



Elsenewal 1

6118 BM, Nieuwstadt

Vraagprijs € 689.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
sittard@ovida.com | 046 420 44 00



Omschrijving

Algemeen

Op een rustige, groene locatie in het charmante Limburgse dorp Nieuwstadt ligt deze goed onderhouden, deels gerenoveerde, sfeervolle vrijstaande boerenwoning aan de geliefde Elsenewal. Deze woning biedt u rust, ruimte en comfort — ideaal voor gezinnen of stellen die op zoek zijn naar een sfeervolle woonplek met alle voorzieningen binnen handbereik.

Authenticiteit en functionaliteit zijn hier volledig in balans. In dit bijzondere pand staan u o.a. een ruime woonkamer en leef-keuken, (minimaal) vijf slaapkamers, een badkamer en een kantoor-/werkruimte ter beschikking. Het pand kenmerkt zich door een consequent materiaalgebruik, veel (leef)ruimte en multifunctionele gebruiksmogelijkheden. Zo is deze woning uitermate geschikt om royaal wonen en werken te combineren, maar ook gezamenlijk wonen met bv. ouders behoort hier tot de mogelijkheden.

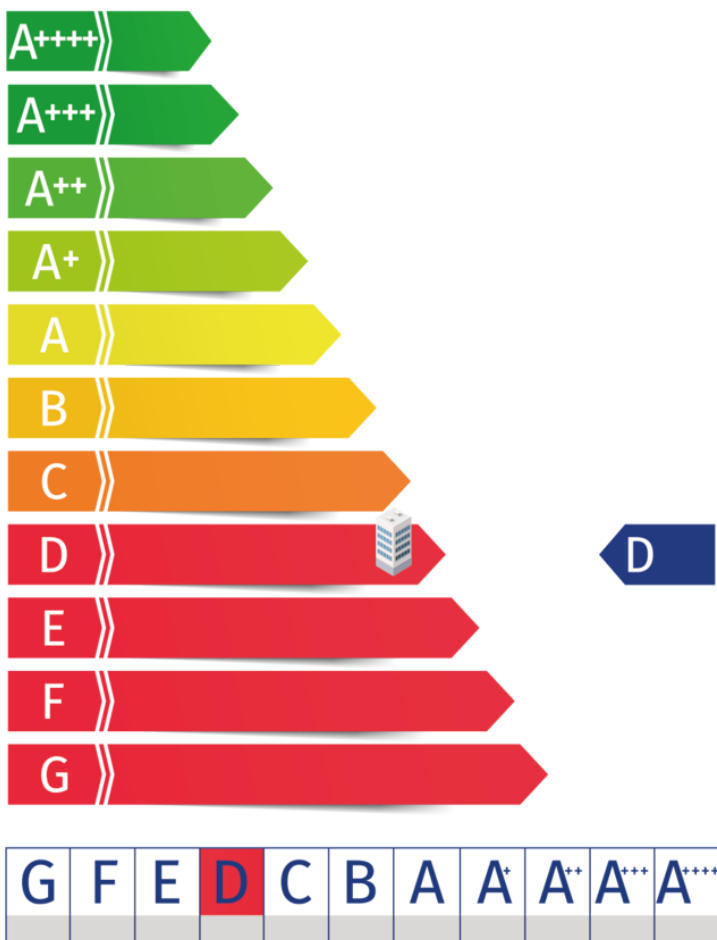
Ligging:

Gelegen aan de zuidrand van Nieuwstadt, op loopafstand van het centrum met voorzieningen zoals supermarkt, bakker, slager en basisschool. Snelle verbinding naar Sittard en naar snelweg A2.

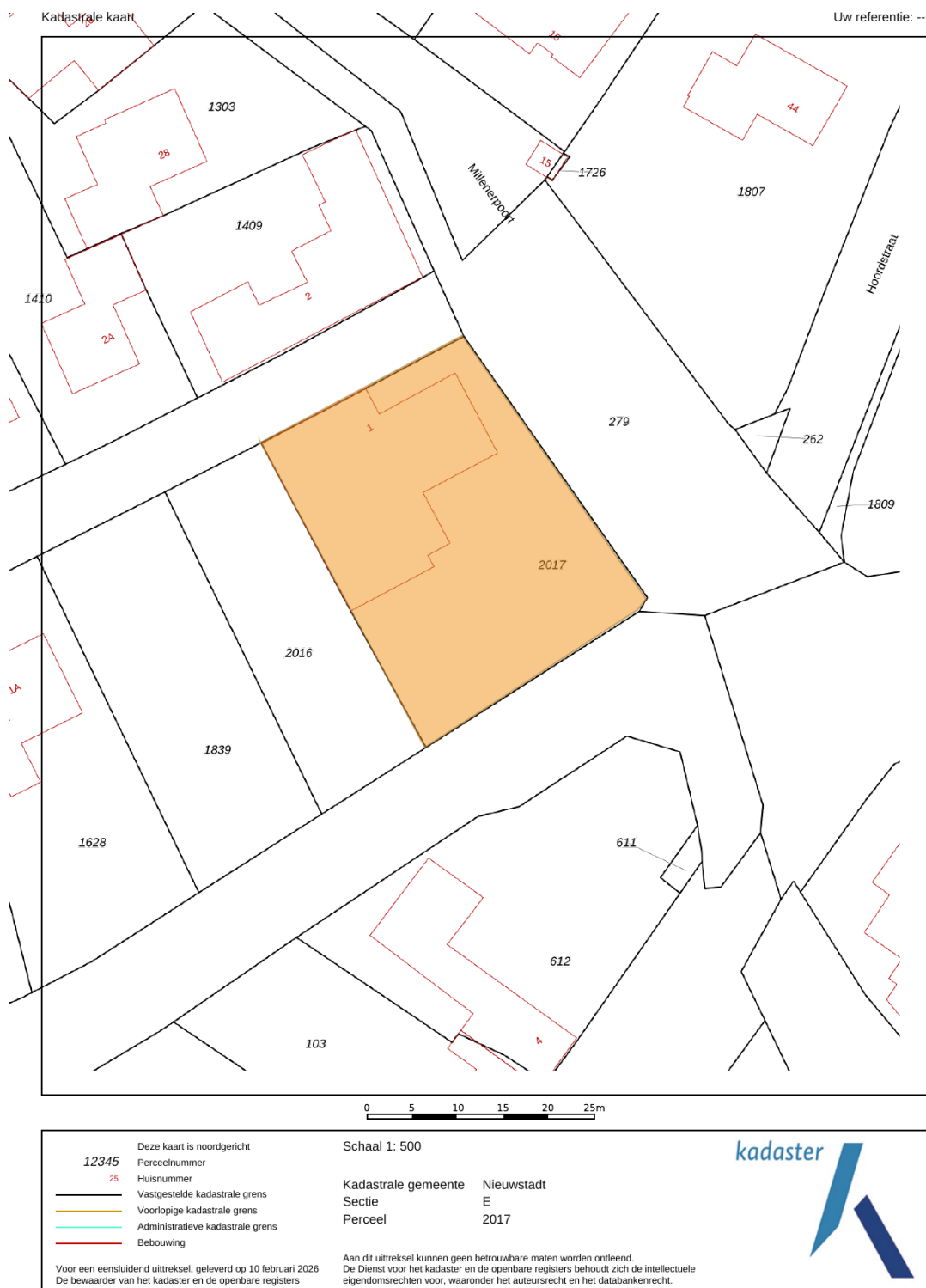
De ligging van deze woning is echt ideaal. Deze woning bevindt zich in een aantrekkelijke omgeving in de gewilde buurt nabij huize Witham. Doorzicht naar de velden aan de achterzijde (vanaf 1e verdieping en zolder). De geleenbeek grenzend aan de achtertuin wordt volgend jaar meanderend aangelegd in de achterliggende velden. Bovendien ben je met de auto binnen enkele minuten op de dichtstbijzijnde uitvalsweg en de autosnelweg.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 689.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Soort	woonboerderij	Garage	aangebouwd steen, garage mogelijk
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Kamers	10	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Slaapkamers	5	Woonoppervlakte	237 m ²
Bouwjaar	1895	Perceeloppervlakte	1010 m ²
Overige inpandige ruimte	364 m ²	Inhoud	2366 m ³



