

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

vrijstaand wonen!



Reuver

Keulseweg 168

Vraagprijs:

€ 385.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl





Vrijstaand wonen!

Aan de rand van het landelijke maar goed bereikbare Reuver, is deze unieke vrijstaande woning gelegen (bouwjaar circa 1900), deze naar eigen smaak gerenoveerd en gemoderniseerd kan worden. De vrijstaande woning op een riant perceel van ca. 550m² biedt volop potentie voor eigen invulling van deze woonlocatie. De authentieke bouwstijl met details, een ruim woonoppervlakte (ca. 159m²) is dit een mooi project voor creatieve bouwliefebbers die een woning volledig naar eigen smaak willen renoveren.

Met een ruim aangebouwde schuur/garage kunt u zelfs denken aan een kantoor, praktijk, atelier of hobbymatige klusruimte aan huis. Terwijl u geniet van rust in de omgeving, ligt alles wat u nodig heeft dichtbij — scholen, winkels, openbaar vervoer en de A73 zijn snel te bereiken.

Maak van deze woning uw droomplek!

Bijzonderheden



Reuver is een sfeervol dorp in de gemeente Beesel, centraal gelegen tussen Roermond en Venlo. Het biedt een prettig woonklimaat met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals supermarkten, winkels, scholen, horeca en sportverenigingen.

Ook op het gebied van openbaar vervoer is Reuver uitstekend bereikbaar: het NS-station ligt in het centrum en biedt directe verbindingen met Roermond en Venlo. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar de A73 snel te bereiken, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven en Düsseldorf goed toegankelijk zijn.

- ✓ Vrijstaande woning met veel potentie voor modernisering naar eigen wens.
- ✓ Ruim perceel met voldoende parkeermogelijkheden.
- ✓ Schuur/garage voor klusliefhebbers of praktische uitbreiding van het woonhuis.
- ✓ Levensloopbestendig te realiseren met alle gemakken op de begane grond.
- ✓ Onlangs is er een verzoek bij de Gemeente ingediend voor eventuele woningsplitsing in 2 wooneenheden of een B&B met bewoning toe te staan. We zijn nog in afwachting van een concrete reactie vanuit de Gemeente.

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 385.000,- k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Isolatie
Kozijnen
Dak

Vloeren

vrijstaande woning
1900
gedeeltelijk dubbelglas
hout
zadeldak gedekt met vlakke mulden pannen
(niet geïsoleerd) met eterniet dakbeschot
verdiepingsvloer van hout

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

550 m²
159 m²
9 m²
94 m²
3 m²
980 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

2
8
4

Locatie:

Ligging

aan rustige weg

Tuin:

Type tuin
Staat

voortuin, zijtuin
verder aan te leggen

Onderhoud:

Binnen
Buiten

redelijk
redelijk

Energieverbruik:

Energielabel

G, geldig tot 26-08-2035

Uitrusting:

Verwarmingssysteem
Parkeergelegenheid
Glasvezel aanwezig
Nutsvoorzieningen
Heeft een garage
Heeft rolluiken

c.v.-ketel Topline (2017) eigendom
op eigen terrein en openbaar
in de straat aanwezig
gas-, water-, elektra- en riolaansluiting
aangebouwd steen
nee



De entree van de woning is afgewerkt met een tegelvloer en behangwanden. In de entree is de meterkast gesitueerd. Vanuit hier is er toegang tot twee (slaap)kamers en de eetkamer met woonkamer.

De twee kamers bevinden zich aan de straatzijde van de woning en zijn afgewerkt met behangwanden. De kamers zijn voorzien van een betonvloer, de rechterkamer is afgewerkt met een tapijt vloerbedekking. De kozijnen bestaan uit hout voorzien van enkelglas.



De kamers lenen zich prima om als slaapkamer, kantoor of speelkamer in te richten. Tevens bestaat ook de mogelijkheid om één van deze kamers bij de woonkamer te betrekken.



De eet- en woonkamer is van oorsprong van elkaar gescheiden, waar voorheen ensuite deuren zaten. Deze deuren zijn reeds verwijderd en zorgt voor een open en ruimtelijk geheel. De ruimtes kenmerken zich door een aangename lichtinval dankzij de grote raampartijen en zijn afgewerkt met klassieke details, waaronder houten plafondbalken en een karakteristieke schouw met gashaard.

De vloer bestaat uit een vloerbedekking en de wanden zijn afgewerkt met behang en deels houten lambrisering.





