

Blitterswijck

BARONES MACKAYSTRAAT 3



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
2022



WOONOPPERVLAKTE
161 M²



ENERGIELABEL
A+++



INHOUD
664 M³



PERCELOPPERVLAKTE
464 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan een rustig en geliefd hofje in het centrum van Blitterswijck staat deze hoogwaardige en uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 2022. De woning combineert moderne architectuur, luxe wooncomfort en duurzaamheid op fraaie wijze en is volledig instapklaar afgewerkt. Dankzij de royale leefruimtes, vier volwaardige slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een warmtepomp, 20 zonnepanelen en een laadpunt voor een elektrische auto is dit een woning die volledig klaar is voor de toekomst. De fraai aangelegde tuin, ontworpen door Ves Reynders Tuinontwerp, vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt volop privacy. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol tuinhuis met jacuzzi. Daarnaast zorgt de unieke ligging nabij de kerk voor een bijzonder karaktervol uitzicht en een sfeervolle woonomgeving. De woning is gelegen op een rustige en aantrekkelijke woonlocatie in Blitterswijck, nabij de prachtige natuurgebieden Maaspark Ooijen-Wanssum en Nationaal Park De Maasduinen. Dit alles maakt het een exclusieve woonomgeving waar het groene buitenleven samenkomt met ontspannen wonen en optimale privacy.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: kookplaat, combi-oven/magnetron, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker.
- De woning beschikt over 20 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van een warmtepomp met boiler.
- De woning heeft een laadpaal.
- De stenen muur in demuur achtertuin en de haag aan de voorzijde van de woning moet worden behouden.
- Energielabel A+++.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
22 m²





BEGANE GROND

Via de ontvangsthall met toiletruimte, meterkast en trapgang naar de eerste verdieping is de royale living bereikbaar. De royale living vormt een sfeervolle en uitnodigende leefruimte met volop plaats om samen te komen, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De eethoek heeft fraai zicht op de tuin en de kerk van Blitterswijk en beschikt over openslaande deuren naar het terras en de achtertuin.





BEGANE GROND

De luxe woonkeuken vormt het hart van de woning en beschikt over een moderne keukenopstelling met kookeiland en barfunctie. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Tevens is vanuit de keuken een handige trapkast bereikbaar, ideaal als provisiekast.



**“Keuken met
kookeiland en
een eetbar”**







EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de tweede verdieping. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en heeft aangrenzend een praktische inloopkast, wat zorgt voor extra comfort en opberggemak. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt.



EERSTE VERDIEPING

De badkamer is compleet ingericht met een dubbele wastafel met meubel, designradiator en een royale inloopdouche voorzien van dubbele regendouches.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met dakraam en volop bergruimte achter de knieschotten. Aan de andere zijde is een ruime technische kamer aanwezig met onder andere een omvormer, warmtepomp en aansluitingen voor de wasmachine. Daarnaast bevindt zich op de overloop extra opslagruimte.





TUIN

De op het noorden gelegen achtertuin biedt dankzij haar vrije ligging een uitzonderlijk gevoel van rust en privacy, met bovendien verrassend veel mogelijkheden om van de zon te genieten. De bestaande karakteristieke stenen muur draagt bij aan de charme van het geheel en dient behouden te blijven. De tuin is verzorgd ingericht met een combinatie van gazon, groene borders, volwassen beplanting en meerdere terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.



TUINHUIS

Vanuit het terras is er een prachtig zicht op de karakteristieke kerk, wat zorgt voor een unieke en sfeervolle setting. Achter in de tuin bevindt zich een hoogwaardige houten tuinkamer met glazen schuifwanden, waardoor deze ruimte het gehele jaar door optimaal gebruikt kan worden. Daarnaast beschikt deze ruimte over een luxe jacuzzi, waardoor hier in alle privacy optimaal genoten kan worden.



VOORTUIN

De voortuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De karakteristieke haag aan de voorzijde dient behouden te blijven, waardoor het groene straatbeeld en de sfeervolle uitstraling van de omgeving behouden blijven. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruime oprit met plaats voor twee auto's. Daarnaast is er een laadpaal aanwezig voor het opladen van een elektrische auto. De oprit biedt toegang tot de entree van de woning, de achterom en de garage.



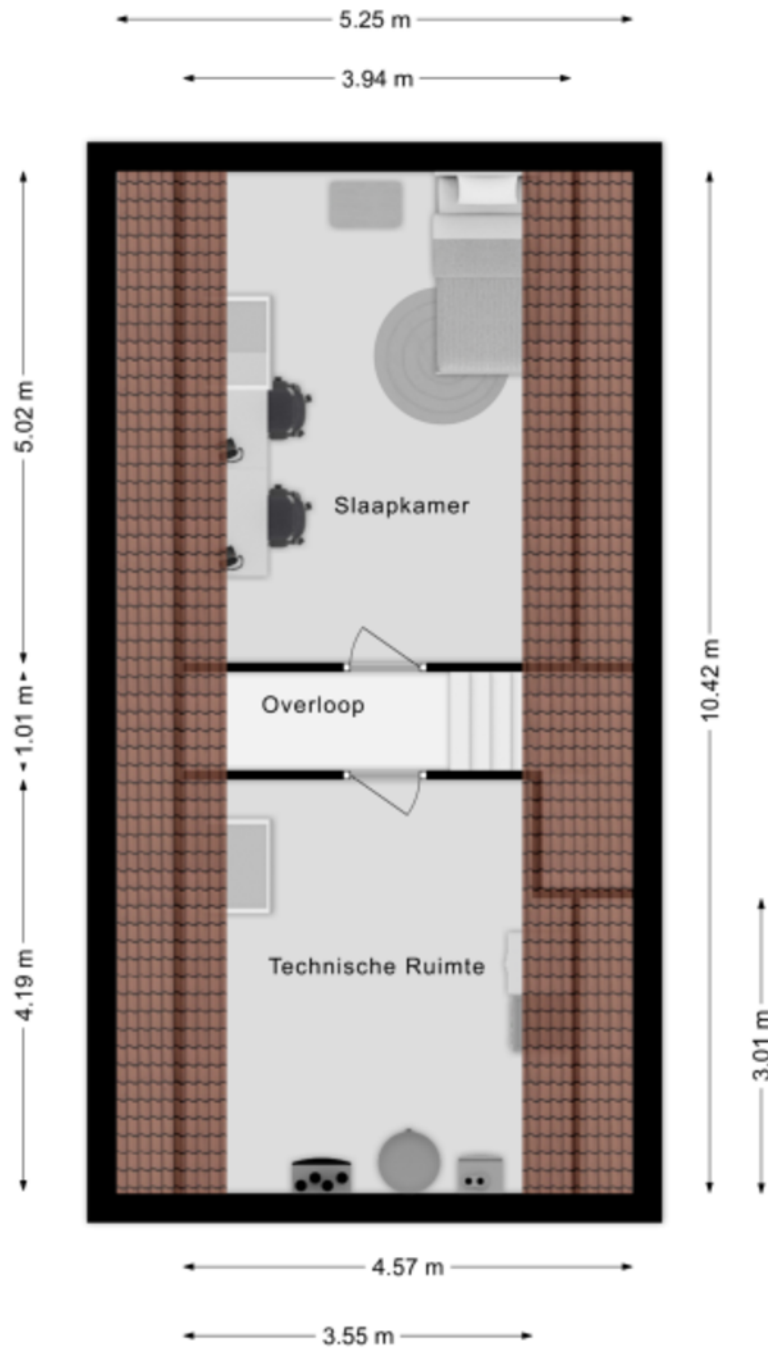
BLITTERSWIJK & OMGEVING

Blitterswijck is een charmant en gemoedelijk dorp in de gemeente Venray, gelegen in het groene landschap van Noord-Limburg. Het dorp wordt gekenmerkt door zijn landelijke karakter, rust en sterke gemeenschapsgevoel. Omgeven door uitgestrekte natuur, wandel- en fietsroutes en de nabijgelegen Maas biedt Blitterswijck volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven, bijvoorbeeld in Maaspark Ooijen-Wanssum of Nationaal Park De Maasduinen.

Ondanks de rustige ligging zijn dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor een uitgebreider winkelaanbod, horeca en diverse voorzieningen ligt Venray op korte afstand. Daarnaast zorgen de goede verbindingen richting onder meer Nijmegen, Eindhoven, Venlo en Duitsland voor een uitstekende bereikbaarheid van snelwegen en vliegvelden. Blitterswijck staat bekend als een fijne en kindvriendelijke woonomgeving.

Op korte afstand van de woning bevinden zich de basisschool, een ruime speeltuin en een aantrekkelijke speellocatie aan de Maas. Daarnaast zorgen de gezellige horecalocaties voor een levendige en aangename woonomgeving voor jong en oud. Blitterswijck combineert de rust van het dorpse leven met de gemakken van nabijgelegen stedelijke voorzieningen en vormt daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor iedereen die waarde hecht aan ruimte, natuur en een ontspannen leefomgeving.

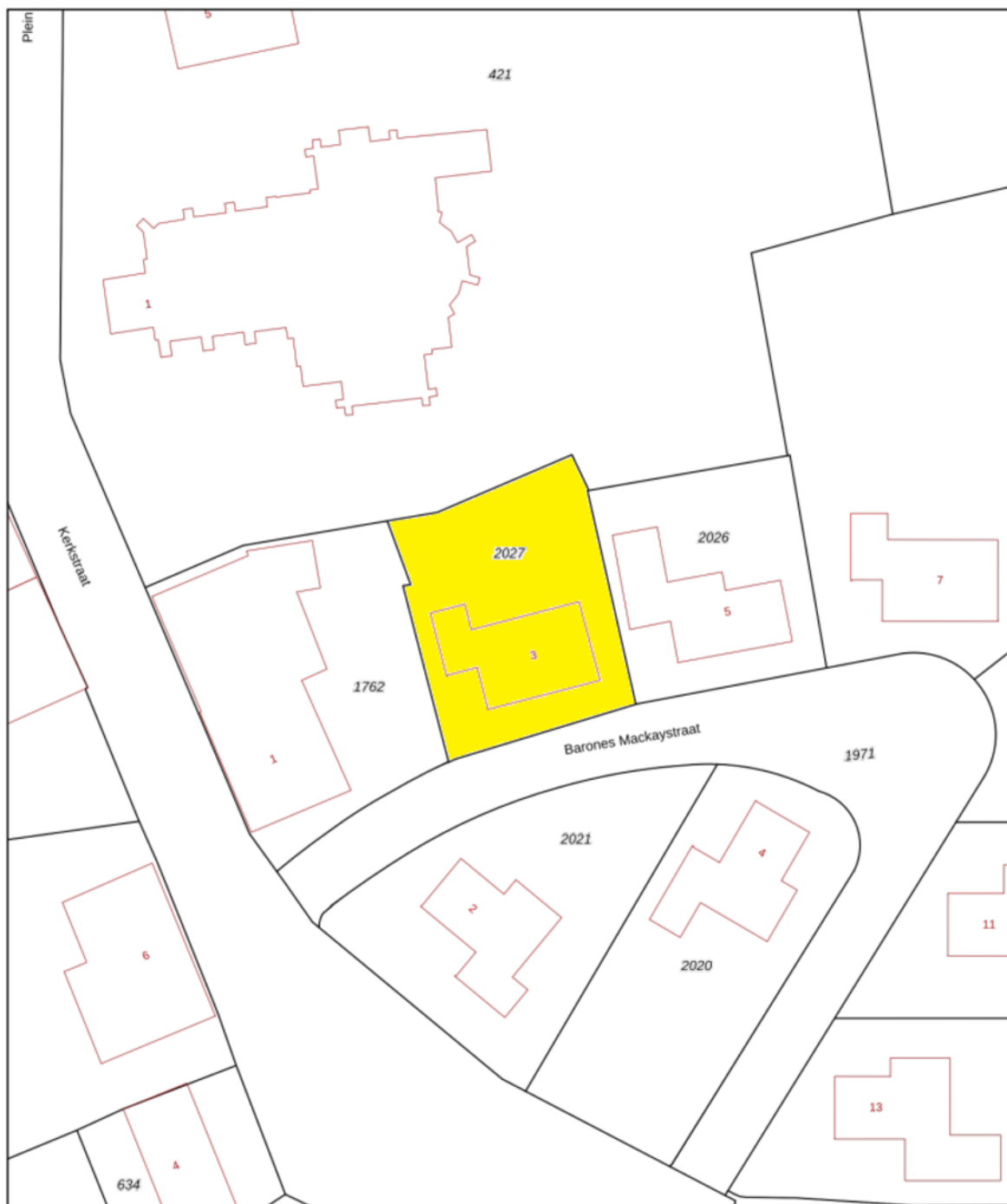
TWEEDE VERDIEPING




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



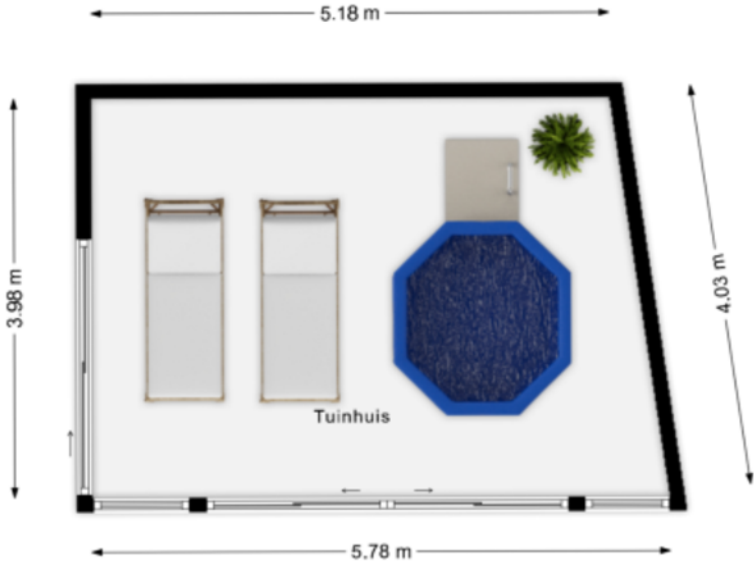
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wanssum	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2027	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

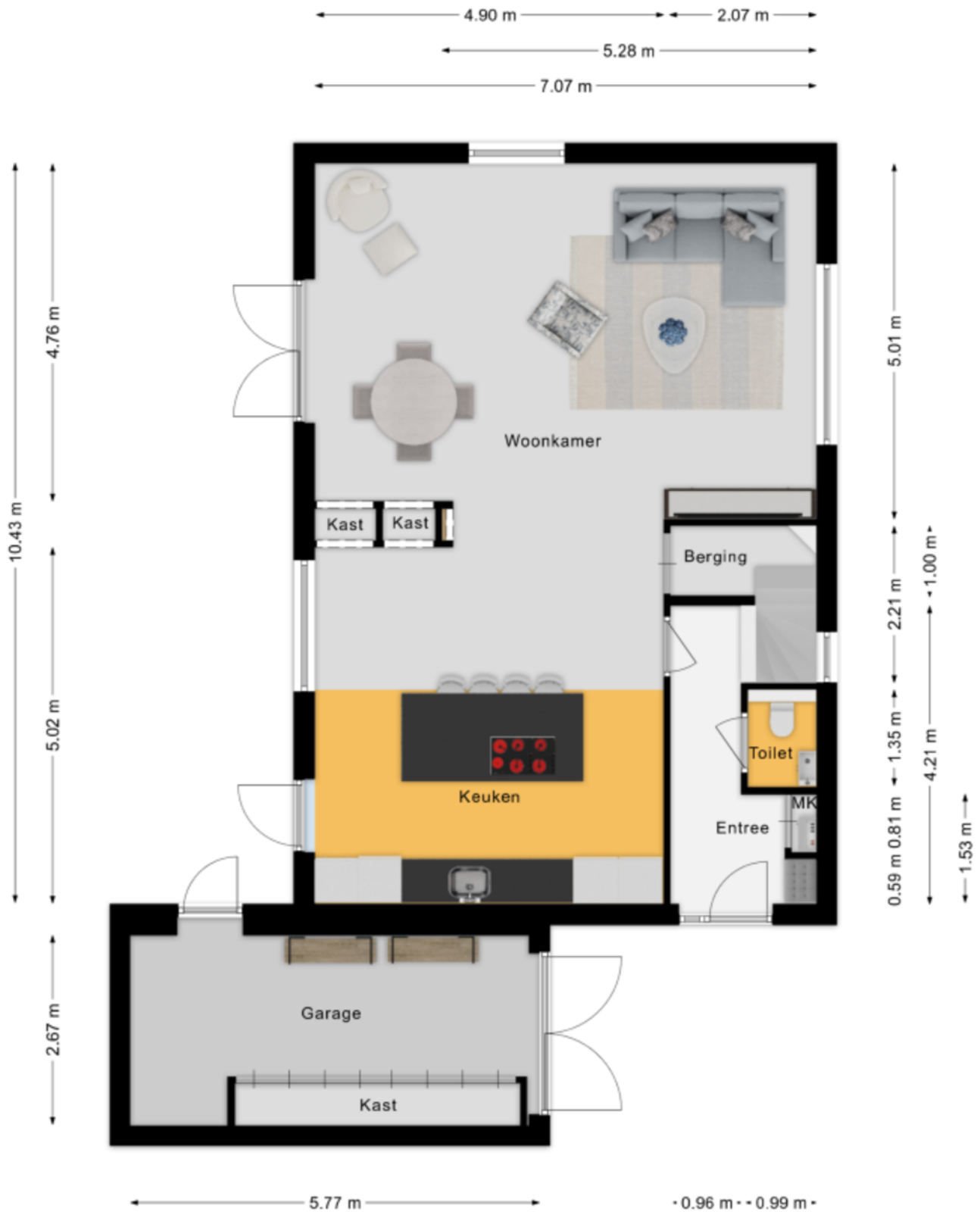
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

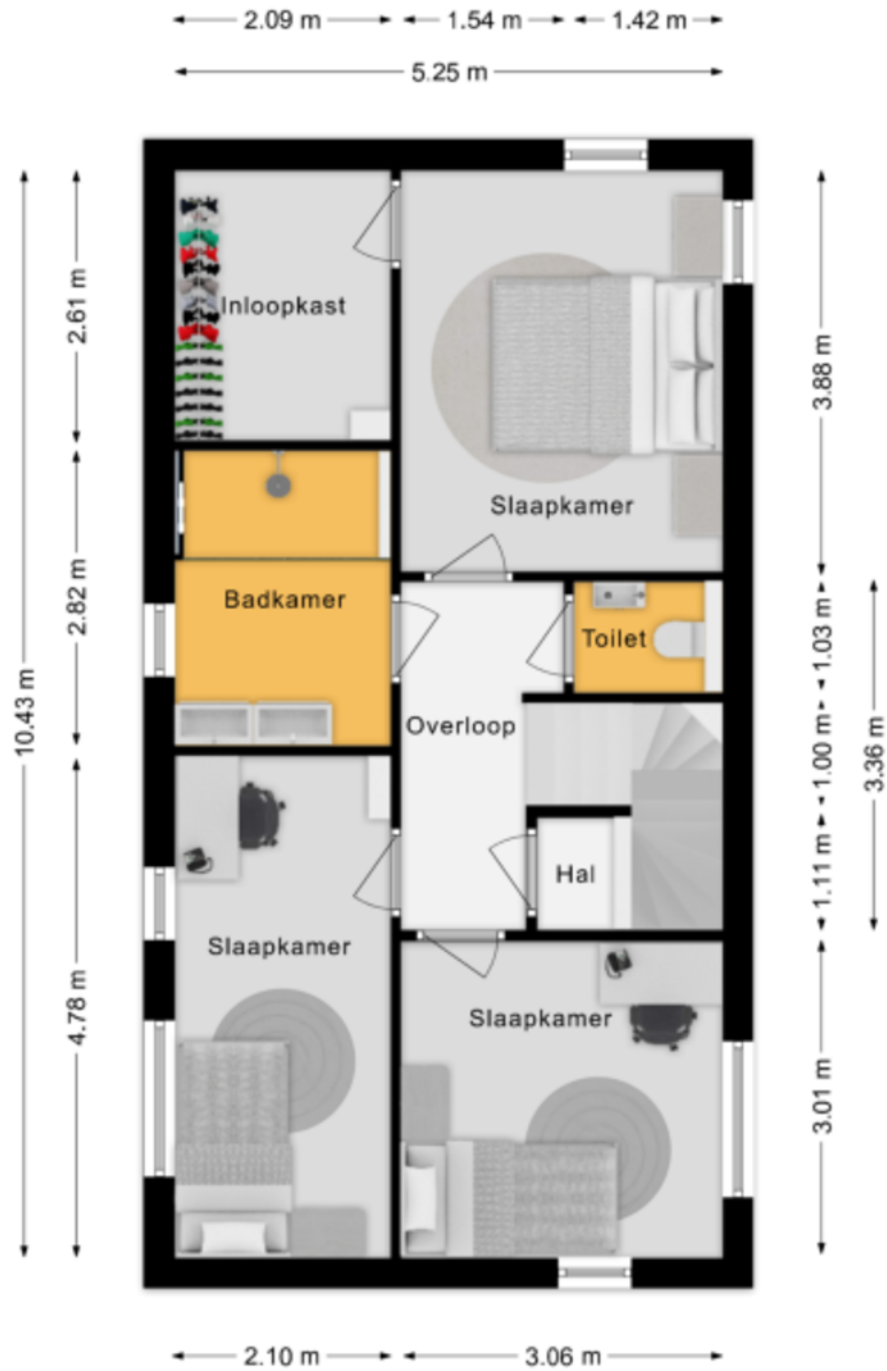
TUINHUIS



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



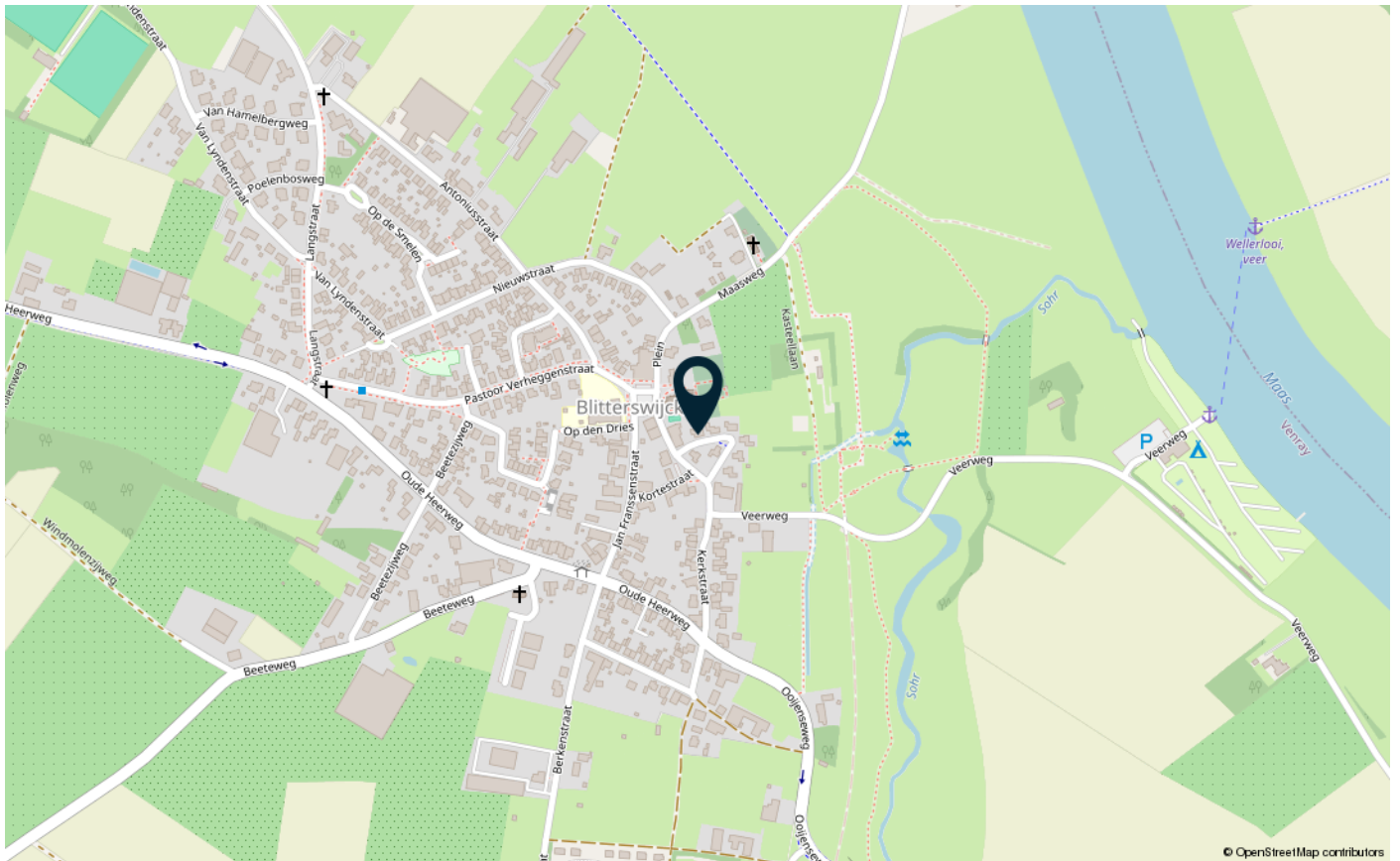
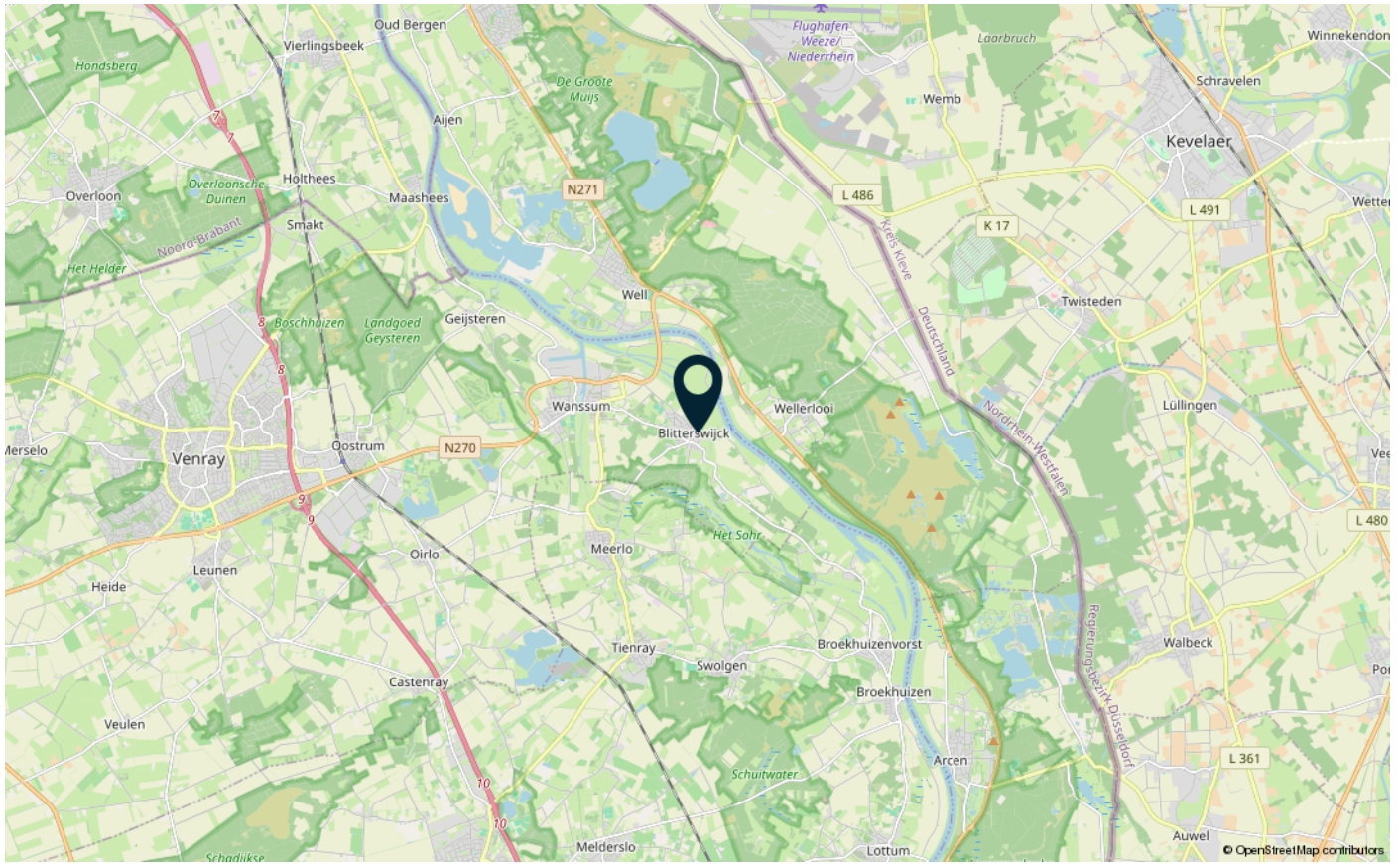
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Hanglamp keuken	x		
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Plissé gordijn raam voorkant	x		
Pvc eerste verdieping	x		
Tegelvloer beneden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmtepomp met boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Jacuzzi	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Tuintafels		x	
Terras stoelen		x	
Moestuin bakken en planten potten		x	

LOCATIE OP DE KAART



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

Barones Mackaystraat 3?

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

