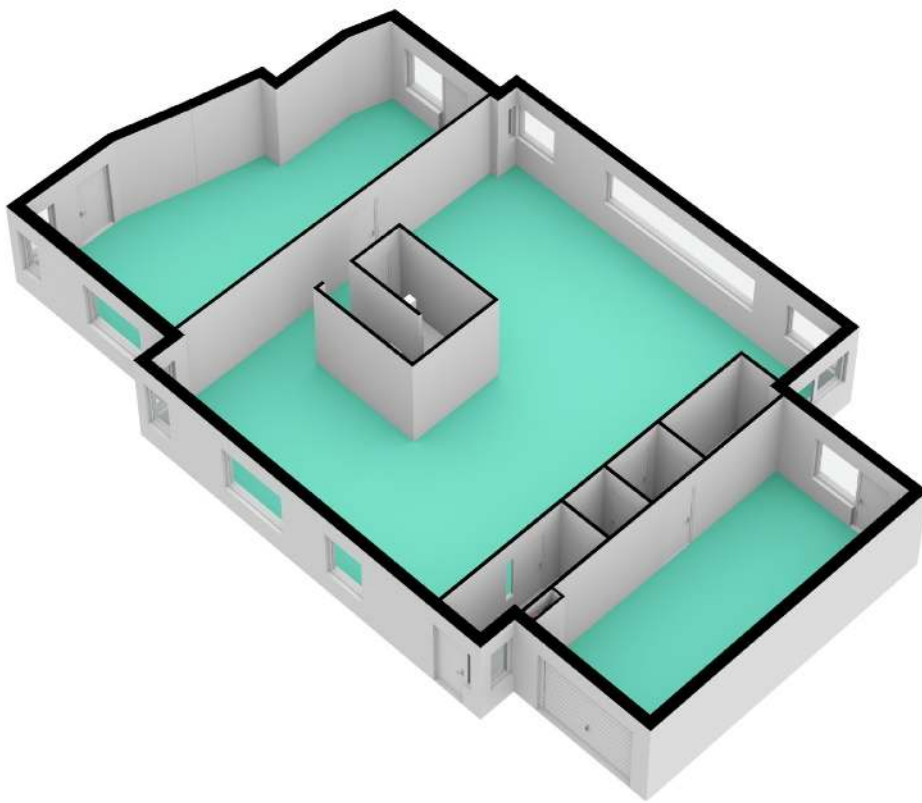
Alle afmetingen zijn in meters. © 2024, www.zboor.nl

PLATTEGROND

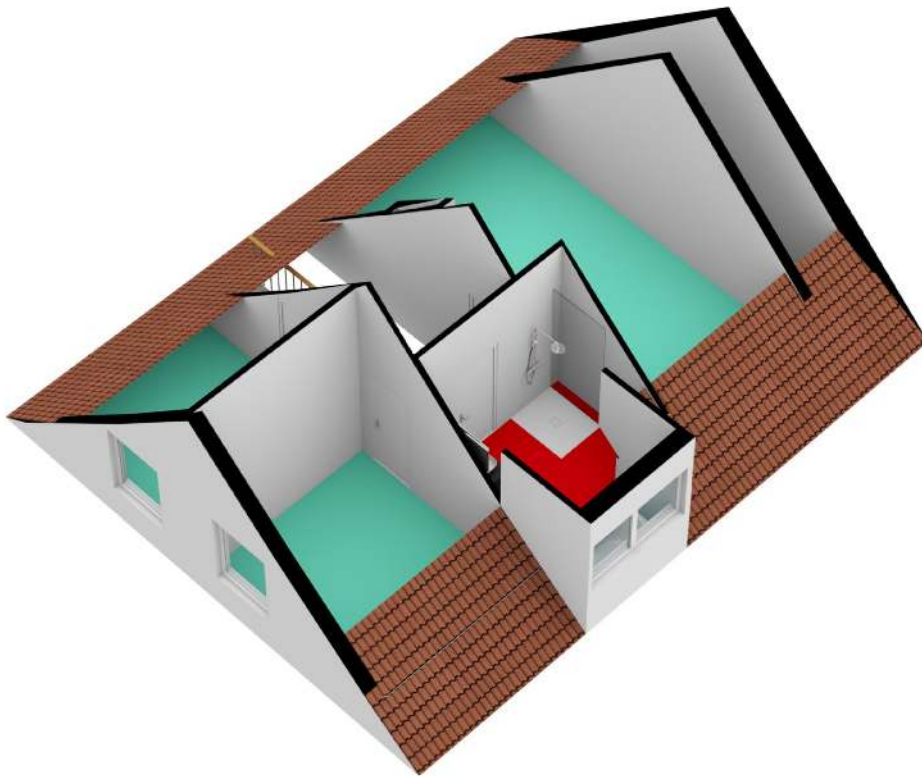


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 3D



PLATTEGROND 3D




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Katwijkseweg 29



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cuijk	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6564	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2023
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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

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 be-zichtigingen 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 onder-handelingen 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 ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen 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:

a) 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.

b) 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 ge-interesseerde 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.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBEN.NL**



MEEST GESTELDE VRAGEN

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

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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 opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende 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 clausule?

