

THEOBALDUSWEG 19 A

**OVERLOON**

# TE KOOP

**Verrassend ruim, instapklaar én energiezuinig wonen in het hart van Overloon!**











THEOBALDUSWEG 19 A
**OVERLOON**

| | |
|---|---|
| Soort woning | Vrijstaande woning |
| Bouwtype | Traditioneel |
| Energielabel | A |
| Bouwjaar | 1969 |
| Ligging | In het centrum |
| Woonoppervlakte | 133 m² |
| Perceeloppervlakte | 425 m² |
| Inhoud | 537 m³ |
| Totaal aantal kamers | 6 |
| Aantal slaapkamers | 5 |
| Tuin | Noordwest |

Vraagprijs:
**€ 595.000,00 kosten koper**



**Verrassend ruim, instapklaar én energiezuinig wonen in het hart van Overloon!**

Een heerlijke gezinswoning met volop leefruimte, een compleet woonprogramma op de begane grond en een onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping. Of u nu op zoek bent naar ruimte voor het hele gezin of juist comfortabel en levensloopbestendig wilt wonen: deze vrijstaande woning heeft het allemaal!

Op een mooie, centrale locatie in het gezellige centrum van Overloon staat deze vrijstaande woning met garage, oprit en verrassend veel gebruiksmogelijkheden.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen grondig gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn het dak en de gevels nageïsoleerd, zijn er 16 zonnepanelen geplaatst en is de eerste verdieping door het realiseren van een vaste trap volwaardig bij de woning betrokken. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een ruime overloop en een separaat toilet.

Ook op de begane grond is volop geïnvesteerd in comfort en woonplezier. Zo zijn hier een moderne keuken, een nieuwe badkamer en een praktische bijkeuken gerealiseerd. Met maar liefst drie slaapkamers op de begane grond is deze woning bovendien uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Kortom: een veelzijdige, instapklare woning met volop mogelijkheden, waar ruimte, comfort en duurzaamheid op een prettige manier samenkomen!

**Bent u op zoek naar een instapklare, energiezuinige en veelzijdige woning op een fijne locatie? Dan is dit een woning die u beslist gezien moet hebben. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en mogelijkheden!**

# INDELING

**Begane grond**

Via de ruime oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bereikt u de overdekte entree. In de hal bevinden zich de vernieuwde meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot 3 slaapkamers. Een fraaie stalen deur vormt de toegang tot de keuken.

De in 2023 vernieuwde keuken heeft een moderne en luxe uitstraling en is voorzien van diverse gemakken, waaronder een inductie-kookplaat met downdraft-afzuigsysteem en een kokendwaterkraan (Grohe). Vanuit de keuken loopt u door naar de sfeervolle woonkamer, die dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet van een prettige lichtinval. Het glas-in-loodraam in de zijgevel vormt een mooi karakteristiek detail. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. Zowel de keuken als de woonkamer is afgewerkt met een fraaie parketvloer.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich de vaatwasser en de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een separaat toilet en een moderne badkamer, voorzien van zowel een inloopdouche als een ligbad. Deze ruimtes zijn in 2025 volledig vernieuwd. De bijkeuken, het toilet en de badkamer zijn bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Met drie volwaardige slaapkamers, een badkamer en alle belangrijke voorzieningen op de begane grond biedt deze woning uitstekende mogelijkheden voor comfortabel en levensloopbestendig wonen.

**Eerste verdieping**

Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en een separaat toilet. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en vormt een volwaardig onderdeel van de woning. Ideaal voor bijvoorbeeld opgroeiende kinderen, logees of een thuiswerkplek.

# GARAGE, BIJGEBOUWEN EN TUIN

**Garage en bijgebouwen**

Op het perceel staat een vrijstaande garage die uitstekend dienst kan doen als bergruimte of hobby- en klusruimte. De garage beschikt over elektra.

Aansluitend bevindt zich een prachtige overkapping met zonwering. Een heerlijke plek om tijdens de lange zomeravonden buiten te zitten en te genieten van het buitenleven.

Daarnaast is er op het terrein een separate overkapping aanwezig, ideaal om fietsen droog en beschut te stallen. Het geheel is bereikbaar via een dubbele toegangspoort.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een aangebouwde, vorstvrije berging. Hier zijn de cv-ketel en de verdeler van de vloerverwarming opgesteld. Daarnaast biedt deze ruimte uiteraard praktische mogelijkheden voor extra opslag.

**Tuin**

Ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. Rondom de woning bevindt zich een verzorgd aangelegde tuin met verschillende mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

De voortuin heeft een strakke en verzorgde uitstraling, met een combinatie van gazon, verhoogde plantenborders en groenblijvende hagen. De cortenstalen afwerking geeft het geheel een eigentijds karakter, terwijl de hoge haag zorgt voor privacy.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een royaal bestraat terras. De ruime terrasoverkapping met zonwering, gelegen aan de garage, vormt een heerlijke plek om beschut en comfortabel buiten te zitten. De omsloten ligging en erfafscheiding dragen bij aan een beschutte buitenruimte met veel privacy.

