



Burg. Geurtslaan 21, 6093 PS Heythuysen



Bent u op zoek naar een ruime en veelzijdige woning op een fijne, kindvriendelijke locatie? Deze schitterende gezinswoning gelegen in een nieuwe ruim opgezette woonwijk te Heythuysen heeft alles wat u nodig heeft! Met een royale indeling, keramische tegelvloer met vloerverwarming, sfeervolle aanbouw, royale keuken met eiland, vaste trap naar de zolder en een achtertuin op het zuidoosten biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien een warmte terugwin installatie en zonneboiler resulterend in energielabel A. De ruime garage is geheel betegeld, voorzien van inbouwspots en is in pandig bereikbaar. Aangrenzend aan de garage is een praktische bijkeuken met keukenblok en witgoed aansluitingen gerealiseerd. Alle voorzieningen van het bruisende dorp Heythuysen zijn op loopafstand gelegen. De uitvalswegen richting Roermond, Venlo en Nederweert/Weert zijn op enkele autominuten gesitueerd.



## ALGEMEEN

Adres	:	Burgemeester Geurtslaan 21, 6093 PS Heythuysen
Bouwjaar	:	2015
Gebruiksoppervlakte wonen	:	circa 129 m <sup>2</sup>
Overig in pandige ruimte	:	circa 27 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	:	circa 16 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	:	circa 550 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	:	230 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	:	€ 410.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg





## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	: De elektrische installatie is voorzien van ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars en slimme meter.
Overige voorzieningen	: Gasaansluiting, glasvezelaansluiting, cai aansluiting.
Verwarming	: HR cv-installatie 2015
Warmwatervoorziening	: Zonneboiler en cv-installatie
Vloerverwarming	: Woonkamer en keuken
Kozijnen/beglazing	: De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Airconditioning	: De woning is voorzien van een airco op de slaapkamer. De airco kan zowel koelen als verwarmen.
Isolatie	: Dakisolatie, spouwmuur isolatie, vloerisolatie, HR++ glas.
Ventilatie	: Uitgebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
Garage	: Geheel betegelde inpandige garage.
Energielabel	: A, geldig tot 19-12-2027.
Parkeergelegenheid	: Ruime oprit, carport en garage. Daarnaast is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.



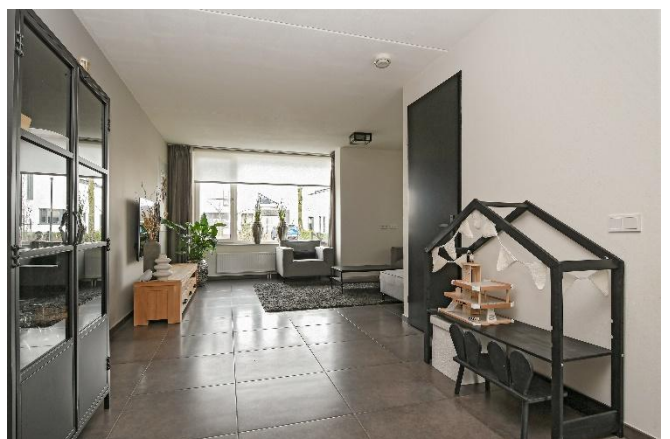
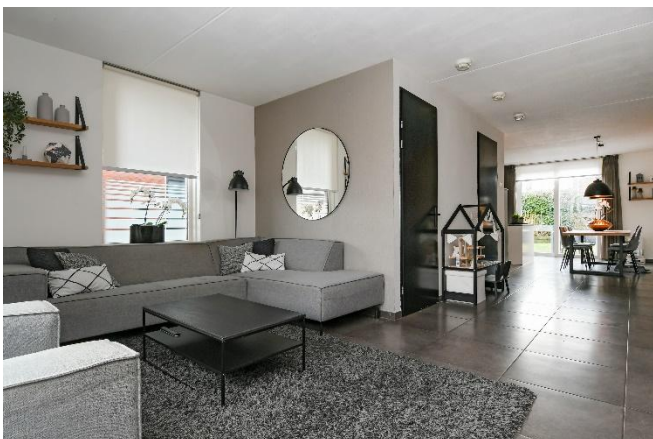


Indeling

## Begane grond

Overdekte entree. Ruime hal met garderobe nis voorzien van kapstok en opbergruimte. Fraai betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje.

