

Thuis bij jou in de buurt



**BELENBROEKLAAN 1**

HEYTHUYSEN

Vraagprijs € 635.000 k.k.

# Het team bij jou in de buurt



## Al 50 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar sinds 1976. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

**Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!**

## Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



## Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

**www.hermansmakelaars.nl**

# Hi! Ik ben Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

## ***Ik ben Frank Hermans***

Fijn wonen met een gezonde financiële basis voor iedereen. Dat is wat ik onze klanten gun en dat is de basis van waaruit ik elke dag weer graag werk als makelaar én als hypotheekadviseur. De jarenlange kennis van de woningmarkt in Midden-Limburg in combinatie met de kennis van de financiële kant van wonen maakt dat wij jou een breed pakket aan begeleiding en ondersteuning bieden vanaf het moment dat je besluit om je huis te verkopen en/of je droomhuis te kopen. We staan tijdens het hele proces voor je klaar, beantwoorden graag al je vragen en gaan samen voor het beste eindresultaat. Dat is waar we als Hermans Makelaars voor staan. Ik kijk ernaar uit om kennis te maken en jouw woonwensen waar te maken.

# Kenmerken



|                        |                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>    | Eengezinswoning       | <b>Warmwater</b>      | Combiketel                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Type woning</b>     | Vrijstaande woning    | <b>Verwarming</b>     | Combiketel, merk Intergas, bouwjaar 2000                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bouwjaar</b>        | 1970                  | <b>Isolatie</b>       | Dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel- en HR-glas                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Perceel</b>         | ± 1320 m <sup>2</sup> | <b>Energieklasse</b>  | C                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Inhoud</b>          | ± 1184 m <sup>3</sup> | <b>Bijzonderheden</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Karakteristieke woning op volledig omheind ruim perceel;</li><li>- Netjes onderhouden met mogelijkheden tot moderniseren;</li><li>- Multifunctionele ruimte met eigen entree;</li><li>- Royale tuin met volop privacy en diverse bijgebouwen.</li></ul> |
| <b>Woonoppervlakte</b> | ± 183 m <sup>2</sup>  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Aantal kamers</b>   | 5 kamers              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Omschrijving

**Vrijstaand wonen op een ruim perceel aan de rand van het dorp, op loopafstand van winkels, horeca, scholen en een uitgestrekt natuurgebied. Een ideale woonlocatie die rust combineert met een centrale ligging nabij uitvalswegen.**

**Het karakteristieke woonhuis is met zorg en aandacht onderhouden. Tegelijkertijd biedt deze woning alle ruimte om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.**

**De leefruimtes op de begane grond zijn royaal opgezet. De eerste verdieping heeft een praktische indeling met drie slaapkamers, ruime badkamer en separaat toilet.**

**Extra's zoals een representatieve multifunctionele ruimte met eigen entree, een provisiekelder, twee ruime zolders en diverse bijgebouwen maken het geheel compleet en geschikt voor uiteenlopende woon- en gebruiksdoeleinden.**

**Ook buiten is het aangenaam vertoeven. De riante tuin biedt veel privacy, meerdere terrassen en fijne plekken om op elk moment van de dag van het buitenleven te genieten.**

## **Begane grond**

Via de entree kom je in de hal, waar het karaktervolle glas-in-lood direct de sfeer van de woning laat zien. Vanuit de hal zijn onder andere de woonkamer, toiletruimte, provisiekelder en de trap naar de verdieping bereikbaar. Ook bevindt zich hier de meterkast. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De woonkamer (ca. 41,3 m<sup>2</sup>) is ruim van opzet en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De ornamenten aan het plafond en het karakteristiek glas-in-lood raam zorgen voor een warme uitstraling. De schouw met antieke kachel vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Via een schuifpui is de serre bereikbaar en via een tweede schuifpui loop je direct door naar de overkapping aan de achterzijde van de woning.

