

Afferden L

DORPSSTRAAT 45



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1950



WOONOPPERVLAKTE
125 M²



ENERGIELABEL
F



INHOUD
458 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
400 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage is gelegen in een rustige woonomgeving in Afferden (L). De woning beschikt over een lichte woonkamer, halfopen keuken en vier slaapkamers. Er is een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning ook mogelijkheden biedt voor levensloopbestendig wonen. Tevens is er een multifunctionele ruimte op de eerste verdieping. De royale achtertuin biedt veel mogelijkheden en is voorzien van een houten berging. De woning dient op onderdelen gemoderniseerd en verder verduurzaamd te worden.

AFFERDEN & OMGEVING

Afferden is een dorp in Noord-Limburg, gelegen in de regio Maasduinen. De omgeving kenmerkt zich door een gevarieerd landschap met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Een van de bekendste natuurgebieden in de omgeving is Nationaal Park De Maasduinen. Voor de dagelijkse voorzieningen kun je onder andere terecht in het nabijgelegen Nieuw Bergen, waar een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen aanwezig is. Ook recreatie en watersport zijn binnen handbereik, onder andere bij het Leukermeer in Well.

ALGEMEEN

- De keuken is voorzien van: gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast.
- De woning beschikt over rolluiken.
- De woning beschikt over een slaapkamer op de begane grond.
- De cv-ketel (Vaillant) is van 2023.
- In de koopovereenkomst zal een niet zelf bewoningsclausule worden opgenomen.
- Energielabel F.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
21 m²

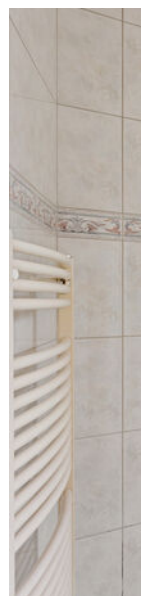




BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de slaapkamer op de begane grond en de keuken. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en beschikt over diverse kastruimte. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De doorzonwoonkamer is een fijne leefruimte met ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt.







BEGANE GROND

Aansluitend aan de keuken bevindt zich het achterste gedeelte van de woning met een hal, aparte toiletruimte, badkamer en praktische berging met witgoed aansluiting. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Vanuit de hal is tevens de achtertuin bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer op de begane grond maken het mogelijk om hier levensloopbestendig te wonen.



EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een ruime multifunctionele kamer die is voorzien van een dakraam en waar de cv-ketel is opgesteld. Deze ruimte biedt diverse gebruiksmogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als werk-, hobby- of extra slaapkamer. Diverse vaste kasten zorgen voor praktische bergruimte. De vloering is bereikbaar middels een vlizotrap vanuit de overloop op de eerste verdieping en biedt praktische bergruimte.





GARAGE

Achter op het perceel staat een vrijstaande garage, ideaal voor het stallen van een auto en fietsen of voor gebruik als extra opslag- en hobbyruimte. De ruime oprit naast de woning zorgt voor een goede bereikbaarheid van de garage.



