

BINNENKIJKEN

BIJ KLOOSTERSTRAAT 25



HOLTUM

kempen & oberdorf
assurantiën | hypotheeken | makelaardij o/z

046 - 45 123 49 • makelaardij@kempenoberdorf.nl
www.kempenoberdorf.nl



Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	1485 m ²
Inhoud	814 m ³
Bouwjaar	1792
Tuin	achtertuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	-

Algemene omschrijving

Charmante monumentale vrijstaande woonboerderij met karakter en diepe tuin.

In het hart van Holtum bevindt zich deze bijzondere, te renoveren boerderijwoning met monumentale status. Een uniek pand uit 1792 dat barst van authenticiteit, sfeer en originele details. De royale tuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet.

Algemeen

- Bouwjaar: 1792
- Monumentale status
- Authentieke uitstraling met vele originele elementen
- Totale woonoppervlakte: ca. 152 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 1485 m²
- Inhoud: ca. 813 m³
- Houten kozijnen met enkel glas
- CV-installatie: Remeha Calenta (2013, eigendom)
- Bouwkundig gekeurd
- Voorzien van 2 zeer ruime slaapkamers

Ligging

- Gelegen in de gezellige dorpskern van Holtum
- Binnen 3 minuten met de auto op de autosnelweg richting Maastricht/Heerlen of Eindhoven
- NS-station bereikbaar binnen 10 minuten rijden

Indeling

Kelder

- Royale voorraadkelder

Begane grond

- Entree met authentieke tegelvloer, toilet met fonteintje en meterkast
- Ruime doorzonwoonkamer met tegelvloer, open haard en schuifpui naar de tuin
- Open keuken in U-opstelling voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven

Eerste verdieping

- Stijlvolle houten trap naar de verdieping
- Zeer ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers en badkamer
- Volledige verdieping voorzien van houten vloer
- Grote slaapkamer aan de voorzijde, tweede slaapkamer aan de achterzijde
- Complete badkamer met ligbad, toilet, bidet, dubbele wastafel in meubel en aansluitingen voor witgoed

Tweede verdieping

- Bereikbaar via vaste trap
- Ruime bergzolder met opstelplaats CV-ketel

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Algemene omschrijving

Tuin

- Gezellige en diepe achtertuin, gelegen op het zuidwesten
- Voorzien van terras, groot gazon, achterom en zij-ingang
- Toegang tot ruime aangebouwde berging en garage

Garage

- Diepe garage (ca. 10 meter) met houten openslaande deuren en eigen oprit
- Achtergelegen extra (2de) wasruimte

Kortom: een unieke kans om te wonen in een monumentale woonboerderij met karakter, volop authentieke details en een uitzonderlijk diepe achtertuin.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

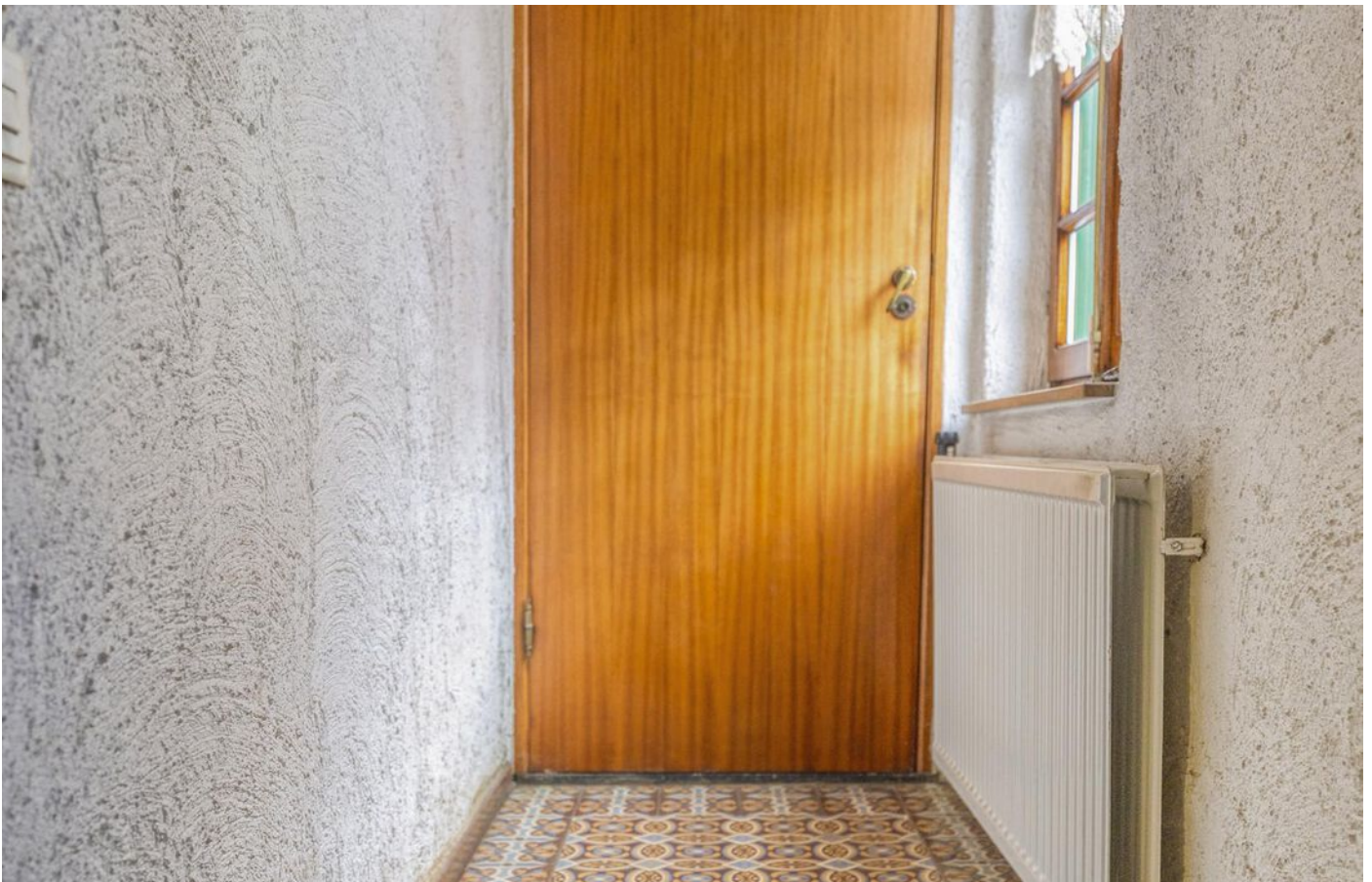
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



