



QUALIS

KOLONEL WILSSTRAAT 11, RAVENSTEIN

€ 950.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: kolonelwilsstraat11.nl

van der
krabben

OMSCHRIJVING

Soms komt er een woning voorbij die werkelijk alles heeft – karakter, comfort, ruimte én een zee aan mogelijkheden. Deze bijzondere rijksmonumentale woning uit 1630 ligt midden in de charmante vestingstad Ravenstein en combineert eeuwenoude details met modern wooncomfort. Je woont hier niet alleen in een stukje geschiedenis, maar ook verrassend praktisch. Bovendien is de woning al voorbereid op hybride verwarmen en beschikt het over het groene energielabel C.

Wat deze woning echt uniek maakt? De veelzijdige indeling biedt talloze gebruiksmogelijkheden. Werk je graag aan huis, dan is de hobbyruimte aan de achterzijde – met eigen entree, toiletruimte en keuken – ideaal. Aan de voorzijde bevindt zich op de begane grond een volledig zelfstandige woonruimte met woonkamer en keuken, slaapkamer met badkamer en suite, toiletruimte én berging. Perfect voor logees, mantelzorg of een zelfstandig wonend kind.

De royale woonverdieping met twee slaapkamers en twee badkamers is in 2017 volledig vernieuwd. Deze verdieping ademt warmte en licht, met een indrukwekkend zicht op de nok en de originele spanten uit de 17e eeuw. De open woonkeuken vormt het kloppend hart van het huis. Comfort wordt hier gecombineerd met techniek: vloerverwarming, muurverwarming en mechanische ventilatie zorgen voor een prettig binnenklimaat, terwijl het nieuwste vacuümglas in de authentieke kozijnen zorgt voor uitstekende isolatie zonder in te leveren op uitstraling. En dan is er nog het dakterras van maar liefst 60 m² – volop privacy, midden in de stad én met uitzicht op de Maas en haar groene uiterwaarden.

Hier woon je op een bijzonder plekje in Ravenstein: aan de ene kant uitzicht over de Maas, aan de andere kant een sfeervolle straat met de karakteristieke keien waar de vestingstad om bekendstaat. De ligging is ideaal: het treinstation, basisscholen, de supermarkt, het gezellige centrum én het prachtige buitengebied zijn binnen handbereik. Of je nu houdt van wandelen langs het water of een terrasje in de stad, hier kan het allemaal. En met de A50 om de hoek ben je zo in Nijmegen, Eindhoven of 's-Hertogenbosch.

Indeling woonverdieping:

+ Direct bij aankomst valt de karaktervolle uitstraling op: een stijlvolle gepleisterde lijstgevel met gebosseerde afwerking en een imposant hoog schilddak – een echte blikvanger in de straat.

+ Parkeren doe je comfortabel in je eigen garage met elektrische openslaande deuren, direct aan de achterzijde van de woning. Daarnaast is er parkeergelegenheid in de directe omgeving met een parkeervergunning, en gasten parkeren eenvoudig om de hoek op de openbare parkeerplaats.

+ De woonverdieping is voorzien van vloer- én muurverwarming en heeft een open indeling met vide. Je geniet hier van zicht op de nok van de woning en de indrukwekkende houten spanten uit de 17e eeuw. De loft deuren versterken het open woongevoel. Via een deur met hor heb je directe toegang tot het royale dakterras met prachtig uitzicht.

+ De moderne keuken (2017) is stijlvol afgewerkt met massief houten lades en voorzien van een 4-pitsfornuis, oven, vaatwasser op hoogte, vriezer, koelkast met vershoudlade en een extra voorraadkast. De strakke gietvloer loopt door in de aangrenzende eethoek.

+ Het onderhoudsvriendelijke dakterras van maar liefst 60 m² is een ware buitenoase. Met meerdere zithoeken, veel privacy, uitzicht op de Maas en een rustieke pizza-oven is dit dé plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

+ De woonkamer op de woonverdieping heeft een warme eiken parketvloer en een houtkachel die de verdieping comfortabel kan verwarmen. Daarnaast vind je hier een separate toiletruimte met wandtoilet, fonteintje en automatische verlichting.

+ De royale hoofdslaapkamer beschikt over een badkamer en suite met een halfvrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en een modern badkamermeubel. Bovendien vind je hier een airconditioning en monumentale dakramen.

+ Ook de tweede slaapkamer is voorzien van een eigen badkamer met douche, badkamermeubel en toegang tot de cv-installatie. Hier zijn al voorbereidingen getroffen voor hybride verwarming.

+ De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bewonder je de nokconstructie nog beter. De multifunctionele ruimte is licht en sfeervol dankzij de grote lichtstraat in het schuine dak. Het slimme lichtplan accentueert de prachtige ronde sporenkap, en de ingebouwde vloerkast biedt praktische opbergruimte.

Indeling begane grond:

+ De indrukwekkende entree met hoog plafond, klassieke kroonluchters en een karakteristieke tegelvloer zet meteen de toon van de zelfstandige woonruimte. Hier vind je ook de vernieuwde meterkast uit 2017.

+ Vanuit de entree heb je toegang tot de woonkamer met authentieke schouw en een functioneel keukenblok.

+ Aan de overzijde van de woonkamer bevindt zich de slaapkamer, met een moderne badkamer en suite.

+ De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, ruime inloopdouche, een modern badkamermeubel met wastafel, designradiator en mechanische ventilatie.

+ Tegenover de separate toiletruimte met fonteintje vind je een praktische berging met aansluitingen voor wasmachine en droger.

+ Via een deur bereik je de hoger gelegen hal met een ruime berging.

+ Vanuit hier heb je toegang tot de garage (met lichtstraat en loopdeur), de hobbyruimte met eigen ingang en de woonverdieping.

+ De multifunctionele hobbyruimte vind je aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een eigen entree met hal en is flexibel in te richten. Dankzij de lichtstraat en grote raampartij komt er veel natuurlijk licht binnen. Er zijn bovendien twee extra ruimtes: één met inbouwkast en toegang tot een toiletruimte met wandtoilet en één met een keuken en witgoed aansluitingen.

Bijzonderheden:

+ De woning beschikt over het groene energielabel C – een uitstekend label voor een rijksmonument.

+ De meterkast is in 2017 volledig vernieuwd en daarnaast is er ook een nieuwe watermeter.

+ De kozijnen zijn deels voorzien van dubbel glas en deels van hoogwaardig vacuümglas (2024), dat beter isoleert dan triple glas. Ook de lichtstraten zijn uitgevoerd in isolerend veiligheidsglas.

+ Dankzij de twee cv-ketels is de woning perfect afgestemd op het veelzijdige gebruik van de woonruimtes.

+ Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd: de voorzijde in 2024, de achterzijde in 2025 – de woning verkeert dus in uitstekende staat van onderhoud.

+ Voor extra veiligheid zijn er gekoppelde rookmelders aanwezig en is brandvertragend materiaal toegepast.

Dat deze woning in alle opzichten uniek is, spreekt voor zich. Maar om de indeling en sfeer écht goed te ervaren, nodigen we je graag uit voor een bezichtiging.

Aanvaarding:

In nader overleg.





