



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Oude Staat 12, Nieuwstadt

€ 589.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Karaktervol wonen in het hart van Nieuwstadt

In de historische dorpskern van Nieuwstadt ligt deze sfeervolle, instapklare carréboerderij met binnenplaats, zonnige achtertuin én multifunctionele werkplaats. De woning biedt ca. 215 m² woonoppervlak, een inhoud van 750 m³ en beschikt over zes slaapkamers, twee badkamers en diverse gebruiksmogelijkheden zoals levensloopbestendig wonen, thuiswerken of hobbyruimte.

De woning is in de loop der jaren met zorg en oog voor detail gemoderniseerd. Een absolute meerwaarde is de multifunctionele werkplaats met een tweede verdieping – perfect voor werk, hobby of extra opslag. Tevens is gedacht aan de verduurzaming van het pand, door het (deels) vernieuwen en geheel isoleren van de daken, plaatsen van HR++ beglazing en het installeren van 13 zonnepanelen en airconditioning (Airco Inverters). Het energielabel is “een keurige C” – een mooie balans tussen karakter en energiezuinigheid. Na het opstellen van het energielabel zijn het HR++ glas en de zonnepanelen (met micro omvormers) nog geplaatst, waardoor het label nu zeer waarschijnlijk zal zijn verbeterd.

Wonen met comfort en mogelijkheden

Bij binnenkomst ervaar je direct de warme, huislijke sfeer. De woning beschikt over een gezellige en royale living (50m²), met aansluitend de separate keuken (12m²), welke is uitgerust met een uitgebreide installatie. Deze moderne keuken is van alle gemakken voorzien. Via een portaal is er direct toegang tot het (gasten)toilet en de royale bijkeuken/ berging met 2e trapopgang naar de verdieping.

Multifunctioneel en levensloopbestendig

Tevens bevinden zich op de begane grond een ruime slaapkamer, met opslaande deuren naar de tuin, en een fijne en luxe afgewerkte badkamer. Gelijkvloers wonen behoort dus ook tot de mogelijkheden. Uiteraard kan de slaapkamer ook dienen als ‘chill-room’ of prachtige tuinkamer. Multifunctioneel dus!

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf comfortabele slaapkamers en de 2e badkamer. De vaste trap naar de tweede verdieping geeft toegang tot een ruime bergzolder.



Werkplaats - schuur

Een absolute meerwaarde is de multifunctionele werkplaats (33m²) met een extra verdieping (24m²) – perfect voor werk, hobby, atelier of extra opslag.

Genieten van het buitenleven

Het buitenleven komt volledig tot zijn recht op de sfeervolle binnenplaats (ca. 100 m²) en in de zonnige achtertuin (ca. 200 m²). De binnenplaats is afgewerkt met hoogwaardige bestrating, is deels overdekt en voorzien van een zonneluifel — een unieke, beschutte plek waar u in alle rust kunt ontspannen. De achtertuin is een groene oase met een mooi gazon, een sfeervolle veranda en eveneens een zonneluifel. De binnenplaats en tuin zijn voorzien van een bewateringssysteem, welke is aangesloten op een grondwaterput. Door de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier van optimale zoninval en volledige privacy — een heerlijke plek om tot rust te komen of te genieten van lange zomeravonden.

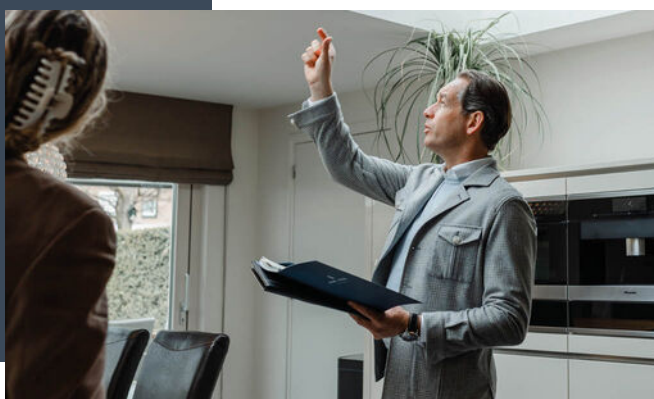
Kortom: zoekt u een sfeervolle boerderijwoning met veel extra ruimte en talloze mogelijkheden, dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl





Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.



