

TE KOOP



Dijk 2
— *Ohé en Laak*

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van
vraag en aanbod. Dat is waar
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



—
Uw contactpersoon:

Stef Limpens

06-45123177

slimpens@aelmans.com

Unieke dijkwoning met uitzicht over de maasplassen!



- **Adres:** Dijk 2
6109 RB Ohé en Laak
- **Bouwjaar:** 1930
- **Inhoud woning:** circa 781 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 228 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 75 m²
- **Externe bergruimte:** circa 245 m²
- **Perceeloppervlakte:** 18.825 m²
- **Vraagprijs:** € 795.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg
- **Energie label:** B



Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis
- Bijgebouwen
- Huiskavel
- Voorzieningen en installaties
- Bestemmingsplan / Omgevingswet
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u



Liefhebbers van unieke locaties opgelet!

Geheel vrijblijvend bieden wij u deze vrijstaande dijkwoning aan, inclusief tweede verblijfsruimte en een ruime schuur met paardenstal. De locatie is werkelijk uniek, met een prachtig uitzicht over de Maasplassen en vrij uitzicht aan de achterzijde.

Het object is vrij gelegen op een royaal perceel van 1.88.25 hectare. Deze woning is uitermate geschikt voor het (hobbeymatig) houden van paarden en/of (klein)vee. Hier staan rust, ruimte en natuur centraal.

Bent u na het doornemen van de verkoopinformatie net zo enthousiast als wij? Neem dan gerust contact met ons op!



De begane grond

De entreehal is voorzien van karakteristieke deuren en plafonds en geeft toegang tot de bijkeuken met toilet, een kantoor en de woonkamer.

De bijkeuken is uitgerust met een keukenblok met koelkast en spoelbak. Daarnaast is er een wastafel met meubel en is het toilet met fonteintje vanuit hier bereikbaar.

De woonkamer is maar liefst circa 43 m² groot en reikt tot in de nok, waarbij de houten spanten in het zicht zijn gebleven. Dankzij drie dakramen is er veel lichtinval en bovendien is er een airco aanwezig. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het terras van circa 28 m², gelegen op het zuidwesten, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon.

Vanaf het terras heeft u een prachtig uitzicht over de Maasplassen en uw eigen perceel.











De eerste verdieping

Via een vaste trap in de hal bereikt u de eerste verdieping, waar zich een ruime slaapkamer met ensuite badkamer bevindt.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, toilet en een wastafel met meubel.

De slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning.



