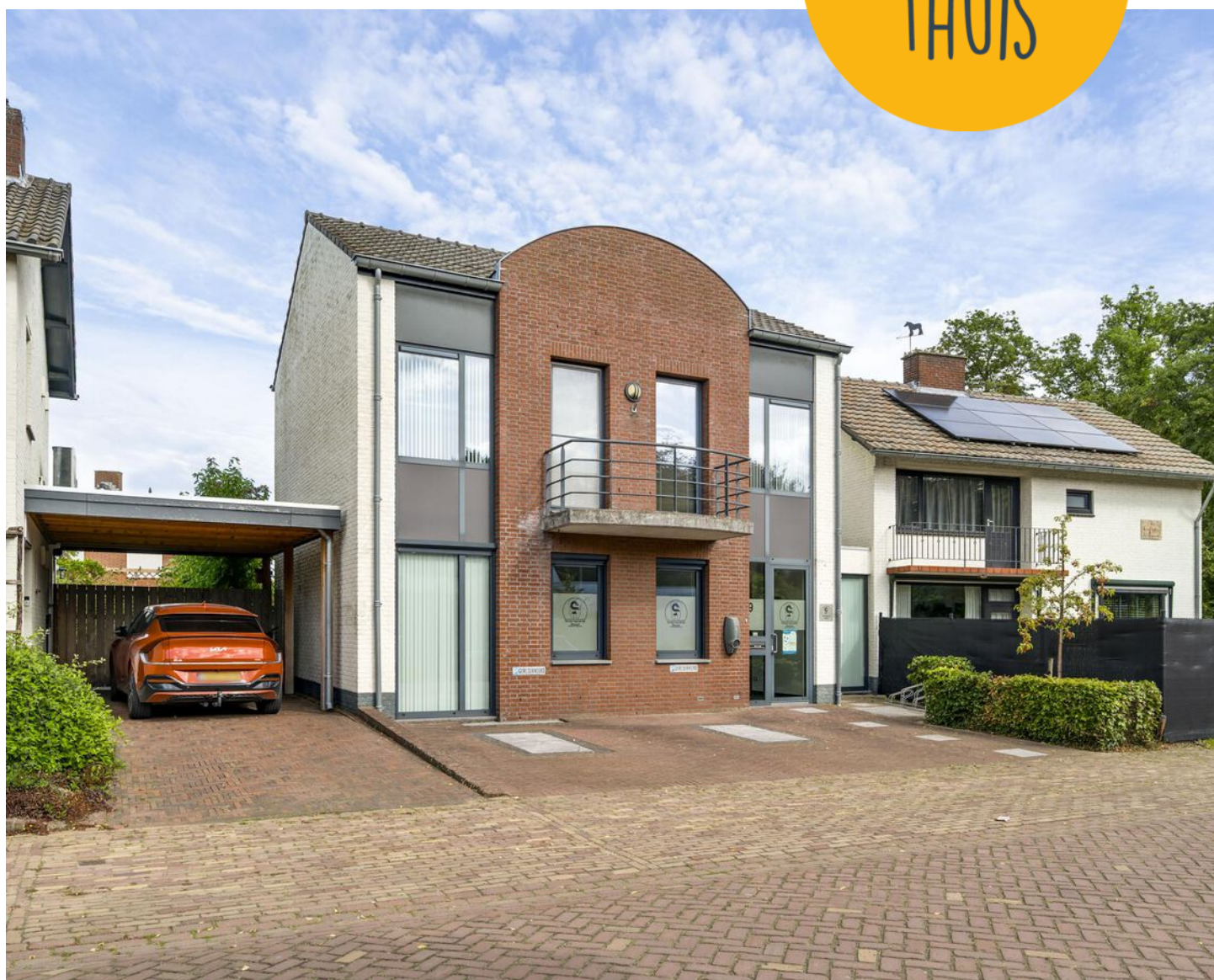


intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



CRUYSBERGSTRAAT 9 TE BEESEL

Vraagprijs € 340.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Multifunctioneel pand met woon- én kantoorbestemming
- ✓ Veel gebruiksmogelijkheden door de ruime indeling, met meerdere kantoor-/ slaapkamers, twee toiletruimtes, keuken/pantry en balkon.
- ✓ Compleet uitgevoerd met extra comfort, waaronder airconditioning uit 2024, deels vloerverwarming en een geheel bestrate, omheinde achtertuin.

Type
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar
Tuin
C.V.-Ketel
Warm water
Isolatie
Energielabel

geschakelde woning
127 m²
180 m²
762 m³
2002
achtertuint, voortuint
Intergas
c.v.-ketel
dak + vloerisolatie, dubbel glas
C

HEERLIJK WERKEN AAN HUIS

Een verrassend ruim en multifunctioneel pand met woonbestemming, midden in Beesel

Aan de Cruysbergstraat 9 staat een bijzonder object dat volop mogelijkheden biedt voor de toekomst.

Het vrijstaand geschakelde pand is momenteel volledig in gebruik als tandartspraktijk, maar ter plaatse is naast een kantoorfunctie ook één woning toegestaan. Daarmee vormt het pand een uitstekende basis voor wie hier een royaal woonhuis wil realiseren, eventueel gecombineerd met werken aan huis.

