www.arvalismakelaars.nl

# BuitenGewoon

uniek gelegen vrijstaande woning!

## Broekhuizen
## Molenberg 10

Vraagprijs:
€ 459.000 k.k.

arvalis

+31 (0)478 578 257 info@arvalismakelaars.nl

## Unieke ligging aan de Maas

Landelijk wonen in alle vrijheid aan de rand van Broekhuizen en op een steenworp afstand van de Maas! Hier kunt u genieten van de rust en de natuur om u heen.

De woning met ruime tuin, hal, woonkamer, leefkeuken, bijkeuken en aangebouwde garage heeft op de begane grond ook nog een badkamer en twee slaapkamers. De  zolder, bereikbaar via een vlizotrap, is één grote ruimte en biedt een zee aan opbergruimte.

Door alle voorzieningen op de begane grond mag deze woning levensloopbestendig genoemd worden.

De woning met erf en tuin grenst aan de dijk. Het perceel cultuurgrond tussen de Maas en de dijk behoort ook bij de woning. De totale grootte is circa 14.450 m2. Deze locatie is daarom ook uitstekend geschikt voor de hobbymatige dieren-/ paardenliefhebber.

arvalis

arvalis

# Bijzonderheden

De locatie heeft de volgende kadastrale aanduidingen:

- Broekhuizen D 577, grootte 480 m²
- Broekhuizen D 578, grootte 150 m²
- Broekhuizen D 1063, grootte 2.150 m²
- Broekhuizen D 1067, groot 11.670 m²

Totaal groot: 14.450 m²

- Vrijstaande woning met royale tuin en vrij uitzicht
- Badkamer en slaapkamers op de begane grond
- Garage met elektrische rolpoort, met capaciteit voor 1 auto
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Met weide van ca. 1,2 ha. Uitermate geschikt voor de hobbymatige dierenpaardenliefhebber!
- Op de dijk rust een recht van overpad, exclusief voor de eigenaren van Molenberg 10

# Kenmerken

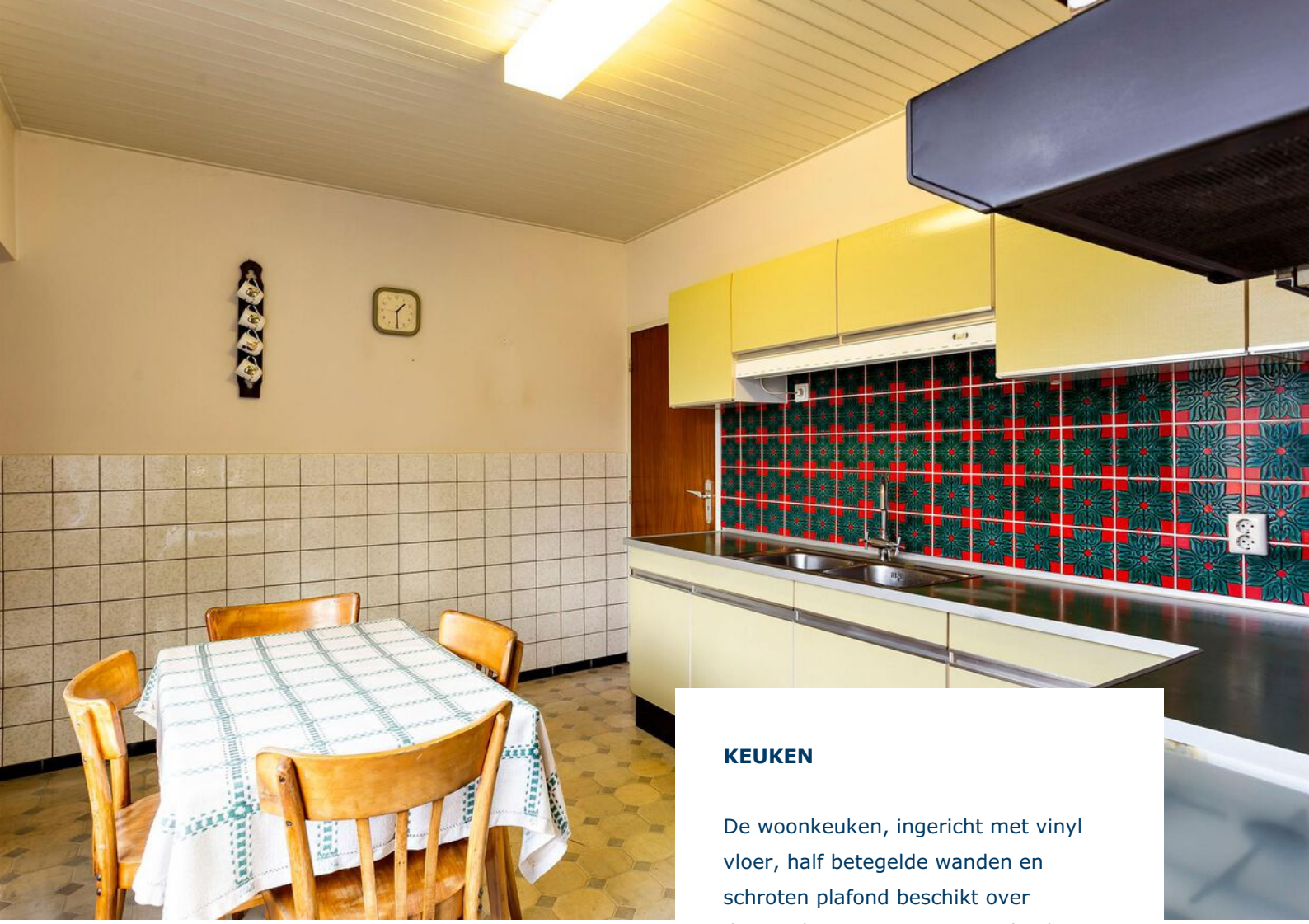
| | |
|---|---|
| **Overdracht:** | |
| Vraagprijs | € 459.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |
| **Bouw:** | |
| Type object | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1973 |
| Dak | Zadeldak, bedekt met pannen, eternit dakbeschot |
| Muren | Spouw, niet geïsoleerd |
| Kozijnen | Deels kunststof kozijnen met dubbelglas, deels houten kozijnen met enkel glas |
| Vloeren | Beton, niet geïsoleerd |
| **Oppervlaktes en inhoud:** | |
| Perceeloppervlakte | circa 14.450 m² (gescheiden door een dijk) |
| Woonoppervlakte | 110 m² |
| Oppervlakte externe bergruimte | 42 m² |
| Oppervlakte overige inpandige ruimte | 65 m² |
| Inhoud | 668 m³ |
| **Indeling:** | |
| Aantal bouwlagen | 2 |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 2 |
| **Locatie:** | |
| Ligging | Aan water, aan rustige weg, open ligging, landelijk gelegen |
| **Tuin:** | |
| Type tuin | Tuin rondom |
| Staat | Deels nog aan te leggen |
| **Onderhoud:** | |
| Binnen | Goed |
| Buiten | Redelijk |
| **Energieverbruik:** | |
| Energielabel | G, geldig tot 26-02-2031 |
| **Uitrusting:** | |
| Verwarmingssysteem | Nefit Ecomline HR 2005 |
| Warmtebron | C.V.-ketel |
| Bouwjaar CV ketel | 2005 |
| Ketel eigendom | Eigendom |
| Parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
| Nutsvoorzieningen | Water, Gas, Elektra, Riolering |
| Glasvezel aanwezig | Ja |
| Heeft een garage | Aangebouwd steen, met elektrische rolpoort |
| Heeft rolluiken | Ja, aan woongedeelte |

