

TE KOOP



Koekoek 4, Siebengewald

Vraagprijs € 389.000 k.k.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte: 173 m²

Bruto inhoud: 683 m³

Garage: 26 m²

Perceel: circa 3.000 m²

De mogelijkheid bestaat om meer (agrarische) grond aan te kopen.

Bouwjaar woning: 1978

Energie label: C



> Omschrijving

Ruimte, vrijheid en volop mogelijkheden. Op een landelijke locatie in het buitengebied van Siebengewald ligt deze vrijstaande woning (met maar liefst 7 slaapkamers) op een perceel van circa 3.000 m², met de mogelijkheid om extra grond aan te kopen.

ALGEMEEN

Aan de rand van het buitengebied van Siebengewald ligt deze ruime vrijstaande woning met vrijstaande garage. Het object biedt een uitstekende kans voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, privacy en de mogelijkheid om een woning volledig naar eigen inzicht te moderniseren.

De woning is gedateerd en verkeert in een matige staat van onderhoud. Voor de liefhebber biedt dit natuurlijk de mogelijkheid om een woning geheel naar eigen smaak en woonwensen te creëren.

Als koper heeft u de mogelijkheid om desgewenst aanvullende grond (met agrarische bestemming) aan te kopen. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor bijvoorbeeld het houden van dieren, een hobbyweide, een boomgaard of verdere landschappelijke inrichting.

INDELING

Begane grond: hal met trapopgang, toilet en meterkast, 3 slaapkamers, woonkamer, keuken met L-opstelling, bijkeuken met kastruimte, provisiekelder (circa 10 m²), badkamer met ligbad en wastafel. 1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers en bergruimte.

BIJGEBOUWEN

Vrijstaande stenen garage voor 1 auto en vrijstaand houten schuurtje.

TUIN/ERF

De tuin en het erf zijn de afgelopen jaren beperkt onderhouden en grotendeels verwilderd geraakt. Met de juiste aandacht kan hier een prachtige groene buitenruimte worden gecreëerd die optimaal aansluit bij de landelijke ligging van het object. Naast de hierboven genoemde bijgebouwen is er ook een zwembad aangelegd in de tuin.



VOORZIENINGEN

- Glasvezelaansluiting
- Riolering
- De aanwezige 3 x 25A-elektraaansluiting biedt een goede basis voor verduurzaming, zoals elektrisch koken, een warmtepomp en laadvoorzieningen.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Bergen Limburg, sectie R, nummer 248. Het te verkopen perceel heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². De exacte perceelgrenzen en oppervlakte dienen nog door het Kadaster te worden ingemeten. De definitieve grootte van het perceel kan daardoor nog beperkt afwijken van de opgegeven oppervlakte. Er bestaat bovendien de mogelijkheid om aanvullende grond aan te kopen, waardoor het perceel desgewenst verder kan worden vergroot (tot maximaal 38.185 m²). Deze extra aan te kopen gronden zijn agrarisch bestemd.

BESTEMMING

De woning maakte oorspronkelijk deel uit van een agrarisch bedrijfscomplex. Inmiddels is het agrarische bedrijf beëindigd, zijn de voormalige bedrijfsopstallen gesloopt en heeft de woning een zelfstandige woonbestemming gekregen. Het TAM-omgevingsplan Verzamelplan Beëindigingsregelingen Veehouderij is op 12 mei 2026 vastgesteld en sinds 16 juli 2026 onherroepelijk.

In het kader van de omzetting naar een woonbestemming is een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in diverse landschappelijke maatregelen, waaronder erfbeplanting, erfafscheidingen en andere groenvoorzieningen, die bijdragen aan een zorgvuldige inpassing van het perceel in het landschap. Enkele van de de hierin opgenomen verplichtingen dienen nog door koper te worden uitgevoerd. Het landschapsinrichtingsplan is op de volgende pagina weergegeven.

OMGEVING

Siepengewald ligt, zoals de naam al verraaft, dicht bij de Duitse grens, in Noord-Limburg. Het dorp telt circa 2.100 inwoners en heeft een aantal basisvoorzieningen zoals een supermarkt en basisschool. Voor meer (winkel-)voorzieningen kan men terecht in het nabijgelegen Bergen, Gennep of Boxmeer. De Duitse plaatsen Weeze en Goch liggen op circa 15 minuten, net als luchthaven Weeze. Steden Nijmegen en Venlo liggen beiden op circa 45 autominuten. De ligging op circa 2 kilometer van het Nationaal Park De Maasduinen, met directe toegang tot bossen, heide, vennen en stuifzanden maakt het tot een fijn vertrekpunt voor wandel- en fietstochten. Aan recreatiemogelijkheden sowieso geen gebrek in deze regio, met onder andere een golfbaan, binnenzwembaden, speeltuinen, musea en een watersport-/recreatiepark (het Leukermeer) allemaal binnen handbereik.

TOT SLOT

Wie door de huidige staat van onderhoud heen kan kijken, ziet hier geen eindpunt maar een beginpunt: een unieke kans om op deze fraaie locatie een woning en erf geheel naar eigen wens nieuw leven in te blazen. De noodzakelijke renovatiewerkzaamheden bieden de toekomstige eigenaar bovendien de mogelijkheid om de woning direct en geheel naar eigen inzicht te verduurzamen, bijvoorbeeld op het gebied van isolatie, installaties en energievoorziening.

Om de mogelijkheden inzichtelijk te maken, hebben wij hierboven een artist impression weergegeven die een indruk geeft van hoe de woning kan transformeren naar een fraaie eigentijdse woning.

Neem voor meer informatie of een bezichtigingsafspraak contact op met makelaar Thijs Selden via 06 - 57 64 49 88.



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [verzamelplan beëindigingsregelingen veehouderij]

bestemmingsplan - Gemeente Bergen (L)

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 12-05-2026 - vastgesteld

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

Agrarisch >

Wonen >







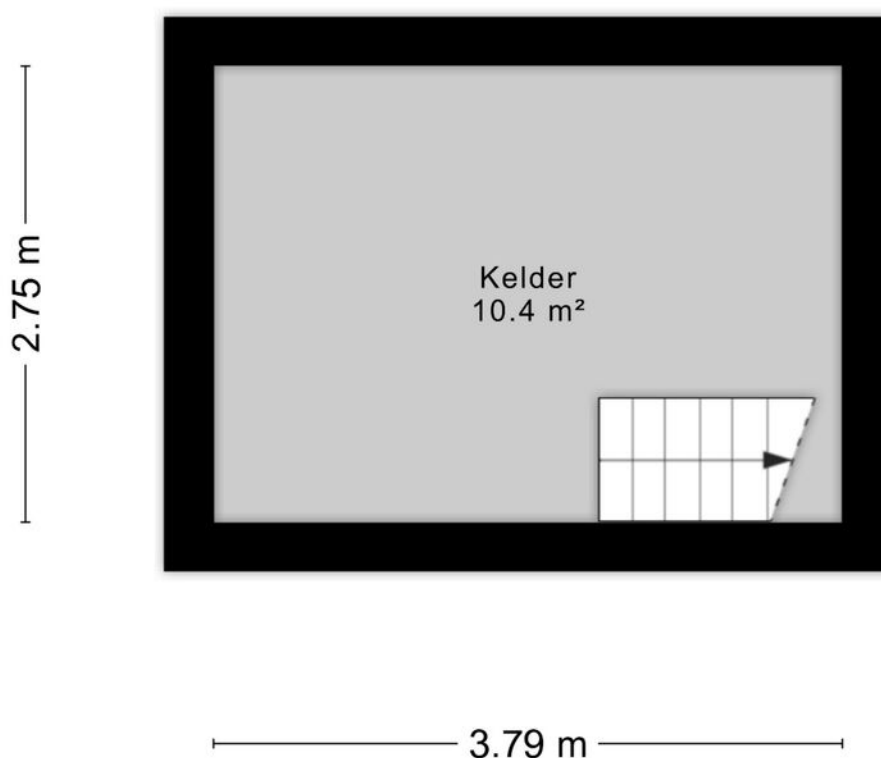
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - begane grond