Met circa 127 m² gebruiksoppervlakte verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, een volledig onderkelderde souterrain (ca. 73 m²), bergzolder, achtertuin en een perceel van 180 m² is er verrassend veel ruimte beschikbaar.

Het pand is in 2001 geheel opnieuw opgebouwd, volledig geïsoleerd en voorzien van onder meer HR+ beglazing, airconditioning en deels vloerverwarming.

Ligging en omgeving

De Cruysbergstraat ligt in het karakteristieke Maasdorp Beesel, centraal tussen Roermond en Venlo. Voor dagelijkse voorzieningen kan men terecht in Beesel zelf en het nabijgelegen Reuver, waar zich tevens het NS-station bevindt. Via de N271 is er een goede aansluiting richting zowel Roermond als Venlo en via de nabijgelegen A73 zijn ook bestemmingen verder in de regio vlot bereikbaar. Daarnaast ligt de Duitse grens op relatief korte afstand. Wie wonen of werken wil combineren met een dorpse omgeving profiteert hier bovendien van het groene buitengebied, de Maas en diverse wandel- en fietsmogelijkheden rondom Beesel.

Wonen, kantoor of een combinatie van beide

Het pand is momenteel geheel ingericht als tandartspraktijk. Volgens informatie van de gemeente Beesel is de locatie onder andere bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'kantoor'. Dit betekent dat naast het gebruik als kantoor ter plaatse één woning is toegestaan, bestemd voor de huisvesting van maximaal één huishouden.

De huidige praktijkindeling leent zich door de aanwezige vertrekken goed voor een toekomstige invulling als woonhuis. De huidige behandel- en kantoorruimtes kunnen daarbij bijvoorbeeld worden benut als woon-, slaap-, werk- of hobbykamers. Ook volledige voortzetting als kantoor behoort op basis van de bestemming tot de mogelijkheden.

Huidige verhuursituatie

Het gehele pand is momenteel verhuurd aan een tandartspraktijk. De bestaande huurovereenkomst loopt tot en met 28 februari 2027 en wordt niet vernieuwd/verlengd. Het pand wordt derhalve uiterlijk per 1 maart 2027 leeg opgeleverd, tenzij koper zelf met de huidige huurder nieuwe afspraken maakt over voortzetting van de huur.

De mogelijkheid bestaat dus om met de tandartspraktijk een nieuwe huurovereenkomst overeen te komen, maar dit vormt geen voorwaarde voor de verkoop.

WONEN & WERKEN COMBINEREN

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de ruime centrale hal, die een prettige spil vormt tussen de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte. De huidige indeling bestaat verder uit een kantoorruimte die momenteel als wachtkamer wordt gebruikt, een behandelkamer aan de voorzijde, een sterilisatieruimte en een tweede kantoorruimte aan de achterzijde.

De keuken/pantry bevindt zich eveneens op deze verdieping en geeft toegang tot de achtertuin. Bij een toekomstige woonfunctie bieden de verschillende ruimtes volop mogelijkheden om bijvoorbeeld een woonkamer, woonkeuken, werkkamer en eventueel een slaap- of speelkamer op de begane grond te creëren. In de hoofdruimte is vloerverwarming aanwezig.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee royale kantoorruimtes, die bij gebruik als woning uitstekend als ruime slaapkamers kunnen functioneren. Daarnaast zijn er een bergkast en een separate toiletruimte aanwezig. In de bergkast bevindt zich tevens de cv-installatie. Aan de voorzijde beschikt deze verdieping over een balkon.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt praktische aanvullende bergruimte over een groot deel van de kap.

Souterrain:

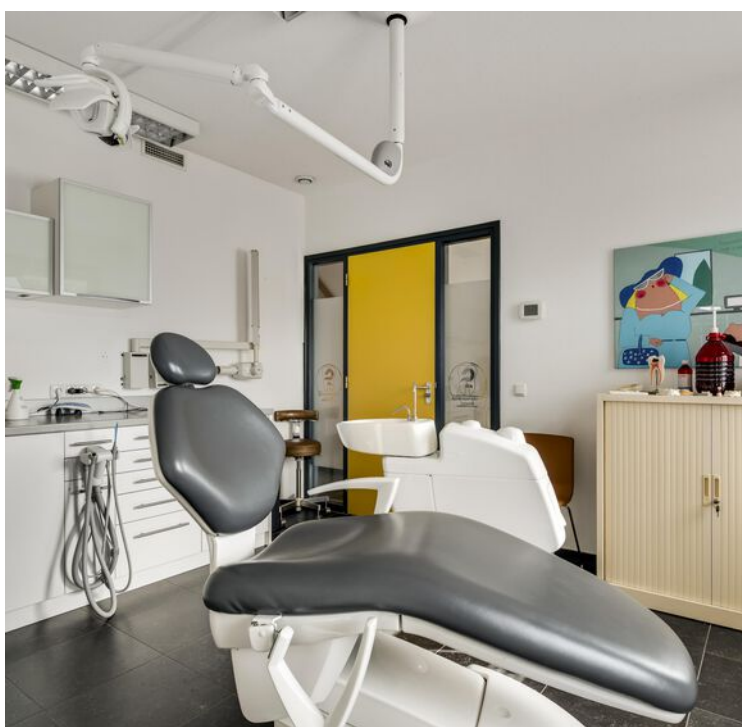
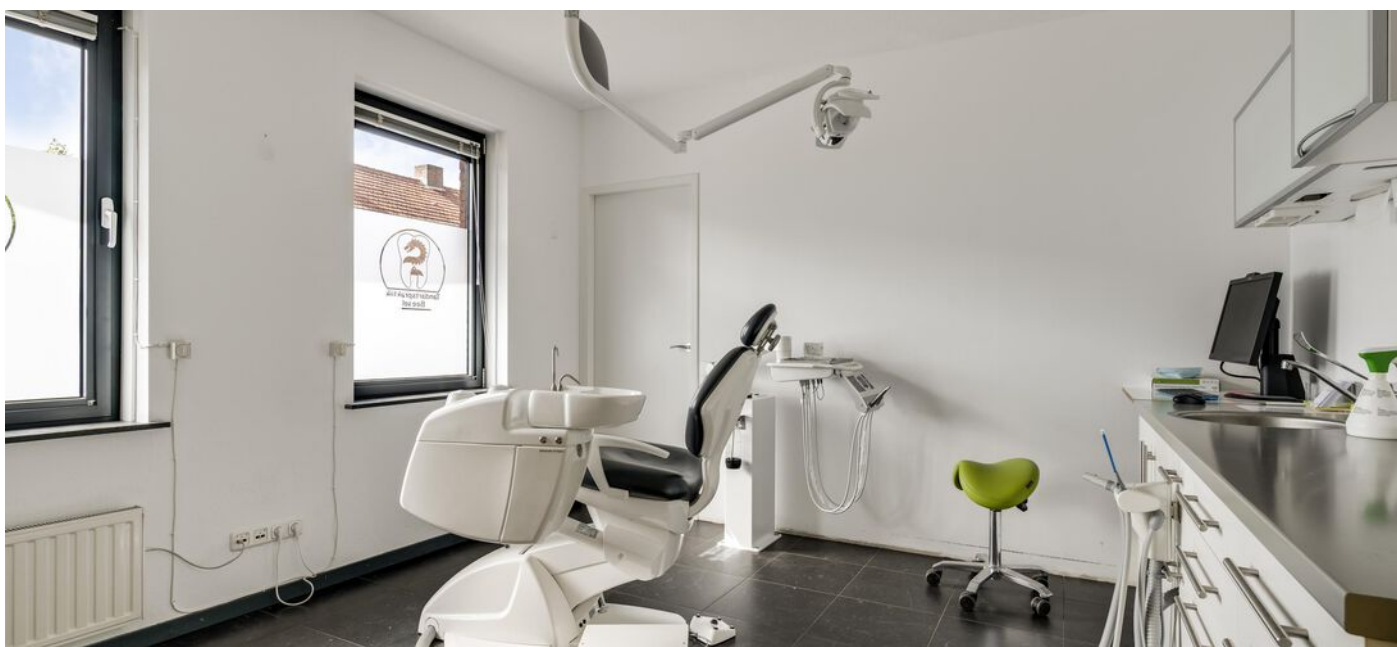
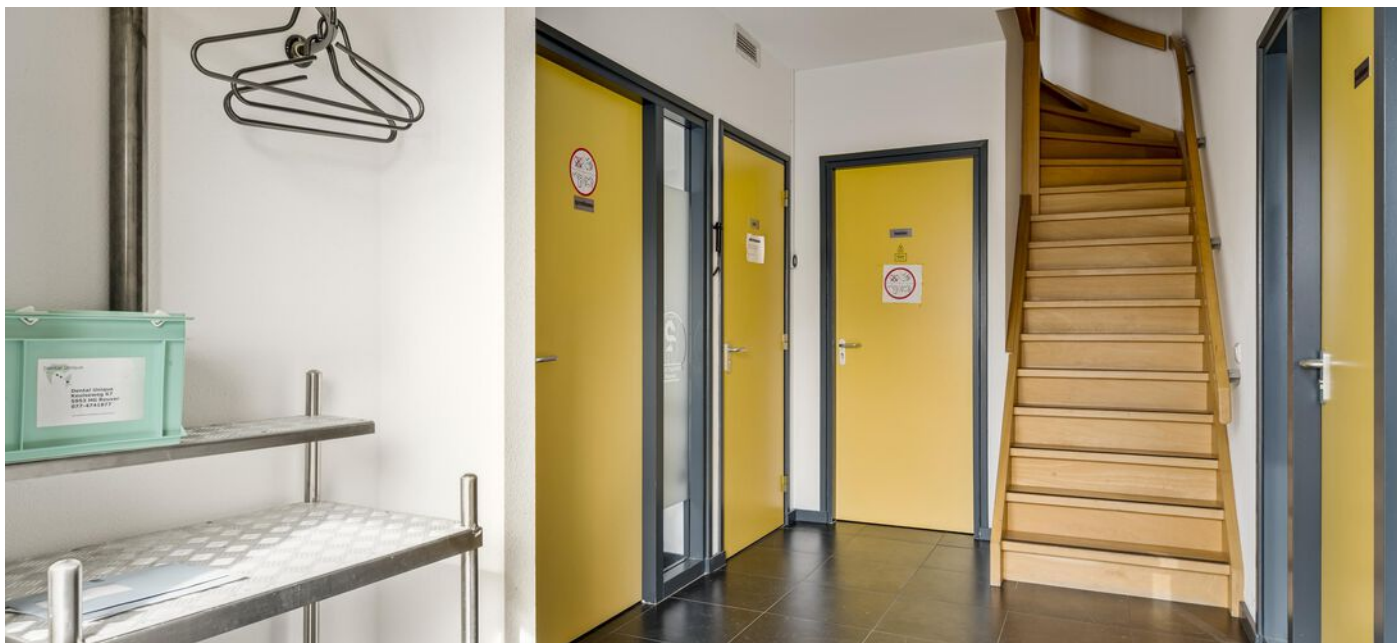
Een bijzonder sterk punt is het omvangrijke souterrain. Het pand is geheel onderkelderd (ca. 73 m²) en beschikt hier over twee royale kelderruimtes. Ideaal voor opslag, archief, hobbygebruik of andere praktische doeleinden, afhankelijk van de toekomstige invulling van het pand.

Achtertuint:

Aan de achterzijde ligt een geheel bestrate en omheinde tuin, bereikbaar vanuit de keuken/pantry. De tuin vormt daarmee een beschutte buitenruimte die bij gebruik als woonhuis naar eigen smaak verder kan worden ingericht.

Comfort en bouwkundige kenmerken

Het oorspronkelijke pand is in 2001 geheel opnieuw opgebouwd en daarbij voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie. Ook is er HR+ beglazing aanwezig. In 2024 is het pand voorzien van airconditioning. Tevens is het pand uitgerust met een centraal stofzuigsysteem, met aansluitpunten in de diverse ruimtes. Daarmee beschikt het object over een solide basis voor zowel een toekomstige woonfunctie als voortgezet zakelijk gebruik.

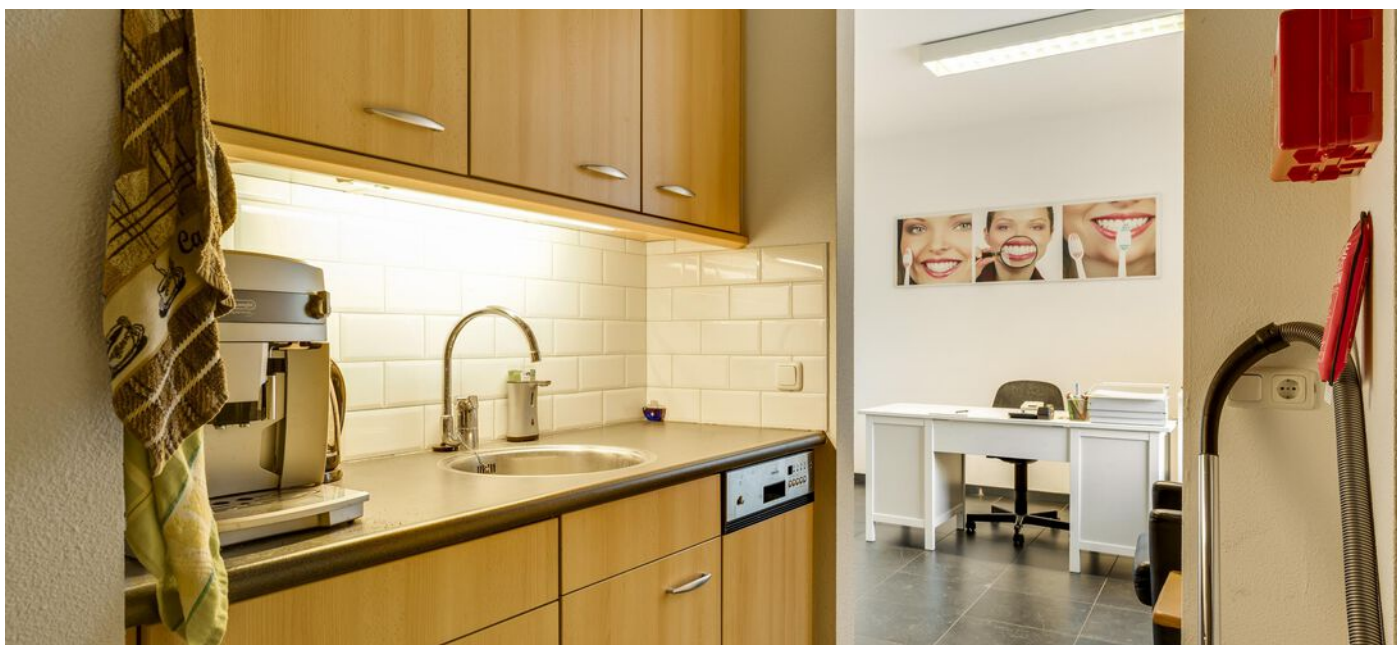


Entree

Via de entree kom je binnen in de ruime centrale hal, die een prettige spil vormt tussen de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte.

De huidige indeling bestaat verder uit een kantoorruimte die momenteel als wachtkamer wordt gebruikt, een behandelkamer aan de voorzijde, een sterilisatiekamer en een tweede kantoorruimte aan de achterzijde.

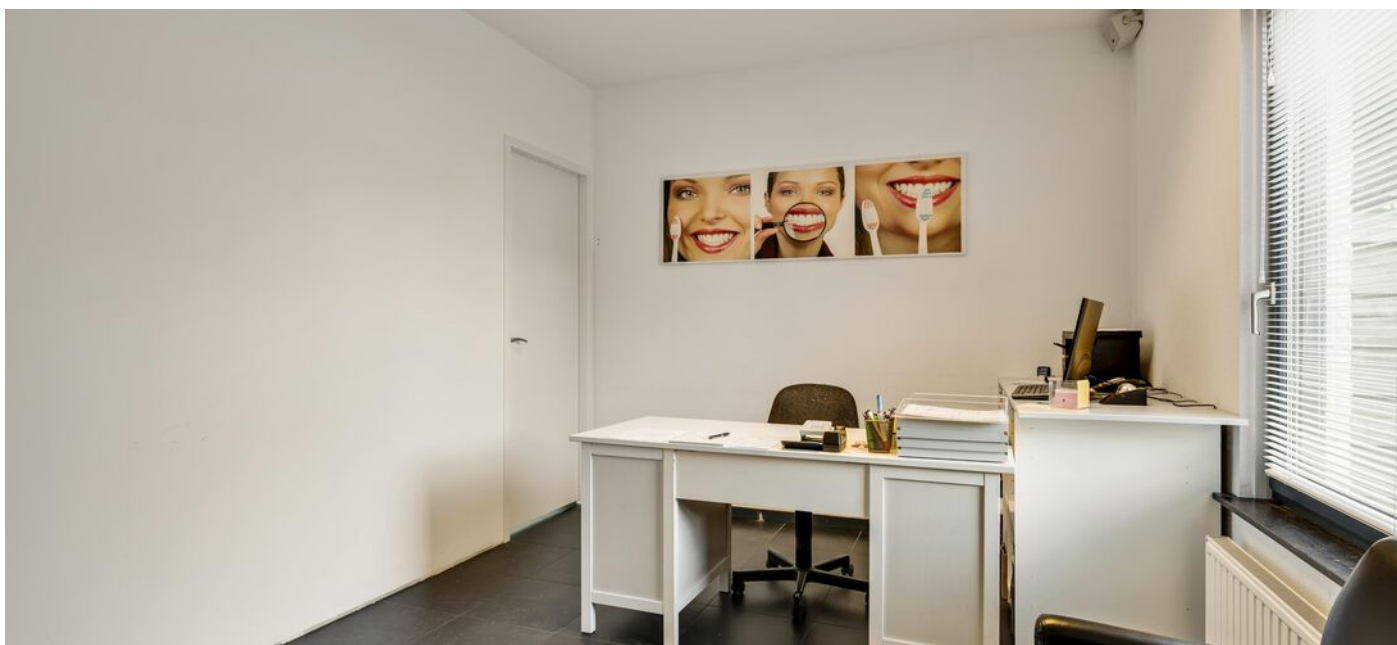




Keuken

De keuken/pantry bevindt zich eveneens op deze verdieping en geeft toegang tot de achtertuin. Bij een toekomstige woonfunctie bieden de verschillende ruimtes volop mogelijkheden om bijvoorbeeld een woonkamer, woonkeuken, werkkamer en eventueel een slaap- of speelkamer op de begane grond te creëren.

In de hoofdruimte is vloerverwarming aanwezig.