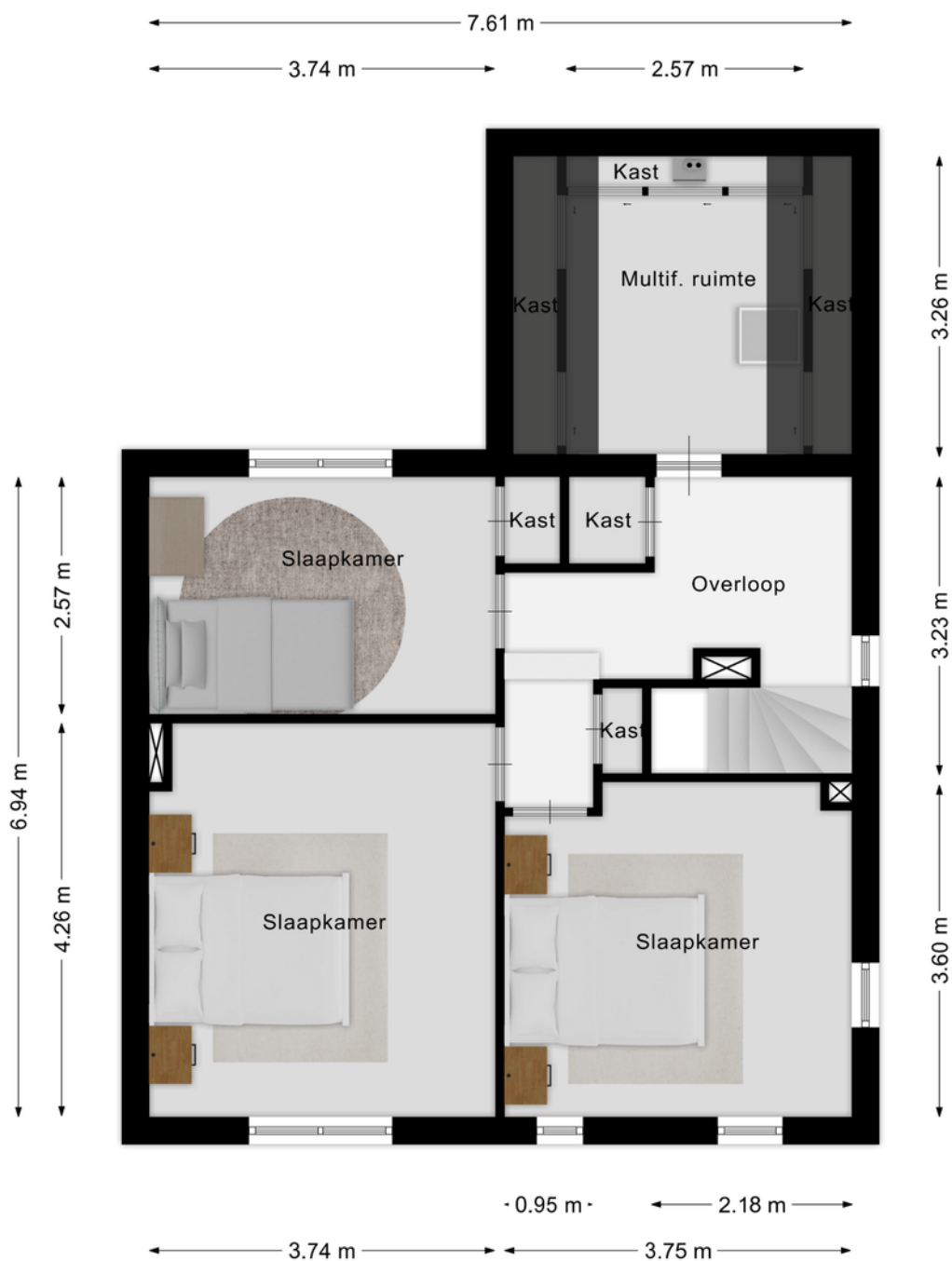
TUIN

De voortuin is netjes aangelegd met een looppad en plantenborders. De woning beschikt over een royale, diepe achtertuin met volop ruimte om deze geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de grootte van het perceel zijn er verschillende mogelijkheden voor meerdere terrassen, groen en speelruimte. Achter in de tuin is een houten berging aanwezig.

