

www.arvalis.nl

BuitenGewoon

Karakteristieke halfvrijstaande
woonboerderij



Oirlo
Meerloseweg 5 A

Vraagprijs:
€ 525.000 k.k.

arvalis



085-0642155

info@arvalis.nl





Landelijk wonen met karakter en instapklaar!

In het landelijke buitengebied van Oirlo ligt deze sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij, fraai gelegen op een royaal perceel van maar liefst 3.162 m². Een heerlijke plek voor wie houdt van ruimte en het buitenleven.

De oorspronkelijke boerderij uit 1935 is in 2014 volledig gerenoveerd en verbouwd tot een comfortabel woonhuis, met behoud van de authentieke uitstraling en karakteristieke details. De woning is fraai afgewerkt en instapklaar en beschikt over een sfeervolle woonkamer, een ruime leefkeuken en op de verdieping twee slaapkamers en een moderne badkamer.

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde tuin biedt veel privacy en ruimte, met een houten tuinhuis en een overkapping met berging in aanbouw. Dankzij het ruime perceel zijn er bovendien volop mogelijkheden voor een moestuin, het houden van dieren of gewoon heerlijk genieten van een eigen groene plek.

Bijzonderheden



- ✓ Karakteristieke halfvrijstaande woonboerderij
- ✓ Gelegen in het buitengebied van Oirlo met vrij uitzicht over de landerijen
- ✓ In 2014 volledig gerenoveerd en verbouwd
- ✓ Authentieke details zijn bij de renovatie behouden gebleven
- ✓ Royaal perceel van maar liefst 3.162 m²;
- ✓ Volop ruimte voor een moestuin en/of het hobbymatig houden van dieren
- ✓ Houten tuinhuis en overkapping met berging in aanbouw aanwezig

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 525.000 k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Isolatie

halfvrijstaande woning
1935, gerenoveerd en verbouwd in 2014
vloerisolatie, HR++ glas

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

3162 m²
107 m²
11 m²
6 m²
-
401 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
4
2

Locatie:

Ligging

open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk
gelegen

Tuin:

Type tuin
Oriëntatie
Staat

achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
noord
verzorgd

Onderhoud:

Binnen
Buiten

goed
goed

Energieverbruik:

Energielabel

C

Uitrusting:

Verwarmingssysteem
Warmtebron

c.v.-ketel, 2014, eigendom
radiatoren, vloerverwarming gedeeltelijk

Parkeergelegenheid

openbaar parkeren



Entree

Via de entree betreedt u de hal met garderobenis en meterkast. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De woning is netjes afgewerkt in lichte, neutrale kleurtinten, waardoor een rustig en eigentijds geheel is ontstaan.

De verzorgde afwerking maakt de woning instapklaar!



De woonkamer heeft een verrassende indeling en bestaat uit twee gedeelten. Het karakteristieke balkenplafond geeft de ruimte een sfeervolle, landelijke uitstraling.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie laminaatvloer, grotendeels in combinatie met vloerverwarming.





Een klein niveauverschil leidt naar de voormalige opkamer, die een sfeervolle aanvulling vormt op de leefruimte.

Openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en laten bovendien veel daglicht binnen.







Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de leefkeuken. De op maat gemaakte keuken is uitgevoerd met een Belgisch hardstenen werkblad met twee wasbakken en beschikt over een afzuigkap, een koelkast en volop kastruimte.

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, ideaal voor provisie en extra bergruimte.





De ruime overloop biedt toegang tot de badkamer en twee goed bemeten slaapkamers. Velux-dakramen, voorzien van horren en zonwering, zorgen voor een prettige lichtinval.

Op de overloop bevindt zich een royale ingebouwde wandkast met volop praktische opbergruimte. Daarnaast is onder de knieschotten extra bergruimte gecreëerd.

Via een luik boven de trap is bovendien een kleine bergzolder bereikbaar.









