



Graaf van Hornelaan 7 Heythuysen



DEZE INSTAPKLARE WONING MET VRIJSTAANDE GARAGE MOET U VAN BINNEN GEZIEN HEBBEN. ERVAAR NIET ALLEEN DE GEWELDIGE SFEER DIE IN HET HUIS AANWEZIG IS MAAR OVERTUIG U OOK VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN ZOALS HARDHOUTEN KOZIJNEN, MOOIE DUURZAME VLOEREN, EN DE GEWELDIGE KEUKEN MET COMPLETE INBOUWAPPARATUUR. DE WONING IS IN 2009 COMPLEET GERENOVEERD EN UITGEBREID. ER IS ERG VEEL ZORG BESTEED AAN HET VERBETEREN VAN HET WOONCOMFORT. DE SFEERVOLLE GASHAARD EN DE VLOERVERWARMING MAKEN HET OP DE WAT KOUDERE DAGEN LEKKER BEHAAGLIJK. HET AUTHENTIEKE GLAS-IN-LOODRAAM IN DE WOONKAMER ZORGT VOOR EEN EXTRA DIMENSIE. VERDER IS DE WOONKAMER UITGEBREID MET EEN SCHITTERENDE TUINKAMER MET VEEL TUINCONTACT DOOR DE GROTE RAAMPARTIJEN. DE PLATTE DAKEN ZIJN GEISOLEERD EN VOORZIEN VAN NIEUWE DAKBEDEKKING. IN DE ZOMERMAANDEN KUNT U GENIETEN VAN DE MOOI AANGELEGDE TUIN MET VIJVER. DE WOONOMGEVING IS RUSTIG EN TOCH NABIJ HET CENTRUM. EEN BEZICHTIGING IS MEER DAN DE MOEITE WAARD!



ALGEMEEN

Adres	: Graaf van Hornelaan 7, 6093 BM Heythuysen
Bouwjaar	: Oorspronkelijk gebouwd 1967, 2009 compleet gerenoveerd
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 165 m ²
Externe bergruimte	: circa 25 m ²
Inhoud	: circa 550 m ³ , exclusief bijgebouwen
Perceelsgrootte	: 435 m ²
Vraagprijs	: € 299.500,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg
Tuin	: De fraai aangelegde tuin is ca. 11 meter diep en ca. 10 meter breed.
Parkeergelegenheid	: In de eigen vrijstaande garage of op de oprit.

VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars, dag – en nachtstroom, glasvezel.
- CV installatie : De centrale verwarming als ook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasgestookte combiketel, merk Nefit Topline, type HR bouwjaar 2008.
- Isolatie : De platte daken zijn voorzien van dakisolatie en vernieuwd in 2009.
- Kozijnen / rolluiken : Vrijwel geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing. De slaapkamers zijn allen voorzien van rolluiken.
- Vloerafwerking : De gehele begane grond is voorzien van een fraaie keramische tegelvloer (2009) met vloerverwarming.
- Vloerverwarming : De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- Wandafwerking : De wanden en plafonds bestaan uit glad stucwerk.
- Garage : Ruime vrijstaande garage met berging.





INDELING

Souterrain

Zeer ruime kelderruimte.

Begane grond

Royale entree voorzien van fraaie keramische tegelvloer (2009), geheel betegelde luxe toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein, bergkast, meterkast en garderobe. Praktijkruimte welke goed in gebruik te nemen is als 4^e slaapkamer. Vanuit de hal heeft u toegang tot een royale en praktische kelderruimte.

Fantastische woonkamer met zeer veel lichtinval en sfeervolle gashaard. In de woonkamer is nog een mooi authentiek glas in loodraam aanwezig wat voor bijzondere kleurschakeringen en sfeer zorg draagt. De woonkamer is in 2009 uitgebreid met een prachtige tuinkamer, nieuwe keuken en de gehele woning is indertijd voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.





