



## Sportlaan 14, 6093 GR Heythuysen



In een rustige en prettige woonomgeving in Heythuysen presenteren wij u deze verrassend ruime gezinswoning met drie volwaardige slaapkamers, een praktische indeling en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren en te verfraaien. Een ideale kans voor wie comfortabel wil wonen én zijn eigen woonwensen wil realiseren. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing. Met energielabel B is dan ook al een mooie stap gemaakt richting energiezuinig wonen. De lichte doorzonwoonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde geniet u hier van een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De huidige indeling biedt een fijne scheiding tussen zit- en eetgedeelte. De aangrenzende keuken is separaat gesitueerd en eenvoudig uitgevoerd. Voor wie droomt van een moderne, open leefkeuken: de wand tussen de woonkamer en keuken is relatief eenvoudig te verwijderen, waardoor een royale en luxe woonkeuken gerealiseerd kan worden - dé plek waar koken, wonen en leven samenkomen. De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en praktische indeling. Ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte. De badkamer is functioneel ingericht met douche, toilet en wastafel en biedt tevens mogelijkheden voor modernisering naar hedendaags comfort en luxe.



## ALGEMEEN

Adres	: Sportlaan 14, 6093 GR Heythuysen
Bouwjaar	: 1976
Energie label	: B, geldig tot 26 februari 2036
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: ca. 92 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: ca. 20 m <sup>2</sup>
Externe berging	: ca. 14 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	: 198 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 299.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg



### VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	: 5 groepen, 2 aardlekschakelaars, dag – en nachtstroom.
Overige voorzieningen	: CAI en glasvezel
CV installatie	: De centrale verwarming en ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte HR combi cv-installatie, bouwjaar 2018.
Verwarming	: Middels radiatoren.
Kozijnen	: Vrijwel alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof voorzien van HR++ beglazing en voorzien van inbouw horren.
Bergruimte	: De woning is voorzien van twee externe bergruimtes van respectievelijk 9 m <sup>2</sup> en 5 m <sup>2</sup> groot.
Energie label	: De woning beschikt over een recent vastgesteld energie label B, geldig tot 26-02-2036.

## INDELING

### **Begane grond**

Via de entree betreedt u de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier bereikt u de ruime doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet de woonkamer van een aangename lichtinval.

De gesloten keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en beschikt over een nette, functionele opstelling met voldoende kastruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.





## Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een twee bergingen en een praktische overkapping. Een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven, met voldoende ruimte voor een terras of groene inrichting naar eigen smaak. De tuin is circa 10 meter diep en ca. 10 meter breed en gelegen op het zuidoosten. De tuin is middels de eigen achterom goed bereikbaar.



## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en voorzien van een laminaat vloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling. De badkamer is functioneel ingericht met douche, toilet en wastafel en biedt tevens mogelijkheden voor modernisering naar hedendaags comfort en luxe.



## **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte is perfect als bergzolder, maar biedt tevens kansen voor verdere optimalisatie, bijvoorbeeld door het plaatsen van een vaste trap en het creëren van extra woonruimte. Tevens bevindt zich op deze verdieping de HR cv-installatie, bouwjaar 2018.





## Bijzonderheden

- Ruime gezinswoning met veel lichtinval
- Mogelijkheid tot realiseren van een luxe open woonkeuken
- Drie volwaardige slaapkamers
- Zolder met uitbreidingspotentieel
- Achtertuin met berging en overkapping
- Ideaal voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren

## Ligging

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Heythuysen, met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten binnen handbereik. Daarnaast zijn steden als Roermond en Weert eenvoudig bereikbaar.





Begane grond

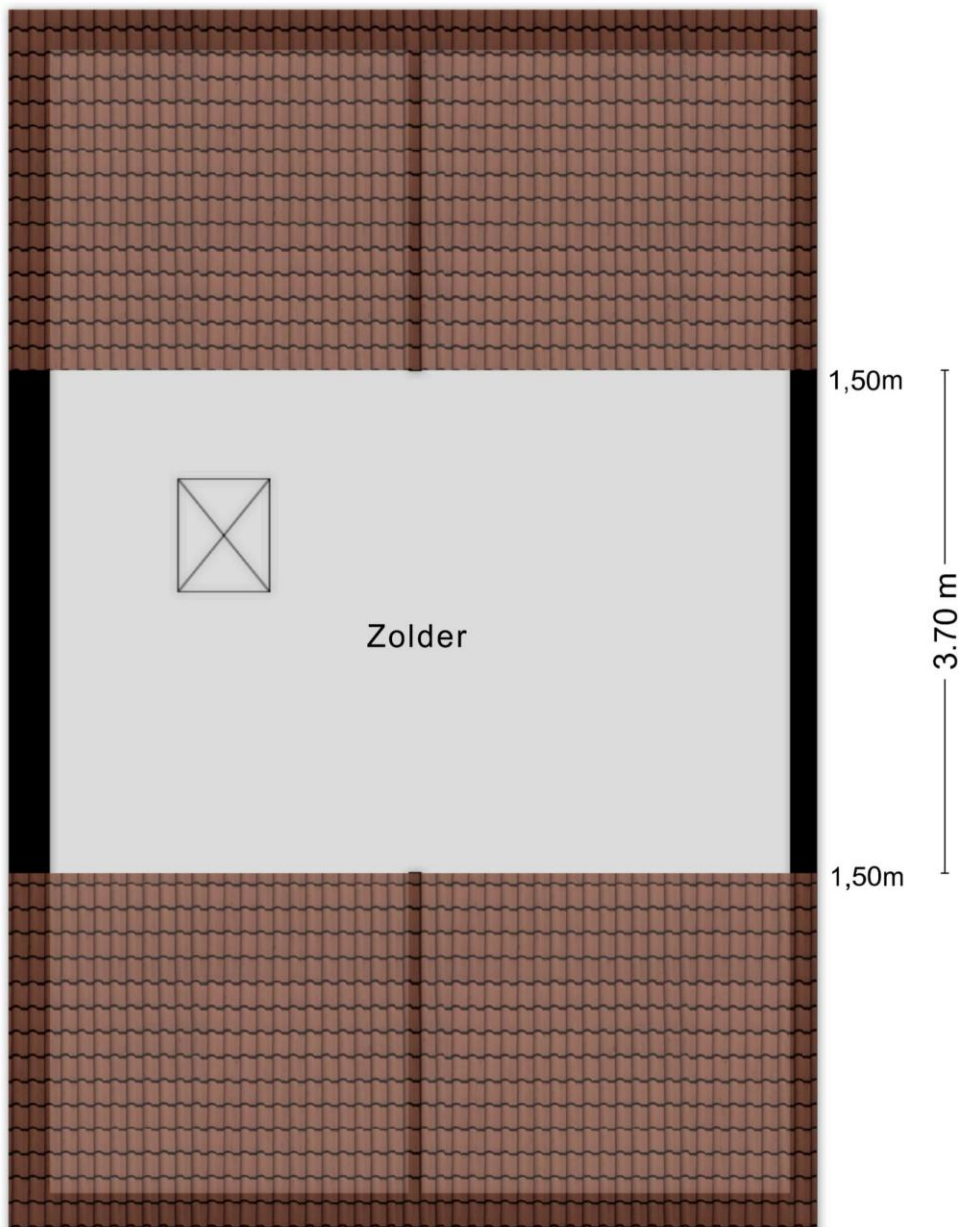


Eerste verdieping



Tweede verdieping

5.45 m





## 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 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. Alsieder 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)**