## Entree

Eenmaal de auto('s) geparkeerd op eigen terrein komt u de woning binnen in de centrale hal met garderobe, toilet en meterkast. De hal verleent toegang tot alle woonruimtes, zoals de woonkamer, keuken, slaapkamers en de badkamer.

Hier bevindt zich ook het luik met vlizotrap naar de zolder.

arvalis



## KEUKEN

De woonkeuken, ingericht met vinyl vloer, half betegelde wanden en schroten plafond beschikt over diverse basisapparatuur. De keuken is gedateerd maar ruim genoeg om geheel naar eigen wens een nieuwe keuken in te richten.

arvalis

## WOONKAMER

De royale woonkamer is afgewerkt in lichte kleurtinten met stoffen vloerbedekking, behangwanden en gestuct plafond.

Via de grote ramen valt aangenaam veel licht naar binnen.

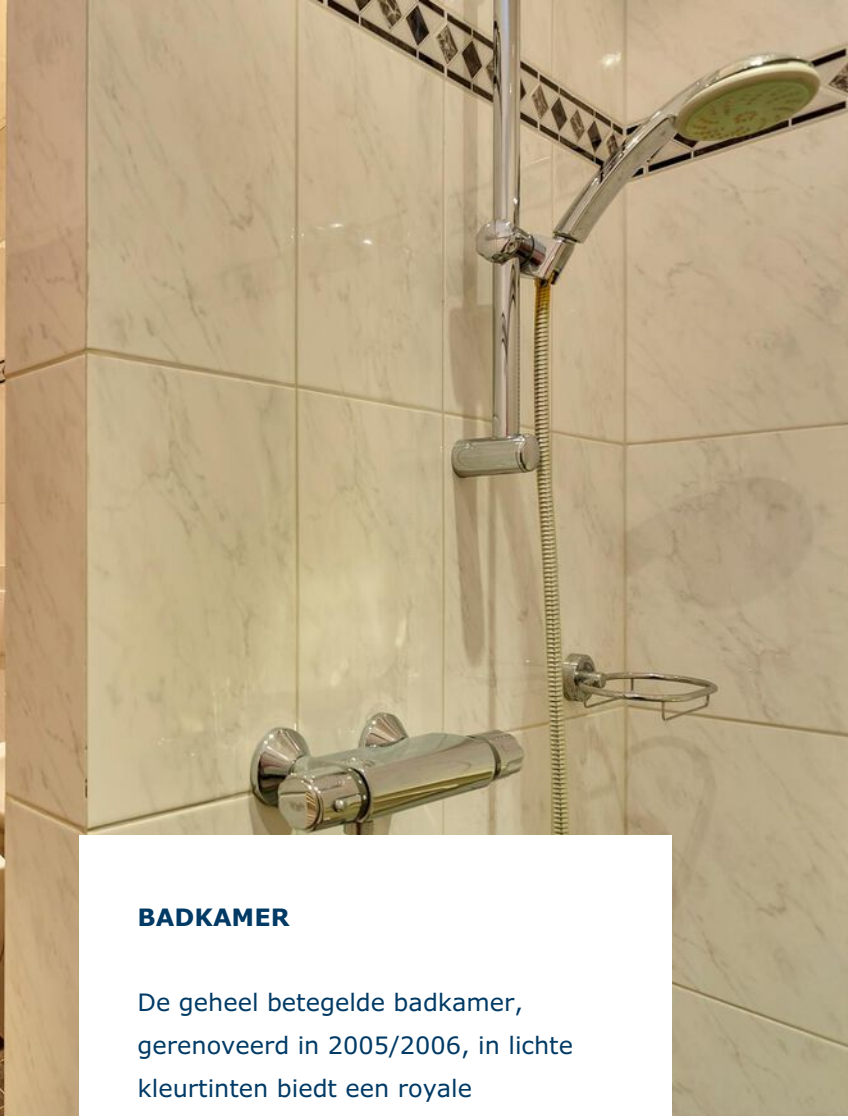
Vanuit hier heeft u vrij uitzicht.

Een prettige ruimte om te vertoeven!

arvalis

## SLAAPKAMERS

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamers zijn van goed formaat, aangenaam licht en afgewerkt met wanden voorzien van behang, gestuct plafond en vinyl vloerbedekking. Eén slaapkamer beschikt over een wastafel.



## BADKAMER

De geheel betegelde badkamer, gerenoveerd in 2005/2006, in lichte kleurtinten biedt een royale inloopdouche, een wastafel en hangend toilet.

arvalis

## Bijkeuken

De bijkeuken met achterentree is verwarmd d.m.v. een radiator. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, de HR-ketel en drie muurkasten voor extra opbergruimte.

De aangrenzende garage (ca. 17 m2) met betonvloer, spouwmuur en eternit dakbeschot, biedt capaciteit voor 1 auto. De garage is voorzien van een elektrische rolpoort en stroom.

## Zolder

De royale zolder met betondek is één grote open ruimte die nog geheel naar eigen wens kan worden ingericht tot woon- of bergruimte.

De houten spanten, gordingen en dwarsbalken zijn een rustiek element die deze ruimte sfeer en karakter geven.

**TUIN**

Door het royale formaat en de ligging rondom is er altijd wel een prettig plekje in de zon of schaduw te vinden.

De natuurlijke tuin met beklinkerde oprit is aangelegd met hagen en een variëteit aan groen. De achtertuin, gelegen op het noord-westen, bestaat uit grasland met fruitbomen. Hier bevinden zich ook enkele (slooprijpe) opstallen. Het bijgebouw, bestaande uit twee verdiepingen, biedt veel opbergruimte maar is in slechte staat. De verdieping was voorheen in gebruik als duiventil.

arvalis

De dijk splitst de woning met erf en tuin van het weiland. Het weiland is 11.670 m2 groot.

Op de dijk rust een exclusief recht van overpad voor de bewoners van de Molenberg 10.

