

te koop



Maasstraat 3
Reuver

Vraagprijs € 350.000 K.K.

ABVO
Assurantiën en Onroerende Zaken

\\ Keulseweg 9, 5953 HD Reuver \\ 077-4748606 \\ info@abvo.nl \\ abvo.nl \\

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	273 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	102 m ²
Inhoud	665 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	65 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Turbo
Warmtebron	Gas

Kenmerken

Bouwjaar	2004
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Houtkachel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
102m²

PERCEELOPPERVLAKE
273m²

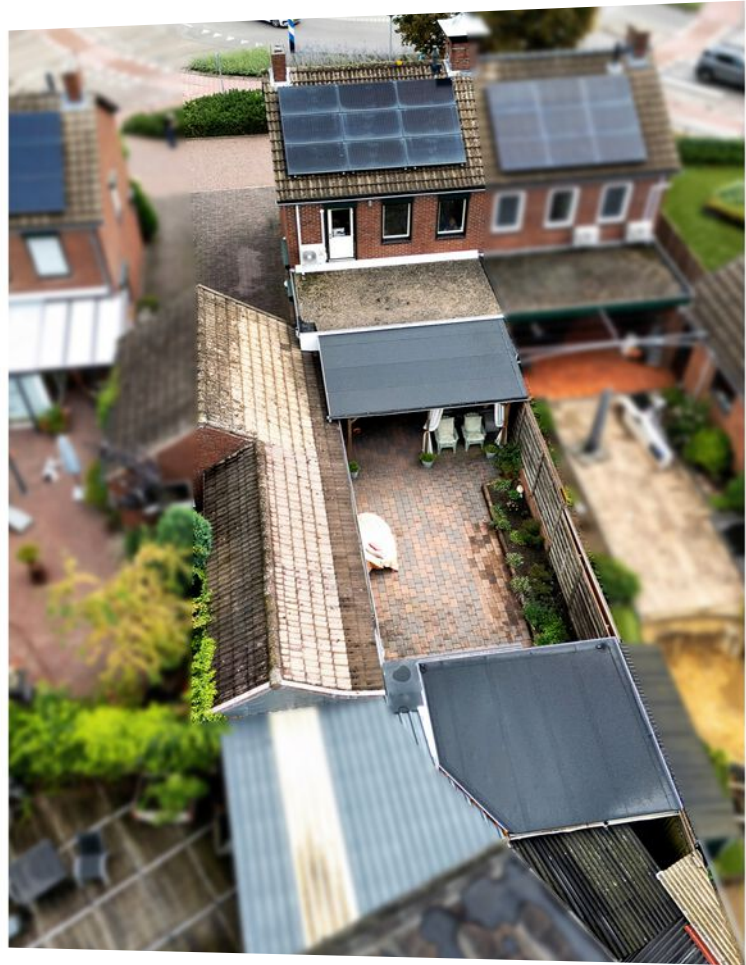
INHOUD
665m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1964

ENERGIELABEL
C





'Meer ruimte dan je verwacht.'

Ruimte die je aan de voorzijde simpelweg niet ziet. Maasstraat 3 is zo'n woning die eenmaal binnen steeds meer prijsgeeft. Een verrassend diepe leefruimte, een vernieuwde keuken, drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer vormen samen een fijn en compleet woonhuis. Maar het echte onderscheid zit in alles wat daar nog bij komt: een royale kelder, grote bergzolder, een ruime eigen oprit, een ruim 12 meter diepe garage met smeerput en een diepe achtertuin met maar liefst twee overkappingen. Ook de afgelopen jaren is er het nodige aangepakt. De badkamer werd vernieuwd in 2019, de keuken in 2020 en in 2022 zijn onder meer 9 zonnepanelen en een nieuwe meterkast geplaatst. Daarmee combineert de woning ruimte en karakter met een aantal praktische verbeteringen van nu. En dan is er nog de ligging: aan de rand van Reuver, met de Maas en het buitengebied dichtbij, terwijl winkels, voorzieningen en uitvalswegen eenvoudig bereikbaar blijven. Een woning met veel meer inhoud en mogelijkheden dan de voorgevel in eerste instantie doet vermoeden.

