

Willem Kippstraat 3  
Megen



# BESCHRIJVING



Karakteristieke VRIJSTAANDE jaren '30 woning waar authentieke details, ruimte en historie samenkomen.

Achter de karakteristieke gevel schuilt een woning die door de jaren heen met veel liefde is bewoond, onderhouden en verfraaid. Originele details zijn zorgvuldig behouden, plafonds zijn in oude stijl teruggebracht en overal in huis voelt u de aandacht waarmee de huidige bewoners deze bijzondere plek hebben gekoesterd. Het resultaat is een warm FAMILIEHUIS met verrassend veel leefruimte en een sfeer die perfect past bij het historische karakter van Megen.

De woning beschikt over een living, eetkamer ensuite, royale LEEFkeuken, VIER slaapkamers, twee badkamers en een bijzondere WELLNESSruimte met aansluitende sportruimte. Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, een OVERKAPPING en volop privacy.

Een bijzonder pluspunt is de ligging binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van Megen. Vanuit verschillende vertrekken en vanuit de tuin kijkt u uit op de historische bebouwing van het vestingstadje, de markante kerktoren, de Gevangentoren en zelfs de ooievaars die hier jaarlijks hun nesten bouwen. Op korte afstand liggen bovendien de Maas, de uiterwaarden en het prachtige buitengebied, waardoor rust, natuur en historie hier dagelijks samenkomen.



VRAAGPRIJS:	865.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 355+123= 478m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 756m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 199m <sup>2</sup>
OVERKAPPING:	ca. 21m <sup>2</sup>
FIETSENBERGING:	ca. 7,5m <sup>2</sup>
GYM:	ca. 14m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	1935 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 27-05-2036)

## BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAANDE jaren '30 woning
- Gelegen binnen RIKSBESCHERMD stadsgezicht
- AUTHENTIEKE details behouden
- Living met ENSUITE eetkamer
- Royale LEEFkeuken
- Praktische KELDER
- Badkamer op de begane grond
- WELLNESS met sauna, bad en douche
- Separate SPORTruimte
- DRIE slaapkamers
- Tweede badkamer op de eerste verdieping
- VIERDE slaapkamer op de tweede verdieping
- Lichte overloop met WERKPLEK
- Bergruimte aanwezig
- Fraai aangelegde tuin
- OVERKAPPING en meerdere terrassen
- Volop PRIVACY
- FIETSENBERGING
- OPRIT voor meerdere auto's
- 14 ZONNEPANELEN
- Dak- en vloerISOLATIE
- Houten kozijnen, ISOLERENDE beglazing (m.u.v. glas-in-lood en klepramen)
- AIRCO'S aanwezig
- Energielabel D (geldig tot 27-05-2036)

# INDELING



Bij binnenkomst valt direct op hoeveel KARAKTER deze woning heeft. Het fraaie GLAS-IN-LOOD bij de entree, de paneeldeuren en de zorgvuldig behouden details vertellen het verhaal van een woning die met veel liefde is bewoond en onderhouden.

De living aan de voorzijde voelt licht en uitnodigend aan. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl het VISGRAAT parket, de fraaie ENSUITE deuren en de met zorg herstelde plafonds met sierlijsten herinneren aan de charme van de jaren '30. Vanuit de woonkamer kijkt u uit op het rustige straatbeeld van het historische vestingstadje.

De ENSUITE deuren vormen één van de sfeervolle blikvangers van de woning. Open versterken zij het gevoel van ruimte en licht, terwijl ze gesloten direct de warme en intieme sfeer oproepen die zo goed past bij een karakteristieke jaren '30 woning.

De eetkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Van een uitgebreid diner tot een verjaardag of een ontspannen zondagmiddag aan tafel, hier is alle ruimte om samen te genieten. De grote ramen zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en laten gedurende de dag een mooie hoeveelheid licht binnenvallen.









EETKAMER





De LEEFkeuken vormt het kloppend hart van de woning en sluit op een natuurlijke manier aan op de eetkamer. Dankzij de twee open verbindingen blijven beide ruimtes prettig met elkaar verbonden, terwijl ze ieder hun eigen functie behouden.

