

Merumerbroekweg 2

Herten

aelmans

Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Herten. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Evelien Corbey
NVM Register Makelaar &
Taxateur

ecorbey@aelmans.com
+(0)6 35 31 12 10



Adres:

- **Merumerbroekweg 2, 6049 CX**

Herten

Kenmerken:

• **Vraagprijs:**	Prijs op aanvraag
• **Woonoppervlakte:**	360 m²
• **Externe bergruimte:**	88 m²
• **Perceeloppervlakte:**	3.583 m²
• **Inhoud**	1.842 m³

Energie:

• **Energielabel**	B
• **Verwarming:**	c.v.-ketel en airco-installaties
• **Isolatie:**	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Overig:	Monumentaal pand
Heropbouw:	2003 - 2005
Gebruik:	Kantoor
Bestemming:	Wonen

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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.

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

Aan de zuidkant van Herten, nabij Roermond en de geliefde Maasplassen, ligt het lieflijke Merum.
Hier staat De Douveshof, een uniek Rijksmonument met een eeuwenoude historie.

Tot 2000 is dit unieke bouwhof in gebruik geweest als boerderij, laatst als gemengd bedrijf met melkkoeien en varkens. In 2002 kochten de huidige eigenaren.
De Douveshof en werd er gestart met een algehele renovatie van dit rijksmonument, met gebruik van hoogwaardige materialen en alle denkbare luxe.

Dit is niet zomaar een woonhuis, maar een unieke kans om zeer ruim te wonen of om, zoals nu, wonen en werken te combineren.



Merumerbroekweg 2 te Herten

Wat dit object bijzonder maakt

De eigenaren gingen hier met drie kinderen wonen, vriendjes kwamen langs en bleven vaak slapen in het enorme souterrain. Het achterste gedeelte van De Douveshof is, net als het vrijstaande bijgebouw, in gebruik als thuisbasis van het bedrijf. Nu de kinderen uit huis zijn, wonen de eigenaren samen in dit unieke object en is het tijd om de sleutel van De Douveshof door te geven aan nieuwe eigenaren. Ook het bedrijf zal verhuizen, waardoor u de kans krijgt om het gehele complex een nieuwe invulling te geven. Samenwonen met ouders of andere familieleden, het vestigen van uw bedrijf, het creëren van gastenverblijven en splitsing in meerdere woningen zijn hersenspinsels die, gezien de ruimte, tot de mogelijkheden behoren.

De locatie is bijzonder, op een prominente plek in Merum. Als u langsrijdt, kunt u niet zien hoe groot en veelzijdig De Douveshof is. Ingetogen, subtiel en toch groot van formaat. Aan de achterzijde geniet u van prachtig uitzicht richting de Maasplassen en op welke plek u ook bent, binnen of buiten, er is een grote mate van privacy. Een zwembad ontbreekt niet, net als een grote feestruimte met bar in het souterrain. De eigenaren zijn erin geslaagd om de historie te behouden en, heel belangrijk bij zoveel inhoud, om ruimtes met sfeer en een mate van knusheid te creëren.

Voegt u een nieuw hoofdstuk toe aan de levensloop van De Douveshof? Laat u verrassen en verleiden door de ruimte, indeling, sfeer en de veelzijdige mogelijkheden van deze historische bouwhof.











De indeling van de Merumerbroekweg 2

Begane grond

Het achterste deel van De Douveshof is oorspronkelijk als woonhuis gebruikt, maar is thans in gebruik als thuisbasis van het bedrijf. Met enkele aanpassingen is de veelzijdige ruimte te gebruiken voor woondoeleinden, bijvoorbeeld als tweede woning of gastenverblijf.

De totale gebruiksoppervlakte van de kelder, begane grond en de eerste verdieping is bijna 430 m2.

Op de begane grond is een ontvangsthal metwachtruimte, die toegang biedt tot een tot pantry verbouwde kelder. Kijk ook omhoog, naar de loopbrug op de eerste verdieping en zelfs zicht tot in de hoge nok. Hout is gecombineerd met staal, er is aluminium als wandafwerking gebruikt en de combinatie met strak stucwerk is smaakvol.

Uiteraard is er een toiletgroep, naast de trap naar de eerste verdieping.

Er zijn een directiekantoor, meerdere werkkamers en vergaderruimtes op de begane grond, waarvan enkele met een mooi doorkijkje naar de Maasplassen.

Dikke muren tonen karakter, net als de oude houten vloeren en hoge plafonds.

De achterste werkkamer, met entresol en uitzicht op de tuin van het bedrijfsgedeelte, is deels gesitueerd in de voormalige varkensstal.


