Overloon

BAANSESTRAAT 1



Makelaardij Nooijen
TEL. 0485-572222
www.makelaardijnooijen.nl
info@makelaardijnooijen.nl

MAKELAARDIJ Nooijen



KENMERKEN

BOUWJAAR
1995

WOONOPPERVLAKTE
165 M²

ENERGIELABEL
A

INHOUD
765 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
535 M²

WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte onder één dak. Deze ruime eengezinswoning met garage, gelegen in een fijne woonomgeving van Overloon, is voorzien van 10 zonnepanelen. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een moderne woonkeuken en vier slaapkamers. Het souterrain voegt daar een complete extra laag aan toe, met ruimte voor bijvoorbeeld een mancave, speelkamer, slaapkamer en/of hobbyruimte. Ook buiten valt er veel te genieten. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met het terras en de fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zonnige zuiden.

OVERLOON & OMGEVING
Overloon is gelegen in een prachtige bosrijke omgeving aan de rand van de Peel en de Overloonse Duinen en is voorzien van diverse wandel- en fietsroutes. Naast het gezellige centrum zijn in de nabije omgeving ook het ZooParc Overloon en het Oorlogsmuseum te vinden. Overloon is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, met een eigen oprit naar de A73. Plaatsen als Nijmegen en Venlo zijn binnen circa 20 minuten bereikbaar.

ALGEMEEN
- De keuken (2023) is voorzien van: kookplaat, afzuigkap, combi-oven/ magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een Quooker.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen (2022).
- Energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.

AANTAL SLAAPKAMERS
4

EXTERNE BERGRUIMTE
-









BEGANE GROND

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot de ontvangsthal met de trap naar de eerste verdieping en trap naar het souterrain. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. De woonkamer is een lichte en uitnodigende leefruimte, met plaats voor een royale zithoek en een eettafel. De haard met schouw zorgen voor een sfeervolle aankleding. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en hierdoor is er fraai zicht op de achtertuin. Tevens beschikt het over openslaande deuren naar het terras.





















BEGANE GROND

Aan de voorzijde ligt de moderne woonkeuken, die in 2023 is vernieuwd. De keuken is praktisch ingedeeld met een schiereiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan het schiereiland bevindt zich een gezellige eetbar, die bij verkoop achterblijft. De aansluitende bijkeuken beschikt over een werkblad en spoelbakken en biedt toegang tot het toilet, de tuin en de garage. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.









EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt.

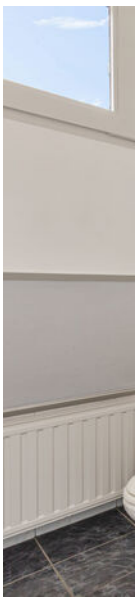




















EERSTE VERDIEPING

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Vliering: Vanuit de overloop is er middels een vlizotrap de vliering bereikbaar.







SOUTERRAIN

Deze ruimte is ideaal voor mancave / hobby / praktijkruimte. De woning is volledig onderkelderd. Het souterrain van circa 55 m² biedt met twee multifunctionele ruimtes volop mogelijkheden. Een eigen mancave, een speelkamer of een hobbyruimte: hier kun je alle kanten op. Momenteel is één ruimte in gebruik als slaapkamer en de grootste als mancave. De hal beschikt over een toiletruimte en vanuit de grootste kamer is een aparte berging bereikbaar.







GARAGE

De ruime garage is inpandig bereikbaar via de bijkeuken en beschikt over een brede sectionaaldeur en een aparte loopdeur naar de tuin. Hier is plaats voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitoefenen van een hobby. Een vaste trap geeft toegang tot de vliering boven de garage, waardoor ook extra opslagruimte aanwezig is. De verzorgde voortuin is aangelegd met een gazon, lage hagen en diverse beplanting. De ruime, bestrate oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de garage.







TUIN

Via poorten aan beide zijden van de woning is de achtertuin bereikbaar. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een royaal terras, een gazon en borders met siergrassen en vaste beplanting. De bomen en erfafscheidingen zorgen voor een beschutte ligging en privacy. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren direct toegang tot het terras, Ook aan praktisch tuinonderhoud is gedacht: er is een grondwaterpomp met diverse kranen in de tuin. Zowel het gazon in de voortuin als dat in de achtertuin is voorzien van pop-up sproeiers.







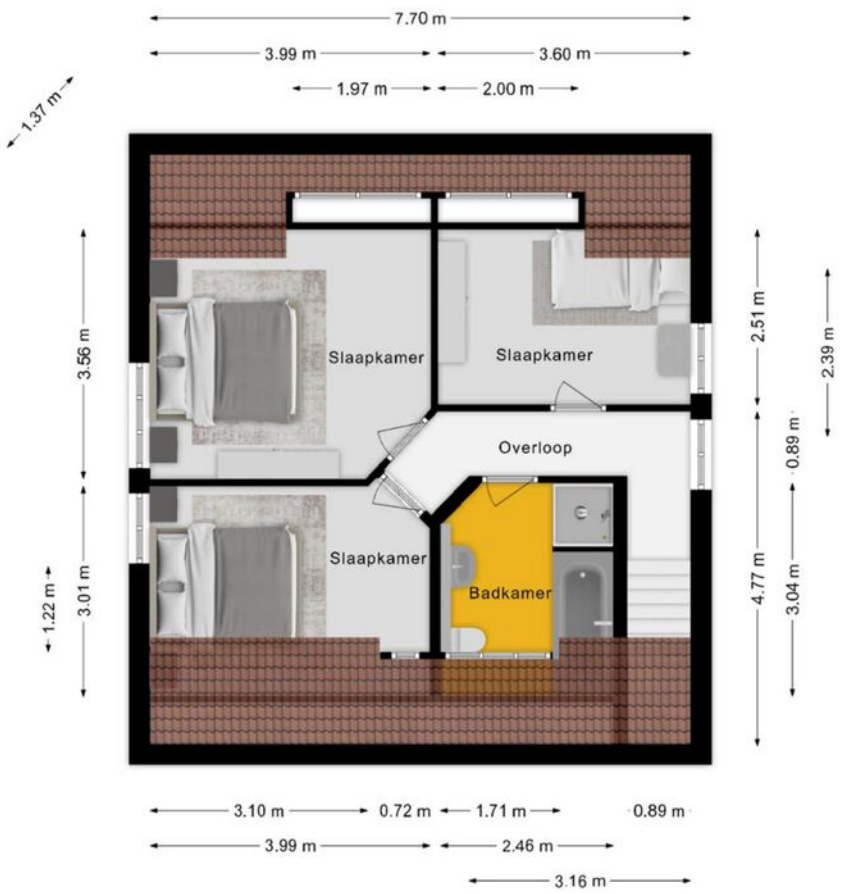




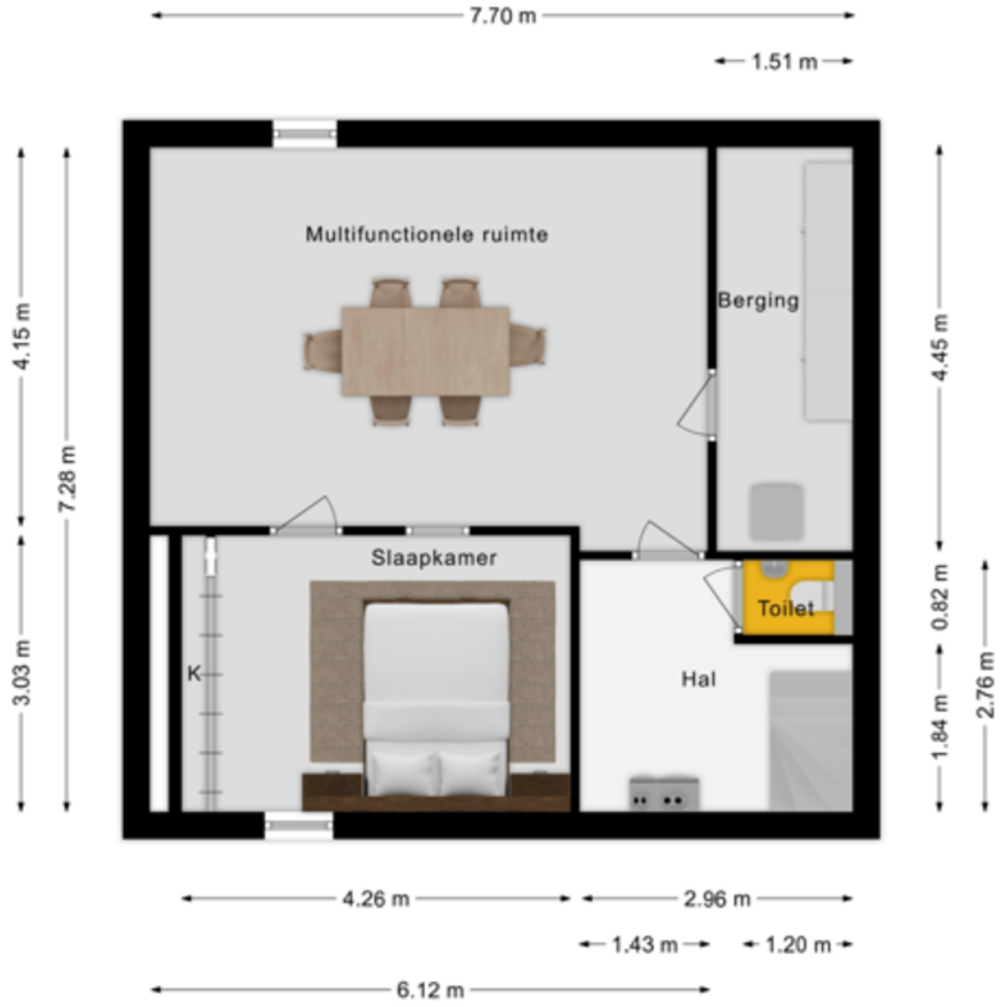
BEGANE GROND



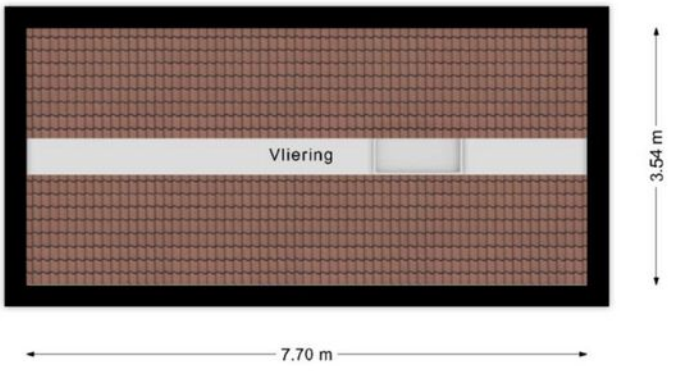
EERSTE VERDIEPING



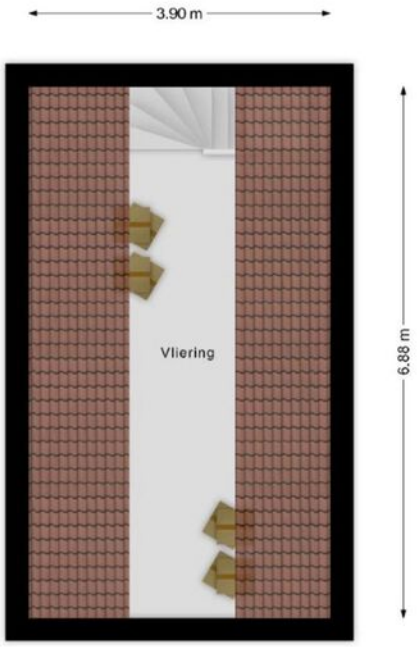
EERSTE VERDIEPING



VLIERING



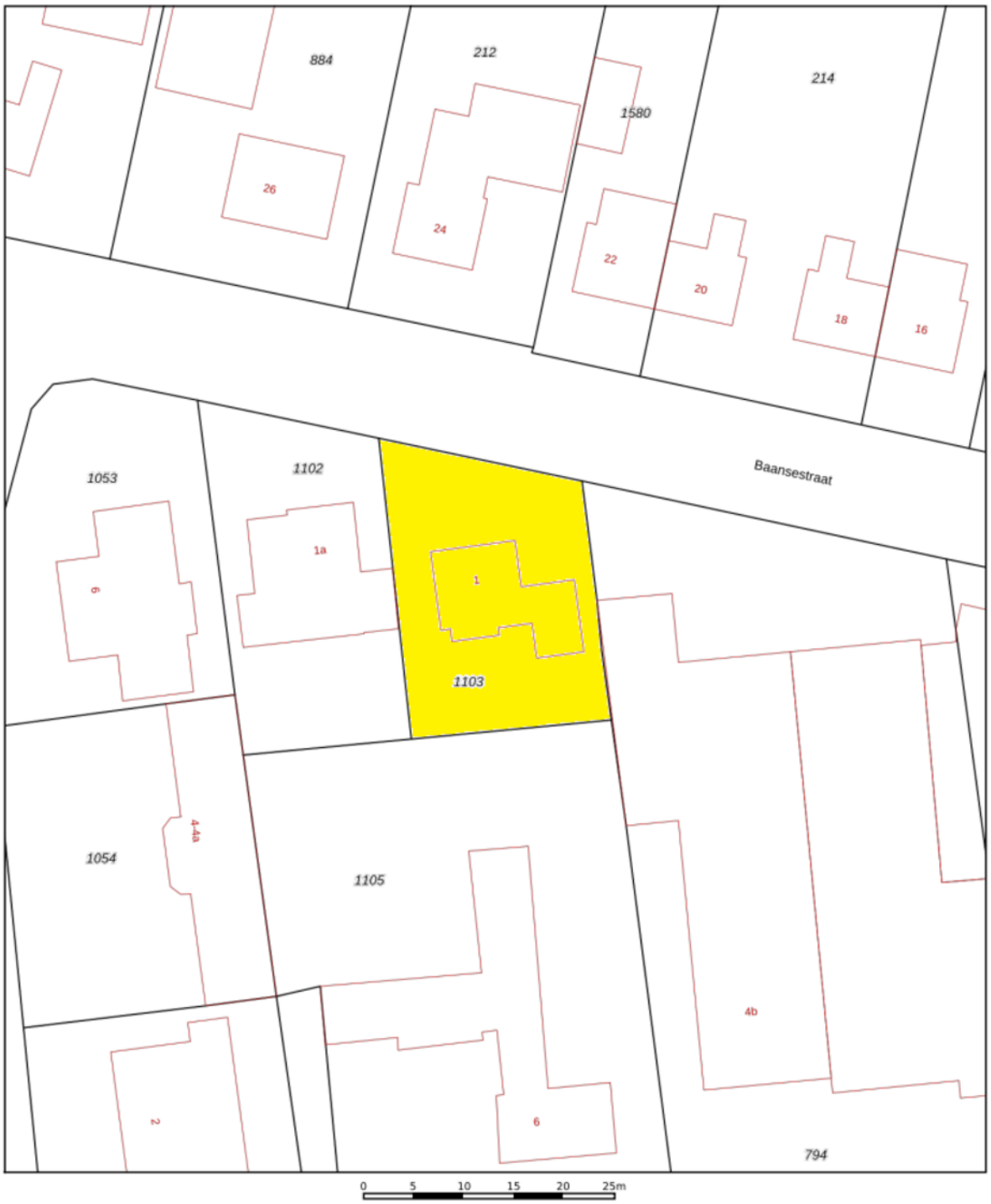
GARAGE - VLIERING



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Overloon



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

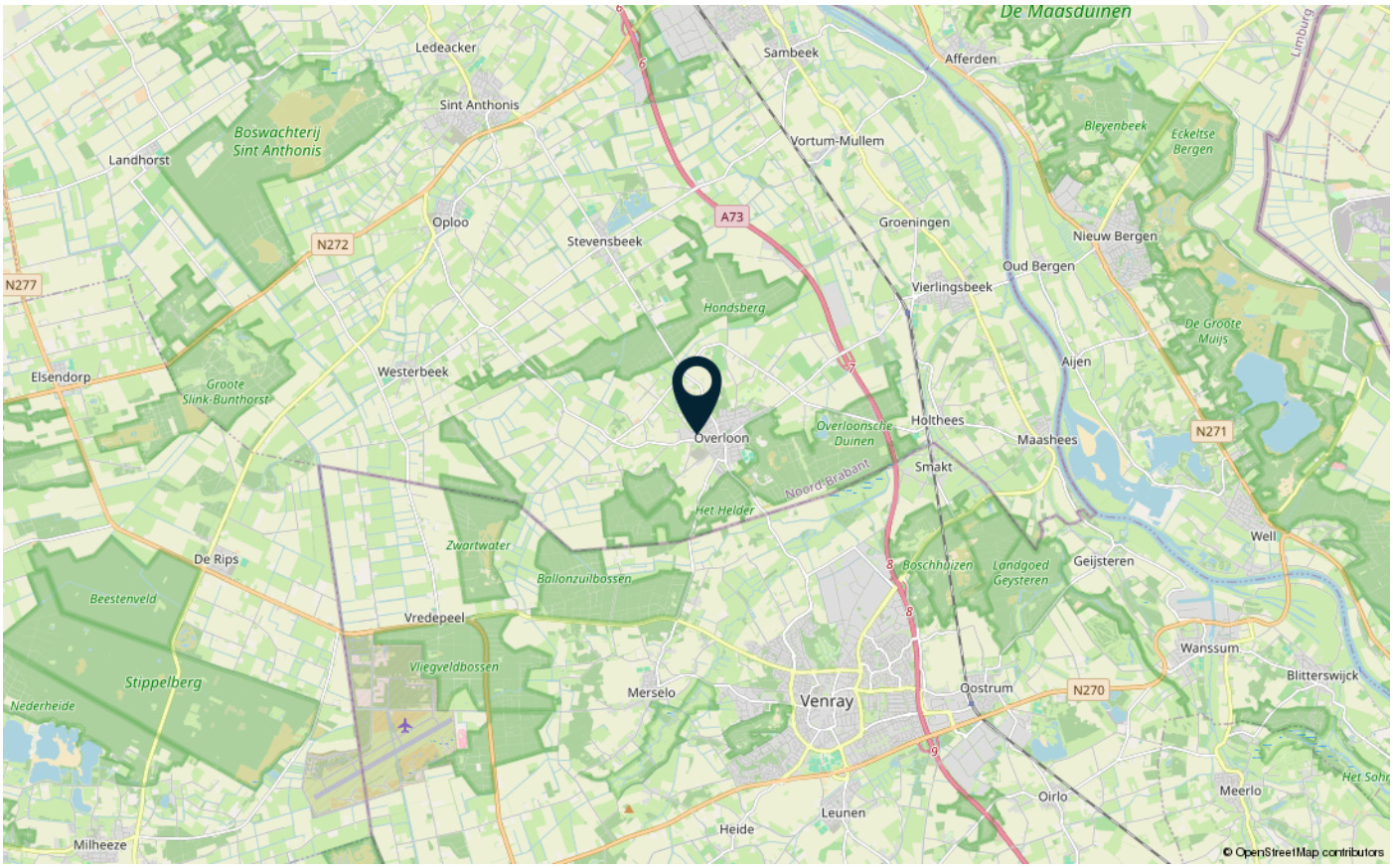
Kadastrale gemeente	Vierlingsbeek
Sectie	I
Perceel	1103

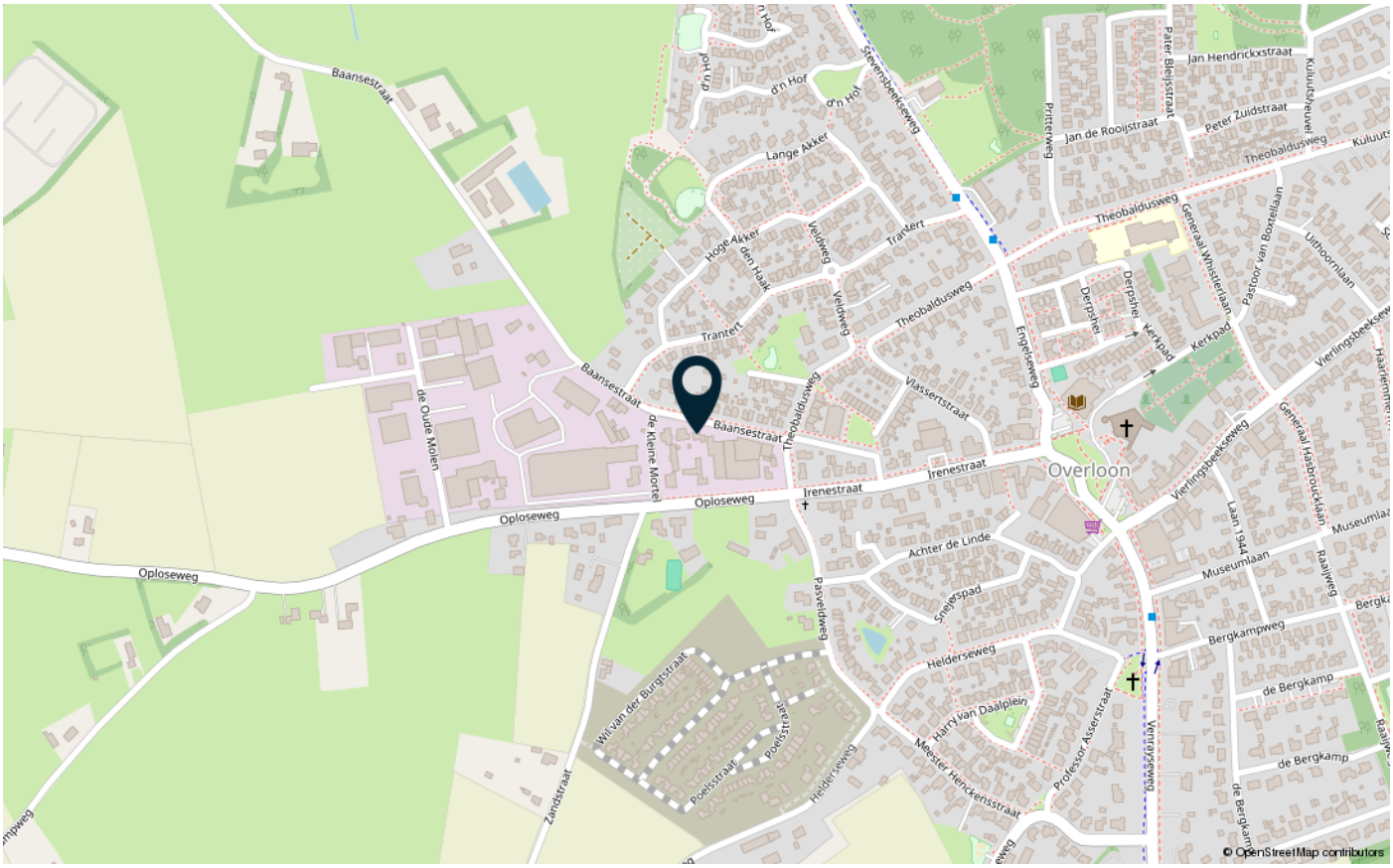
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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	
Philips Hue verlichting icm bridge (woonkamer + spots keuken)		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Houten stelling souterrain	x		
Houten kast slaapkamer souterrain	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	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		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Houten ombouw met bad (verwarmt niet)	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Poort voorzijde	x		
Gaas tbv moestuin (aan muur)	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

Baansestraat 1?

Neem contact op met ons kantoor!



Makelaardij Nooijen
de Raetsingel 2 c
5831 KC Boxmeer

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

MAKELAARDIJ Nooijen