kempen & oberdorf
assurantiën | hypotheeken | makelaardij o/z







kempen & oberdorf

assurantiën | hypotheeken | makelaardij o/z





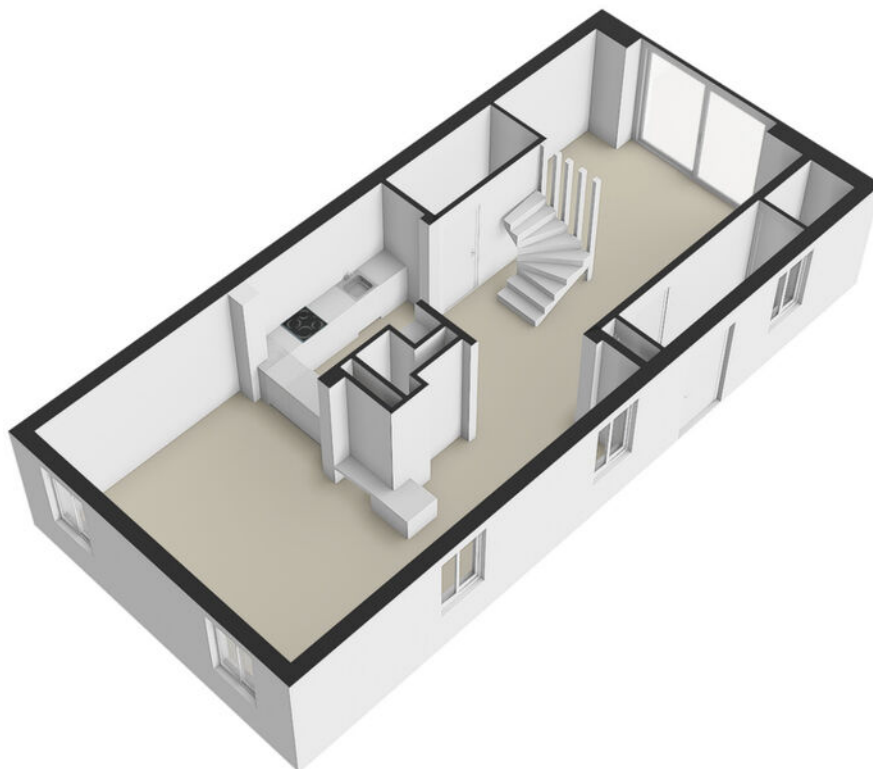


kempen & oberdorf
assurantiën | hypotheken | makelaardij o/z