Coca-Cola
Coca-Cola









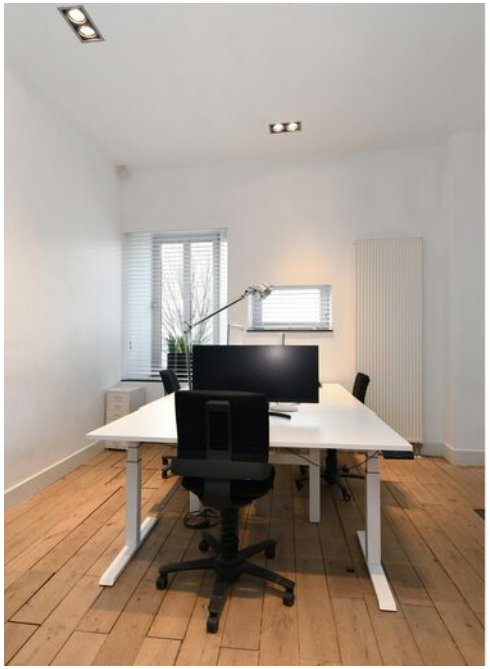
























De indeling

Eerste verdieping

Onder het prachtige dak met de gerestaureerde spanten en dakconstructie zijn twee grote kantoorruimtes, waarvan een met een glazen pui en grote dakramen.

Op deze verdieping kunnen meerdere slaapkamers worden gerealiseerd, en de aanwezigheid van een toilet biedt de benodigde aansluitingen voor een badkamer.











De buitenruimte

Bijgebouw:
Op korte loopafstand van de kantoorruimte staat een groot bijgebouw, dat aan de buitenzijde als een garage oogt. Niets is minder waar, want de binnenzijde is ingericht als kantoorruimte. Uiteraard is een invulling als garage of hobbyruimte mogelijk, wat deze ruimte heel veelzijdig maakt.

Tuin en binnenplaats:
Bij het kantoorgedeelte hoort een privétuin met een groot terras, te bereiken via een van de werkkamers. De medewerkers van het bedrijf maken ook gebruik van de binnenplaats met plataanbomen, natuursteen en een grote mate van privacy ten opzichte van omliggende bebouwing.

Parkeren:
Vanaf de Hoofdstraat rijdt u een oprit op en vervolgens linksaf naar het woonhuis. Gaat u rechtdoor, dan bereikt u de parkeergelegenheid van het bedrijf. Subtiel gescheiden, met onderlinge privacy en toch op dezelfde locatie.