De ruime bijkeuken met tegelvloer geeft toegang tot het geheel betegelde toilet met zwevend closet en een separate douche.



Daarnaast is vanuit de bijkeuken, de garage en keuken toegankelijk, tevens wordt de bijkeuken als achterom gebruikt.





De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok voorzien van een gootsteen. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor het witgoed. De vloer bestaat uit een authentieke tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld en deels voorzien van behang. Een muurkast zorgt voor praktische opbergruimte.

De grote raampartij geeft een vrij uitzicht op de straatzijde.





Vanuit de keuken is een hal met trapopgang naar de verdieping toegankelijk en een tweede woon-/zitzkamer. Deze lichte kamer is afgewerkt met kunststoflambrisering met behangwanden en heeft een tapijt vloerbedekking. De klassieke schouw met gaskachel voegt warmte toe aan deze ruimte. De ramen bestaan uit houten kozijnen met enkelglas. Onder de trap is een praktische muurkast aanwezig.





De verdieping van de woning is ingericht met twee slaapkamers en een zolder. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is afgewerkt met tapijt vloerbedekking en beschikt over een grote raampartij met houten kozijnen en dubbelglas. De kamer heeft een praktische muurkast onder het knieschot van het dak.

De tweede slaapkamer heeft een dakraam en een houten vloer. Vanuit hier is de zolderkamer toegankelijk met twee houten kozijnen voorzien van draaikiëpramen met dubbelglas. De zolder heeft een houtenvloer.



Op het perceel bevindt zich een functionele garage, opgedeeld in twee aparte ruimtes. De garage biedt volop mogelijkheden voor opslag, een kleine werkplaats of hobbyruimte. Dankzij de dubbele toegankelijkheid – zowel via de woning als direct vanaf buiten met houten schuifdeuren – is de ruimte praktisch en veelzijdig in gebruik. De garage is gebouwd met betonstenen (enkelsteens) en heeft een betonvloer en gedeeltelijk een zandvloer. Het dak is bedekt met Vlakke en holle mulden dakpannen en beschikt deels over tempex isolatie van onder. Hoewel de garage eenvoudig is uitgevoerd, biedt het veel potentie voor diverse doeleinden dit geheel naar eigen inzicht is in te vullen.

De woning beschikt nog over een tweede berging in de afhang van de woning, waar de c.v.-ketel is gesitueerd (Topline, 2017). Zowel de voor- als achtertuin is naar eigen smaak verder in te richten. De beklinkerde oprit biedt bovendien voldoende parkeergelegenheid.

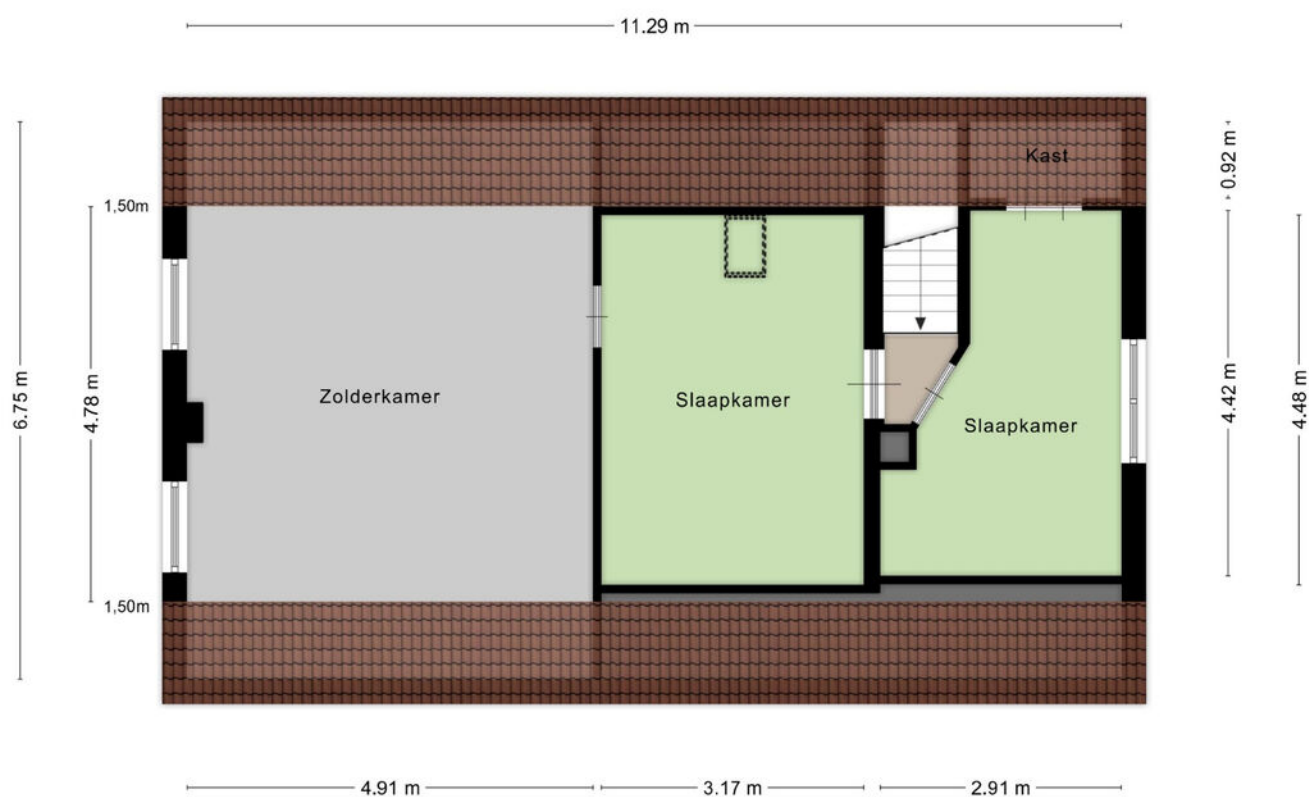


Plattegrond

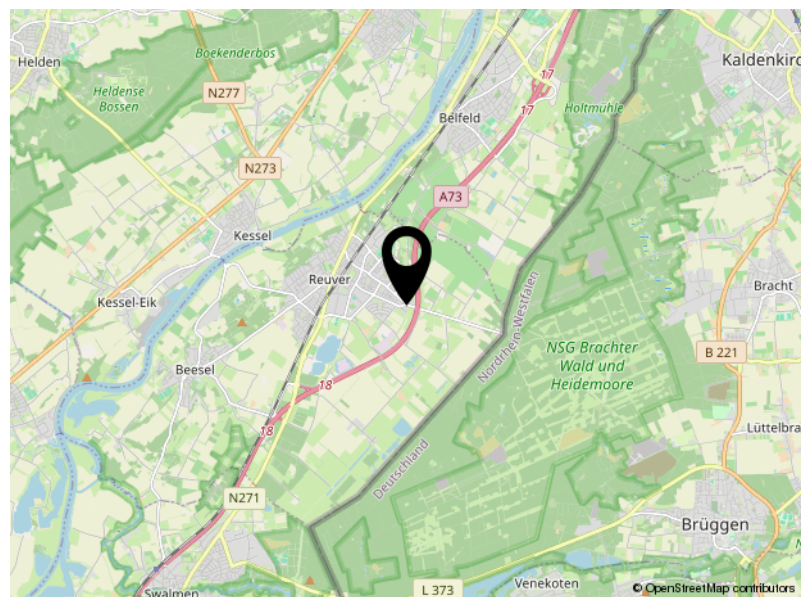
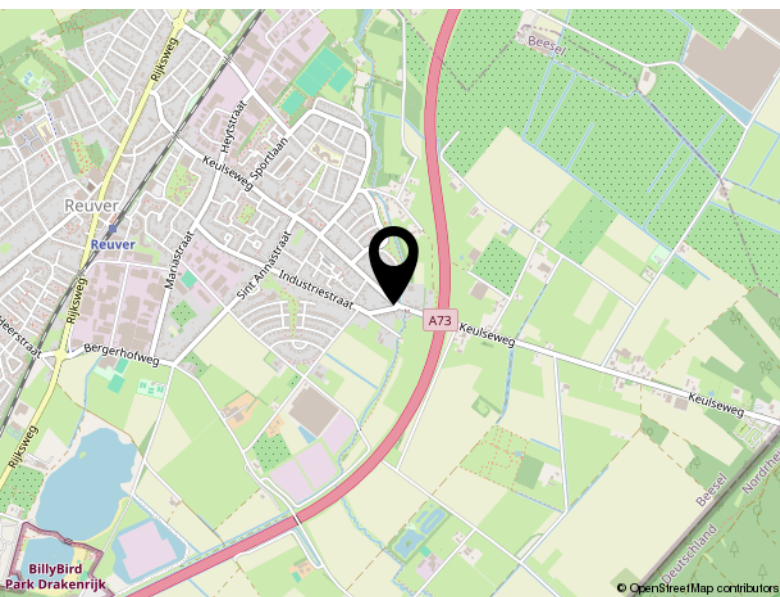
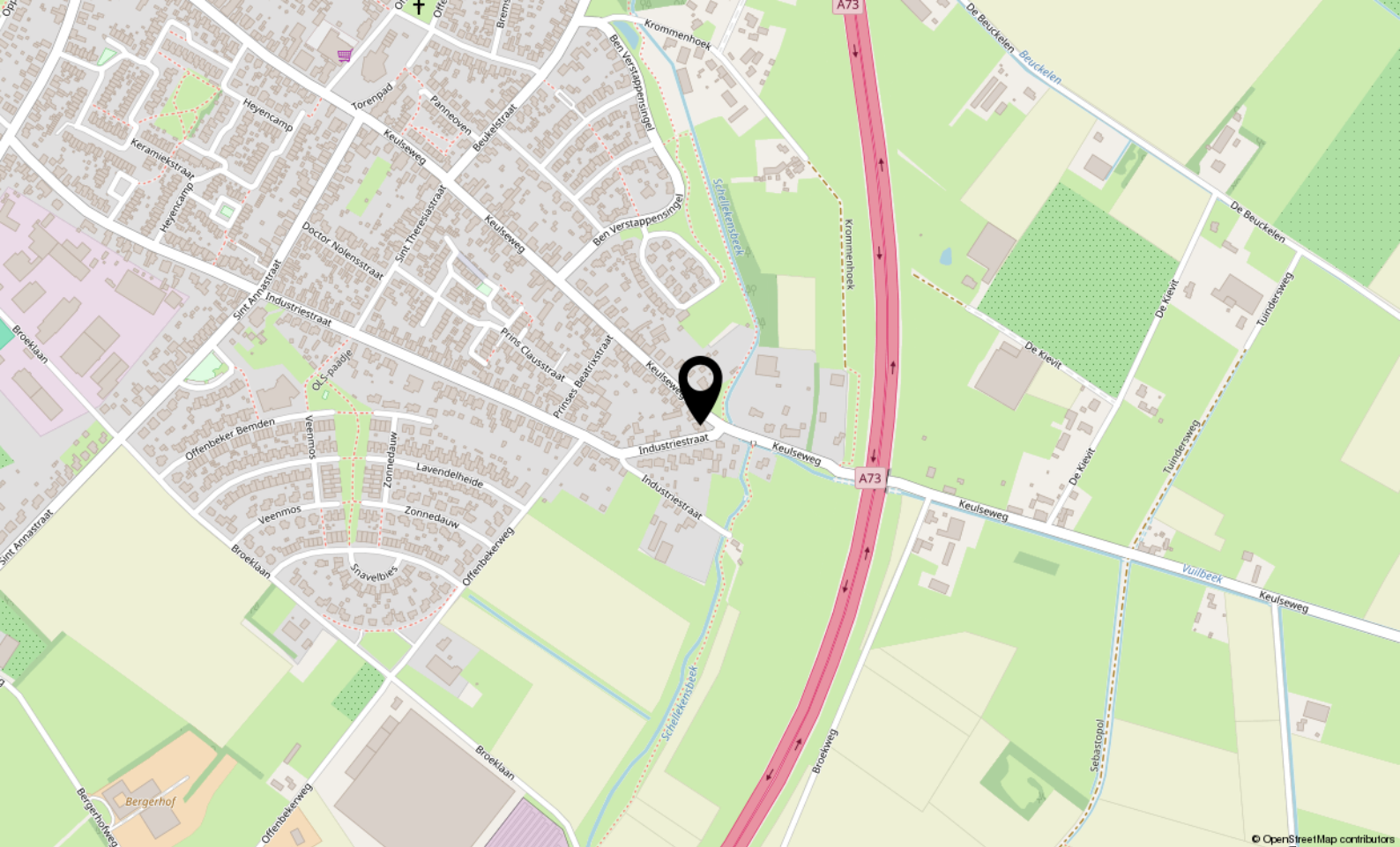


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



Locatie

KEULSEWEG 168

Reuver

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beesel

Sectie K

Perceel 2512

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

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 Zuid-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

Nard Driessen

06 4859 2874

ndriessen@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-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 kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaal 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 Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalismakelaars.nl

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 Deurne

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

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 217 3580
vastgoed@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)133 247 747
vastgoed@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) 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!

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.



Steegstraat 5
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl