

Sint Anthonis

LEPELSTRAAT 12



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1930



WOONOPPERVLAKTE
101 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
366 M³



PERCELOPPERVLAKE
79 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Gelegen in het gezellige centrum van Sint Anthonis staat dit karakteristieke woonhuis uit 1930, dat onlangs is getransformeerd van voormalig winkelpand naar een moderne woning. De woning is casco opgeleverd, waardoor je als nieuwe eigenaar de unieke kans hebt om het interieur volledig naar eigen smaak af te werken. Met een goede basis, duurzame voorzieningen en karakter biedt deze woning de perfecte combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort.

SINT ANTHONIS & OMGEVING

Sint Anthonis is een gezellig dorp met als centraal punt het sfeervolle dorpsplein "De Brink". Het centrum biedt alle dagelijkse voorzieningen, van winkels tot horeca, waardoor alles binnen handbereik is. De omgeving leent zich uitstekend voor natuurliefhebbers; vlakbij liggen de prachtige Staatsbossen, waar je kunt wandelen door een afwisselend landschap van bos, stuifduinen en heide. De landelijke ligging van het dorp zorgt voor een rustige woonomgeving, terwijl de nabijheid van de A73 en A77 goede verbindingen biedt naar omliggende steden en dorpen.

ALGEMEEN

- Vloerverwarming aanwezig op de gehele begane grond en badkamer.
- De woning wordt casco+ opgeleverd.
- Energielabel A.
- Voor een aantal foto's is gebruikgemaakt van Artist Impressions; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
-



INDELING

Begane grond:

Via de ontvangsthal met toiletruimte kom je binnen in de speels ingedeelde woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met een stijlvolle nis voor de tv, aan de achterzijde is het mogelijk om een keuken te realiseren. De keukeninrichting is nog geheel door jou te bepalen, zodat je de ruimte precies kunt vormgeven zoals jij wilt: van een moderne keuken tot een klassieke keuken met landelijke uitstraling. Daarnaast is er op de begane grond een extra kamer, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers en een nog aan te leggen badkamer. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om jouw wensen te realiseren. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming.

ISOLATIE & ENERGIEZUINIG

Deze woning is volledig aangepast aan de huidige woon- en isolatiestandaarden en biedt daardoor een hoog wooncomfort en een laag energieverbruik. De vloer is volledig geïsoleerd volgens de huidige maatstaven, en de spouwmuren zijn voorzien van 7 cm isolatie. Het dak is uitgerust met hoogwaardige geïsoleerde dakplaten, terwijl de eerste verdieping beschikt over een geïsoleerde Fermacell vloer. De gehele woning is afgewerkt met een egaline vloer, wat zorgt voor een strakke basis en optimale warmteverdeling. Daarnaast is er een nieuwe Nefit ProLine CW5 cv-ketel geplaatst, die zorgt voor een efficiënte en betrouwbare verwarming van de woning. De elektrische installatie is volledig nieuw aangelegd en voldoet aan de moderne veiligheidseisen.











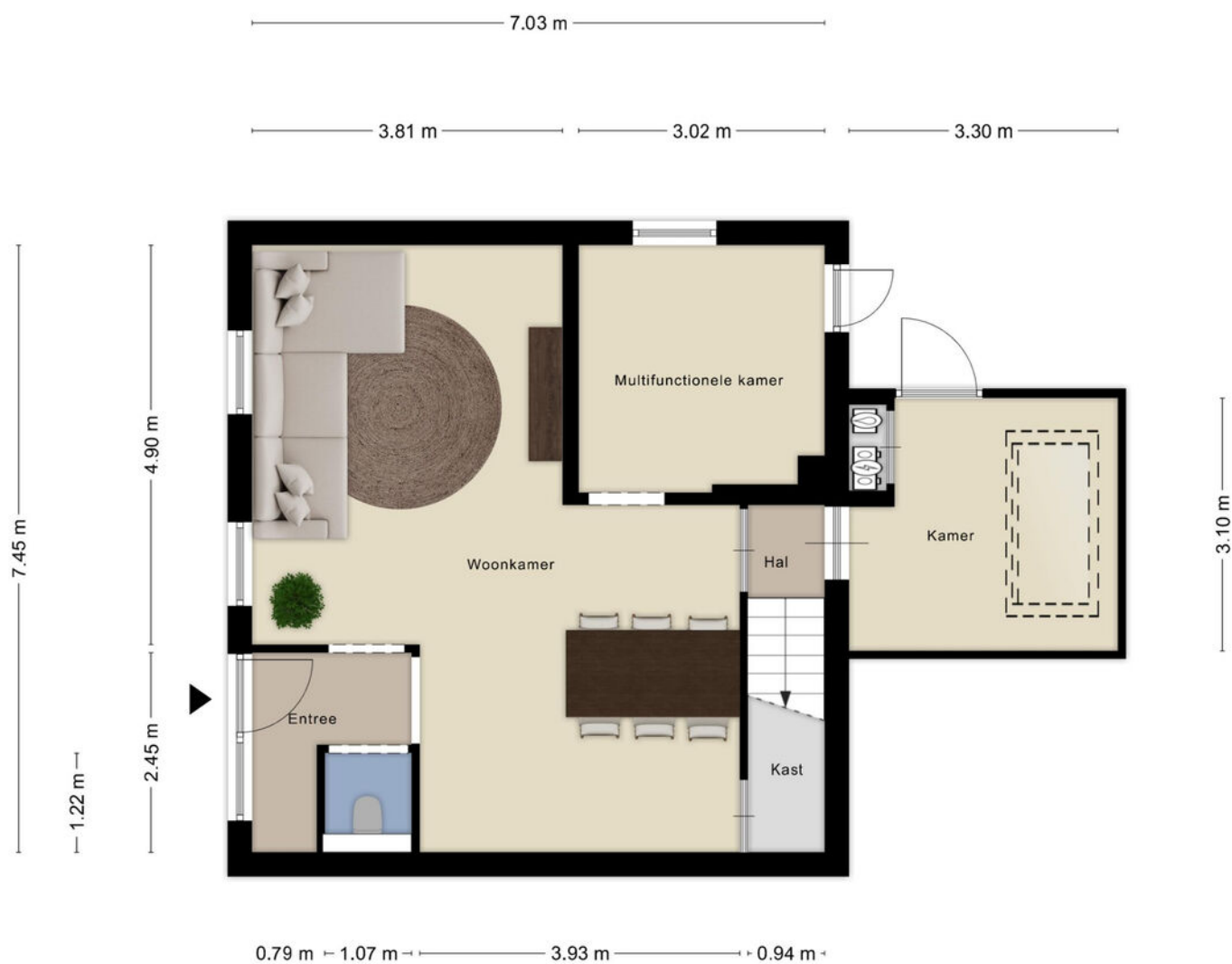








BEGANE GROND



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

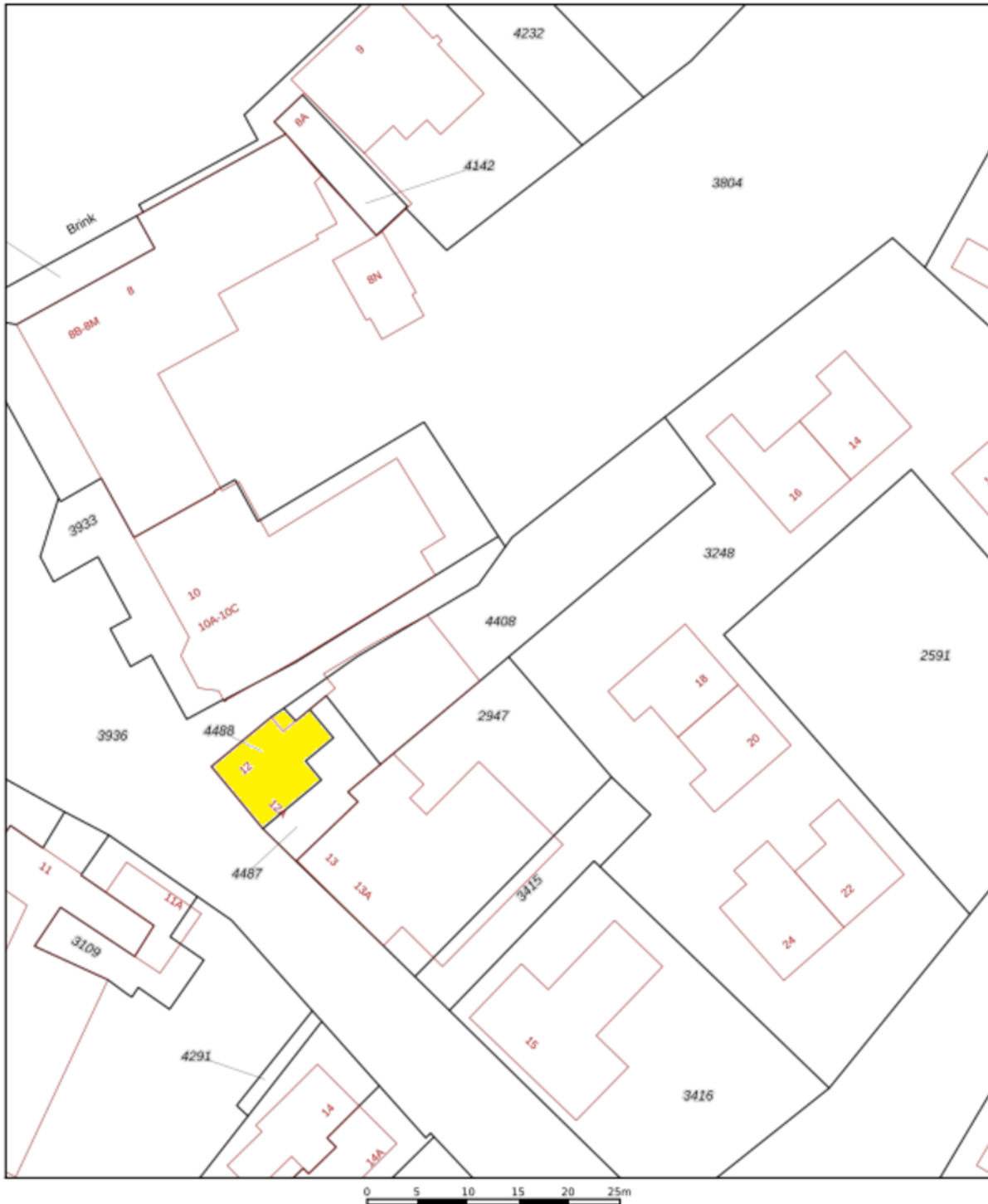
EERSTE VERDIEPING



KADASTER

[Kadastrale kaart](#)

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrative

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oploo

Section

Percee

Oploo

B

4408

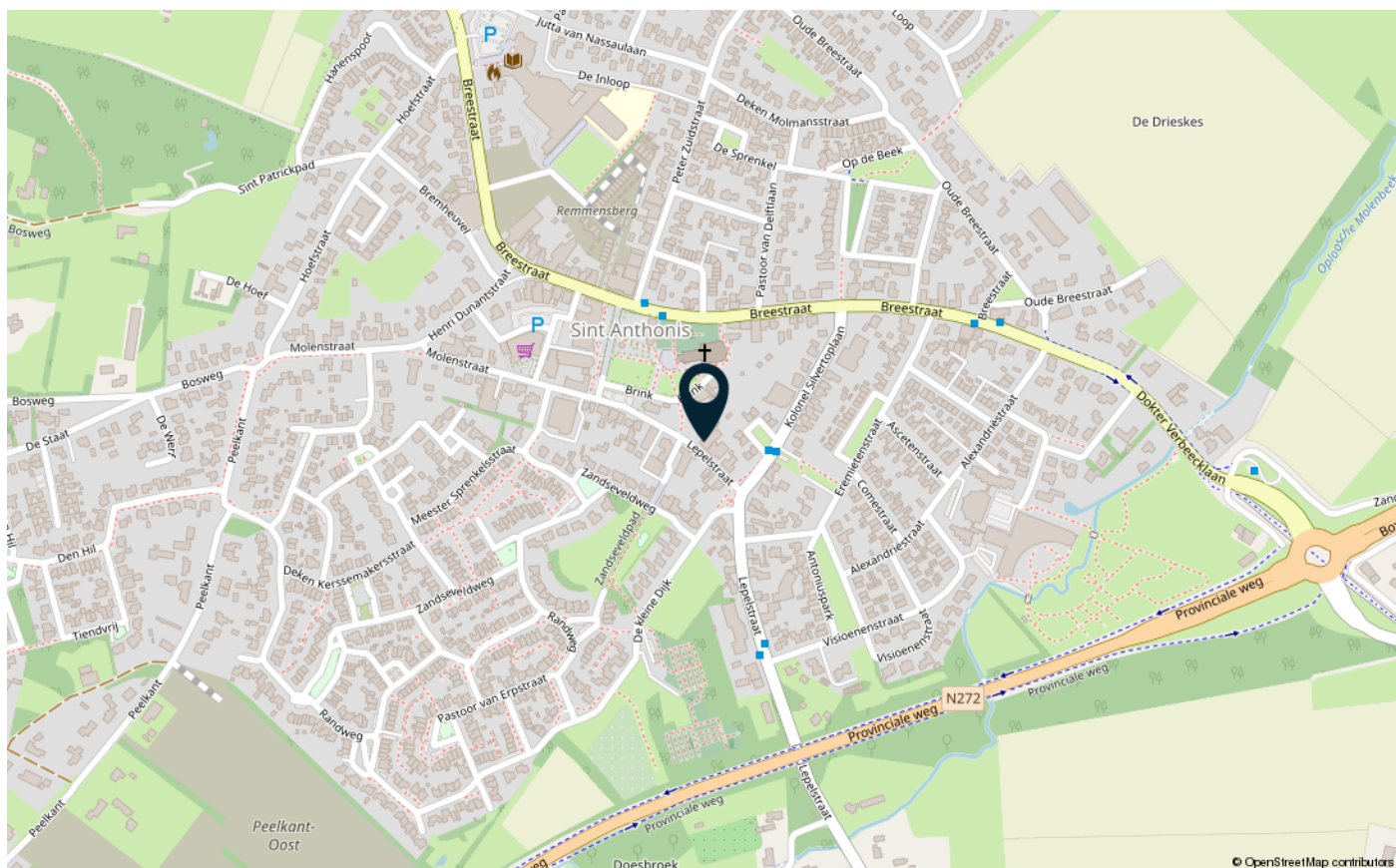
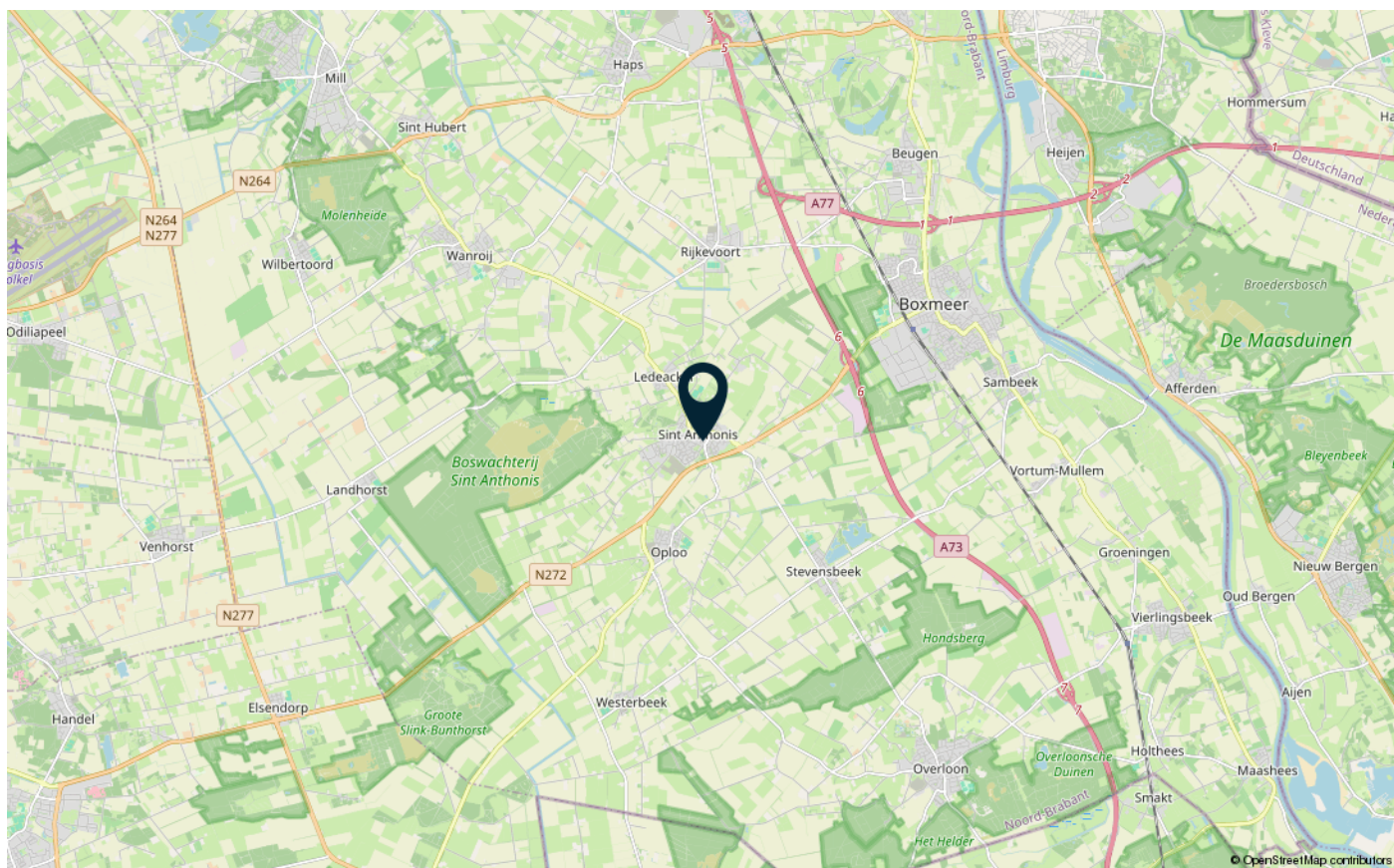
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



BELANGRIJKE VERKOOPINFORMATIE

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.n. met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen aankoopmakelaar).

In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen:

"Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is."

Bouwkundige risico's

Wanneer de woning gebouwd is voor 1993, dan kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Wilt u het asbest verwijderen, moet u rekening houden met speciale verwijderingsmaatregelen op grond van de geldende milieuregelingen. Deze speciale verwijderingsmaatregelen kunnen extra kosten met zich mee brengen. Koper verklaart bekend te zijn met dit risico en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Overdrachtsbelasting groter perceel

Bij een eigendomsoverdracht van woningen bedraagt de overdrachtsbelasting normaliter 2%. Wanneer het verkochte pand deels een woning en deels een bedrijfsgebouw betreft, of wanneer een gedeelte van het verkochte weiland/akkerland betreft, dan bedraagt de overdrachtsbelasting over dit gedeelte niet 2% maar mogelijk 10,4%. Dit is maatwerk. Verkopend makelaar adviseert koper om van te voren nader onderzoek hiernaar te verrichten. Bij eventuele onderhandelingen en/of een koopovereenkomst verklaart koper hiervan op de hoogte te zijn en vrijwaart koper verkoper, indien de heffing van de overdrachtsbelasting hoger is dan 2%.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

[illegible]

Heeft u interesse in **Lepelstraat 12?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

Scan deze code voor
een online impressie
van de woning

