



LAENEN
MAKELAARDIJ

0495 450 680
info@laenen.nl
www.laenen.nl

Grensweg 9 Stramproy

Vraagprijs € 795.000,- K.K.

“Vrijstaande woonboerderij met dubbele bewoning en volop buitenruimte in Stramproy!”

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Vrijstaande woning
Bouwperiode	Circa jaren '50
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	368 m ²
Overig inpandige ruimte	0 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	288 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Inhoud	1325 m ³
Perceeloppervlakte	7222 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	8
Locatie:	
Ligging	Vrij uitzicht
Tuin:	
Type tuin	Tuin rondom
Staat	Normaal
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	A
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2015 en 2018
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja



Grensweg 9, Stramproy

Welkom bij deze unieke vrijstaande woonboerderij. Een bijzonder perceel van maar liefst 7222 m², volledig omringd door groen, met twee zelfstandige woongedeeltes én uitgebreide voorzieningen voor boerderijactiviteiten. Of je nu op zoek bent naar een woning voor dubbele bewoning, een plek om te ondernemen of gewoon royaal en landelijk wilt wonen, hier komen alle mogelijkheden samen.

De woning ligt aan een rustige weg in het buitengebied van Stramproy, met uitstekende verbindingen naar het centrum, natuurgebieden en uitvalswegen richting Eindhoven en Roermond. Een plek waar rust, ruimte en functionaliteit elkaar versterken.



Indeling

Begane grond

Via de diepe oprit aan de linkerkant van de woning bereik je het beklinkerde pad naar de voordeur. Stap binnen in de ontvangsthall met een mooie houten trap naar de eerste verdieping, de meterkast en toegang tot de slaapkamers, badkamer, het toilet en de woonkamer.

De keuken is in 2018 geplaatst en voorzien van een speelse opstelling met granieten werkblad. Er is gekozen voor diverse luxe inbouwapparatuur met o.a. koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een combi-oven.

Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken waar de witgoedaansluitingen zitten en een aparte bergruimte.

De woonkamer is ruim van opzet en is beschikt over een pellet kachel.

De eerste drie slaapkamers bevinden zich op de begane grond en zijn allen van een fijn formaat. De slaapkamers zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbelglas en horren.

De badkamer is uitgerust met een inloofdouche en een dubbel wastafelmeubel. De ruimte wordt verwarmd met vloerverwarming en een extra wandradiator.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming m.u.v. het toilet en de slaapkamers.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot een grote slaapkamer en een zolder. In de slaapkamer ligt een laminaatvloer.

Op de zolder is veel bergruimte en zit de aansluiting van de cv-ketel (Nefit 2015). Ook zit er een boiler die i.c.m. de cv-ketel werkt en de zonnecollectoren. In een aparte bergruimte bevindt zich de omvormer van de 30 zonnepanelen.

B&B / Dubbele bewoning

Direct aan de woning bevindt zich de B&B mét vergunning! Uiteraard kan dit deel ook gebruikt worden voor dubbele bewoning.

De B&B is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing, met een eigen cv-ketel (Nefit 2018) en vloerverwarming. Op het dak liggen 8 extra zonnepanelen, deze zijn gehuurd.

De woonkamer en keuken bevinden zich in een open ruimte. Er is voldoende ruimte voor een leuke zit en eethoek. De ruimte wordt extra verwarmd met een pellet kachel.

De keuken is een rechte wandopstelling en voorzien van keramische kookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser.

Vanuit de openruimte heb je toegang tot een halletje waar de badkamer, het toilet en de eerste slaapkamer zich bevinden.

De badkamer heeft een dubbel wastafelmeubel, inloofdouche en wandradiator.

De slaapkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer en lichte wandafwerking.

Eerste verdieping

Middels een trap is de eerste verdieping te bereiken waar zich nog een extra ruime slaapkamer bevindt en een zolderruimte.

