



R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

BUITEN
STATE

makelaars

Engerstraat 4

— *Haler*

a **house**
is made of
bricks & beams

a **home**
is built with
love & dreams



Is dit *de woning* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Haler! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Uw makelaar:
Evelien Corbey
ecorbey@aelmans.com
0475-459260

Engerstraat 4 — Haler

Op zoek naar rust, ruimte en luxe in het buitengebied? Deze riante, unieke, in 2005 gebouwde vrijstaande woonboerderij heeft het allemaal te bieden: een zwembad, paardenstallen en mogelijkheden voor dubbele bewoning of kantoor aan huis!

Deze recent gebouwde, volledig rietgedekte en vrijstaande woonboerderij biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen én werken aan huis. Met in totaal zes slaapkamers, een grote vrijstaande garage met extra woonruimte, een geïsoleerd zwembad (12 x 6 meter) en een prachtige landelijke ligging, is dit een unieke kans voor wie het buitenleven wil combineren met luxe en comfort. Door de aanwezigheid van 3 paardenstallen, een buitenrijkbak en een perceel van maar liefst ca. 1,3 hectare is dit een ideale locatie voor de paardenliefhebber!







— De indeling

Begane grond

De woning, alsmede de vrijstaande garage/ multifunctioneel bijgebouw zijn volledig voorzien van vloer-, gevel-, dakisolatie en uitgerust met hardhouten kozijnen met HR++glas en charmante luiken. De woning wordt verwarmd middels een gasgestookte C.V.-ketel (2005) en er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond, badkamers en de begane grond van het bijgebouw.

Via zowel de voor- als achterdeur (beide traditionele staldeuren) betreedt u de ruime hal, voorzien van authentieke waaltjes op de vloer. De hal biedt toegang tot de woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, toiletruimte en meterkast. De stijlvolle trap leidt naar de eerste verdieping. De toiletruimte is uitgerust met een betegelde vloer, wanden afgewerkt met lambrisering, een zwevend toilet en fonteintje.





De royale woonkamer heeft een warme uitstraling dankzij de houten vloer, een prachtige schouw en veel daglicht door de vele ramen en openslaande deuren naar de tuin.

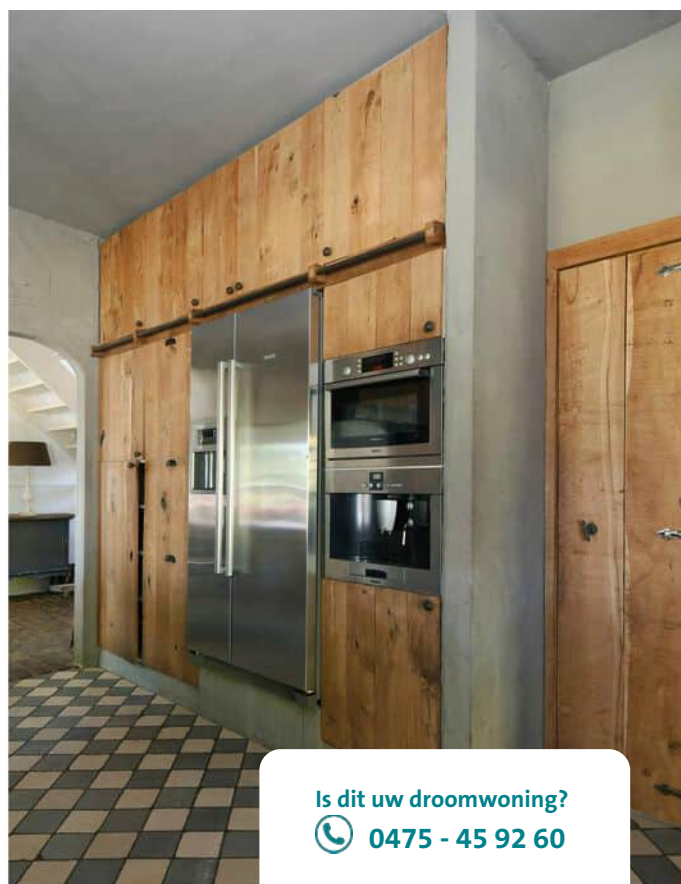






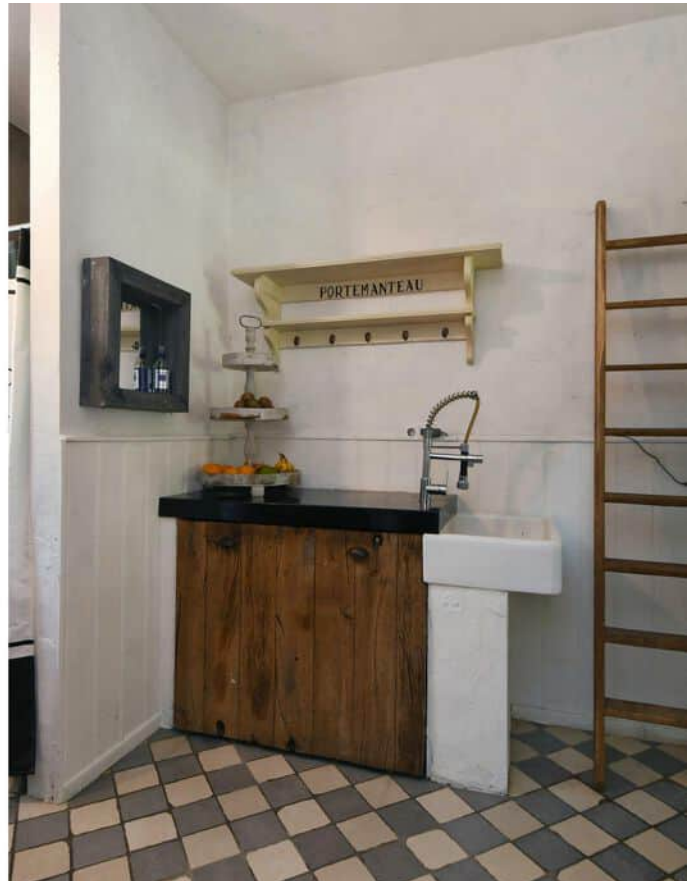
De landelijke L-vormige woonkeuken is een echte eyecatcher, uitgerust met een spoeliland, Belgisch hardstenen werkblad, vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron en een grote koelkast, ingebouwd in een maatwerk kastenwand. Tevens is deze voorzien van een sfeervolle houtkachel. De vloer is deels betegeld en deels van hout.

Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken. Deze ruimte voorziet in een extra aanrecht, ruime inloopdouche en een wasbak. Bovendien bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger in de grote kastenwand.



Is dit uw droomwoning?
📞 0475 - 45 92 60







— De indeling

Eerste verdieping

De ruime overloop met uitzicht op de paardenweide geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers, twee inloopkasten en een aparte CV-ruimte.

Badkamer 1 is een royale ruimte voorzien van wasmeubel, ligbad, toilet en inloopdouche.

Badkamer 2 is voorzien van een wastafel, inloopdouche en toilet.

Beide badkamers zijn voorzien van vloerverwarming.

De overige ruimtes zijn afgewerkt met houten vloeren, gelegd op een betonnen verdiepingsvloer.

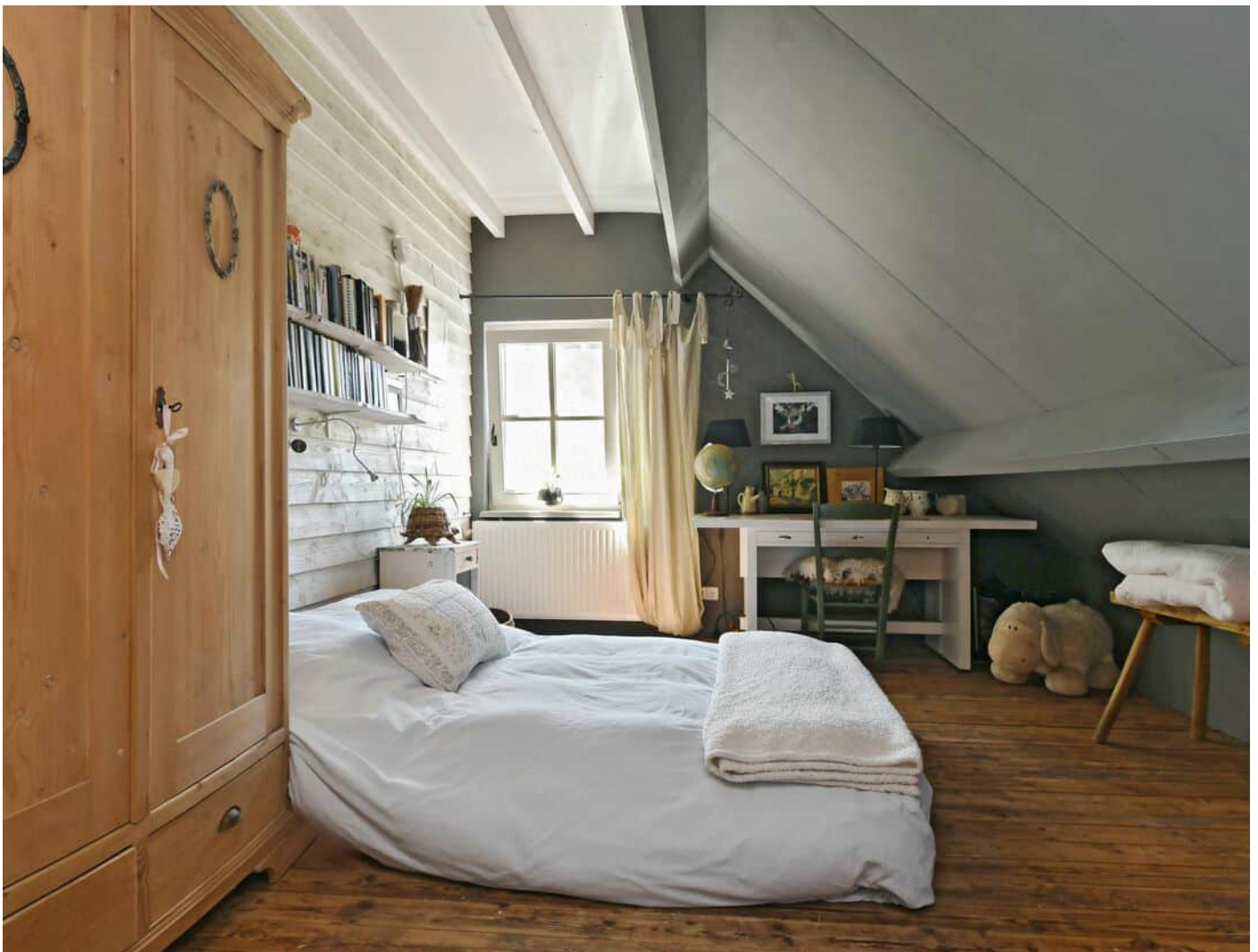
Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit twee ruime zolders, bereikbaar via een vlizotrap.