De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een douchecabine met stort- en handdouche, een toilet, een royale wastafel en een designradiator.

Het Velux-dakraam zorgt voor veel natuurlijk licht en kan tevens worden geopend voor natuurlijke ventilatie.





De praktische bijkeuken beschikt over een royale bergkast, waarin de cv-ketel en de verdeler van de vloerverwarming netjes zijn weggewerkt.

Het keukenblok, in dezelfde stijl als de keuken, biedt extra werk- en bergruimte en is voorzien van aansluitingen voor het witgoed.

In de bijkeuken bevindt zich tevens het toilet met fonteintje.



Een buitendeur en de openslaande deuren bij de woonkamer geven direct toegang tot het sfeervolle terras aan de achterzijde van de woning, waar lindebomen zorgen voor een aangename schaduw.





Met een perceel van maar liefst 3.160 m² is er rondom de woning volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De royale tuin biedt veel privacy.

Op het perceel staan diverse volwassen bomen, waaronder een kastanjeboom met eetbare kastanjes en een appelboom. Daarnaast is er alle ruimte voor bijvoorbeeld een moestuin of het hobbymatig houden van dieren. Hiermee is het geheel bij uitstek geschikt voor liefhebbers van ruimte en het landelijke buitenleven.







Op het perceel bevindt zich een houten tuinhuis.

Daarnaast zijn er enkele hondenrennen en hondenverblijven aanwezig. Deze worden vóór de eigendomsoverdracht verwijderd en maken geen onderdeel uit van de verkoop.





Ook bevindt zich op het perceel een dierenverblijf in aanbouw. De leidingen voor elektra en water zijn reeds aangelegd, maar nog niet aangesloten. Het dierenverblijf dient nog verder te worden afgebouwd.

De achterzijde van het perceel kenmerkt zich door een heerlijk vrije ligging en weids uitzicht over de omliggende landerijen.



Plattegrond begane grond



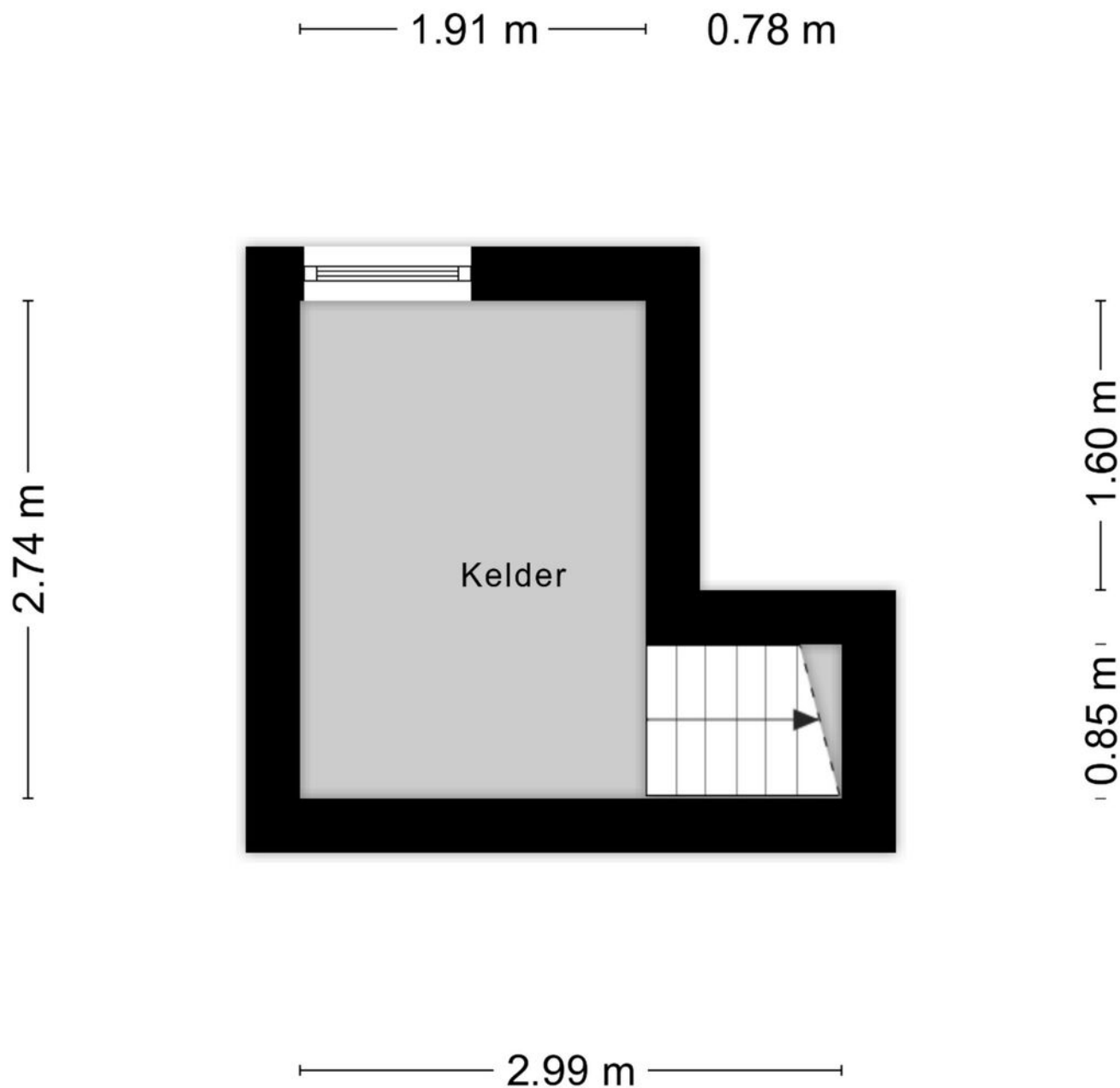
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