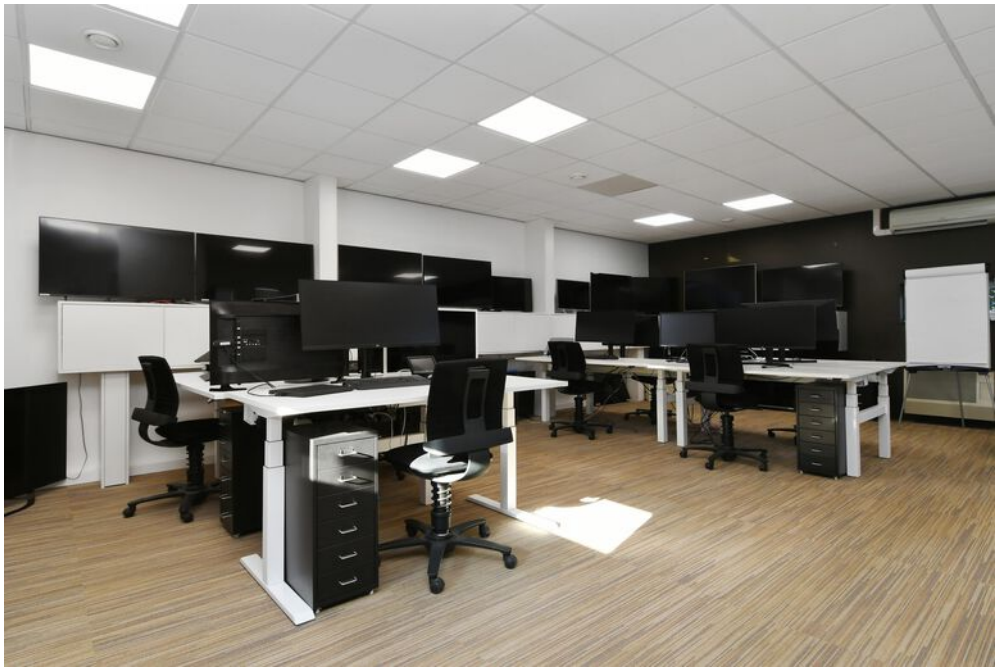


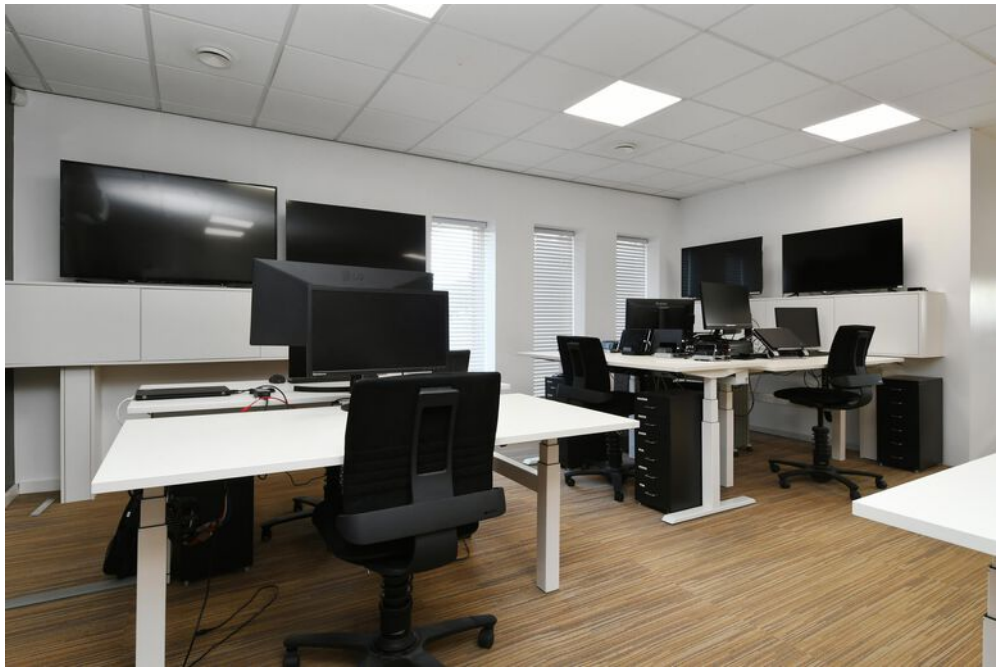












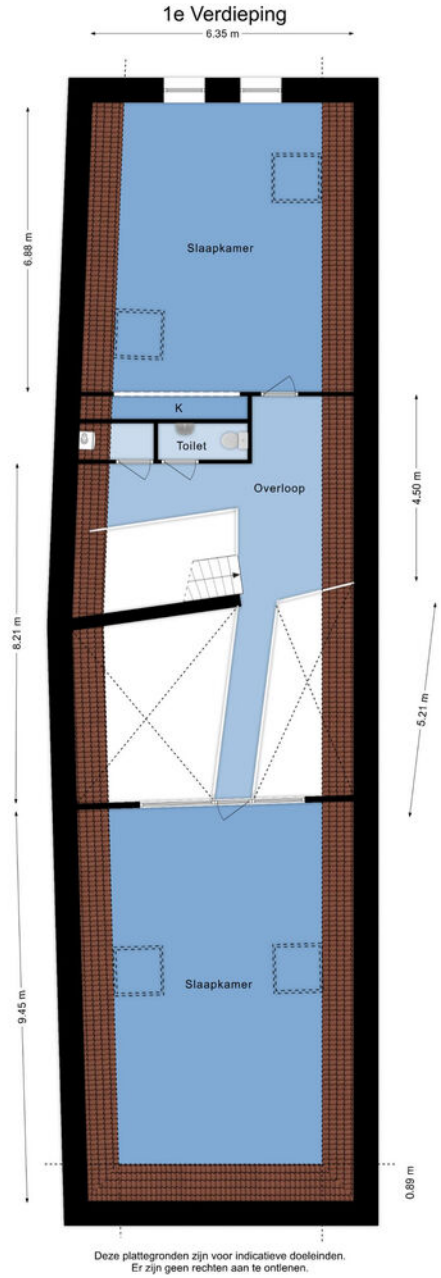




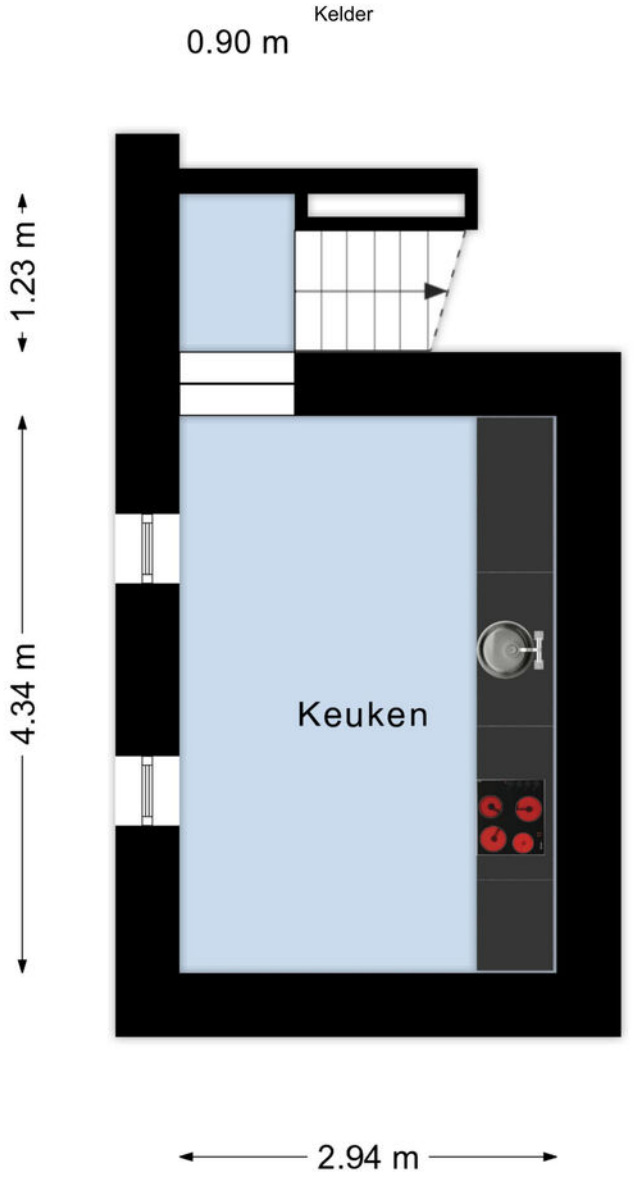