Begane grond

Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de royale hal met garderoberuimte, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en het woongedeelte. Eenmaal binnen valt direct de verrassende diepte van de leefruimte op. De woonkamer en eetkamer strekken zich samen over ruim tien meter uit en zorgen daarmee voor een bijzonder royale woonbeleving. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime zithoek, waar het brede raam voor prettig daglicht zorgt. De forse gemetselde schouw met Flame-houtkachel en ventilatoren vormt hier een sfeervol middelpunt en geeft de woonkamer een warme uitstraling. Richting de achterzijde loopt het woongedeelte over in de eetkamer. Hier is ruimschoots plaats voor een grote eettafel en dankzij de brede glazen schuifpui staat deze ruimte mooi in verbinding met de achtertuin en de direct aansluitende overkapping. Centraal in de woning ligt de halfopen keuken, vernieuwd in 2020. Deze is uitgevoerd in een fraaie groentint met paneelfronten, een royaal werkblad en diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en geïntegreerde combi-oven. De messingkleurige kraan vormt een stijlvol detail, terwijl de in een keukenkast weggewerkte close-in boiler zorgt voor snel beschikbaar warm water. De houten afwerking rondom de brede doorgang en het bargedeelte zorgt voor een warme verbinding met het woon- en eetgedeelte. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede hal met toegang tot de oprit en de toiletruimte. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en beschikken over veel natuurlijk daglicht. Twee kamers bieden ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed. De derde kamer wordt momenteel gebruikt als kleed- en hobbykamer, maar is vanzelfsprekend ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of slaapkamer. Deze kamer is bovendien voorzien van airconditioning en biedt toegang tot het dakterras. De badkamer is in 2019 vernieuwd en heeft een moderne en neutrale uitstraling. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een royale inloopdouche met regendouche, wandcloset en een breed wastafelmeubel met spiegel. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

'Ruimte voor wonen, hobby én buitenleven.'

Tweede verdieping

Vanaf de overloop is via een vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder. Met een vloermaat van circa 5,76 x 7,31 meter is hier volop aanvullende bergruimte aanwezig. Tevens bevinden zich hier de Nefit Turbo cv-ketel en de NIBE Metlite boiler van 80 liter uit 2023.

Kelder

Vanuit de hal op de begane grond is de kelder bereikbaar. Deze bestaat uit meerdere gedeelten en biedt volop praktische ruimte voor provisie, opslag en andere doeleinden. Ook de aansluitingen voor het witgoed zijn hier aanwezig. Een fijne extra verdieping die vooral veel aanvullende berg- en gebruiksruimte toevoegt.

Buitenleven

Ook buiten blijft Maasstraat 3 verrassen. Direct aansluitend aan de eetkamer bevindt zich een royale overkapping, waardoor je vanuit de woning zo een beschutte zitplek instapt. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar buiten te zitten en op lange zomeravonden nog uren te genieten. De achtertuin is grotendeels bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. Borders met beplanting zorgen daarbij voor het nodige groen. Verder naar achteren bevindt zich een tweede royale overkapping, waardoor de tuin meerdere beschutte plekken biedt om buiten te verblijven. Vanuit dit gedeelte zijn bovendien nog twee overdekte bergruimtes bereikbaar.

Oprit en garage

Een van de absolute pluspunten van deze woning is zonder twijfel de hoeveelheid ruimte naast en achter het huis. De royale eigen oprit biedt plaats aan meerdere auto's en loopt door naar de garage. Deze is met een lengte van ruim 12 meter uitzonderlijk diep en bovendien voorzien van een smeerput. Daarmee is de ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, fietsen of motoren, maar biedt deze ook volop mogelijkheden voor de klusser, hobbyist of autoliefhebber. Ook als werkplaats of voor extra opslag is hier meer dan voldoende ruimte aanwezig.

Duurzaamheid en installaties

De woning is uitgevoerd met houten kozijnen en dubbele beglazing. De meterkast is in 2022 vernieuwd en in datzelfde jaar zijn 9 zonnepanelen geplaatst.

Voor de verwarming is een Nefit Turbo cv-ketel van circa 2005 aanwezig. Voor het warme water beschikt de woning naast de close-in boiler in de keuken over een NIBE Metlite boiler van 80 liter uit 2023. De woning beschikt over energielabel C uit 2020. Daarbij is het goed om te weten dat het energielabel is vastgesteld vóór de plaatsing van de zonnepanelen in 2022.

'Achter deze gevel schuilt verrassend veel.'

Bijzonderheden

- Vrijwel de gehele woning is voorzien van rolluiken;
- Twee royale overkappingen;
- Twee aanvullende overdekte berguimtes;
- Flame- houtkachel met ventilatoren;
- Airconditioning aanwezig;
- 9 zonnepanelen uit 2022;
- Meterkast vernieuwd in 2022;
- NIBE Metlite elektrische boiler van 80 liter uit 2023;
- Nefit Turbo cv-ketel van circa 2005;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Energielabel C uit 2020, vastgesteld vóór plaatsing van de zonnepanelen.

Kortom

Maasstraat 3 is een woning die je van binnen moet ervaren om de hoeveelheid ruimte en mogelijkheden echt goed te kunnen inschatten. Naast een fijne leefruimte, drie goede slaapkamers en een moderne badkamer krijg je hier vooral bijzonder veel extra ruimte voor parkeren, klussen, hobby's, opslag en het buitenleven.

Een verrassend compleet huis op een fijne plek aan de rand van Reuver, met veel meer te bieden dan je vanaf de straat zou verwachten.

Belangrijke informatie

* Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld en deels gebaseerd op gegevens die wij van derden hebben ontvangen. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen aan eventuele fouten, onvolkomenheden of onjuistheden in de verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. De verkopend makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u om informatie die voor u van wezenlijk belang is, zelfstandig te controleren. Een bezichtiging van de woning of onroerende zaak biedt de beste indruk en geeft u de mogelijkheid om het object te beoordelen en te onderzoeken, zodat u zich volledig kunt overtuigen van de staat en eigenschappen ervan;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.



































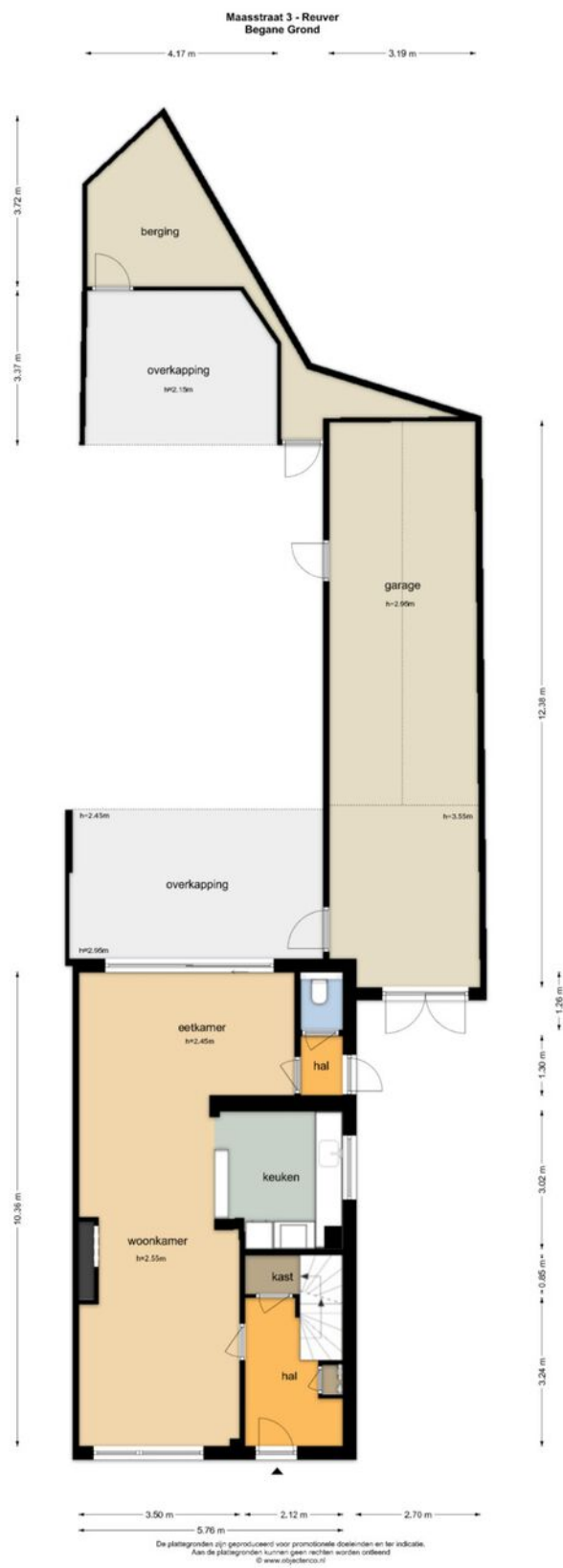




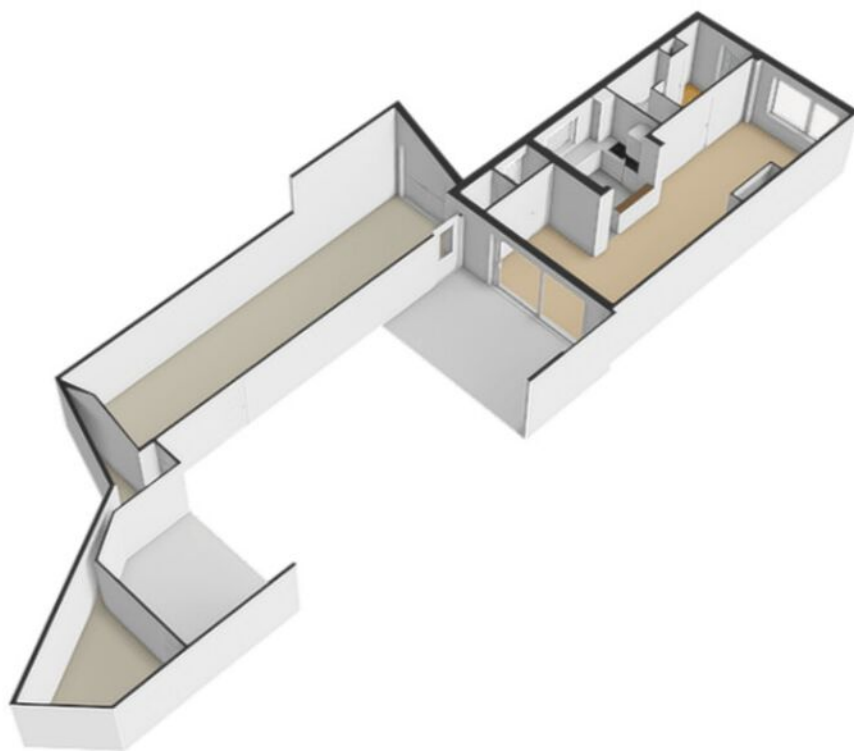




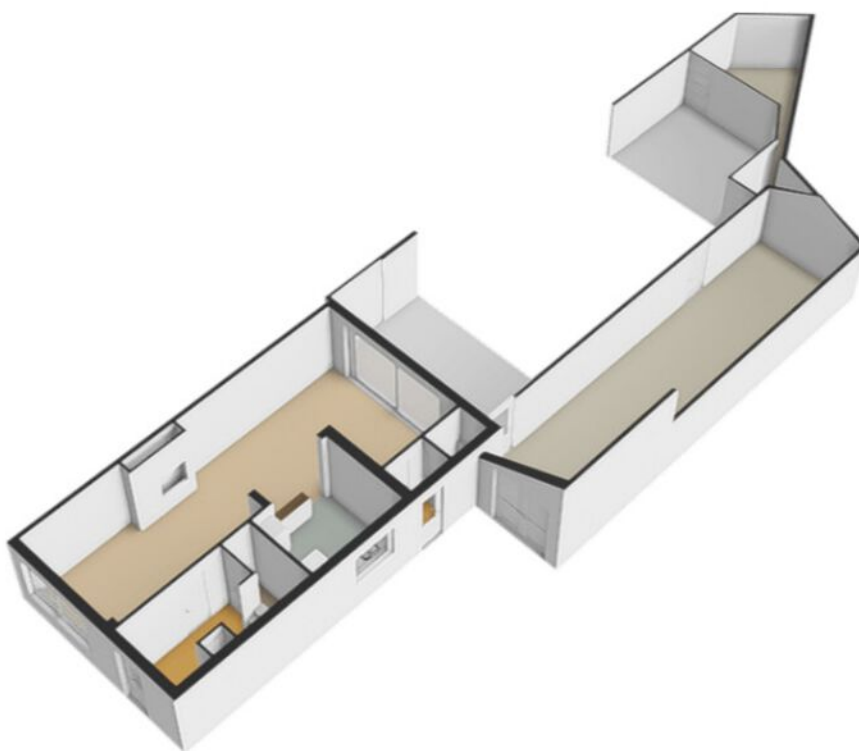
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



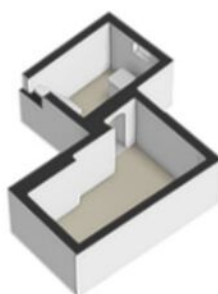
Plattegrond



Plattegrond



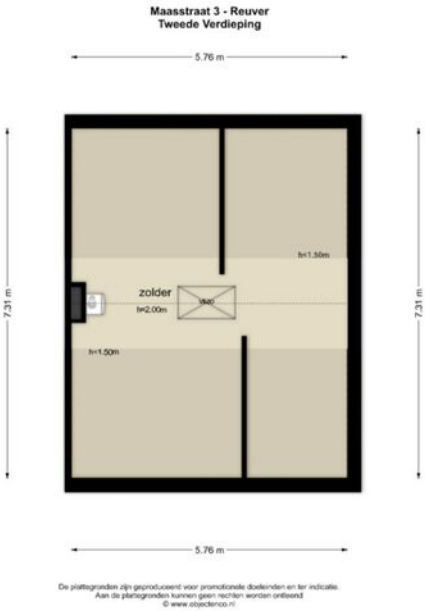
Plattegrond



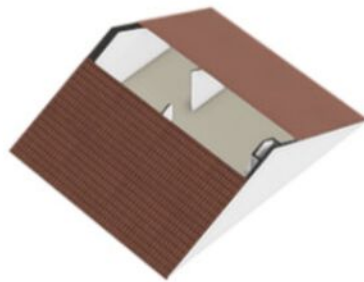
Plattegrond



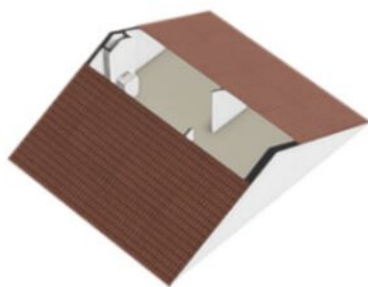
Plattegrond



Plattegrond



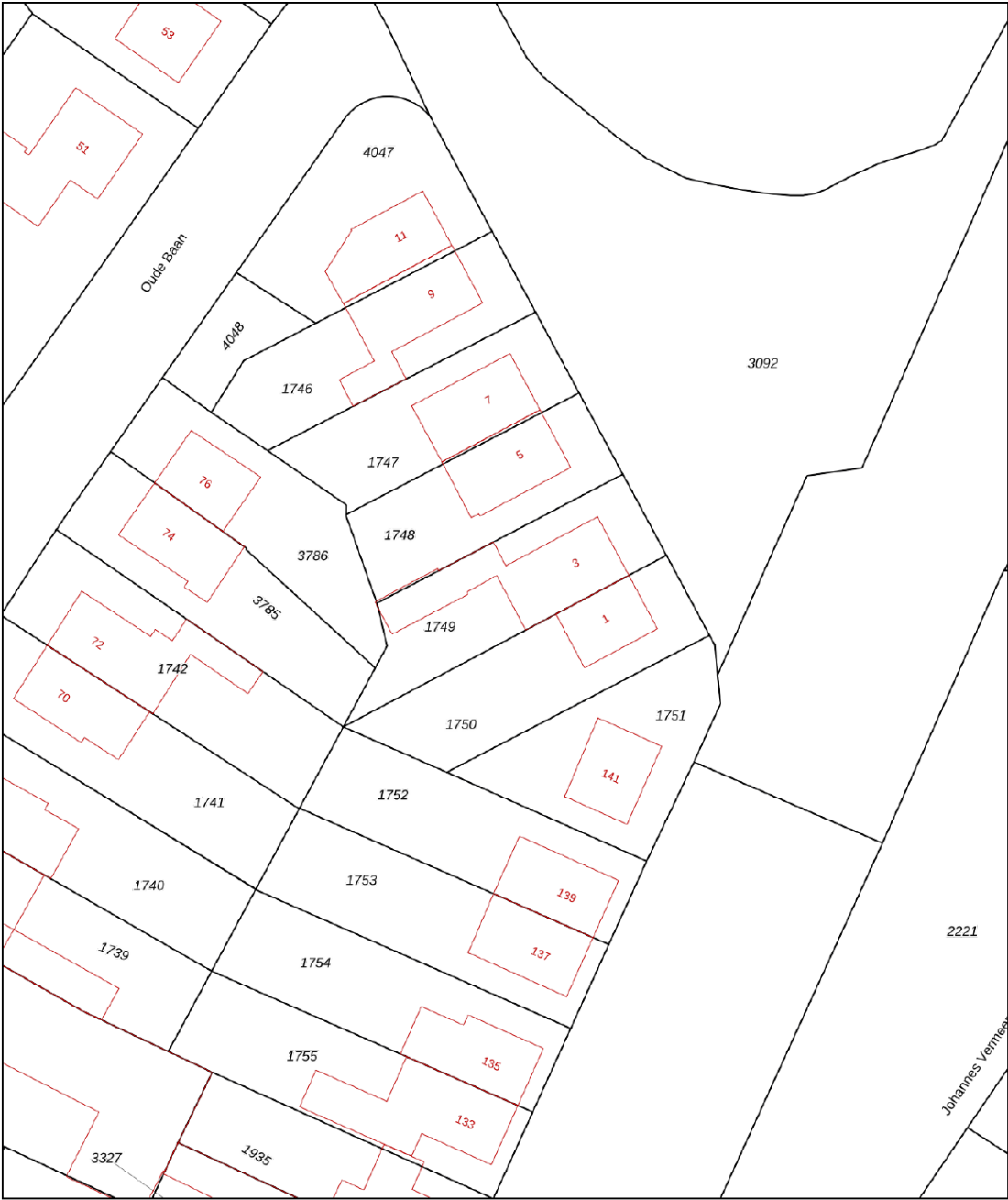
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ABVO



