

[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)

*BuitenGewoon*

Karakteristieke jaren '20 woning!



**Beesel**

**Ouddorp 10**

Vraagprijs:

€ 349.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)475 355 700

[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)



Prachtig gelegen in het Beeselse Ouddorp bieden wij deze karakteristieke jaren 20 woning aan op een kavel van maar liefs 1.370 m<sup>2</sup>.

De woning is gelegen aan de rand van het dorp nabij de Maas. Het Ouddorp is een buurtschap met voornamelijk karakteristieke panden die soms wel eeuwen oud zijn. Toch ligt de basisschool en het centrum van Beesel met o.a. een slager, bakker en buurtsuper op loopafstand. Op de gezellige terrasjes is het verder goed vertoeven!

Oorspronkelijk is de woning gebouwd als aannemerswoning, wat ook wel blijkt uit de degelijke bouwstijl. De ruime werkplaats biedt bovendien een mogelijkheid om de combinatie van wonen en werken aan huis te realiseren. Uiteraard dient de woning aangepast te worden aan huidige wooneisen, maar de royale kavel, prachtige ligging en karakteristieke woning bieden mogelijkheden genoeg om hier uw droomhuis van te maken. Kom dus langs en laat u verrassen!

## Bijzonderheden



De woning is prachtig en rustig gelegen aan de rand van Beesel en toch op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen! Middelbare scholen liggen o.a. 3 km. verderop in Reuver of iets verder in Roermond. Met de auto is de A73 binnen 5 minuten bereikbaar. Wandel- en fietspaden liggen praktisch voor de deur. Heerlijk uitwaaien aan de Maas kan al 100 m verderop!

- ✓ De woning is degelijk gebouwd met spouwmuren. De werkplaats is voorzien van steens metselwerk. De woning heeft houten verdiepingsvloeren en is gedekt met keramische dakpannen. De kozijnen zijn van hout, op de begane grond met isolerende beglazing.
- ✓ Door de recente ophoging van de dijk in Beesel hoeft men zich geen zorgen meer te maken over natte voeten.
- ✓ Het buurtschap Ouddorp waarbinnen de woning is gelegen is aangemerkt als "beschermd dorpsgezicht". Dit wil vooral zeggen dat bestaande beeldbepalende panden in hun bestaande verschijningsvorm gehandhaafd dienen te blijven, met als doelstelling het cultureel erfgoed duurzaam veilig te stellen.

# Kenmerken

<b>Overdracht:</b> Vraagprijs Aanvaarding	€ 349.000 k.k. in overleg
<b>Bouw:</b> Type object Bouwjaar Isolatie	vrijstaande woning 1922 gedeeltelijk dubbel glas
<b>Oppervlaktes en inhoud:</b> Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	1.370 m <sup>2</sup> 162 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> 79 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 836 m <sup>3</sup> , incl. werkplaats en garage
<b>Indeling:</b> Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	2 8 4
<b>Locatie:</b> Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
<b>Tuin:</b> Type tuin Oriëntatie	achtertuin, zijtuin noordwest
<b>Onderhoud:</b> Binnen Buiten	redelijk redelijk
<b>Uitrusting:</b> Verwarmingssysteem Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft een garage	Nefit HE 2013 eigendom openbaar parkeren en op eigen terrein aangebouwd steen



## Indeling woning

### Begane grond:

U treedt de woning binnen via de ruime toegangshal met authentieke granito vloer. Aan de ene zijde bevindt zich een ruime slaapkamer die in directe verbinding staat met de ruime badkamer. Deze badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche(cabine), hangcloset en wastafelmeubel. Vanuit de hal is aan de andere zijde de woonkamer bereikbaar met een oppervlakte van ca. 27 m<sup>2</sup>. Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar met tuindeur en een eenvoudige keukeninrichting. Zowel vanuit de keuken als vanuit de badkamer is een handige bijkeuken bereikbaar met witgoedaansluitingen en buitendeur. Vanuit de bijkeuken is via een portaal met toiletruimte (deze is momenteel niet in gebruik) de werkplaats bereikbaar. Ook aan de keuken bevindt zich een portaal met toiletruimte naar de werkplaats. De werkplaats heeft een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is verder nog voorzien van een zolder. De werkplaats is voorzien van radiatoren, betonvloer en een grondwaterput. Vanuit de werkplaats is nog de garage bereikbaar.

