

TE KOOP

Hagelkruisweg 7

Sint Odiliënberg



Vraagprijs

€ 799.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Hagelkruisweg 7, Sint Odiliënberg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke halfvrijstaande woning (1933) in Amsterdamse School-stijl, gelegen aan de rand van het dorp en direct tegenover landgoed Hoosden.

Dit royale woonhuis, is deels in gebruik als Bed & Breakfast.

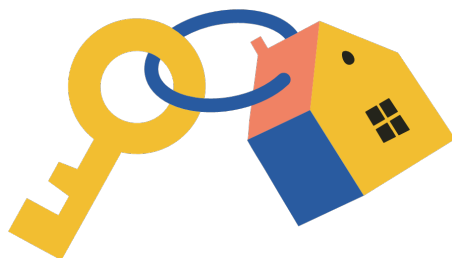
Indien u de B&B wilt overnemen, kan de vergunning via de gemeente worden aangevraagd.

Bestemmingsplan is aanwezig.

Oorspronkelijk gerealiseerd als woonhuis voor de toenmalige huisarts, ademt de woning nog steeds de sfeer en architectonische details van deze stijl.

De voordeur, entree, trap, lambrisering, glas-in-loodramen, stalen kozijnen en radiatoren zijn nog intact en geven het huis zijn bijzondere sfeer.

Met een gebruiksoppervlak van 475 m² en een perceel van 2.040 m² biedt deze woning uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden voor bijvoorbeeld werk aan huis, grote gezinnen of natuurlijk voortzetting van de



Woningbrochure: Hagelkruisweg 7, Sint Odiliënberg

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bed en Breakfast.

LET OP: de voormalige praktijkruimte (nr. 7a) en de voormalige oogstschuur (nr. 7b) maken geen deel uit van de verkoop dit is een aparte woning/kavel. Indien er ook serieuze interesse is in dit pand, staan de eigenaren open voor een gesprek.

Indeling:

Begane grond:

Via het originele toegangspad en de overdekte entree komt u in de voorhal voorzien van glas in loodramen, hierin bevindt zich de meterkast die in 2019 volledig is vernieuwd.

De voorhal biedt toegang tot de ruime hal met nog de originele houten lambrisering en het originele trappenhuis.

Vanuit de hal zijn alle ruimtes op de begane grond bereikbaar.

Te weten een ruime woonkamer met een zithoek en een ruim eetgedeelte.

Een pelletkachel zorgt voor een energiezuinige en aangename warmte.

Naast de woonkamer bevindt zich een ruimte die nu in gebruik is als lounge-ruimte.

Deze ruimte is doormiddel van schuifdeuren met glas in loodramen gescheiden van de woonkamer.

De nog originele openslaande deuren bieden toegang tot een gedeeltelijk overdekt terras.

De sfeervolle ontbijtruimte biedt uitzicht op de tuin en bevindt zich tegenover de keuken.

De keuken is voorzien van diverse moderne apparatuur waaronder een stoomoven, magnetron, vaatwasser en kraan met kokend watervoorziening. Op het kookeiland bevindt zich een glazen kookplaat met gaspitten met daarboven een rvs afzuigkap met koolstoffunctie. De ruimte wordt verwarmd door middel van infraroodpanelen.

Naast de keuken bevindt zich de toegang tot een voorraadkelder.

Direct naast de entree bevinden zich 2 toiletten met in het voorportaal een fonteintje.

De hal biedt tevens toegang tot een berging waar zich de trap bevindt tot de tweede kelder met de CV installatie (2014 warmte wisselaar in 2024 vervangen) en waarin ruimte is voor de wasmachine en de droger.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 gastenkamers voorzien van eigen badkamer.

Een tussendeur geeft toegang tot het privé gedeelte waar zich 4 slaapkamers (waarvan 1 met balkon), twee badkamers (waaronder 1 met ligbad en aparte douche) en een separaat toilet bevinden.

Daarnaast is er nog een extra berging.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich 4 gastenkamers, allen voorzien van eigen badkamer en een technische ruimte met daarin de warmwatervoorziening; een Cv-ketel (2022) met boiler.