— Het bijgebouw

Garage & carport

Vrijstaande garage met extra woonruimte

De garage is multifunctioneel en ingericht als tweede woning of gastenverblijf. Via een staldeur of de garagedeur komt u binnen in de hoofdruimte met plaats voor twee auto's en een volledig uitgeruste L-vormige keuken (met combimagnetron, koelkast en inductiekookplaat). Bovendien is er een apart toilet en een badkamer met inloopdouche. Ook hier: vloerverwarming op de begane grond én een sfeervolle houtkachel.

Middels een vaste houten trap bereikt u de verdieping. Op de verdieping vindt u twee slaapkamers en een inloopkast/werkkamer. De vloeren zijn afgewerkt met houten vloeren, gelegd op een betonnen verdiepingsvloer. Het geheel wordt verwarmd middels een eigen C.V.-ketel.

Carport

Aangrenzend aan de garage is een robuuste eikenhouten carport met plaats voor vier auto's. In de vloer is een hydraulische hefcilinder (10 ton) geïntegreerd, ideaal voor autoliefhebbers.







T

— De buitenruimte

Tuin

De woonboerderij is omringd door natuur, met volwassen bomen, fruitbomen, struiken en weilanden.

Er zijn diverse terrassen aangelegd zodat u op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw.

Aan de achterzijde van de woning, is een verhoogde houten vlonder bij een prachtige boom gesitueerd.

Bovendien is er een terrasoverkapping met houten vlonder aangelegd aan de voorzijde van de woning, met prachtig zicht over de tuin en het zwembad.

Het grote, volledig geïsoleerde zwembad (12 x 6 meter) met onderwaterverlichting biedt ontspanning en verkoeling in de zomer. Omringd met een houten vlonder is er veel ruimte voor het plaatsen van ligbedden en parasols. Bovendien is er een poolhouse aanwezig met de filterinstallatie.











Is dit uw droomwoning?

 0475-45 92 60



Het bijgebouw

De Paardenstal

Voor de paardenliefhebber is er een stalgebouw met drie paardenboxen, een zadelkamer en toegang tot een professioneel aangelegde dressuurbak met speciale dempende bodem (positieve invloed op de gewrichtsbelasting van de paarden).

Vanuit de paardenstal is er een weidepad naar het weiland aangelegd. Het weiland is omheind met houten hekwerk en hagen en er staan diverse fruitbomen op het perceel. Bovendien is er een toegangspoort vanuit de straat aanwezig achter in de weide.

Achterop het perceel ligt een bos met twee zeecontainers, waarvan één geïsoleerd is en geschikt om eventueel om te bouwen tot bijvoorbeeld een tiny house.

Aan de overzijde van de weg bevindt zich nog een extra perceel, toegankelijk middels een sierpoort, met een grasveld/paardenweide en een verhoogd terras.













Is dit uw droomwoning?

 0475 - 45 92 60









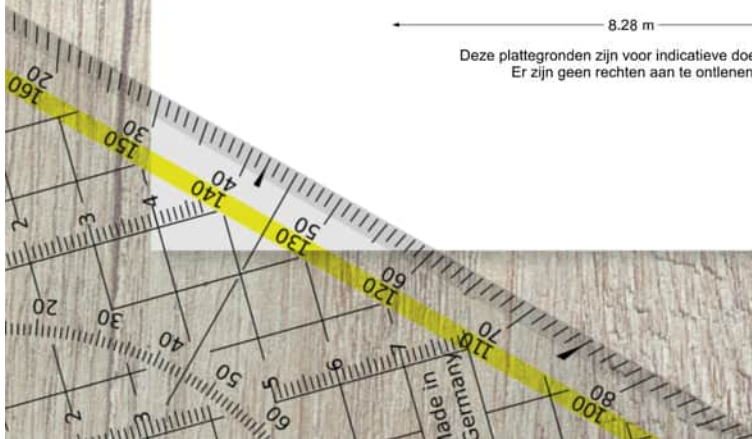
Kortom, in en rondom deze woonboerderij is het puur genieten; de perfecte plek om na een drukke dag heerlijk te ontspannen!