De indeling

Souterrain

Onder de woning bevindt zich een karakteristieke, gewervelde kelder van circa 12 m². Een ideale ruimte voor gebruik als wijnkelder, provisieruimte of extra opslag.

Begane grond

Via de originele toegangspoort bereikt u de charmante binnenplaats, die toegang geeft tot de woning. In de hal bevindt zich het moderne (gasten)toilet en directe toegang tot de bijkeuken/berging, waar ook de witgoed aansluitingen zijn ondergebracht.

De riante en sfeervolle woonkamer van ca. 50m² bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer, strak stucwerk en fraaie houten balken, wat de ruimte een warme en authentieke uitstraling geeft. Dankzij de grote raampartijen en erker geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en een prettig zicht op de binnenplaats.

De aparte keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is ingericht met een luxe keukenopstelling (2014) voorzien van een hardstenen werkblad. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, stoomoven, warmhoudlade, vaatwasser, koelkast en vriezer. Een speels geïntegreerd koffiobarretje maakt deze ruimte compleet en bijzonder geschikt voor kookliefhebbers.

Multifunctioneel – Gelijkvloers wonen mogelijk

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer van ca. 16 m², voorzien van openslaande deuren naar de achtertuin, een raam en een loopdeur naar de binnenplaats. Deze kamer is uitgerust met een praktische kastenwand en is perfect te gebruiken als slaapkamer, tuinkamer of 'chill-room' — multifunctioneel inzetbaar dus. De aangrenzende, luxe afgewerkte badkamer (2019) is uitgerust met een comfortabele duo-inlopdouche, een dubbele wastafel met meubel en vloerverwarming.

Werkplaats / Schuur

Een waardevolle toevoeging aan het geheel is de multifunctionele werkplaats van ca. 33 m² met een vaste trap naar een extra verdieping van ca. 24 m². Ideaal als werkruimte, atelier, hobbyruimte of extra opslag.

Eerste verdieping

De overloop aan zowel voor- als achterzijde van het pand ademt de charme van het huis: houten vloeren, strak stucwerk en originele houten balken geven deze verdieping een karakteristieke uitstraling. Handige inbouwkasten bieden extra bergruimte. Hier bevinden zich vijf ruime slaapkamers, evenals een tweede complete badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel — perfect voor gezinnen of logeés.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de bergzolder aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte biedt volop extra opslagmogelijkheden.

Algemeen

Dit charmante pand is oorspronkelijk gebouwd in 1920 en is de loop der jaren met zorg en oog voor detail gemoderniseerd. Zo is de woning o.a. voorzien van glad gestucte wanden in combinatie met prachtige originele houten balken, een luxe badkamer en eigentijdse keuken. De daken zijn deels vernieuwd en geheel geïsoleerd en de hardhouten kozijnen zijn in 2023 voorzien van HR++ beglazing en vers schilderwerk aan de binnen- en buitenzijde. De gevels zijn in 2025 opnieuw geschilderd. Aanvullend zijn in 2010 een moderne meterkast met domoticsysteem geïnstalleerd, is in 2021 de CV-installatie vernieuwd en beschikt het pand over 13 zonnepanelen, airconditioning (Airco Inverters) en een W.T.W.-systeem. Na het opstellen van het energielabel zijn het HR++ glas en de zonnepanelen (met micro omvormers) geplaatst, waardoor het label nu zeer waarschijnlijk zal zijn verbeterd.

