

Westerbeek

KERKSTRAAT 32



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1960



WOONOPPERVLAKTE
213 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
798 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
612 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gelegen in de landelijke woonomgeving van Westerbeek staat deze verrassend ruime, karaktervolle en goed onderhouden vrijstaande woning waar sfeer en comfort samenkomen. Deze royale gezinswoning beschikt over een speels ingedeelde woonkamer, een moderne woonkeuken, een multifunctionele kamer op de begane grond en drie slaapkamers. Daarnaast is de woning voorzien van maar liefst 28 zonnepanelen. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, biedt volop privacy en beschikt over een sfeervolle overkapping. Bovendien biedt de grote houten garage talloze mogelijkheden voor hobbyisten, ondernemers aan huis, autoliefhebbers of extra opslagruimte.

WESTERBEEK & OMGEVING

Westerbeek is landelijk gelegen en vormt daardoor een idyllische plek voor iedereen die rust en ontspanning zoekt. De omgeving biedt tal van recreatiemogelijkheden voor fietsers en wandelaars. Dankzij de rustige ligging woont u hier in alle vrijheid, terwijl plaatsen als Boxmeer en Venray met een uitgebreid voorzieningenniveau, diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden op korte afstand zijn gelegen. Bovendien zorgen de goede uitvalswegen ervoor dat omliggende dorpen en steden snel en eenvoudig bereikbaar zijn.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser.
- De woning is nu voorzien van 28 zonnepanelen, waarvan er 10 zonnepanelen mee gaan.
- Er is een airco-installatie aanwezig met meerdere binnenunits.
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken en badkamer.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
66 m²





BEGANE GROND

De ontvangsthall biedt toegang tot de speels ingedeelde woonkamer. De woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning en geniet dankzij de grote raampartijen van een prachtige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Aangrenzend bevindt zich de eetkamer, welke is voorzien van openslaande deuren naar de overkapping.