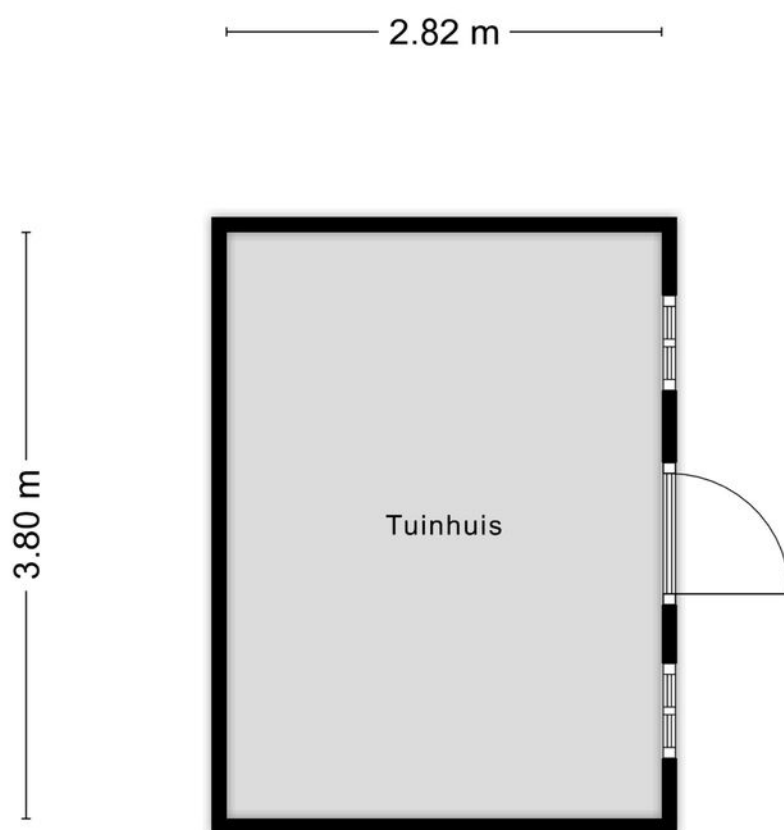
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



