

## te koop

Sambeekseweg 33 (Boxmeer)



Sfeervolle, gerenoveerde woonboerderij met  
zelfstandige kantoor-/praktijkruimte

€745000

### Kenmerken Locatie

- Beschutte ligging
- Rand van Boxmeer

### Kenmerken object

- Alarminstallatie
- Dakisolatie
- Dubbele beglazing
- Isolatieglas
- Kastenwand
- Rookkanaal
- vloerverwarming
- Zolder
- Berging
- Dakvenster
- Inbouwapparatuur
- Kantoor radiatoren
- Overdekt terras
- Vloerisolatie
- Zadeldak bedekt met dakpannen
- Zonneboiler met collectoren

## Object omschrijving

### Bijzonderheden:

- Gerenoveerde woonboerderij
- 6 Kamers, waarvan 4 slaapkamers
- Zolder
- Berging
- Zonneboiler met collectoren
- Alarminstallatie
- BG en verdieping woonhuis voorzien van vloerverwarming
- Kantoor en woonruimte eigen CV-Ketel (Nefit 2004/2006)
- Oorspronkelijk bouwjaar 1932

### Detailinformatie:

Sfeervolle, gerenoveerde woonboerderij met zelfstandige kantoor/praktijkruimte en royale aanpandige schuur van 30 m<sup>2</sup>, met een totaal woonoppervlakte van 360 m<sup>2</sup> gelegen op een perceel van 1.609 m<sup>2</sup>.

Dit object verkeert in een goede staat van onderhoud en is in de loop der jaren aangepast aan de eisen van deze tijd. In 2002 is het dak vernieuwd, inclusief isolatie, de CV- en elektrische installatie vervangen, hardhouten kozijnen met isolatieglas geplaatst, vloeren, muren en plafonds zijn vernieuwd. De huidige bewoners hebben deze renovatie in stijl van de woning en met behoud van karakteristieke details uitgevoerd. Aan de achterzijde is het heerlijk vertoeven op het overdekt terras. De kantoor/praktijkruimte aan de voorzijde kan apart worden verhuurd (opbrengst € 10.000,- per jaar).

De woonoppervlakte bedraagt circa 360 m<sup>2</sup>, de inhoud circa 1.200 m<sup>3</sup> (exclusief 100 m<sup>3</sup> berging) en omvat:

### Indeling:

#### Begane grond

Entree/hal met authentieke balken in het zicht - garderobe - ruim toilet met urinoir en fonteintje - berging/schuur (afmetingen 6 x 5 meter) - uiterst sfeervolle living (48 m<sup>2</sup>) met mogelijkheid voor een open haardpartij en openslaande deuren naar het overdekt terras - verhoogde zithoek/opkamer met daaronder een werkruimte - woonkeuken (5 x 3.5 meter), met inbouwapparatuur: vaatwasser, elektrische oven, combimagnetron, afzuigkap, koelkast met vriesgedeelte, gasfornuis - kantoorruimte met houten vloer - bijkeuken met wasmachineaansluiting - badkamer met douche en wastafel.

#### Eerste verdieping

Overloop - 3 ruime slaapkamers, ouderslaapkamer met kastenwand, kinderkamer met vide - ruimte waarin alle voorbereidingen zijn getroffen voor een 2e badkamer - vaste trap naar de 2e verdieping.

#### Tweede verdieping

Royale 4e slaapkamer met dakvenster en trap naar verhoogde slaapgelegenheid.

#### Kantoor-/praktijkruimte (totaal circa 120 m<sup>2</sup>)

Begane grond ca. 30 m<sup>2</sup> met entree, toilet met fonteintje en kantoor. 1e Verdieping c.a. 65 m<sup>2</sup> werkruimte. 2e Verdieping c.a. 35 m<sup>2</sup> archief. Deze ruimte is inpandig en eenvoudig bij de woning te betrekken; de totale woonoppervlakte bedraagt dan 360 m<sup>2</sup>.

## **Bergruimte**

Schuur/berging Aangebouwde stenen berging  
Voorzieningen Elektra

## **Sanitair**

1 badkamer met douche en 1 apart toilet

## **Buitenruimte**

Beschutte ligging, tuin rondom

## **Overig**

Specifiek: Gedeeltelijk verhuurd

Isolatie Dakisolatie, vloerisolatie en dubbel glas  
Verwarming C.V.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water C.V.-ketel  
C.V.-ketel Nefit ( combiketel uit 2004, Eigendom)

## **Locatie Omschrijving**

Gelegen aan de rand van Boxmeer

