

TE KOOP



BUITEN  
STATE

makelaars

# Heugterzijweg 1 te Nederweert

— *NSW Landgoed Maarheezerveld*

# 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)

## NSW-landgoed



- **Adres:** Heugterzijweg 1, 6031 LR Nederweert
- **Bouwjaar woning:** 2003
- **Inhoud woning:** circa 685 m<sup>3</sup>\*
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 184 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** circa 11.69.75 hectare
- **Vraagprijs:** Vraagprijs € 1.300.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg
- **Status:** NSW Landgoed (Natuurschoonwet 1928)

\*Woning betreft een recreatiewoning.



# Inhoud

- **Recreatiewoning**
  - Souterrain
  - Begane grond
  - Eerste verdieping
- **Tuin en bos**
- **Tennisbaan**
- **Bijgebouwen**
- **Voorzieningen en installaties**
- **Wat is een NSW-landgoed?**
- **Ligging**
- **Bestemming**
- **Kadastrale gegevens**
- **Plattegronden**
- **Buitenstate**
- **Belangrijke informatie voor u**



Is dit uw droomwoning?  
 0475 - 45 92 60





## Een ware droomlocatie: een historisch landgoed met moderne levensstijl midden in de natuur!

Een ware droomlocatie in de natuur, dat is Landgoed Maarheezerveld!

Op een ongekend mooie locatie in het buitengebied tussen Nederweert en Maarheeze, bieden wij u het prachtige 'Landgoed Maarheezerveld' aan op een perceel van 11.69.75 hectare.

Ontsnap aan de drukte van alledag en laat je meeslepen door de tijdloze charme van Landgoed Maarheezerveld. Gelegen in een prachtige omgeving biedt dit uitgestrekte landgoed een unieke combinatie van privacy, rust en natuurlijke schoonheid.

Centraal op Maarheezerveld ligt een uitgestrekt meer, dat het landgoed een ongekende allure geeft. Of u nu droomt van een steiger voor een roeiboot, een zwemsteiger in de zomerzon, of simpelweg een panoramisch uitzicht vanaf uw terras – het water vormt hier de ziel van het buitenleven. De natuur rondom het meer is rijk aan flora en fauna, en verandert elk seizoen in een levend schilderij.





De recreatiewoning is op traditionele wijze gebouwd, met spouwmuren en een ongelijk zadeldak bedekt met gebakken dakpannen.

De vloeren van het souterrain, de begane grond en de eerste verdieping zijn uitgevoerd in beton.

Wanden en plafonds zijn netjes afgewerkt met stucwerk.

De woning is bovendien voorzien van hardhouten kozijnen en deuren.

De woning is verder uitgerust met een Cv-installatie, hybride warmtepomp, airconditioning en 45 zonnepanelen.





## Souterrain

Entree via woonkamer met openslaande deuren. De woonkamer met openhaardpartij en prachtige hoge plafonds is voorzien van veel lichtinval, uitgerust met lichte zandsteen tegelvloer met vloerverwarming en open trap naar de begane grond. Het washok is voorzien van aansluitingen voor wasapparatuur. Hier bevindt zich ook de cv ketel (2020) en de hybride warmtepomp (2022). In de wasruimte zit een apart zwevend toilet en fonteintje.

Slaapkamer 1 is voorzien van een radiator, ventilatie middels spouw en meterkast. Slaapkamer 2 is voorzien van koekoeksraam ten behoeve van lichtinval en natuurlijke ventilatie.

De badkamer (vernieuwd in 2015) is voorzien vloerverwarming, inloop douche en dubbele wastafel. Deze ruimte is ook voorzien van koekoeksraam ten behoeve van lichtinval en natuurlijke ventilatie.









## De begane grond

De prachtige veranda met overkapping biedt de entree tot de leefkeuken met haardpartij / allesbrander en een airco. De leefkeuken is tevens te bereiken via een trap in de woonkamer en via een deur in de zijgevel. De keuken is uitgerust met modern keukenblok met 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en apparatenwand met daarin de oven en combimagnetron (inbouwapparatuur is vernieuwd in 2022). Tevens is er een spoeliland met spoelbak, vaatwasser en eetgedeelte. Uitgevoerd met videofooninstallatie t.b.v. opening hekwerk naar oprijlaan. Vanuit de leefkeuken is er magnifiek uitzicht op het meer met aanlegsteigers en prieel. Vanuit de leefkeuken is tevens de berging met toiletruimte bereikbaar, toiletruimte is voorzien van zwevend toilet met een fonteintje. De gehele begane grond is uitgerust met lichte zandsteen tegelvloer met vloerverwarming.







