

Boxmeer

VAN ELSWIJCKSTRAAT 2



Makelaardij Nooijen

TEL. 0485-572222

www.makelaardijnooijen.nl

info@makelaardijnooijen.nl





KENMERKEN



BOUWJAAR
1969



WOONOPPERVLAKTE
267 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
990 M³



PERCELOPPERVLAKE
775 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie in een geliefde woonomgeving van Boxmeer, op loopafstand van zowel het gezellige centrum als het prachtige Maasheggengebied, staat deze bijzondere vrijstaande woning. Hier komen moderne architectuur, hoogwaardige afwerking en optimaal wooncomfort op stijlvolle wijze samen. De woning onderscheidt zich door de speelse indeling, royale leefruimtes, indrukwekkende lichtinval en het gebruik van luxe materialen. De fraai aangelegde tuin met een royaal zwembad, sfeervolle terrassen en volop privacy geeft het geheel een exclusief karakter. Met onder andere prachtige leefruimtes, een luxe designkeuken, een multifunctionele werk- of zitkamer, meerdere slaapkamers, een badkamer met separate doucheruimte, een inpandige garage en een royale kelder biedt deze woning een uitzonderlijke combinatie van luxe, comfort en veelzijdigheid.

BOXMEER & OMGEVING

Boxmeer is gelegen nabij de Maas en grenst aan het UNESCO-biosfeergebied De Maasheggen. Het centrum, met de gezellige Steenstraat, biedt naast dagelijkse voorzieningen een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en horecagelegenheden. Boxmeer is uitstekend bereikbaar via de A73 (richting Nijmegen/Venlo) en de A77 (richting Duitsland). Tevens beschikt Boxmeer over een treinstation, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

ALGEMEEN

- De keuken (2026) is voorzien van: kookplaat met afzuiging, stoomoven, combi-oven-/magnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker.
- Voorzien van aluminium en kunststof kozijnen met HR++ beglazing en triple glas in de ontvangsthal.
- Badkamer vernieuwd circa 2021, ligbad geplaatst in 2026.
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen.
- Het zwembad is voorzien van pomp, regelpaneel (2026) en zomerdeken.
- De gehele woning is gekeimd in 2024.
- Energielabel B.
- Aanvaarding in overleg.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
5 m²



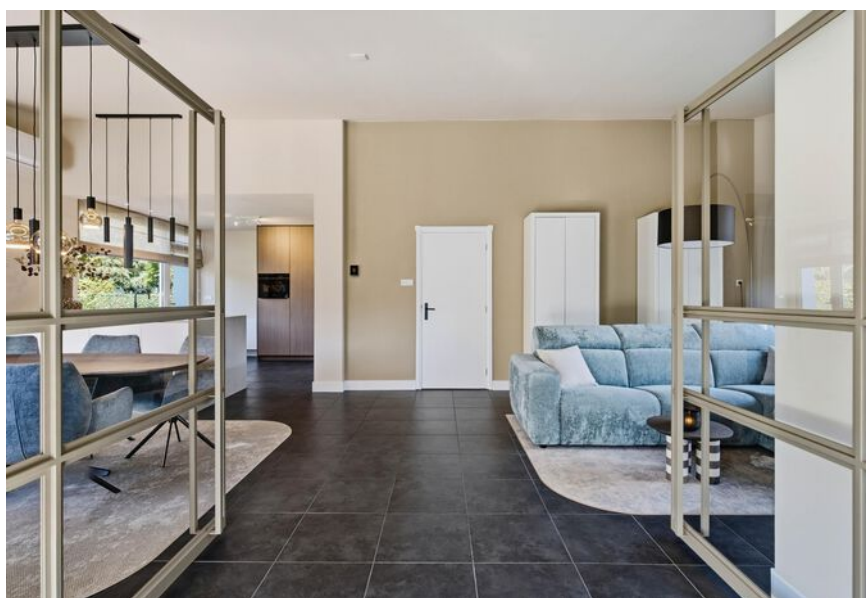


BEGANE GROND

Vanuit de entree bereik je de bijzonder royale leefruimte, waar luxe, sfeer en comfort perfect samenkomen. De woonkamer kenmerkt zich door een prettige lichtinval, een stijlvolle afwerking en een sfeervolle, strak geïntegreerde gashaard die een warme ambiance creëert. Een bijzonder fraai element is de glazen wand met dubbele deuren, die de woonkamer verbindt met de aangrenzende multifunctionele ruimte. De eetkamer vormt het sfeervolle middelpunt van de leefruimte en staat in open verbinding met de luxe keuken.

