

TE KOOP



BUITEN  
STATE  
makelaars

Baarloseweg 32  
— *Helden*

# 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).



—  
Uw contactpersoon:

**Bart Pijs**

0475-459260

[bpijs@aelmans.com](mailto:bpijs@aelmans.com)

## Landelijke ligging met de paarden aan huis!



- **Adres:** Baarloseweg 32, 5988 NN Helden
- **Bouwjaar:** 1957
- **Inhoud woning:** Circa 739 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** Circa 147 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** Circa 4.956 m<sup>2</sup> \*\*
- **Vraagprijs:** Vraagprijs € 595.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg

\*\* Optioneel is er 8.552 m<sup>2</sup> extra bij te kopen aan de overzijde van de weg.



Direct contact opnemen  
☎ 0475 - 45 92 60

# Inhoud

- **Omschrijving**
- **Woonhuis**
  - Begane grond
  - Eerste verdieping
- **Bedrijfsgebouwen**
  - Paardenstal (met volière)
  - Paardenstal met afhang
  - Werktuigenberging
  - Paardenstal overzijde
- **Tuin**
- **Voorzieningen en installaties**
- **Vergunningen**
- **Bestemming**
- **Ligging**
- **Kadastrale gegevens**
- **Plattegronden**
- **Buitenstate**
- **Belangrijke informatie voor u**





## Karaktervol wonen met bedrijfsruimte en paarden aan huis

Op een unieke plek, op steenworp afstand van de Heldense Bossen, bieden wij deze charmante vrijstaande woning met diverse bijgebouwen aan. Gelegen op een perceel van 4.956 m<sup>2</sup>, geniet u hier van rust, ruimte en volop mogelijkheden voor onder andere dierenliefhebbers of hobbyisten.

De woning is gebouwd in 1957 en voorzien van kunststof kozijnen met deels dubbele beglazing. De keuken (2002) is deels vernieuwd met inbouwapparatuur. De ruimtes in de woning bieden volop potentie.



## Souterrain

## De begane grond

Provisiekelder.

Via de entree met trapopgang komt u in de hal, die toegang biedt tot een gang, één slaapkamer met kastruimte en de ruime woonkamer. De gang leidt verder naar de woonkamer, toiletruimte, badkamer, keuken en de overkapping. De overkapping verbindt de woning met de bijkeuken, waar zich ook de meterkast bevindt.

De woonkamer is royaal en opvallend licht dankzij de grote raampartijen. De wanden zijn afgewerkt met behang en de ruimte straalt een aangename sfeer uit.

De keuken is voorzien van een praktische tegelvloer, deels betegelde wanden, een plafond met houten schroten en een functionele inbouwkeuken met kookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast en vaatwasser. De badkamer is half betegeld en beschikt over een douche. Ook is er een aparte toiletruimte aanwezig, bereikbaar via de gang. De ruime bijkeuken beschikt over een tegelvloer, deels betegelde wanden, een houten schroten plafond en een vast aanrechtblad. Vanuit hier zijn via de overkapping de badkamer en toiletruimte opnieuw toegankelijk.

De garage is bereikbaar via de buitenzijde en beschikt over dubbele houten openslaande deuren, stalen spanten en houten gordingen.



## De eerste verdieping



Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met praktische kastruimte. Er zijn vier ruime slaapkamers aanwezig, elk met voldoende daglicht en indelingsmogelijkheden.

Eén van de slaapkamers biedt toegang tot een dakterras – een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De verdieping beschikt daarnaast over een separate toiletruimte.