## De eerste verdieping



Middels vaste trap in de woonkamer is er toegang tot de overloop met dakkapel.  
De overloop geeft toegang tot nog twee slaapkamers.  
Slaapkamer 3 is uitgerust met een dakkapel en inbouwkasten.  
Slaapkamer 4 is eveneens voorzien van dakkapel en inbouwkasten en voorzien van een airco.



## Tuin en bos

De locatie is omheind en toegankelijk via een toegangspoort die op afstand bedienbaar is. Verder is het gehele perceel (omheind gedeelte) voorzien van schrikdraad waardoor honden vrij kunnen rondlopen. De woning is bereikbaar via een onverharde oprijlaan die leidt naar een fraai aangelegd perceel. De woning is uitgerust met 4 beveiligingscamera's en een alarmsysteem van Ajax. Het omliggende terrein is glooiend ingericht met gazon, volwassen bomen en diverse struiken, wat bijdraagt aan een natuurlijke en sfeervolle uitstraling. Vanuit de keuken op de begane grond heeft u directe toegang tot een royaal terras. Dit terras, opgebouwd uit houten vlinderplanken en voorzien van een balustrade en overkapping, biedt een schitterend uitzicht over het meer.

Aan de oever van het meer bevinden zich een uitnodigend zandstrand, bankjes met sierlijk hand gezaagd houtsnijwerk, een houten zonneterras en twee aanlegsteigers. In het meer ligt bovendien een charmant prieel. De omliggende bebossing bestaat overwegend uit naaldbomen, wat het geheel een groene, rustgevende ambiance geeft.



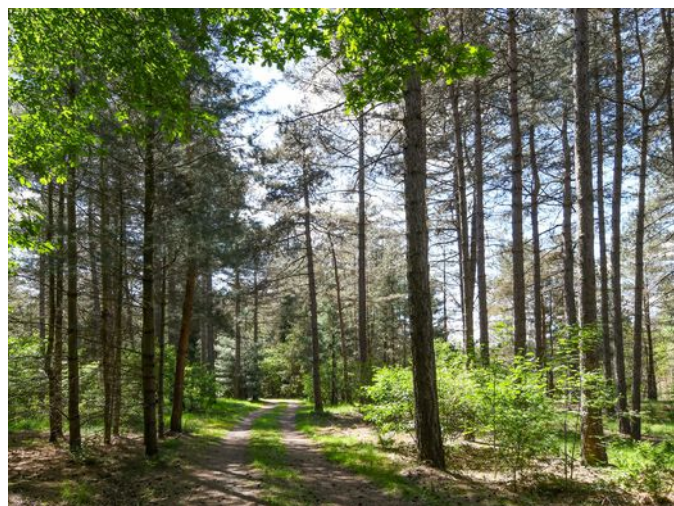
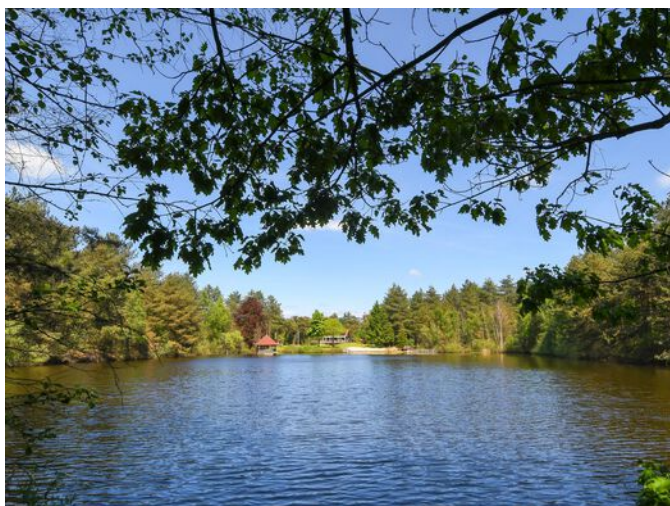












## Tennisbaan



Deze prachtig aangelegde, onderhoudsvriendelijke tennisbaan is volledig omheind, voorzien van kunstgras. Omringd door groen en rust is dit de perfecte plek voor beweging, ontspanning én gezelligheid met familie of vrienden. De tennisbaan is niet vergund.



