

Westerbeek

STEVENSSTRAAT 54



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1960



WOONOPPERVLAKTE
167 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
710 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
750 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Aan een rustige woonstraat in Westerbeek staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een oprit, een vrijstaande garage en een multifunctionele verblijfsruimte. De woning biedt verrassend veel leefruimte dankzij de royale woonkeuken, de lichte L-vormige woonkamer en de prachtige tuinkamer met glazen schuifwand die een fraaie verbinding vormt tussen binnen en buiten. Met een badkamer op de begane grond, een tweede badkamer op de verdieping en twee ruime slaapkamers is de woning bovendien geschikt voor een brede doelgroep. De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en maakt het geheel compleet. De vrijstaande garage met aangrenzende verblijfsruimte biedt daarnaast tal van mogelijkheden voor hobby, praktijk aan huis, kantoor of mantelzorg. De woning heeft een aandeel in 12 zonnepanelen via een postcoderegeling.

WESTERBEEK & OMGEVING

Westerbeek, met een rijk verenigingsleven, is landelijk gelegen en vormt daardoor een idyllische plek voor iedereen die rust en ontspanning zoekt. De omgeving biedt tal van recreatiemogelijkheden voor fietsers en wandelaars. Dankzij de rustige ligging woont u hier in alle vrijheid, terwijl plaatsen als Boxmeer en Venray met een uitgebreid voorzieningenniveau, diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden op korte afstand zijn gelegen. Bovendien zorgen de goede uitvalswegen ervoor dat omliggende dorpen en steden snel en eenvoudig bereikbaar zijn.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.
- De woning maakt gebruik van 12 zonnepanelen binnen een postcoderegeling.
- De gehele woning is voorzien van HR-glas.
- Het dak is niet geïsoleerd; de isolatie is aangebracht ter hoogte van de bovenverdieping.
- Energielabel: C
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

2



EXTERNE BERGRUIMTE

8 m²





BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreed je de ontvangsthall met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkeuken bereikbaar. De keuken is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de afmetingen is er volop ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel, waardoor de keuken een fijne plek vormt voor het dagelijkse gezinsleven. De keuken beschikt ook over een grote muur- en kelderkast. Vanuit de keuken is de L-vormige woonkamer bereikbaar.







BEGANE GROND

Aansluitend bevindt zich de prachtige tuinkamer. Deze hoogwaardige aanbouw is voorzien van een glazen schuifwand en vormt een volwaardige verlenging van de woonruimte. Hier geniet je vrijwel het hele jaar door van een fraai uitzicht op de tuin. Vanuit zowel de keuken als de tuinkamer is het portaal bereikbaar. Vanuit hier is er toegang tot een toiletruimte, de badkamer en de praktische bijkeuken. De badkamer is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en kolomkast, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend tot de mogelijkheden behoort.



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn ruim opgezet en beide netjes afgewerkt. De masterslaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een vaste inloopkast. Het realiseren van eventueel een derde slaapkamer d.m.v. splitsing behoort tot de mogelijkheden. De moderne badkamer is voorzien van een inlopdouche, wastafelmeubel, kolomkast en een toilet.





TUIN

De fraai aangelegde achtertuin vormt één van de absolute blikvangers van deze woning. Direct achter de woning bevindt zich een ruim zonneterras dat aansluit op de tuinkamer. De tuin is verder aangelegd met een gazon, sierlijke plantenborders, volwassen bomen en groene hagen die zorgen voor een sfeervolle en verzorgde uitstraling. De speelse padenstructuur verbindt de verschillende delen van de tuin met elkaar en draagt bij aan het ruimtelijke karakter. De karakteristieke rode beuk vormt daarbij een fraaie blikvanger.





GARAGE

Op het perceel, achter de woning, bevindt zich een ruime vrijstaande stenen garage met aansluitend een multifunctionele verblijfsruimte. Via de loopdeur betreed je een centrale hal met toiletruimte, vanwaar zowel de garage als de verblijfsruimte bereikbaar zijn. De multifunctionele ruimte beschikt over eigen voorzieningen en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Denk hierbij aan een hobbyruimte, werkplaats, kantoor of praktijk aan huis.

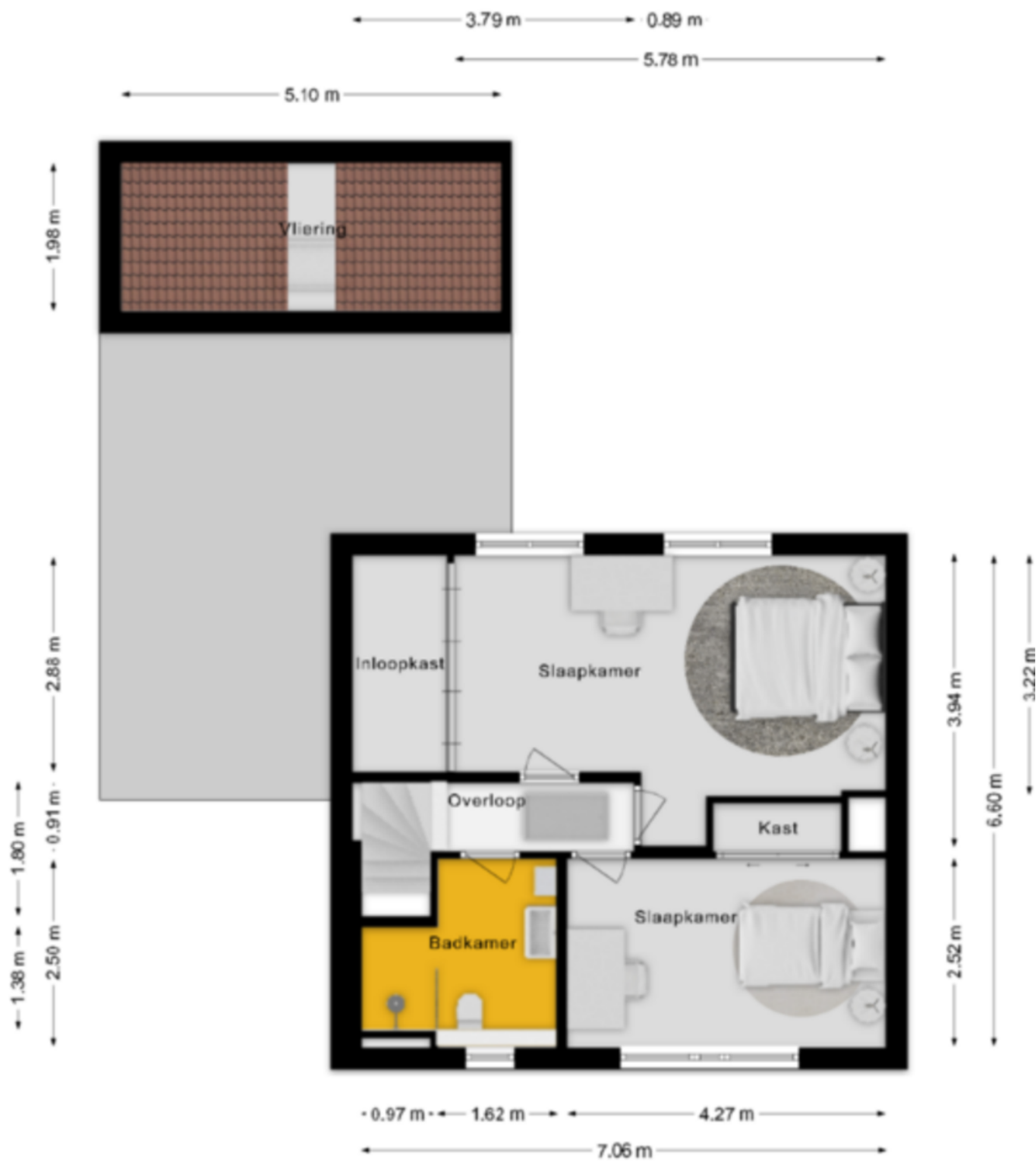


**“Vrijstaande
stenen
garage &
berging”**

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



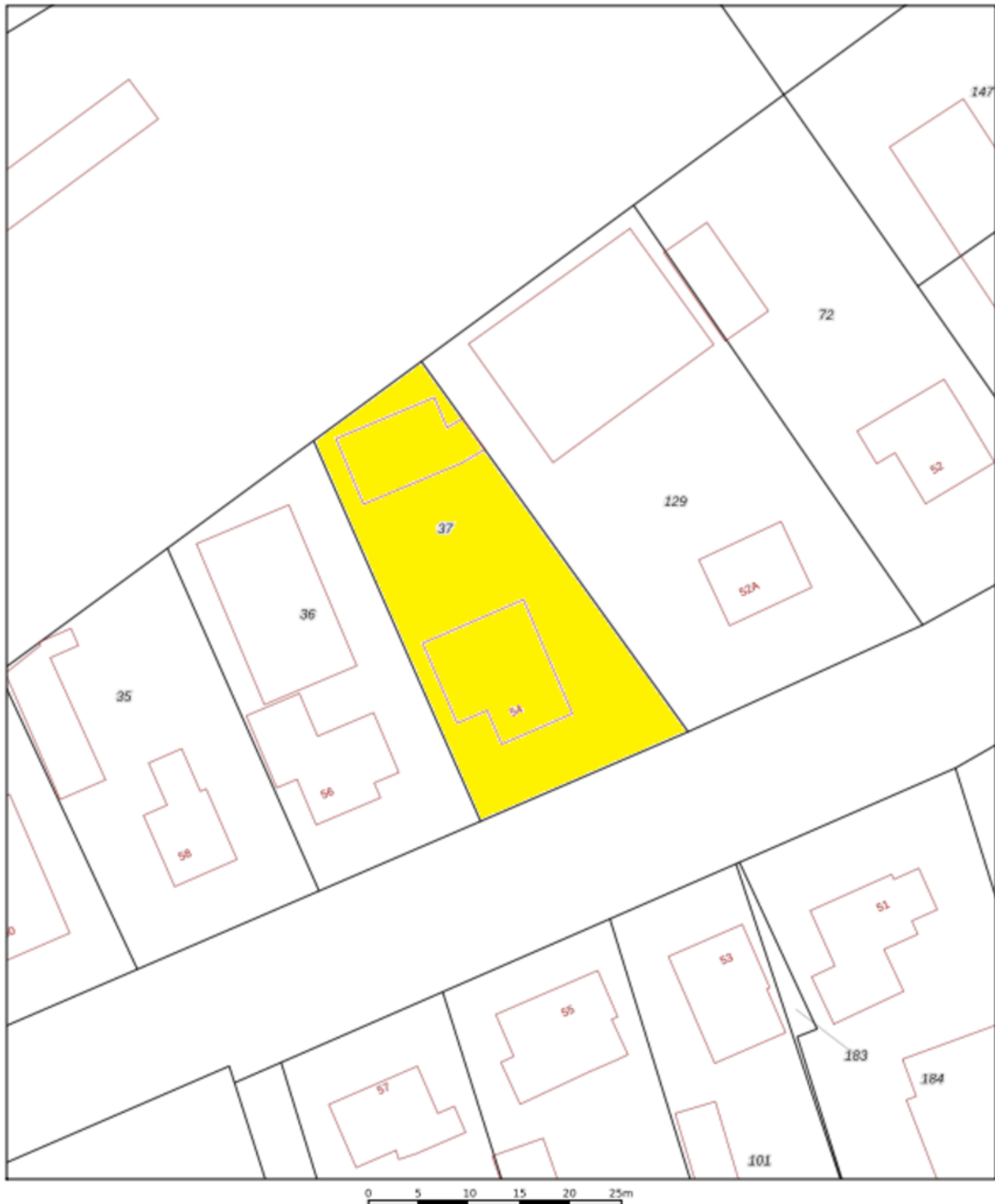
GARAGE & BIJGEBOUW



KADASTER

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



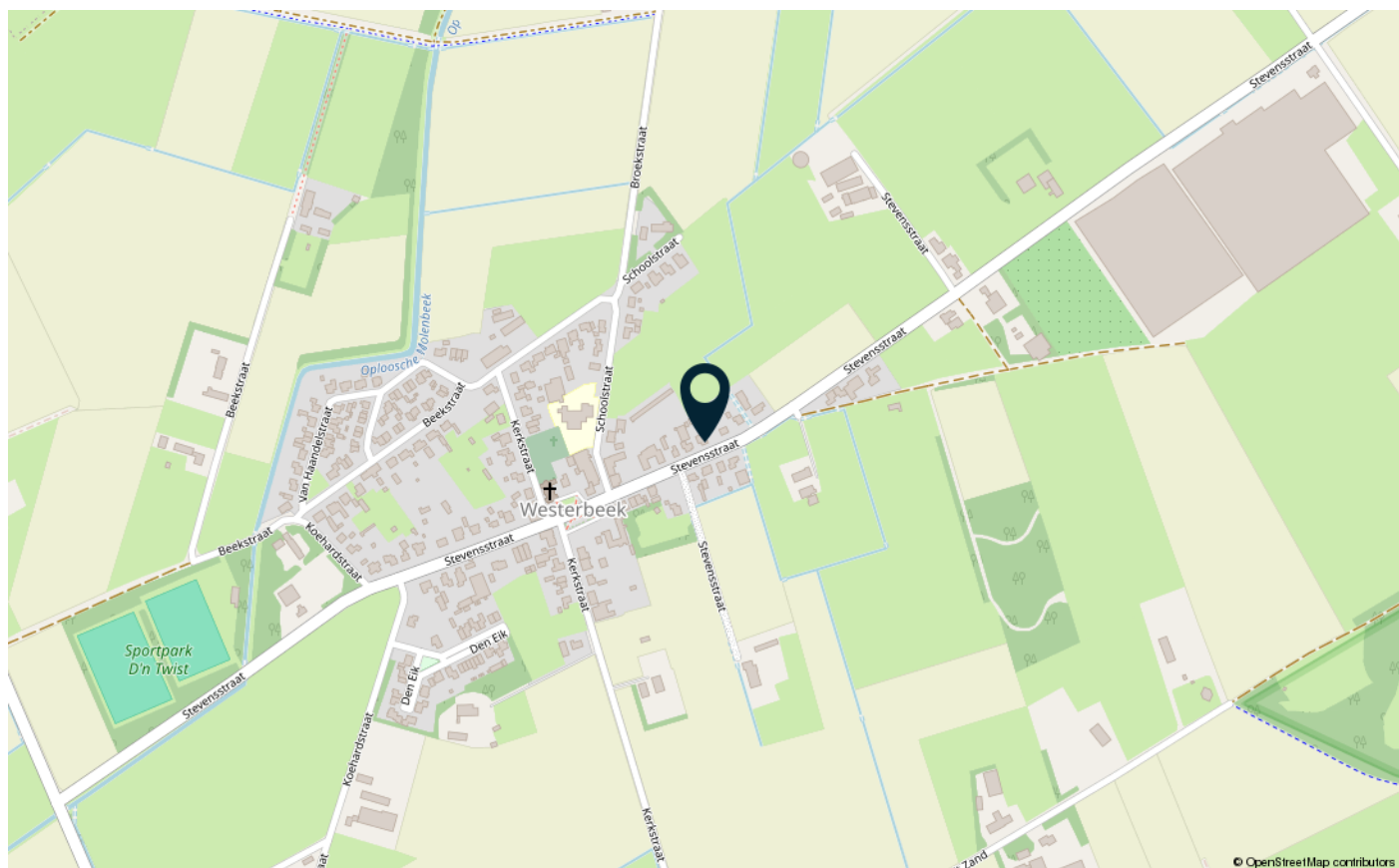
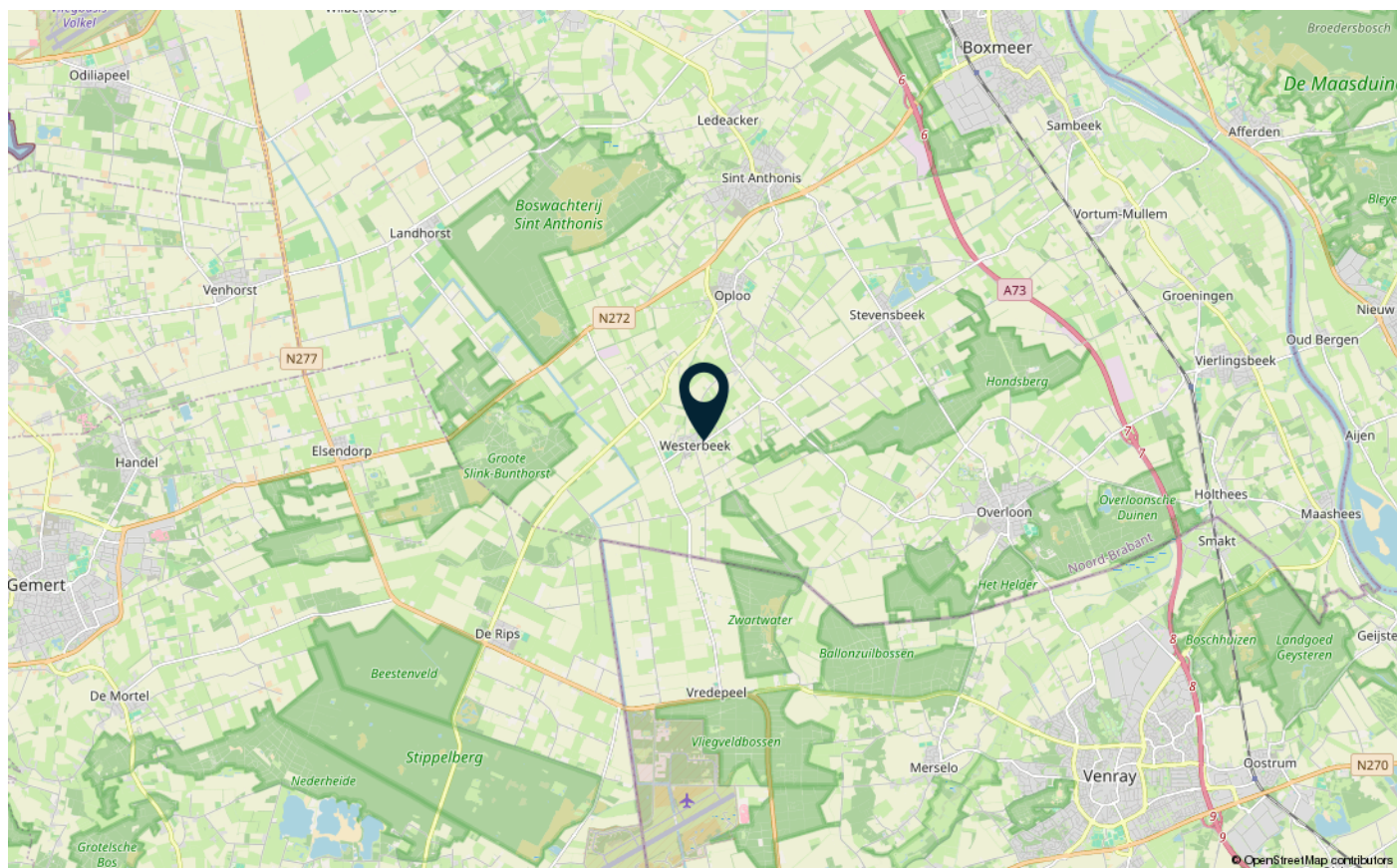
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Oploo
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	G
Voorlopige kadastrale grens		Perceel	37
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 maart 2024
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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Op maat gemaakte wandmeubel woonkamer	x		
Grote wandmeubel schuur/verblijfsruimte	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijnen slaapkamers		x	
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron		x	
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser		x	
Koffiezetapparaat		x	
losse koelkast tafelmodel		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Schuur/verblijfsruimte: toilet en boilertje (5L)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Keukenboiler (5 liter)	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
grote zwerfkeien	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Schuur/verblijfsruimte: grondwaterpomp sproei-installatie	x		
Schuur/verblijfsruimte: gevelgaskachel - keukenblok +bovenkastje	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)			x
Regenwaterton (achter de schuur)	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 **Stevensstraat 54?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

