



WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

**34 A**

**VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.**

**VAN SASSE VAN YSSELTSTRAAT**

**BOXMEER**

## OBJECTGEGEVENS

SOORT WONING:  
TYPE WONING:  
BOUWJAAR:  
HUIDIGE BESTEMMING:  
ENERGIELABEL:

EENGEZINSWONING  
VRIJSTAANDE WONING  
1962  
WOONRUIMTE  
F

## MATEN OBJECT

AANTAL KAMERS:  
AANTAL SLAAPKAMERS:  
INHOUD:  
PERCEELOPPERVLAKTE:  
WOONOPPERVLAKTE:

5  
4  
438 M<sup>3</sup>  
197 M<sup>2</sup>  
89 M<sup>2</sup>

## DETAIL

VERWARMING:  
ISOLATIE:  
  
WARMWATER:  
BERGING:  
VOORZIENINGEN:

C.V.-KETEL  
DUBBEL GLAS  
  
C.V.-KETEL  
JA  
TV KABEL, ROOKKANAAL

## TUIN GEGEVENS

TUINOPPERVLAKTE:  
POSITIE:  
LENGTE:  
BREEDTE:  
KWALITEIT:

72 M<sup>2</sup>  
NOORD  
900 CM  
800 CM  
NORMAAL

# OMSCHRIJVING

van Sasse van Ysseltstraat 34a, 5831 HE BOXMEER.

Nabij het centrum van Boxmeer gelegen vrijstaand, karakteristiek jaren '60 woonhuis met vrijstaande schuur. De woning ligt aan een rustige straat, op loopafstand van het centrum én natuurgebied de "Maasheggen".

## INDELING:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de 1e verdieping - woonkamer - dichte keuken met toegang tot de kelder.

### 1e Verdieping:

Overloop - 4 slaapkamers allen met inbouwkasten - badkamer met douche en wastafel.

### 2e Verdieping:

Vlizotrap naar de bergzolder.

## BIJZONDERHEDEN:

- gelegen nabij het centrum van Boxmeer met alle voorzieningen op loopafstand.
- aan de voorzijde vrij uitzicht.
- CV-gas combiketel Nefit (2022).
- keuken met apparatuur: keramische kookplaat, oven, koelkast en afzuigkap (2013).
- kluswoning, de woning behoeft onderhoud maar verkeerd bouwkundig in goede staat.
- Boxmeer is gelegen op 20 minuten van Nijmegen en slechts enkele minuten van de snelwegen A-73 en A-77.
- aanvaarding op korte termijn mogelijk.
- asbesthoudend dakbeschot.
- gesaneerde olietank mét KIWA certificaat.

































F

# Hét antwoord op al je woonvragen!

Vraag het je NVM-makelaar.



Zeker weten.



# PLATTEGROND



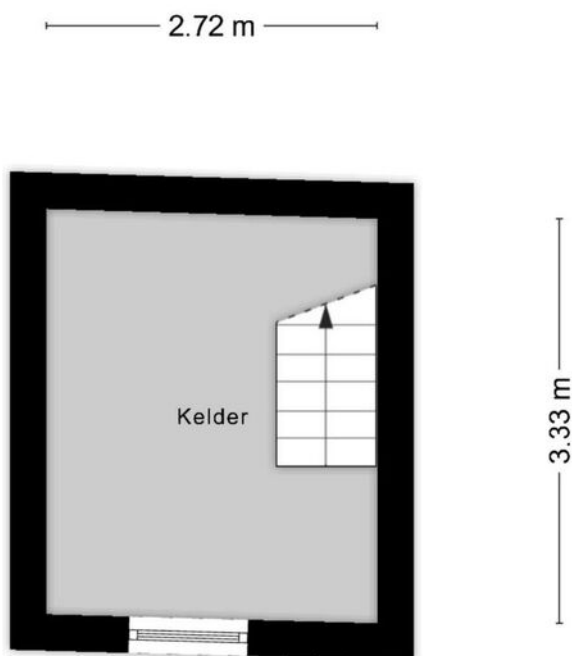
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



