



**Keulseweg 116a en 118**  
5953 HN, Reuver

**Vraagprijs € 400.000 k.k.**

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl) | 045-574 32 33





## Omschrijving

Een royale vrijstaande woning op een perceel van bijna 1.100 m<sup>2</sup>!

Dat mogen we u aanbieden op de Keulsegweg 116a en 118 in Reuver.

Juist ja, twee huisnummers. Dubbele bewoning of een praktijk/salon aan huis is hier dus ook heel goed mogelijk.

Maar beide woningen kunnen door het terugbrengen van oorspronkelijke deuropeningen ook weer heel eenvoudig bij elkaar gevoegd worden.

Het centrum van Reuver (Offenbeek) met o.a. een supermarkt, ligt op een steenworp afstand.

Ook twee basisscholen zijn op loopafstand gelegen.

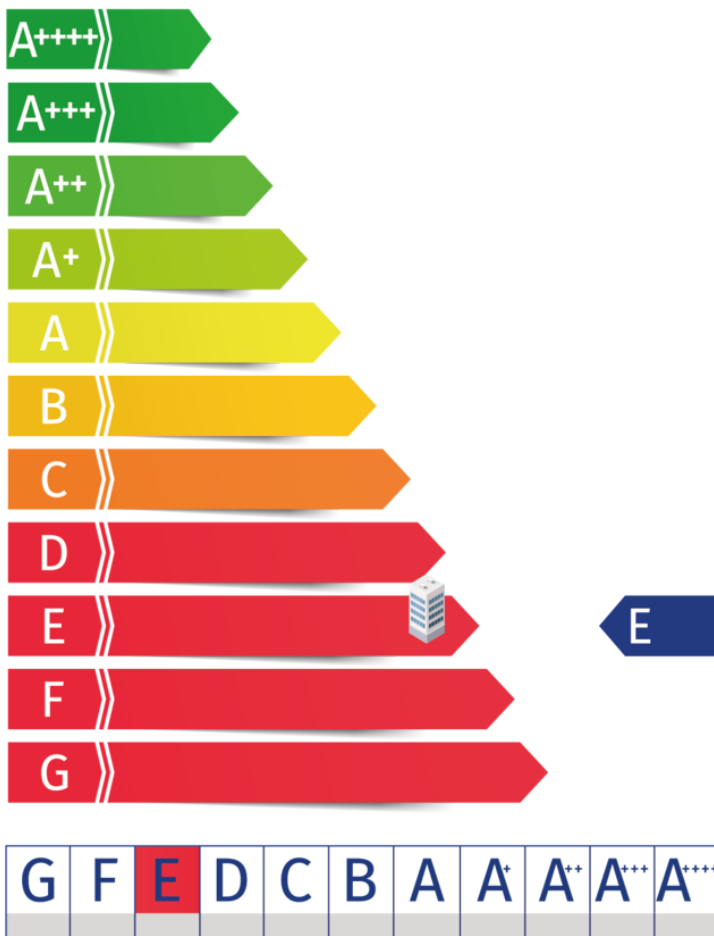
De woning is in het begin van de vorige eeuw zeer degelijk gebouwd, maar eerlijk is eerlijk: De muren dienen wel te worden opgestroopt om de woning aan te passen aan de wooneisen van nu.

De inspiratie hiervoor komt vanzelf tijdens een bezichtiging.

Bel dus voor een afspraak en laat u verrassen!

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 400.000 k.k.	<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Soort</b>	ook geschikt voor dubbele bewoning	<b>Garage</b>	Dubbele garage met smeerput
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-combiketel en twee gashaarden
<b>Kamers</b>	11	<b>Isolatie</b>	isolerende beglazing
<b>Slaapkamers</b>	6	<b>Woonoppervlakte</b>	210 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1922	<b>Perceeloppervlakte</b>	1085 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpanidige ruimte</b>	92 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	1070 m <sup>3</sup>





# Indeling nr. 118

Via de voordeur in de voorgevel is nr. 118 toegankelijk. De hal met originele tegelvloer leidt naar de mooie trapopgang.

Aan de linkerkzijde bevindt zich de deur naar de woonkamer. Deze heeft een kachelaansluiting, maar ook de originele porte visée deuren die gelukkig behouden gebleven zijn.

Vanuit de woon/eetkamer bereiken we de keuken met diverse inbouwapparatuur: o.a. gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en close-in boiler.

Vanuit de keuken geeft een portaal toegang tot de toiletruimte en badkamer met wastafel, ligbad en douche.

Achter de woning bevindt zich nog een dubbele garage met twee garagedeuren waarvan er een elektrisch te bedienen is. Een stalen trap in deze ruimte leidt naar een ruime zolder. Verder beschikt de garage ook over een smeerput, waar autoliefhebbers dus naar hartenlust kunnen sleutelen.

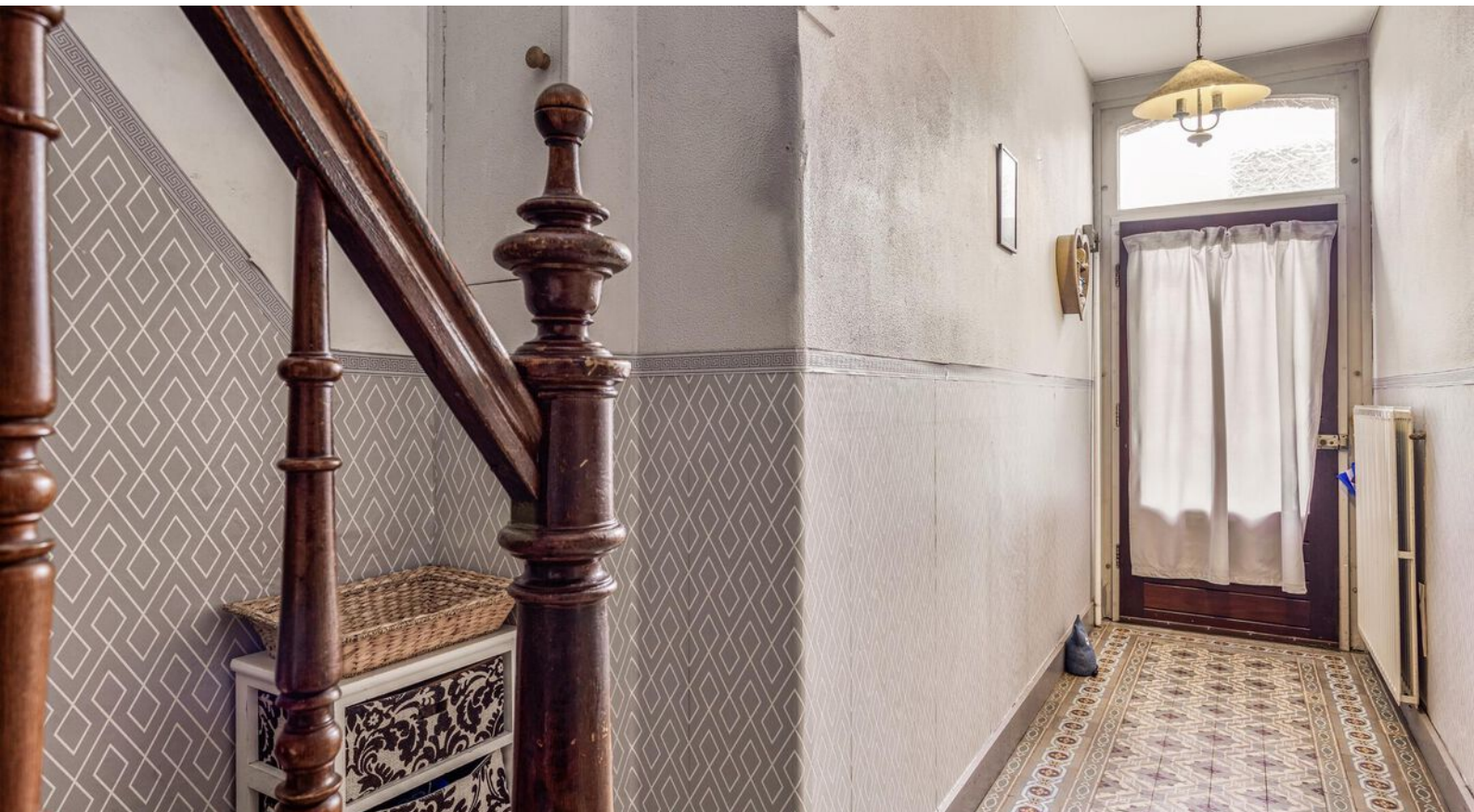
Een deur in de garage biedt verder nog toegang tot nog een berging en een gang naar nr. 116a.

Achter de garage ligt nog een berging.

Eerste verdieping:

Via de mooie trapopgang is de verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers waarvan er zich een in de achterbouw bevindt. De vijfde slaapkamer is momenteel in gebruik bij nr. 116a, maar is zeer eenvoudig weer in gebruik te nemen bij nr. 118 door vanuit de overloop een deur te realiseren die er oorspronkelijk ook al heeft gezeten.

De royale tuin heeft nog diverse stalletjes/bergingen. De aanwezige bomen zorgen in de zomer voor veel privacy en heerlijke schaduwplekjes. Verder kan de tuin naar eigen inzicht nog worden ingericht. De woning heeft aan beide zijdes een vrije achterom.















Royale oprit naar de dubbele garage.





# Indeling 116a

In de rechter zijgevel is een aparte entree gerealiseerd. Een aantal treden omhoog leiden naar de woonkamer.

Het aanwezige niveauverschil in de woonkamer is een gevolg van de kelder die daaronder ligt. Indien deze kelder niet nodig is, kan het niveau dus weer gelijkgetrokken worden.

De aparte keuken is voorzien van een eenvoudige keukeninrichting met combimagnetron, koelkast, afzuigkap en gasfornuis. Achter de keuken leidt een gang naar de badkamer (met ligbad, toilet en wastafel) en naar de berging die weer de verbinding vormt naar nr. 118.

Via de trap komt men op een overloop die toegang biedt aan één slaapkamer op de achterbouw en één slaapkamer op de hoofdbouw. In deze slaapkamer zit reeds een deur naar de grootste slaapkamer van nr. 118, en zou dus ook ideaal als inloopkast bij deze slaapkamer kunnen dienen.







nr. 116a is  
eenvoudig weer  
bij nr. 118 te  
voegen











## Bijzonderheden

- In 1958 is de woning gesplitst. Deze splitsing is nog steeds van kracht. Dubbele bewoning, zoals "inwonende" ouders, is zodoende zeer goed mogelijk. Maar ook een kantoor of praktijk aan huis is, zeker met de eigen ingang, ideaal op deze locatie.
- De woning is omstreeks 1922 gebouwd en heeft ook nog wel enkele authentieke elementen. Vooral de hal, de trapopgang, en de porte visée deuren in de woonkamer zijn erg mooi.
- De woning is vrijwel geheel voorzien van kunststof ramen en kozijnen met isolerende beglazing.
- Nr. 118 heeft energielabel E. Nr. 116a heeft energielabel G.
- Beide woningen hebben een eigen meterkast. Nr. 118 heeft een CV combiketel (2014, gehuurd). Nr. 116a heeft een geiser voor warm water en verwarming middels twee gashaarden.
- Gelegen op loopafstand van een supermarkt en twee basisscholen.




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beesel	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 816	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

**Adres:**

Keulseweg 118

**Gemeente:**

Beesel

**Soort:**

eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**

5953 HN, Reuver

**Perceelgrootte**

1085 m<sup>2</sup>



# Plattegronden



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



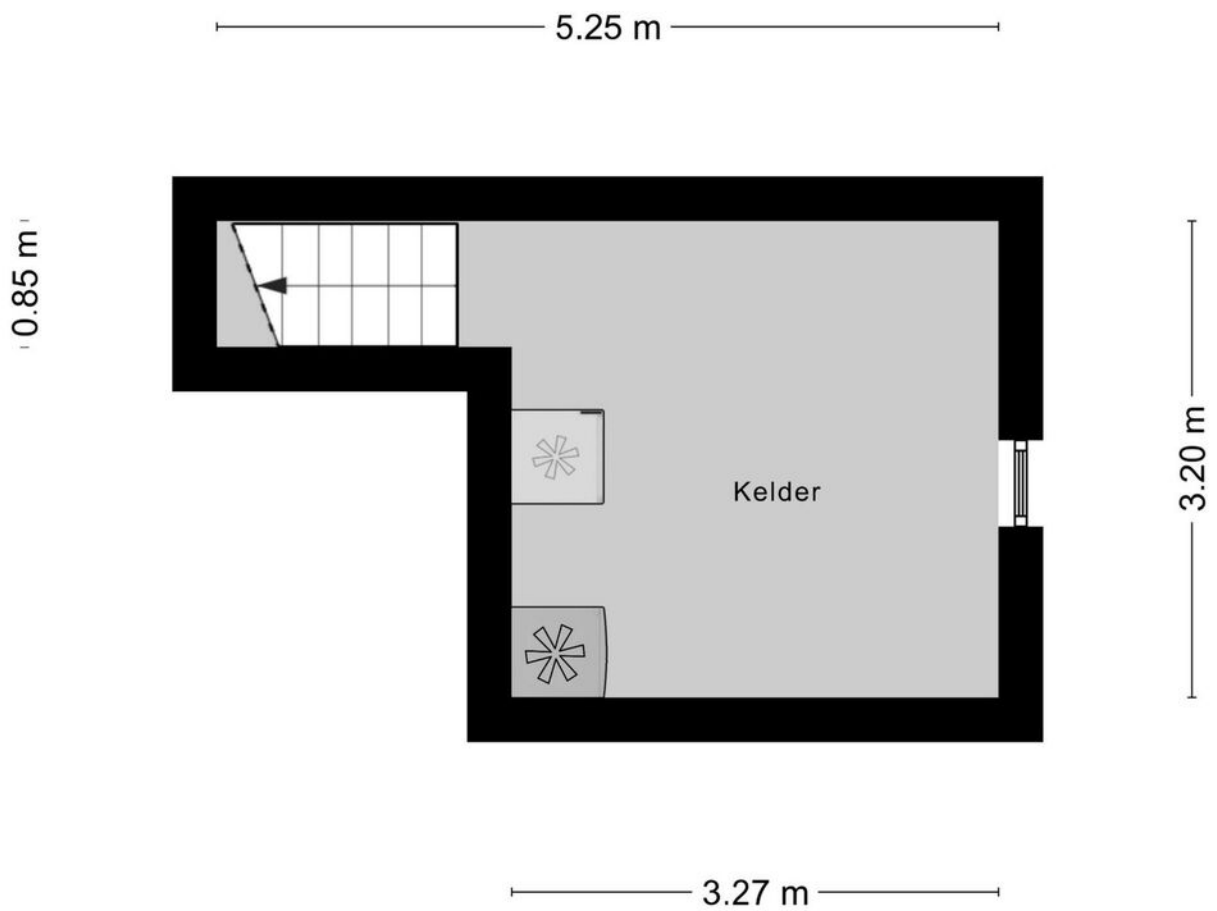
# Plattegronden



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



# Plattegronden



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



# Ligging

Gemeente Beesel telt ca. 13.500 inwoners verdeeld over de kerkdorpen Reuver en Beesel (ca. 2.000 inwoners).

De gemeente is gelegen tussen Venlo en Roermond. Aan de westzijde wordt de gemeente begrensd door de Maas, in het oosten door de Duitse grens.

Gemeente Beesel kenmerkt zich door een sterk verenigingsleven.

Basisonderwijs is zowel in Reuver als in Beesel te vinden. In Reuver bevindt zich ook een middelbare school (Grescollege).

De gemeente is via de A73 goed bereikbaar. In Reuver bevindt zich ook een treinstation (verbinding Roermond – Nijmegen).

## Reuver

Reuver is met ca. 11.500 inwoners de grootse kern. Hier bevindt zich ook het gemeentehuis. Rondom de gezellige markt liggen diverse winkels, cafe's en reastaurants. Service-bioscoop Luxor is een begrip in de weide omgeving.



## Beesel

Beesel telt ca. 2.000 inwoners. Bezienswaardigheden zijn het historische centrum en kasteel Nieuwenbroeck. Iedere 7 jaar wordt in Beesel het traditionele Draaksteken georganiseerd. Daarom wordt Beesel ook wel "Drakedörp" genoemd.





# Even voorstellen

## Uw makelaar in Limburg

Met vier vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 13 regionale makelaars met 40 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



## TEAM VENLO

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is, kunt u deze laten opmeten. Deze informatieve brochure is geheel vrijblijvend en dient als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.



# Waarom kiezen voor Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,2**

Op basis van **142** beoordelingen.

  
DYNAMIS  
**Boek & Offermans**  
Woningmakelaars

WELKOM

boek-offermans.nl



## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (4 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

**Uw woning verkopen?**  
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!



[boek-offermans.nl](http://boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)