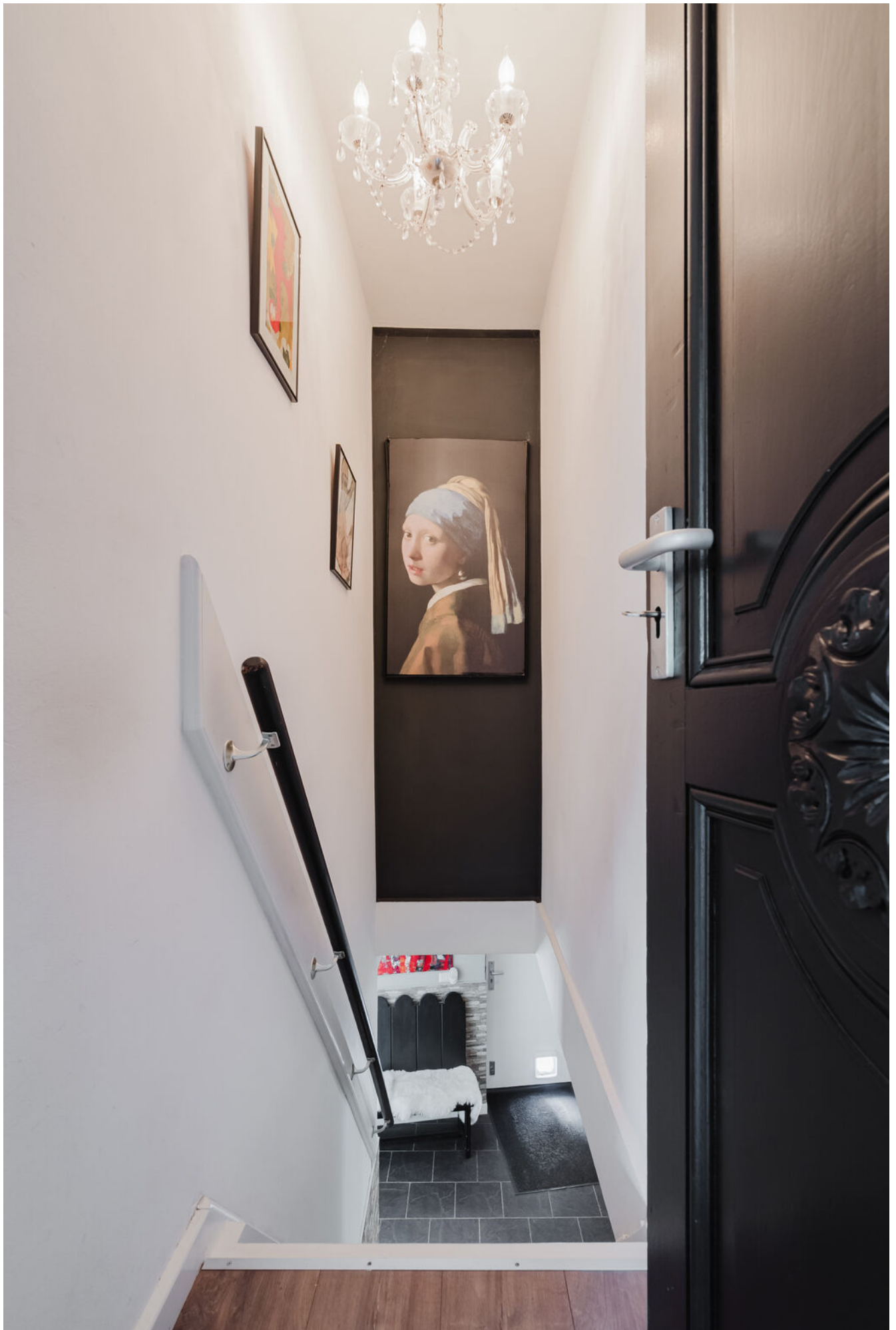


Souterrain / begane grond

Via een vaste trap vanuit de hal op de begane grond bereikt u het souterrain. Deze verdieping is tevens van buitenaf toegankelijk.

De hal is voorzien van inbouwkasten en biedt toegang tot de leefkeuken/zitkamer, twee slaapkamers en een badkamer. De moderne leefkeuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat, wasemkap, gootsteen, vaatwasser, koelkast, diepvries, oven en combi-magnetron. Vanuit deze ruimte heeft u directe toegang tot het terras met overkapping.

De twee slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 12,30 m² en 17,80 m². Eén van de slaapkamers beschikt over een eigen toilet met wastafel en meubel. De badkamer is volledig ingericht met een douche, wastafel met meubel en een toilet. De volledige verdieping is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

















Tuin

De woning beschikt over zowel een achtertuin als een zijtuin, fraai aangelegd en bereikbaar via het souterrain. Het hoogteverschil geeft het perceel een speelse en unieke uitstraling.

De tuin is verzorgd ingericht met een combinatie van groen en kiezels, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en sfeervolle buitenruimte. Daarnaast is er een berging aanwezig, voorzien van een elektriciteitsaansluiting — ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of andere benodigdheden.





Tuinhuis

In het weiland bevindt zich een knus huisje met een oppervlakte van circa 31 m². Deze sfeervolle ruimte is ingericht met een keuken en een zitkamer, waardoor het uitermate geschikt is als ontspanningsplek, gastenverblijf of hobbyruimte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, gootsteen en combi-oven. Beide ruimtes hebben veel opbergruimte door de inbouwkasten, waarvan één beschikt over een bedstee. Daarnaast is het knusse huisje voorzien van een houtkachel.

Het huisje beschikt over een eigen meterkast met krachtstroom die ook bestemd is voor de bijgebouwen.







Loods & Openfront berging

Op het perceel bevindt zich tevens een ruime loods met een totale oppervlakte van circa 245 m². Deze loods is onderverdeeld in meerdere bergruimtes en een paardenstal.

De paardenstal heeft een afmeting van circa 4,10 x 4,30 meter. De combinatie van royale opslagmogelijkheden en een dierenverblijf maakt deze loods bijzonder functioneel en veelzijdig in gebruik.

Daarnaast is er een openfrontberging aanwezig, opgebouwd uit een houten constructie en een gedeelte met damwand.





Het perceel is vrij gelegen en mag oprecht uniek worden genoemd. De huiskavel ligt rondom de woning en heeft een totale oppervlakte van circa 1.66.08 hectare (ca. 16.608 m²). Dit maakt het ideaal voor het hobbymatig houden van paarden of kleinvee aan huis. In het weiland is tevens een schuilstal aanwezig. Daarnaast zijn er diverse hoogstamfruitbomen aangeplant en is het terrein volledig omheind.







— Voorzieningen en installaties

• Elektriciteit:	meterkast (2024) met krachtstroom
• Wataansluiting:	aanwezig
• Gasaansluiting:	aanwezig
• Riolering:	via septic tank
• TV aansluiting:	aanwezig
• Internet:	aanwezig
• Kozijnen:	gedeeltelijk kunststof- en houten kozijnen
• Isolatie:	HR++ glas, dak-, muur- en vloerisolatie (dak vernieuwd 2019)
• Energielabel:	B
• Zonwering:	Screens, lamellen en shutters
• Centrale verwarming:	cv-ketel en warmtepomp (eigendom 2024)
• Warm watervoorziening:	middels cv-ketel en warmtepomp
• Vloerverwarming:	gedeeltelijk aanwezig
• Zonnepanelen:	20 stuks (2021 en 2023)



De locatie Dijk 2 is gelegen binnen het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Ohé en Laak', vastgesteld op 11 juli 2012 door de gemeenteraad van Maasgouw. Ter plaatse van onderhavige locatie is in hoofdzaak de bestemming 'Wonen' van kracht. Het weiland heeft de enkele bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' en 'Agrarisch met waarden' toegerekend.

De locatie is in z'n algemeenheid bedoeld voor wonen eventueel met agrarische activiteiten. Verder kan voor bijvoorbeeld aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven of mantelzorg een ontheffing worden verleend. De bedrijfsgebouwen hebben een agrarische bedrijfsbestemming.

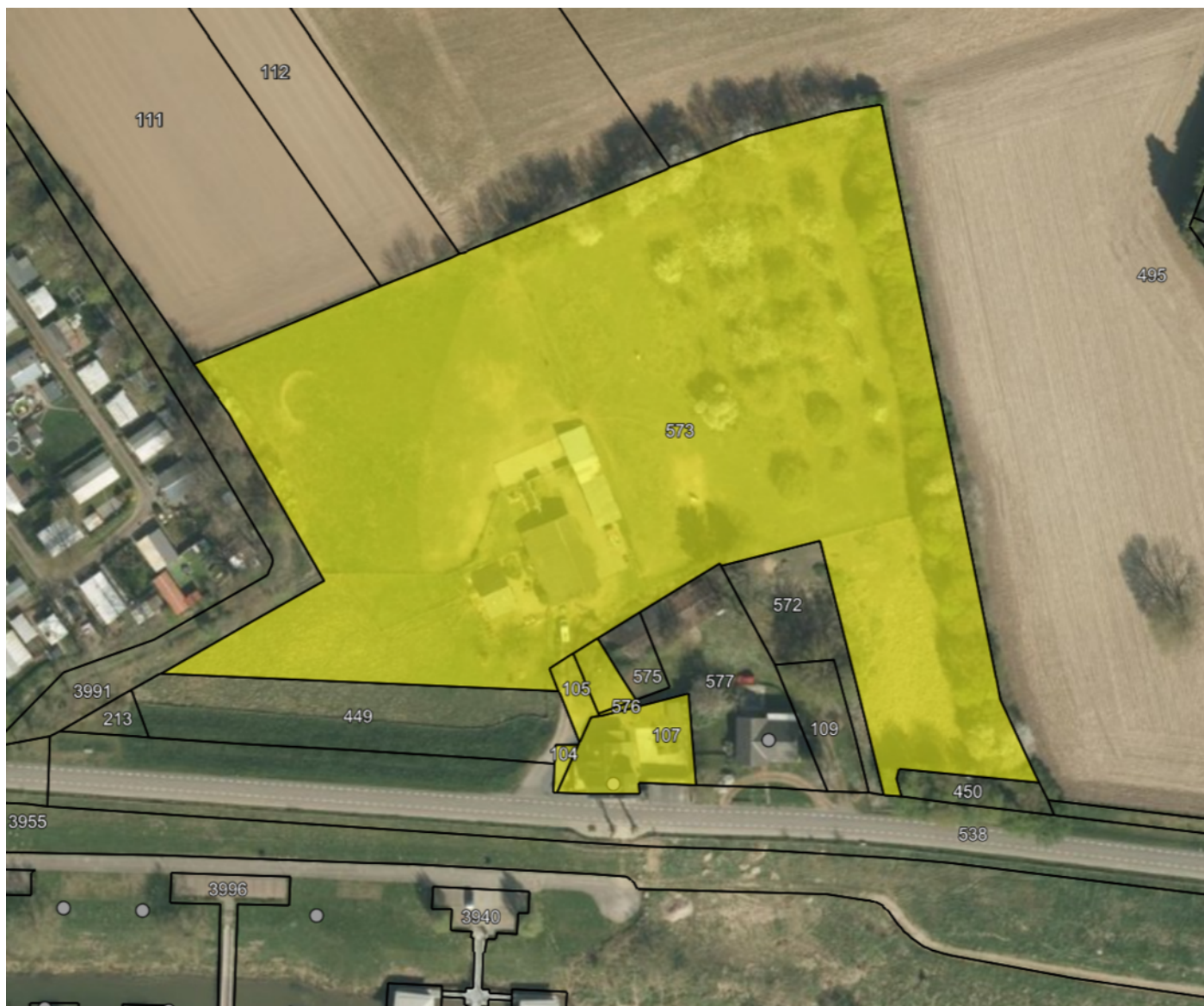
Heeft u vragen over de door u gewenste planologische invulling van deze boerderij dan mag u uiteraard contact opnemen met de verkopende makelaar.

— Ligging

Deze woning heeft een unieke ligging met een schitterend uitzicht over de Maasplassen én vrij uitzicht aan de achterzijde. De omgeving wordt gekenmerkt door prachtige natuur met diverse wandel- en fietsroutes, ideaal voor natuurliefhebbers en buitenmensen.

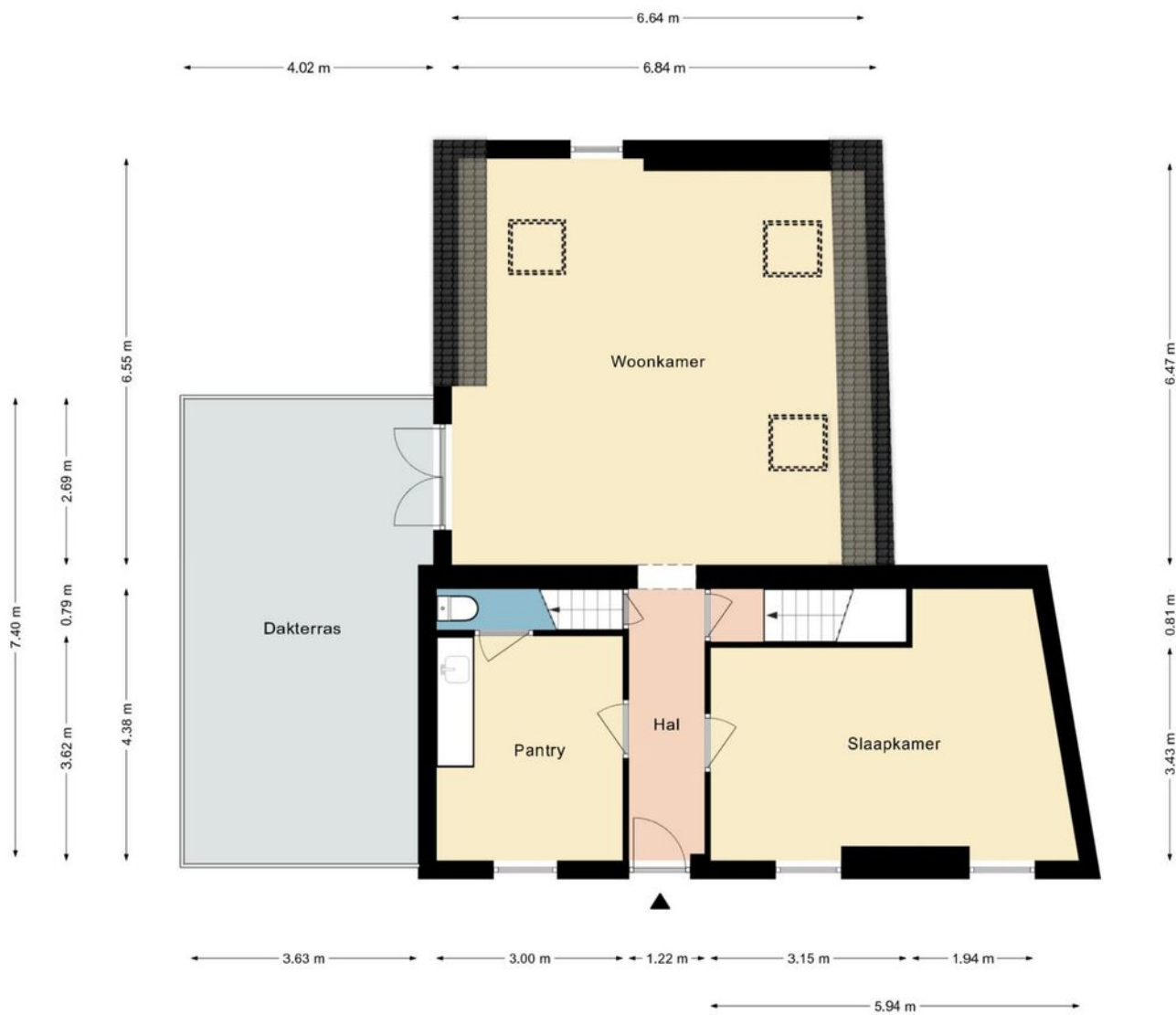
Ondanks de landelijke ligging is de woning centraal gelegen: binnen enkele autominuten bereikt u de A2, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven en Roermond uitstekend bereikbaar zijn. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer, bevinden zich in het nabijgelegen Echt.