Vraagprijs

€ 589.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 589.000,- k.k.
Status	Prospect
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort	Woonboerderij
Type	Halfvrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	215 m ²
Perceel	430 m ²
Inhoud	750 m ³

Indeling

Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	--

Tuin

Type	Achtertuin
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidwest

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Openbaar



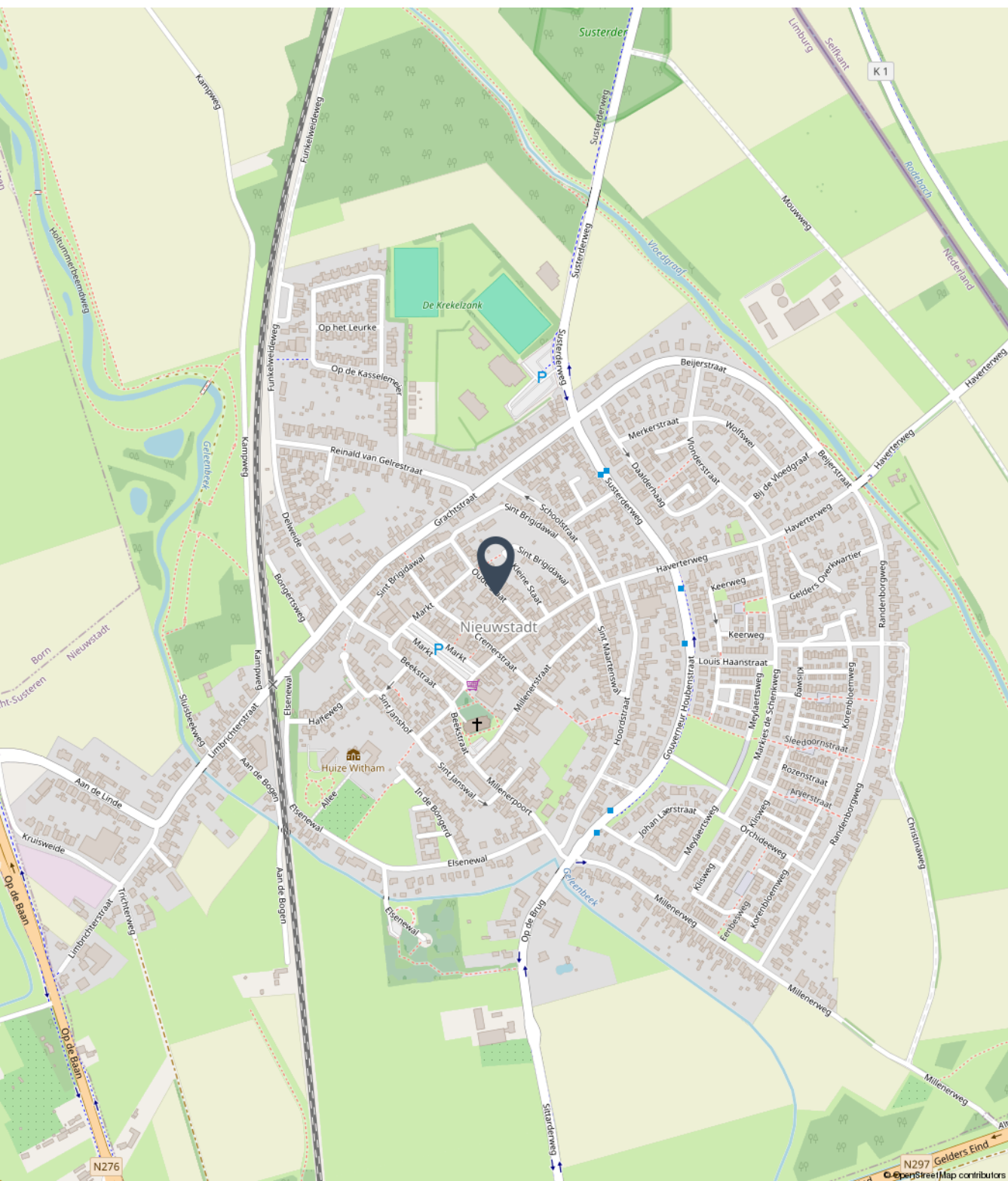
De ligging

Door de nabijheid van de basisschool, het sportpark, een natuurgebied en het sfeervolle dorpscentrum met onder andere een supermarkt en een slager, is de woonomgeving zeer gewaardeerd en geliefd. De woning ligt in het vriendelijke en goed bereikbare Nieuwstadt, een dorp met een basisschool, sportpark en diverse dagelijkse voorzieningen. Natuurgebied 't Hout, met de riviertjes De Geleenbeek en Roode Beek, ligt op wandelafstand – heerlijk voor een ontspannen wandeling of sportieve fietstocht. Via de N276 en A2 zijn steden als Maastricht, Roermond, Eindhoven, Venlo en zelfs Aken of Düsseldorf binnen ca. 30-45 minuten bereikbaar.

Locatie

Oude Staat 12

6118 AW Nieuwstadt





Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617





















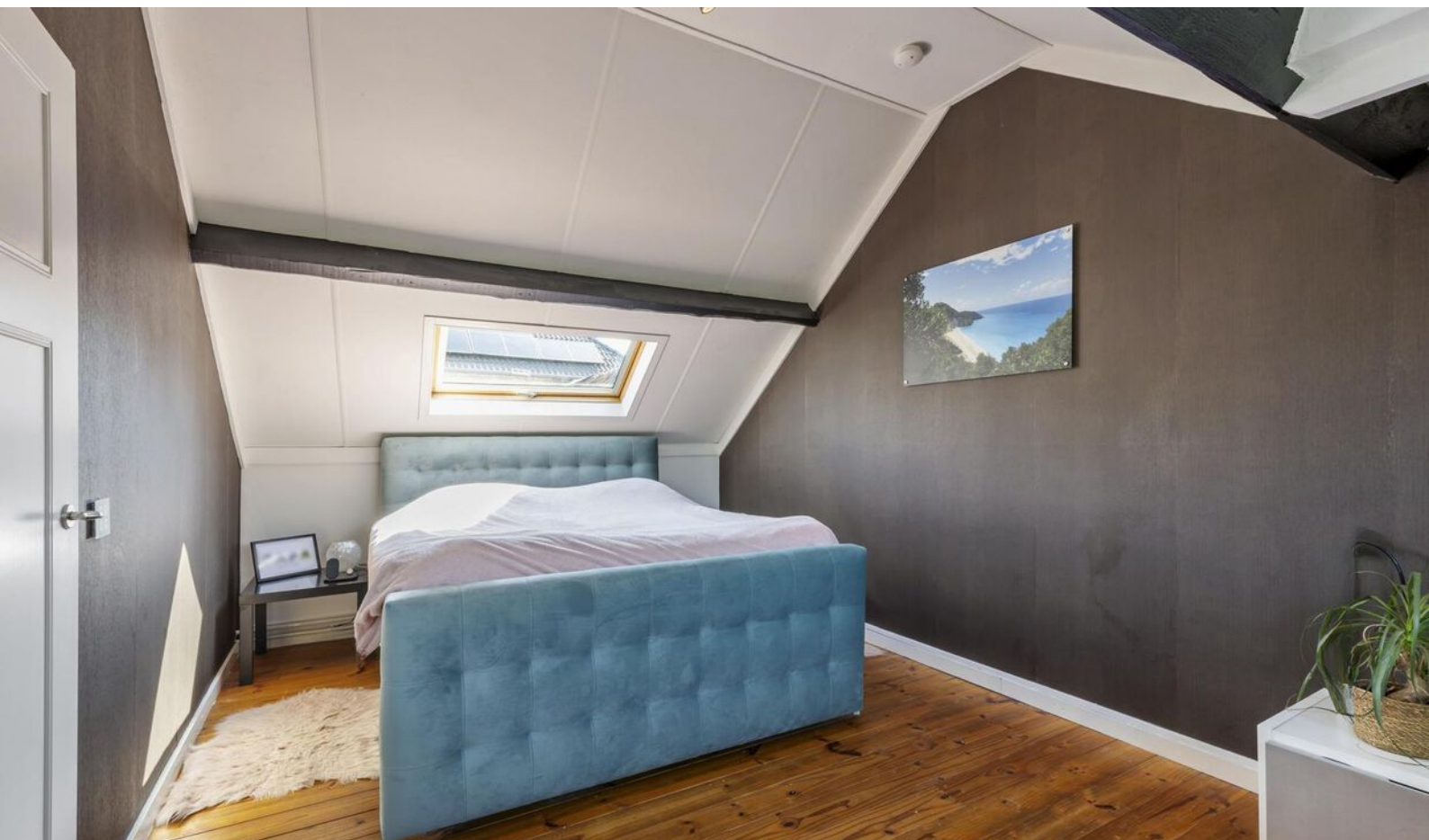






























Begane grond