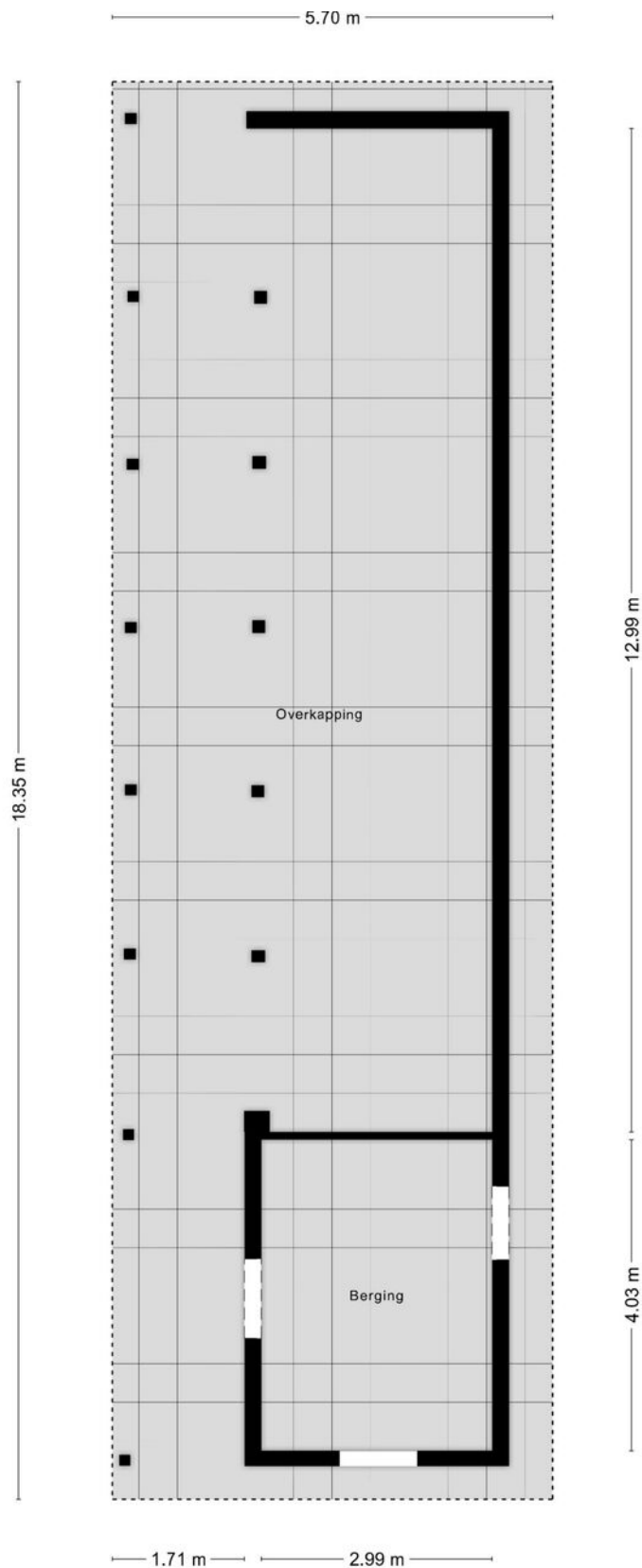
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



