

BINNENKIJKEN

BIJ DORPSTRAAT 42



BUCHTEN

**KEMPEN
OBERDORF**

046 - 45 123 49 • makelaardij@kempenoberdorf.nl
www.kempenoberdorf.nl



Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type	geschakelde woning
Kamers	4
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	183 m ²
Perceeloppervlakte	1200 m ²
Inhoud	2332 m ³
Bouwjaar	1800
Tuin	achtertuin, patio/atrium
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

Algemene omschrijving

WONEN MET ALLURE! PRACHTIG GERENOVEERDE HALVE CARRÉBOERDERIJ WAAR LUXE, KARAKTER EN ONBEGRENSDE MOGELIJKHEDEN SAMENKOMEN

In de dorpskern van Buchten ligt deze geheel gerenoveerde en gemoderniseerde, energiezuinige halve carré-boerderij uit 1800 op een groot perceel van circa 1.200 m². Het is een compleet nieuw huis in een karakteristiek jasje. De woonboerderij heeft diverse aangebouwde stallen die voor meerdere doeleinden te gebruiken zijn. Denk bijvoorbeeld aan wonen en werken, een B&B of als hobbyruimtes.

Souterrain:

Provisiekelder (ca. 8 m²) met een stahoogte van 1.73 m.

Begane grond:

Ruime entree, hal (ca. 10 m²) met sensor verlichting biedt toegang tot de zeer luxe en compleet ingerichte leefkeuken (ca. 54 m²) met kookeiland. De mat zwarte keuken heeft een composiet werkblad/kookeiland van maar liefst 6 meter lang 1.20 breed deze is de echte eyecatcher en het hart van de woning. De keuken is voorzien van Miele inbouwapparatuur: extra grote koelkast, XL combi stoomoven met vaste aansluiting voor water en afvoer en vaatwasser. Verder beschikt de keuken over een Quooker, een Bora kookplaat met ingebouwde afzuiging en een twee zone wijnklimaatkast. Het aangrenzende zitgedeelte/woonkamer staat in open verbinding met het zitgedeelte van de keuken waardoor er een optimaal ruimtelijk gevoel ontstaat. Het woongedeelte van de begane grond is voorzien van vloerverwarming met keramische tegels in hout-look.

De vanuit de keuken te bereiken hal met opgang naar de eerste verdieping, zeer luxe gastentoilet met hangcloset en fonteintje, geheel vernieuwde meterkast en bijkeuken (ca. 16 m²) met de witgoed-aansluitingen en de verdeler van de vloerverwarming, tevens vindt U hier de toegang tot de kelder.

Vanuit de entree/hal is de hobbyruimte (ca. 43 m²) bereikbaar. Hier zijn al voorbereidingen getroffen voor elektra, water en afvoer voor het eventueel creëren van een extra slaapkamer met badkamer. De hobbyruimte geeft weer toegang tot de zeer grote garage (ca. 93 m²) die plaats biedt aan meerdere auto's (ongeveer 5 auto's). De garage is toegankelijk via de achterom.

Via de 6 meter lange pui met openslaande deuren is er vanuit de keuken toegang tot de grote binnenplaats met zitgedeelte, overdekt terras en een kleine berging (ca. 8 m², het voormalige bakhuis). De grote binnenplaats biedt volledige privacy en vanuit hier zijn de aangebouwde stallen bereikbaar. De stallen met volledige vliering zijn verdeeld in twee ruimten (ca. 47 m², 45 m²). De gigantische vliering (ca. 255 m²) is via een vaste trap te bereiken en heeft een nokhoogte van 4.77 m. Tevens bevindt zich hier de verwarmingsruimte met CV-ketel (Nefit 9000i bouwjaar 2020 44 kw, eigendom).

Eerste verdieping:

De ruime en hoge overloop geeft toegang tot de twee ruime slaapkamers (ca. 34 m² en 15 m²). De zeer ruime, luxe en compleet ingerichte badkamer (ca. 17 m²) met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en wastafel. Deze is tevens voorzien van elektrische vloerverwarming en een designradiator.

Een separaat toilet met hangcloset en fonteintje.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Algemene omschrijving

De lichte en ruime master bedroom heeft een groot Velux dakraam met een ingebouwd elektrisch bedienbaar rolluik. Door het behoud van de oorspronkelijke oude houten spanten ademt deze kamer een en al sfeer.

De ruime overloop biedt mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer, hiervoor zijn voorzieningen zoals elektra en verwarming al aanwezig dmv een muur te plaatsten is de derde slaapkamer eenvoudig te realiseren. Tevens is hier een open vliering die momenteel als opslag gebruikt wordt.

Verder zijn alle plafonds dubbel geïsoleerd (tegen geluid en warmte/koude), tevens zijn de vloeren geïsoleerd tegen geluid. De radiatoren zijn apart te bedienen via een app.

Bijzonderheden:

- Gelegen op een groot perceel van ca. 1.200 m² in de dorpskern van Buchten, definitieve grootte dient nog bepaald te worden door het kadaster. Extra grond bijkopen behoort tot de mogelijkheden.
- Wonen en werken of hobby zijn prima te combineren.
- Geheel gerenoveerd en gemoderniseerd.
- Authentieke onderdelen zoals oude balken zijn zoveel mogelijk behouden gebleven.
- Mooie en zeer luxe keuken met kookeiland en vaste tafel.
- Composiet werkblad/eiland van maar liefst 6 meter lang en 1.20 meter breed.
- Miele inbouwapparatuur.
- Het hele huis is voorzien van internet aansluitingen.
- Radiatoren zijn ieder apart te regelen via app (Bosch Easy Control).
Elke radiator is apart gekoppeld aan de CV-ketel voor een betere efficiëntie.
- Hobbyruimte biedt de mogelijkheid tot het creëren van een slaapkamer met badkamer. Alle voorzieningen zijn al voorbereid.
- Overloop met de mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer. Alle voorzieningen zoals elektra en verwarming zijn aanwezig.
- Meerdere stallen die naar eigen invulling gebruikt kunnen worden.
- Grote garage die plaats biedt aan meerdere auto's.
- Zeer grote binnenplaats met zitgedeelte en een overdekt terras met volledige privacy.

KORTOM

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**KEMPEN
OBERDORF**

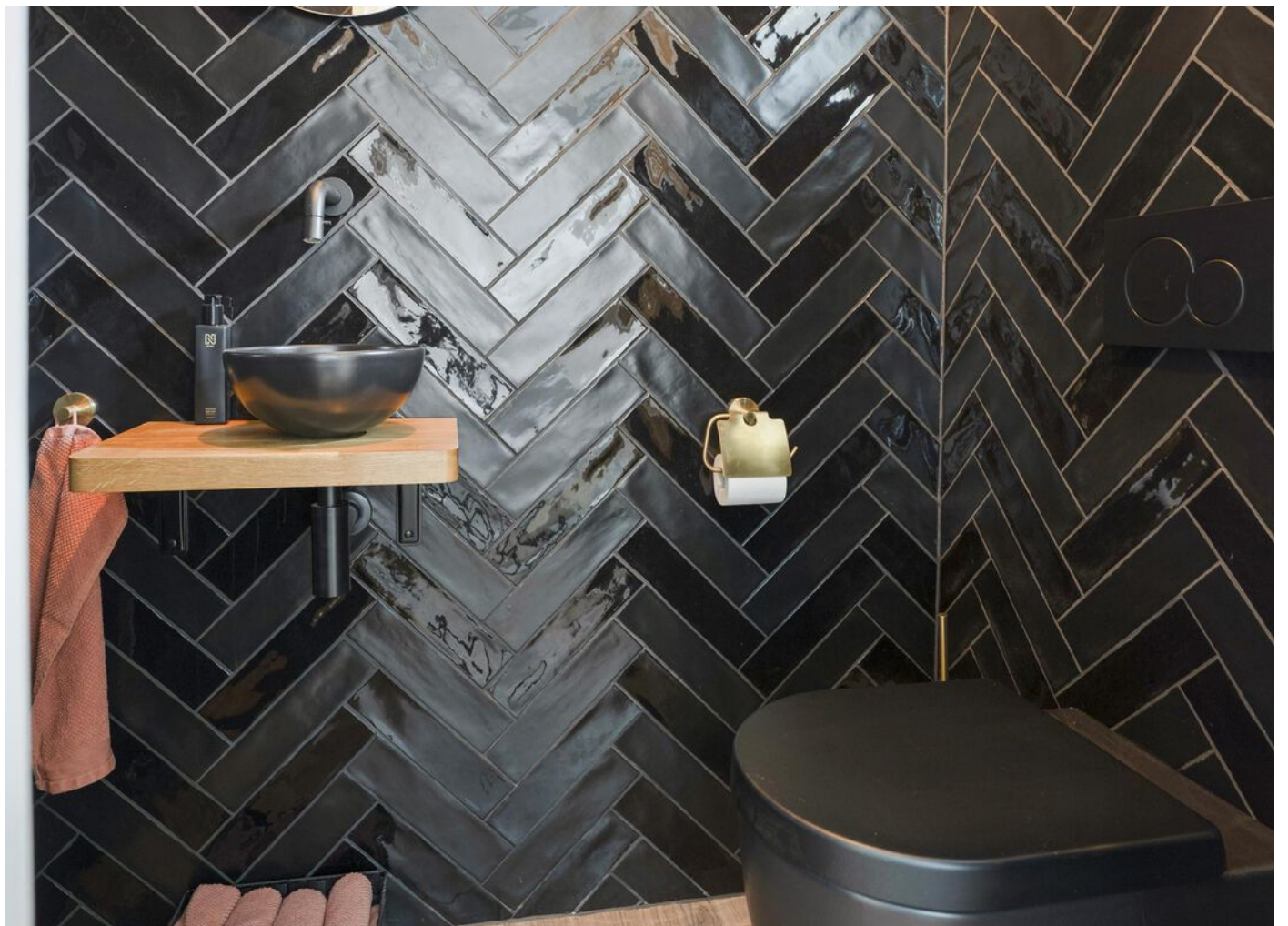


















Plattegronden



Begane grond

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

