

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



BROEKSTRAAT 2
OPLOO

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1910
Woonoppervlakte	246 m ²
Overige inpandige ruimte	255 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	54 m ²
Externe bergruimte	123 m ²
Inhoud	1810 m ³

Bijzonderheden

- Langgevelboerderij met uitzonderlijk uitzicht over een prachtige weide zonder bebouwing;
- Paardenliefhebber? Grote stal aanwezig, ideaal voor het houden van paarden of andere dieren;
- Riante en karakteristieke langgevelboerderij met circa 250 m² woonoppervlak en 5 slaapkamers;
- Levensloopbestendig: 3 slaapkamers én een badkamer op de begane grond;
- Vrij uitzicht over de landerijen zonder achterburen, met een fraaie landelijke ligging aan een rustige straat;
- 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.



Karakteristieke langgevel woonboerderij met paarden /kleinvee-faciliteiten en levensloopbestendig wooncomfort op een uitermate ruim perceel meer dan 1 hectare met prachtig wijds uitzicht zonder bebouwing, een uniek Buitenstate object welke zich niet vaak voordoet!

Vraagprijs € 850.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

BROEKSTRAAT 2 OPLOO





BROEKSTRAAT 2 OPLOO

Algemeen



Droomt u van vrij wonen in het groen, met ruimte voor uw gezin én uw paarden en/of kleinvee? Dan is deze unieke woonboerderij aan de Broekstraat 2 in Oploo precies wat u zoekt.

Gelegen in het prachtige buitengebied, met weids uitzicht over de landerijen zonder bebouwing aan de achterzijde, biedt deze karaktervolle woning alles voor een comfortabele én landelijk woonomgeving. Met een woonoppervlakte van circa 250 m², een grote paardenstal van circa 100 m² met volop buitenruimte is dit een buitenkans voor wie ruimte, rust en functionaliteit zoekt. Of u nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, een plek voor uw paarden, of een levensloopbestendige woning in een groene omgeving — deze woonboerderij met uitzonderlijke binnenruimten biedt het allemaal.





Zodra u het erf op komt rijden ziet u de ruimtelijkheid van het perceel waaronder royale parkeergelegenheid. Doorlopend naar de woning bereikt u de hal aan de voorzijde van de woning.

Indeling



Begane grond Hal & Living:



Vanuit de hal bereikt u de royale living. De tegelvloer die vanuit de hal doorloopt is geheel voorzien van vloerverwarming. U kunt in deze ruimte zowel een grote zithoek als eethoek opstellen met fijn open contact met de achtertuin en toegankelijk via schuifpui.

De kachel zorgt naast voor optimale warmte ook voor gezelligheid in de koude wintermaanden.





BROEKSTRAAT 2 OPLOO





Via stijlvolle schuifdeuren gaat u naar de keuken die in 2014 geheel vernieuwd is.

Naast een kookeiland/ eetbar heeft u nog een flinke kastenwand. Natuurlijk is deze fraaie keuken v.v. alle inbouwapparatuur die u maar wenst.

Keuken



Slaapkamers



Aan de andere zijde van de hal betreedt u de “slaapvleugel”. Hier zijn 3 verrassend royale slaapkamers en een complete badkamer gelegen.

De badkamer is tevens en suite uitgevoerd en vanuit de master-bedroom aan de achterzijde van deze langgevelboerderij gelegen. Om een goede indruk van de fijne afmetingen van deze slaapkamers te verkrijgen verwijzen wij graag naar de bijgevoegde indelingsplattegronden.





BROEKSTRAAT 2 OPLOO





De frisse, lichte badkamer is voorzien van een ligbad, een dubbele vaste wastafel en douche gelegen aan de achterzijde van de woning en tevens en suite uitgevoerd met de master-bedroom.

Badkamer



Bijkeuken

Vanuit de hal heeft u toegang tot de bijkeuken. Deze bijkeuken biedt extra ruimte, ruime elektrapunten en toegang via een tussenportaal.





Zodra u de slaapvleugel gepasseerd bent komt u in een zeer ruime inpandige garage met vaste trap naar uitzonderlijk grote open zolder welke voor veel doeleinden te gebruiken is.

Deze garage is voorzien van ruim daglichtinval vanwege de aanwezige raamkozijnen rondom, een schuifdeur aan de voorzijde (afsluitbaar) en dubbelde deuren aan de achterzijde richting de stal en de weide aan de achterzijde van de woning. Uitermate praktisch in gebruik en uitzonderlijk groot van opzet, deze ruimte is tevens mogelijk om bij de woonruimte betrokken te worden

Zolder en Inpandige garage



Eerste verdieping

Vanuit de keuken betreedt u een hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich nogmaals 2 zeer royale slaapkamers, tevens bevindt zich op deze verdieping de opstelling van de C.V.-ketel.

Deze verdieping biedt u wederom talloze indelings- en gebruiksmogelijkheden, zo kunt u hier ook meerdere slaapkamers creëren eventueel in combinatie met de zolder van de huidige inpandige garage. De ruime functionaliteit en mogelijkheden, mede gelet op de aanwezige oppervlakte, is wat deze langgevelboerderij mede uitzonderlijk maakt.





BROEKSTRAAT 2 OPLOO

Tuin



Via een fraaie terrasoverkapping aan de achterzijde, gelegen aan de achterdeur betreedt u via grotendeels verhard terrein de achterplaats, oprit en een gazon. Maar ook een moestuin met daarachter gelegen een prachtig weiland waar tevens de mogelijkheid bestaat kleinvee of paarden te houden op hobbymatige basis, de afwezigheid van achterburen en deze prachtige landelijke ligging bieden een uitzonderlijke kans voor een ieder welke rust, ruimte en landelijk wonen wenst!

Aan de achterzijde bevindt zich een open bergingsruimte voor veel extra opslagmogelijkheden. de linkerzijde bevindt zich een de royale stal van circa 100 m², verdeeld in compartimenten zoals bergings-, opslagruimte en diverse vee ruimten met toegang tot de achtergelegen weide. De bijgevoegde foto's geven u een goed beeld van deze prachtige buitenruimte waar rust en ruimte bij elkaar komen.





BROEKSTRAAT 2 OPLOO





BROEKSTRAAT 2 OPLOO





BROEKSTRAAT 2 OPLOO





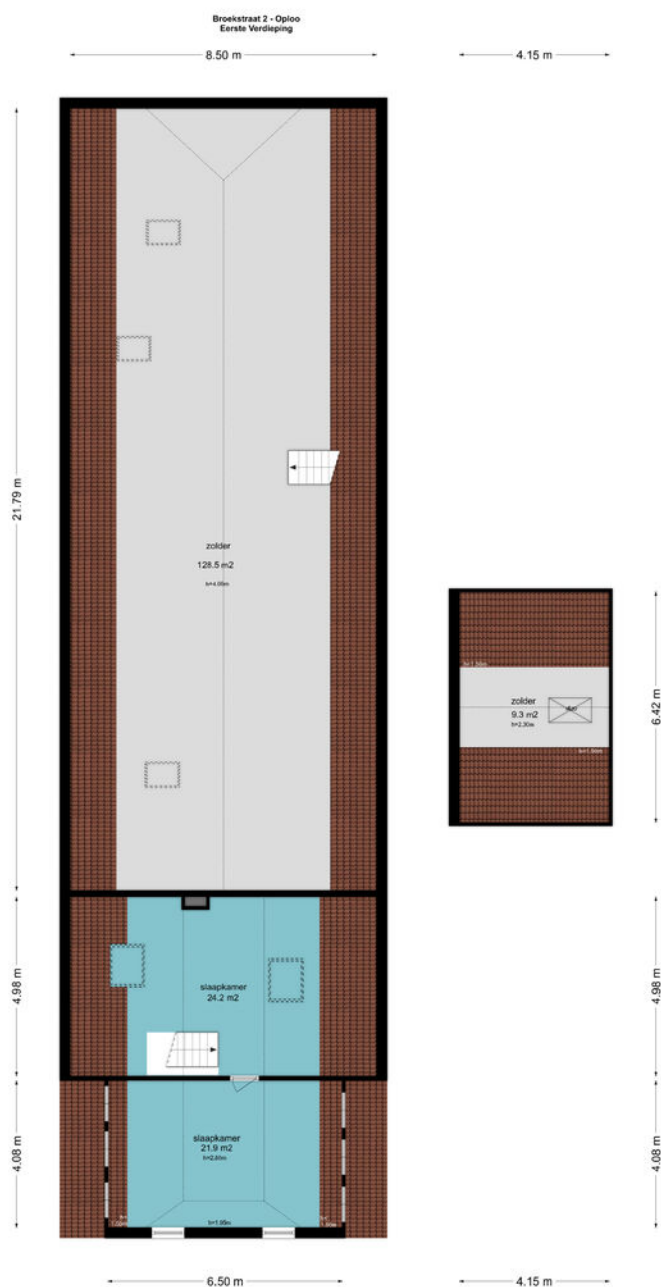
BROEKSTRAAT 2 OPLOO

Plattegrond Begane grond

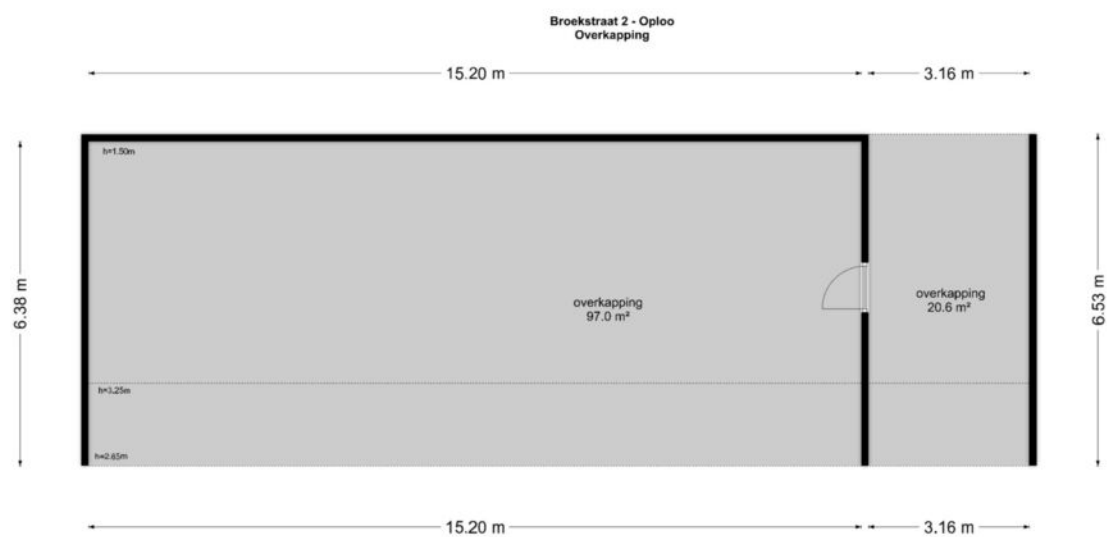


De plattegronden zijn getoetst op de afmetingen van de indicatie.
Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen van de indicatie overeenkomen met de werkelijke afmetingen.
© 2014 www.dijckhuis.nl

Plattegrond Eerste verdieping

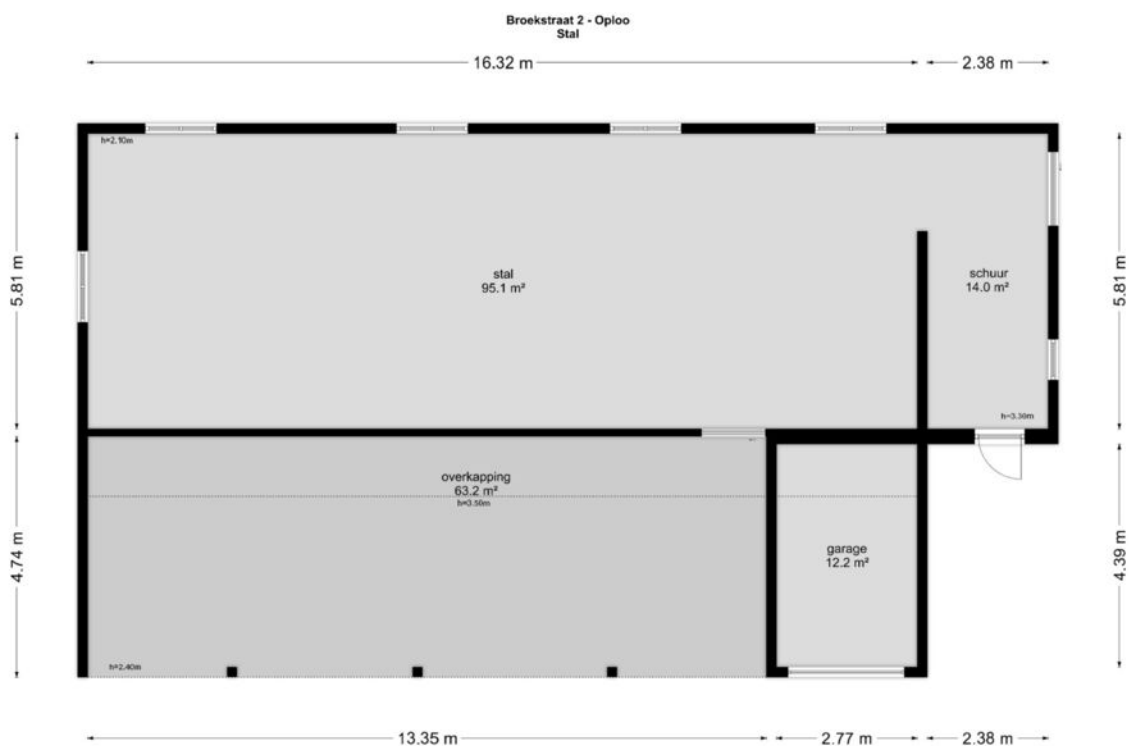


Plattegrond Bergingsruimte



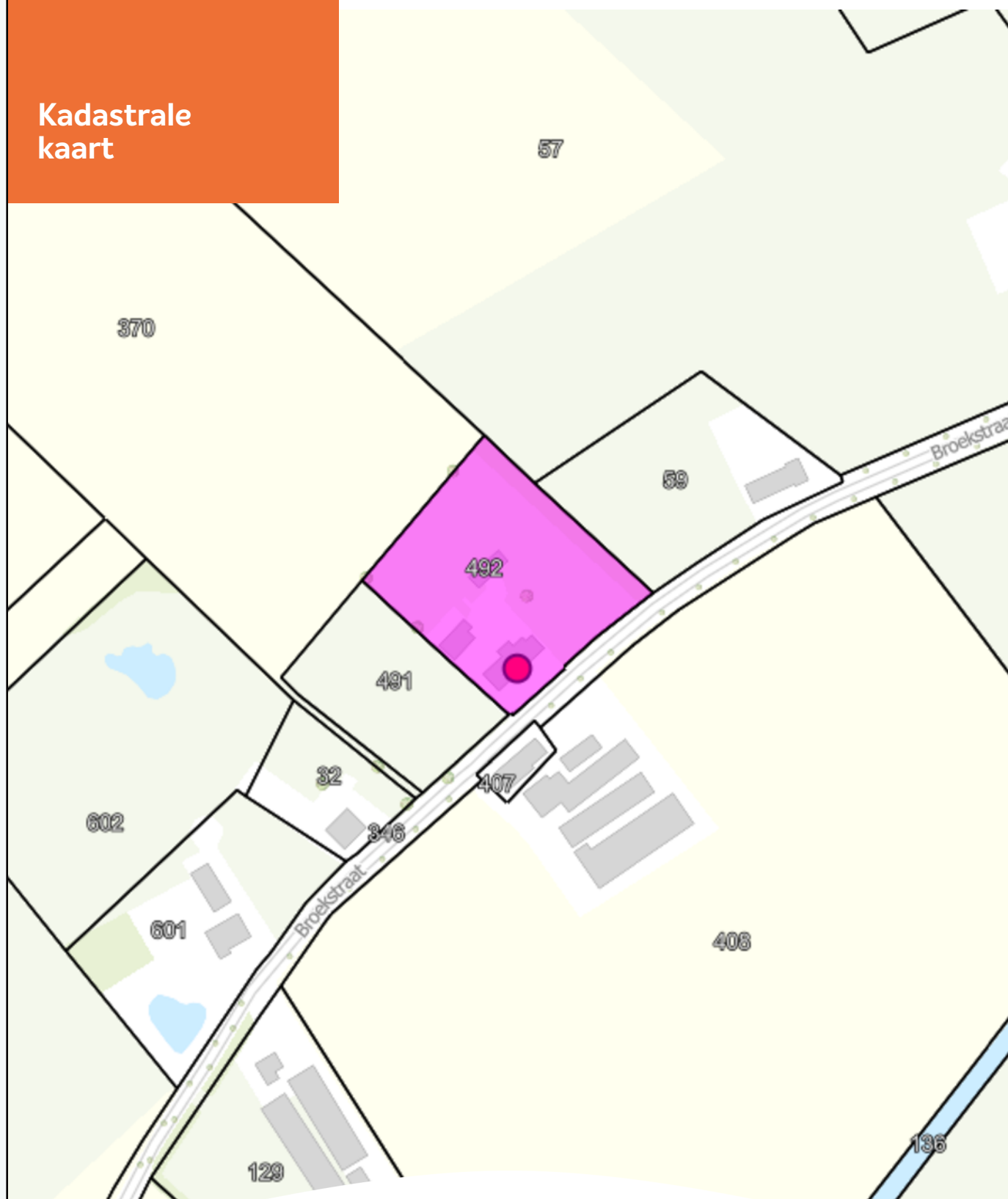
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijecten.nl

Plattegrond Stal



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

Kadastrale
kaart



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.

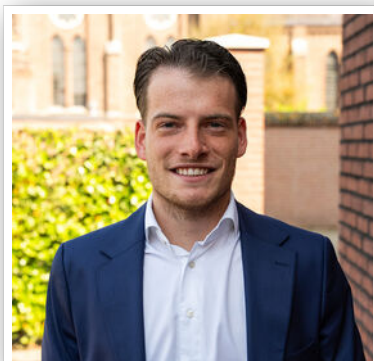
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning 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 wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

BROEKSTRAAT 2 OPLOO

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.



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.