

Boxmeer

SAMBEEKSEWEG 21



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1966



WOONOPPERVLAKTE
159 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
797 M³



PERCELOPPERVLAKE
1851 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan één van de meest geliefde straten van Boxmeer, in een rustige en groene woonomgeving, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een inpandige garage, carport, sfeervolle vrijstaande tuinkamer en een prachtig aangelegde achtertuin op het zonnige westen. Dankzij de slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond is de woning bovendien uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. Dankzij de royale leefruimtes, moderne woonkeuken, meerdere slaapkamers op de verdieping en de fraaie buitenruimte is dit een woning die ruimte, rust en comfort op een unieke manier samenbrengt.

BOXMEER & OMGEVING

Boxmeer is gelegen in de uiterwaarden van de Maas en grenst aan het door UNESCO bekroonde natuurgebied De Maasheggen. Het centrum, met de gezellige Steenstraat, biedt naast dagelijkse voorzieningen een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en horecagelegenheden. Boxmeer is uitstekend bereikbaar via de A73 (richting Nijmegen/Venlo) en de A77 (richting Duitsland). Tevens beschikt Boxmeer over een treinstation, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: kookplaat, downdraft afzuiging, stoom-oven, koelkast en vaatwasser.
- In 2018 is de woning verbouwd en gemoderniseerd.
- De woning is voorzien van 24 zonnepanelen.
- Het tuinhuis is in 2021 gerealiseerd.
- De woonkamer is voorzien van een airco.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.

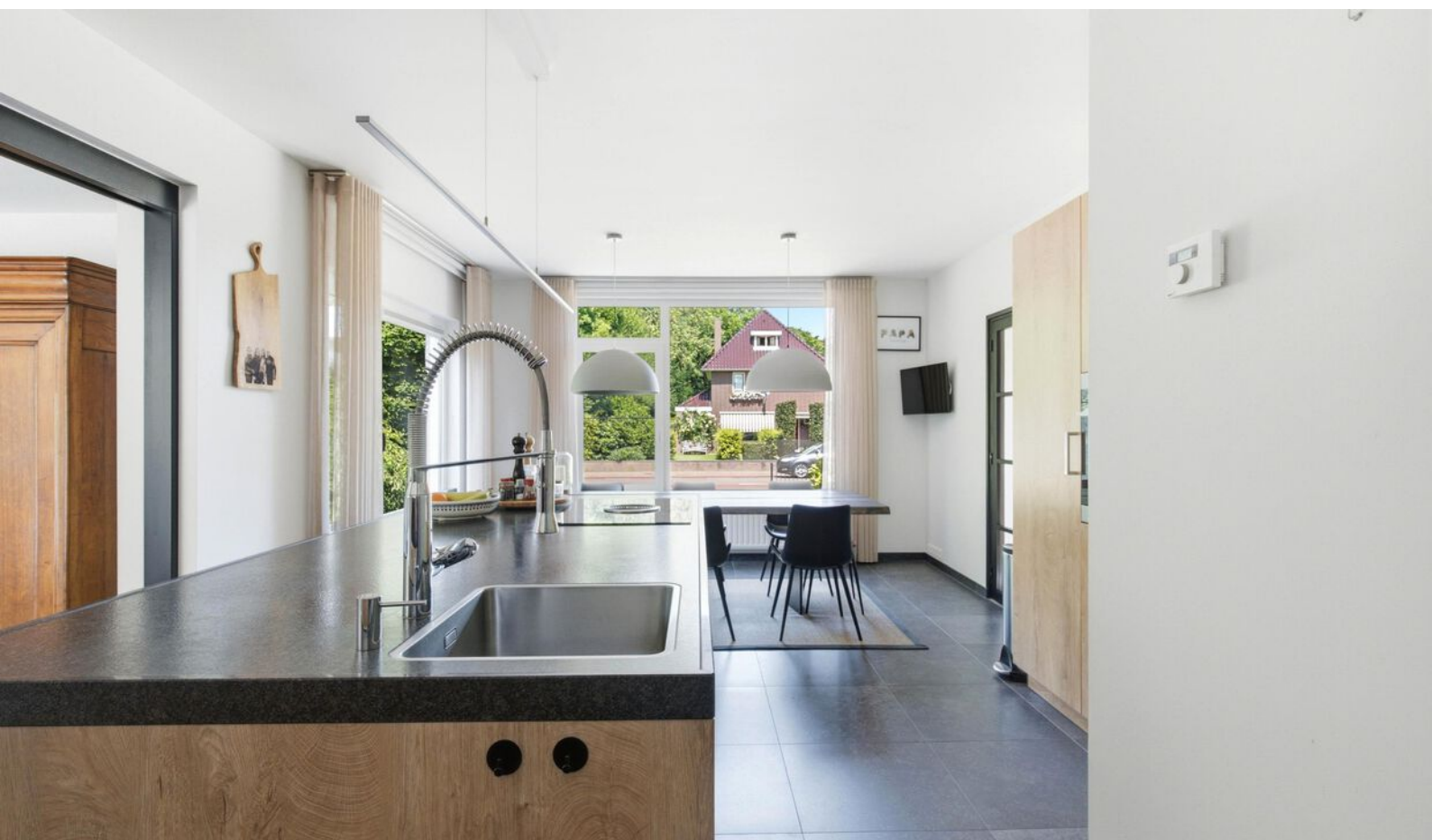


AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
45 m²



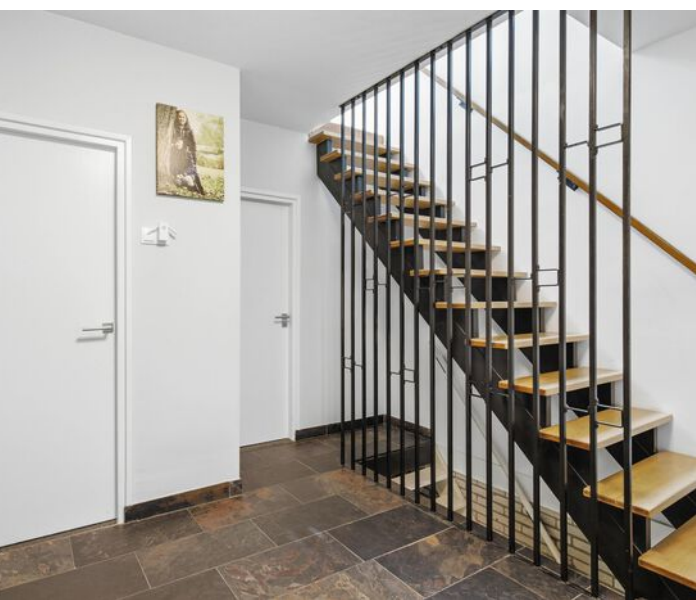


BEGANE GROND

De ruime ontvangsthal vormt een stijlvolle entree tot de woning en biedt toegang tot de toiletruimte, de slaapkamer, de badkamer en de royale woonkeuken. De woonkeuken is zonder twijfel het centrale hart van de woning en is uitgevoerd met een modern kookeiland, een praktische apparatenwand en volop werk- en bergruimte. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet deze ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht en is er volop plaats voor een royale eethoek. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken.

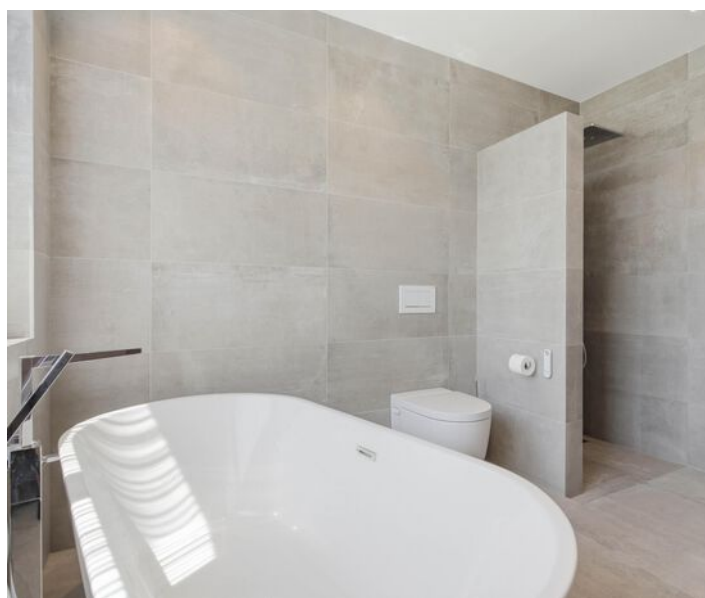
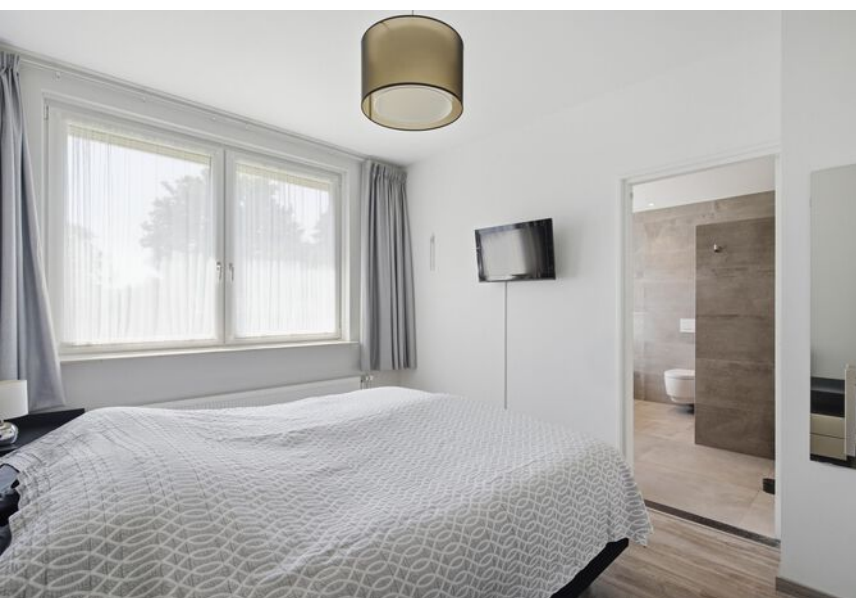






BEGANE GROND

Via de stijlvolle houten schuifpui staat de woonkeuken in directe verbinding met de sfeervolle woonkamer. Deze royale leefruimte, voorzien van een airco, wordt gekenmerkt door de fraaie schouw met houtkachel. De grote schuifpui aan de achterzijde biedt een prachtige verbinding met de tuin. Dankzij de open verbinding tussen de woonkeuken en woonkamer ontstaat een fijne leefomgeving waarin ruimte, licht perfect samenkomen.