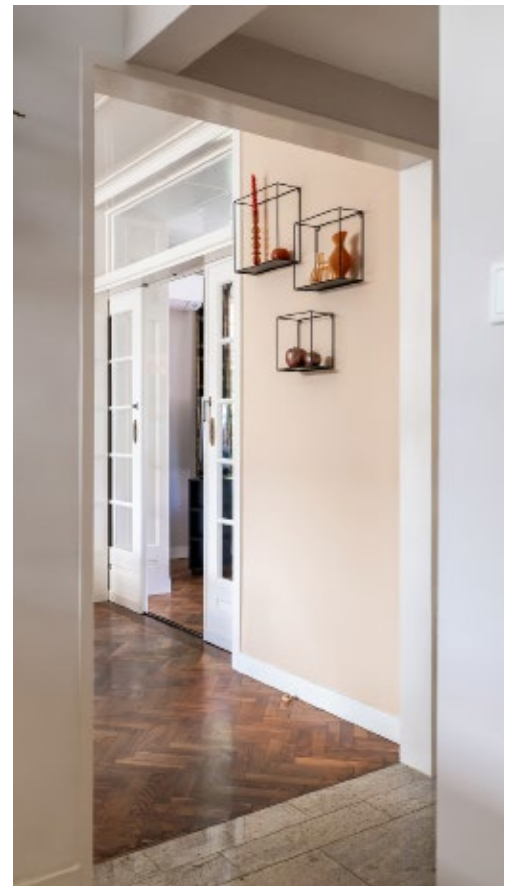
De keuken is royaal opgezet met een keukenwand voor spoelen, opbergen en apparatuur, aangevuld met een centraal SCHIEREILAND waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. Grote raampartijen rondom zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel.

De keuken is voorzien van een GRANIETEN werkblad, een Bora kookplaat, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een wijnklimaatkast. Daarnaast is er volop werk- en bergruimte aanwezig.

Via de openslaande deuren loopt u rechtstreeks naar de overkapping en de tuin. Op mooie dagen wordt buiten vanzelf een verlengstuk van de leefruimte en lopen binnen en buiten prettig in elkaar over.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische KELDER, een ideale plek voor het bewaren van voorraad en andere zaken die u graag koel opbergt.

Aansluitend ligt de ruime BIJKEUKEN met witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de tuin, de badkamer op de begane grond en de wellnessruimte.





KELDER/BIJKEUKEN



De badkamer op de begane grond is verzorgd uitgevoerd. De ruimte beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Dankzij het aanwezige raam valt prettig daglicht naar binnen, wat zorgt voor een frisse en aangename sfeer.

Een praktische en comfortabele aanvulling op het dagelijks wooncomfort.



Vanuit de bijkeuken loopt u door naar één van de meest veelzijdige ruimtes van deze woning.

De WELLNESS is ingericht met een sauna, ligbad en douche en vormt een heerlijke plek om even aan de drukte van de dag te ontsnappen. Dankzij de grote schuifpui staat de ruimte in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Via de royale oprit aan de voorzijde beschikt de wellness over een eigen entree, waardoor de ruimte zich niet alleen uitstekend leent voor ontspanning, maar ook interessant is voor bijvoorbeeld een PRAKTIJK aan huis, atelier, hobbyruimte of het ontvangen van GASTEN.

Aansluitend bevindt zich een separate SPORTRUIMTE, welke toegankelijk is vanuit de tuin. Samen vormen deze ruimtes een verrassend en multifunctioneel onderdeel van het woonprogramma, dat zich eenvoudig laat aanpassen aan uw eigen wensen en levensfase.

Boven de sportruimte bevindt zich bovendien een praktische BERGZOLDER, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.



WELLNESS







We vervolgen de route naar de eerste verdieping met DRIE slaapkamers en een royale badkamer.

De sfeervolle overloop verbindt de verschillende vertrekken op deze verdieping. Het uitzicht op de historische bebouwing van Megen herinnert u er dagelijks aan dat u woont op een plek waar historie en karakter op bijzondere wijze samenkomen.

Aan de achterzijde ligt de royale MASTER bedroom. Een rustige en comfortabele kamer met volop ruimte voor een groot bed en aanvullende meubelen. De twee praktische INBOUWKASTEN zorgen voor extra opbergruimte, terwijl de aanwezige AIRCO bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De TWEEDE slaapkamer wordt momenteel gebruikt als kantoor en beschikt eveneens over een inbouwkast. Een fijne ruimte om te werken, studeren of als extra slaapkamer in te richten.

De DERDE slaapkamer is momenteel ingericht als kinderkamer en heeft dezelfde warme uitstraling die overal op deze verdieping voelbaar is.