De serre (ca. 21,9 m<sup>2</sup>) is een heerlijke extra leefruimte en is voorzien van elektrisch bedienbare dak- en zijzonwering. Deze ruimte vormt een mooie verbinding tussen woonkamer en tuin.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de gesloten keuken (ca. 17,1 m<sup>2</sup>). Compleet uitgerust met onder andere een koelkast, vaatwasser, afzuigkap, keramische kookplaat, combi-oven en voorzien van veel kastruimte. Vanuit de keuken is de bijkeuken (ca. 22,6 m<sup>2</sup>) bereikbaar.

Hier bevindt zich een extra keukenblok, separate gootsteen, een tweede toiletruimte en toegang tot een praktische bergzolder. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset. Ook vind je hier de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is de dubbele carport bereikbaar.

# Omschrijving

Uniek is de multifunctionele ruimte (ca. 21,4 m<sup>2</sup>) met eigen entree aan de voorzijde en interne verbinding met de woning. Deze ruimte is zeer geschikt voor gebruik als kantoor-, praktijk- of hobbyruimte.

## Kelder

Vanuit de hal is de provisiekelder bereikbaar. Deze praktische ruimte (ca. 13,9 m<sup>2</sup>) is ideaal voor extra opslag.

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers (ca. 15,2 m<sup>2</sup>, ca. 9,8 m<sup>2</sup> en ca. 9,4 m<sup>2</sup>), badkamer en separate toiletruimte.

Alle slaapkamers beschikken over praktische muurkasten en hebben een fijne lichtinval door de grote raampartijen.

De hoofdslaapkamer beschikt zelfs over twee zeer ruime muurkasten en een wastafel met planchet. De ruime badkamer (ca. 9,8 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een royaal ligbad, douche, dubbele wastafel en badkamermeubel. Via de badkamer heb je toegang tot een ruim balkon.

De separate toiletruimte op de verdieping is eveneens volledig betegeld en voorzien van een wandcloset.

## Bergzolders

Er zijn twee ruime bergzolders. Bergzolder één is via een vlizotrap in de bijkeuken bereikbaar (ca. 26,1 m<sup>2</sup>). Hier bevindt zich ook de Cv-installatie. Bergzolder twee is via een vlizotrap op de overloop bereikbaar (ca. 22,5 m<sup>2</sup>).

## Tuin

De tuin is zeer royaal te noemen en verzorgd aangelegd, goed onderhouden en volledig omheind. Je vindt hier meerdere terrassen, borders op verschillende niveaus met beplanting, een gazon en waterpartijen met ornamenten. De ligging op het zuidwesten is ideaal en zorgt voor veel privacy. Direct aan de achterzijde van de woning is een overkapping aanwezig, een fijne plek om beschut buiten te zitten. De tuin is via meerdere zijden toegankelijk.

## Buitenruimte en bijgebouwen

Geschakeld aan de woning bevindt zich een royale dubbele carport (ca. 43,4 m<sup>2</sup>). Deze biedt ruimte aan twee auto's en is voorzien van twee elektrische rolluiken. Deze carport is toegankelijk via een elektrische poort aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde van de carport is een grote schuifpoort die directe toegang geeft tot de tuin. Dit is praktisch voor bijvoorbeeld het verplaatsen van tuinafval of materialen.

In de tuin staat een ruim houten tuinhuis (ca. 19,2 m<sup>2</sup>), geschikt voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of als hobbyruimte. Achter het tuinhuis bevindt zich nog een bijgebouw (werkplaats) dat is opgedeeld in twee delen (ca. 15,1 m<sup>2</sup> en ca. 32,4 m<sup>2</sup>), die gescheiden kunnen worden met een kantelpoort. De werkplaats is voorzien van een krachtstroomaansluiting. Achter dit bijgebouw ligt nog een extra carport, bereikbaar via separate eigen toegang.







