



TOVEN 3
LEDEACKER

TE KOOP

Vrijstaande woonboerderij op
een royaal perceel van 7.560 m².
Ruimte, rust, privacy en volop mogelijkheden!



TOVEN 3
LEDEACKER

Soort woning	Woonboerderij
Bouwtype	Traditioneel
Energielabel	A+++
Bouwjaar	1951
Ligging	Landelijke vrije ligging in het buitengebied van Ledeacker
Woonoppervlakte	Circa 175 m ²
Perceeloppervlakte	7.560 m ²
Inhoud	Circa 695 m ³
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Tuin	Rondom fraai aangelegde tuin

Vraagprijs:

€ 785.000,00 kosten koper

Ruimte, rust, privacy en volop mogelijkheden

Aan de rand van Ledeacker, aan de rustige weg "Toven" en omgeven door groen, ligt deze royale, vrijstaande en levensloopbestendige woonboerderij op een bijzonder perceel van bijna 7.560 m².

Met circa 175 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, diverse leefruimtes en meerdere bijgebouwen biedt deze woning volop mogelijkheden. Of u nu comfortabel wilt wonen, vanuit huis wilt werken, ruimte zoekt voor uw hobby's of optimaal wilt genieten van het buitenleven: hier is alle ruimte om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

Een bijzonder pluspunt, de eerste verdieping is onlangs geheel gerenoveerd en de verbouwing van de begane grond (hal) is reeds gestart. Hierdoor is een basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van de woning, terwijl de nieuwe eigenaar nog volop vrijheid heeft om de indeling, materialen en afwerking geheel naar eigen smaak en woonwensen te bepalen.

De combinatie van de royale opzet, het groene landschap, de privacy en de vele gebruiksmogelijkheden geeft deze plek een uitgesproken landelijk karakter. Een woning met een solide basis en volop potentie, op een plek waar rust, ruimte en vrijheid centraal staan.

Begane grond

Via de voordeur komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot onder andere de werkkamer/slaapkamer en de keuken. Vanuit de keuken bereikt u de woonkamer. Deze is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en er een prettige verbinding ontstaat met de groene omgeving.

De aangrenzende keuken is functioneel ingericht en voorzien van een pelletkachel. Vanuit de keuken kunt u middels de vaste trap naar de eerste verdieping. Verder is de voorraadkelder via de keuken bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de witgoedapparatuur en meerdere bergkasten. Vanuit de bijkeuken zijn het toilet en de doucheruimte toegankelijk.

De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

De verbouwing van de begane grond is inmiddels gestart. Dit biedt een uitstekende mogelijkheid om deze verdieping verder te ontwikkelen tot een eigentijdse en comfortabele leefruimte, volledig afgestemd op de wensen van de nieuwe bewoners. De royale bestaande basis biedt daarbij volop ruimte voor bijvoorbeeld een ruime leefkeuken, een sfeervolle woonkamer, een thuiswerkplek of andere functies die passen bij uw persoonlijke woonwensen.

Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de keuken bereikt u de eerste verdieping. Deze verdieping is volledig gerenoveerd en het dak is van binnenuit geïsoleerd. Hier bevinden zich vier slaapkamers en een moderne badkamer.

De slaapkamers verschillen in formaat en zijn daardoor flexibel te gebruiken. Naast slaapkamers kunnen de ruimtes bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als werk-, hobby- of logeerkamer.

De moderne badkamer vormt een comfortabele aanvulling op deze verdieping en maakt de woning geschikt voor uiteenlopende woon- en gezinssituaties.

Bijgebouwen met volop mogelijkheden

Het royale perceel beschikt over diverse bijgebouwen, waardoor de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden vergroot.

De schuur bestaat uit twee afzonderlijke ruimtes en een overdekt terras. De eerste ruimte is momenteel ingericht als hobby- en technische ruimte. Hier bevindt zich onder andere de warmtepomp.

De tweede ruimte is ingericht als multifunctionele verblijfsruimte en beschikt over een aanrechtblok en toilet. Via openslaande deuren staat deze ruimte direct in verbinding met het overdekte terras. Een heerlijke plek om overdag te genieten van het buitenleven of 's avonds gezellig samen te zijn.

Daarnaast is er een carport geschikt voor het parkeren van twee auto's.

Op het terrein bevinden zich tevens een kas en diverse extra ruimtes die momenteel worden gebruikt voor opslag. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld tuinieren, het uitoefenen van hobby's, het stallen van spullen of ander gebruik.

Op de bijgebouwen zijn 46 zonnepanelen aanwezig.

Bestemming

De woning met bijgebouwen heeft een ondergrond van 4.910 m² en heeft de bestemming 'Wonen'.

Het aanliggende weiland heeft een oppervlakte van 2.650 m² en heeft de bestemming 'Agrarisch'.

De tuin: een echte eyecatcher

Het royale perceel is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning.

De tuin is fraai aangelegd en bestaat uit verschillende terrassen, hagen, bomen, borders en gazons. De afwisseling in beplanting, zichtlijnen en doorkijkjes zorgt voor een sfeervol en verrassend geheel.

Een bijzonder element is de uitkijktoren, vanwaar u een mooi uitzicht heeft over het eigen perceel en de groene omgeving.

De verschillende terrassen bieden volop mogelijkheden om op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De groene inrichting en royale afmetingen zorgen bovendien voor een grote mate van privacy.

Een gedeelte van het perceel is ingericht als weiland, waardoor het terrein zich uitstekend leent voor het hobbymatig houden van dieren.

Of u nu graag tuiniert, wilt ontspannen met een goed boek, uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden of juist alle ruimte zoekt voor kinderen en dieren: dit perceel biedt daarvoor volop mogelijkheden.

Landelijk wonen met voorzieningen dichtbij

Hoewel de woning zich op een rustige en groene locatie bevindt, zijn diverse dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. In en rondom Ledeacker vindt u onder andere basisscholen, speelvoorzieningen, winkels, horeca en sportaccommodaties.

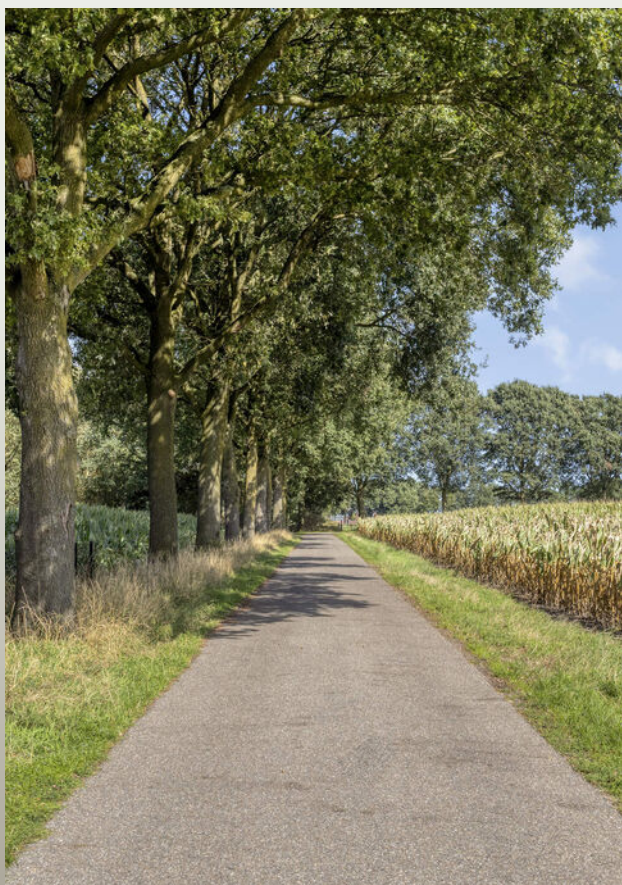
Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. In de omgeving bevinden zich diverse natuurgebieden waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen en kunt genieten van het karakteristieke Brabantse landschap, waaronder het natuurgebied “De Staatsbossen” en de “Tovensche Beek”.

De bereikbaarheid is eveneens gunstig. De A73 ligt op circa 10 autominuten en biedt een goede verbinding richting onder andere Nijmegen en Venlo. Ook Boxmeer, Cuijk en andere plaatsen en voorzieningen in de regio zijn goed bereikbaar.









Bijzonderheden

- Vrijstaande, royale en levensloopbestendige woonboerderij
- Circa 175 m² woonoppervlakte
- Bijzonder perceel van bijna 7.560 m²
- Vier slaapkamers
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Energielabel A+++
- Muren na-geïsoleerd
- Warmtepomp aanwezig
- 46 zonnepanelen aanwezig
- Verbouwing van de begane grond reeds gestart
- Meerdere terrassen, waaronder een overdekt terras
- Fraai aangelegde tuin rondom de woning
- Bijgebouw met hobby-/technische ruimte en multifunctionele verblijfsruimte
- Aanrechtblok, toilet en bergruimte in het bijgebouw
- Kas en diverse extra opslagruimtes
- Bijzondere uitkijktoren in de tuin
- Gedeelte van het perceel ingericht als weiland
- Mogelijkheid voor het hobbymatig houden van dieren
- Veel privacy en een landelijke ligging
- Voorzieningen en natuur op korte afstand
- Goede bereikbaarheid via de A73
- Aanvaarding in overleg

Een bijzondere plek met volop mogelijkheden

Al met al, een heel bijzondere plek voor wie waarde hecht aan ruimte, privacy en landelijk wonen én graag de vrijheid heeft om een woning verder volledig naar eigen wens vorm te geven.

Algemeen

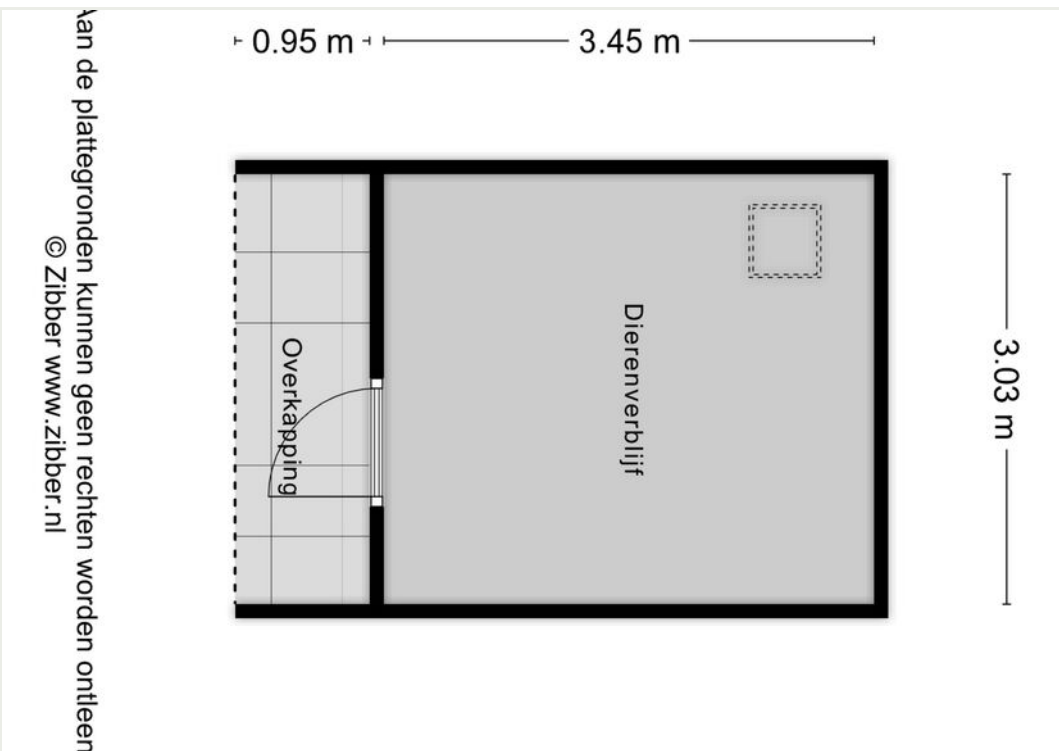
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft een onderzoeksplicht.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



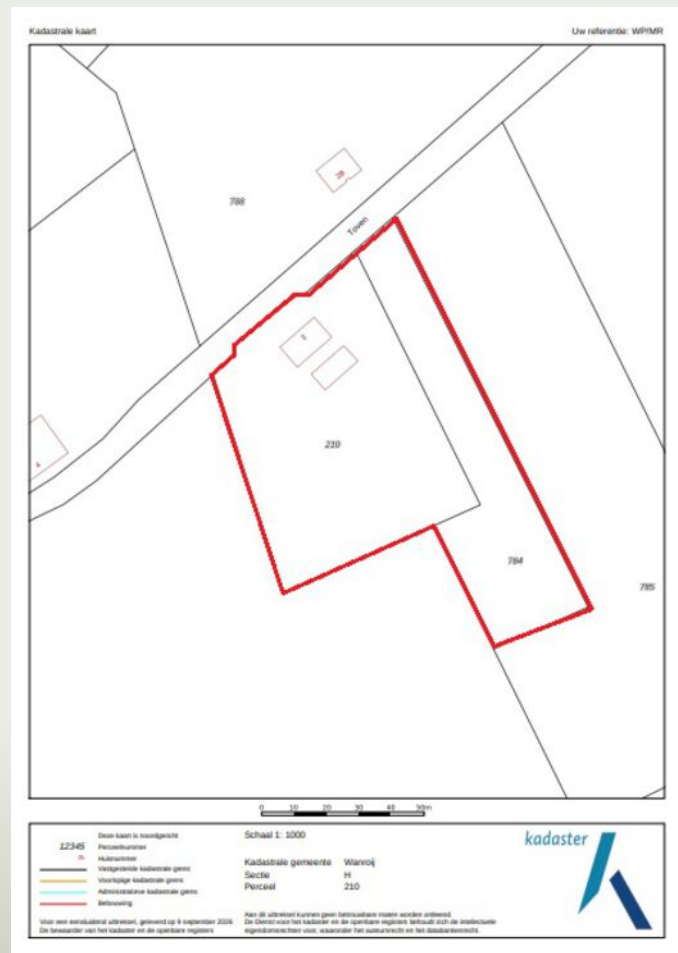
Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente: Wanroij

Sectie: H

Perceel: 210 en 784



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst van het Kadaster en de openbare registers.



Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

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

Het uitbrengen van een bod

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

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieden krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedNed van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Breestraat 20
5845 AV Sint Anthonis

Makelaar William Peters
M: 06-207 36 266

T: 0485 - 387 300
E: sintanthonis@landelijk-wonen.nl
W: www.landelijk-wonen.nl

