



# Royale woonboerderij in Reuver

**Pastoor Vranckenlaan 76, Reuver**

Vraagprijs € 485.000,- k.k.



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES



# Pastoor Vranckenlaan 76, Reuver

**Vraagprijs € 485.000,- k.k.**

**Energie label G**

Deze woonboerderij in de kern van Reuver staat op een uniek perceel van 1.105 m<sup>2</sup> en is inmiddels toe aan een grondige renovatie. De basis is een zeer royaal woonhuis waar je zelf een nieuwe invulling aan kunt geven. Een kantoor of praktijk aan huis? Een grote woonkeuken? Genoeg slaapkamers voor de kinderen? Bij dit huis in Reuver worden al je woonwensen werkelijkheid. Het perceel is goed bereikbaar, onder andere met een paardentrailer, en de huisweide is de droom van vele dierenliefhebbers.

Het bouwjaar is 1926, de perceeloppervlakte meet 1.105 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 869 m<sup>3</sup>.

De ligging is fraai, op loopafstand van het centrum met winkels, speciaalzaken en horecavoorzieningen. Het is maar een paar minuten fietsen naar het treinstation en scholen zijn, net als sportvoorzieningen, in de nabijheid. Reuver heeft een gunstige ligging ten opzichte van de snelweg A73 en steden als Roermond en Venlo.



|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Vrijstaande woning   |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1926                 |
| <b>Inhoud</b>             | 869 m <sup>3</sup>   |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 1.105 m <sup>2</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 150 m <sup>2</sup>   |
| <b>Verwarming</b>         | ja                   |
| <b>Boiler</b>             | Warm water           |

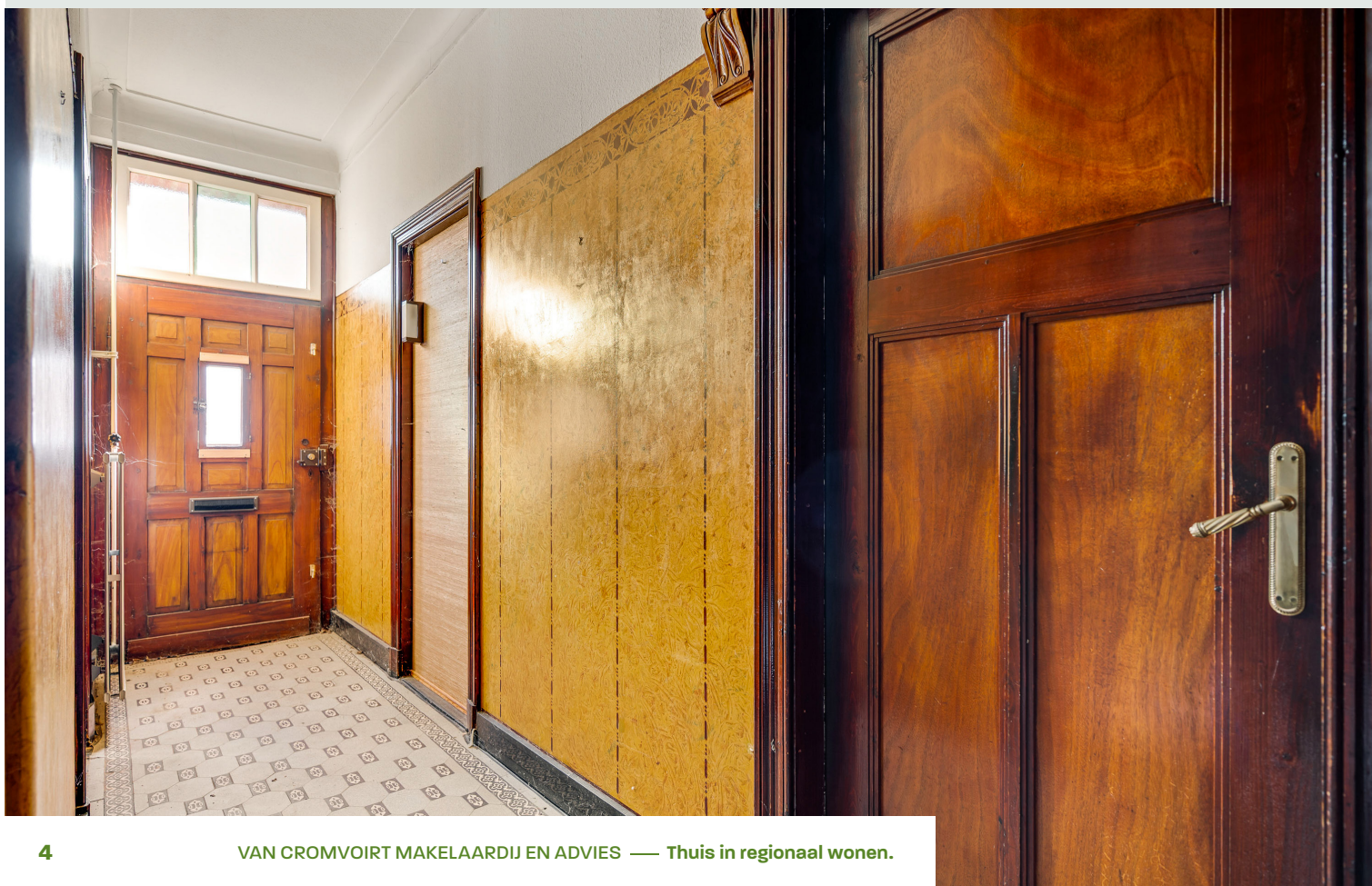
## Algemeen

- Prachtig perceel van maar liefst 1.105 m<sup>2</sup>
- Groot, te renoveren woonhuis met diverse karakteristieke elementen
- Drie (mogelijk meer) slaapkamers en twee multifunctionele kamers op de begane grond;
- Houten kozijnen met enkel glas
- Verwarming
- Boiler voor warm water
- Energie label G



## Ontvangsthal

In het midden van de voorgevel is de entree, die toegang geeft tot een lange hal. Het hoge plafond, de binnendeuren, tegelvloer, bordestrap en de hoge lambrisering vormen een fraai geheel. Rechts van de hal zijn twee kamers die als zitkamer, werkkamer, eetkamer of speelkamer gebruikt kunnen worden.







## Woonkamer

Vroeger waren er twee deuren naar de woonkamer, links van de hal. Nu is alleen de achterste deur in gebruik, waardoor het voorste deel van de woonkamer geschikt is voor een grote zithoek. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een wijn-/provisie-kelder.



## Keuken

In de keuken, te bereiken vanuit de woonkamer, staat een eenvoudige keukenopstelling en verraden de wand- en vloertegels dat deze ruimte in de jaren '60/70 is vernieuwd. Aansluitend is de bijkeuken, met een buitendeur en de wasmachineaansluiting. De badkamer met inloopdouche is vernieuwd en de naastgelegen toiletruimte is van een eerdere datum.







## Eerste verdieping

Volg de bordestrap naar de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers. In het linkerdeel zijn twee nagenoeg even grote slaapkamers en rechts van de hal is de derde slaapkamer, met toegang tot de tweede badkamer. Boven de aanbouw is een grote zolder van circa 45 m2, klaar voor een nieuwe invulling.





## Garage

inloopdouche is vernieuwd en de naastgelegen toiletruimte is van een eerdere datum.  
De inpandig te bereiken garage is een mooie ruimte voor de auto-/motorliefhebber, de hobbyist en voor het realiseren van een extra slaapkamer/kantoorruimte.

## Tuin

Rechts van de woning is een brede poort, die leidt naar het buitenterrein en de tuin/huisweiden. Het buitenterrein geeft toegang tot de inpandige garage en de aangebouwde schuur met dubbele deuren.

Achter de schuur is de tuin met gras, hoge bomen en overige beplanting. Perfect voor het houden van dieren, als speelveld voor de kinderen en voor het aanleggen van een droomtuin.

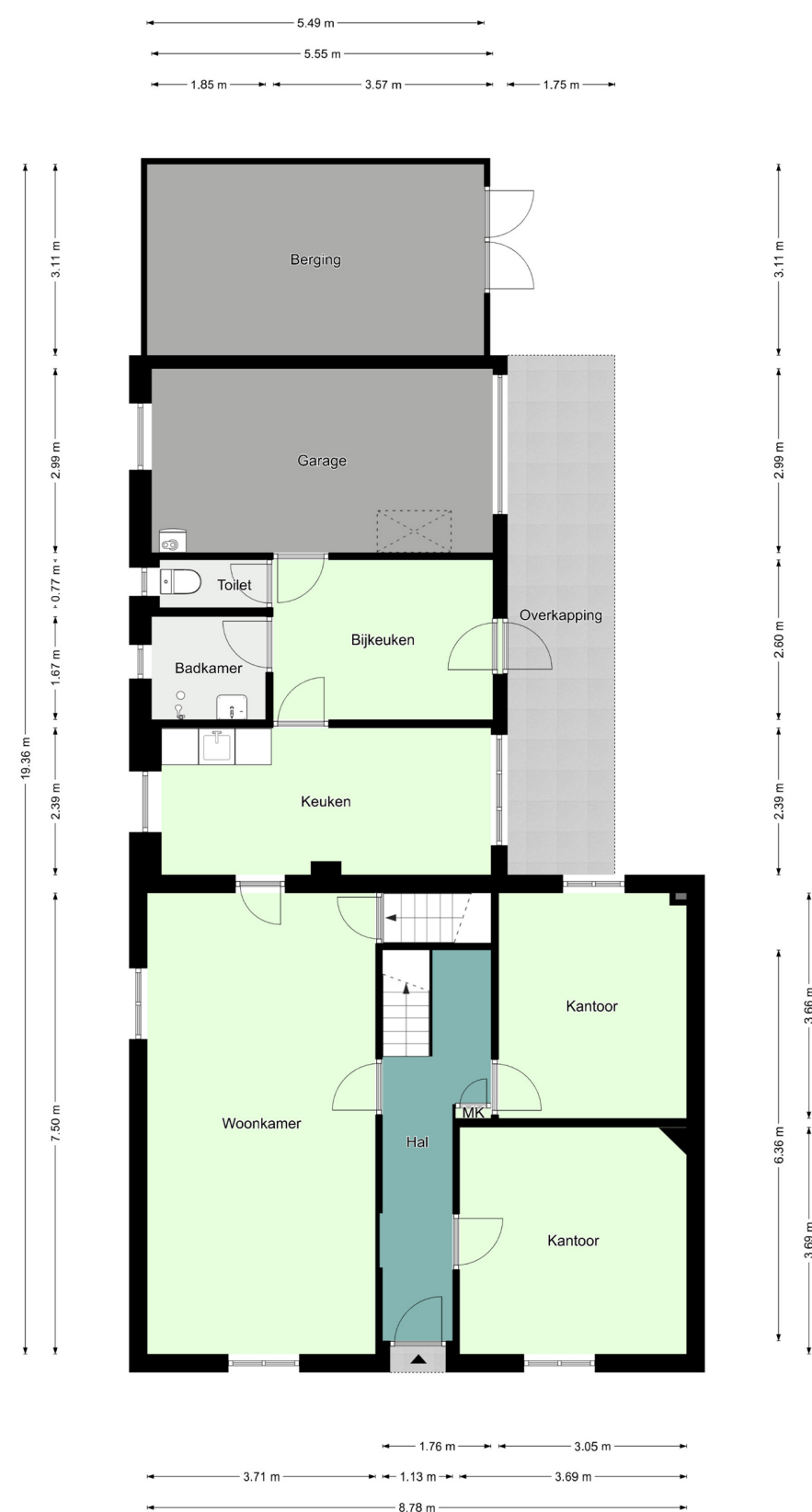








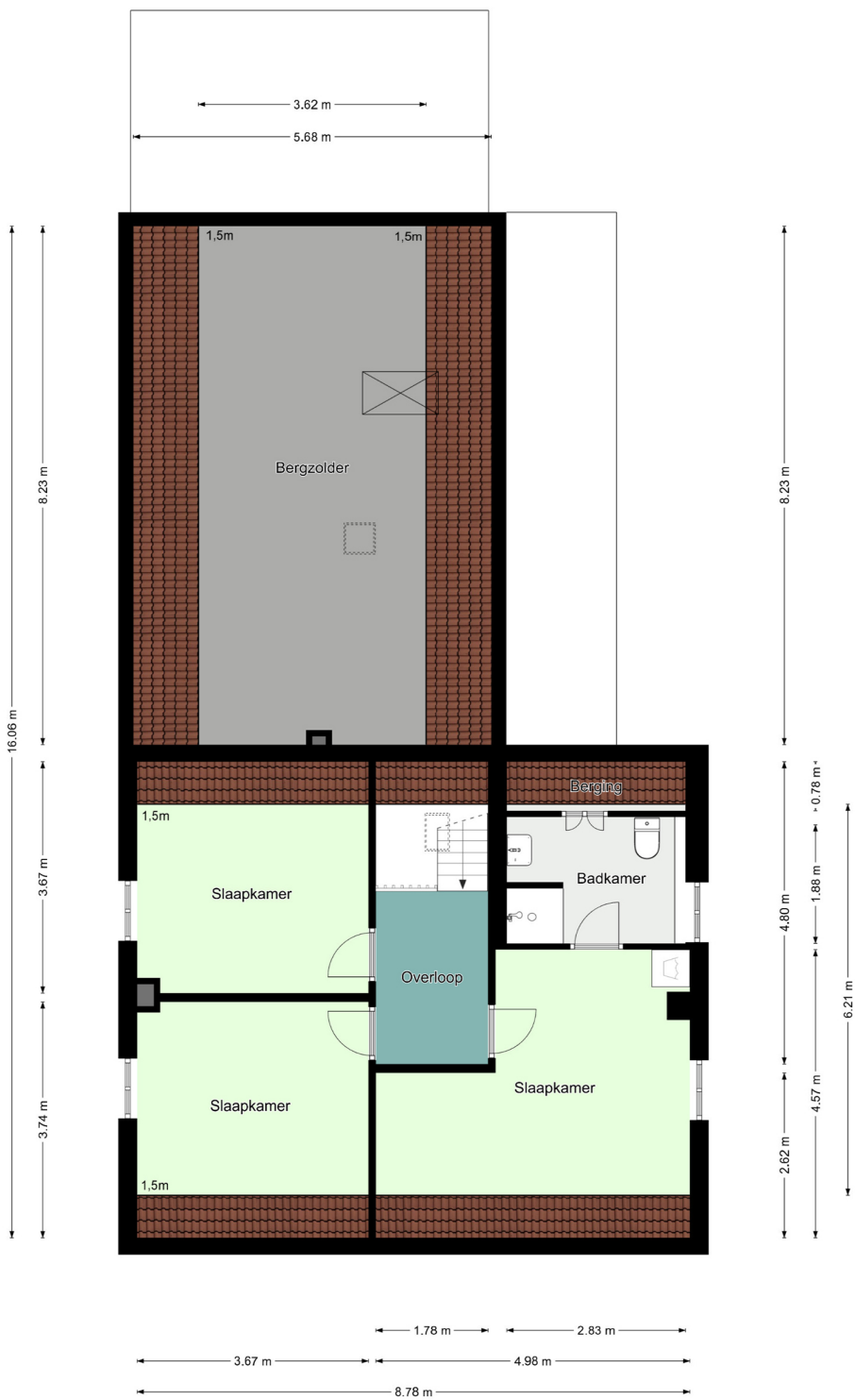
Begane grond



Begane grond

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

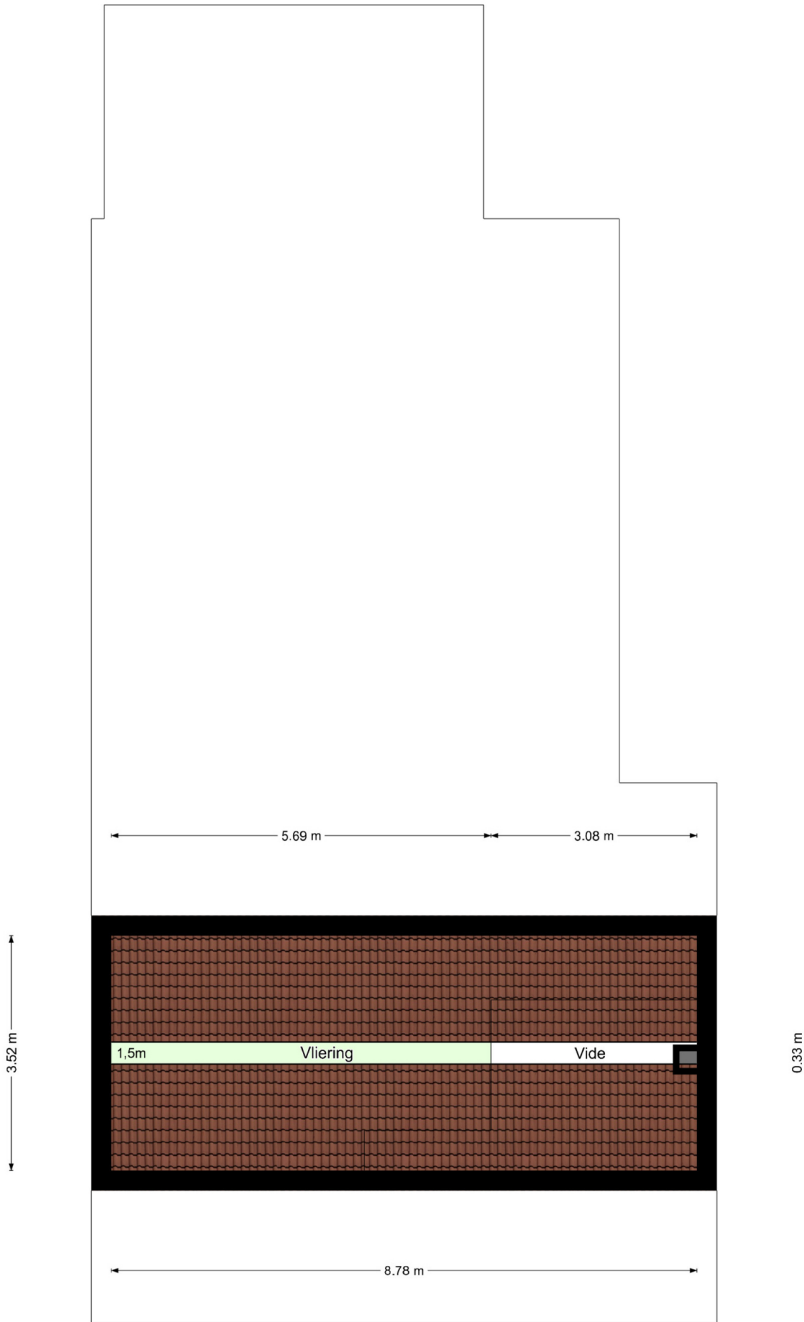
1e verdieping



Eerste verdieping

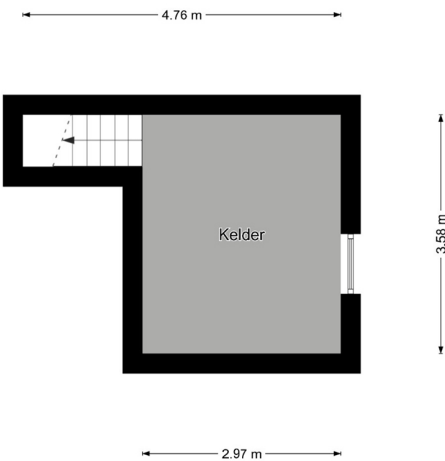
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie





Tweede verdieping

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



Kelder

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



# Pastoor Vranckenlaan 76, Reuver

[www.pastoorvranckenlaan76.nl](http://www.pastoorvranckenlaan76.nl)

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduwinformatie





## 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. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

## 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/verhuurder een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

## Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 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 koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

## Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## Aankoopmakelaar

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

## NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.





## Van Cromvoirt Makelaardij en Advies

- Professionele begeleiding van een deskundig en betrokken team.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en tevens oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Enige en exclusieve Qualis-Makelaar van regio Roermond met extra's in het hogere marktsegment.

## Lou Heunen

NVM Register Makelaar en Taxateur - Directeur

## Mandy Groeneveld- Kessels

NVM Makelaar

## Fleur Smeets

Frontoffice manager

## Conny Reemers-Roijackers

Backoffice administratie





Thuis in  
regionaal  
wonen.

[VanCromvoirt.nl](https://VanCromvoirt.nl)

Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond  
(0475) 33 35 33