**Via de entree kom  
je in de hal, waar  
het karaktervolle  
glas-in-lood direct  
de sfeer van de  
woning laat zien.**

















**Uniek is de  
multifunctionele  
ruimte met eigen  
entree.**









**De geheel  
betegelde  
badkamer is  
voorzien van een  
ligbad, douche en  
dubbele wastafel  
en biedt toegang  
tot een ruim  
balkon.**









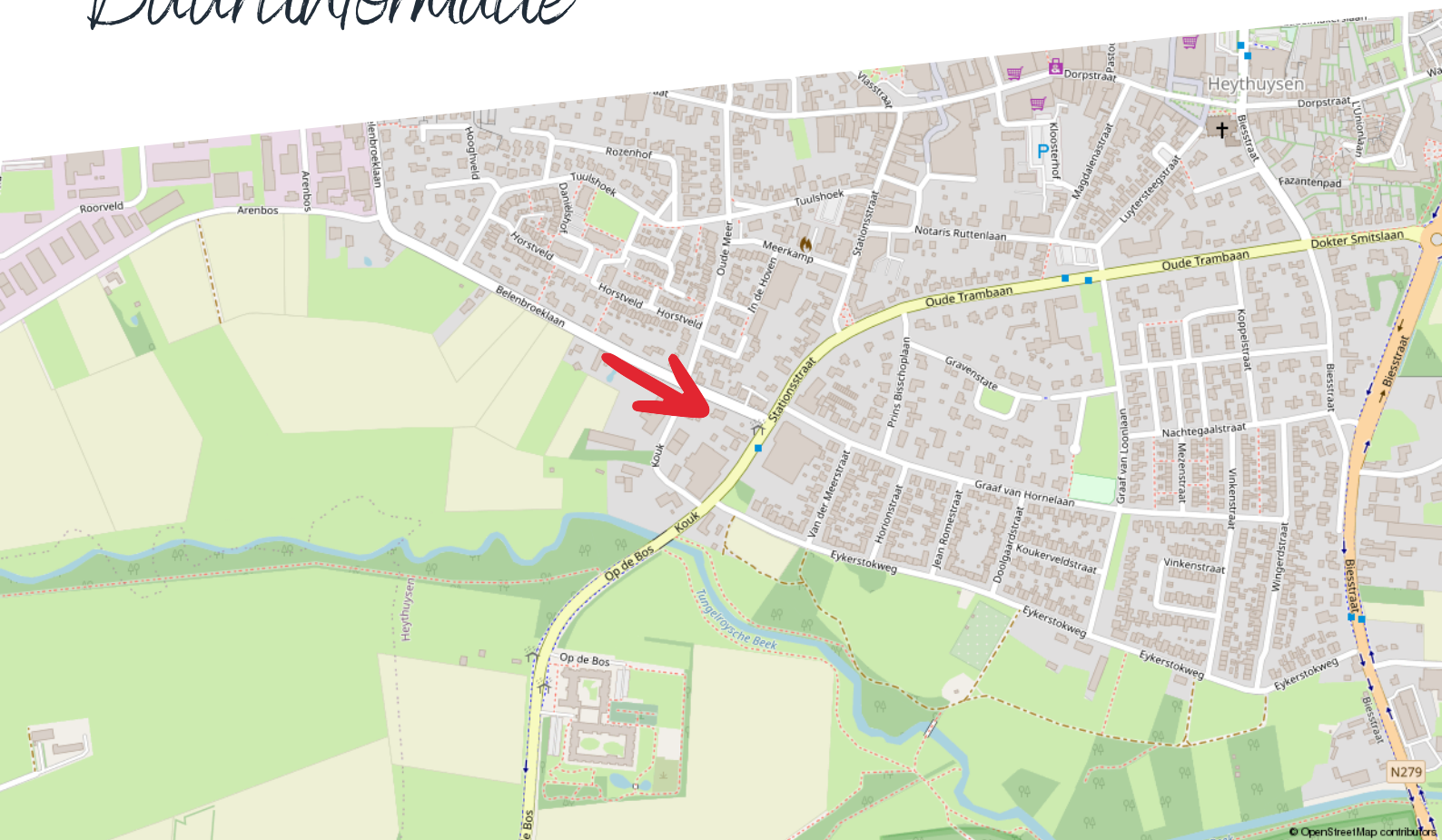






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Heythuysen



### Huishoudens



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 28%

### Koop / huur



Koop: 69%

Huur: 31%

### Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 10%

25 - 44: 19%

45 - 64: 28%

65+: 33%



49%



1,3 per huishouden



51%

Energielabel woningen

Registratienummer  
446313294

Datum registratie  
22-01-2026

Geldig tot  
15-01-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

|                |     |     |    |
|----------------|-----|-----|----|
| 1 Gevels       | +/- | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | +/- | +   | ++ |
| 3 Daken        | +/- | +   | ++ |
| 4 Vloeren      | -   | +/- | +  |
| 5 Ramen        | +/- | +   | ++ |
| 6 Buitendeuren | +/- | +   | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Belenbroeklaan 1  
6093BT Heythuysen  
BAG-ID: 1640010000000167

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 2,06  
Vloeroppervlakte 231m²

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

C.M.M.J. Keulen

### Vakbekwaamheidsnummer

77171421

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

87870258

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Belenbroeklaan 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



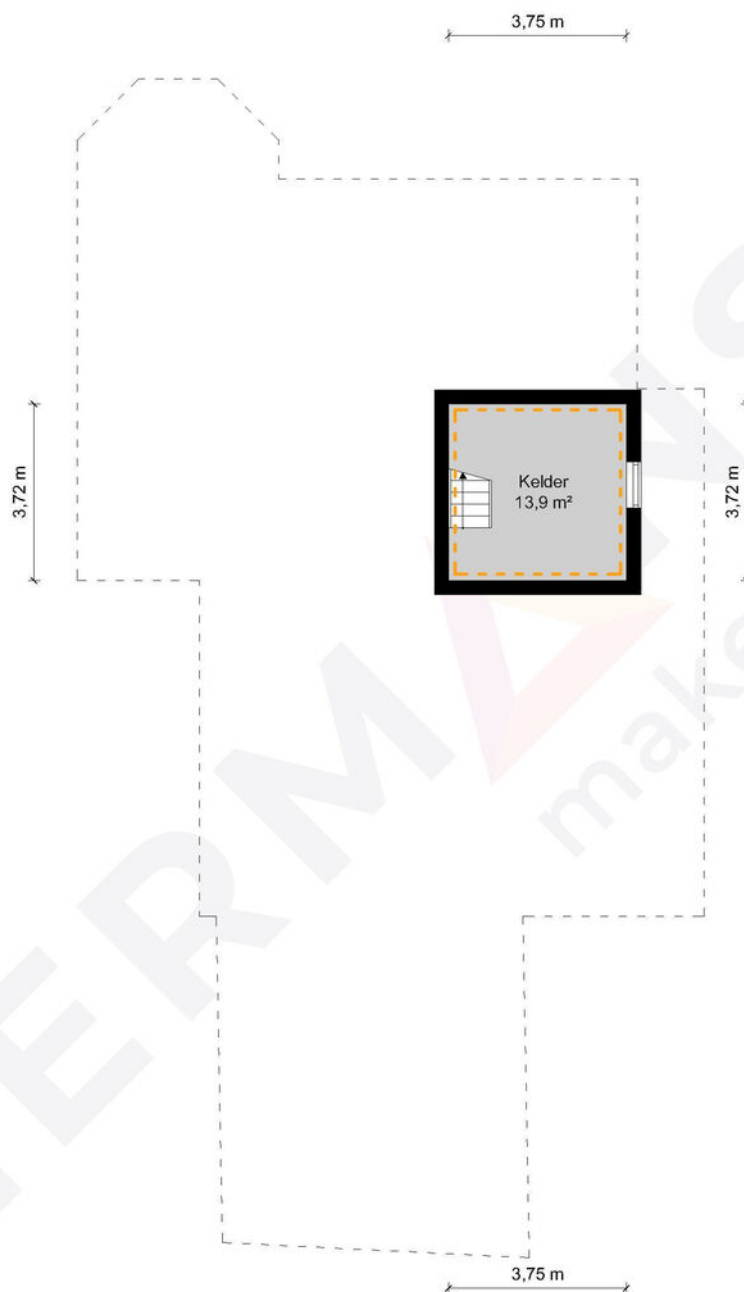
|                                                                                                                                                                                            |                                                                                        |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voortopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | <b>Schaal 1: 500</b><br><br>Kadastrale gemeente Heythuysen<br>Sectie M<br>Perceel 1021 | <b>kadaster</b><br> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegrond

## Kelder



Kelder - Belenbroeklaan 1 - 6093 BT Heythuysen

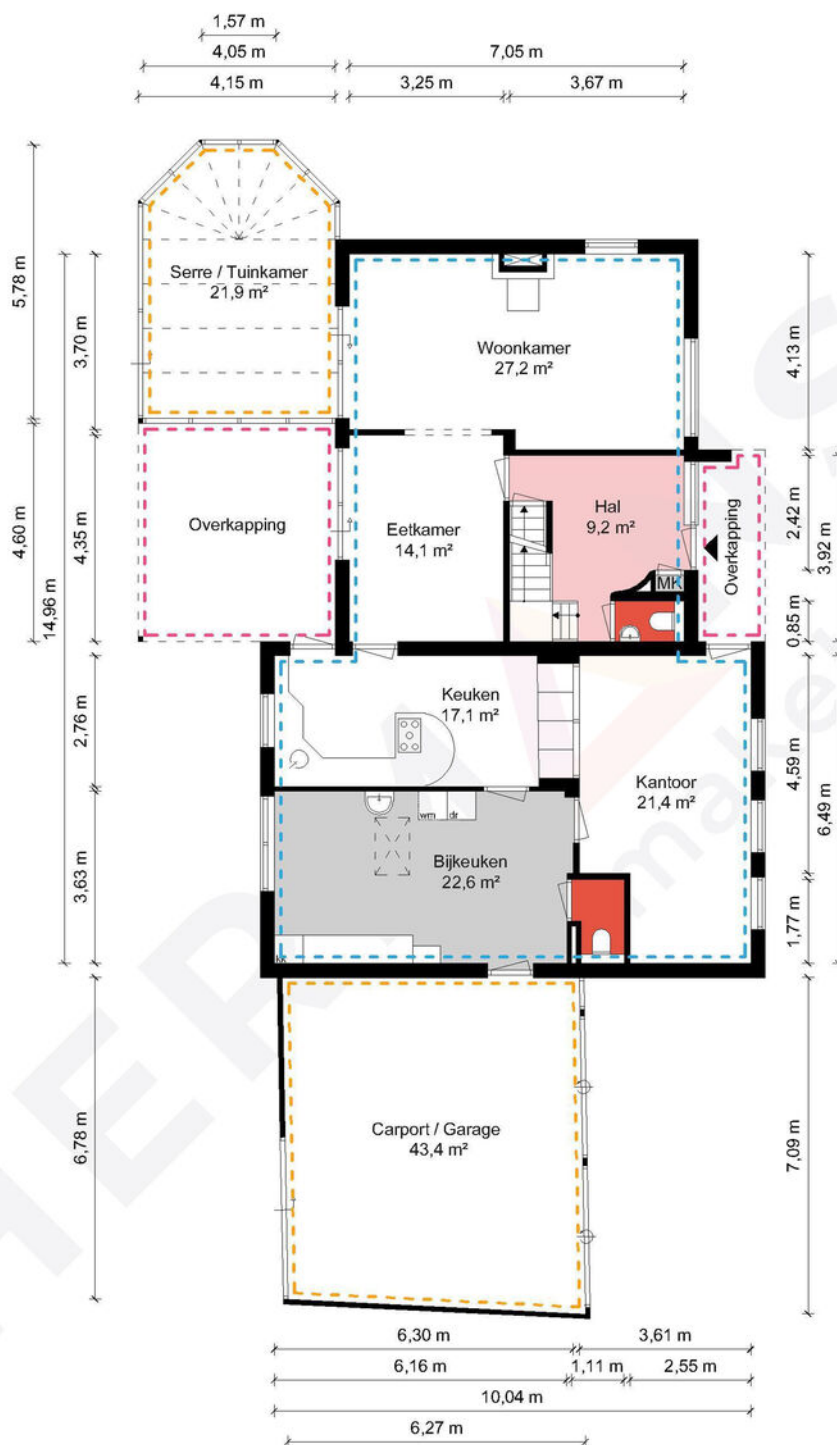
**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 183.51 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 128.68 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 30.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 67.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 1184 m <sup>3</sup>   |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Belenbroeklaan 1 - 6093 BT Heythuysen