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Beesel

B

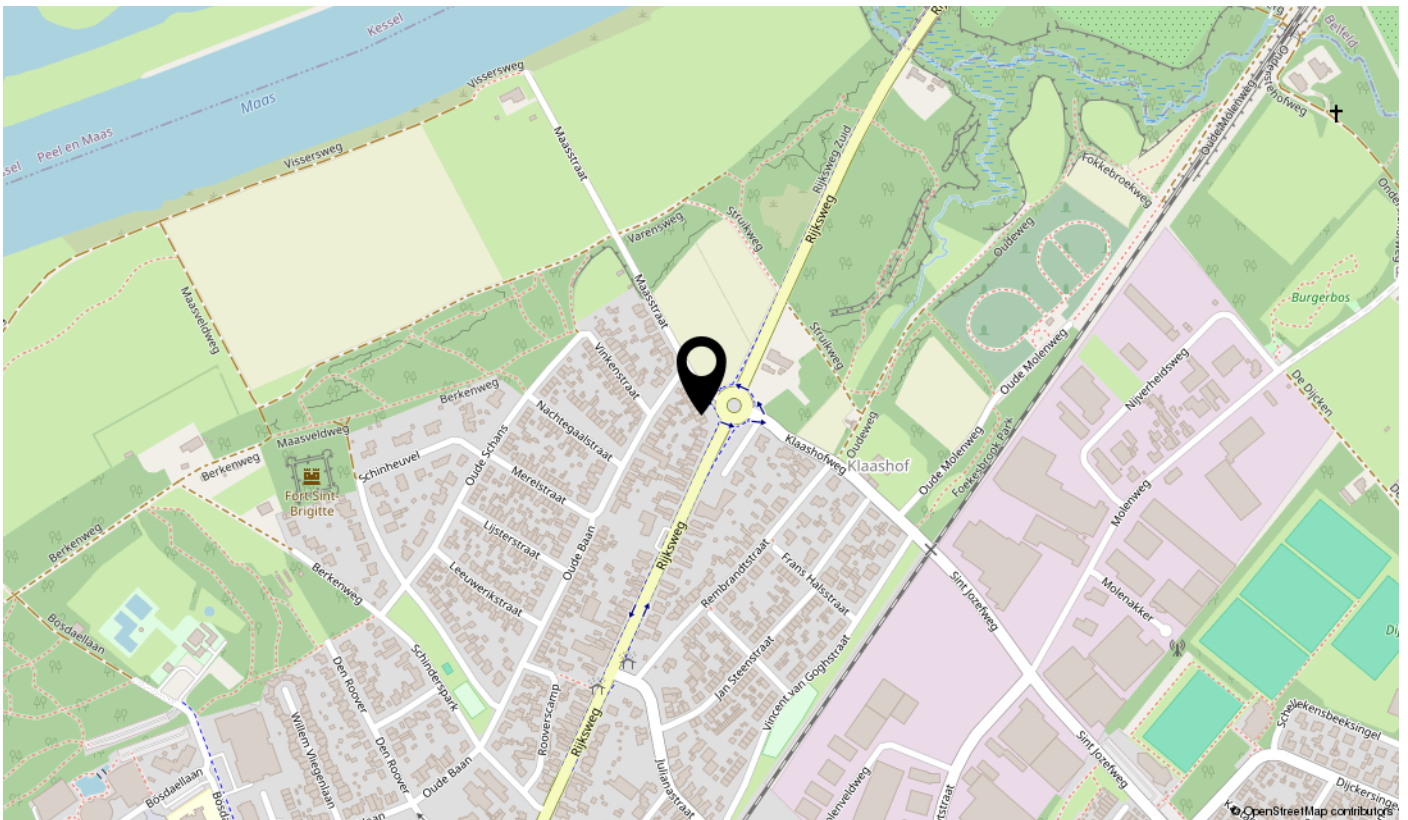
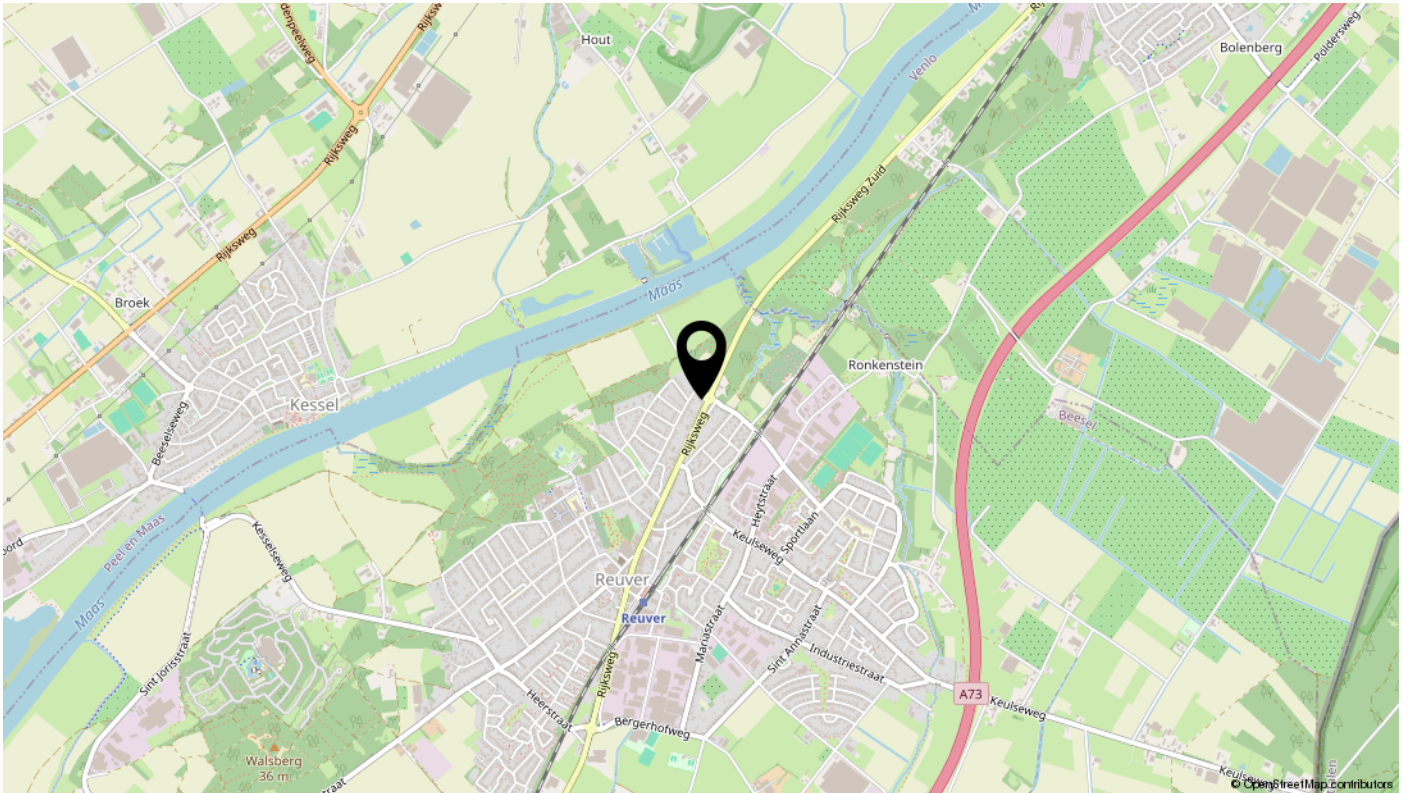
1749

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

Locatie



Bekijk deze woning online!

www.abvo.nl

ABVO
Assurantie en Ondernemende Zaken

Maasstraat 3, Reuver



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



ABVO

Assurantiën en Onroerende Zaken