



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Dorpsstraat 41, Ohé En Laak

€ 350.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Wonen op een plek waar ruimte, karakter en vrijheid samenkomen...

Aan de rand van het idyllische Ohé en Laak ligt deze bijzondere voormalige 'Herenboerderij' uit omstreeks 1860, gelegen op een riant perceel van maar liefst 1.140 m² met een volledig vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde.

Met een woonoppervlakte van ca. 130m², circa 260m² aan bijgebouwen én een authentieke schuur (143m²) met originele spantconstructie, biedt dit object ongekennde mogelijkheden. Of je nu droomt van landelijk wonen, een royale hobbyruimte of een combinatie van wonen en werken aan huis – hier kan het allemaal.

Met uitzicht op de landerijen en Kasteel Hasselholt aan de voorzijde en de Maasplassen aan de achterzijde is dit werkelijk een unieke plek. Een kans die u zelden tegenkomt!

Globale indeling

Via de entree stapt u binnen in een woning waar sfeer en authenticiteit direct voelbaar zijn. De karakteristieke elementen, zoals glas-in-loodramen en een originele trap, geven een warm welkom. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een prachtig vrij uitzicht over de landerijen. Aansluitend vindt u de keuken, die in verbinding staat met de praktische bijkeuken en toegang biedt tot de badkamer en het achterliggende gedeelte van het pand.

Op de 1e verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een ruime zolder met uitbreidingsmogelijkheden. De 2e verdieping biedt met een hoogte van 260cm. ook aanvullende mogelijkheden voor het uitbreiden van de woning.

Vanuit de woning loopt u zo door naar de indrukwekkende schuur met diverse ruimtes en verdiepingen – een plek waar uw ideeën tot leven kunnen komen.

De woning voelt als een geheel waarin binnen en buiten, wonen en werken moeiteloos in elkaar overlopen.



Tuin en berging

Het perceel is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. De achtertuin biedt volop privacy en een blijvend vrij uitzicht richting de Maasplassen – een uitzicht dat nooit zal vervelen.

De lange oprit langs de woning zorgt voor voldoende parkeergelegenheid en geeft toegang tot de schuur. Het buitenterrein biedt wanneer enkele schuren/stallen zijn afgebroken tal van mogelijkheden: van een sfeervolle siertuin tot een moestuin of wellicht het realiseren van een zwembad.

De authentieke schuur en bijgebouwen maken het geheel compleet. Of u nu ruimte zoekt voor opslag, hobby's of een werkplaats: hier heeft u alle vrijheid.

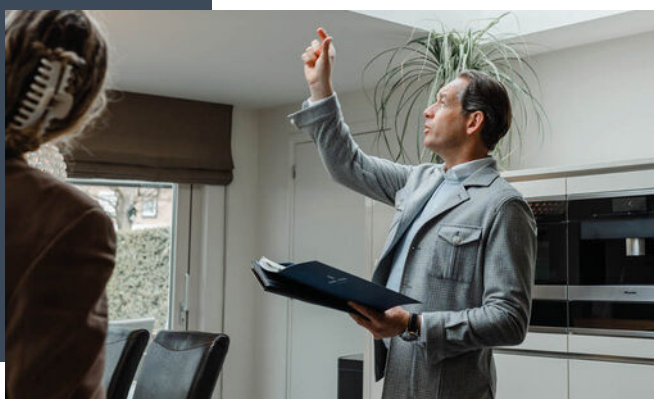
Disclaimer

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele afwijkingen in de verstrekte informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl





Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.

A handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the dark blue text box.



De indeling

Souterrain

Provisiekelder, ideaal voor opslag.

Parterre

Ontvangsthal met tegelvloer, glas-in-loodramen en een prachtige originele trapopgang. Hier is tevens ruimte voor een garderobe.

De woonkamer aan de voorzijde is sfeervol ingericht met een massief eiken vloer, authentieke schouw en kachel. Dankzij de ligging geniet u hier van een schitterend vrij uitzicht over de landerijen en richting Kasteel Hasselholt. De ruimte is in 1977 gerenoveerd met voorzetwanden.

De separate keuken is eenvoudig uitgevoerd, maar netjes onderhouden en voorzien van diverse apparatuur.

Via een tussenportaal bereikt u het gastentoilet en de ruime bijkeuken/berging, waar zich ook de witgoedaansluitingen en de cv-installatie bevinden.

De badkamer is ruim van opzet en beschikt over een ligbad, douche en vaste wastafel.

Schuur en bijgebouwen

De authentieke schuur is zowel in pandig als via de oprit bereikbaar en beschikt nog over de originele spantconstructie – een bijzonder fraai detail. Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping, waar deze constructie eveneens zichtbaar is.

Daarnaast zijn er diverse bergingen en een kelder onder een voormalige stal aanwezig. Een deel van de lagere schuur kan eventueel worden verwijderd om extra tuinruimte te creëren.

Deze ruimte biedt ongekende mogelijkheden: van het realiseren van een moderne leefkeuken met grote glaspartijen tot een atelier, werkplaats of praktijkruimte aan huis.

Aangrenzend bevindt zich nog een ruime overkapping.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers van diverse afmetingen.

Tweede verdieping

Bereikbaar via een vlizotrap. Ruime bergzolder met een hoogte van ca. 2,58 meter, waar eventueel een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Het plaatsen van een vaste trap behoort tot de mogelijkheden.

Algemeen

Deze karakteristieke voormalige boerderijwoning vindt haar oorsprong rond het jaar 1860 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 130m². Daarnaast is er nog eens circa 400m² aan bijgebouwen aanwezig, wat het geheel bijzonder ruim en veelzijdig maakt. Het object is in 1977 gerenoveerd en is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.140 m².

De woning is voorzien van mahoniehouten kozijnen met enkel glas en beschikt momenteel niet over isolatievoorzieningen. Het schilderwerk van de kozijnen is in 2023 uitgevoerd. De verwarming geschiedt middels een gehuurde cv-ketel (Volta). Het energielabel van de woning is G.

Hoewel de woning door de jaren heen netjes is onderhouden, verkeert deze grotendeels in gedateerde staat. Dit biedt u als koper juist een uitstekende kans om de woning volledig naar eigen inzicht te moderniseren en aan te passen aan de hedendaagse woonwensen. Een ideale basis voor het realiseren van uw droomhuis op een unieke locatie.

Vraagprijs

€ 350.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 350.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1860
Soort	Woonboerderij
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Geen isolatie

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	130 m ²
Perceel	1140 m ²
Inhoud	1744 m ³

Indeling

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Vrij uitzicht en landelijk gelegen
---------	------------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Oost
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	
---------------	--

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein

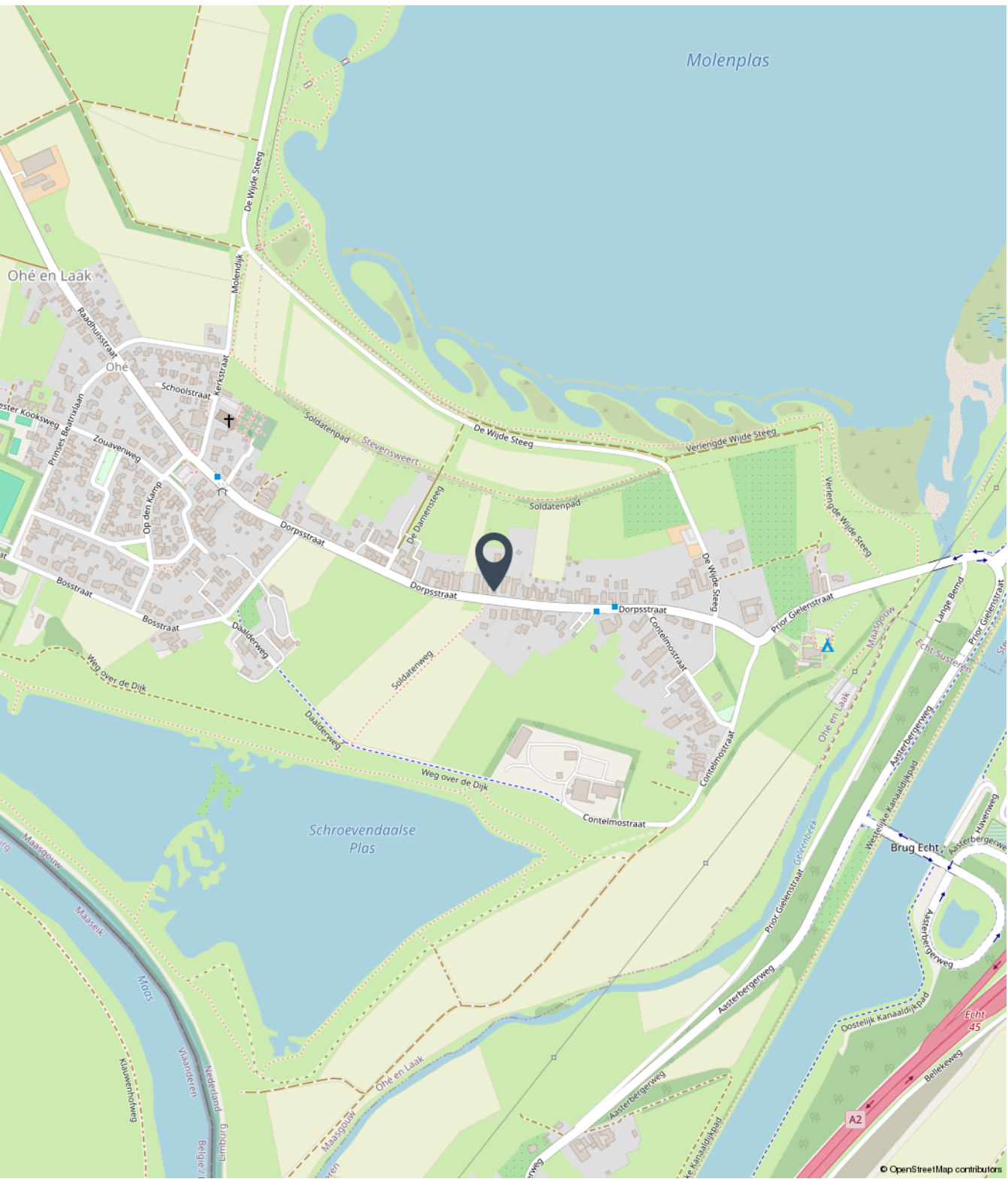


De ligging

Ohé en Laak is een charmant en rustig dorp met circa 900 inwoners, gelegen midden in het groen en omringd door de Maasplassen. Dit unieke natuurgebied biedt volop mogelijkheden voor recreatie, zoals fietsen, wandelen en watersport. De omgeving staat bekend om haar rust, ruimte en prachtige vergezichten. Via diverse fietsroutes ontdekt u de omgeving, en zelfs een uitstapje naar België behoort tot de mogelijkheden via een nabijgelegen veerpont. Ondanks de landelijke ligging zijn steden als Maastricht, Eindhoven en Venlo uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de A2 en A73. Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in de nabijgelegen plaatsen Echt en Maasbracht.

Locatie

Dorpsstraat 41
6109 AD Ohé En Laak





Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617

A handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the dark blue overlay.







































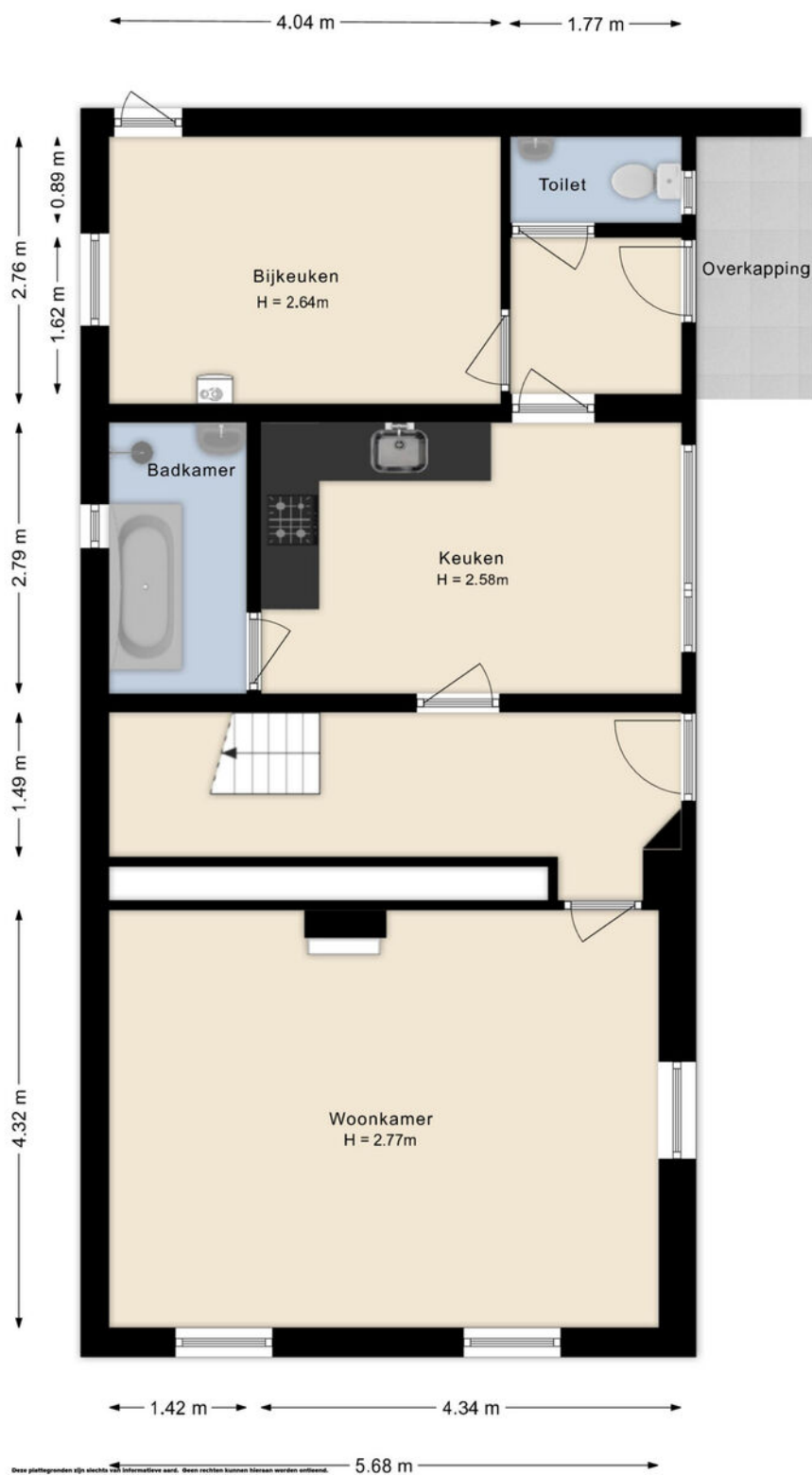


Begane grond totaal



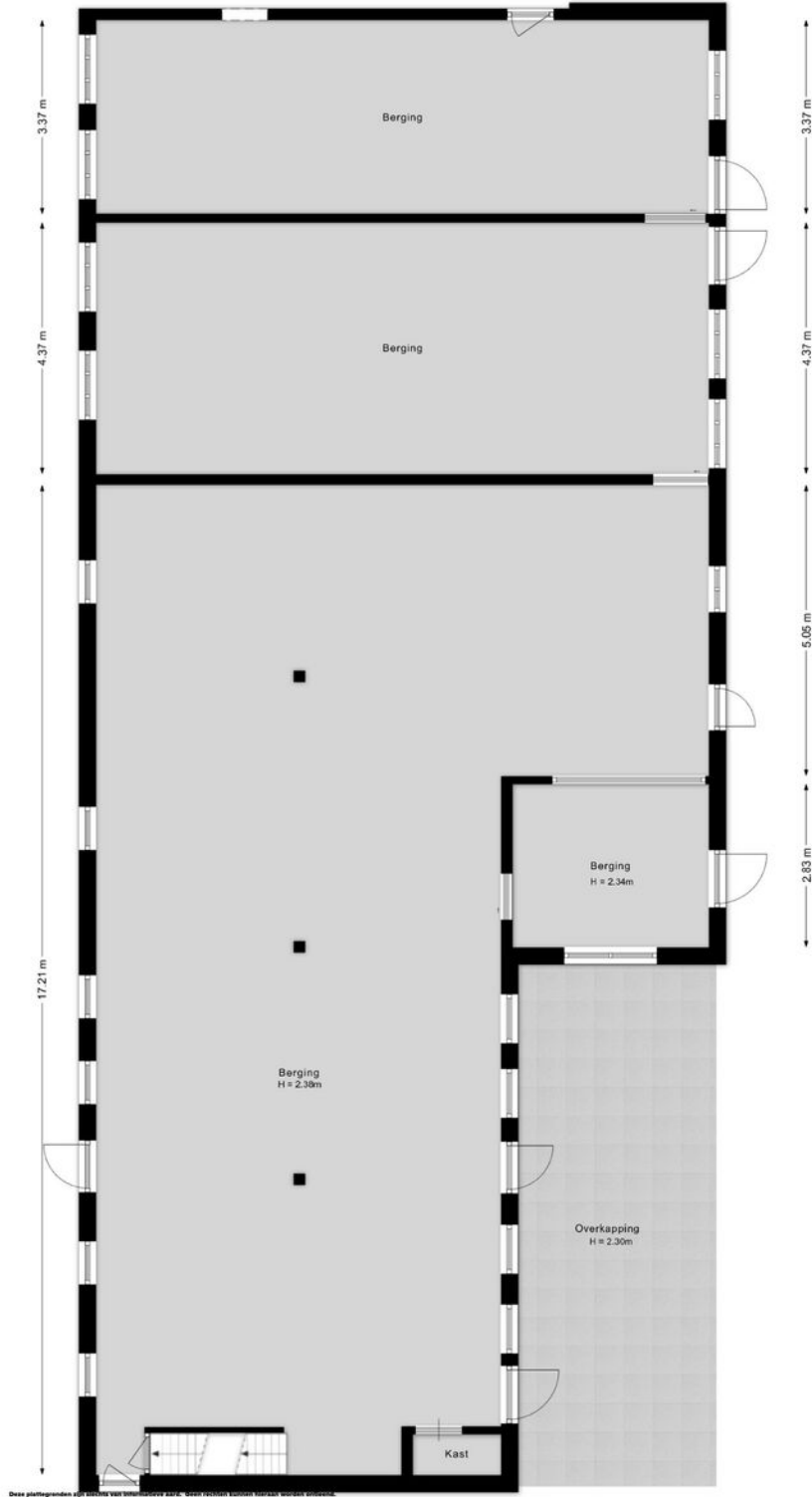


Begane grond woongedeelte



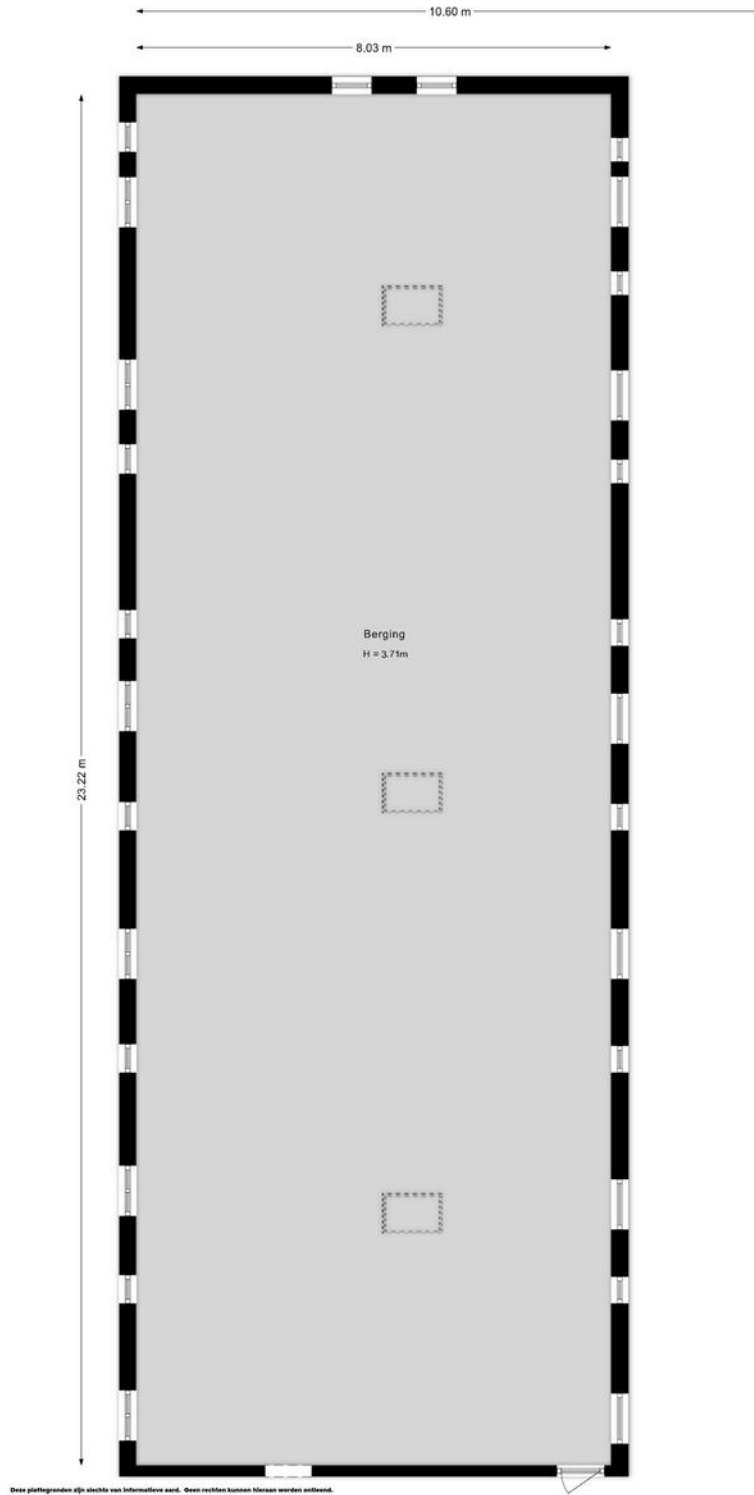


Begane grond grote schuur



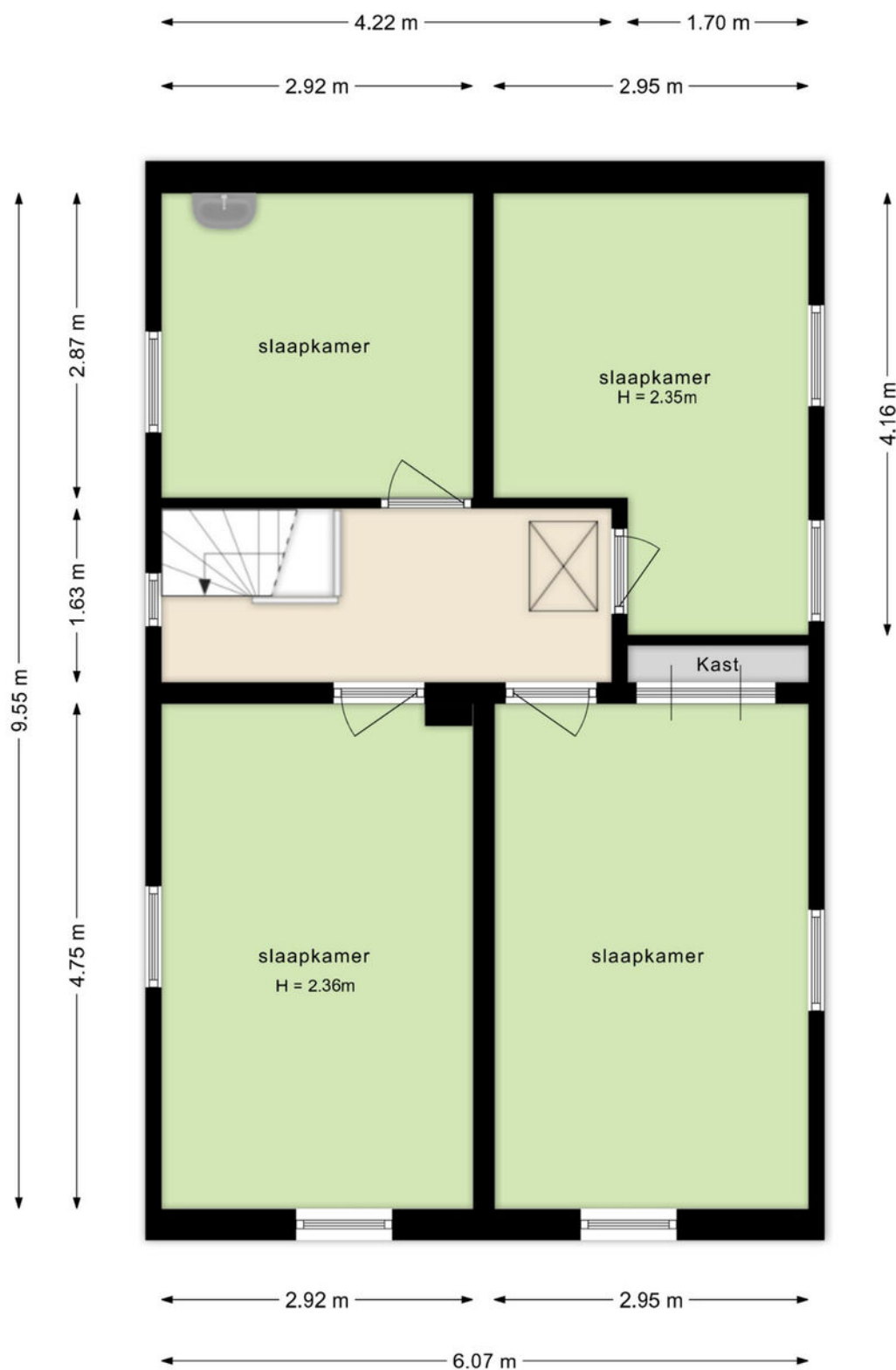


Begane grond lage schuur



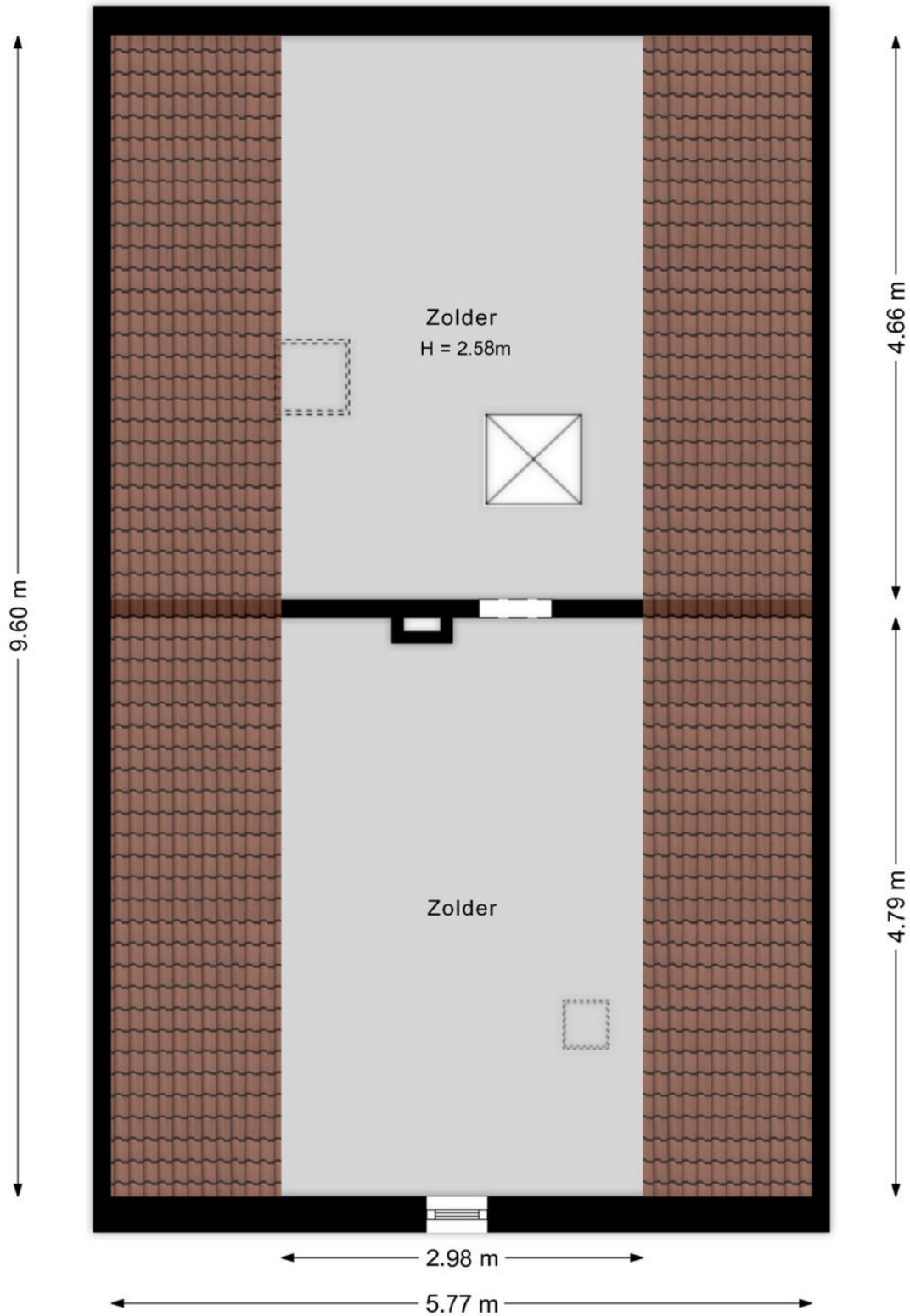


Eerste verdieping



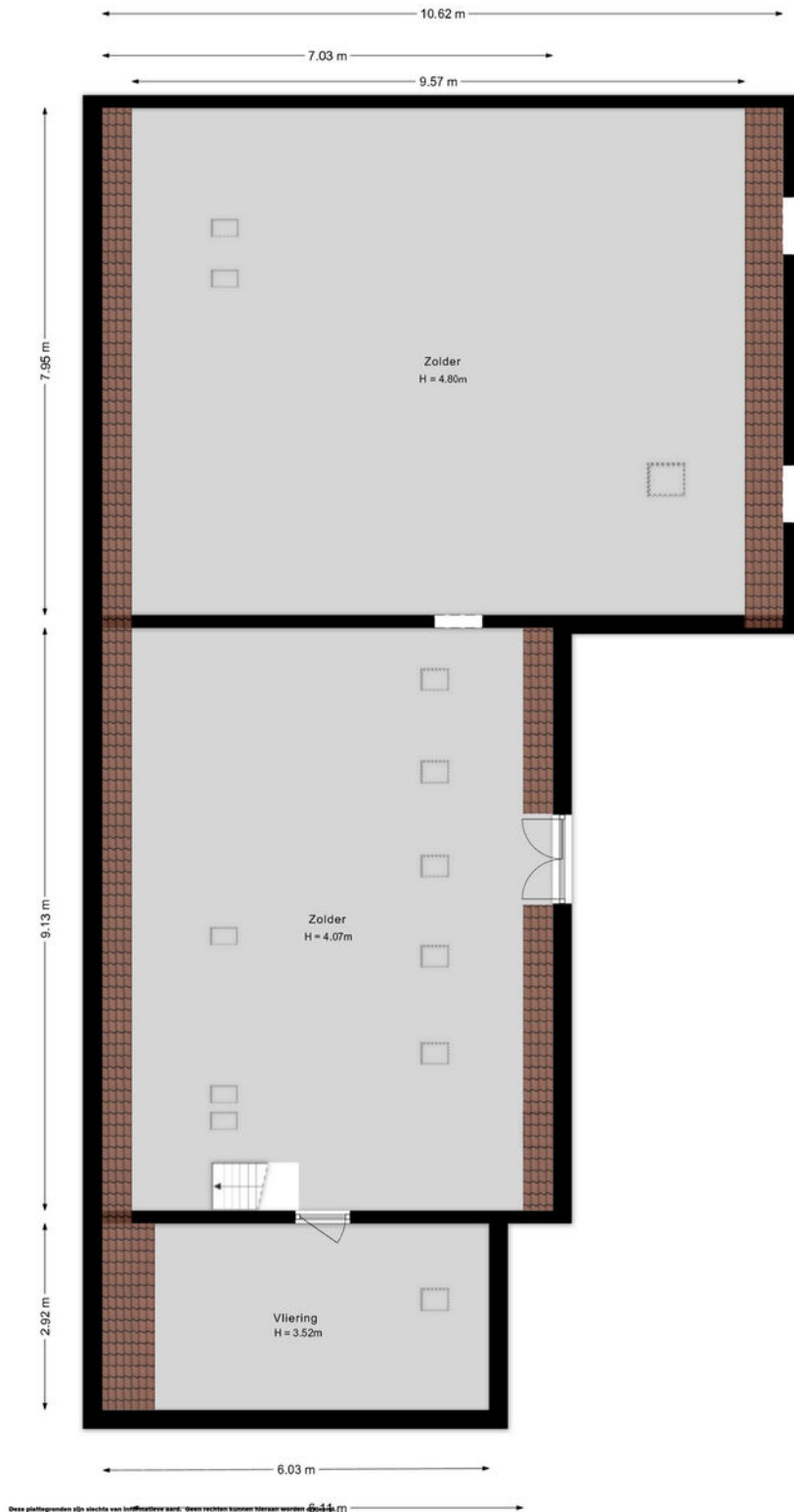


Tweede verdieping (zolder)



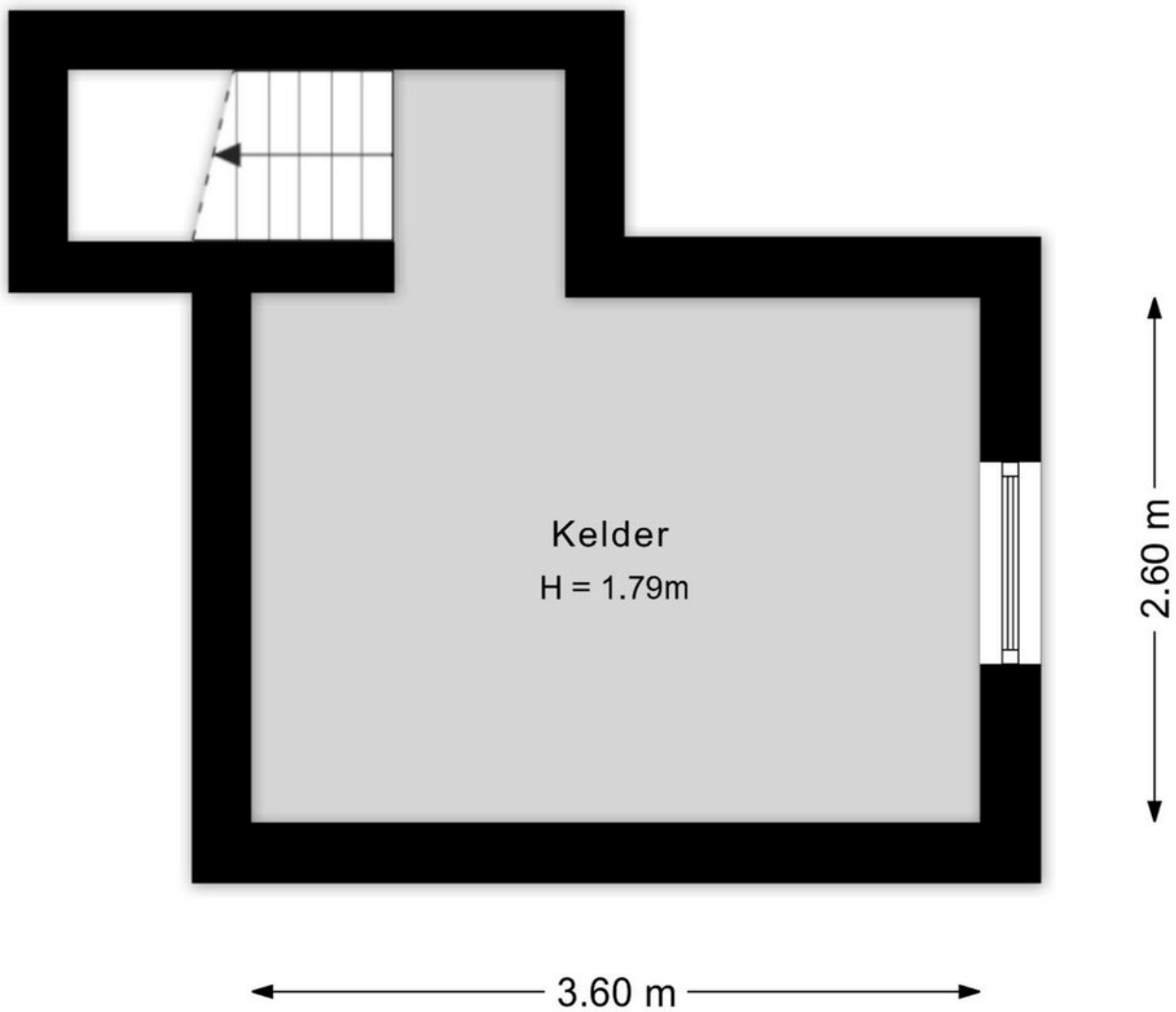


1e verdieping grote schuur





Provisiekelder






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstr. 41 Ohe



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ohe en Laak
	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	748	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 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.



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

Bedenktijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. ketel

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'Merry', is located in the bottom right corner of the dark blue overlay.

Het gevoel van thuis in huis



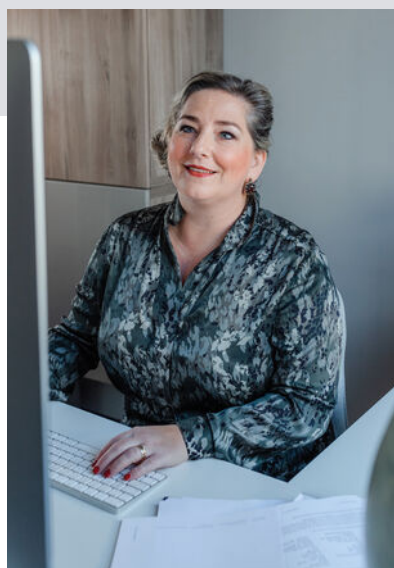
Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



Marc Merry



Maartje Merry



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.