

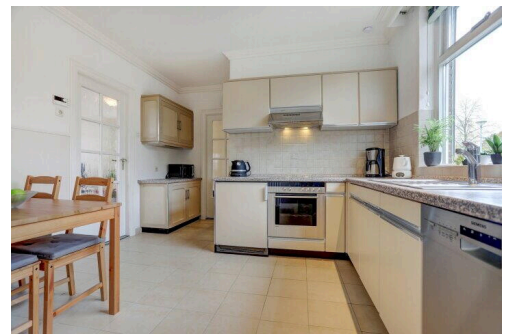
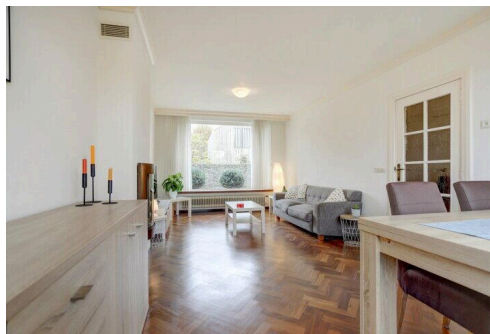
Broekhuizenenvorst

Maasstraat 31 A | Vraagprijs € 535.000 k.k.



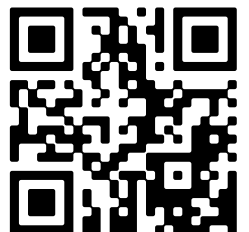
BESCHIKBAAR

WWW.MAASSTRAAT31A.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1966
Woonoppervlakte:	136 m ²
Perceeloppervlakte:	583 m ²
Inhoud:	694 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.maasstraat31a.nl


MAISON
MAKELAARS



Omschrijving

Maasstraat 31 A, 5871 AT Broekhuizenvorst

Deze woning is momenteel alleen beschikbaar voor een passende MATCH! Heb jij een (klus)woning in de regio Horst aan de Maas in de prijsklasse tot € 200.000? Dan komen we graag met je in contact!

Een woning in de Maasstraat, dat klinkt alsof de Maas erg dichtbij ligt en dat klopt ook! Vanaf de eerste verdieping en de zolder heb je zelfs een geweldig weids uitzicht over de Maas en de uiterwaarden en zie je dus de hele dag boten voorbij komen!

Deze woning is al voor een groot gedeelte gerenoveerd; er is namelijk een compleet nieuw dak op gekomen met dakkapel, de eerste verdieping heeft allemaal nieuwe ramen met kunststof kozijnen, nieuwe vloeren en is volledig gestuct en op de begane grond zijn de garage en het kantoor volledig aangepakt en geïsoleerd. De rest van de begane grond en de badkamer kun je nog volledig naar eigen smaak vernieuwen! Ook buiten is er genoeg te ontdekken want naast de fijne groene achtertuin ligt nog een 'geheime' ommuurde tuin met een houten berging. Kom jij dit allemaal bekijken?

ALGEMEEN:

Deze woning ligt op een hele fijne locatie met veel privacy omdat je hier geen zichtbare achterburen hebt. Op een steenworp afstand ligt de Maas met het veerpontje naar Arcen en je kunt zelf het water zien vanaf de slaapkamer en de zolder. Op slechts enkele minuten lopen ligt de basisschool en in het nabijgelegen Broekhuizen en Lottum vind je een buurtwinkel, bakker, slager en gezellige restaurants en terrasjes. Voor de wekelijkse boodschappen kun je in Tienray of Horst terecht. De oprit naar de snelweg A73 bereik je binnen 10 autominuten en van daaruit rij je makkelijk naar Venlo, Nijmegen, Duitsland of Eindhoven.

BEGANE GROND:

ENTREE

Dit leuke vrijstaande huis met de houten luiken valt direct op als je de straat inrijdt. Op de ruime oprit kun je drie auto's parkeren en via een klein paadje loop je naar de voordeur. Je komt hier binnen in de hal waar zich gelijk de vernieuwde meterkast bevindt en enkele tredes omhoog naar het bordes van de trap ligt de toiletruimte. Het plafond is verhoogd en bevat diverse lichtspotjes.

KEUKEN

Vanuit de hal loop je de keuken in. De keuken is enigszins verouderd maar functioneel. Er is wel al een nieuw inductiefornuis met oven geplaatst en een nieuwe vaatwasser. Verder is er nog een kleine koelkast aanwezig. Vanuit het raam heb je zicht op de oprit en de straat. Er is lekker veel bergruimte beschikbaar in de vele keukenkastjes en in de handige kelder kun je flink wat provisie kwijt. De tegelvloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Achter de keuken ligt een bijkeuken die op relatief eenvoudige wijze nog bij de keuken betrokken zou kunnen worden. Momenteel is hier een handige inbouwkast aanwezig en de Ecomline CV ketel uit 2002.

WOONKAMER

De woonkamer ligt naast de keuken waardoor het ook zeker tot de mogelijkheden behoort om een grote open leefkeuken met zitgedeelte te realiseren! De kamer ademt een fijne sfeer door de goed onderhouden houten vloer en de

gezellige gashaard. De grote ramen zorgen voor lekker veel lichtinval en als de zon te fel schijnt kun je de elektrisch te bedienen rolluiken naar beneden doen. In de vloer is een luik aanwezig dat naar de kruipruimte onder de woonkamer leidt.

SERRE

Vanuit de serre heb je mooi uitzicht over de tuin en je loopt direct het overdekt terras op en aan de andere kant via de achterdeur naar de oprit. Op deze oprit passen drie auto's en er is een aansluiting voor een laadpaal aanwezig. In de serre ligt vloerverwarming.

GARAGE

De garage vormt de verbinding tussen de woning en het kantoor. De garage is ook helemaal af en volledig geïsoleerd. De nieuwe, gecoate vloer bevat vloerverwarming. Alle wanden zijn gestuukt en er zijn aansluitingen aanwezig voor het witgoed en voor een nog te plaatsen keukenblok. De elektrisch te bedienen sectionaalpoort is ook nieuw en staat in verbinding met de oprit.

KANTOOR

Het kantoor is heerlijk lichte ruimte! Dit komt voornamelijk doordat er in het plafond een nieuwe lichtstraat is geplaatst van aluminium kozijnen. Deze ruimte is ook ideaal voor een beroep of een praktijk aan huis waarbij je klanten ontvangt want via de opritdeur en de garage loop je makkelijk naar het kantoor. Er ligt hier een nieuwe laminaatvloer met vloerverwarming. De vloerverwarming in de garage en kantoor zijn apart van elkaar te regelen en hoeven dus ook niet tegelijk aangezet te worden. Via de nieuwe pui heb je ook vanuit deze ruimte toegang tot de achtertuin. Er is een airco aanwezig die kan koelen en verwarmen.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping heeft onlangs al een complete renovatie ondergaan.

SLAAPKAMERS

Op de drie slaapkamers en de overloop ligt een nieuwe laminaatvloer, alle wanden zijn netjes glad gestuct en overal zijn kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst. Alle ramen hebben ook al een voorbereiding voor een elektrisch rolluik. Vanuit de slaapkamer aan de achterkant van de woning heb je zicht op de Maas. In deze slaapkamer is een airco aanwezig die kan koelen en verwarmen.

BADKAMER

De badkamer heeft nog wat aandacht nodig. Hoewel deze ruimte met lichte kleuren en neutraal is ingericht is het wel verouderd tegenover de rest van de woning. De badkamer is lekker ruim en heeft genoeg oppervlak voor zowel een douche als een ligbad. Deze zijn nu ook beide aanwezig. Daarnaast is er nog een toilet en een wastafel met opbergmeubel. De ruimte die voorheen werd ingenomen door de schoorsteenpijp kan nog verwijderd worden omdat deze niet meer in gebruik is waardoor er nog wat extra ruimte vrij komt. De buitendeur geeft toegang tot het platte dak. Dit platte dak is gedeeltelijk in 2019 en gedeeltelijk in 2024 vernieuwd.

