



MAASSTRAAT 4 B

**SAMBEEK**

## TE KOOP

Deze instapklare, moderne 2-onder-1-kap woning met een woonoppervlakte van bijna 200 m<sup>2</sup> en een vrijstaande garage is te koop in Sambeek.





MAASSTRAAT 4 B  
**SAMBEK**

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Soort woning         | 2-onder-1-kap-woning                    |
| Bouwtype             | Traditioneel                            |
| Energie label        | A+                                      |
| Bouwjaar             | 2006                                    |
| Ligging              | Rustige ligging aan de rand van Sambeek |
| Woonoppervlakte      | circa 197 m <sup>2</sup>                |
| Perceeloppervlakte   | 522 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud               | circa 765 m <sup>3</sup>                |
| Totaal aantal kamers | 6                                       |
| Aantal slaapkamers   | 4                                       |
| Tuin                 | Op het noordwesten                      |

Vraagprijs:

**€ 695.000,00 kosten koper**



**Deze instapklare, moderne 2-onder-1-kap woning met een woonoppervlakte van bijna 200 m<sup>2</sup> en een vrijstaande garage is te koop in Sambeek. Gelegen op slechts een steenworp afstand van Boxmeer en de Maas, biedt deze woning de perfecte balans tussen levendigheid en rust!**

#### Situering:

Deze woning heeft een fijne ligging aan de rand van Sambeek, op een kleine kilometer van de Maas, ideaal om de rust op te zoeken. Maar wil je meer levendigheid, dan ben je met 1,5 kilometer in het centrum van Boxmeer. In Boxmeer vind je alle voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, theater, sportclubs en verenigingen. Openbaar vervoer is gemakkelijk bereikbaar en de uitvalswegen liggen op een korte afstand. Verder vind je in de omgeving veel natuur, met volop fiets- en wandelroutes nabij het natuurgebied "De Maasheggen".

#### Algemeen:

- Energielabel A+
- Volledig geïsoleerde woning
- Hardhouten kozijnen met HR ++ glas
- Geïntegreerde rolluiken (deels elektrisch)
- Overkapping met zonwerend glas
- Glasvezel aanwezig
- Mechanische ventilatie met WTW
- CV ketel van 2006
- Houtkachel
- 14 zonnepanelen (2020)
- Camera aanwezig (voorbereiding alarmsysteem)
- Werk of beroep aan huis

## De indeling van de woning is als volgt:

### Begane grond:

Via de oprit heb je aan de rechterzijde van de woning toegang tot het huis. De mooie entree heeft een trapopgang naar de eerste verdieping. Bij de entree vind je ook de meterkast en de garderobe. Vervolgens kom je in de eetkamer met open keuken. De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en is uitgerust met luxe inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2020), afzuigkap, vaatwasser (2022), koel-vriescombinatie, spoelbak en een oven en een magnetron (2018). De eetkamer wordt door middel van ensuite deuren verlengd met een mooie tuinkamer, die beschikt over twee openslaande tuindeuren en een lichtkoepel. Vanuit de tuinkamer heb je toegang tot het overdekte terras.

Vanuit de eetkamer ga je via de stalen deur naar de lichte woonkamer, die is voorzien van een houtkachel. De gehele benedenverdieping heeft een nette tegelvloer met vloerverwarming (m.u.v. de entree). Bij de keuken heb je ook toegang tot een ruime kelder, ideaal voor extra voorraadruimte. In de kelder vind je het centrale stofzuigersysteem. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken, die is uitgerust met een handig keukenblok. Het toilet is voorzien van een hangcloset en een urinoir.

### Eerste verdieping:

Via de trapopgang bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie comfortabele slaapkamers. De master-bedroom heeft een passende hoekkast.

De luxe badkamer is voorzien van een whirlpool (2025), een inloepdouche (2020), een spoel-föhn hangcloset (2020), een designradiator, een dubbele wastafel met grote spiegel en vloerverwarming.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

### Tweede verdieping:

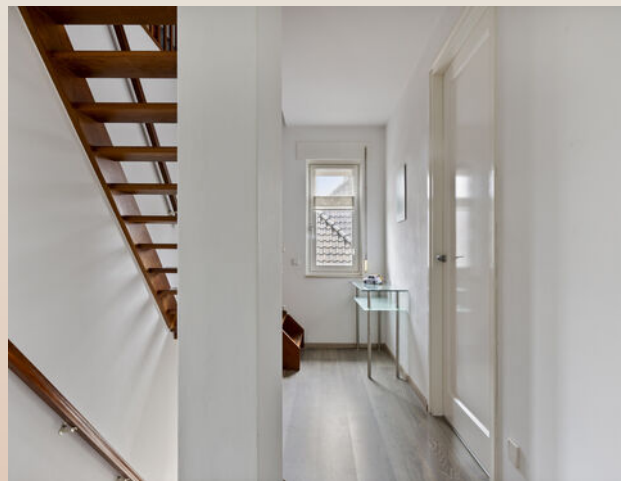
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je gemakkelijk 2 slaapkamers kunt creëren. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een grote dakkapel aanwezig. Op deze verdieping vind je ook de technische ruimte, waar de cv-ketel, de mechanische ventilatie (WTW), de witgoed aansluiting en een wastafel zijn geplaatst. Ook deze verdieping heeft een laminaatvloer.

### Garage:

Op het perceel staat een vrijstaande, geïsoleerde garage met een sectionaal garagedeur. De garage heeft een oppervlakte van circa 48 m<sup>2</sup>, een gevlinderde vloer en een betonnen verdiepingsvloer met voldoende opslagruimte. Verder is er krachtstroom aanwezig en bevindt de omvormer van de zonnepanelen (op het dak van de burens aan de rechterzijde) zich hier. In de garage is bovendien een gasaansluiting aanwezig. Dit kan een mooie aanvulling zijn als je in de garage een kantoorruimte of een beroep aan huis wilt realiseren.











#### Tuin:

De fraaie voortuin is vernieuwd in 2025 en biedt ruimte aan meerdere auto's. De achtertuin is bereikbaar via een dubbele poort. De tuin is onderhoudsvriendelijk door het gebruik van kunstgras en voorzien van meerdere terrassen. Als je gebruik maakt van het overdekte terras van circa 35 m<sup>2</sup>, welke is voorzien van zonwerend glas, kun je optimaal genieten van de avondzon. De tuin is groot genoeg om op elk moment van de dag van de zon te genieten.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft een onderzoeksplicht.