Moderne open keuken voorzien van soft close laden, gasfornuis, afzuigkap(2017), zeer grote oven, vaatwasser (2016), grote koelkast. De inbouwspots in de keuken zijn voorzien van sensor zodat de verlichting aanspringt zodra er beweging wordt waargenomen en het donker is. De gezellige tuinkamer is een heerlijke leefkamer. Door de grote raampartijen heeft u veel tuincontact. Aansluitend treft u een praktische bergruimte welke bereikbaar is vanuit zowel de tuinkamer alsook de ontvangsthal. Vanuit de tuinkamer loopt u zo de privacyrijke tuin in met sfeervolle loungehoeken en fraaie vijver.



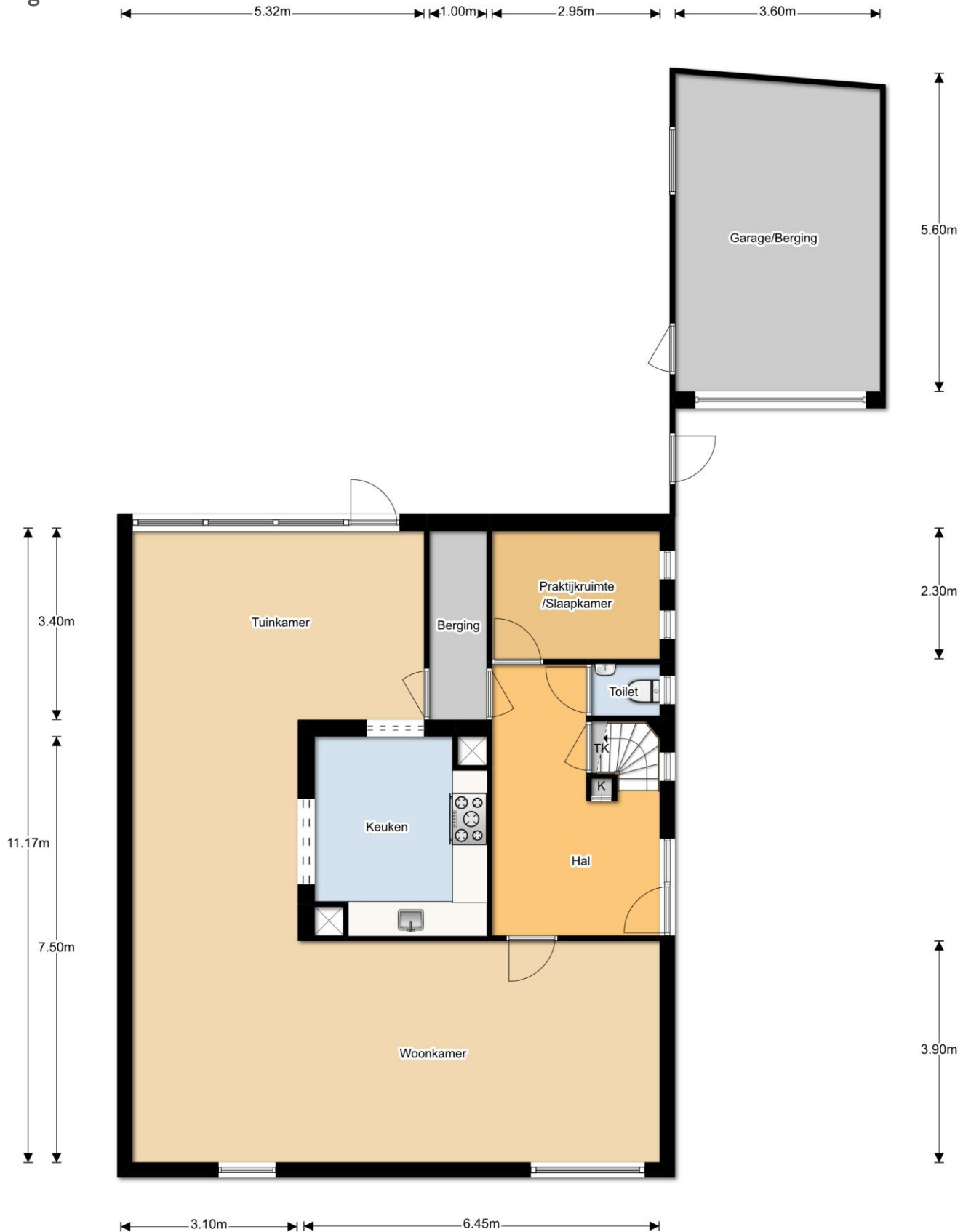
Tuin

Fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke en privacyrijke tuin. De tuin is circa 11 meter diep en 10 meter breed en gelegen op het oosten. Voorzien van sfeervolle zithoeken en eigen achterom. Vrijstaande garage met berging.