Vanaf de tweede verdieping geeft een uitschuifbare trap toegang tot een ruime bergzolder.

Buitenterrein:

Op het ruime buitenterrein vindt zich aan de voorzijde een oprijlaan met parkeergelegenheid voor vijf auto's, een carport geschikt voor camper of caravan en een houten garage.

Naast de woning bevindt zich een fietsenstalling en de toegang tot de houten schuur.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale tuin op het zuiden met volop ruimte, met diverse zitjes en een houten tuinhuis, die als opslag voor tuinmeubels in gebruik is.

In overleg met de burens is een gedeelte van de achtertuin niet omheind, dit is uiteraard wel te realiseren.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Duurzaamheid:

In 2020 zijn o.a. 12 zonnepanelen geplaatst, een deel van de stalen kozijnen vervangen door aluminium kozijnen met HR++ glas, zijn de zoldervloer en de muur aan de oostzijde geïsoleerd.

Energie label G, is toegekend voordat de isolerende maatregelen zijn genomen!

Bij serieuze interesse in het pand is het eventueel mogelijk een nieuw label aan te vragen.

Bijzonderheden:

- Uitstekende ligging met veel rust en privacy
- Royale tuin op het zuiden
- Slechts 400 meter van de route van het Pieterpad
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Goede dagelijkse voorzieningen in het dorp
- Authentieke bouwstijl met karakteristieke details
- Ideaal voor voortzetting van de B&B-exploitatie.
- Geven u persoonlijk informatie over het pand en denken graag met u mee.

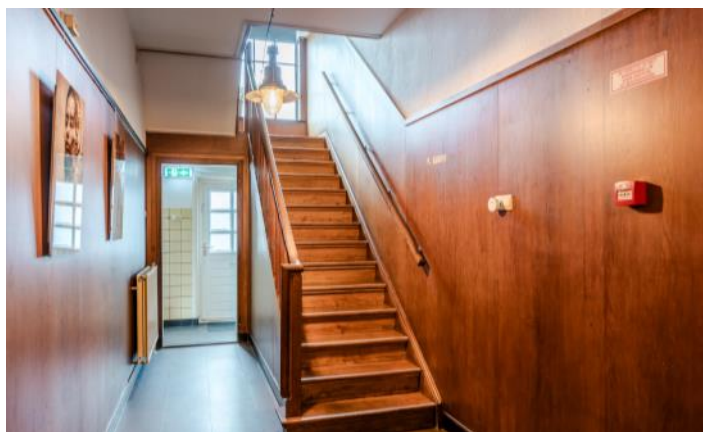
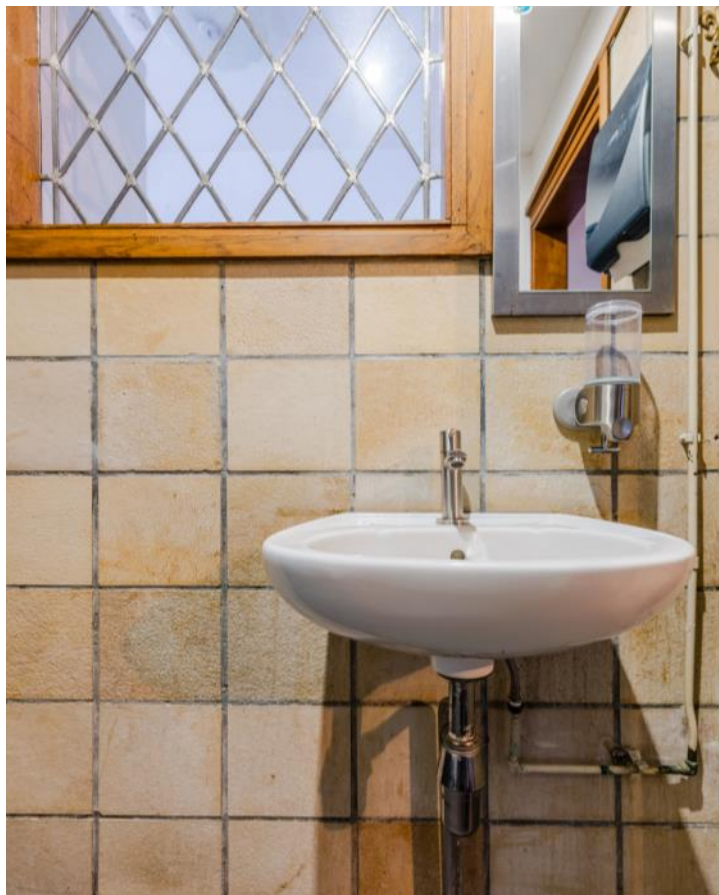








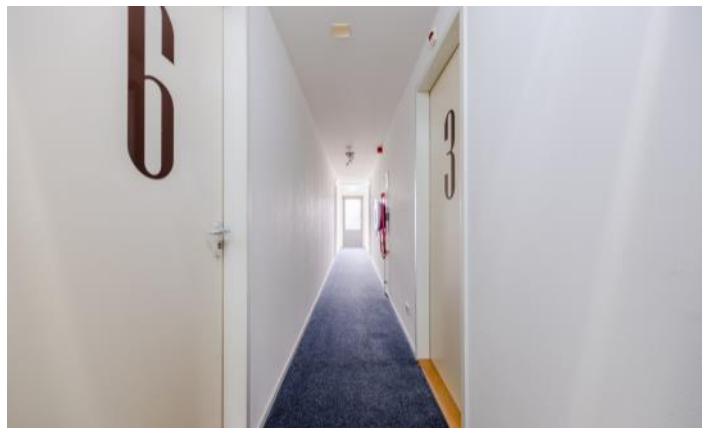








FOTO'S





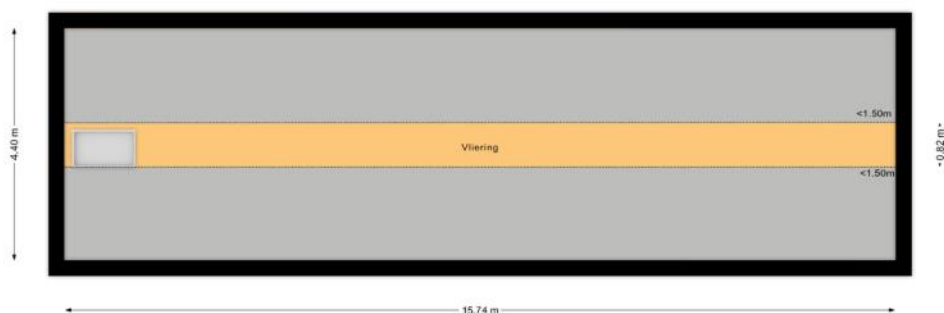




PLATTEGRONDEN



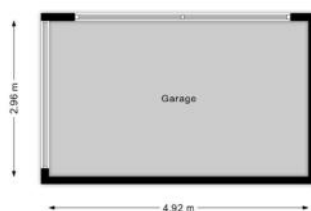
PLATTEGRONDEN



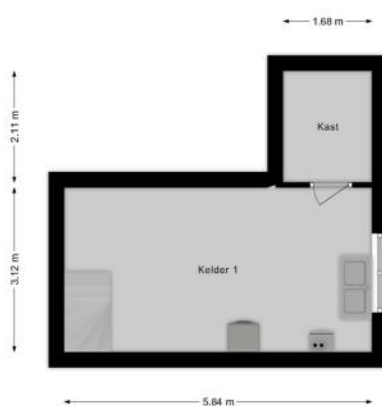
PLATTEGRONDEN



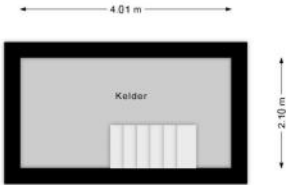
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



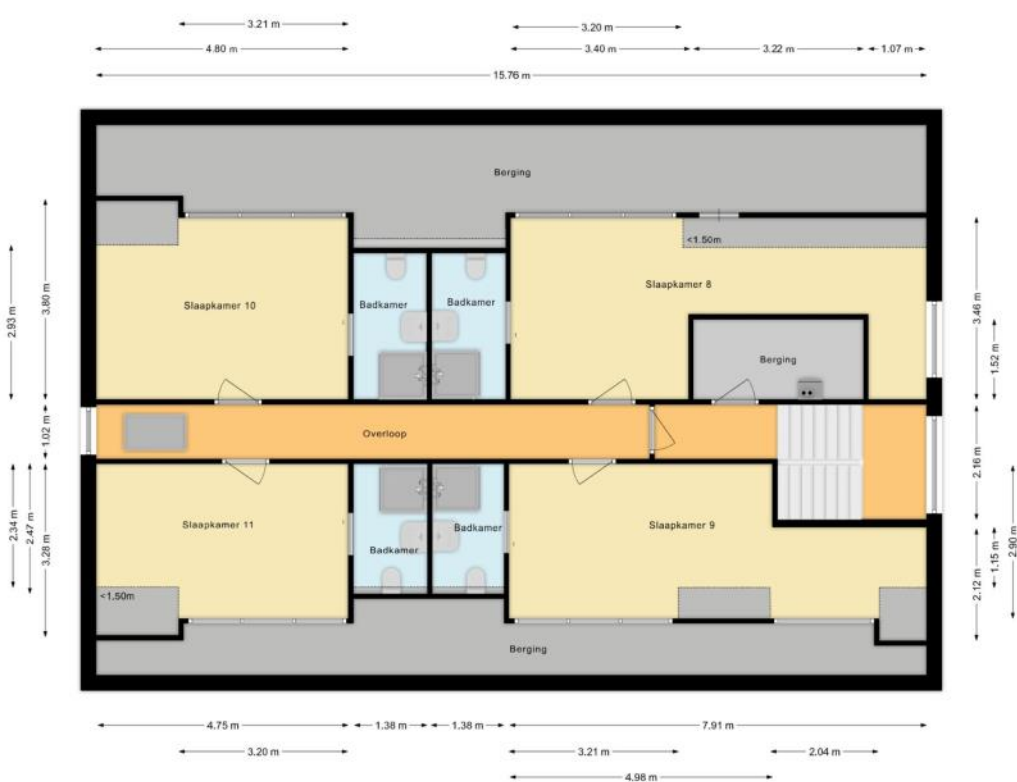
PLATTEGRONDEN



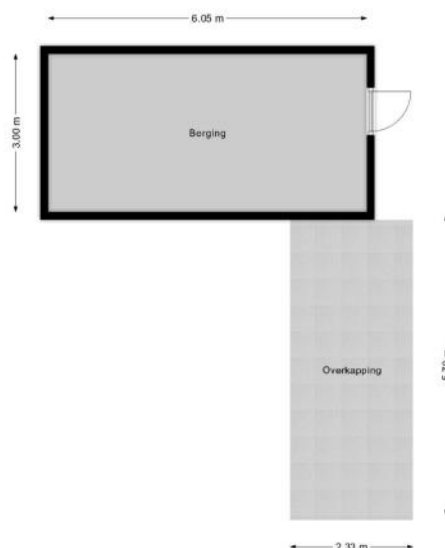
PLATTEGRONDEN



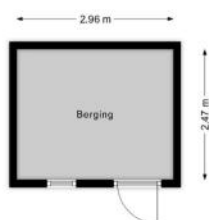
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2040 m ²
Inhoud	1765 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	441 m ²
Overige inpandige ruimte	43 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	40 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	18 kamers (waarvan 8 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Zonnepanelen

Energie

Energie label	G
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Pelletkachel
Warm water	Gasboiler eigendom
Merk/type cv-ketel	cv ketel
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	6600 m ² (22m diep en 30m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	-
Status	Mogelijk

Kadastrale gegevens

Sint Odilienberg C 3985

Oppervlakte	2040 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De inventaris van de B&B kamers blijven achter.
M.u.v. B&B kamer 2

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Sint Odilienberg

Sectie C

Perceel 3985

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 november 2025
 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 databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.