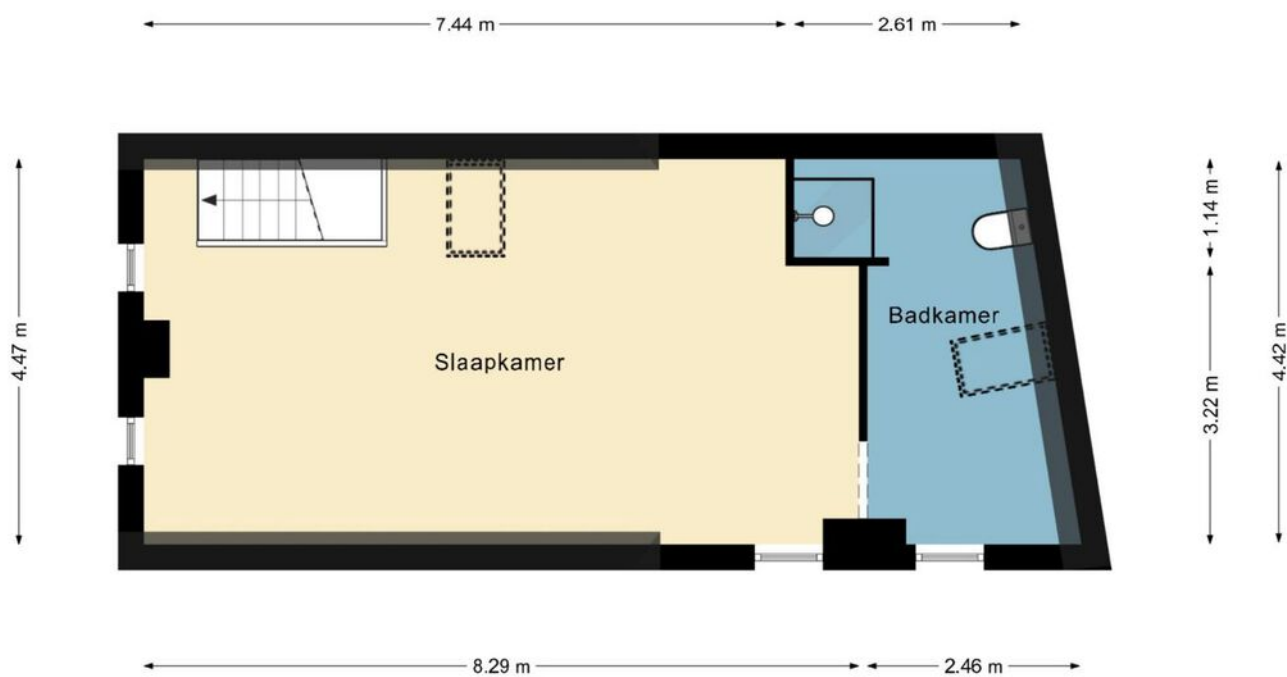
Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maasbracht, sectie P, nummers 104, 105, 107, 573, 574 en 576.
Totaal ter grootte van 1.88.25 ha. (18.825 m²).

