

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**DE KLEFFEN 1
OVERLOON**

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1979
Woonoppervlakte	ca. 192 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte(n)	Ca. 17 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	Ca, 30 m ²
Externe bergruimte(n)	Ca. 72 m ²
Inhoud	Ca 793 m ³

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige woning. Met douche aansluitend aan slaapkamer.
- Extra ruimte voor kantoor / werkplek / hobbyruimte. Ideaal voor actieve mensen die inpandige ruimte zoeken.
- Unieke ligging in Overloon, direct aan bosrand, en toch met voorzieningen op loopafstand.
- Ruime groene tuin met volop privacy en genietplekken, mede door tuinkamer.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

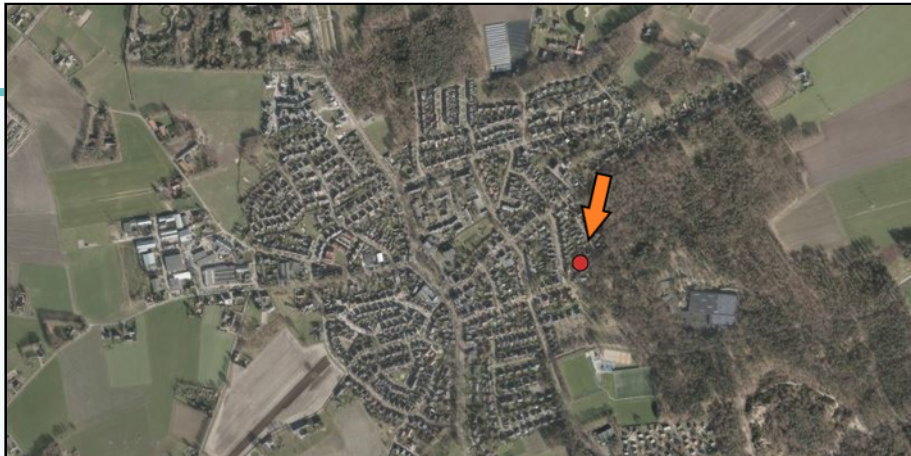
Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Fraai aan bosrand gelegen royale vrijstaande woning met garage en hobbyruimte.

Vraagprijs € 635.000 k.k.

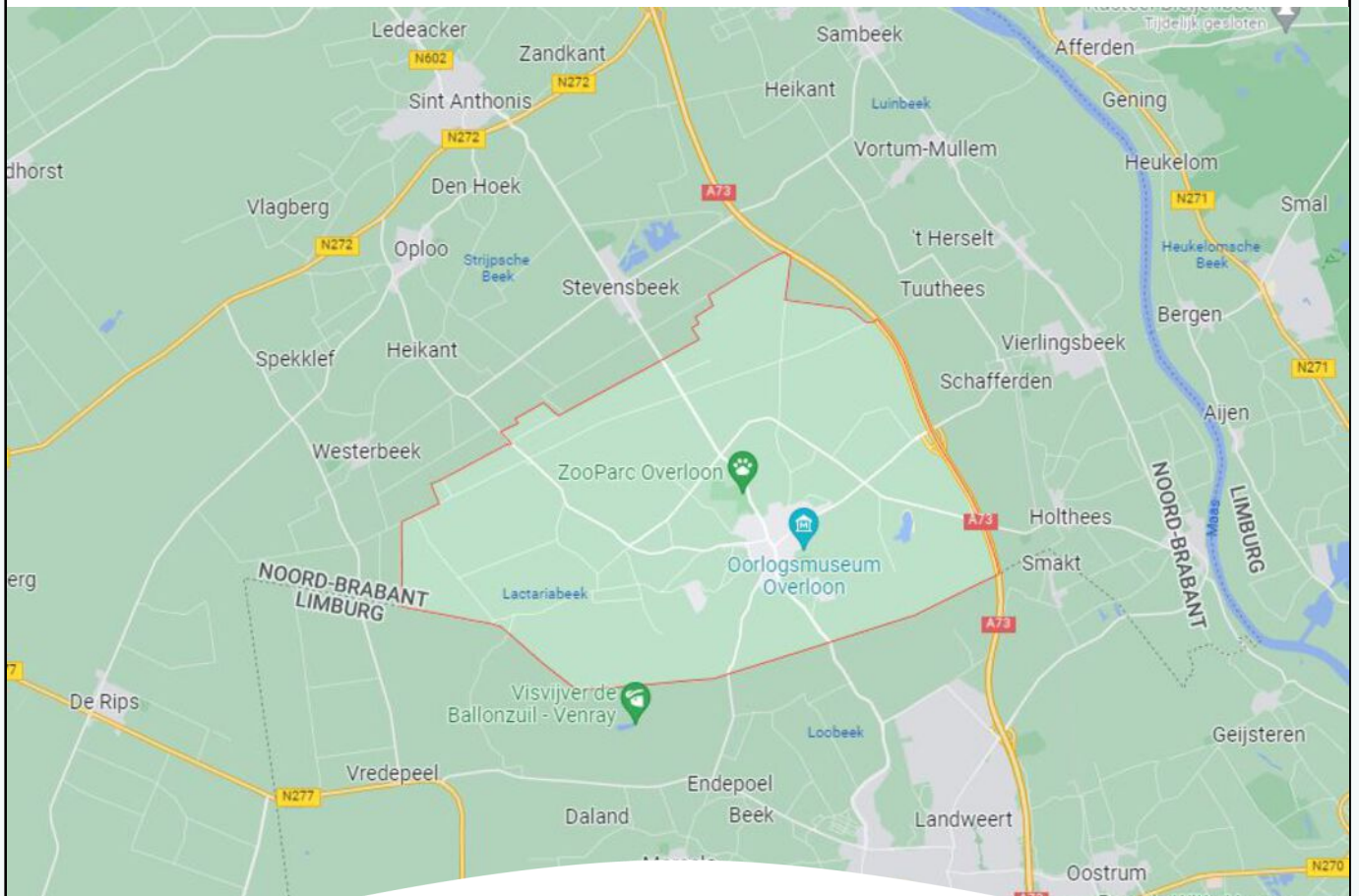
Aanvaarding in overleg



Ligging

De Kleffen 1 in Overloon is rustig gelegen op ca. 250 meter afstand van de verbindingsweg tussen Overloon en de op- en afrit nummer 7 van snelweg A73. Met op loopafstand het uitgestrekte bosgebied de Overloonsche Duinen en recreatieplas Het Schaartven. Door onder andere de toeristische trekpleister, het Oorlogsmuseum, golfbaan en Zoo Parc Overloon een levendige dorpskern met verrassend veel voorzieningen.

Grotere plaatsen in de omgeving zijn Venray (ca. 5 km) en Boxmeer (ca. 10 km). Zowel Nijmegen als Venlo zijn binnen een half uur bereikbaar. Het treinstation Vliersbeek ligt op minder dan 3 km.





Algemeen

De royale, vrijstaande woning met garage en hobbyruimte is gelegen in de bebouwde kom van Overloon aan de Kleffen 1. De directe ligging aan de bosrand, doch korte ligging tot het centrum van Overloon met diverse (dagelijkse)voorzieningen maakt de locatie heerlijk, divers wonen!





Indeling begane grond

U betreedt de woning middels de voorentree. De hal is voorzien van schoon metselwerk wanden, een authentieke leistenen vloer en vaste trap naar de 1e verdieping. Middels de hal bereikt u de slaapkamer en keuken en treft u tevens de meterkast.





De moderne, in 2021 verbouwde leefkeuken is voorzien van stucwerkwallen, parketvloer en een L-opstelling inbouwkeuken met diverse, luxe inbouwapparatuur zoals o.a. een koelkast, vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat en een ingebouwde afzuigkap.





Woonkamer

De riante woonkamer is voorzien van een houten vloer, stucwerkwallen en een rustieke balkenplafond.

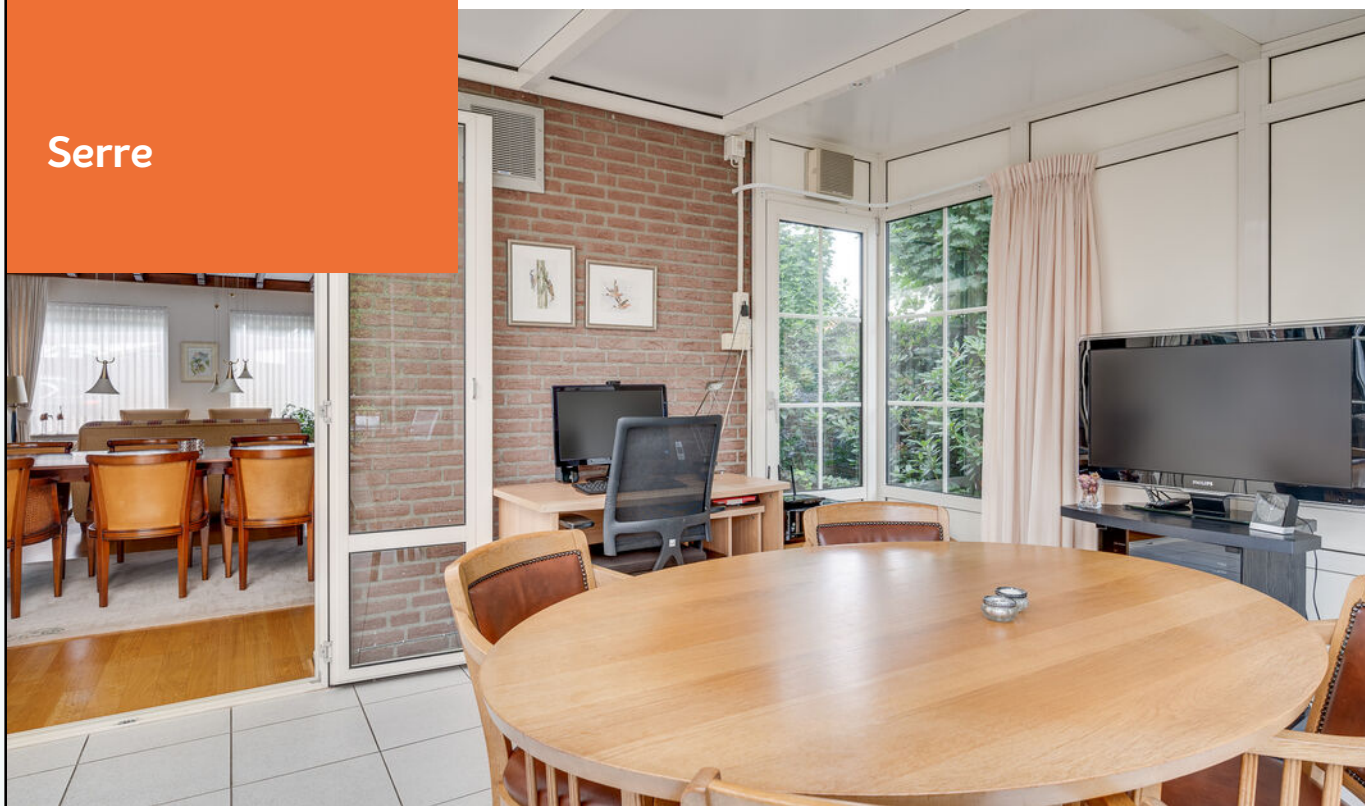
De aanwezige, dubbel openslaande deuren bieden toegang tot de serre/tuinkamer welke is voorzien van vloerverwarming, cv en zonnescermen. De aangrenzende veranda is voorzien van (dak)screen en biedt u een prachtig uitzicht over de groene tuin. Optimaal genieten!





DE KLEFFEN 1 OVERLOON

Serre



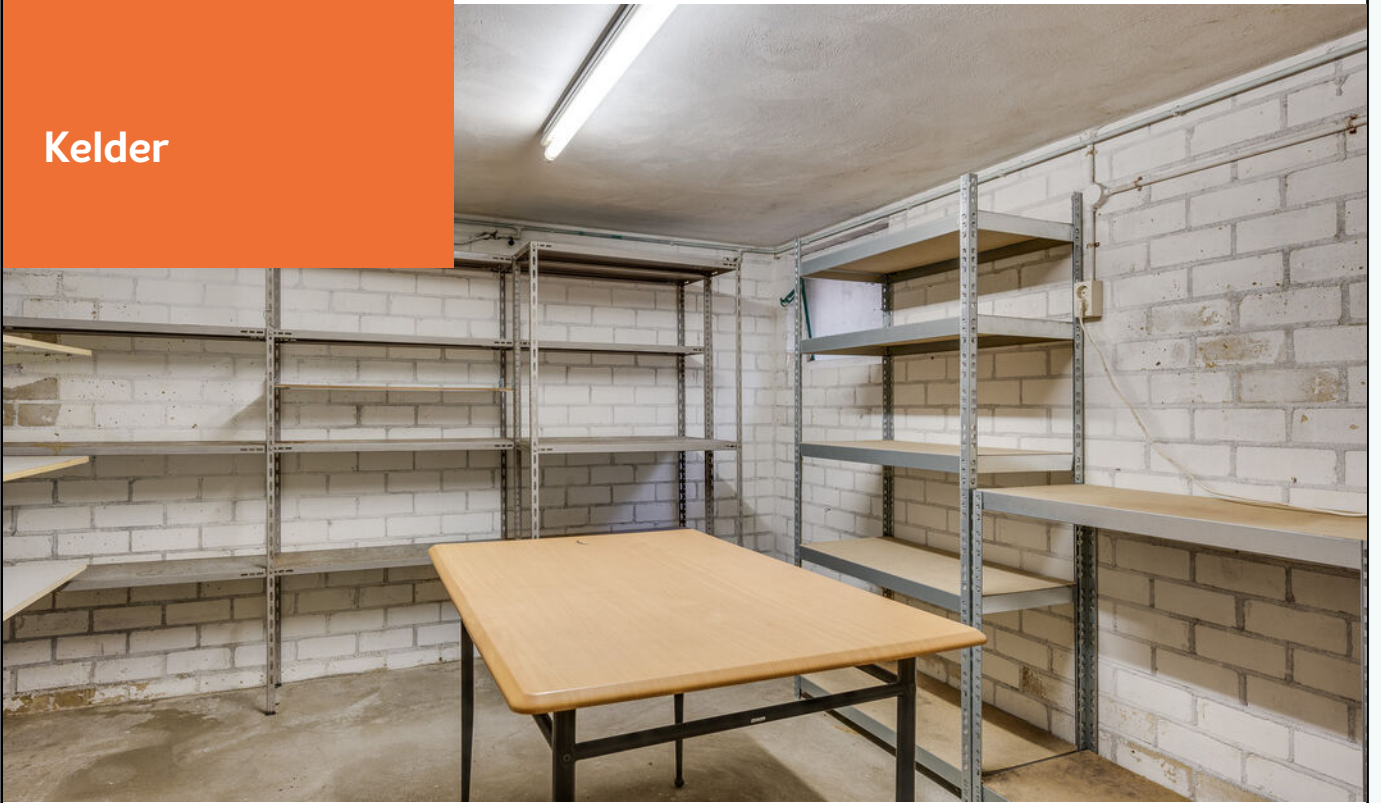
Achterhal

De achterhal is voorzien van tegelvloer, witgoedaansluitingen, stortgootsteen en biedt toegang tot de kelder en een separate toiletruimte voorzien van douche en toilet.

Via het aanwezige luik is middels een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.



Kelder





Toiletruimte

De separate toiletruimte staat in verbinding met de achterhal en slaapkamer en bestaat uit drie aparte gedeeltes waarvan één gedeelte is voorzien van toilet met fonteintje, één gedeelte van een douche en één gedeelte van een wasmeubel.



Slaapkamer



Plattegrond begane grond

De Kleffen 1, Overloon Begane Grond





Indeling 1e verdieping

Middels de vaste trap in de hal bereikt u de overloop op de 1e verdieping. De overloop is voorzien van een luik met vlizotrap welke toegang biedt tot de bergzolder. De bergzolder is voorzien van cv Remeha HR combi ketel (ca. 2021) en in gebruik voor opslagdoeleinden.

Vanaf de overloop zijn de drie ruime slaapkamers bereikbaar. Één van de slaapkamers is voorzien van wastafel en één van de slaapkamers is momenteel in gebruik als hobbyruimte en biedt toegang tot de aangrenzende badkamer.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van toilet, douche, bad en wastafel.





DE KLEFFEN 1 OVERLOON

Badkamer



Plattegrond 1e verdieping

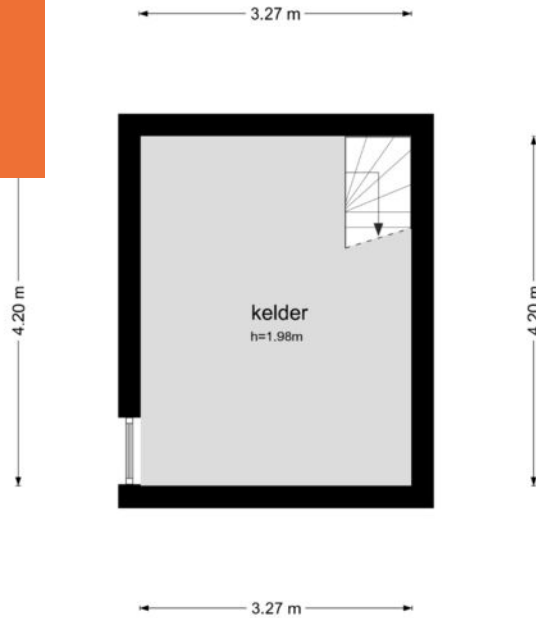
De Kleffen 1, Overloos Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

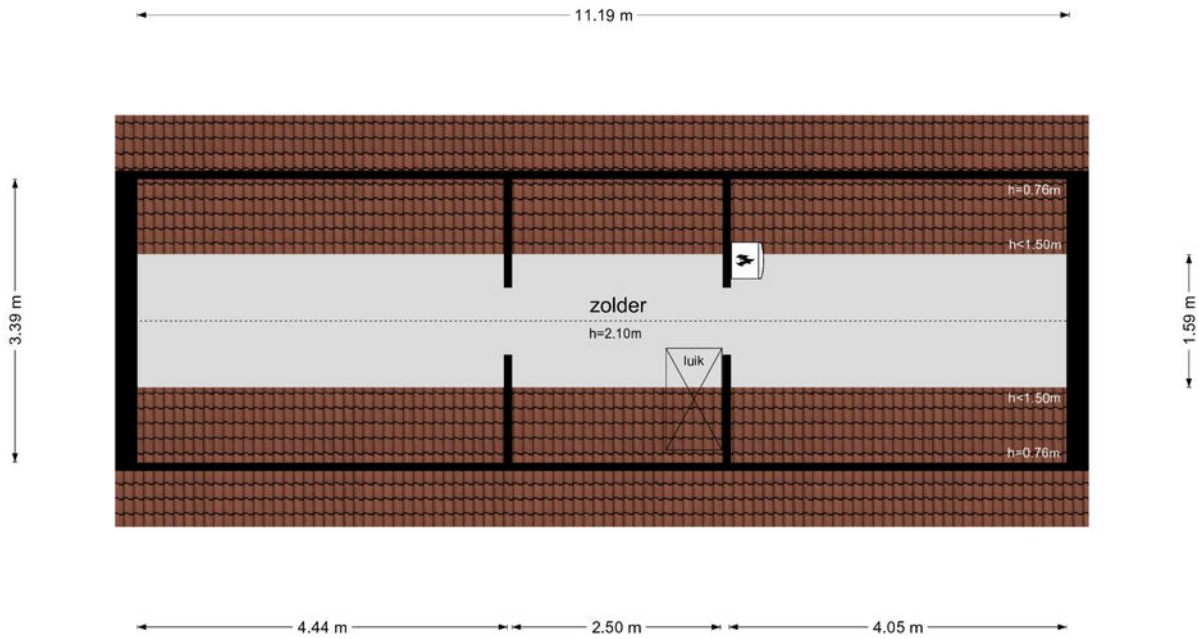
Plattegrond Kelder/zolder

De Kleffen 1, Overloon Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De Kleffen 1, Overloon Tweede Verdieping



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



Garage met opslagruimte

De garage is opgetrokken uit steen, volledig geïsoleerd en voorzien van rolluiken, cv, elektrische overheaddeur, krachtstroom en een waterpomp.

De separate opslagruimte, welke grenst aan de garage, is opgetrokken uit sandwichpanelen, steense muren, bitumen dakplaten en een klinkervloer.

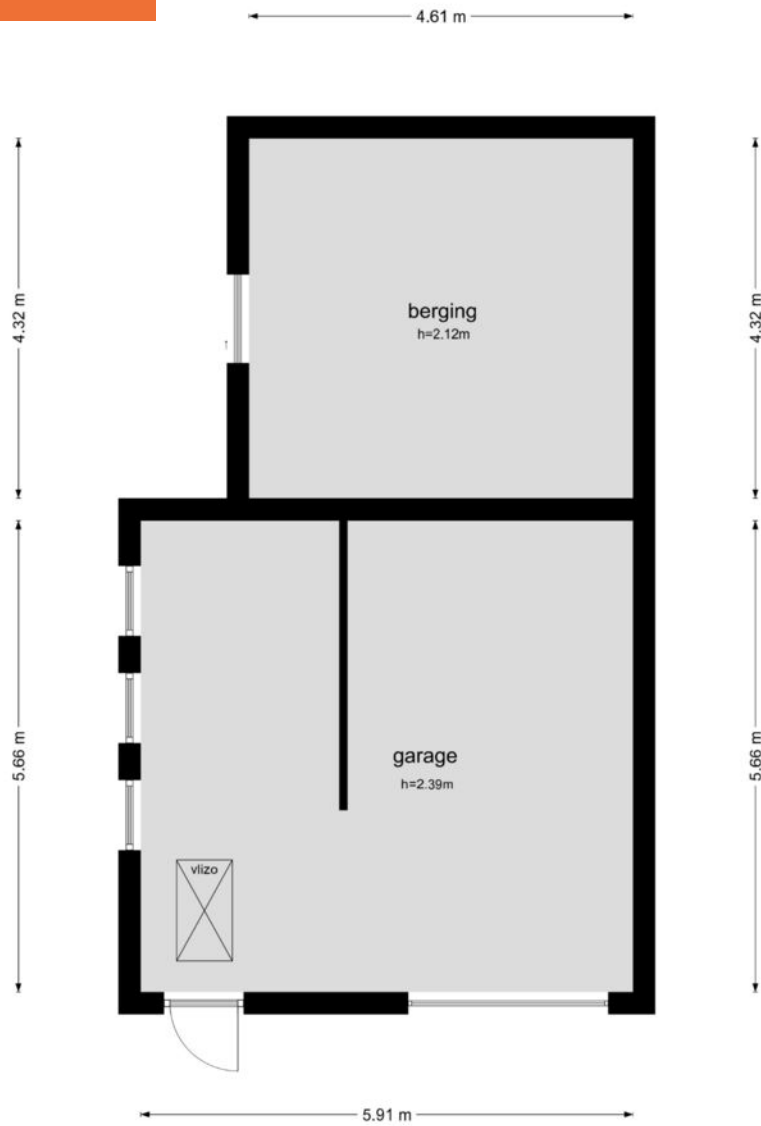


Separate opslag



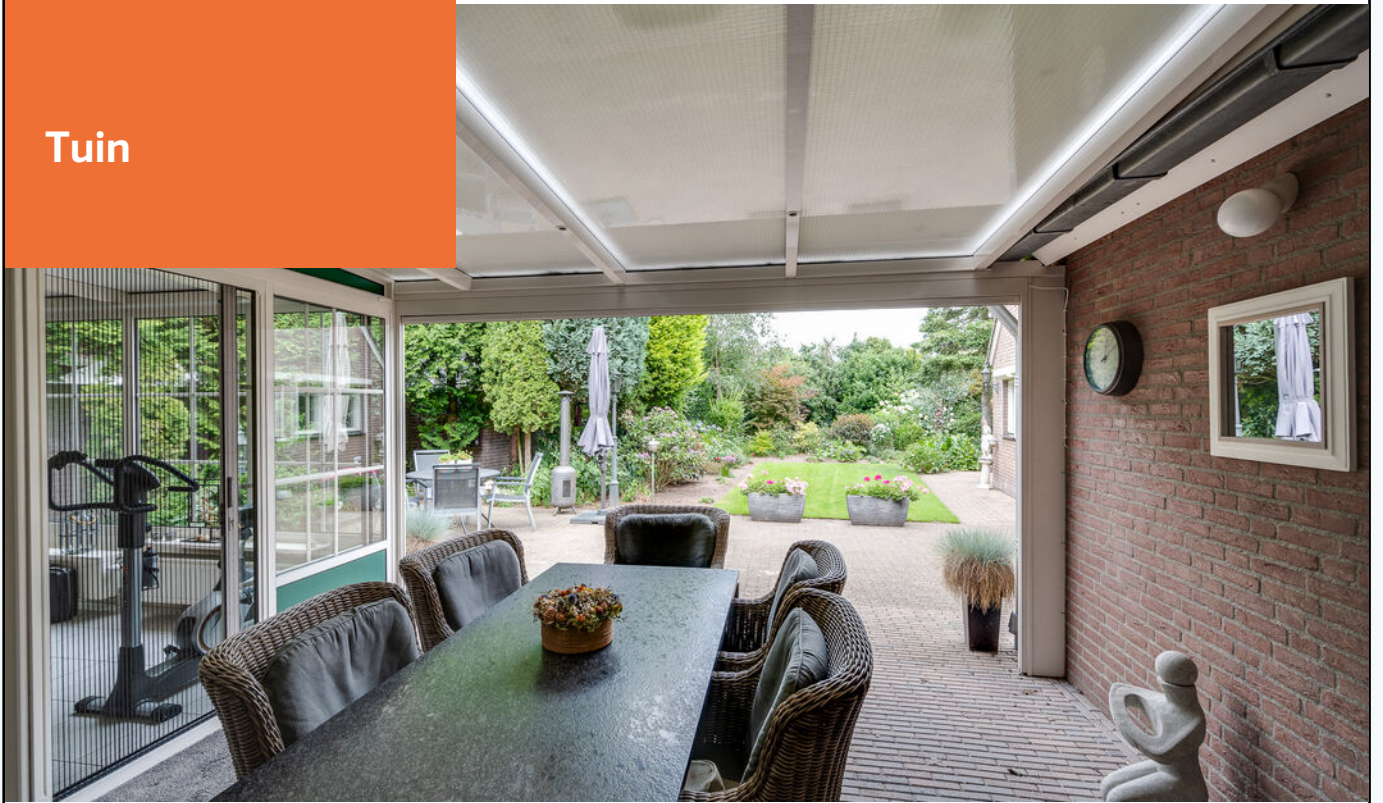
Plattegrond garage

De Kleffen 1, Overloos Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tuin

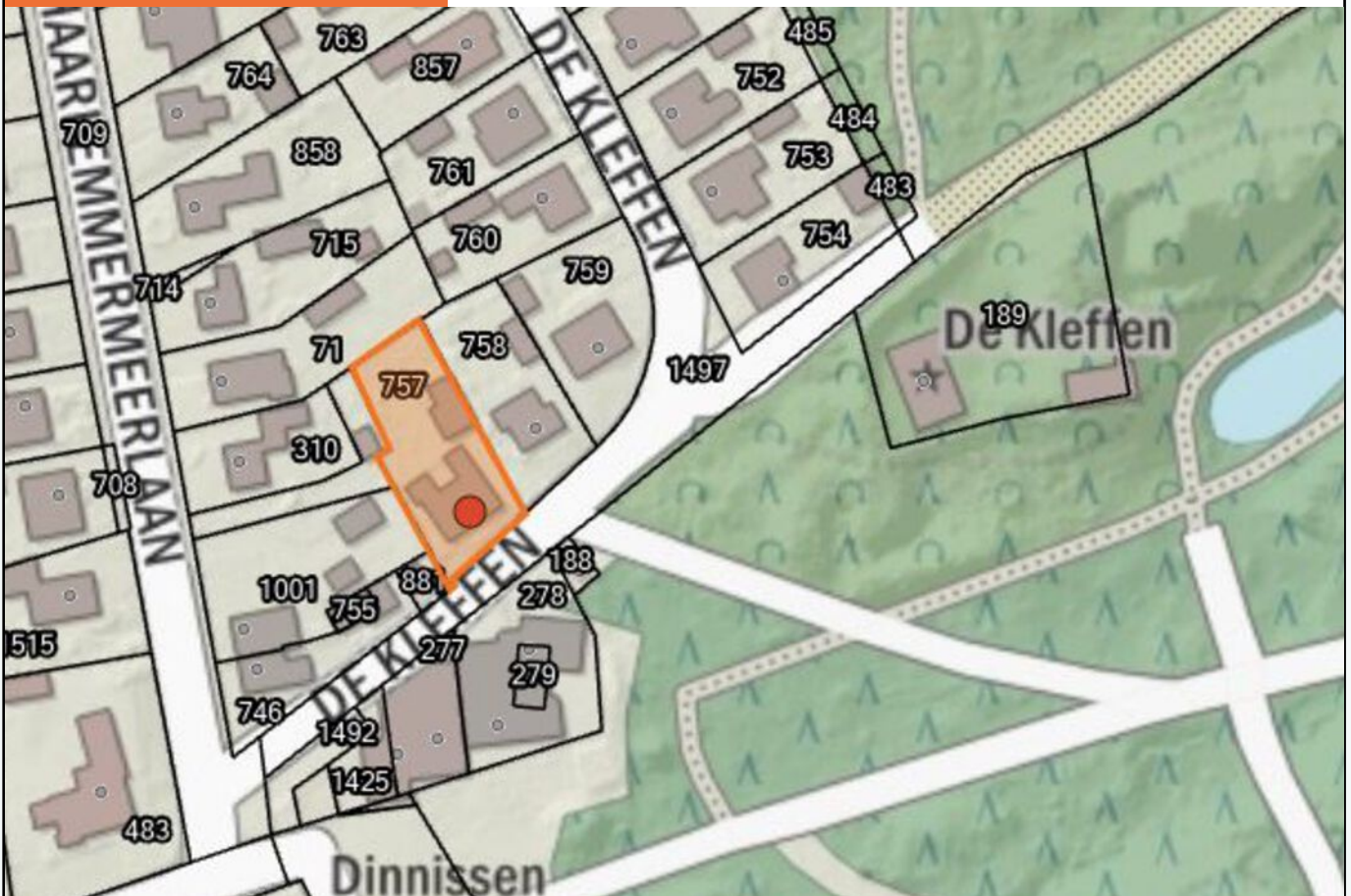




DE KLEFFEN 1 OVERLOON

Kadaster

De Kleffen 1 is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie I, nummer 757 met een grootte van 695 m².



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,

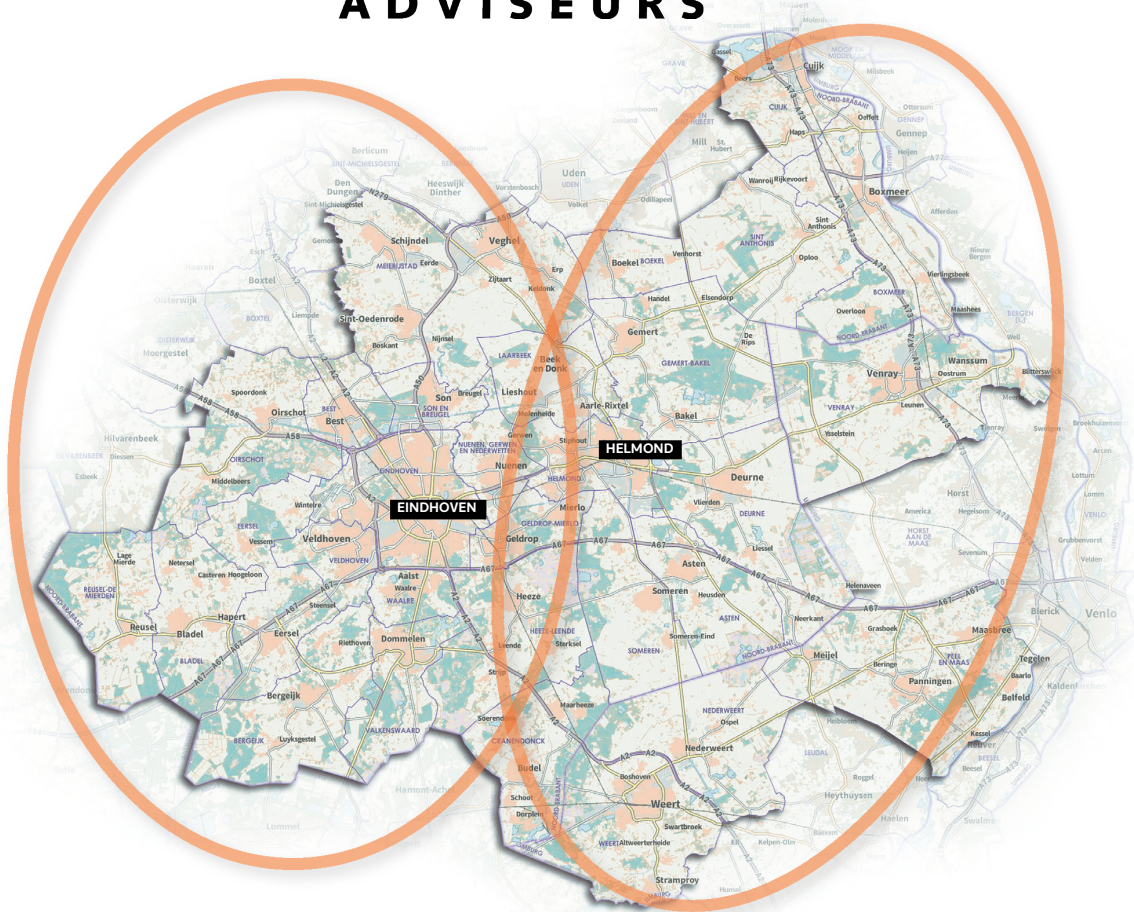


Eric Verbruggen
06 51 58 92 25
eric@heuvel.nl

DE KLEFFEN 1 OVERLOON

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U