

Rijkevoort

# KONINGSSPIL 46



**Makelaardij Nooijen**

TEL. 0485-572222

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

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





## KENMERKEN



BOUWJAAR  
2025



WOONOPPERVLAKTE  
166 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A+++



INHOUD  
613 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
253 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

In een jonge en kindvriendelijke woonwijk in Rijkevoort staat deze moderne twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, multifunctionele ruimte op de begane grond en een verrassend ruime indeling. De woning is recent opgeleverd en biedt de ideale basis om geheel naar eigen smaak af te werken. Zo dienen onder andere de vloerafwerking, wandafwerking en de tuinaanleg nog gerealiseerd te worden, waardoor je direct jouw eigen woonwensen kunt verwezenlijken. De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, drie volwaardige slaapkamers en een ruime tweede verdieping waar eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Daarnaast biedt de extra ruimte op de begane grond diverse mogelijkheden, zoals een kantoor aan huis, speelkamer, hobbyruimte of extra berging.

### ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: indcutieplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven/magnetron.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen.
- Bij een aantal foto's is gebruikgemaakt van AI. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend en deze beelden zijn uitsluitend ter illustratie gebruikt.
- In de koopovereenkomst zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- Op deze woning rust een door de gemeente opgelegde zelfbewoningsplicht. De koper is verplicht de woning gedurende de eerste vijf jaar na de eigendomsoverdracht zelf als hoofdverblijf te bewonen. Voor nadere informatie over deze verplichting kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- Energielabel A+++.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS

3



EXTERNE BERGRUIMTE

-



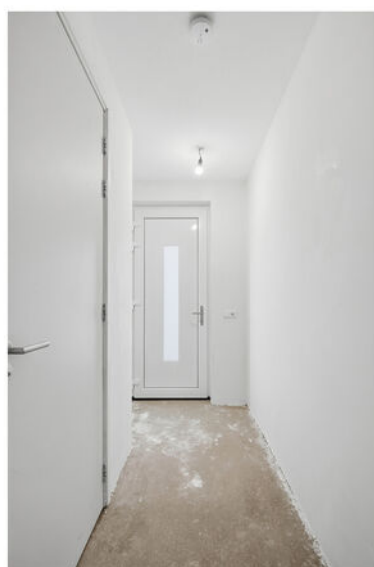


## BEGANE GROND

Via de entree kom je in de ontvangsthall met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer biedt dankzij de grote raampartijen veel natuurlijk lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is via de schuifpui de achtertuin bereikbaar.







## BEGANE GROND

Aansluitend bevindt zich de multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte is ideaal als berging, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer en beschikt over een eigen entree. De benodigde leidingen voor een badkamer zijn reeds aanwezig. In combinatie met de naastgelegen ruimte, die volgens de bouwtekening als ruime slaapkamer kan worden ingericht, kan hier eenvoudig een volledig gelijkvloers woonprogramma worden gerealiseerd.



## EERSTE VERDIEPING

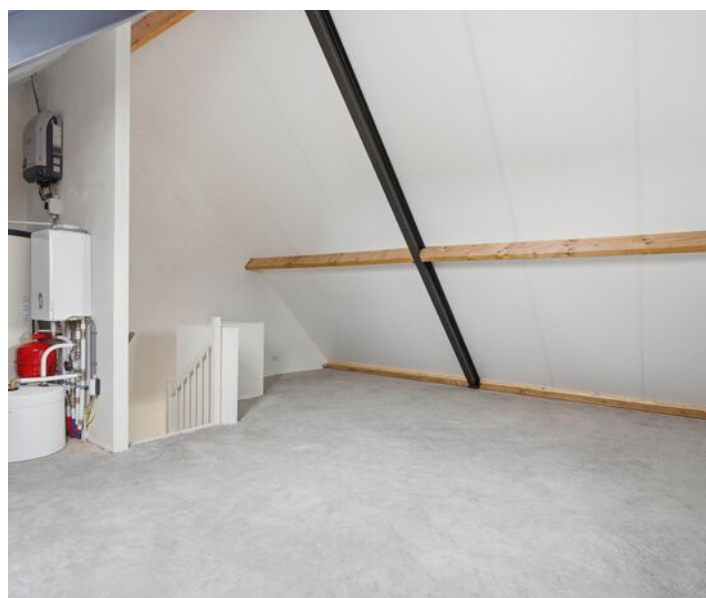
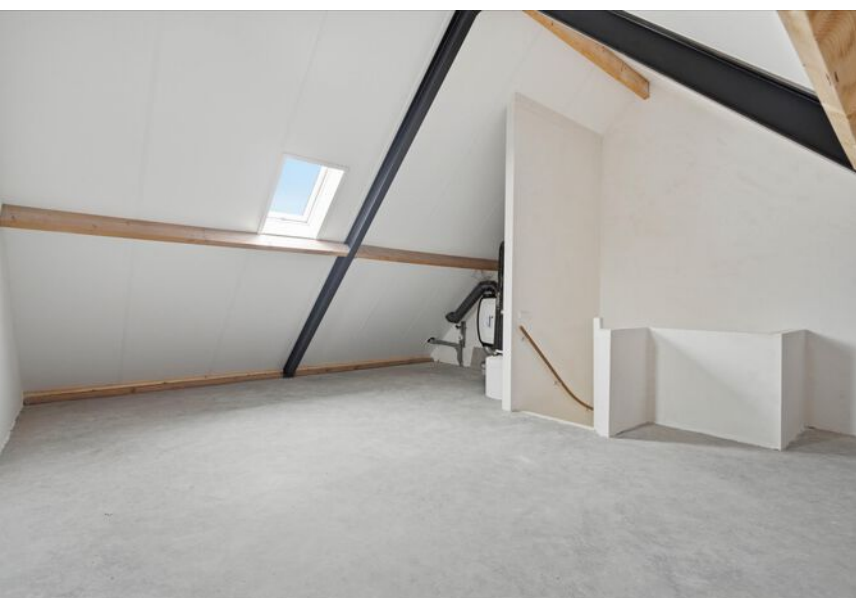
De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Dankzij de praktische indeling bieden de slaapkamers volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens af te werken en in te richten.





## EERSTE VERDIEPING

Ook de badkamer is casco opgeleverd, waardoor je alle vrijheid hebt om deze naar eigen smaak en met de gewenste materialen en indeling te realiseren. Zo creëer je een verdieping die perfect aansluit bij jouw persoonlijke woonstijl.



## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Dankzij de ruime opzet en de aanwezige dakramen is hier eenvoudig een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte.





## TUIN

De achtertuin dient nog aangelegd te worden en biedt hierdoor de mogelijkheid om deze volledig naar eigen smaak in te richten. Dankzij de gunstige afmetingen is er volop ruimte voor een terras, gazon, speelvoorzieningen of een fraaie tuinbeplanting.

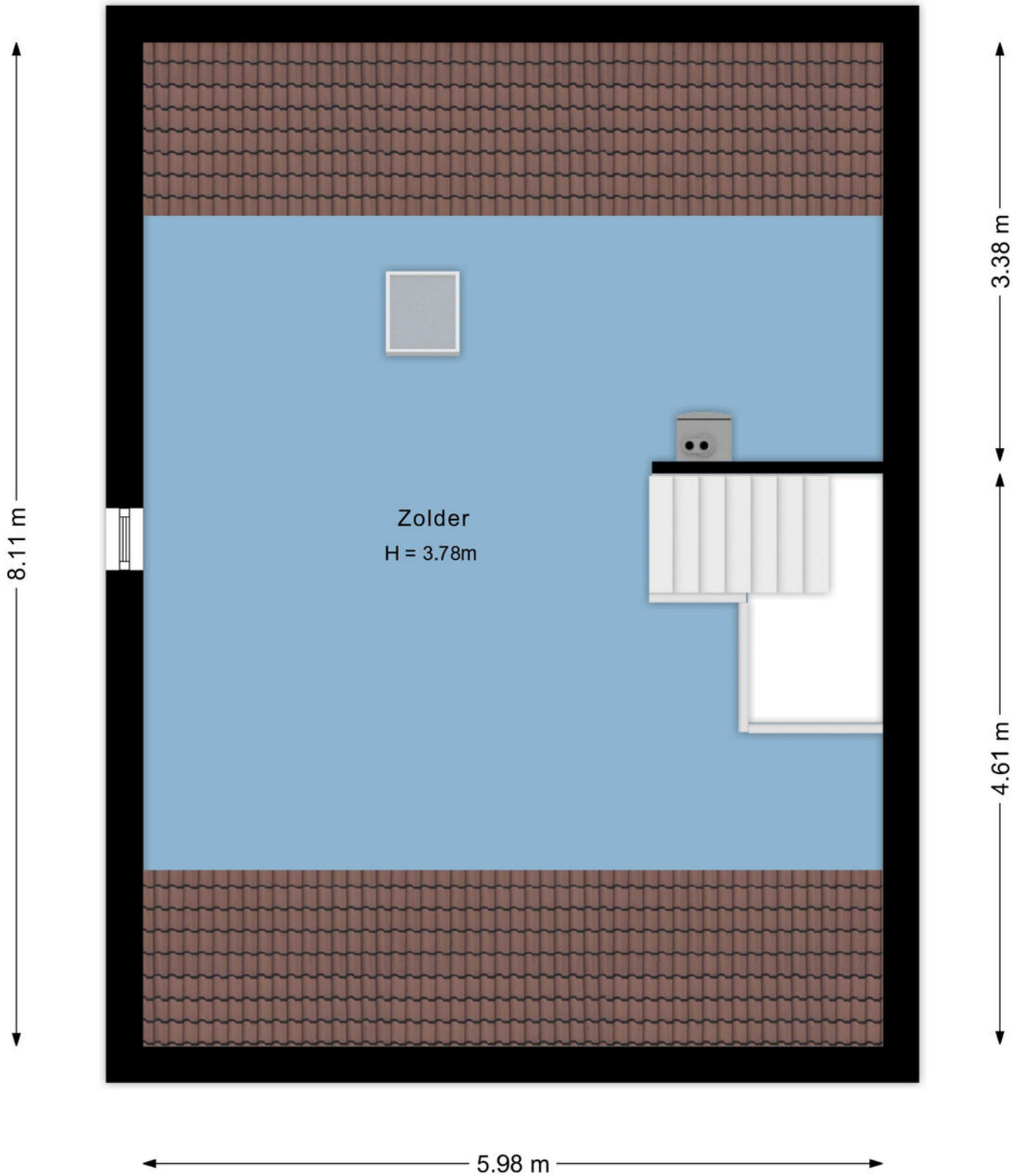
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING



# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Boxmeer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie: W	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel: 1749	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 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 databankrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Boiler	x		
Warmtepomp-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
WTW-installatie	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	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 **Koningsspil 46?**

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)