Plattegronden - Begane grond



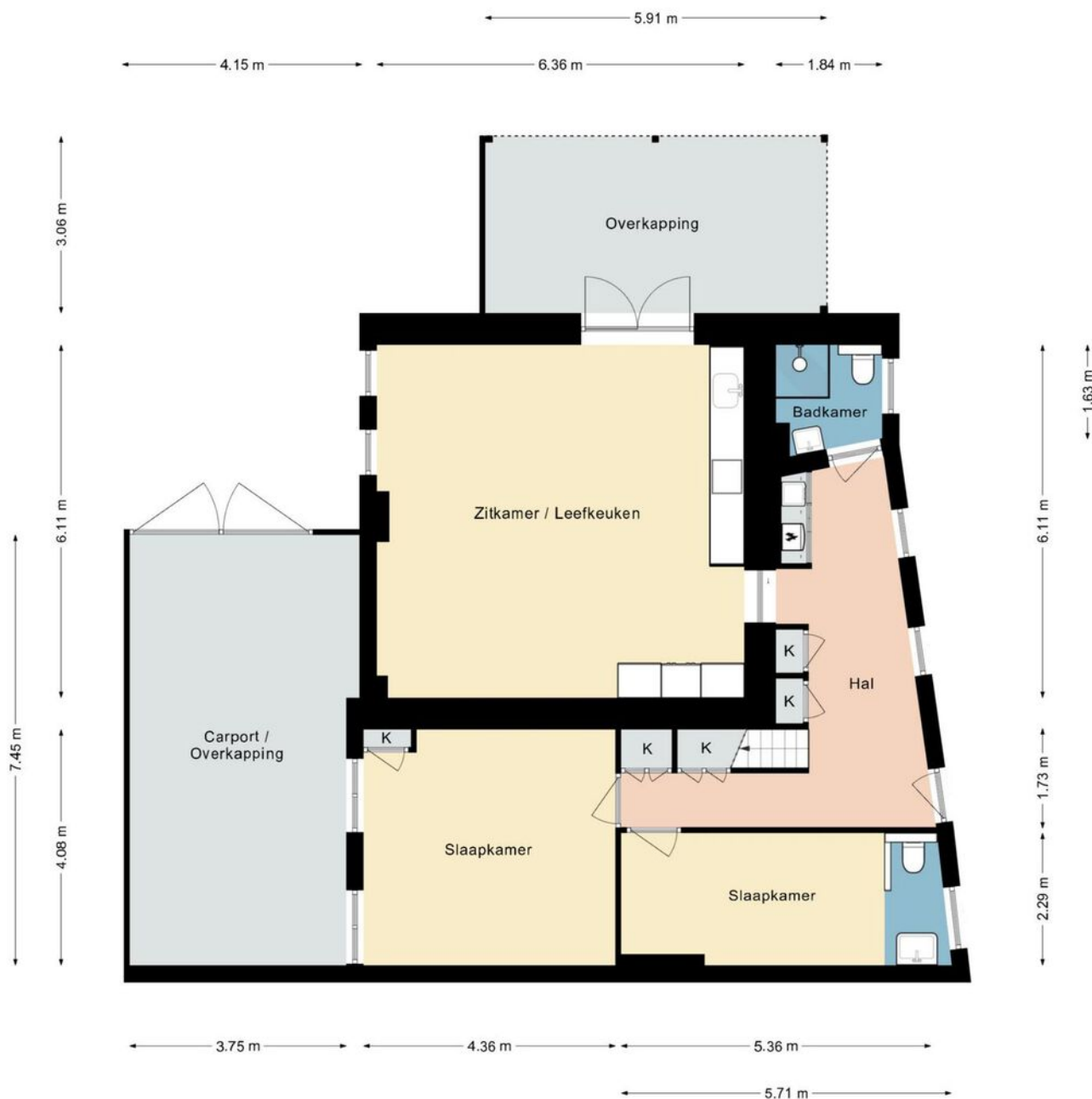
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - Eerste verdieping

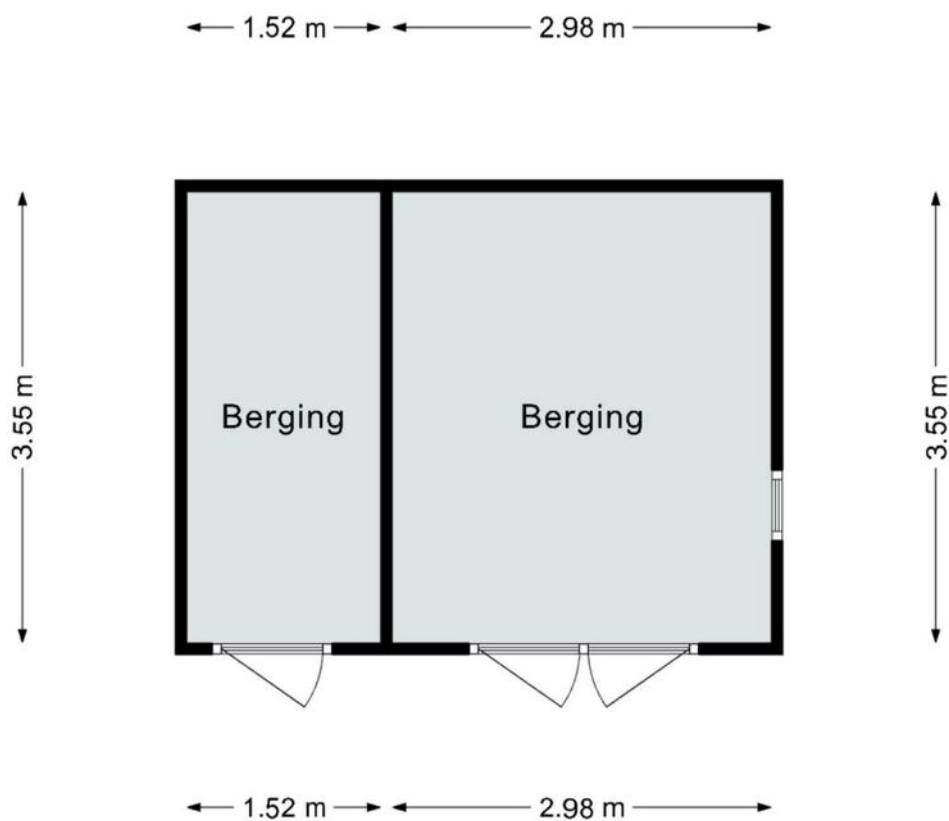


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

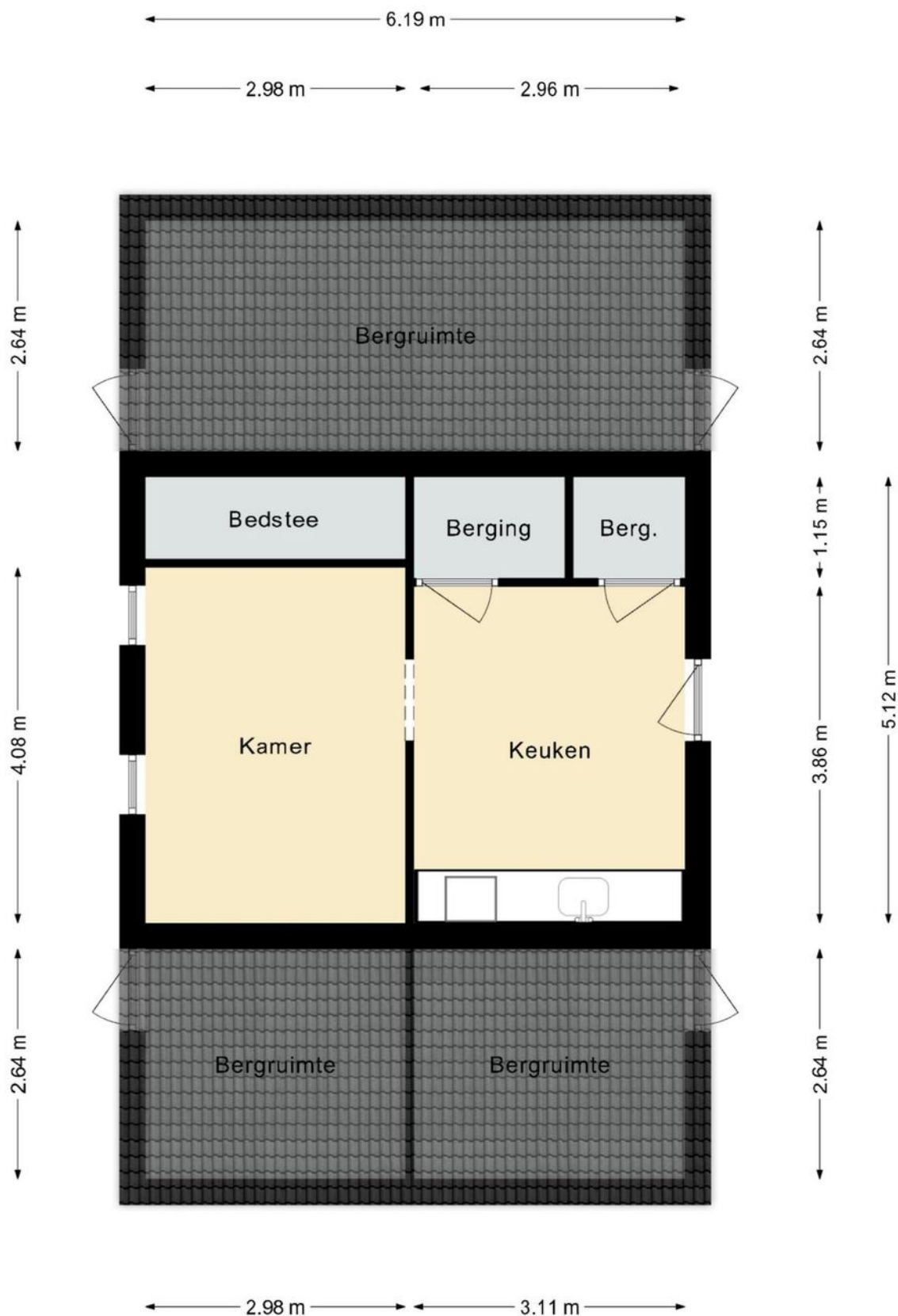
Plattegronden - Souterrain/begane grond



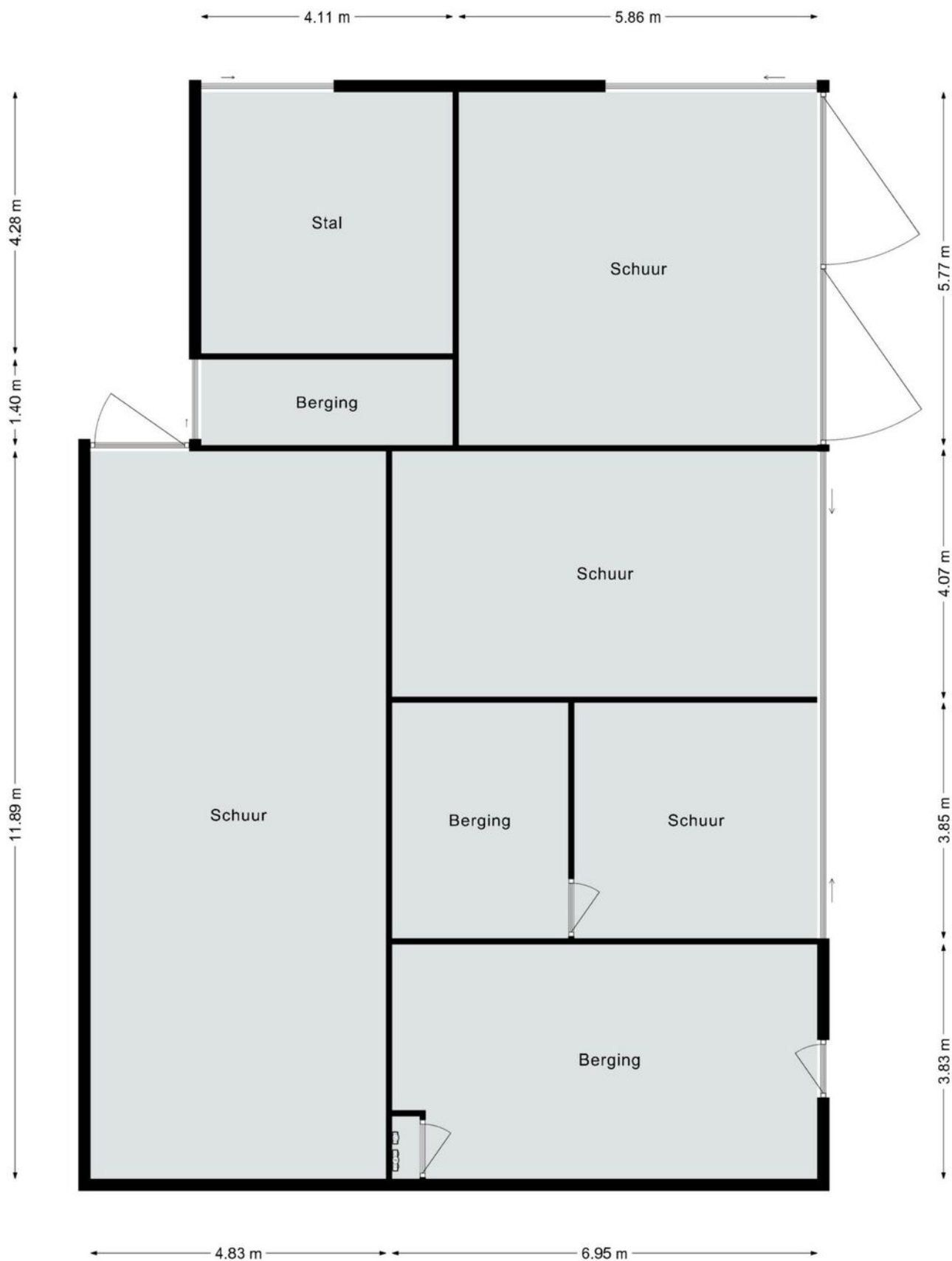
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

[illegible]

[illegible]

BUITEN STATE

makelaars

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buitenstate doet een aantal zaken net even anders.

Zo kiest zij nadrukkelijk voor

het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met

www.buitenstate.nl kan dat nu wel. Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouwde kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buitenleven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate-makelaardijen.



**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd koper

De 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 de 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 niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheeken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com