

TE KOOP



Melder 8, Oeffelt

Vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
268 m²

Perceeloppervlakte
4725 m²

Inhoud
1.018 m³

Bouwjaar
ca 1880-1890

Energie label
C



> Omschrijving

In het prachtige buitengebied van Oeffelt gelegen vrijstaande karakteristieke woonboerderij (ca 1880-1890) op een perceel van maar liefst 4.725 m². De woning beschikt over een fraaie veranda en meerdere bijgebouwen.

In de 1997 gerealiseerde zijvleugel is een grote slaapkamer met aangelegen badkamer op de begane grond aanwezig, waardoor deze woning ook zeer geschikt is voor bijvoorbeeld dubbele bewoning of mantelzorg. Er zijn in de nabije omgeving vele fiets- en wandelroutes langs de Maas, waaronder Het Vogelreservaat "De Vilt" en het UNESCO natuurgebied "De Maasheggen".

Indeling hoofdbouw:

Begane grond: entree die de oorspronkelijk boerderij met de zijvleugel verbindt. Deze komt uit in de gezellige woonkamer met dubbele openslaande deuren naar de tuin. In de woonkamer is een berging aanwezig.

De woonkamer komt uit in een moderne woonkeuken met een ruime kelder en ook de keuken geeft rechtstreeks toegang tot de tuin. Voorts is er een wasruimte/ bijkookruimte met een aanrechtblok en witgoed aansluitingen en een ruime werkkamer die ook als atelier of speelruimte kan worden gebruikt met trapopgang naar de 1e verdieping. Daar bevindt zich een appartement met een ruime overloop, een aparte cv-ruimte, veel opbergruimten achter schotten, een grote ouderslaapkamer met een royale inloopkast en een eigen badkamer voorzien van een douche, wastafel, toilet en bidet.

Indeling zijvleugel (aangebouwd in 1997):

Begane grond: entree met toilet, 2 kamers waarvan één huidig is ingericht als werkkamer en de andere als slaapkamer, alsmede een badkamer voorzien van een hoekligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

1e verdieping: overloop, aparte cv-kast, 2 slaapkamers met vaste kasten waarvan één slaapkamer een eigen wastafel heeft.



Diverse gegevens:

Het oorspronkelijke bouwjaar van de boerderij is ca. 1880-1890 waarbij de zijvleugel-aanbouw omstreeks 1997 is gerealiseerd. De keukenopstelling is modern (volledig vernieuwd in 2019) en voorzien van een compositie aanrechtblad, spoelbak, en Quooker. Overige apparatuur is van het merk Bosch en omvat een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, een stoomoven/oven en magnetron/oven. In de keuken is vloerverwarming aanwezig. De twee cv-ketels zijn van de merken Nefit (hoofdbouw, 2010) en het merk Bosch (zijvleugel, 2007). De woning is voorzien van dakisolatie en (deels) muurisolatie. In totaal zijn er 36 zonnepanelen aanwezig (eigendom).

In 2022 is een prachtige openhaard centraal in de woonkamer gesitueerd. Tevens is er een nieuwe elektrische verwarmingsunit/airco (2022) in de slaapkamer op de begane grond geplaatst. Er is een nieuwe grondwaterpomp (2023) en een beregeningsinstallatie door de gehele tuin van het perceel aangelegd (2023).

Vanwege de ligging, de mooie buitenruimten en meerdere bijgebouwen is Melder 8 in Oeffelt een zeer geschikte woning voor diverse hobby's en het houden van huisdieren en (klein)vee. De woning is gelegen in het buitengebied van Oeffelt. De uitvalswegen (A73) richting Nijmegen-Venlo zijn op 5 minuten afstand bereikbaar.

Belangrijkste vaste lasten (volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € 685,00 per jaar, rioolheffing: € 242,00 per jaar, afvalstoffenheffing: € 214,00 per jaar, waterschapslasten: € 156,25 per jaar.

























