



Kelpen-Oler
Heideweg 10





Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
GO wonen	413 m ²
Perceeloppervlakte	9225 m ²
Inhoud	2306 m ³
Bouwjaar	1928
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Energie label	A
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp

PRACHTIGE woonboerderij

Duurzaam wonen in de rust van je eigen landelijke domein en toch bereikbaar zijn!

Deze royale woonboerderij met hoogwaardige vrijstaande loods ligt op een bosrijk perceel nabij de N280 Roermond – Weert en de oprit A2 Eindhoven – Maastricht.

De oorspronkelijke boerderij is rond 1928 opgericht. De vorige eigenaar heeft in de jaren 70 een royale uitbouw aan de woning gezet.

Techniek:

De woning heeft een grote verduurzamingslag doorgemaakt: Zo is de woning op eenvoudige wijze van het gas te ontkoppelen; de enige gebruiker van gas is het gaskooktoestel. Bij vervanging van dit toestel door een elektrische kookplaat (inductie / keramisch) is de woning volledig gasloos.

De verwarming van de woning geschiedt door een luchtwarmtepomp, met elektrische ondersteuning. 61 Zonnepanelen (december 2019, 275 Wp, gesitueerd op zuid / zuidoost) zorgen voor een royale electriciteitsopwekking. De woonkamer, hal, leefkeuken en slaapkamer begane grond zijn voorzien van vloerverwarming.



Wonen

Op de begane grond resulteert dit in een statige ontvangsthal die als centrale ruimte in de woning de verschillende leefruimtes met elkaar in verbinding stelt. Geschakeld aan de ontvangsthal is een ruim gastentoilet gerealiseerd voorzien van fonteintje, wandcloset en urinoir.

Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een fraaie landelijke tegelvloer en een statige haardpartij. Dankzij grote raampartijen aan voor- en achterzijde is de woonkamer een zee van licht. Vanuit de woonkamer is een ruime gelijkvloerse slaapkamer met luxe ensuite badkamer bereikbaar. Aan de andere zijde van de woonkamer is een half-open verbinding met de leefkeuken.

De leefkeuken voorziet in een hardstenen tegelvloer en strakke stucwanden en -plafonds. Het kookeiland is voorzien van een granieten blad en beschikt over een 5-pits gaskooktoestel. Vanuit de keuken is een ruime bijkeuken bereikbaar, alwaar zich de aansluitingen bevinden voor het witgoed.

Vanuit de centrale ontvangsthal is een tweede woongedeelte bereikbaar, waar een drietal leefruimtes en een separate hal aanwezig zijn.

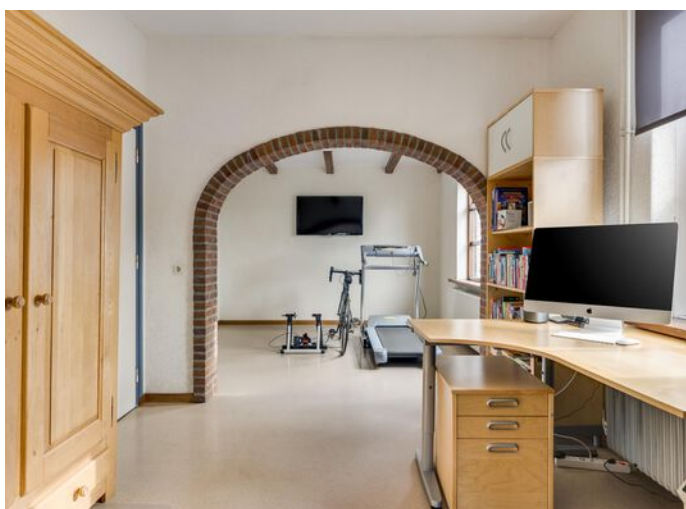
De statige trappartij in de centrale ontvangsthal biedt toegang tot de eveneens royale bovenverdieping. Op deze verdieping is een 5-tal slaapkamers aanwezig (met eenvoud met een 6e slaapkamer uit te breiden). De slaapkamers beschikken over ingebouwde kastruimten. Een aparte bergruimte biedt via een vlizotrap toegang tot een royale zolder.















Inpandige berg- en hobbyruimte:

Aan de achterzijde van de woning is een royale garage aanwezig, die plaats biedt voor maar liefst 6 auto's. Dankzij de brede / hoge toegangspoort (elektrische sectionaaldeur) is de garage eventueel ook toegankelijk voor caravans / campers. Tussen de garage en de woning is een ruime werkplaats gerealiseerd, met een aparte technische ruimte.

De lay-out en de afmetingen van de woning kunnen een praktische basis vormen voor het eventueel gesplitst gebruik van de woning (denk aan een zorg-of kangoeroewoning).





Tuin

In het verleden heeft het perceel plaats geboden aan een kleinschalige camping. De landschappelijke vijver heeft in het verleden gediend als zwembijver. De vijver wordt omsloten door een eigen bossage. Aan de achterzijde van de woning is een ruim terras voorzien, toegankelijk vanuit zowel de slaapkamer als de leefkeuken.

Hoogwaardige loods: aan de achterzijde van de woning ligt een volledig verduurzaamde loods, volledig geïsoleerd en voorzien van 32 zonnepanelen, luchtwarmtepomp en vloerverwarming. Deze loods is toegankelijk via een hoge sectionaalpoort en aan de lange zijde via een kleinere sectionaalpoort. De loods is tevens voorzien van 2 normale toegangsdeuren.

Vrijstaande dubbele garage: rechts naast de woning ligt een diepe vrijstaande garage met pannendak.

Houtopslag: links naast de woning ligt een zeer ruim bemeten houtopslag/ open stallingsruimte.









Plattegronden



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

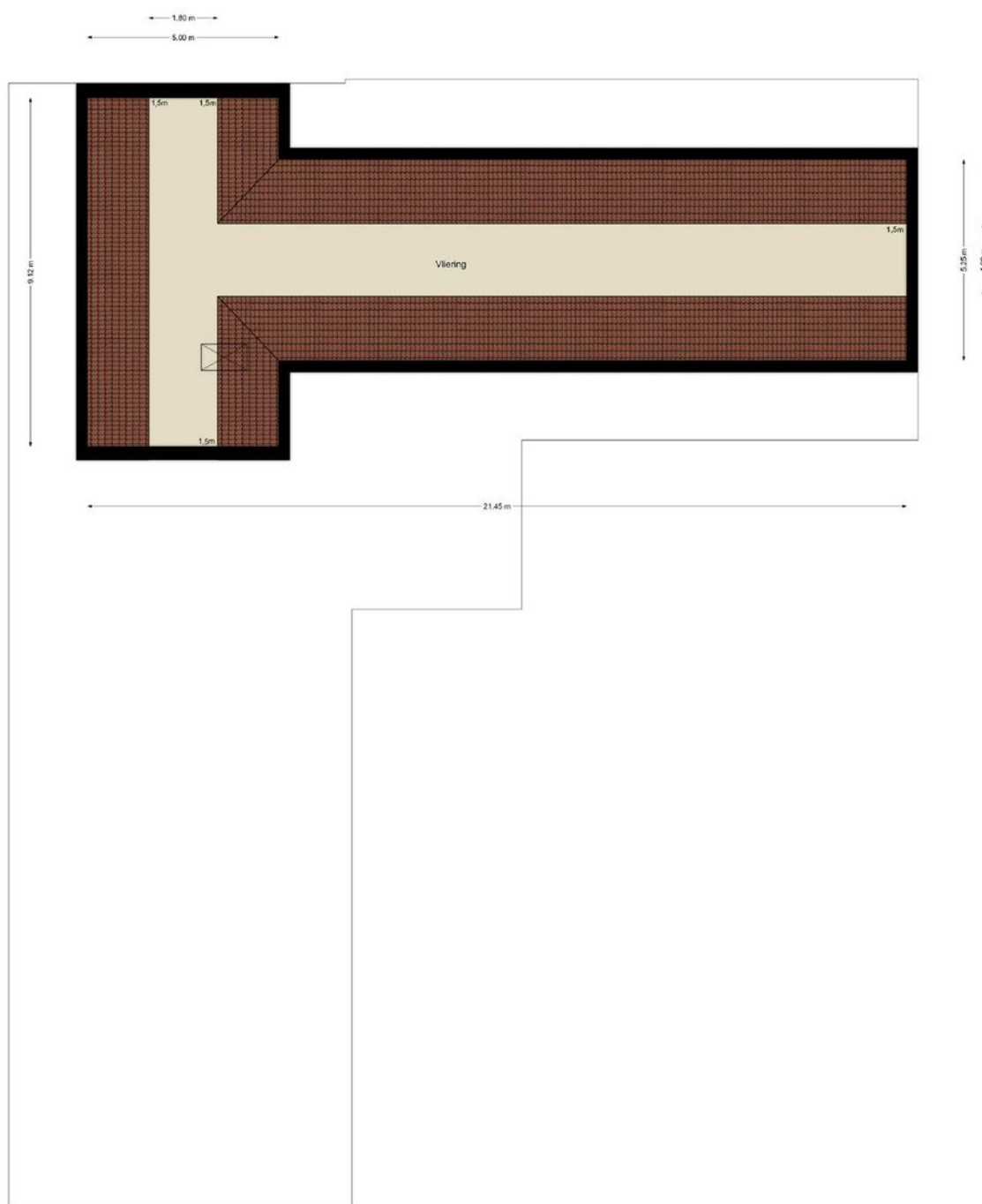
Plattegronden



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

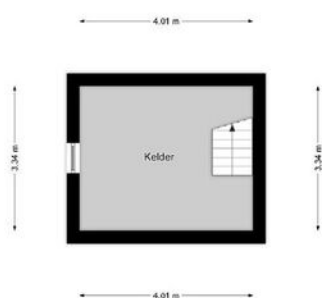
Plattegronden



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

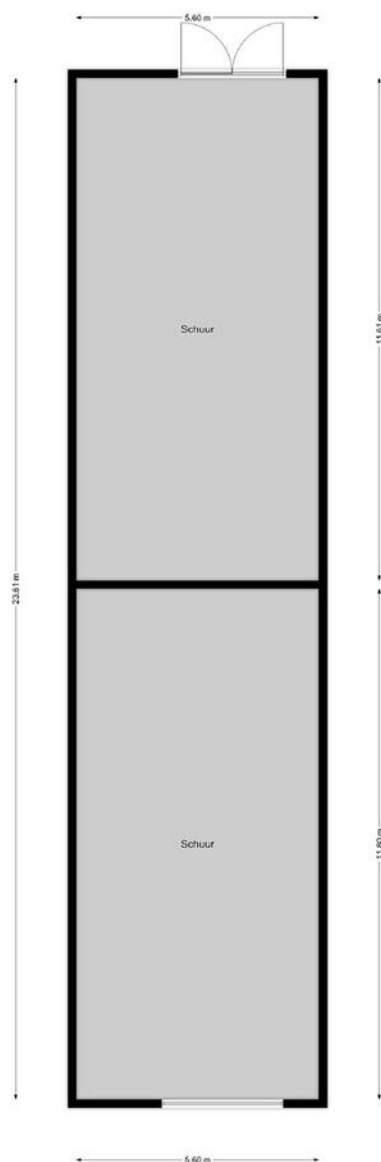
Plattegronden



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

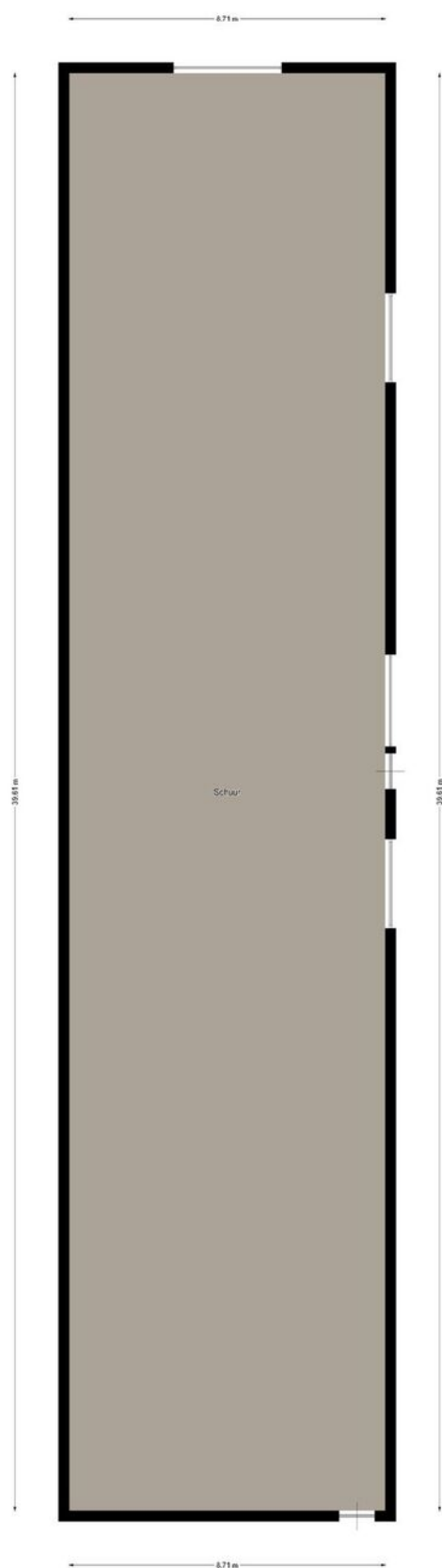
Plattegronden



Schoor

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

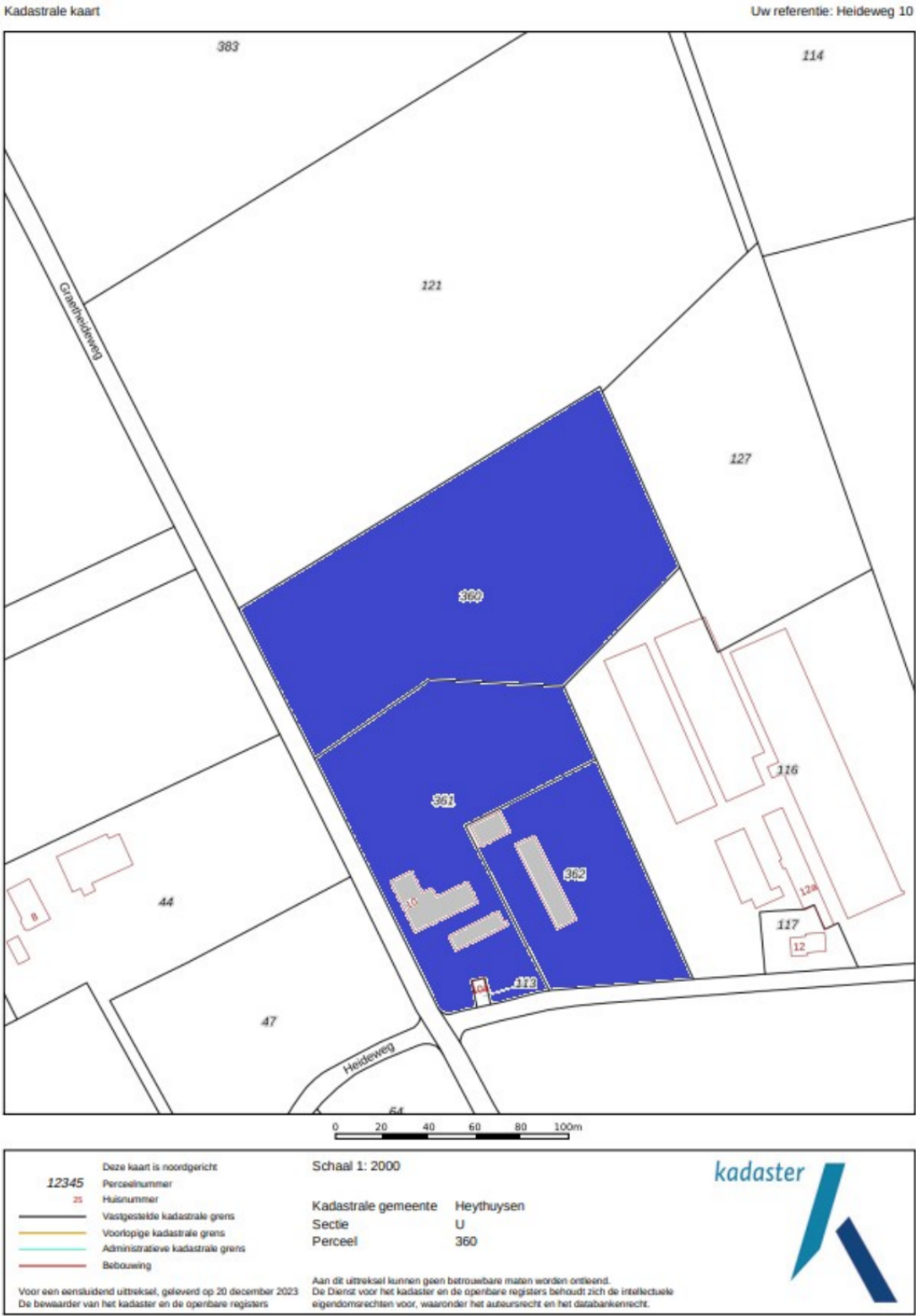
Plattegronden



Schoor

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kadastrale kaart





DWARS MAKELAARS

Drie NVM-Makelaars vormen de kracht van Dwars Makelaars. Of je nou een expert nodig hebt voor de aan- of verkoop van je woning, een taxatie of een vastgoedadvies in de breedste zin van het woord: er staat altijd een professional klaar die bij jouw situatie past. En nog belangrijker: met vijf makelaars die hun netwerk binnen een kantoor bundelen, wordt de kans op de juiste match voor jou aanzienlijk groter.

Dwars Makelaars weet hoe de hazen lopen in de vastgoedmarkt. Onze makelaars zijn thuis in de regio, kennen de spelregels en de valkuilen. Daarbij blijven we onszelf ontwikkelen. Omdat we steeds beter willen worden, houden we elkaar scherp, delen en vergroten we onze vakkennis en vragen we ons elke dag opnieuw af of we voor onze klanten op de goede weg zijn. Samen maken we het verschil. Oftewel: volg jij je hart, doen wij de rest.

INFO@DWARSMAKELAARS.NL | WWW.DWARSMAKELAARS.NL

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599

ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600





ONZE MAKELAARS



Maarten van Laer
Directeur-Makelaar RM RT

Maarten is directeur van Dwars Makelaars en Register Makelaar/Taxateur.



Nina Konings
K-RMT

Nina is Kandidaat Makelaar en sinds 2022 werkzaam op ons kantoor.



Yaël Tuasuun
Makelaar K-RMT

Yaël is Kandidaat Makelaar en sinds 2014 bij ons kantoor werkzaam.

VOOR MEER INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET ONS KANTOOR

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599
ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600





ONS SERVICE TEAM



Jolanda Buijs
Secretaresse / ARMT

Jolanda is assistent makelaar en taxateur in opleiding. Zij is sinds 2017 onderdeel van ons team.



Bianca Horyon
Secretaresse / ARMT

Bianca is de spil binnen onze organisatie en sinds 2007 bij ons actief.



Monique Vereijken
Secretaresse

Monique is het gezicht van ons kantoor en sinds 2024 onderdeel van ons team.

NVM & QUALIS

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met maar liefst vijf beëdigde makelaars en zijn tevens in ons werkgebied uniek als Qualis-makelaar. Qualis is een netwerk van kwaliteitsmakelaars. Het Qualis-label wordt slechts aan een zeer beperkt aantal NVM-makelaars in Nederland toegekend, op basis van hun (veelal) leidende positie in het exclusieve segment.



Voorwaarden

