

  
DWARSMAKELAARS



**Baexem**  
**Rijksweg 23**





## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
GO wonen	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	18341 m <sup>2</sup>
Inhoud	1060 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1880
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen, inpandig
Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

# VRIJSTAANDE BOERDERIJ

Droomt u van ultieme vrijheid, een zee aan ruimte en de kans om uw eigen woonparadijs te creëren? Dit is uw kans! Aan de Rijksweg 23 in Baexem staat deze vrijstaande langgevelboerderij (originele bouwjaar 1880) op een zeer royaal perceel van maar liefst 18.341 m<sup>2</sup>. De woning is functioneel en door de jaren heen met liefde bewoond, maar dient gemoderniseerd te worden. Ideaal voor een handige klusser, paardenliefhebber of rustzoeker die een woning helemaal naar eigen smaak wil maken op een unieke plek.

Locatie:

De woning is gelegen aan de Rijksweg in Baexem. De autosnelwegen A2 en A73 richting Eindhoven, Maastricht, Nijmegen en Venlo zijn binnen 10 minuten bereikbaar.

Zodra u echter het perceel oploopt en naar de achterzijde beweegt, ervaart u een verrassende oase van rust en privacy. Het perceel grenst aan de achterkant namelijk aan gronden met een agrarische bestemming, waardoor u geniet van een weids, groen en blijvend vrij uitzicht waar de hectiek van alledag volledig naar de achtergrond verdwijnt. De royale oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de inpandige garage.



## Indeling woning

U komt binnen in de ontvangsthal, die toegang biedt tot de verschillende ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met aangrenzend de eetkamer. Hoewel deze ruimtes momenteel een traditionele, dichte indeling hebben, bieden ze na een verbouwing fantastische mogelijkheden. Karakteristieke details zoals glas in lood kenmerken het bouwjaar.

De huidige dichte keuken grenst aan het functionele werkgedeelte van het huis. Hier bevinden zich een praktische bijkeuken, een aparte wasruimte en het toilet. Ook de inbandige garage, voorzien van een stevige betonvloer, elektra en een stalen kantelpoort, is vanuit deze hoek bereikbaar. In de bijkeuken bevindt zich tevens de cv-ketel (2024).

Aan de andere zijde van de begane grond liggen de slaapvertrekken en sanitaire voorzieningen. Er zijn twee slaapkamers aanwezig (opkamer en levensloopbestendige kamer), waarvan de hoofdslaapkamer direct uitzicht biedt op het buitenterrein. De badkamer bevindt zich eveneens op deze woonlaag en voorziet in een inlopdouche met wastafel.

Middels een vaste trap bereikt u de eerste verdieping, die over verrassend veel ruimte beschikt. Het grootste gedeelte bestaat uit een zeer royale zolder en bergzolder. Deze grote open ruimtes zijn al voorzien van dakramen en bieden dankzij de hoge kapconstructie en het forse vloeroppervlak uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra (slaap)kamers, een grote hobbyruimte of een ruim thuishkantoor. Daarnaast is de verdieping aan de voorzijde al opgesplitst in twee slaapkamers.











## Tuin en bijgebouwen

Het grootste pluspunt van deze woning is het enorme buitenterrein. Met een perceel van maar liefst 18.341 m<sup>2</sup> rondom het huis heeft u hier alle ruimte. Of u nu droomt van een parkachtige siertuin met een fijn zonneterras, het realiseren van een hobbykas of ruimte zoekt voor het houden van paarden of kleinvee aan huis: het kan hier allemaal. Vanuit de achtertuin kijkt u heerlijk weg over de achterliggende velden. Dankzij de vrije ligging geniet u hier de hele dag van de zon, volop privacy en het buitenleven.

Daarnaast staat er op het perceel nog een vrijstaande garage voorzien van krachtgroepen. De garage is gebouwd waar het voormalig bakhuis is gelegen. In de tuin is tevens een waterput inclusief pomp aanwezig.