Plattegronden



Plattegronden



Begane grond

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

Plattegronden



Plattegronden



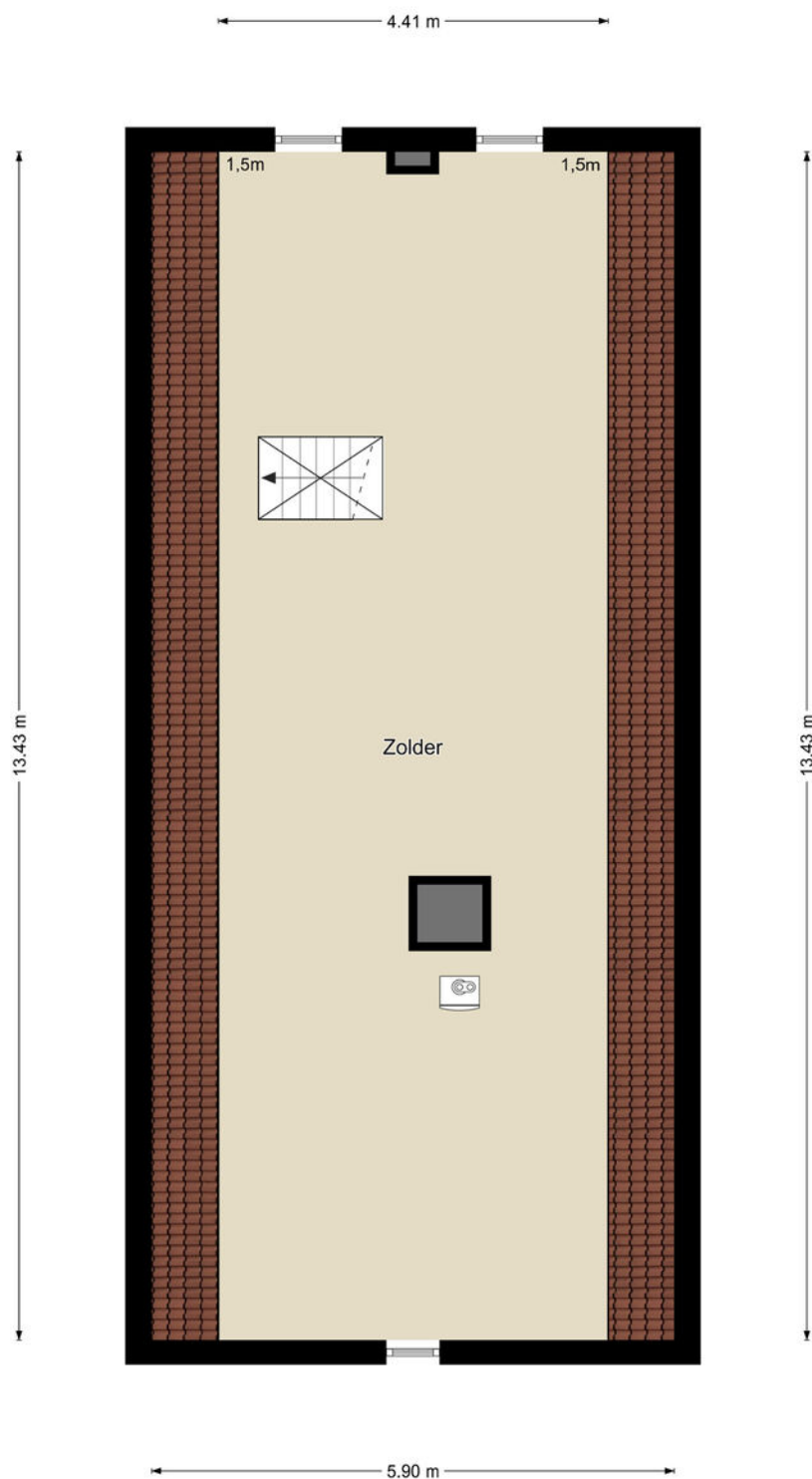
Eerste verdieping

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

