



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Kempweg 5, Maasbracht

€ 498.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Ruimte voor wonen werken dieren en buitenleven

Een royaal perceel, een ruime woning en bijgebouwen die mogelijkheden toevoegen in plaats van beperken. Aan de Kempweg 5 komen wonen, werken, hobby en buitenleven samen op circa 2.910 m² eigen grond. Met vier kamers op de verdieping, een extra vertrek op de begane grond, een grote inpandige garage en meerdere stallen is dit een bijzonder veelzijdige plek.

Globale indeling

Achter de voordeur wacht een verrassend ruim huis (160m² wonen & bijna 800m³ inhoud), waarin iedere ruimte op een prettige en praktische manier met elkaar is verbonden.

De woonkamer ademt nog de sfeer van de voormalige kamer en suite, terwijl de afzonderlijke woonkeuken een vanzelfsprekende plek vormt voor het dagelijkse leven.

Aan de achterzijde zorgen een portaal, een extra (slaap)kamer/ kantoor en de grote bijkeuken voor een verrassende hoeveelheid gebruiksruimte. Aansluitend zijn de inpandige garage (24m²) en een berging (26m²) bereikbaar.

De verdieping telt vier ruime slaapkamers. Kamer 4 wordt nu als berging benut en biedt dankzij aanwezige aansluitpunten kansen voor het realiseren van een badkamer. De bergzolder op de 2e verdieping (hoogte 190cm.) maakt het woonhuis compleet.

Wie naar buiten stapt, ervaart pas echt de privacy en de grootte van het geheel. De brede oprit, inpandige garage, berging, stallen en paardenvoorzieningen maken dit een plek voor mensen die graag ruimte om zich heen hebben en hun woon- of hobbyplannen niet binnen vier muren willen begrenzen.



Tuin en berging

Het perceel van circa 2.910 m² zorgt voor veel privacy en het biedt volop ruimte voor tuin, dieren, opslag en buitenactiviteiten. De oprit links van de woning is royaal genoeg voor een auto en biedt volgens opgave tevens ruimte voor bijvoorbeeld een trailer of camper.

Achter en naast de woning liggen diverse functionele bijgebouwen. De stallen hebben vernieuwde, asbestvrije daken. Samen met de inpandige garage, de ruime berging en de paardenstal ontstaat een praktisch erf met veel mogelijkheden voor hobby, kleinschalige dierhouderij en opslag.

Kempweg 5 biedt een bijzondere combinatie: royaal wonen op een groot perceel, ruimte voor dieren of hobby's en toch alle voorzieningen en belangrijke verbindingen dichtbij.

Belangrijke mededeling

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van door de opdrachtgever verstrekte informatie. Alle maten, jaartallen, technische gegevens en genoemde mogelijkheden zijn indicatief. Aan de tekst en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Een koper wordt geadviseerd relevante gegevens, vergunningen, gebruiksmogelijkheden en de aanwezigheid van asbest zelfstandig te (laten) verifiëren.

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.



De indeling

Begane grond

De hal vormt de centrale entree van de woning en biedt toegang tot de meterkast en de kelder. De kelder is droog en leent zich uitstekend als provisieruimte.

De woonkamer was oorspronkelijk ingedeeld als kamer en suite. De nieuwe geïsoleerde betonvloer met tegelafwerking vormt een degelijke basis. De aanwezige schouw en kachel zijn volgens opgave nog functioneel en dragen bij aan de sfeer van de ruimte.

De separate woonkeuken is voorzien van een eikenhouten keukeninstallatie met koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. De nieuwe lichtkoepel brengt extra daglicht binnen.

Via het portaal zijn de toiletruimte, de grote bijkeuken en een extra kamer bereikbaar. Deze kamer kan worden gebruikt als kantoor, salon, slaapkamer of praktijkruimte, afhankelijk van de wensen en toegestane gebruiksmogelijkheden.

De royale bijkeuken annex berging is uitgerust met aansluitingen voor witgoed, een keukenblok en een wastafel. Vanuit hier zijn de gedateerde badkamer, de cv-ruimte en de inpandige garage bereikbaar. De badkamer beschikt over een douche, wastafel en kastje. In de afzonderlijke cv-ruimte staat de Nefit TrendLine HRC 30 uit 2023 opgesteld.

De grote inpandige garage sluit aan op een ruime berging en heeft een doorgang naar het achterliggende erf. Hiermee ontstaat een praktische route tussen woning, opslag en buitenruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier kamers. De slaapkamer linksachter is groot van opzet. De kamer rechtsachter is eveneens ruim. De slaapkamer linksvoor biedt eveneens goede afmetingen.

De vierde (slaap)kamer wordt momenteel als berging gebruikt en beschikt over een muurkast. In deze ruimte zijn aansluitpunten voor een badkamer aanwezig. Mogelijk kan hier ook een vaste trap naar de bergzolder worden gerealiseerd.

Tweede verdieping

De bergzolder is bereikbaar via een losse trap. Met een nokhoogte van circa 190cm. biedt deze verdieping praktische opslagruimte. Een eventuele andere indeling of bereikbaarheid is afhankelijk van de constructieve mogelijkheden.

Garage stallen en erf

De brede oprit ligt aan de linkerkzijde van de woning en leidt naar de inpandige garage en het achterliggende erf. De garage biedt ruimte voor stalling, werk en opslag en staat in verbinding met de royale berging.

Een van de stallen meet circa 9 x 6 meter en is voorzien van een schuifdeur/ poort. Aansluitend is er een stalling van circa 9 x 4 meter met aanvullend een berging van 12m².

De paardenstal beschikt over één box, opslagruimte en een overdekte slaappleats. Een tweede box wordt momenteel voor opslag gebruikt. De vernieuwde daken en de asbestsanering rond 2023 vormen een belangrijke praktische verbetering.



Algemeen

Perceeloppervlakte: 2.910m².

Woonoppervlakte: ca. 160m².

Energie label: E.

Dak woonhuis: geïsoleerd en in 2022 voorzien van nieuwe dakpannen en dakgoten.

Plat dak: vernieuwd in 2022 en voorzien van een nieuwe lichtkoepel.

Gevelisolatie: de linker- en rechtergevel zijn aan de binnenzijde voorzien van een extra geïsoleerde wand.

De overige gevels zijn in spouw gebouwd en volgens opgave niet geïsoleerd.

Kozijnen en beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing; deels HR++-glas.

Verwarming: Nefit TrendLine HRC 30 cv-ketel uit 2023.

Begane grondvloer woonkamer: nieuwe geïsoleerde betonvloer met tegelvloer.

Daken opstellen: deze zijn omstreeks 2023 vernieuwd en het aanwezige asbest is verwijderd.

Meterkast: aanwezig in de hal; verouderde uitvoering.

Keuken en sanitair: de keuken en badkamer zijn functioneel, maar bieden ruimte voor modernisering.

Vraagprijs

€ 498.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 498.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	160 m ²
Perceel	2910 m ²
Inhoud	790 m ³

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	-----------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Noord
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energielabel	
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