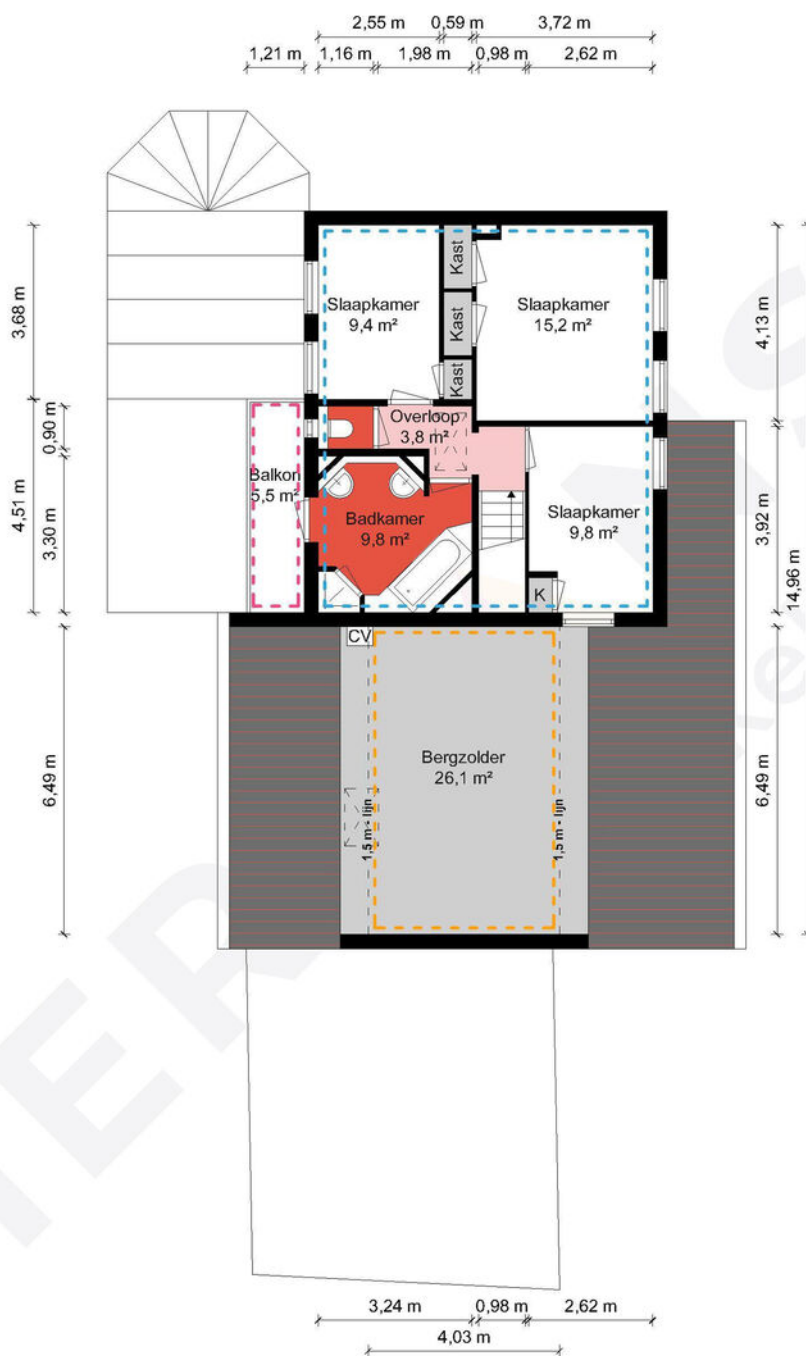
**HERMANS**  
makelaars

|                                                                 |                              |           |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 183.51 m² |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 128.68 m² |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 30.08 m²  |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 67.08 m²  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 1184 m³   |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