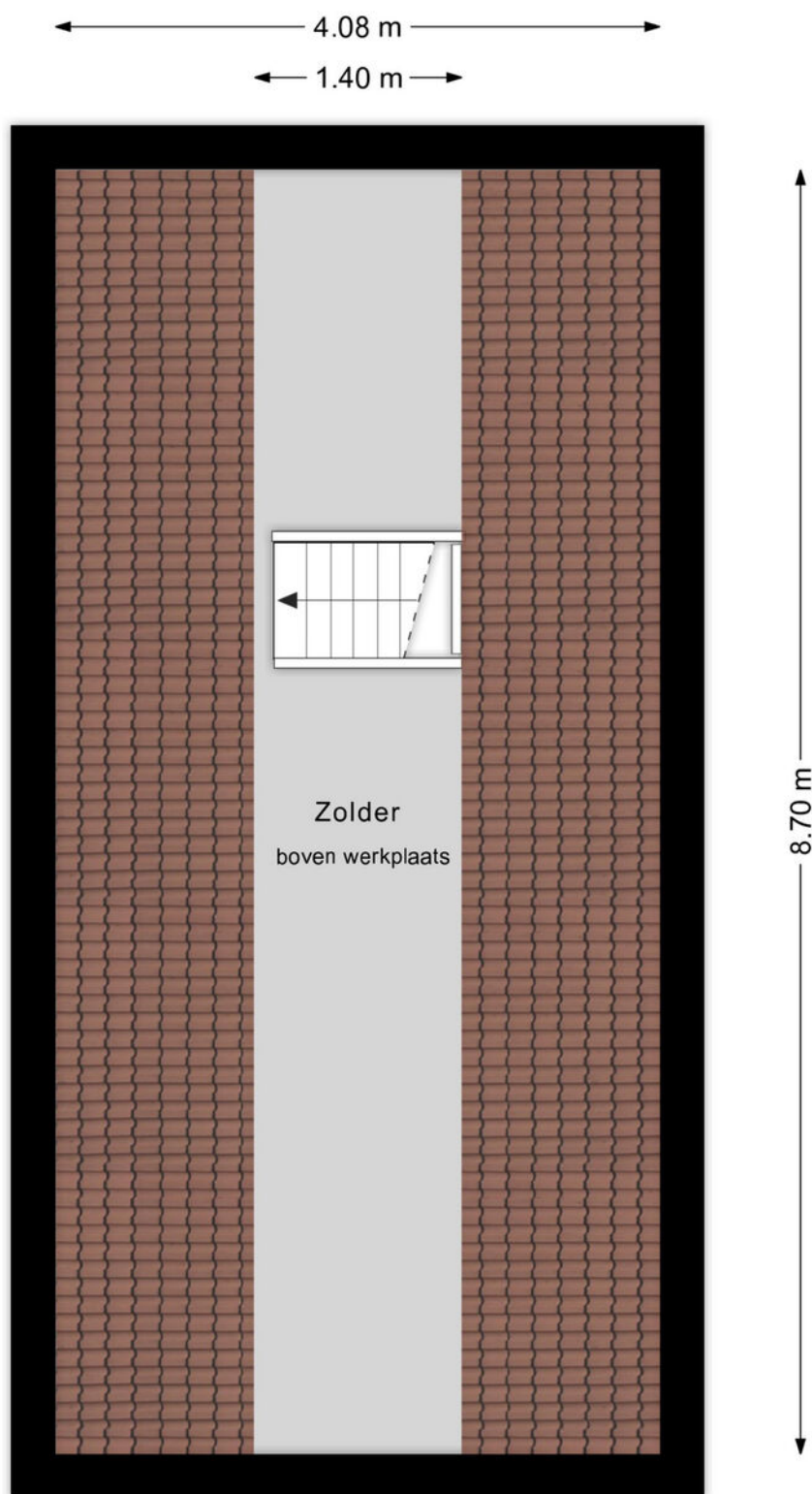


Eerste verdieping



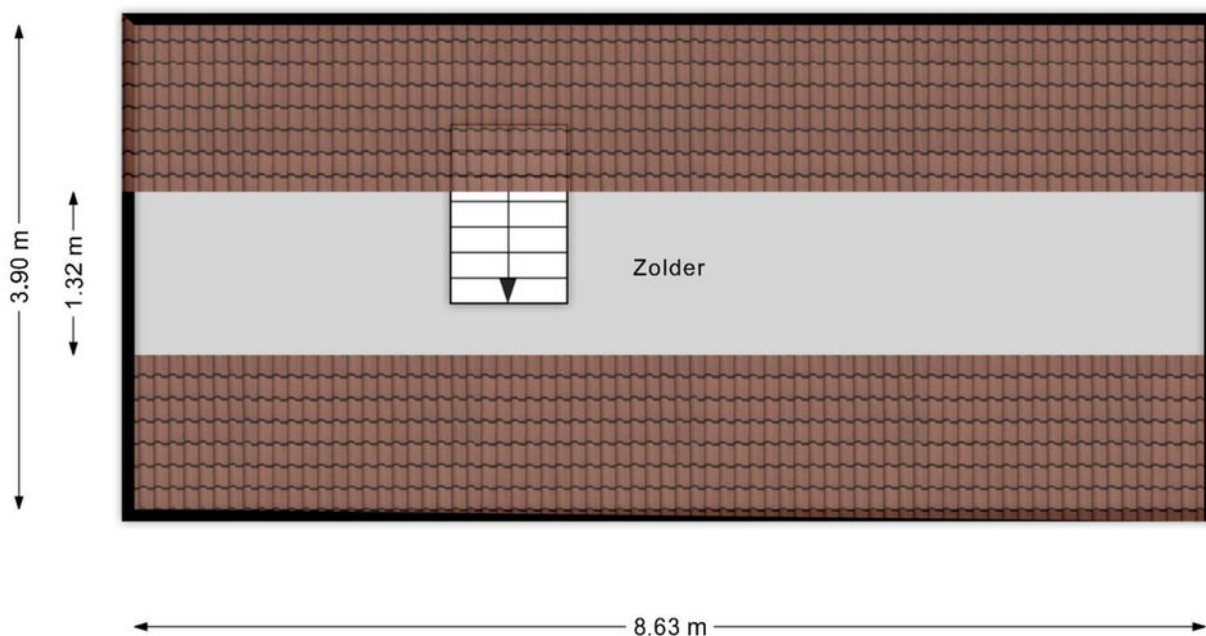


Tweede verdieping



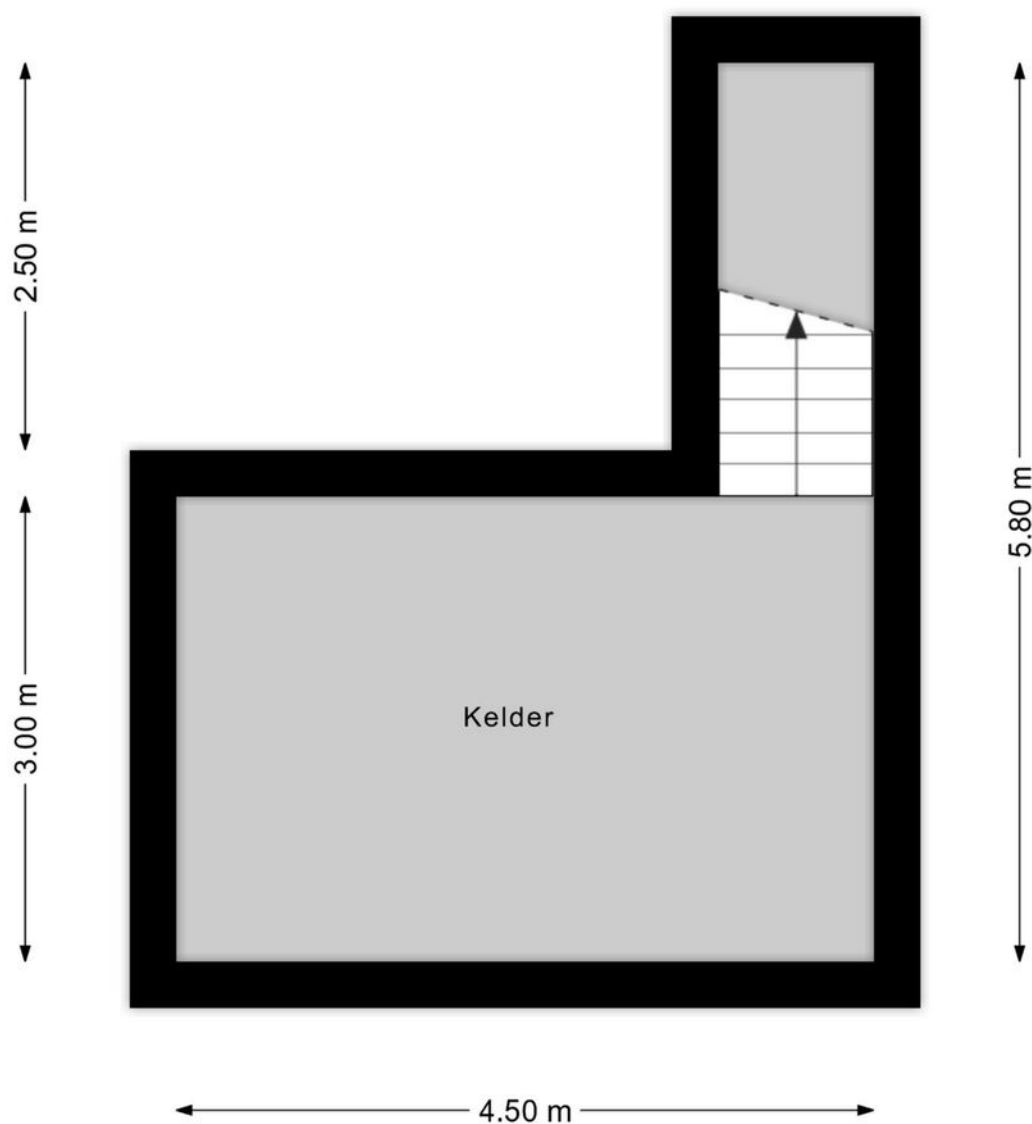


Tweede verdieping





Kelder

