

Boxmeer

EXPORTSTRAAT 22



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1949



WOONOPPERVLAKTE
122 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
427 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
375 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Aan de rand van Boxmeer staat deze karakteristieke, vrijstaand geschakelde woning met verrassende woonruimte, een royale woonkamer, keuken in de uitbouw, meerdere slaapkamers, twee vernieuwde badkamers en een vrijstaande stenen garage. Deze woning is de afgelopen periode grotendeels gerenoveerd, waarbij verschillende ruimtes al op eigentijdse wijze zijn vernieuwd. Op enkele punten dient de afwerking nog te worden voltooid. Op de verdieping bevinden zich de slaapkamers en de vernieuwde sanitaire voorzieningen. Diverse dakramen zorgen hier voor een prettige hoeveelheid daglicht. De ruime, vrijstaande stenen garage achter de woning maakt het geheel compleet en biedt volop mogelijkheden voor parkeren, hobby of opslag.

BOXMEER & OMGEVING

Boxmeer, met zijn bruisende centrum, is gelegen in de uiterwaarden van de Maas en grenst aan het door UNESCO bekroonde natuurgebied De Maasheggen. Het centrum, met de gezellige Steenstraat, beschikt niet alleen over alle dagelijkse voorzieningen, maar ook over een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en sfeervolle horecagelegenheden. Boxmeer is goed bereikbaar via de uitvalswegen A73 richting Nijmegen en Venlo en de A77 richting Duitsland. Daarnaast beschikt de plaats over een treinstation en goede openbaarvervoersverbindingen.

ALGEMEEN

- De woning is grotendeels gerenoveerd in 2026.
- De woning wordt verwarmd middels een warmtepomp.
- De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.
- Daarnaast beschikt de woonkamer over een houtkachel/inzethaard.
- De woning is voorzien van elektrische rolluiken
- Diverse voorzieningen, waaronder de rolluiken, het dakraam en de verlichting, zijn te bedienen via een domoticsysteem.
- Ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
2



EXTERNE BERGRUIMTE
54 m²





BEGANE GROND

De royale woonkamer heeft een warme, karaktervolle uitstraling door de authentieke plafondbalken, bakstenen accentwand en sfeervolle inzethaard met ingebouwde ventilatoren. Daarnaast beschikt de ruimte over geïntegreerde LED-verlichting en bekabelde netwerkaansluitingen. Aansluitend bevindt zich de lichte woonkeuken met rechte keukenopstelling en zicht op de achtertuin. De elektrische installatie is reeds voorbereid op elektrisch koken en een toekomstige uitbreiding van de keukeninstallatie.



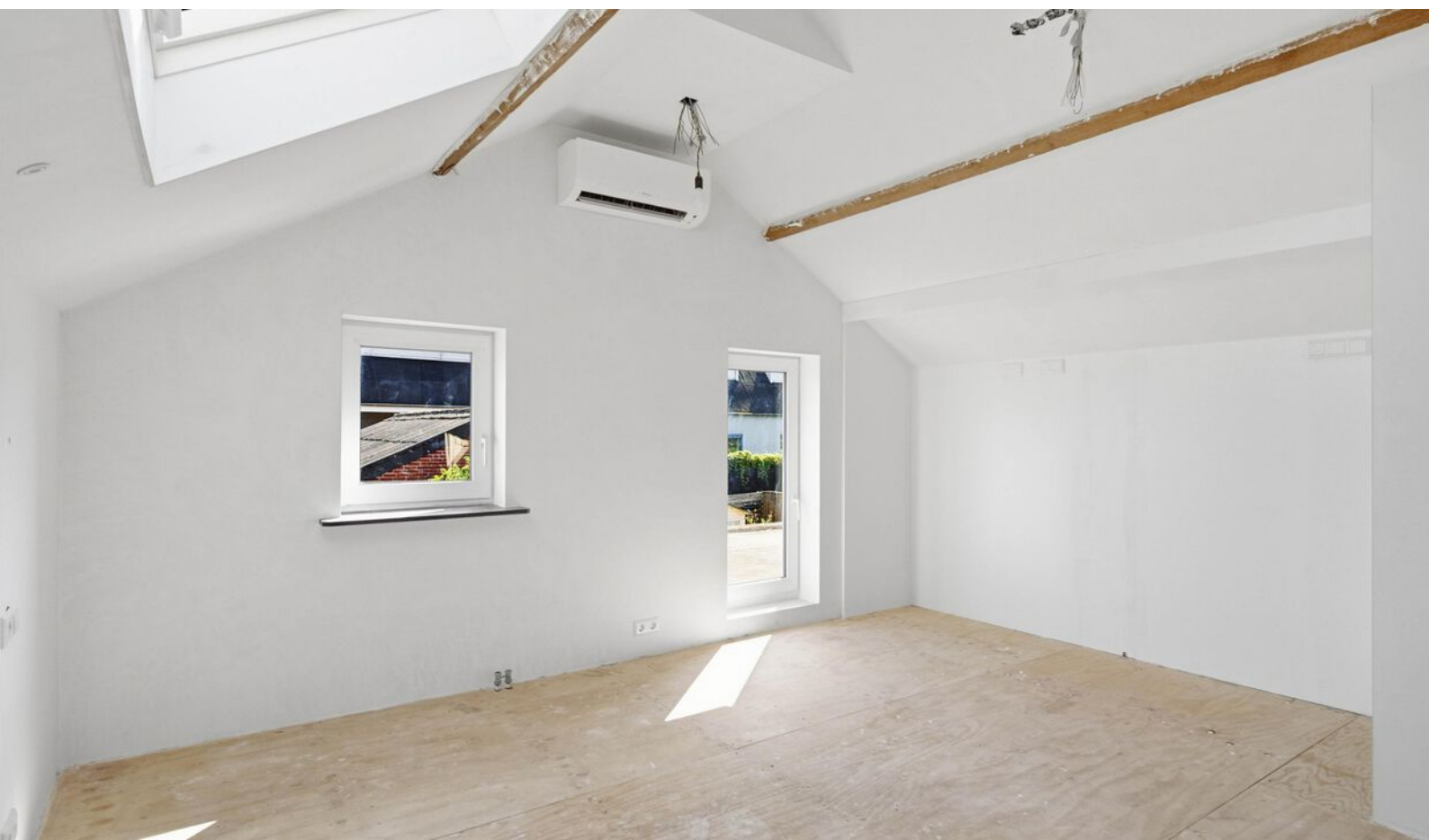


BEGANE GROND

De ruime ontvangsthal is voorzien van geïntegreerde LED-verlichting, een vernieuwde houten trap en extra daglicht via het Fakro-dakraam op de overloop. Een elektrisch bedienbaar vloerluik geeft via een vaste trap toegang tot de kelder. Het separate toilet beschikt over LED-verlichting en afzuiging. Aan de achterzijde ligt de praktische bijkeuken met toegang tot de tuin, spoelbak, vaatwasseraansluiting en de vernieuwde warmtepomp-installatie. De badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, verlichte spiegelkast en LED-verlichting.







EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee volledig gerenoveerde slaapkamers, beide voorzien van Daikin airconditioning, elektrische rolluiken en ruime elektravoorzieningen. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast over twee elektrisch bedienbare Fakro-dakramen met elektrische buitenrolluiken. De master bedroom is luxe afgewerkt met geïntegreerde nokverlichting, LED-leeslampjes en USB-A/USB-C-aansluitingen aan beide zijden van het bed, waarbij ook de verlichting vanaf beide zijden bedienbaar is.



EERSTE VERDIEPING

De luxe badkamer is uitgevoerd met een Villeroy & Boch Squaro whirlpoolbad met douchevoorziening, wandcloset en hoogwaardig badmeubel. Elektrische vloerverwarming en een handdoekradiator zorgen voor extra comfort. Het bad is voorzien van een Viega Multiplex Trio E3 elektronisch badmengsysteem voor comfortabele regeling van temperatuur en vulhoogte. De badkamer wordt compleet gemaakt door een elektrisch verwarmde spiegel met geïntegreerde LED-verlichting en stijlvolle, in het plafond weggewerkte verlichting.



TUIN

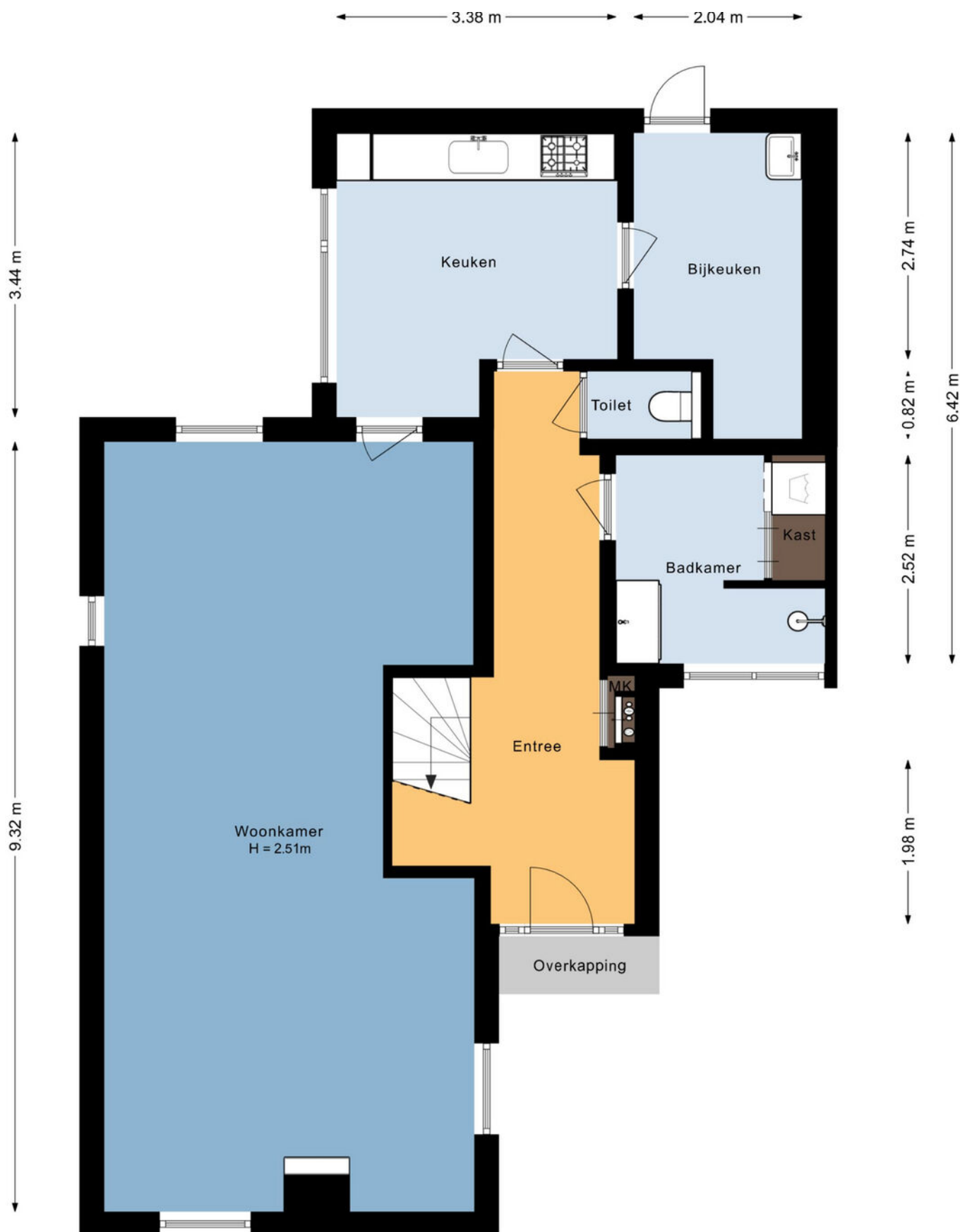
De verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin combineert een royaal terras, gazon en volwassen beplanting en biedt volop ruimte om buiten te genieten. De tuin is volledig omsloten met een nieuwe houten schutting, afsluitbaar via een poort en voorzien van geautomatiseerde buitenverlichting en meerdere buitenstopcontacten.



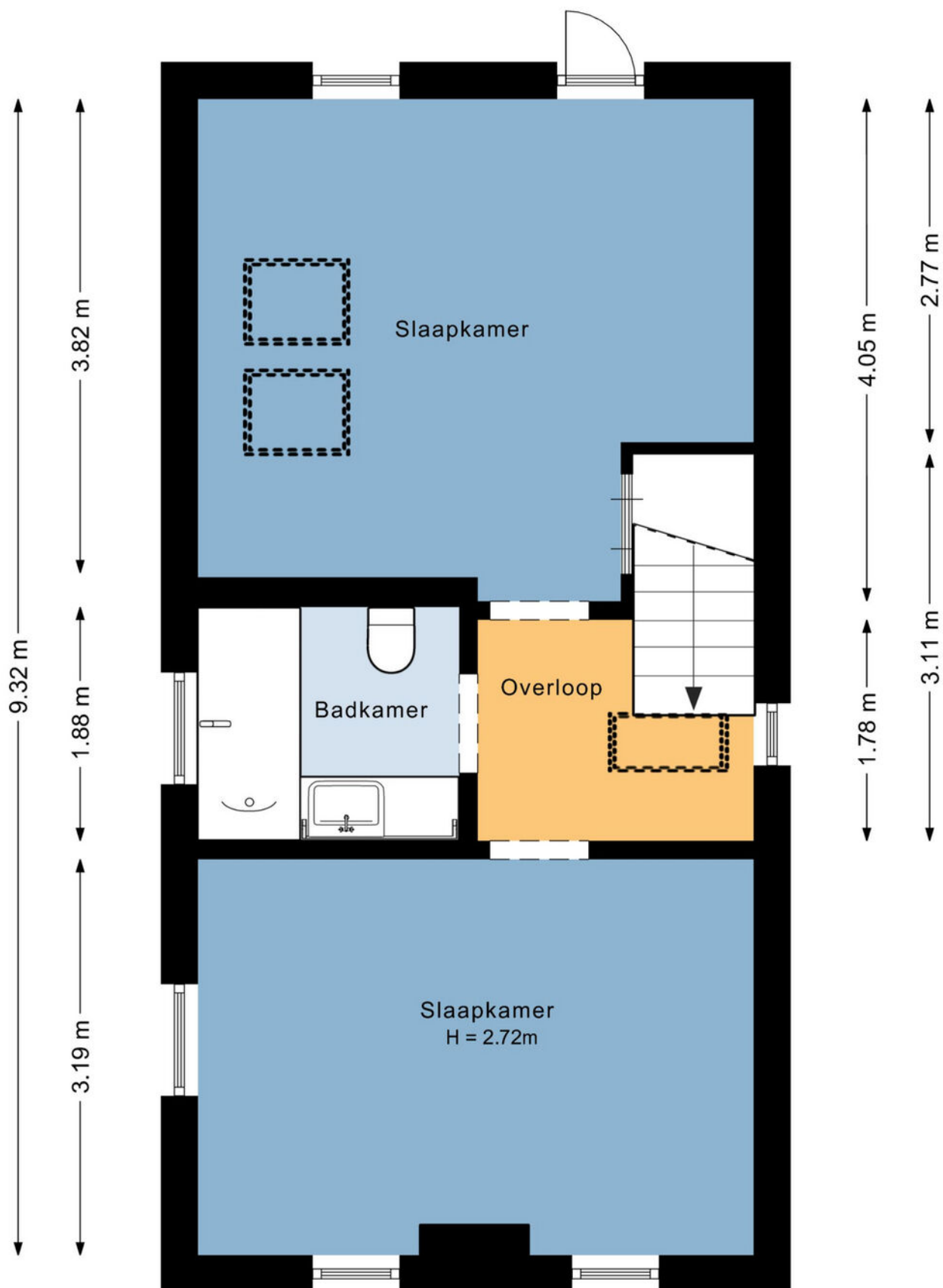
GARAGE

De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting. Naast de woning ligt een royale, volledig bestrate oprit met voldoende ruimte om een auto voor de woning te parkeren. Via het pad naast het huis is tevens de achterzijde van het perceel bereikbaar. De achtertuin is ruim opgezet en grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met een royaal betegeld terras, een gedeelte gazon en enkele volwassen groene beplanting. Achter op het perceel bevindt zich de vrijstaande stenen garage.

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



KELDER

← 4.60 m →

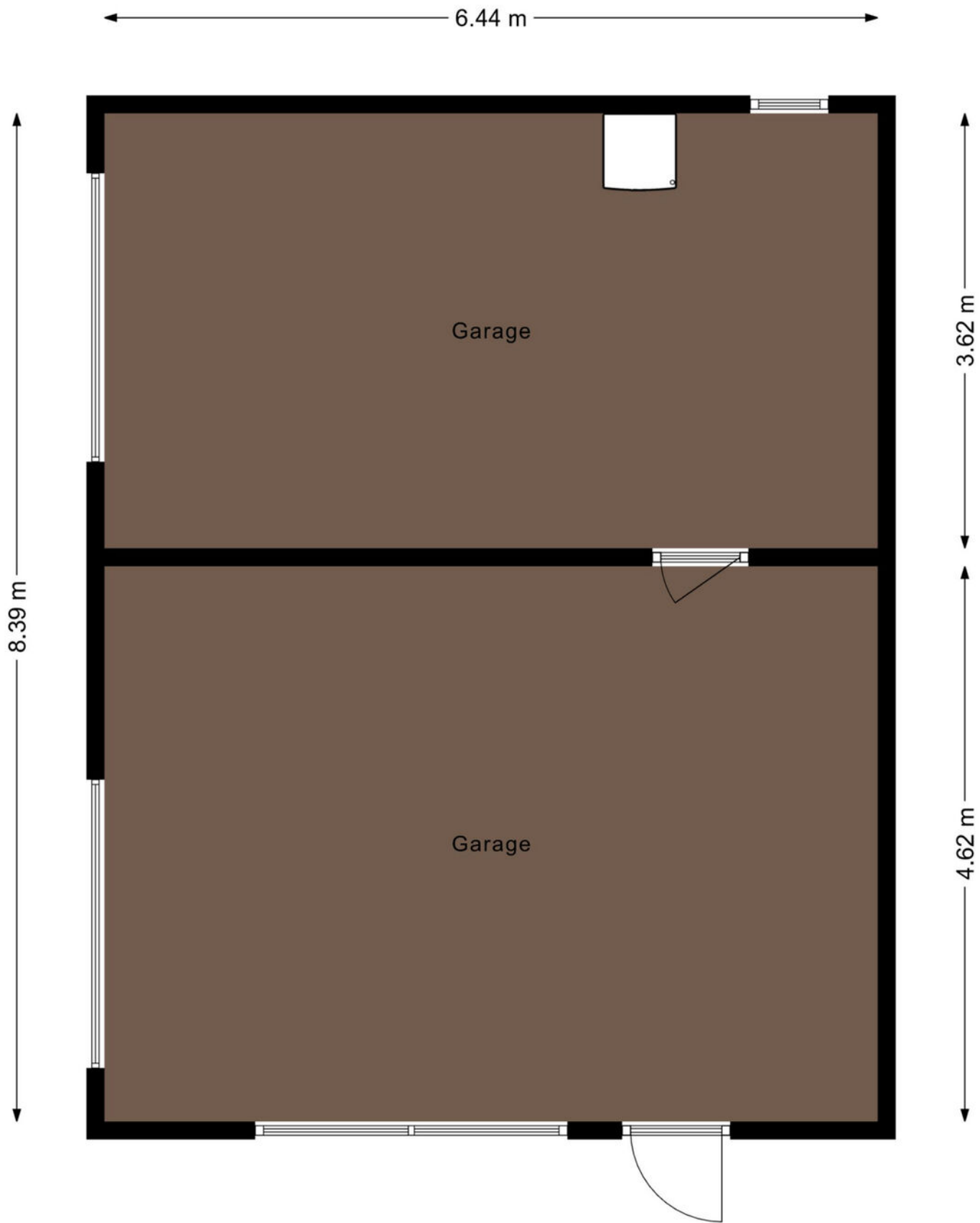
↑ 1.88 m ↓



↑ 1.88 m ↓

← 4.60 m →

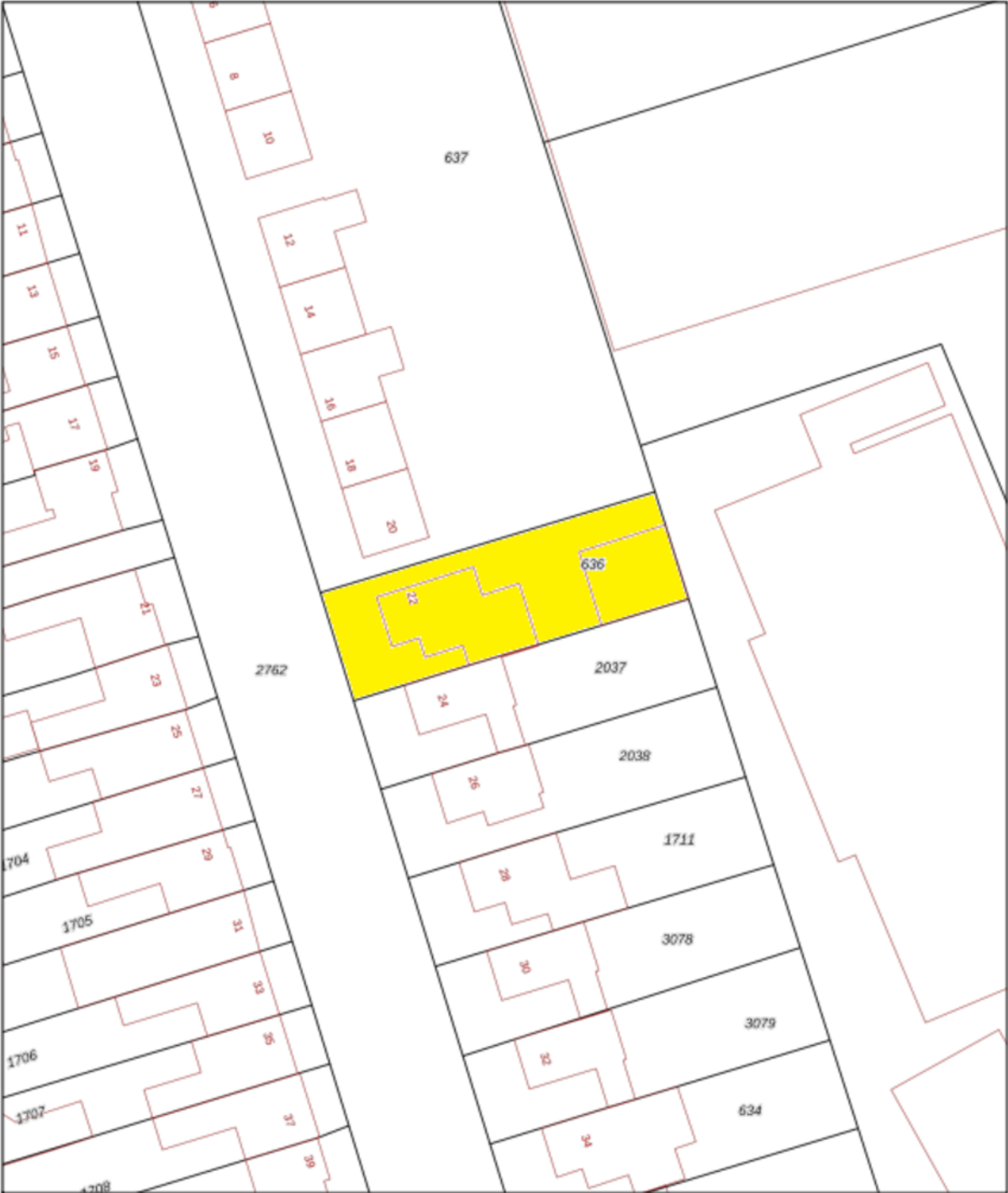
GARAGE



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie L

Perceel 636

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Verlichting

Raamdecoratie/zonwering binnen

Vloerdecoratie

Interieur

Overige

Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur

Toilet

Badkamer

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Warmwatervoorziening

Tuin

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.

Heeft u interesse in **Exportstraat 22?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

