

Oploo

# GROTESTRAAT 16



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

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

**MAKELAARDIJ**  
**Nooijen**



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1920



WOONOPPERVLAKTE  
116 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
B



INHOUD  
447 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
220 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
2



## OMSCHRIJVING

Gelegen in het centrum van Oploo staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning waar authentieke charme en eigentijds wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. De woning beschikt over een lichte woonkamer met hoge plafonds en fraaie balken, een dichte keuken, een moderne badkamer en een extra (slaap)kamer op de begane grond, waardoor levensloopbestendig wonen uitstekend mogelijk is. Op de eerste verdieping bevindt zich een royale open slaapkamer, waar eenvoudig meerdere slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is de woning voorzien van 16 zonnepanelen, gedeeltelijke vloerverwarming en een patio als zijtuin. Dankzij de karakteristieke uitstraling, praktische indeling en centrale ligging in het gezellige Oploo is dit een ideale woning voor diverse doelgroepen.

### OPLOO & OMGEVING

Oploo is een landelijk gelegen dorp met een karakteristieke, rustige woonomgeving. Het dorp staat bekend om zijn historische charme, met onder andere een wind- en watermolen als waardevolle rijksmonumenten. De directe omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, onder meer in de uitgestrekte Staatsbossen, waar bos, heide en stuifduinen elkaar afwisselen. Dankzij de ligging in een rustige, groene omgeving is het prettig wonen, terwijl goede verbindingswegen ervoor zorgen dat de snelwegen A73 en A77 binnen enkele autominuten bereikbaar zijn.

### ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.
- De cv-ketel (Nefit) is van 2022.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen.
- De woning is, dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond, uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

2



EXTERNE BERGRUIMTE

-





## BEGANE GROND

De ontvangsthall aan de voorzijde van de woning is voorzien van glas-in-loodramen en een granito vloer. Vanuit hier zijn de badkamer en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer kenmerkt zich door de hoge plafonds met zichtbare balkenconstructie, grote raampartijen en een prettige lichtinval, wat zorgt voor een ruimtelijk en warm geheel.



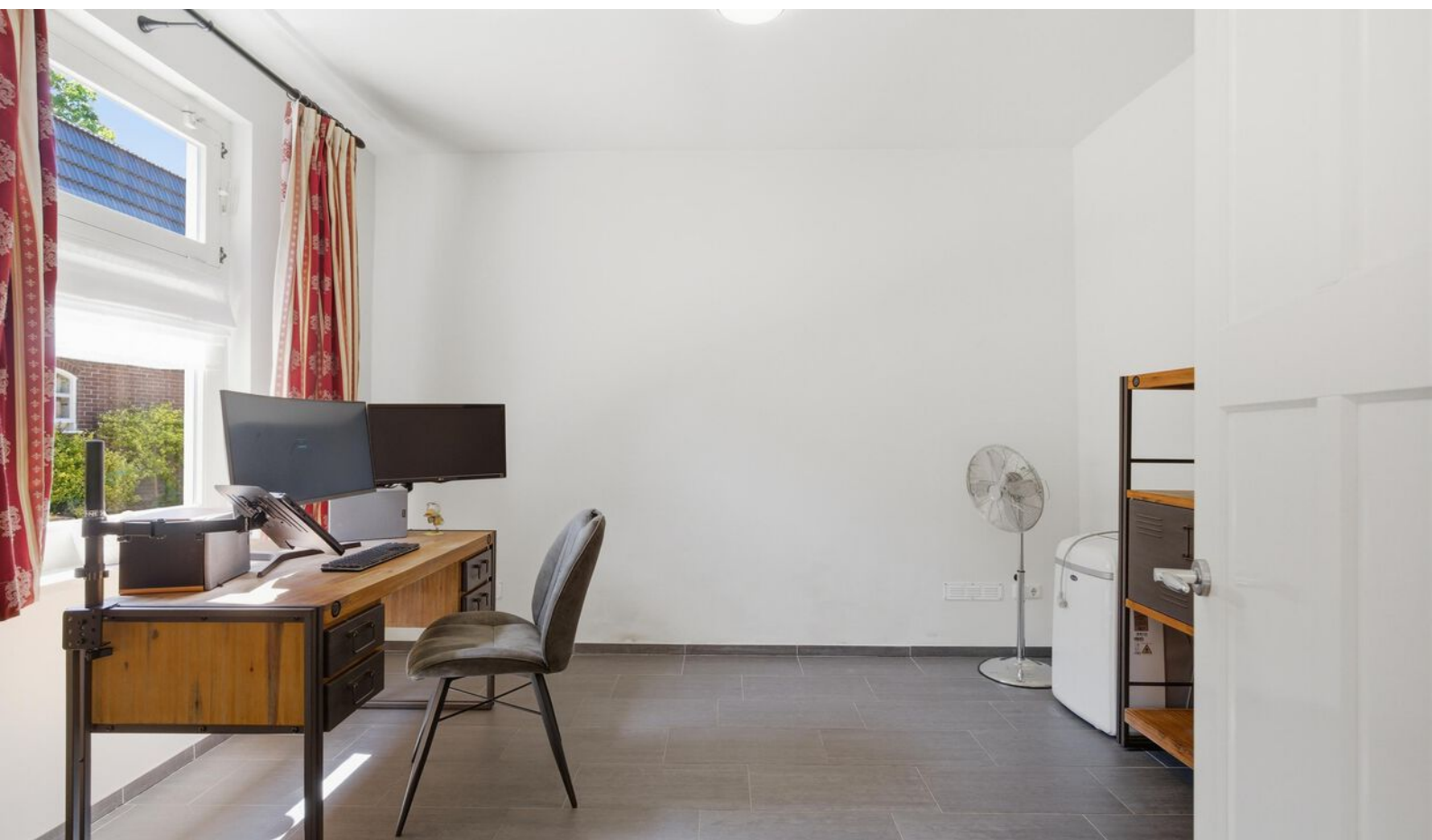


## BEGANE GROND

Aangrenzend bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling in lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en bergruimte. De praktische bijkeuken is voorzien van een witgoedopstelling, vaste bergkast en beschikt over een loopdeur naar de zijtuin/patio.



**"Dichte  
keuken met  
aangrenzend  
de bijkeuken"**



## BEGANE GROND

Vanuit de woonkamer is er toegang tot een multifunctionele kamer, die momenteel in gebruik is als kantoor, maar uiteraard ook uitstekend kan dienen als slaapkamer. Dankzij deze indeling is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

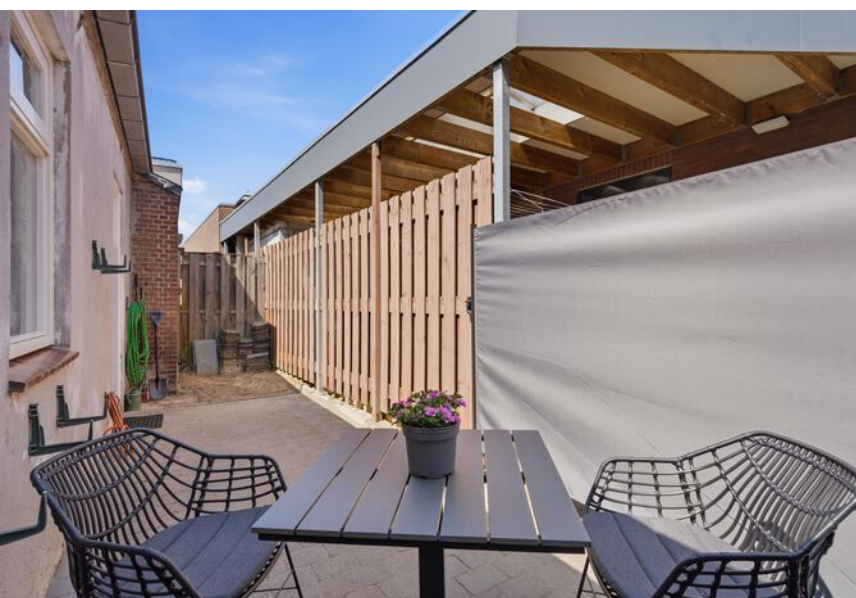






## EERSTE VERDIEPING

Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. De eerste verdieping bestaat momenteel uit één royale open slaapkamer met een fraaie kapconstructie en meerdere dakramen, waardoor een lichte en ruimtelijke verdieping is ontstaan. Door de royale afmetingen is het mogelijk om hier eenvoudig meerdere slaapkamers te realiseren. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Tevens bevindt zich op deze verdieping een praktische berging met de cv-opstelling.



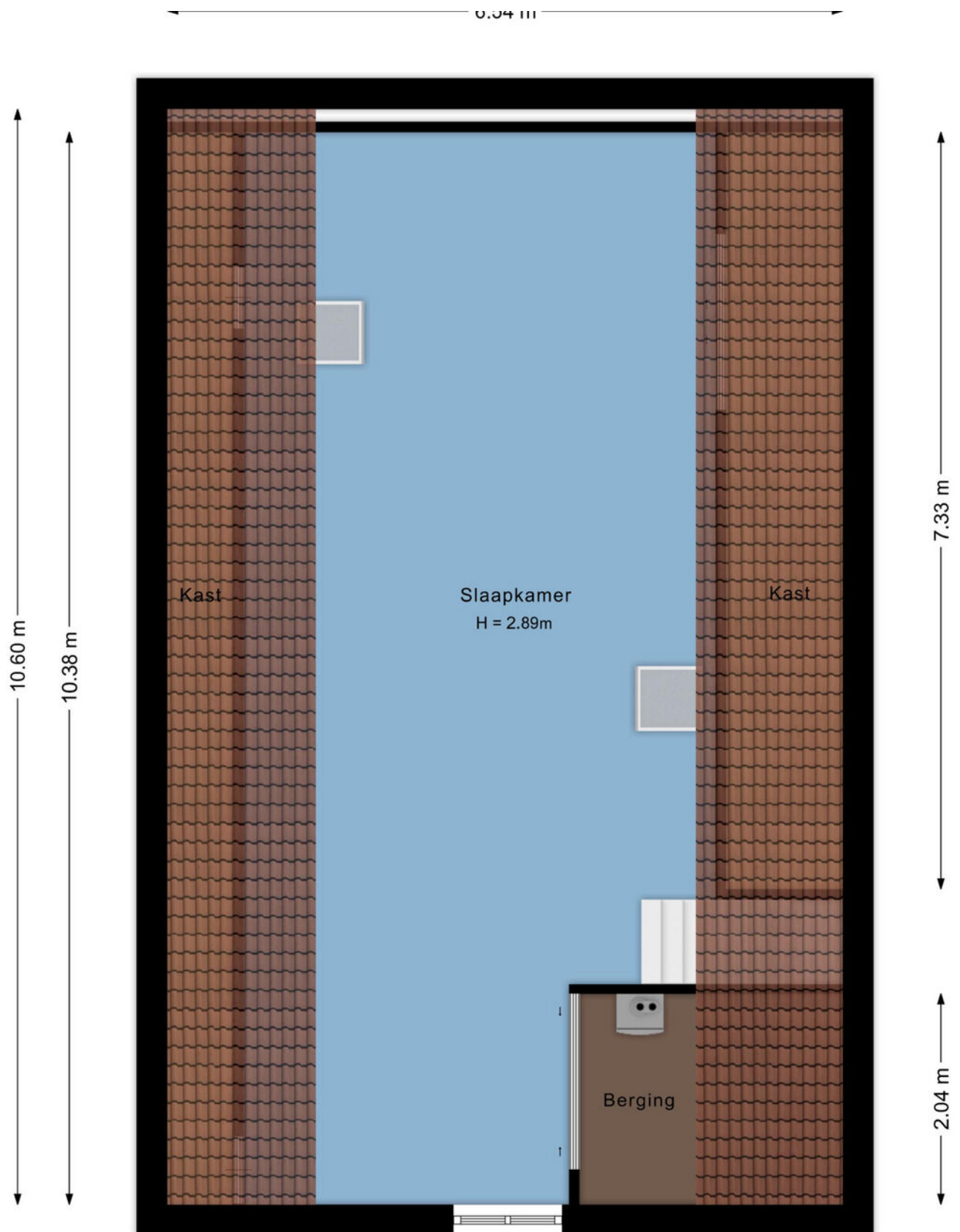
## TUIN/PATIO

Aan de voorzijde beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijk voortuintje met een looppad naar de voordeur. De naastgelegen oprit behoort niet tot het perceel. Voor de woning is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig op het plein. De woning beschikt over een beschutte patio aan de zijkant, waar in alle rust genoten kan worden van het buitenleven. Deze buitenruimte biedt voldoende plaats voor een gezellig zitgedeelte en kenmerkt zich door de privacyvolle ligging. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

# BEGANE GROND



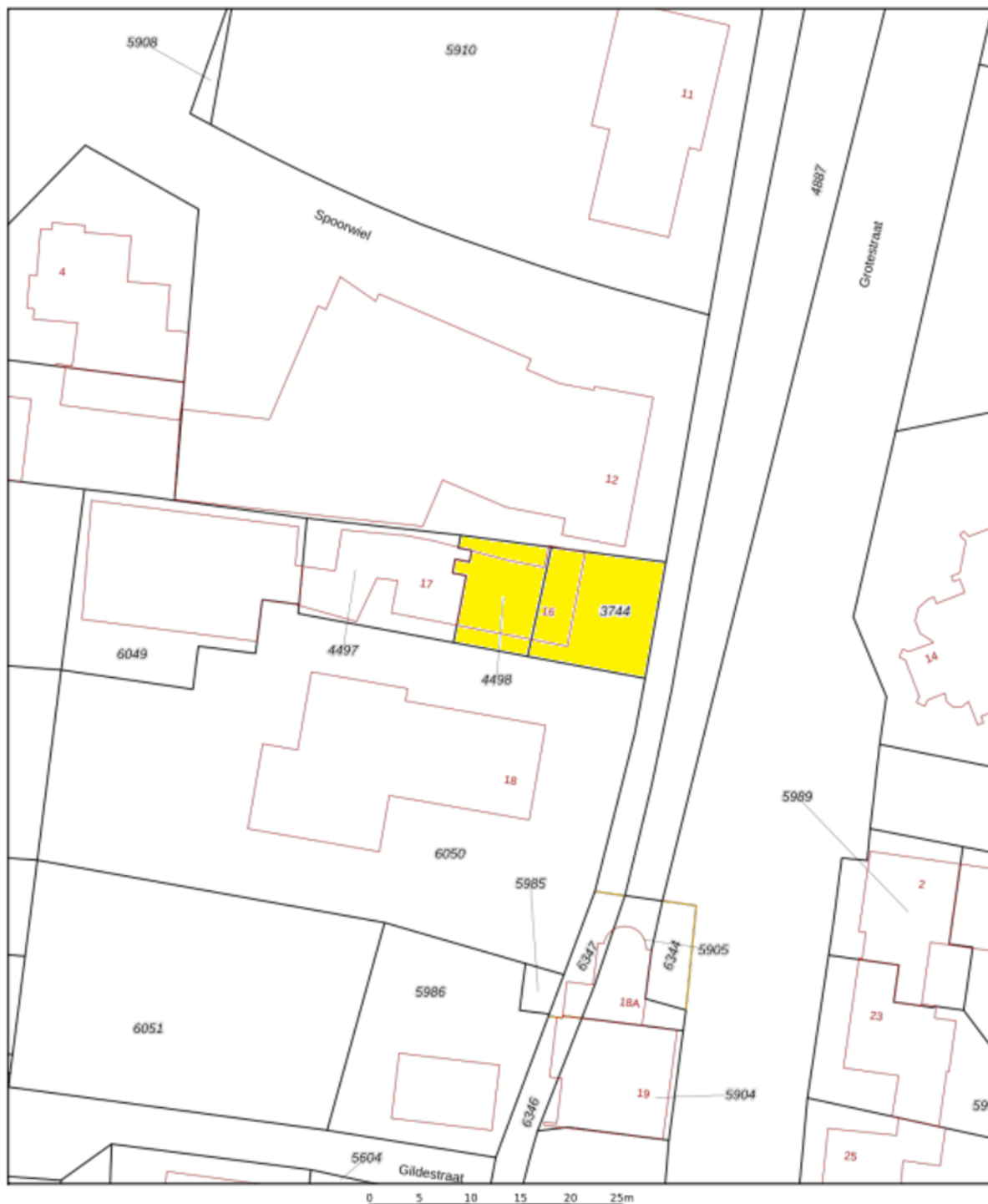
# EERSTE VERDIEPING



# KADASTER

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



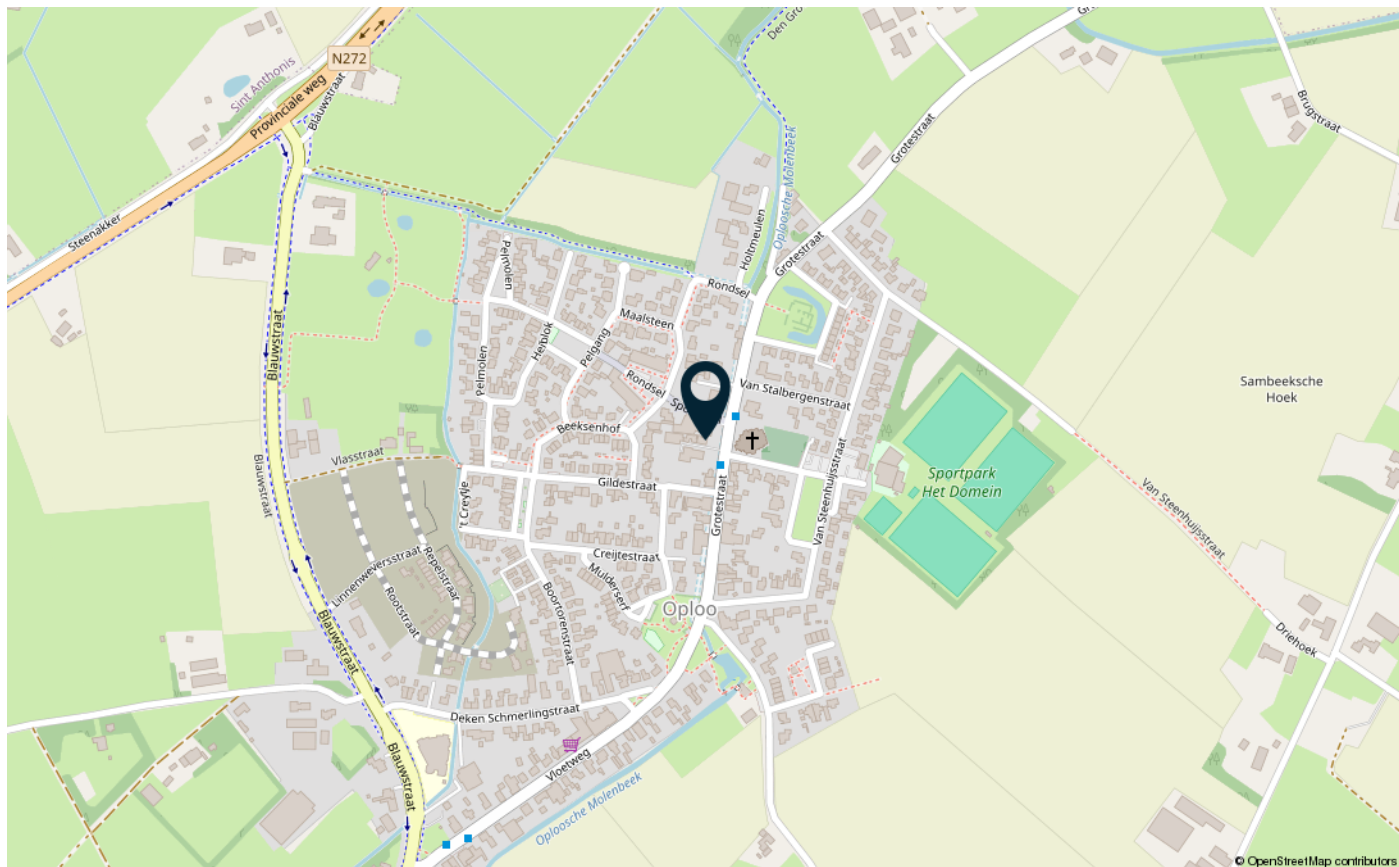
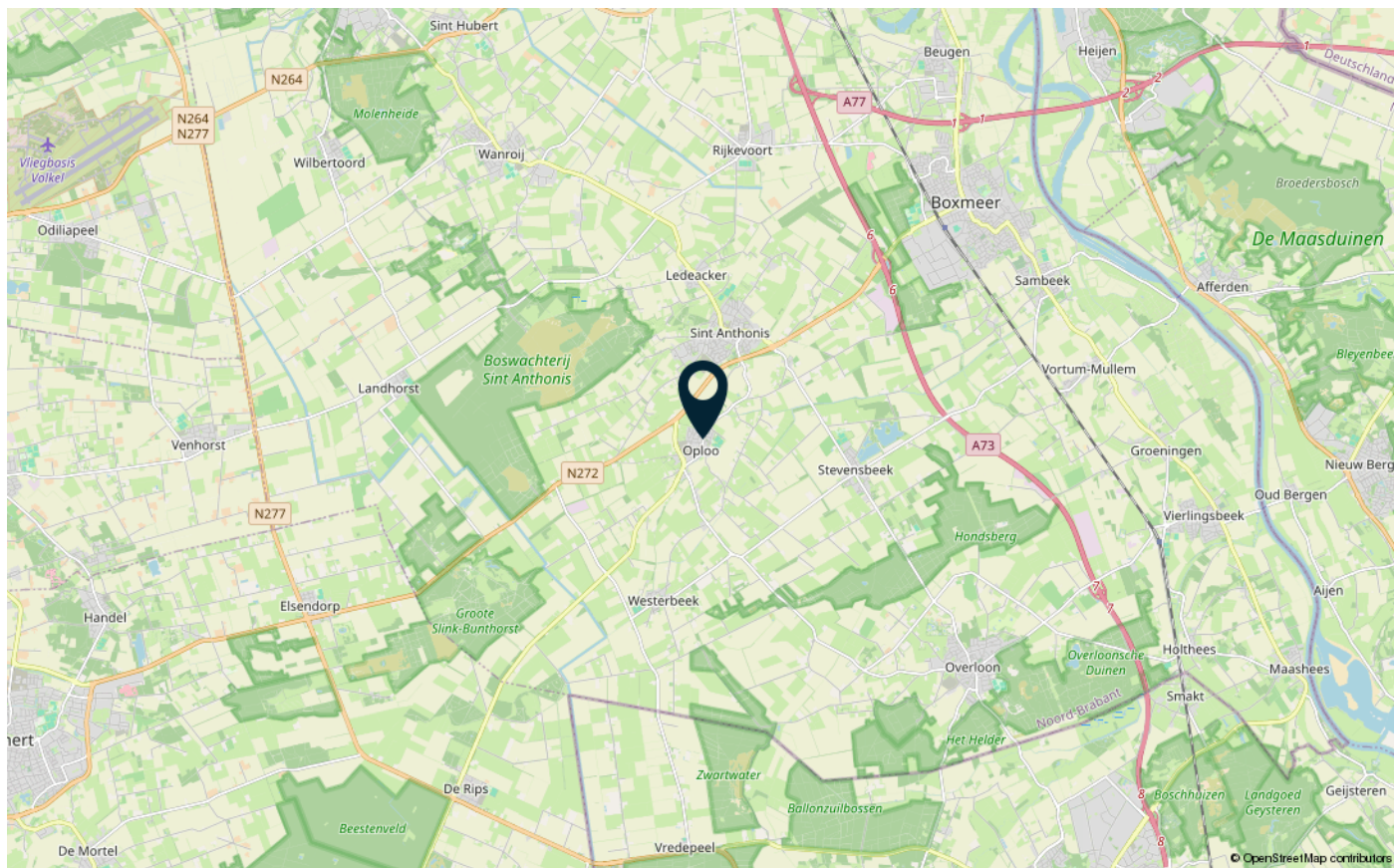
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Oploop
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	C
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	Perceel
— Bebouwing		4498

Voor een eensluidend uittreksel, geltevend op 28 mei 2025  
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.



# LOCATIE OP DE KAART



# 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
Kasten op boven verdieping			x
Staande kast woonkamer		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Houten vloer(delen)	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	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 **Grotestraat 16?**

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)