Kadaster



Adres:

Elsenewal 1

Gemeente:

Nieuwstadt, Echt-Susteren

Soort:

woonboerderij

Postcode / Plaats:

6118 BM, Nieuwstadt

Perceelgrootte

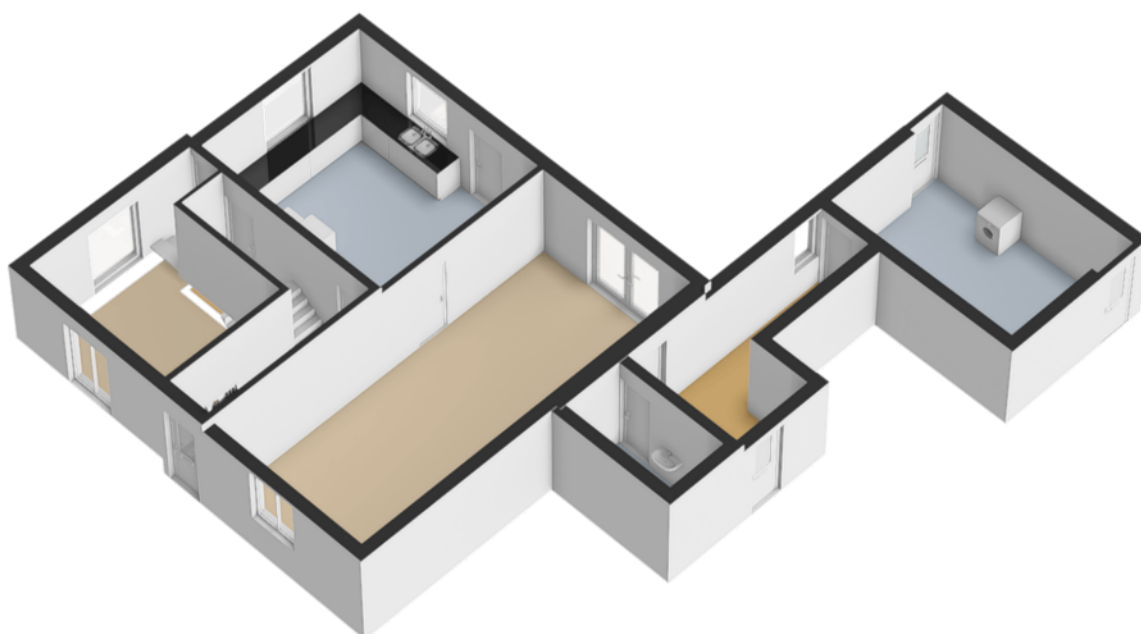
1010 m²