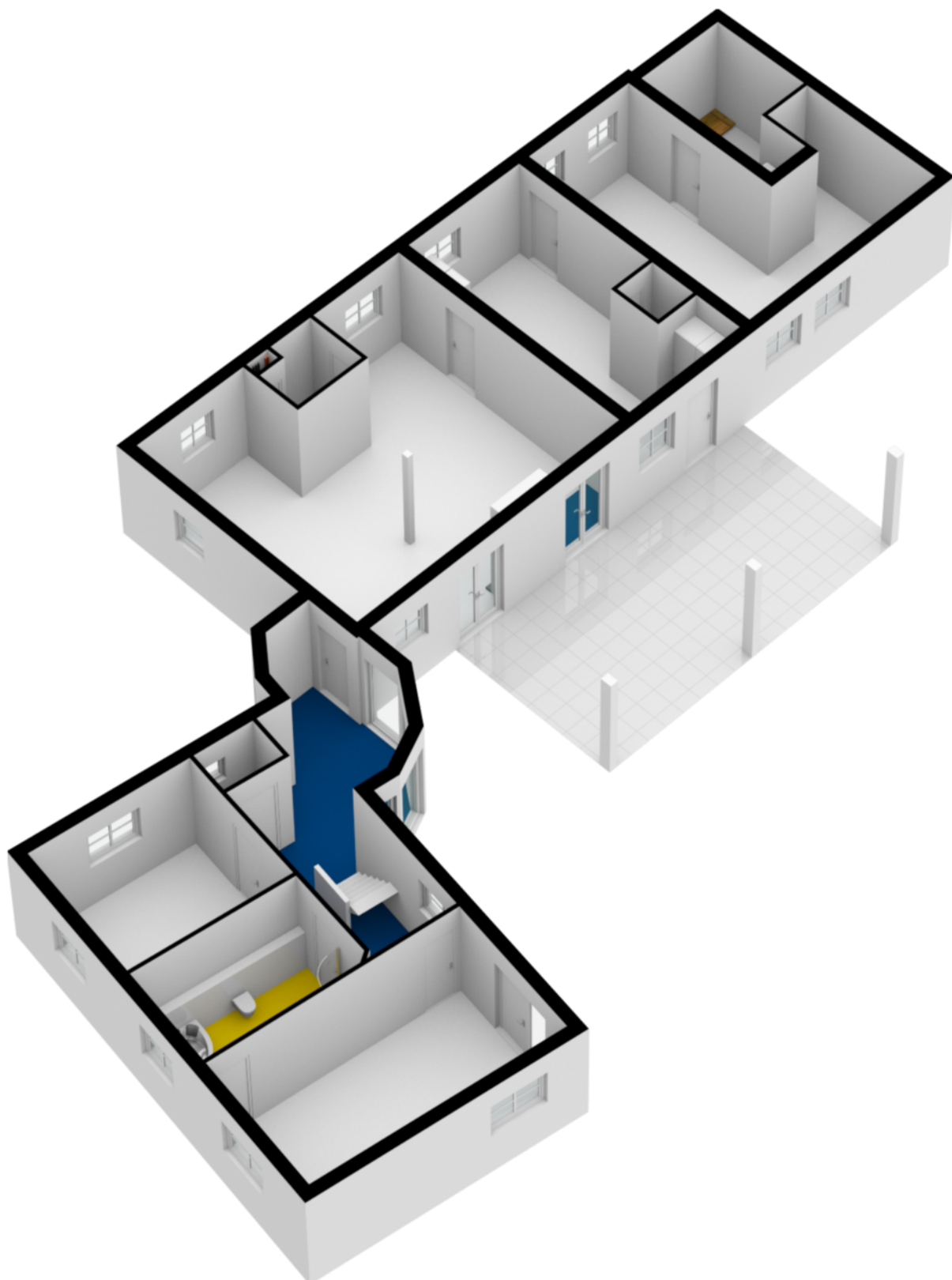


> Plattegrond



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

> Plattegrond

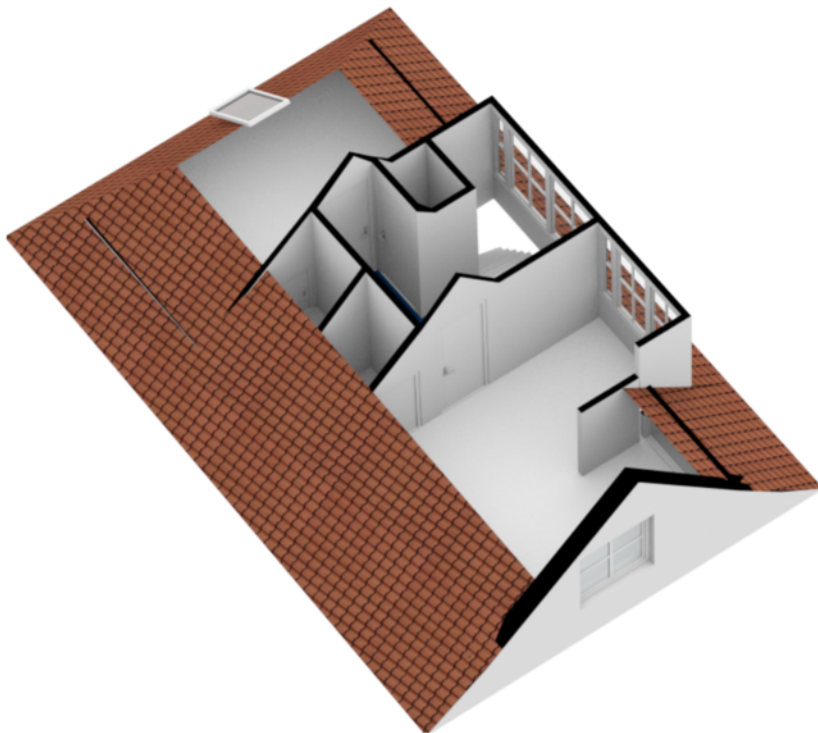
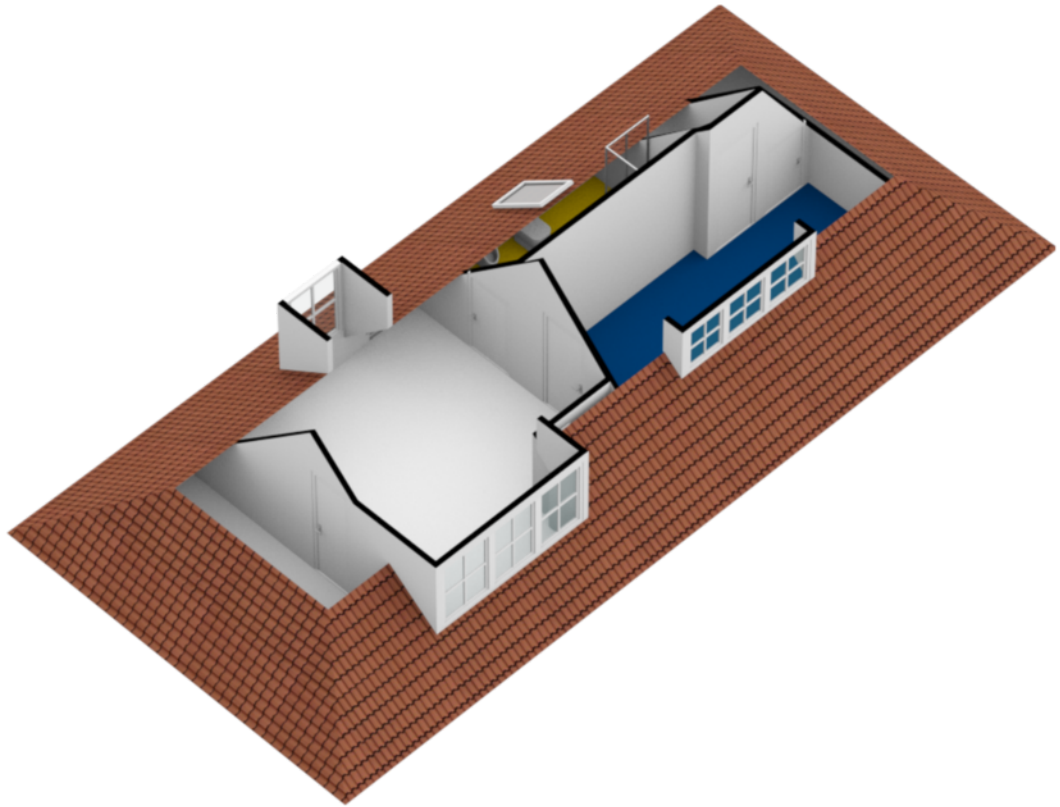