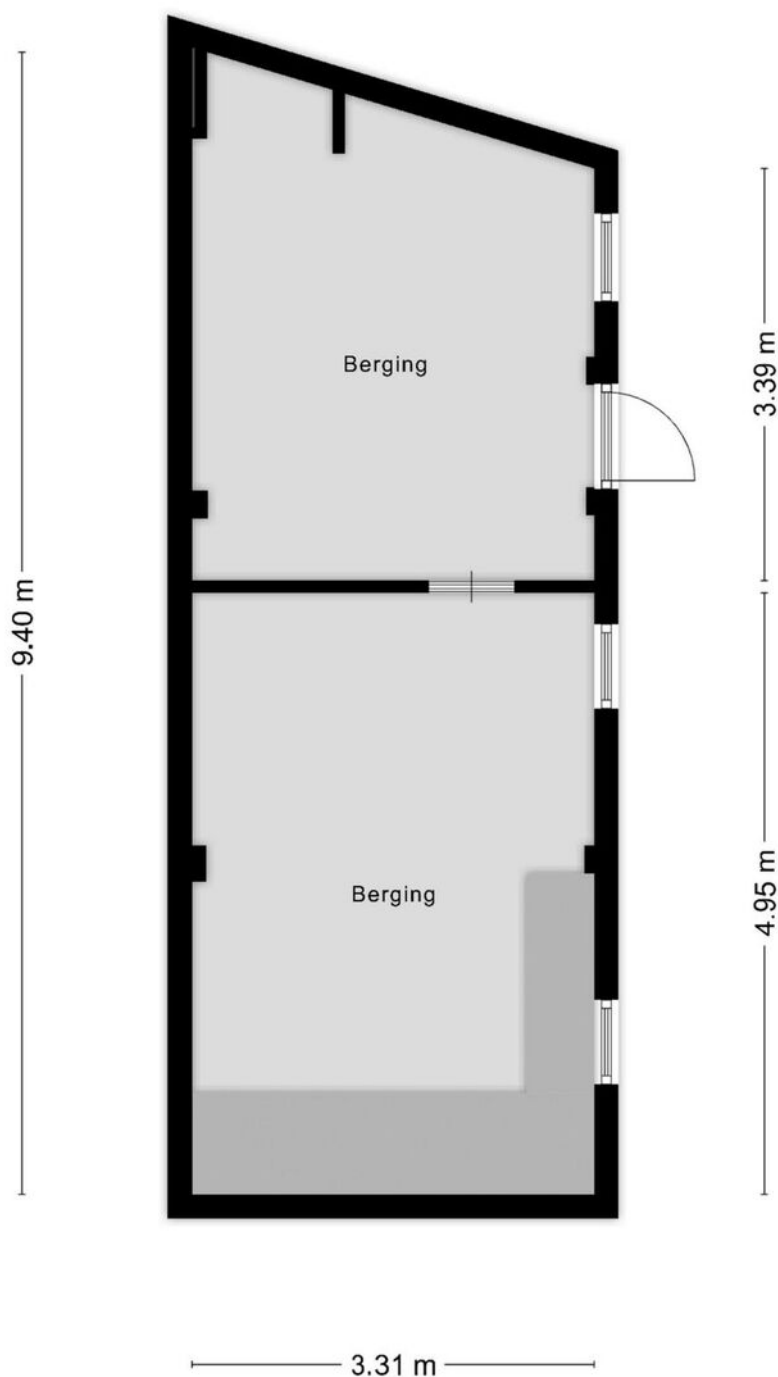
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



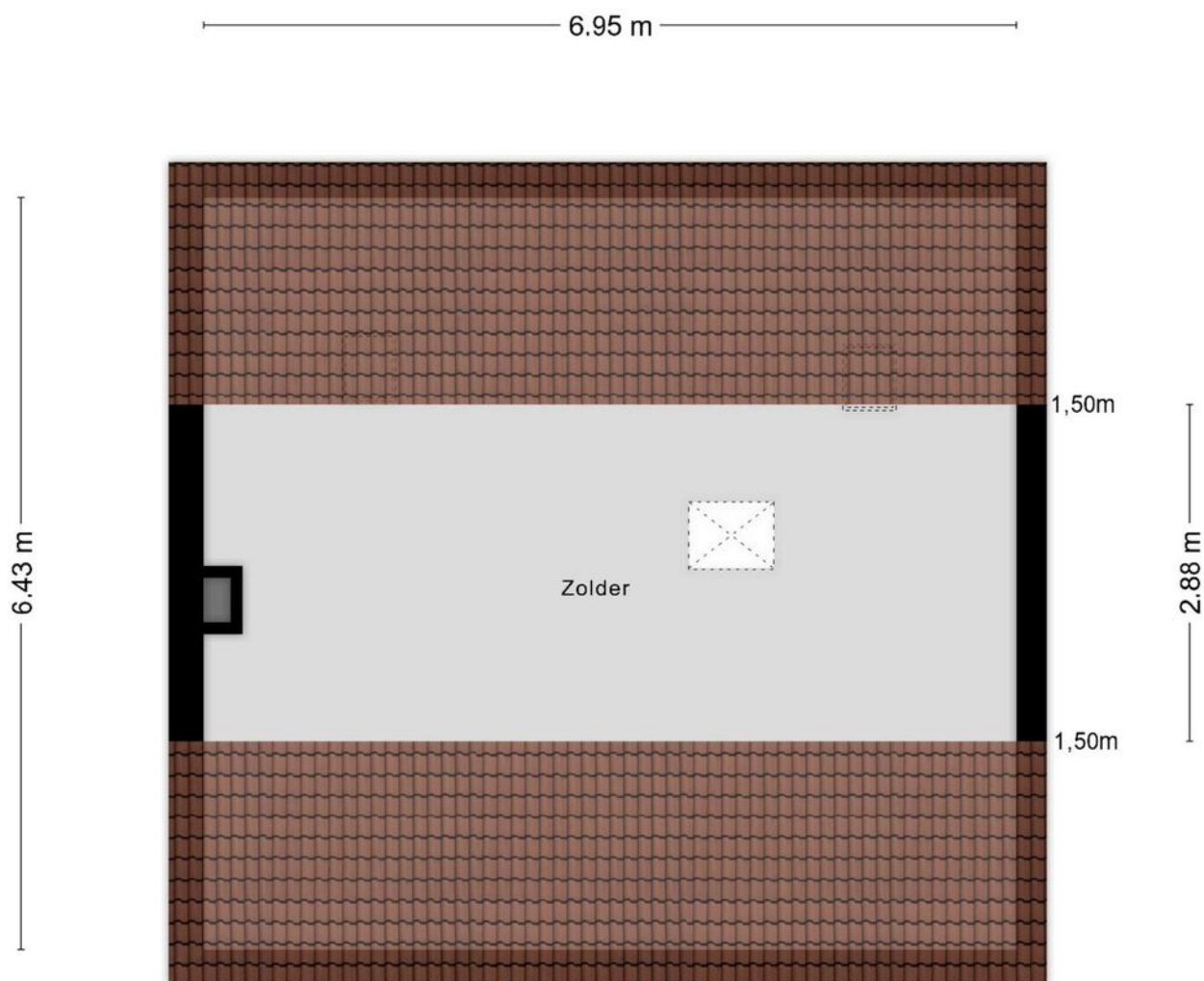
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





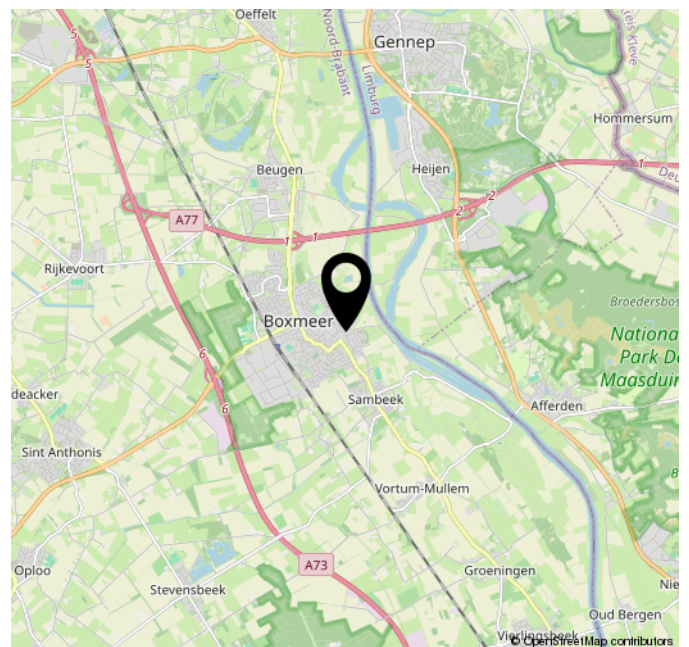
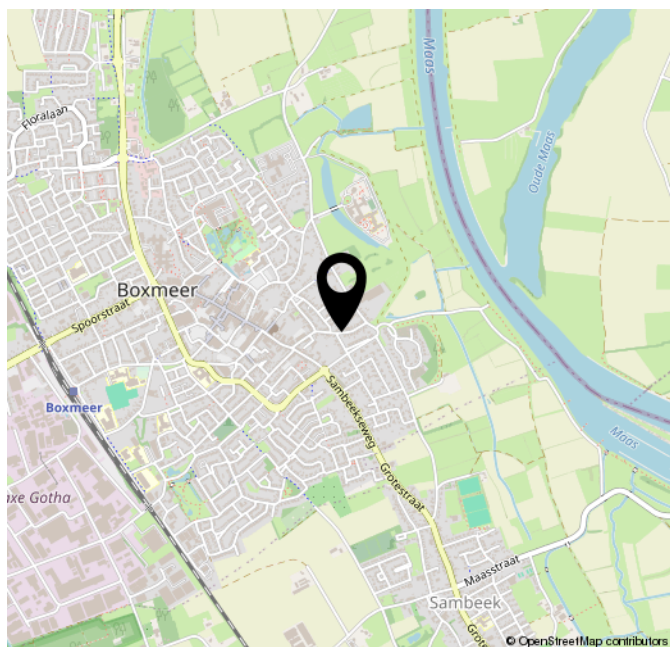
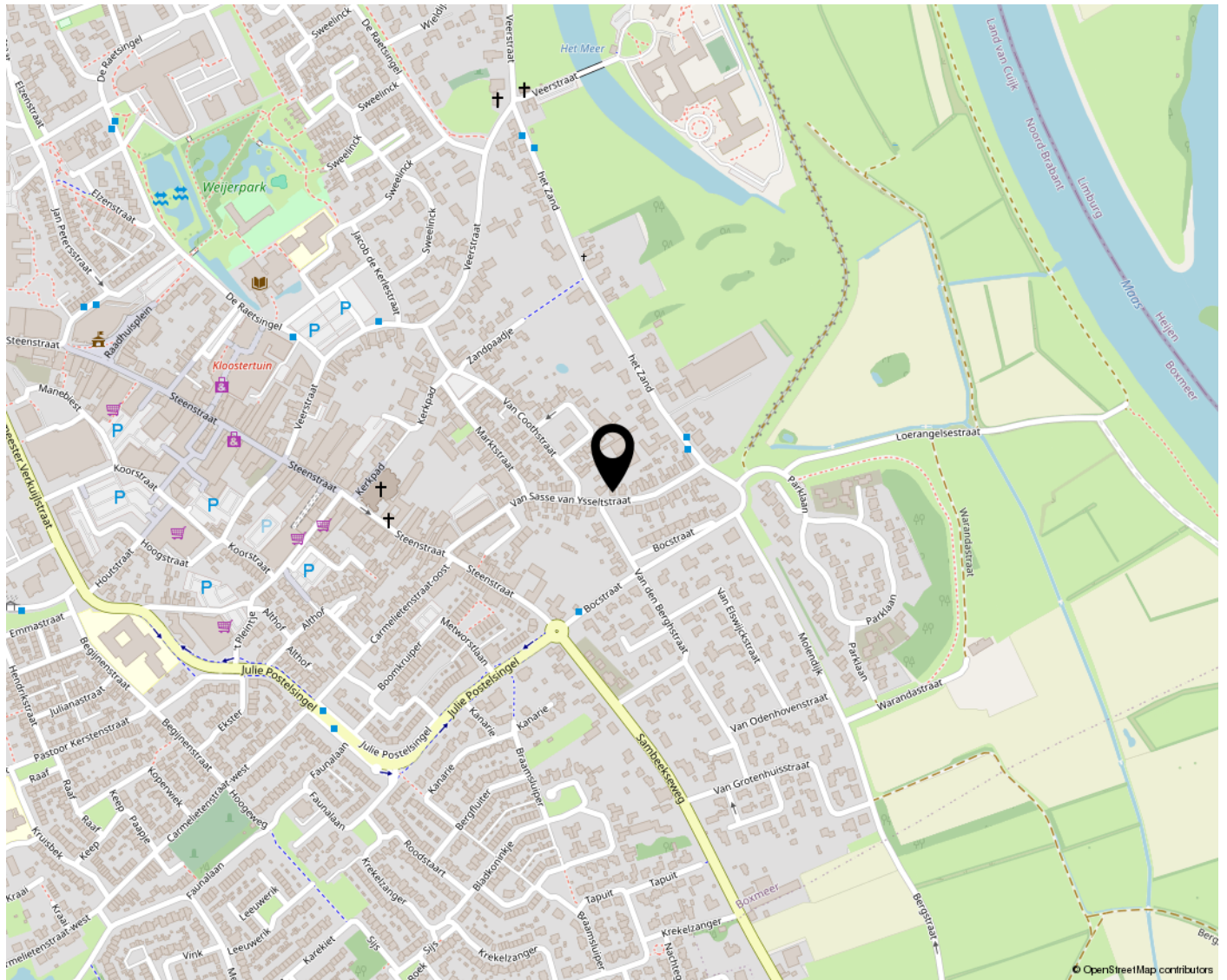
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

# LOCATIE OP DE KAART



# WONEN IN BOXMEER

Boxmeer is een verrassende en afwisselende gemeente. Naast de mooie, veelzijdige natuur kent de gemeente elf kernen. Elk met hun eigen karakter. Een aantal unieke jaarlijkse evenementen is het bijwonen meer dan waard.

De plaats Boxmeer kent een lange en rijke historie. Als de “heerlijkheid” was het vroeger eeuwenlang een vrijwel zelfstandig staatje. Oude gebouwen herinneren nog aan die tijd.

In de gemeente is het aangenaam wonen. Een breed scala aan winkels, voorzieningen en instellingen zorgt er voor dat alles dichtbij is. Zo heeft de gemeente twee treinstations, een ziekenhuis, middelbare scholen en verscheidene internationale bedrijven. Voor de kunst- en cultuurliefhebbers zijn er bezienswaardige galeries en interessante musea.

En net buiten het centrum van Boxmeer kom je in een oase van rust.

Gemoedelijke dorpen worden omzoomd door bossen en velden en al dwalend wordt men zomaar verrast door een bosvennetje, een zandverstuiving of een kabbelend beekje.

Ontdek het oudste landschap van Nederland, wandelend door de historische landstreek van de Maasheggen.



# OVER ONS



v.l.n.r. Daniëlle van de Kamp-van Loosbroek, Martin van Staveren en Lieke Thomassen.

## **De kortste route naar fijn wonen!**

Makelaardij is mensenwerk. MVS makelaardij heeft een luisterend oor voor uw woonwensen. Wij zijn een zeer ervaren en goed op elkaar ingespeeld team dat elkaar aanvult en versterkt. Met MVS makelaardij wordt u huis gezien, gevonden en verkocht.

### **Martin van Staveren:**

“Een goed advies begint bij u thuis. Samen brengen we uw wensen in kaart en bepalen we de strategie. Vervolgens gaan we voor u aan de slag. Met resultaat!”

### **Daniëlle van de Kamp – van Loosbroek:**

“Door verder te kijken dan de woonbehoeften en me te verdiepen in uw verhaal, kan ik beter adviseren. De meeste voldoening krijg ik van de blijdschap van onze opdrachtgevers na de verkoop van hun huis.”

### **Lieke Thomassen:**

“Als vaste waarde op kantoor ben ik het aanspreekpunt voor klanten en mijn collega’s. Het is fijn werken met een klein, betrokken team. We doen het écht samen!”

# WONINGINFORMATIE

De objectinformatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd, dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkopende makelaar garandeert dat het object vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken, die de eigenaar en/of de verkopende makelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft!

Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar).

In de koopakte wordt standaard een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

**Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:** Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 00,00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welk ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Een aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus niet dat u in onderhandeling bent.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de

afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de verkoper niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

## **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De NVM-makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.





Allemaal een eigen plek!

GEKOCHT

Groter wonen?  
Bespreek het met een NVM-makelaar!

NVM  
Goed gevoel

**MVS makelaardij behartigt de belangen van de verkoper van dit pand. Neem voor aankoopbegeleiding contact op met uw NVM-aankoopmakelaar in de buurt...**

**Boxmeer**

Vrijdag & De Bekker  
0485-572090  
[www.vrijdag-debekker.nl](http://www.vrijdag-debekker.nl)

Makelaardij Nooijen  
0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

EEF makelaars  
0485-745758  
[www.eefmakelaars.nl](http://www.eefmakelaars.nl)

**Cuijk**  
Makelaardij Twan Poels  
0485-319220  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Makelaardij Martijn Willems  
0485-563177  
[www.makelaarmartijnwillems.nl](http://www.makelaarmartijnwillems.nl)

**Gennep**  
Amak Lieberwirth Makelaardij  
0485-550857  
[www.almakelaars.nl](http://www.almakelaars.nl)

Makelaardij Twan Poels  
0485-550450  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Smedema Makelaars & Taxateurs  
0485-512495  
[www.smedema.nl](http://www.smedema.nl)

Hans de Makelaar  
0485-820202  
[www.hansdemakelaar.nl](http://www.hansdemakelaar.nl)

**Grave**  
WOON Makelaars  
0486-420208  
[www.woonmakelaars.nl](http://www.woonmakelaars.nl)

**Groesbeek**  
HV Makelaardij  
024-3975755  
[www.hv.nl](http://www.hv.nl)

**Landhorst**  
Elly Wintjes Makelaardij  
0485-470972  
[www.wintjesmakelaardij.nl](http://www.wintjesmakelaardij.nl)

**Maashees**

Jilisen Makelaardij  
0478-636915  
[www.jilisenmakelaardij.nl](http://www.jilisenmakelaardij.nl)

**Malden**

Amak Lieberwirth Makelaardij  
024-6963333  
[www.almakelaars.nl](http://www.almakelaars.nl)

**Nieuw Bergen**

Peelrand Makelaardij  
0485-748008  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

**Venray**

Peelrand Makelaardij  
0478-568846  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE



STEENSTRAAT 117  
5831 JD BOXMEER

0485-521492  
BOXMEER@MVSMAKELAARDIJ.NL  
WWW.MVSMAKELAARDIJ.NL

