

Westerbeek

VAN HAANDELSTRAAT 9



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl

 **MAKELAARDIJ**
Nooijen



KENMERKEN



BOUWJAAR
1984



WOONOPPERVLAKTE
107 m²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
393 M³



PERCELOPPERVLAKTE
245 m²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Op een prachtige woonlocatie in Westerbeek, met vrij uitzicht over de dierenweide en de Oploosche Molenbeek, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met royale oprit, vrijstaande dubbele garage en fraai aangelegde tuin. De woning combineert ruimte, comfort en functionaliteit op fraaie wijze en beschikt onder andere over een serre, drie ruime slaapkamers, 17 zonnepanelen en de mogelijkheid om op de tweede verdieping een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren. Dankzij de ruime garage met plaats voor twee auto's, de praktische indeling en de rustige ligging is dit een ideale gezinswoning voor liefhebbers van ruimte, hobby's en comfortabel wonen.

WESTERBEEK & OMGEVING

Westerbeek is landelijk gelegen en vormt daardoor een idyllische plek voor iedereen die rust, ruimte en ontspanning zoekt. De omgeving biedt tal van recreatiemogelijkheden, met prachtige natuurgebieden en volop routes voor wandelaars en fietsers. Dankzij de landelijke ligging geniet je hier dagelijks van een rustige en groene woonomgeving. Daarnaast beschikt het dorp over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een basisschool en sportverenigingen, wat Westerbeek ook aantrekkelijk maakt voor gezinnen met kinderen. Voor uitgebreidere voorzieningen zijn omliggende plaatsen zoals Oploo, De Rips en Overloon binnen enkele autominuten bereikbaar. Hierdoor combineert Westerbeek het gemoedelijke dorpsleven met een goede bereikbaarheid en alle gemakken binnen handbereik.

ALGEMEEN

- Keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat (2023), afzuigkap, combi-oven, 2 koelkasten en vaatwasser. Daarnaast is er een plintboiler aanwezig.
- Vloerverwarming aanwezig op de gehele begane grond.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- 17 zonnepanelen aanwezig;
- De meterkast is in 2022 vernieuwd;
- Er is krachtstroom aanwezig;
- De cv-ketel (Nefit) is van 2024.
- Houten en kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas
- Energielabel: A.
- Aanvaarding: in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

32 m²





BEGANE GROND

De woonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor een aangename hoeveelheid daglicht binnenvalt en er een lichte, uitnodigende sfeer ontstaat. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de serre, een heerlijke extra leefruimte die dankzij de schuifpui eenvoudig kan worden afgesloten of juist volledig bij de tuin kan worden betrokken. Hierdoor ontstaat een fijne overgang tussen binnen en buiten en kan er het hele jaar door optimaal van deze ruimte worden genoten.



**“ Ruime &
lichte
woonkamer”**



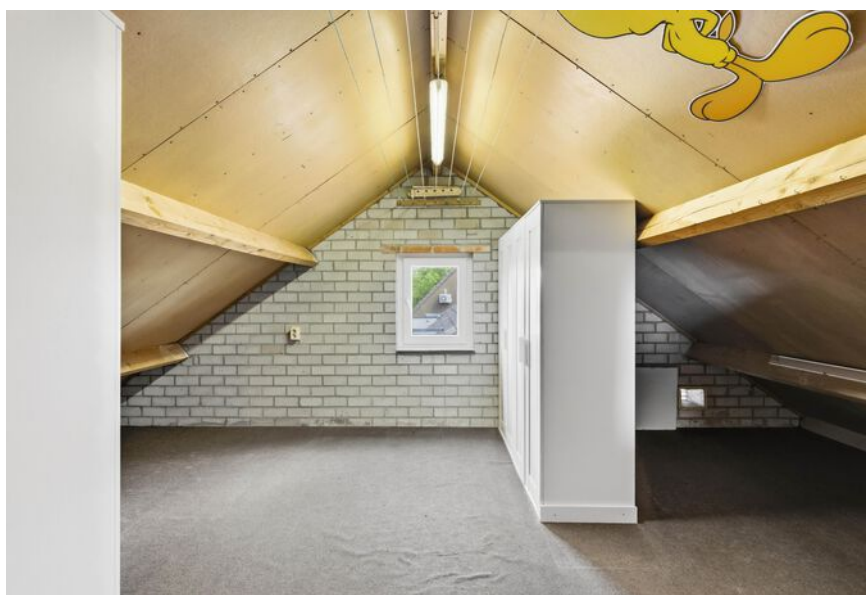
**“Een fijne
half open
keuken”**



BEGANE GROND

De woonkeuken, uitgevoerd in een rechte opstelling, is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel. Dankzij de open verbinding met de woonkamer ontstaat een prettige en ruimtelijke leefomgeving.





EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een complete badkamer voorzien van wastafel, toilet en ligbad met douche.

Tweede verdieping: Via een afsluitbare vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich de cv-opstelling, witgoed aansluitingen en een royale bergruimte. Dankzij de prettige afmetingen is hier eenvoudig een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.



TUIN

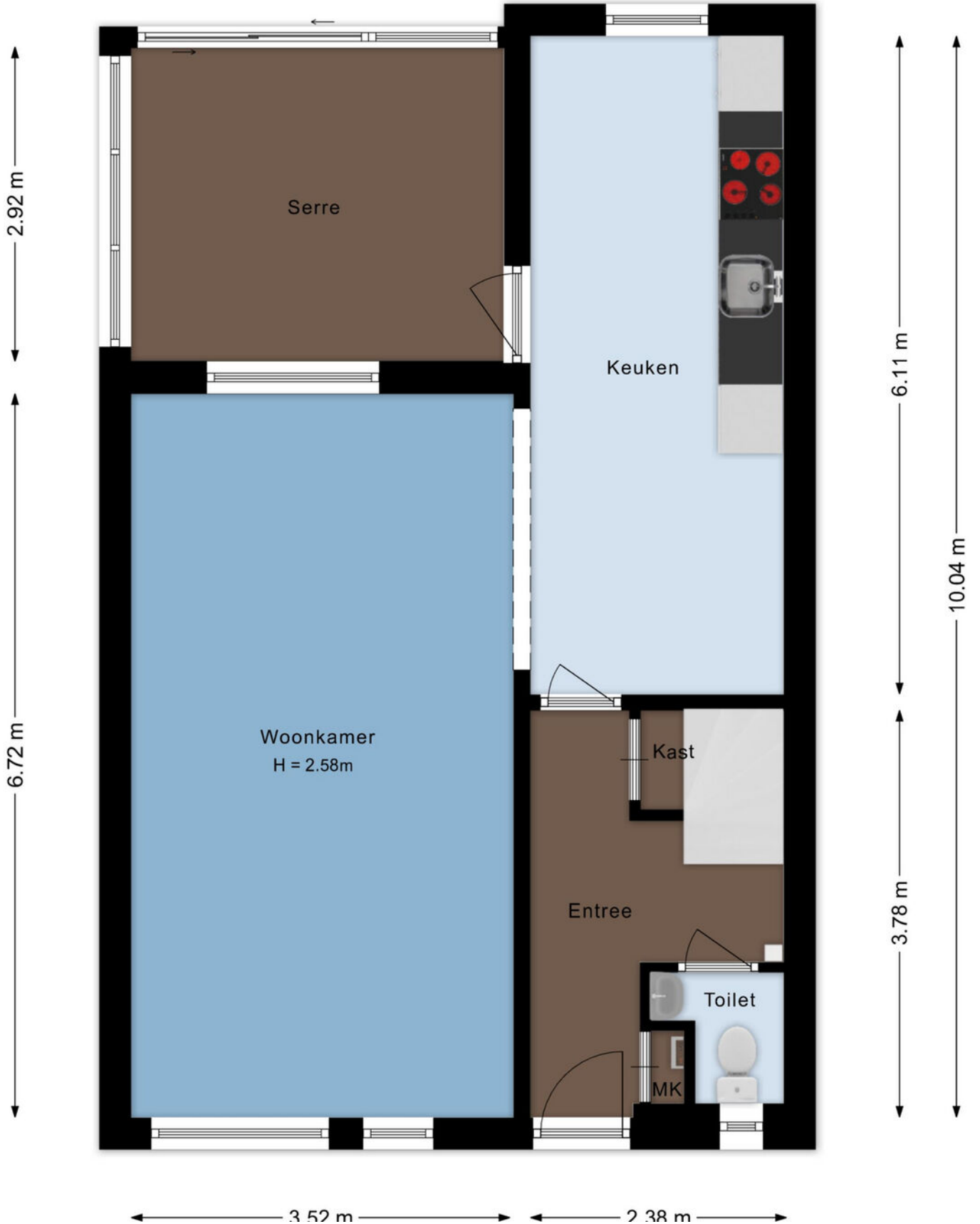
De voortuin is verzorgd aangelegd met borders, hekwerk en een looppad naar de voordeur. De achtertuin biedt veel privacy en is fraai ingericht met groene borders, leibomen en een royaal terras met buitenzonwering. Dankzij de rustige ligging en groene aankleding is dit een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.



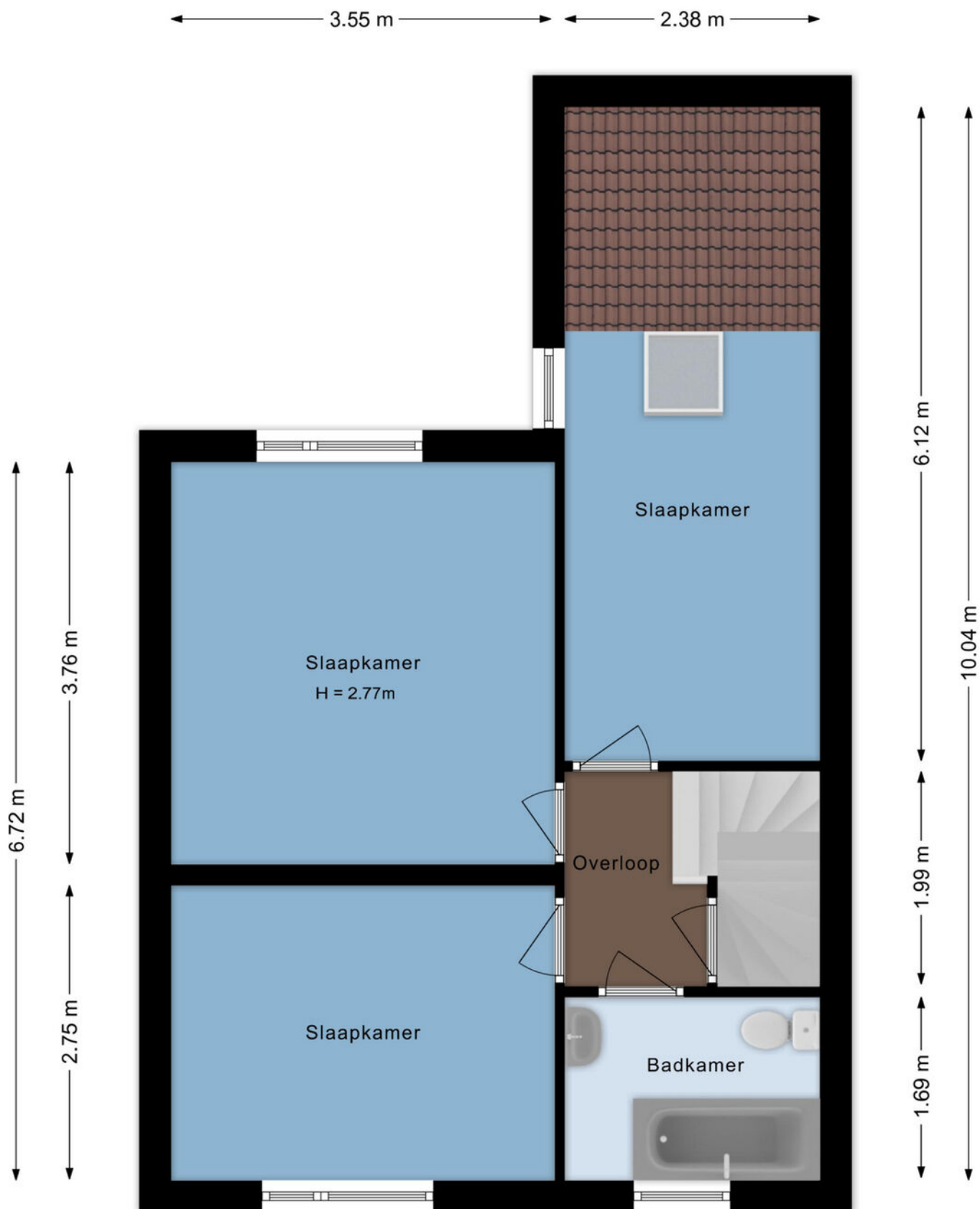
GARAGE

De vrijstaande garage vormt een absolute meerwaarde van deze woning. De garage biedt ruimte aan twee auto's en is daarnaast uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplaats of opslagruimte. De garage is voorzien van een praktische vloering, elektra, kunststof kozijnen, een kanteldeur en een loopdeur. De royale oprit loopt door tot aan de garage en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast is de oprit deels afsluitbaar, wat zorgt voor extra privacy en gebruiksgemak.

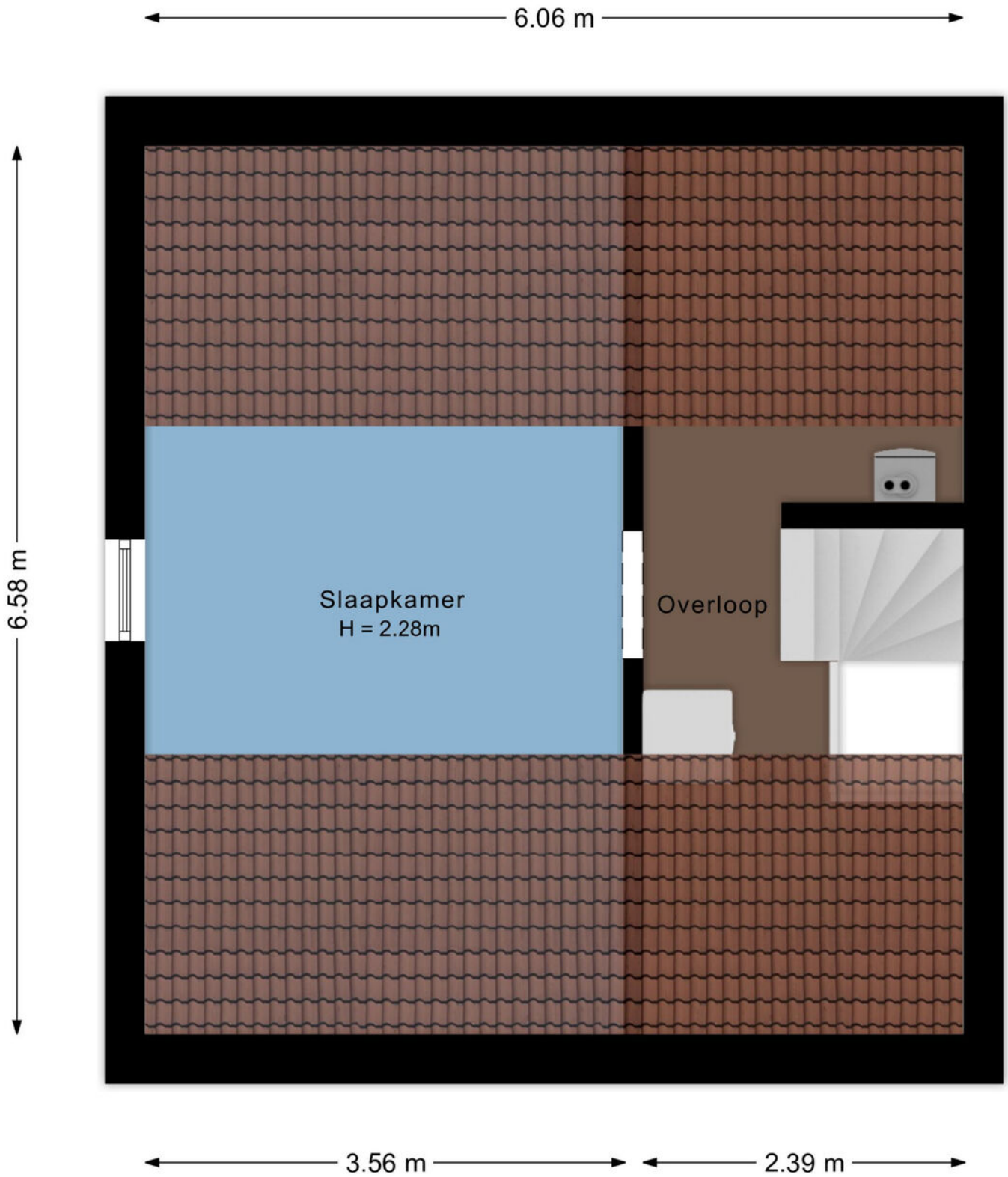
BEGANE GROND



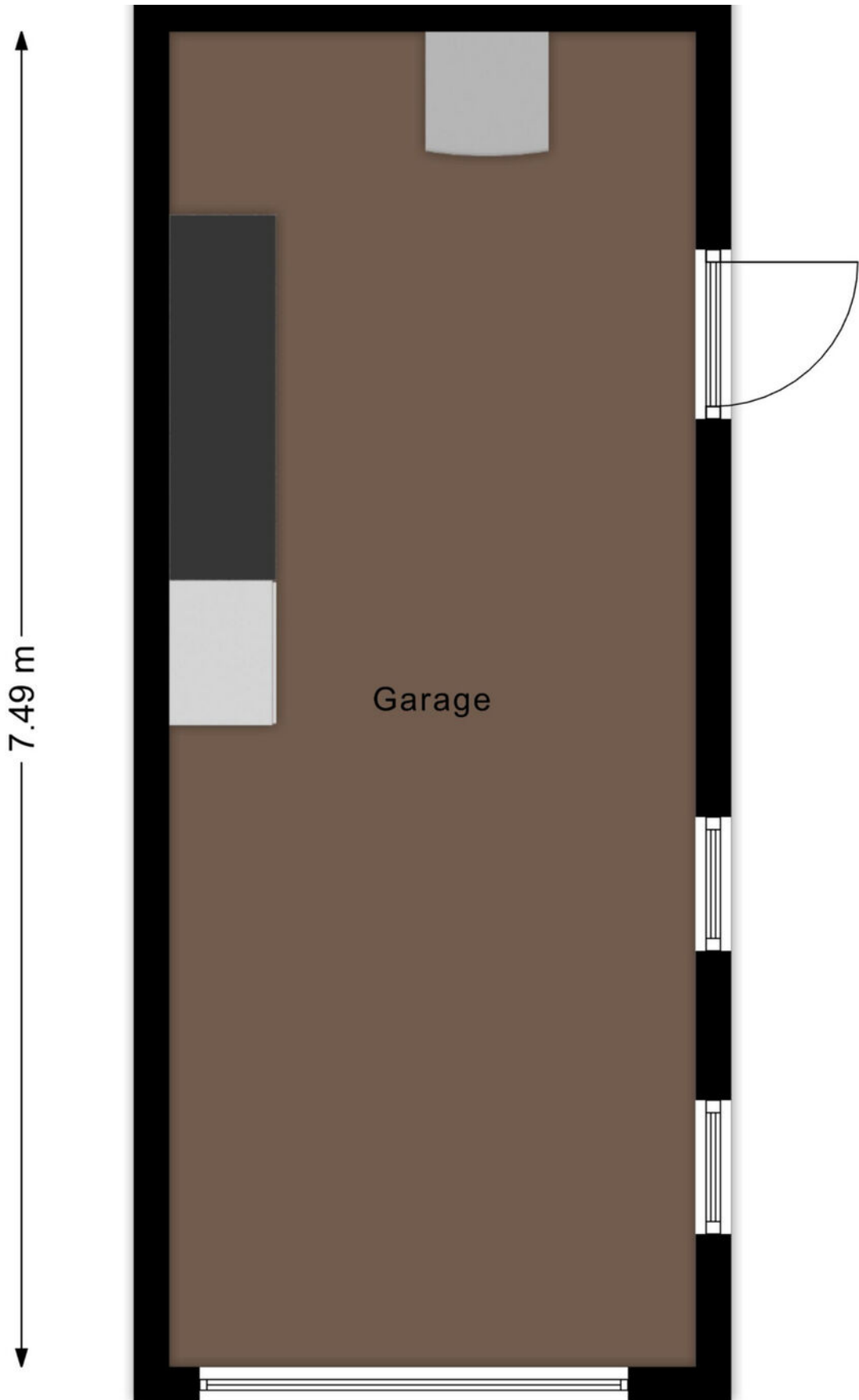
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND - GARAGE




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 11 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oploo Sectie G Perceel 203</p> <p>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.</p>	
--	--	---

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Kelder schappen	x		
meterkast schappen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Tweede inbouw koelkast in keuken	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
wc kastje		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel		x	
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	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 **Van Handelstraat 9?**

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