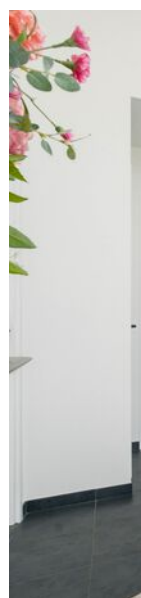


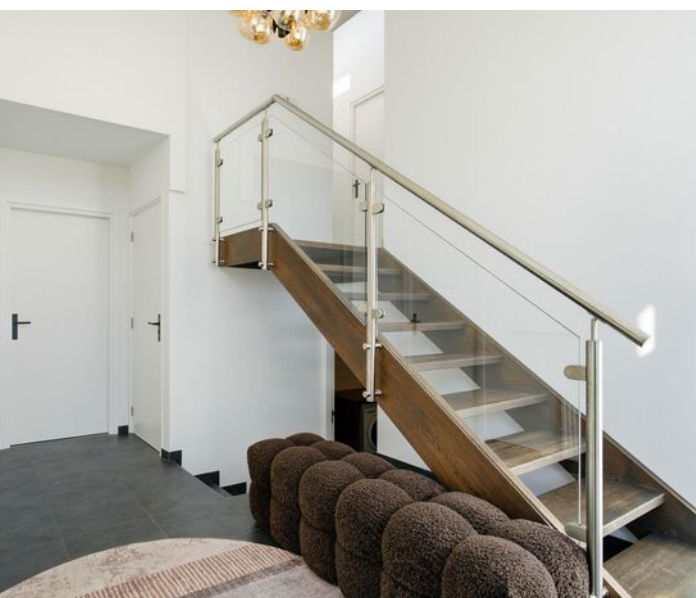




BEGANE GROND

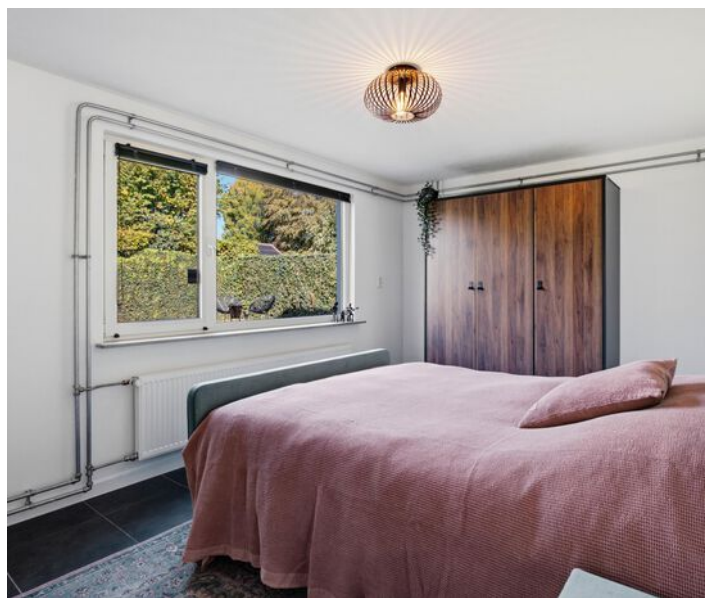
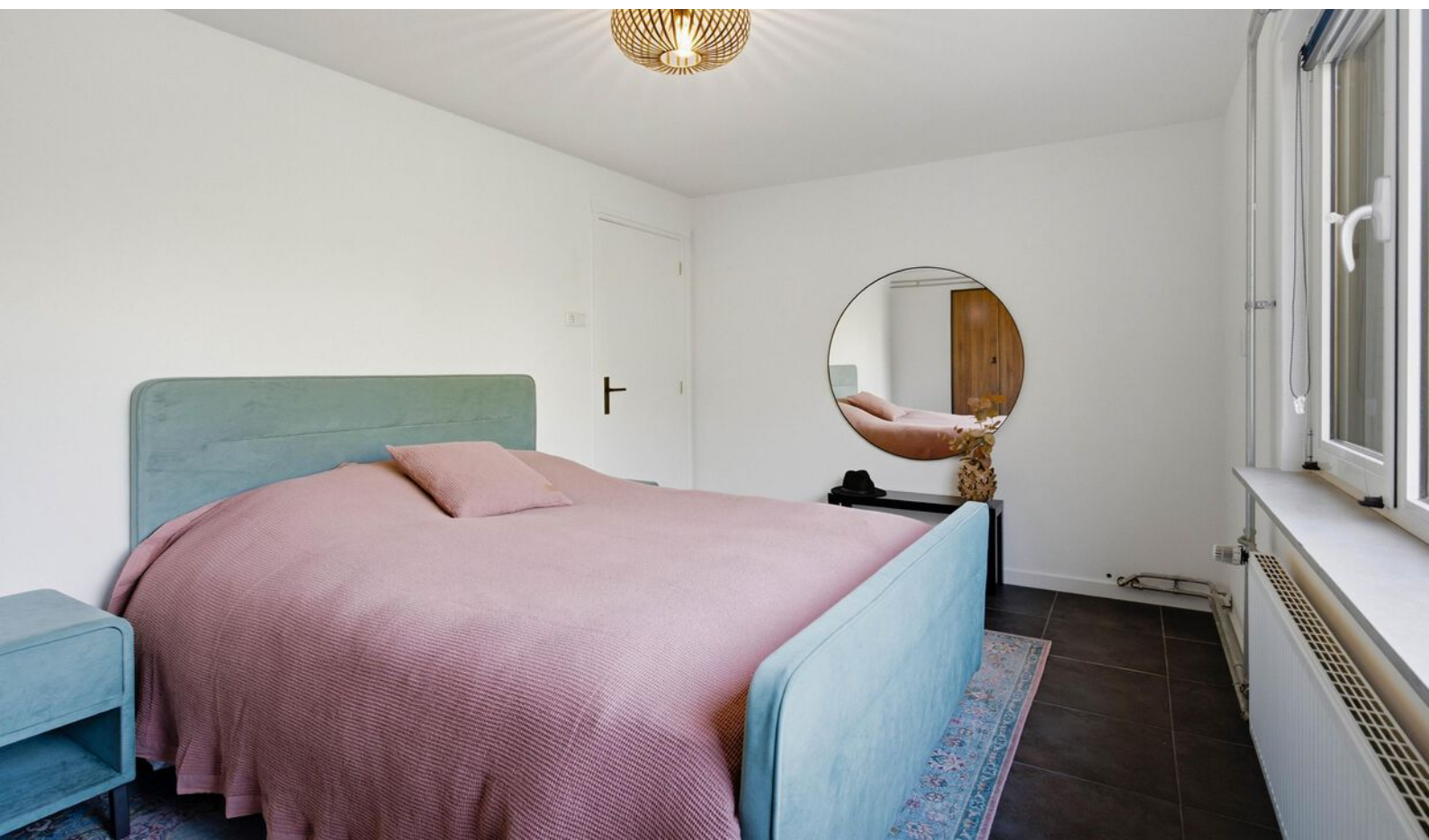
De keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland, een prachtig licht werkblad en een stijlvolle kastenwand met warme houtaccenten. De strakke belijning, hoogwaardige materialen en zorgvuldig geïntegreerde apparatuur geven de keuken een tijdloze en luxueuze uitstraling. De gehele leefruimte wordt gekenmerkt door een hoogwaardige afwerking, met onder andere een fraaie donkere tegelvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en zorgvuldig gekozen verlichting.