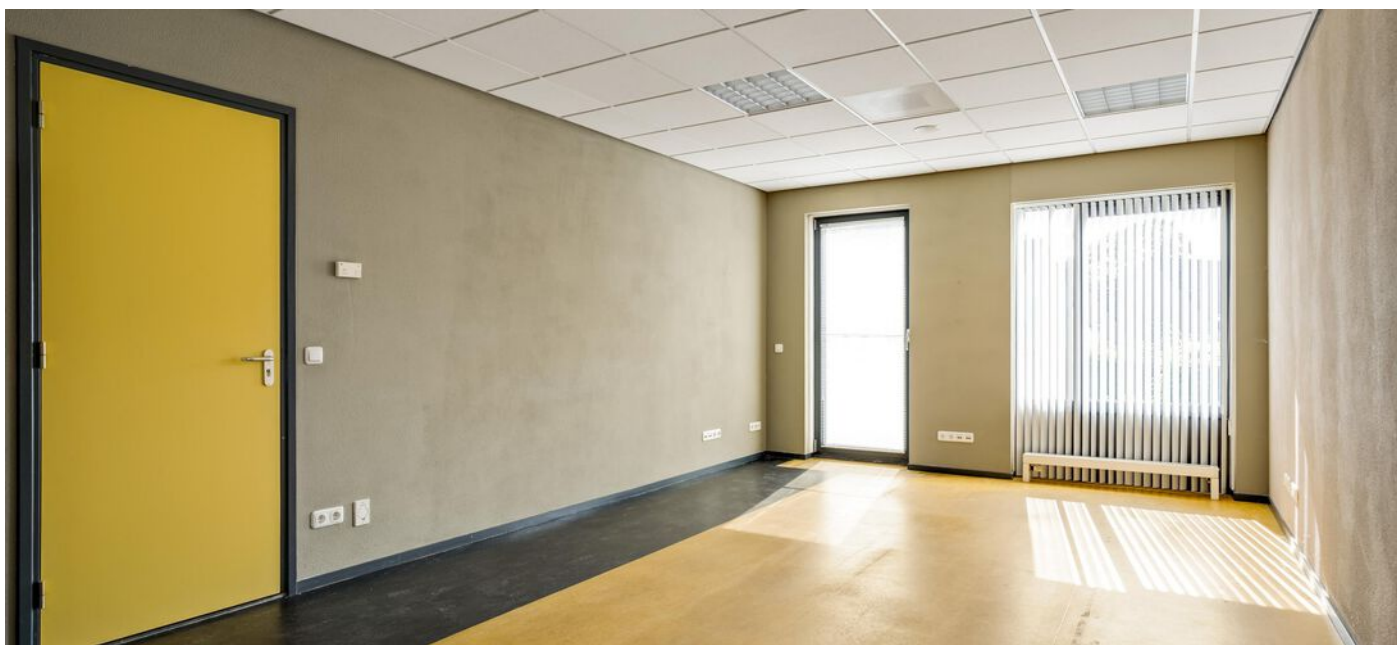




Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee royale kantoorruimtes, die bij gebruik als woning uitstekend als ruime slaapkamers kunnen functioneren.

Daarnaast zijn er een bergkast en een separate toiletruimte aanwezig. In de bergkast bevindt zich tevens de cv-installatie. Aan de voorzijde beschikt deze verdieping over een balkon.





Souterrain

Een bijzonder sterk punt is het omvangrijke souterrain. Het pand is geheel onderkelderd (ca. 73 m²) en beschikt hier over twee royale kelderruimtes.

Ideaal voor opslag, archief, hobbygebruik of andere praktische doeleinden, afhankelijk van de toekomstige invulling van het pand.





Achtertuin

Aan de achterzijde ligt een geheel bestrate en omheinde tuin, bereikbaar vanuit de keuken/pantry. De tuin vormt daarmee een beschutte buitenruimte die bij gebruik als woonhuis naar eigen smaak verder kan worden ingericht.



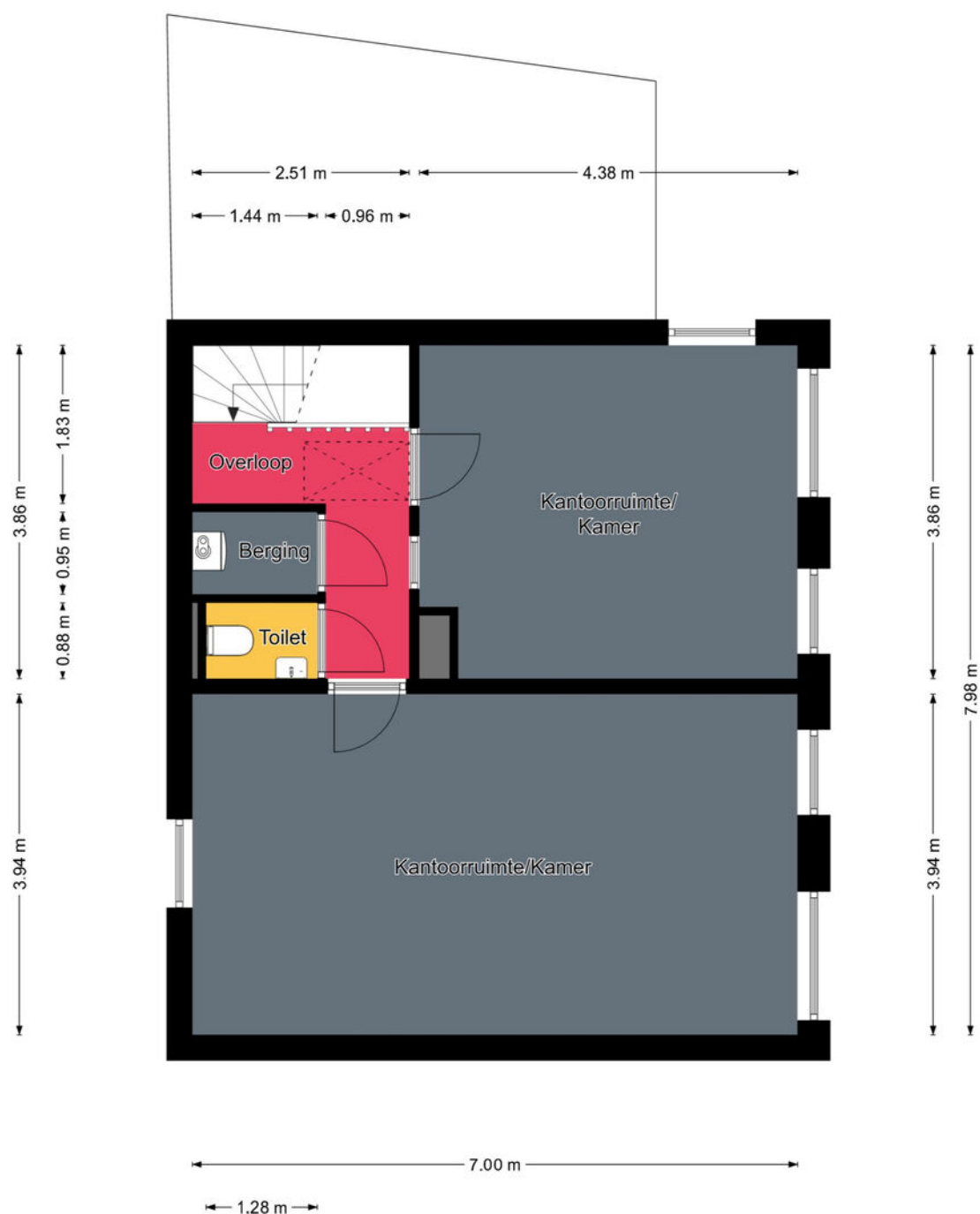
Begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

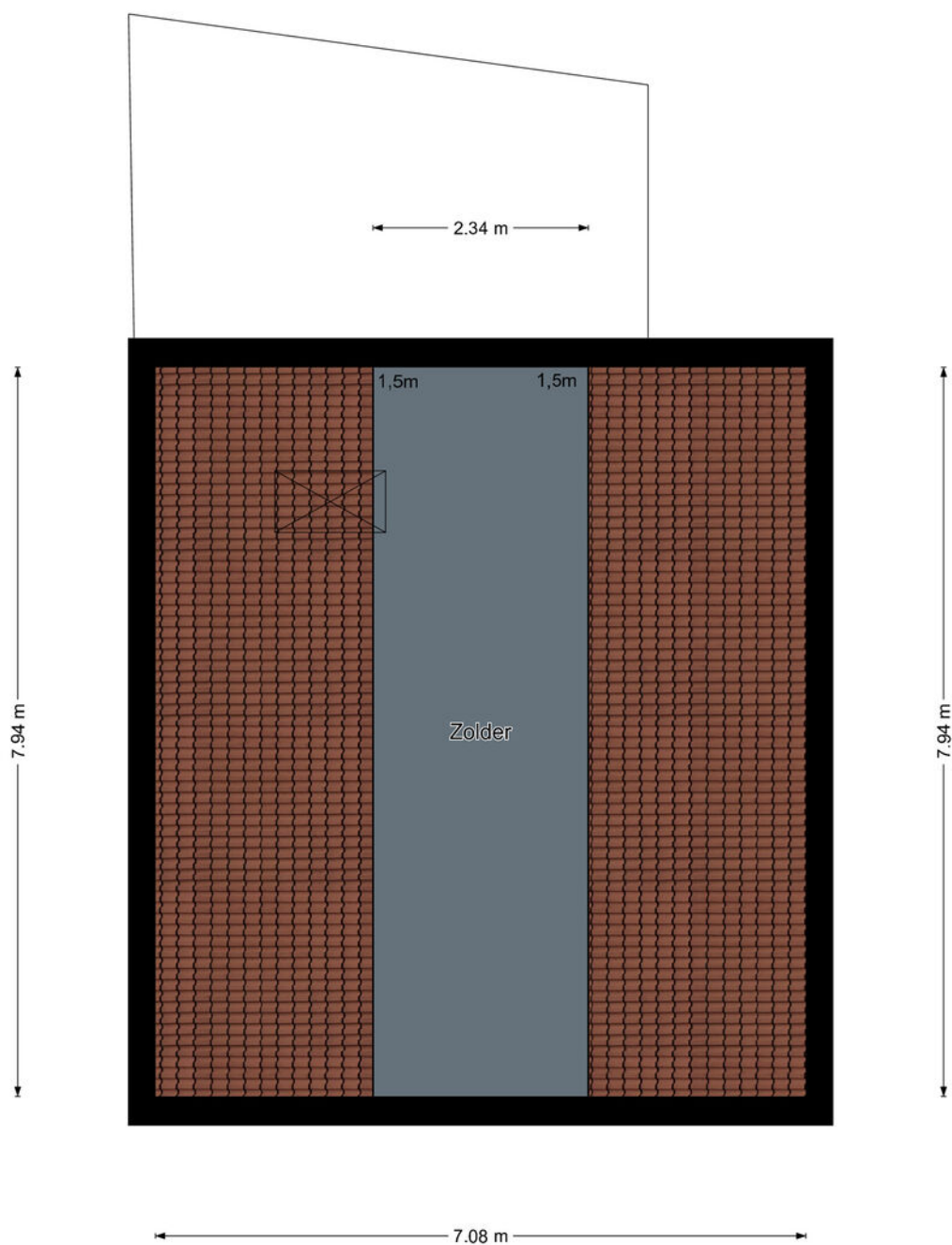
Eerste verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

