



## TE KOOP

### Biesstraat 1 te Heythuysen



Wonen in een karakteristieke jaren dertig villa in het centrum van Heythuysen met al zijn voorzieningen. Karakteristiek van buiten en karakteristiek van binnen. Verrast door de veel bewaarde authentieke elementen. Fraaie glas in lood ramen, visgraat parket, lambrisering, originele en suite deuren, buffetkasten, erker, hoge plafonds, dat is wat de villa zo sfeervol maakt. Vanuit de openslaande deuren in de woonkamer naar het verhoogde terras met fantastisch uitzicht over de parkachtige tuin geeft het gevoel van rijk wonen een extra dimensie. Deze villa is gebouwd in 1936 en de naastgelegen (tandarts) praktijkruimte met ondergelegen garage is in dezelfde stijl gebouwd in 1988. Deze eenheid is voor meerdere doeleinden geschikt. Wonen, werken, praktijk aan huis, B&B en meer. Natuurgebieden (Leudal) liggen om de hoek en steden als Roermond, Venlo en Weert binnen handbereik.

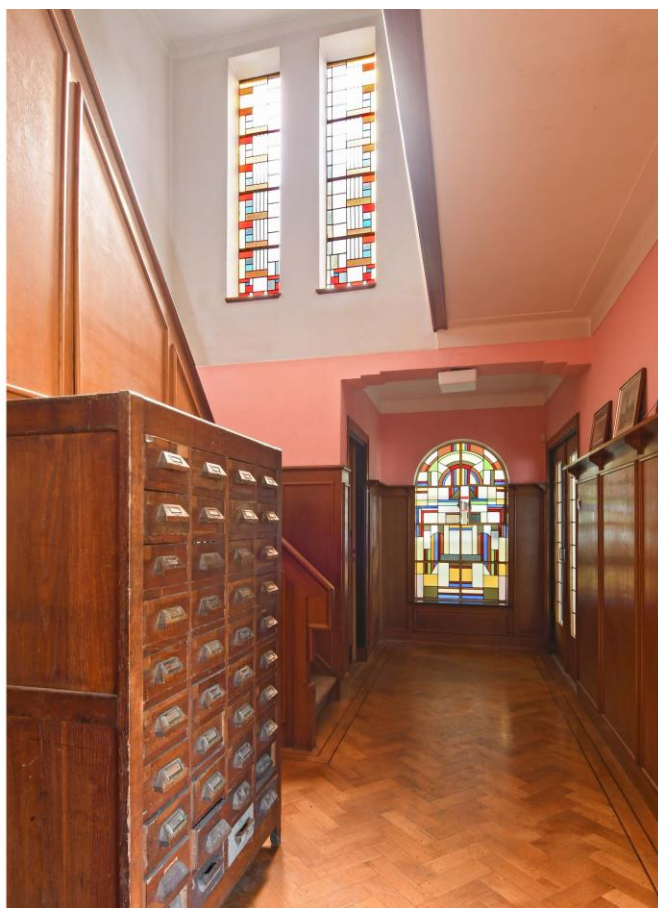
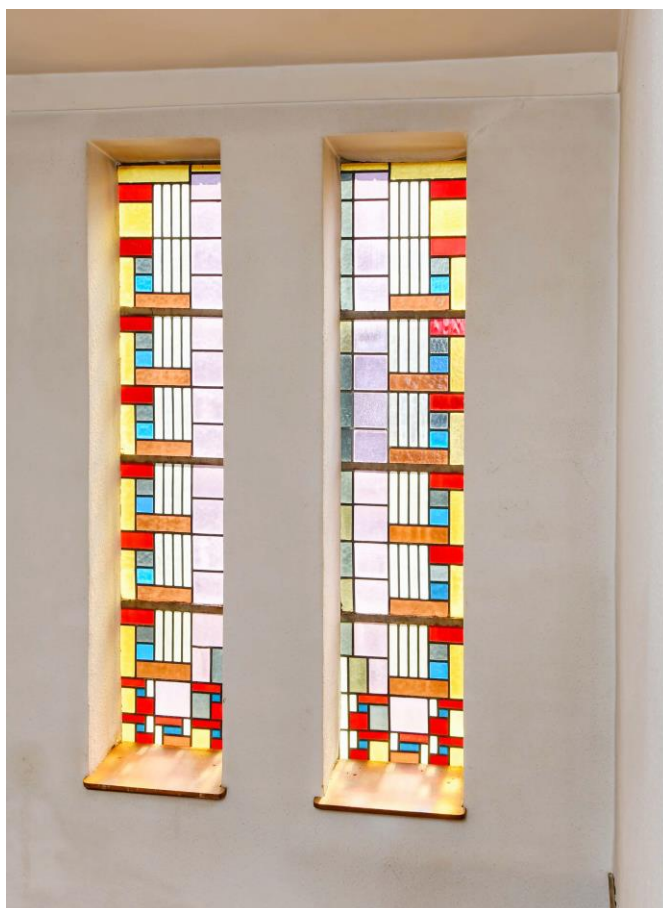