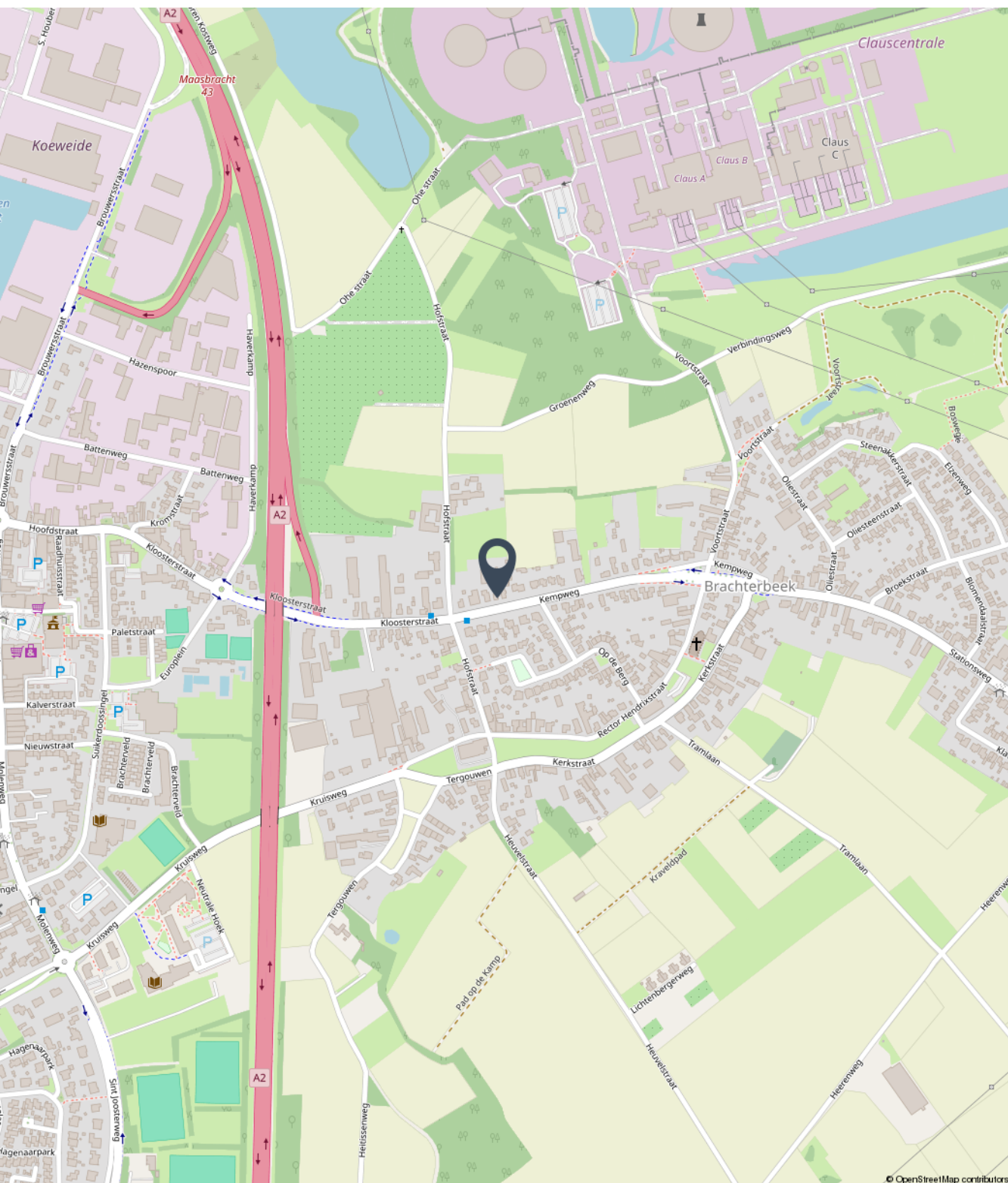
De ligging

Maasbracht ligt direct aan de Maas en bijzonder centraal in Midden-Limburg. Het dorp beschikt over een breed aanbod aan winkels, twee basisscholen en diverse sportverenigingen. Middelbaar onderwijs bevindt zich op ongeveer tien minuten fietsen. De Maasplassen en nabijgelegen bosrijke gebieden bieden volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, watersport en ontspanning. Maasbracht is een levendig dorp waar dagelijkse voorzieningen en recreatie op een prettige manier samenkomen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De N276 en de autosnelwegen A2 en A73 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daardoor zijn onder meer Roermond, Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf vlot te bereiken.

A stylized, white, handwritten-style signature or logo on a dark background.

Locatie

Kempweg 5
6051 JM Maasbracht





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 stylized, handwritten signature in white ink, likely belonging to Marc Merry, the real estate agent.











































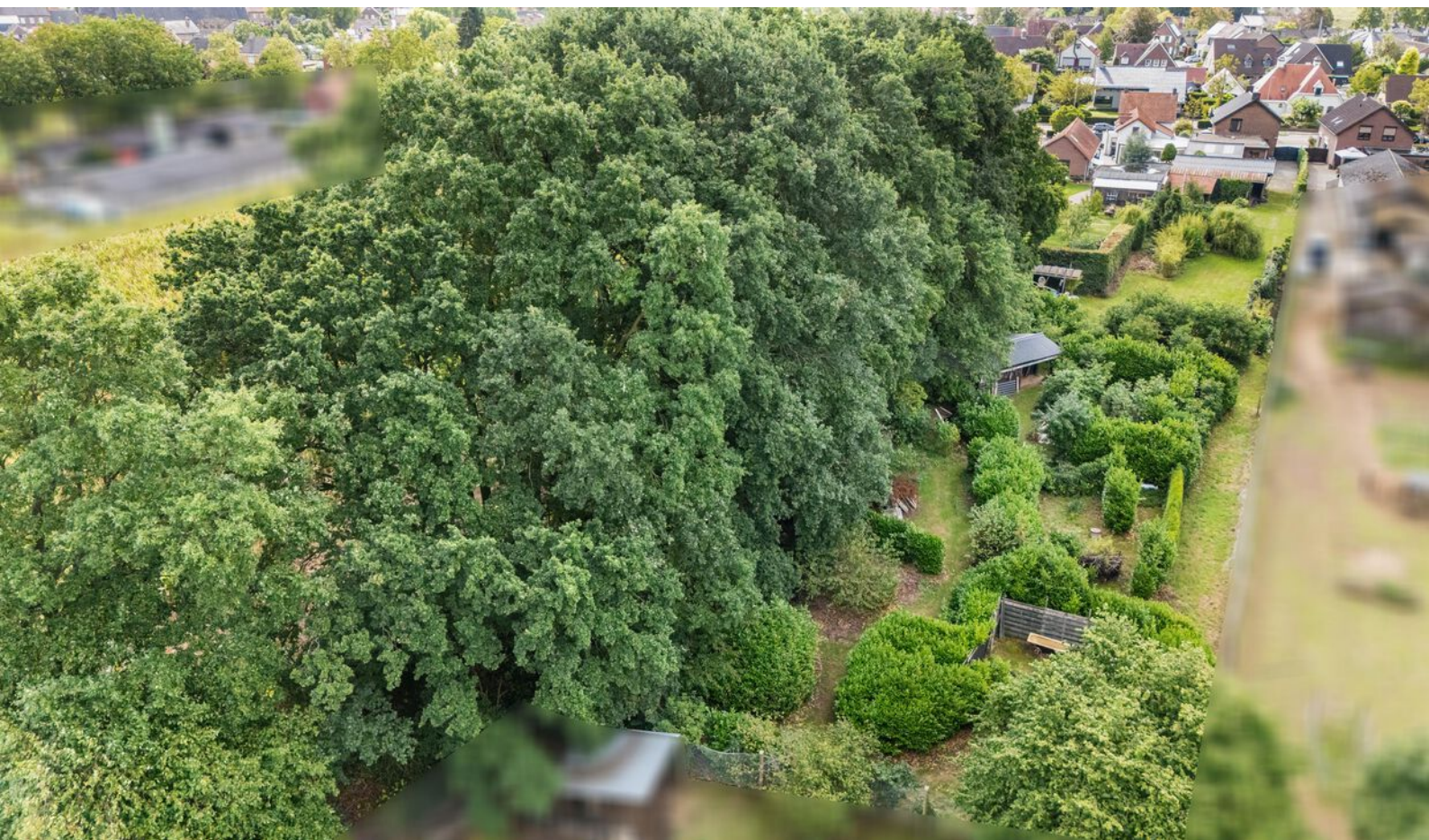














Begane grond



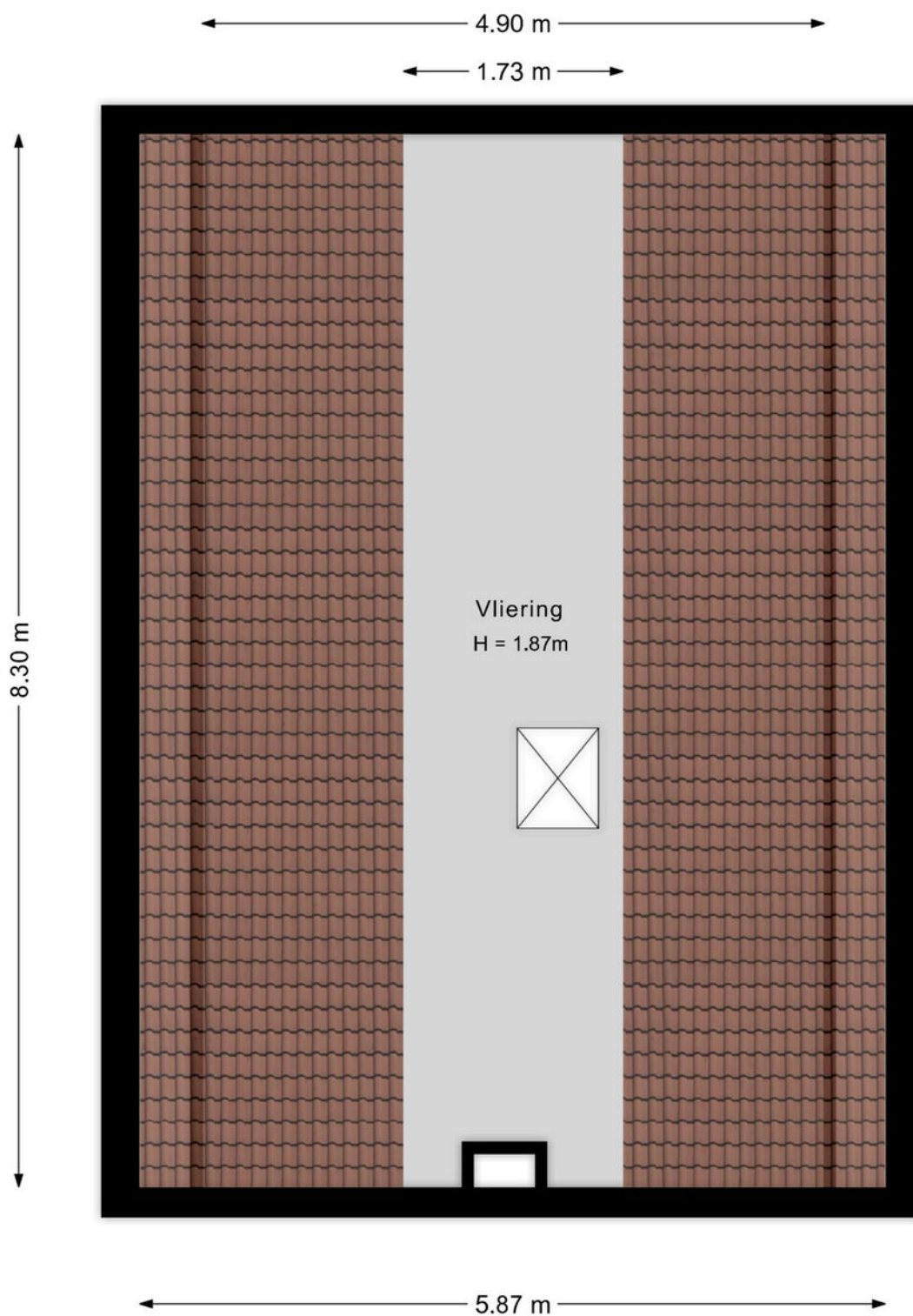


Eerste verdieping



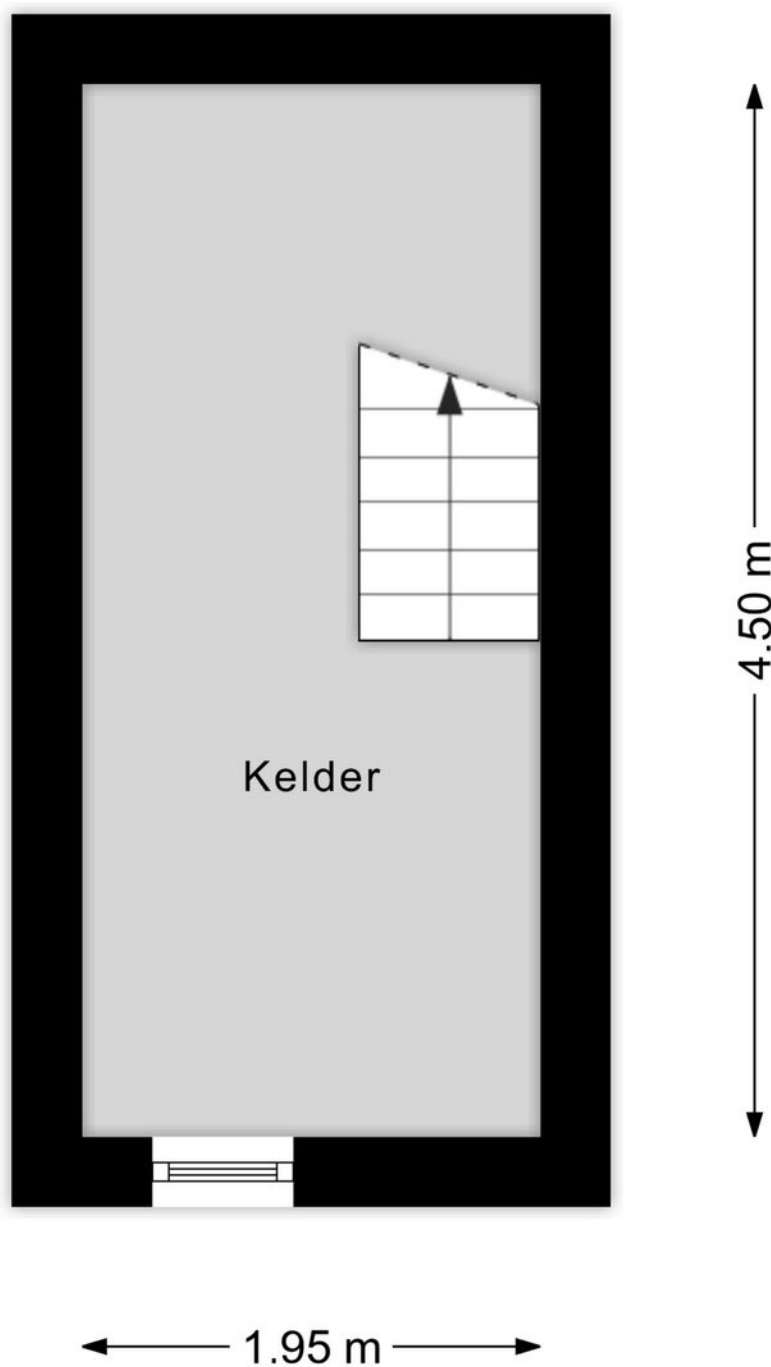


Bergzolder



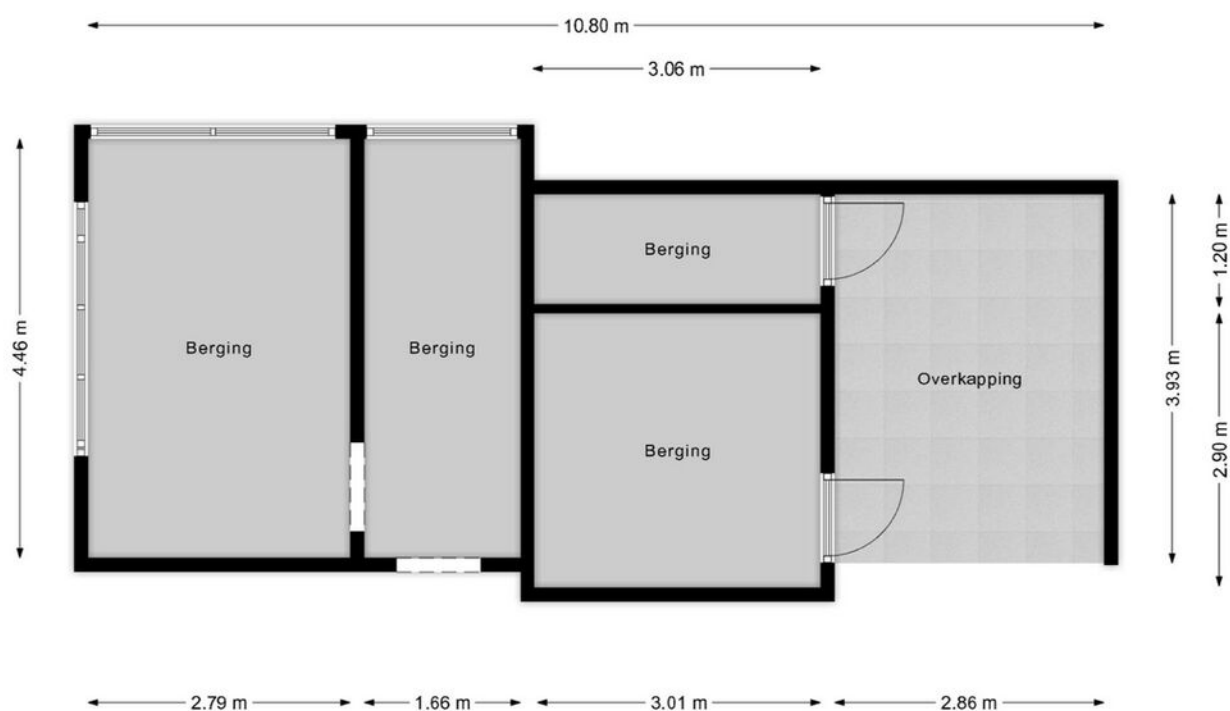


Provisiekelder



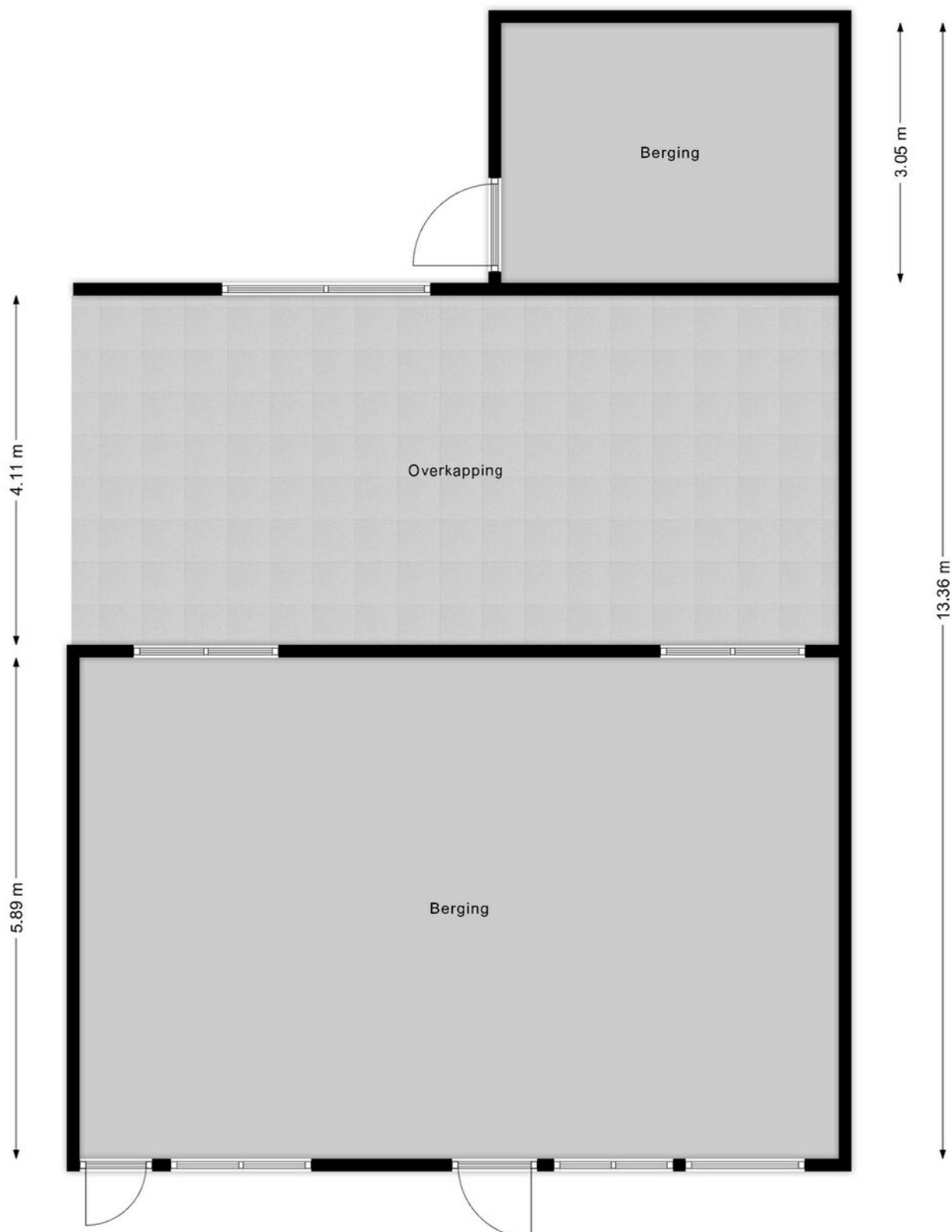


Berging



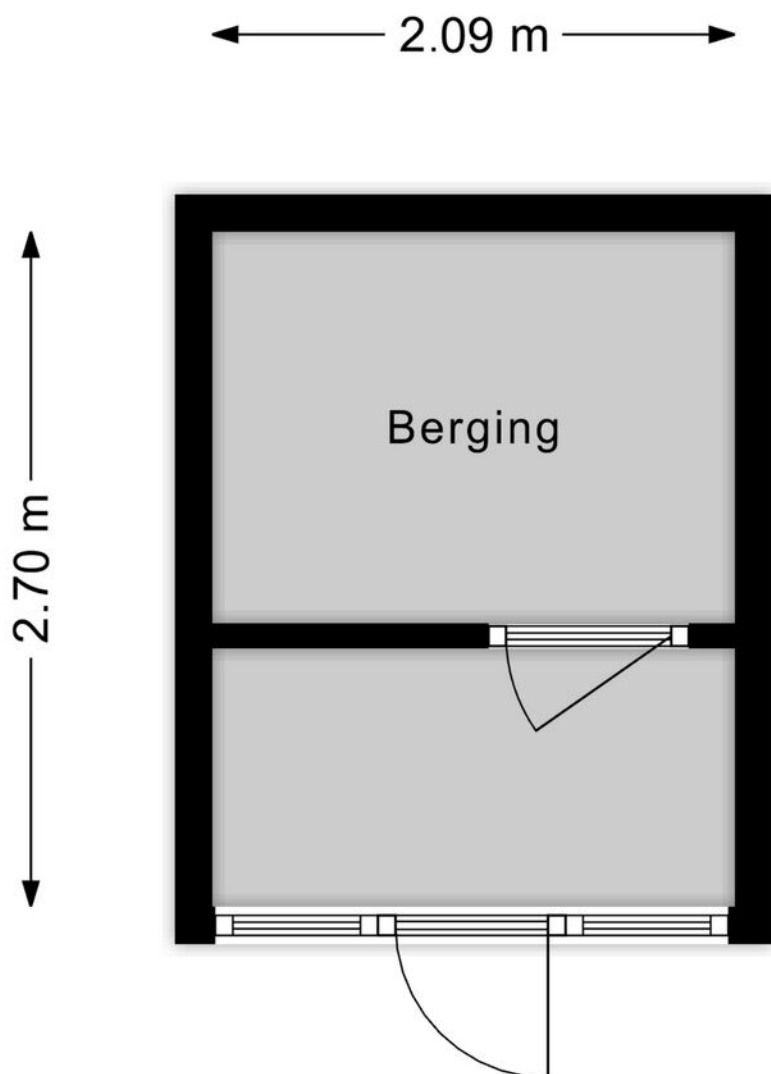


Berging





Berging





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Maasbracht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4724
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

kadaster





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

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.