## Paardenstal (met volière)

Stal met een oppervlakte van circa 275 m<sup>2</sup>. Gebouwd circa 1960, voorzien van houten spanten en houten gordingen. De vloer is een betonvloer en het dak is gedekt met geïsoleerde damwandplaten



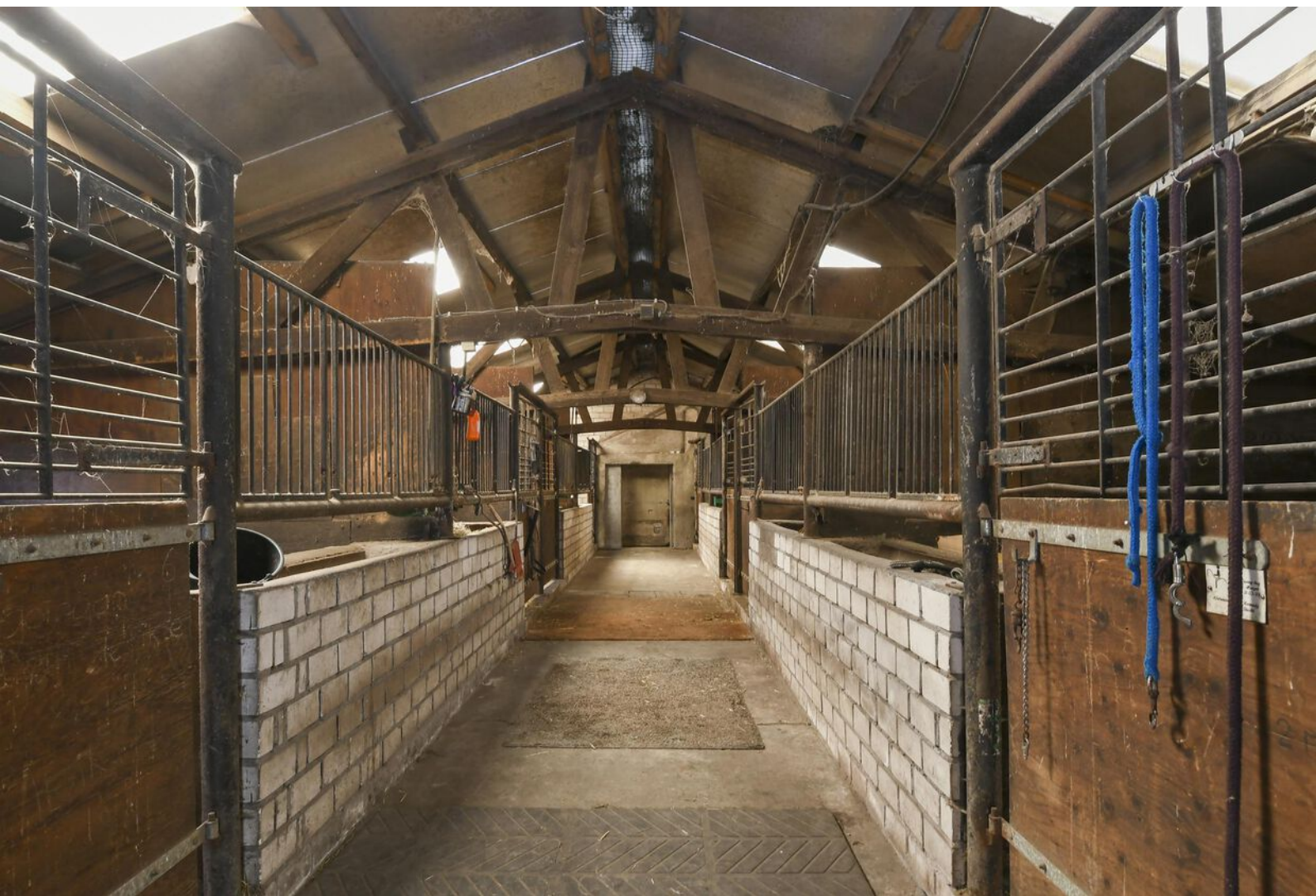
Direct contact opnemen  
☎ 0475 - 45 92 60



## Paardenstal met afgang

Stal met een oppervlakte van circa 234 m<sup>2</sup>. Gebouwd circa 1960, voorzien van stalen spanten en houten gordingen. De vloer is een betonvloer, deels met roosters, en het dak is gedekt met geïsoleerde damwandplaten.

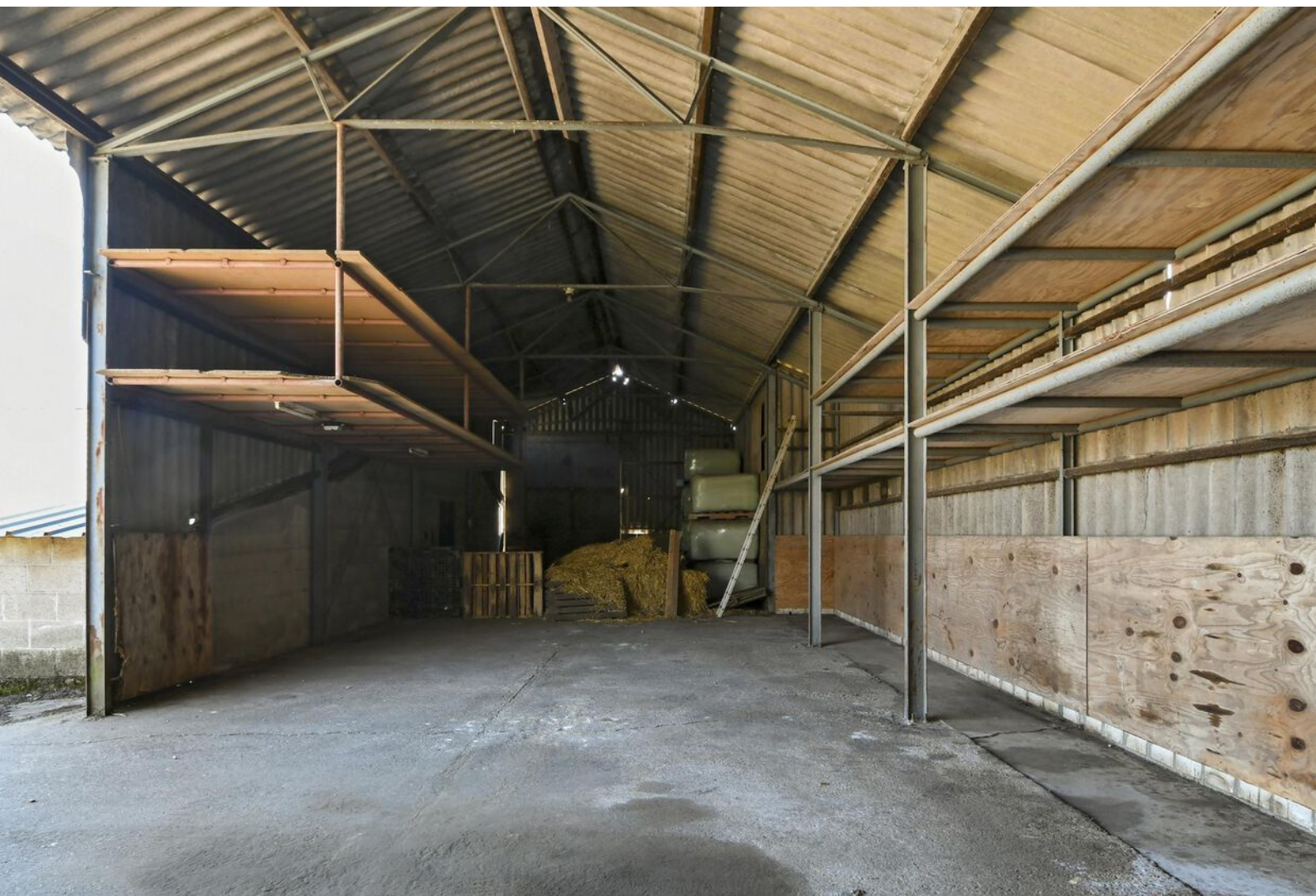
In gebruik als paardenstal en voorzien van keuken, toiletruimte.





## Werktuigen- berging

Werktuigenberging met een oppervlakte van circa 147 m<sup>2</sup>. Gebouwd circa 1960, voorzien van stalen spanten en houten gordingen. De vloer is een betonvloer. Het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten.



## Paardenstal overzijde



Dit behoort tot de grond aan de overzijde van de weg die optioneel bijgekocht kan worden.

Stal met een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup>. Voorzien van houten spanten en houten gordingen. De vloer is een betonvloer en het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten.





## — Voorzieningen en installaties

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| • Elektriciteit:         | Aansluiting aanwezig                           |
| • Wateraansluiting:      | Aansluiting aanwezig                           |
| • Gasaansluiting:        | Aansluiting aanwezig                           |
| • Riolering:             | Aansluiting aanwezig                           |
| • TV aansluiting:        | Aansluiting aanwezig                           |
| • Kozijnen:              | Kunststof met deels dubbel glas                |
| • Energielabel:          | F                                              |
| • Centrale verwarming:   | Cv-installatie Nefit (2007)                    |
| • Warm watervoorziening: | Cv-installatie Nefit (2007), boiler is gehuurd |

### Melding activiteitenbesluit

Er is een Melding activiteitenbesluit ingediend voor het houden van:

- 25 schapen van 1 jaar en ouder (incl. lammeren);
- 40 paarden van 3 jaar en ouder;
- 35 legkippen.

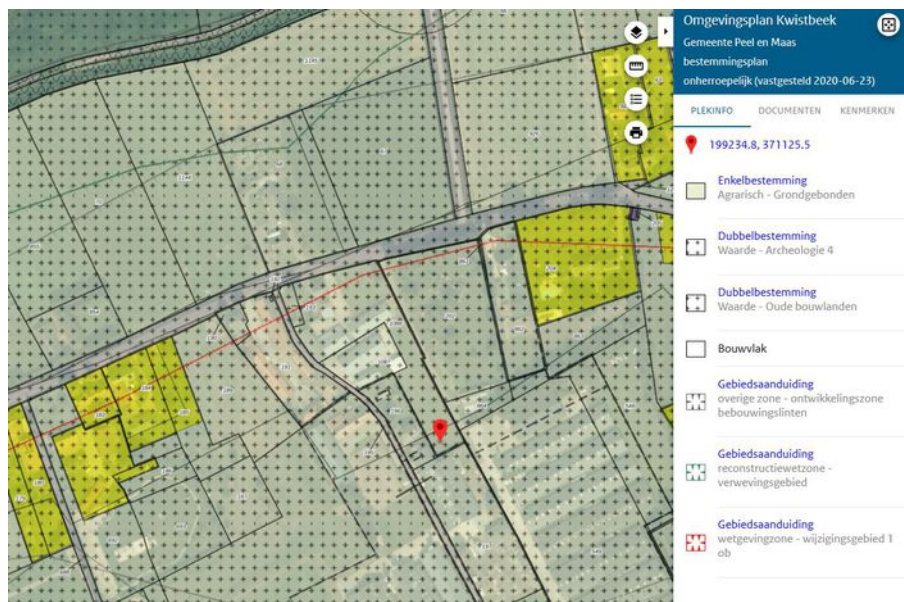
## Bestemming



Er is een principeverzoek ingediend bij de gemeente om de bestemming te wijziging naar 'wonen'. We zijn nog in afwachting van een reactie.

Meer informatie is op aanvraag beschikbaar.

Het object is gelegen in het Omgevingsplan Kwistbeek van de gemeente Peel en Maas. Het object heeft deels de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' en deels 'Agrarisch', deels dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Beekdal buiten de kernen' en 'Waarde - Oude bouwlanden'. Er is een bouwvlak aanwezig van circa 0.49.56 hectare.



## — Ligging

Helden biedt alles voor het dagelijkse gemak. U vindt er een supermarkt, speciaalzaken, horeca en een actief verenigingsleven.

Basisonderwijs en kinderopvang zijn aanwezig; voortgezet onderwijs is dichtbij in Panningen.

De zorg is goed geregeld met huisartsen, apotheek en tandartsen in het dorp. Sport en ontspanning vindt u bij lokale clubs en in de Heldense Bossen, ideaal om te wandelen of fietsen.

Dankzij goede busverbindingen en de centrale ligging zijn omliggende steden snel bereikbaar.

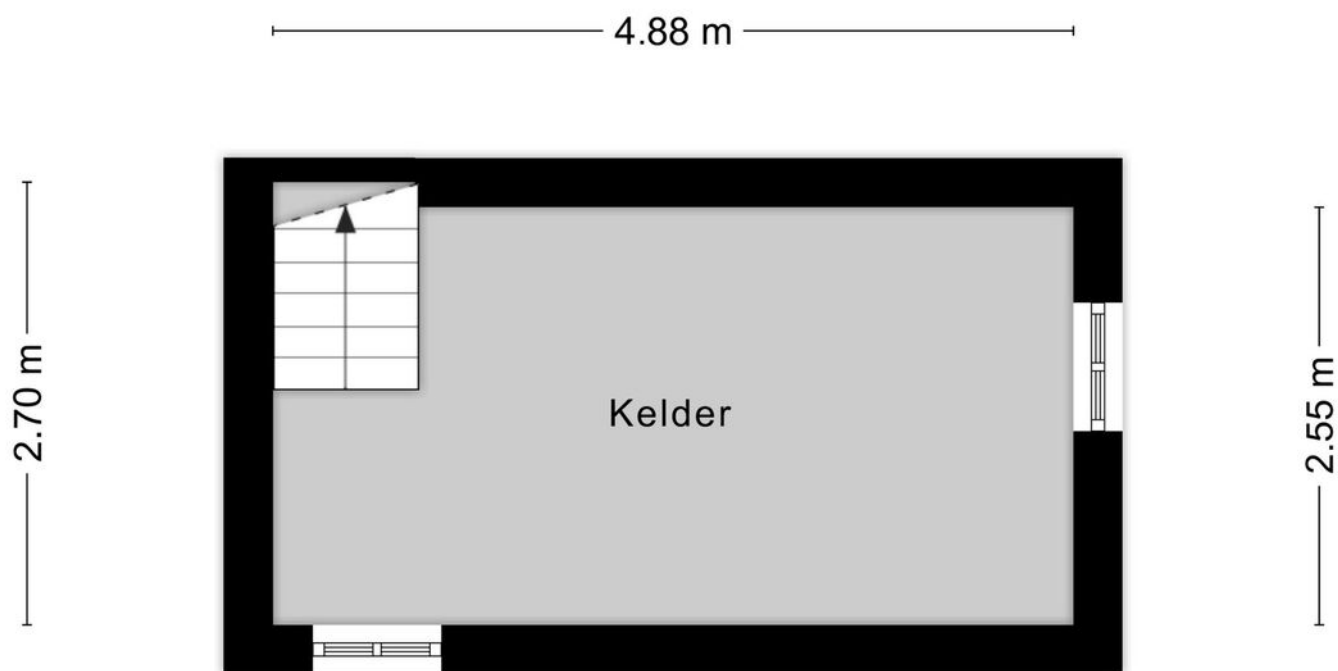




Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Helden, Helden, Helden sectie W, nummers 193 en 1088, ter grootte van 4.956 m<sup>2</sup>.



Optioneel is perceelnummer 1144 ter grootte van 8.552 m<sup>2</sup> ook bij te kopen, dit brengt de totale oppervlakte op 1.35.08 ha (13.508 m<sup>2</sup>).



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

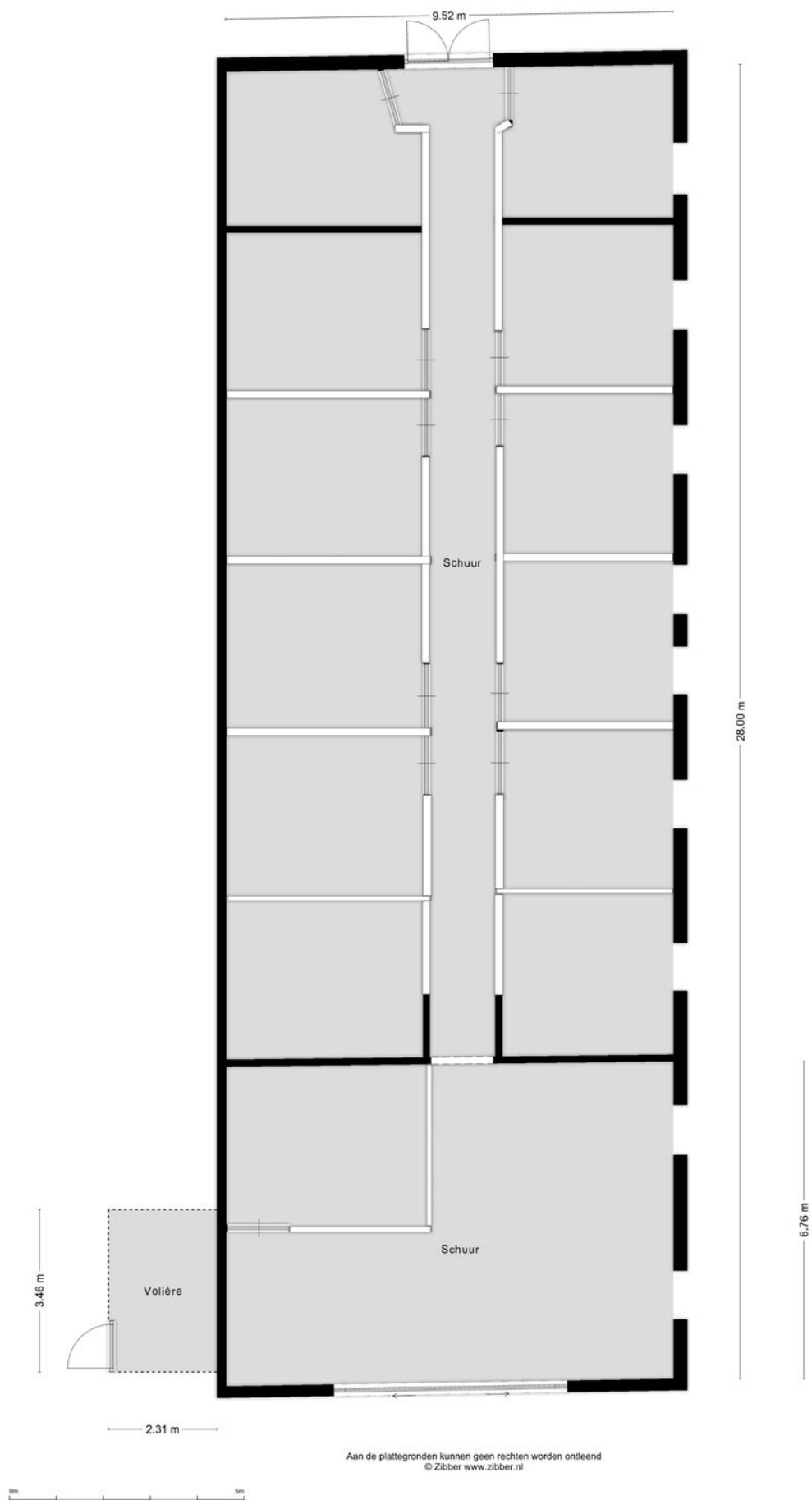


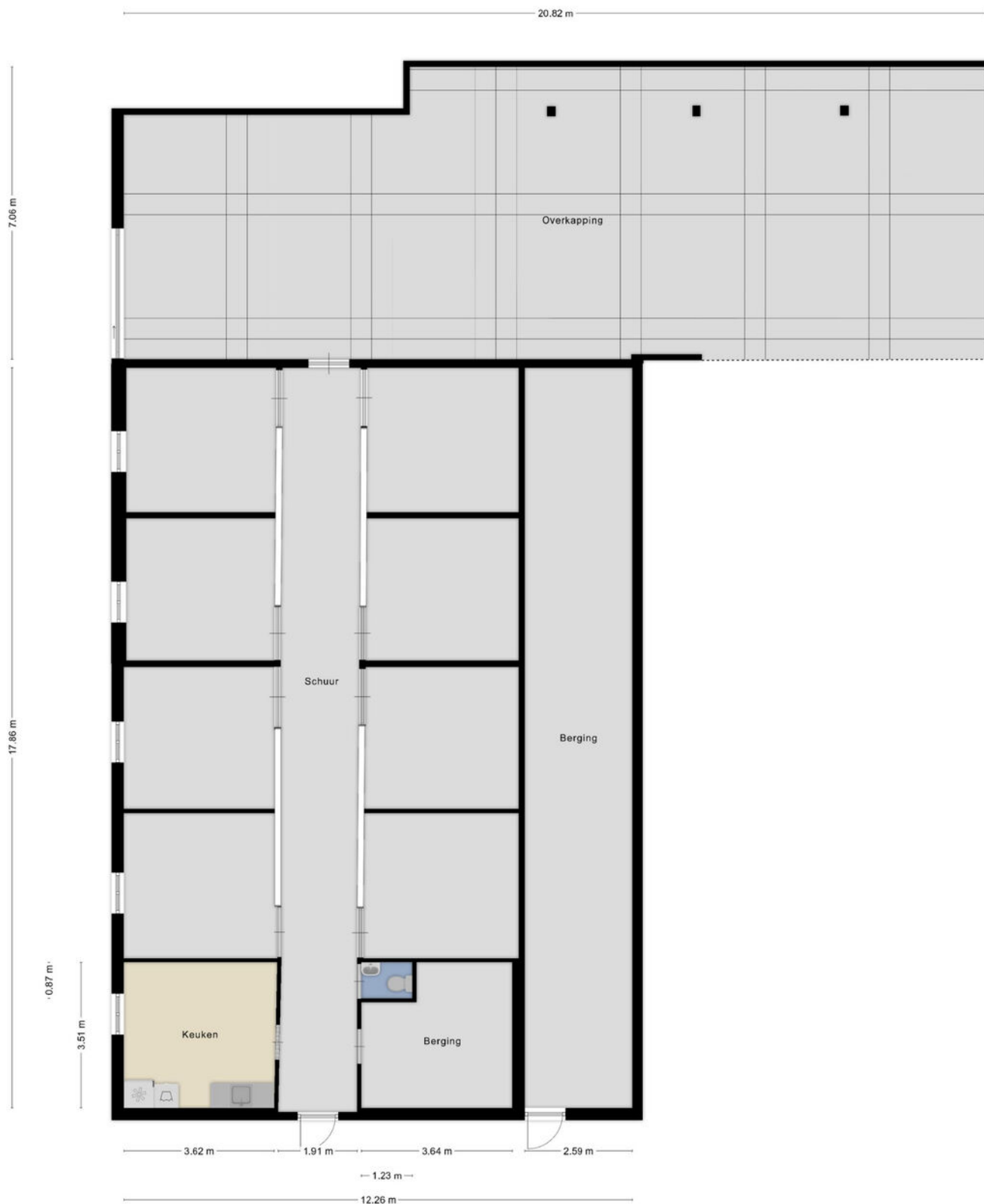
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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

## 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, evenals de gegevens van alle aangesloten Buitenstate-makelaardijen.



DE BOMEN ÉN HET BOS ZIEN

**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 consumentenbonden 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 hypotheek 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](http://www.aelmans.com).

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

**BUITEN  
STATE**  
makelaars

 **0475 - 459 260**

Kerkstraat 2 6095 BE Baexem  
baexem@aelmans.com

Ubachsberg    Margraten    Panningen    Rosmalen  
Voerendaal    Baexem    Nijmegen    Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)