De werkplaats biedt veel mogelijkheden. Hierbij valt te denken aan een galerie/praktijk/salon/kantoor aan huis. Ook zou hier een woon of leefkeuken gerealiseerd kunnen worden met een prachtig tuincontact.

### Eerste verdieping:

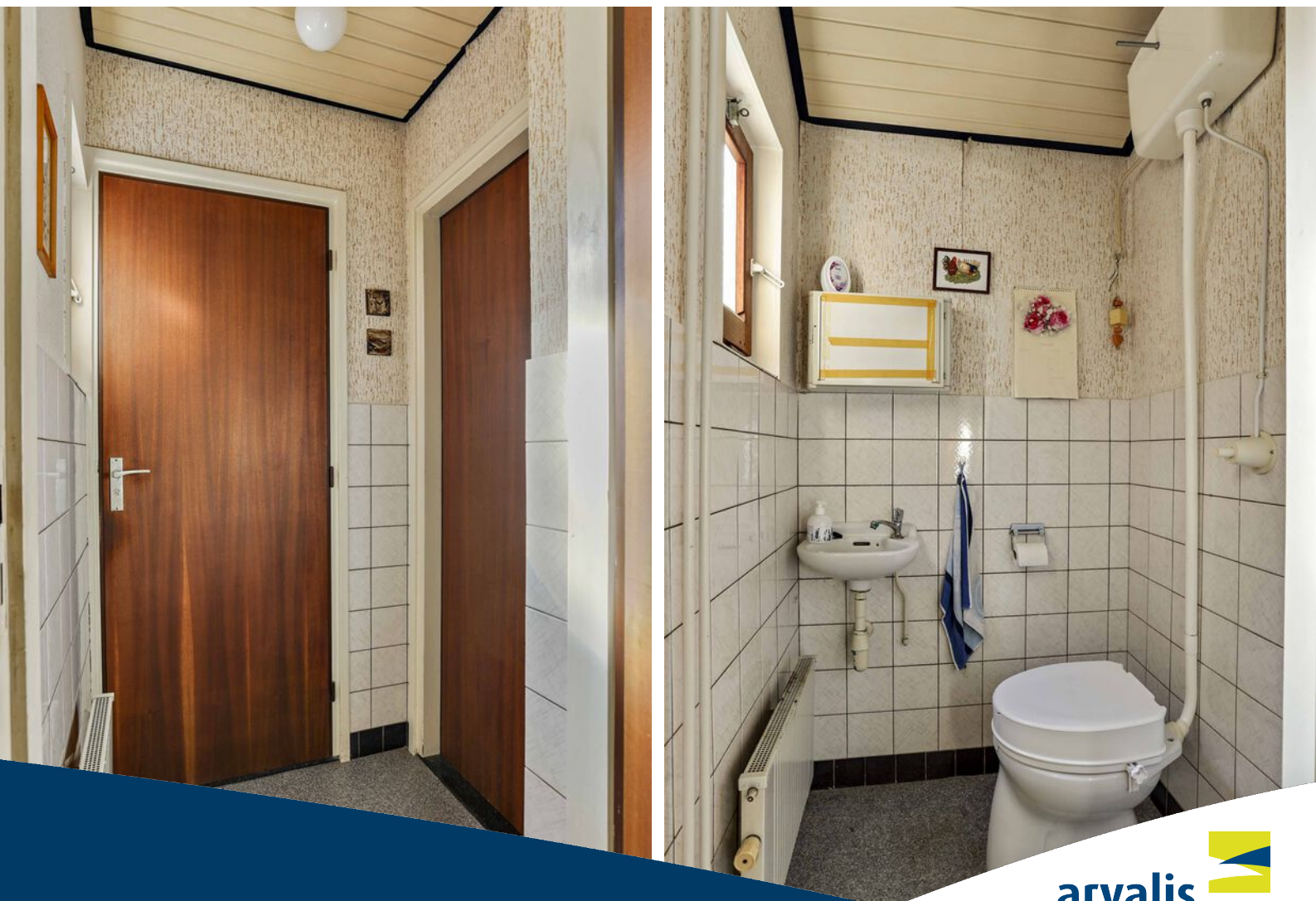
Vanuit de woonkamer is de trap naar de verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich vier slaapkamers, deels met muurkasten. De slaapkamers hebben oppervlaktes van 12 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>. Op de achterbouw bevindt zich nog een vijfde kantoorkamertje, de cv ruimte met opstelling cv combiketel en een eenvoudige badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Via een luik vanuit een van de slaapkamers is nog een bergvliering bereikbaar.