## Bijgebouwen

Verder zijn er een aantal bijgebouwen voor opslag van bijv. tuin gereedschap.



## — Voorzieningen en installaties

- **Elektriciteit:** 18 groepen, krachtstroom en 3 aardlekschakelaars.
- **WATERAANSLUITING:** Eigen waterbron met ontijzeringsinstallatie (2020)
- **Gasaansluiting:** Gastank
- **Riolering:** Septic tank
- **Kozijnen:** Hardhout met HR++glas
- **Isolatie:** Vloer-, muur-, en dakisolatie en HR++glas
- **Energielabel:** A+++
- **Zonnepanelen** 45 stuks, 375 Wp per paneel, merk Longi (bouwjaar 2022)
  - Cv-installatie Vaillant Ecotec Exclusive (bouwjaar 2020)
  - Hybride warmtepomp Atlantic Alfea Extensa (bouwjaar 2022)
  - Airconditioning
  - Vloerverwarming (woonkamer, badkamer, slaapkamer en begane grond)
- **Verwarming en warm water**
  - Alarmsysteem van Ajax
  - Camera (safir) bij de toegangspoort
  - 4 beveiligingscamera's rondom de woning
  - Omheining en schrikdraad rondom perceel
- **Veiligheid**

## — Wat is een NSW-landgoed?

Wat is een NSW-landgoed?

NSW staat voor de Natuurschoonwet. Een landgoed met deze status is door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit erkend als waardevol vanwege zijn natuurlijke en landschappelijke karakter. Het gaat om onroerende zaken in Nederland die geheel of gedeeltelijk bestaan uit bossen, houtopstanden of andere natuurlijke elementen, vaak in combinatie met een buitenplaats of karakteristiek gebouw dat past bij het landgoed. De status heeft als doel dit natuurschoon duurzaam te behouden.

Fiscale voordelen van de NSW-status

Een landgoed dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet komt onder voorwaarden in aanmerking voor aantrekkelijke belastingvoordelen:

- Geen onroerendezaakbelasting (OZB) over de grond van het landgoed.
- Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij aankoop (mits aan voorwaarden voldaan).
- De OZB voor woningen op het landgoed wordt berekend op basis van de vaak lagere bestemmingswaarde, niet de marktwaarde.
- Vrijstelling van belasting in box 3 (vermogensrendementsheffing) voor de gronden.
- Bij een NSW-gerangschikte eigen woning telt u een lagere waarde (bestemmingswaarde) mee in box 1 voor de inkomstenbelasting.
- Bij openstelling van het landgoed voor publiek wordt de bestemmingswaarde op nul gesteld. Hierdoor vervalt het successie-, schenkings- en overgangsrecht. Zonder openstelling worden deze belastingen geheven over 50% van de bestemmingswaarde.
- Er zijn regelingen voor subsidie of kostenvergoeding via het RVO of provincie voor het onderhoud en beheer.

Een NSW-status is dus niet alleen een erkenning van het bijzondere karakter van een landgoed, maar biedt ook aanzienlijke fiscale voordelen voor de eigenaar.

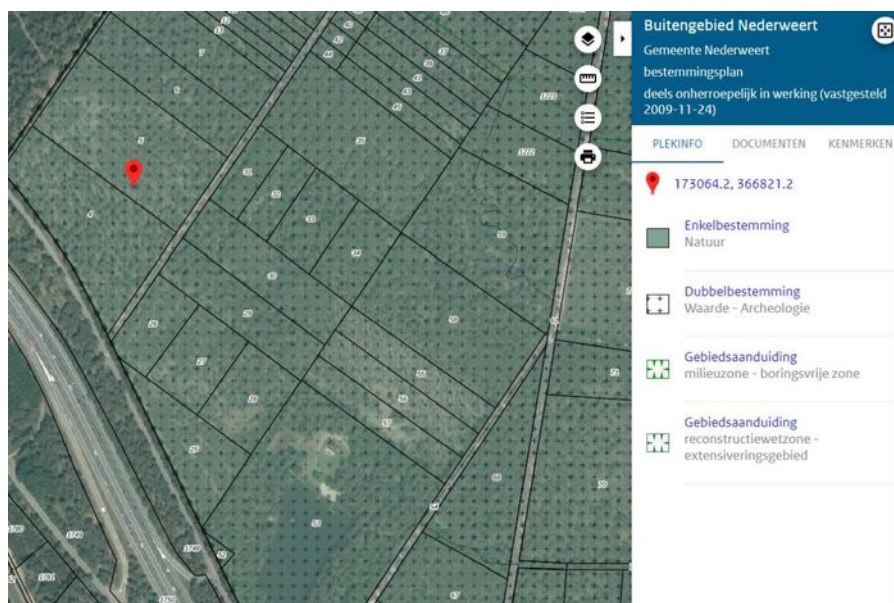
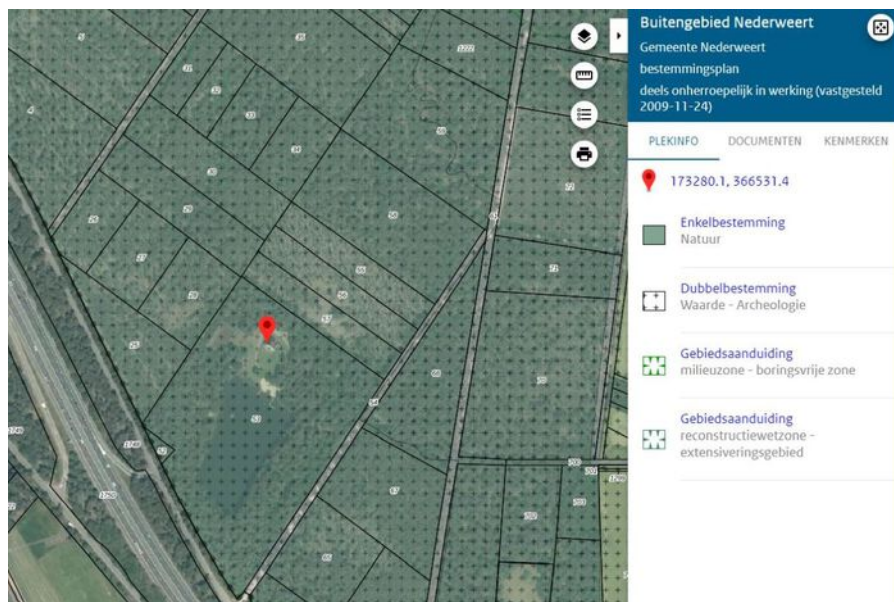
## — Ligging

Hoewel het landgoed gunstig gelegen is nabij de A2, bevindt het zich binnen een officieel stiltegebied – een beschermd natuurgebied waar rust en stilte gekoesterd worden om het unieke karakter te behouden. Een zeldzaam contrast tussen bereikbaarheid en serene natuur. In de directe omgeving vindt u bijzondere bezienswaardigheden, zoals een uitkijktoren voor het observeren van herten en het karakteristieke Grenskerkmonument. Het landschap leent zich uitstekend voor ontspanning, met talrijke wandel- en fietsroutes door bossen en heidevelden. Een deel van het landgoed is toegankelijk voor het publiek, waaronder het zogeheten 'Klepelpad' – een fraai bospad dat is vrijgemaakt met een klepelmaaier.

Het nabijgelegen dorp Nederweert ademt charme en biedt alle basisvoorzieningen, van winkels en scholen tot sfeervolle eetgelegenheden. Liefhebbers van natuur en rust kunnen hun hart ophalen in de directe omgeving, met natuurgebieden als het Weeterbos, de Weeter- en Budelerbergen en Nationaal Park De Groote Peel.

Dankzij de centrale ligging zijn steden als Weert, Roermond en Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar via de N275 en de A2. Het snelwegennet rond Eindhoven is binnen 12 minuten te bereiken. Aken en Maastricht liggen op slechts 45 minuten rijden. Voor reizen met het openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand twee NS-stations: in Weert (op circa 10 autominuten) en in Maarheeze, waar sinds 2010 een station is geopend op slechts 3 kilometer van het landgoed. Het landgoed ligt op 20 minuten rijden van Eindhoven airport.





Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' van de gemeente Nederweert. Het object heeft de enkelbestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – boringsvrije zone' en 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. De woning is bestemd als recreatiewoning.

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en worden op verzoek in hard-copy aan u toegezonden.

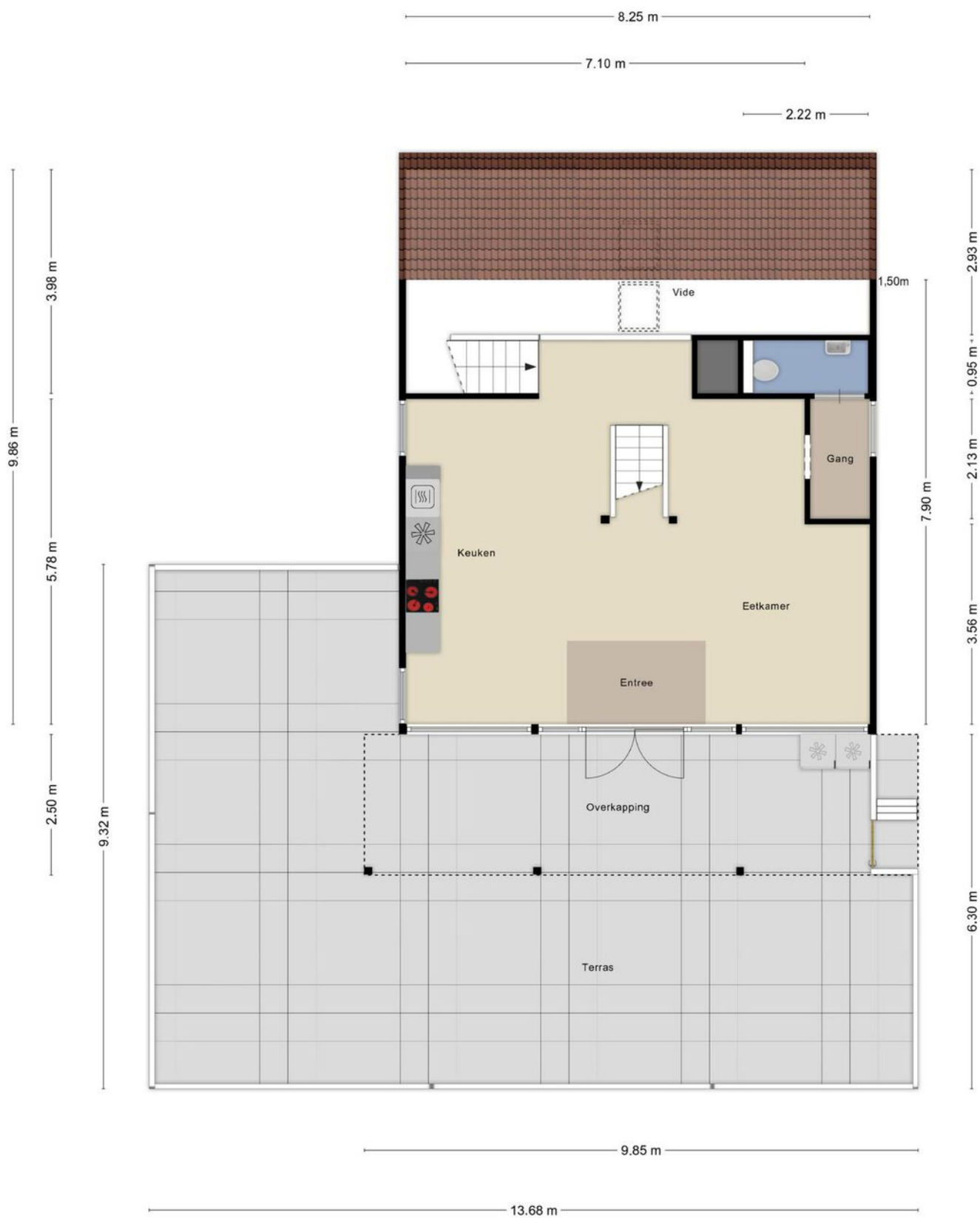


Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie AB, nummers 4, 5, 25, 26, 27, 28, 52, 53, ter grootte van 11.69.75 hectare.

## Plattegronden

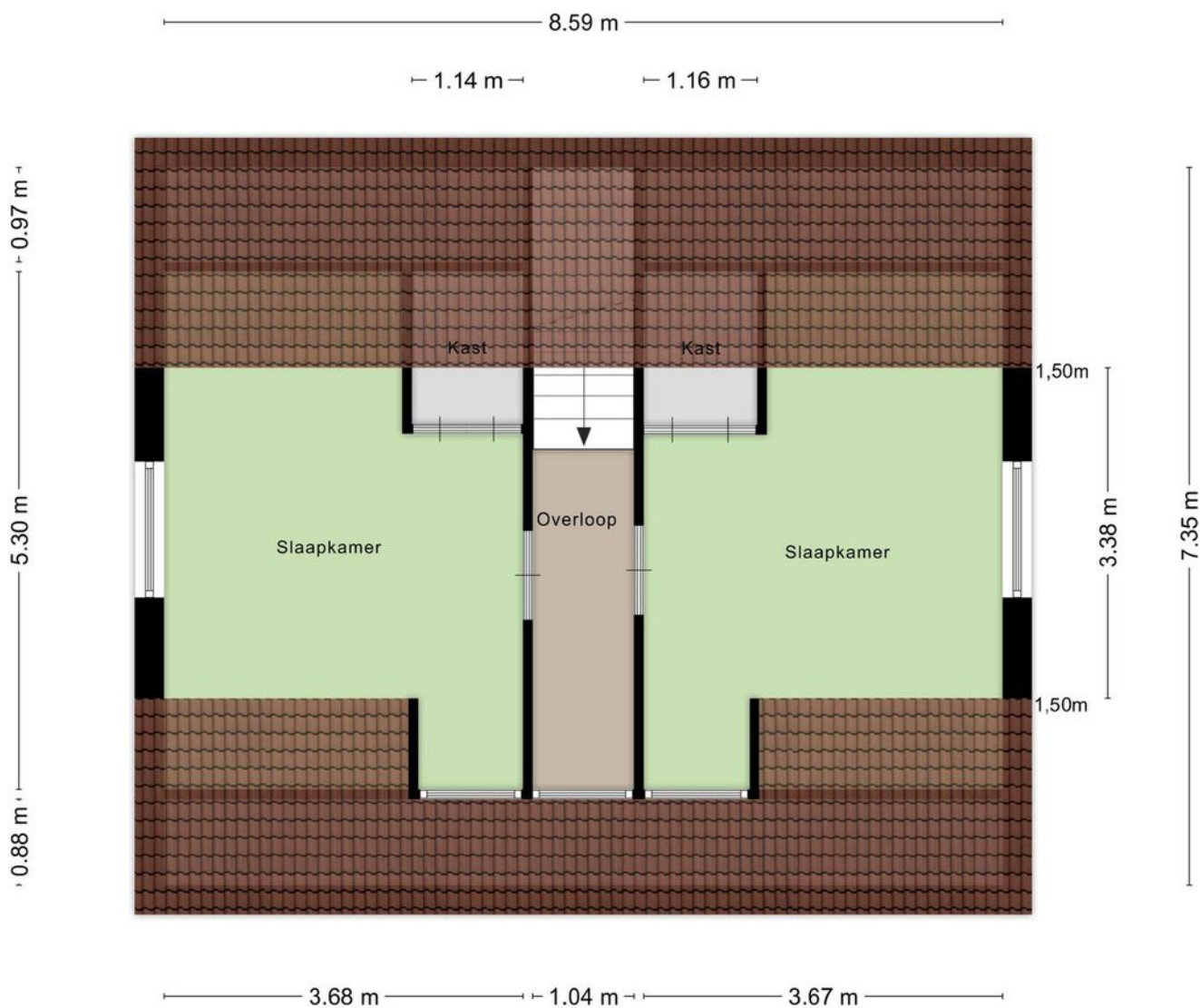


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

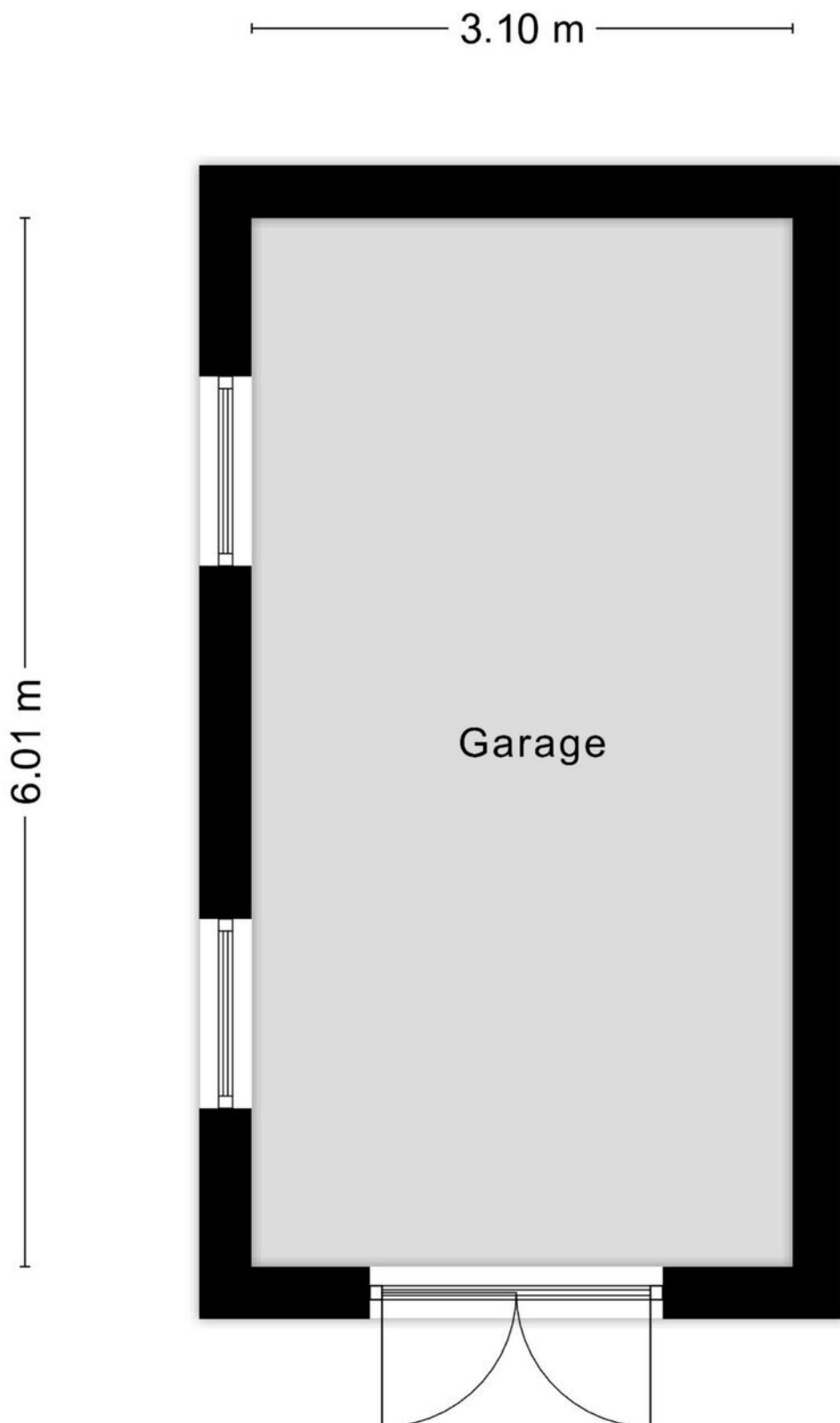


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## — 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](http://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 biding

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 hypotheken 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)**