Plattegrond



Plattegrond

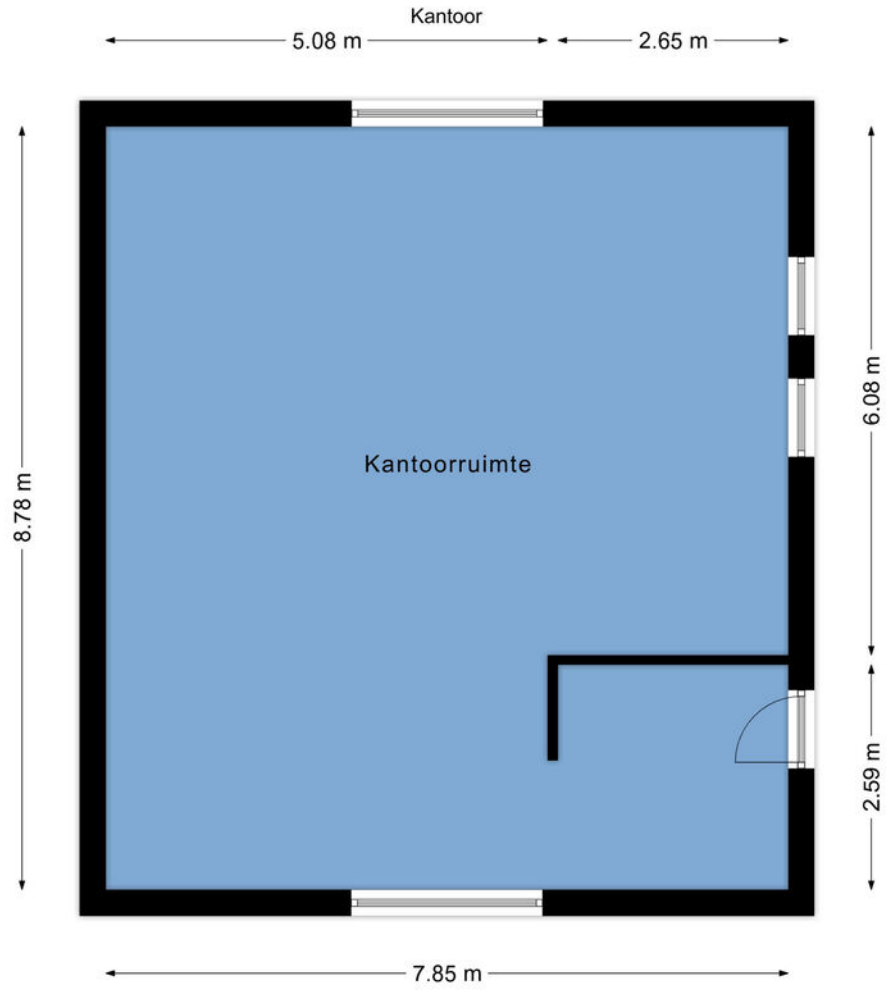


Plattegrond



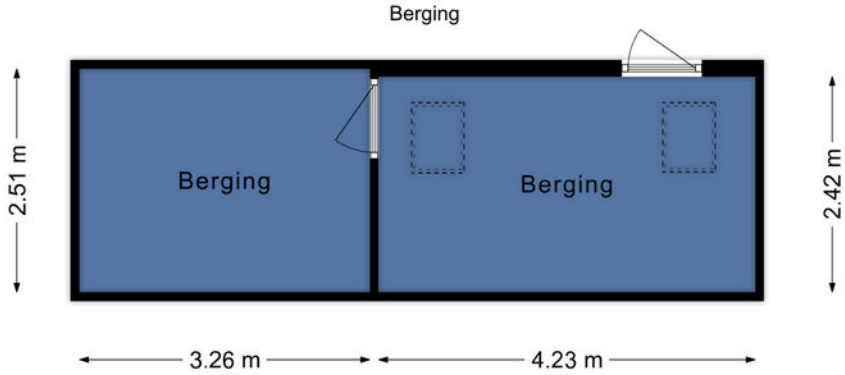
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlenen.

Plattegrond



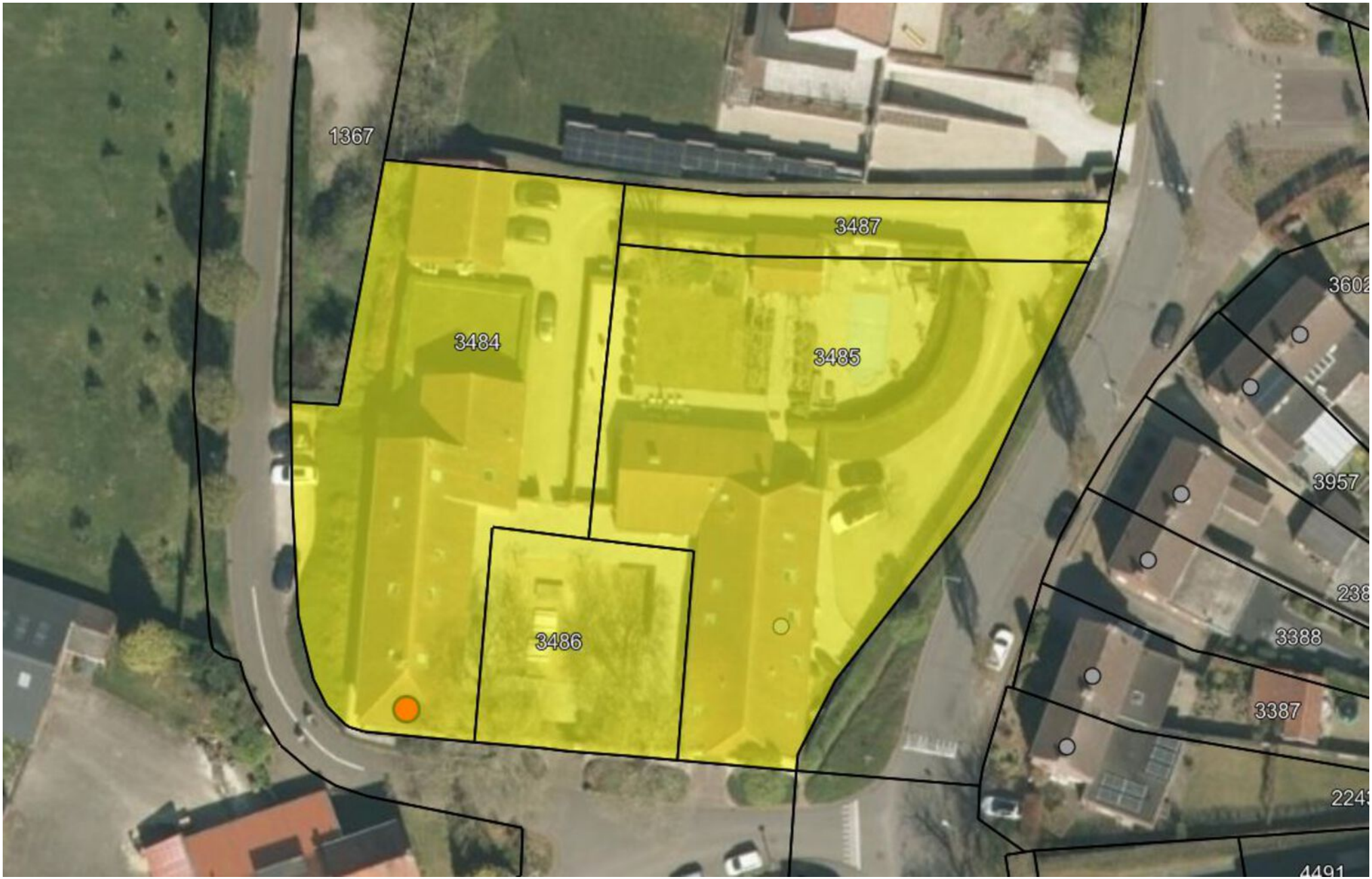
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlenen.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlenen.

Kadastrale kaart



Ligging

Dit fraaie object is gelegen op een uitstekende locatie aan de Merumebroekweg in het geliefde dorp Herten, onderdeel van de gemeente Roermond. Hier geniet u van het beste van twee werelden: een rustige, groene woonomgeving met volop natuur en recreatiemogelijkheden, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen.
Herten staat bekend als een aantrekkelijke woonomgeving aan de rand van de stad en wordt vanwege de prachtige ligging aan het water ook wel het “Monaco aan de Maas” genoemd. Het dorp ligt direct aan de uitgestrekte Maasplassen, het grootste aaneengesloten watersportgebied van Nederland. Dit unieke landschap van water, eilandjes, rietvelden en groene oevers biedt talloze mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, zoals wandelen, fietsen, varen, suppen of vissen.

Voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers is dit een waar paradijs. In de directe omgeving vindt u jachthavens, strandjes en prachtige fiets- en wandelroutes langs de Maas en door het Limburgse landschap. De nabijgelegen jachthaven in Herten biedt ruimte aan honderden boten en ligt op korte afstand van zowel natuur als stad.

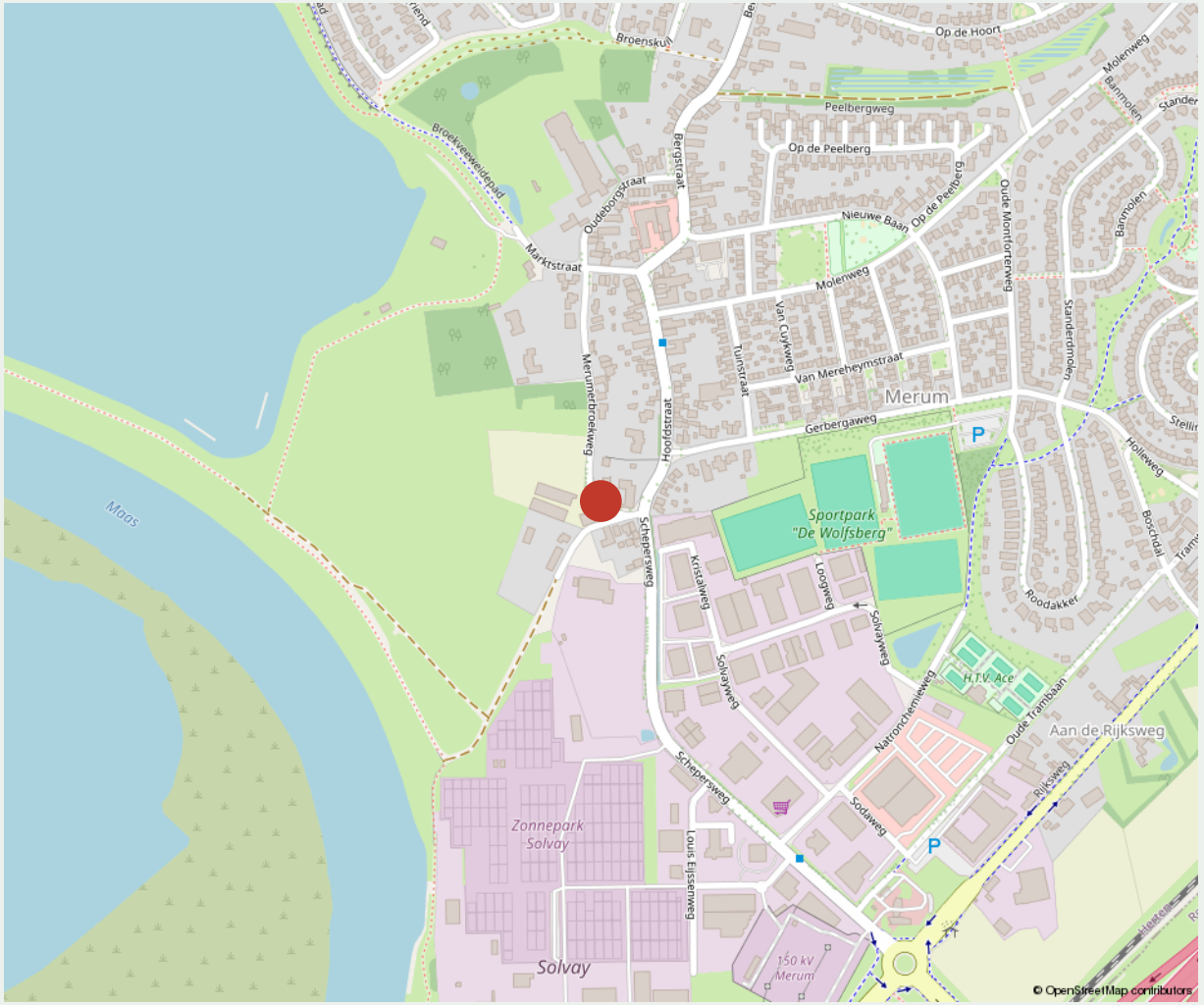
Ondanks de rustige ligging bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. In Herten zelf zijn onder andere basisscholen, een supermarkt, sportfaciliteiten en een gezondheidscentrum aanwezig. Bovendien is het centrum van Roermond binnen enkele minuten bereikbaar, waar u een uitgebreid aanbod vindt aan winkels, horeca, cultuur en voorzieningen.