### Tuin:

De tuin van de woning biedt veel privacy en kan naar hartenlust naar eigen inzicht worden ingericht. In de garage is ruim voldoende plek voor het parkeren van uw auto. Maar ook aan de andere zijde van de woning zou nog parkeergelegenheid gerealiseerd kunnen worden.



















# Plattegrond begane grond



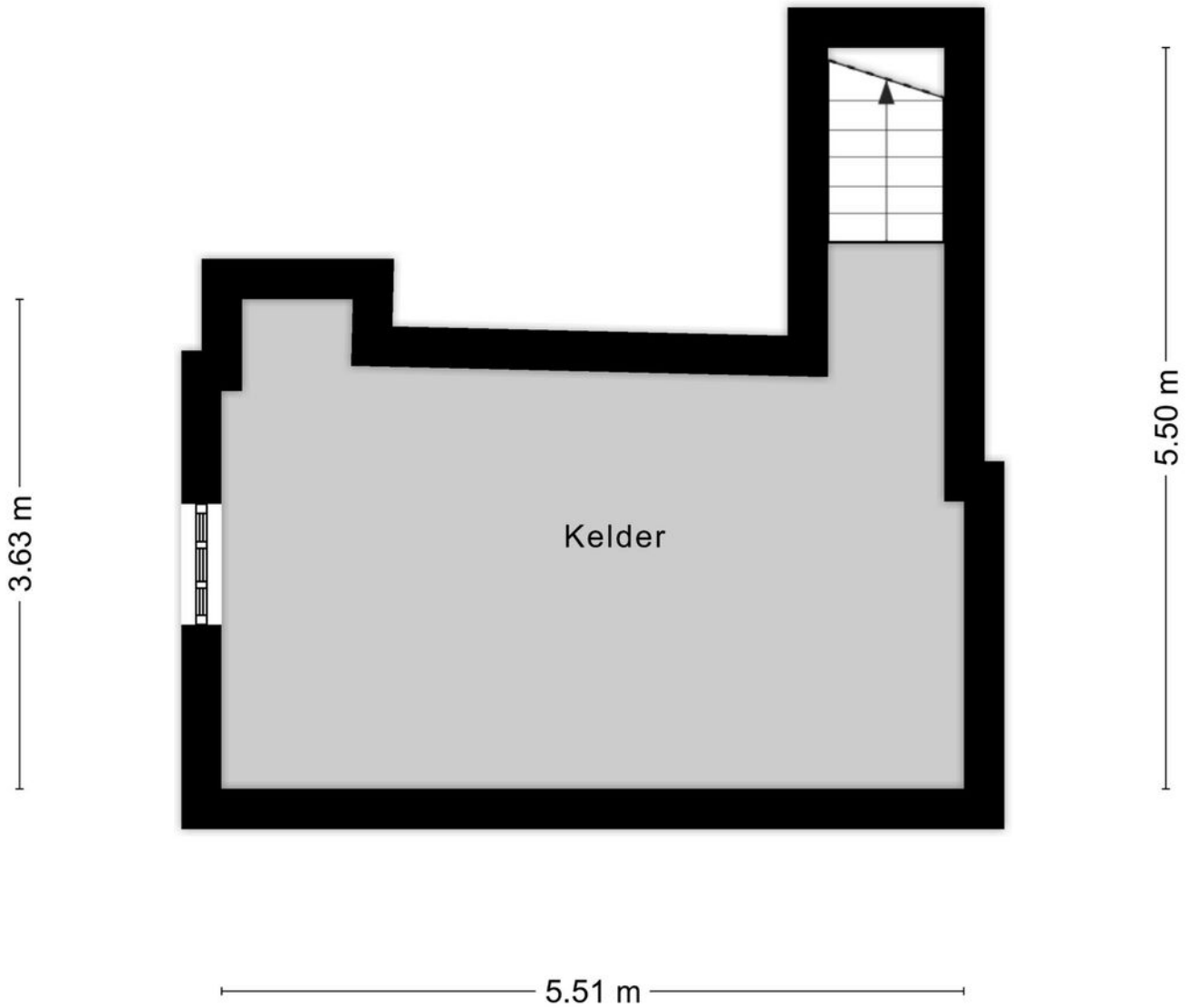
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond verdieping