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 clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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 Consumenten-voorwaarden 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 ge-komen 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, af-wijkingen 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 ge-attendeerd 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 maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**



QUALIS

ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVV).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

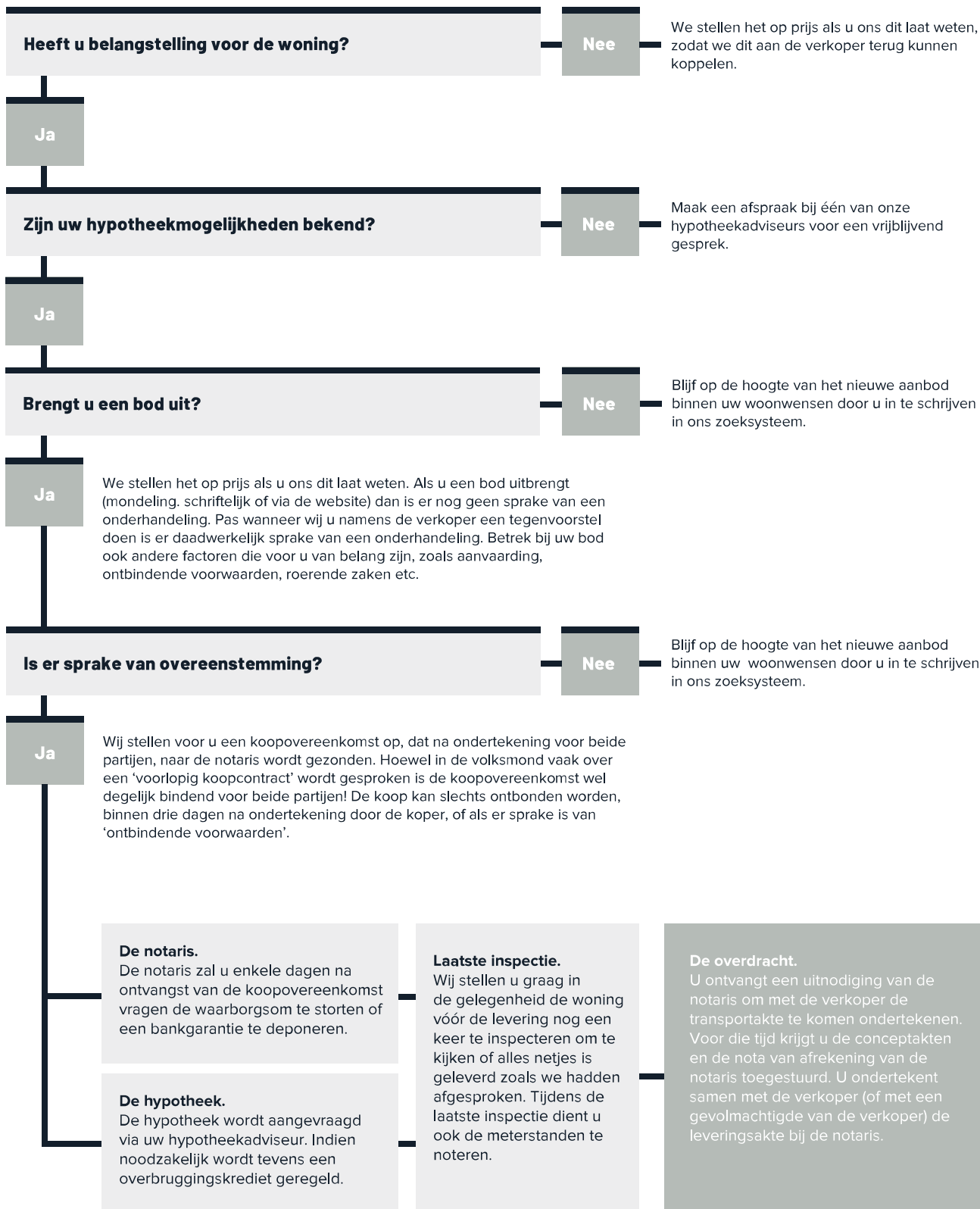
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABEN.NL**



LAND VAN CUIJK IN CIJFERS

Land van Cuijk is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. De gemeente werd op 1 januari 2022 ingesteld door een fusie van de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. De fusiegemeente heeft 90.780 inwoners, een oppervlakte van 351,87 km² en bestaat uit 33 kernen.

Inwoners



90.780

Geboorten (gem. per jaar)



151

Gemiddelde leeftijd



52,0 jr

Woningen



39.107

WOZ-waarde (€1.000)



€ 265

Vestigingen regulier basisonderwijs



32

Leerlingen per vestiging



237

Aantal restaurants



71

Aantal drink- gelegenheden



37

Aantal bioscopen en theaters



16

Gem. afstand tot sportschool



4,9 km

Gem. afstand tot zwembad



5,4 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via **Oss** 0412 - 63 29 28 / **Uden** 0413 - 25 70 33 / **KRABBen.NL**

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via

Oss 0412 - 63 29 28 / Uden 0413 - 25 70 33 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