> Plattegrond

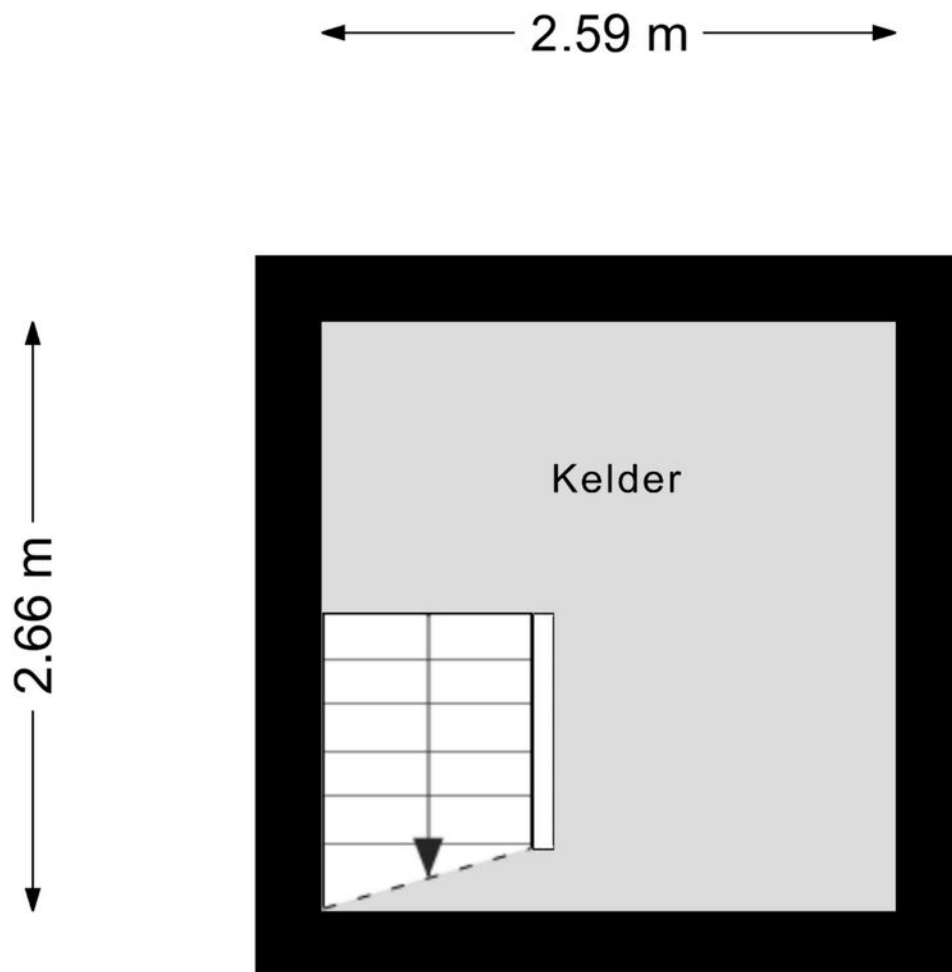


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

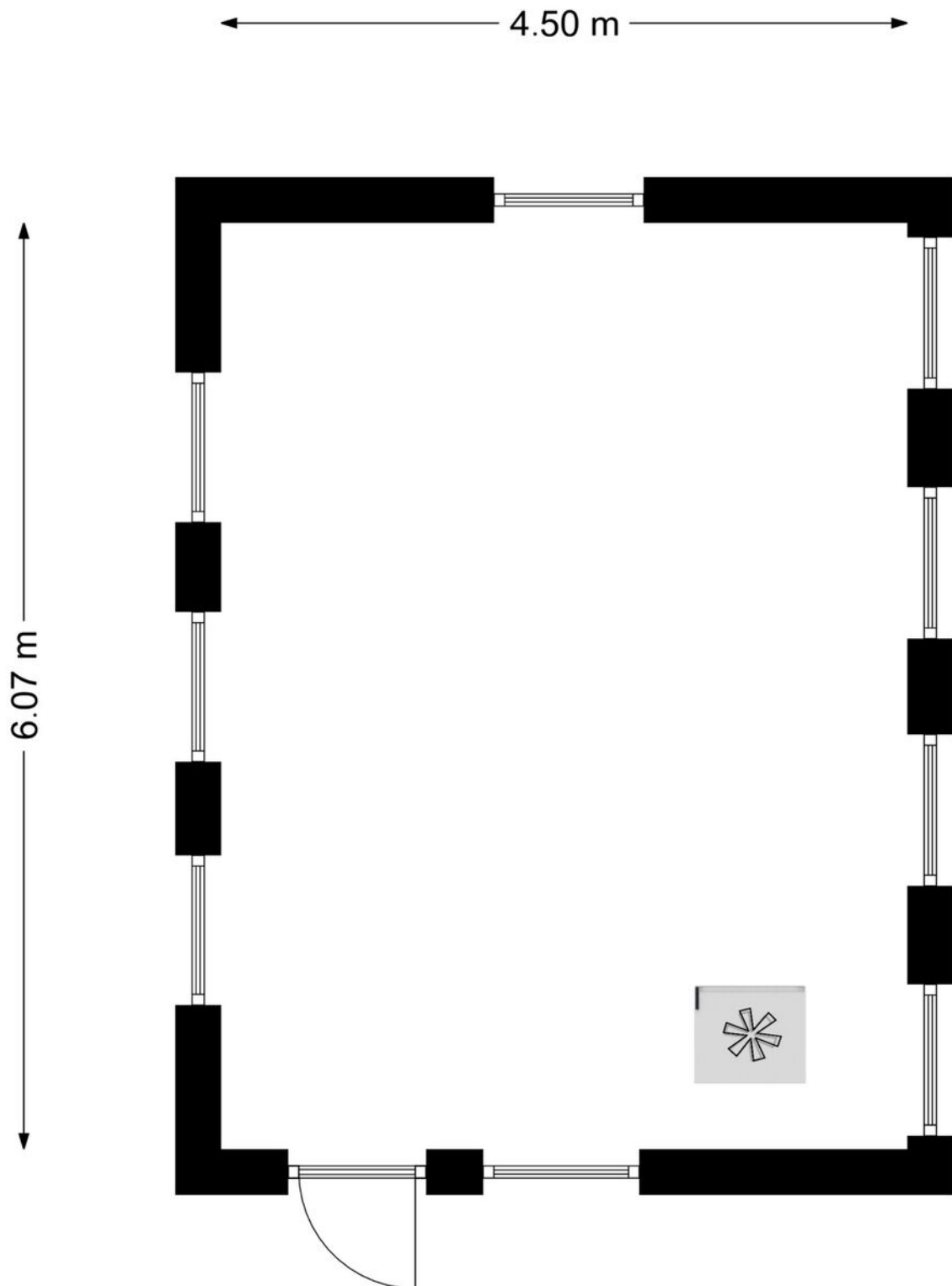


> Plattegrond



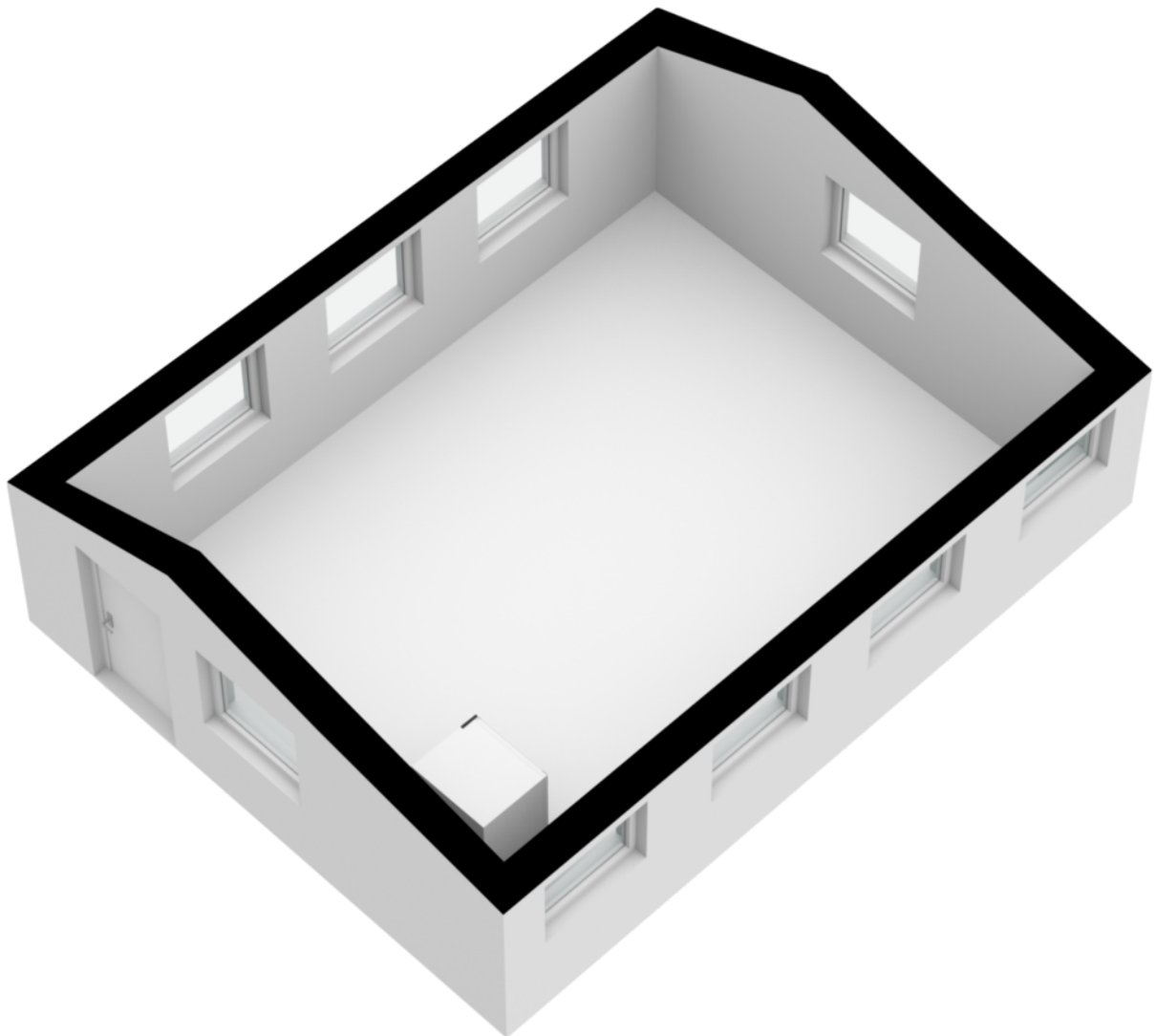
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

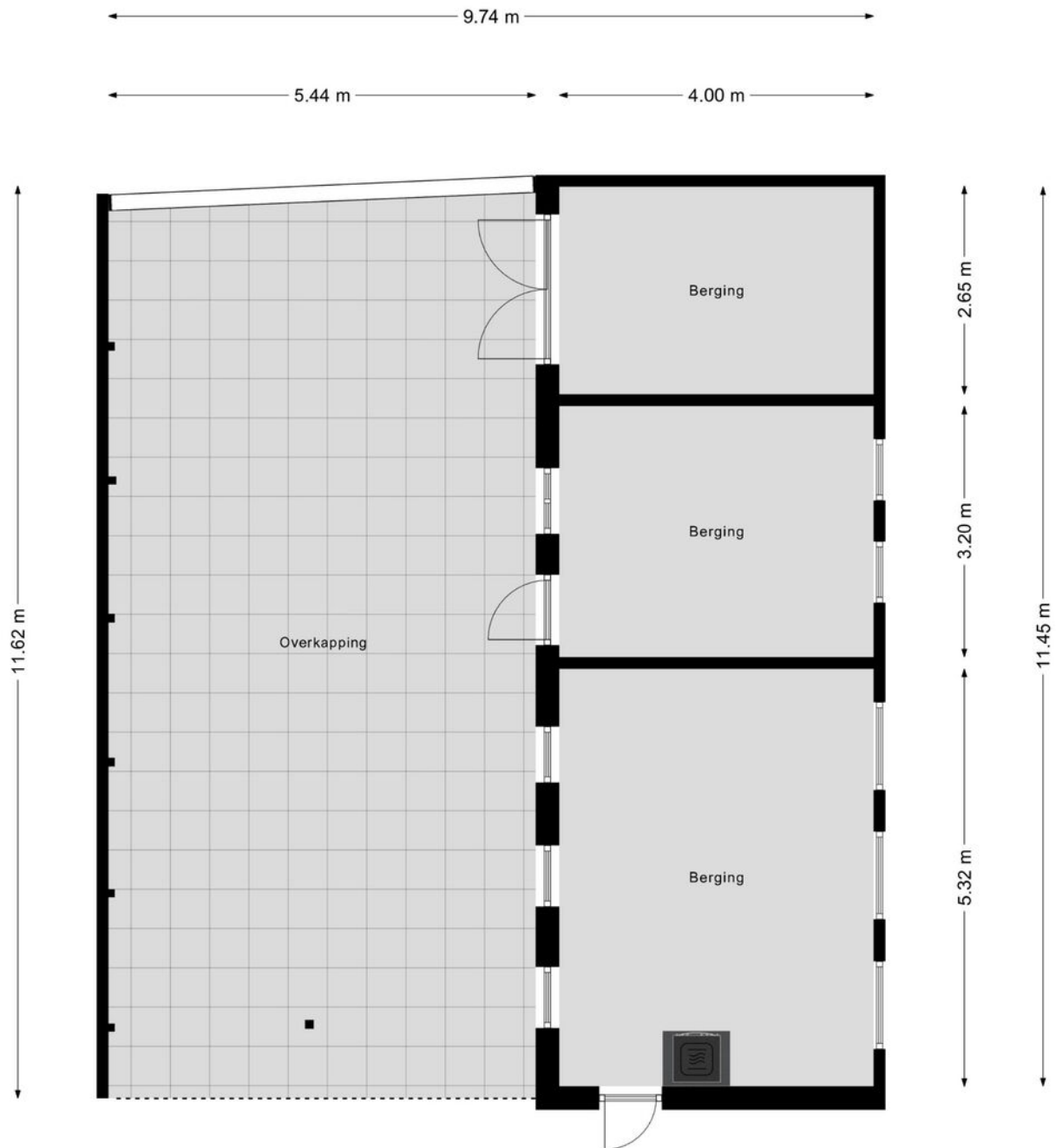


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

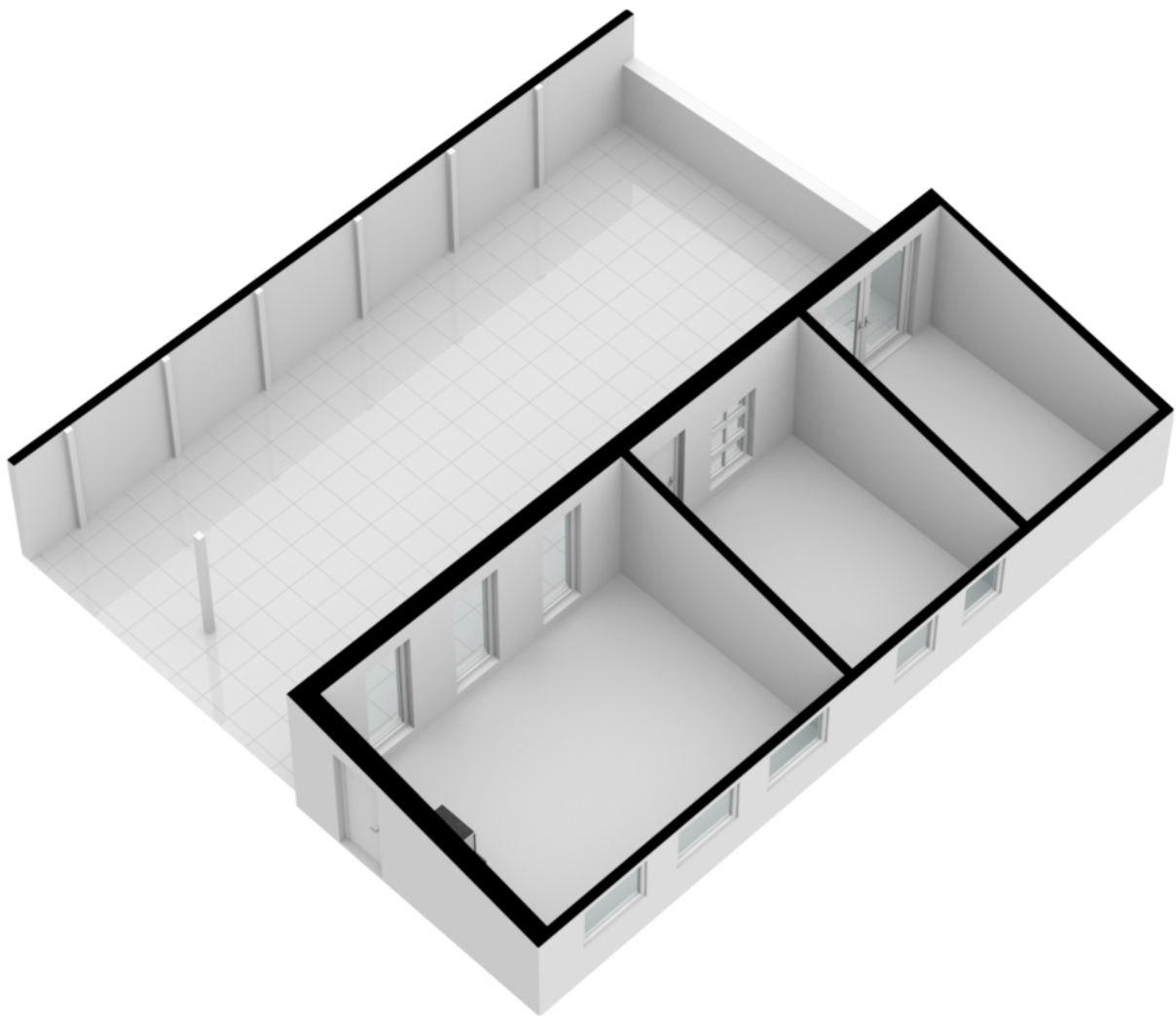


> Plattegrond



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

> Plattegrond



> Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Melder 8

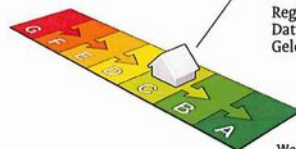
5441PM Oeffelt

BAG-ID: 075601000007923

Energielabel C

Registratienummer 140289744
Datum van registratie 05-12-2017
Geldig tot 15-11-2027

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| 1. Woningtype | Vrijstaande woning | |
| Bouwperiode | vóór 1946 | |
| Woonoppervlakte | >140 m ² | |
| 2. Glas woonruimte(s) | Dubbel glas | |
| Glas slaaperuimte(s) | Dubbel glas | |
| 3. Gevelisolatie | Gevel extra geïsoleerd | |
| 4. Dakisolatie | Dak extra geïsoleerd | |
| 5. Vloerisolatie | Vloer extra geïsoleerd | |
| 6. Verwarming | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 | |
| 7. Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel | |
| 8. Zonne-energie | 30,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler | |
| 9. Ventilatie | Geen mechanische afzuiging | |

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaaperuimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam mesut gunal
Examnummer 1380
KvK nummer 64120015

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

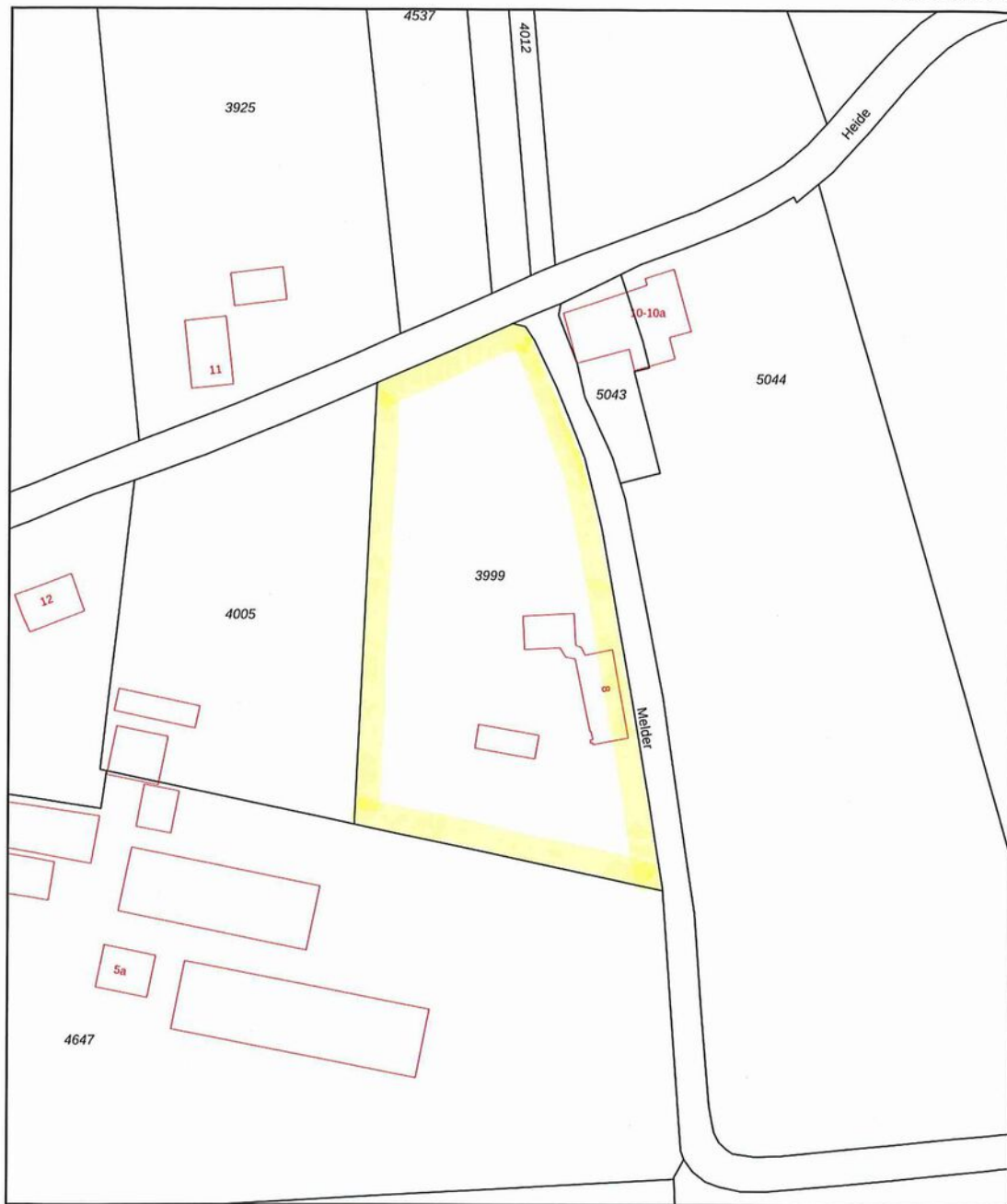
Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

> Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



0 10 20 30 40 50m

| | | | |
|---|---|-----------------------------|---|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 1000 |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Boxmeer | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | Sectie Z | |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceel 3999 | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een eenskludend uittreksel, geleverd op
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.

Kadastrale tekening niet op schaal.

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Losse lampen o.a. onder veranda gaan mee | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | | X | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - De blauwe en gele gordijnen in de 3 hobbyruimten gaan mee, de rest blijft achter. De deurschuifhor in keuken gaat mee. De overige rolhorren blijven achter. | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - De 4 barkrukken gaan mee | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | | X | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Zonwering buiten | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | | X | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl



Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Heeft u

INTERESSE?

Neem gerust contact met ons op!

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