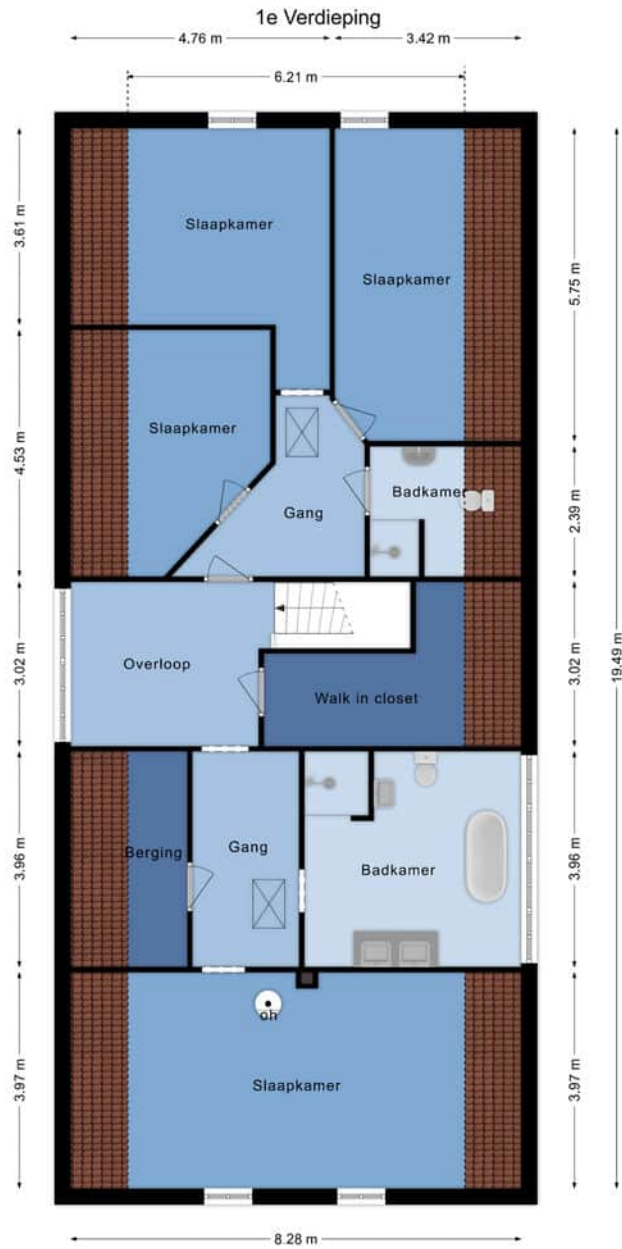
Begane grond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

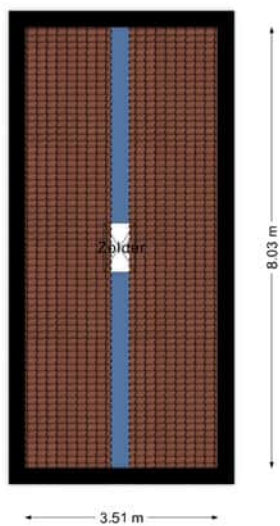
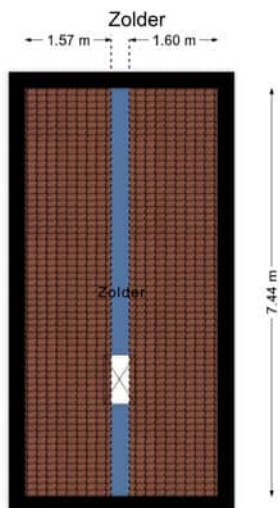


Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

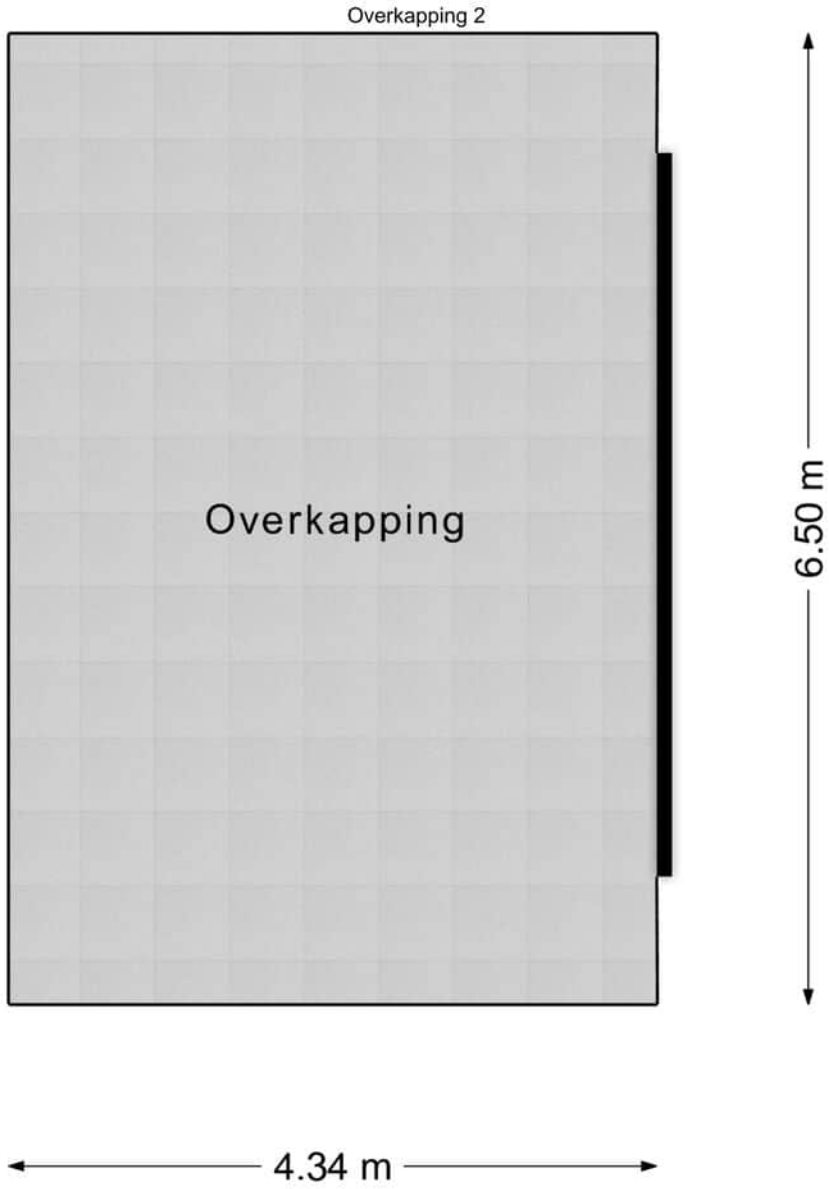
Zolder



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



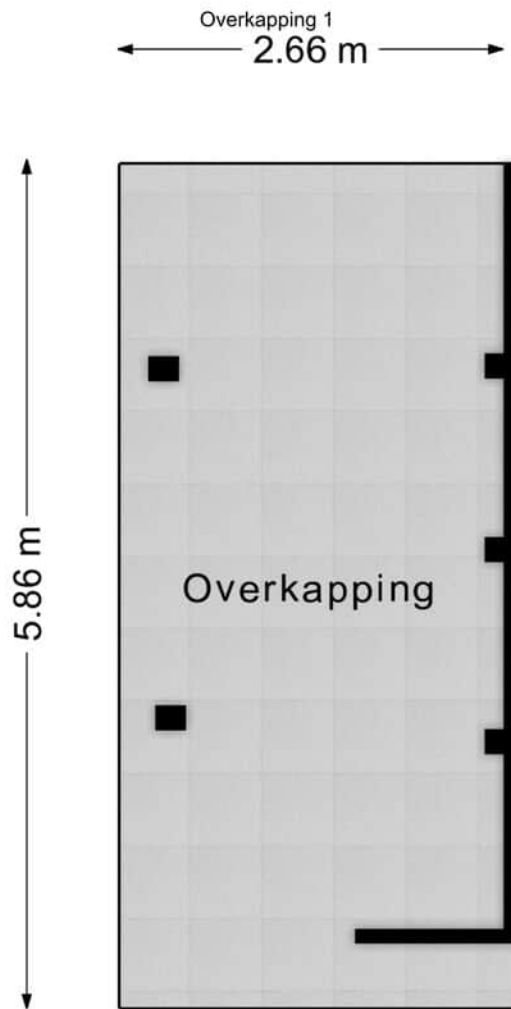
Overkapping



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlenen.