Dankzij de ligging op het noordwesten kun je hier met name in de middag en avonduren heerlijk van de zon genieten.

Een praktische extra is de aanwezigheid van een grondwaterput met ondergrondse leidingen voor het beregenen van de tuin.

# OMGEVING EN ALGEMEEN

**Omgeving**

Overloon is een gezellig en levendig dorp, prachtig gelegen in een bosrijke omgeving aan de rand van de Peel en de Overloonse Duinen. De omgeving leent zich uitstekend voor wandel- en fietstochten door de natuur.

Naast een gezellig dorpscentrum met diverse dagelijkse voorzieningen kent Overloon een rijk verenigingsleven. Ook bekende trekpleisters zoals ZooParc Overloon en het Oorlogsmuseum bevinden zich in de directe omgeving.

De ligging is bovendien bijzonder gunstig ten opzichte van de A73. Plaatsen als Nijmegen, Boxmeer, Venray en Venlo zijn binnen circa 10 tot 20 autominuten bereikbaar.

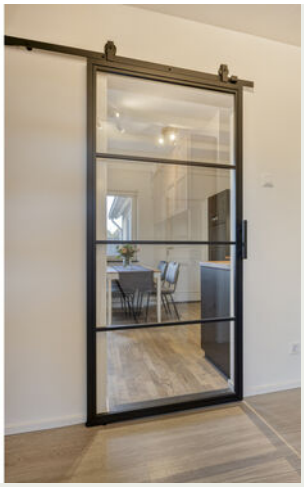
**Algemeen**

- Vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte
- Energielabel A
- 6 zonnepanelen
- Dak- en gevelisolatie
- CV-ketel vernieuwd in 2025
- Rolluiken aanwezig
- Kunststof en houten kozijnen
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Vloerverwarming in de badkamer, het toilet en de bijkeuken
- Badkamer, keuken en bijkeuken op de begane grond
- Maar liefst drie slaapkamers op de begane grond
- Twee extra slaapkamers op de eerste verdieping
- Vernieuwde riolering
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Vrijstaande garage
- Overkapping met zonwering
- Extra fietsenoverkapping
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Dierenweide en openbaar speeltuintje op loopafstand



































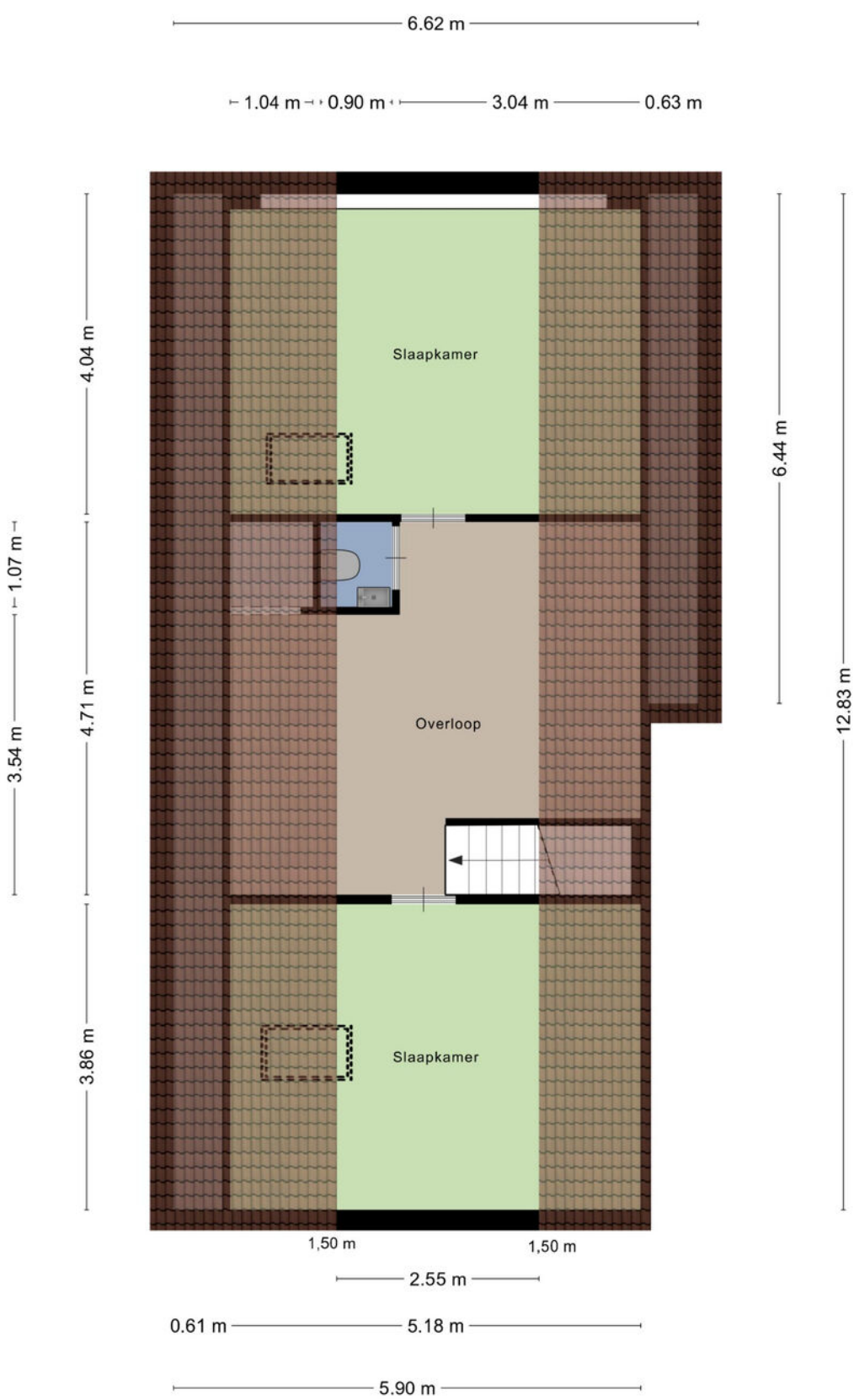






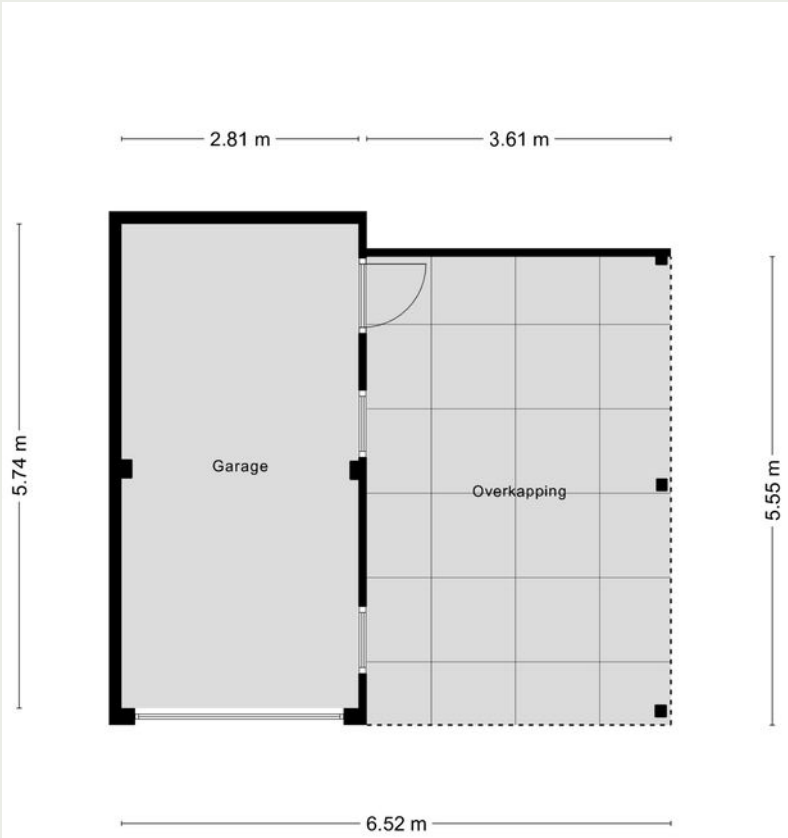


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

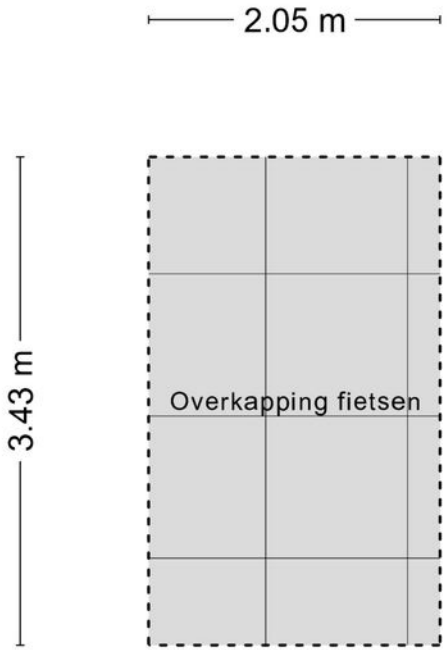



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart



Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente: Vierlingsbeek

Sectie: I

Perceel: 315






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.

# Belangrijke informatie voor u

**Een huis kopen doet u niet elk jaar**
Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiele mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.
Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

**Het uitbrengen van een bod**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

**Koopakte**
Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur ’s morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van Vastgoed Nederland

**Bankgarantie/Waarborgsom**
In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

**Onderzoeksplicht**
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

**Lijst van zaken**
Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**Voorwaarden Vastgoed Nederland**
Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

**Vastgoed Nederland**
Vastgoed Nederland is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van Vastgoed Nederland deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

*Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.*

Breestraat 20
5845 AV Sint Anthonis

T: 0485 - 387 300
E: Info@dorpswonen.nl
W: www.dorpswonen.nl

Makelaar: Monique Raaijmakers
M: 06-289 53 103