

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



TIENRAYSEWEG 9 TE HORST

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Karakteristieke woonboerderij De Helpeneij, van oudsher een van de twee kasteelhoeves behorend bij het voormalige kasteel van Horst
- ✓ Bijzondere ligging in het buitengebied van Horst, aan de uitloper van de Kasteelse Bossen
- ✓ In 2024 op diverse onderdelen ingrijpend vernieuwd

Type
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar
Tuin
Warmtepomp
Warm water
Isolatie
Energielabel

vrijstaande woning
462 m ²
5130 m ²
1908 m ³
1954
tuin rondom
2024
elektrische boiler eigendom
dakisolatie, muurisolatie
B

Kasteelboerderij De Helpeneij

Tienrayseweg 9, Horst – Kasteelboerderij De Helpeneij

Karaktervol buiten wonen, verrassend eigentijds verbouwd en met een hoeveelheid ruimte en mogelijkheden die je maar zelden tegenkomt. Welkom bij De Helpeneij.

Aan de Tienrayseweg, op een bijzondere plek in het buitengebied van Horst en aan de uitloper van de Kasteelse Bossen, ligt kasteelboerderij De Helpeneij. Een markant erf waar ruimte, privacy en historie samenkomen met het comfort van nu. Achter de karakteristieke gevel gaat een uitzonderlijk veelzijdig geheel schuil: een royale woonboerderij, twee in 2024 gerealiseerde woonstudio's, een enorme voormalige hooizolder, een grote vrijstaande loods, volop verhard buitenterrein en een tuin die zich van sierlijk en beschut tot natuurlijk en avontuurlijk laat beleven.

De afgelopen jaren is volop in de woonboerderij en het erf geïnvesteerd. In 2024 kreeg het voorhuis onder meer een nieuwe keuken en werd een groot deel van het stucwerk vernieuwd. In hetzelfde jaar zijn in het achterste gedeelte twee complete woonstudio's gerealiseerd, ieder met een eigen woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer. In 2025 werden de buitengevels gerenoveerd en voorzien van donkere houten rabatdelen, passend bij het stoere, landelijke karakter van de boerderij.

De Helpeneij is daarmee veel meer dan alleen een woonhuis. Het is een plek waar je wonen, werken en leven helemaal op je eigen manier kunt invullen.

Ideaal voor een groot of samengesteld gezin, inwonende ouders, thuiswonende kinderen die graag zelfstandig leven, een praktijk of kantoor aan huis, gastenverblijf of, wanneer het omgevingsplan en de benodigde toestemmingen dit toelaten, bijvoorbeeld een bed & breakfast. Ook voor hobby's, dieren, opslag of werkzaamheden aan huis is hier uitzonderlijk veel ruimte.

Een plek met een verhaal
De historie van De Helpeneij gaat verder dan alleen de naam. Van oudsher vormde de boerderij een van de twee kasteelhoeves die verbonden waren aan het voormalige kasteel van Horst. De nabijgelegen kasteelruïne, de Kasteelse Bossen en het omliggende landschap herinneren nog altijd aan die bijzondere geschiedenis. Wie vanaf het erf de Kasteelse Bossen in wandelt of fietst, ervaart meteen wat deze locatie zo aantrekkelijk maakt. Je woont hier vrij en groen, met volop rust en ruimte om je heen, terwijl het centrum van Horst verrassend dichtbij ligt.

Tegelijkertijd woon je allesbehalve afgelegen. Via de Venrayseweg is het centrum van Horst snel bereikbaar en ook de aansluiting op de A73 ligt dichtbij. Horst beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau met winkels, horeca, kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs, sportvoorzieningen en cultuur. Buiten wonen krijgt hier dan ook een heel praktische kant.

Indeling woonboerderij – voorhuis
Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe en meterkast. Al bij binnenkomst is het karakter van het huis voelbaar, met onder andere het glas-in-lood dat hier bewust behouden is gebleven.

Karaktervol buiten wonen

De woonkamer is royaal en sfeervol. De wanden zijn opnieuw gestuct, op de vloer ligt pvc en voor de ramen zijn nieuwe shutters aangebracht. De houtkachel vormt samen met de nis een warm middelpunt in de ruimte. De begane grond beschikt daarnaast over airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de ruime aanbouw, die door het vele glas een bijzonder prettig contact met de tuin heeft. Dit is een heerlijke plek voor een grote eettafel, een tweede zithoek, werkplek of combinatie daarvan. Vanuit deze ruimte loop je rechtstreeks naar de royale terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten op mooie dagen vrijwel ongemerkt in elkaar overlopen.

De leefkeuken werd in 2024 vernieuwd. De nieuwe keukenopstelling beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, vaatwasser en koelkast. Er is volop plaats om hier dagelijks samen te eten en via de keuken is bovendien de praktische kelder bereikbaar.

Verder is er op de begane grond een kantoor-/speelkamer, die momenteel deels als bijkeuken wordt gebruikt. Hier bevinden zich een eenvoudig keukenblok en de wasmachineaansluiting. De uitstekend afgewerkte toiletruimte is uitgevoerd met een vrijhangend closet, fonteintje en betonciré.

Vanuit het portaal, met vaste kast en de installatie voor de vloerverwarming, is er een interne verbinding met de twee in 2024 gerealiseerde woonstudio's.



met volop ruimte en mogelijkheden

Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een monoblock-airconditioning.

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, laminaatvloeren en vernieuwd stucwerk.

De badkamer heeft een rustige, eigentijdse uitstraling met een combinatie van tegelwerk en betonciré. Er is een royale inloepdouche en een houten wastafelmeubel met twee wastafels. Het toilet bevindt zich separaat en is eveneens afgewerkt met betonciré en voorzien van een fonteintje.