Plattegronden



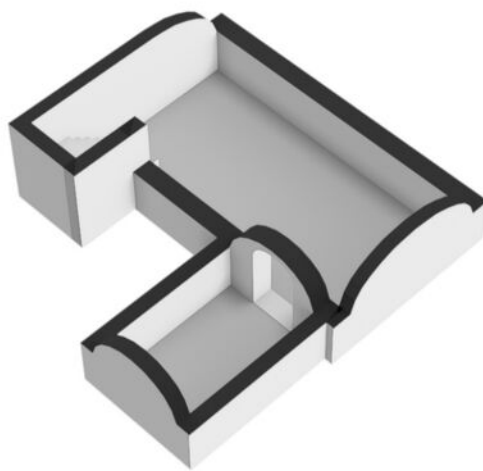
Plattegronden



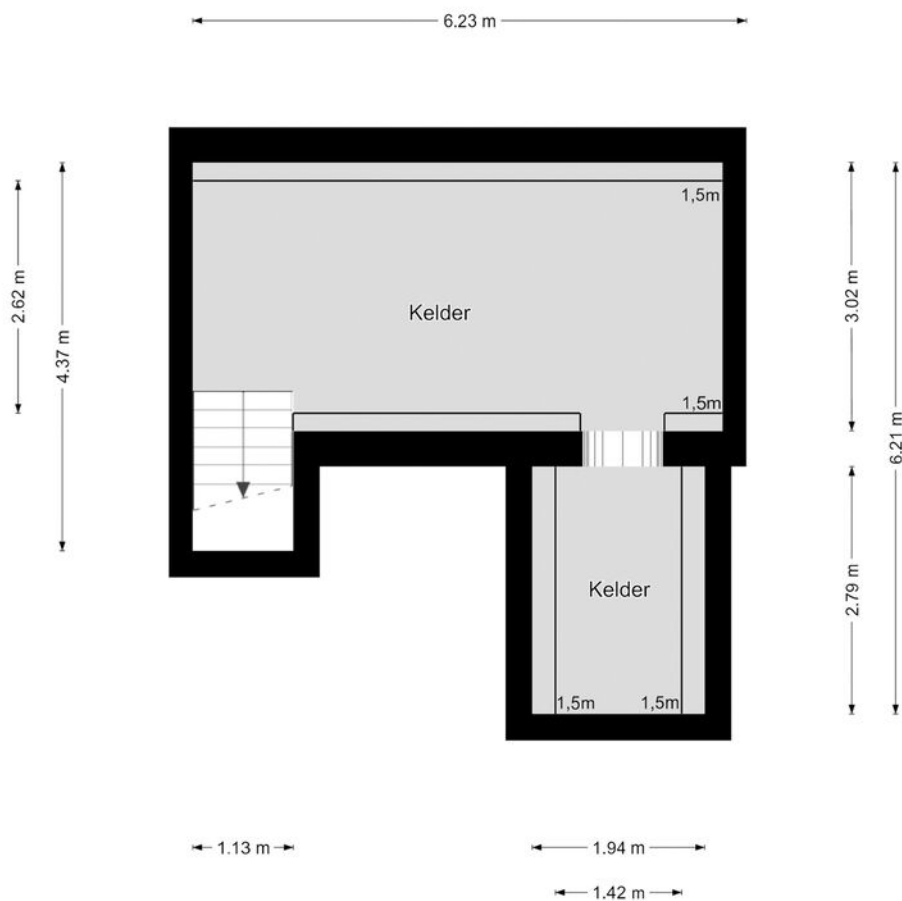
Tweede verdieping

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

Plattegronden



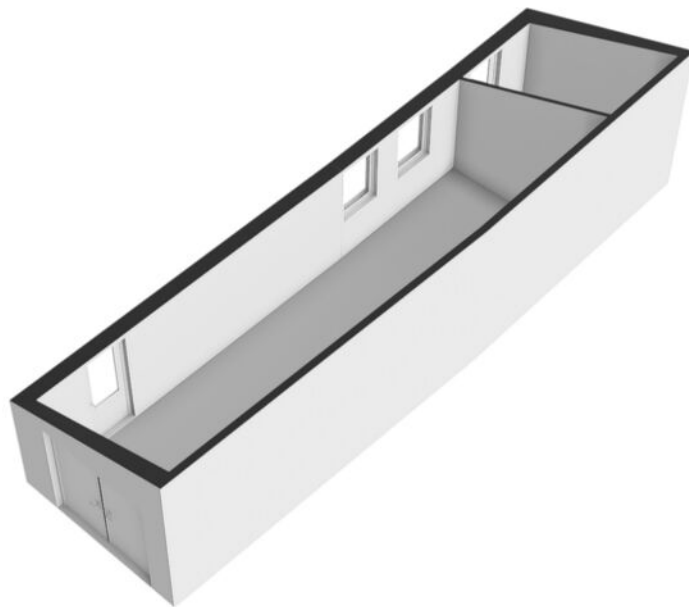
