



SINT MARTINUSSTRAAT 44 BEEK

Vraagprijs € 735.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond & kelder
- Eerste verdieping
- Vliering
- Buitenleven
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

1930

WOONOPPERVLAKTE

254 m²

INHOUD

986 m³

PERCEELOPPERVLAKE

1.534 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

19 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

9 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

17 m²

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie

VERWARMING

Cv-ketel, Nefit (2017)

Gedeeltelijk vloerverwarming

WARMWATER

Cv-ketel, Nefit (2017)

VOORZIENINGEN

12 zonnepanelen

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Sint Martinusstraat 44 in Beek (Montferland): vrijstaand wonen met karakter, industriële elementen, zes slaapkamers, een slaapkamer en badkamer op de begane grond én een royaal perceel van ruim 1.500 m². Sommige woningen zijn niet zomaar een huis, maar een plek waar je direct iets voelt. Dit is zo'n woning.

Vanaf het moment dat je de oprit oprijdt, ervaar je de rust. Binnen word je verrast door een bijzondere mix van robuuste materialen, originele elementen en moderne leefruimtes. De woonkamer met houtkachel, de royale leefkeuken en vooral de lichte serre vormen samen het kloppend hart van de woning.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de veelzijdigheid. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen nu én in de toekomst mogelijk.

Tegelijkertijd bieden de vijf slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping alle ruimte voor een groot gezin, thuiswerkplekken of logees. Dit is een woning die gemakkelijk meegroeit met iedere levensfase.

En dan de tuin... hier wisselen lange zomeravonden onder de overkapping, pizza's uit de houtgestookte oven en kinderen die kunnen spelen elkaar af. Een plek waar je kunt genieten, ontspannen en herinneringen ontstaan.

Waarom deze unieke woning bij jou past?

- Vrijstaande woning met een karaktervolle en onderscheidende uitstraling
- Royaal perceel van 1.534 m² met veel privacy en volwassen beplanting
- Circa 254 m² woonoppervlakte en maar liefst zes slaapkamers



Vrijstaand wonen met ruimte, een unieke industriële uitstraling, zes slaapkamers & een heerlijke tuin om van te genieten

- Begane grond met slaapkamer én badkamer
- Ideaal voor zowel gezinnen als levensloopbestendig wonen
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en robuuste, industriële details
- Een grote leefkeuken met kookeiland en onder andere een Bora-kookplaat
- Lichte serre met vloerverwarming als schakel tussen de leefruimtes en achtertuin
- Overkapping met een buitenkeuken en houtgestookte pizzaoven
- Vrijstaande houten garage en ruime oprit voor meerdere auto's
- Voorzien van 12 zonnepanelen (2023) en een 3-fasenaansluiting
- In de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd

INDELING | Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een ruime hal

die direct de sfeer van de woning weerspiegelt. De combinatie van de originele details en de zorgvuldig uitgevoerde modernisering zorgt voor een warm, verrassend ontvangst.

Aangekomen in de woonkamer vallen direct de robuuste houten wandafwerking, zichtbare constructiebalken, authentieke metselwerkdetails en de houtkachel op. Het geeft de ruimte een stoere, unieke uitstraling, waarin je zowel knus bij het vuur kunt zitten als uitgebreid gasten ontvangt.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de serre, een heerlijke leefruimte waar het buitengevoel het hele jaar door aanwezig is. Dankzij de grote glaspartijen profiteer je hier van veel daglicht en heb je vanuit iedere hoek uitzicht op de tuin. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort, terwijl de schuifpuien in de

OMSCHRIJVING



zomer volledig geopend kunnen worden. Hierdoor vervagen de grenzen tussen binnen en buiten en ontstaat er een fijne verbinding.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken; een ruimte waar koken en samenzijn centraal staan. Het grote kookeiland vormt het middelpunt van het huis. Terwijl de één staat te koken, schuiven anderen aan voor een kop koffie. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

De begane grond beschikt daarnaast over een ruime slaapkamer met inloopkast en een complete badkamer. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, maar deze ruimte kan net zo goed dienstdoen als kantoor, praktijkruimte aan huis of logees. Juist deze flexibiliteit maakt de woning aantrekkelijk voor zowel

jonge gezinnen als kopers die alvast vooruitdenken.

Bovendien zijn er nog twee praktische ruimtes aanwezig, namelijk een bijkeuken en kelder, ideaal voor opslag of huishoudelijke werkzaamheden.

Duurzaamheid:

Op het gebied van duurzaamheid is de woning de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Zo zijn het dak en de dakpannen vernieuwd en geïsoleerd, zijn de spouwmuuren nageïsoleerd met steenwol en beschikken vrijwel alle ramen over isolerende beglazing. Daarnaast zijn de woonkamer en slaapkamers extra geïsoleerd.

In 2023 zijn bovendien 12 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan lagere energielasten. Ook de elektrische installatie is vrijwel volledig vernieuwd, is de meterkast uitgebreid en beschikt de woning over een 3-fasenaansluiting, waardoor zij klaar is voor de toekomst.

Sint Martinusstraat 44 Beek
Begane grond



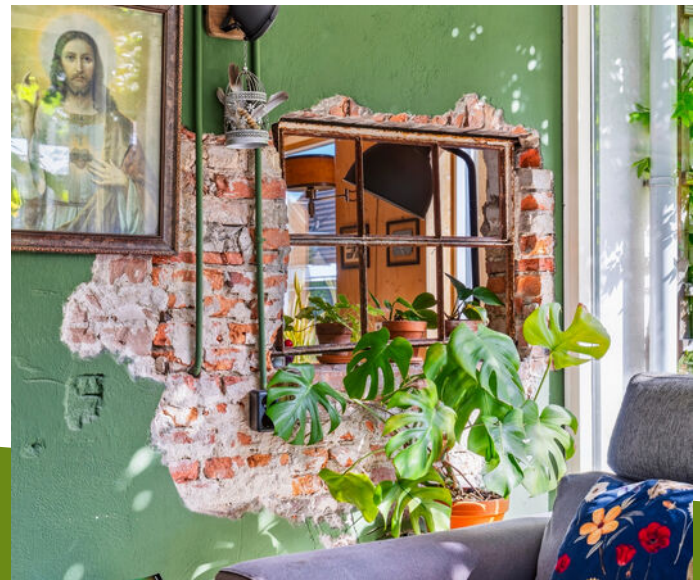
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond

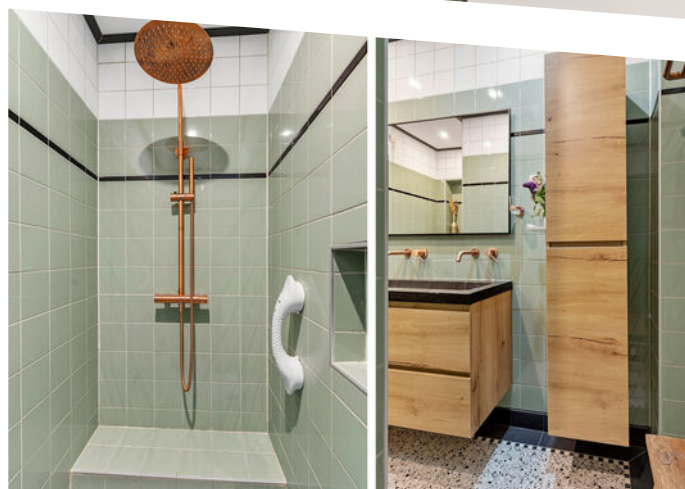
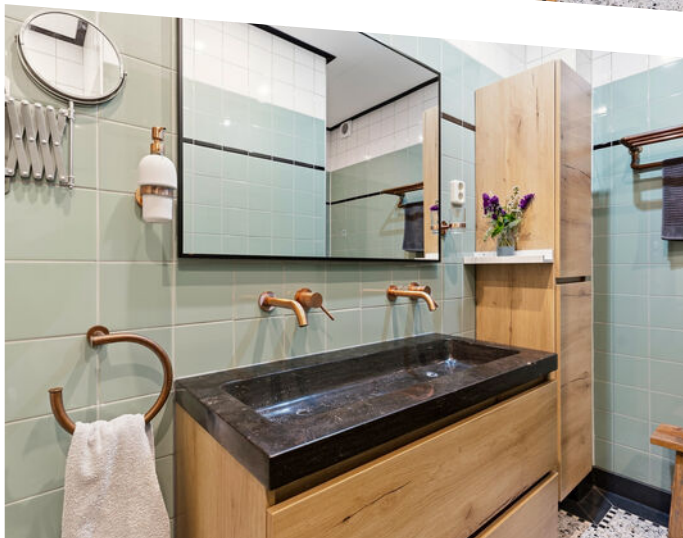


Een prachtige serre: hét verlengstuk van de leefruimte





Een slaapkamer & badkamer op de begane grond



EERSTE VERDIEPING

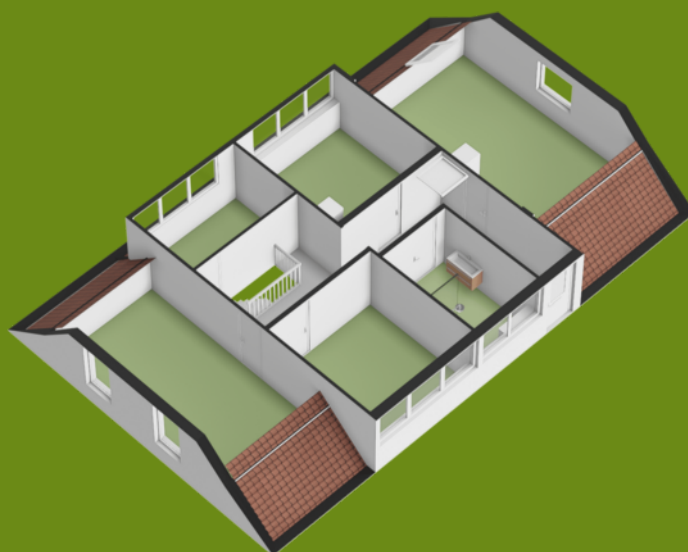


Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers, ieder met een eigen uitstraling. De hoge kapconstructie, zichtbare balken en de twee (kunststof) dakkapellen zorgen voor veel licht en een ruimtelijk gevoel. Of je nu een groot gezin hebt, regelmatig thuiswerkt of behoefte hebt aan hobby- of logeerkamers; hier is ruimte genoeg om iedereen een eigen plek te geven.

De tweede badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van stijlvolle groene wandtegels, een houtlookvloer, een royale inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Dankzij de raampartij profiteer je van natuurlijke ventilatie en daglicht.

Vliering:

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Een praktische ruimte voor het opbergen van seizoenspullen, koffers en andere zaken die je graag uit het zicht, maar binnen handbereik houdt.



Sint Martinusstraat 44 Beek
Eerste verdieping

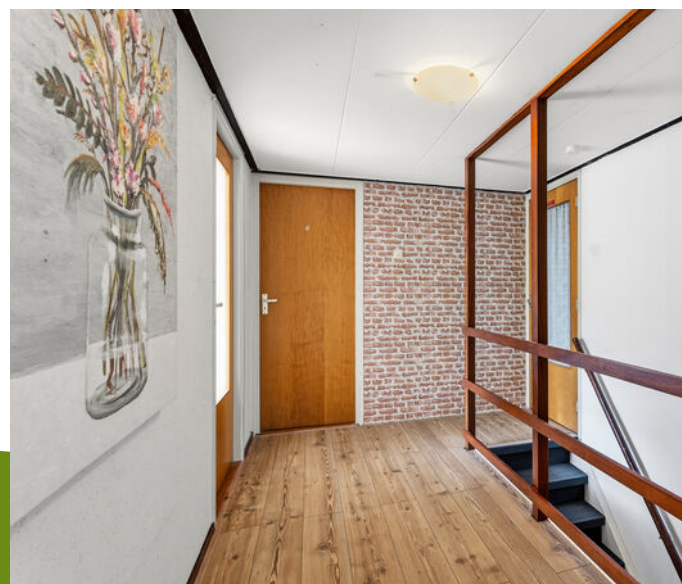


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping

Maar liefst vijf slaapkamers op de eerste verdieping

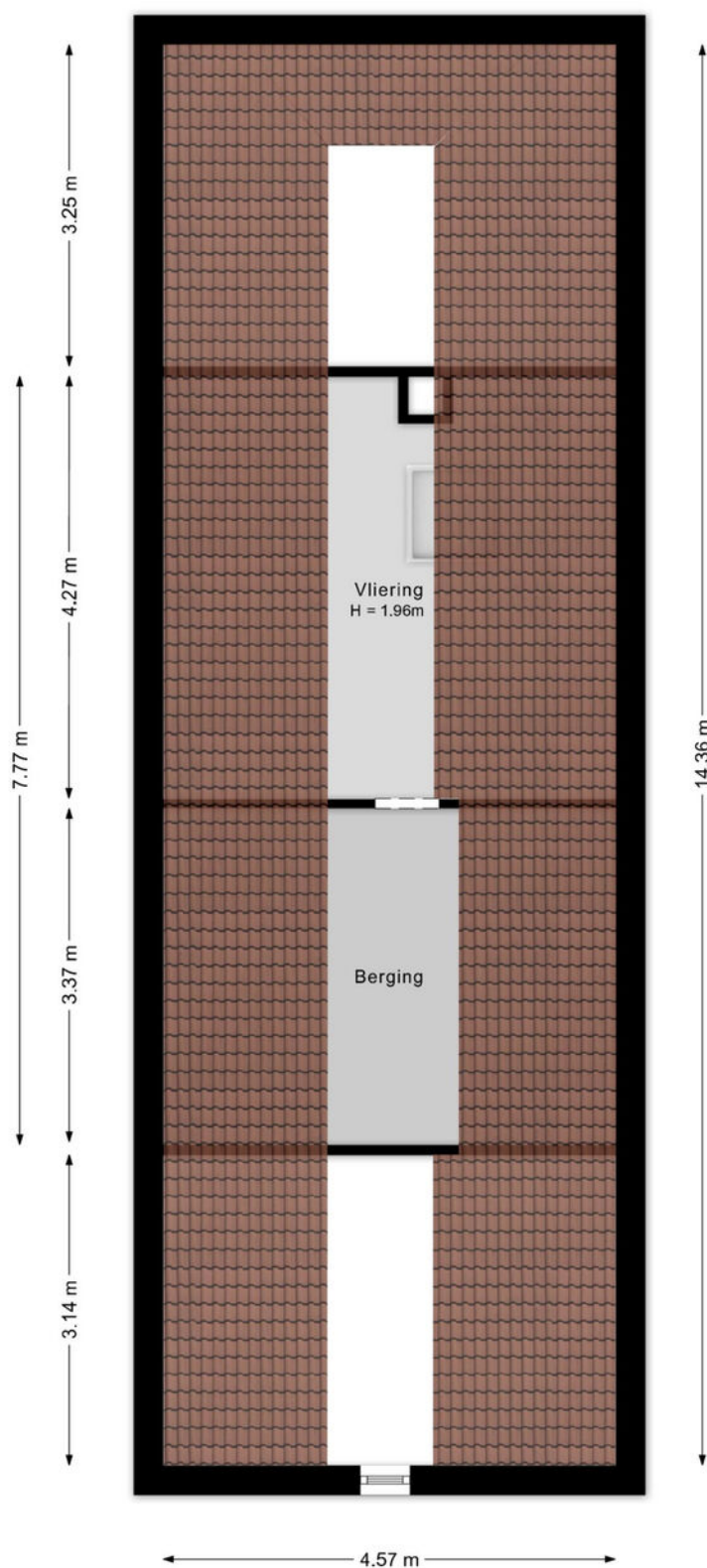


De kapconstructie zorgt voor een ruimtelijk gevoel





Sint Martinusstraat 44 Beek
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Vliering

BUITENLEVEN

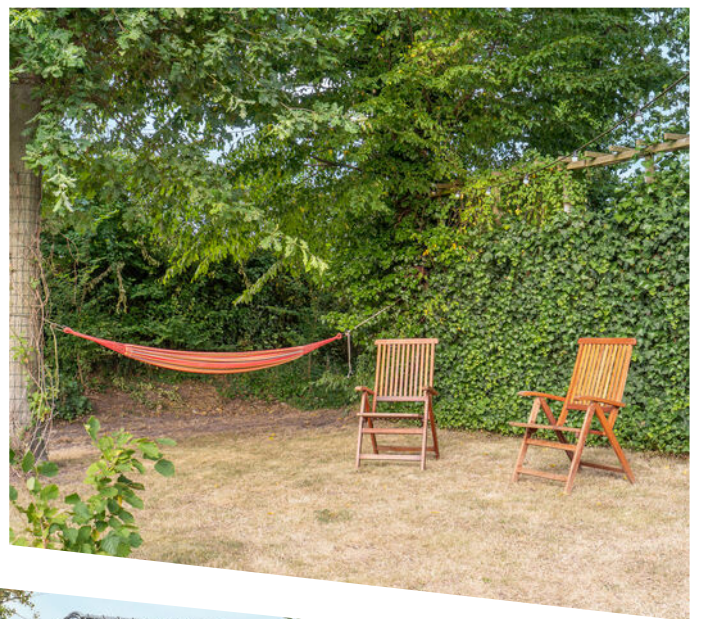


De tuin is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Op het royale perceel vind je een combinatie van volwassen bomen, kleurrijke borders, een ruim gazon en meerdere zithoeken.

Onder de sfeervolle veranda geniet je van een goed glas wijn of een gezellige barbecue. De houtgestookte pizzaoven, buitenkeuken en loungehoek maken dit een plek waar je graag samenkomt met familie en vrienden. Aan de andere zijde van de tuin wacht de houtgestookte hottub (ter overname) op een ontspannen afsluiting van de dag. Terwijl kinderen alle ruimte hebben om te spelen, ervaar je hier rust, privacy en het gevoel dat je iedere dag een beetje op vakantie bent.

De vrijstaande garage biedt opslagmogelijkheden en is uitstekend geschikt voor het stallen van auto en fietsen. Dankzij de royale oprit is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.





Een royaal perceel van 1.534 m²







12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergh

Sectie K

Perceel 1368

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.

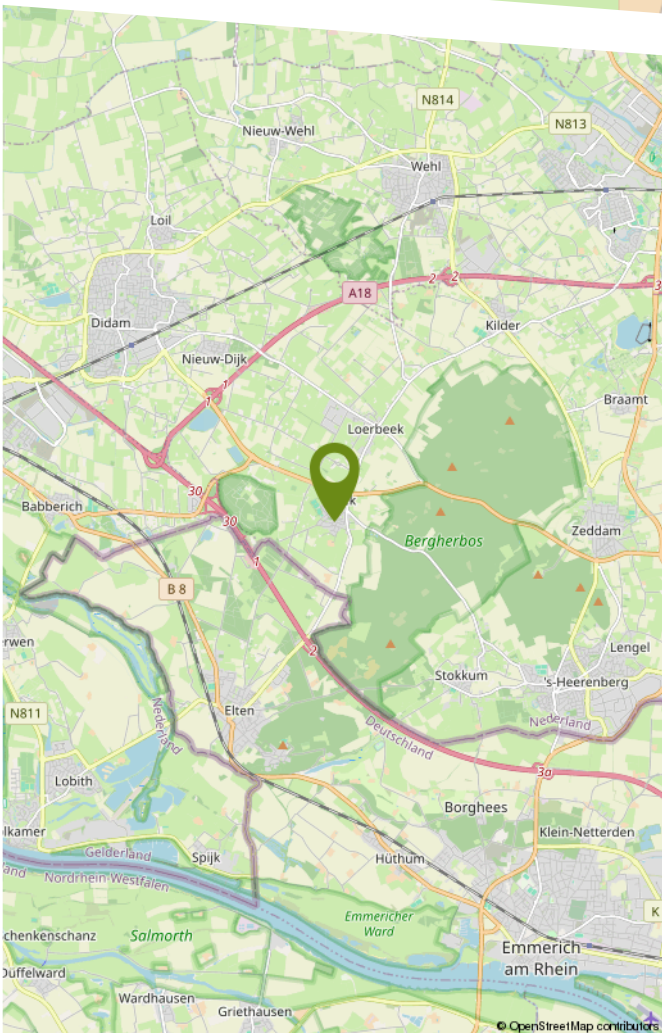
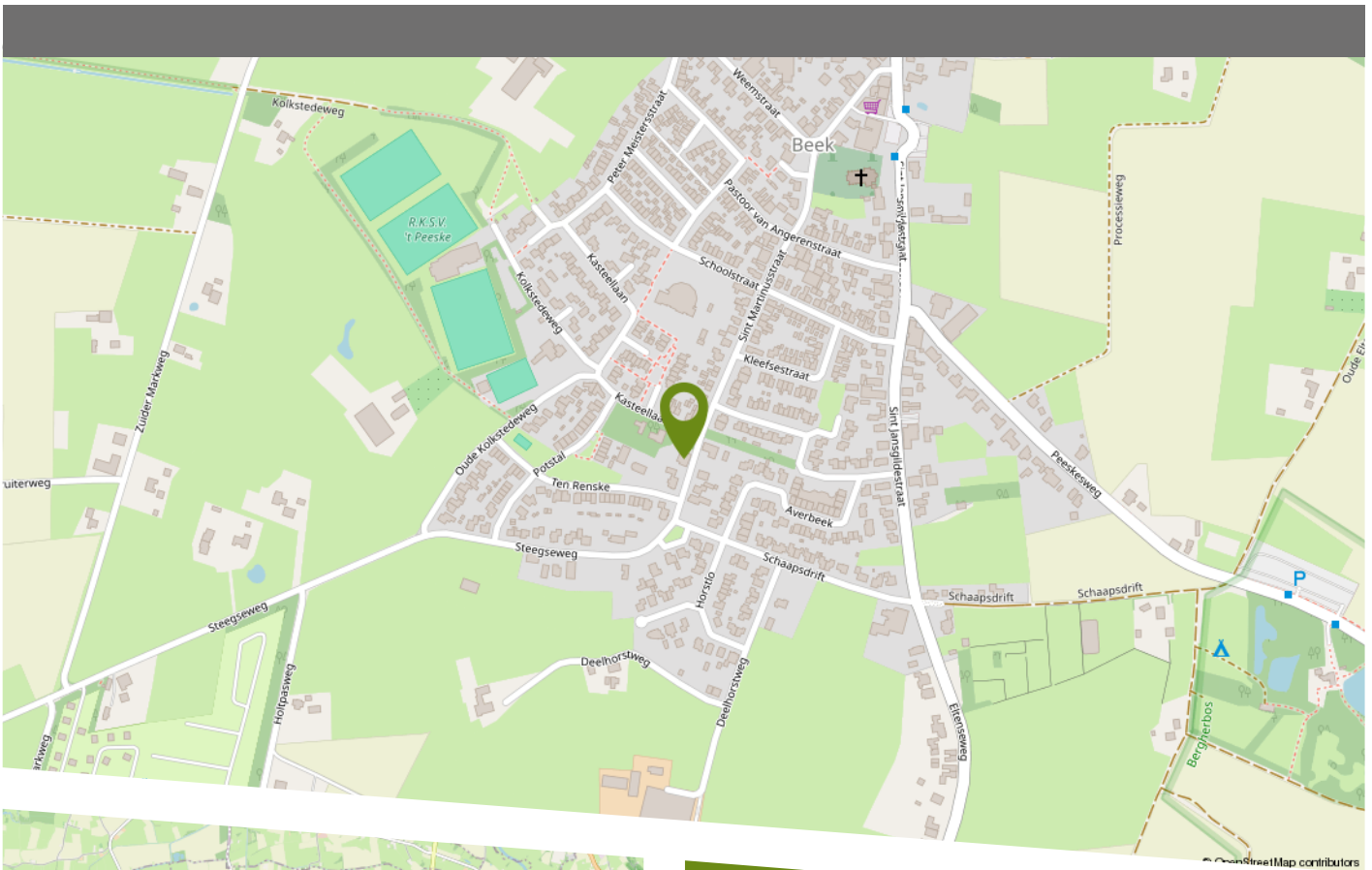
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART

LOCATIE INFORMATIE



Deze woning ligt op een rustige plek, aan de rand van de Montferlandse bossen. Hier woon je midden in het groen, met prachtige wandel-, fiets- en mountainbikeroutes vrijwel voor de deur, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Beek staat bekend om zijn gemoedelijke karakter en actieve verenigingsleven. Je vindt er onder andere een basisschool, sportverenigingen en winkels. Ook de bekende schuttersfeesten dragen bij aan de gezellige en betrokken dorpsfeer waar Beek om bekendstaat.

Tegelijkertijd zijn steden als Doetinchem en Zevenaar snel bereikbaar, net als de A12 richting Arnhem en Duitsland. Zo combineer je de rust en ruimte van het dorp met de voorzieningen van de stad.

Nabij natuur & dagelijkse voorzieningen



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
- Kast voor wasmachine/droger	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Bakkerstrolley & hangkastje		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Notenboom(pje)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Veranda en veldschuur gebouwd op en incl. de witte zeecontainer	X		
Pizza-oven op buitenkeuken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Rode zeecontainer		X	
- Hottub (Welvaere Ducktub oval)			X

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door 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.

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. 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 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.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

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.

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.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, 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. 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

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.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl