



## TE KOOP

### Nussestraat 5 Buggenum



Wilt u wonen in deze verrassend ruime charmante en sfeervolle woning in het pittoreske dorp Buggenum? Dat kan! Van buitenaf zou u het misschien niet zeggen.....maar als u deze woning betreedt zult u verrast zijn over de mooie grote ruimtes en de sfeervolle tuin op het zuidoosten. In een karakteristieke terrasoverkapping kunt u aangenaam vertoeven in alle rust en privacy. De woning is vanaf 2006 uitgebreid en gemoderniseerd. De woning is voorzien van een gezellige ruime leefkeuken, een sfeervolle lichte woonkamer, 4 royale slaapkamers en een stijlvolle badkamer op de begane grond. De vrijstaande garage is ruim van opzet met een gescheiden ruimte binnenin als werkruimte. Achter de garage bevindt zich een overkapping voor fietsenstalling en tuingereedschap. Voor natuurliefhebbers..... de woning ligt o.a. op 5 minuten loopafstand van de Maas waar je heerlijk kunt wandelen, maar ook 5 minuten rijden van het bosrijke natuurgebied Leudal.

## ALGEMEEN

Adres	:	Nussestraat 5, 6082 AS Buggenum
Bouwjaar	:	Omstreeks 1957, nadien gerenoveerd
Energielabel	:	B
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 140 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	:	circa 20 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	:	circa 550 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	:	520 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	:	€ 349.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg, kan spoedig



## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Voldoende groepen, slimme meter.
- CV installatie : De centrale verwarming alsook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasgestookte HR combiketel, merk Nefit topline, bouwjaar 2011
- Isolatie : Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en deels vloerisolatie.
- Kozijnen : Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Rolluiken : Vrijwel geheel voorzien van rolluiken.
- Vloerverwarming : Grotendeels voorzien van vloerverwarming op de begane grond.



## INDELING

### **Souterrain**

Praktische provisiekelder gelegen onder een gedeelte van de hal.

### **Begane grond**

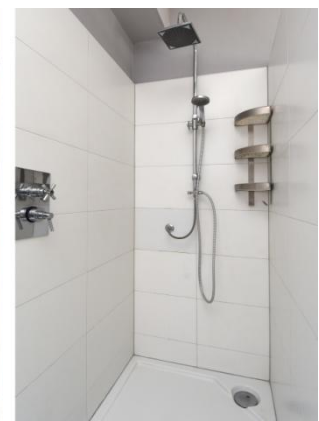
Royale entree voorzien van een karakteristieke authentieke tegelvloer met een trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. Vanuit de entree kom je zowel in de keuken alsook in de woonkamer. Doorgang naar de sfeervolle woonkamer met veel lichtinval, voorzien van PVC laminaatvloer in houtlook.



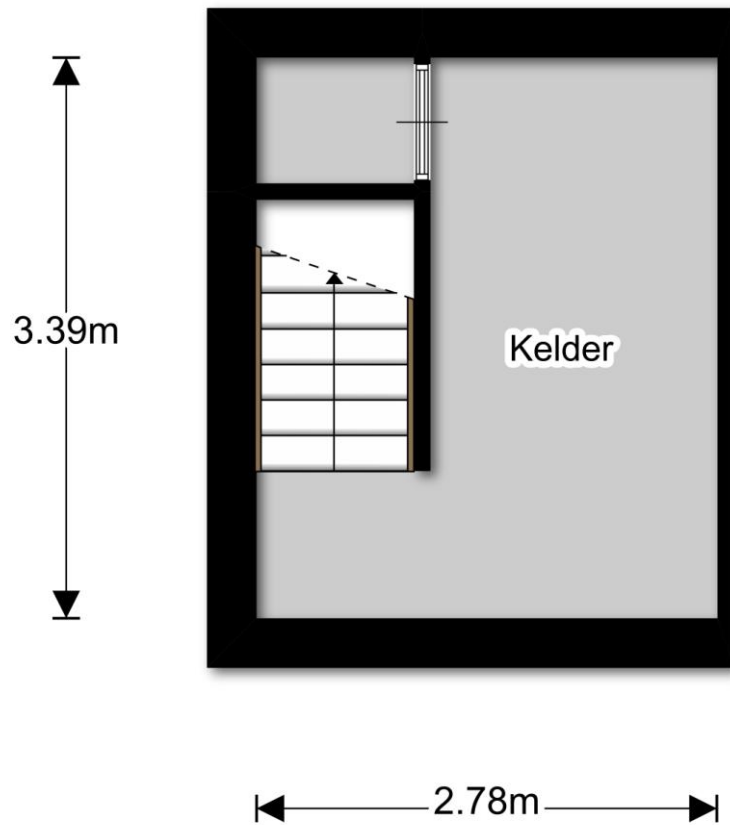
Vanuit zowel de woonkamer alsook entree kom je in de ruime leefkeuken met donkere vloertegels en voorzien van vloerverwarming. De keuken is voorzien van inductie kookplaat met design afzuigkap, combi magnetron, vaatwasser, ruime vrijstaande Amerikaanse rvs koelkast en een design radiator.



Via de keuken komt u in de royale bijkeuken met een aanrecht van natuursteen, witgoedopstelling en een toilet. Tevens vind u in de bijkeuken een HR Nefit combiketel van september 2011. Via de bijkeuken komt u in een ruime moderne badkamer voorzien van ligbad/whirlpool, inloopdouche, dubbele wastafels en een designradiator. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie. Er is een aansluiting aanwezig om mogelijk een sauna te plaatsen.



PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND BEGANE GROND





### Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop waar een ruime muurkast is en 4 ruime slaapkamers en een royale toiletruimte met wastafel. Slaapkamer 1 is circa 20 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een kledingkast in het knieschot; slaapkamer 2 is circa 10 m<sup>2</sup> groot, slaapkamer 3 is circa 6m<sup>2</sup> groot en beschikt over een kledingkast over bijna hele lengte van de kamer; slaapkamer 4 is circa 9 m<sup>2</sup> groot.





PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

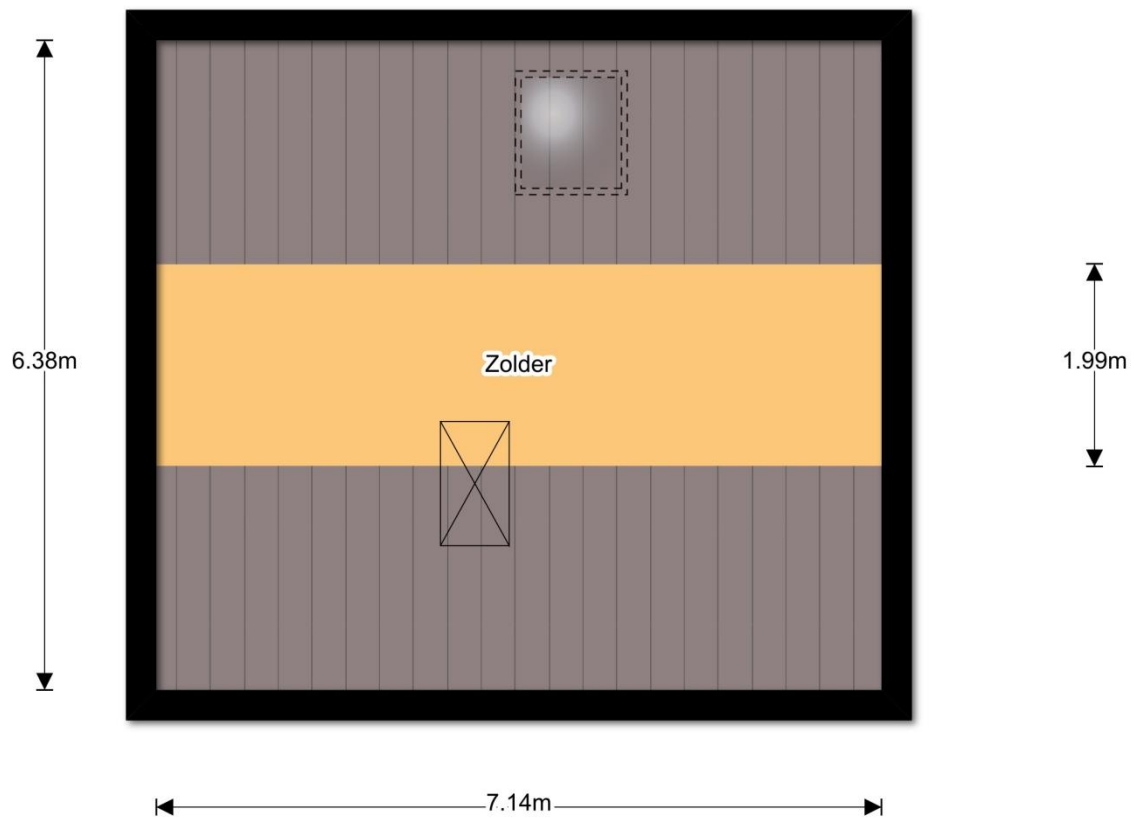


## Tweede verdieping

Via de overloop kun je met een vlizotrap naar de ruime bergzolder.

Mogelijkheid om een vaste trap te maken via toiletruimte om daar een kamer te creëren.

## PLATTEGROND TWEDE VERDIEPING



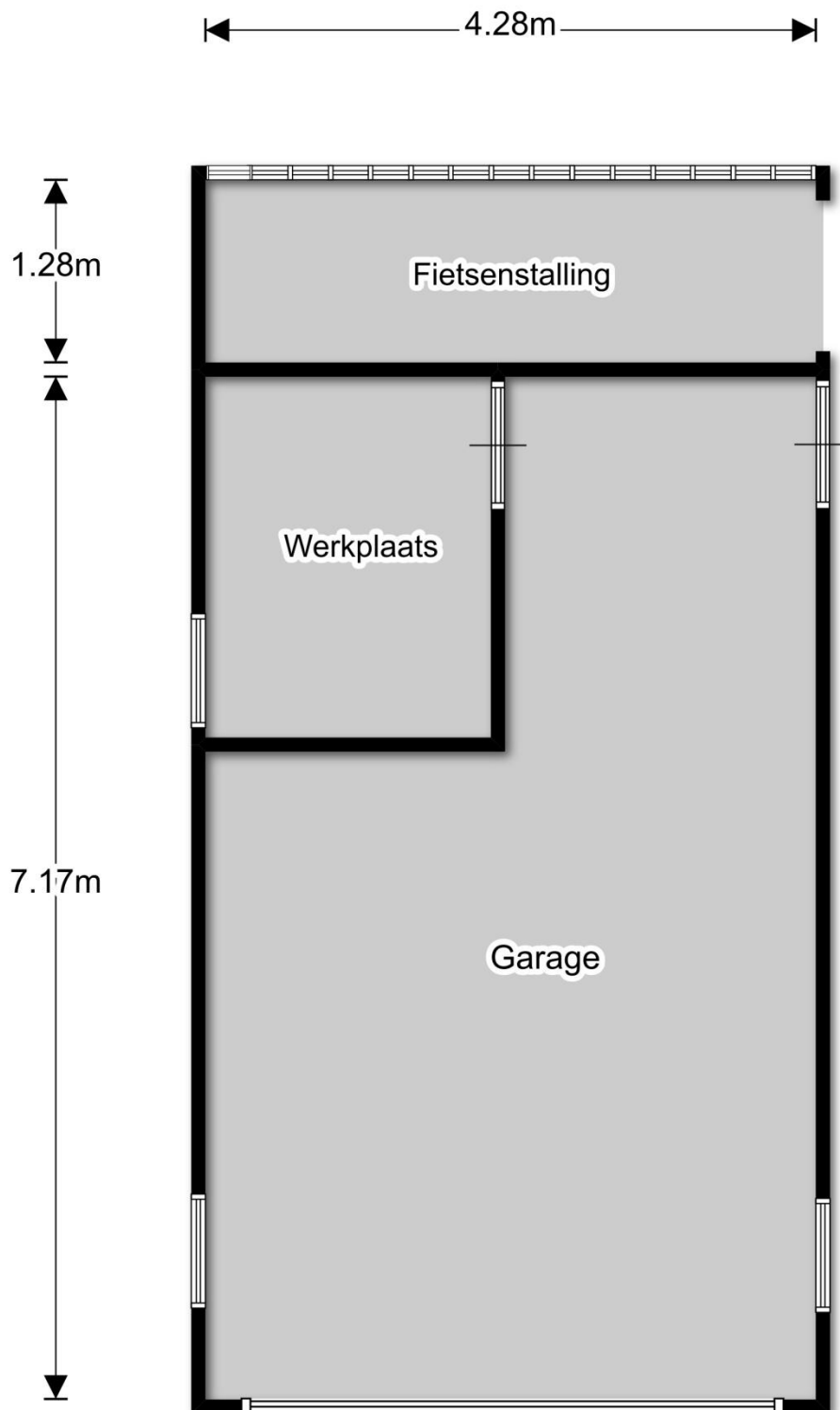
## Tuin

De geheel omsloten tuin is gelegen op het Zuidoosten. De tuin is circa 15 meter diep en 20 meter breed en biedt veel privacy. Door de combinatie van diverse terrassen, borders en gras is de tuin met de karakteristieke overkapping ( ca. 20m<sup>2</sup>) een uitnodiging voor aangenaam vertoeven. Verder is er een vrijstaande garage ( ca 31m<sup>2</sup>) met een overdekte berging/fietsenstalling. Op de oprit kunnen royaal 3 auto's worden geparkeerd.

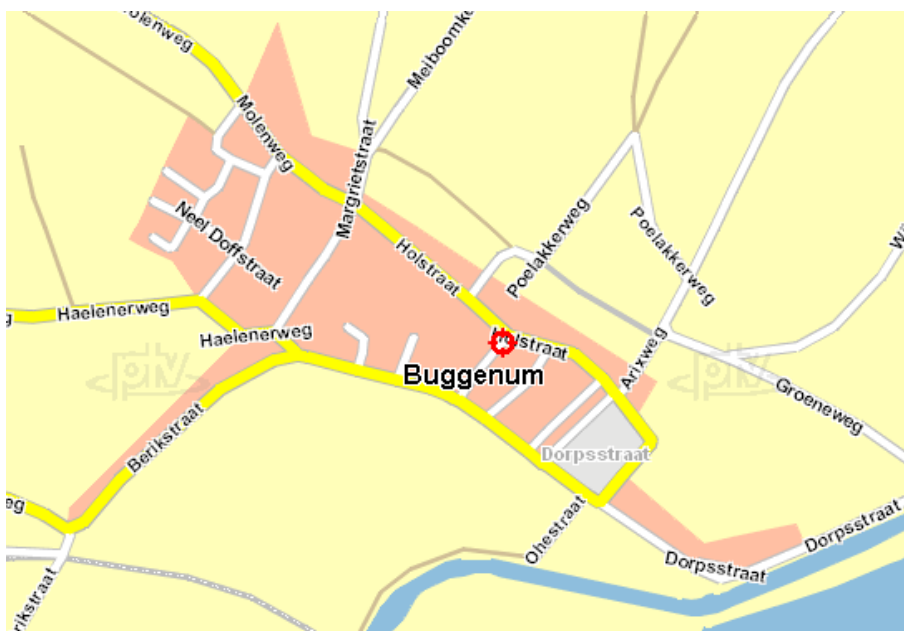




PLATTEGROND GARAGE / BERGING



LIGGING







## BUGGENUM

Buggenum is een pittoresk dorpje dat deel uitmaakt van de gemeente Leudal. Leudal met zijn 16 dorpskernen die gezamenlijk ca. 37.000 mensen telt, is nog een basisschool en de actieve dorpsraad behartigt de belangen van de inwoners. Onlangs is er nog een nieuw natuurgebied aangelegd in de uiterwaarden van de Maas. Ook het Buggenummer Veld is een mooi gebied aan de Maas. De omgeving leent zich uitstekend voor mooie fietstochten en wandelroutes. Plannen zijn er om een fietsbrug over de Maas naar Roermond te realiseren. Bekend zijn de mooie tuinen waarvan er velen jaarlijks tijdens de open poortendag opengesteld worden voor het publiek. De gemeente Leudal is rijk aan mooie natuurgebieden zoals het bosrijke Leudal, Beegderheide, Landgoed Exaten en landgoed Beijlshof. Buggenum ligt centraal voor de grensstreken België en Duitsland en is makkelijk toegankelijk naar de autosnelwegen. Op steenworp afstand ligt Roermond met het Designer Outlet Center, het nationaal Park de Meinweg en de Maasplassen met volop watersportmogelijkheden. Verder is het nabij gelegen dorp Haelen de meest aangewezen plaats waar u alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en medische zorg vindt.

De historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.



## GEMEENTE LEUDAL

Met 37.000 inwoners heeft de gemeente Leudal een functioneel sterke positie in Midden Limburg. De gemeente is per 1 januari 2007 ontstaan door een fusie van de 4 gemeenten: Heythuysen, Haelen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe Gemeente Leudal maar liefst 16 kernen, namelijk: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heibloem, Heythuysen, Horn, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Neeritter, Nunhem en Roggel. Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied. Gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1.500 hectare grote Nationaal Park de Groote Peel. Ten oosten en zuiden treft u de Maasplassen aan met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn en Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de Gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.

## ONDERWIJS

De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn 2 scholen voor VMBO, 1 school voor Havo en 1 school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, voor moeilijk lerende kinderen en voor in ontwikkeling bedreigde kleuters. Beroepsonderwijs wordt binnen de gemeente Leudal niet aangeboden. In de omliggende gemeenten zijn echter voldoende opleidingsmogelijkheden beschikbaar.



## OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

- Brochure** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Plattegronden** De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- 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 om in onderhandeling te treden.
- Voor de bieding** Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, 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.



### **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. Alsieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Uw woning of bedrijfspand**

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.



**Gegevens kantoor**

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

**Ingrid Ververs Makelaars & Juristen**

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 – 44 00 15

Mob: 06 – 25 34 04 49

[www.ingridververs.nl](http://www.ingridververs.nl)

email: [info@ingridververs.nl](mailto:info@ingridververs.nl)