Buitenruimte

Het perceel is volledig omringd door groenvoorzieningen en weides inclusief een riante overkapping met buitenstroom en drie stallen. De grote schuur is voorzien van een betonvloer en stroom, ideaal voor opslag of werkruimte.

Een bijzonder element is het café dat geplaatst is in de grote schuur. Deze is voorzien van een apart toilet, laminaat vloer en grote bar.

De woning is energiezuinig dankzij 38 zonnepanelen (waarvan 30 in eigendom en 8 gehuurd) en grotendeels dubbele beglazing. De B&B heeft HR++ beglazing.









































































Bijzonderheden van deze woning:

- Vrijstaande woonboerderij op riant perceel
- Twee zelfstandige woongedeeltes met eigen, moderne voorzieningen
- Perceel van 7.222 m² met groenvoorziening rondom
- 38 zonnepanelen
- Vloerverwarming in beide woongedeeltes
- Twee luxe keukens met moderne apparatuur
- Pellet kachels in beide woonkamers
- Drie stallen
- Schuur met betonvloer en stroom
- Café met pellet kachel, apart toilet en grote bar
- Riante overkapping met buitenstroom
- Gastank op binnenplaats
- Ideaal voor dubbele bewoning en boerderijactiviteiten

Grensweg 9 in Stramproy is een zeldzame kans voor wie groots en veelzijdig wil wonen!

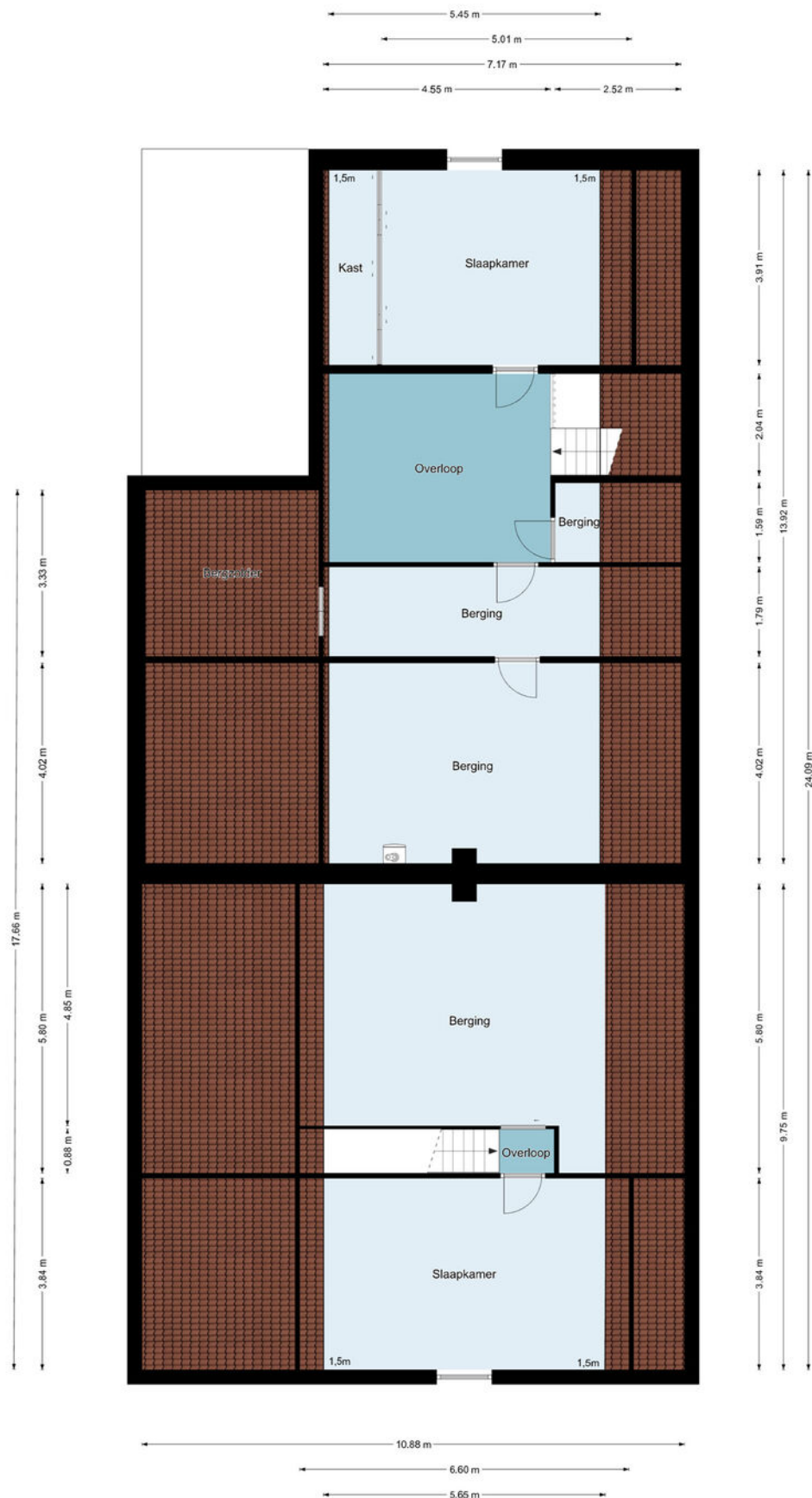
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

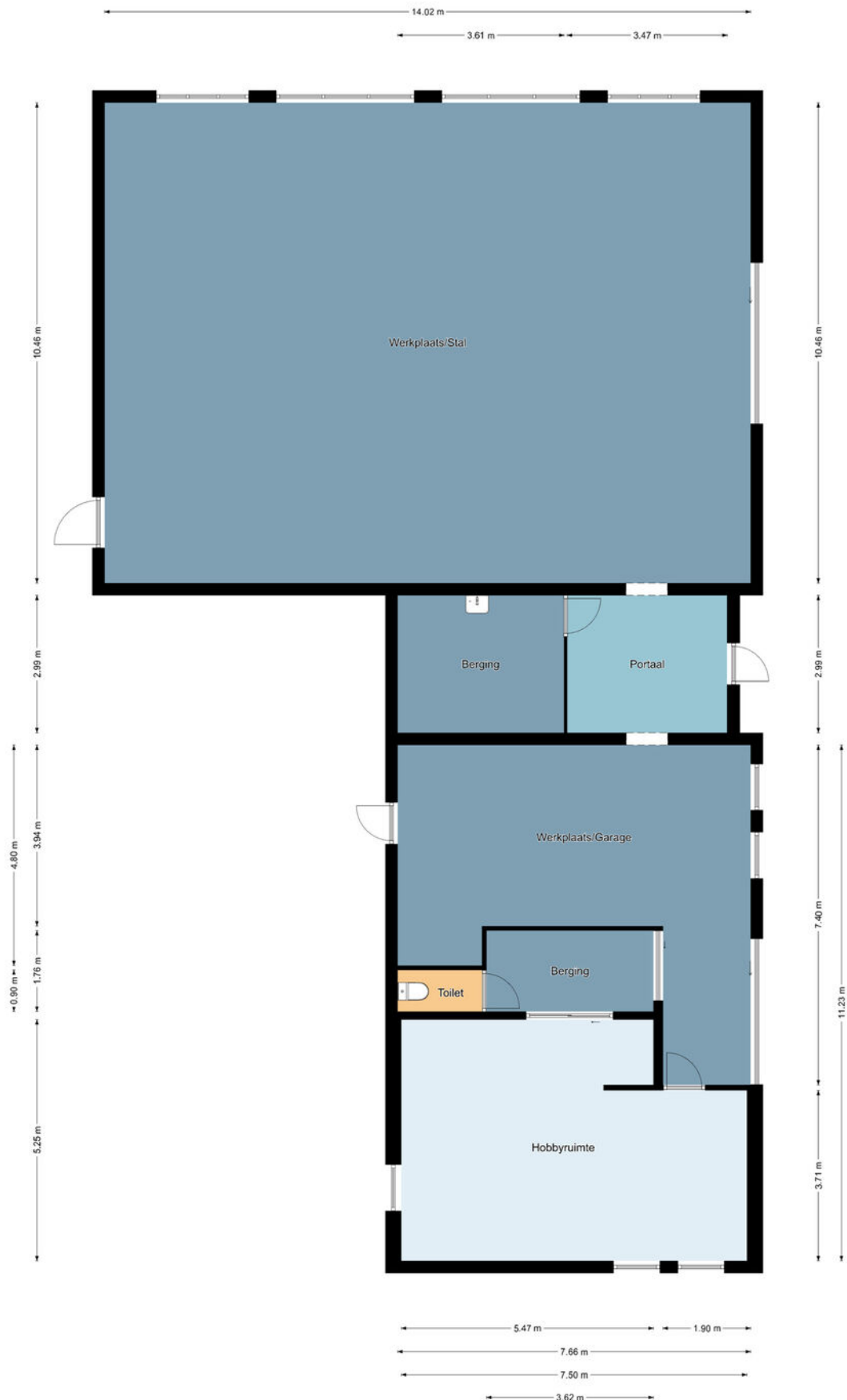
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

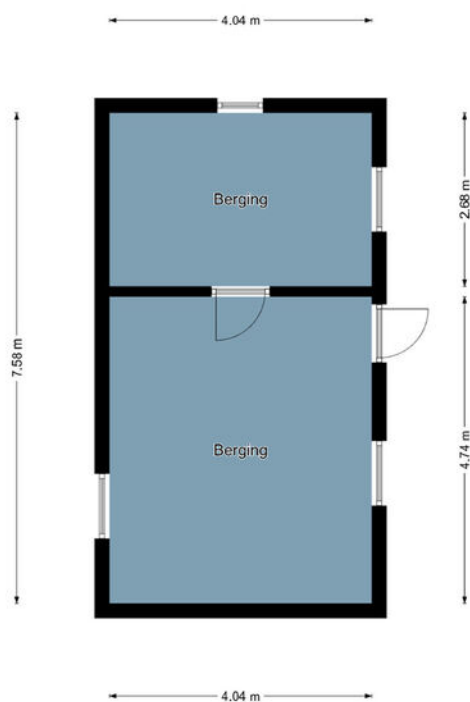
Plattegrond



Bijgebouw

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MakeRS Vastgoedpromotie

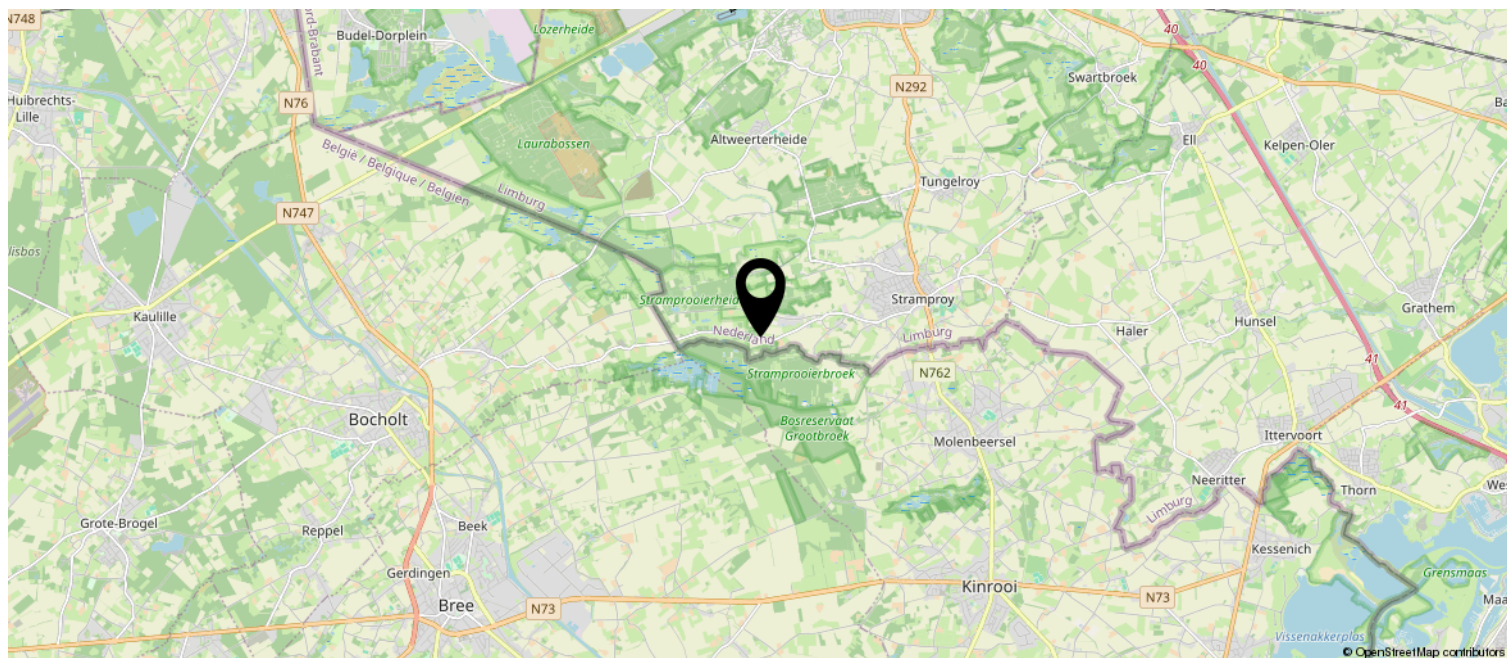
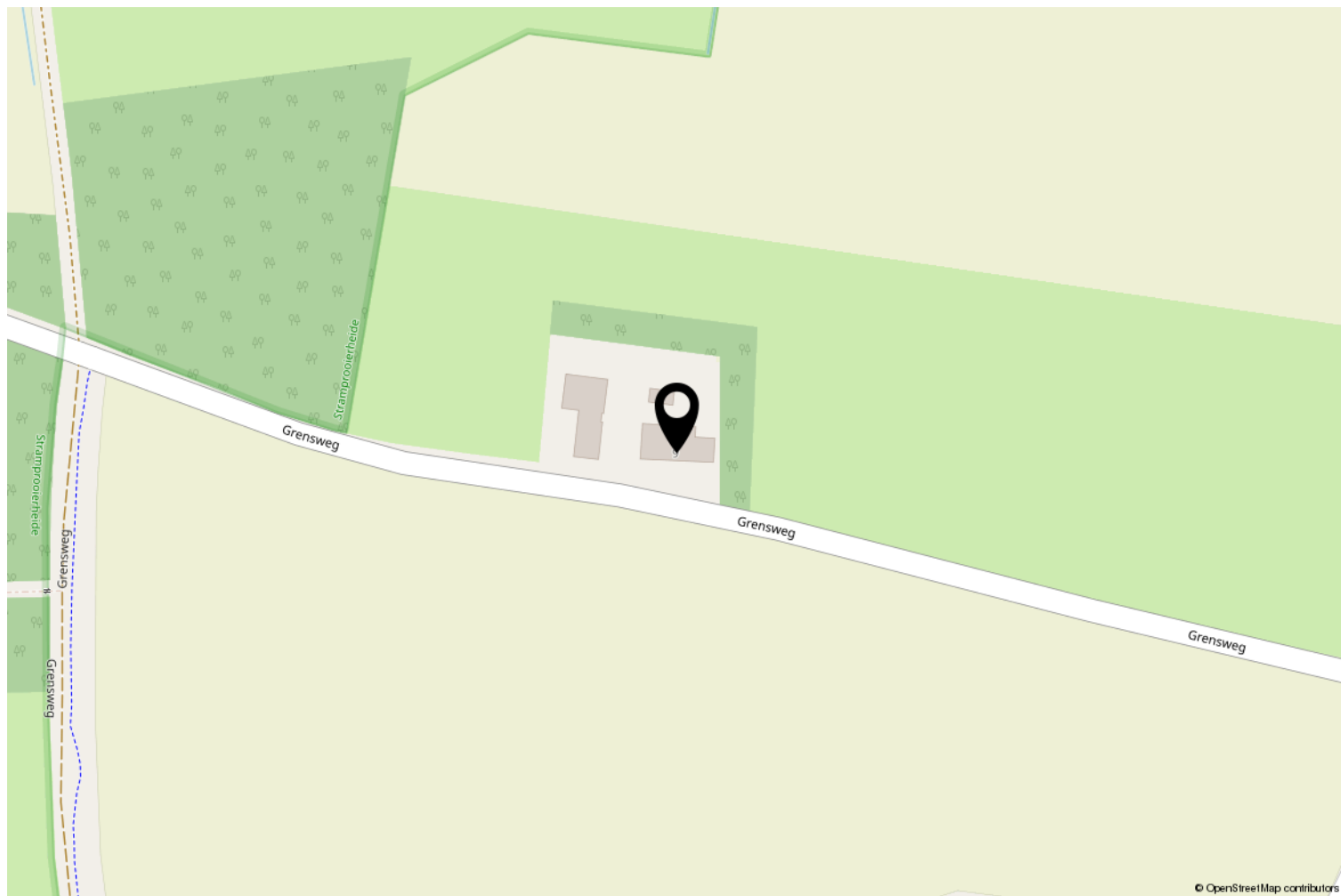
Plattegrond



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Stramproy

Sectie G

Perceel 735

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.

kadaster



Wetenswaardigheden

- Kosten verkopend makelaar

De eigenaar van dit object heeft ons, als deskundige partij, opdracht gegeven om de verkoop van zijn woning voor te bereiden en te realiseren. Voor de koper heeft dit uiteraard geen financiële consequenties. U als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door u gewenst een eigen deskundige in te schakelen.

- Mondelinge overeenkomst

Koper en verkoper kunnen aan een mondelinge koopovereenkomst geen rechten ontlenen. Verkoper behoudt zich het recht het woonhuis te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Koper en verkoper zijn gehouden aan deze koopovereenkomst nadat deze door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld.

- Bedenktijd

Koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. 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 geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is op:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

eindigt de bedenktijd op:

Donderdag 24.00 uur
Vrijdag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Woensdag 24.00 uur

- Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen zes weken na het bereiken van de schriftelijk bevestigde overeenstemming, een harde bankgarantie te doen stellen in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

- Biedingstermijn

Het kan zijn dat de woning verkocht wordt met een biedingstermijn. Dit houdt in dat elke kandidaat de mogelijkheid krijgt om eenmalig een bod uit te brengen binnen een bepaald termijn. Na dit termijn worden alle biedingen verzameld en voorgelegd aan de verkoper. De verkoper kan dan zijn gunning uitspreken.

- Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid jegens ongeacht wie voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle gegevens en eventuele plattegronden in deze brochure zijn zo correct mogelijk weergegeven zodat kandidaten zich kunnen oriënteren op het betreffende woonhuis. Voor de juistheid van de maatvoering kan desondanks niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens bouw of verbouw is afgeweken van bouwtekeningen die ons ter beschikking zijn gesteld. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat brochures indicatief zijn. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

OVER ONS

LAENEN MAKELAARDIJ is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

DUIDELIJK — FLEXIBEL — BETROKKEN — DAADKRACHTIG — BEREIKBAAR!



ONS TEAM

Stephan Laenen



VBO Makelaar, SCVM
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 7438

Catherine Barker



Makelaar (A-RMT)

info@laenen.nl
0495 450 680
06 1365 4973

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij VBO stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!



Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | info@laenen.nl
www.laenen.nl