



Aldenhoven 38

Heythuysen



TE KOOP

HET IS FIJN WONEN AAN DE RAND VAN DEZE RUIM OPGEZETTE WOONWIJK TE HEYTHUYSEN. DE DORPSKERN ALSOOK HET ZWEMBAD EN DE SPORTVELDEN BEVINDEN ZICH OP LOOPAFSTAND. DEZE WONING MET CARPORT IS RUIM VAN OPZET EN GESCHIKT VOOR SENIOREN DIE GELIJKVLOERS WILLEN WONEN ALSOOK VOOR GEZINEN MET KINDEREN. DE GEHELE WONING IS VOORZIEN VAN KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR ++ BEGLAZING. VOOR HET OVERIGE ZAL VOOR DEZE WONING ENIGE MODERNISERING WENSELIJK ZIJN. DE WONING KENMERKT ZICH DOOR EEN VERRASSESENDE INDELING MET O.A. EEN VIDE IN DE WOONKAMER, OPEN HAARD, U-VORMIGE KEUKEN, BIJKEUKEN EN SLAAPKAMER, BADKAMER EN BERGING OP DE BEGANE GROND. OP DE EERSTE VERDIEPING TREFT U EEN TWEDE BADKAMER AAN EN NOG EEN TWEETAAL SLAAPKAMERS. DE WONING IS GELEGEN OP EEN PERCEEL VAN 213 M2 EN HEEFT EEN VOLOP PRIVACY BIEDENDE OP HET OOSTEN GESITUEERDE ACHTERTUIN MET OVERDEKT TERRAS EN EIGEN ACHTEROM.

ALGEMEEN

Adres	:	Aldenhoven 38, 6093 HC Heythuysen
Bouwjaar	:	1976
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 112 m ²
Inhoud woning	:	circa 400 m ³
Perceeloppervlakte	:	213 m ²
Vraagprijs	:	€ 175.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : De elektrische installatie is voorzien van 8 groepen, aardlekschakelaar en dag- en nachtstroom.
- Overige voorzieningen : CAI en glasvezel.
- Vloerverwarming : De keramische tegelvloer in de woonkamer en de keuken is voorzien van vloerverwarming.
- Open haard : In de woonkamer is een open haard aanwezig.
- CV installatie : De centrale verwarming en warmwatervoorziening vindt plaats via een gasgestookte CV installatie, merk Nefit.
- Isolatie : Het dak is geïsoleerd met Opstalan P.U. dakelementen.
- Kozijnen/beglazing : De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++).



INDELING

Begane grond



Ontvangsthal met garderobe, meterkast en toiletruimte voorzien van closet en fontein. De gezellige woonkamer en half open keuken zijn afgewerkt met een licht getinte keramische tegelvloer met vloerverwarming. De woningen op Aldenhoven hebben een speelse architectuur en indeling. Zo beschikt de woonkamer over een vide



tot in de nok van het pand, een typische jaren 70 spiltrap en een open haard. Er is een half open keuken aanwezig met keukenopstelling voorzien van oven, koelkast, vaatwasser en 4 pits gasfornuis en afzuigkap. Praktische berging met aansluitpunten voor witgoed. Aangrenzend aan de keuken met buitendeur naar de tuin is een fijne terras



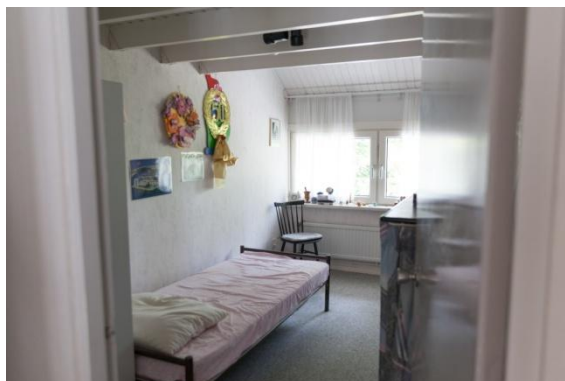
overkappinging. Op de begane grond is een slaapkamer en badkamer gelegen. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot de tuin en het overdekt terras. De badkamer beschikt over een inloop douche en wastafel. Vanuit de ontvangsthal is ook nog een ruime berging bereikbaar.