Maar daarmee is de ruimte op deze verdieping nog lang niet benut.

Achter het slaapgedeelte ligt namelijk de voormalige hooizolder: een indrukwekkende open ruimte van circa 14 bij 10 meter. Een ruimte waarvan je bijna vanzelf begint te bedenken wat je ermee zou kunnen doen. Extra slaapkamers, een atelier, biljartkamer, fitness- of yogaruimte, een groot thuishokantoor, speelverdieping, muziekruijnte of eindelijk een royale plek voor een bijzondere verzameling? Dankzij de uitzonderlijke afmetingen is hier bijzonder veel denkbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich nog een oorspronkelijk luik. Mogelijk kan hier een externe entree met een trap worden gemaakt.

Een gedeelte van de zolder is ingericht als technische ruimte. Hier bevinden zich onder meer de vernieuwde groepenkast met tussenmeters voor de studio's, elektrische ketels en elektrische boilers. De elektrische installatie is op veel plaatsen voorzien van praktisch in drie standen dimbare verlichting.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de bergzolder boven het voorhuis bereikbaar. De houten verdiepingsvloer is met tapijt belegd en twee dakvensters zorgen voor daglicht. De kap van de hooizolder is nageïsoleerd.

Ook deze verdieping biedt meer dan alleen bergruimte. Dankzij de beschikbare maatvoering en hoogte is hier, afhankelijk van de gewenste uitvoering en benodigde toestemmingen, ruimte denkbaar voor bijvoorbeeld één of twee extra slaapkamers, een werkkamer of een hobbyverdieping.

met twee ruime studio's

Twee woonstudio's uit 2024

Een van de grootste verrassingen van De Helpeneij bevindt zich in het achterste gedeelte van de woonboerderij. Hier zijn in 2024 twee complete woonstudio's gerealiseerd.

De studio's worden bereikt via een gezamenlijke entree met garderoberuimte en hebben ieder een eigen toegangsdeur. Beide verblijven zijn modern afgewerkt, voorzien van kunststof kozijnen met HR +++ beglazing en beschikken volledig over vloerverwarming.

Studio 1

De eerste studio heeft een woonkamer met pvc-tegelvloer en een praktisch weggewerkte, halfopen keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Daarnaast is er een afzonderlijke slaapkamer en een complete badkamer met inloopdouche, wastafel met badmeubel, vrijhangend toilet en wasmachineaansluiting.

Studio 2

Ook de tweede studio beschikt over een woonkamer met pvc-tegelvloer en een open keuken met inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Verder zijn er een eigen slaapkamer en badkamer met inloopdouche, wastafel met badmeubel, vrijhangend toilet en wasmachineaansluiting.

De beide studio's beschikken daarmee over een hoog niveau van zelfstandigheid. Dat maakt dit deel van het object bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld inwonende familieleden, oudere kinderen die graag zelfstandig wonen maar toch dichtbij willen blijven, logees of een andere passende woon- of werkfunctie. Iedere gewenste vorm van gebruik dient vanzelfsprekend te passen binnen het geldende omgevingsplan en eventuele overige publiekrechtelijke vereisten.

Voor de studio's ligt een royaal terras met plantenbakken en een overdekt gedeelte. Een beschutte buitenplek waar je 's morgens rustig een kop koffie drinkt en 's avonds nog lang buiten kunt blijven zitten.





Natuurlijke tuin en siertuin

Loods en buitenterrein

Aansluitend aan het erf staat de grote vrijstaande loods. Het gebouw is bijna 20 meter diep en ruim 10 meter breed en biedt daarmee een hoeveelheid ruimte die voor liefhebbers, ondernemers en verzamelaars bijzonder aantrekkelijk is. Grote daklichten zorgen voor volop daglicht en via meerdere hoge toegangsdeuren kunnen ook grotere voertuigen eenvoudig naar binnen. Denk aan een camper, caravan, oldtimer, aanhanger, tractor of paardentrailer. De loods is opgetrokken uit metselwerk, beschikt over een eigen toiletruimte en heeft een royale vrije hoogte. Op het dak van de loods liggen 25 zonnepanelen uit 2022. De zonnepanelen bepalen daarmee niet het aanzicht van de woonboerderij zelf. Ook is er in de loods krachtstroom aanwezig.

Of je nu sleutelt aan auto's, ruimte zoekt voor een omvangrijke hobby, machines of materiaal wilt stallen of simpelweg verlangt naar een werkplaats waar je nooit ruimte tekortkomt: hier kan het.

Bij het gebouw ligt een groot verhard achterterrein. Het erf is bereikbaar via een brede inrit met een automatische elektrische toegangspoort, die zowel met afstandsbediening als op afstand via de mobiele telefoon kan worden geopend. Ook krachtstroom is aanwezig.

Tuin en erf

Wie denkt dat alle ruimte bij De Helpeneij vooral in de gebouwen zit, heeft de tuin nog niet gezien.

Rondom de boerderij zijn verschillende buitenruimtes ontstaan, ieder met een eigen karakter. Direct bij het huis ligt de grote houten terrasoverkapping met lichtstraat. Vanuit zowel de aanbouw van de woonkamer als het kantoor is deze plek eenvoudig bereikbaar.

Aansluitend is een ronde zitplek gemaakt waar een vuurton bijna vanzelfsprekend thuishoort: lange avonden, goed gezelschap en nog één blok hout erbij.

Verderop verandert de tuin van karakter. Hier mag het losser en natuurlijker. Avontuurlijke paadjes slingeren door het groen en bieden alle ruimte voor bloemen, een moestuin, fruit, kruiden of juist een tuin die bewust wat wilder mag blijven.

Een haag vormt een mooie overgang tussen de siertuin en het volledig door bomensingels omsloten weiland. Hier staat centraal de treurwilg, een beeldbepalende boom die op warme dagen schaduw geeft en bij een beetje wind voortdurend in beweging is. Er is daarnaast een klein kippenverblijf en een houtopslag.

Het weiland is zo'n plek waar je pas echt begrijpt wat vrij wonen betekent. Geen aangeharkte showtuin, maar ruimte die uitnodigt om er je eigen plek van te maken. Voor dieren, spelen, tuinieren, genieten of simpelweg niets.

De huidige eigenaar heeft eigenlijk maar één advies: loop tijdens de bezichtiging eens helemaal naar het einde van het weiland, ga op de schommelbank zitten en kijk terug naar de boerderij. Naar het groen, de gebouwen en alle ruimte eromheen. Grote kans dat je dan begrijpt waarom je aan De Helpeneij verknocht kunt raken.

Duurzaamheid en installaties

Ook technisch is er de afgelopen jaren veel veranderd. De woning is inmiddels volledig gasloos en de gasaansluiting is verwijderd. Op het dak van de vrijstaande loods liggen 25 zonnepanelen uit 2022, met een opgegeven opbrengst van circa 9.600 kWh per jaar.

Welkom bij De Helpeneij!

Het dak van de hoofdbouw was reeds geïsoleerd en ook het achterste gedeelte boven de hooizolder is recenter nageïsoleerd. De woonboerderij is, met uitzondering van twee authentieke raampjes, volledig voorzien van dubbele beglazing. Het oorspronkelijke raampje bij de trapopgang en het oude stalraam in het entreeportaal zijn bewust behouden en vormen karakteristieke herinneringen aan het verleden van de boerderij. De in 2024 gerealiseerde woonstudio's zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ beglazing en volledig uitgerust met vloerverwarming.

De Helpeneij is moeilijk in één categorie onder te brengen. Het is een woonboerderij, familiehuis, erf, werkplek en buitenplaats tegelijk. Maar bovenal is het een plek waar je ruimte krijgt. In vierkante meters, in mogelijkheden en in de manier waarop je er wilt leven.



Met vele bijzonderheden

Bijzonderheden

- Karakteristieke woonboerderij De Helpeneij, van oudsher een van de twee kasteelhoeves behorend bij het voormalige kasteel van Horst;
- Bouwjaar circa 1954;
- Bijzondere ligging in het buitengebied van Horst, aan de uitloper van de Kasteelse Bossen;
- Centrum van Horst en aansluiting op de A73 op korte afstand;
- In 2024 op diverse onderdelen ingrijpend vernieuwd;
- Nieuwe keuken in het voorhuis uit 2024;
- Groot deel van het stucwerk vernieuwd in 2024;
- Twee complete woonstudio's gerealiseerd in 2024;
- In totaal drie keukens en drie badkamers;
- Vier slaapkamers in het voorhuis, met mogelijkheden voor aanvullende kamers op de zolderverdiepingen;
- Zeer grote voormalige hooizolder van circa 14 x 10 meter;
- Gevels in 2025 gerenoveerd en voorzien van donkere houten rabatdelen;
- Gasloos; gasaansluiting verwijderd;
- 25 zonnepanelen uit 2022, geplaatst op het dak van de vrijstaande loods, met een opgegeven opbrengst van circa 9.600 kWh;
- De woonboerderij is, op twee bewust behouden authentieke raampjes na, volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Studio's voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ glas;
- Studio's volledig voorzien van vloerverwarming;
- Dak voormalige hooizolder nageïsoleerd;
- Airconditioning op de begane grond en op de overloop;
- Screens aanwezig;
- Krachtstroom aanwezig;
- Grote vrijstaande loods met hoge toegangsdeuren en krachtstroom;
- Royaal verhard achterterrein;
- Automatische elektrische toegangspoort met afstandsbediening en mobiele telefoonfunctie;
- Diverse terrassen en een grote overkapping aan de woning;
- Natuurlijke tuin, siertuin en omsloten weiland met karakteristieke treurwilg;
- Talrijke gebruiksmogelijkheden voor wonen, werken, hobby's en dieren;
- Alternatieve woon-, werk-, recreatieve of bedrijfsmatige gebruiksvormen zijn afhankelijk van het geldende omgevingsplan en eventueel benodigde toestemmingen.



Ligging

Aan de Tienrayseweg, op een bijzondere plek in het buitengebied van Horst en aan de uitloper van de Kasteelse Bossen, ligt kasteelboerderij De Helpeney. Een markant erf waar ruimte, privacy en historie samenkomen.





Entree voorhuis

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe en meterkast. Al bij binnenkomst is het karakter van het huis voelbaar, met onder andere het glas-in-lood dat hier bewust behouden is gebleven.





Woonkamer

De woonkamer is royaal en sfeervol. De wanden zijn opnieuw gestuct, op de vloer ligt pvc en voor de ramen zijn nieuwe shutters aangebracht. De houtkachel vormt samen met de nis een warm middelpunt in de ruimte.





Aanbouw

Aansluitend bevindt zich de ruime aanbouw, die door het vele glas een bijzonder prettig contact met de tuin heeft. Dit is een heerlijke plek voor een grote eettafel, een tweede zithoek, werkplek of combinatie daarvan. Vanuit deze ruimte loop je rechtstreeks naar de royale terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten op mooie dagen vrijwel ongemerkt in elkaar overlopen.



Leefkeuken

De leefkeuken werd in 2024 vernieuwd. De nieuwe keukenopstelling beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, vaatwasser en koelkast. Er is volop plaats om hier dagelijks samen te eten en via de keuken is bovendien de praktische kelder bereikbaar.





