

www.arvalis.nl

BuitenGewoon

interessante kluswoning op
unieke locatie!



Meerlo Stendert 3

Vraagprijs:
€ 540.000 k.k.

arvalis



085-0642155

info@arvalis.nl



Landelijk wonen!

Op een uitzonderlijk mooie locatie staat deze karaktervolle woonboerderij met bijgebouw. Een plek die direct tot de verbeelding spreekt en waar de omgeving alleen al de moeite waard is.

Het object beschikt over een maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – galerie', wat het bij uitstek geschikt maakt voor creatieve en culturele invullingen, zoals een expositieruimte, atelier of combinatie van wonen en werken (conform de geldende bestemmingsregels). De boerderij is in de loop der jaren aangepast, waarbij ook hergebruikte materialen zijn toegepast. Dit geeft het geheel een onderscheidend en creatief karakter, maar betekent ook dat het object bouwkundig en installatietechnisch niet geheel conform hedendaagse standaarden is uitgevoerd.

De woning dient dan ook te worden gezien als een echte kluswoning. Op het gebied van onderhoud, afwerking en installaties is renovatie noodzakelijk. Denk hierbij onder meer aan:

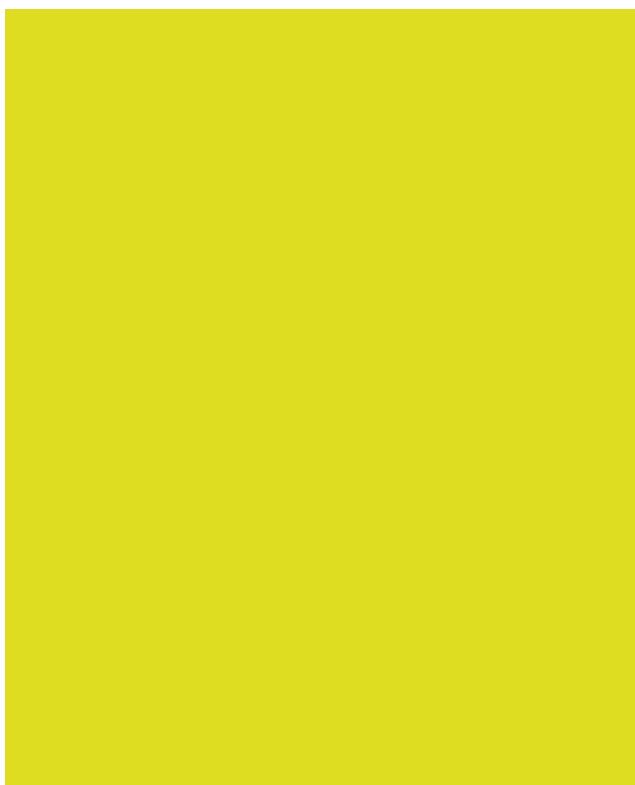
- Het aanbrengen van isolatie (momenteel niet aanwezig)
- Het realiseren van een centrale verwarmingsinstallatie (verwarming gebeurt nu middels houtkachels)
- Het vernieuwen van de warmwatervoorziening (momenteel via geisers)

Voor de handige klusser, de creatieve ondernemer of de liefhebber van landelijke objecten met een visie, biedt dit juist een unieke kans om deze bijzondere plek volledig naar eigen wens en inzicht te transformeren, waarbij de bestemming interessante mogelijkheden biedt voor een creatieve of maatschappelijke invulling.

Het aanwezige karakteristieke bijgebouw biedt extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld opslag, atelier, werkruimte of expositieruimte, passend binnen de bestemming.