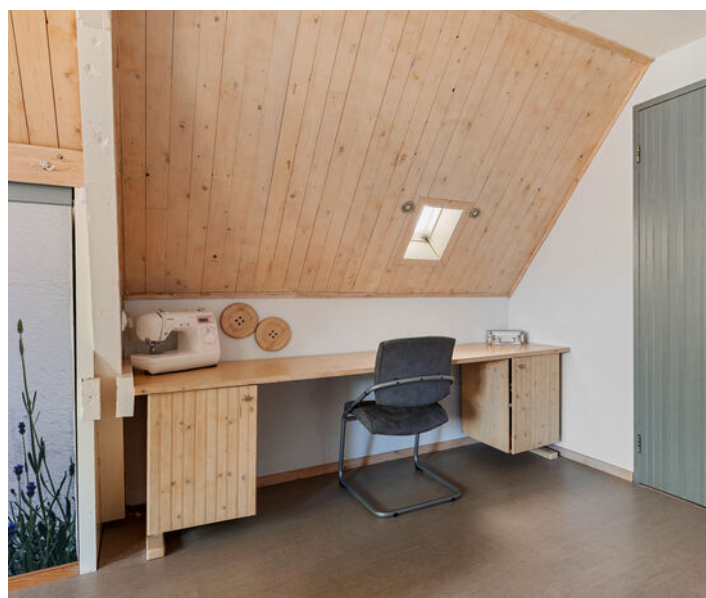






BEGANE GROND

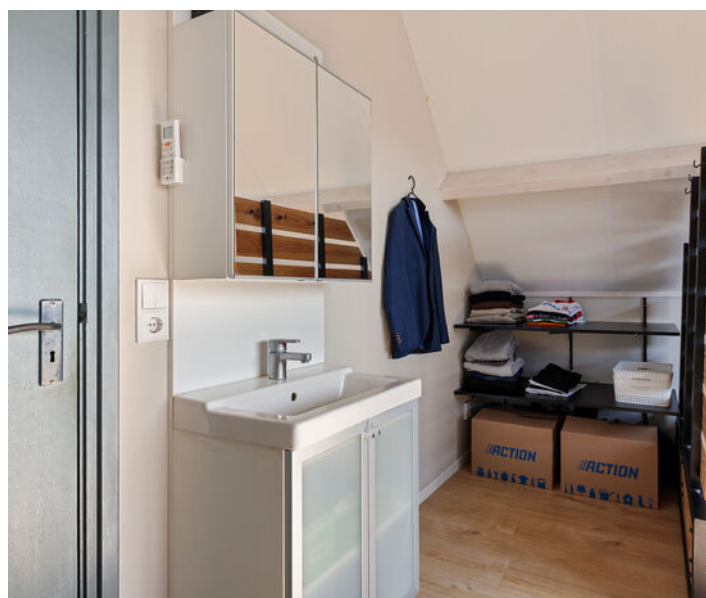
De moderne woonkeuken is een echte eyecatcher. De opvallende rode hoogglans keukenopstelling vormt een stijlvol contrast met het warme houten werkblad en de industriële accenten. De keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich een toiletruimte, een extra keukenblok en de toegang tot een werkkamer. Vanuit de bijkeuken is tevens de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.



EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de stookruimte. De masterbedroom is bijzonder sfeervol uitgevoerd met een fraaie open kapconstructie, veel lichtinval en een rustige afwerking. De ruimte ademt luxe, rust en comfort en biedt meer dan voldoende plaats voor een groot bed en extra kastruimte.





EERSTE VERDIEPING

Ook de overige slaapkamers zijn ruim van opzet en multifunctioneel inzetbaar als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

Zolder: Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.







TUIN

Het perceel biedt volop privacy en gebruiksmogelijkheden. De achtertuin is royaal opgezet, onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een groot gazon waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Een absolute meerwaarde is de sfeervolle overdekte buitenruimte en het vrije uitzicht. Deze ruimte ademt karakter dankzij de houten constructie, robuuste uitstraling en gezellige indeling. Hier geniet u het hele jaar door van lange zomeravonden, diners met vrienden of ontspannen momenten bij de houtkachel.



