

Westerbeek

PEELKANAALWEG 1



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1971



WOONOPPERVLAKTE
141 M²



ENERGIELABEL
E



INHOUD
623 M³



PERCELOPPERVLAKE
4460 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gelegen in het buitengebied van Westerbeek ligt deze karakteristieke vrijstaande woning, op een royaal perceel omringd door rust, privacy en de landerijen. Deze woning heeft een panoramisch uitzicht over de tuin en omliggende velden. Met een sfeervolle woonkamer, een woonkeuken en met twee slaapkamers op de begane grond is dit huis niet alleen comfortabel, maar ook levensloopbestendig. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig en een bergzolder. Het geheel is netjes onderhouden en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens te moderniseren. Een buitenkans voor wie vrij wil wonen in het buitengebied.

WESTERBEEK & OMGEVING

Westerbeek is landelijk gelegen en vormt daardoor een idyllische plek voor iedereen die rust en ontspanning zoekt. De nabijgelegen bossen rondom Oploo, Overloon en De Rips geven extra mogelijkheden voor natuurbeleving, met uitgestrekte wandelpaden, ruiterroutes en rustige fietspaden midden in het groen. Dankzij de landelijke ligging is het in Westerbeek heerlijk rustig wonen. Tegelijkertijd zorgen de goede verbindingswegen naar Oploo, De Rips en Overloon ervoor dat deze plaatsen binnen enkele autominuten bereikbaar zijn. Eindhoven ligt op ongeveer 40-45 minuten rijden.

ALGEMEEN

- De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron en koelkast.
- De cv-ketel (1995) is van Nefit.
- Energielabel E.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
32 m²





BEGANE GROND

De royale woonkamer ligt aan de tuinzijde en biedt dankzij de grote raampartijen een schitterend uitzicht op de groene omgeving. De L-vormige woonkamer is voorzien van een schuifpui naar de overkapping achter de woning en is tevens voorzien van een gashaard.

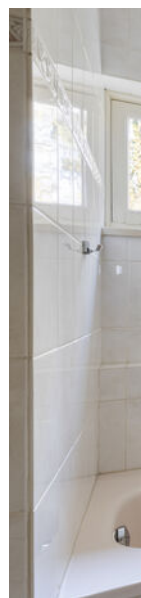






BEGANE GROND

Via de entree aan de zijgevel, voorzien van een toiletruimte, betreedt u de ruime hal met toegang tot vrijwel alle vertrekken op de begane grond. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van veel opbergruimte, een gaskookplaat, oven, dubbele spoelbak en een separate eethoek. De grote ramen zorgen ook hier voor een fijne connectie met de buitenomgeving. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken.





EERSTE VERDIEPING

De begane grond beschikt over maar liefst twee slaapkamers, waarvan één zeer ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning. De tweede slaapkamer biedt mogelijkheden als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is gelegen tegenover de masterslaapkamer en voorzien van ligbad, wastafel en douche.

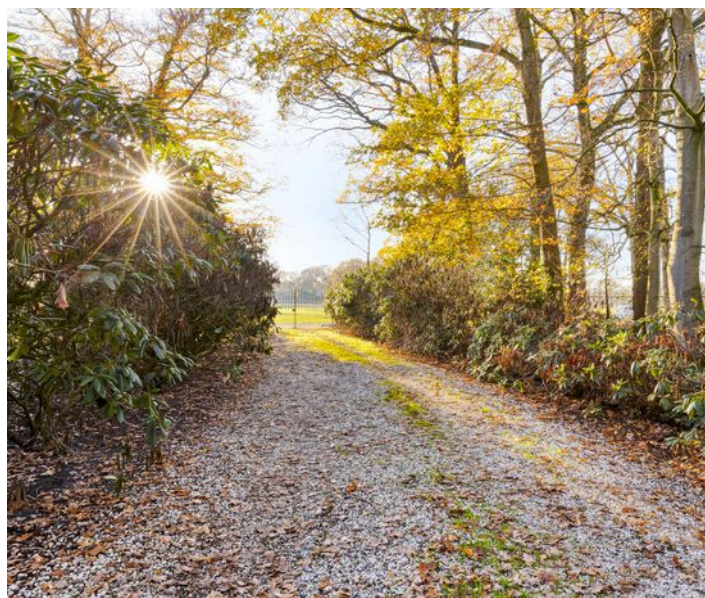


EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de zolderruimte. Aan weerszijden van de overloop bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk met een eigen charmante uitstraling dankzij de schuine daklijnen en ingebouwde kastuimtes. De kamers hebben grote ramen waardoor ook hier een fijne lichtinval aanwezig is. De zolder biedt veel bergruimte en mogelijkheden voor extra functies zoals een hobbykamer, speelruimte of zelfs uitbreiding van het woonoppervlak.



“Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers”

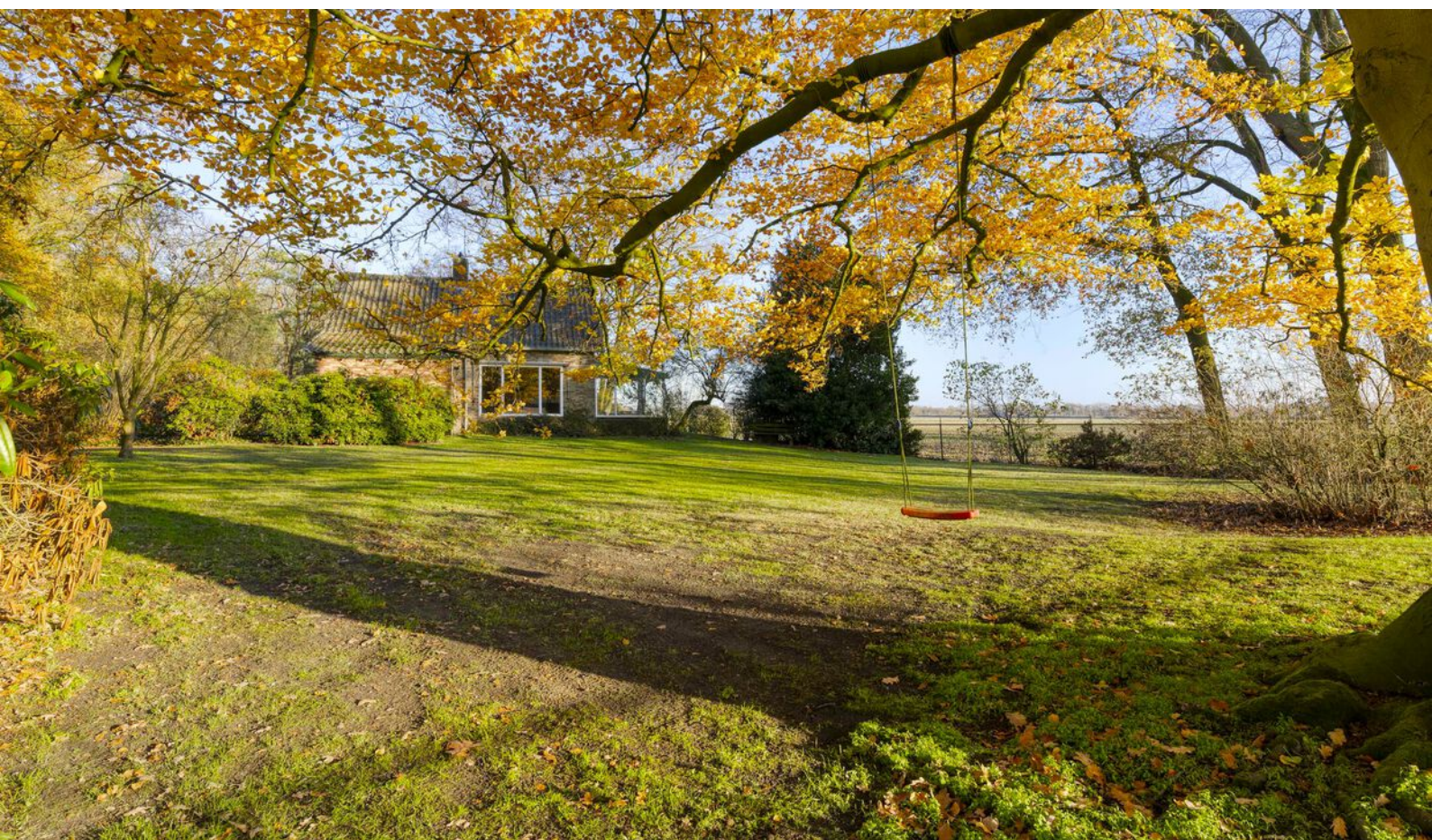


PERCEEL

De toegang tot het perceel verloopt via een prachtige, met bomen omzoomde oprijlaan. Achter de woning strekt zich een groot, groen gazon uit dat perfect is onderhouden. De ligging tussen open veld en bosrand creëert een harmonieuze balans tussen vrijheid en beschutting. Volgroeide bomen zorgen voor natuurlijke schaduw en geven het perceel een volwassen, parkachtige uitstraling. Achterop het perceel staat een karakteristieke vrijstaande houten schuur, ideaal voor opslag, het houden van hobbydieren of het inrichten van een werkplaats of atelier.







PERCEEL

De schuur biedt verrassend veel ruimte en is ingedeeld in meerdere praktische ruimtes. Centraal op het achterste deel van het perceel ligt een fraaie, natuurlijke vijver. Doordat het perceel rondom door groen en landschap wordt omgeven, geniet u hier volledige privacy zonder gevoel van isolatie. De open velden aan de achterzijde zorgen voor adembenemende vergezichten. Achter de woning is een terras gerealiseerd met een overkapping.

BEGANE GROND

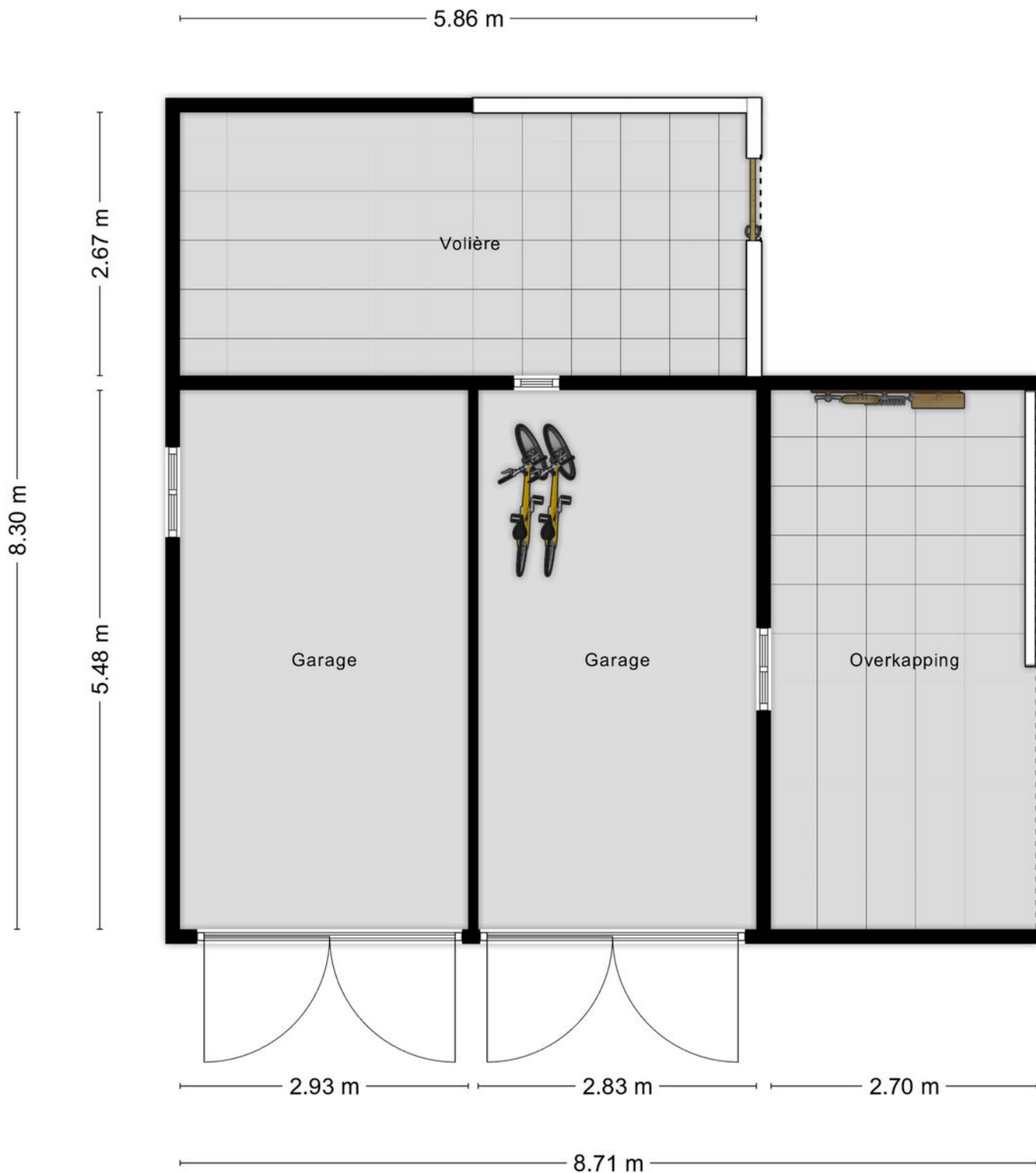


EERSTE VERDIEPING



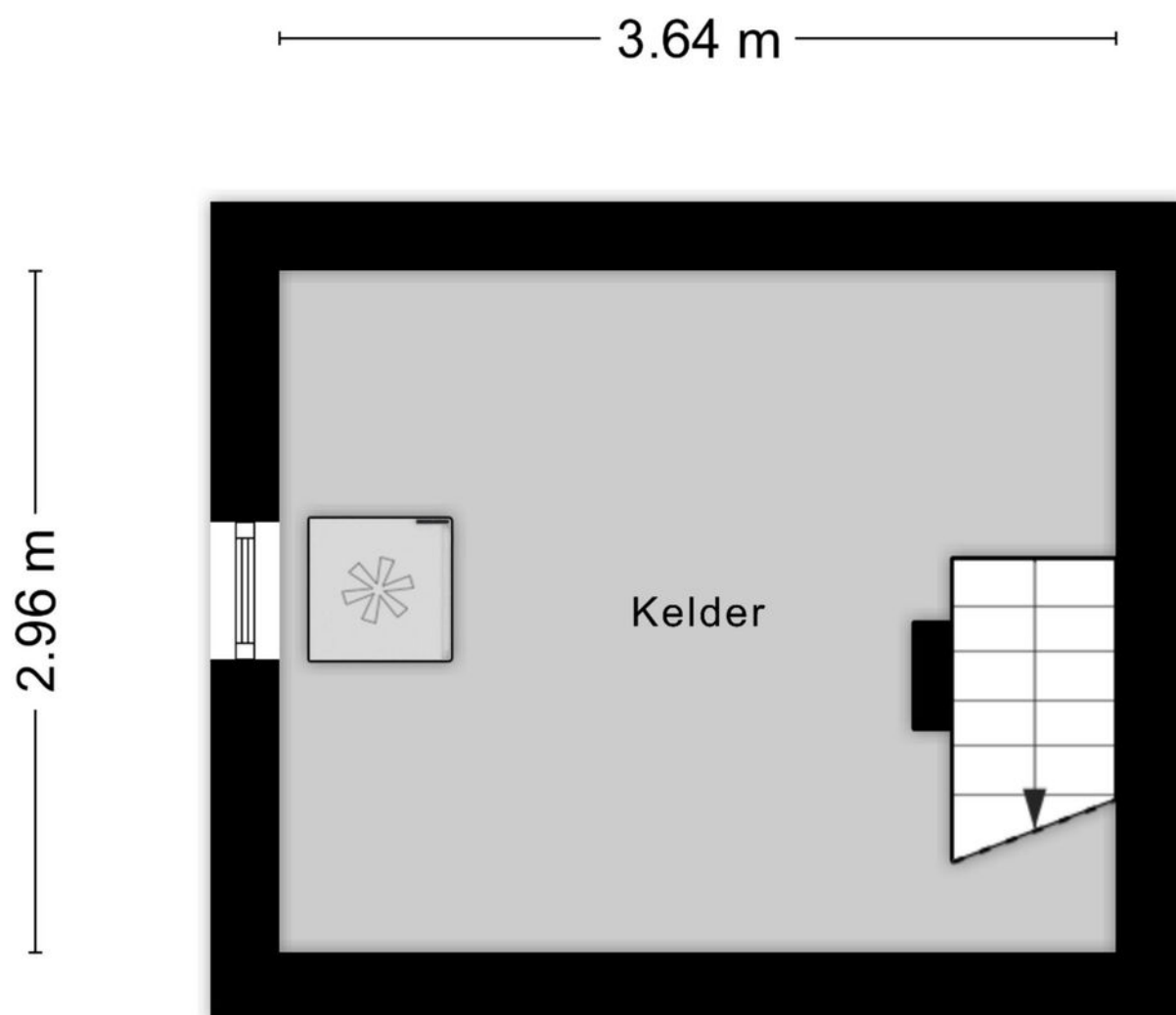
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