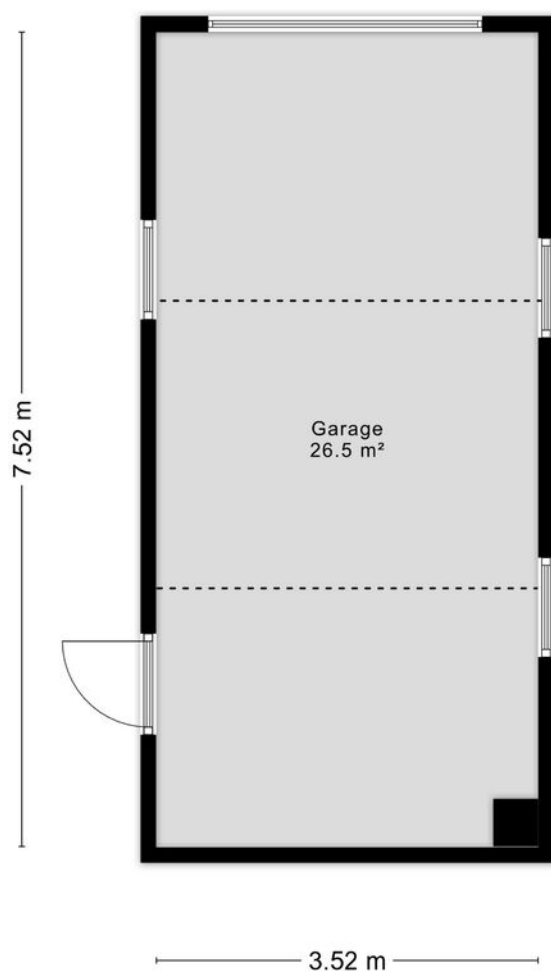
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - verdieping



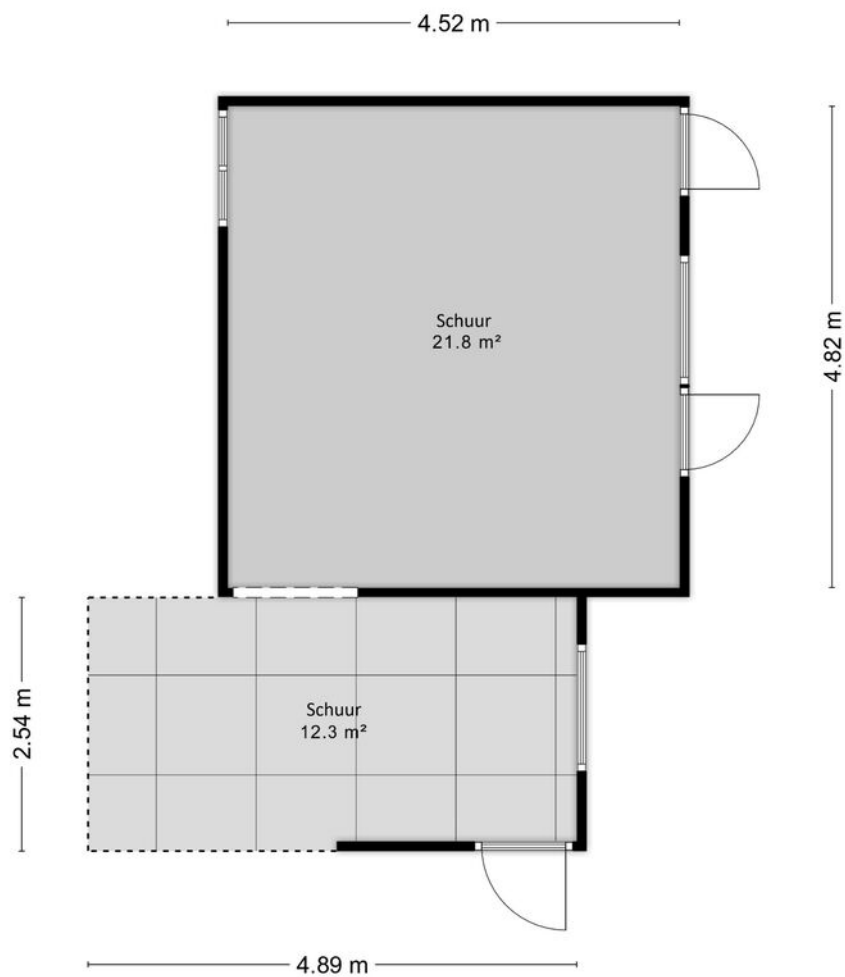
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - kelder



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

Plattegrond - garage



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

Plattegrond - schuur



Extra aan te kopen (agrarische) grond.



Contact

Voor informatie of een afspraak voor een bezichtiging neemt u contact op met:
Thijs Selten, 06-57644988

Disclaimer

Deze informatie is door ons uiteraard zorgvuldig samengesteld. Maashuys Vastgoed en Advies BV aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend moeten worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper, uit openbare bronnen en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle prijzen zijn kosten koper tenzij anders vermeld.

Op al onze activiteiten zijn de voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf gedegen onderzoek moet verrichten naar alle aspecten die (voor hem) van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente of andere overheden, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek. Het verdient aanbeveling om hiervoor een ter zake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst

Indien met betrekking tot deze woning een koopovereenkomst tot stand komt zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig de laatst uitgegeven model koopovereenkomst van Vastgoed Nederland. Hieraan kunnen desgewenst op maat clausules en bepalingen worden toegevoegd.

Indien wenselijk kan in deze koopakte voor de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Wettelijke bedenktijd

Bij de ondertekening van de koopovereenkomst voor een woning heeft een particuliere koper een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin men zonder opgaaf van reden alsnog de koop kan ontbinden. De 3 dagen bedenktijd gaan in zodra de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

Keuze notaris

De koper kiest de notaris van zijn voorkeur. Koper en verkoper hebben het recht om bij volmacht te passeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de volmachtgever.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

In de koopovereenkomst zullen onder andere de volgende clausules worden opgenomen:

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De makelaar/verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Ouderdoms-/materiaalclausule

Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 45 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert Verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken:

Die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en

Die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed.

Asbestclausule

Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het registergoed meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed

“As is, where is”-clausule:

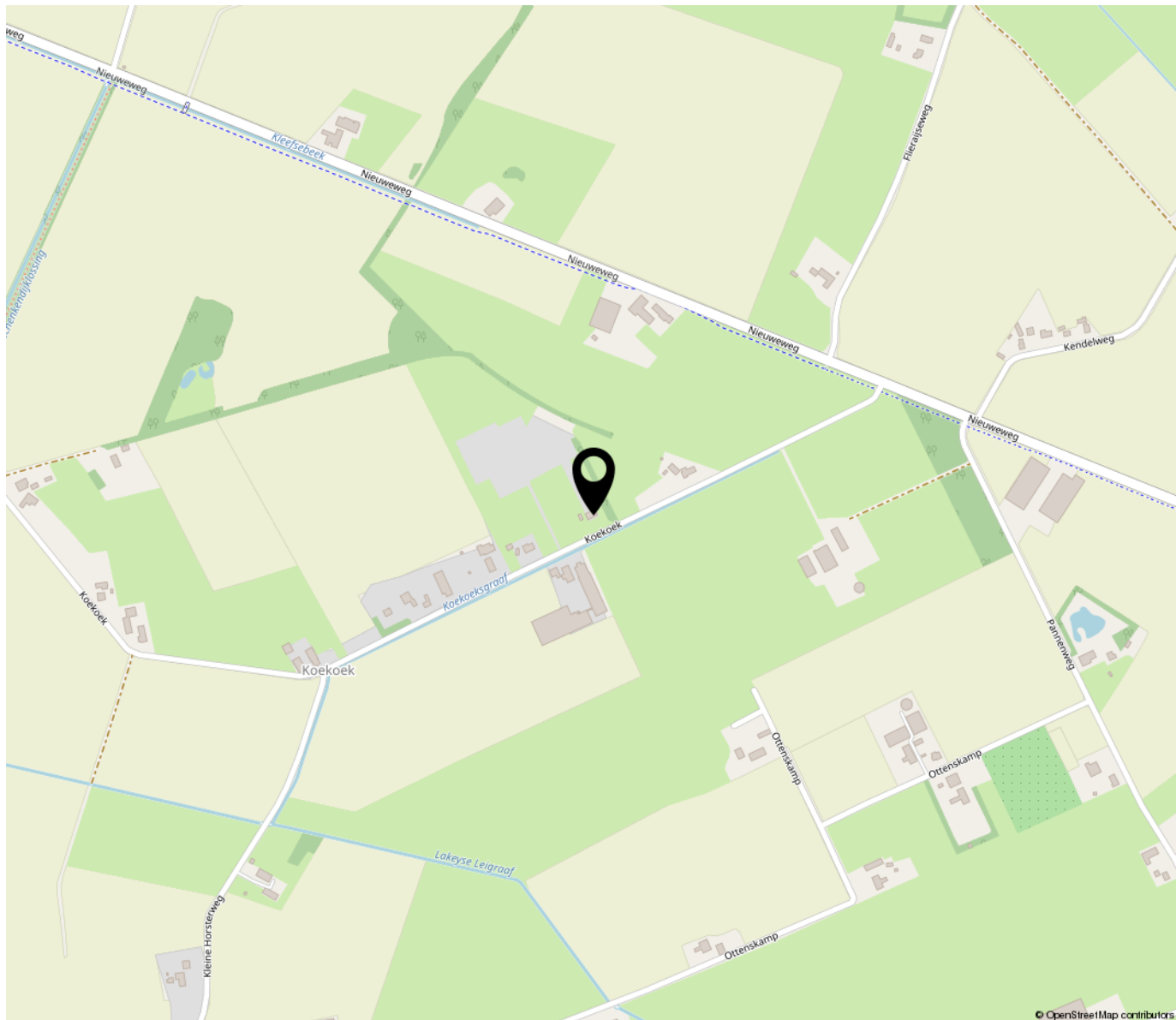
“Koper verklaart dat hij door Verkoper voldoende in de gelegenheid is gesteld om het Verkochte te onderzoeken. Koper koopt het gekochte ‘As is, where is’ en in afwijking op artikel 6.3 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 BW komen partijen overeen dat alle feitelijke en juridische gebreken aan het Verkochte, waaronder begrepen doch niet beperkt tot de bouwkundige staat en vergunningen, ongeacht of deze een normaal of bijzonder gebruik van het Verkochte in de weg staan, of het anderszins niet beantwoorden van het Verkochte aan de koopovereenkomst, voor rekening en risico van de Koper komen. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot deze gebreken. In dat kader verklaart Koper dat zij alsmede haar rechtsopvolgers volledig afstand doen van elk recht op ontbinding van de koopovereenkomst (anders dan de ontbindingsgronden als vermeld in de koopovereenkomst) dan wel van het vorderen van schadevergoeding op grond van non-conformiteit.”

Landschapsinrichtingsplan

Het is koper bekend dat er in het kader van de herbestemming van de woning (van agrarisch naar wonen) een landschapsinrichtingsplan is opgesteld. Koper verbindt zich om de verplichtingen die zijn opgenomen in dit landschapsinrichtingsplan voor de eigenaar van het onderhavige perceel nakomen en de eventueel nog aan te brengen landschapselementen voor zijn rekening aanbrengen en in stand houden.

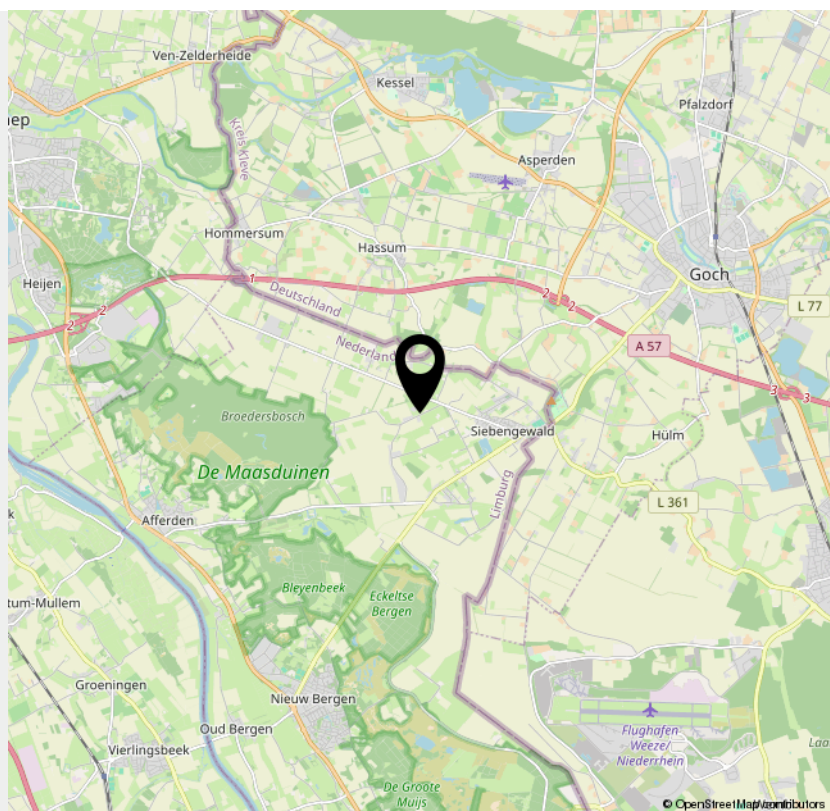
Verkoper geen bewoner

Verkoper heeft het registergoed niet zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van Koper.



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Gelegen nabij de Duitse grens geniet je van
rust en ruimte in Siebengewald.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl