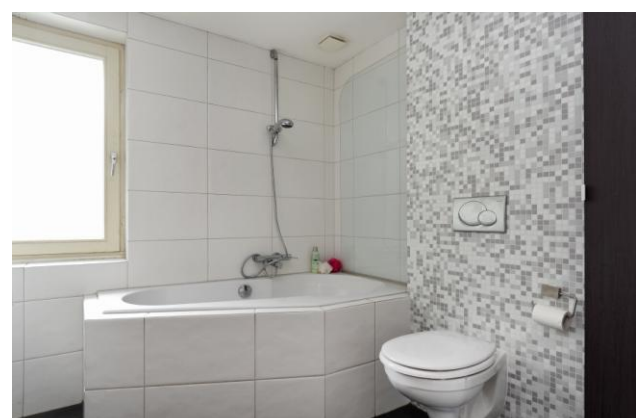
PLATTEGROND

Begane grond



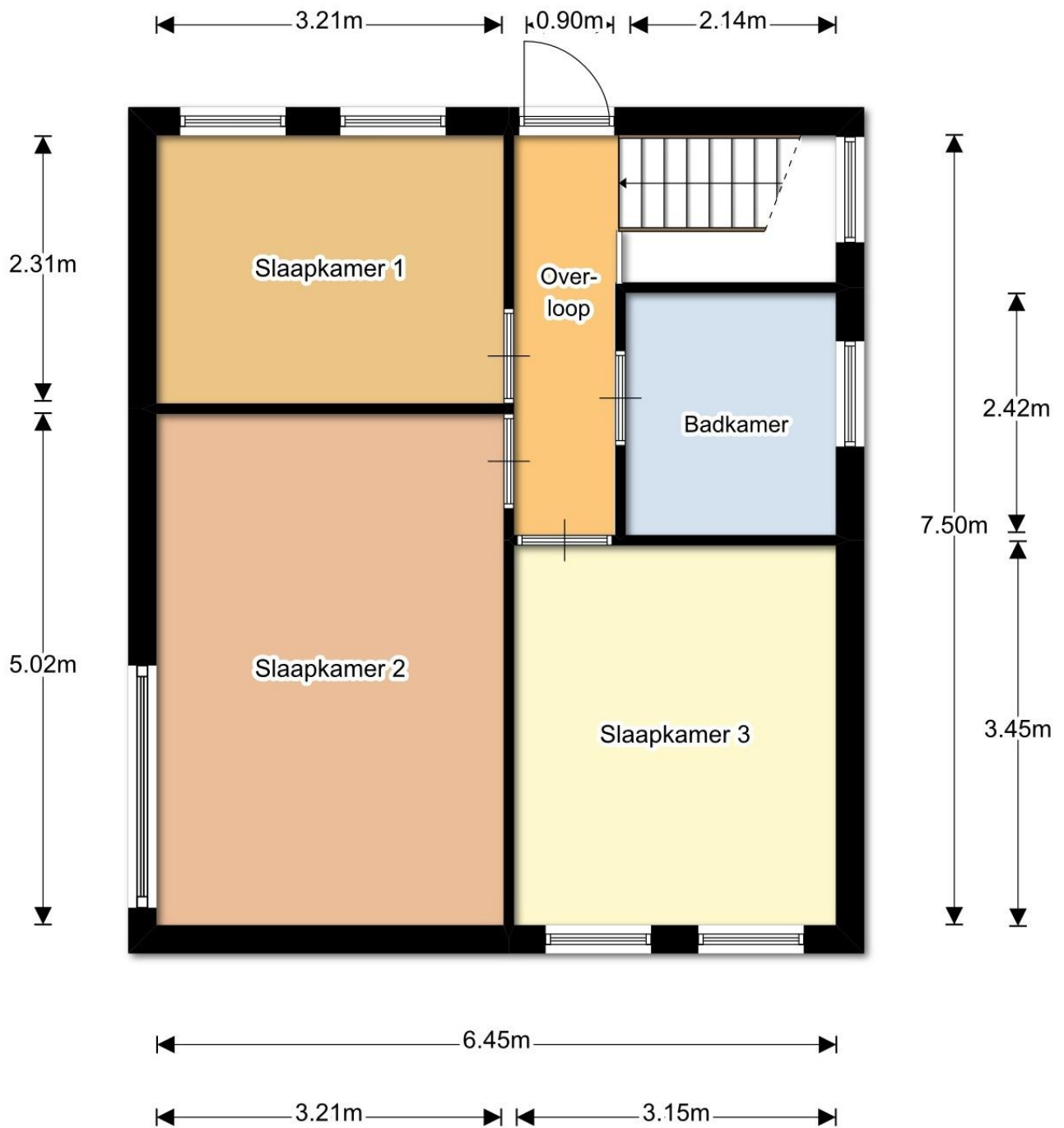
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. Alle kamers zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken. De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer. Luxe badkamer, geheel betegeld en voorzien van hoekbad, dubbele wastafel in wandmeubel, spiegel en design radiator.



PLATTEGROND

Eerste verdieping

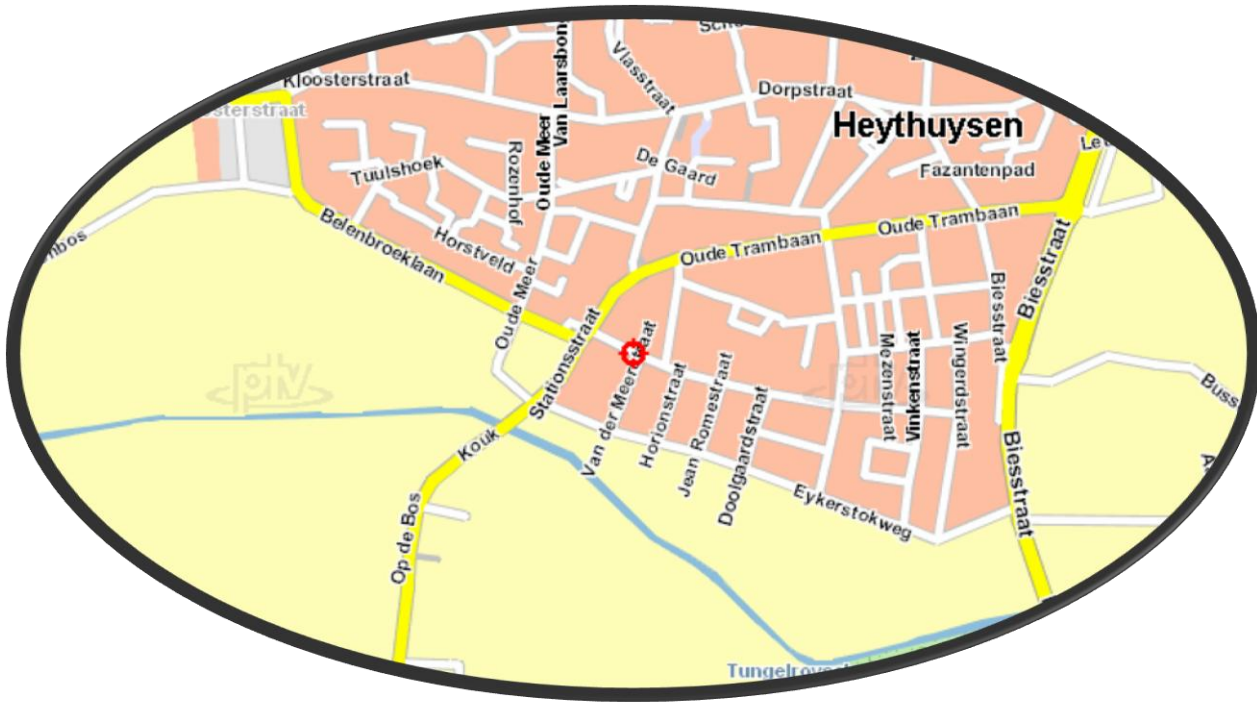


INGRID VERVERS



makelaars & juristen

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. 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.

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.

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