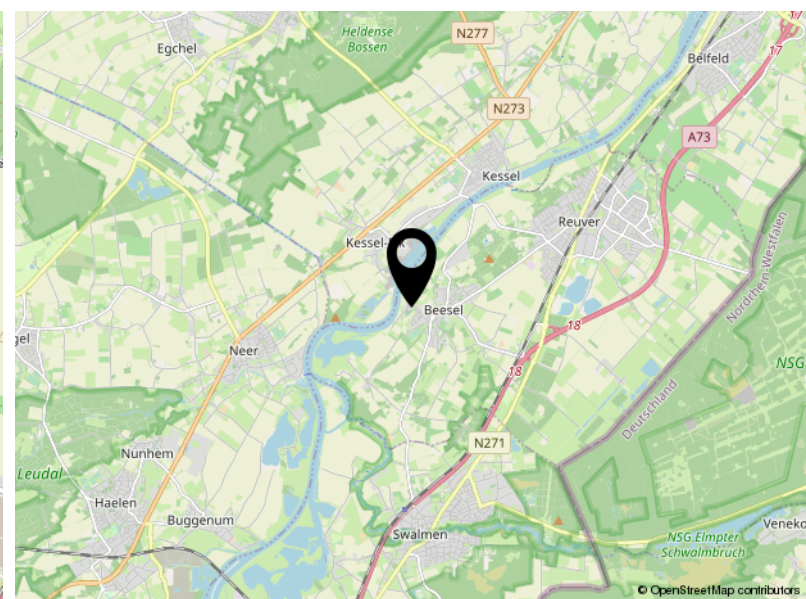
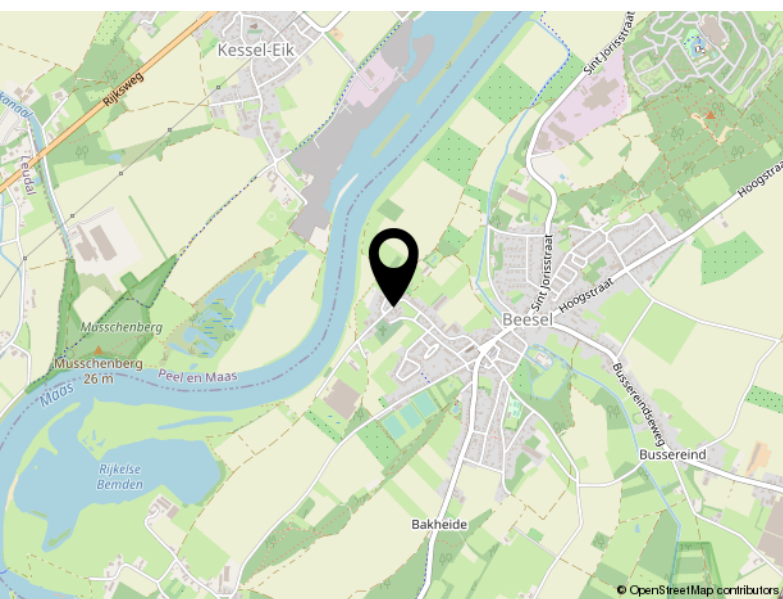