PLATTEGROND BEGANE GROND



Eerste verdieping

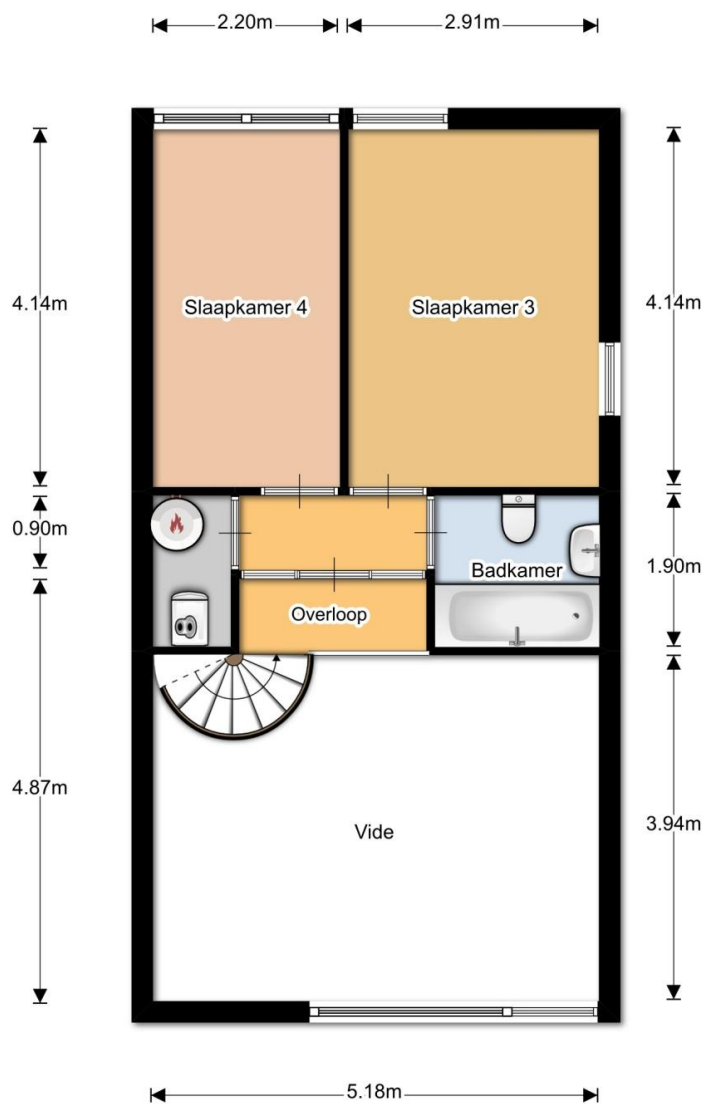
Op de eerste verdieping treft u twee slaapkamers en een tweede badkamer aan. Slaapkamer één is gelegen aan de rechter achterzijde en heeft een afmeting van 2.91 x 4.14 meter.



Slaapkamer twee is gelegen aan de linker achterzijde en heeft een afmeting van 2.20 x 4.14 meter. De badkamer is mintgroen betegeld en voorzien van toilet, ligbad en wastafel. Bergruimte met opstelling CV installatie.

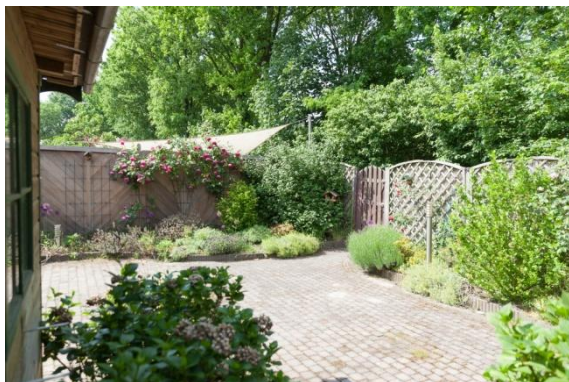


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Tuin

In de fantastische op het zuidoosten gelegen tuin met terras, tuinhuisje en eigen achterom is het goed toeven. Volop privacy en groen. Laten de foto's u inspireren om een bezoek te brengen aan deze mooie vrijstaand geschakelde woning met riante tuin.



LIGGING



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.

De 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, 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.

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.

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 ontlenen, 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.



**uw woning
of bedrijfspand**

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.

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

email: info@ingridververs.nl