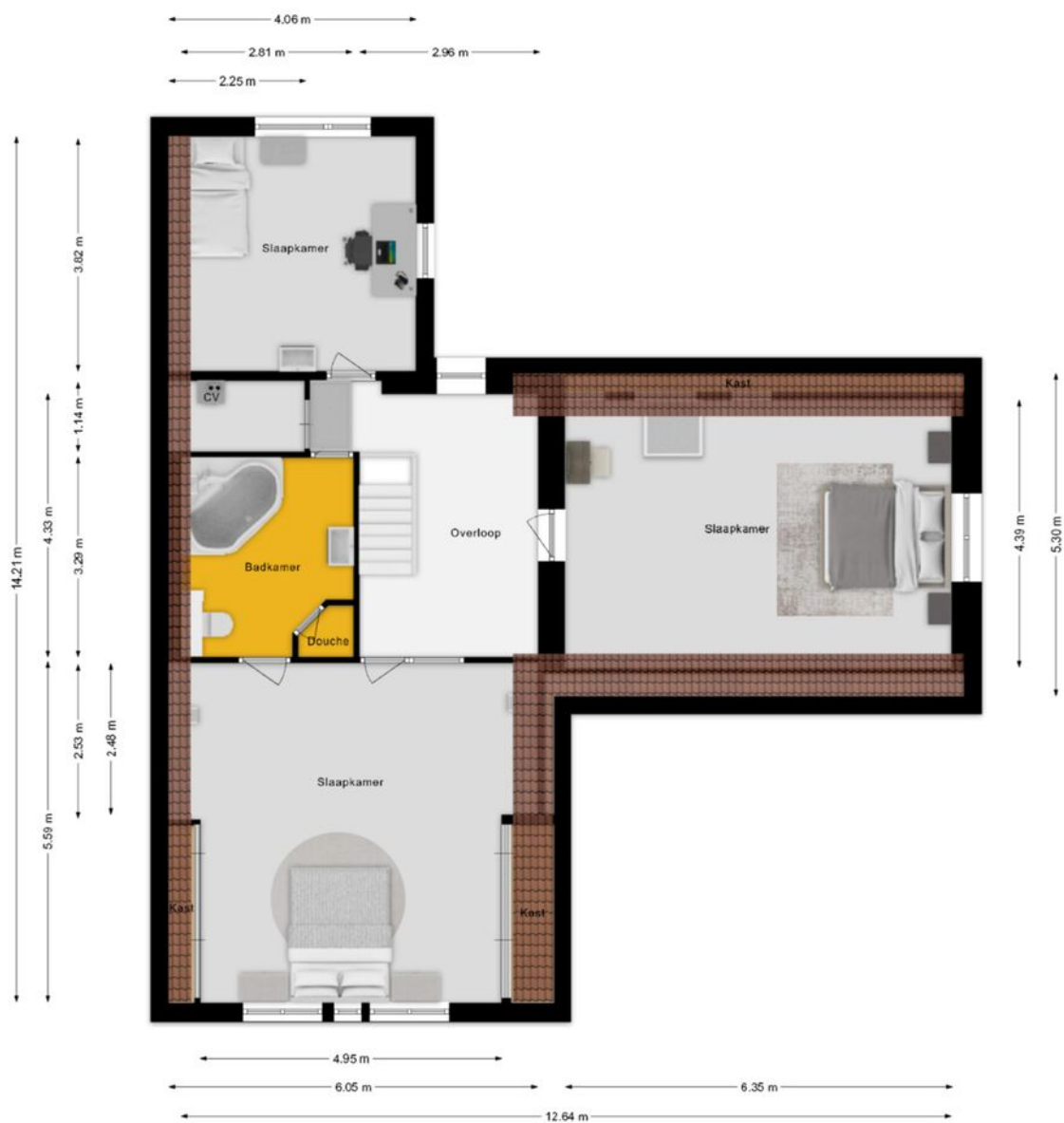
GARAGE

Achter het woonhuis bevindt zich een vrijstaande houten garage. Deze multifunctionele ruimte is perfect geschikt voor hobbyisten, motorliefhebbers, klussers of ondernemers die behoefte hebben aan opslag- of werkruimte aan huis. De garage is royaal en voorzien van een elektrische sectionaaldeur en biedt talloze mogelijkheden. Dankzij de ruime opzet en praktische indeling leent het bijgebouw zich mogelijk ook voor het creëren van een gastenverblijf of mantelzorgvoorziening, uiteraard afhankelijk van de geldende regelgeving en benodigde vergunningen.

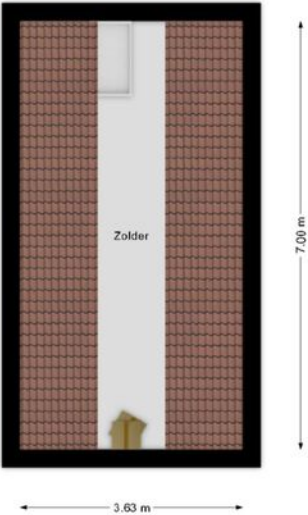
BEGANE GROND



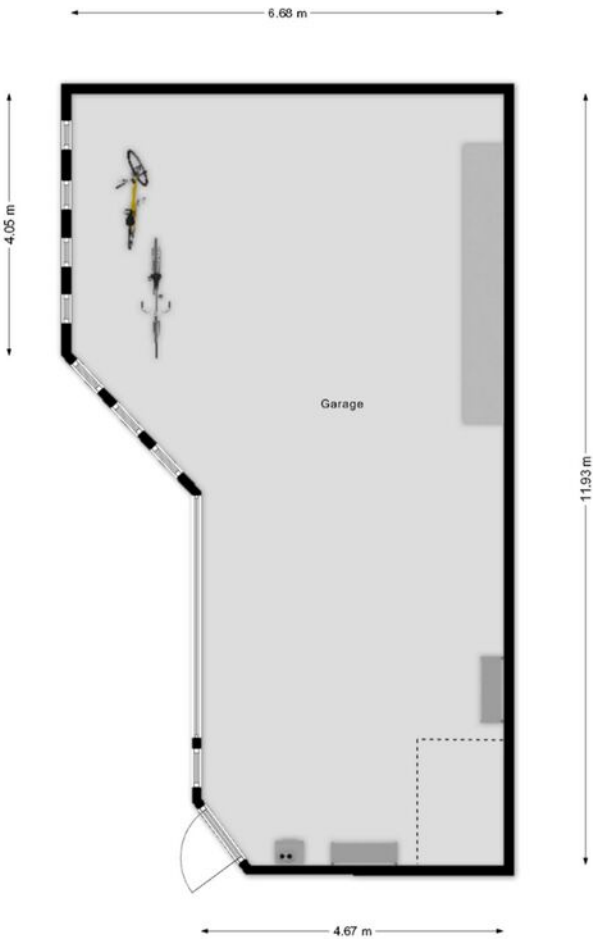
EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



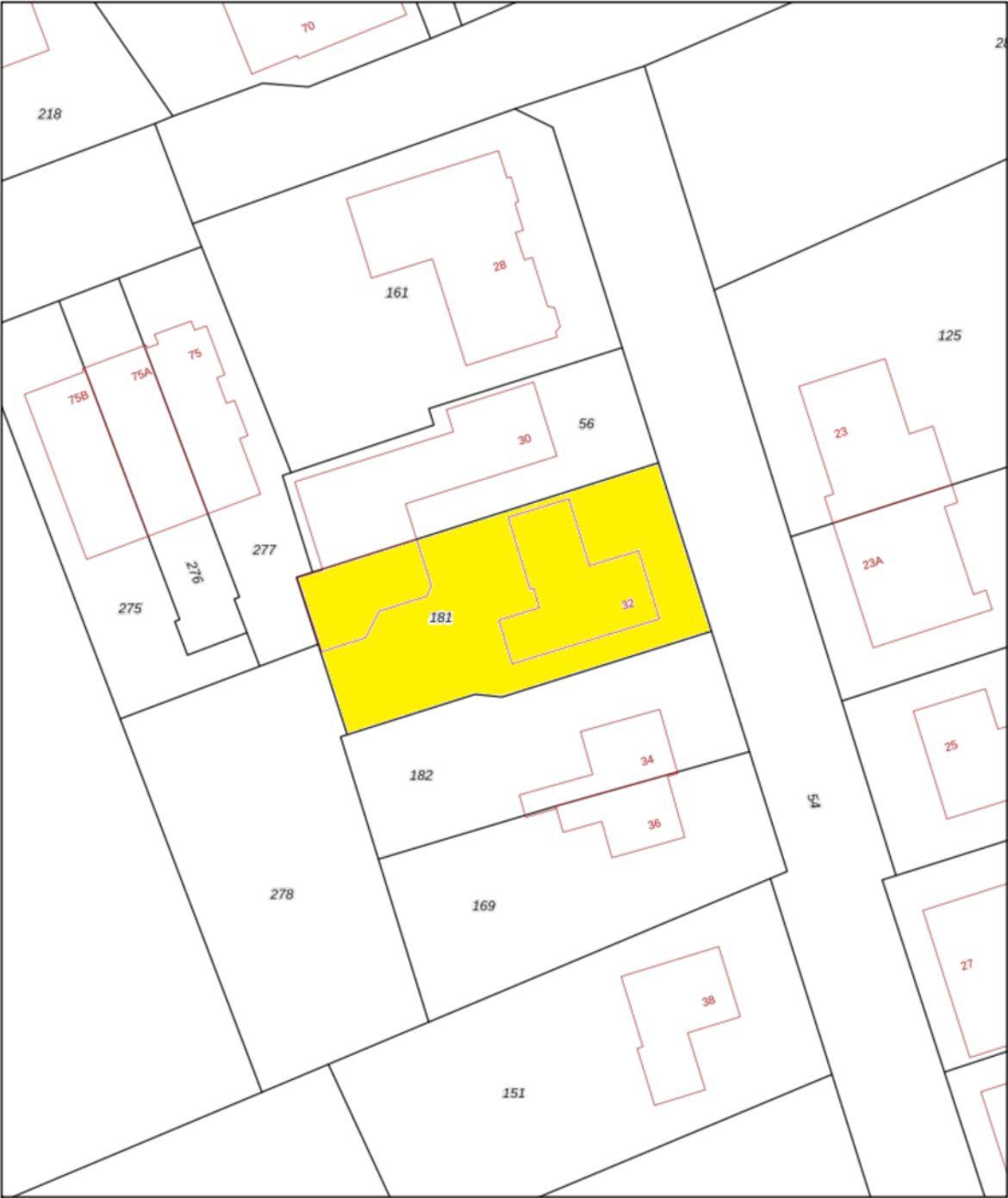
GARAGE



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

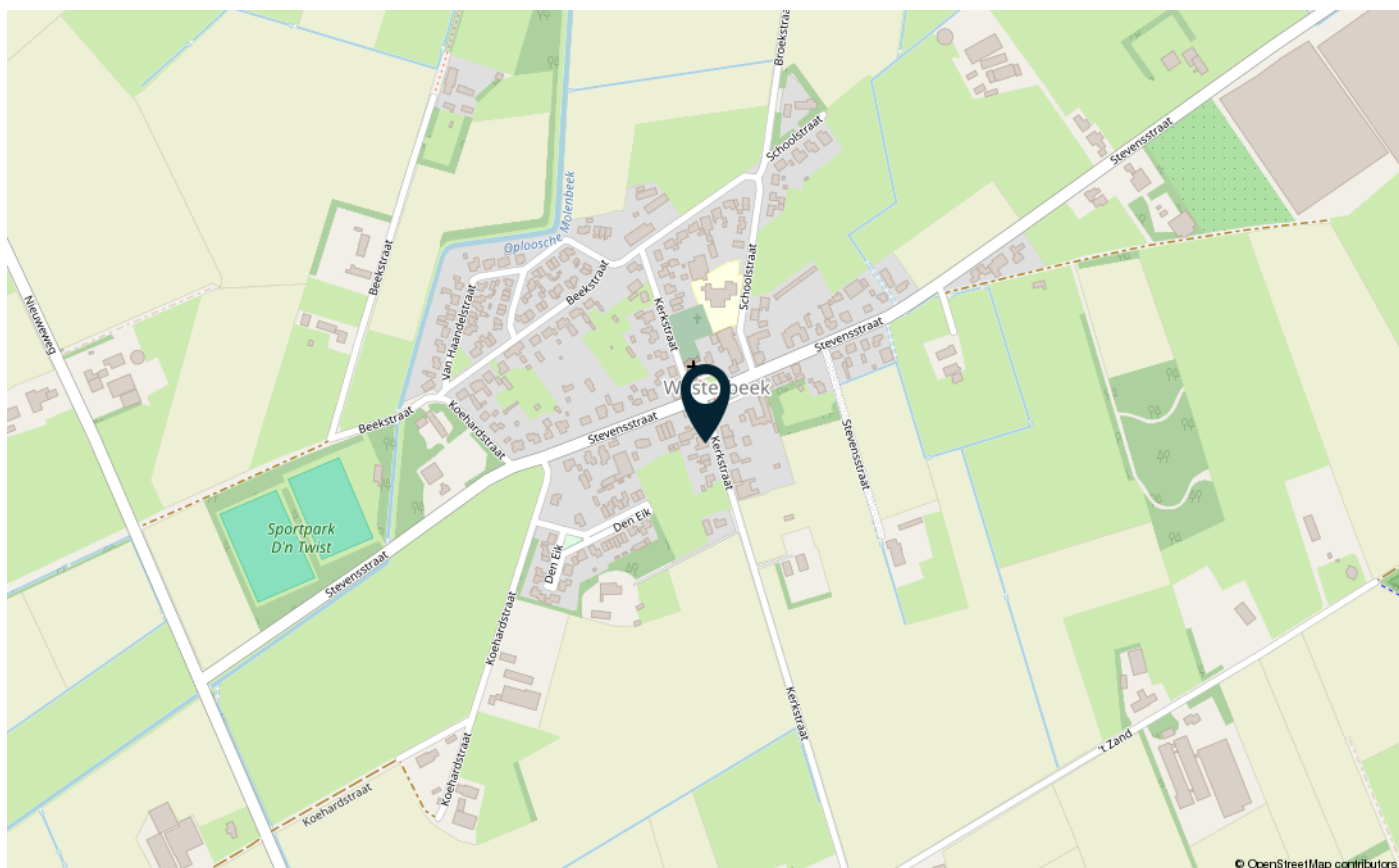
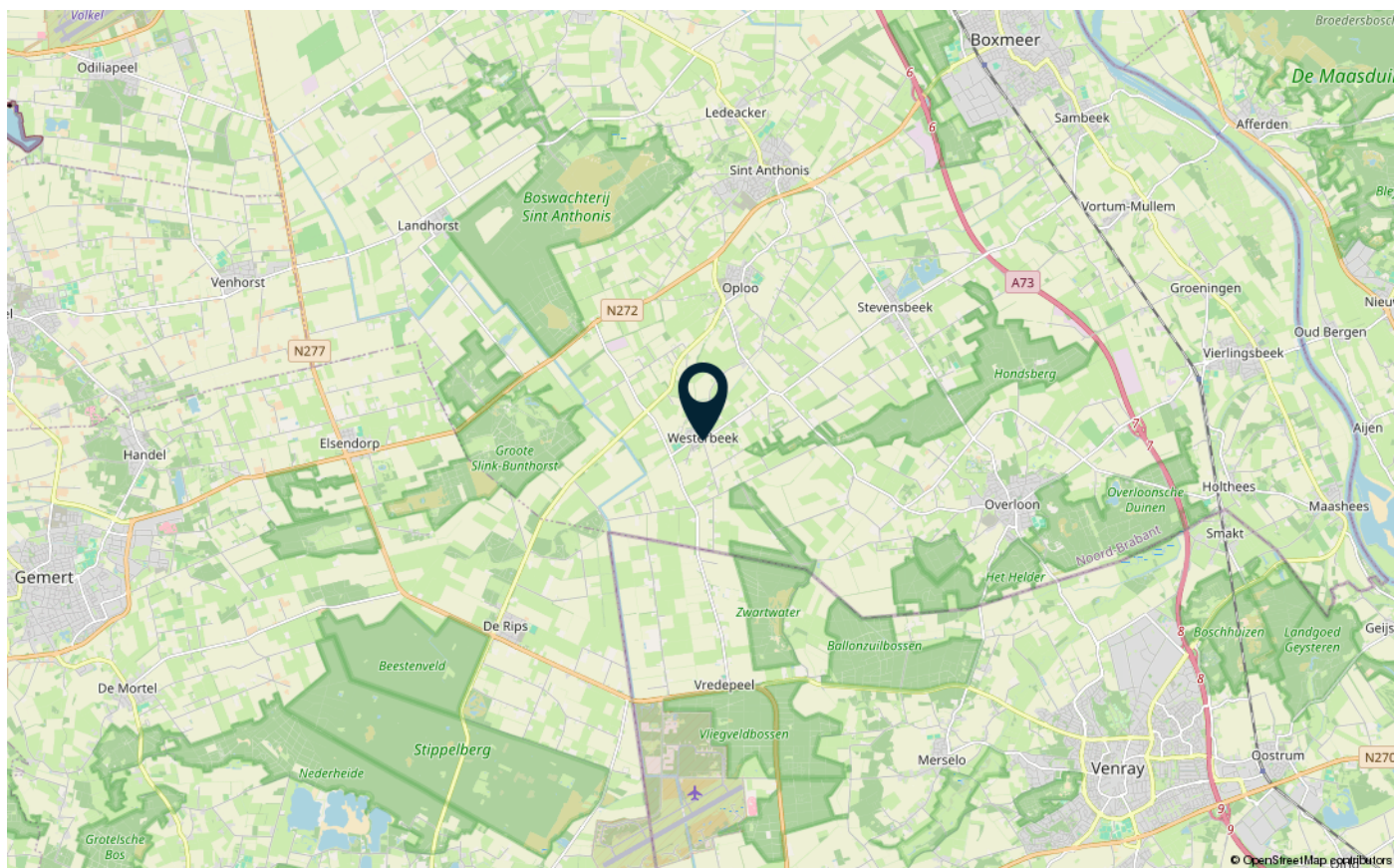
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oploo
Sectie	G
Perceel	181

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 databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
bijkeukenkasten	x		
rekken inbouwkasten slaapkamer		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Kurkvloer bovenverdieping	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen			x
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Sier)hek	x		
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

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 clause 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 **Kerkstraat 32?**

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