Royale L-vormige woonkamer met gezellige zithoek en erker aan de voorzijde. De wanden zijn strak gestukadoord, het plafond is voorzien van spuitwerk en de vloer is voorzien van een fraaie grote antracietkleurige keramische tegels voorzien van vloerverwarming. Een groot pluspunt van deze woning is de aanbouw aan de achterzijde. Hierdoor is een royale leefkeuken met eiland ontstaan. De schuifpui biedt toegang tot het aan de keuken grenzende terras en tuin gelegen op het zuidoosten. De L-vormige keuken is van alle gemakken voorzien, o.a. een inductie kookplaat met afzuigkap, koelkast, combi oven/magnetron (2022), vaatwasser (2023) en eiland met praktische bergruimte.



# INGRID VERVERS

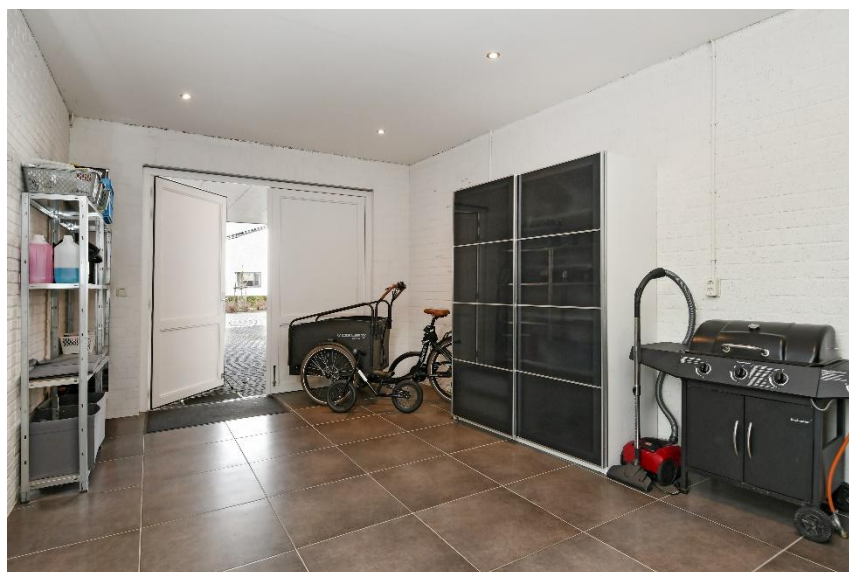


Makelaardij & Taxaties





Vanuit de keuken heeft u toegang tot de in pandige geheel betegelde garage en de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van volop bergruimte, keukenblok en witgoedaansluitingen.





## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Luxe, geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset, designradiator en badkamermeubel met dubbele wastafel.





De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning, is verrassend royaal en voorzien van een maatwerk schuifkast met binnenwerk. De masterbedroom beschikt verder nog over een airconditioningsinstallatie welke kan koelen en verwarmen.







Tweede slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een drempelloze pvcvloer.





## Tweede verdieping

De tweede verdieping is netjes afgewerkt met een vinylvloer en is voorzien van een groot Velux dakraam. Tevens vindt u hier de cv-ketel, zonneboiler en wtw-installatie. Met enkele aanpassingen is het mogelijk op deze verdieping een extra slaapkamer te realiseren!



# INGRID VERVERS



Makelaardij & Taxaties

## Buitengedeelte

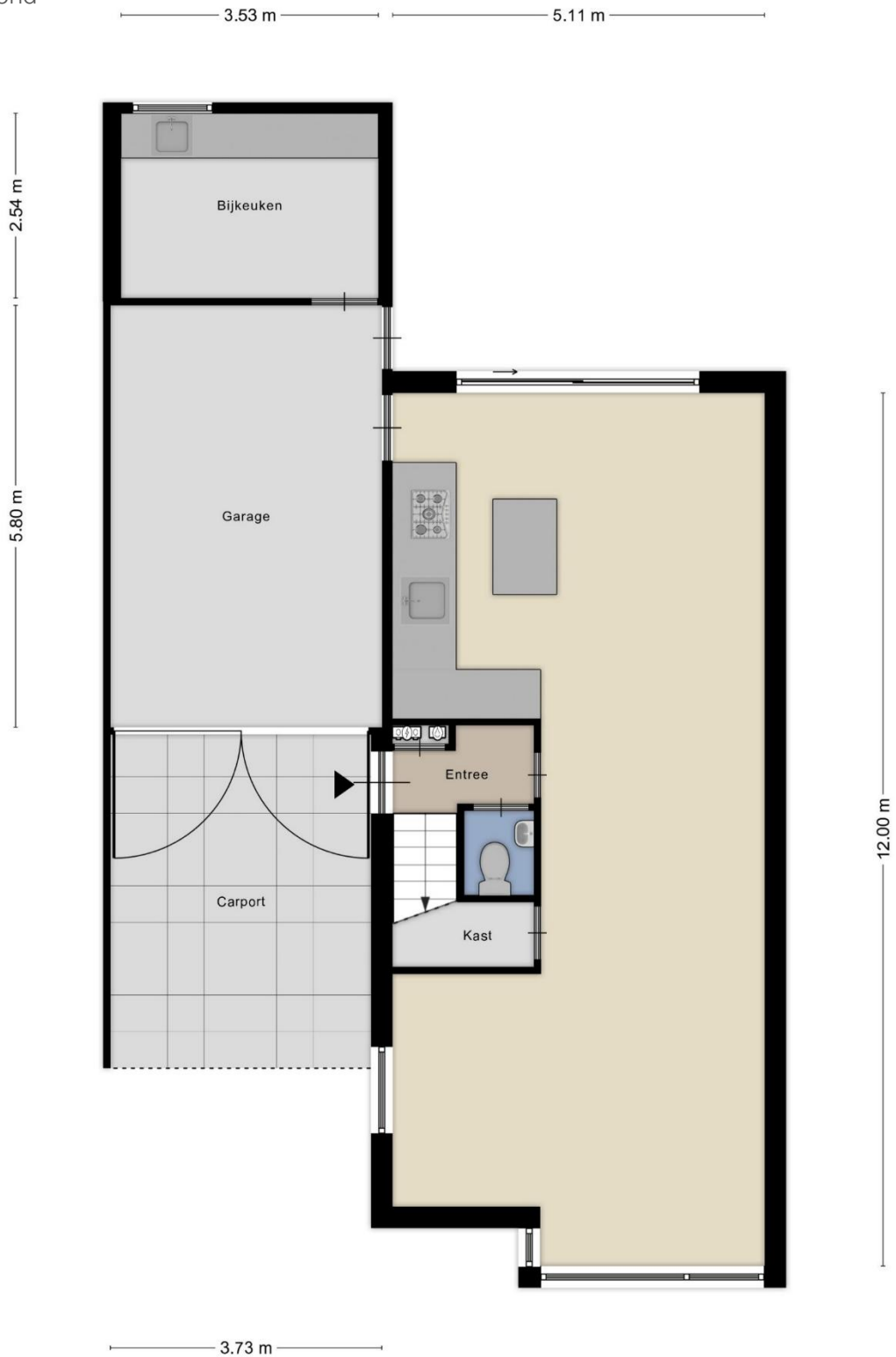
De tuin is zowel vanuit de garage als vanuit de woonkamer middels de schuifpui bereikbaar. De tuin heeft een betegeld terras grenzend aan de woonkamer en een sfeervolle loungehoek. De tuin is gelegen op het zuidoosten.





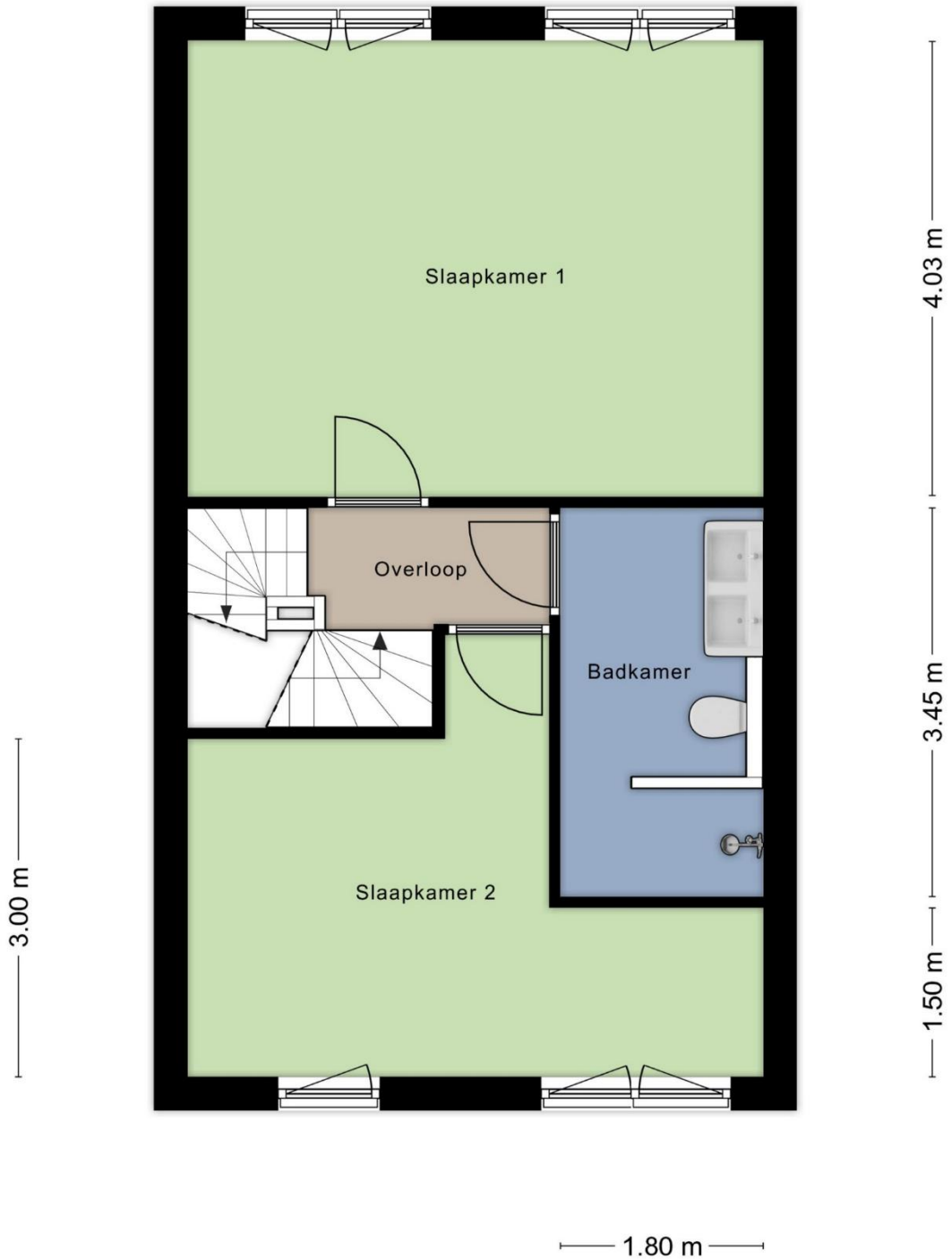
PLATTEGROND

Begane grond

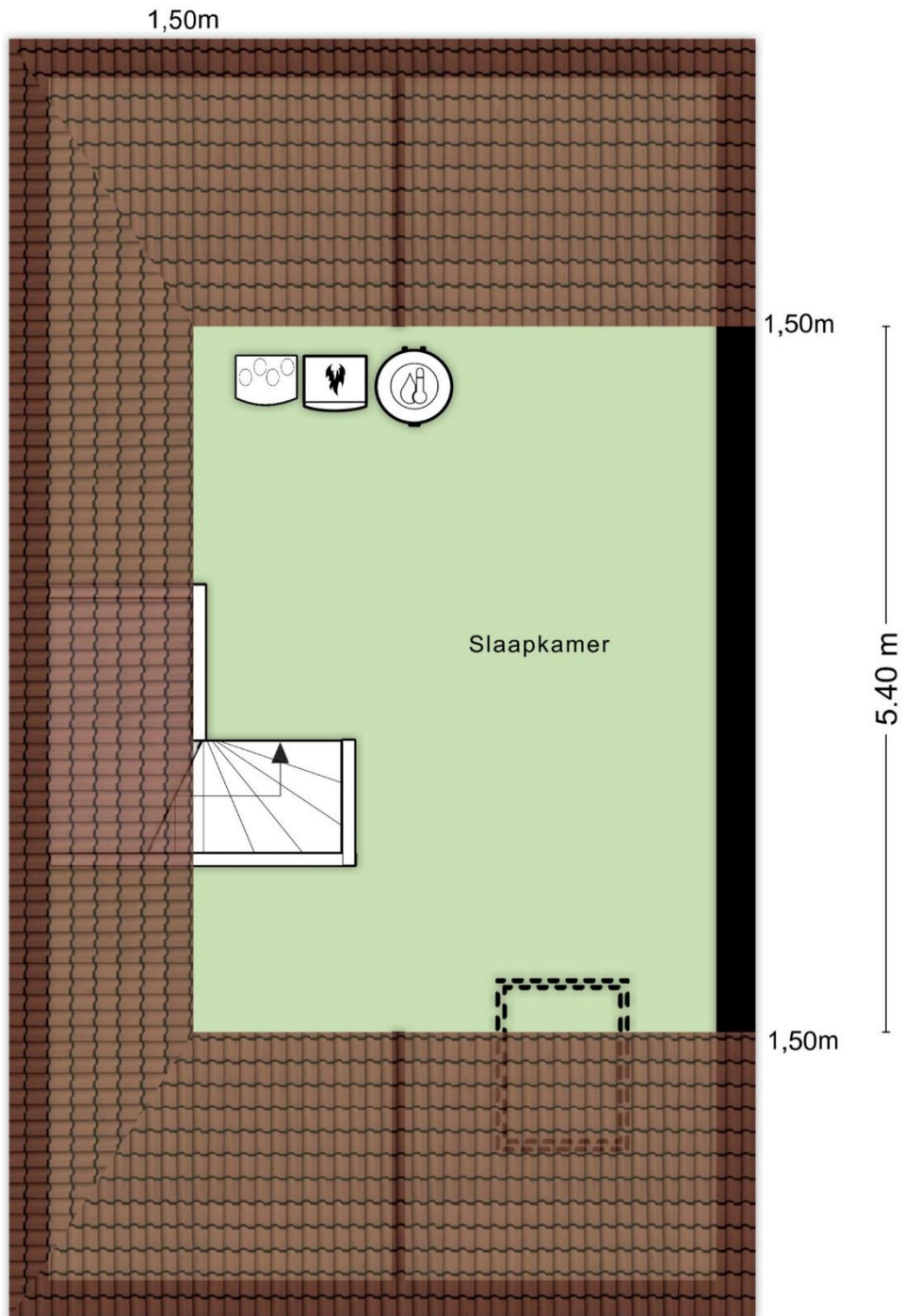




Eerste verdieping



Tweede verdieping





## 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.
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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- eventuele ontbindende voorwaarde(n);</li><li>- de gewenste datum van aanvaarding;</li><li>- laten uitvoeren van bodemonderzoek;</li><li>- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;</li><li>- aanvullende condities en voorwaarden.</li></ul> <p>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.</p>





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)