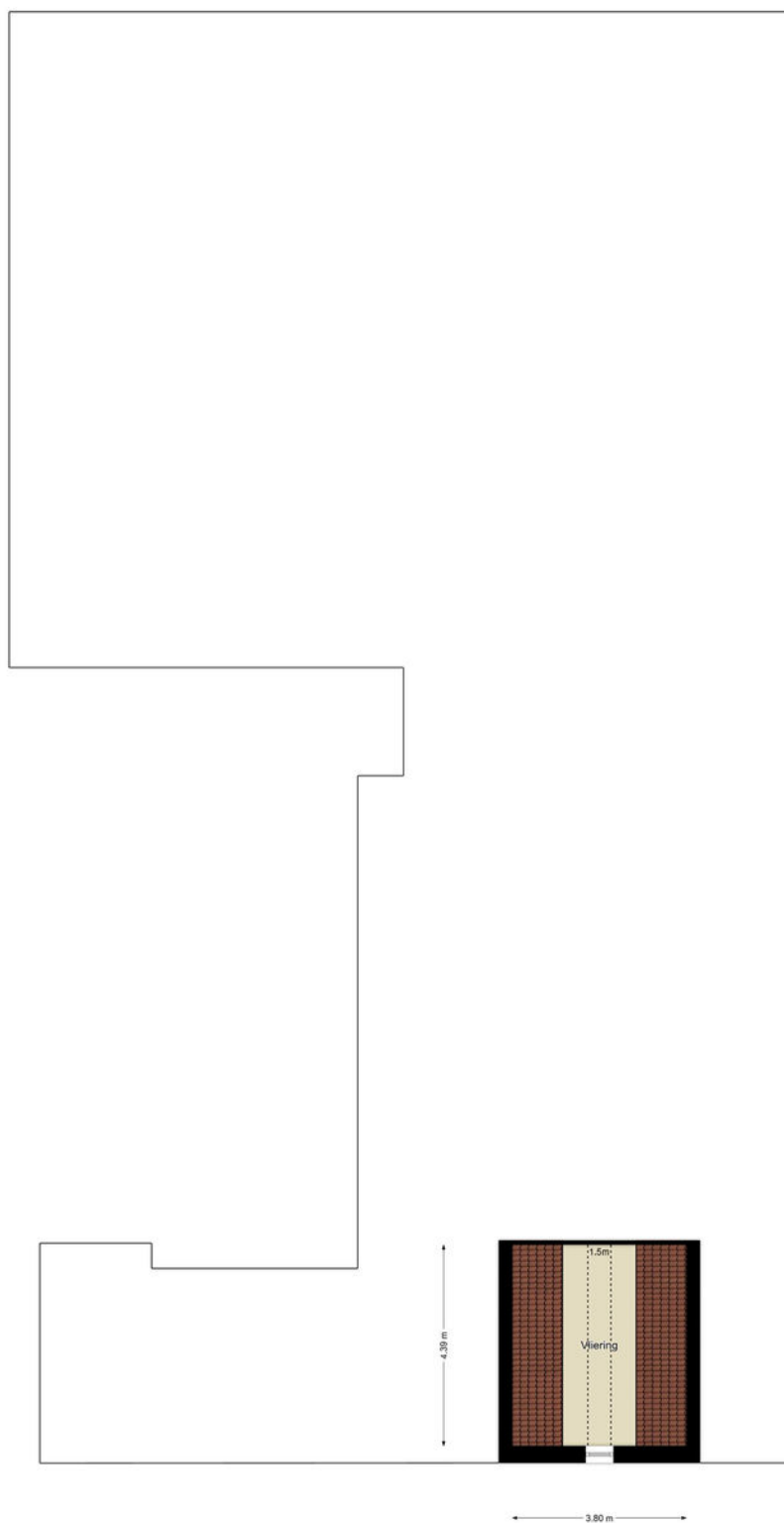
Plattegronden



Eerste verdieping

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

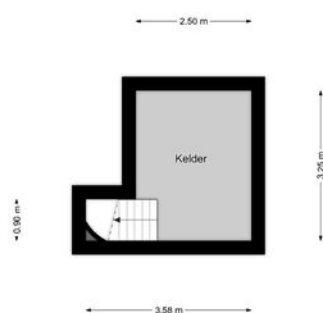
Plattegronden



Tweede verdieping

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

Plattegronden



Kelder

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkocht



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Born

Sectie H

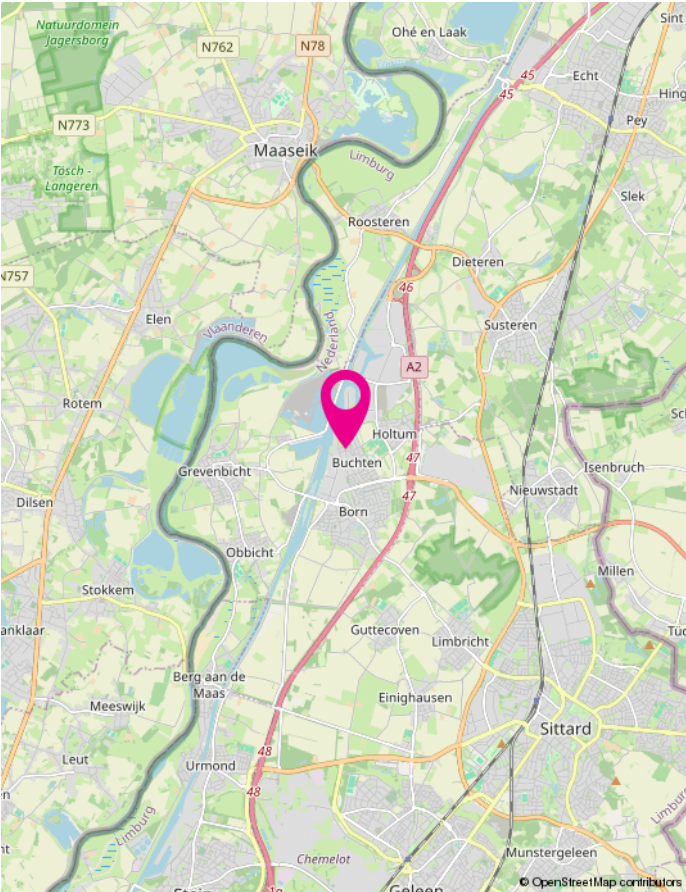
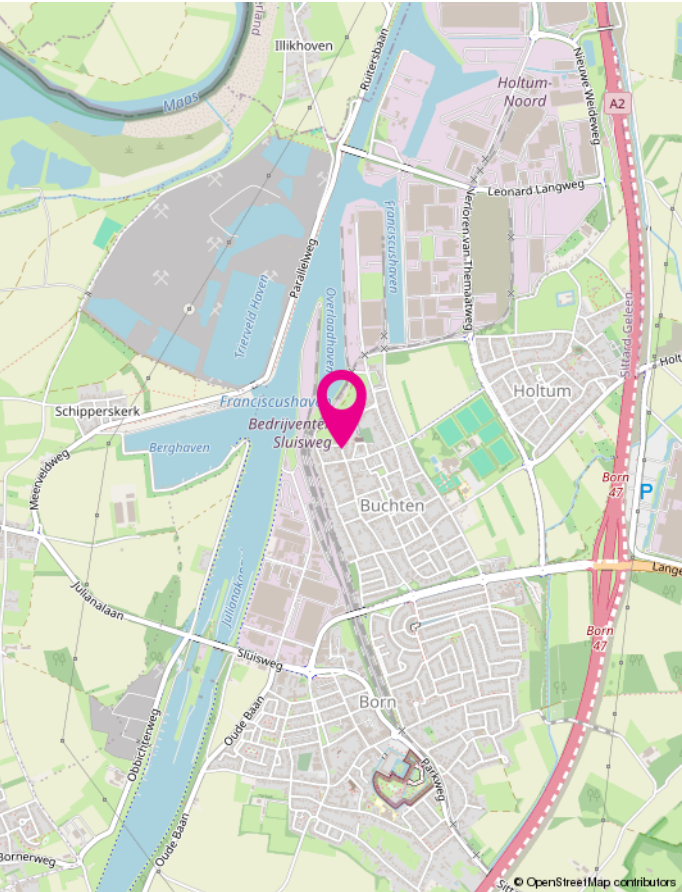
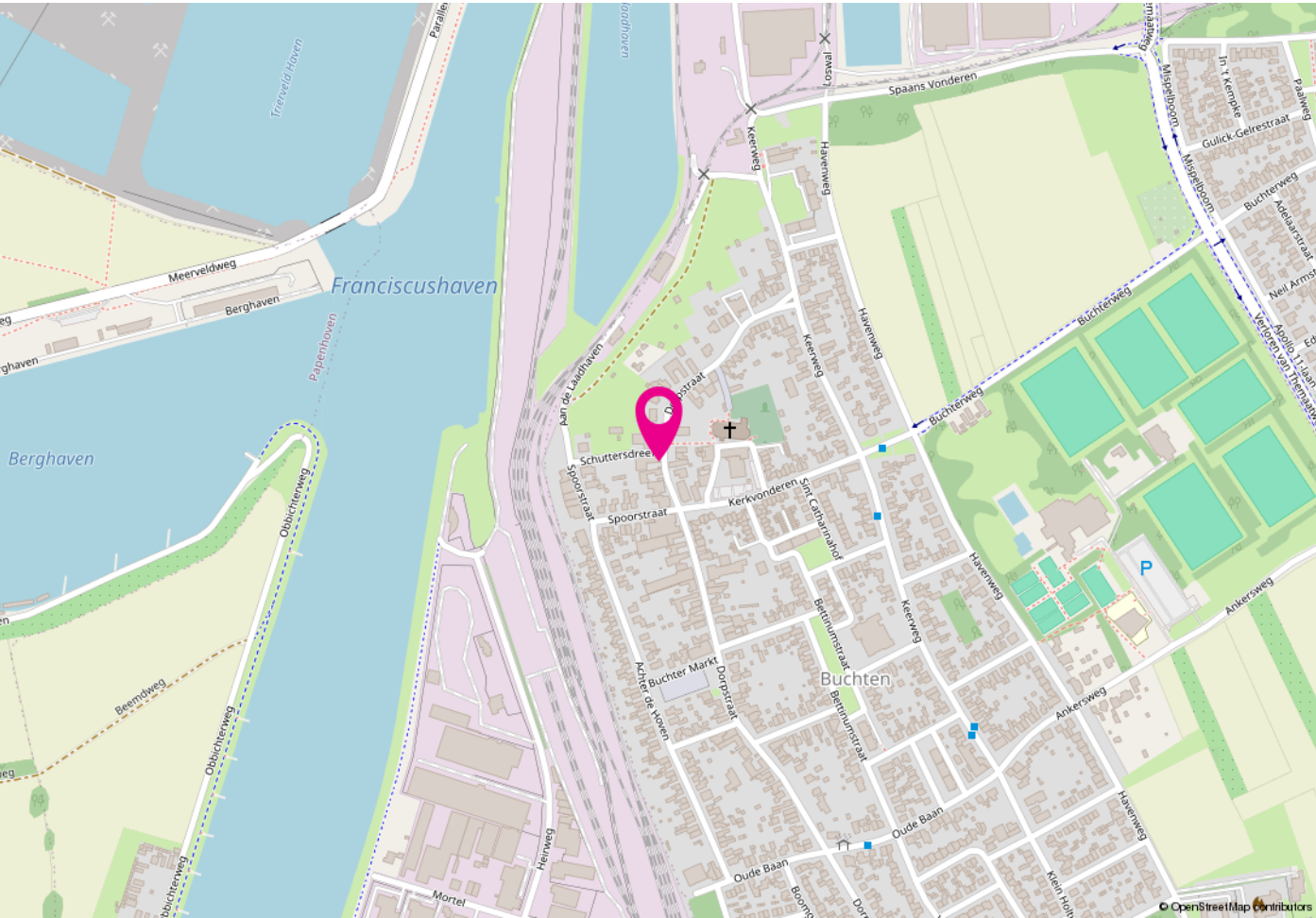
Perceel	1386
---------	------

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.

kadaster



Locatie



Veel gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Kempen & Oberdorf werkt in de bestaande woningbouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Meer informatie?

Wij beantwoorden uw vragen graag. U kunt ook eens kijken op de site van NVM www.nvm.nl of loopt u eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

Welkom bij het team van Kempen Oberdorf



Kempen Oberdorf is al meer dan 100 jaar een vertrouwd en veelzijdig makelaars- en verzekeringskantoor in het hart van Sittard en Stein. Wat in 1924 begon als het assurantiekantoor van Harrie Kempen, is inmiddels uitgegroeid tot een familiebedrijf van drie generaties dat stevig geworteld is in de regio. Ons verzekerings-team bestaat uit deskundige en betrokken medewerkers die de tijd nemen om mee te denken en adviseren, met vakkennis als belangrijke pijler.

In 1999 hebben wij ons kantoor uitgebreid met de afdeling Makelaardij, en sinds 2006 zijn wij trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Met onze enthousiaste en deskundige aanpak hebben wij de afgelopen jaren een sterke positie opgebouwd in de Westelijke Mijnstreek. Ook binnen deze afdeling werken ervaren NVM-makelaars die u graag professioneel begeleiden.

Onze kleinschalige aanpak zorgt ervoor dat persoonlijke aandacht en betrokkenheid centraal blijven staan. Het kantoor wordt geleid door mannen en ondersteunt door mannen en vrouwen – iets waar wij met recht trots op zijn.

Bent u op zoek naar uw droomwoning, of wilt u uw huis verkopen, verhuren, verzekeren, taxeren of financieren? Dan bent u bij Kempen Oberdorf verzekeringen, hypotheke en makelaardij aan het juiste adres. We denken graag met u mee!

Overige diensten

Aankoop makelaardij

Je hebt de woning van je dromen gevonden en dan gaat de “roze bril “ op. De verkoper presenteert het huis prachtig en heeft een goed verhaal voor eventuele mindere punten. En nu? Wij kunnen je verder helpen!

Wat kun je hiervoor van ons verwachten?

Zoekopdracht aanmaken voor jou binnen ons systeem (inclusief Copaan zoekopdracht), mocht je dit nog niet gedaan hebben.

Als wij een match zien, sturen we je de informatie van de betreffende woning.

Je maakt zelf de afspraak voor de bezichtiging of wij doen dit voor jou.

Wij bezichtigen de woning ook en nemen daarna alles samen met jou door.

Wij voeren een juridisch onderzoek uit bij het kadaster (erfdienstbaarheden ed.).

Wij geven jou het advies of een bouwkundige keuring noodzakelijk is.

Wij bekijken de vraagprijs i.c.m. de reële waarde en voeren namens jou op professionele wijze de onderhandelingen.

Wij checken het koopcontract en nemen alle vragen hierover samen met jou door.

Wij regelen desgewenst de ondertekening van het koopcontract.

Wij adviseren jou (mocht je dit willen) een erkende hypotheekadviseur voor een geheel vrijblijvend en een onafhankelijk hypotheekadvies, een taxateur en een goede en goedkope notaris.

Wij controleren de leveringsakte en de afrekening van de notaris voor je.

Wij zijn samen met jou aanwezig bij de eindinspectie van de woning voordat je naar de notaris gaat.

Taxaties

Het taxeren van vastgoed kun je ook gerust aan de medewerkers van ons kantoor overlaten. Bij ons kantoor werken alleen gecertificeerde taxateurs en wij werken conform de richtlijnen van het NRVt en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Derhalve worden al onze rapporten geaccepteerd door de Nederlandse financiële instellingen en overige instanties.

Verzekeringen

Wil je graag je verzekeringspakket laten nakijken (misschien kan het goedkoper...) of een gesprek over jouw toekomstige financiële situatie, bel ons dan voor het maken van een afspraak of kom langs bij ons kantoor!

Hypotheken

Ook voor een onafhankelijk hypotheekadvies kun je bij ons kantoor terecht. Rick Kempen is binnen ons kantoor opgeleid als erkend hypotheekadviseur. Hij helpt je dan ook graag verder met een deskundig hypotheekadvies! Hierbij wordt naast de maandlasten tevens gekeken naar jouw pensioensituatie, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid.

Wens je meer info over bovenstaande diensten bel of mail ons dan voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

KEMPEN OBERDORF

Kempen Oberdorf Makelaardij

T. 046 - 45 123 49
E. makelaardij@kempenoberdorf.nl