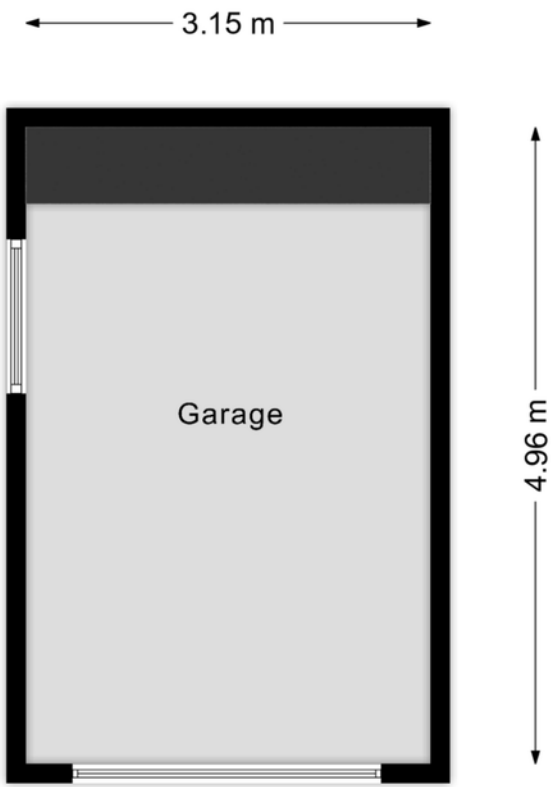
BEGANE GROND



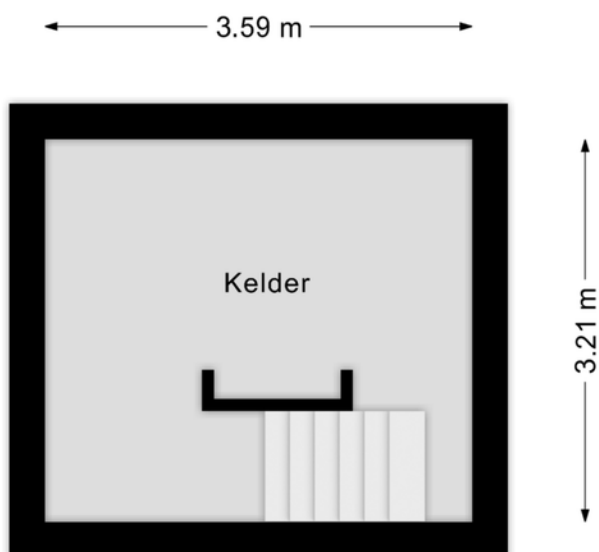
EERSTE VERDIEPING



GARAGE



KELDER



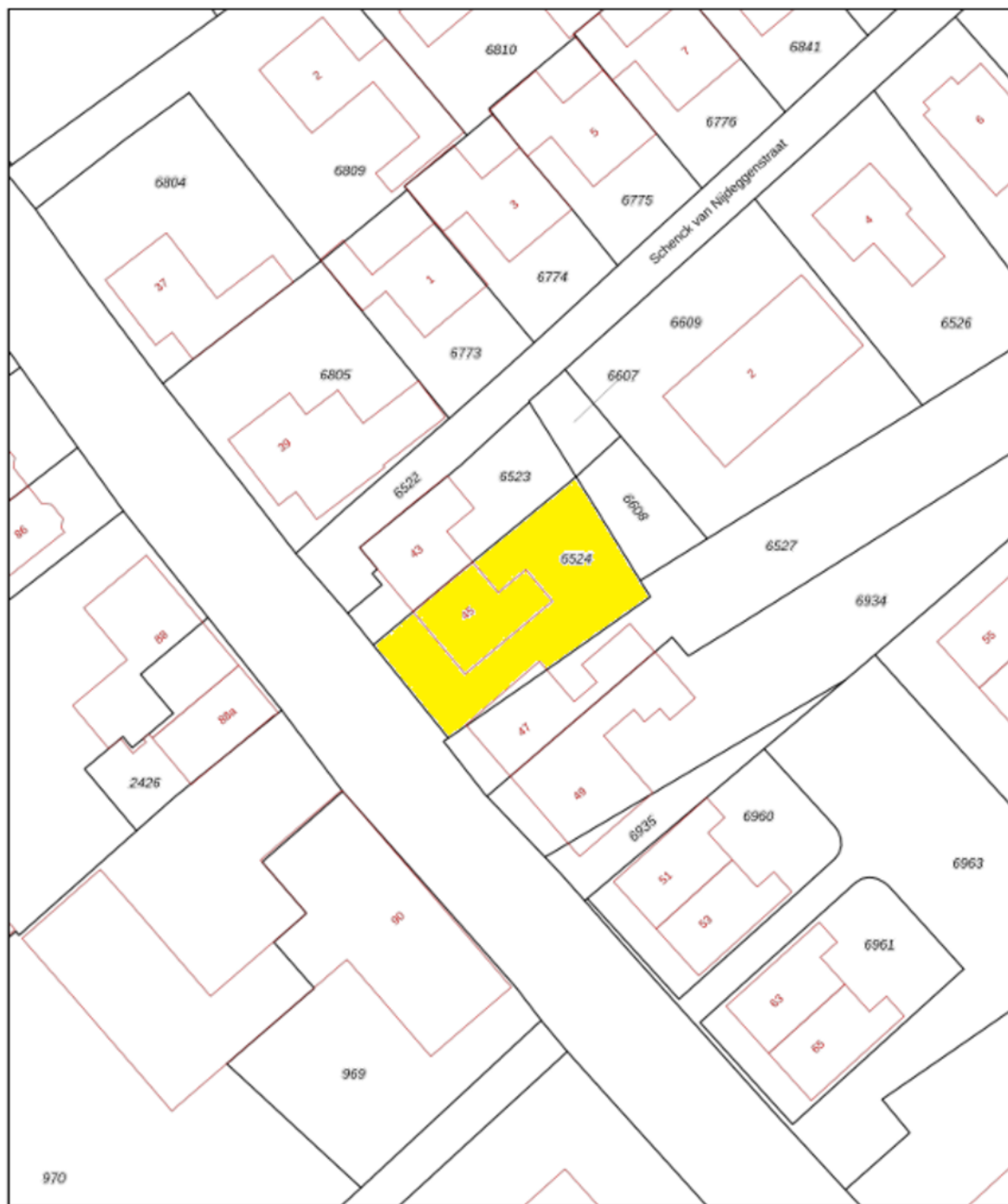
Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Visueel-vastgoed.

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen Limburg	
25 Huisnummer	Sectie C	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6524	
Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	
Beënvouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		x	
(Klok)thermostaat	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Geiser	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

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 clause 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.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan circa 25 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

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 **Dorpsstraat 45?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