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom / Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 6 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bedenktijd Koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0,00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. 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 zijn.

Bedenktijd Verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

Voorwaarden

NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Overeenkomst

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'.

Notaris keuze

Notariskeuze in den beginne te Weert/Nederweert. Tenzij koper en verkoper anders overeenkomen. Indien ten tijde van de ondertekening van deze koopovereenkomst nog geen keuze is gemaakt voor een notaris, dan behoudt verkoper zich het recht voor om, door tussenkomst van zijn makelaar, een notaris aan te wijzen, als dit nog niet is gebeurd door koper op uiterlijk 14 dagen na datum schriftelijke koopovereenkomst.

Notaris afstand

Indien de standplaats van de notaris verder ligt dan 20 kilometer van het verkochte object, heeft verkoper het recht de akte van levering met een volmacht te laten passeren. De kosten voor het opmaken en legalisatie van deze volmacht komen in dit geval voor rekening van de koper. Indien de notariskosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire geldlening meer bedragen dan € 250,00 (exclusief BTW) per inschrijving, komen deze extra kosten voor rekening van de koper.



EINDHOVEN: Noord Brabantlaan 303, 5657 GB, Eindhoven
Tel. (040) 4444 000

WEERT: Emmasingel 5, 6001 BA, Weert
Tel. (0495) 537 599

ROERMOND: Kapellerpoort 1 B10, 6041 HZ, Roermond
Tel. (0475) 260 600

INFO@DWARSMAKELAARS.NL