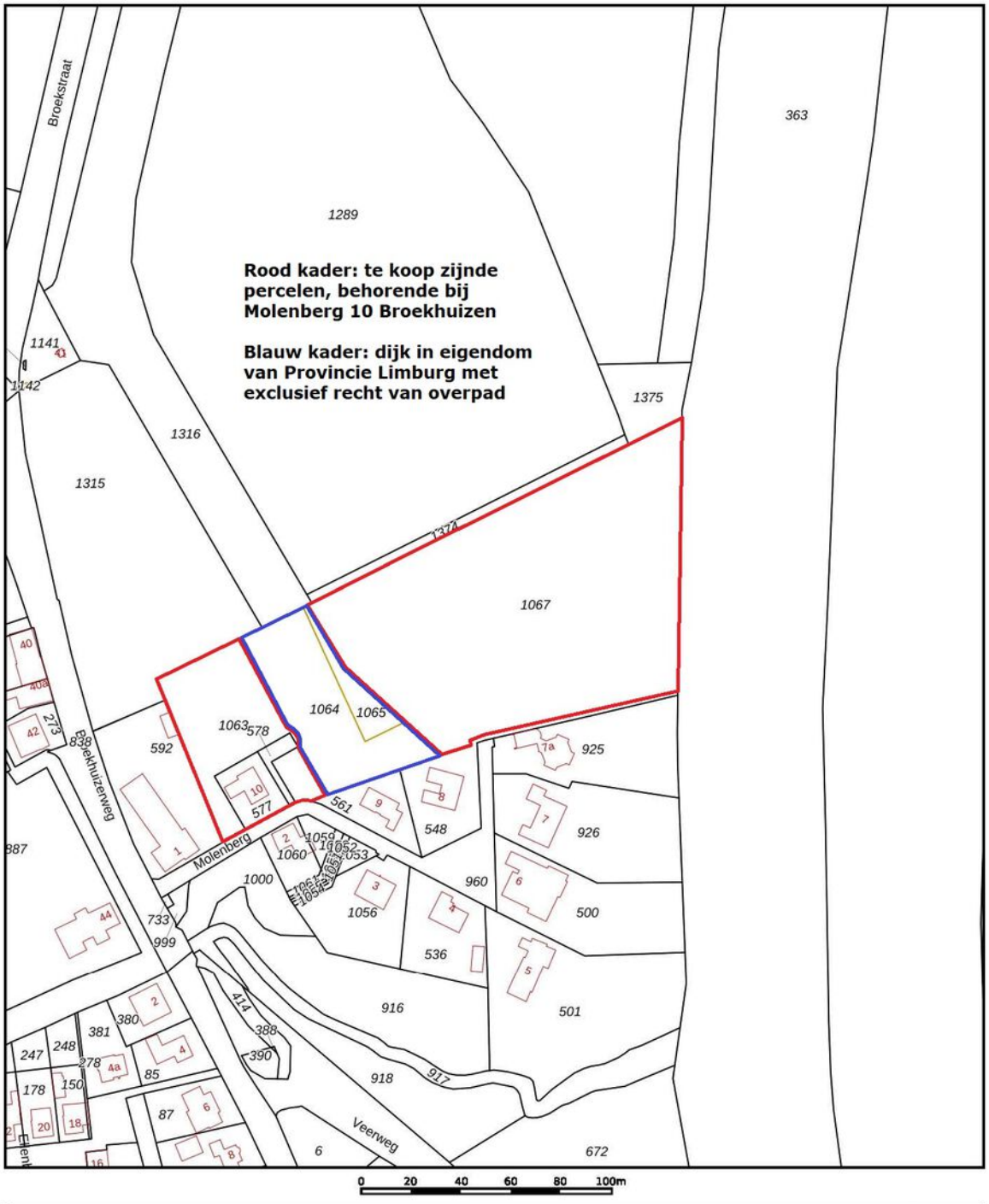
arvalis

In de verte zie je de veerpont varen tussen Broekhuizen en Arcen.

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo FS




Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

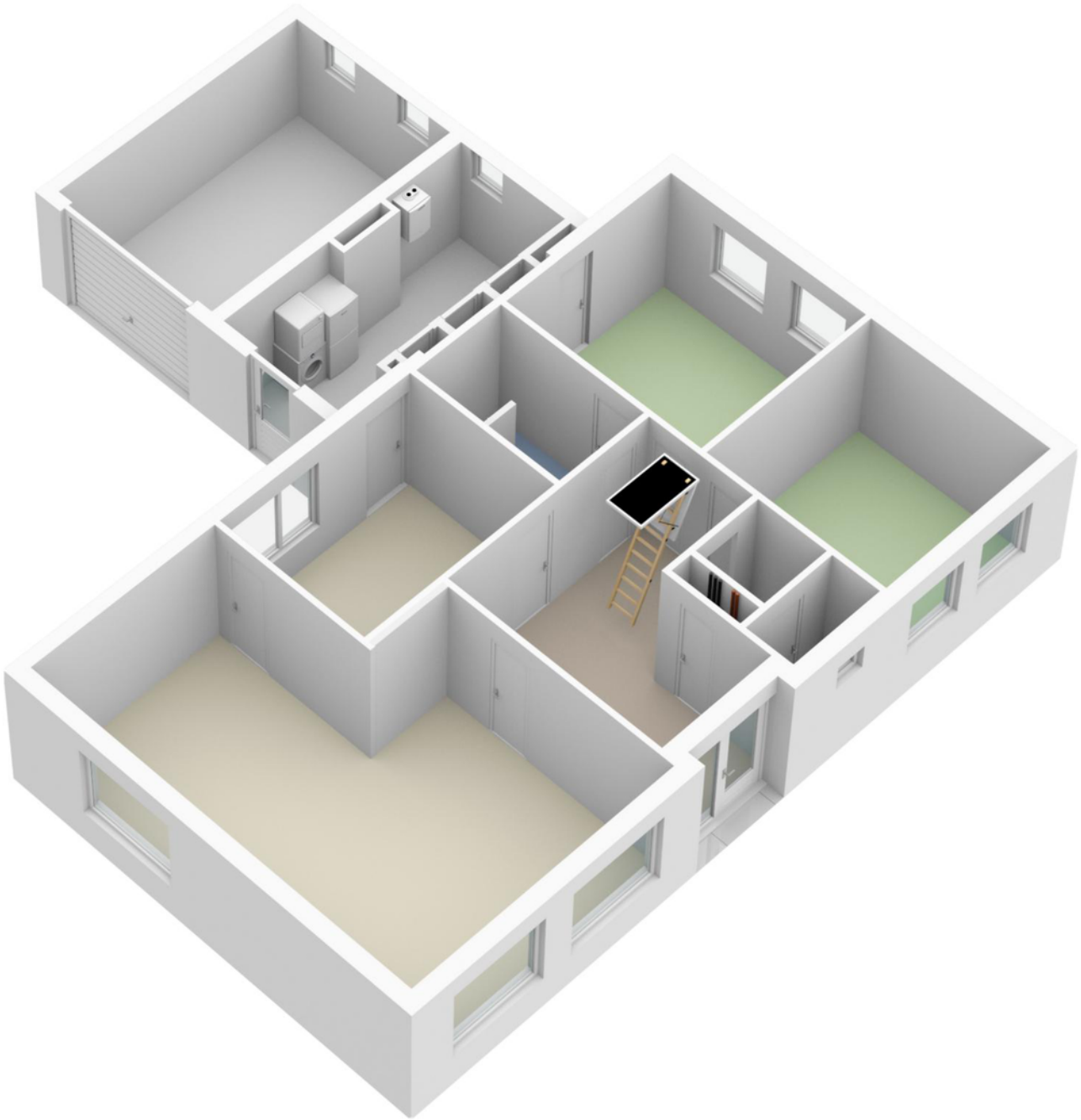
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