ZOLDER:

De zolder is bereikbaar met een vaste trap en ook deze verdieping is zo goed als af. Het dak is compleet van de woning af geweest en helemaal vernieuwd met zinken dakgoten en nieuwe dakpannen. De hele ruimte is netjes gestuct en er is een grote dakkapel geplaatst met drie ramen. Vanuit deze dakkapel heb je een waanzinnig uitzicht over de Maas. Stel je eens voor dat dit je werkruimte wordt of je slaapkamer en dat je iedere ochtend wakker wordt met dit uitzicht! Op de

zolder moeten nog even de puntjes op de i gezet worden. Zo is bijvoorbeeld de laminaatvloer wel al aanwezig maar deze moet nog even gelegd worden. Ook is er al een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van een airco-installatie. Op de zolder hangt de aansluiting van de zonnepanelen (16 stuks, maximale jaaropbrengst van 5920 kWh) .

TUIN:

In deze achtertuin geniet je volop van je privacy! Vanuit de houten overkapping die direct achter de woning ligt heb je prachtig uitzicht over de groene tuin. Om dit alles ook mooi groen te houden tijdens de warme zomermaanden is er een grondwaterpomp aanwezig die is aangesloten op diverse sproeipunten in zowel de voor- als achtertuin. De tuin onderhouden kost zo dus geen enkele moeite! In het tuinhuisje kun je je fietsen kwijt en het tuingereedschap. Naast het tuinhuisje ligt een leuke waterpartij met een waterval maar hier moet wel even naar gekeken worden om het weer werkend te krijgen. Een extra verrassing is de 'geheime' tuin die geheel omsloten is door een stenen muur en waar momenteel een moestuin in is aangelegd. In dit deel van de tuin is een handige houten berging aanwezig. Het gehele perceel is omheind en aan de zijkant van de woning heb je nog een vrije achterom middels een poortje.

OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : 5 weken

Bankgarantie of waarborgsom : vereist

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over definitief energielabel C. Sinds de afgifte van dit label is de woning gerenoveerd en gemoderniseerd en bij aanvraag van een nieuw energielabel zal dit dus waarschijnlijk hoger uitvallen.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is al grotendeels gerenoveerd waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Ecomline CV ketel uit 2002. In diverse ruimtes hangt een airco-installatie die kan koelen en verwarmen. De garage en het kantoor zijn voorzien van vloerverwarming en in de keuken is elektrische vloerverwarming aanwezig. In de woonkamer heb je een gashaard tot je beschikking. Het dak is nieuw en dus volledig geïsoleerd en in alle nieuw geplaatste kozijnen zit HR++ glas.

LIGGING:

De woning ligt in een rustige straat op loopafstand van de voorzieningen in Broekhuizenwv en op korte afstand van de Maas.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en beschikt over een aansluiting op het kabel- en glasvezelnetwerk.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op

aanvraag verkrijgbaar.

BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

Alle maten en oppervlaktes in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 535.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1966
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	136 m²
Perceeloppervlakte:	583 m²
Inhoud:	694 m³
Externe bergruimte:	9 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen, een zolder, en een kelder
Voorzieningen:	Airconditioning, glasvezelkabel, en zonnepanelen

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, hr-glas en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit ecomline (gas gestookt combiketel uit 2002, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en aan water
Tuin:	Achtertuin

Achtertuint:	270 m² (18,00 meter diep en 15,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden bereikbaar via achterom

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

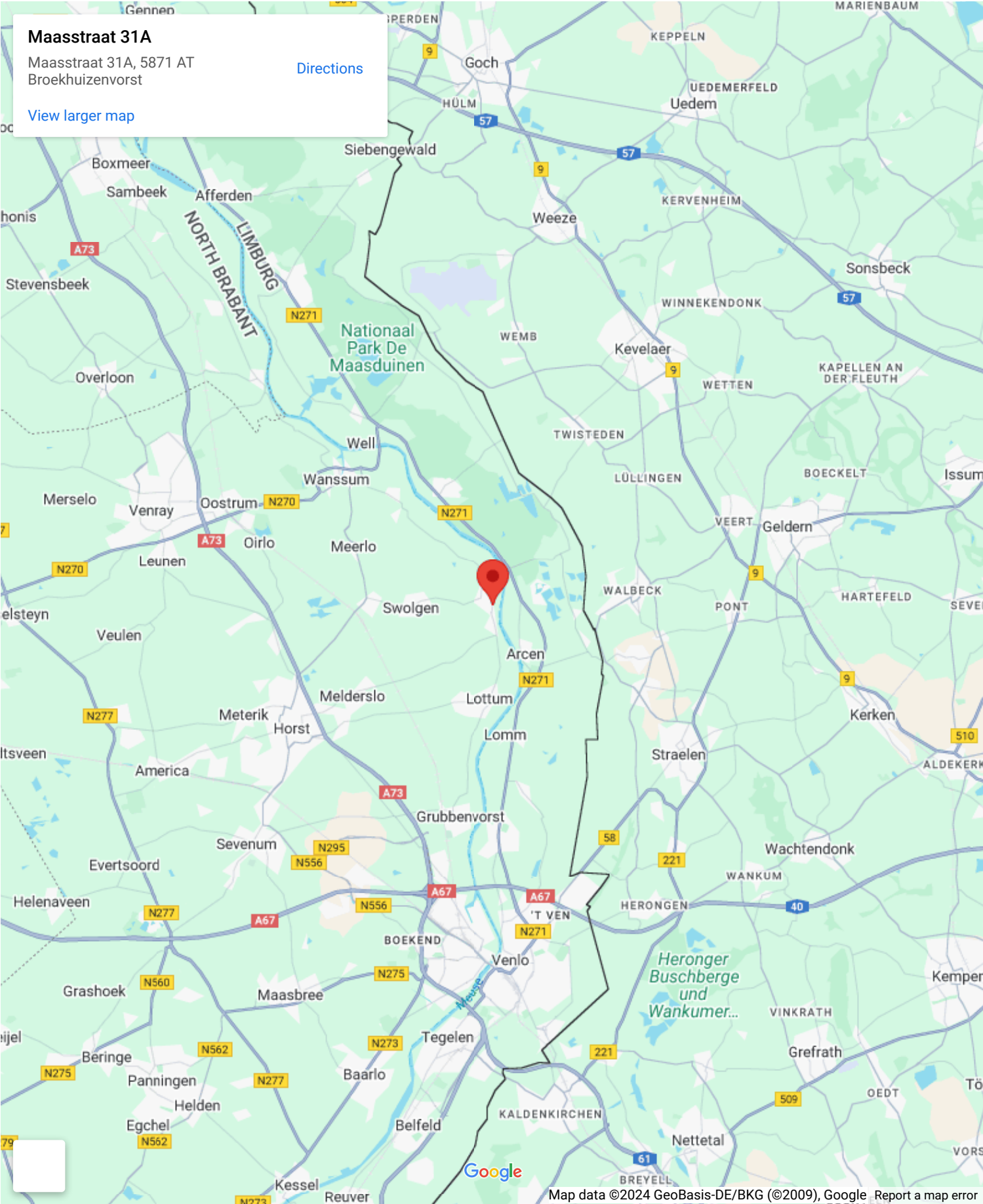
Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur, elektra, verwarming en stromend stromend water
Isolatie garage:	Volledig geïsoleerd

Op de kaart



Op de kaart

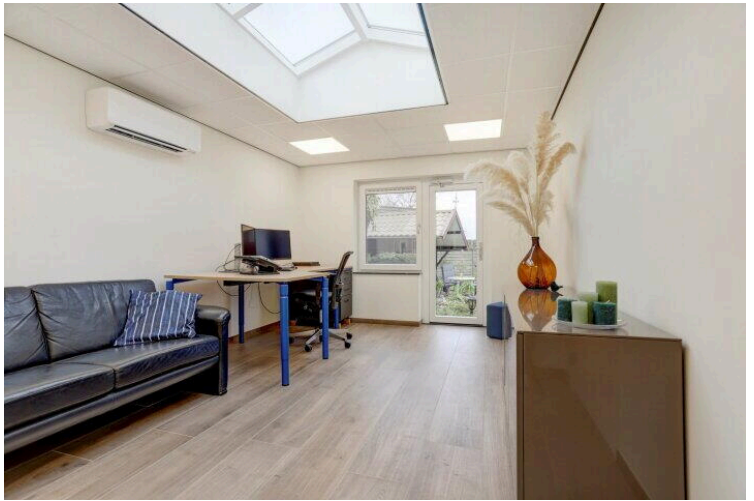
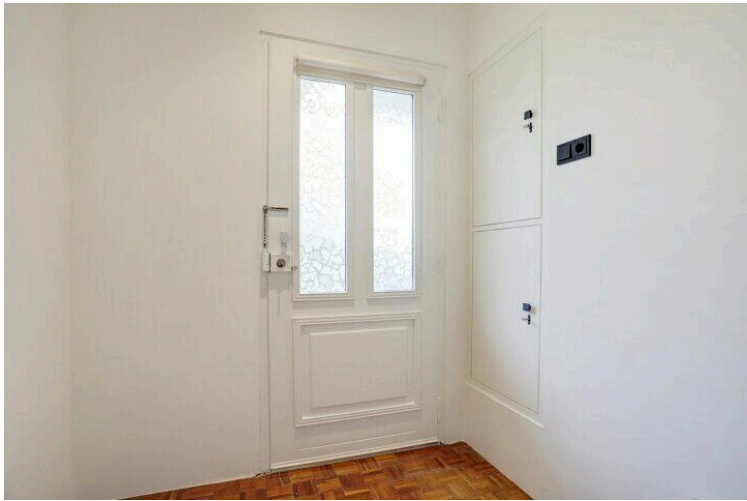


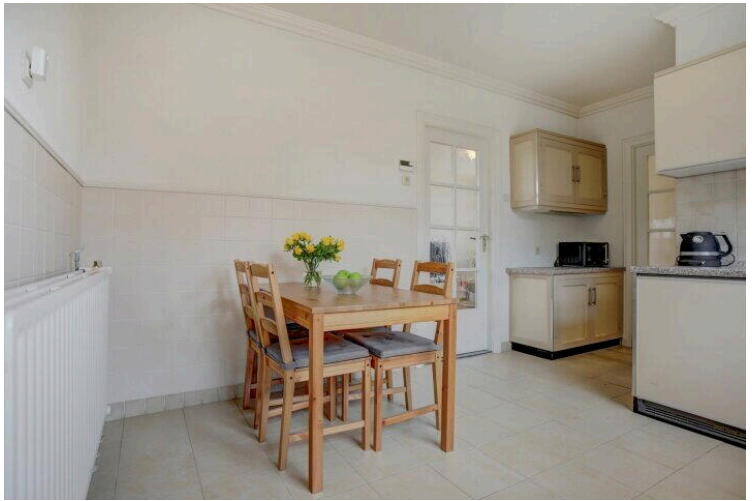
Maasstraat 31A

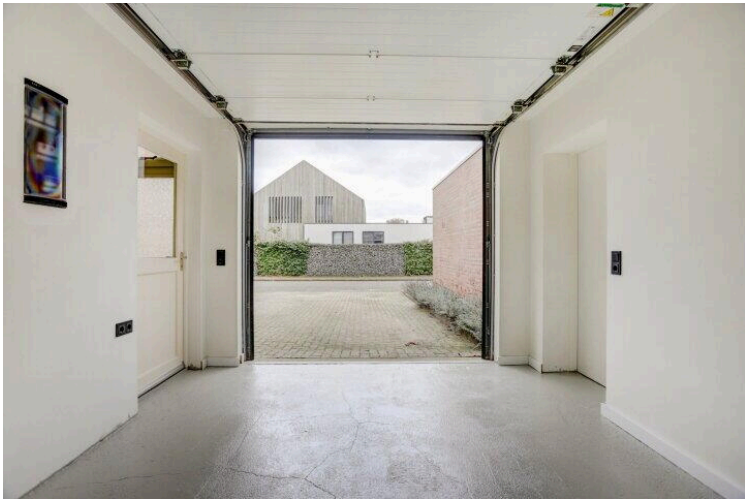
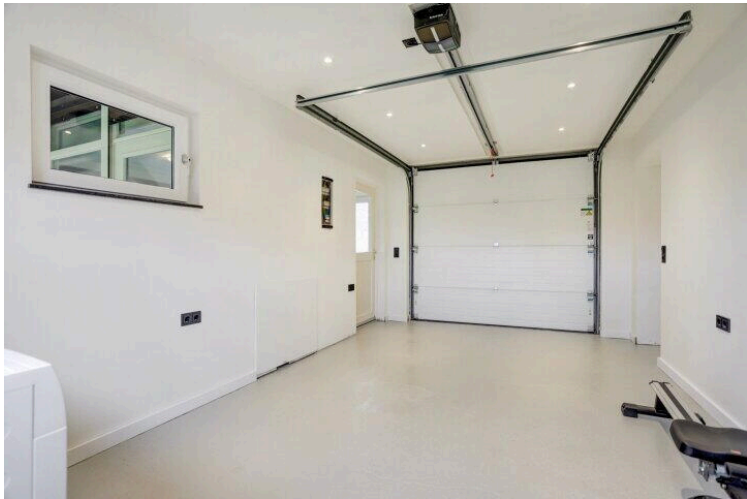
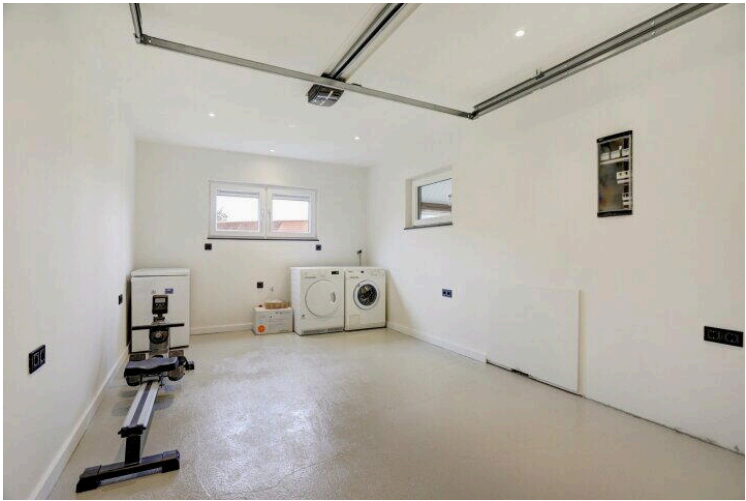
Maasstraat 31A, 5871 AT
Broekhuizen