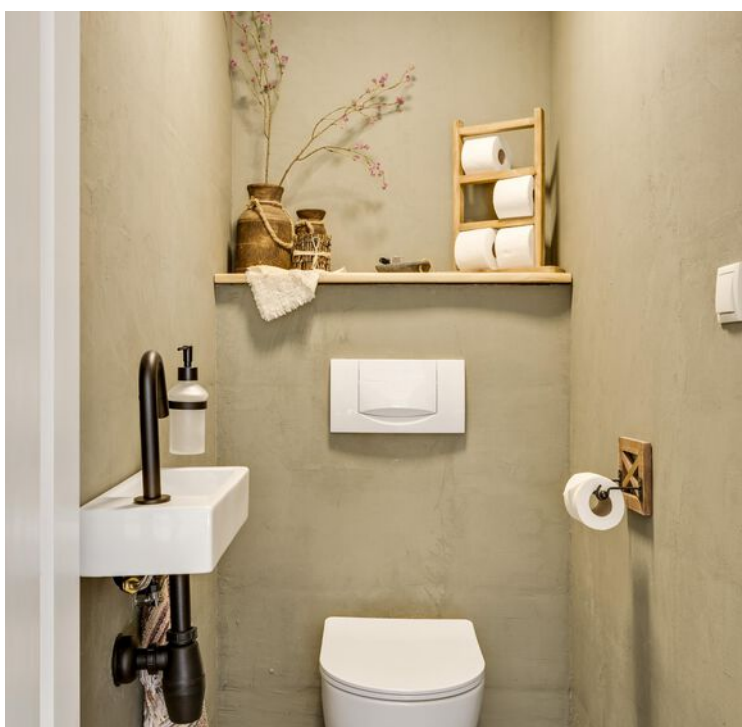


Kantoorruimte

Verder is er op de begane grond een kantoor-/speelkamer, die momenteel deels als bijkeuken wordt gebruikt. Hier bevinden zich een eenvoudig keukenblok en de wasmachineaansluiting.







Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een monoblock-airconditioning.



Badkamer

De badkamer heeft een rustige, eigentijdse uitstraling met een combinatie van tegelwerk en betoncisé. Er is een royale inloopdouche en een houten wastafelmeubel met twee wastafels. Het toilet bevindt zich separaat en is eveneens afgewerkt met betoncisé en voorzien van een fonteintje.





Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, laminaatvloeren en vernieuwd stucwerk.

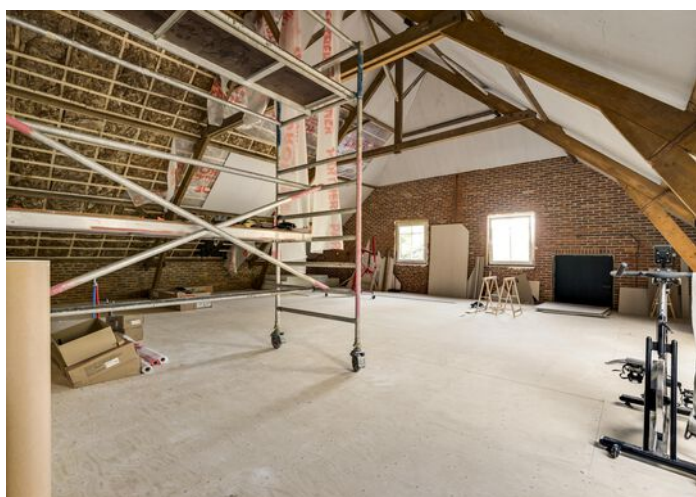






Voormalige hooizolder

Achter het slaapgedeelte ligt namelijk de voormalige hooizolder: een indrukwekkende open ruimte van circa 14 bij 10 meter. Een ruimte waarvan je bijna vanzelf begint te bedenken wat je ermee zou kunnen doen. Dankzij de uitzonderlijke afmetingen is hier bijzonder veel denkbaar.

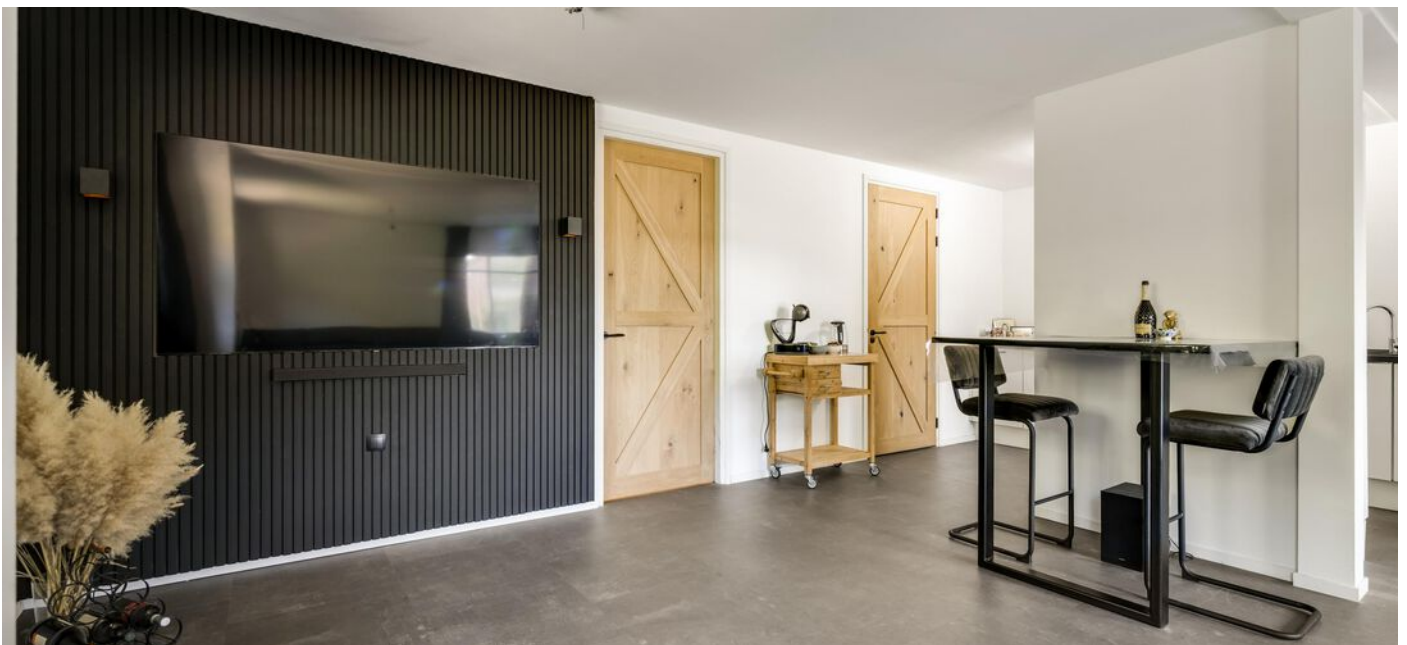


Entree

Een van de grootste verrassingen van De Helpeney bevindt zich in het achterste gedeelte van de woonboerderij. Hier zijn in 2024 twee complete woonstudio's gerealiseerd.

De studio's worden bereikt via een gezamenlijk portaal met garderoberuimte en hebben ieder een eigen toegangsdeur. Beide verblijven zijn modern afgewerkt, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikken volledig over vloerverwarming.





Studio 1: leefruimte

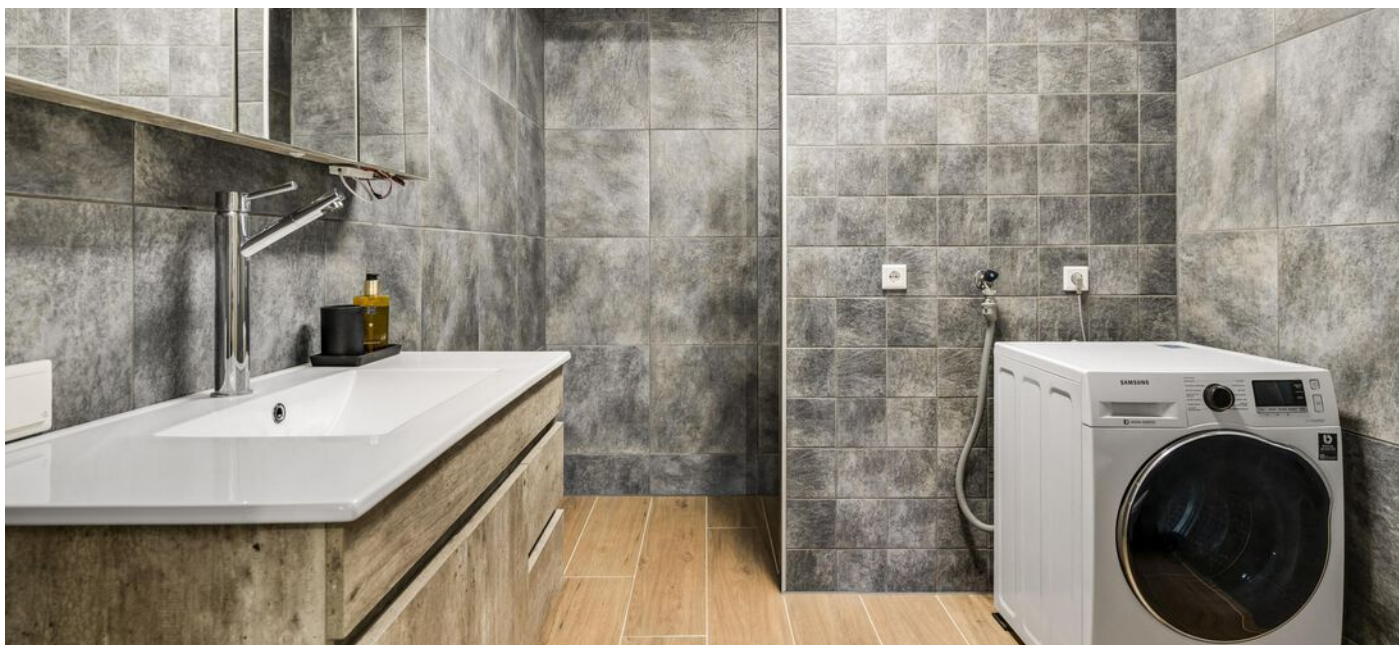
De eerste studio heeft een woonkamer met pvc-tegelvloer en een praktisch weggewerkte, halfopen keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.





Studio 1: badkamer

Daarnaast is er een afzonderlijke slaapkamer en een complete badkamer met inloopdouche, wastafel met badmeubel, vrijhangend toilet en wasmachineaansluiting.







Studio 2: leefruimte

Ook de tweede studio beschikt over een woonkamer met pvc-tegelvloer en een open keuken met inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.







Studio 2: badkamer

Verder zijn er een eigen slaapkamer en badkamer met inloofdouche, wastafel met badmeubel, vrijhangend toilet en wasmachineaansluiting.





Loods en buitenterrein

Aansluitend aan het erf staat de grote vrijstaande loods. Het gebouw biedt een hoeveelheid ruimte die voor liefhebbers, ondernemers en verzamelaars bijzonder aantrekkelijk is.