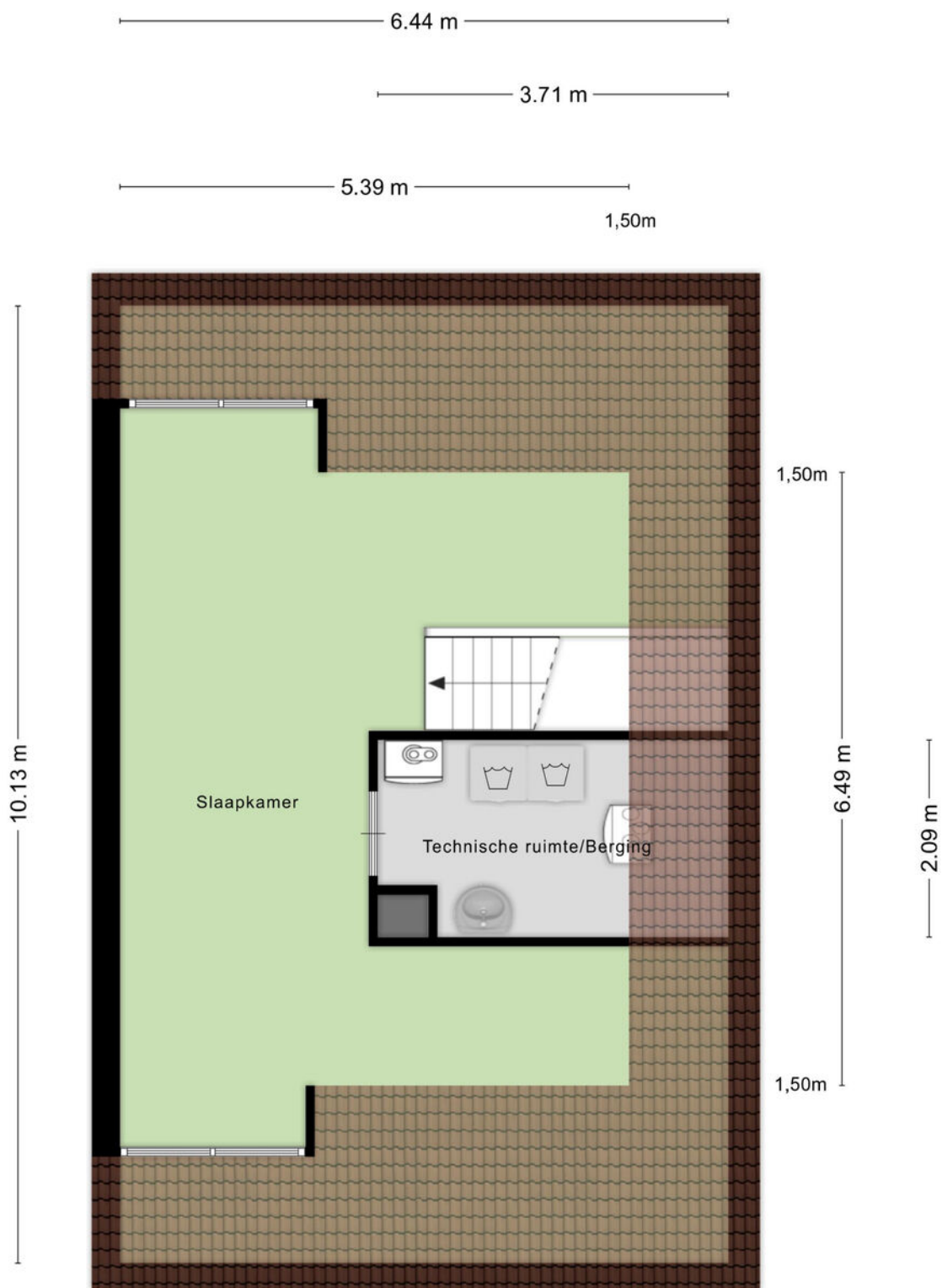




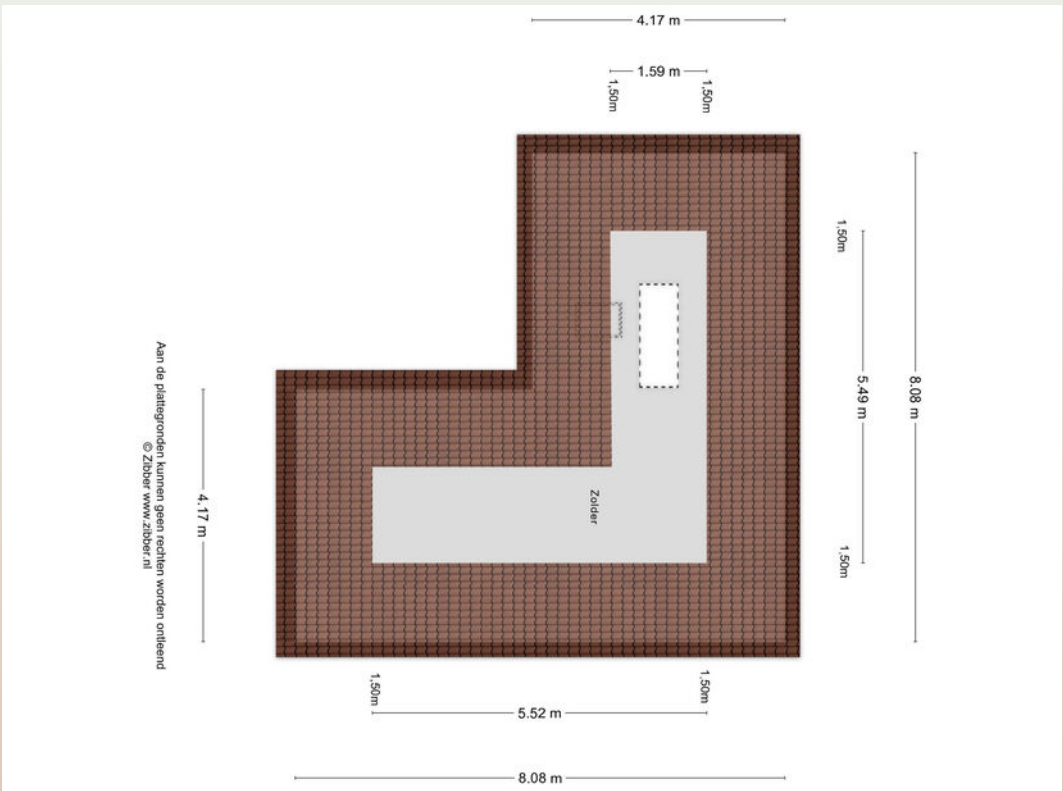
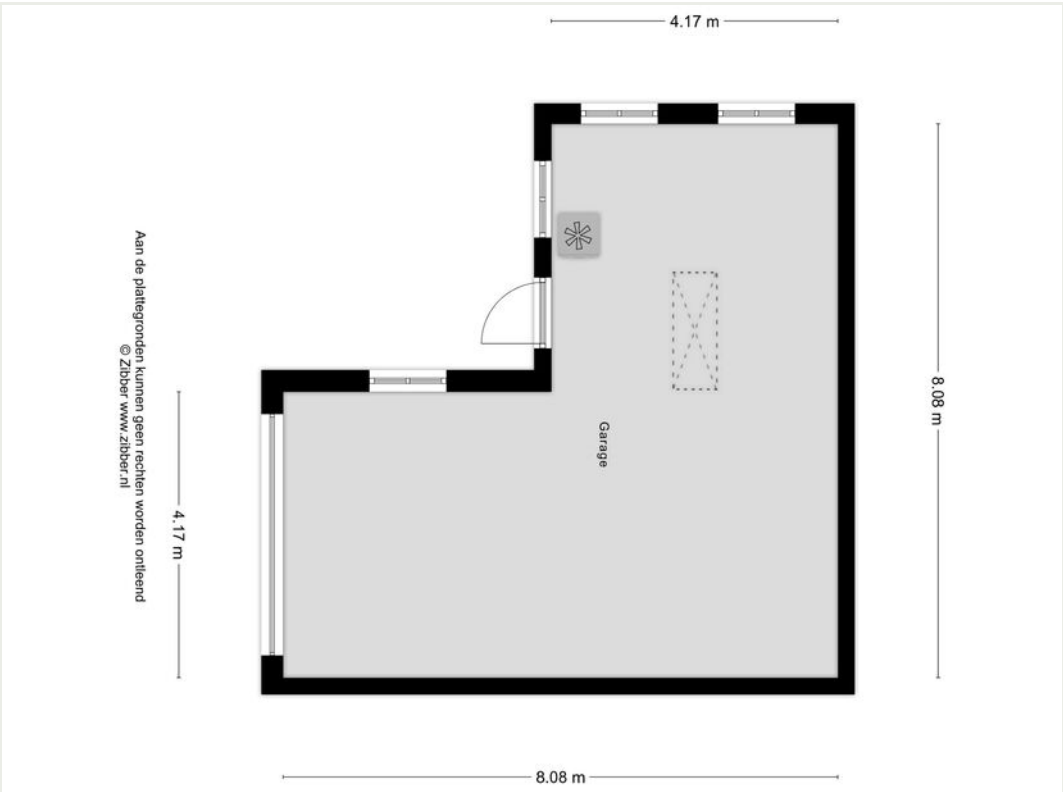
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente: Boxmeer

Sectie: M

Perceel: 456



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



# Belangrijke informatie voor u

## Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

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

## Het uitbrengen van een bod

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

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieden krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

## Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedPRO van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

## VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Breestraat 20  
5845 AV Sint Anthonis

Makelaar: Monique Raaijmakers  
M: 06-289 53 103

T: 0485 - 387 300  
E: [Info@dorpswonen.nl](mailto:Info@dorpswonen.nl)  
W: [www.dorpswonen.nl](http://www.dorpswonen.nl)