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realtatemedi

Plattegronden

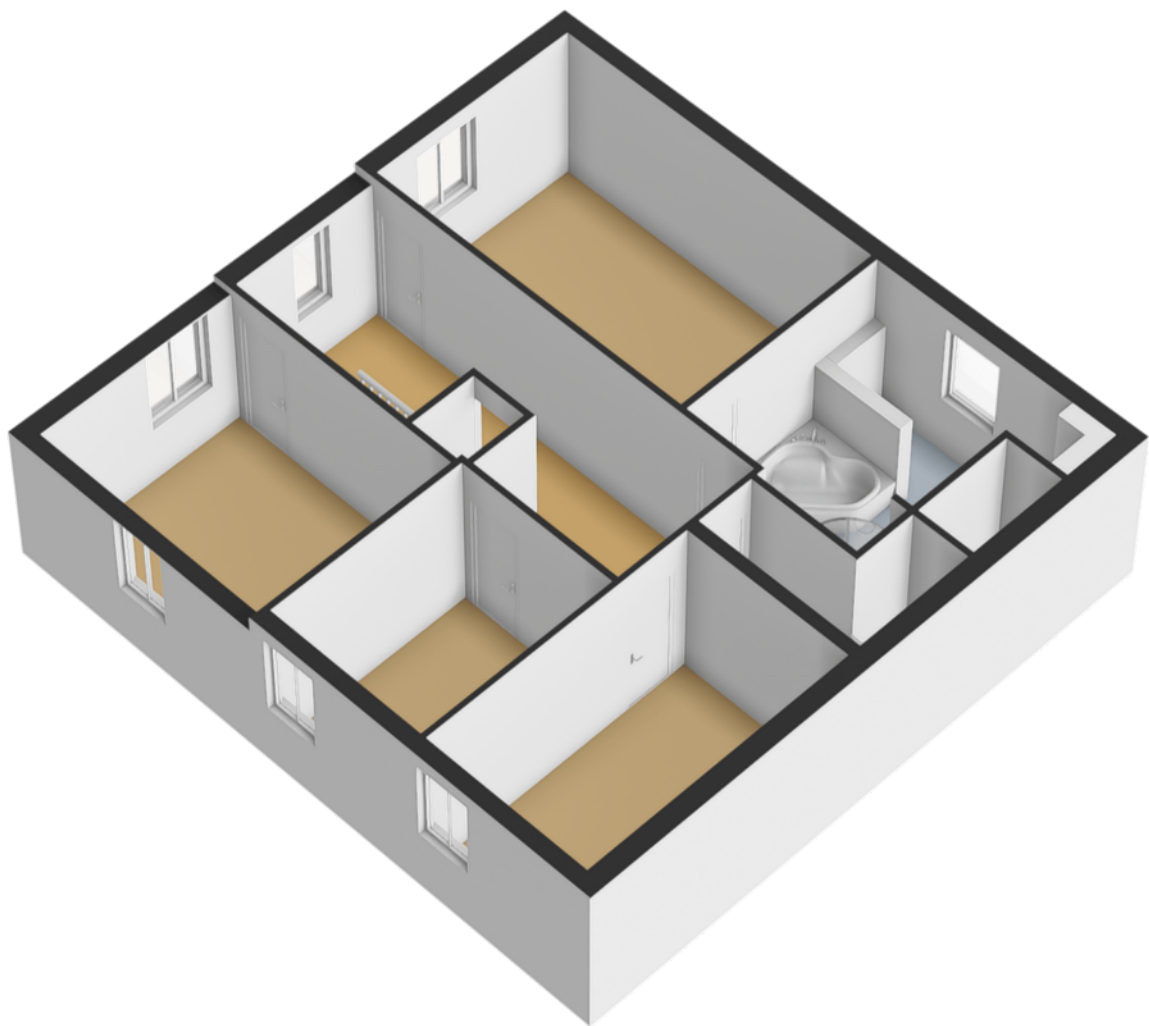


Plattegronden

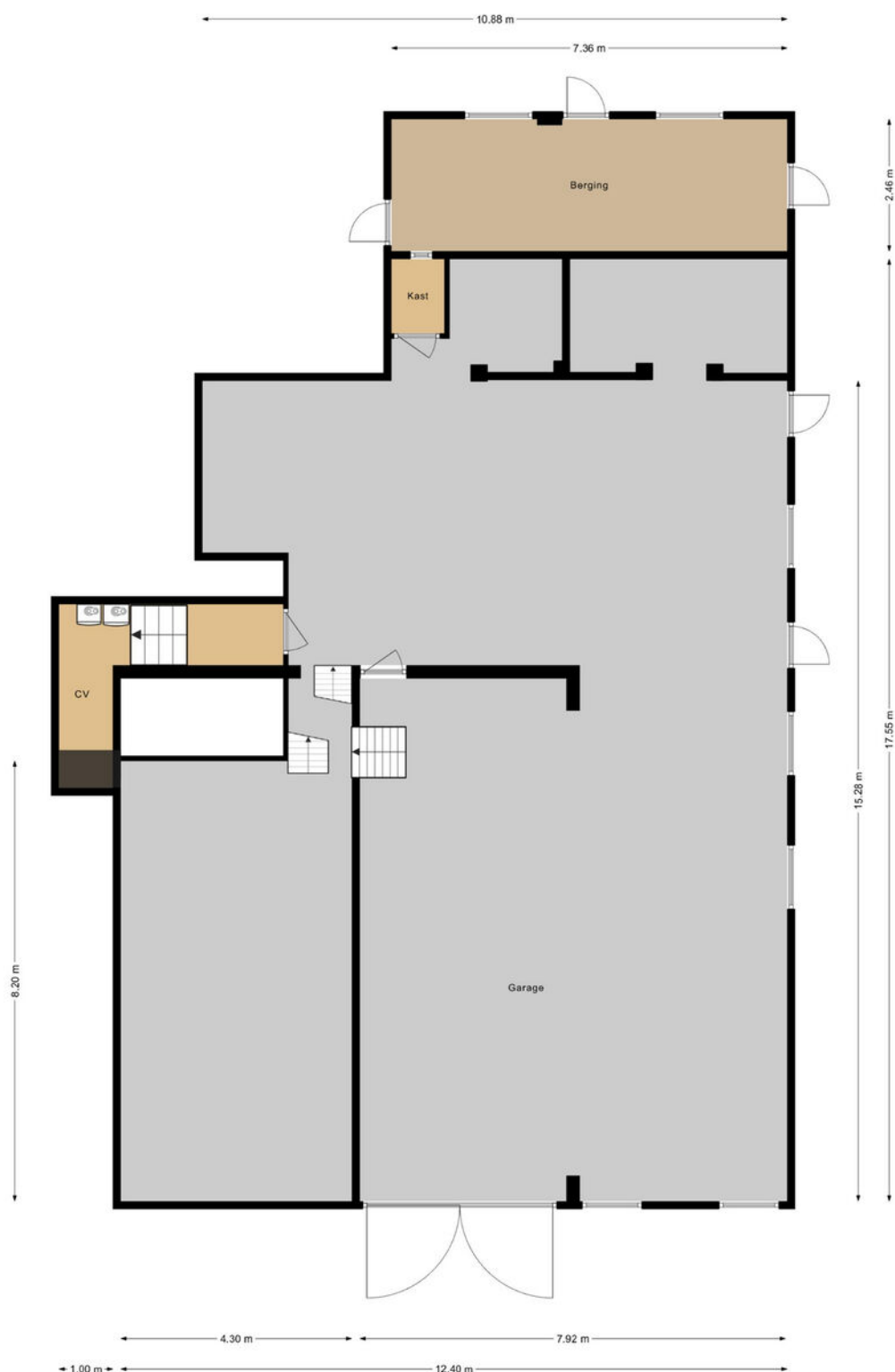


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

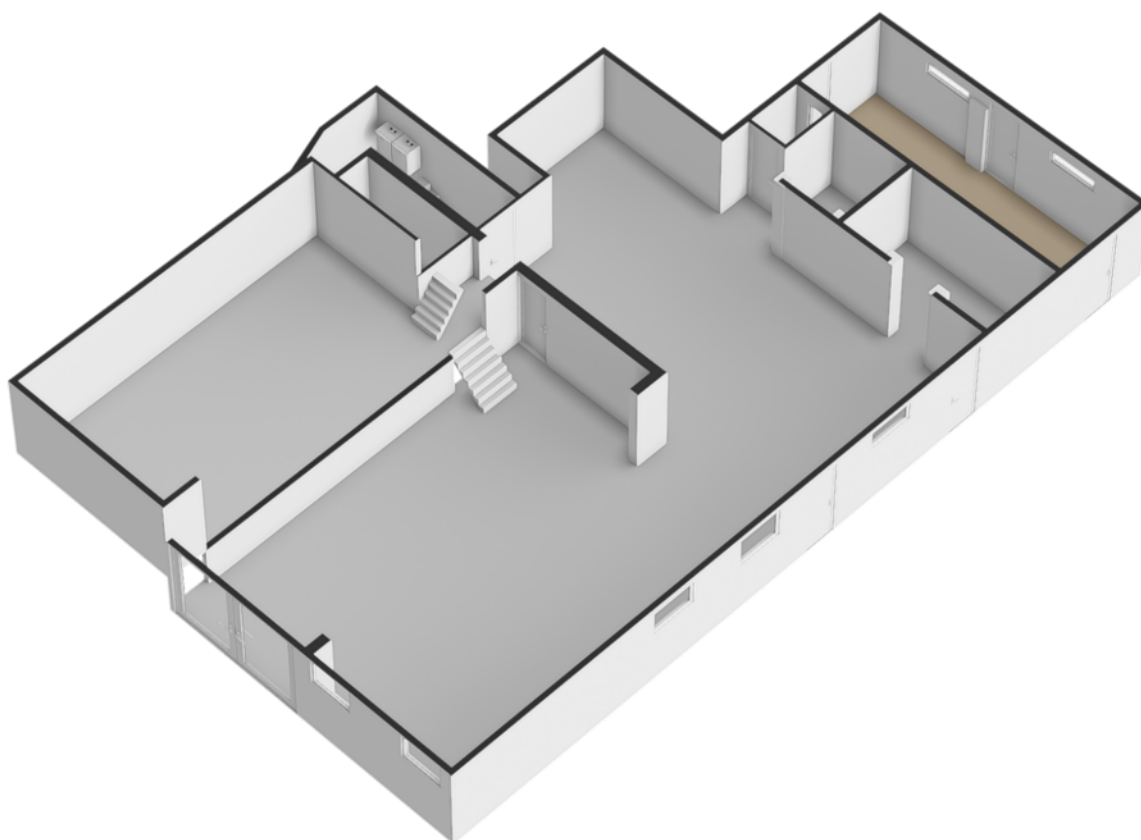


Plattegronden

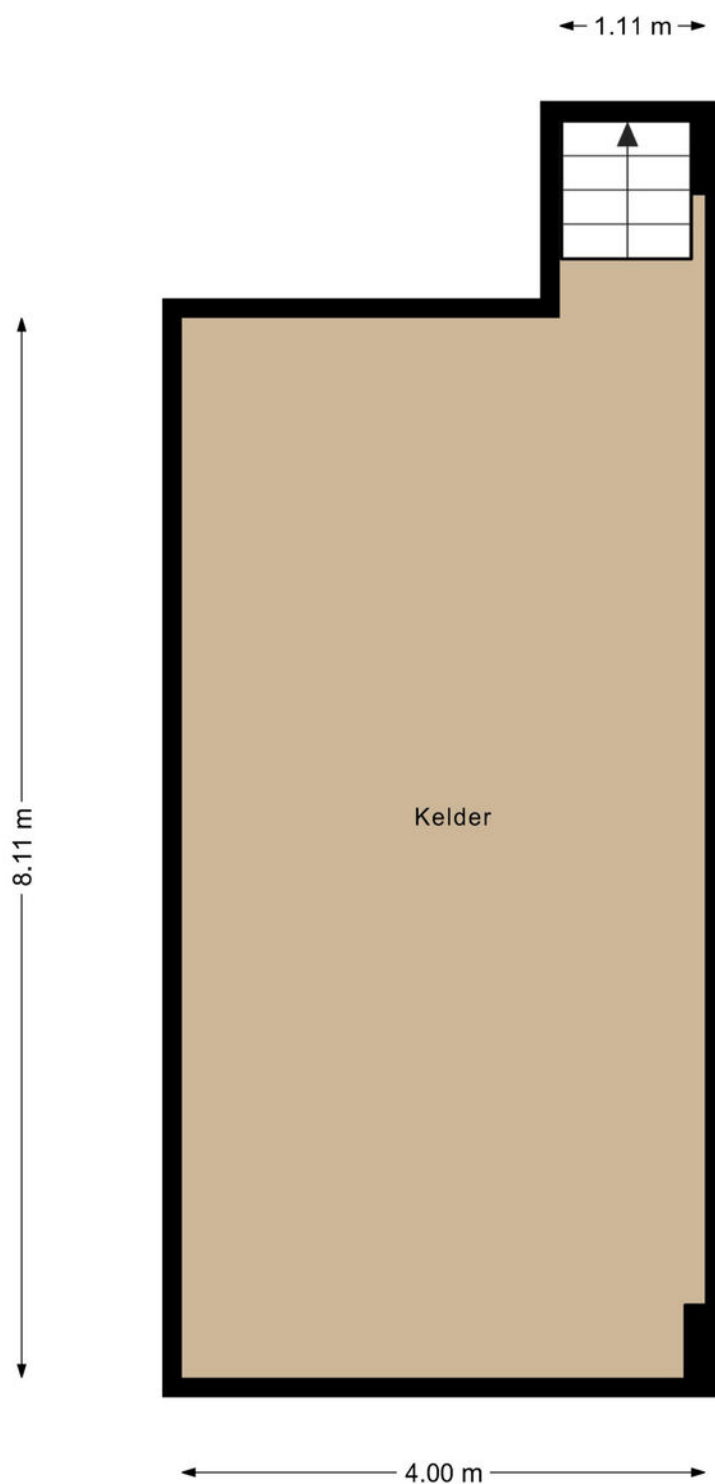


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

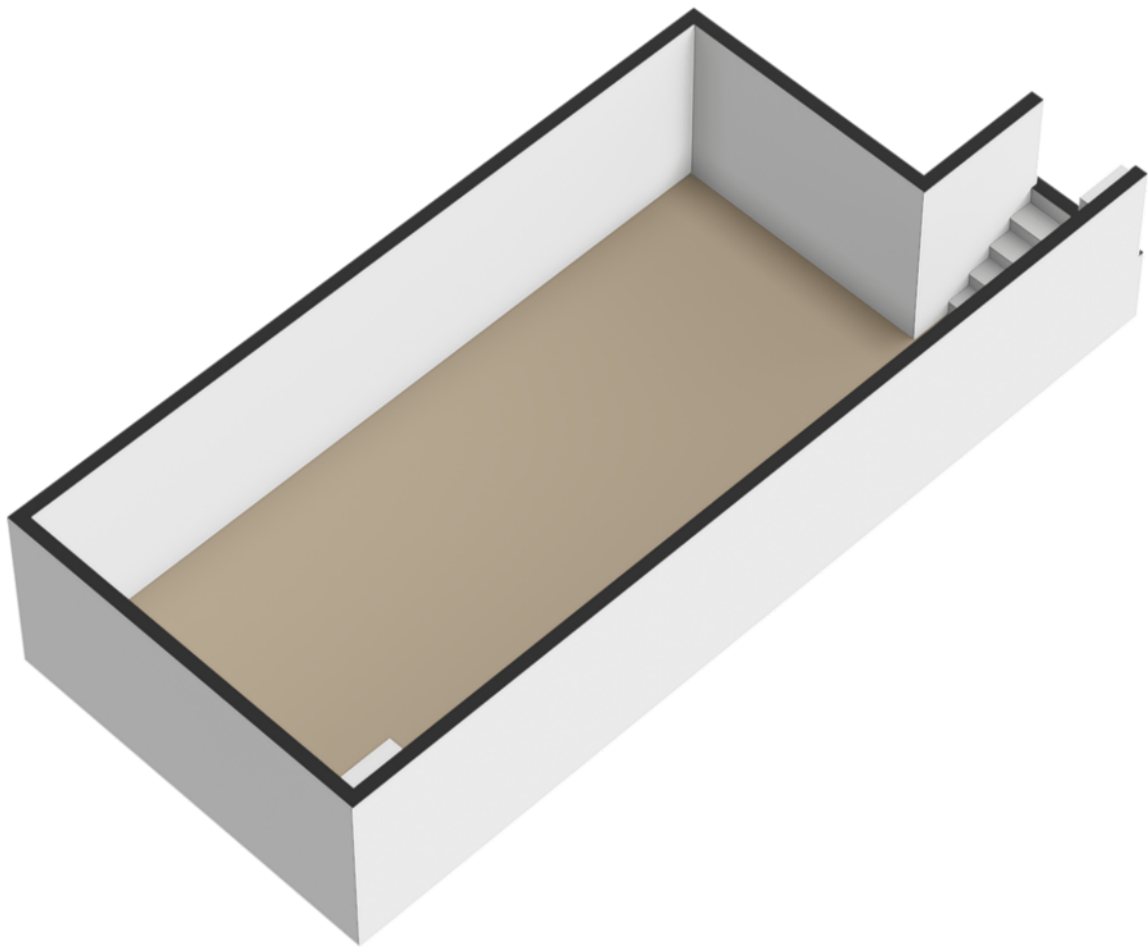


Plattegronden

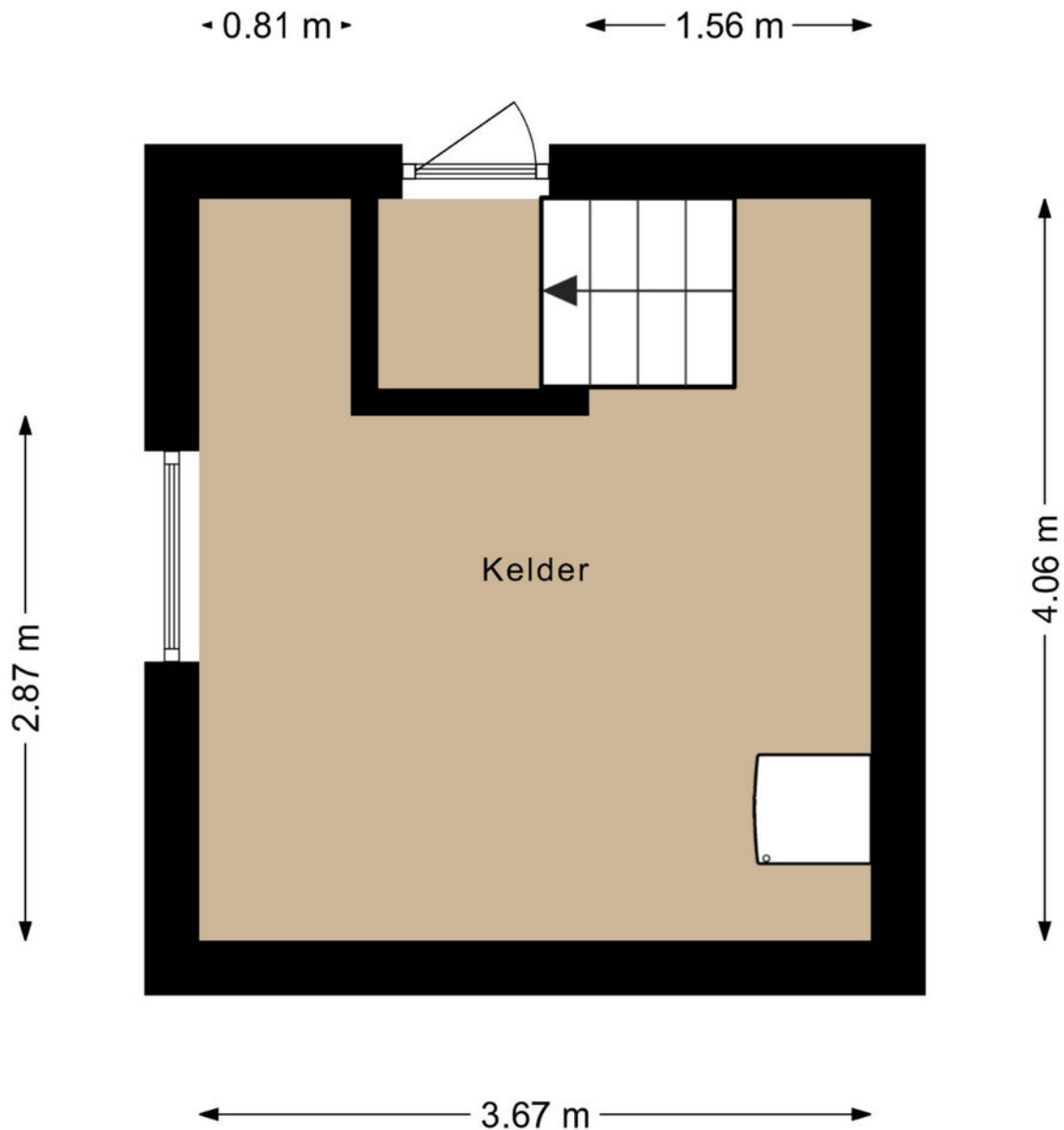


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

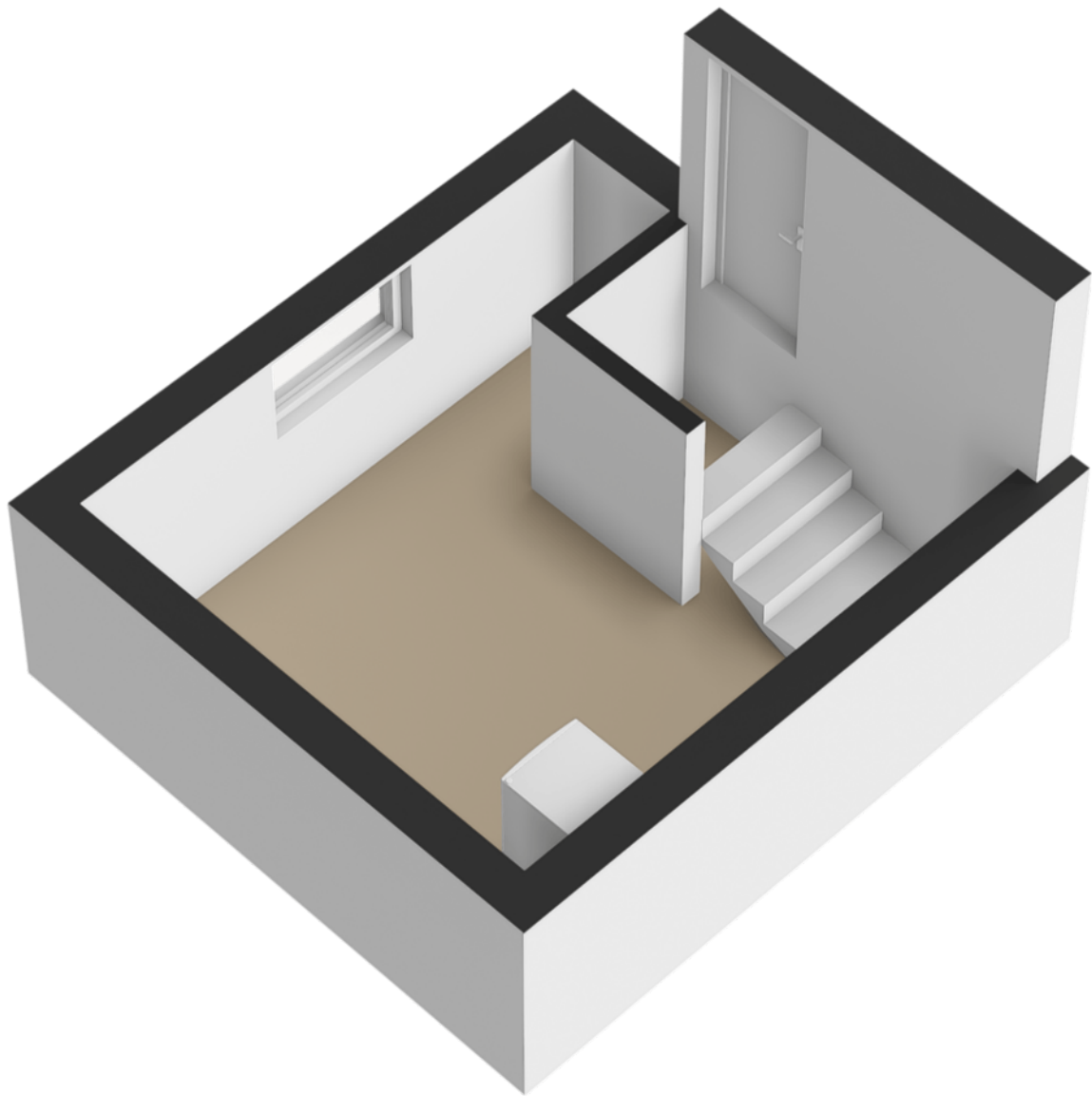


Plattegronden

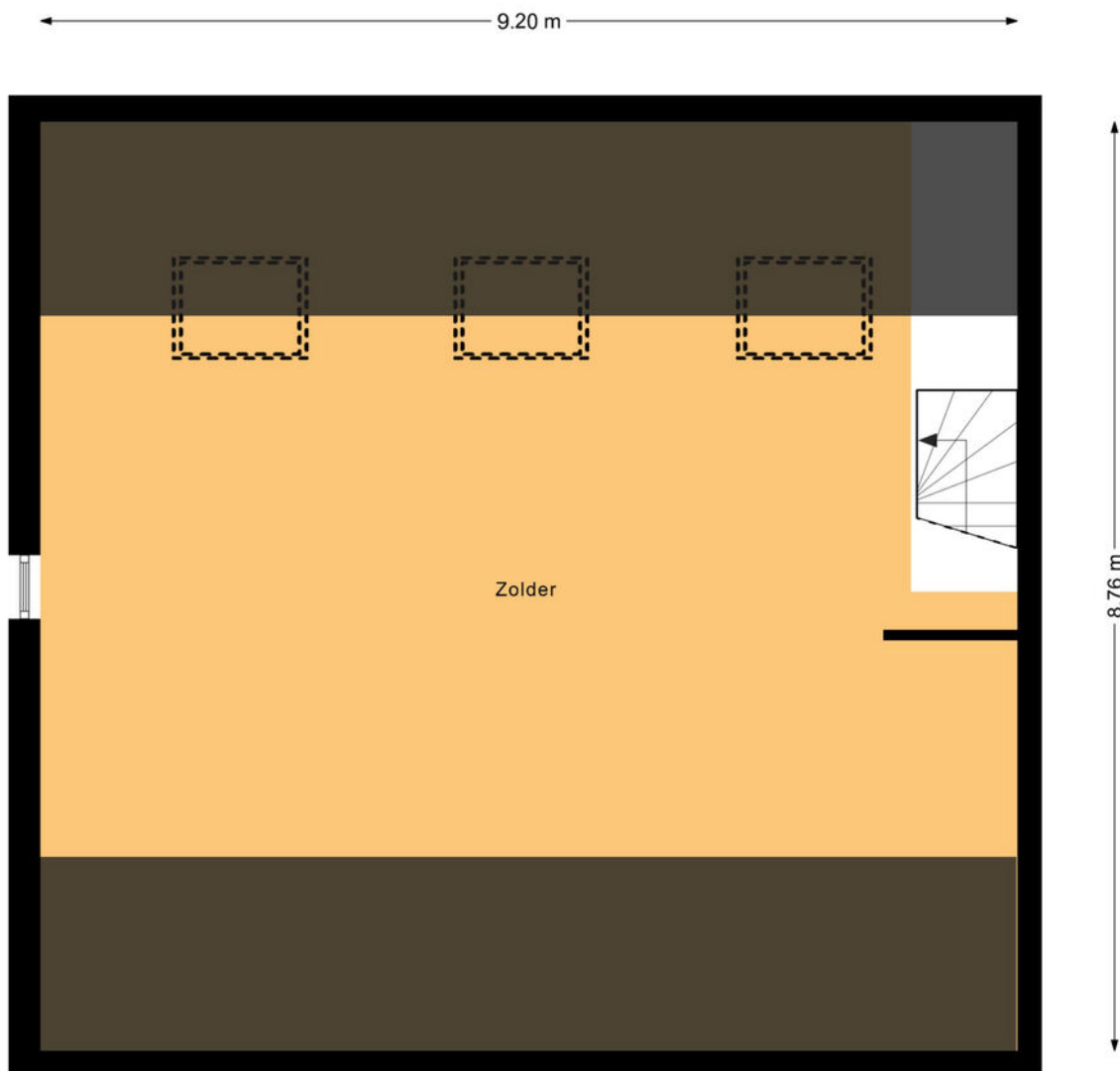


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

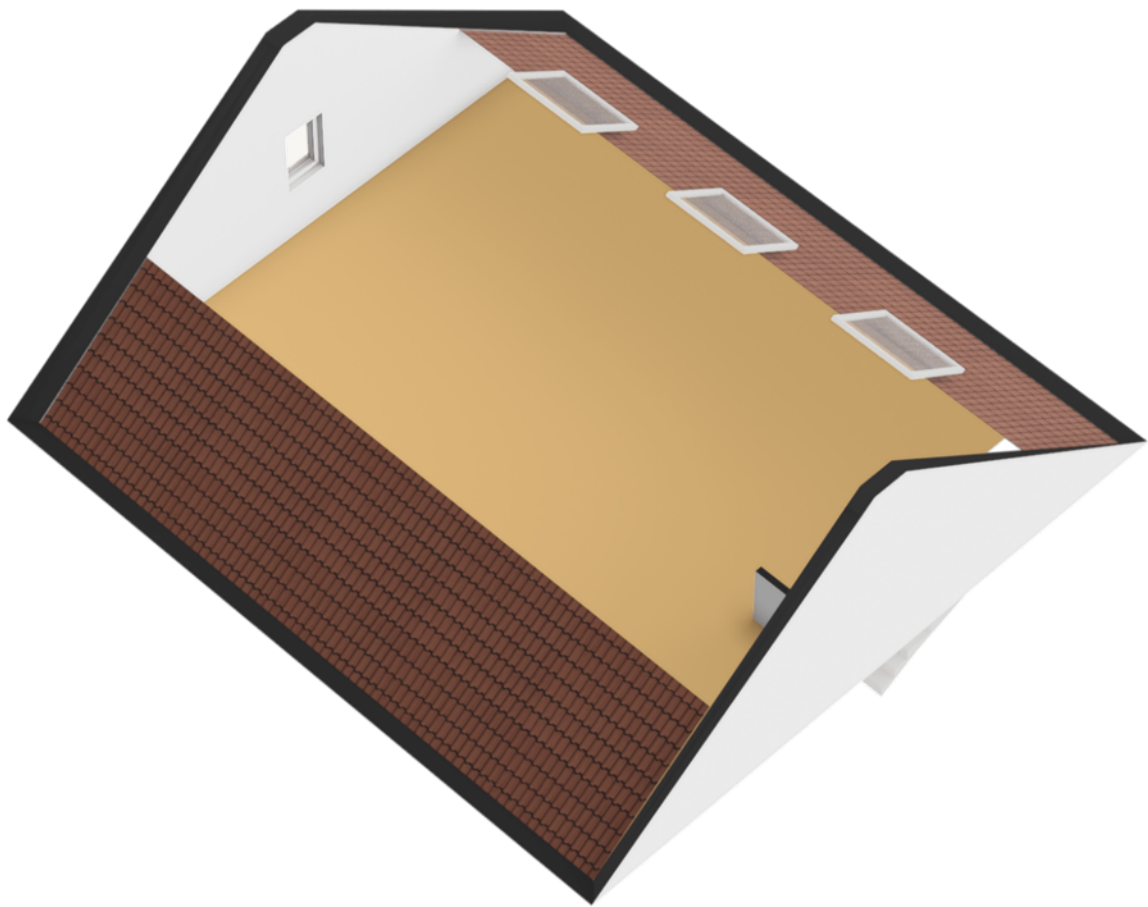


Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden



Indeling

Woonhuis

Souterrain:

Provisiekelder 1 (3.67 x 4.06m)

Provisiekelder 2 (4.00 x 8.11m)

Begane grond:

De representatieve entree/hal is voorzien van de natuurstenen (granieten) tegelvloer, de gemoderniseerde meterkast en de hardhouten trap naar de eerste verdieping.

Via de hal is er toegang naar de leefkeuken.

De gezellige leefkeuken is voorzien van de keukenin hoekopstelling met een kookeiland v.z.v.

de volgende apparatuur; comfortabele kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en een koelkast.

Vanuit de keuken is er verbinding met de voormalige "opkamer"; thans in gebruik als kantoor/werkkamer/study (ca. 4.97 x 4.32m), en naar provisiekelder 1.

De woonkamer is vanuit de keuken te bereiken.

De doorzon woonkamer (ca. 8.71 x 3.97m) is voorzien van een Noorse lestenen vloer en dubbele openslaande tuindeuren naar het terras.

Portaal, met inpandige toegang tot de schuur.

Gastentoilet met fonteintje.

Bijkeuken (ca. 4.70 x 3.29m) alwaar alle witgoedaansluitingen zich bevinden.

Eerste verdieping:

Riante overloop met toegang naar vier comfortabele slaapkamers, een opbergkast en de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een hoek-ligbad, een douche met spatscherm, een tweede toilet (vrij hangend met inbouwreservoir) en een dubbele wastafel met badkamermeubel.

De slaapkamers zijn ruim van opzet en voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer 1 ca. 17 m².

Slaapkamer 2 ca. 12 m².

Slaapkamer 3 ca. 11 m².

Slaapkamer 4 ca. 8 m².

Tweede verdieping / Zolder:

Via een vaste trap is de bergzolder/slaapkamer 5 bereikbaar.

Deze prachtige riante ruimte (ca. 9.13 x 6.00m) kenmerkt zich, middels drie grote velux-ramen, door de prettige lichtinval en is naar eigen smaak in te delen.

Schuur

Multifunctionele, zeer grote boerenschuur, thans overwegend in gebruik als berg/sportruimte en het parkeren van de auto.

Voor diverse doeleindes geschikt en onderverdeeld in verschillende compartimenten.

(Groot ca. 12.40 x 17.55m)

Tuin:

De royale tuin, met achterom, is mooi van opzet en biedt volop privacy. Het zeer riante terras aan de achterzijde is de ideale plek voor ontspanning. De tuin is georiënteerd op het Zuiden.

Vanuit de tuin is er toegang tot een tuinberging/schuur.

Bouw:

De woning is in 1895 traditioneel gebouwd. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk.

Het hoofddak (woning) is in 1996 vernieuwd en geïsoleerd (Unidek) belegd met keramische dakpannen.

De kozijnen zijn van hardhout (woning) met isolerende beglazing (HR ++). De verdiepingsvloeren zijn van hout.

In het jaar 1995 zijn de meterkast, de keuken en de badkamer vernieuwd.

Algemeen

Bouwjaar: vermoedelijk ca. 1895
Inhoud woning: circa 2366 m³
Gebruiksoppervlakte: circa 237 m² (woonruimte)
Overige inpandige ruimte: circa 364 m² (Schuur)
Perceeloppervlakte: 1010 m²
Aanvaarding: in overleg

Voorzieningen en installaties:

Elektriciteit: moderne, zeer uitgebreide meterkast, dag-/nachtsmeter
WATERAANSLUITING: aanwezig
GASNETAANSLUITING: aanwezig
RIOOLAANSLUITING: aanwezig
TV-aansluiting: via kabel en glasvezel
Kozijnen: hardhouten kozijnen
Isolatie: dubbel glas (grotendeels HR ++) en dakisolatie (Deels vloerisolatie (keuken en hall))
Zonwering: houten paneel-luiken aan buitenzijde ramen
Centrale verwarming: Gasgestookte cv-ketels (Remeha Calenta 40C CW5 bj. 2013) en hybride Warmtepomp (Elga Ace 4KW bj. 2024)
Warm-watervoorziening: middels cv-ketel en hybride warmtepomp
Koeling: Airco Maxicool
Zonnepanelen: 18 zonnepanelen aanwezig (Renesola JC250S-24/Bb-b- all black)

Bijzonderheden:

- Deze woning met 3 woonlagen met een zeer ruime boeren-schuur heeft alles wat je zoekt: een authentieke uitstraling, een mooie afwerking en sfeer, een fraaie locatie nabij huize Witham, veel ruimte, diverse gebruiksmogelijkheden (ook thuiswerken of kantoor aan huis), 5 slaapkamers, extra woonoppervlakte realiseren behoort ook tot de mogelijkheden door verbouwing van de ruime garage/schuur, een mooie aangelegde omheinde tuin, een eigen oprit en een goede staat van onderhoud.
- Deze woning combineert de charme van het verleden met het comfort van vandaag. Authentieke elementen, mooie details en een unieke sfeer zorgen voor een warme en gezellige leefomgeving
- Ruime indeling: Met 10 kamers, waarvan 5 slaapkamers, is deze vrijstaande woning uitermate geschikt voor een groot gezin. Er is voldoende ruimte voor iedereen, en je hebt zelfs de mogelijkheid om een kantoor aan huis te maken of te kiezen voor dubbele bewoning.
- Nagenoeg alle ramen in het pand zijn voorzien van stijlvolle houten paneel-luiken
- Buitenschilderwerk is in 2026 vernieuwd
- Gehele elektrische installatie vernieuwd in 1995
- Beschermd dorpsgezicht (gemeentelijk monument)
- Onafhankelijk bouwkundig inspectierapport aanwezig

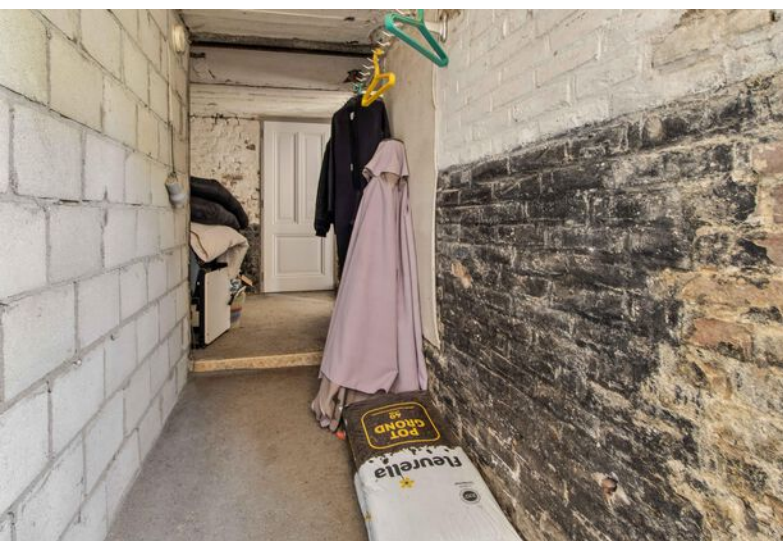




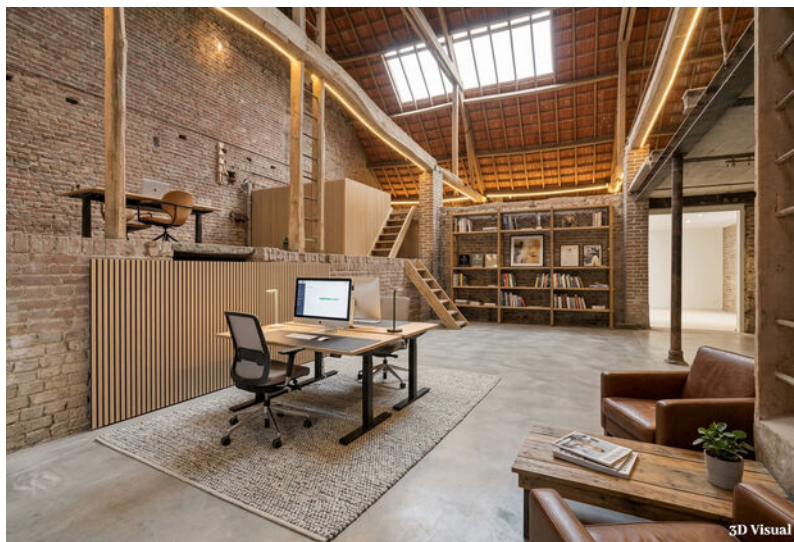














Gemeente Echt-Susteren

De gemeente is in 2003 ontstaan als gevolg van een fusie tussen de voormalige zelfstandige gemeenten Echt en Susteren.

Een gemeente omringd door buitenlandse grenzen. Het is hierdoor een van de 4 gemeente in Limburg welke aan zowel Duitsland als België grenst. De gemeente Echt-Susteren wordt ook wel het smalste stukje van Nederland genoemd.



Smalste stukje Nederland

De gemeente telt ruim 31.744 inwoners en bestaat uit 6 officiële kernen.

Een plek waar je de hectiek van vandaag de dag kunt ontvluchten en waar je kunt onthaasten.

Bij een bezoek aan dit onontdekt stukje Nederland, ervaar je de bourgondische Limburgse leefwijze met haar pittoreske dorpjes en schitterende natuur.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Ovida makelaars?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!



OVIDA

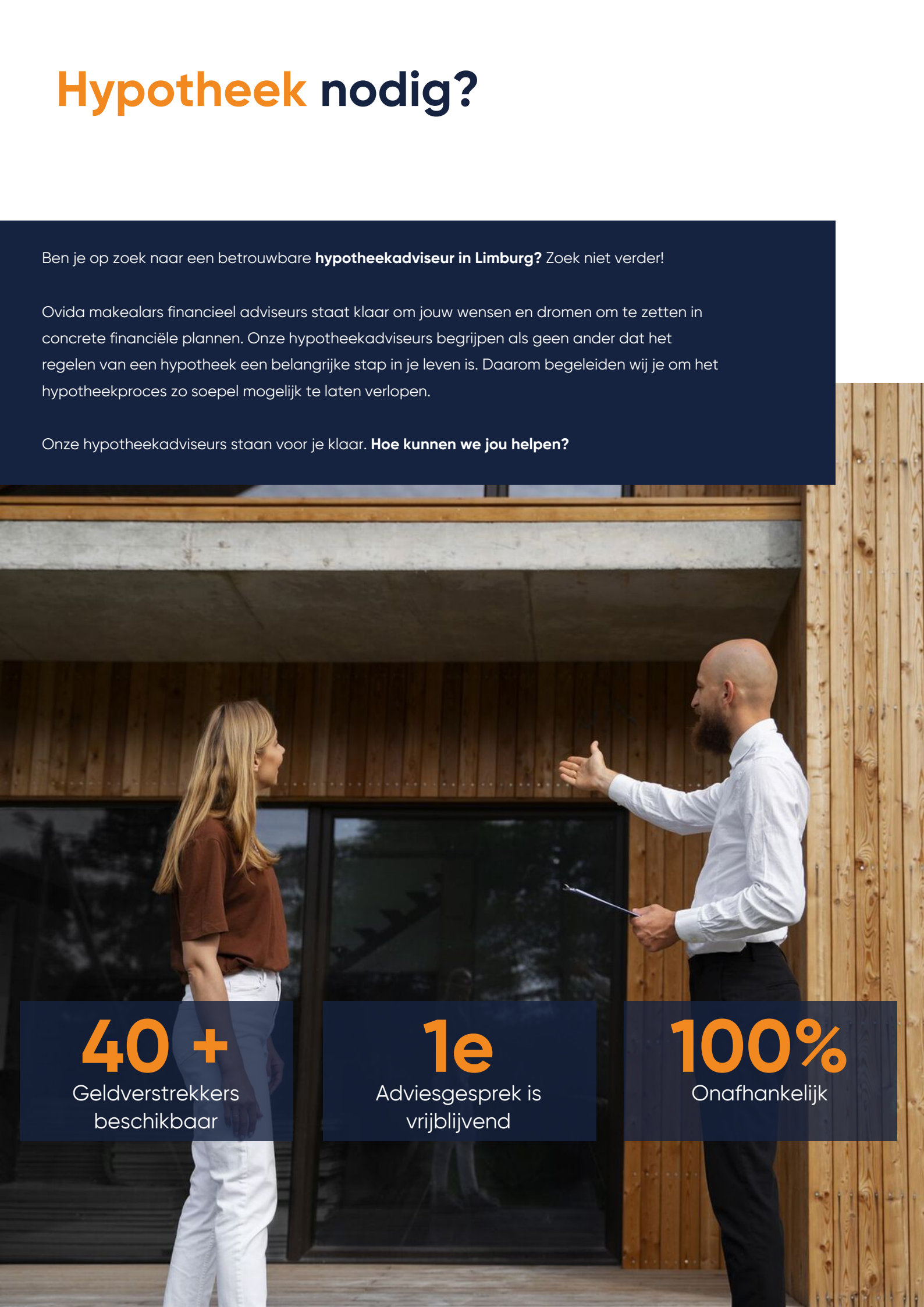
Uw woning verkopen?
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Jörg Pijls

jorgpijls@ovida.com

06 55 79 55 31 | 046 420 44 00

Vastgoedadviseur

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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.

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 binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, 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.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Ovida makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

ovida.com

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com