BEGANE GROND

Een bijzonder fraai element is de glazen wand met dubbele deuren, die de woonkamer verbindt met de aangrenzende multifunctionele ruimte. Deze ruimte is momenteel ingericht als kantoor, maar leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals een tweede zitkamer of speelkamer. De indrukwekkende ontvangsthal vormt direct een prachtige binnenkomer. De hoge plafonds, royale raampartijen en de fraaie open trap met houten treden en glazen balustrade benadrukken het moderne en exclusieve karakter van de woning.



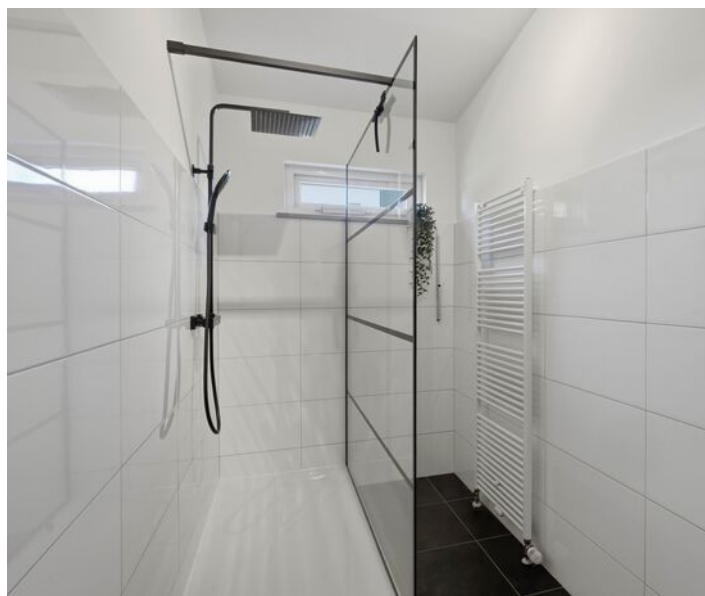
BEGANE GROND

Vanuit de ontvangsthall is een tweede portaal bereikbaar, dat toegang biedt tot twee slaapkamers, een wasruimte en de garage. De twee ruime slaapkamers zijn gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning.



EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zijn twee royale slaapkamers, de badkamer en een separate doucheruimte bereikbaar.

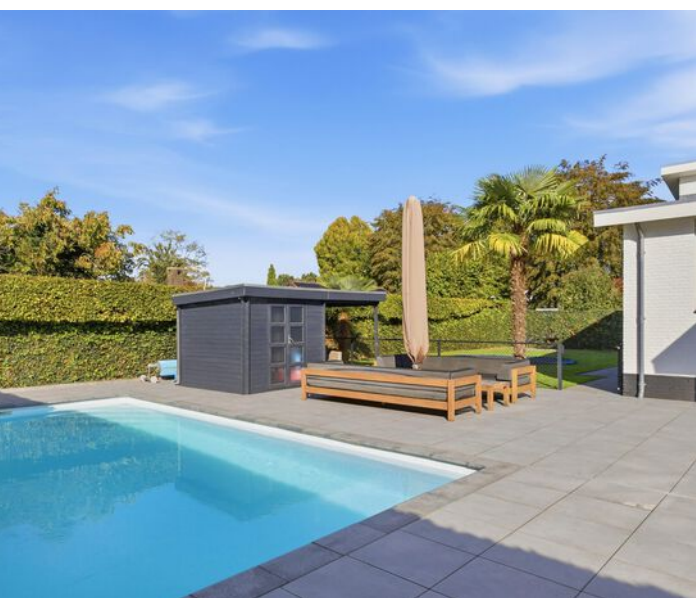


EERSTE VERDIEPING

De stijlvolle badkamer is uitgerust met een ligbad en een dubbele wastafel met bijpassend meubel. Aangrenzend bevindt zich de separate doucheruimte, die is voorzien van een comfortabele regendouche.







TUIN

De schitterend aangelegde tuin rondom de woning biedt een bijzondere combinatie van ruimte en privacy. De tuin is met veel aandacht ingericht en kenmerkt zich door royale gazons, strak gesnoeide hagen, volwassen beplanting en diverse sfeervolle terrassen. Dankzij de hoge groene erfafscheidingen geniet je hier van volop privacy en een heerlijk beschutte omgeving. De absolute blikvanger is het royale buitenzwembad, dat wordt omringd door een ruim betegeld zonneterras.



TUIN

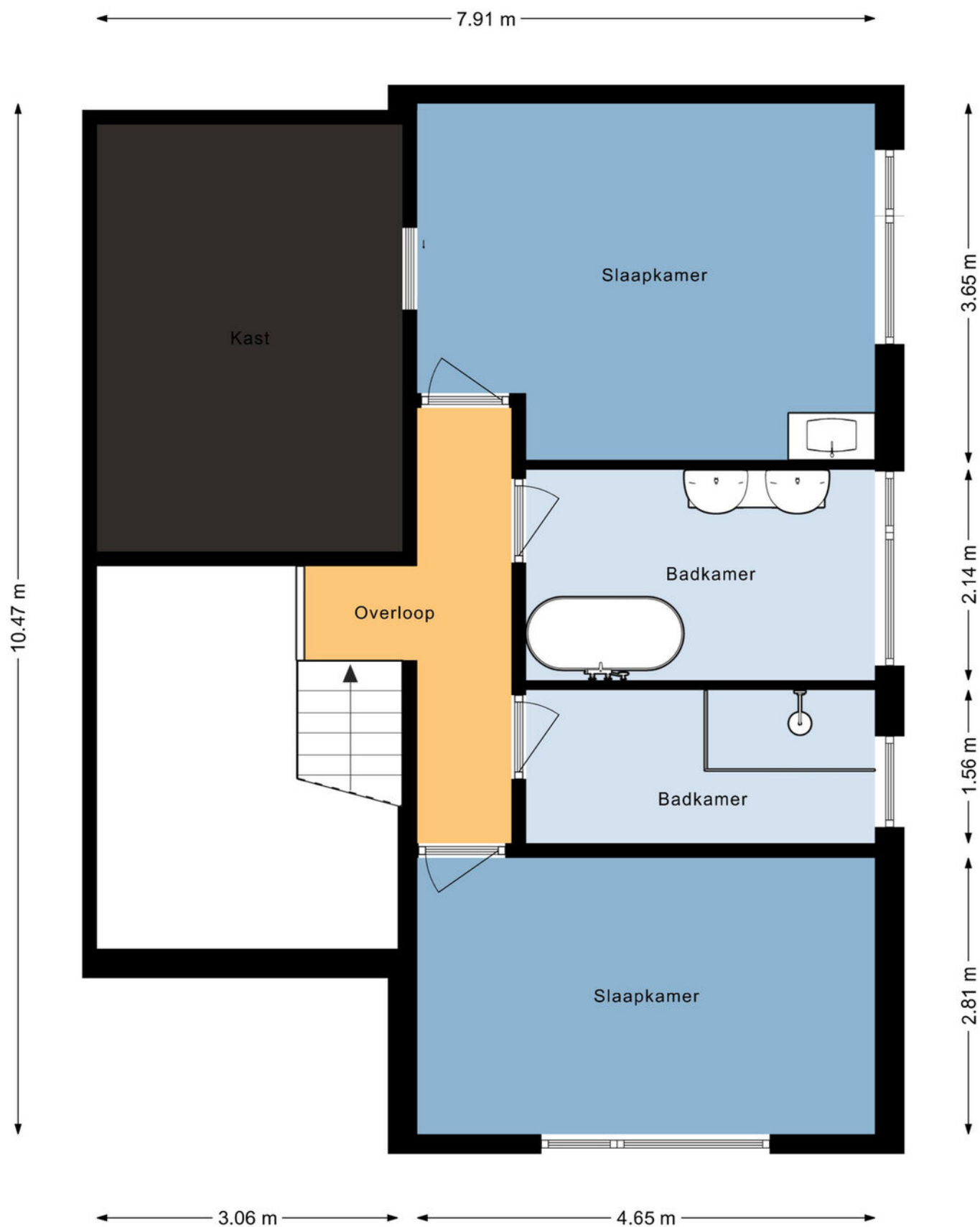
Het overige gedeelte van de tuin beschikt over een royaal gazon, diverse groenborders en een sfeervol zitgedeelte. Daarnaast is een afzonderlijk gedeelte ingericht als moestuin met diverse kweekbedden. De royale, bestrate oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft direct toegang tot de aangebouwde garage. De stijlvolle entree en de moderne uitstraling van de woning zorgen samen voor een fraai en uitnodigend geheel.



BEGANE GROND



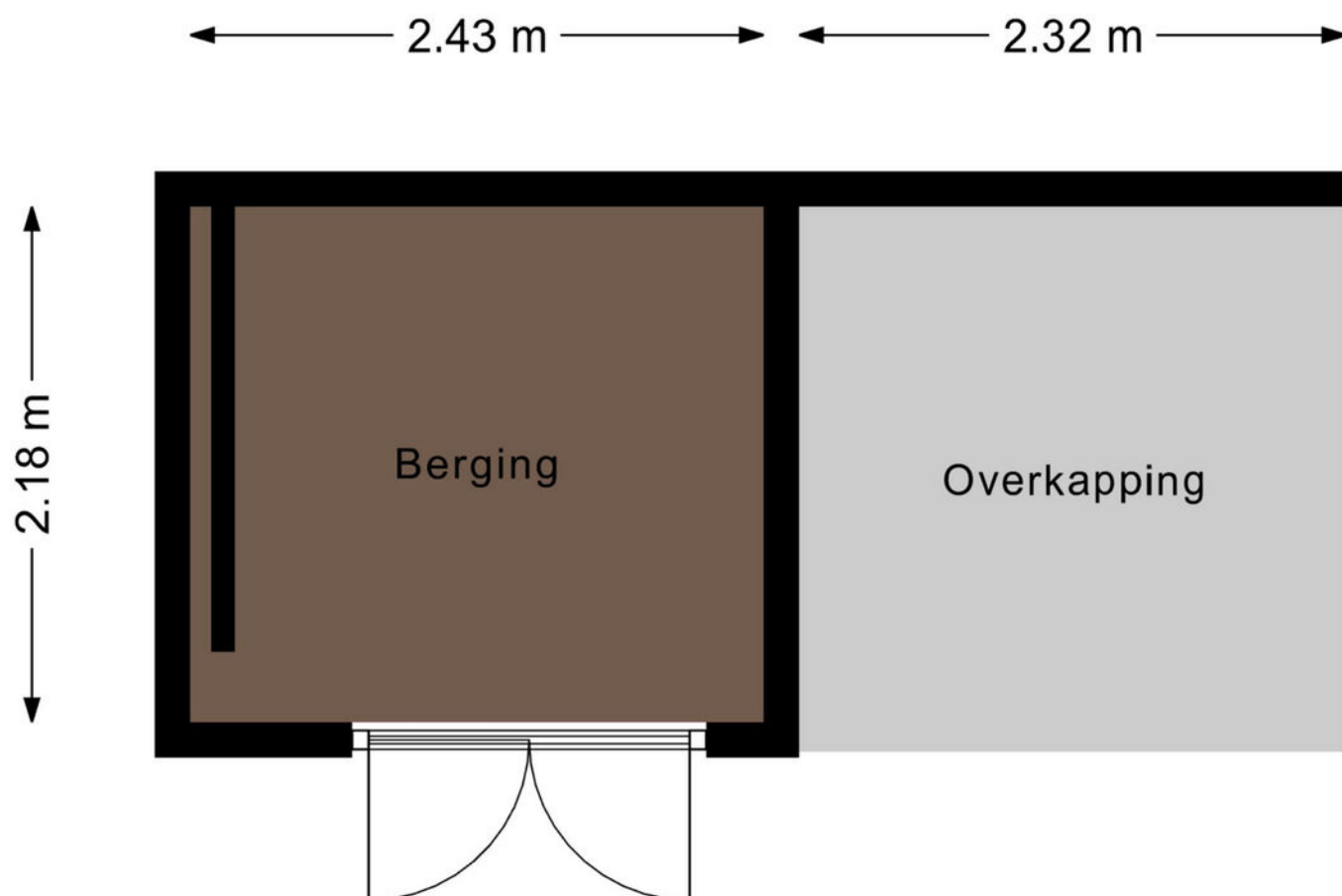
EERSTE VERDIEPING



KELDER



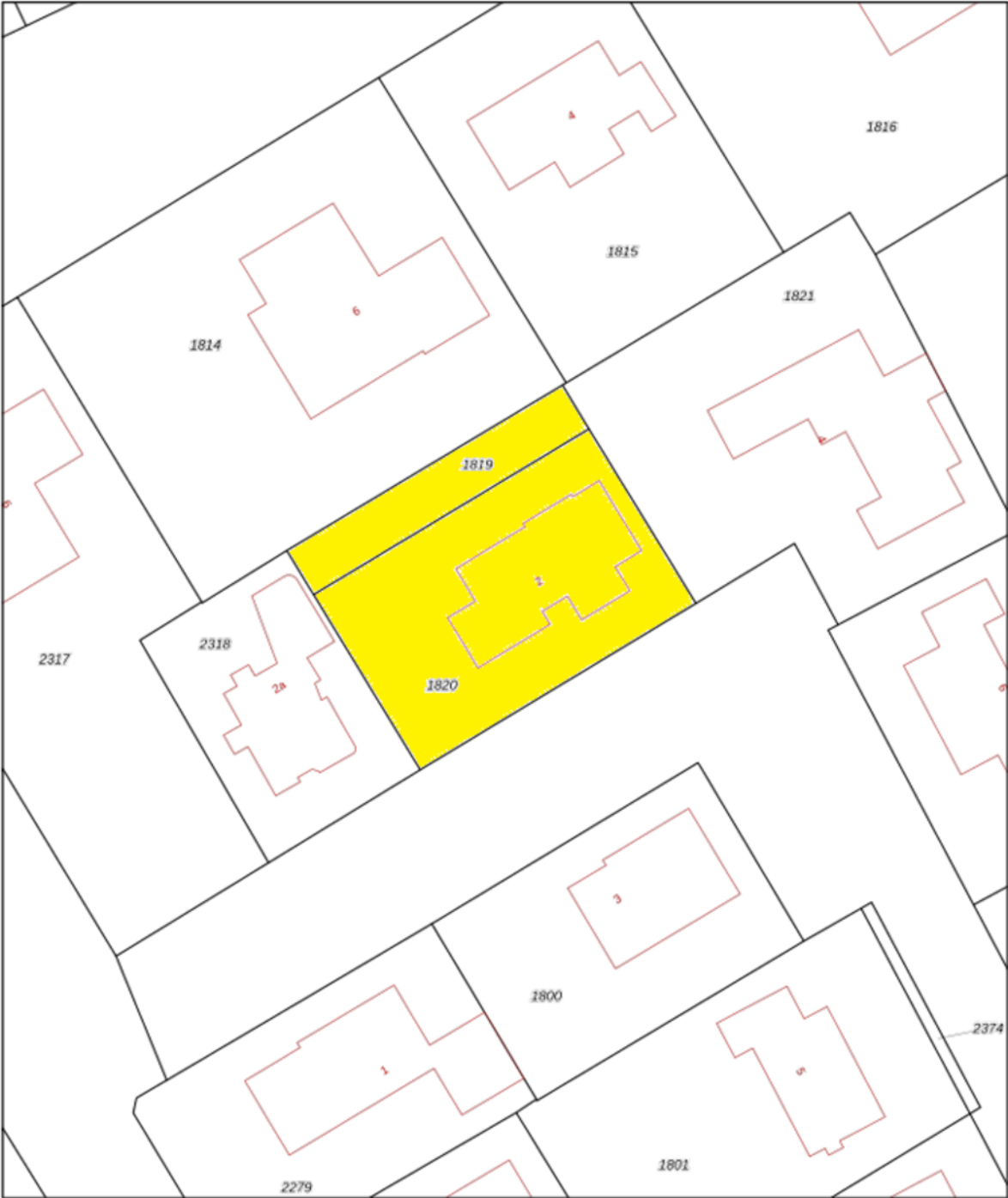
BERGING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie K