arvalis

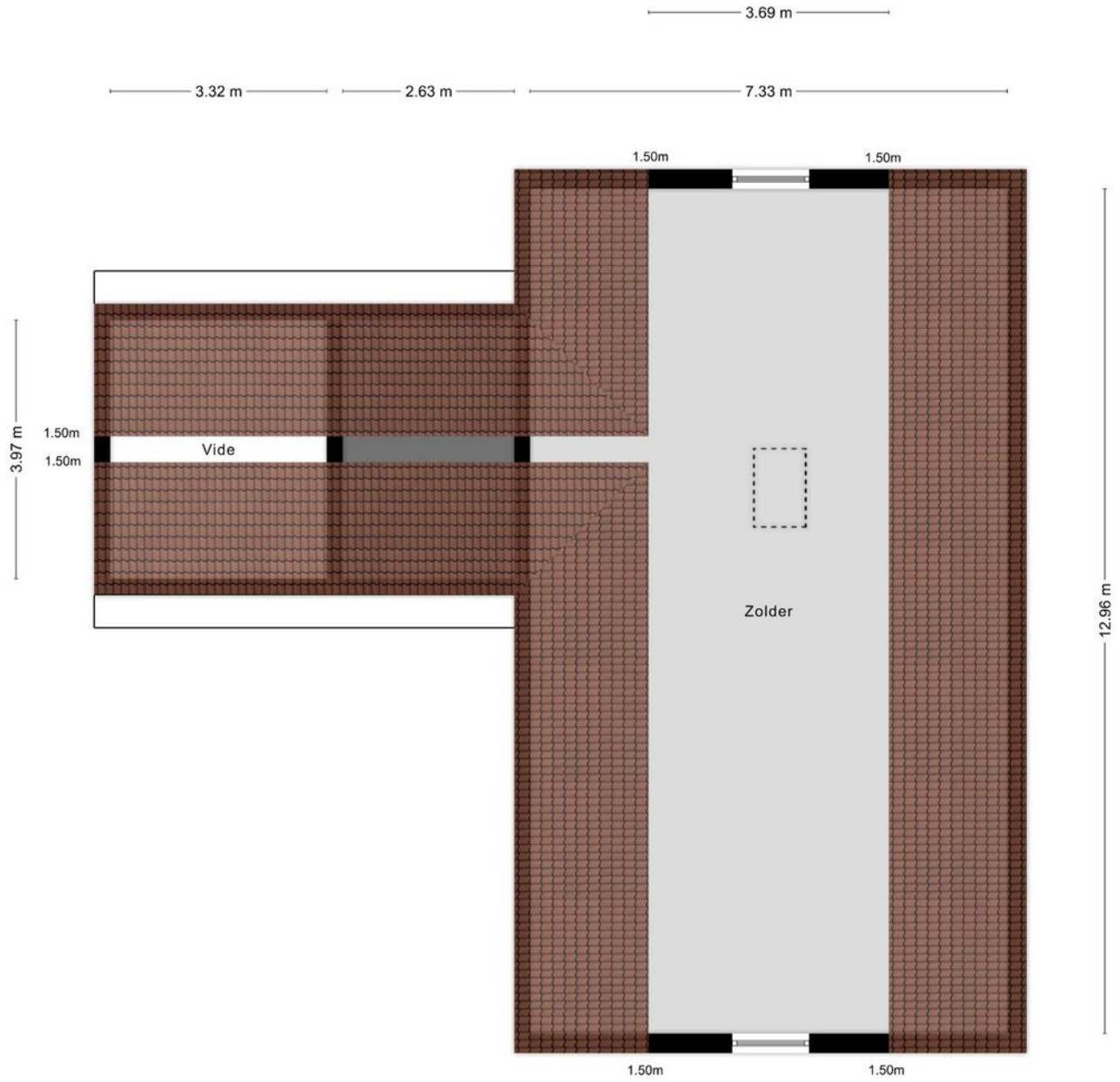
# Plattegrond begane grond

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

# Plattegrond begane grond 3D

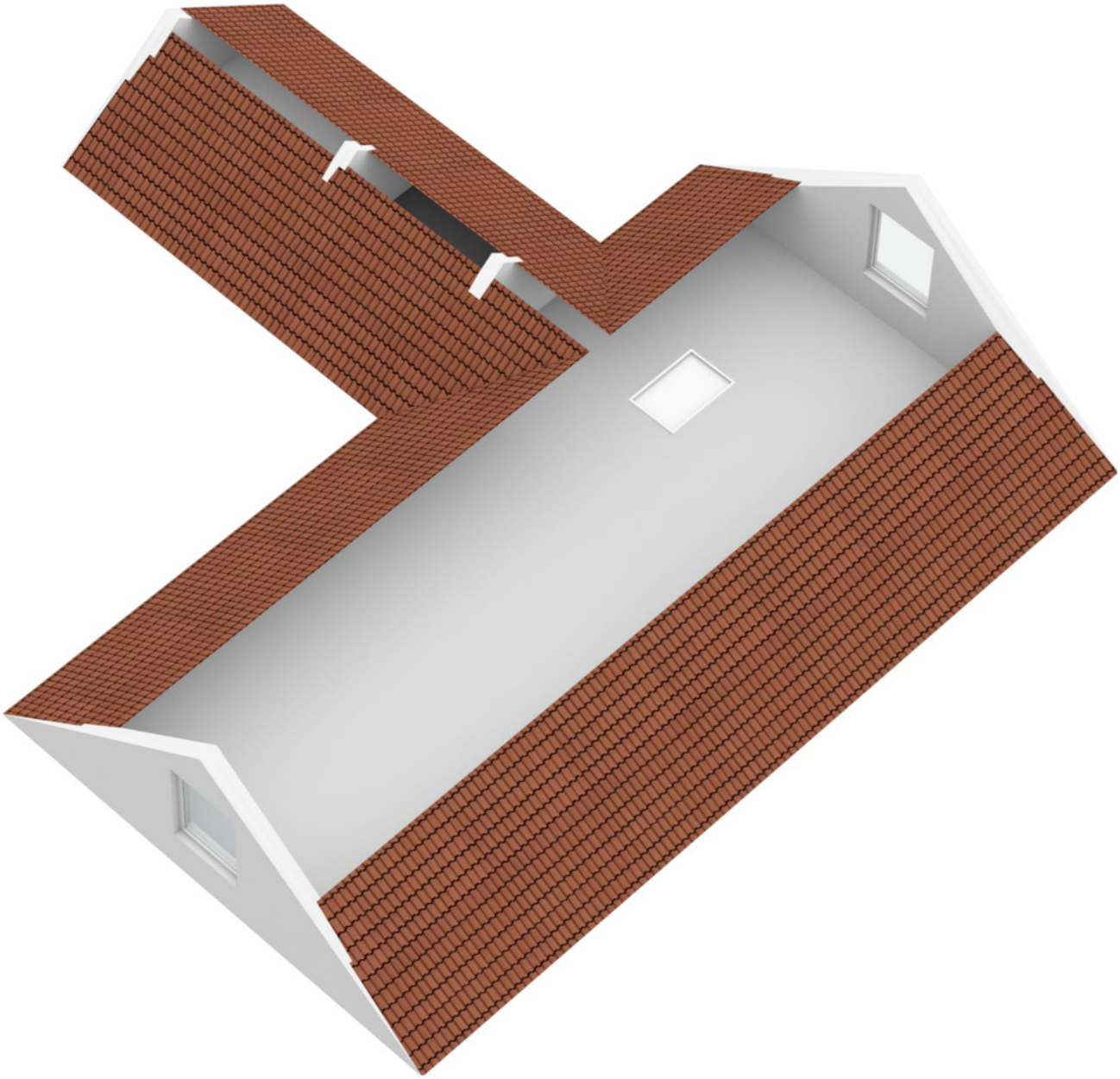


# Plattegrond 1e verdieping

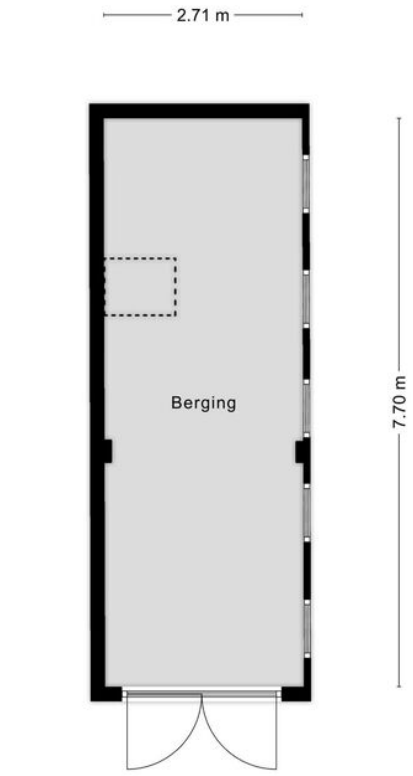


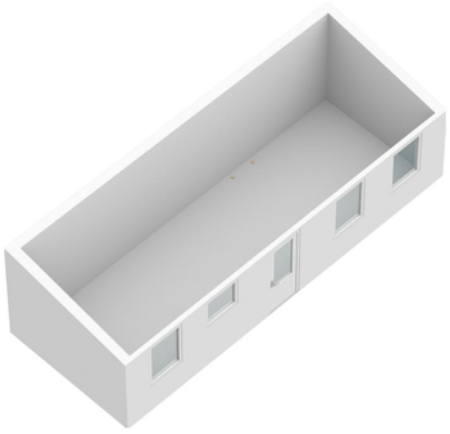

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond 1e verdieping 3D

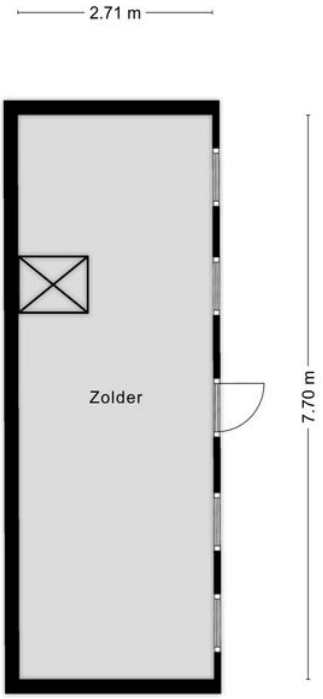


# Plattegrond bijgebouw begane grond en zolder

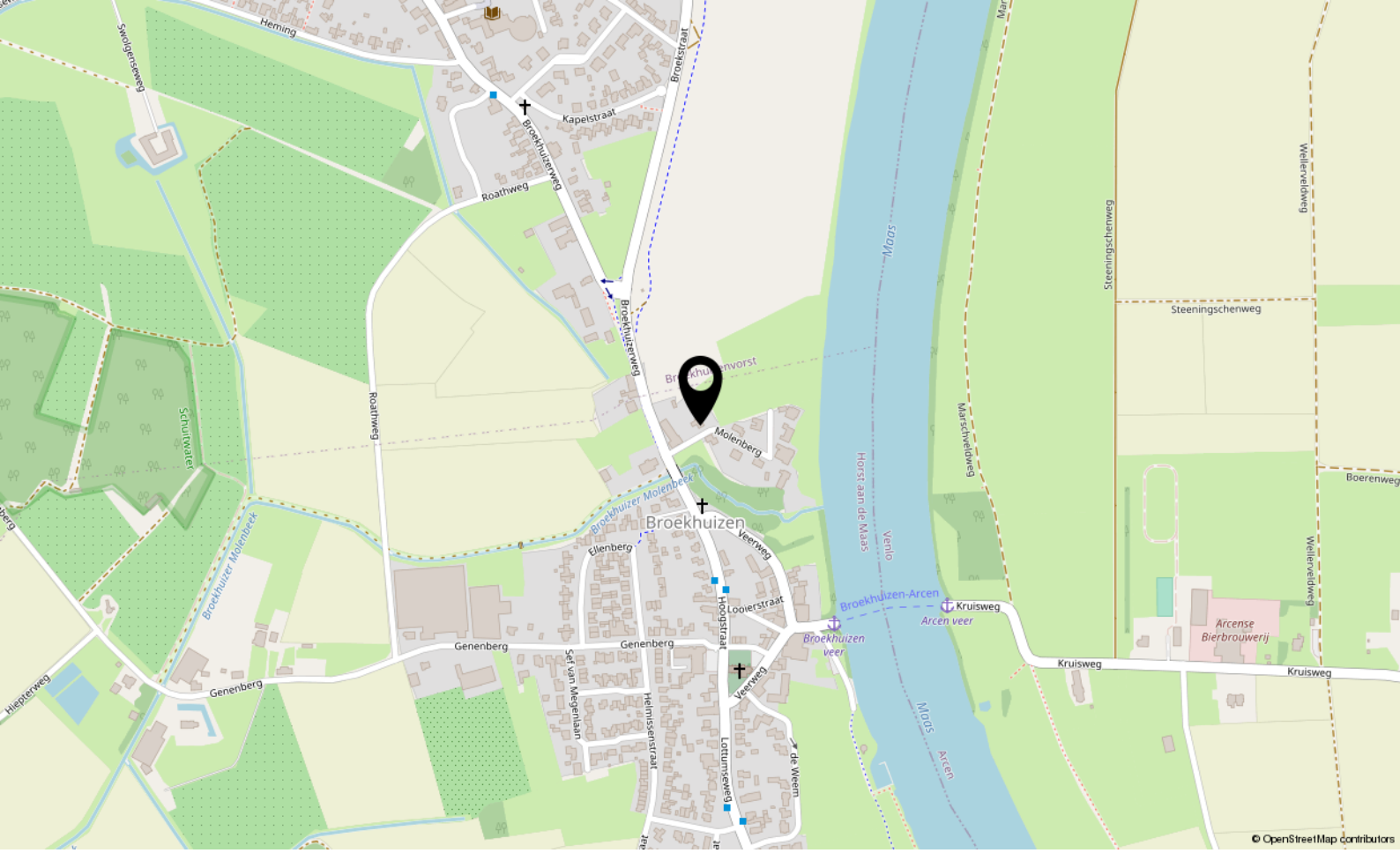


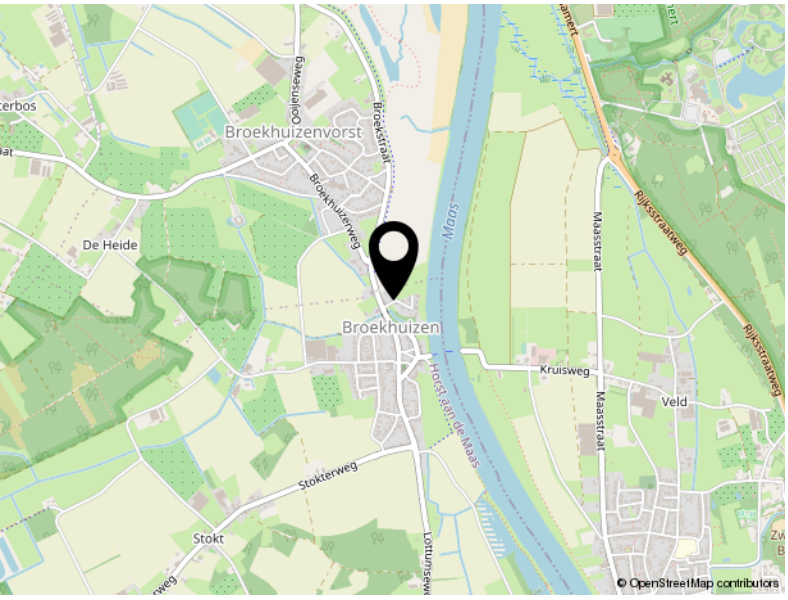



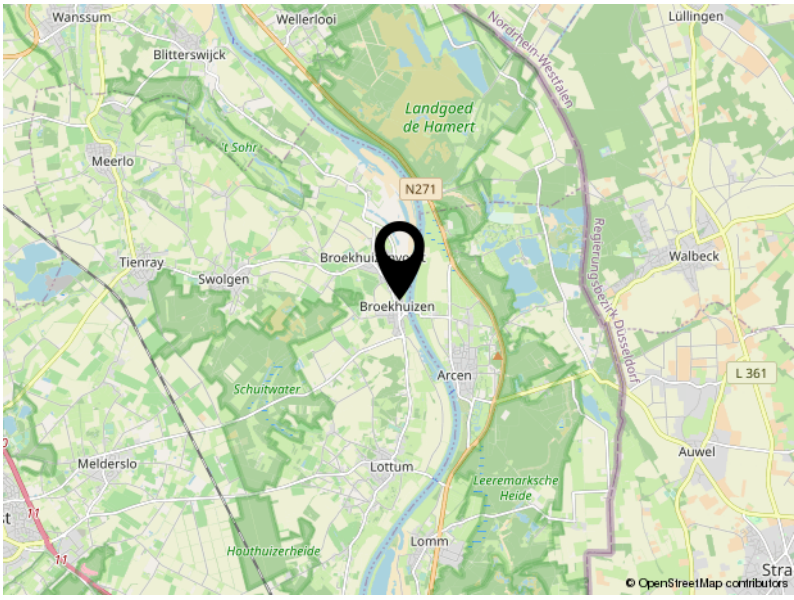
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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




## Locatie

MOLENBERG 10

Broekhuizen

## Omgeving

De woning is gelegen op korte afstand van de kleine dorpskernen Lottum, Broekhuizenvorst, Swolgen en Melderslo met de nodige basisvoorzieningen en op 10 km van Horst, met uitgebreide voorzieningen. Het is hier prettig wonen, in een groene omgeving, met een afwisseling van natuur en landbouwgebieden en natuurlijk nabij de rivier 'De Maas'.

## De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuidoost-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

## Uw makelaar

Frank Sijbers
06 2052 2634
fsijbers@arvalis.nl

arvalis

**Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed**

In de regio Zuidoost-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleiners? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkavel te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.


**Arvalis Roermond**
Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl

**Arvalis Venlo**
Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalismakelaars.nl

**Arvalis Nuth**
Mauritsstraat 11
6361 AV Nuth
+31 (0)43 450 5100
info@arvalismakelaars.nl

**Arvalis Deurne**
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalismakelaars.nl


arvalis

# De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking . Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

## 11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

**Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.**

**We helpen u graag!**

arvalis

# Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

### Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

# Disclaimer

### Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

### Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl