

Oploo **BLAUWSTRAAT 10**



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1993



WOONOPPERVLAKTE
197 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
921 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
1090 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gelegen in een landelijke woonomgeving in Oploo staat deze fraaie halfvrijstaande woning met een verrassend ruime indeling. De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van 13 zonnepanelen. Ze biedt een uitzonderlijk comfortabele woonbeleving dankzij de uitgebouwde achterzijde, de moderne open keuken en de levensloopbestendige voorzieningen op de begane grond. Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele kamer op de begane grond en een royale berging. De fraai aangelegde tuin is voorzien van een groot terras en een houten overkapping.

OPLOO & OMGEVING

Oploo is een landelijk gelegen dorp met een karakteristieke, rustige woonomgeving. Het dorp staat bekend om zijn historische charme, met onder andere een wind- en watermolen als waardevolle rijksmonumenten. De directe omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, onder meer in de uitgestrekte Staatsbossen, waar bos, heide en stuifduinen elkaar afwisselen. Dankzij de ligging in een rustige, groene omgeving is het prettig wonen, terwijl goede verbindingswegen ervoor zorgen dat de snelwegen A73 en A77 binnen enkele autominuten bereikbaar zijn.

ALGEMEEN

- Deze woning biedt dankzij de ruime, levensloopbestendige begane grond uitstekende mogelijkheden voor een aanleun- of mantelzorgwoning. Let op: voor het gebruik als mantelzorgwoning of aanleunwoning kunnen specifieke regels en vergunningen gelden. Geïnteresseerden wordt geadviseerd zelf bij de gemeente na te vragen welke mogelijkheden hier precies toegestaan zijn.
- De keuken is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, combi-ovenmagnetron, koelkast en vaatwasser.
- De woning beschikt over 13 zonnepanelen.
- De overkapping is gerealiseerd in 2024.
- De woning beschikt over drie airco's.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
-





BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in een ruime hal die toegang biedt tot de woonkamer en het slaapgedeelte. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en beschikt over een airco. De moderne open keuken vormt het hart van het huis, is uitgerust met inbouwapparatuur en biedt voldoende bergruimte







BEGANE GROND

Het royale eetgedeelte is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een grote schuifpui en een lichtkoepel, waardoor er veel daglicht binnenvalt en een directe verbinding ontstaat met de tuin. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte.



BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich bovendien een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer, waardoor deze verdieping volledig levensloopbestendig is. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche en een wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Vanuit de woonkamer is tevens toegang tot een extra multifunctionele kamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of speelkamer.







EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop is er toegang tot twee royale slaapkamers en de badkamer. De masterslaapkamer is zeer ruim opgezet en kan worden opgesplitst om hier een extra kamer te creëren. Ook is deze slaapkamer voorzien van een airco. De tweede slaapkamer biedt toegang tot een berging. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet.



EERSTE VERDIEPING

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en een toilet.

Zolder: De bergzolder is te bereiken middels een vlizotrap.



TUIN & BERGING

De aangebouwde stenen berging, gelegen achter de woning, is ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en kan tevens dienen als hobbyruimte. De tuin is fraai aangelegd met diverse groenblijvende struiken en beplanting, wat het geheel een vriendelijke, natuurlijke sfeer geeft. Direct achter de woning ligt een groot terras, perfect voor een royale tuinset of loungehoek.





TUN

De vrijstaande houten overkapping (2024) is een waardevolle toevoeging. Het perceel is ruim, goed onderhouden en biedt een vrij en open gevoel met zicht op het omliggende groen. De combinatie van gazon, borders, terrassen en volwassen beplanting maakt deze tuin niet alleen praktisch, maar ook bijzonder sfeervol.