De fraaie raampartijen, zichtbare lijnen van de kapconstructie en het uitzicht op de historische omgeving geven deze verdieping een warme en karaktervolle uitstraling die perfect aansluit bij de sfeer van de rest van de woning.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



We vervolgen de route naar de tweede verdieping.

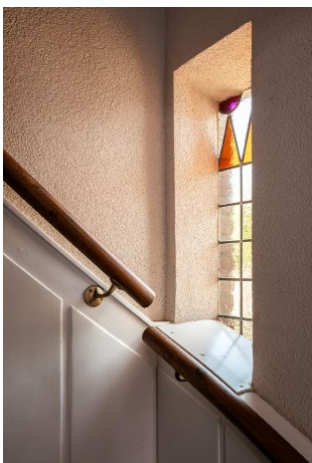
Onderweg trekt het fraaie GLAS-IN-LOOD raam in het trappenhuis direct de aandacht. Eén van de vele karaktervolle details die door de huidige bewoners met zorg zijn behouden.

Boven aangekomen valt direct op hoe ruim deze verdieping is opgezet. De royale overloop wordt verlicht door twee DAKRAMEN en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek of leeshoek.

Aan de voorzijde ligt een sfeervolle VIERDE slaapkamer. Het karakteristieke ronde raam geeft deze kamer een geheel eigen uitstraling en biedt een prachtig zicht op de kerktoren van Megen.

Aan de andere zijde bevindt zich een tweede kamer van vergelijkbaar formaat, momenteel in gebruik voor opbergen.

Juist de combinatie van daglicht, ruimte en de fraaie kapconstructie maakt deze verdieping verrassend veelzijdig en een waardevolle toevoeging aan de woning.





VIERDE SLAAPKAMER, TWEEDE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woning is opvallend ruim van formaat. Dankzij de hoge kapconstructie, zichtbare balken en grote raampartijen ontstaat een prettige combinatie van licht, ruimte en sfeer.

Centraal in de ruimte staat het whirlpoolbad, een heerlijke plek om even tot rust te komen. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafelmeubel en een toilet.

De royale afmetingen en het vele daglicht maken dit tot een comfortabele badkamer die perfect aansluit bij het karakter van de woning.





BADKAMER VERDIEPING



De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke verlenging van het woonhuis. Hier geniet u van rust, privacy en verrassend veel ruimte midden in het historische hart van Megen.

Direct aan de achtergevel ligt een royaal terras met OVERKAPPING. Een fijne plek waar u vrijwel het hele jaar beschut kunt zitten, terwijl u uitkijkt over het gazon en de verzorgde beplanting. Verder beschikt de tuin over een tweede terras aan de achterzijde, waardoor er altijd een prettige plek te vinden is om van de zon of juist de schaduw te genieten.

De tuin is met veel aandacht aangelegd en biedt een mooie afwisseling van groen, volwassen beplanting en open ruimte. Wat deze plek extra bijzonder maakt, zijn de zichtlijnen naar enkele van de meest herkenbare gebouwen van Megen. Vanuit de tuin kijkt u onder meer uit op de GEVANGENTOREN en de kerktoren. Regelmatig laten ook de ooievaars zich zien op het nest bij de Gevangentoren, een beeld dat perfect past bij het rustige en karaktervolle leven in het vestingstadje.

Aansluitend aan de woning bevindt zich een praktisch fietsenberging, die zowel vanuit de tuin als vanaf de voorzijde bereikbaar is.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale OPRIT met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).



Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN



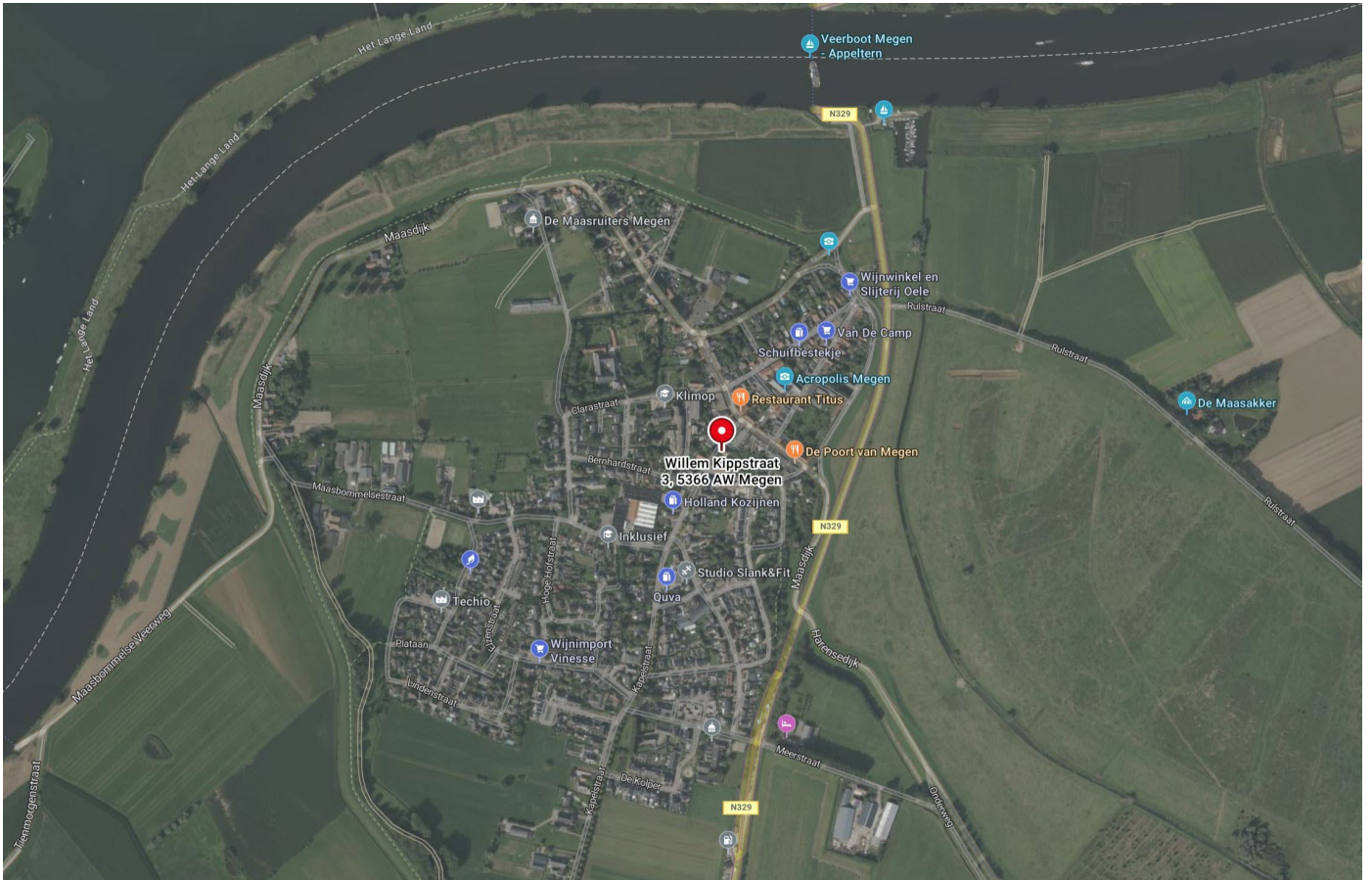






IMPRESSIE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

Willem Kippstraat 3 is gelegen in het sfeervolle vestingstadje Megen, een bijzondere woonlocatie waar historie, rust en natuur samenkomen. Dit charmante stadje aan de Maas staat bekend om zijn authentieke karakter, monumentale bebouwing en gemoedelijke sfeer. Hier woont u in een omgeving waar de tijd soms even stil lijkt te staan, omringd door prachtige natuur en een rijke historie.

De woning bevindt zich in een rustige woonomgeving met veel groen en volop privacy. Megen heeft een kleinschalig karakter en is geliefd bij mensen die bewust kiezen voor rust, ruimte en een dorpse woonbeleving. De historische straatjes, het karakteristieke centrum en de ligging aan de Maas geven het stadje een unieke uitstraling.

Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren is dit een ideale locatie. Vanuit de woning bereikt u binnen enkele minuten de Maas, de uiterwaarden en het uitgestrekte polderlandschap. De omgeving biedt talloze wandel- en fietsroutes langs dijken, natuurgebieden en pittoreske Brabantse dorpen. Hier kunt u dagelijks genieten van het buitenleven en de rust die deze bijzondere omgeving te bieden heeft.

Ondanks het rustige en kleinschalige karakter beschikt Megen over diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, horecagelegenheden, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, voortgezet onderwijs en overige stedelijke voorzieningen zijn Oss en Ravenstein eenvoudig bereikbaar.