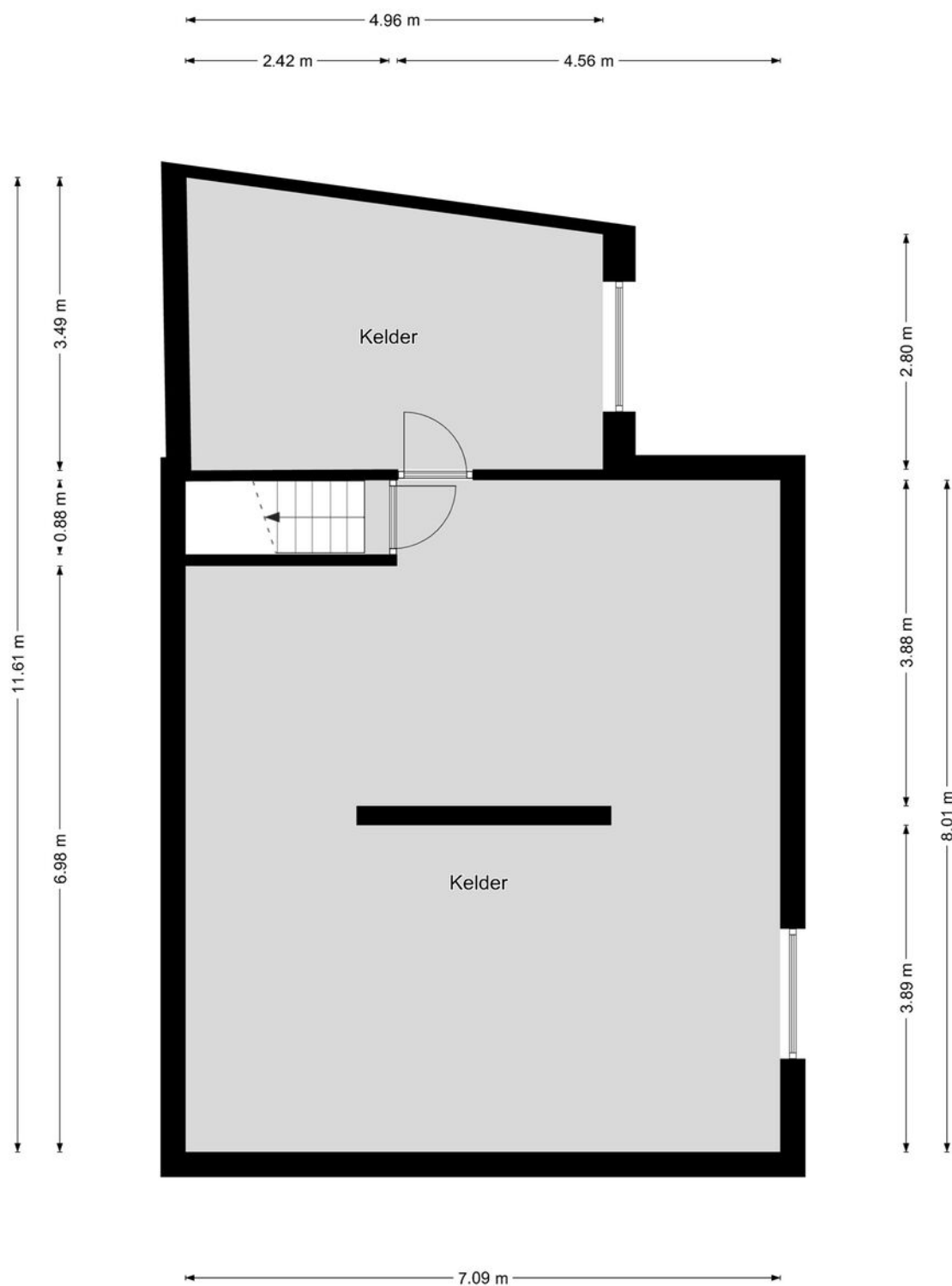
Tweede verdieping



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kelder



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Cruysbergstraat 9, 5954 BJ Beesel

Datum:

05-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
☐ Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
☐ Toilet	☒	☐	☐	☐
☐ Toilethouder	☒	☐	☐	☐
☐ Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
☐ Fontein	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
☐ CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

- WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



Een huis verkopen of kopen?

Als u een woning wilt kopen of verkopen in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venray en Venlo, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in deze gemeentes en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen of verkopen van een huis enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen of verkopen van uw (nieuwe) thuis. Wij hanteren hierbij doeltreffende marketing. Wij zien het verkopen van uw woning als een gemeenschappelijke uitdaging en mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie, maar bovenal meedenken met u als onze klant.

Taxaties?

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. InterMakelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven.

Hypotheken?

Door onze samenwerking met een aantal grote landelijke banken, maar vooral ook met een aantal lokale hypotheekadvieskantoren kunnen wij u ook snel op weg helpen met het vinden van de juiste hypotheek. Wij kunnen door onze goede afspraken voor zowel de koper als de verkoper binnen 48 uur een hypotheekgesprek regelen. Vraag dus gerust naar de ervaringen van onze makelaar.

Ondernemers opgelet!

Ook voor ondernemers zijn wij actief. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaar kunnen wij u van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties, advies of bedrijfsoverdracht, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met accountantskantoren in Noord Limburg.

Maak kennis met 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 NVM-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 van de NVM 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

bieders 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 NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. 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 NVM-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 NVM-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 NVM-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 NVM-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 NVM-makelaar in te schakelen.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop

ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

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

NVM-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.
Wij 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 de woning en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

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.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 10 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,00 zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

www.intermakelaars.com

InterMakelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
T 077-306 71 01
E venlo@intermakelaars.com

InterMakelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
T 077-3989090
E horst@intermakelaars.com