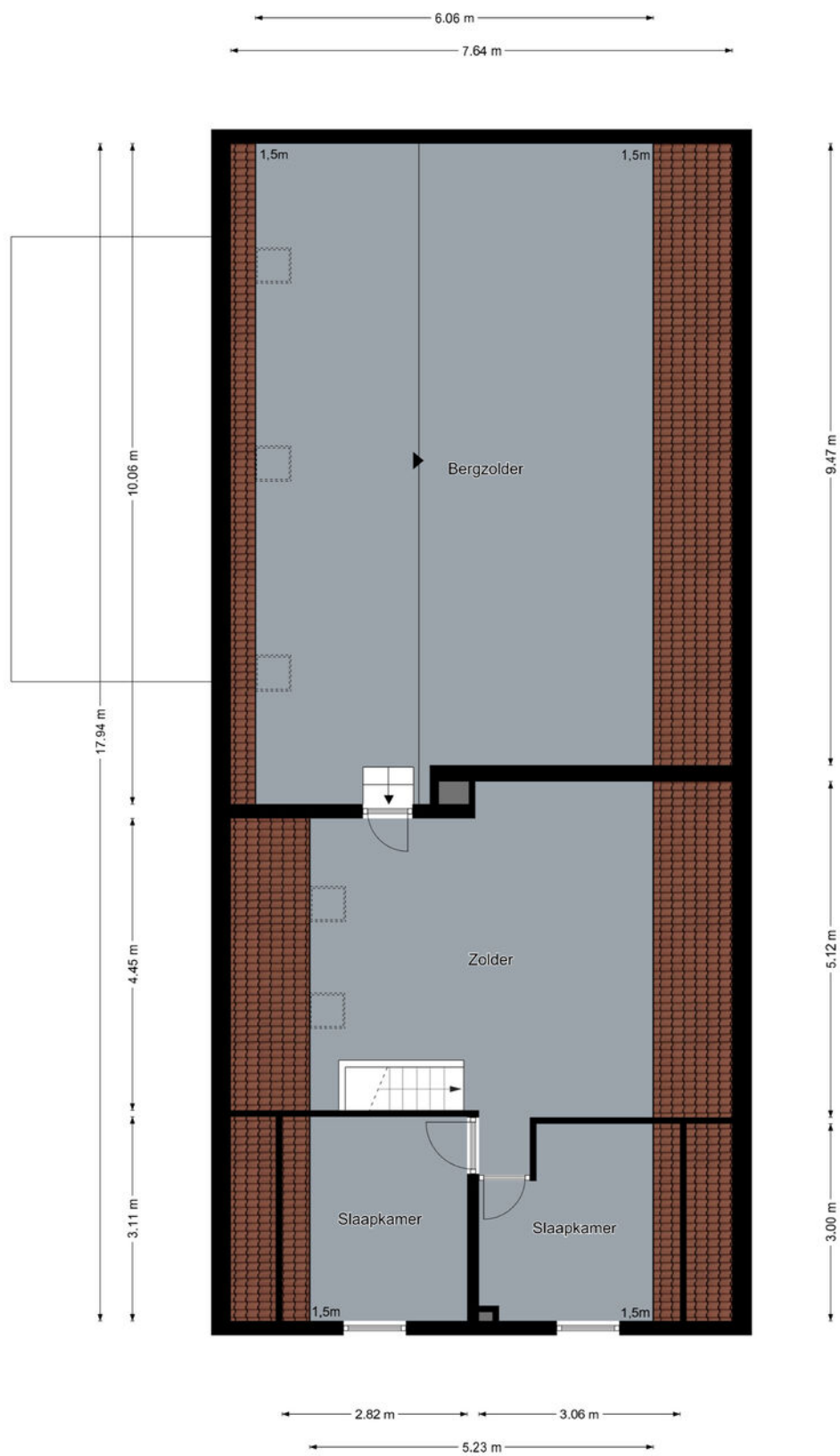
# Plattegronden



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegronden

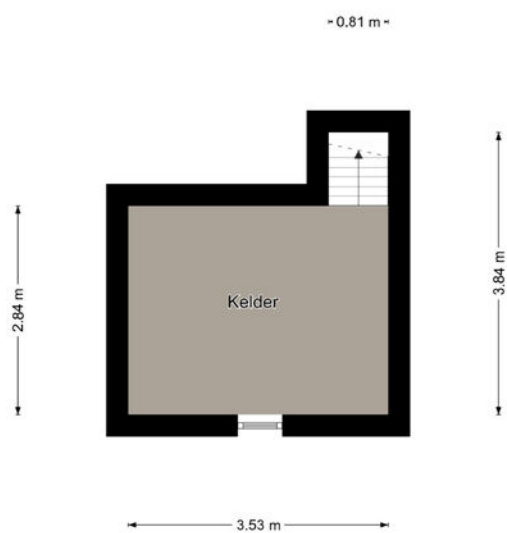


## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

# Plattegronden



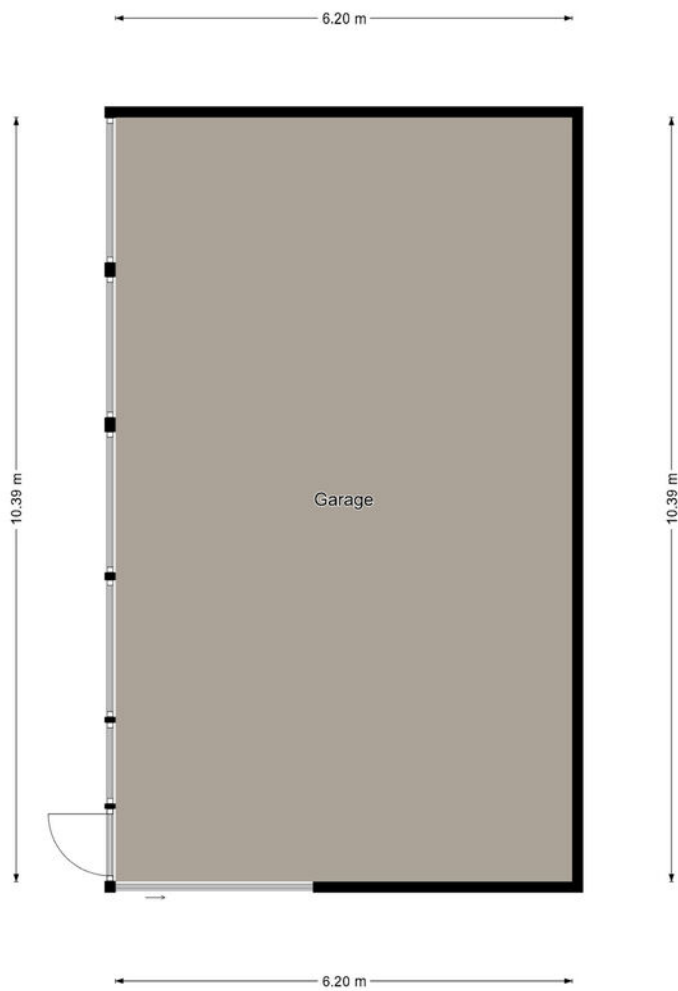
## Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

---

# Plattegronden



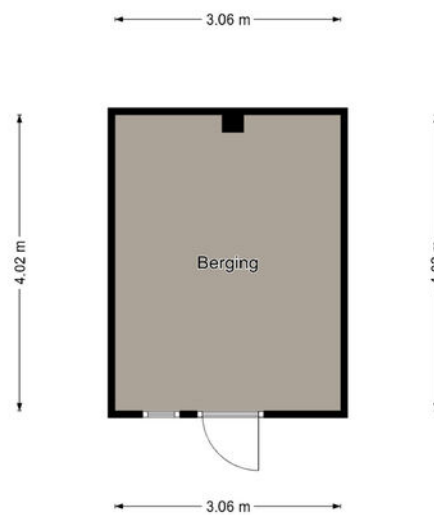
## Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

---

# Plattegronden



## Berging

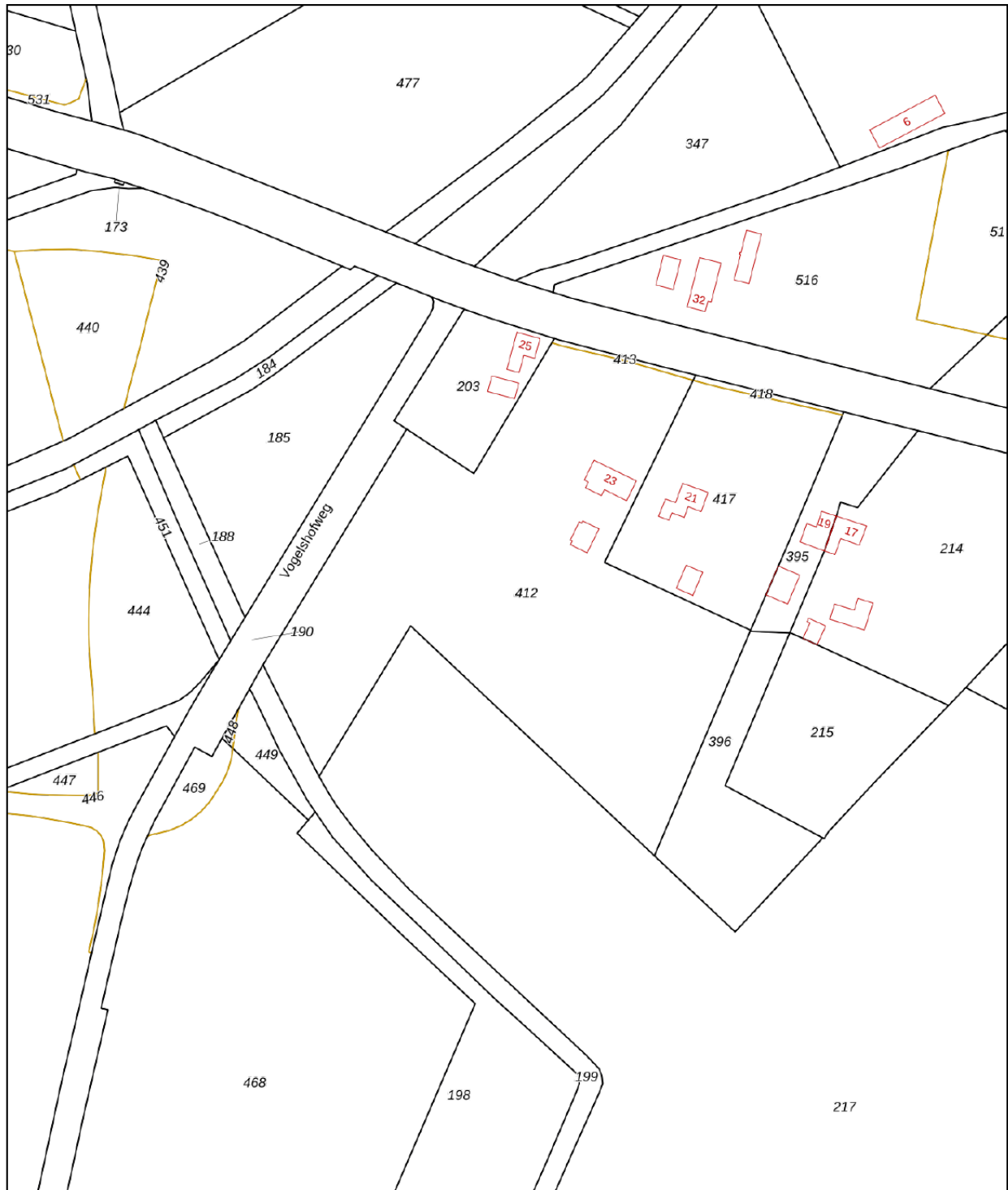
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Rijksweg 23



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heythuysen
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie U
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 412
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.





## DWARS MAKELAARS

Drie NVM-Makelaars vormen de kracht van Dwars Makelaars. Of je nou een expert nodig hebt voor de aan- of verkoop van je woning, een taxatie of een vastgoedadvies in de breedste zin van het woord: er staat altijd een professional klaar die bij jouw situatie past. En nog belangrijker: met vijf makelaars die hun netwerk binnen een kantoor bundelen, wordt de kans op de juiste match voor jou aanzienlijk groter.

Dwars Makelaars weet hoe de hazen lopen in de vastgoedmarkt. Onze makelaars zijn thuis in de regio, kennen de spelregels en de valkuilen. Daarbij blijven we onszelf ontwikkelen. Omdat we steeds beter willen worden, houden we elkaar scherp, delen en vergroten we onze vakkennis en vragen we ons elke dag opnieuw af of we voor onze klanten op de goede weg zijn. Samen maken we het verschil. Oftewel: volg jij je hart, doen wij de rest.

[INFO@DWARSMAKELAARS.NL](mailto:INFO@DWARSMAKELAARS.NL) | [WWW.DWARSMAKELAARS.NL](http://WWW.DWARSMAKELAARS.NL)

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599

ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600



## ONS TEAM



Maarten van Laer  
Directeur / RM RT

Maarten is directeur van Dwars Makelaars en Register Makelaar / Taxateur



Yaël Tuasuun  
K-RMT

Yaël is Kandidaat Makelaar en sinds 2014 bij ons kantoor werkzaam.



Nina Konings  
K-RMT

Nina is Kandidaat Makelaar en is zowel in de regio Weert als Eindhoven actief.



Jolanda Buijs  
Taxateur / A-RMT

Jolanda is Register Taxateur en Assistent Makelaar en vormt de perfecte brug tussen kantoor en buitendienst.



Bent van Erp  
A-RMT

Bent zorgt binnen het team voor de ondersteuning van makelaars. Je kan hem ook tegen komen tijdens bezichtigingen.



Bianca Horyon  
Secretaresse / A-RMT

Bianca is de spil binnen onze organisatie en sinds 2007 bij ons actief.



Monique Vereijken  
Secretaresse

Monique is het gezicht van ons kantoor en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom voelt.



Leon Horyon  
Bordenbeheer

Leon doorkruist de regio om alle borden te plaatsen bij onze opdrachtgevers.

VOOR MEER INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET ONS KANTOOR

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599  
ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600

---

## Voorwaarden

<b>Verantwoording</b>	Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
<b>Uitnodiging</b>	Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
<b>Koopakte</b>	Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.
<b>Waarborgsom / Bankgarantie</b>	Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 6 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.
<b>Voorbehoud</b>	Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
<b>Gunning</b>	Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
<b>Bedenktijd Koper</b>	De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0,00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
<b>Bedenktijd Verkoper</b>	De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

---

---

## Voorwaarden

### NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Overeenkomst

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'.

### Notaris keuze

Notariskeuze nabij locatie van het verkochte. Tenzij koper en verkoper anders overeenkomen. Indien ten tijde van de ondertekening van deze koopovereenkomst nog geen keuze is gemaakt voor een notaris, dan behoudt verkoper zich het recht voor om, door tussenkomst van zijn makelaar, een notaris aan te wijzen, als dit nog niet is gebeurd door koper op uiterlijk 14 dagen na datum schriftelijke koopovereenkomst.

### Notaris afstand

Indien de standplaats van de notaris verder ligt dan 20 kilometer van het verkochte object, heeft verkoper het recht de akte van levering met een volmacht te laten passeren. De kosten voor het opmaken en legalisatie van deze volmacht komen in dit geval voor rekening van de koper. Indien de notariskosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire geldlening meer bedragen dan € 250,00 (exclusief BTW) per inschrijving, komen deze extra kosten voor rekening van de koper.



EINDHOVEN: Noord Brabantlaan 303, 5657 GB, Eindhoven  
Tel. (040) 4444 000

WEERT: Emmasingel 5, 6001 BA, Weert  
Tel. (0495) 537 599

ROERMOND: Kapellerpoort 1 B10, 6041 HZ, Roermond  
Tel. (0475) 260 600

INFO@DWARSMAKELAARS.NL