

Boxmeer

HOLLESTEEG 11



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1980



WOONOPPERVLAKTE
117 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
396 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
199 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

In een fijne omgeving in een gewilde woonomgeving van Boxmeer staat deze instapklare hoekwoning. Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning is in 2021 volledig verbouwd en combineert een moderne afwerking met veel wooncomfort. De woning beschikt over een lichte en sfeervolle woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een stijlvolle badkamer met luxe sanitair. De tweede verdieping is dankzij de dakkapel ingericht als een royale vierde slaapkamer, die ook uitstekend geschikt is als werk- of hobbyruimte. De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een royale overkapping, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging aanwezig.

BOXMEER & OMGEVING

Boxmeer, met zijn bruisende centrum, is gelegen in de uiterwaarden van de Maas en grenst aan het door UNESCO bekroonde natuurgebied De Maasheggen. Het centrum, met de gezellige Steenstraat, beschikt niet alleen over alle dagelijkse voorzieningen, maar ook over een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en sfeervolle horecagelegenheden. Boxmeer is goed bereikbaar via de uitvalswegen A73 richting Nijmegen en Venlo en de A77 richting Duitsland. Daarnaast beschikt de plaats over een treinstation en goede openbaarvervoersverbindingen.

ALGEMEEN

- De woning is in 2021 verbouwd en vernieuwd, zoals dakkapel aan voor-/achterzijde, badkamer, meterkast, ophoging tweede verdieping.
- De keuken (2025) is voorzien van een kookplaat met afzuiging, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en koffiezetapparaat.
- De begane grond is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Energielabel C.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²



