

Boxmeer

# EXPORTSTRAAT 5



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

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

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1921



WOONOPPERVLAKTE  
96 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
C



INHOUD  
335 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
232 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
2



## OMSCHRIJVING

Aan een rustige straat in Boxmeer staat deze verrassend ruime tussenwoning met een royale overkapping, vrijstaande garage aan de achterzijde en een zonnige achtertuin op het westen. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een ruime keuken, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een royale badkamer. Dankzij de ruime opzet, de praktische indeling en de fijne buitenruimte biedt deze woning volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak af te werken. Achter de woning is een speeltuintje aanwezig.

### 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: gasfornuis, afzuigkap, oven en vriezer.
- De woning is voorzien van rolluiken.
- De masterslaapkamer is voorzien van een airco.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.

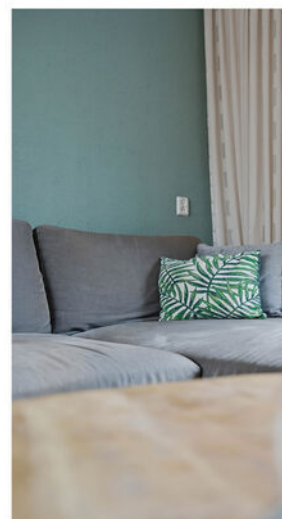


AANTAL SLAAPKAMERS  
3



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





## BEGANE GROND

Via de entree betreed je de ontvangsthall met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de lichte doorzonwoonkamer bereikbaar. De woonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor een prettige lichtinval ontstaat. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.







## BEGANE GROND

Aangrenzend bevindt zich de half-open keuken met een rechte keukenopstelling. Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte biedt volop plaats voor witgoed, extra bergruimte en een werk- of hobbyhoek. Tevens is vanuit hier de achtertuin toegankelijk.



## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning. Ook de overige slaapkamers beschikken over een fijne lichtinval. De badkamer is verrassend ruim van opzet en voorzien van een douche en een wastafel.







## TUIN

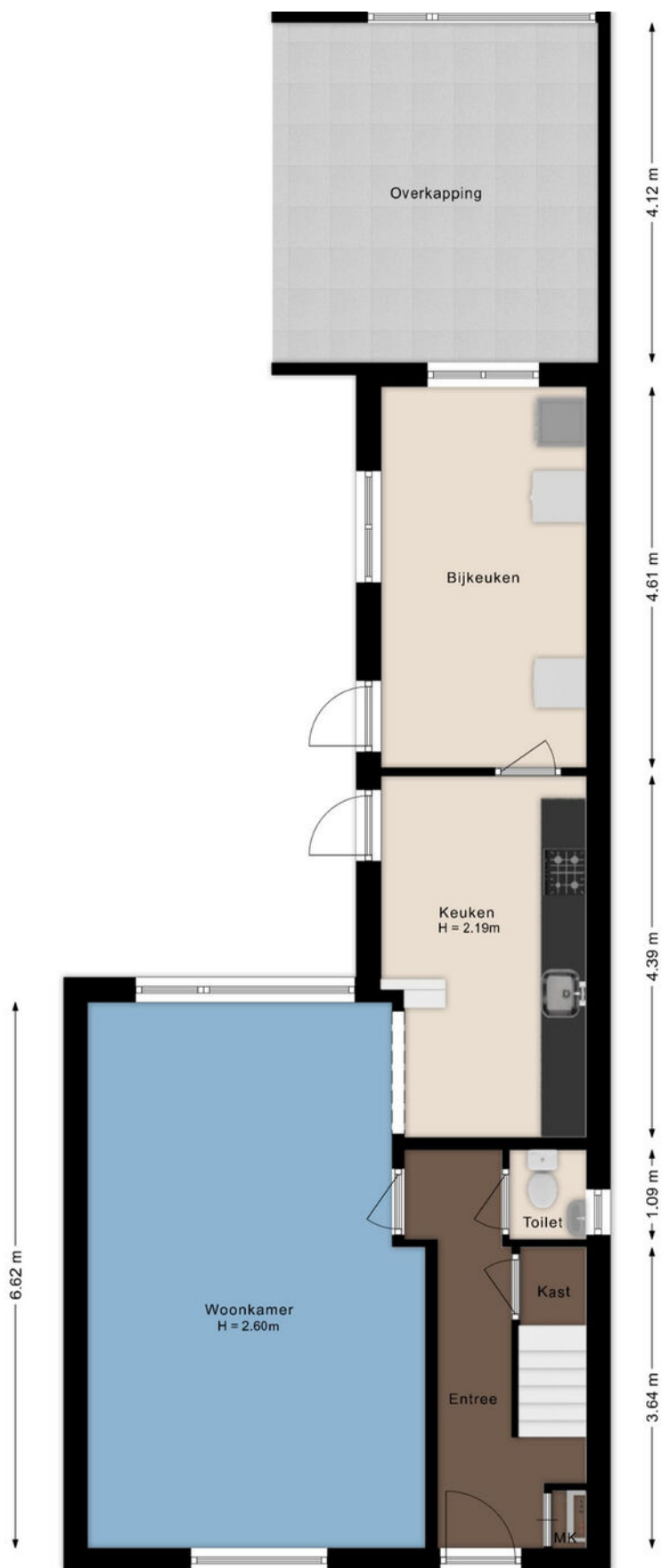
De voortuin is netjes aangelegd. De diepe achtertuin, gunstig gelegen op het westen, is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en diverse groenvoorzieningen. Achter in de tuin bevindt zich een royale houten overkapping waar vrijwel het gehele jaar door comfortabel buiten gezeten kan worden. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande garage met veel praktische opslagruimte en een achterom.



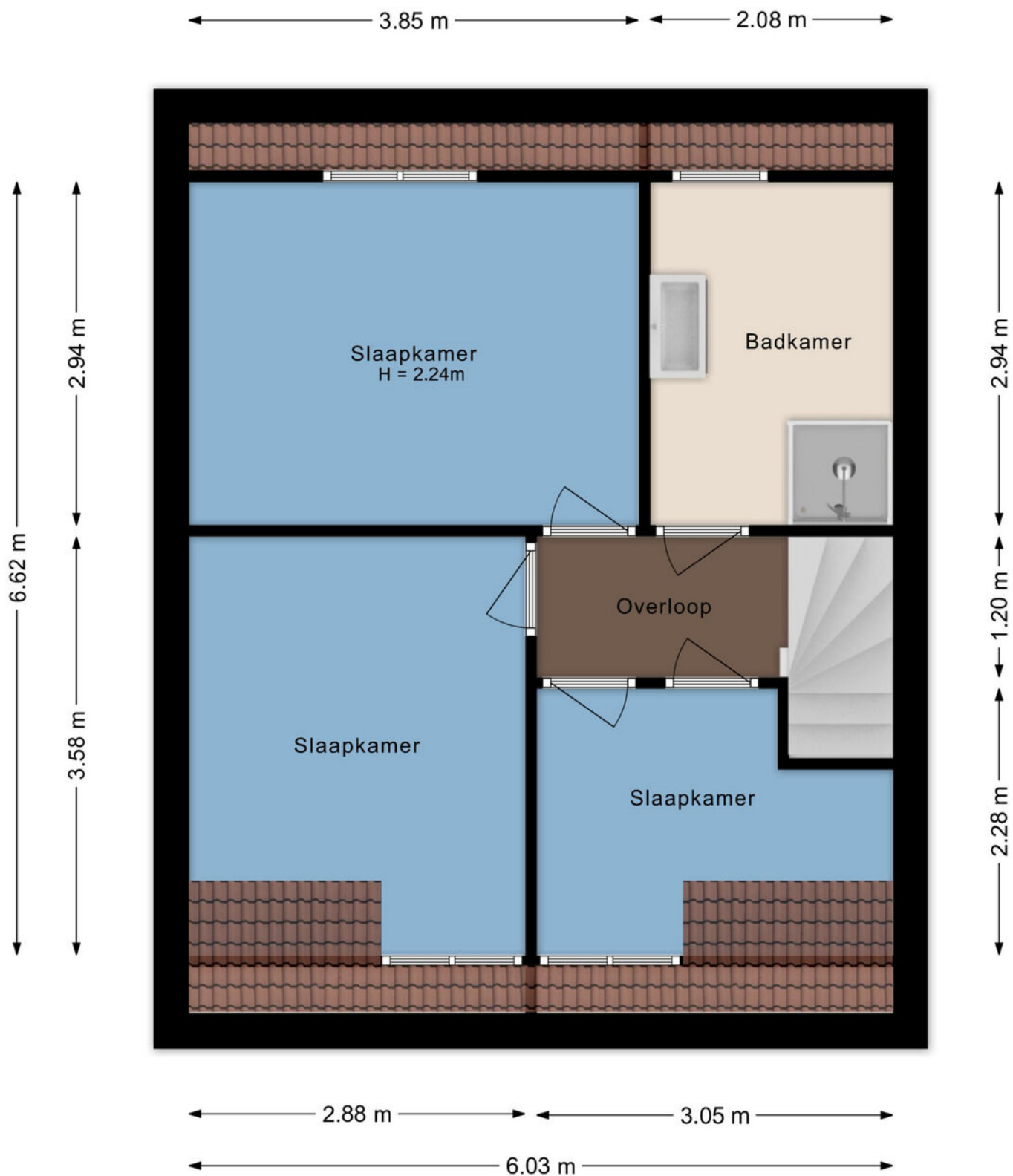
## GARAGE

De vrijstaande garage is bereikbaar via de achterzijde van het perceel en voorzien van een praktische kiepdeur. Daarnaast beschikt de garage over een loopdeur naar de achtertuin, daglichttoetreding en elektra, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra hobby- en bergruimte.

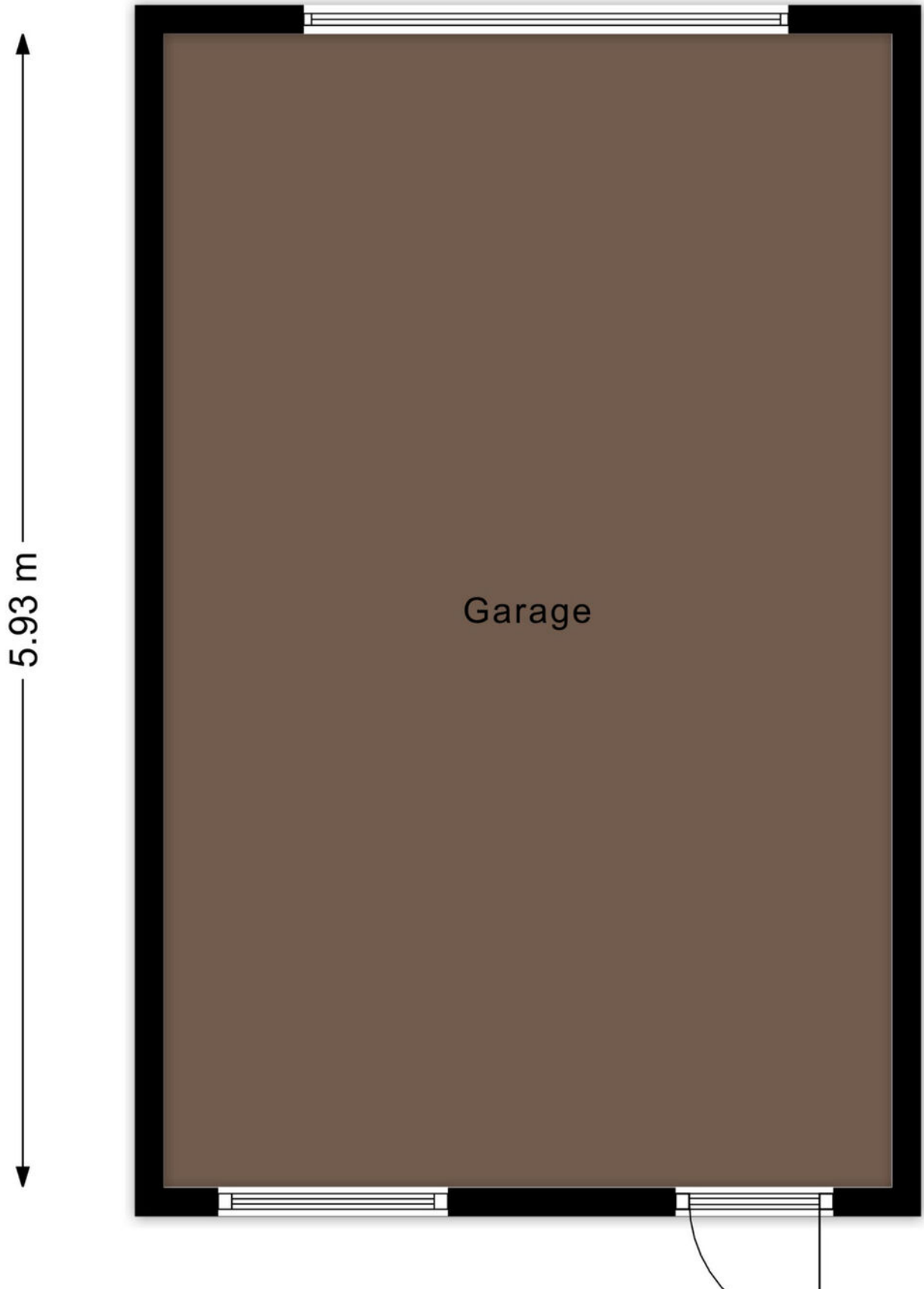
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING



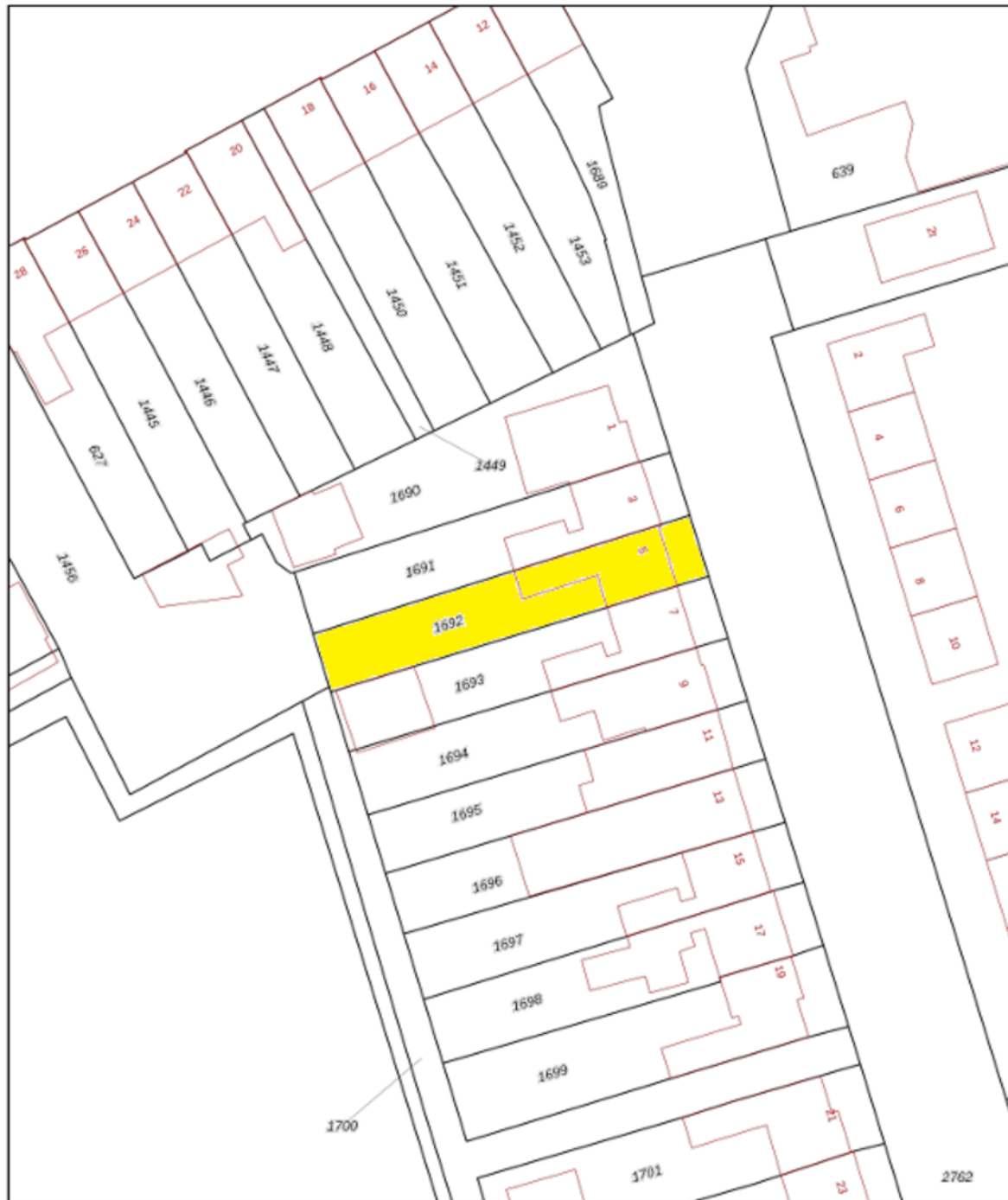
# GARAGE




# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boxmeer	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1692	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 16 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 databankenrecht.

# 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
kast slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Laminaat	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast			x
Vriezer	x		
Vaatwasser			x
Koffiezetapparaat		x	
airfryer		x	
ophangbord keukengerei	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting			x
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
overkapping aanbouw	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
lounge set		x	
tuinslang			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 **Exportstraat 5?**

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)