## Verdieping

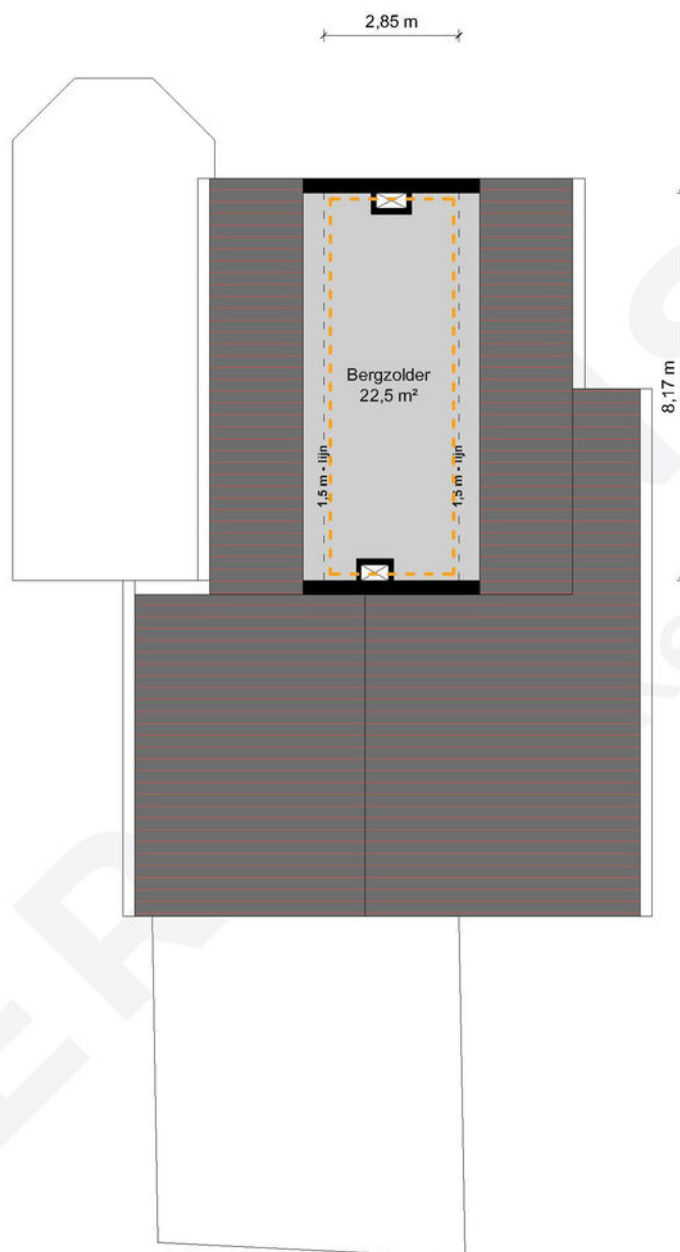


1e Verdieping - Belenbroeklaan 1 - 6093 BT Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|                                                                 |                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 183.51 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 128.68 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 30.08 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 67.08 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 1184 m <sup>3</sup>   |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