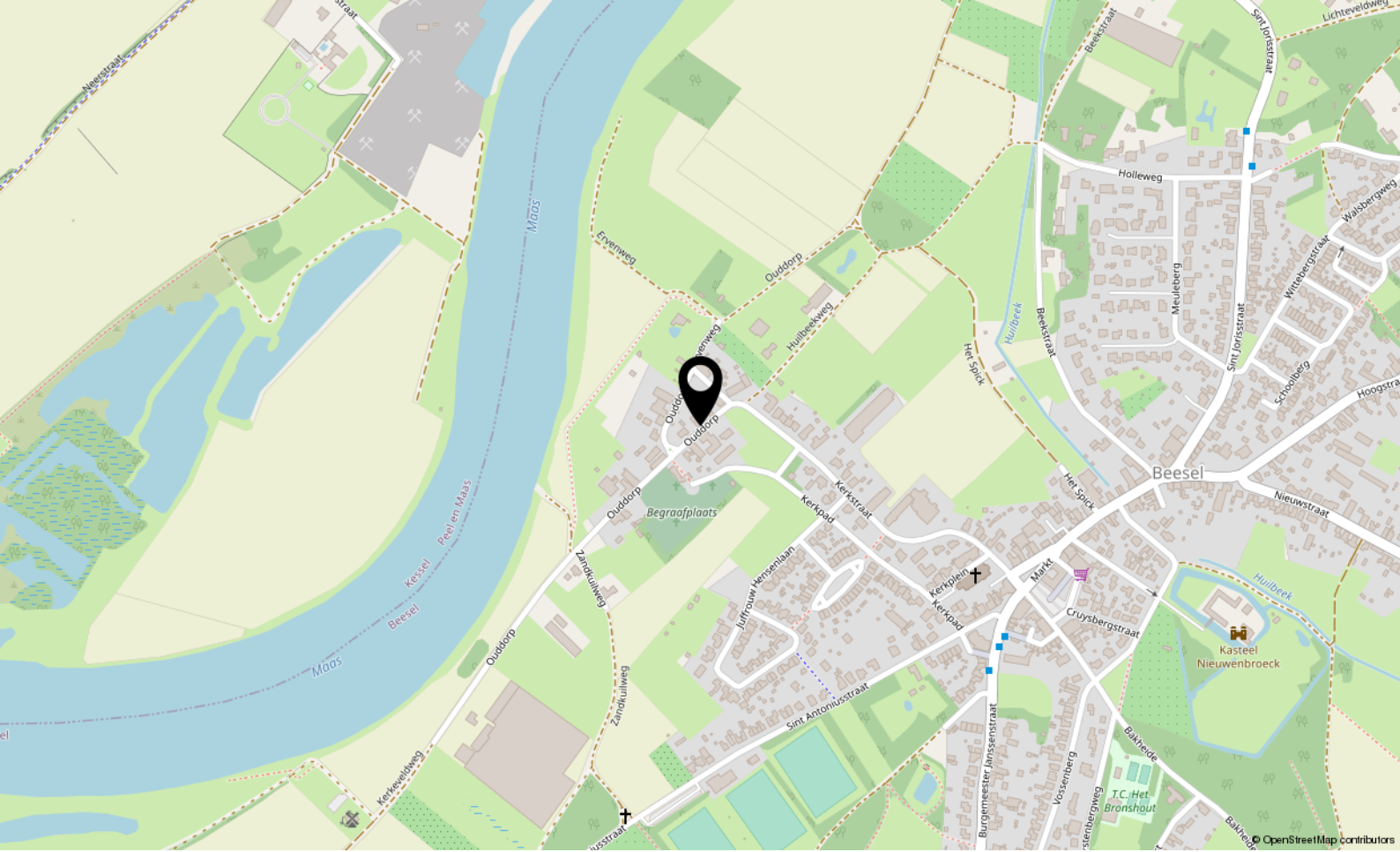
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



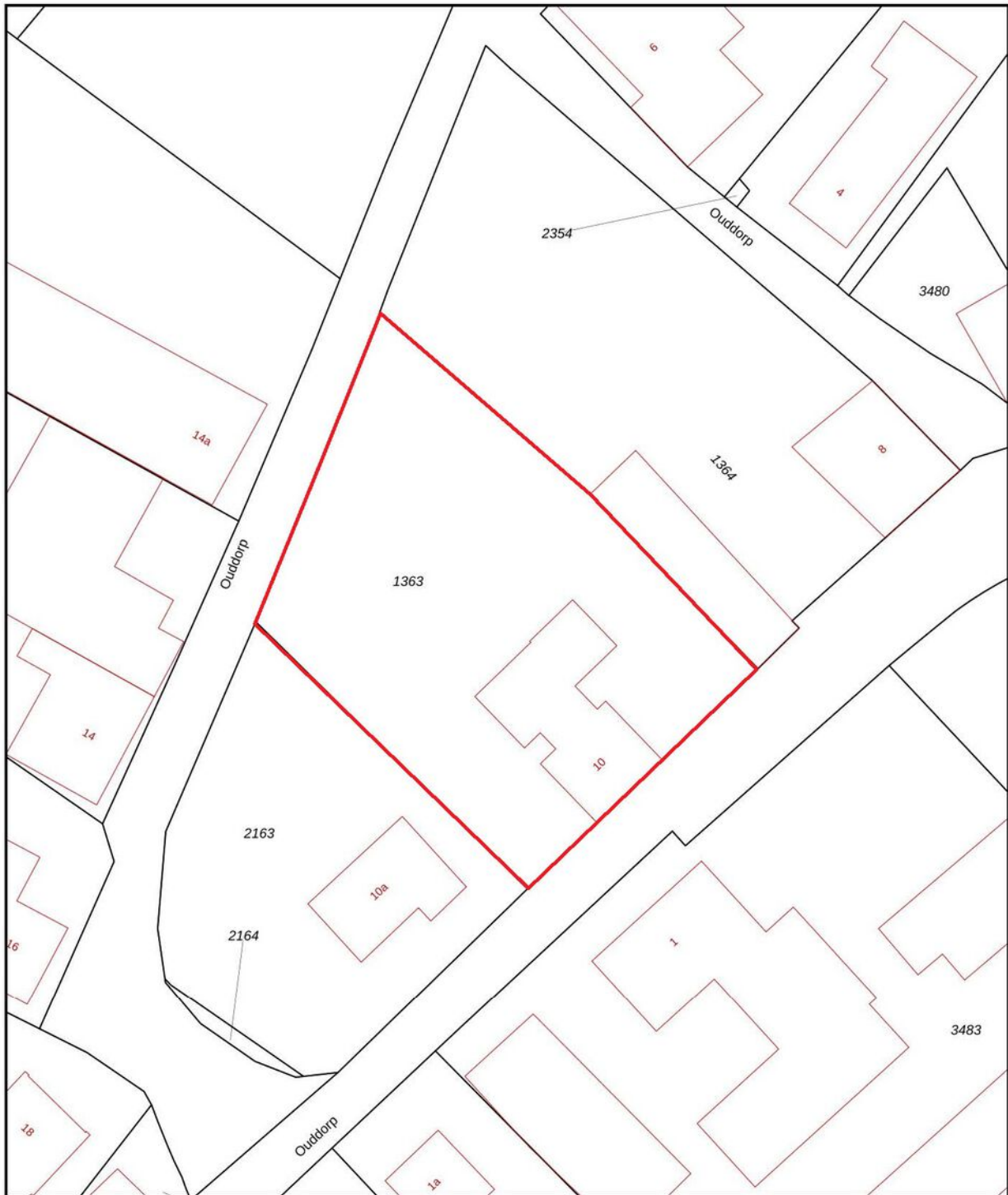



## Locatie

OUDDORP 10

Beesel

# Kadaster



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Beesel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1363</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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.



## Omgeving

Het nabij gelegen historisch centrum van Beesel biedt uitgebreide voorzieningen zoals een winkelcentrum, basisschool, uitgaansgelegenheden en vakantiepark de Lommerbergen. Ook de basisschool ligt op loopafstand.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Roermond bereik je in maar vijf minuten. De natuurrijke omgeving met vele landerijen en de Maas maakt Beesel uniek.

Beesel staat bekend als Drakedörp. Beesel en de draak zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden. De draak vormt het gemeentelogo van de gemeente Beesel, dankzij het zevenjaarlijkse open luchtspel over de legende van St. Joris en de Draak.





### 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 waardebeoordeling 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

Kevin Achten

06 5745 4776

kachten@arvalis.nl



# 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 bidders 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) Gebouwbonden 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 m<sup>2</sup> 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 Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed**

Een woning verkopen is voor de meeste mensen geen dagelijkse kost. Dus als het eens voorkomt, ontbreekt vaak de noodzakelijke kennis en ervaring.

Arvalis makelaardij is Buitengewoon goed in onroerend goed en gespecialiseerd in de verkoopbegeleiding van woningen in het dorp en buitengebied.

Of het nu gaat om een woning die gelegen is in de kern of buiten de bebouwde kom, Arvalis is van alle markten thuis. Wij spreken uw taal en weten precies wat uw locatie nodig heeft voor een succesvolle verkoop.

De grote meerwaarde van Arvalis zit in de brede dienstenportefeuille. Zo hebben wij naast makelaars ook juristen, bouwkundigen en specialisten ruimtelijke ordening tot de beschikking die snel kunnen toetsen welke extra mogelijkheden of meerwaarde wij voor een locatie kunnen realiseren. Denk hierbij aan herbestemming, woningsplitsing, de realisatie van een extra bouwkegel en bouwkundig tekenwerk.

**Kortom, zaken doen met Arvalis betekent ontzorgen van A tot Z**

### **Arvalis Roermond**

Stegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Venlo**

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Nuth**

Mauritsstraat 11  
6361 AV Nuth  
+31 (0)43 450 5100  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Deurne**

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

## 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.



Stegstraat 5  
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)