

Boxmeer

# BILDERBEEKSTRAAT 3



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1922



WOONOPPERVLAKTE  
106 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
D



INHOUD  
448 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
158 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
4



## OMSCHRIJVING

Op een rustige en gewilde locatie in Boxmeer staat deze karakteristieke paddenstoelwoning met garage en een zonnige achtertuin. De woning ademt sfeer en authenticiteit en heeft fraaie details. De woning is voorzien van een lichte woonkamer met een sfeervolle erker, een schouw met kachel en beschikt over openslaande deuren. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden. Een ideale kans voor wie op zoek is naar een degelijk huis met ruimte, potentie en een fijne woonomgeving.

### GARAGE

De woning beschikt over een recht van overpad naar de garage en achterom. De vrijstaande stenen garage is voorzien een elektrische roldeur aan de voorzijde en beschikt over een loopdeur aan de zijkant naar de tuin.

### BOXMEER & OMGEVING

Boxmeer is gelegen in de uiterwaarden van de Maas en grenst aan het door UNESCO bekroonde natuurgebied De Maasheggen. Het centrum, met de gezellige Steenstraat, biedt naast dagelijkse voorzieningen een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en horecagelegenheden. Boxmeer is uitstekend bereikbaar via de A73 (richting Nijmegen/Venlo) en de A77 (richting Duitsland). Tevens beschikt Boxmeer over een treinstation, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

### ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: kookplaat, afzuigkap en koelkast.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en deels aluminium en voorzien van grotendeels dubbele beglazing.
- De badkamer is vernieuwd in 2016 en is voorzien van vloerverwarming.
- De cv-ketel is van Nefit (2008) en er is een close-in boiler in de keuken aanwezig.
- Energielabel D.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
20 m<sup>2</sup>





## BEGANE GROND

Vanuit de entree is er toegang tot de hal met toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een sfeervolle erker en aan de achterzijde van openslaande deuren. De aanwezigheid van een schouw met houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De dichte keuken heeft een tweezijdige opstelling en geeft toegang tot de kelder en via een loopdeur tot de tuin.







## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden voldoende daglicht. De verdieping is functioneel ingedeeld, maar biedt tevens mogelijkheden voor modernisering en herindeling naar eigen wens.



## EERSTE VERDIEPING

De badkamer is circa tien jaar oud en voorzien van een inlopdouche, toilet en wastafel. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming.



## ZOLDER

De zolder is te bereiken middels een vlizotrap. Deze zolder biedt mogelijkheden; door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel kan hier extra woonruimte worden gerealiseerd.



## TUIN

De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt een fijne combinatie van bestrating en groen. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrasmogelijkheden, waardoor er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. Direct aan de woning bevindt zich een gezellig zitgedeelte met een elektrische luifel en is verder voorzien van diverse borders met beplanting en sfeervolle elementen.

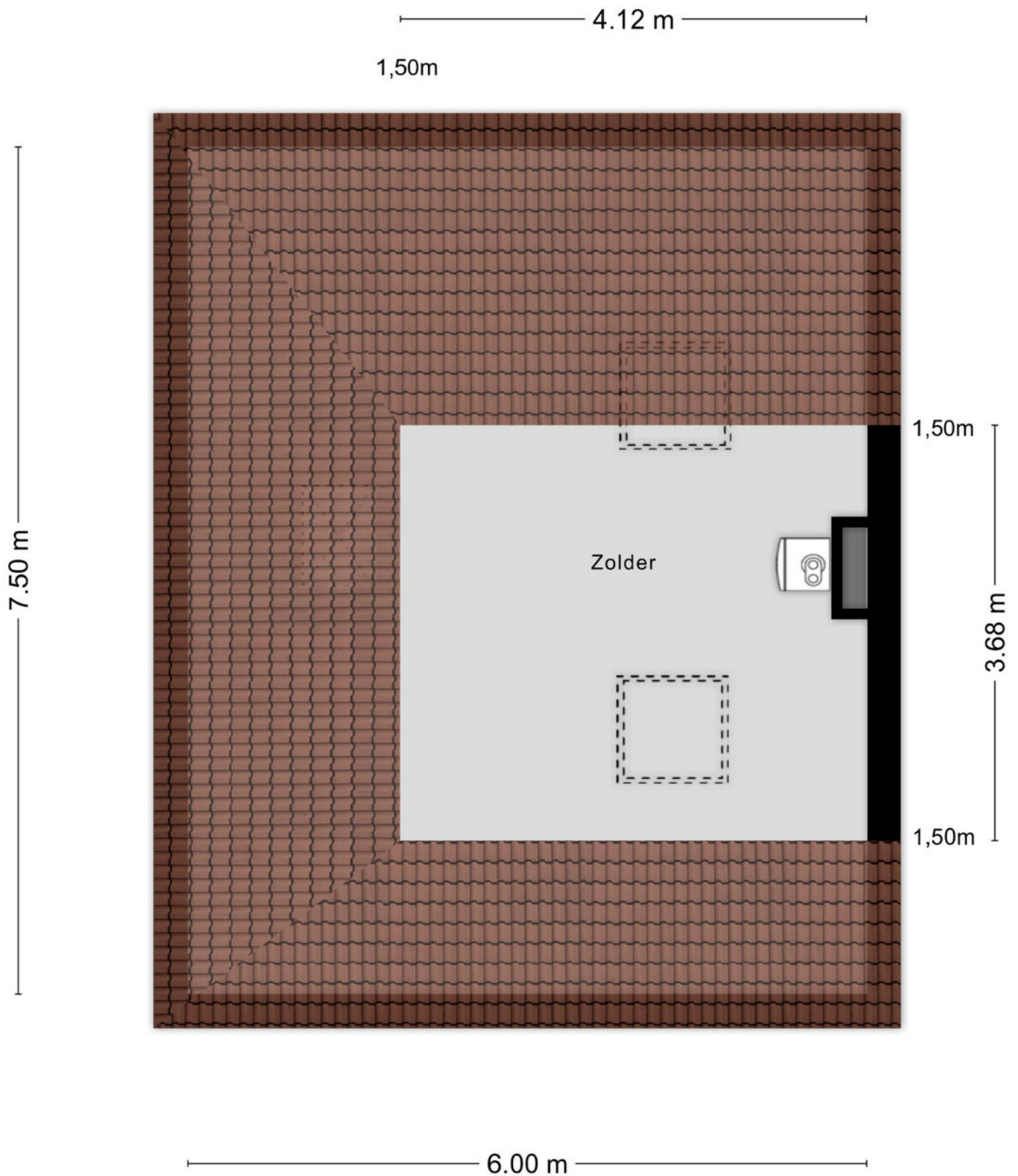
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

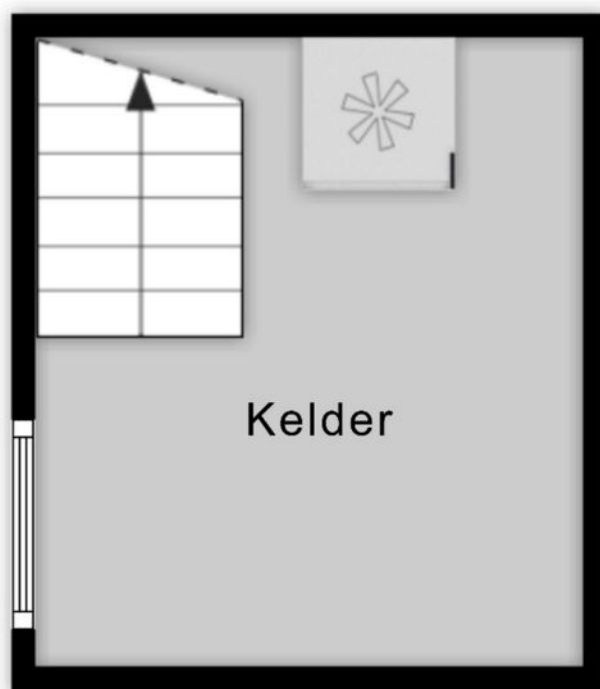


# ZOLDER



# KELDER

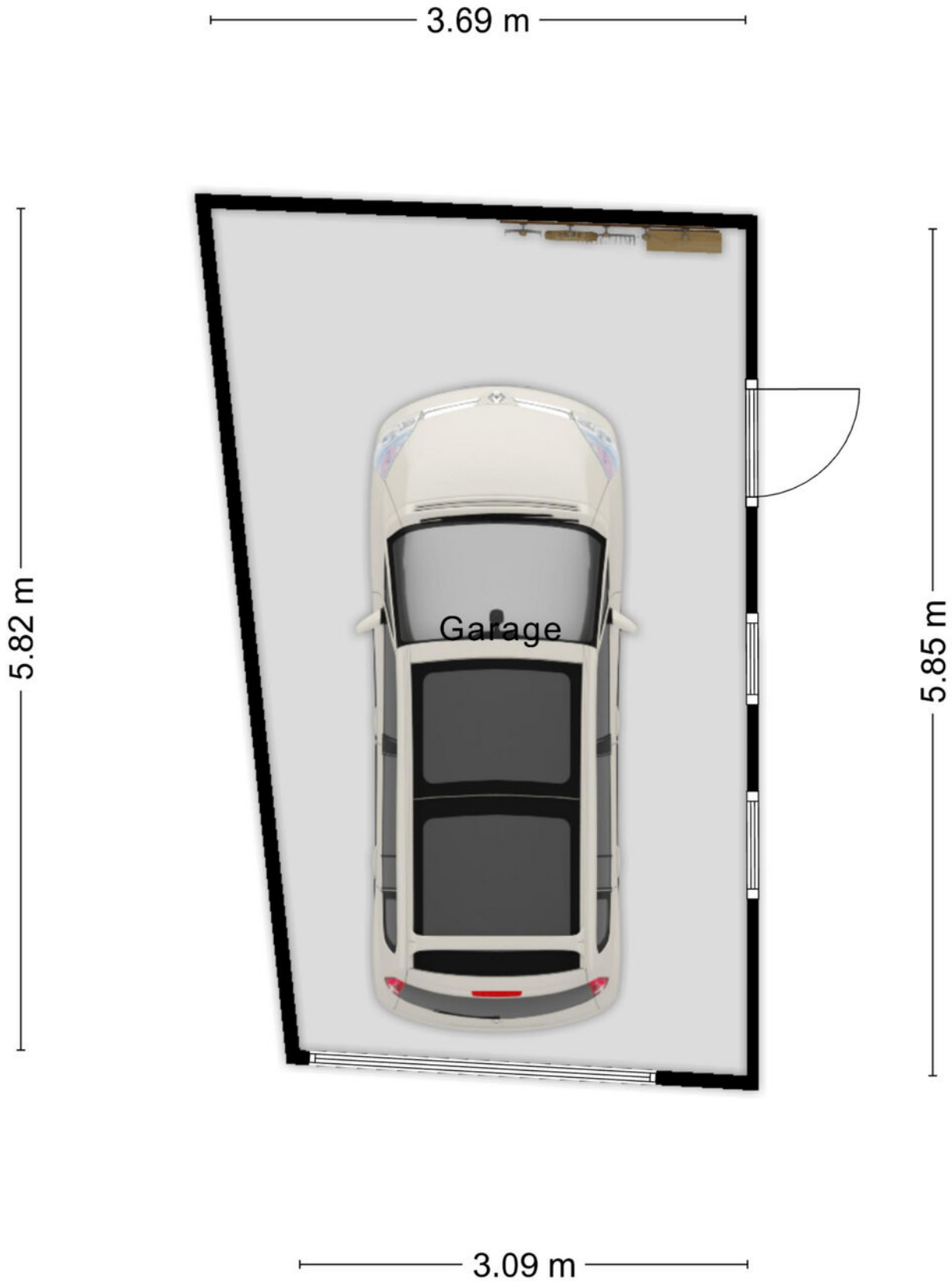
2.19 m



2.52 m

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

# GARAGE




# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Boxmeer	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	609	
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026  
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 databankrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Allesbrander	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	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 **Bilderbeekstraat 3?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Makelaardij Nooijen**

de Raetsingel 2 c  
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)  
[info@makelaardijnooijen.nl](mailto:info@makelaardijnooijen.nl)

Scan deze code voor  
een online impressie  
van de woning