Grote daklichten zorgen voor volop daglicht en via meerdere hoge toegangsdeuren kunnen ook grotere voertuigen eenvoudig naar binnen. De loods is opgetrokken uit metselwerk, beschikt over een eigen toiletruimte en heeft een royale vrije hoogte. Op het dak van de loods liggen 25 zonnepanelen uit 2022.





Loods en buitenterrein

Bij het gebouw ligt een groot verhard achterterrein. Het erf is bereikbaar via een brede inrit met een automatische elektrische toegangspoort, die zowel met afstandsbediening als op afstand via de mobiele telefoon kan worden geopend.





Tuin en erf

Direct bij het huis ligt de grote houten terrasoverkapping met lichtstraat. Aansluitend is een ronde zitplek gemaakt waar een vuurton bijna vanzelfsprekend thuishoort: lange avonden, goed gezelschap en nog één blok hout erbij.







Tuin en erf

De huidige eigenaar heeft eigenlijk maar één advies: loop tijdens de bezichtiging eens helemaal naar het einde van het weiland, ga op de schommelbank zitten en kijk terug naar de boerderij. Grote kans dat je dan begrijpt waarom je aan De Helpeney verknocht kunt raken.



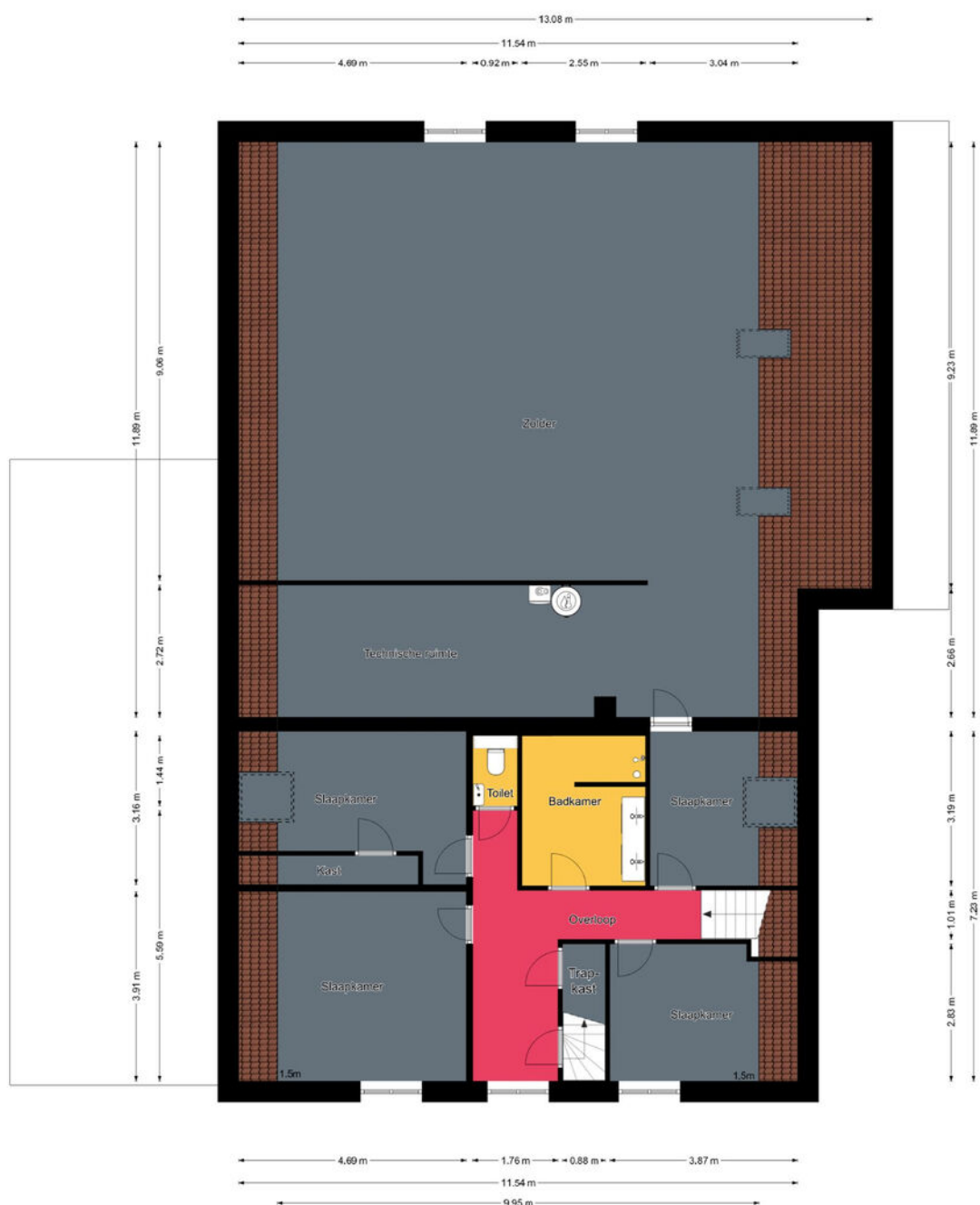
Begane grond



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

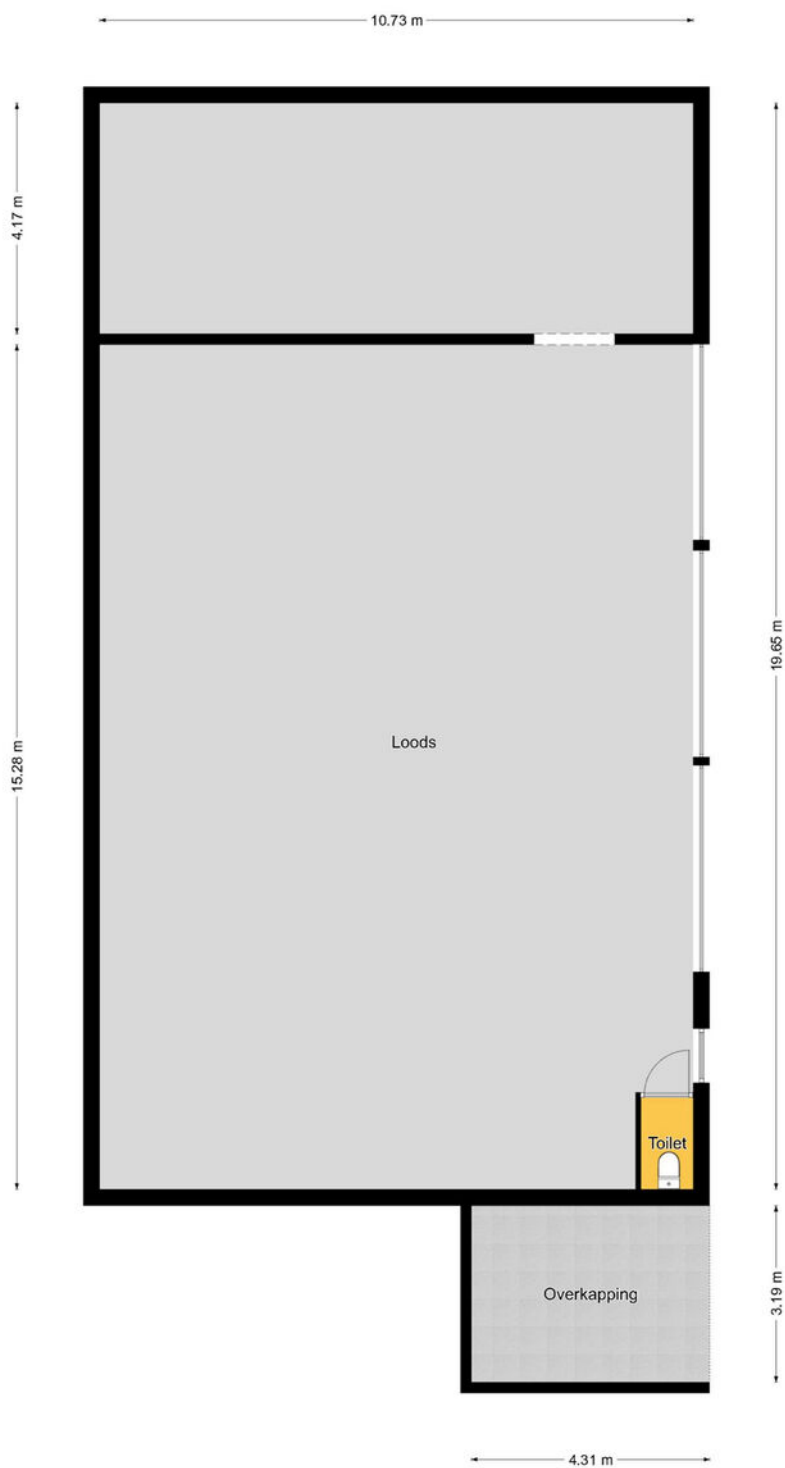
Tweede verdieping



Tweede verdieping

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

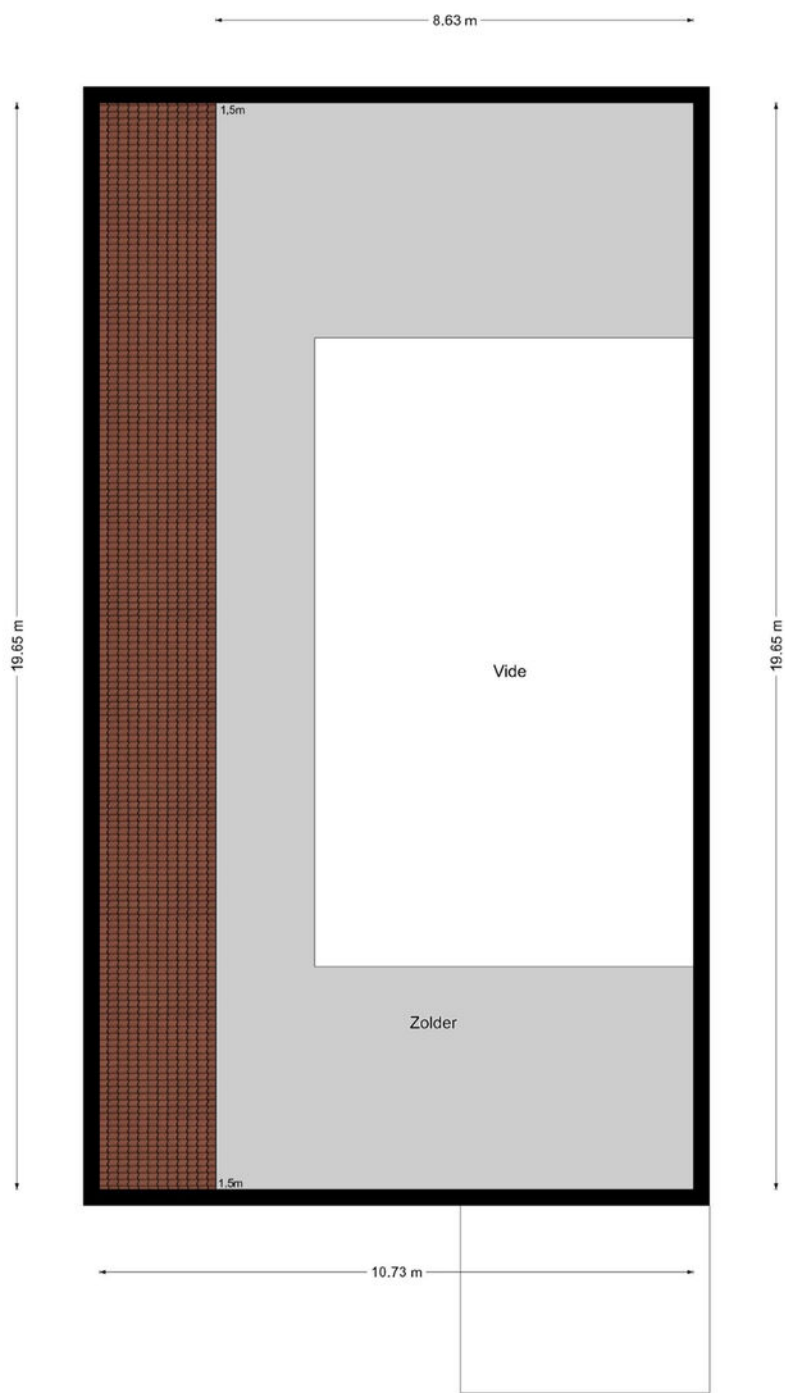
Loods



Loods

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

Loods verdieping