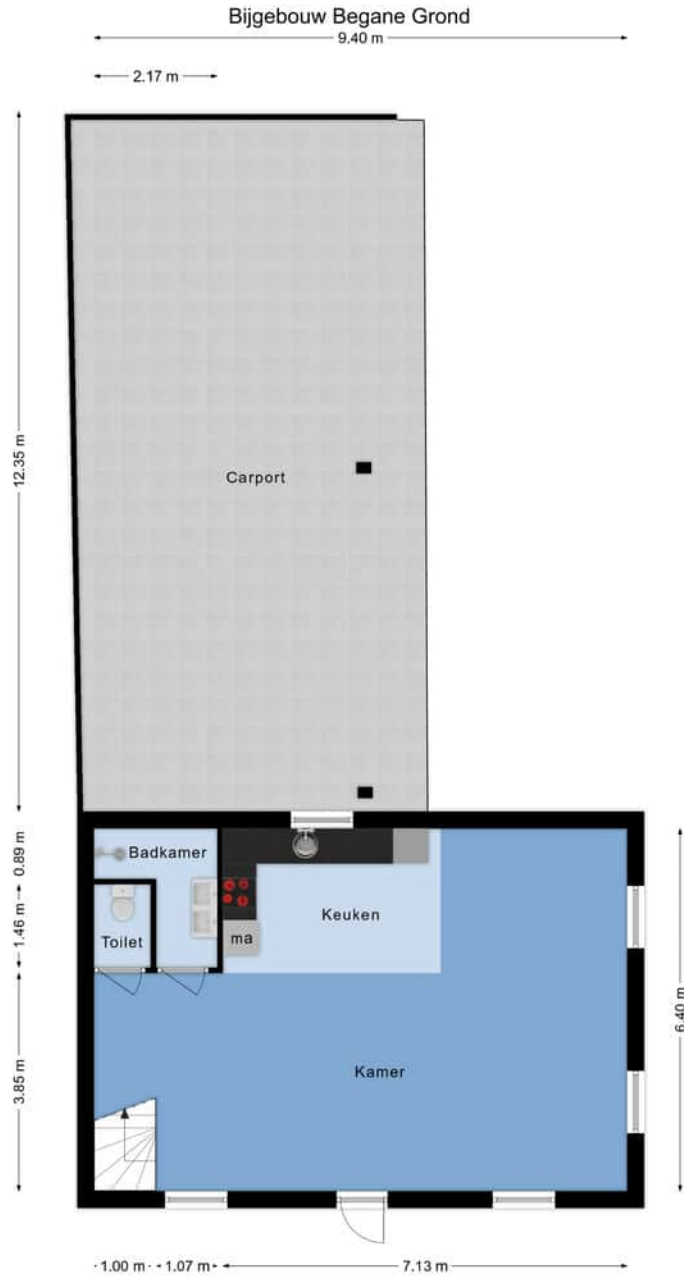


— Overkapping

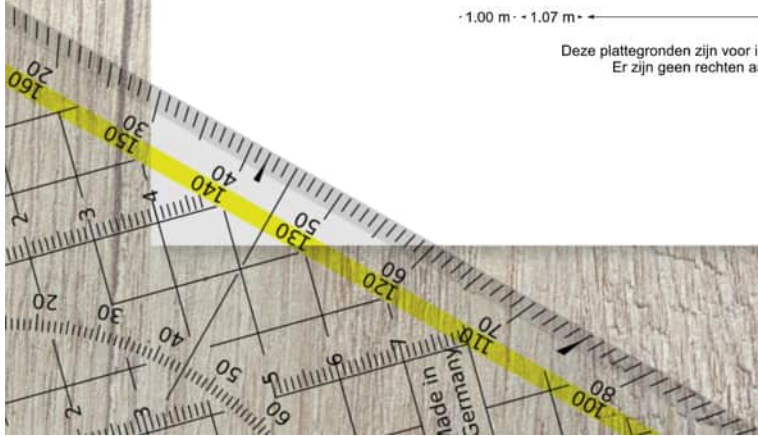


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

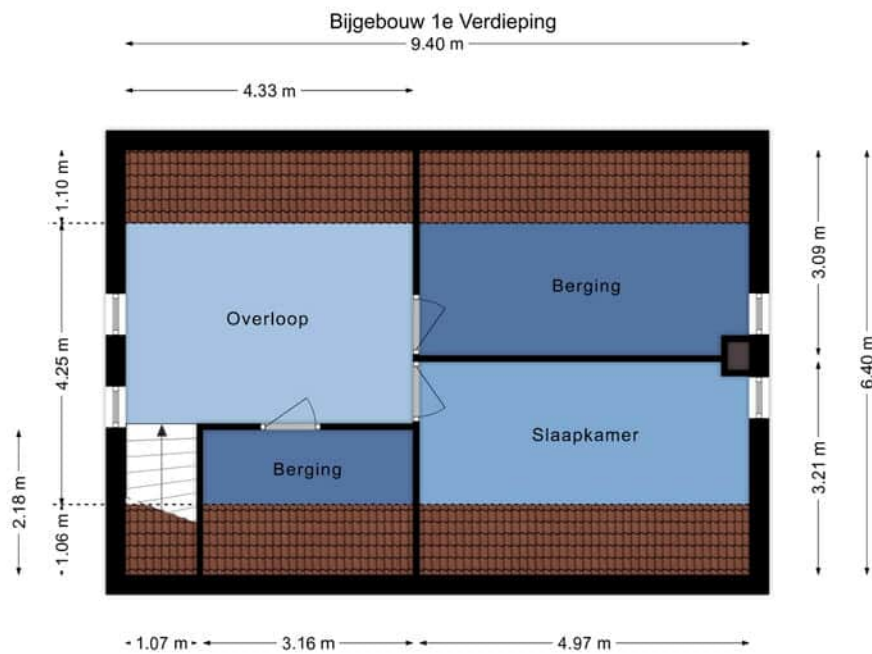
Bijgebouw



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfemen.



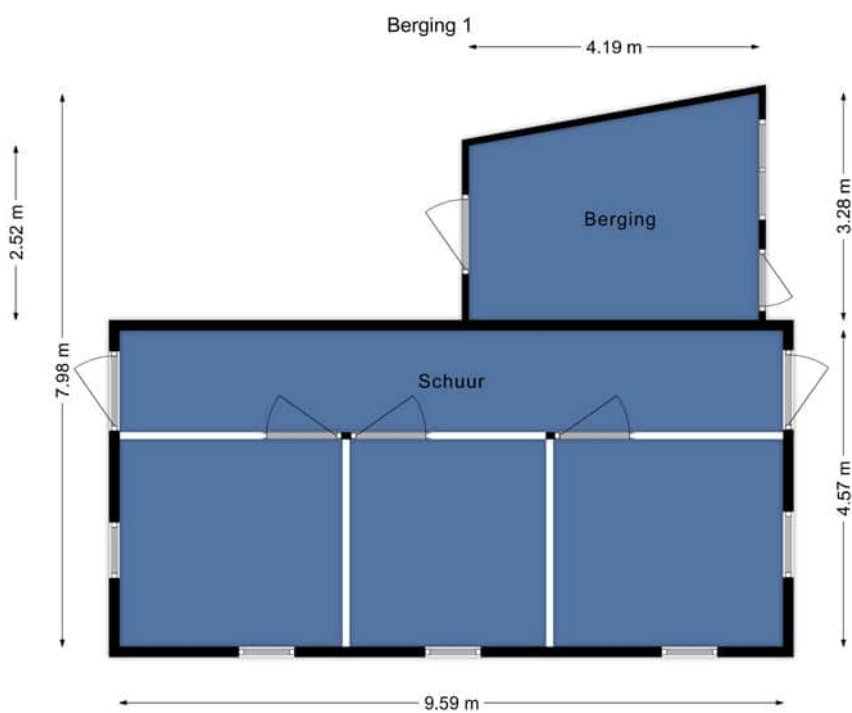
— Verd. bijgebouw



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



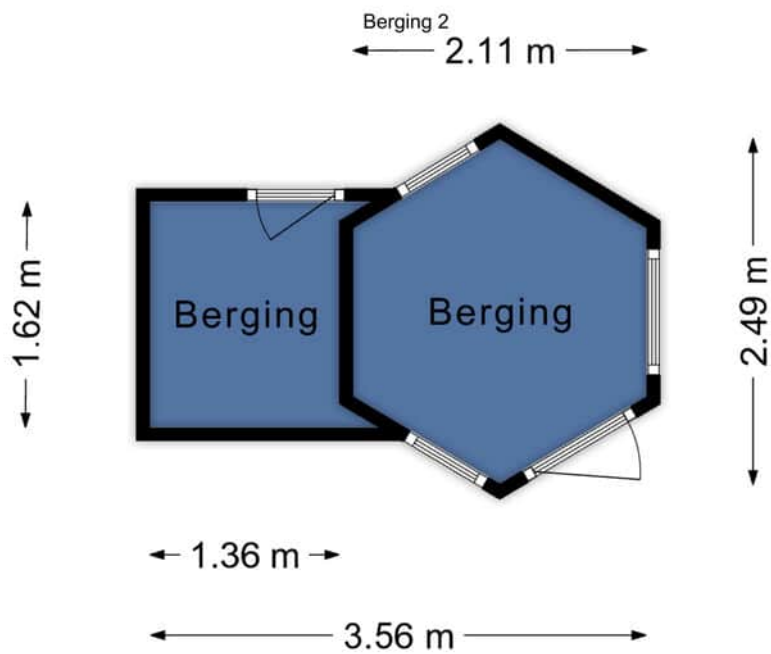
Berging 1



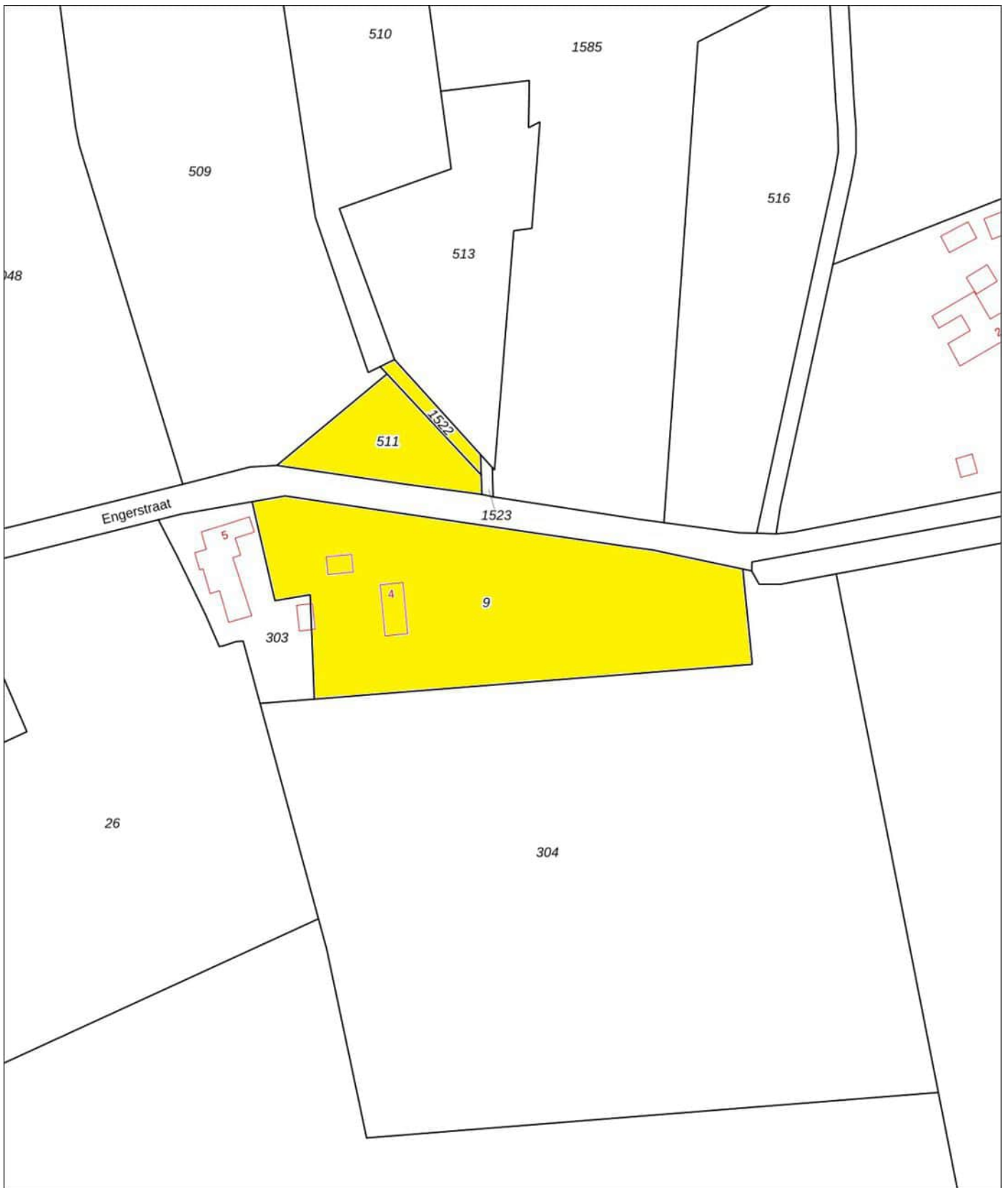
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



— Berging 2



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlennen.