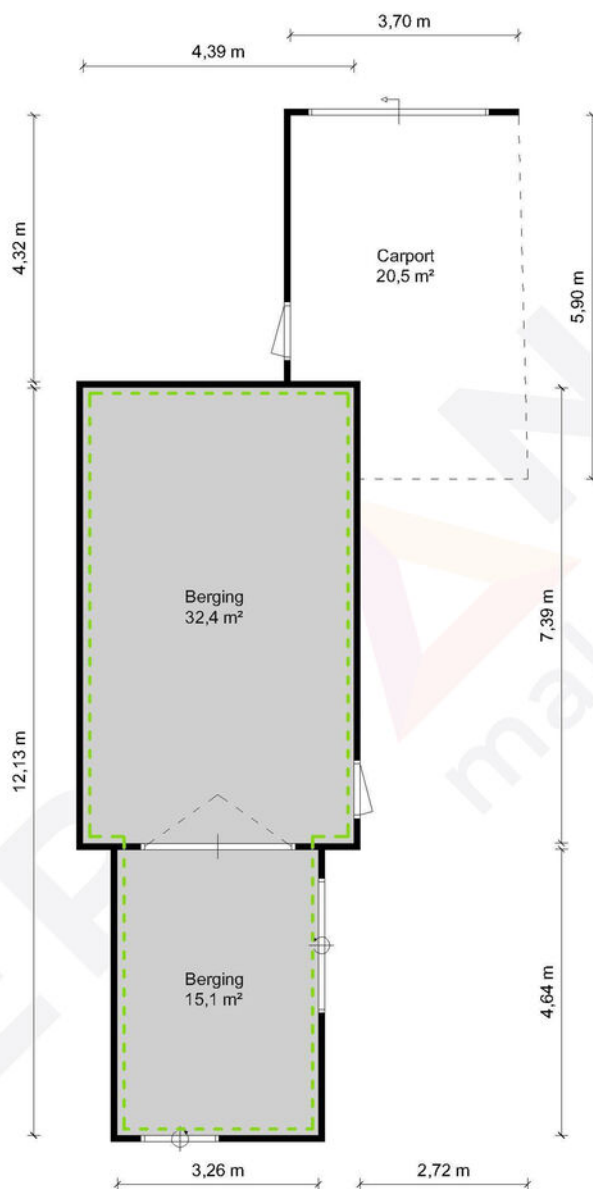


2e Verdieping - Belenbroeklaan 1 - 6093 BT Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 183.51 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 128.68 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 30.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 67.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 1184 m <sup>3</sup>   |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

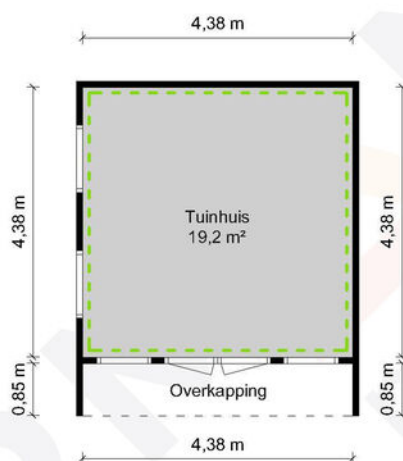


Berging - Belenbroeklaan 1 - 6093 BT Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 183.51 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 128.68 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 30.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 67.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 1184 m <sup>3</sup>   |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie



Tuinhuis - Belenbroeklaan 1 - 6093 BT Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 183.51 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 128.68 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 30.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 67.08 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 1184 m <sup>3</sup>   |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshopen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshopen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR  
code met jouw  
telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25

### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

**Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

**Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

**[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)**

**Leuk kennis te maken!**