Loods verdieping

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

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Tienrayseweg 9, 5961 NK Horst

Datum:

05-10-2026

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.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Shutters	☒	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Laminaat	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐

Overige, te weten:

– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Infrarood panelen	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– losse koelkast en vriezer uit de bijkeuken gaat mee,	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Schommelbank in de wei	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
-------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Waarom Intermakelaars?



Unique Selling Points

- Enorm bereik met groot netwerk aan aspirant kopers
- Verkoopgarantie: U betaalt pas courtage als uw woning verkocht is
- 40% meer bereik op Funda door Funda compleet pakket
- 2 kantoren in Noord-Limburg (u kunt altijd binnen lopen)
- Meer dan 25 jaar ervaring
- Onze makelaars zijn door de NVM beëdigd
- Gemiddelde klantwaardering van een 8,6

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

- ✓ Een goed netwerk van hypotheekadviseurs, bouwkundige en energieadviseurs
- ✓ Lokaal zeer betrokken.
- ✓ Succesvol aan/verkopen via een unieke wijze
- ✓ De vertrouwde specialist in taxaties!

Onze beoordeling ★★★★★ 8,6



WONEN IN HORST AAN DE MAAS

Gelegen in Noord-Limburg tussen de stedelijke centra van Venlo en Venray en in het landelijke gebied van Peel & Maas. De gemeente telt 40.000 inwoners verdeeld over 16 woonkernen. Diverse malen gekozen tot beste Limburgse woongemeente. In het centrum van Horst vindt u een uitgebreid en gezellig winkelcentrum. Ook de kernen Sevenum en Grubbenvorst hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden. Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen.

De bereikbaarheid van Horst aan de Maas is uitstekend door de centrale ligging ten opzichte van steden als Eindhoven, Nijmegen en Maastricht. Maar ook het Duitse Roergebied (o.a. Düsseldorf en Keulen) is goed te bereiken. De autosnelwegen A73, A67 en A2 zijn vanuit Horst aan de Maas snel te bereiken.

De luchthavens van Eindhoven Airport, Niederrhein (Weeze) en Düsseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen

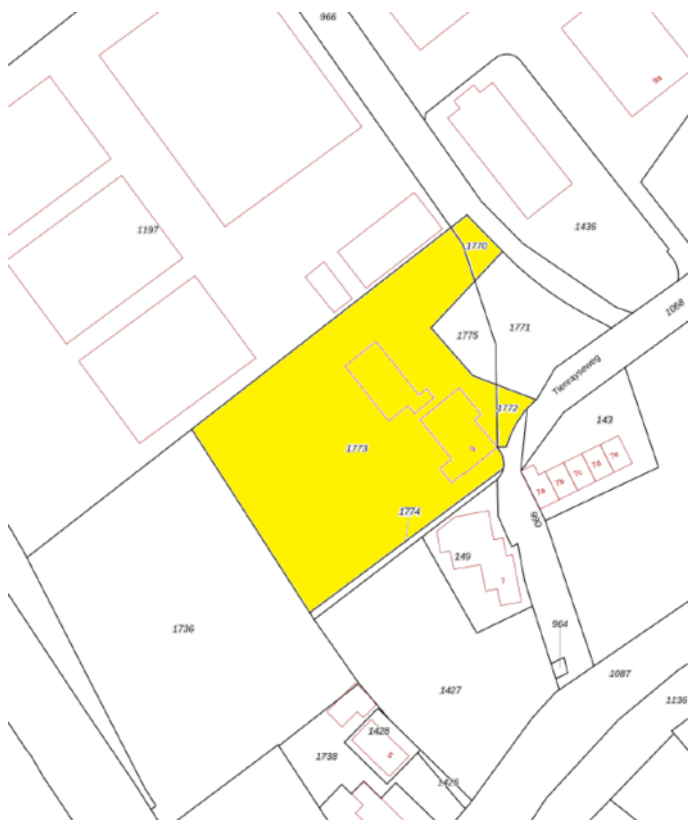
Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland", ruim 650.000 bezoekers per jaar en het leukste uitje van Nederland.

Het is wel duidelijk dat u zich geen moment hoeft te vervelen in Horst aan de Maas. U kunt wandelen, winkelen, fietsen, sporten en recreëren zoveel u wilt. Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland", ruim 650.000 bezoekers per jaar en het leukste uitje van Nederland.

Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



- 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