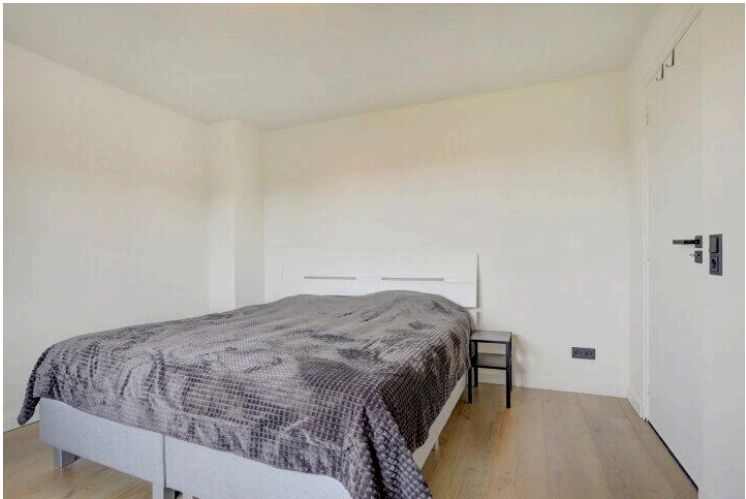
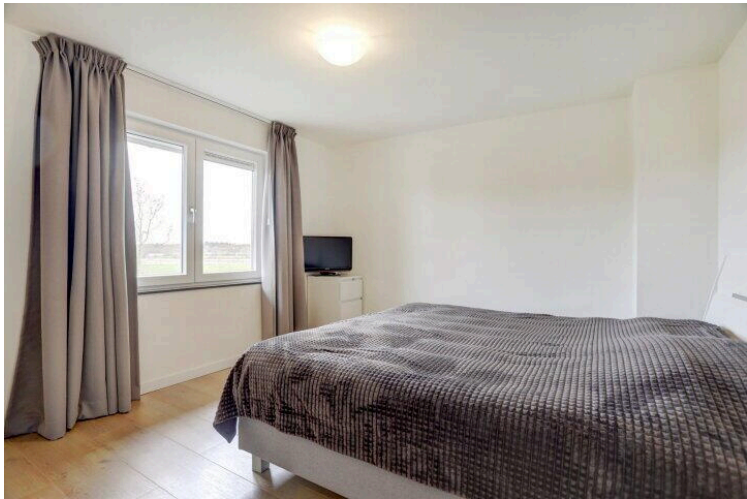
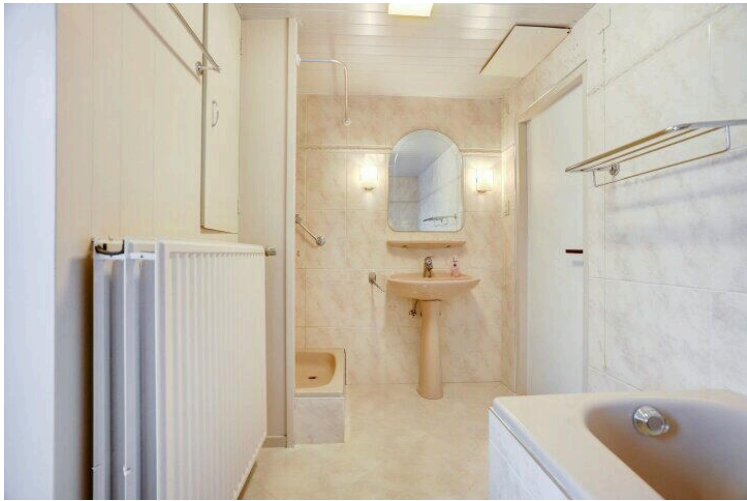
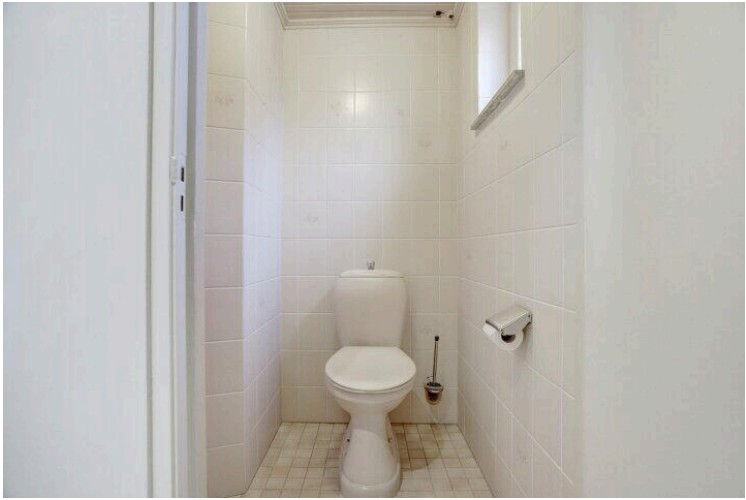
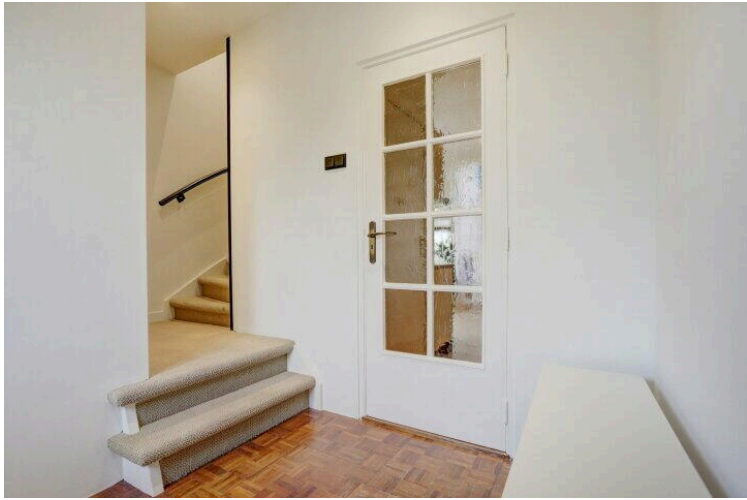
[Directions](#)

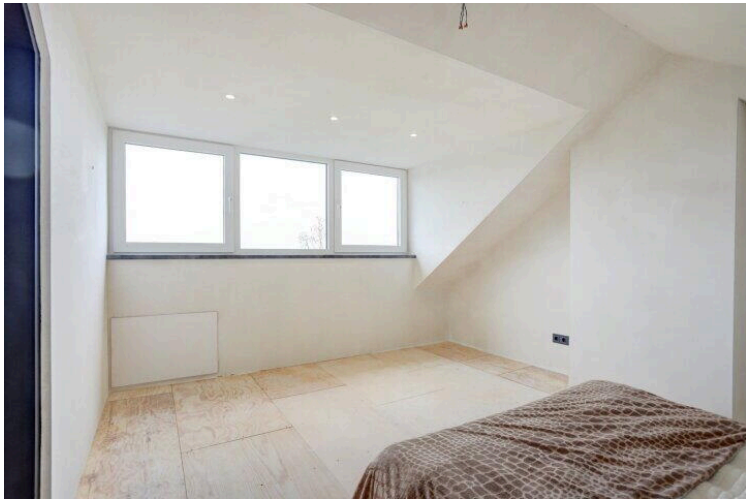
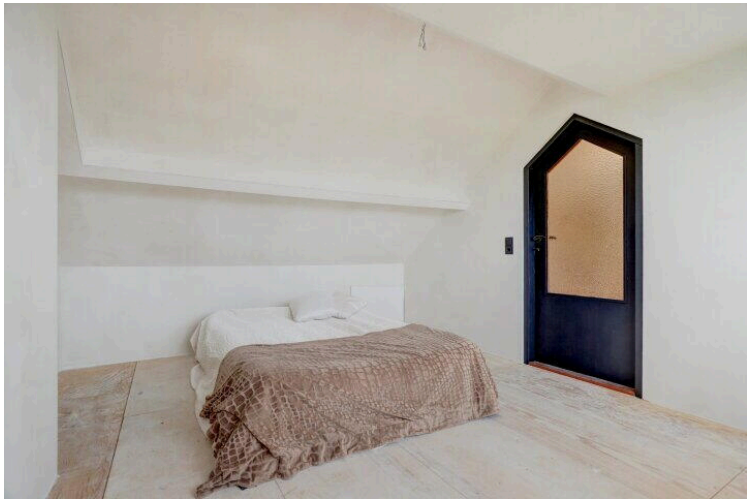
[View larger map](#)







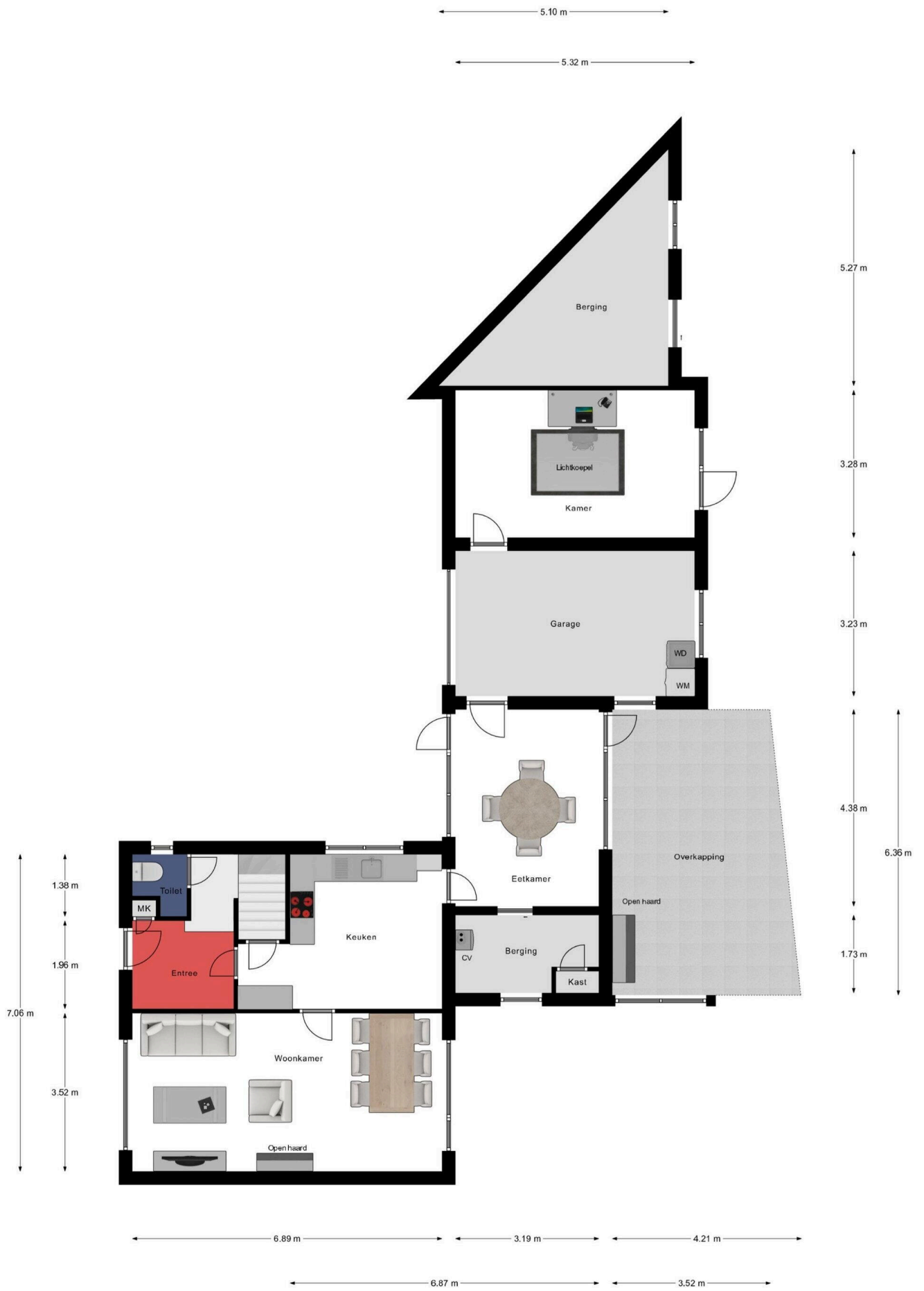




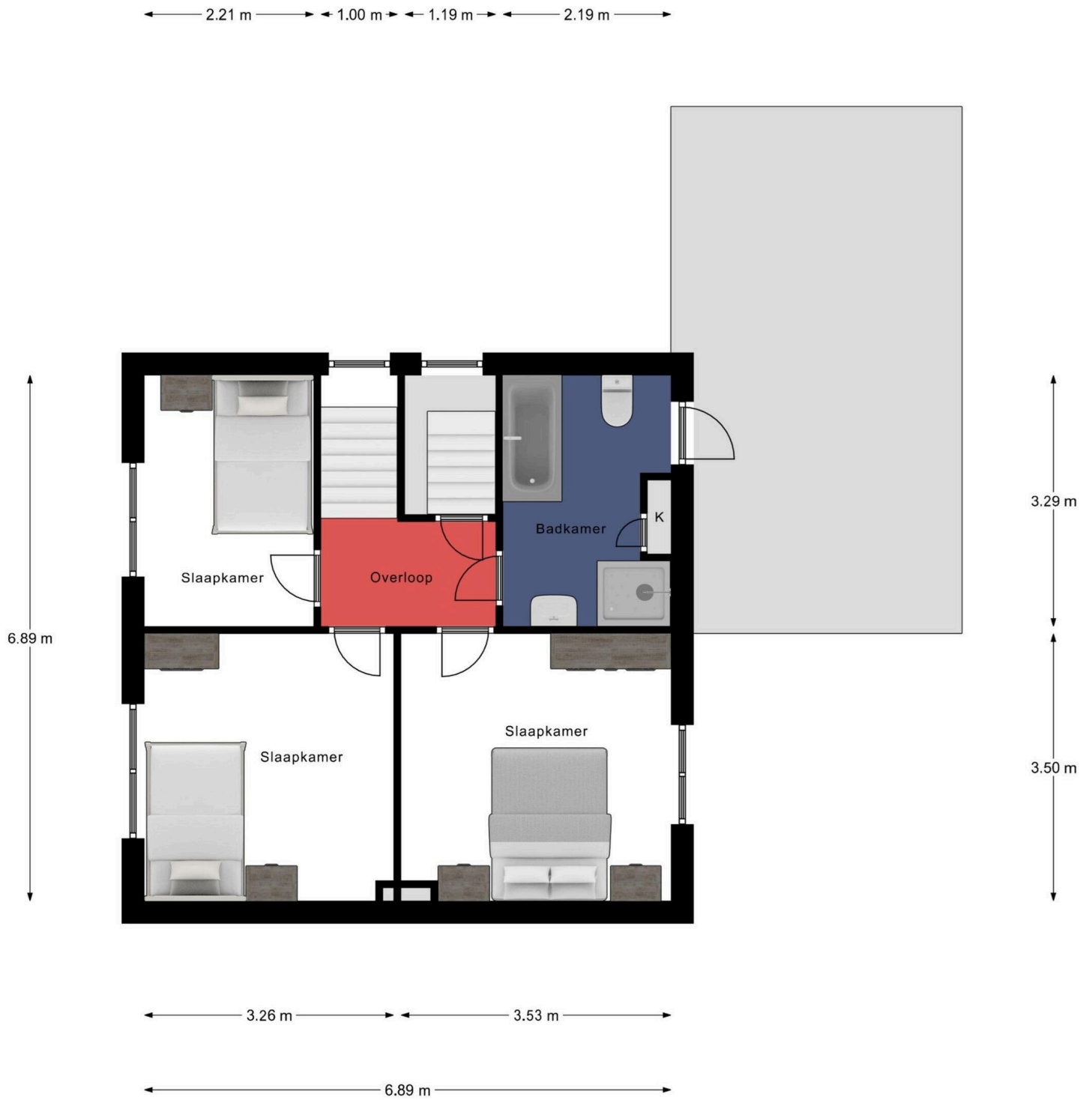




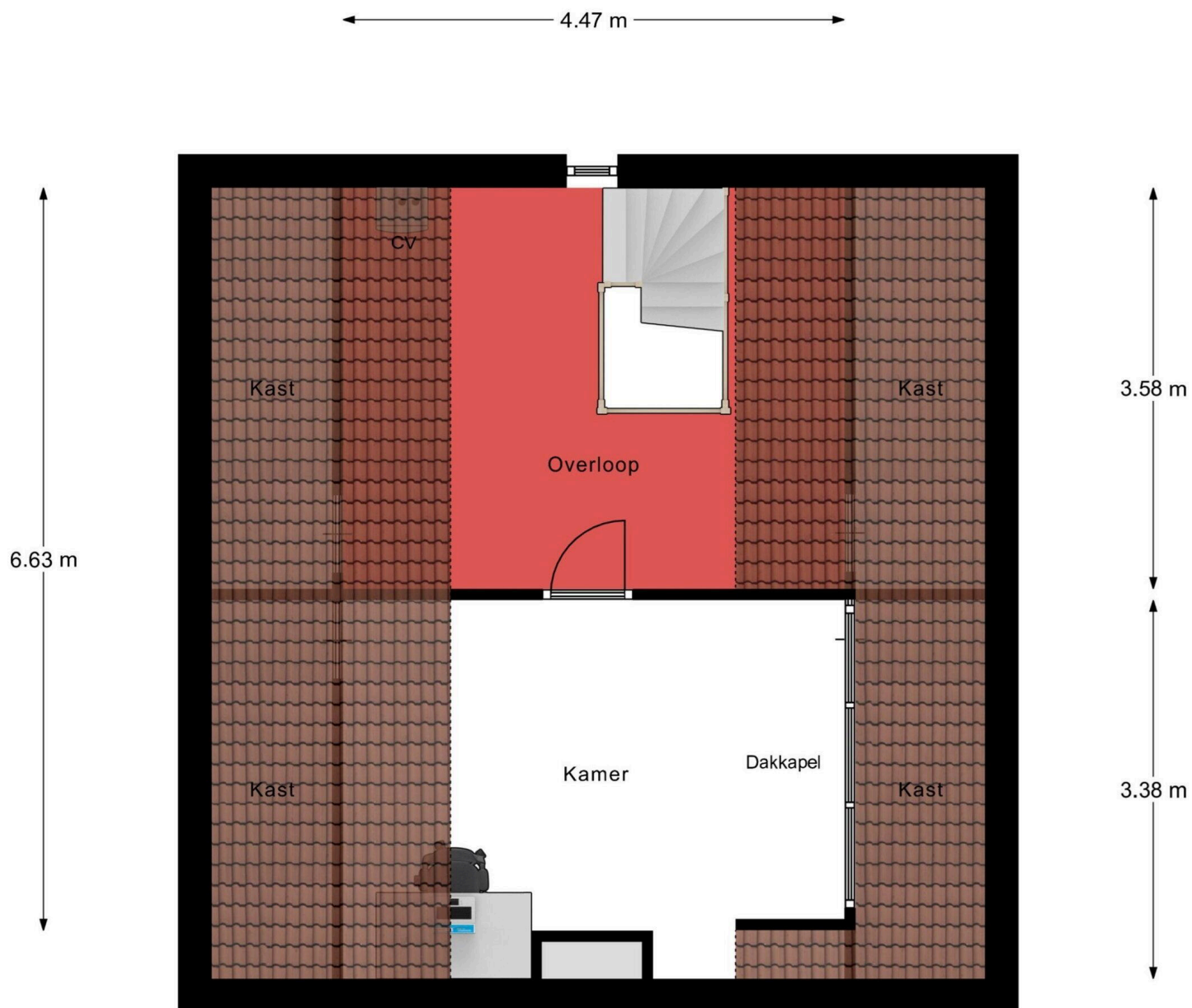




Begane Grond



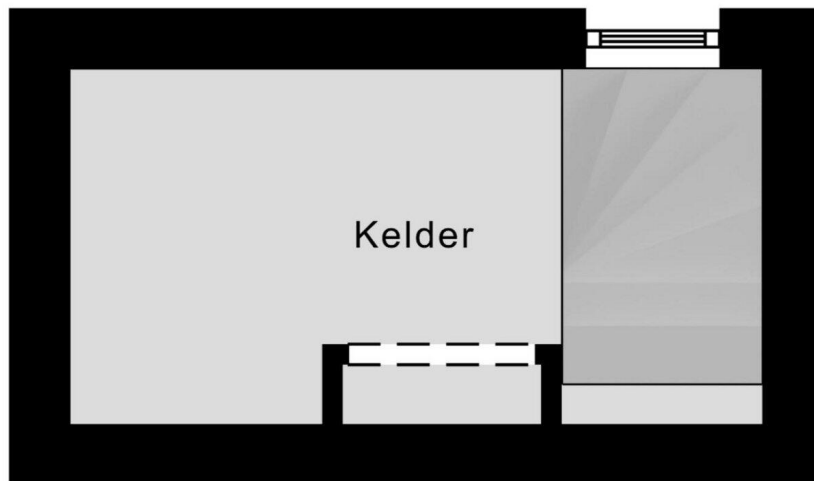
1e Verdieping



Zolder

← 3.37 m →

↑
1.73 m
↓

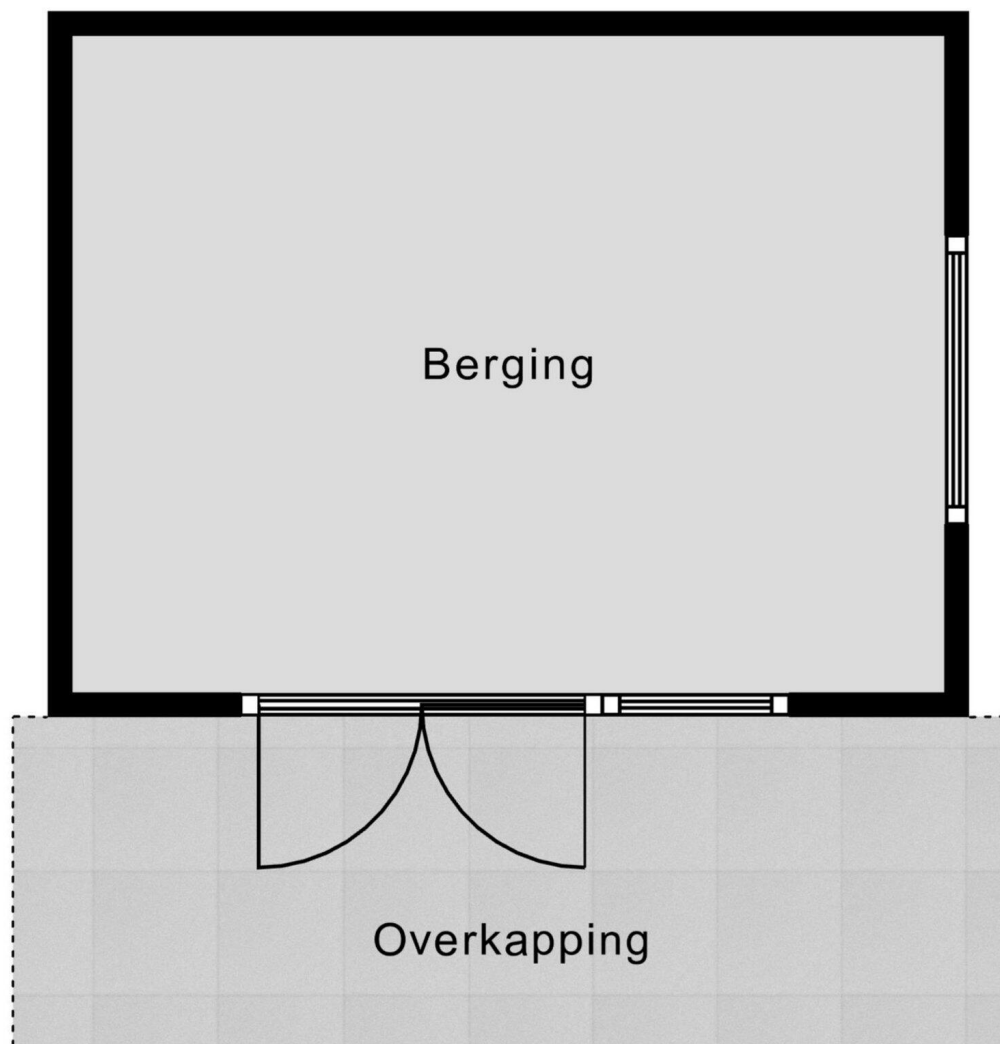


↑
1.34 m
↓

← 1.23 m → ← 0.97 m → ← 0.98 m →

Kelder

← 3.50 m →

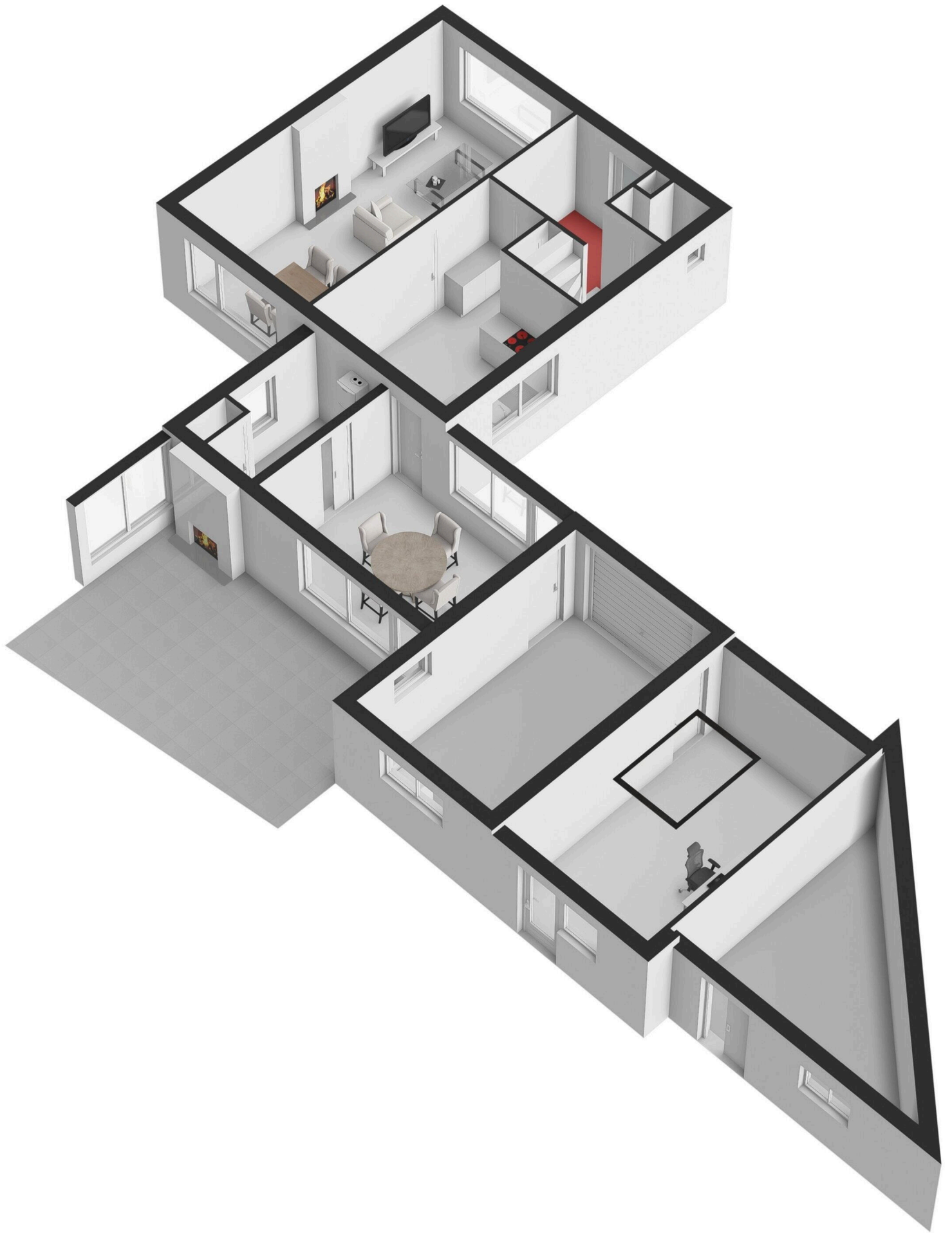


2.64 m

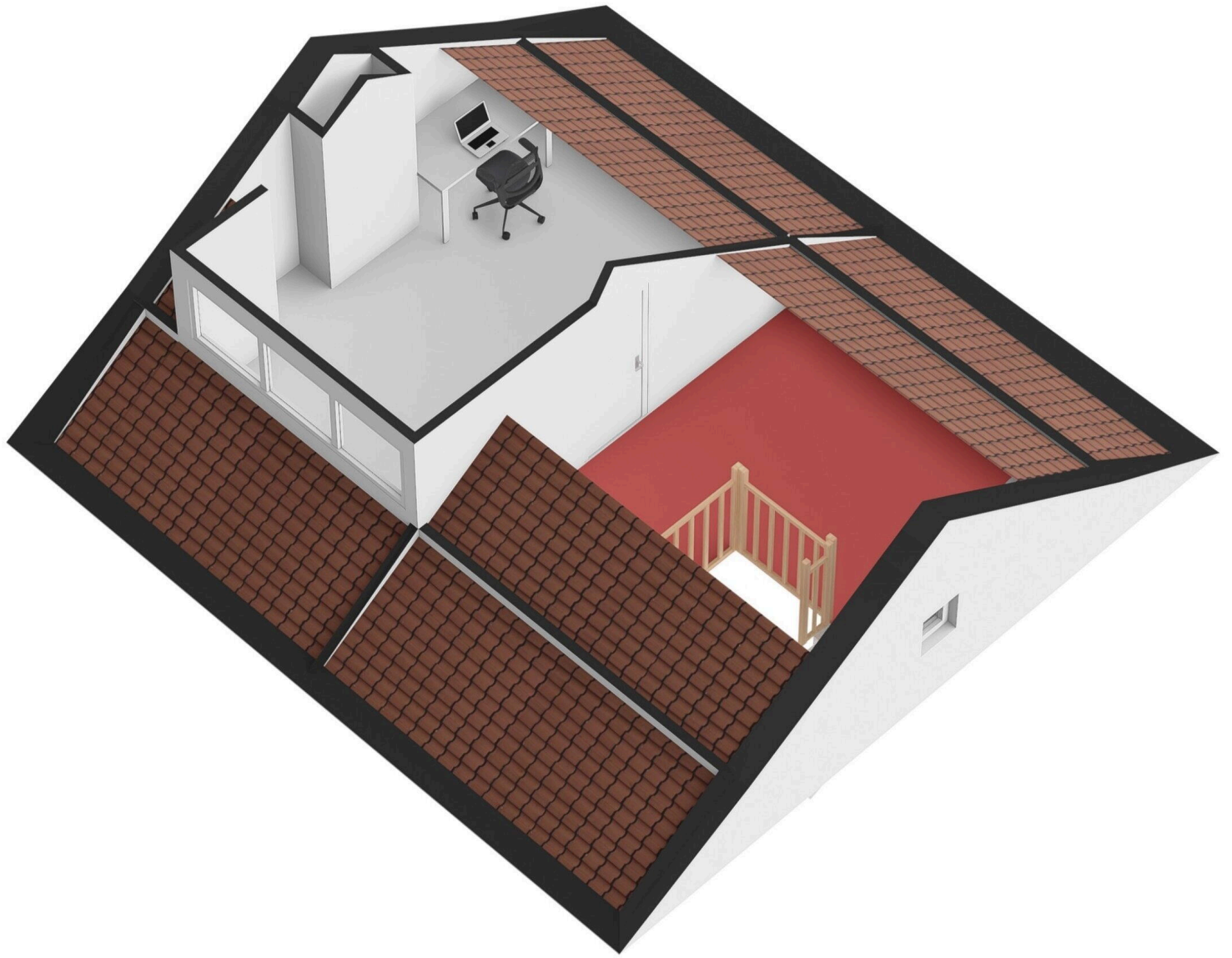
1.33 m

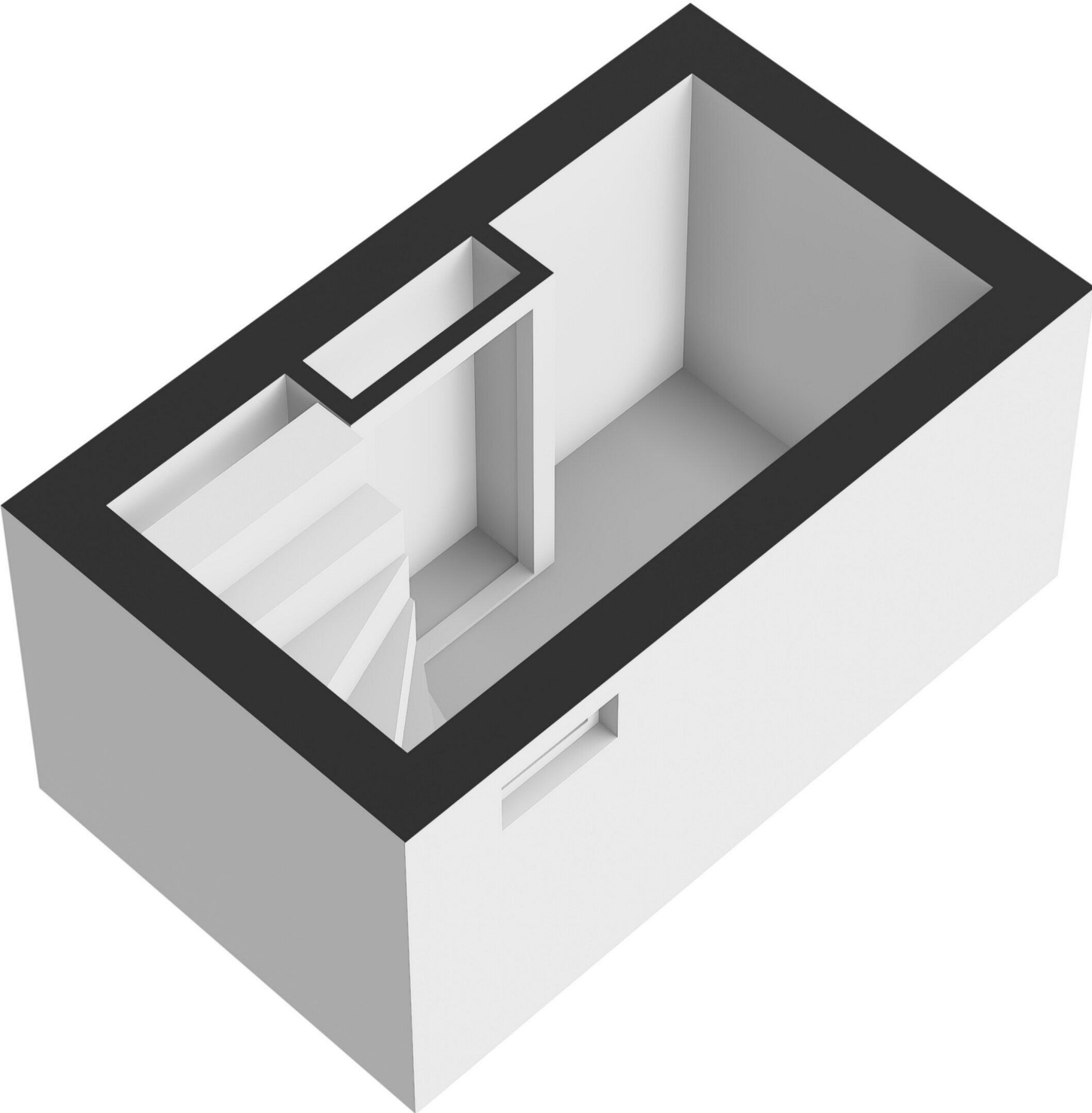
← 3.99 m →

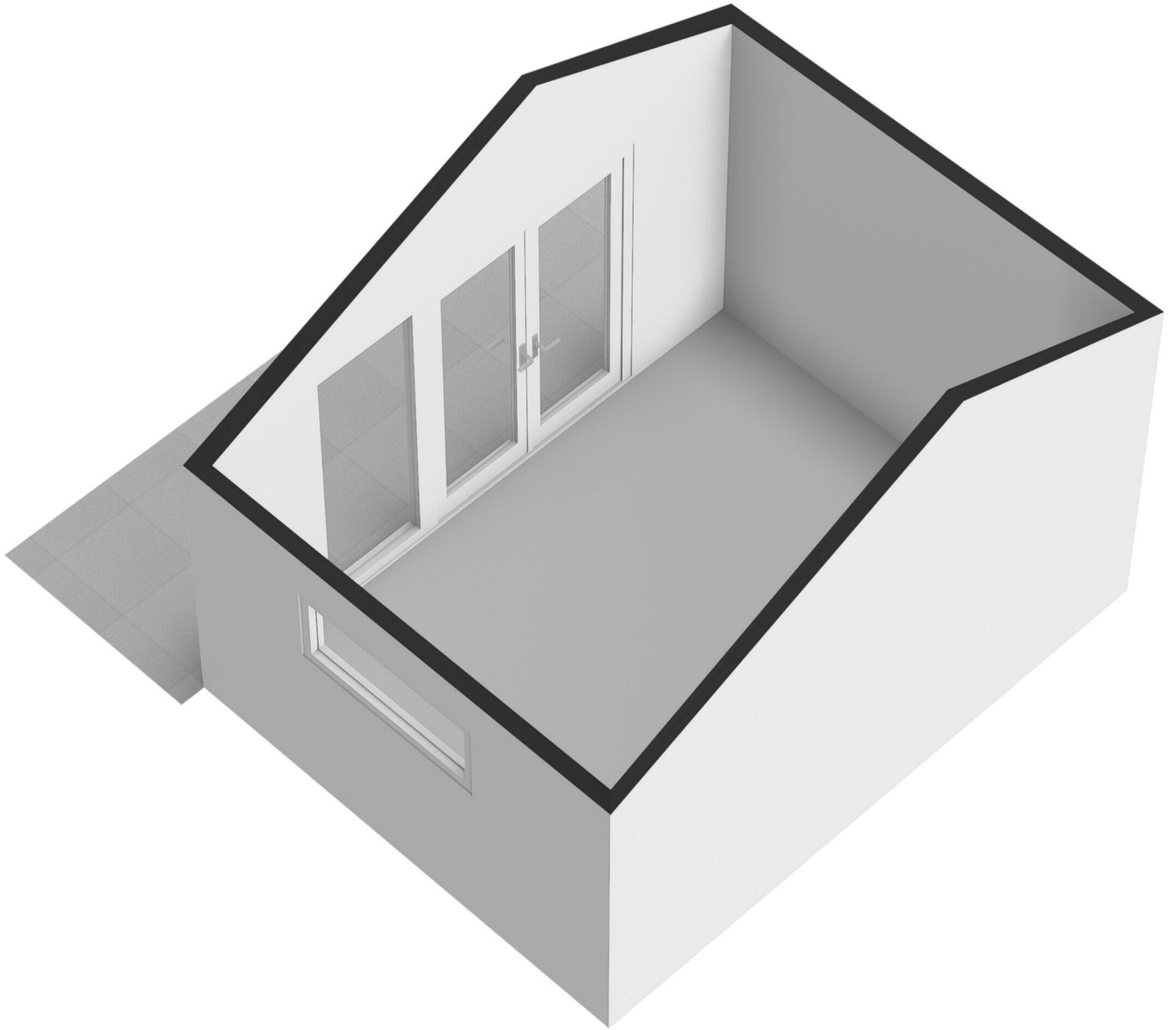
Berging











Maasstraat 31 A

www.maasstraat31a.nl