## ALGEMEEN

Adres	: Biesstraat 1, 6093AB Heythuysen
Bouwjaar	: 1936 - 1988
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 275 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: circa 88 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	: 680 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 600.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg
Tuin	: De achtertuin is ca. 21 meter diep en ca 15 meter breed, is gelegen op het noordoosten en biedt volop privacy.

## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Nutsvoorzieningen	: Uitgebreide moderne groepenkast voorzien van ruim voldoende groepen, krachtstroom, aardlekschakelaars, slimme meter en glasvezelaansluiting.
CV installatie	: Nefit cv installatie
Kachel	: De woning is voorzien van een pelletkachel in de woonkamer.
Close in boilers	: Er zijn drie close in boilers aanwezig.
Kozijnen	: De woning is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en gedeeltelijk voorzien van aluminium kozijnen.
Isolatie	: Dak (na)isolatie. Gedeeltelijk HR++ beglazing.
Energielabel	: E, geldig tot 10-06-2034
Parkeergelegenheid	: Vier parkeerplaatsen en inpandige garage.
Elektrisch laden	: Er is een laadpaal aanwezig.





### Bijzonder verhaal

Deze karakteristieke villa naar een ontwerp van architect Michiel Geelen (1912-1962) uit Neer heeft een verhaal. In de jaren 30 werkte de heer Verbakel voor een Engels bedrijf dat kunstmest op de markt bracht. In Midden-Limburg hadden ze proefvelden. Bij zijn bezoeken aan de proefvelden nam de heer Verbakel een Amsterdamse fotograaf mee die de keuringsresultaten op de velden vastlegde. Blijkbaar kwam hij regelmatig langs de villa in Heythuysen die hij zo geweldig vond dat hij de Amsterdamse fotograaf opdracht gaf er foto's van te maken. In dezelfde stijl en met de kenmerkende uitstekende stenen in de gevelspitsen aan de voorkant en de zijkant van het huis heeft de heer Verbakel in zijn woonplaats Mariahout (NB) in 1936 een kopie van de villa aan de Biesstraat laten bouwen.



Boven: villa Heythuysen, onder villa Mariahout



## IN DELING

### Souterrain

Vrijwel de gehele woning is onderkelderd en voorzien van drie praktische provisieruimtes. Vanuit de keuken is tevens de ruime inpandige garage ( 8.65 x 4.15 m) bereikbaar.



### Begane grond

De hoofdwoning voorziet in authentieke elementen en beschikt over veel leefruimte verdeeld over drie verdiepingen. De begane grond beschikt over een vestibule, ontvangst / wachtruimte, toilet, woonkamer bestaande uit een voor- en achterkamer welke gescheiden wordt door glas in lood en-suite deuren, grote erker en dubbele openslaande deuren naar de tuin. De erker en de dubbele openslaande deuren naar de tuin zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing. Keuken met inbouwapparatuur en doorgang naar de bijkeuken, praktijkruimte en toegang naar de kelder.



INGRID  
VERVERS



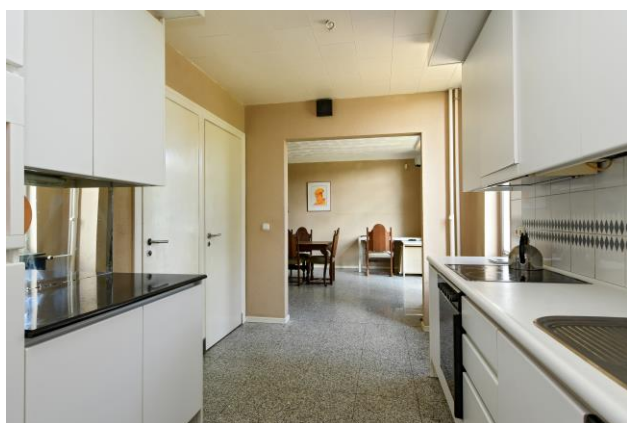
Makelaardij & Taxaties







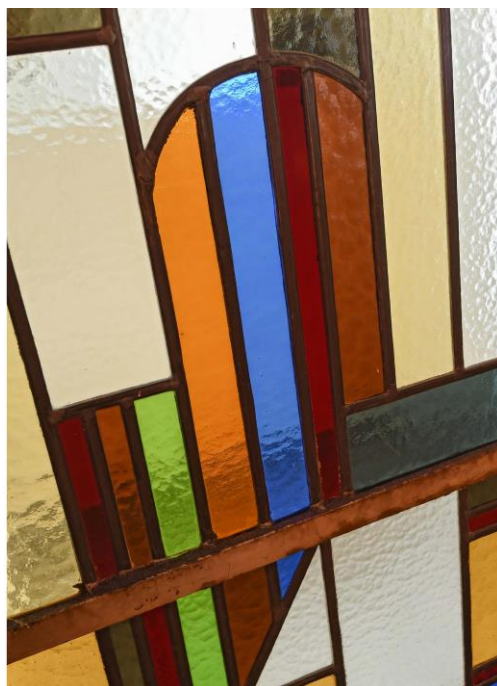
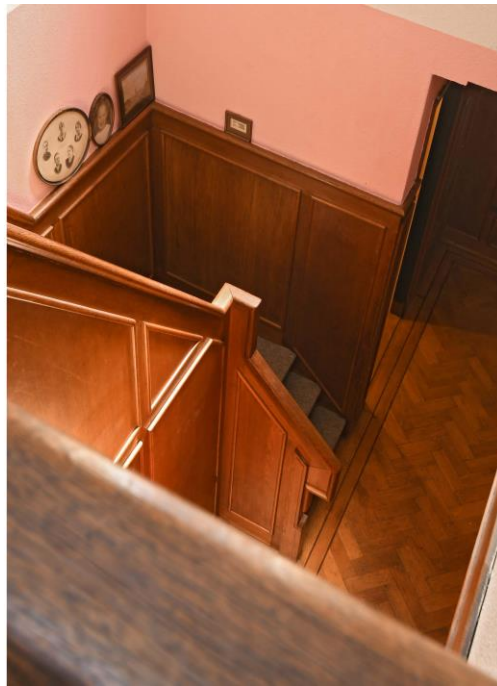
De praktijkruimte (38 m<sup>2</sup>) is door middel van een schuifdeur onderverdeeld in twee ruimtes en beschikt over een eigen keuken met vaatwasser. De gehele praktijkruimte beschikt nog over een ruime verdieping met daglichttoetreding. De ruimte is voor vele doeleinden geschikt. U kunt daarbij denken aan kantoor of praktijk aan huis maar ook een kangoeroe woning of B&B behoort tot de mogelijkheden.





### Eerste en tweede verdieping

Middels een fraaie bordestrap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich 4 slaapkamers en een ruime badkamer. Een vaste trap naar de tweede verdieping geeft toegang tot de vijfde en zesde slaapkamer en een zolderberging.





De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, douchecabine, ligbad en wandcloset en heeft een directe verbinding met de grote slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning.





Mooi aangelegde privacy rijke achtertuin. De tuin is ca 21 meter diep en ca. 15 meter breed.





## 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 1.500 hectare grote Nationaal Park de Grootte 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

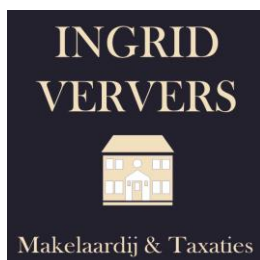
De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn 2 scholen voor VMBO, 1 school voor Havo en 1 school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, 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 bidder 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)