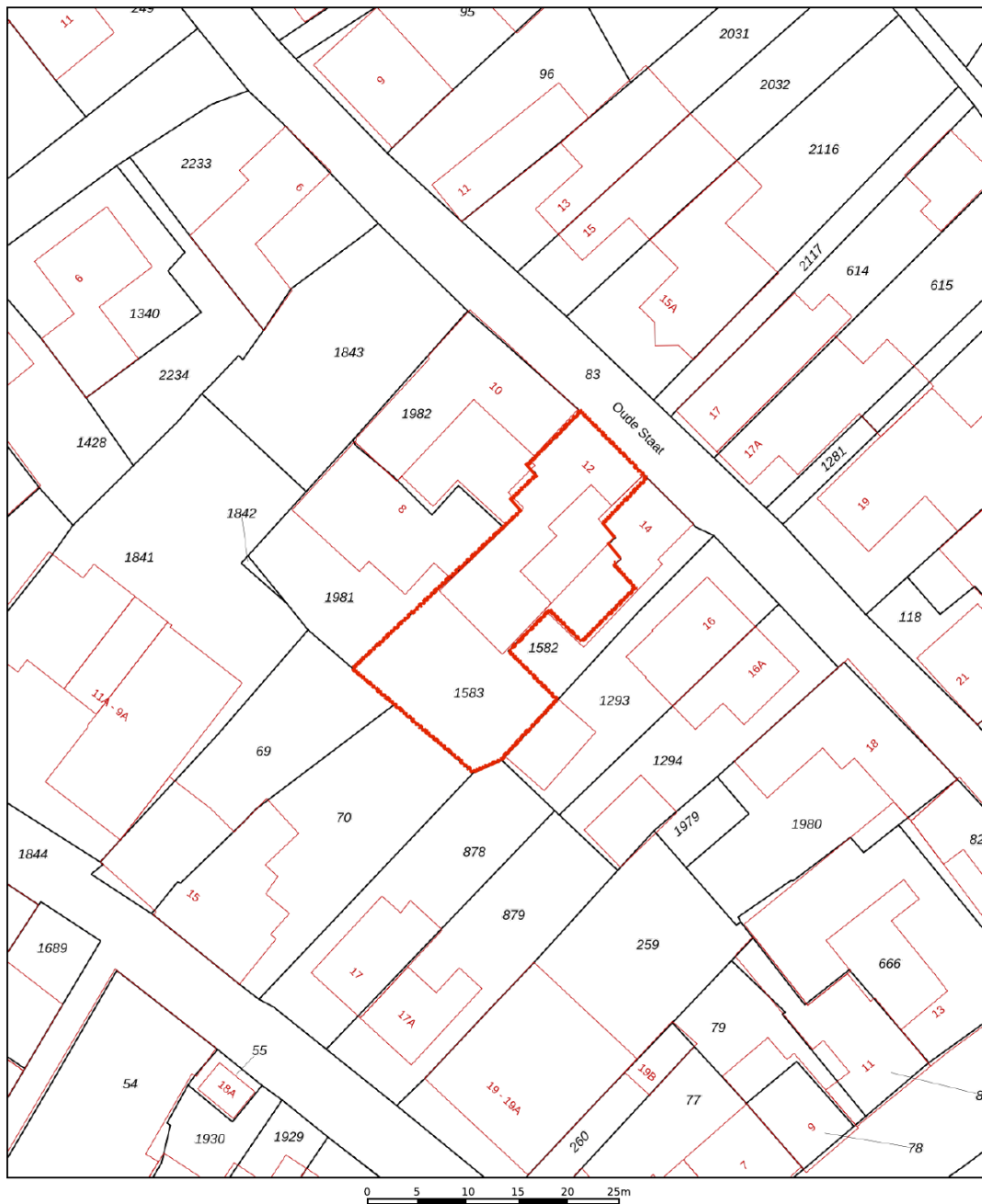




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuwstadt	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1583		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 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.			



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

Bedenktijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. ketel

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl

Het gevoel van thuis in huis



Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



Marc Merry



Maartje Merry



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.