

## Kouk 3 Heythuysen



In het buurtschap de Kouk ligt dit verscholen in het groen volledig te renoveren boerderijtje. Aan de voorzijde bevindt zich een klein industrieterrein met lichte industrie en dienstverlening. Aan de achterzijde kijk je uit over weilanden die grenzen aan een beek en een natuurgebied. Het boerderijtje met woongedeelte, stal en schuur stamt uit 1901. De inrichting is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het perceel is 840 m<sup>2</sup> groot. De woonoppervlakte bedraagt 105 m<sup>2</sup>. De stalling en schuur hebben een oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>. De totale inhoud is circa 800 m<sup>3</sup>. U dient er rekening mee te houden dat er een erfdienstbaarheid rust op het erf naast de boerderij ten dienste van de achterliggende gronden. Er is een mogelijkheid om nog ruim 1 ha weiland met stal (fundering) apart bij te kopen. Zoekt u iets waar nog volop mogelijkheden aanwezig dan is dit uw kans.



### ALGEMEEN

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adres                         | : Kouk 3 6093 BG Heythuysen |
| Bouwjaar                      | : 1901                      |
| Inhoud woning/stalling/schuur | : circa 800 m <sup>3</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte wonen     | : circa 105 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte      | : circa 110 m <sup>2</sup>  |
| Perceelgrootte                | : 840 m <sup>2</sup>        |
| Vraagprijs                    | : €225.000,= kosten koper   |

De woning is opgetrokken in steens muren. De vloeren zijn van hout. De dakconstructie bestaat uit houten spanten. Er is geen dakbeschot. Het zadeldak is bedekt met rode Mulden pannen. De achtergevel is gecementeerd.



## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Meterkast verouderd.
- Kozijnen : De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing.
- Riolering : De woning is aangesloten op de gemeentelijke riolering.



## INDELING

### **Souterrain**

Provisiekelder (onder keuken gelegen).





## Begane grond

Hal , woonkamer, keuken , slaapkamer, serre, bijkeuken, toilet, douche en schuur/stallen.







De woning is voorzien van een dichte keuken. De vloer in de keuken alsook in de hal is afgewerkt met een authentieke gele tegelvloer. Naast de hal bevindt zich de woonkamer. De keuken is eenvoudig ingericht. Naast de keuken bevindt zich een slaapkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De keuken geeft verder toegang tot de serre en de bijkeuken. Aangrenzend is er nog een eenvoudig toilet en eenvoudige douche.



### **Verdieping**

Op de verdieping treft u de overloop en twee slaapkamers aan

### **Schuur/stalling**

De stalling en de schuur zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en bevinden zich in een matige tot slechte conditie.

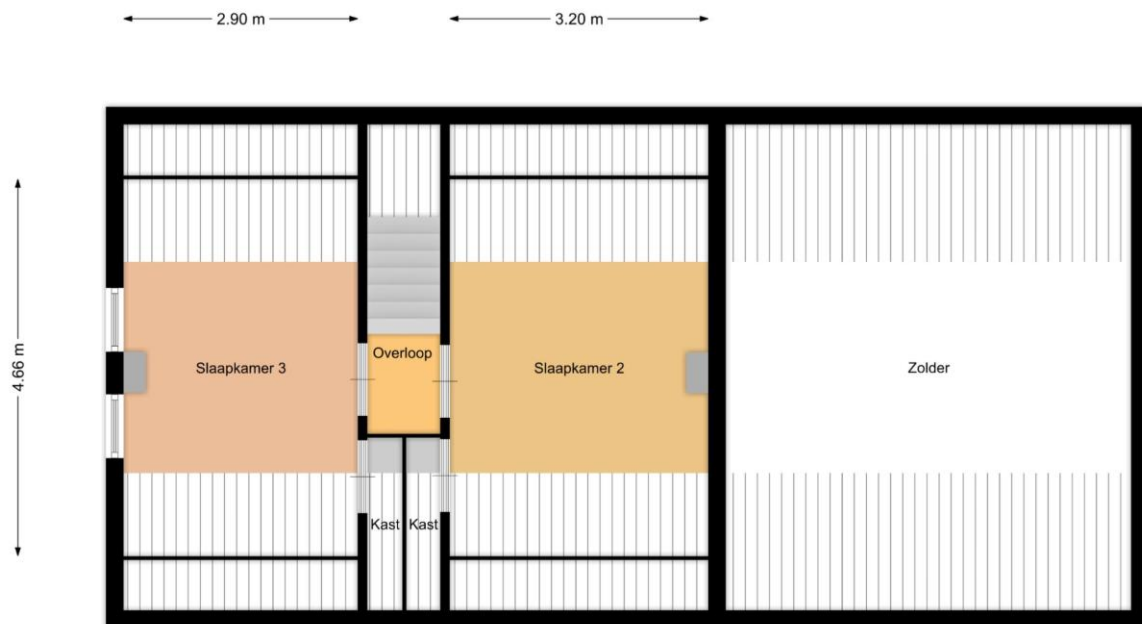


PLATTEGROND, begane grond





PLATTEGROND, eerste verdieping



LIGGING

Het boerderijtje is gelegen in het buurtschap “Kouk” aan een rustige weg in de gemeente Heythuysen.

GEMEENTE LEUDAL

Met 37.000 inwoners heeft de gemeente Leudal een functioneel sterke positie in Midden Limburg. De gemeente is per 1 januari 2007 ontstaan door een fusie van de 4 gemeenten: Heythuysen, Haelen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe Gemeente Leudal maar liefst 16 kernen, namelijk: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heibloem, Heythuysen, Horn, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Neeritter, Nunhem en Roggel. Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied.



Gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1500 hectare grote Nationaal Park de Groote Peel. Ten oosten en zuiden treft u de Maasplassen aan met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn en Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de Gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.

### ONDERWIJS

De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn 2 scholen voor VMBO, 1 school voor Havo en 1 school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, voor moeilijk lerende kinderen en voor in ontwikkeling bedreigde kleuters. Beroepsonderwijs wordt binnen de gemeente Leudal niet aangeboden. In de omliggende gemeenten zijn echter voldoende opleidingsmogelijkheden beschikbaar.

### HEYTHUYSEN

Heythuysen ligt in het hart van de provincie Limburg en is centraal gelegen tussen de steden Roermond en Weert. In deze natuurlijke omgeving zijn volop wandel- fiets- en ruiterroutes aanwezig. Voor degene die dit deel van Limburg niet kennen is het een ware ontdekking. Heythuysen kent een rijk cultureel en sociaal leven en heeft een ruim aanbod aan diverse winkels. De historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.



## OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Brochure</b>        | Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Plattegronden</b>   | De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Uitnodiging</b>     | 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 om in onderhandeling te treden.                                                                                                                                                |
| <b>Voor de bieding</b> | Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, 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. |





### **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.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, 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.



#### Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

**Ingrid Ververs Makelaars & Juristen**

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 - 44 00 15

Mob: 06 - 25 34 04 49

[www.ingridververs.nl](http://www.ingridververs.nl)

email: [info@ingridververs.nl](mailto:info@ingridververs.nl)