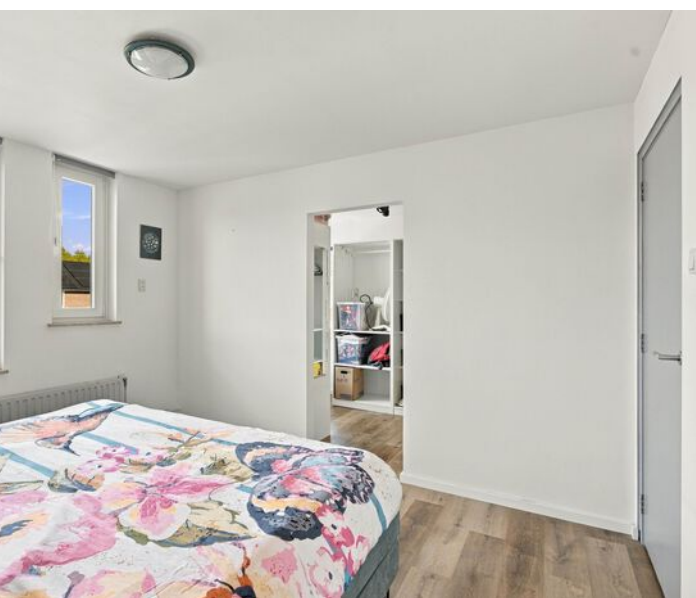
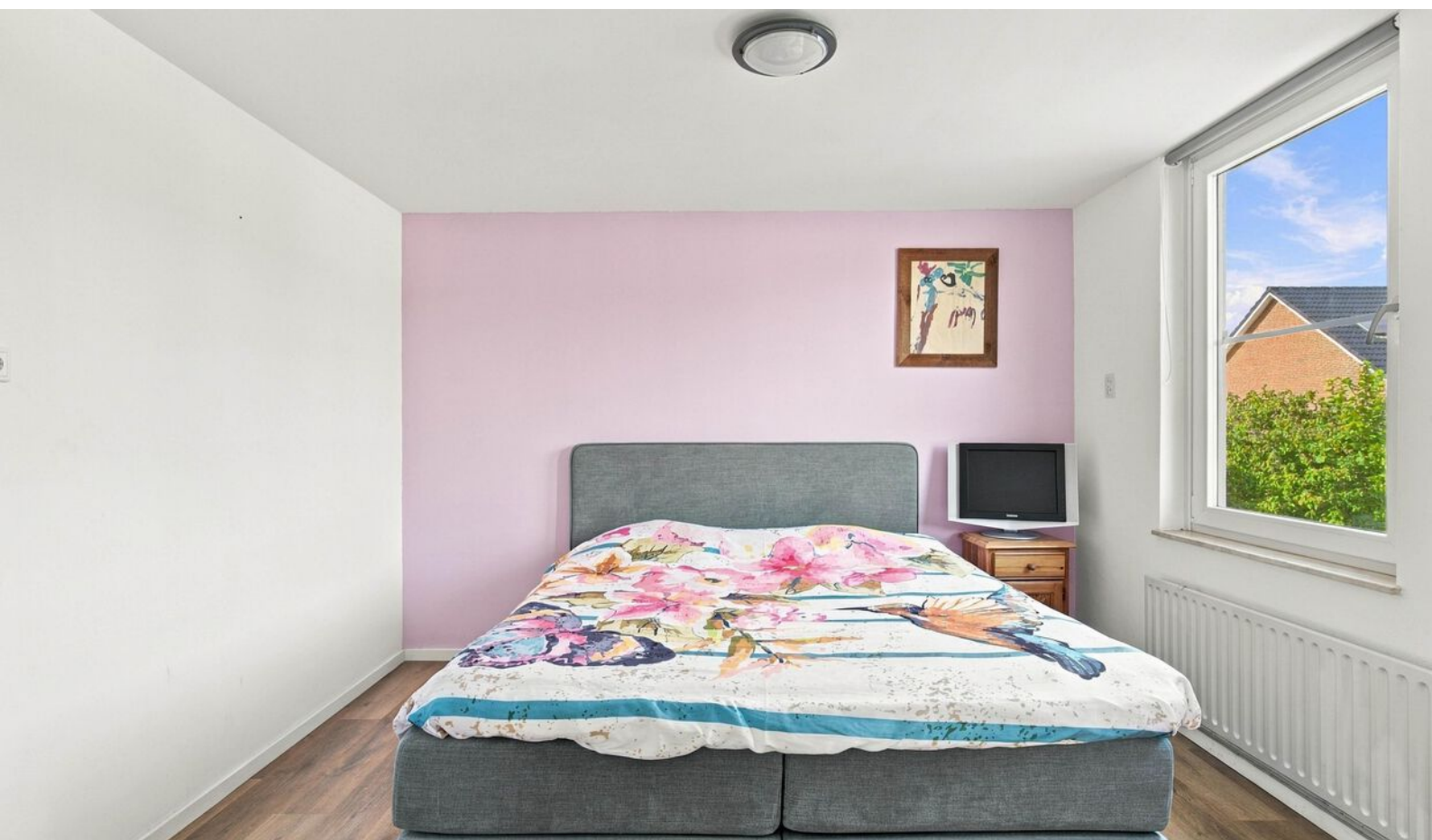


BEGANE GROND

Via de entree kom je in de ontvangsthal, die toegang biedt tot de moderne toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de keuken. De moderne keuken, geplaatst in 2025, is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische opstelling met een schiereiland en diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale en sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en dankzij de openslaande tuindeuren ontstaat een prettige verbinding met de achtertuin.

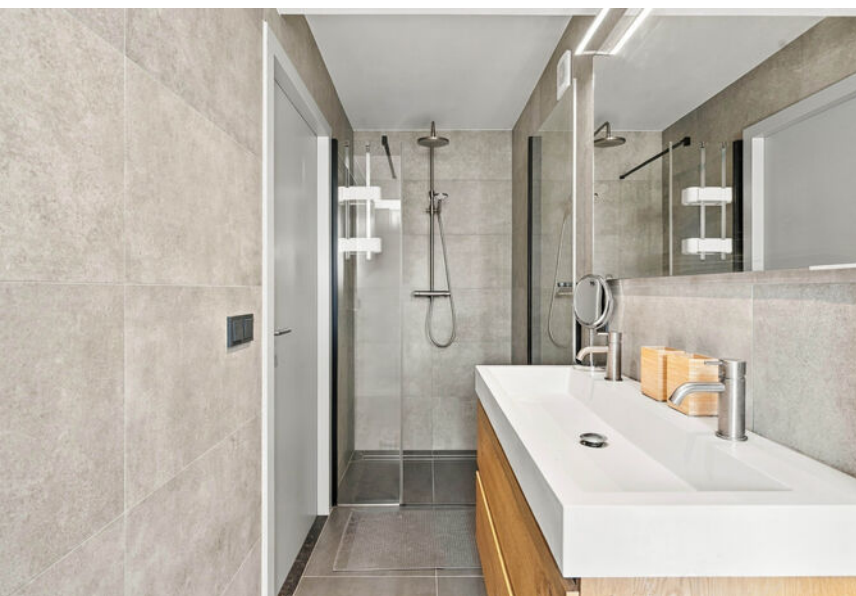






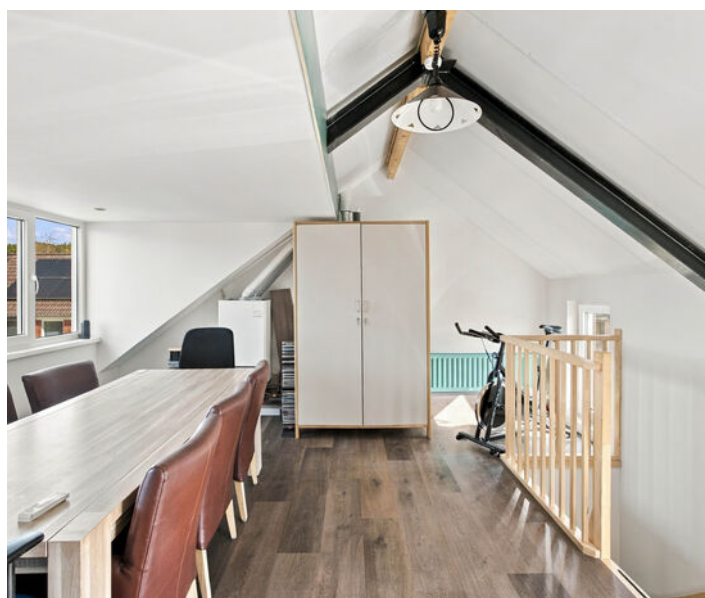
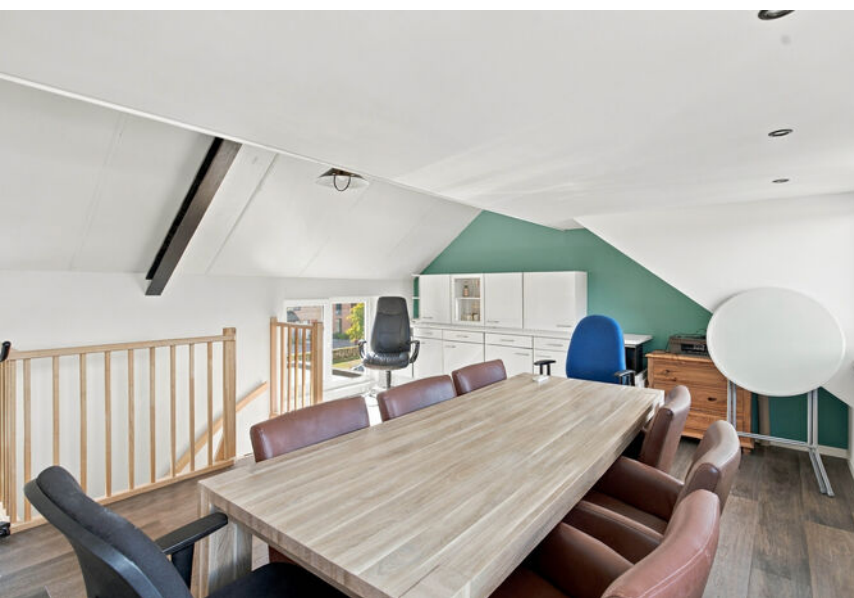
EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de moderne badkamer. In 2021 is aan de voorzijde een royale dakkapel gerealiseerd, waardoor aanzienlijk meer ruimte op deze verdieping is ontstaan. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot de huidige kastenkamer. Door een deur vanuit de overloop te realiseren, kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht als een extra slaapkamer.



EERSTE VERDIEPING

De stijlvolle badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne kleurstelling met fraaie, grote wand- en vloertegels. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche met glazen douchewand, een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met houten onderkasten, een wandcloset en een designradiator.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Ook deze verdieping is in 2021 volledig vernieuwd, waarbij aan de achterzijde een royaal dakkapel is geplaatst de nok verhoogd. Hierdoor is een verrassend ruime verdieping ontstaan met een prettige lichtinval en volop gebruiksmogelijkheden. De ruimte is momenteel ingericht als werk- en hobbykamer, maar leent zich eveneens uitstekend als royale derde slaapkamer.

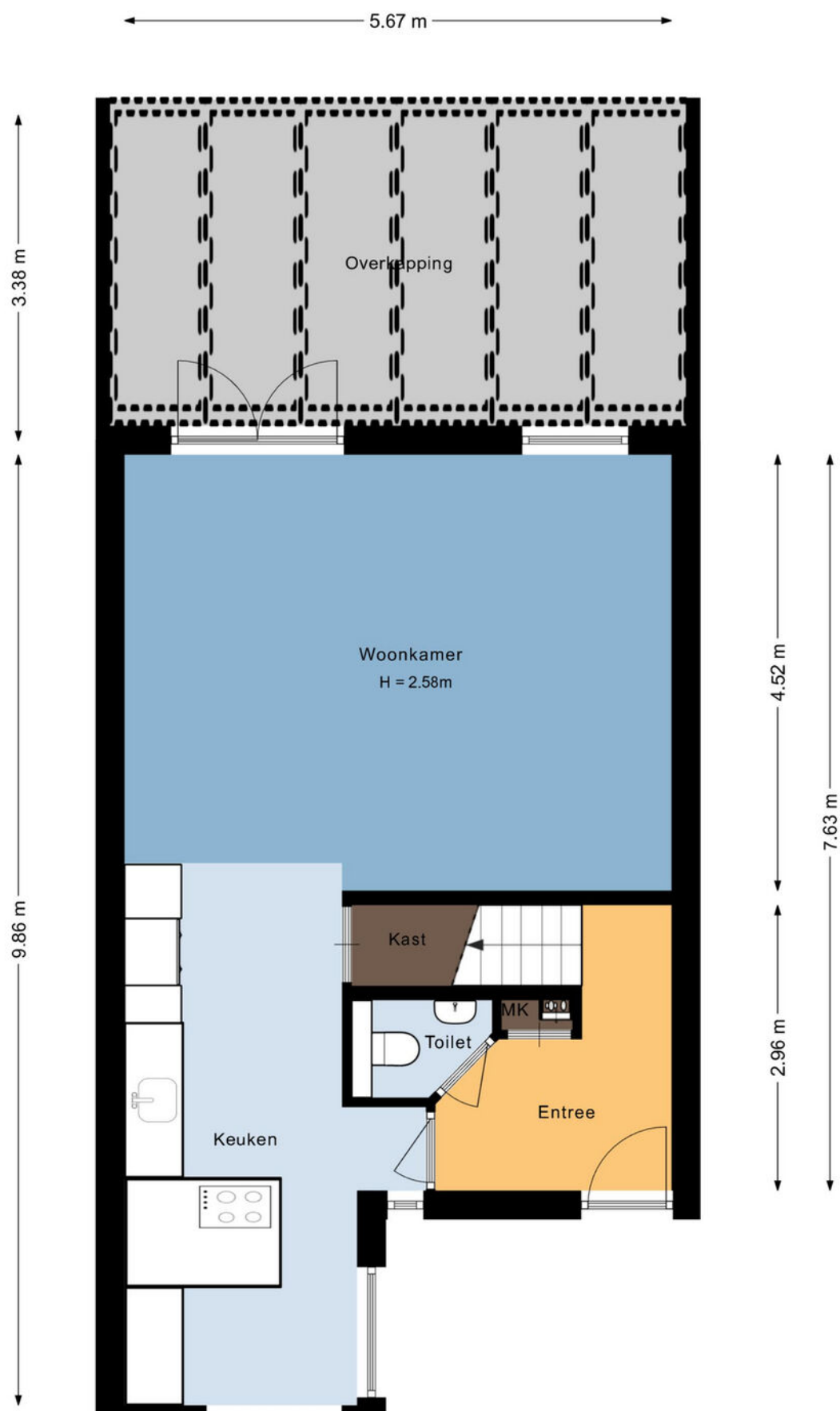


TUIN

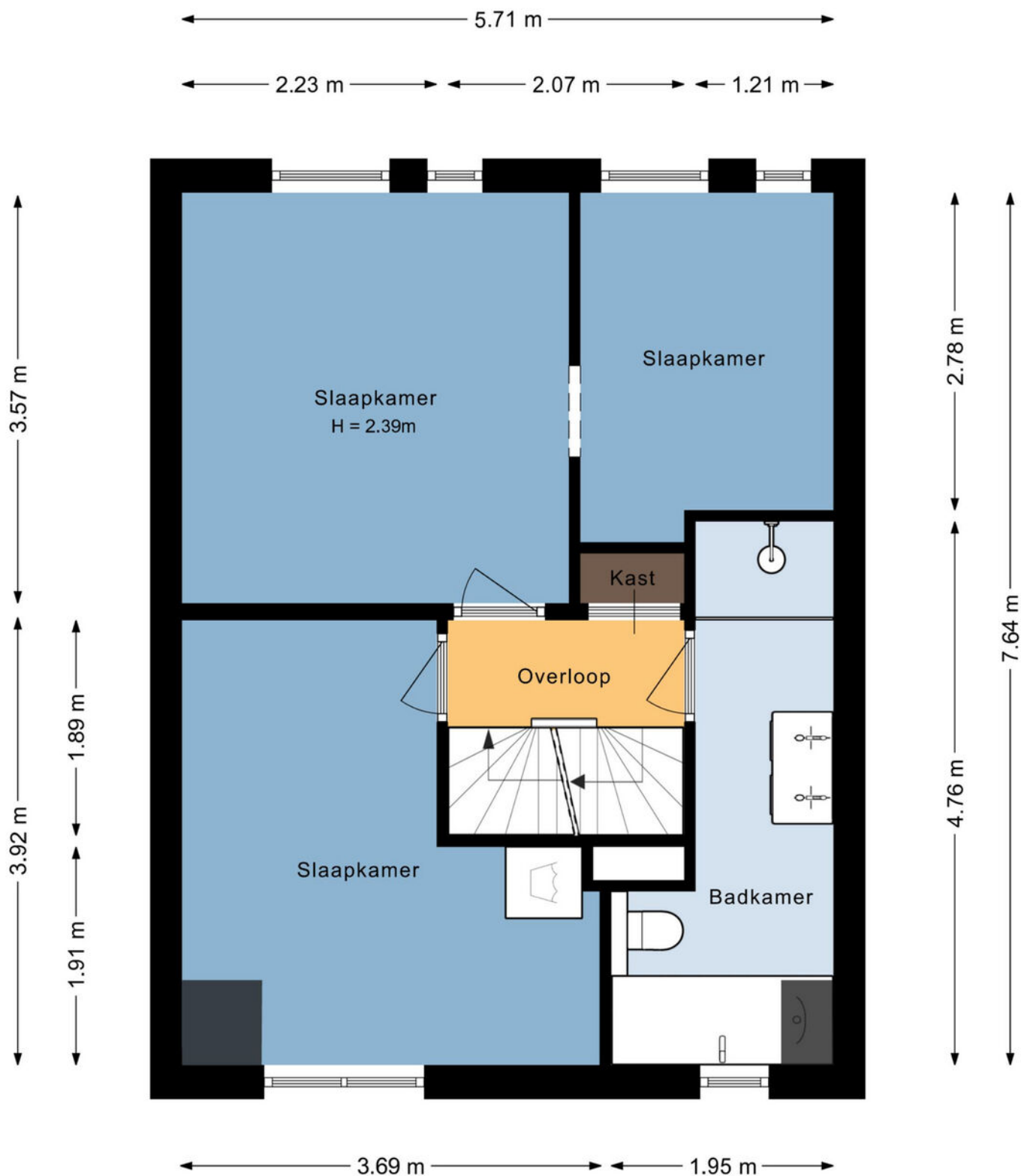
De voortuin is voorzien van een looppad naar de voordeur en bestaat grotendeels uit plantenborders. De sfeervol aangelegde achtertuin is verzorgd ingericht met sierbestrating en plantenborders. Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale aluminium overkapping. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Aansluitend aan de berging is een tweede overkapping aanwezig en is de tuin voorzien van een eigen achterom.