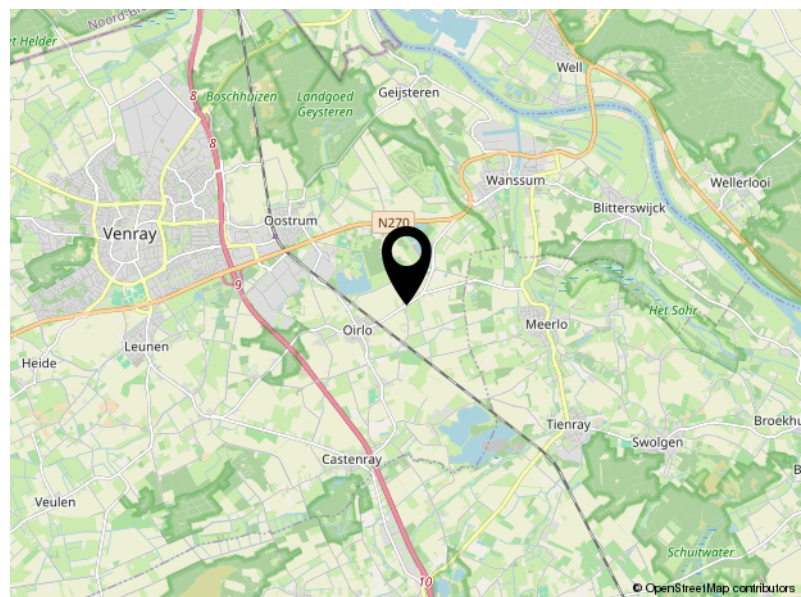
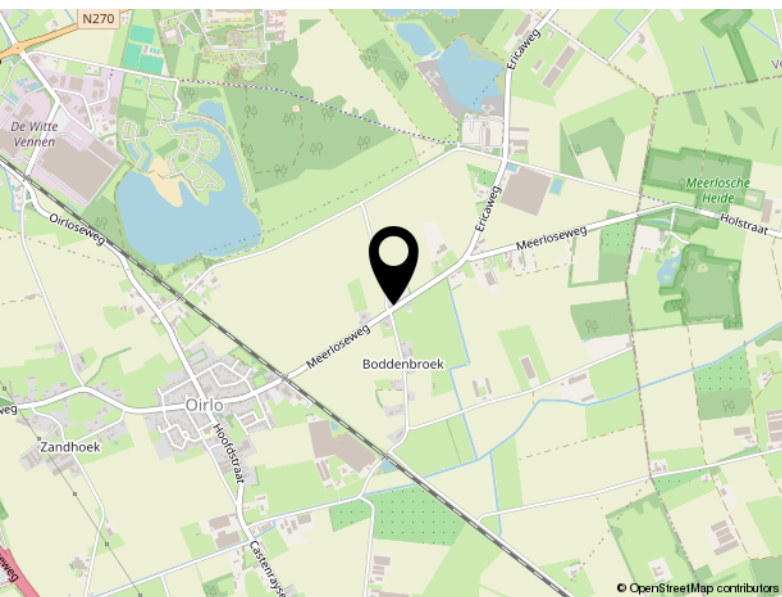