SCHUUR



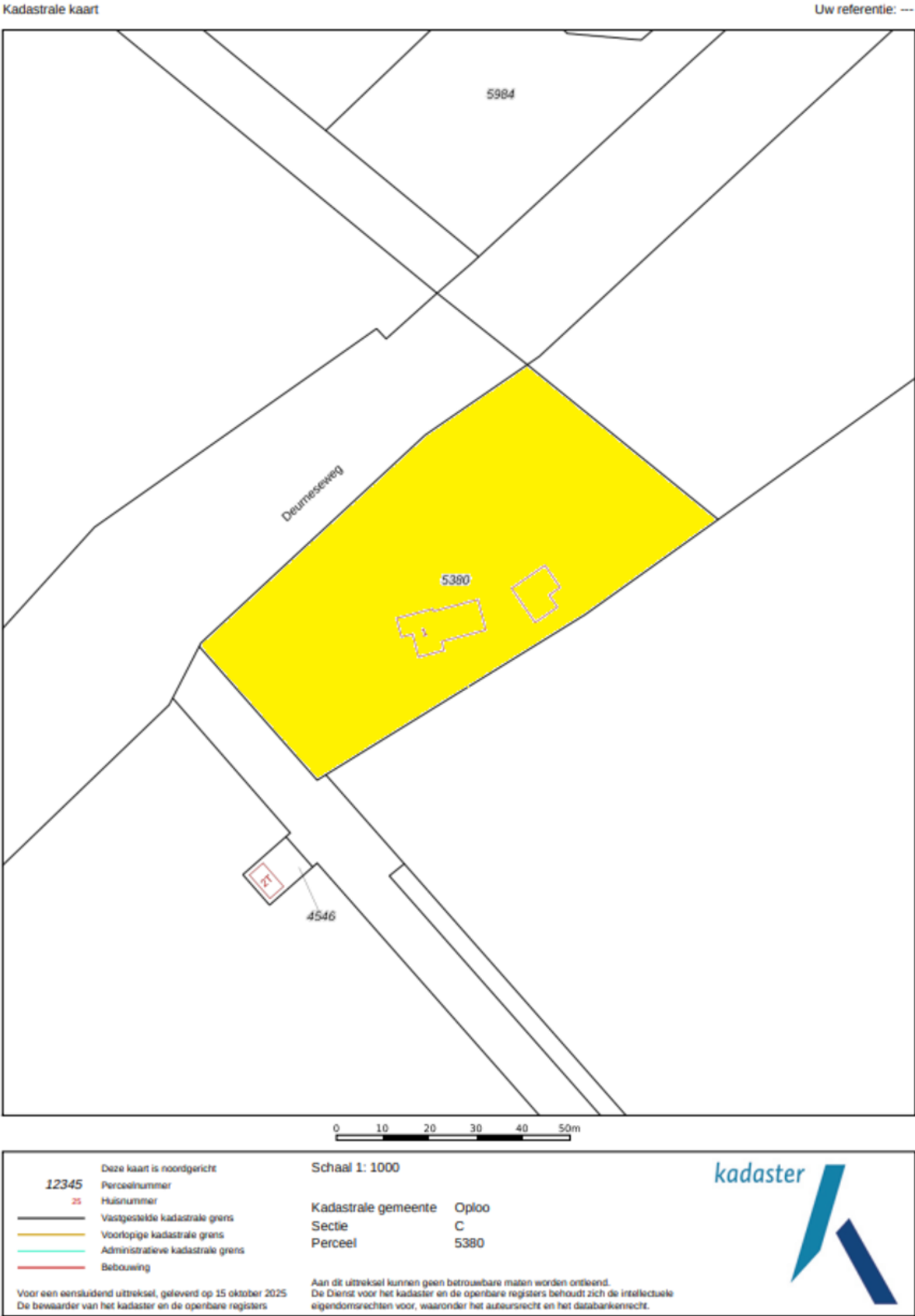
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER



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

KADASTER



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten tuinhuis/berging	x		
Werkbank tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	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 **Peelkanaalweg 1?**

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