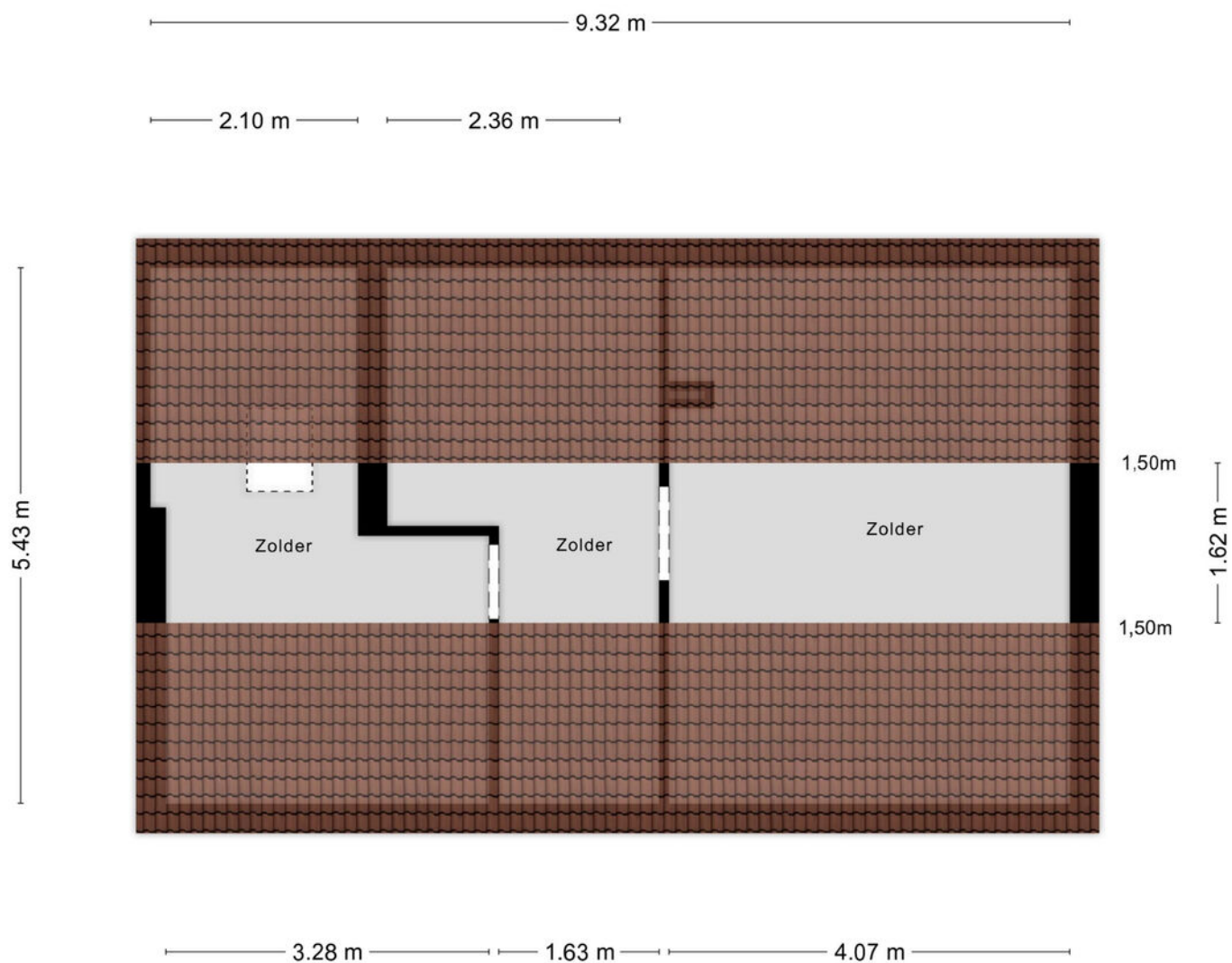
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

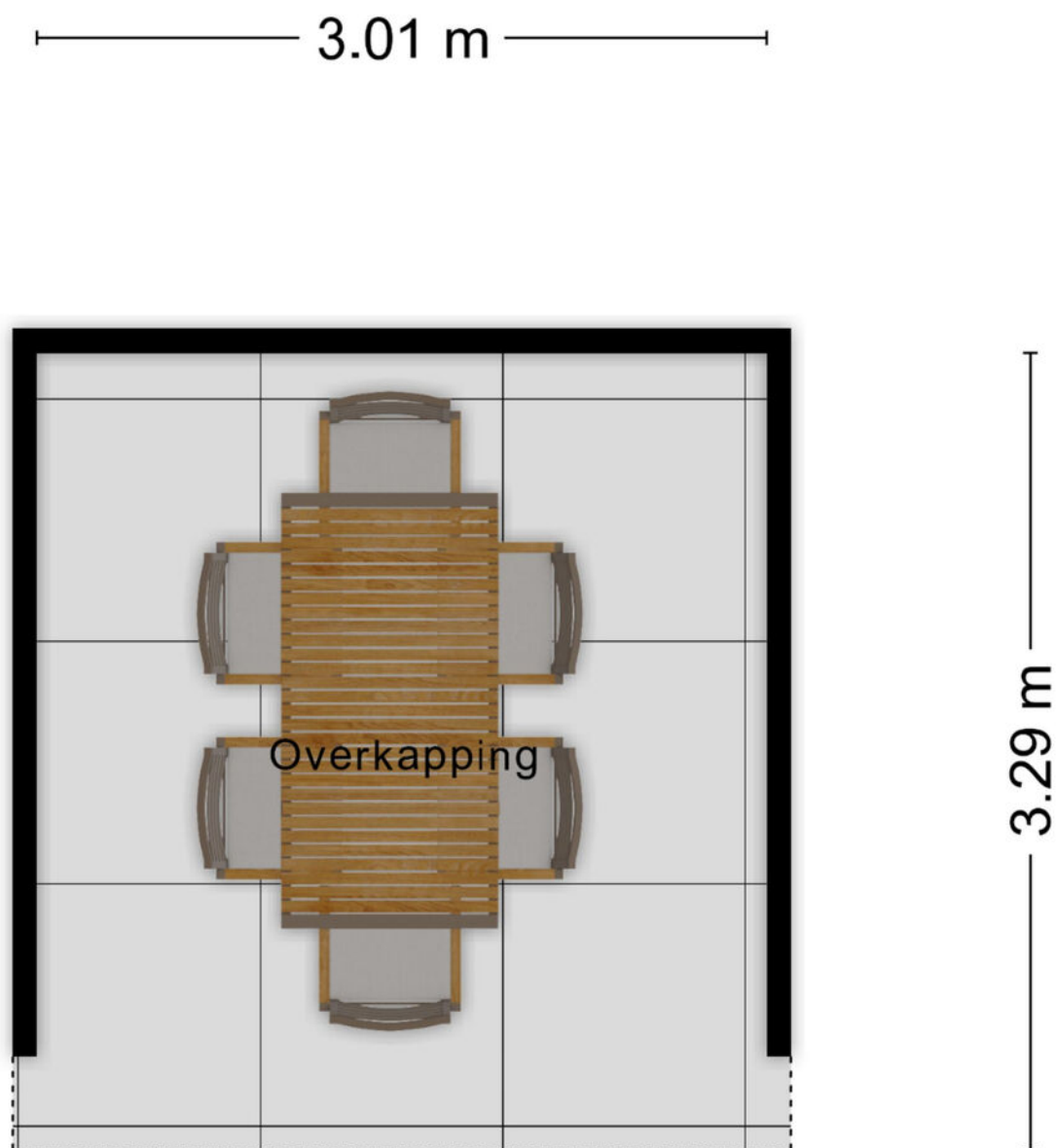


TWEEDE VERDIEPING



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

OVERKAPPING

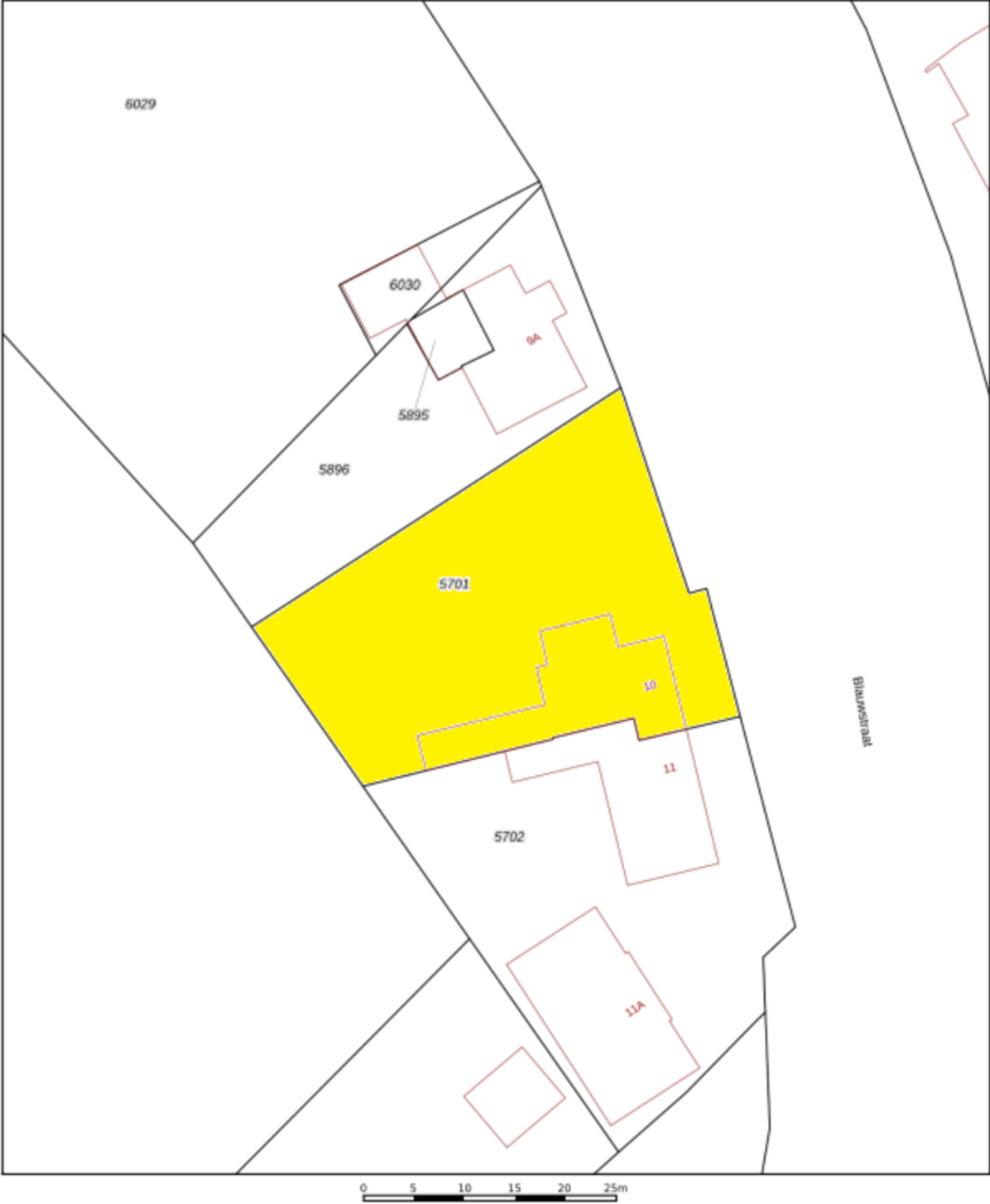


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgerichte

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oploo

Sectie C

Perceel 5701

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
alle kasten		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages			x
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
rolluik boven	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermbord)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Alarminstallatie		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
overkapping	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
buitenkranen grondwater	x		
waterpomp grondwater			x

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.

Heeft u interesse in **Blauwstraat 10?**

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

