



**TE KOOP**

**Wingerdstraat 1**

**Heythuysen**



HET IS FIJN WONEN IN DIT HOEKHUIS AAN DE WINGERDSTRAAT 1 TE HEYTHUYSEN. HET HUIS IS DEGELIJK EN GOED ONDERHOUDEN. REGELMATIG ZIJN ER WOONVERBETERINGEN DOORGEVOERD ZOALS HET PLAATSEN VAN DUBBELGLAS EN KUNSTSTOF KOZIJNEN. OOK IS HET HELE HUIS VOORZIEN VAN GROTENDEELS ELECTRISCH BEDIENBARE ROLLUIKEN. IN DE FRAAI AANGELEGDE TUIN MET PERGOLA EN MOOIE BESTRATING IS HET GOED TOEVEN. BOVENDIEN GRENST AAN DE TUIN NOG EEN RUIME APART GEBOUWDE GARAGE VOORZIEN VAN EEN ELECTRISCHE POORT. TE MOOI OM WAAR DE ZIJN! OOK STARTERS KUNNEN DEZE WONING DIRECT BETREKKEN. VOOR DE PRIJS HOEFT NIEMAND DIT TE LATEN.

## ALGEMEEN

Adres	:	Wingerdstraat 1, 6093 AG Heythuysen
Bouwjaar	:	1968
Inhoud	:	circa 315 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 80 m <sup>2</sup>
Perceelsgrootte	:	328 m <sup>2</sup>
Tuin	:	De sfeervolle en mooi aangelegde tuin is circa 12 meter diep en 14 meter breed, voorzien van eigen achterom, garage en hobbyruimte.
Vraagprijs	:	€ 154.000,= K.K.
Aanvaarding	:	In overleg
Parkeergelegenheid	:	Eigen garage. Daarnaast is op de riante oprit plaats voor een auto.





## INDELING

### Begane grond

**E**ntree, meterkast, vernieuwde toiletruimte met zwevend closet en fontein, garderobe en doorgang naar de woonkamer. Gezellige woonkamer voorzien van licht balkenplafond en novilonvloer. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Doorgang naar de sfeervol aangelegde tuin met pergola en een rijke variatie aan vaste planten. In de tuin bevindt zich een bergruimte waar ook aansluitmogelijkheden zijn voor witgoed. Vrijstaande stenen garage met electirisch bedienbare toegangspoort en ruime oprit.







### VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars, dag – en nachtstroom.
- CV installatie : De centrale verwarming vindt plaats middels een gasgestookte CV installatie, merk Radson, bouwjaar omstreeks 1985.
- Warmwatervoorziening : De warmwater voorziening vindt plaats middels een geiser, merk Vaillant, bouwjaar omstreeks 2003.
- Ventilatie : De woning is voorzien van mechanische ventilatie met diverse aansluitpunten in de woning alsook over natuurlijke ventilatie d.m.v. draai- kiepramen.
- Isolatie : Het dak is volledig geïsoleerd.
- Kozijnen/beglazing : De woning is vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing.
- Rolluiken : Alle raampartijen zijn voorzien van rolluiken.



### Verdiepingen

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gelegen. Voorts treft men een nette, geheel wit betegelde badkamer voorzien van douchecabine, wastafel, designradiator en toilet. Door middel van een vlizotrap bereikt men een ruime bergzolder waar zich de opstelling van de CV installatie en de geiser bevindt.

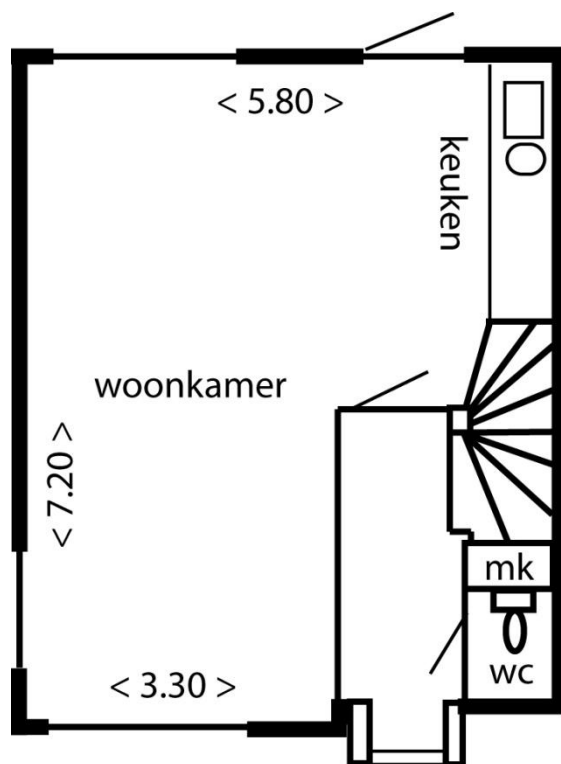


### Tuin

Fraai aangelegde privacyrijke tuin gelegen op het oosten. De tuin is circa 12 meter diep en 14 meter breed. Voorzien van eigen achterom en royale garage met elektrisch bedienbare poort en bergruimte.



### PLATTEGROND TEKENING



## LIGGING

De woning is centraal gelegen in het dorp en toch op korte loopafstand van het wandelgebied aan de Eykerstokweg en de natuurgebieden Leudal en Exaten.



## GEMEENTE LEUDAL

**M**et 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

**D**e 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.
- 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.
- Onderzoeksplicht** De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren en voor gebreken die aan koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundig) onderzoek te (laten) verrichten.
- 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 bieder 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 ontlennen, 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](http://www.ingridververs.nl)**

**email: [info@ingridververs.nl](mailto:info@ingridververs.nl)**