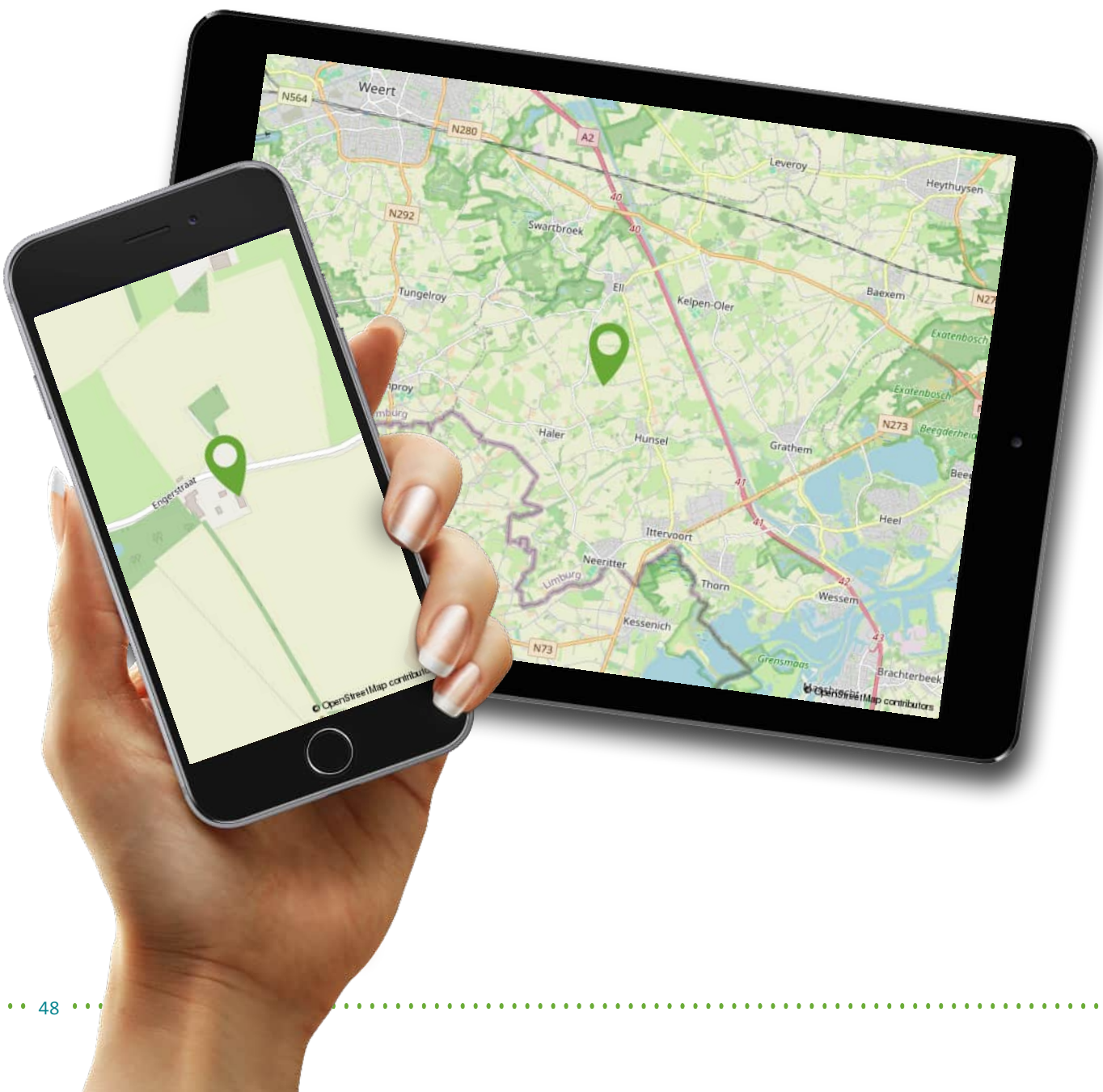
— Ligging

Gelegen in het rustige buitengebied van Haler, in de Gemeente Leudal, in een bosrijke en landelijke omgeving met weids uitzicht over de weilanden, maar toch op slechts 6 minuten rijden van de A2. Hierdoor zijn steden als Eindhoven en Maastricht binnen 30 minuten bereikbaar. Ook Duitsland en België zijn snel bereikbaar. Voor de dagelijkse voorzieningen biedt het naastgelegen Stramproy vele mogelijkheden. Hier zijn onder andere twee basisscholen (waarvan één openbare school), supermarkten, bakkerijen, een slagerij, een bibliotheek, bloemisterijen, een fietsenzaak, een opticien, kledingwinkels, een bouwmarkt en diverse restaurants en cafeetjes te vinden.

Daarnaast kan men uitwijken naar de dorpen Ell en Ittervoort voor basisscholen, supermarkten en recreatiemogelijkheden.

Het charmante, historische dorp Thorn ligt op nog geen 10 minuten afstand, evenals de Belgische grens – ideaal voor gezinnen dankzij de goede scholen en betaalbare kinderopvang net over de grens.

De omgeving is bij uitstek ideaal voor recreanten. Er is een groot wandel- en fietsrouten netwerk, de Maas en de maasplassen zijn op korte afstand gelegen en er is een breed scala aan ruitersporen.



— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

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.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

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

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

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 consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

**BUITEN
STATE**
makelaars

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buitenstate doet een aantal zaken net even anders.

Zo kiest zij nadrukkelijk voor

het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met

www.buitenstate.nl kan dat nu wel. Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouwde kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buitenleven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, evenals de gegevens van alle aangesloten Buitenstate-makelaardijen.



**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

0475-45 92 60



Aelmans Woningmakelaars BV
Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem
0475-45 92 60
baexem@aelmans.com

Ubachsberg Panningen
Voerendaal Nijmegen
Margraten Rosmalen
Baexem Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com