Plattegronden



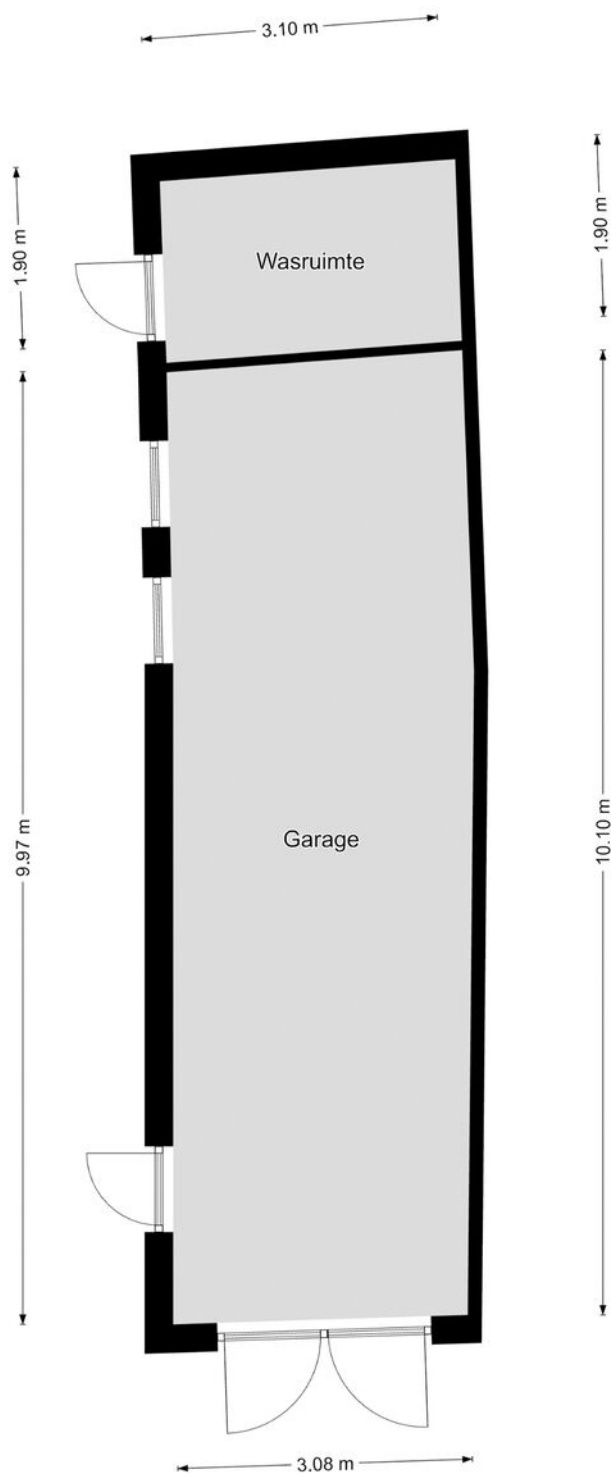
Kelder

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

Plattegronden



Plattegronden



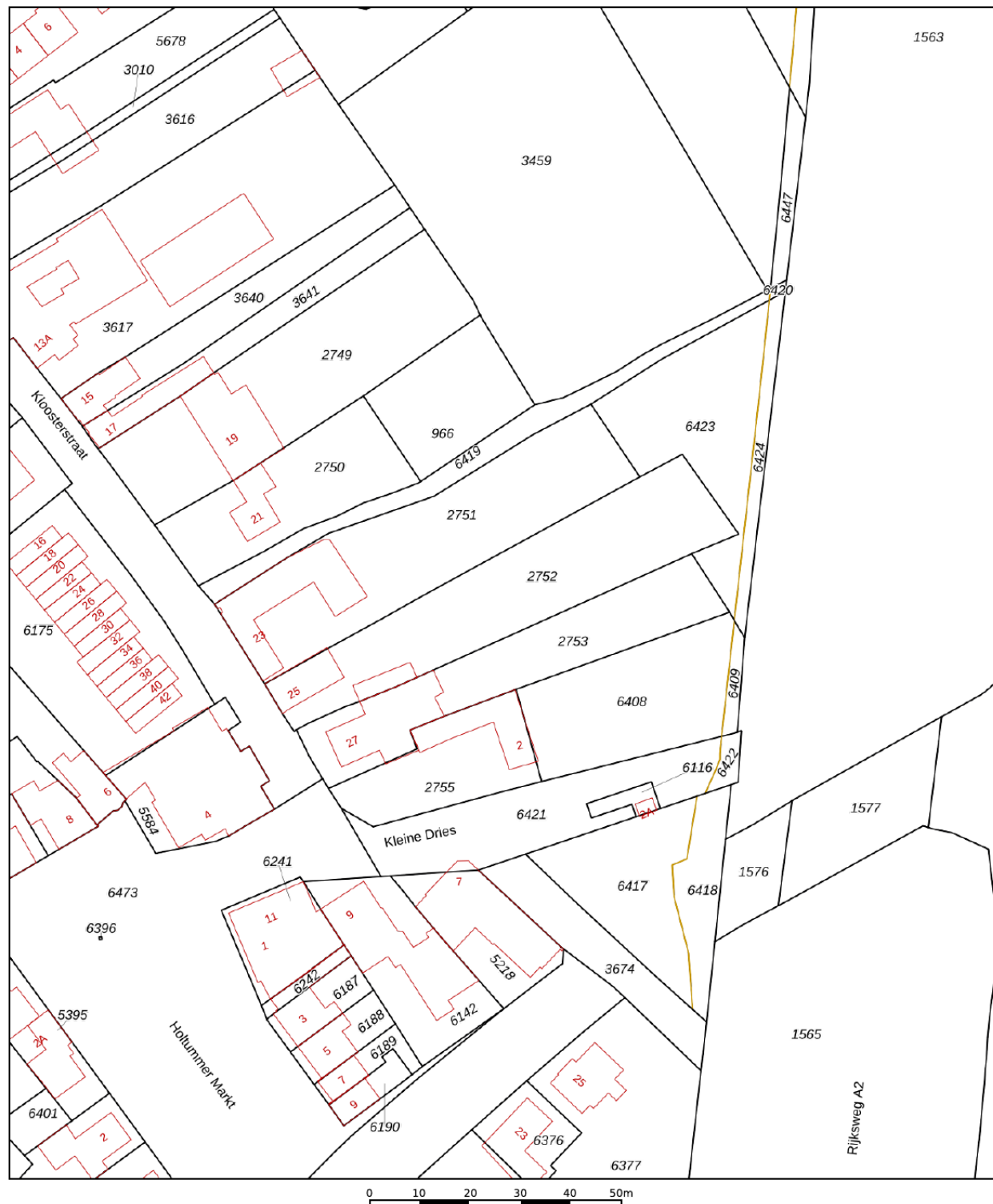
Garage

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Bors

Sectie B

Perceel 2752

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025

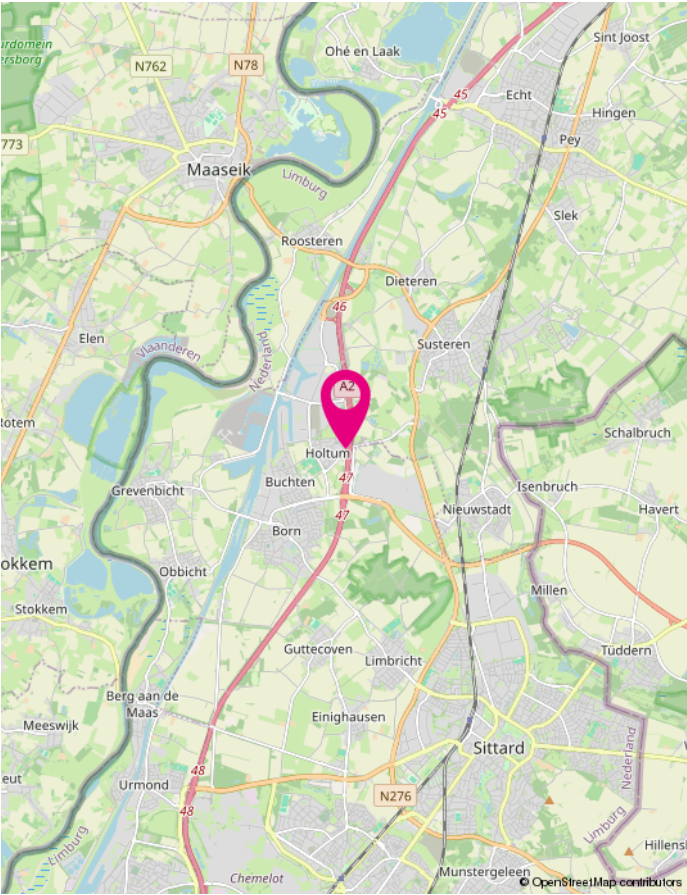
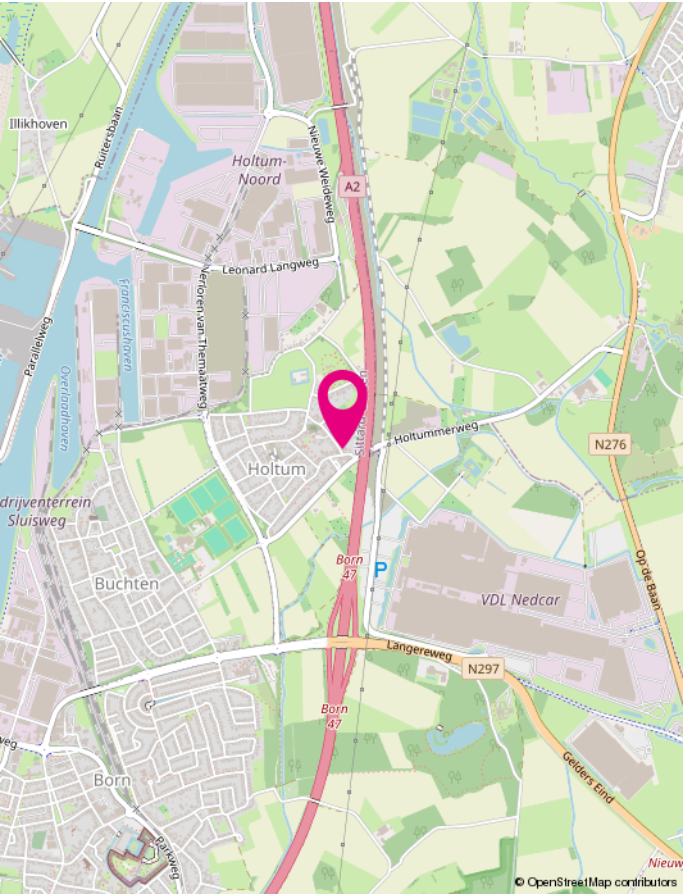
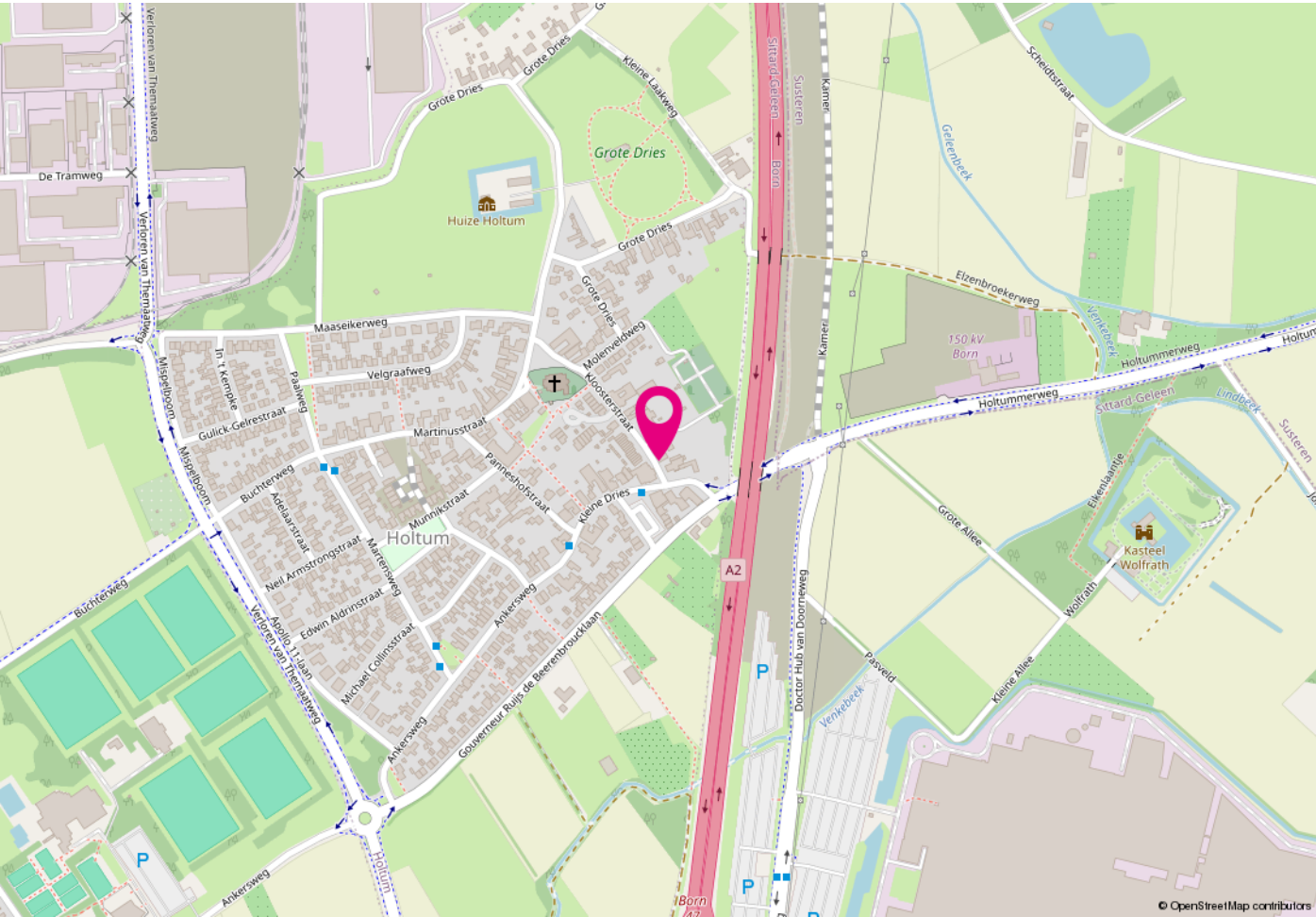
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie



Veel gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Kempen & Oberdorf werkt in de bestaande woningbouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Meer informatie?

Wij beantwoorden uw vragen graag. U kunt ook eens kijken op de site van NVM www.nvm.nl of loopt u eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

Welkom bij het team van Kempen & Oberdorf



Kempen & Oberdorf is met zijn 92 jaar ervaring een gevestigd allround makelaar- en verzekeringskantoor in hartje Sittard en Stein. In 1924 startte Harrie Kempen zijn assurantiëkantoor in Sittard. Inmiddels zijn we drie generaties verder en is ons kantoor een begrip in de regio. De afdeling assurantiën bestaat uit een team gekwalificeerde mensen, waar u een luisterend oor wordt geboden en waarbij vakkennis hoog in het vaandel staat.

Vanaf 1999 is het kantoor uitgebreid met de afdeling Makelaardij, waarna wij in 2006 lid zijn geworden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Door onze enthousiaste aanpak en het bijhouden van onze vakkennis hebben wij de laatste jaren een goede marktpositie verworven in de Westelijke Mijnstreek. Op deze afdeling werken eveneens NVM makelaars, welke door hun jarenlange ervaring u uitstekend van dienst kunnen zijn.

Kleinschaligheid blijft onze troef, waarbij persoonlijke aandacht en betrokkenheid kernwaarden blijven. Ons kantoor wordt geleid door mannen en begeleid door vrouwen. Daar zijn wij uiterst trots op. Bent u op zoek naar uw droomhuis, of wilt u uw woning verkopen, verhuren, taxeren of financieren, dan bent u bij Kempen & Oberdorf assurantiën, hypotheek en makelaardij aan het juiste adres.

Algemeen

Wat kan Kempen & Oberdorf nog meer voor u betekenen?

Hypotheken

Ook voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunt u bij ons kantoor terecht. Rick Kempen is binnen ons kantoor opgeleid als erkend hypotheekadviseur. Hij helpt u dan ook graag verder met een deskundig hypotheekadvies! Hierbij wordt naast de maandlasten tevens gekeken naar uw pensioensituatie, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid.

Verkoop makelaardij

De kundige makelaars van Kempen & Oberdorf bieden u veel slimme oplossingen bij de verkoop van uw huis. Wij hebben daar de middelen voor en doen het anders dan een traditionele makelaar.

U zult -zich verbazen over de mogelijkheden die onze makelaars u kunnen bieden.

Wij zijn constant op zoek naar oplossingen om uw woning tegen de beste voorwaarden te verkopen. Het is onze missie om u te helpen en ervoor te zorgen dat alles naar wens gaat, zodat u nooit voor verrassingen komt te staan!

Aankoop makelaardij

Heeft u de ideale woning gevonden? Of twijfelt u tussen een paar huizen, de plaats om te wonen, of wilt u dat iemand een geschikte woning voor u zoekt? Kies dan voor een vertrouwenspartner die u eerlijk begeleid tijdens het gehele proces naar en van een woningaankoop. Het is dan ook aan te raden om een aankoopmakelaar van Kempen & Oberdorf in te schakelen. Experts op het gebied van woningaankoop en begeleiding.

Taxeren

Heeft u een taxatierapport nodig voor een hypotheek, een aan- of verkoopbeslissing of andere zaken, dan bent u bij ons aan het juiste adres.

U kunt bij ons terecht voor taxaties van uw woning en uw bedrijfspand

Wij taxeren voor alle financiële instellingen en kunnen uw taxatierapporten laten valideren door NWWI, Taxateursunie, Maatwerk Woondiensten.

Verzekeringen

Op zoek naar een betrouwbare partner als het om assurantiën oftewel verzekeren gaat? Kempen en Oberdorf assurantiën is specialist in verzekeringen op maat. Hier krijgt u nog écht onafhankelijk advies, zoals het hoort. Immers - in tegenstelling tot de grote verzekeraars - blijkt de persoonlijke benadering én vakkennis een gouden combinatie. Wij dekken risico's af, zodat u voor geen onverzekerde financiële verrassingen kan komen te staan. Een traditioneel en bovenal no nonsens kantoor waar aandacht en betrokkenheid voorop staat.

Wenst u meer info over bovenstaande diensten bel of mail ons dan voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

kempen & oberdorf

assurantiën | hypotheken | makelaardij o/z

Kempen & Oberdorf Makelaardij

Rijksweg Zuid 121
6134 AA Sittard

T. 046 - 45 123 49
E. makelaardij@kempenoberdorf.nl