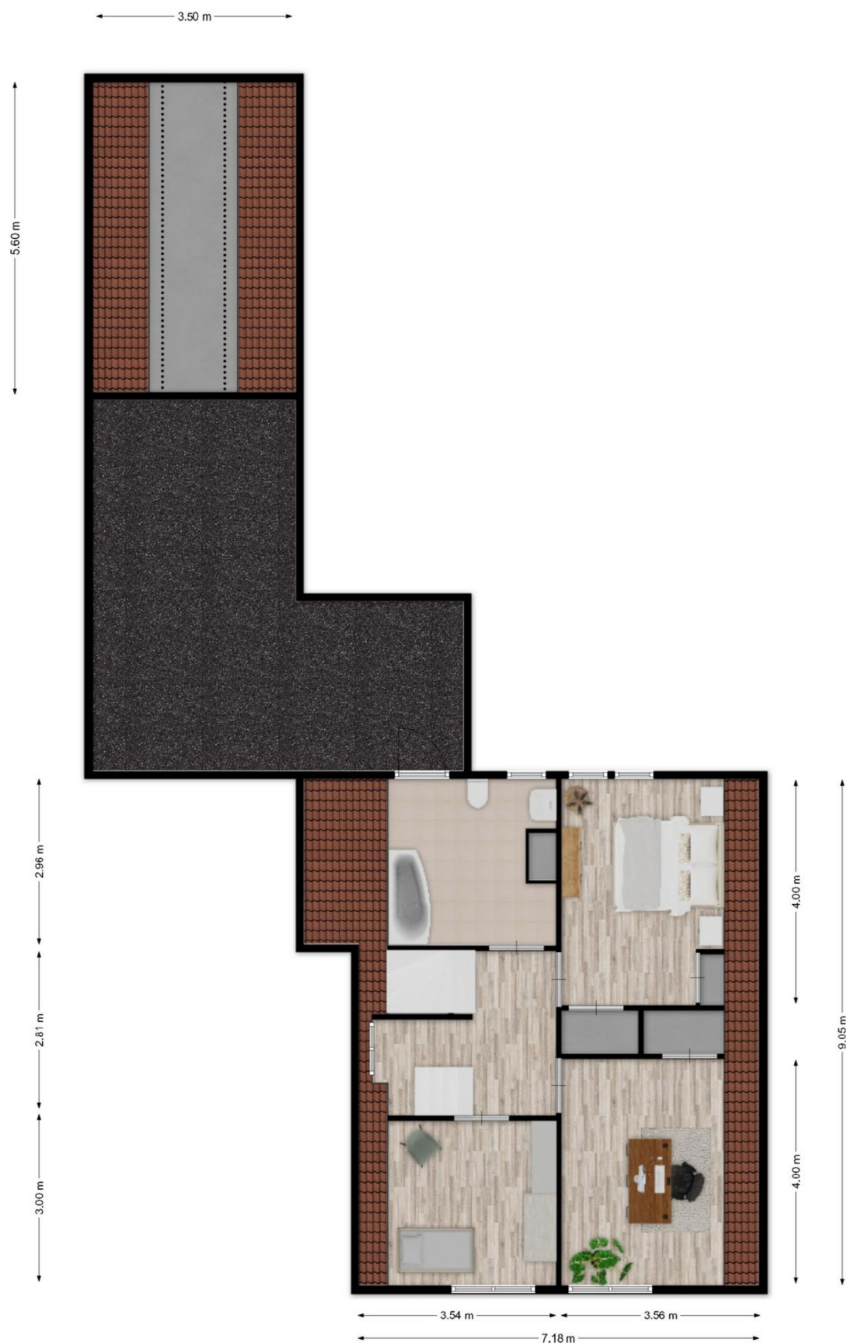
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden: rustig wonen in een unieke historische omgeving met de voorzieningen van de stad binnen handbereik.



Willem Kippstraat 3 te Megen - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

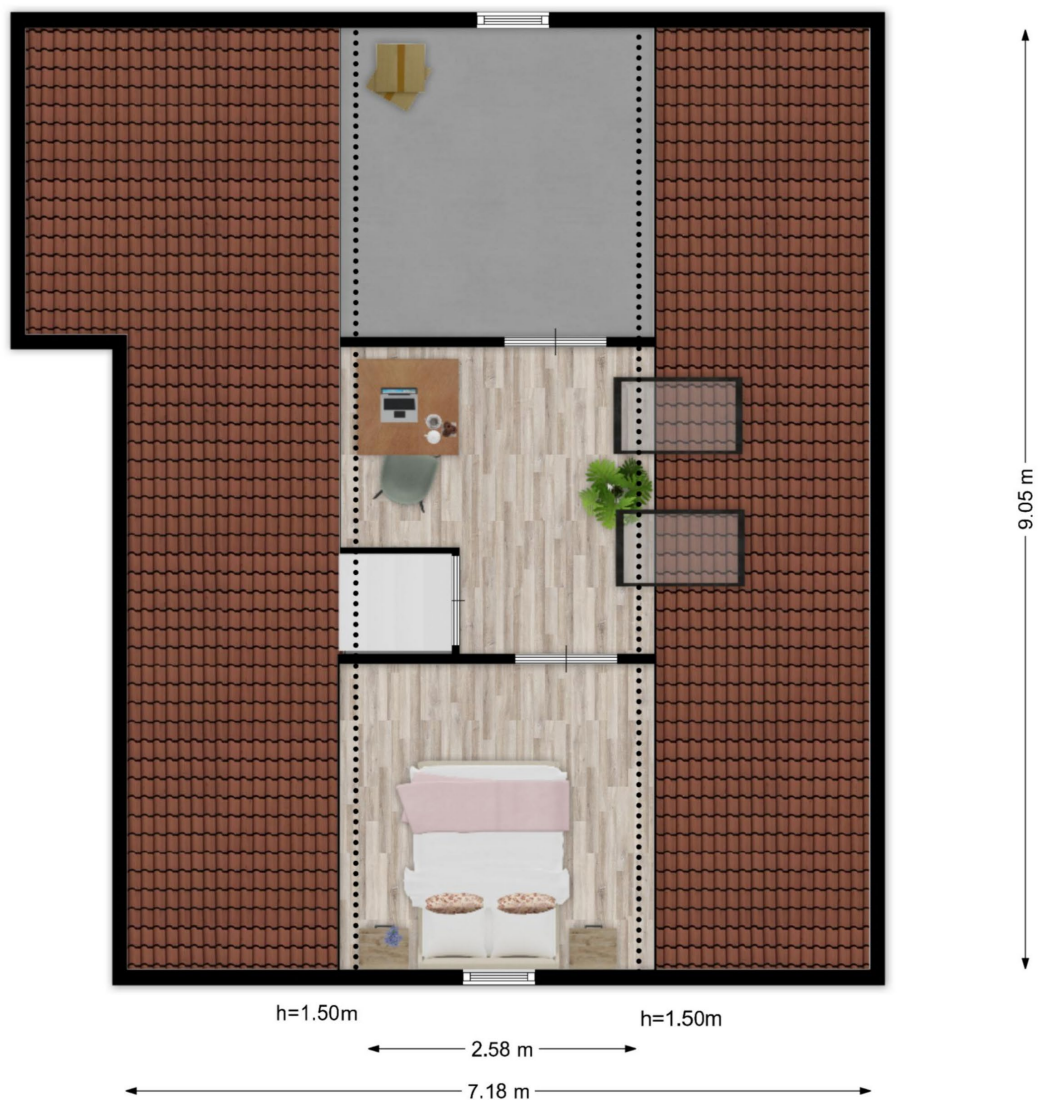
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

BEGANE GROND



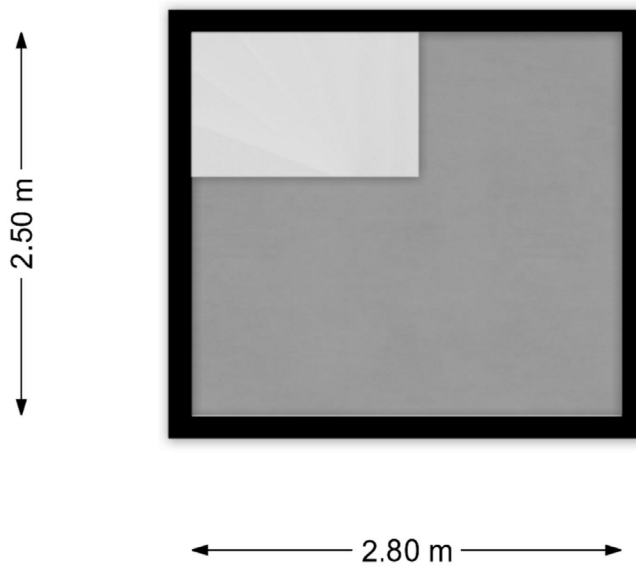
Willem Kippstraat 3 te Megen - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Willem Kippstraat 3 te Megen - Tweede verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

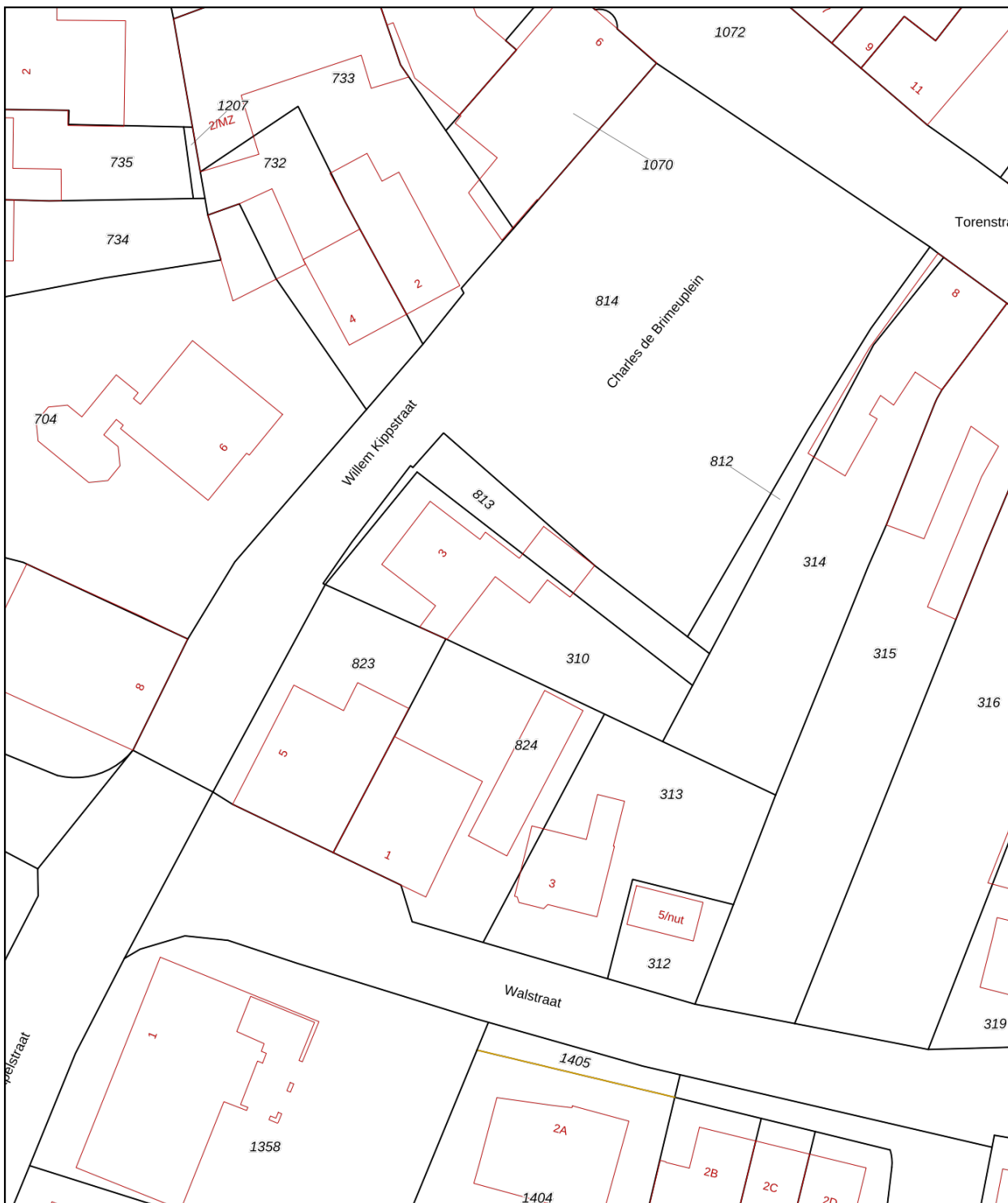
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.




Willem Kippstraat 3 te Megen - Kelder

Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente   Megen</p> <p>Sectie                       F</p> <p>Perceel                     310</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daarvoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij  
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



# ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

## BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

## KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

## BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

## NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.