BEGANE GROND

De royale slaapkamer op de begane grond is rustig gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer staat in directe verbinding met de badkamer, waardoor optimaal wooncomfort wordt geboden en de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De luxe badkamer is modern afgewerkt met grote keramische wand- en vloertegels en beschikt over alle voorzieningen. De ruimte is ingericht met een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een Geberit AquaClean toilet.

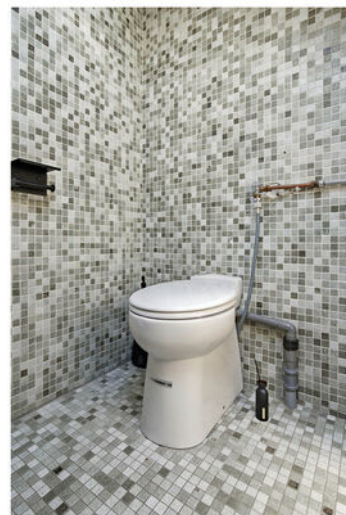




EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Deze geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en een extra hal die leidt naar de derde slaapkamer.





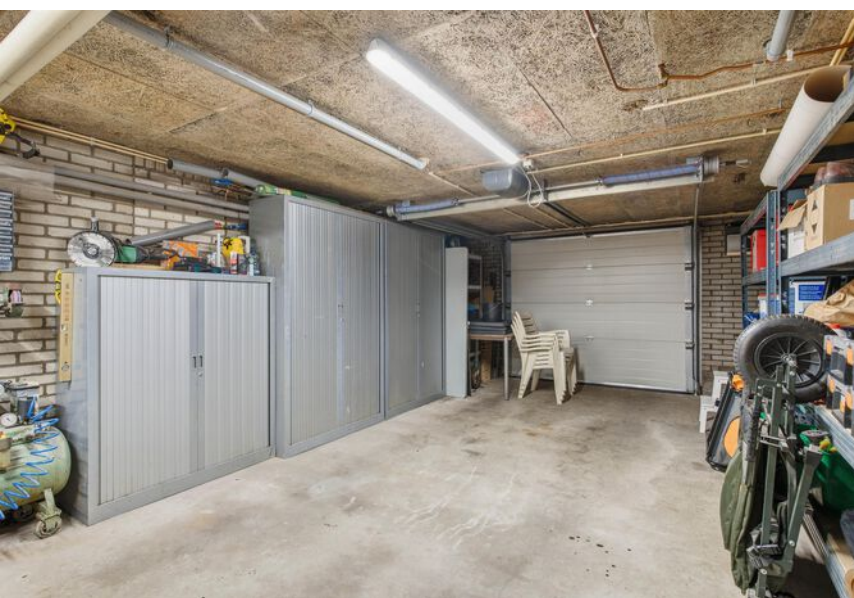
EERSTE VERDIEPING

Dankzij de praktische indeling en de vaste bergruimte achter de knieschotten biedt deze verdieping volop leef- én opbergruimte.



SOUTERRAIN

Via een vaste trap is het souterrain te bereiken. Het souterrain heeft een wasruimte met aansluiting voor witgoed. Vanuit hier is een badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een ligbad en een wastafel. Vanuit het souterrain is een berging en de inpandige garage bereikbaar.



GARAGE

Vanuit de ruime oprit is de inpandige garage bereikbaar via een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De garage is royaal van opzet en voorzien van elektra, verlichting, een wateraansluiting en een loopdeur naar buiten. Vanuit de garage is tevens het souterrain bereikbaar. Dankzij de royale afmetingen is de ruimte uitstekend geschikt voor het stallen van een auto, fietsen en het inrichten van een werk- of hobbyruimte.