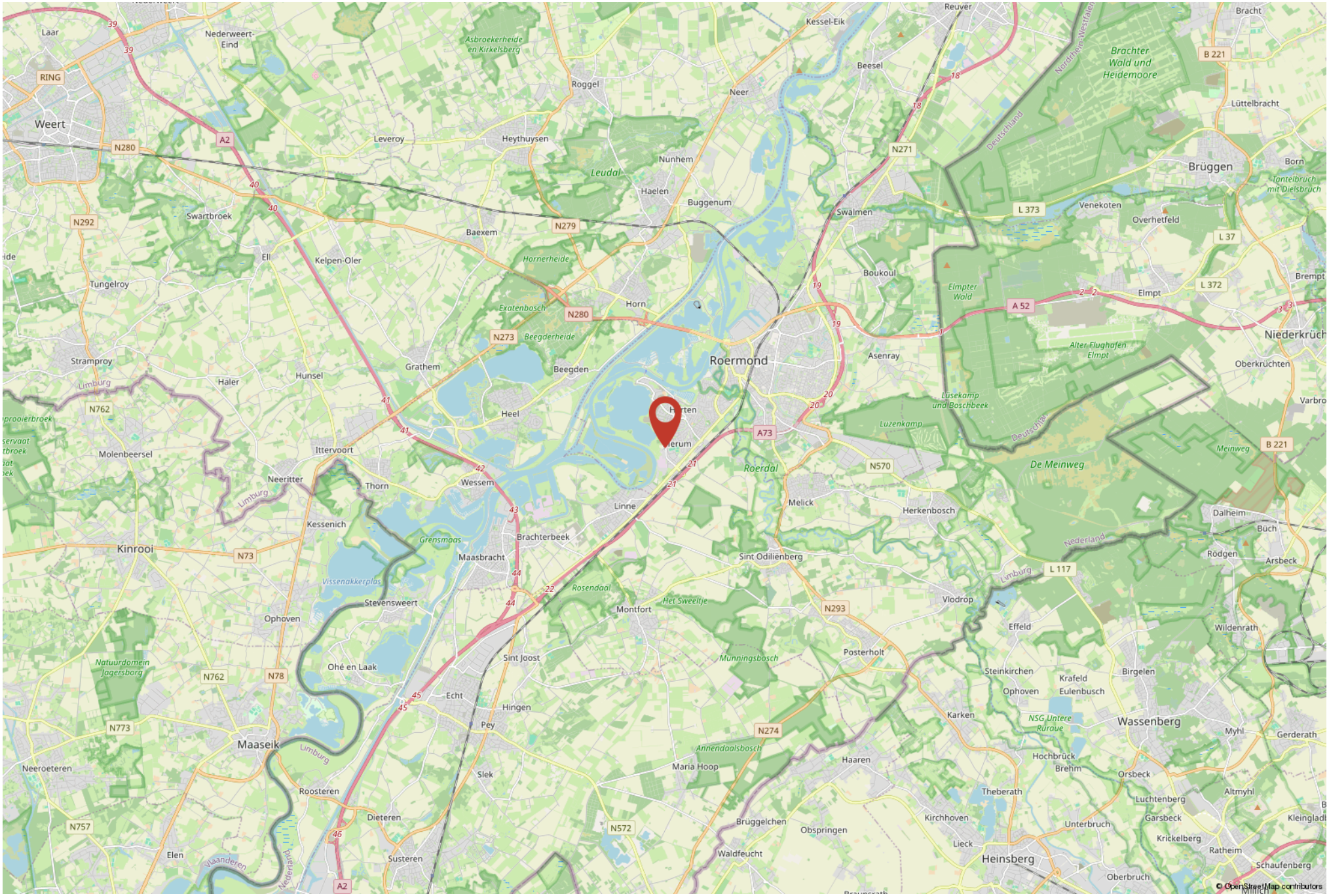
Ook voor liefhebbers van winkelen is de ligging ideaal. Op korte afstand bevindt zich het internationaal bekende Designer Outlet Roermond. Dit populaire outletcentrum trekt jaarlijks miljoenen bezoekers en biedt meer dan 200 internationale merken en winkels met aantrekkelijke kortingen.

Daarnaast zijn de bereikbaarheid en infrastructuur uitstekend. Dankzij de nabijgelegen snelwegen, waaronder de A73 en verbindingen richting de A2, zijn steden zoals Maastricht, Eindhoven en Düsseldorf eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een prachtige woonlocatie waar rust, natuur, water en stedelijke voorzieningen op ideale wijze samenkomen.

De ligging op kaart




Roermond
Weert
Brüggen
Niederkrüch
Kinrooi
Maaseik
Heinsberg
Wassenberg
Nederweert-Eind
Leveroy
Heythuysen
Roggel
Neer
Beesel
Nunhem
Haelen
Buggenum
Swalmen
Venekoten
Overhetfeld
Elmpt
Boukoul
Asenray
Horn
Baexem
Swartbroek
Kelpen-Oler
Ell
Tungelroy
Stramproy
Grathem
Beegden
Heel
Hunsel
Haler
Ittervoort
Molenbeersel
Neeritter
Thorn
Wessem
Linne
Melick
Herkenbosch
Sint Odiliënberg
Brachterbeek
Maasbracht
Kessenich
Stevensweert
Ophoven
Montfort
Vlodrop
Effeld
Posterholt
Sint Joost
Ohé en Laak
Echt
Hingen
Pey
Slek
Maria Hoop
Haaren
Karken
Steinkirchen
Krafeld
Eulenbusch
Birgelen
Wildenrath
Dalheim
Büch
Rödgen
Arsbeck
Myhl
Gerderath
Hochbrück
Brehm
Orsbeck
Theberath
Luchtenberg
Altmyhl
Garsbeck
Kirchhoven
Unterbruch
Krickelberg
Ratheim
Schaufenberg
Oberbruch
Lieck
Brüggelchen
Obspringen
Waldfeucht
Susteren
Dieteren
Roosteren
Neeroeteren
Elen
Oberkrüchten
Varbro
Brempt
Lüttelbracht
Born
Bracht
Reuver
Kessel-Eik
Asbroekerheide en Kirkelsberg
Brachter Wald und Heidemoore
Leudal
Hornerheide
Exatenbosch
Beegderheide
Elmpter Wald
Alter Flughafen Elmpt
Lüsekamp und Boschbeek
Luzenkamp
De Meinweg
Roerdal
Rosendaal
Het Sweeltje
Munningsbosch
Annendaalsbosch
Vissenakkerplas
Grensmaas
Natuurdomein Jagersberg
NSG Untere Ruraue
Tantelbruch mit Dielsbruch
Meinweg
Deutschland
Nederland
Vlaanderen
Limburg
RING
A2
A52
A73
N280
N279
N271
N273
N292
N762
N570
N293
N274
N572
N78
N73
N773
N757
L 373
L 37
L 372
L 117
B 221
© OpenStreetMap contributors

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.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, 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 gecertificeerdemakelaars 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.

aelmans

Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige

- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media

R365 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)475 459 260
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Bekijk deze woning en ons overige Christie's-aanbod op aelmans.com/christies.

aelmans