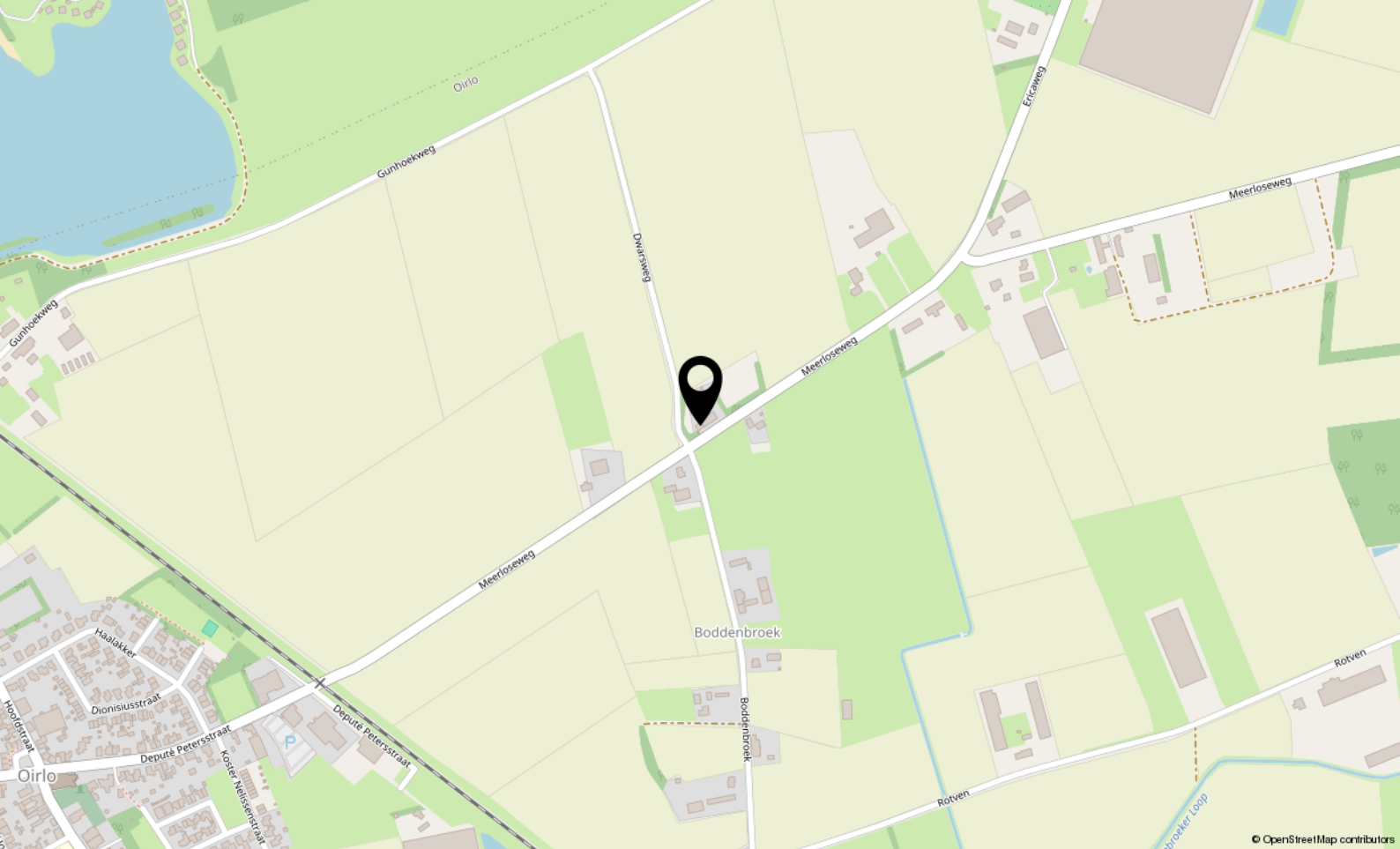
Omgeving

De woning is gelegen in het landelijke buitengebied van Oirlo, omgeven door natuur. Oirlo is een Noord-Limburs kerkdorp in de gemeente Venray met circa 1.200 inwoners. Het dorp beschikt over een basisschool en een actief verenigingsleven.

Voor een ruimer aanbod aan winkels, onderwijs en andere voorzieningen is Venray op korte afstand gelegen. In de directe omgeving bevinden zich diverse natuurgebieden, waaronder de Hoogriebroekse Bossen, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen en fietsen.

Ook de bereikbaarheid is goed. De A73 richting Nijmegen en Venlo is binnen circa 7 autominuten bereikbaar. Daarmee biedt deze locatie een prettige combinatie van landelijk wonen en een goede bereikbaarheid.



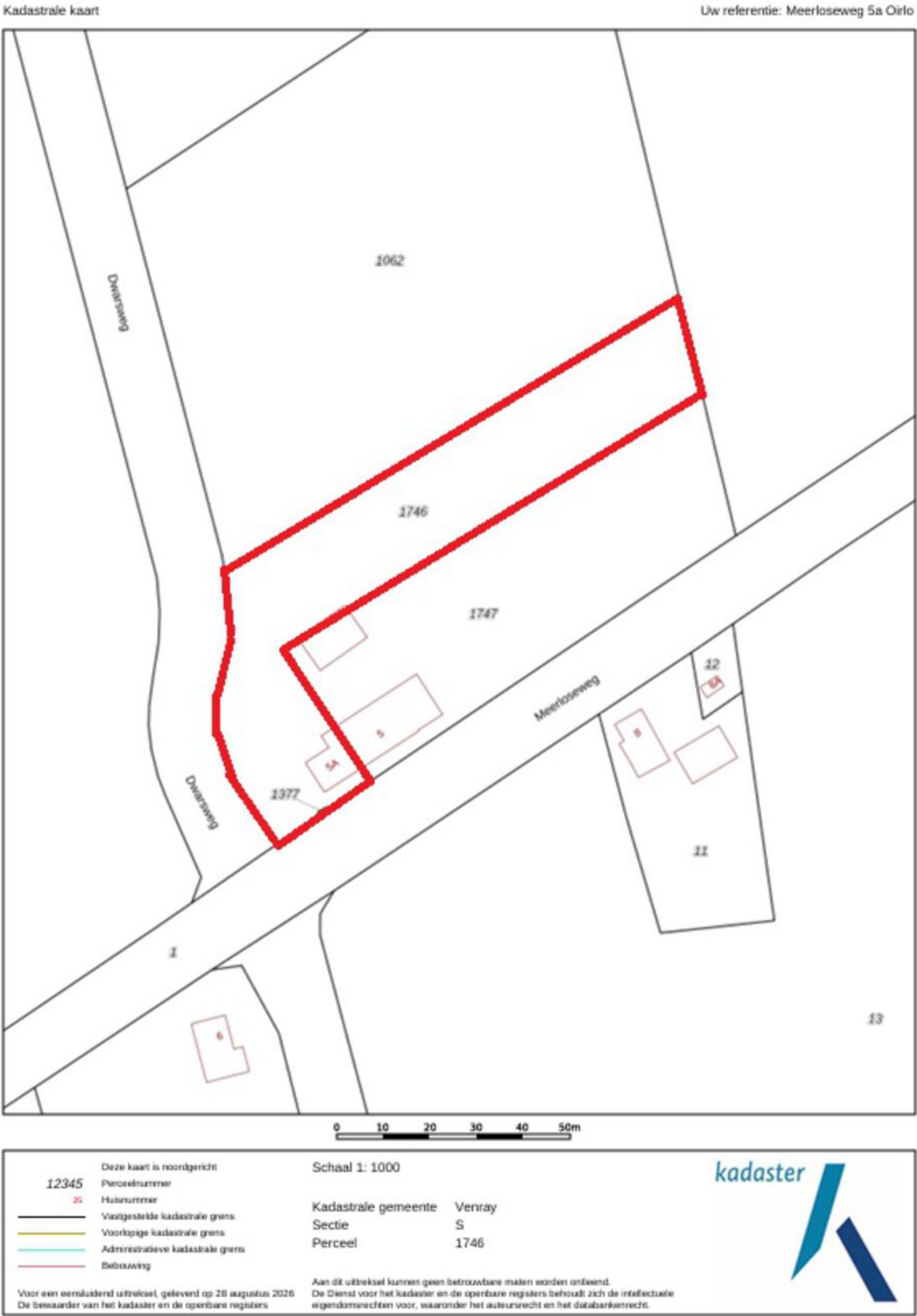


Locatie

MEERLOSEWEG 5 A

Oirlo

Kadaster





De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

Uw makelaar

John Derix

06 2095 8074

jderix@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaal te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens

085-0642155
info@arvalis.nl

De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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.

2. Mag de makelaar 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 makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. 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.

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 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.

5. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. 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. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. 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. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.

We helpen u graag!

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door Vastgoed Ned. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn 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. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Disclaimer

Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

085 - 064 2155
info@arvalis.nl
www.arvalis.nl