Bijzonderheden



- ✓ Gelegen op een uitzonderlijk mooie, rustige locatie in het buitengebied
- ✓ Karaktervolle woonboerderij met bijgebouw
- ✓ Geschikt voor creatieve, culturele of atelierfunctie (conform bestemming)
- ✓ Volledige renovatie noodzakelijk; echte kluswoning!
- ✓ Bouwkundig en installatietechnisch niet conform hedendaagse standaarden
- ✓ Veel potentie voor herontwikkeling naar eigen inzicht
- ✓ Bijgebouw geschikt als werkruimte, atelier of opslag

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 540.000 k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Isolatie

vrijstaande woning met bijgebouw
1920, in fasen verbouwd
geen isolatie

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte overige in pandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

5.568 m²
372 m²
98 m²
113 m²
45 m²
1.797 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

4
7
4

Locatie:

Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging,
buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Energieverbruik:

Energie label

G

Uitrustings:

Verwarmingssysteem
Parkeergelegenheid
Heeft Airco
Heeft een rookkanaal
Glasvezel aanwezig
Heeft een garage
Heeft een dakraam
Nutsvoorzieningen

houtkachels, geiser voor warm water
ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
nee
ja
ja
nee
ja
water, elektra, krachtstroom, drukriool



*"Rust, natuur
en ruimte!"*



De oprit, geflankeerd door gemetselde muren met bogen en vormen, leidt naar het erf en weelderige tuin met diverse beplanting en gazon.

Het met grind verharde erf biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

De muurschildering op de voorgevel van de woonboerderij vormt een duidelijke blikvanger en onderstreept het creatieve karakter van deze plek.



Via de voordeur met kijkluikje betreed je de hal met klassieke tegelvloer met bies. Vanuit hier heb je toegang tot een kamer met keukenblok en houten vloer, en de keuken.

De eenvoudige keuken met keukenblok heeft een opvallende gemetselde schouw met houtfornuis en kunstzinnig detail.

In deze keuken bevindt zich de trapopgang naar de verdieping en de meterkast. Hier bevindt zich tevens de toegang tot de kelder.





Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Ook hier zijn diverse oude, rustieke materialen toegepast, waaronder een granieten werkblad met achterwand en gootsteen, gecombineerd met art-deco tegels.

Vanuit de naastgelegen ruimte geeft een deur met doorkijkje toegang tot de badkamer met een ligbad, wastafel en toilet.

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over terracotta plavuizen en een houtkachel.





Centraal in de woonboerderij bevindt zich een ruime, multifunctionele ruimte met een duidelijke eigenzinnige invulling, waaronder een gemetselde trap, een bar, waaierramen, een oude getoogde staldeur en diverse samengestelde materialen.





De voormalige galerieruimte beschikt over een natuurstenen vloer en een gemetselde schouw met houtkachel.

Het tongewelfplafond, de oude massiefhouten deuren, de houten trap en de rondboogramen, gecombineerd met materialen uit oude gebouwen, geven de ruimte een authentieke en unieke sfeer.





De bijzondere houten trap leidt naar de zolderverdieping, die is voorzien van een houten vloer, overwegend houten afgetimmerde wanden en een houten plafond. Een zolderluik biedt uitzicht op de mooie omgeving.

De ruimte is ingedeeld in een royale open zolderruimte met daarnaast een separate berging. De centraal geplaatste trap verbindt de verdieping met de ondergelegen multifunctionele ruimte.





Op deze verdieping bevinden zich tevens drie slaapkamers, een badkamer en een overloop.

De badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafel en toilet.

Op de overloop is een keukenblok met wasbak geplaatst.

Daarnaast is er via een luik op de overloop toegang tot een bergzolder, welke bereikbaar is met een losse trap.



Verdieping





Aan de achterzijde van de boerderij bevindt zich een overdekte buitenruimte, inpandig gelegen, waar het in alle rust genieten is van de landelijke omgeving.

Naast de boerderij staat een karakteristiek bijgebouw met een constructie van stalen en houten spanten, houten gevelbetimmering en gemetselde wanden. Aan de voorzijde bevindt zich een opvallende getoogde muurnis. De ramen zijn uitgevoerd in verschillende stijlen, variërend van glazen bouwstenen tot stalen en houten kozijnen met enkel glas en roedeverdeling.





Je betreedt het bijgebouw via een hal die toegang biedt tot een berging, een sanitaire ruimte in aanbouw met aangrenzend toilet en een open (expositie)ruimte.

Deze ruimte, ingericht met houten vloer en rieten dakbeschot, beschikt over een bar en een bijzondere, gemetselde schouw met houtkachel. Boven de schouw bevindt zich een kunstzinnig ornament in reliëf.

Aan de buitenzijde is extra bergruimte gerealiseerd, die tevens bereikbaar is vanuit de expositieruimte.



Exterieur



Tuin









Omgeving

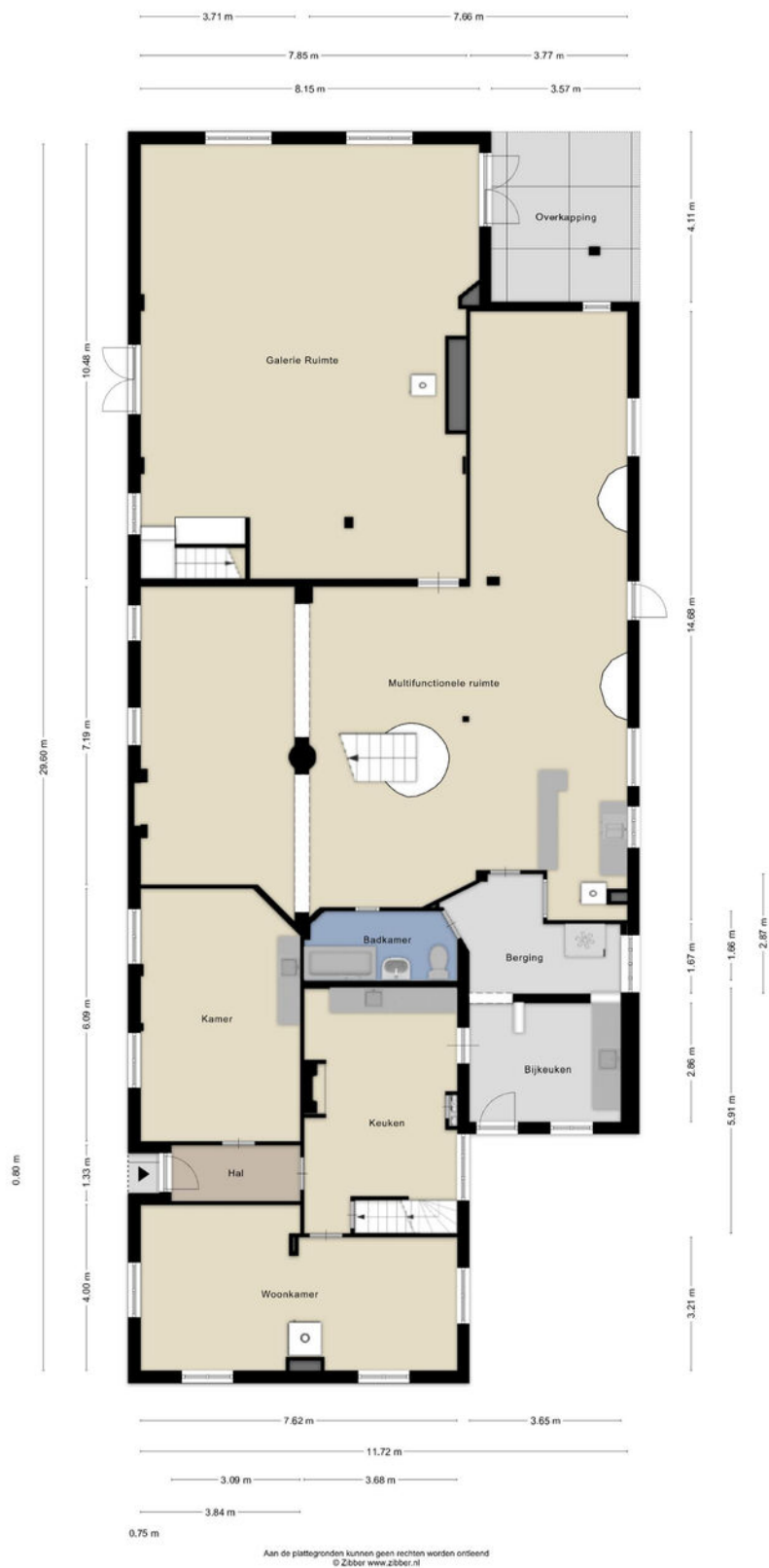
De locatie is gelegen in het Noord-Limburgse dorp Meerlo, in het groene Maasdal, op een prachtige en rustige locatie aan de dorpsrand.

Meerlo beschikt over basisvoorzieningen zoals een basisschool, sportvoorzieningen, een dorpswinkel, horeca en een actief verenigingsleven. Voor aanvullende voorzieningen liggen Tienray en Wanssum op enkele minuten afstand, terwijl Horst, Venray en Venlo goed bereikbaar zijn. Dankzij de nabijheid van de A73 is de regio uitstekend ontsloten richting Nijmegen, Roermond en de Duitse grens.

Deze combinatie van landelijke rust, een karakteristieke boerderij en een centrale ligging ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen maakt dit object aantrekkelijk voor wie ruimte zoekt zonder afgelegen te wonen.



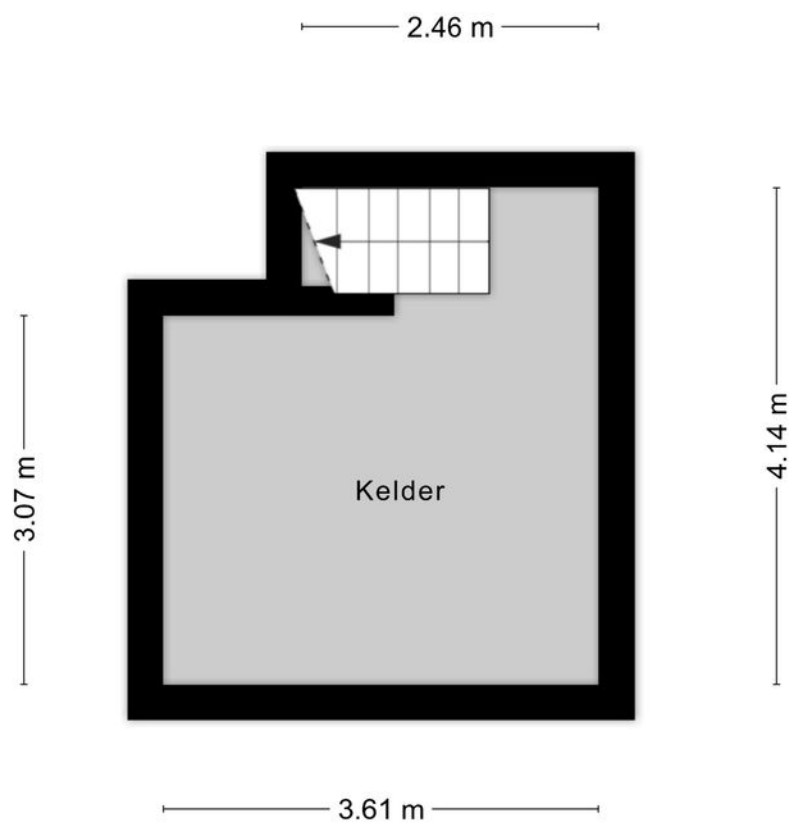
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping

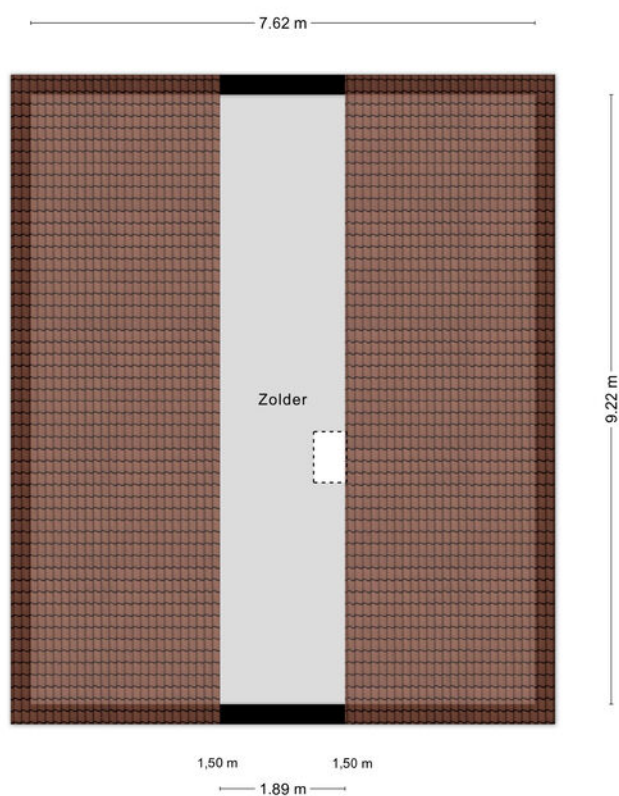


Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder

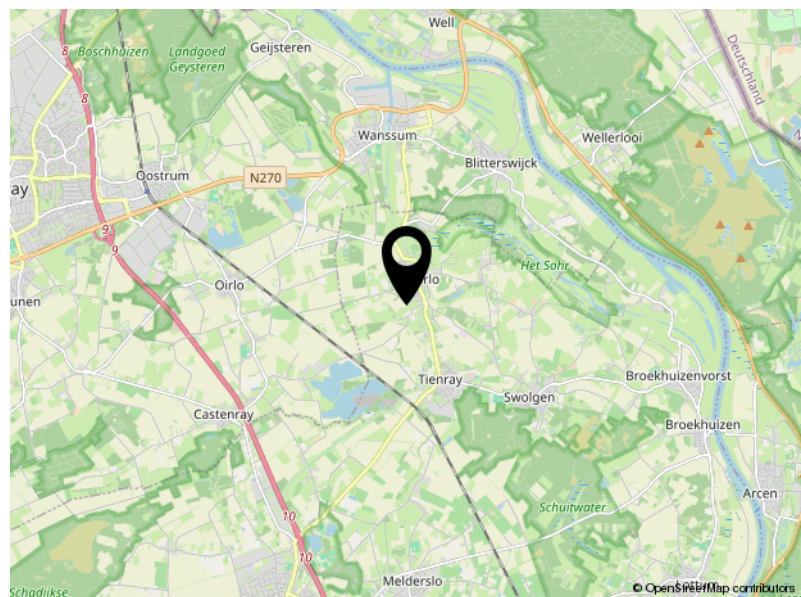
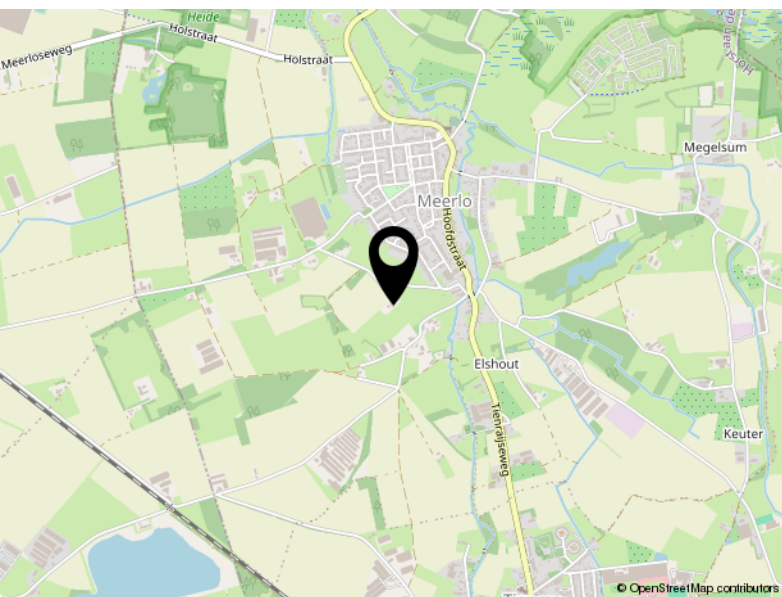


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

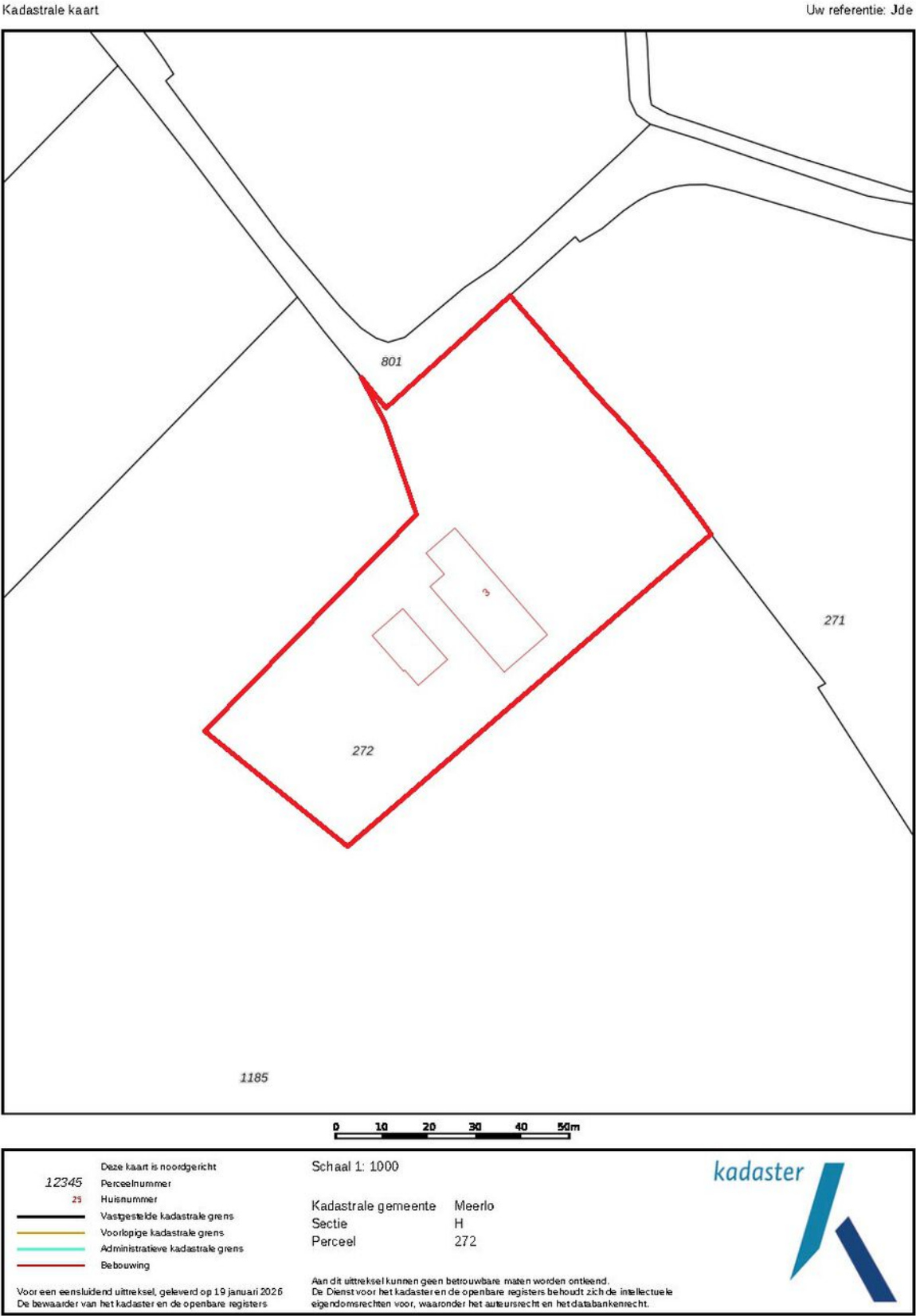


Locatie

STENDERT 3

Meerlo

Kadaster





Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas, Gemeente Horst aan de Maas, vastgesteld 19-12-2017 - deels onherroepelijk in werking - en heeft de volgende bestemmingen:

Waarde - Archeologie 3

Maatschappelijk

Bouwvlakken (1):

bouwvlak

Functieaanduidingen (1):

specifieke vorm van maatschappelijk - galerie

Gebiedsaanduidingen (1):

overige zone - kampen



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

Uw makelaar

John Derix

06 2095 8074

jderix@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaal te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens

085-0642155
info@arvalis.nl

De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

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

2. Mag de makelaar 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 makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

4. 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar 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.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. 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.

8. 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 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 van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.

We helpen u graag!

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door Vastgoed Ned. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Disclaimer

Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

085 - 064 2155
info@arvalis.nl
www.arvalis.nl