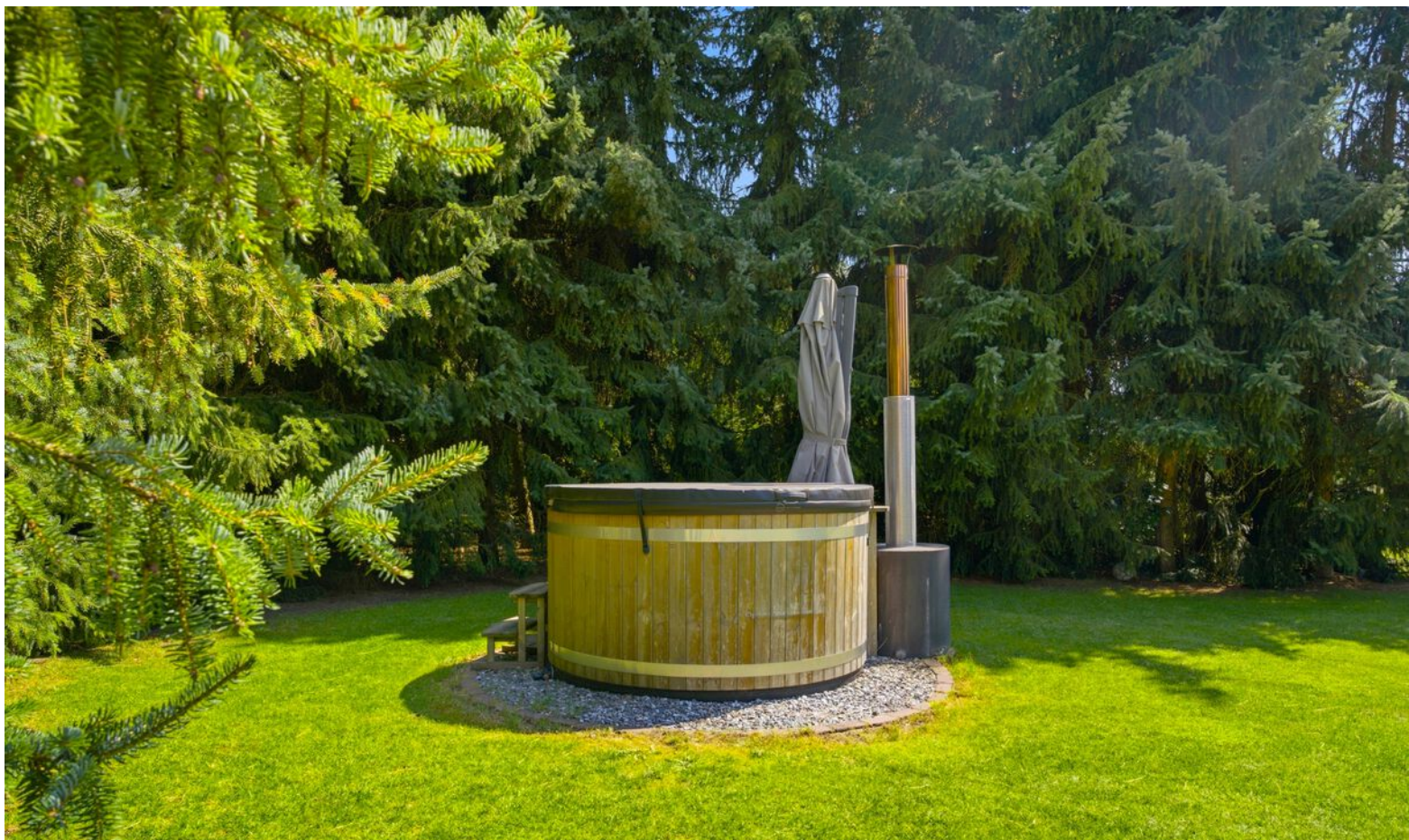
TUIN

De achtertuin is een van de absolute hoogtepunten van deze woning. Gelegen op het zonnige westen geniet je hier de gehele middag en avond van de zon. De tuin is met veel zorg aangelegd en bestaat uit een royaal gazon, sierbestrating, volwassen bomen, fraaie beplanting en hoge hagen die zorgen voor optimale privacy.

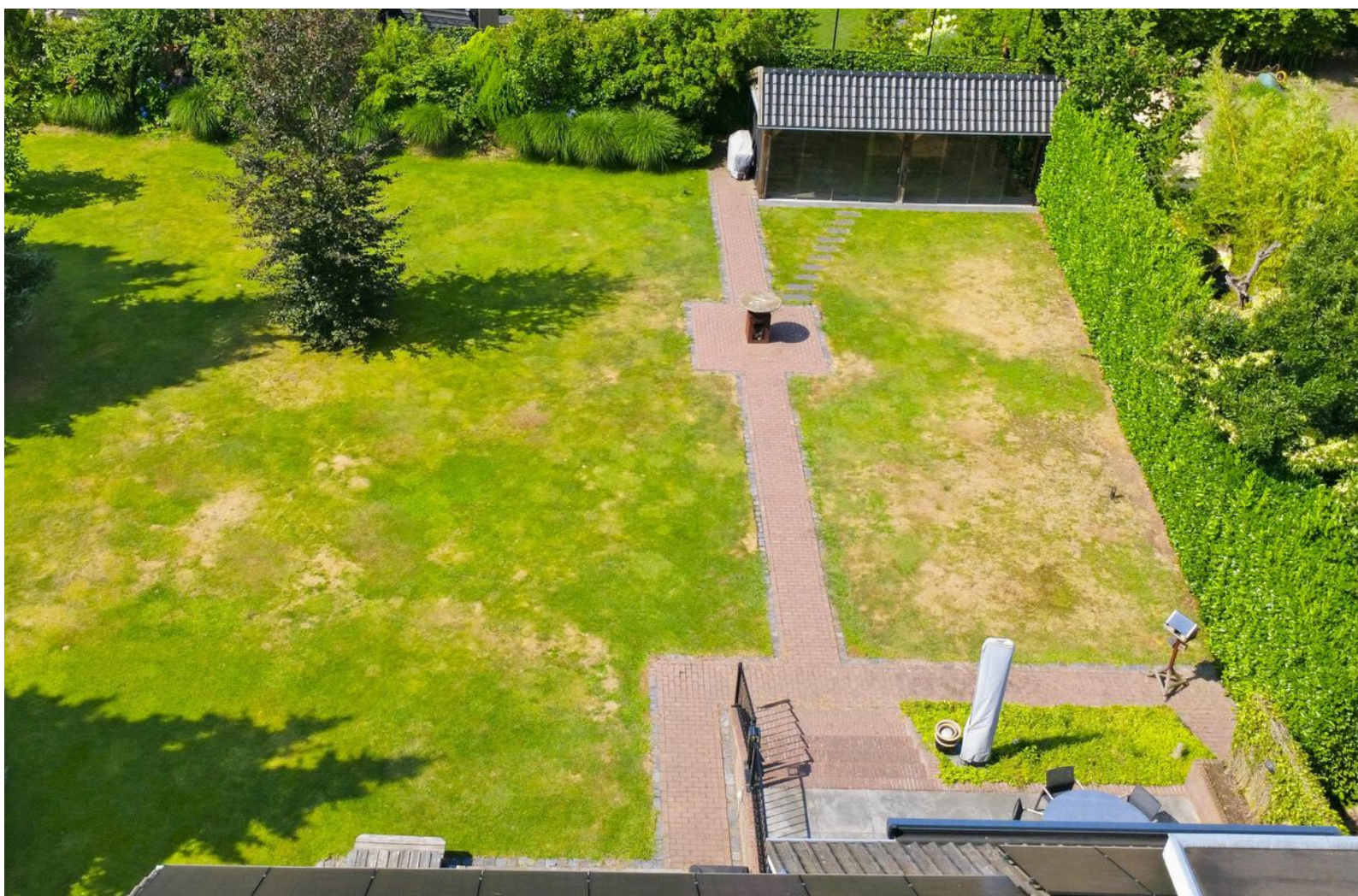


TUIN

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle vrijstaande tuinkamer met glazen schuifwanden en is er een houtgestookte hottub aanwezig. De combinatie van ruimte, rust en privacy maakt deze tuin een unieke plek om optimaal van het buitenleven te genieten.



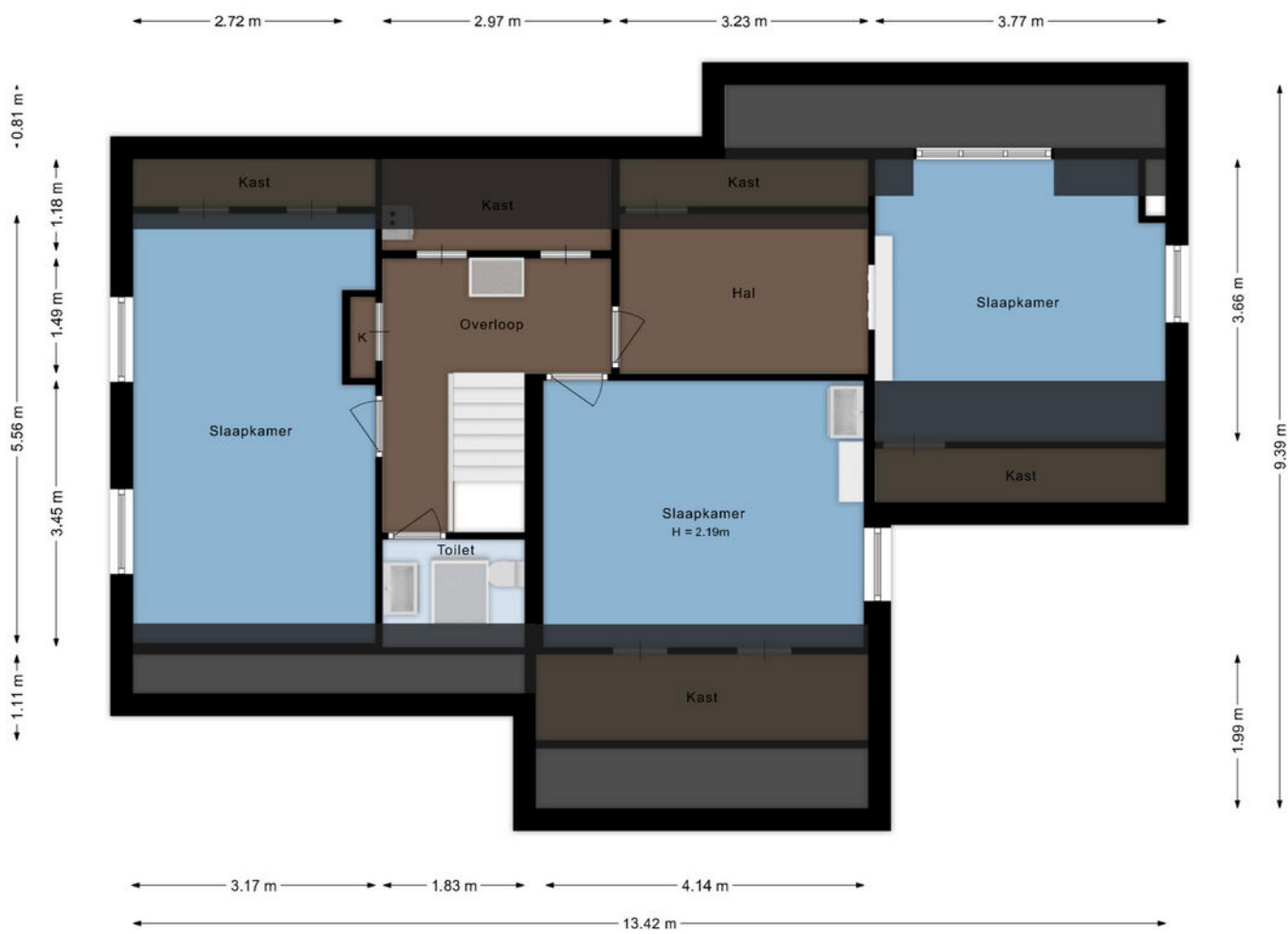




BEGANE GROND



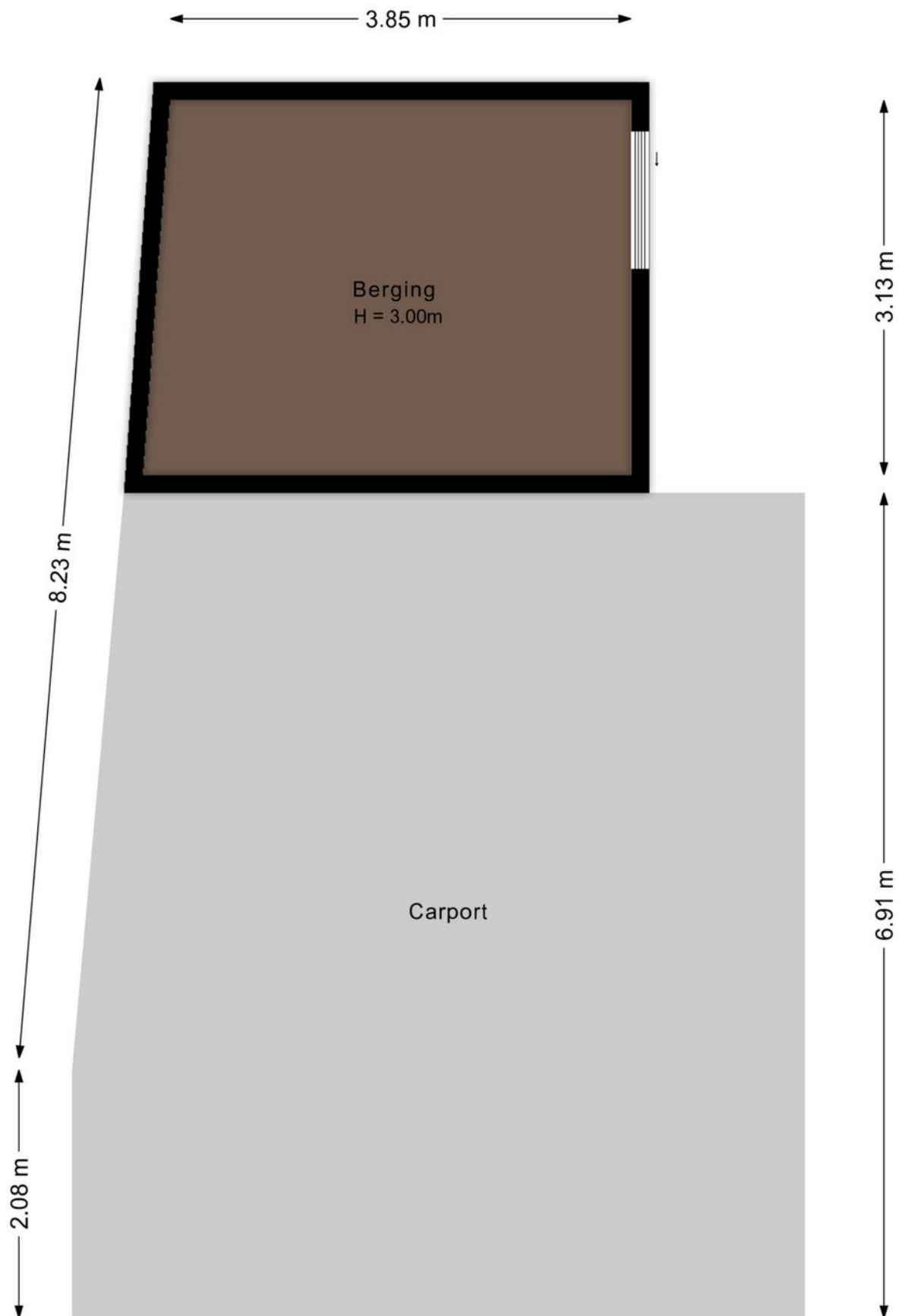
EERSTE VERDIEPING



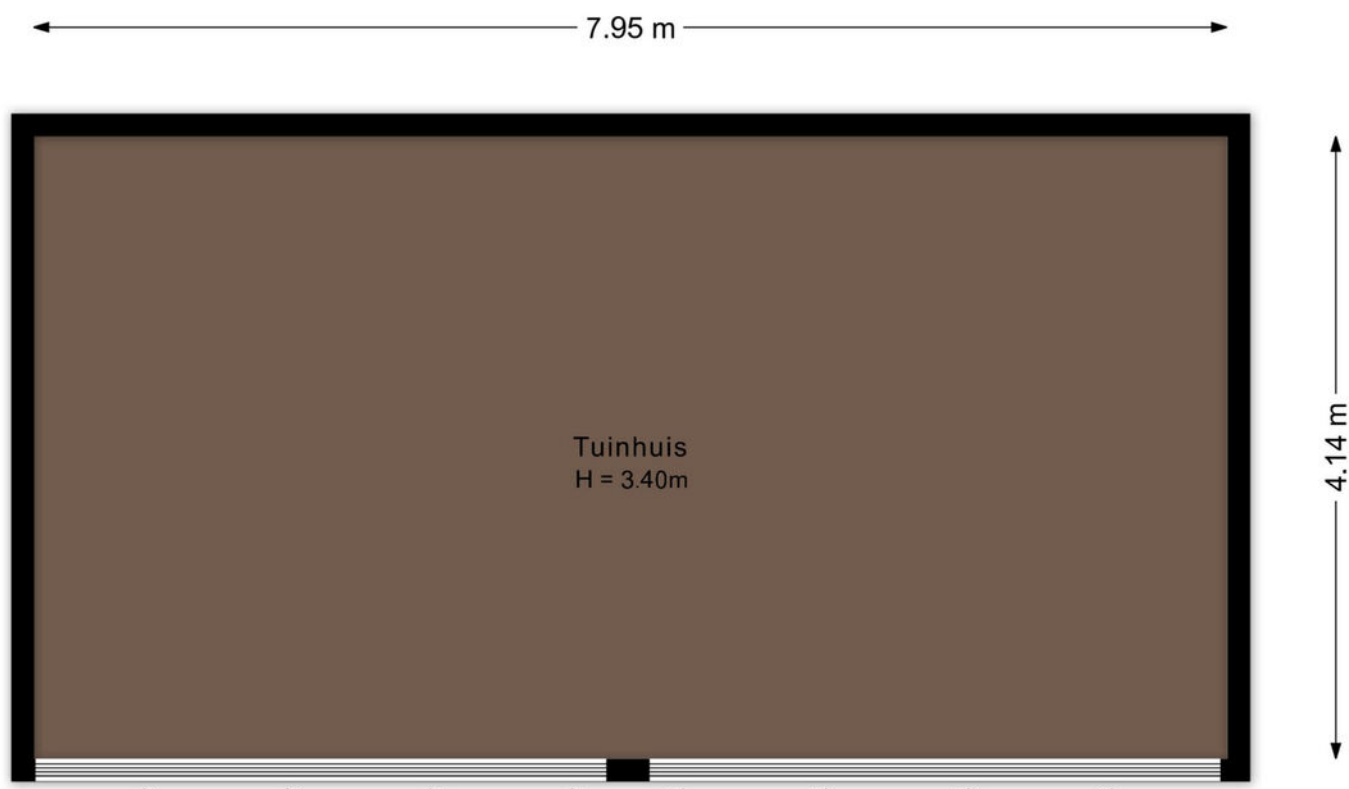
TWEEDE VERDIEPING



CARPORT & BERGING



TUINHUIS



KADASTER

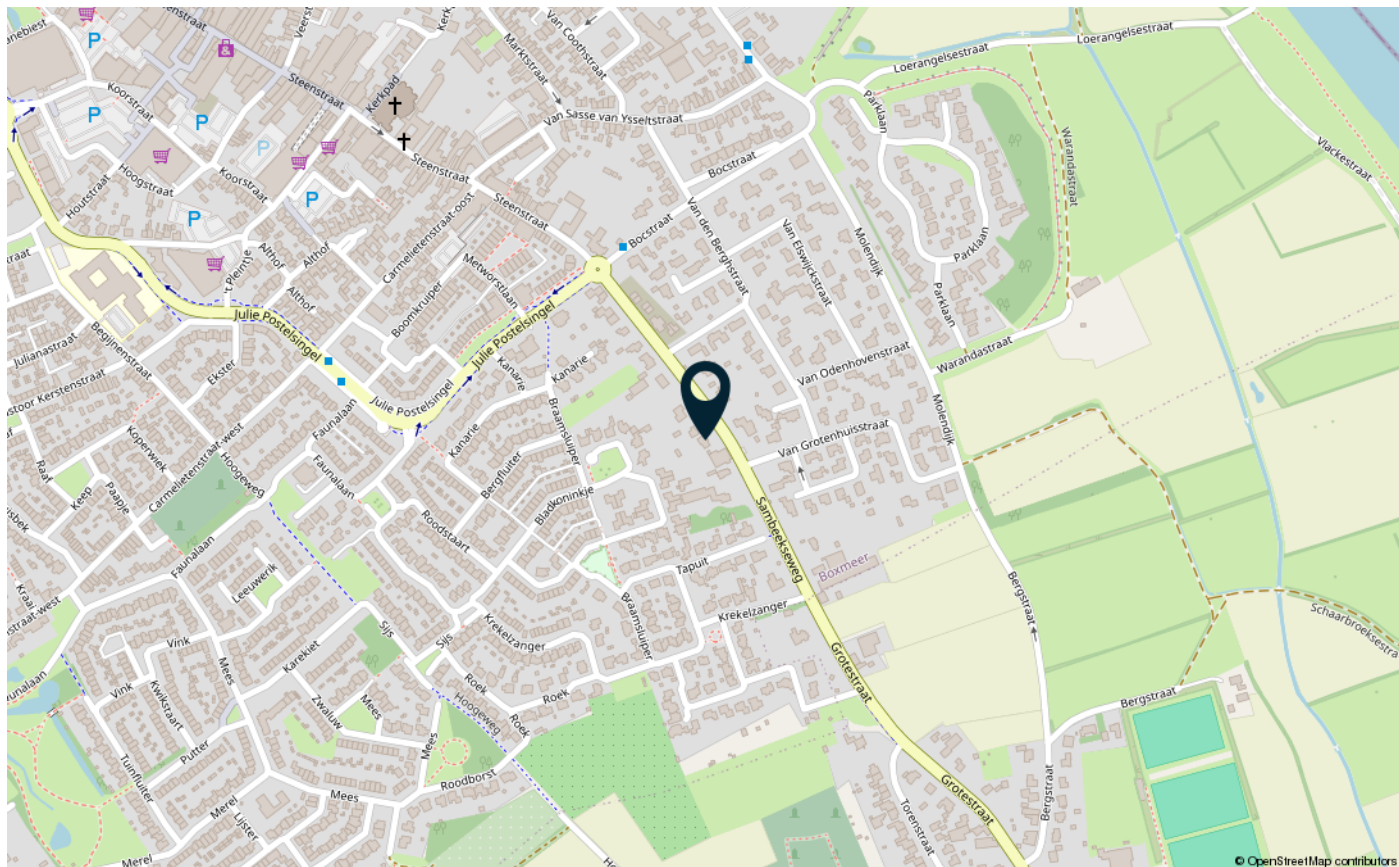
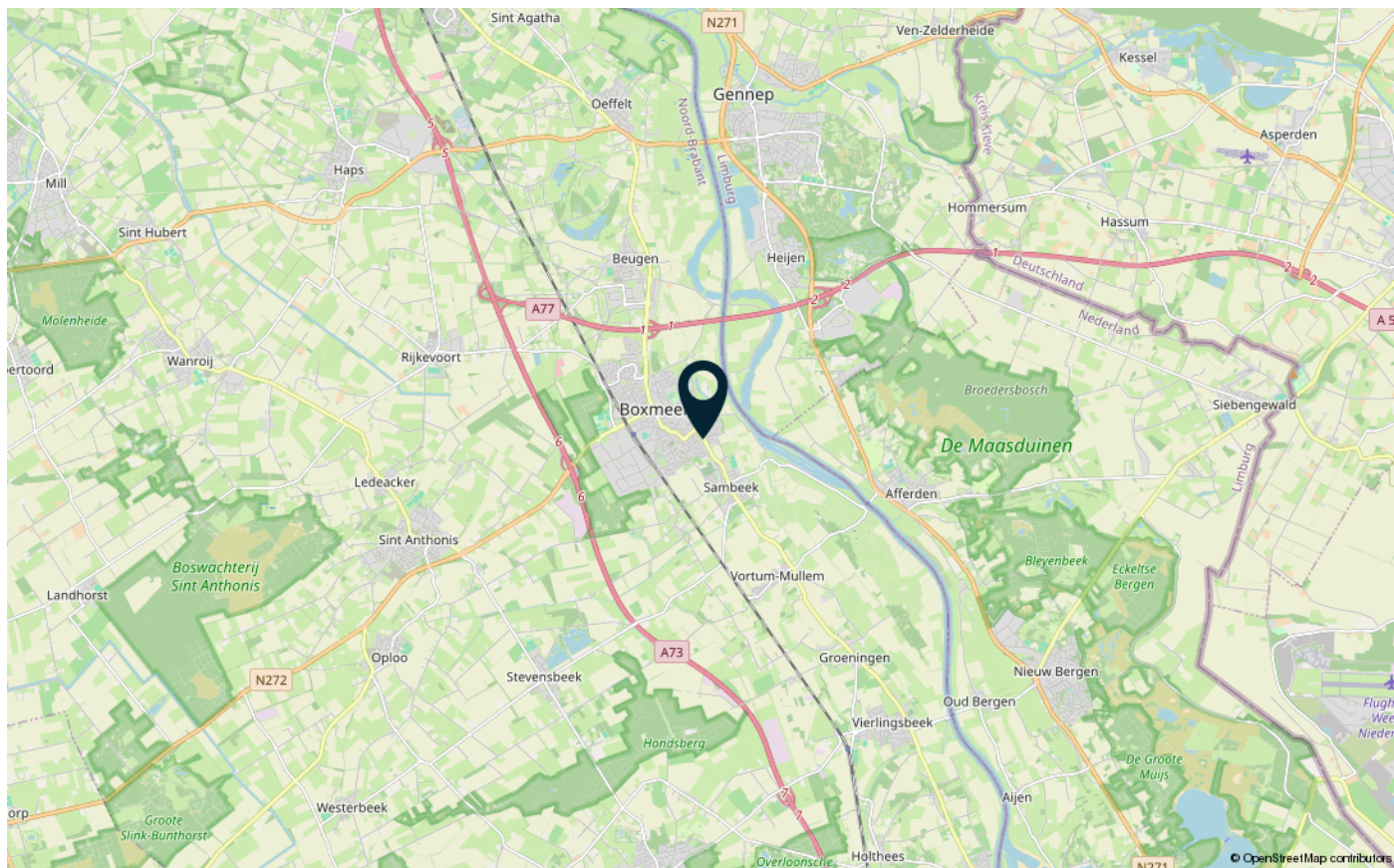
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Boxmeer	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	4710	
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.			

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
(/losse) kasten, legplanken			
Kast op slaapkamer		x	
Inbouwkasten met planken	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Kapstok in de gang	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Oven is een stoomoven	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Toilet is een Geberit AquaClean	x		
Badkamer Elektrische vloerverwarming	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Airconditioning in huiskamer/keuken en slaapkamer beneden	x		
Screens	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Beveiliging met camera's. Blijven er 2 van de 3 achter.	x		
Grondwaterpomp, beregening en druppelslangen	x		
Dakpannen, hout, houtklover en stenen.	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Parasol met voet bij hottub			x
Parasol met voet bij zitje			x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Hottub			x
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Camera's voor aan het huis			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
Werkbank garage	x		
Spullen in de garage nader overeen te komen.			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Husqvarna automatische grasmaaier	x		
Dompelpomp	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.

[illegible]

Heeft u interesse in **Sambeekseweg 21?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

