



Asbroekweg 2, 5993 NJ Maasbree

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

Een droom van een woning in het buitengebied van Maasbree!

Luxe, ruimte en privacy komen op unieke wijze samen bij deze prachtige vrijstaande langgevelboerderij. Omgeven door uitgestrekte weilanden en bossen, is hier een prachtig groen decor ontstaan van waaruit u dagelijks kunt genieten van het mooie en uitgestrekte zicht aan de voorzijde en daarnaast volledige privacy van alle andere zijdes, waardoor u hier een ongekend gevoel van vrijheid kunt ervaren. Deze exclusieve woning biedt een hoog afwerkingsniveau, royale leefruimtes en alle comfort die u zich kunt wensen. Zo heeft u de beschikking over 4 slaapkamers en een badkamer op de verdieping, met een mogelijkheid tot het creëren van een 5e slaapkamer. Op de begane grond zijn o.a. een ruime living met biljart te vinden, een moderne keuken, aparte eetkamer en een 2e woonkamer / kantoorruimte. Dit alles verdeeld over in totaal 322 m² aan woonoppervlakte.

De schitterend aangelegde tuin is o.a. voorzien van diverse zithoekjes, een groot verwarmd zwembad, een eigen jeu de boules baan, een groot gazon met diverse fruitbomen, een grote vlonder en volop sfeervolle beplanting. Een unieke plek waar luxe wonen en het buitenleven naadloos in elkaar overvloeien en waar u vooral kunt genieten van volledige rust én optimale privacy gelegen op een perceel van in totaal wel 5.984 m² oppervlakte.

Indeling

Begane grond

Via de royale ontvangsthall aan de voorzijde betreedt u deze bijzondere woning. Direct valt de speelse indeling en de indrukwekkende ruimtebeleving op. Vanuit de entreehal zijn onder andere de woonkamer, toiletruimte, eetkamer en werkkamer bereikbaar. Via de trapopgang is tevens de 1e verdieping bereikbaar.

De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de hoge plafonds met robuuste balkenconstructie, de vide, grote raampartijen en de imposante ronde inbouw houtkachel ademt deze ruimte sfeer en karakter. Maar dat is niet alles, want het uitzicht aan zowel voor- en achterzijde, maken het gevoel van ruimte en vrijheid compleet. Het uitzicht over de tuin en de omliggende landerijen zorgt voor een voortdurend vakantiegevoel. Via de trapopgang met vide is er toegang tot de 1e verdieping. Wanneer u de woonkamer binnenstapt via de entreehal, stapt u eerst de biljart binnen met tevens toegang tot een van beide eetkamers.

Grenzend aan de woonkamer, die is voorzien van een airco (koelen én verwarmen) bevindt zich de royale eetkamer, die door middel van fraaie gemetselde bogen op stijlvolle wijze in verbinding staat met de leefruimte. Middels de grote raampartijen aan de achterzijde van de woning, is er volop tuincontact. De aangrenzende bar vormt een gezellige plek voor een drankje of het ontvangen van gasten.

Via de bar komt u uit bij de hal aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier is er toegang tot de woonkeuken, een tweede separate toilet en badkamer voorzien van de aansluitingen voor het witgoed. Tevens biedt deze hal toegang tot de prachtige achtertuin.

De moderne woonkeuken beschikt over een luxe hoekopstelling met veel werkruimte, hoogwaardige inbouwapparatuur en volop kastruimte. De keuken is o.a. voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, 1,5 spoelbak met Quooker kraan voor direct kokend water, een stoomoven, combi magnetron, ingebouwde koelkast en diepvries en de vaatwasser. Vanuit de woonkeuken is er een directe toegang tot het eetgedeelte met sfeervolle houtkachel. Een fijne centrale plek in het huis om heerlijk te kunnen tafelen samen met gezinsleden of met gasten.

Dit eetgedeelte staat vervolgens in open verbinding met de tuinkamer/serre en beschikt over dubbele tuindeuren naar deze ruimte. Vanuit de tuinkamer/serre is tevens de werkkamer bereikbaar, die eveneens is voorzien van dubbele tuindeuren. Deze werkkamer was vroeger de woonkamer, maar nadat de stallen zijn verbouwd tot woonkamer, is hier een praktische 2e kamer ontstaan. Momenteel is deze in gebruik als werkkamer, die wederom erg ruim is opgezet en ook hier is er weer een fijne open haard aanwezig. Deze kamer biedt diverse mogelijkheden en leent zich ook uitstekend als speelkamer, praktijkruimte of extra woonkamer.

De serre met lichtstraat en een airco (koelen én verwarmen), biedt een heerlijk overdekt buitengevoel met veel leefruimte en lichtinval. Hier is voldoende ruimte voor een fijne zithoek en kunt u genieten van het prachtige uitzicht

naar de eigen achtertuin.

1e Verdieping

Beneden is het erg ruim, maar boven ook zéker. Met 4 slaapkamers en een mogelijkheid om van een slaapkamer nog twee losse te maken, een grote badkamer en een royale overloop met vide mag deze verdieping er ook zeker zijn.

Via de trapopgang in de woonkamer bereikt u de overloop met vide, vanwaar er toegang is tot 2 slaapkamers. Een kamer aan de linkerkant van het huis functioneert nu als hobbykamer en is voorzien van een dakraam en een ruime kastenwand, waaronder onder meer de cv-installatie te vinden is (Vaillant 2023). Daarbij is aan de andere zijde van deze overloop de ruime master bedroom met een brede dakkapel en airco (koelen én verwarmen) bereikbaar. Deze royale slaapkamer beschikt over veel vaste kastruimte en een sfeervolle uitstraling en door de brede dakkapel hebt u een prachtig uitzicht op de tuin en is er veel daglicht aanwezig.

Vanuit de master bedroom bereikt u de luxe badkamer die in 2025 modern vernieuwd is geworden en bijzonder stijlvol afgewerkt is. Verder is deze badkamer uitgerust met een royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, een wandcloset, een Velux kantelraam en elektrische vloerverwarming.

Vanuit de badkamer, maar ook vanuit de hal op de begane grond, komt u vervolgens uit op de tweede overloop, die toegang biedt naar de overige 2 slaapkamers. De eerste hiervan heeft via de grote dakkapel aan de achterzijde weer prachtig zicht over de achtertuin en is momenteel dan ook in gebruik als hobbykamer, deze kamer is eveneens voorzien van airco (koelen én verwarmen). De andere slaapkamer is ooit verbouwd tot een royale slaapkamer, waar dit er voor die tijd 2 waren. Zodoende dat hier relatief eenvoudig weer een 5e slaapkamer te realiseren valt indien gewenst. Ook deze slaapkamer is voorzien van airco (koelen én verwarmen). Vanuit de badkamer is ook de handige bergkast bereikbaar, waar tevens elektrische boiler te vinden is.

Tuin

Met maar liefst een perceel van 5.984 m² dat volledig omheind is en omgeven met hoge bomen en veel groen, biedt deze woning een verscheidenheid aan mogelijkheden en zithoekjes. Maar waar u zich ook begeeft in deze wonderlijke tuin, overal geniet u van optimale vrijheid en privacy.

Deze volledig aangelegde tuin is werkelijk een lust voor het oog. Fraaie gazons, volwassen bomen, diverse fruitbomen, kleurrijke beplanting en diverse terrassen zorgen voor een parkachtige uitstraling.

Het verwarmde zwembad (10m x 5m) vormt samen met het bijbehorende overdekte terras dé plek om tijdens de zomermaanden optimaal te genieten. Verder liggen er meerdere verrassende zithoekjes verborgen tussen het groen; een vrijstaand prieel voor het creëren van een gezellig zithoek, daarbij een tuinhuisje op de vlinder aan uw eigen vijver, een idyllische plek tot het creëren van bijvoorbeeld een eigen atelier.

Tevens behoort er nog een eigen jeu de boules baan bij dit domein. Aan ontspanning en vertier dus geen gebrek.

Tenslotte ligt er nog een oude schuur op het perceel welke ideaal is voor het opslaan van de houtvoorraad of tuinspullen.

Garage

Aan de linkerkant van de boerderij is er via de poort direct toegang tot de twee royale garages en de aangrenzende berging. Ideaal voor het stallen van meerdere auto's en extra opslag.

Ligging

Wellicht wel het allermooiste van het gehele plaatje is de ligging, rustig gelegen in het buitengebied van Maasbree en geheel omringd door natuur en uitgestrekte landerijen. Hier woont u in alle rust, terwijl toch alle voorzieningen in Maasbree op korte afstand zijn gelegen. Zo staat u binnen enkele minuten in het dorp zelf, waardoor scholen, winkels en gezelligheid toch binnen handbereik zijn.

Maar eveneens uitvalswegen A67 en A73 zijn bereikbaar in ca. 5 minuten autorijden, waardoor u binnen een mum van tijd in steden zoals Eindhoven, Nijmegen, Roermond, Venlo of zelfs Düsseldorf staat.

Algemeen

- Vrijstaande en landelijk gelegen langgevelboerderij tussen het groen;
- 4 Slaapkamers met mogelijkheid tot een 5e en een moderne badkamer op de verdieping;
- In totaal wel 322 m² aan woonoppervlakte;
- Perceelgrootte van in totaal 5.984 m²;
- Verwarmd zwembad van 10 bij 5 meter;
- Diverse zitjes; vlonder aan het water, een bankje bij de jeu de boules baan;
- In totaal 28 zonnepanelen, goede isolatie en energielabel C;
- Exclusief wonen; met een unieke combinatie van rust, ruimte en privacy, maar toch nabij alle benodigde voorzieningen.

Kenmerken

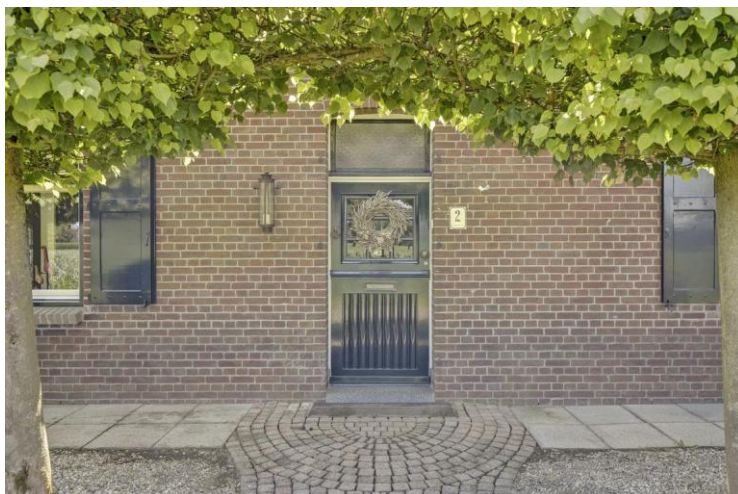
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.470 m ³
Perceel oppervlakte	: 5.984 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 322 m ²
Soort woning	: Landhuis
Bouwjaar	: 1902
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 4.284 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 44 m ² (602 bij 726 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel en 5 airco's
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Asbroekweg 2
5993 NJ MAASBREE



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl































































Begane grond

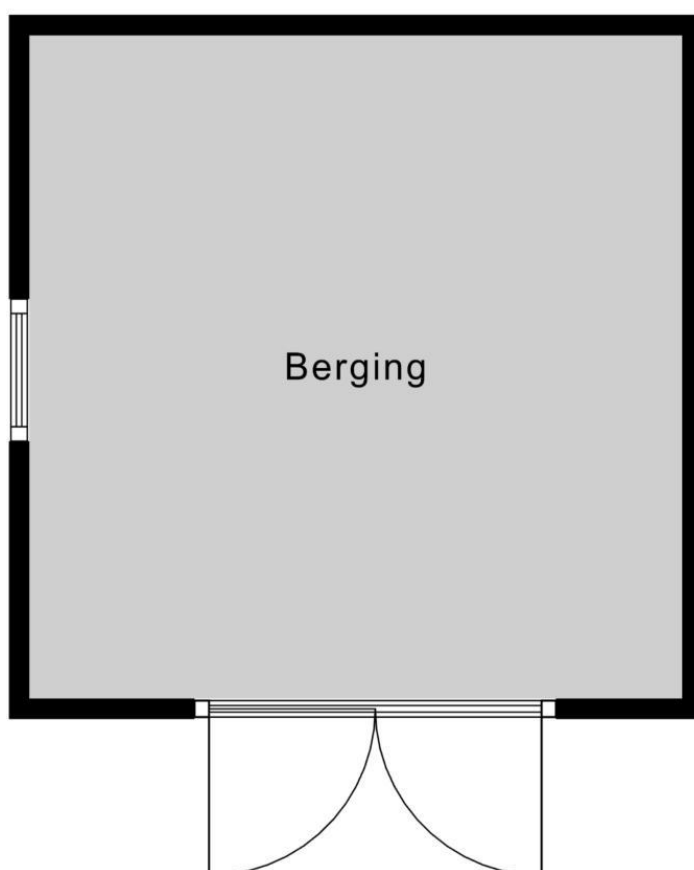


1e Verdieping



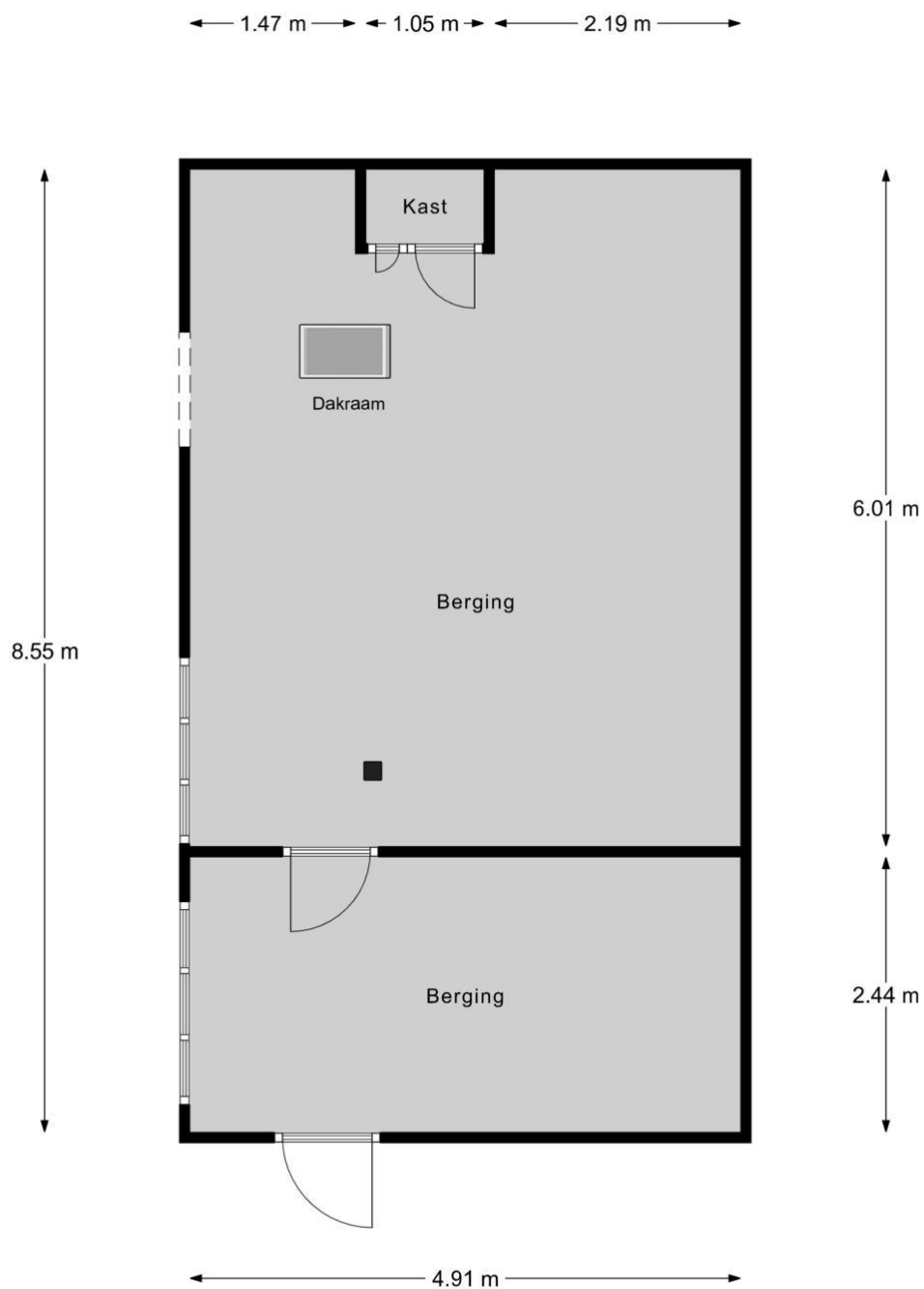
Berging (1)

← 3.18 m →

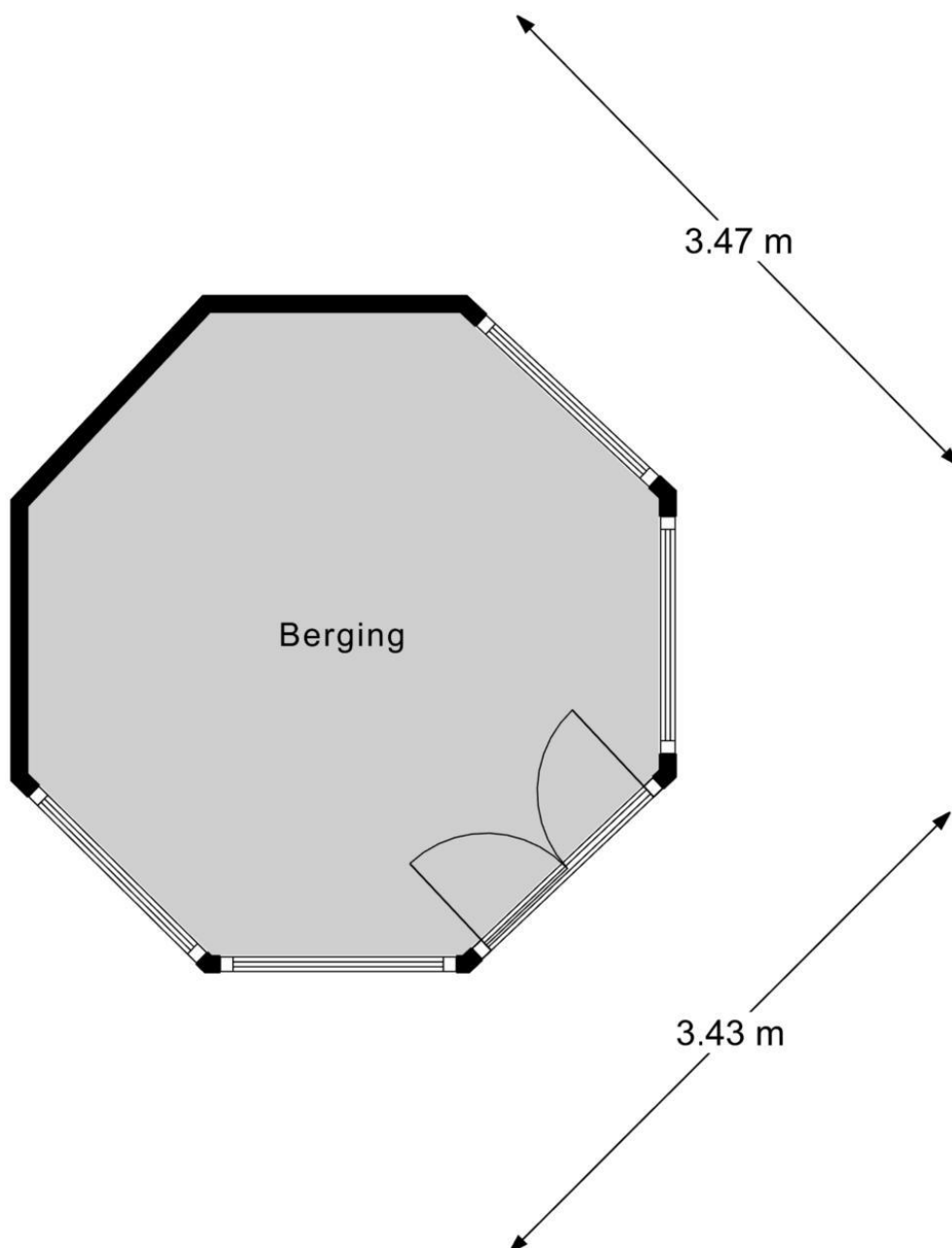


↑
3.22 m
↓

Berging (2)

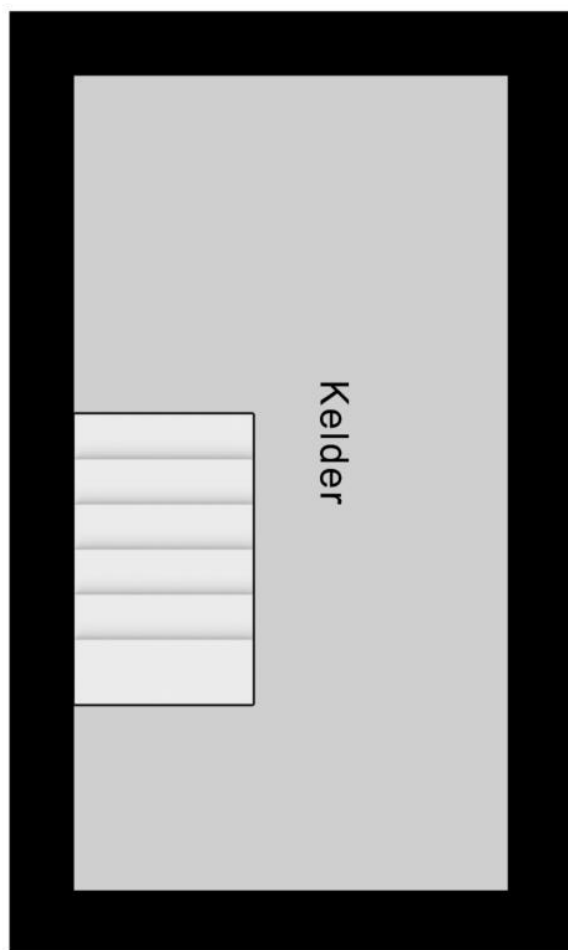


Berging (3)



Kelder

2.01 m



3.79 m

FAQ



Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Niet zo vreemd dat u tijdens het kopen tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben wij dan ook voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Wat houdt de drie dagen (wettelijke) bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat betekent 'kosten koper'?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning. In de meeste gevallen bedraagt de overdrachtsbelasting 2%, echter is dit afhankelijk van uw situatie.

- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. De koop van een woning dient schriftelijk te worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van "3 dagen" in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Voorwaarden woningaankoop

- Indien er een financieringsvoorbehoud dient te worden opgenomen in de koopovereenkomst, gaan wij uit van een standaardperiode van 1 maand na ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst.
- Het financieringsvoorbehoud mag maximaal de vraagprijs bedragen, wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

en de taxatiewaarde niet hoger uitkomt dient dit uit eigen middelen te worden betaald.

- Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.
- Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.
- Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Indien de verkopers de woning zelf niet hebben bewoond zal er in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule worden opgenomen.
- De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 14 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar. De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Disclaimer

-Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van deze brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

-Bouten Makelaardij behoudt zich het recht voor om zonder voorafgaande waarschuwing wijzigingen aan te brengen in de informatie die wordt aangeboden.

-De op de website en in de brochure gebruikte tekeningen en plattegronden dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen en plattegronden kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Bouten makelaardij doet er alles aan om u te ontzorgen, zodat u zich op een ontspannen manier kunt voorbereiden op de toekomst. Met veel enthousiasme, deskundigheid, realisme en kwaliteit zullen wij u stap voor stap begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw (toekomstige) woning of bedrijfspand. Bij ons bent u in vertrouwde makelaarshanden en u kunt zich een hoop geld, tijd en moeite besparen. Daarnaast nemen wij een stuk aansprakelijkheid van u over. In welke positie u zich ook bevindt, wij bieden expertise!

Bouten makelaardij, de fundering voor uw nieuwe (t)huis!



Meer informatie? Wij maken graag tijd voor u. De koffie staat altijd klaar!