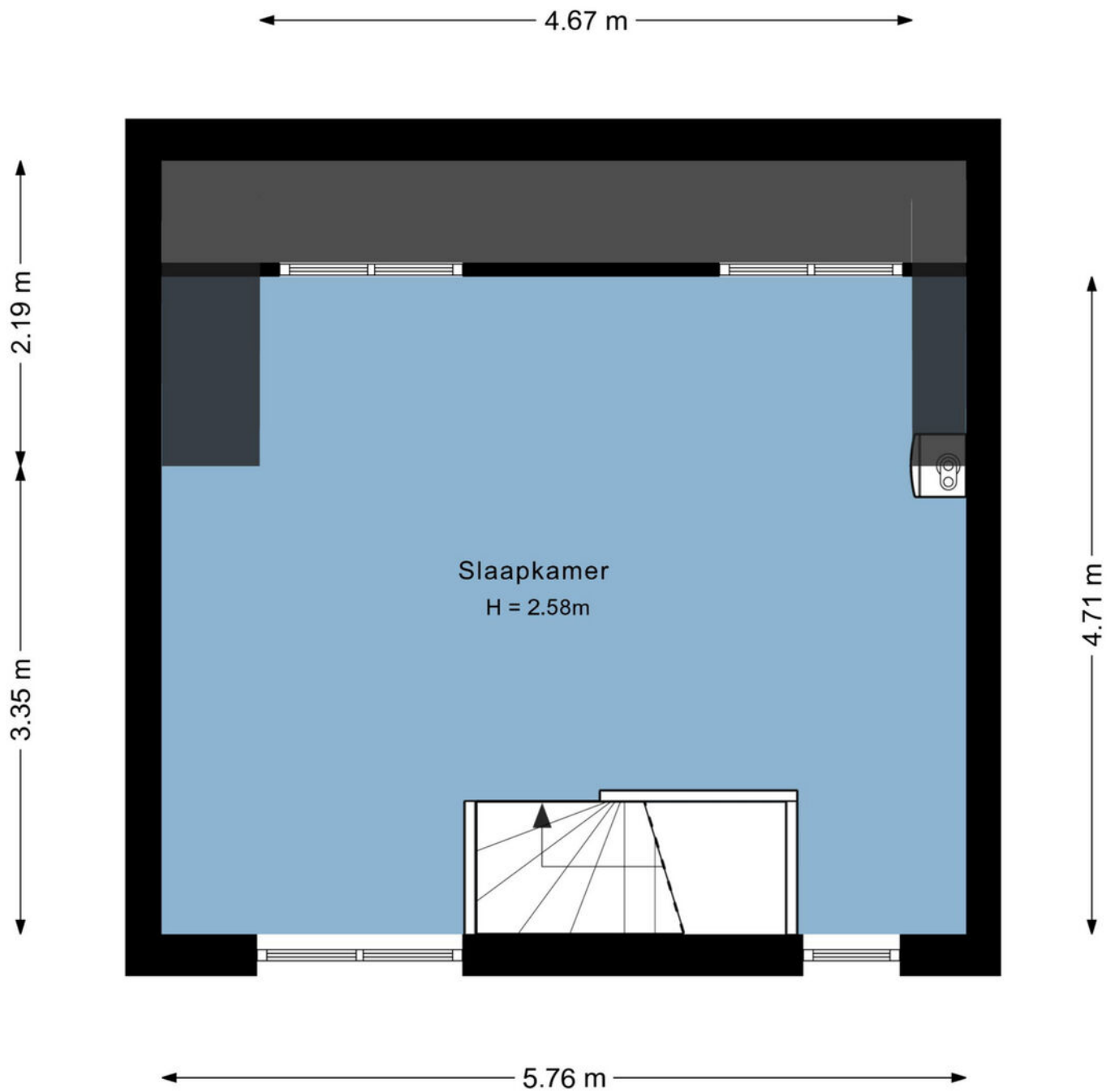


BEGANE GROND

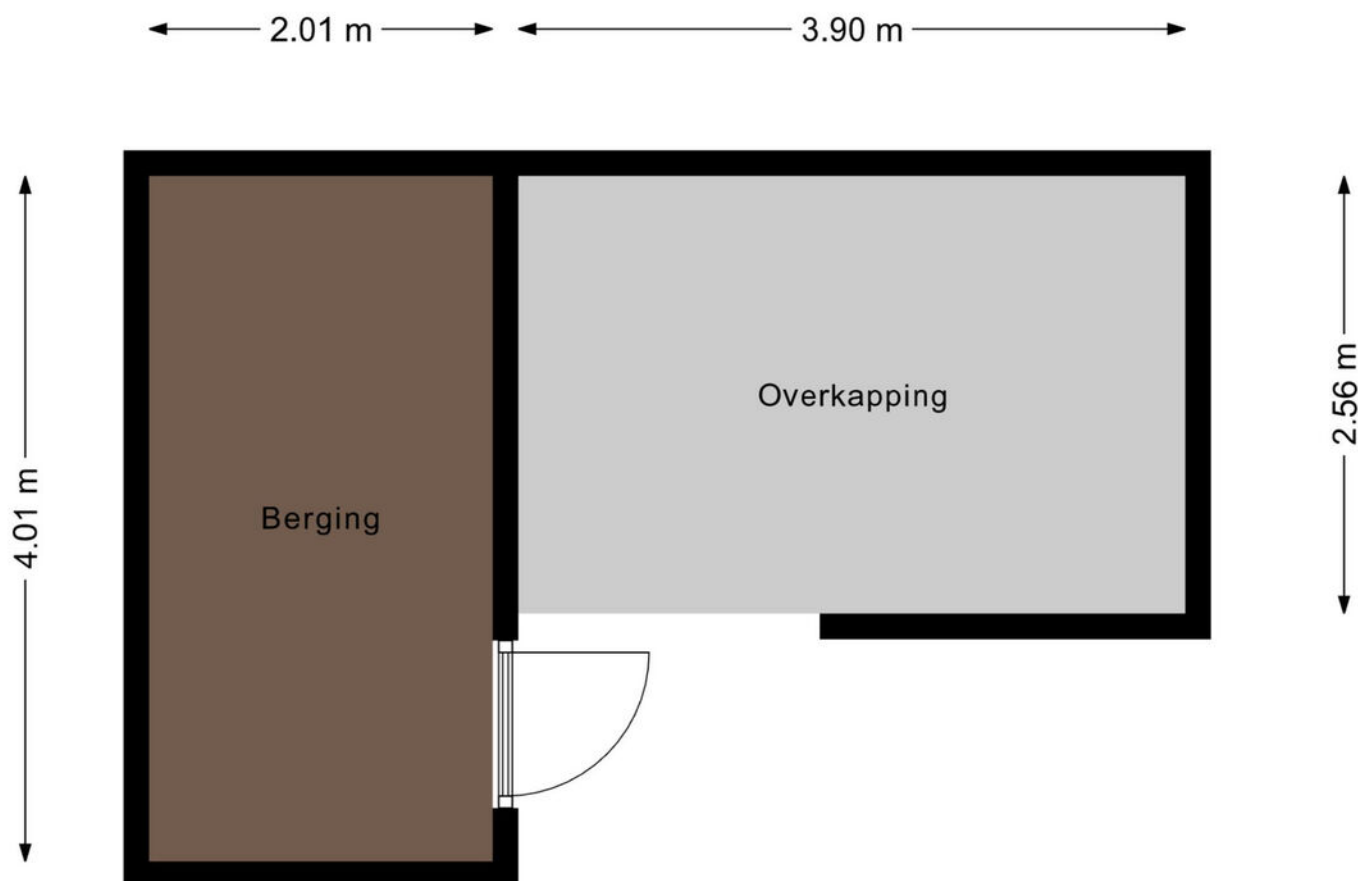


EERSTE VERDIEPING





BERGING & OVERKAPPING



KADASTER



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
kasten op elke verdieping	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
tuintafel en stoelen en loungeset	x		
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 **Hollesteeg 11?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

Tel.. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