Perceel 1820

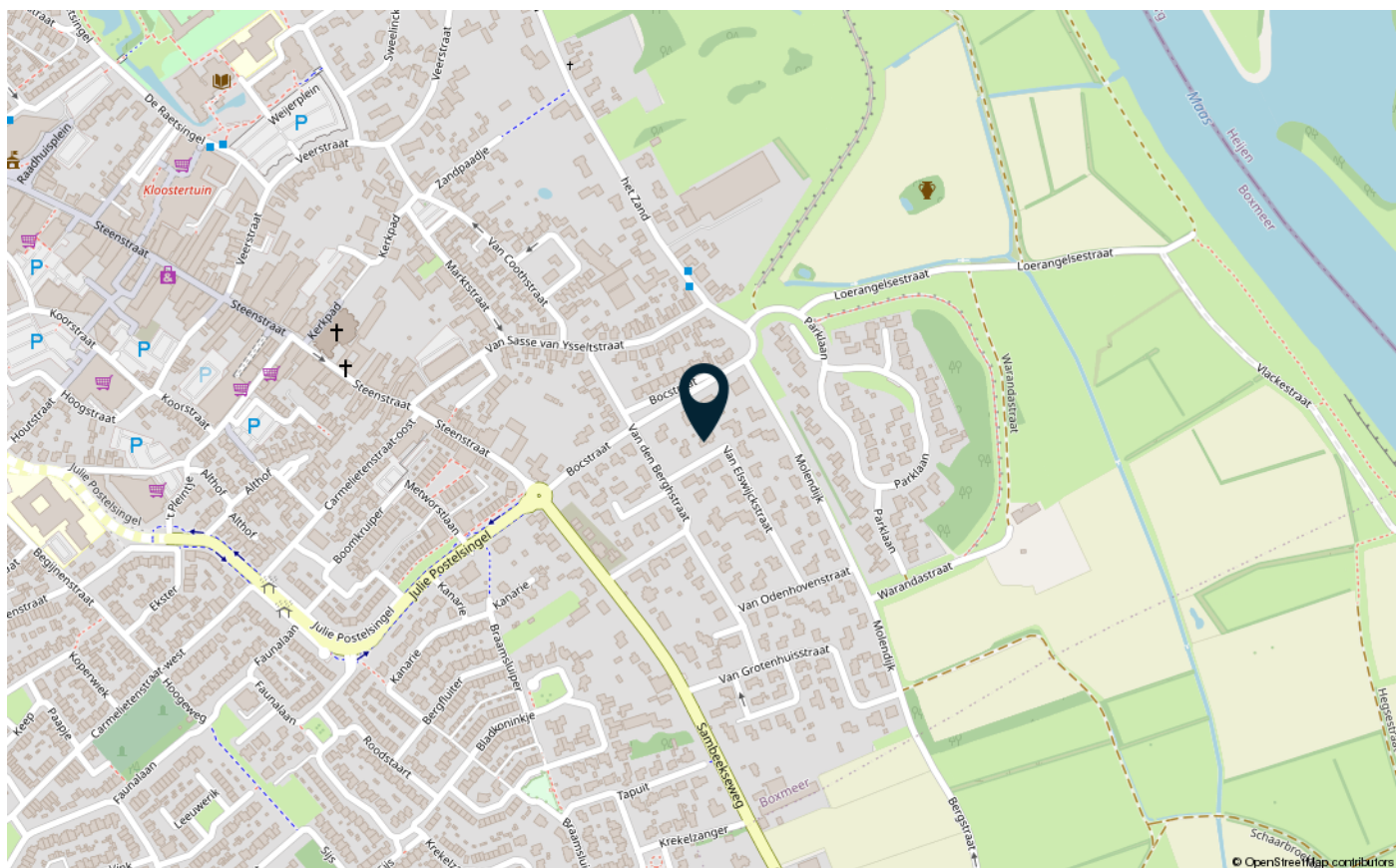
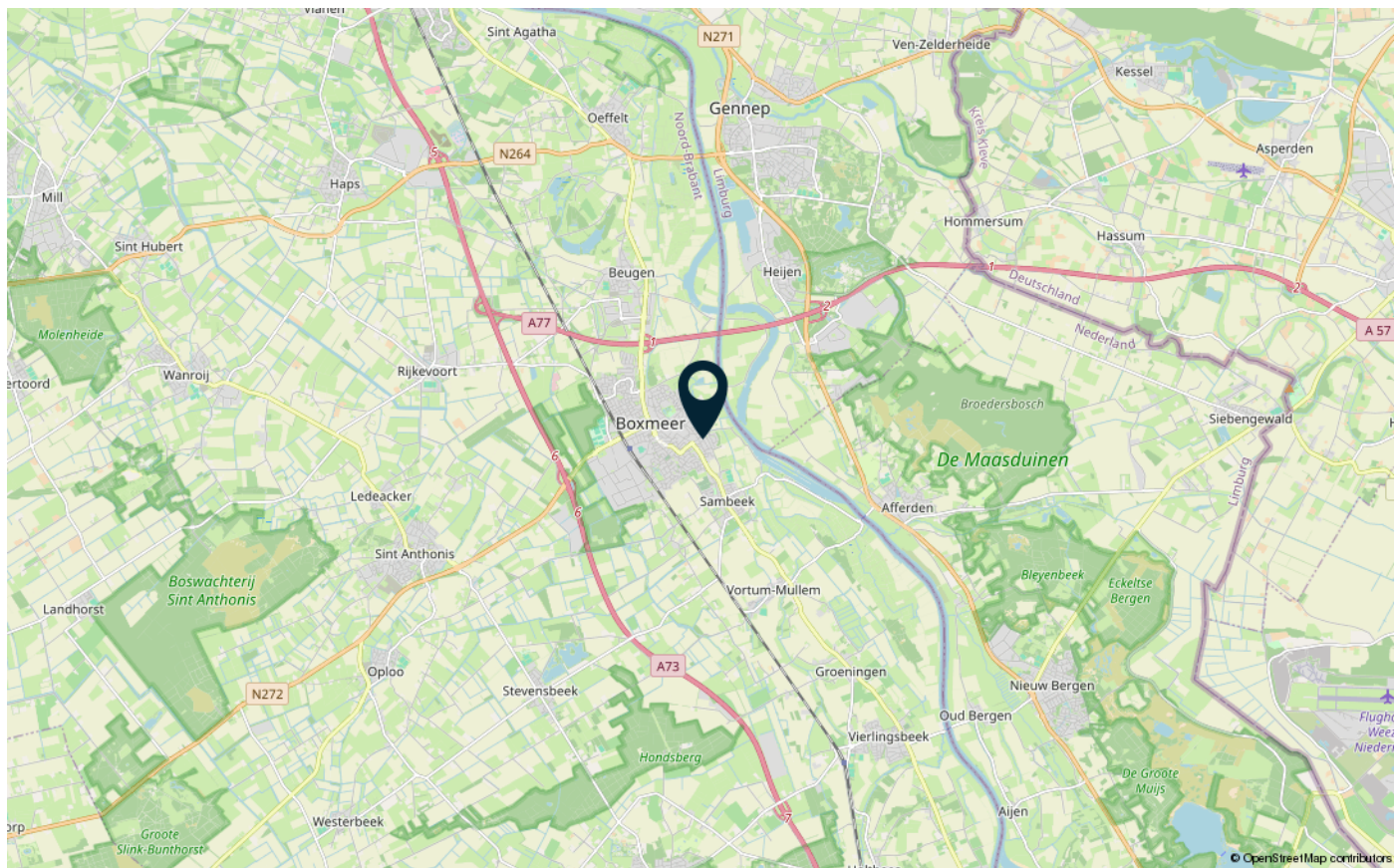
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Hanglampen kinderkamers		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Vloertegels	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koelkast garage		x	
Vriezer/ droger/ wasmachine wasruimte		x	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel		x	
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Robot stofzuiger zwembad			x
Tuinset (2 banken en 2 tafels)	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Zwembad inclusief installaties (pomp en regelpaneel 2026 vervangen)	x		
Zomerdeken zwembad	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 clausule 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 **van Elswijckstraat 2?**

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen

de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

