

Herten

Maasstraat 13

Vraagprijs € 850.000 k.k.



welkom
**Uw nieuwe
woning?**



JACK FRENKEN

makelaars & adviseurs

Maasstraat 13

Herten / Vraagprijs € 850.000 k.k.

Kenmerken

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	1328 m ²
Inhoud	713 m ³
Bouwjaar	1875
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Garage	Vrijstaand steen
Soort tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Verwarming	C.v.-ketel
CV ketel	Intergas 2021
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	C





Vrij uitzicht richting de Maas.
Instapklare woonboerderij
Grote tuin op het zuiden
Authentiek karakter



*Karakter, ruimte en
landelijk*

JACK FRENKEN / GOED EN VERTROUWD VOOR HUIS & HYPOTHEEK



Karakter, ruimte en landelijk wooncomfort komen op unieke wijze samen in deze volledig gerenoveerde vrijstaande boerderij langs de Maas uit 1719. Achter de authentieke gevel schuilt een instapklare woning waar historische details met veel zorg zijn behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Gelegen op een prachtige locatie met uitzicht richting de Maas, een royale zonnige achtertuin op het zuiden en volop mogelijkheden voor hobby, werken aan huis of levensloopbestendig wonen.

Enkele bijzonderheden:

Volledig gerenoveerde vrijstaande woonboerderij.

- Bouwjaar oorspronkelijk 1719.-
- Nieuw dak geplaatst in 1989 met behoud van authentieke balken.
- 12 zonnepanelen.
- 2 Grondwaterputten voor tuinberegening.
- Parkeergelegenheid voor vijf auto's op eigen terrein.







Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een inzetkachel en vrij uitzicht richting de Maas. Dankzij de twee grote zijramen geniet u tevens van een prachtig zicht op de fraai aangelegde zij tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.



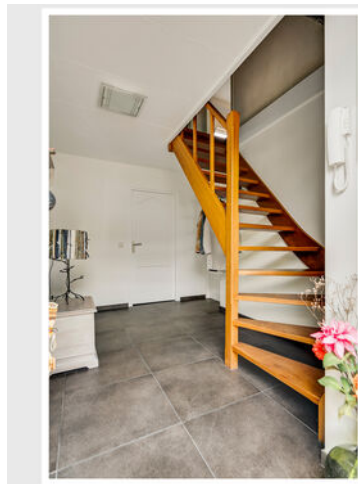


Aan de andere zijde van de hal ligt de royale leef-keuken. Deze gezellige woonkeuken is voorzien van een centraal kookeiland en grote raampartijen die een prachtig uitzicht bieden over de tuin. Hier vormt koken het middelpunt van het dagelijks leven.





Aansluitend aan de keuken bevinden zich een praktische wasruimte, een separaat toilet met fonteintje en een ruime pantry met volop bergruimte.





Grenzend aan de hal bevindt zich een ruime hobby- of werkkamer, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of praktijkruimte.





Vanuit de keuken loopt u door naar de volledig geïsoleerde garage, voorzien van verwarming, elektra en een wastafel. Dankzij de grootte en voorzieningen biedt deze ruimte de mogelijkheid om eenvoudig een slaapkamer met badkamer op de begane grond te realiseren, waardoor de woning uitstekend levensloopbestendig kan worden gemaakt.



Aan de achterzijde bevindt zich de royale master slaapkamer met veel vaste bergruimte en een prachtig uitzicht over de achtertuin.

Aan de overzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, eveneens voorzien van praktische inbouwkasten.





Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met uitzicht richting de Maas en sfeervolle inbouwkasten onder de schuine kap. Daarnaast is er nog een vierde slaapkamer die momenteel dienst doet als logeerkamer. Deze kamer beschikt over een bijzonder Velux Cabrio dakraam, dat eenvoudig transformeert tot een klein dakterras waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht over de naastgelegen tuin.





De royale badkamer is uitgebouwd met een brede dakkapel, waardoor een heerlijk lichte ruimte is ontstaan. De badkamer beschikt over twee afzonderlijke wastafels met ingebouwde spiegelkasten, een ruim ligbad, een toilet, een royale inloofdouche met glazen douchedeur en een verlaagd plafond met sfeervolle inbouwspots.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale, diepe overkapping waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het schitterende uitzicht over de achtertuin.





De fraai aangelegde achtertuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze bijzondere woonboerderij.
De tuin wordt bovendien gevoed door meerdere grondwaterputten, waardoor beregening eenvoudig en duurzaam mogelijk is.
Een imposante notenboom zorgt voor karakter en natuurlijke schaduw, terwijl de royale afmetingen van het perceel tevens voldoende ruimte bieden voor de aanleg van een zwembad.









De volledig op het zuiden gelegen tuin biedt optimale privacy, rust en de hele dag zon. Er zijn maar liefst drie sfeervolle terrassen gerealiseerd, waardoor u altijd kunt kiezen tussen zon of schaduw.





Op het erf bevindt zich een grote, volledig geïsoleerde garage/hobbyruimte met verdieping. Deze ruimte biedt talloze mogelijkheden, zoals een werkplaats, hobbyruimte, atelier of zelfs een sfeervolle mancave. De garage is voorzien van elektra, water en biedt plaats aan één auto.

Er is parkeergelegenheid voor vijf auto's op eigen terrein.

Aansluitend aan de garage bevindt zich een ruime overdekte opslagruimte, ideaal voor het stallen van een aanhanger, tuinmachines of de opslag van haardhout.

Voor de liefhebber van het buitenleven is er bovendien een royaal opgezet kippenverblijf aanwezig.

Liefhebbers van tuinieren kunnen hun hart ophalen dankzij de verzorgde moestuin, compleet met een serre/tuinkast, een tomatenoverkapping en volop ruimte voor eigen groenten, kruiden en fruit. Diverse volwassen fruitbomen maken het geheel compleet.



Vrij uitzicht richting de Maas.





Begane grond

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



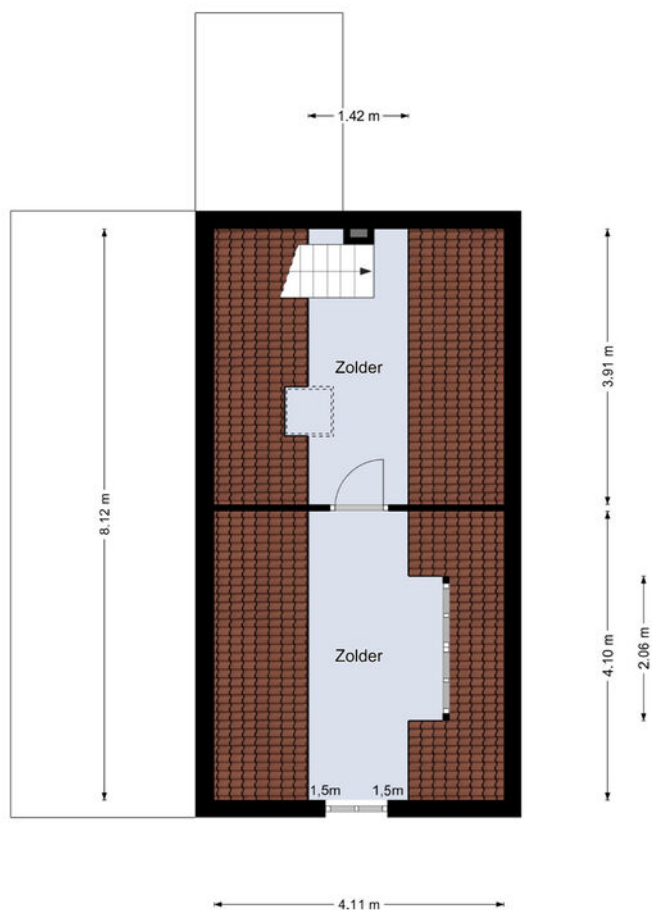
Eerste verdieping

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



Garage

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



Garage Verdieping

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

Objectgegevens

Gemeente: Herten
Perceeloppervlakte: 1328 m²
Kadastraal perceel: 1203

Overige in pandige ruimte: 29 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 25 m²
Externe bergruimte: 51 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Herten	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1203	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 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 databankenrecht.

Aanvullende informatie bij de koop van een woning

BIEDEN EN ONDERHANDELEN

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

BEDENKTIJD KOPER

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ONDERZOEKPLICHT KOPER

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

OPTIE

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. KETEL

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.





GOED EN VERTROUWD
VOOR HUIS & HYPOTHEEK!

GOED EN VERTROUWD
VOOR HUIS & HYPOTHEEK!

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings on the page.

JACKFRENKEN.NL