



ERIK BESSEMS  
makelaardij



KINROOI  
Kasteelstraat 19 bus 3





Inhoud	undefined m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	335 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1539 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1850

- ✓ -zeer ruim van opzet
- ✓ -monumentaal gebouw
- ✓ -zeer rustig gelegen
- ✓ - dicht bij de A2 (4 km)
- ✓ -fijne grote tuin

# Omschrijving

Unieke woning in de kasteelhoeve van Kessenich. Een grote tuin en veel leefruimte op een zeer bijzondere locatie. Rondom het domein van het kasteel van Borgitter bevinden zich de voormalige hoevegebouwen, waarvan deze authentieke woning deel uitmaakt. Deze 18e eeuwse hoeve (533m<sup>2</sup>) werd volledig gerenoveerd en steeds zeer goed onderhouden!

De totale oppervlakte van dit privatieve perceel bedraagt 15a39ca. In totaal zijn er 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 op het gelijkvloers met een eigen badkamer. Ook op de etage is een badkamer aanwezig! Op de bovenverdieping is er een prachtige polyvalente ruimte met vide. In deze ruimte zijn de authentieke houten balken een echte meerwaarde!

Er is een dubbele carport aanwezig, eventueel om te bouwen tot garage, alsook een bergruimte dewelke ideaal is om fietsen op te bergen.

Beleef de woning in VR [my.matterport.com/show/?m=6cjDAgPpaPZ](https://my.matterport.com/show/?m=6cjDAgPpaPZ)

## Ligging:

Het domein kan betreden worden via de oprijlaan in de Kasteelstraat.

Op deze locatie woont u letterlijk op de grens van Kessenich (B) en Neeritter (NL). De gemeente Kinrooi beschikt over talrijke, mooie natuurgebieden. Zo is het waterrecreatiegebied met jachthaven nabijgelegen en ook het natuurgebied "Het Vijverbroek" bevindt zich op slechts enkele minuten afstand van deze woning!

# verdere details

Indeling:

Gelijkvloers:

Entree/hal, gastentoilet, ruime woonkamer, volledig geïnstalleerde keuken met hoogwaardige toestellen, bijkeuken, slaapkamer met eigen badkamer en een tussengelegen dressing, fijne technische ruimte met c.v., waterontharder en centraal stofzuigersysteem.

De open schuur heeft naast plaats voor 2 auto's nog 2 extra zolders en een fijne afgesloten berging met toegang tot de tuin.

1e verdieping:

Overloop, zeer grote open ruimte, badkamer, 2 slaapkamers met kastruimte, berging.

Zolder: Via de open ruimte bereikt u een zeer gezellige TV-kamer kantoor onder de nok van het gebouw. Er is een bergzolder deze is via de berging middels een vlizotrap bereikbaar.

Tuin:

De aangelegde tuin bevindt zich aan de achterzijde en zijkant van de woning en biedt veel privacy.

Er is een gezellig terras aanwezig in de tuin met aan weerszijden uittrekbare stoffen windschermen en een handige overkapping die elektrisch open- en dicht gaat.

Ook wordt het gras gemaaid door een robot en worden de planten automatisch besproeid.

Troeven:

- Unieke monumentale 18e -eeuwse woning!
- Ligging tegen de Nederlandse grens!
- Ruime polyvalente ruimte met veel mogelijkheden!
- Prachtige parketvloer aanwezig!
- Carport en berging aanwezig!

De monumentale woning zal nog moeten worden aangepast aan de eisen van de dienst Monumenten in België.

De grootte van de werkzaamheden zal rond de € 95.000.-- euro liggen.

EPC: 286 kWh/m<sup>2</sup> met certificaatnummer 20210701-0002436348-RES-1

Stedenbouwkundige info: woongebied – bouwvergunning – geen voorkeurecht – geen dagvaarding – geen verkavelingsvoorschriften

O-peil: niet overstromingsgevoelig

\* Bron bewoonbare oppervlakte: plattegrond











































# Plattegrond



Kasteelstraat 19, 3640, Kinrooi 3640

TOTAL APPROX. FLOOR AREA 533 m<sup>2</sup>

Whilst every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. This plan is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.



**Regularisatie kasteelhoeve - Kasteelstraat 19/3 - 3640 Kinrooi (Kessenich)**  
Dossiernummer 01/2015

**PLANNEN BESTAANDE TOESTAND**

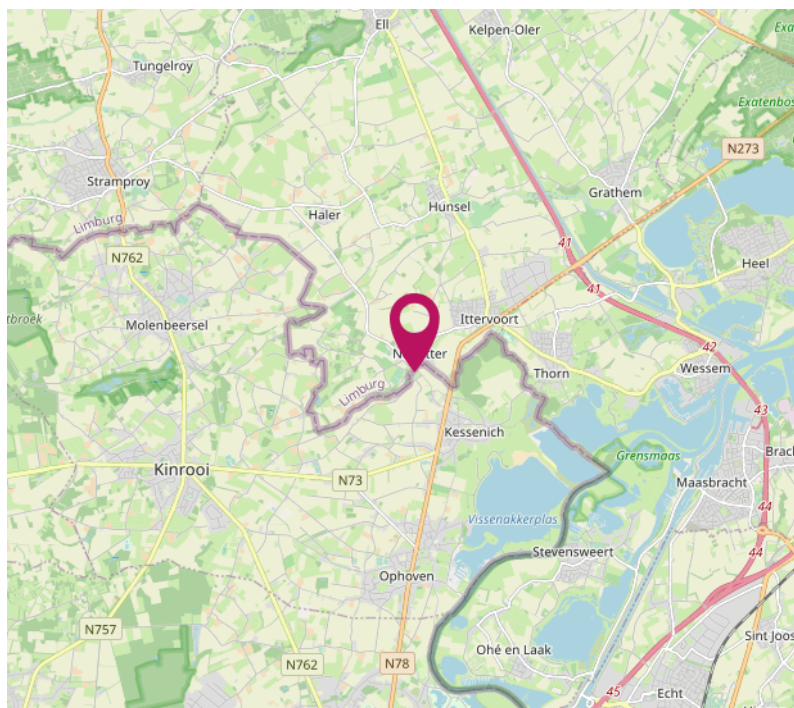
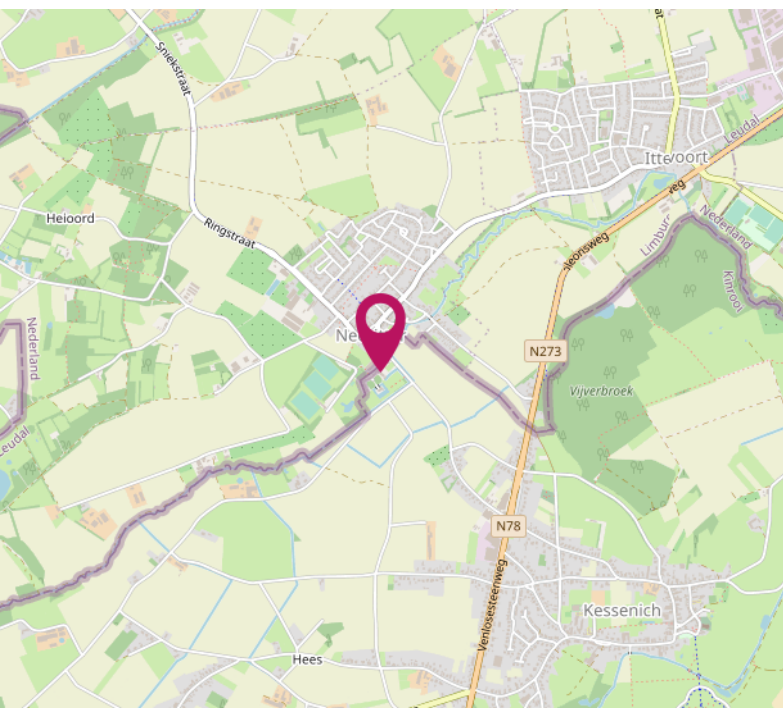
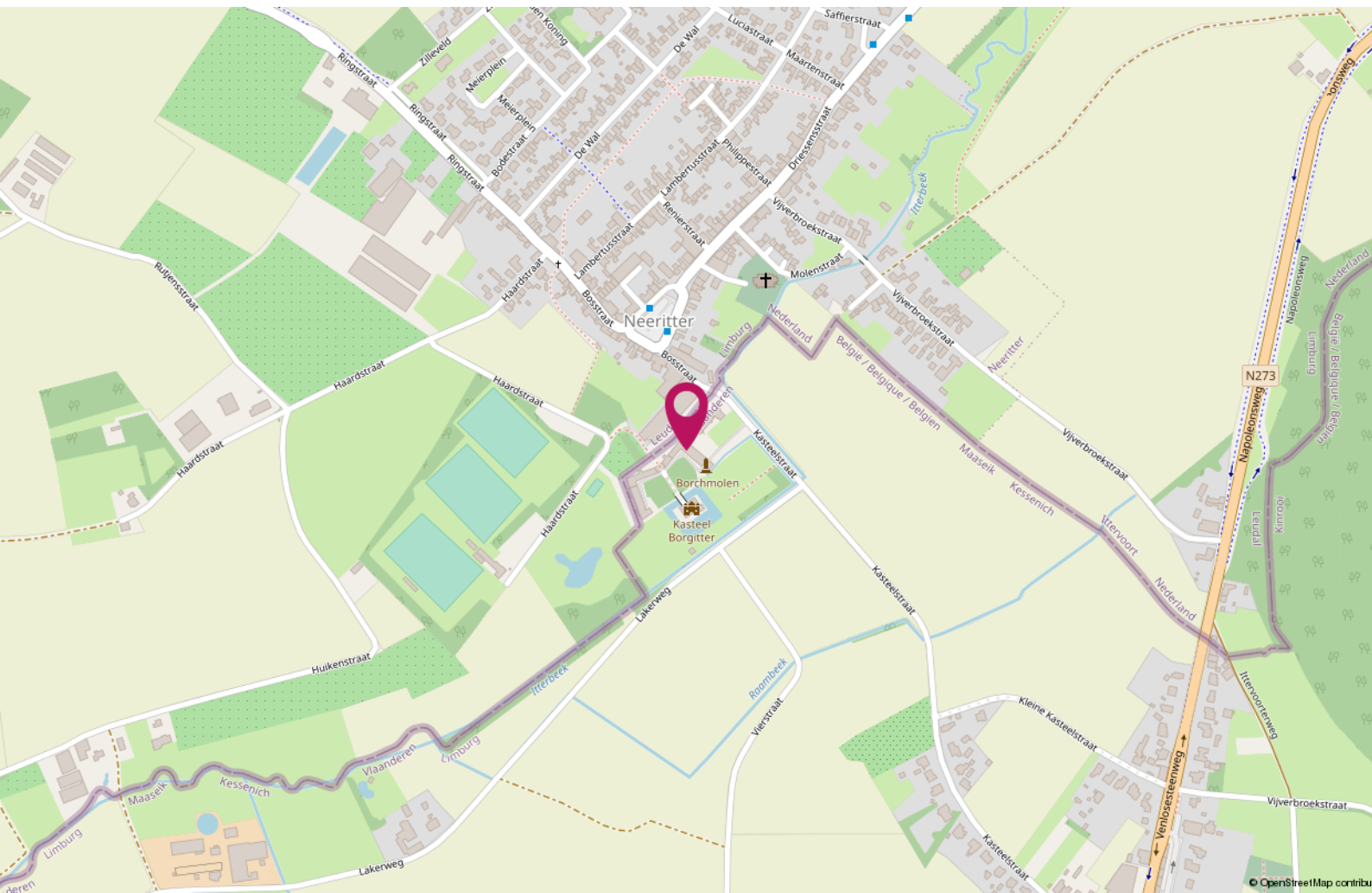
stabiliteit te berekenen door een ingenieur - alle maten zijn ter plaatse te controleren door de aannemer

**Inplanting 1/500**  
Schaal 1/500  
Emile Frantzen & Yvonne Thijssen - Kasteelstraat 19 bus 3

**01-08**



# Locatie op de kaart





# Wij zijn creatieve vastgoed experts

## **Wij weten dat beleving alles is.**

### **Erik Bessems Makelaardij Internationaal.**

Wij zijn uw partner voor de verkoop van uw woning in Nederland, Duitsland en België. Wij zoeken nieuwe kopers op nieuwe internationale markten voor uw woning.

## **Wij zijn onafhankelijk en deskundig**

Wij zijn lid van de landelijke beroepsverenigingen.  
Nederland: NVM - Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

België: CIB - Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

In België zijn we ingeschreven op het tableau van het Beroeps Instituut van Vastgoedmakelaar (BIV). Dus ook voor België, kunt u bij ons terecht voor erkend makelaarschap.

In Duitsland zijn we toegelaten tot de markt als Makelaar



**ERIK BESSEMS**  
makelaardij



# Een huis kopen in België

## **Onderhoud:**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek-plicht van de kandidaat-kopers.

## **Aansprakelijkheid**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Overeenkomst:**

De overeenkomst wordt opgesteld volgens het model van het CIB en het Belgische notariaat.

## **Ontbinding:**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) opschortende voorwaarden is in de regel circa 2 tot 3 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Waarborgsom:**

Wij nemen standaard in iedere overeenkomst een waarborgsom op van 10% van de koopsom. Dit als zekerheid voor de verkopende partij. De koper dient deze binnen de 7 dagen na ondertekenen van de overeenkomst over te maken op onze derdenrekening.

## **Registratierechten:**

Vlaanderen: resp. 1%, 3%, en 12% registratierechten, in Wallonie 6% en 12,5% registratierecht. Dit is afhankelijk van diverse factoren, uw notaris of uw makelaar zal een en ander kunnen toelichten.

## **Keuring elektrische installatie:**

Sinds 1 juli 2008 is een keuringsattest van de elektrische installatie wettelijk verplicht bij elke verkoop van een woning of appartement gebouwd vóór 1 oktober 1981. Verkopers van een woning met een elektrische installatie geplaatst na 1 oktober 1981 dienen een gelijkvormigheidsattest te overleggen of er moet een keuring worden uitgevoerd.

## **Het energieprestatiecertificaat (EPC) in België:**

Sinds 1 november 2008 zal bij iedere verkoop van een woning of appartement een EPC moeten worden overhandigd door de verkopende partij. Het EPC informeert de potentiële kopers en huurders over de energetische kwaliteit van het gebouw. Daarnaast zal het EPC informeren over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.





Erik Bessems  
eb@erikbessems.nl



Femke Vranken  
fv@erikbessems.nl



Loren Smeets  
ls@erikbessems.nl

**Kantoor Maastricht**  
Akersteenweg 25  
6226 HR Maastricht  
+31 (0)43 - 362 67 67  
[www.erikbessems.com](http://www.erikbessems.com)

**Kantoor Lanaken**  
**Stationsstraat 105**  
**3620 Lanaken**  
**+32 89 696696**  
**[www.erikbessems.be](http://www.erikbessems.be)**

**Kantoor Aken (D)**  
Mostardstrasse 19  
52062 Aachen  
+49 - 241 - 957 833 55  
[www.erikbessems.com](http://www.erikbessems.com)