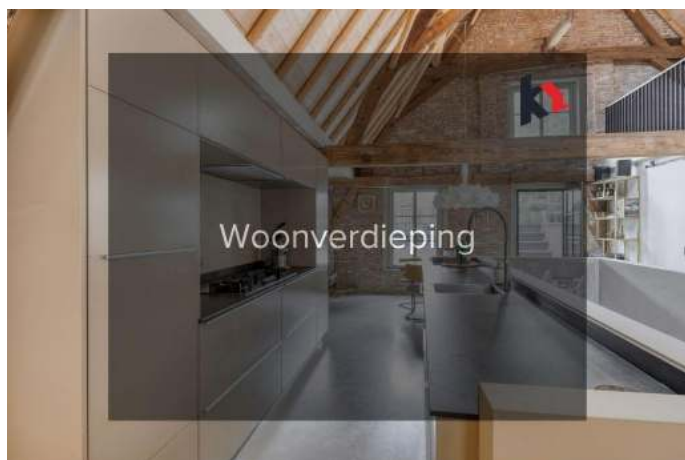
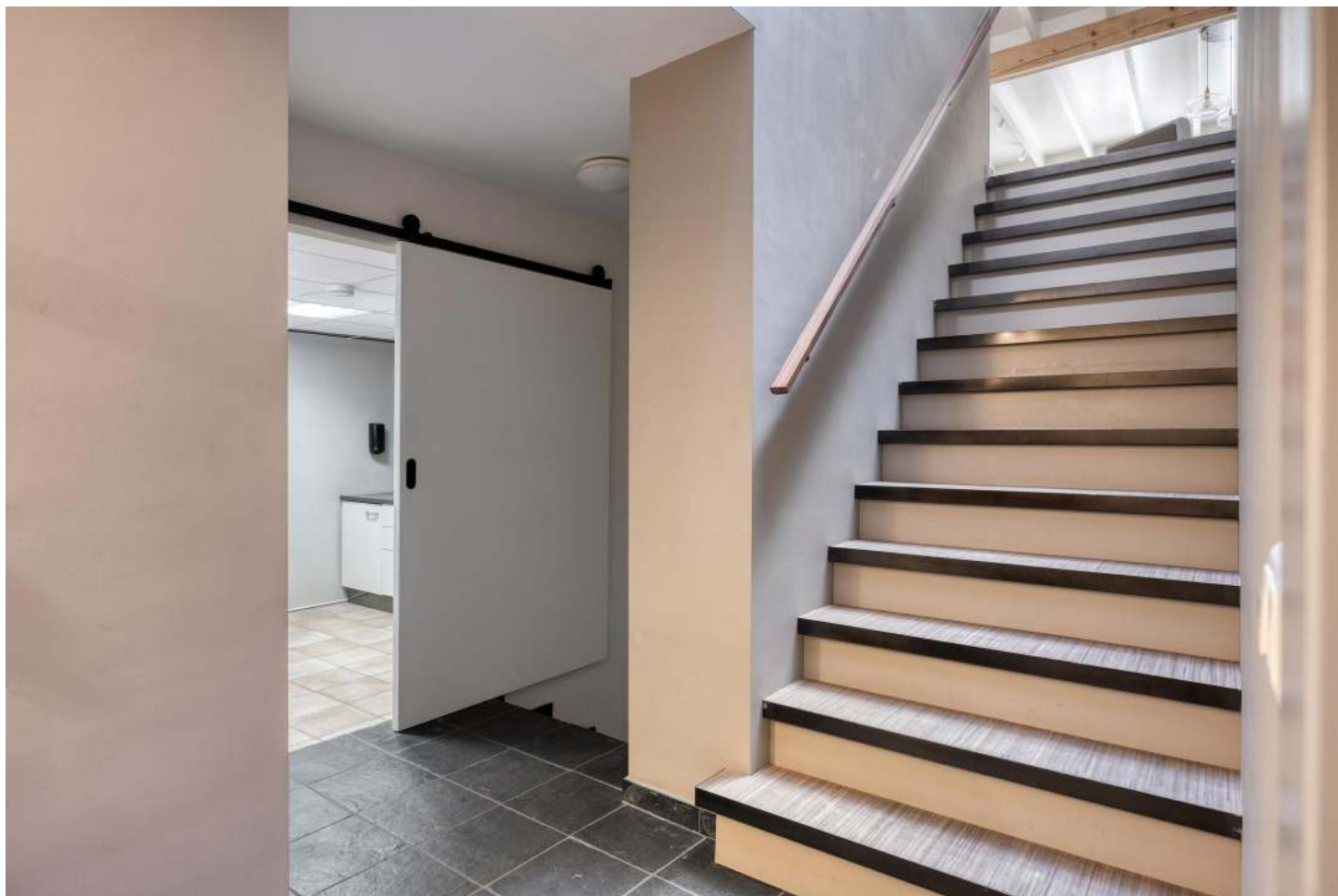
UW MAKELAAR

Joris Welten (RM-RT)

NVM register makelaar - taxateur wonen
& bedrijfsmatig vastgoed (Directie/partner)

Kantoor Oss

j.welten@krabben.nl
0654623124



Woning: 329 m²



Kamers: 8 (3 slaapkamers)



Perceel: 227 m²



Bouwjaar: 1630



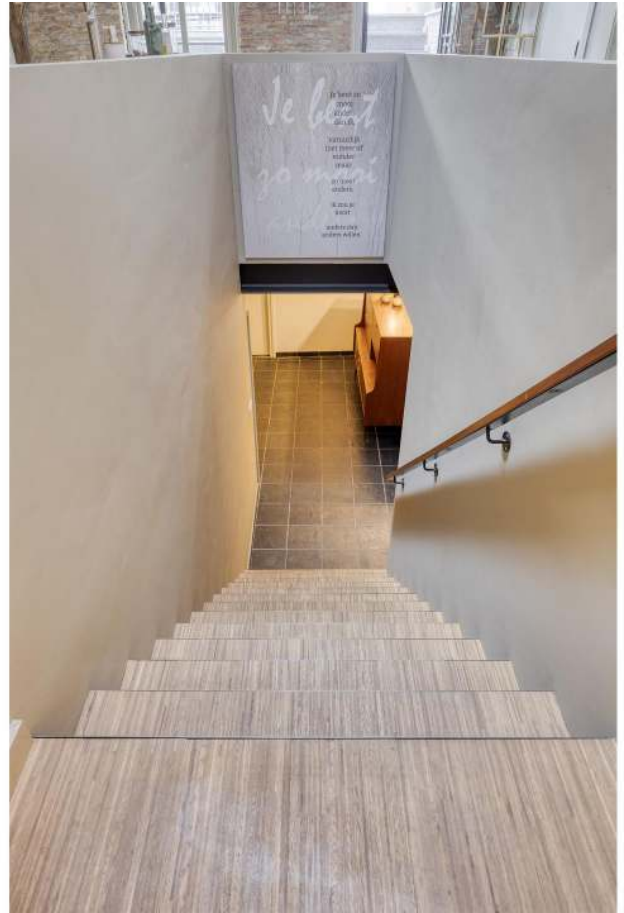
Energie label: C























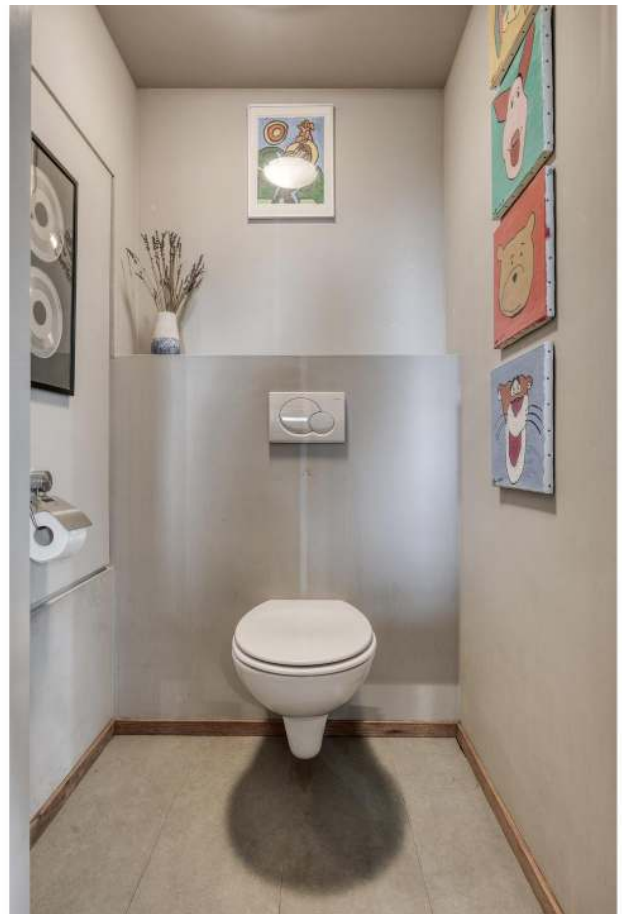


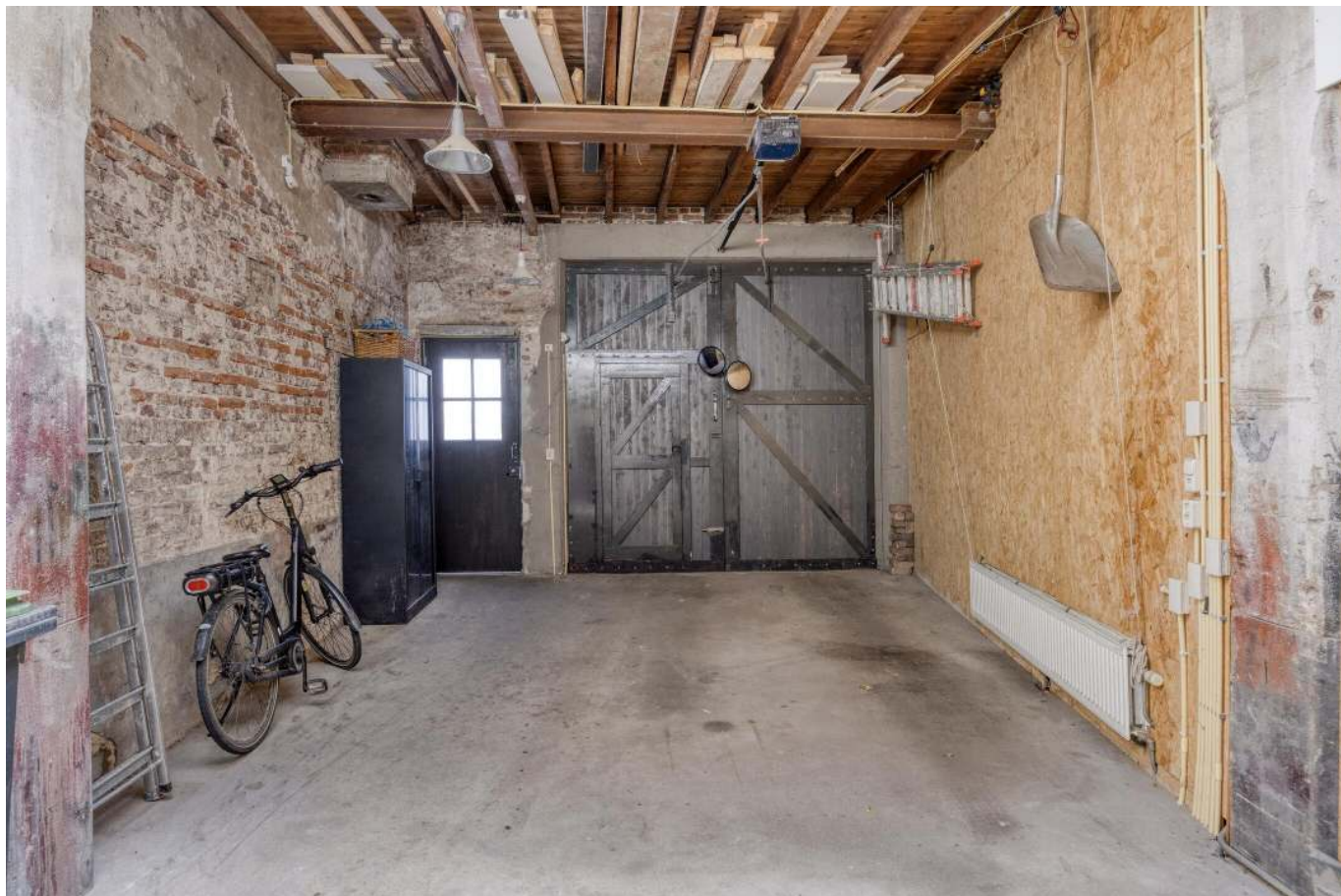
























PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zboer www.zboer.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ravenstein

Sectie A

Perceel 1235

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.

kadaster

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

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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-zichtingen 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 clause.

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 opgaaf 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 clause?

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 clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause 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 clause 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 clause, 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 gesloten.

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 / **KRABBE.NL**



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 NRVt).

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

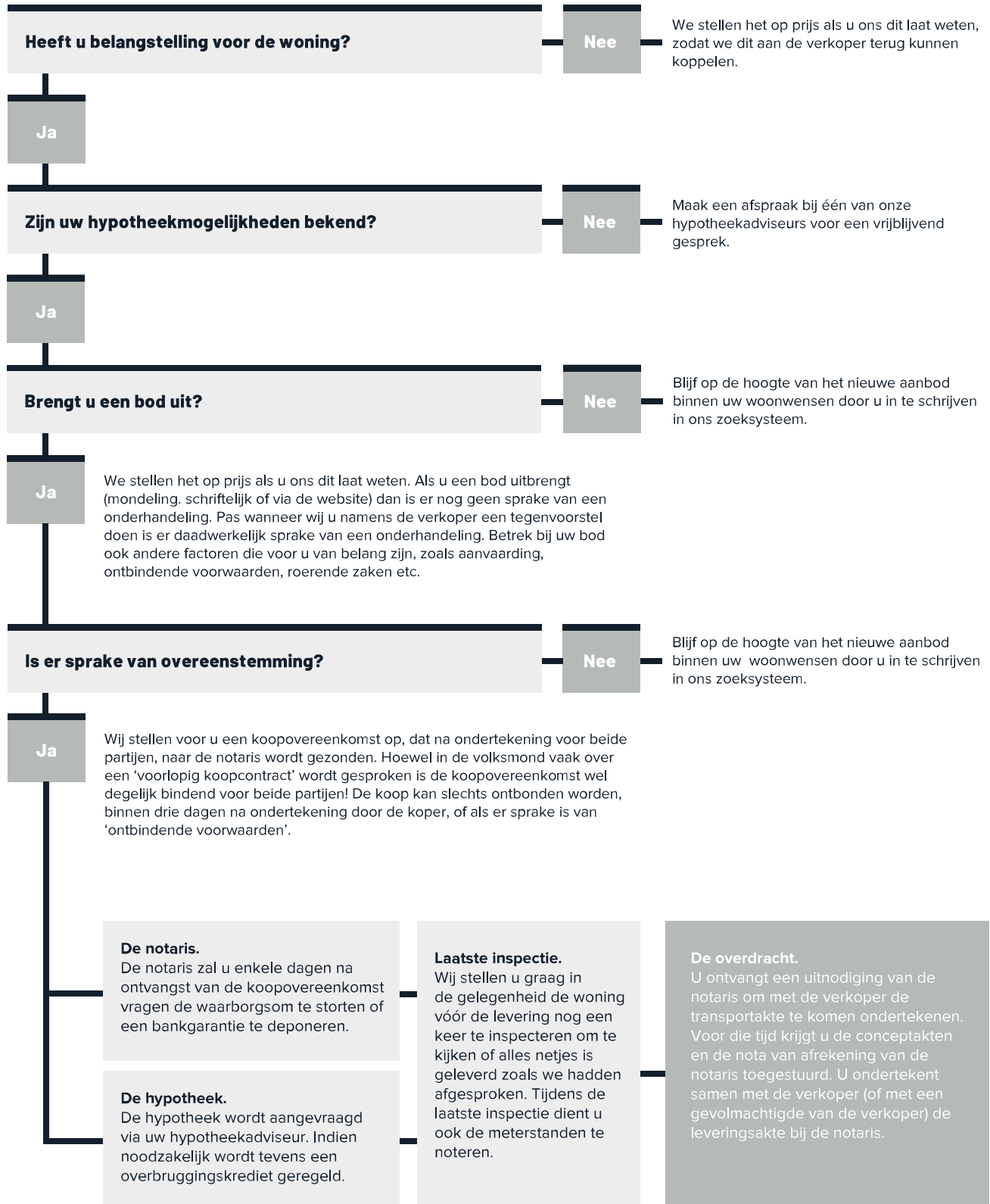
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen 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 / **KRABBen.NL**

OSS IN CIJFERS

Oss is een gemeente in de provincie Noord-Brabant, in Nederland. De grootste kern van de gemeente is de stad Oss. In 1994 zijn de gemeenten Berghem en Megen, Haren en Macharen bij Oss gevoegd. In 2003 werd de gemeente Ravenstein vrijwillig bij Oss gevoegd. In 2011 is de gemeente Lith vrijwillig samengevoegd.

Inwoners



93.057

Geboorten (gem. per jaar)



76

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



40.958

WOZ-waarde (€1.000)



€ 262

Vestigingen regulier basisonderwijs



31

Leerlingen per vestiging



220

Aantal restaurants



146

Aantal drink- gelegenheden



71

Aantal bioscopen en theaters



5

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



3,4 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)

