



## **Te Koop**

### **Dorpstraat 7B Heythuysen**



Op een schitterende locatie in hartje centrum Heythuysen bieden wij u dit in 2008 gebouwde appartement gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping te koop aan. Dit jonge appartement heeft energielabel A en is daarmee erg energiezuinig te noemen. Het appartement beschikt over twee slaapkamers en heeft een zeer ruim balkon over de volle breedte van de woning. Het balkon is middels dubbele openslaande deuren bereikbaar vanuit een slaapkamer en de woonkamer. Hier heeft u vrij uitzicht over de groene omgeving en het nabijgelegen park en kunt u iedere dag genieten van prachtige wolkenluchten en zonsondergangen. De woning is afgewerkt met een rustieke massief eiken vloer en heel ruimtelijk vorm gegeven door het plafond dat tot in de nok opengewerkt is. Vanuit de woonkamer en hal is de fraaie hoge balkenconstructie zichtbaar. Door de kleinschaligheid van dit complex is het ook erg rustig wonen terwijl u alle winkels, huisarts, eetgelegenheden, fitnesscentra om de hoek heeft. Dit appartement is zeer geschikt voor starters op de woningmarkt en beschikt bovendien over een eigen afsluitbare parkeerplaats. Een bezichtiging is meer dan de moeite waard!



## ALGEMEEN

Adres	: Dorpstraat 7b, 6093 EA Heythuysen
Bouwjaar	: 2007
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: Circa 76 m <sup>2</sup>
Inhoud	: Circa 210 m <sup>3</sup>
Vraagprijs	: € 275.000 ,= kosten koper
Bijdrage VvE	: € 39,05 = per maand
Aanvaarding	: In overleg
Parkeergelegenheid	: Eigen afgesloten parkeerplaats
Fietsenstalling	: Separate inpandige fietsenberging
Energielabel	: Energielabel A geldig tot 24 mei 2027





## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Nutsvoorzieningen : De elektrische installatie is voorzien van ruim voldoende groepen. Verder is er een glasvezel aansluiting aanwezig.
- Intercom : Het appartement is uitgerust met een videofoon installatie.
- CV installatie : HR combiketel bouwjaar 2008
- Kozijnen : Voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing.
- Rolluiken : De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken.
- Vloerafwerking : Vrijwel het gehele appartement is voorzien van een massief eiken vloer.
- Wand- en plafond afwerking : Wanden en plafonds zijn afgewerkt met strak stucwerk.





## INDELING

### **Begane grond**

Centrale hal met brievenbussen, meterkast en brede trapopgang naar de tweede verdieping met entree naar de voordeur. Tot op de eerste verdieping is eventueel een stoellift aanwezig. Verder bevindt zich op de begane grond een ruime (fietsen) berging.

### **Tweede verdieping**

Ruime ontvangsthuis die toegang geeft tot de badkamer, twee slaapkamers, de toiletruimte en de royale woonkamer met eetkamer (33 m<sup>2</sup>). Gezellige woonkamer met een ruime zit- en eethoek en dubbele openslaande deuren naar het royale balkon (13,4 m<sup>2</sup>). De woonkamer heeft dakramen die zorgen voor veel lichtinval en zijn voorzien van rolluiken die ook dicht kunnen als de ramen open zijn. Achter de zithoek is extra bergruimte gerealiseerd.







De halfopen keuken in hoekopstelling is van alle gemakken voorzien: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, oven, vaatwasser, koelkast en een 4 laden vriezer.





De ruime badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafel in meubel. Verder is er een nis voor de plaatsing van witgoed. Separaat van de badkamer is er een toilet in de hal voorzien van closet en fontein. Comfortabele hoofdslaapkamer met dubbele openslaande deuren naar het balkon. De tweede slaapkamer kan ook als kantoor, werkkamer of inloopkast gebruikt worden.





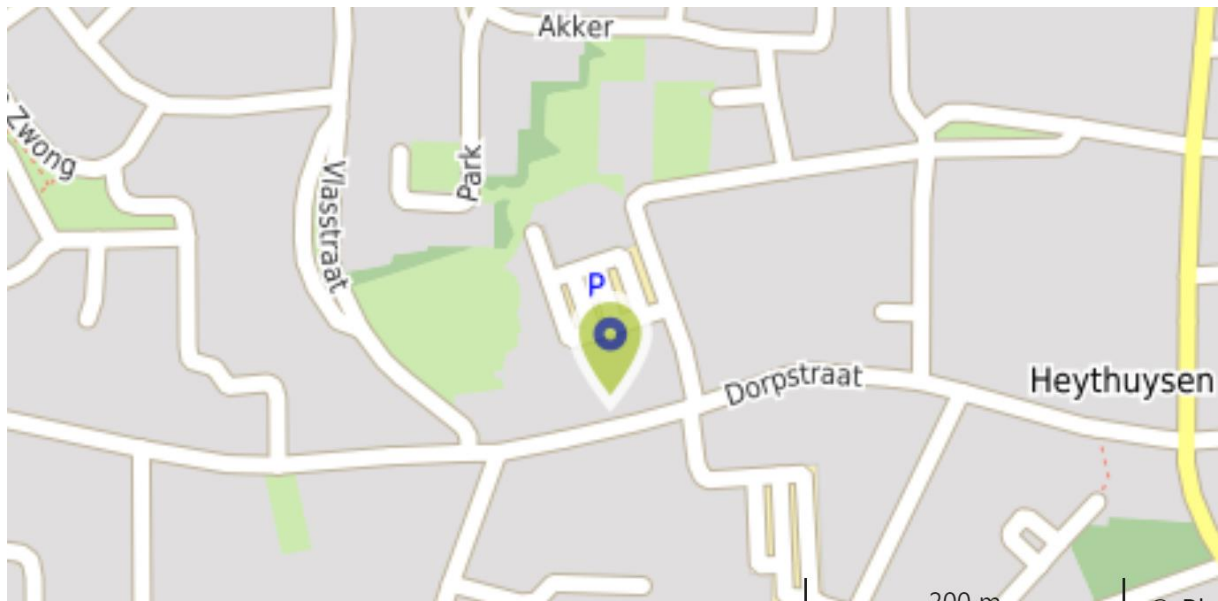


INDELINGSTEKENING





## LIGGING



Het appartement beschikt over een eigen afgesloten parkeerplaats





## 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

- Brochure** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Plattegronden** De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- 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 om in onderhandeling te treden.



**Voor de bieding** 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 Makelaardij & Taxaties**

**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)**