

TE KOOP



**Eykerstokweg 42
Heythuysen**

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

**MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ**



Ben je op zoek naar een instapklare woning met een fraaie ligging?

Dan is deze gemoderniseerde, royale twee onder een kap woning jouw droomhuis!

De woning is in de loop der jaren gemoderniseerd en beschikt over een royale living met aangrenzende tuinkamer, een verscholen open keuken, een riante garage en een prachtig aangelegde achtertuin.

Op de eerste verdieping tref je twee slaapkamers, een werkkamer en een ruime luxe badkamer aan. De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Hier tref je een extra slaap/werkkamer aan met ruime dakkapel.

De woning is gelegen aan de rand van Heythuysen met vrij uitzicht op het natuurgebied "Landgoed Beijlshof" en de Tungelroyse Beek. De steden Venlo, Roermond en Weert zijn op enkele autominuten bereikbaar. Daarnaast liggen de uitvalswegen A2 en A73 in de buurt.



Vanuit de ruime lichte hal is het toilet, de meterkast, de keuken en de woonkamer bereikbaar. De eerste verdieping is middels een fraaie trap vanuit de hal te bereiken.

De meterkast is uitgerust met een 7 automaat groepenkast, aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting.

Het toilet is geheel vernieuwd in 2024 en voorzien van een zwevend closet met softclose zitting en Quick release, een Duo-fix Geberit inbouwreservoir en een design fonteintje. Drie wanden zijn afgewerkt met beton ciré, de vierde wand is betegeld en natuurlijke ventilatie is aanwezig.





De sfeervolle living is bereikbaar vanuit de hal en staat in open verbinding met de keuken. Het zitgedeelte is aan de voorzijde van de woning gelegen. Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woning gelegen met uitzicht op de prachtige tuin. De gehele vloer in de living en aangrenzende aanbouw is uitgerust met een visgraat PVC vloer die passend is bij de woning. De gehele woonkamer is voorzien van vloerverwarming (aangelegd in 2018) Zowel vanuit de zitkamer als vanuit de eetkamer is de verscholen open keuken bereikbaar.









Vanuit de keuken is de praktische voorraadkast bereikbaar. Het kruipluik is in deze voorraadkast.

De keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling en een losse kastenwand. Je treft in deze keuken een Siemens gascomfort met wokbrander aan, een Siemens afzuigkap, een Miele vaatwasser, een koelkast en een Samsung combimagnetron (2024) met wifi module. Uiteraard ontbreekt een design radiator niet in deze ruimte.





De inpandige garage is bereikbaar vanuit de aanbouw. De totale diepte van de garage is maar liefst ca.12 meter. De garage is voorzien van een elektrisch te bedienen sectionaalpoort. In de garage tref je de aansluitingen van onder andere de wasmachine en droger aan. Middels een loopdeur is de tuin vanuit de garage bereikbaar.

Vanuit de aanbouw bereik je de fraai aangelegde tuin middels twee riante schuifdeuren, waardoor de tuin een verlengde vormt van de woning. In de tuin tref je een vijver en meerdere terrassen aan. Het is lekker genieten onder het overdekte lounge terras, welk gelegen is aan de achterzijde van de tuin.







Via het fraaie trappenhuis is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, de werkkamer en de badkamer bereikbaar. De overloop is afgewerkt met een lichte laminaatvloer.



In 2023 is de badkamer geheel vernieuwd. In de badkamer tref je een kunststof ligbad, een dubbele vaste wastafel met meubel, een design radiator en een zwevend closet met Softclose zitting en Quick release alsmede een Duo-fix Geberit inbouwreservoir aan. De riante inloopdouche is voorzien van een regendouche uit het plafond en een inbouw mengkraan. Tegelvloer met elektrische vloerverwarming. De spiegel is uitgerust met spiegelverwarming en de dimbare inbouwspots zorgen voor een sfeervolle verlichting Dit alles is passend bij deze prachtige ruime badkamer.

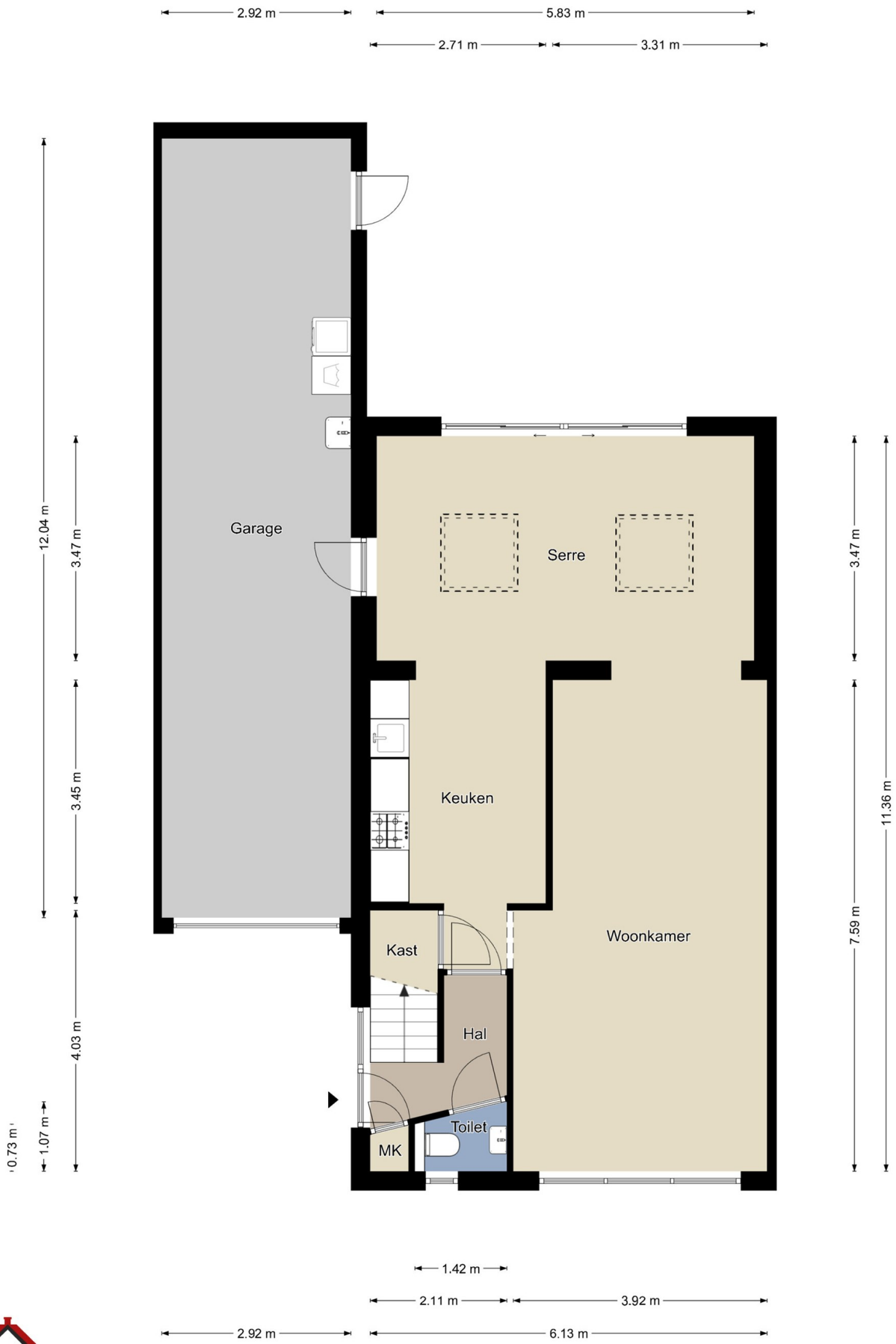


De slaapkamer gelegen aan de rechter voorzijde van de woning heeft een breedte van ca. 3,85 meter en een lengte van ca. 3 meter, groot ca. 11,5 m². Deze slaapkamer beschikt over een open kledingkast. De slaapkamer gelegen aan de rechter achterzijde van de woning en heeft een breedte van ca. 3,30 meter en een lengte van ca. 2,75 meter, groot ca. 9 m².



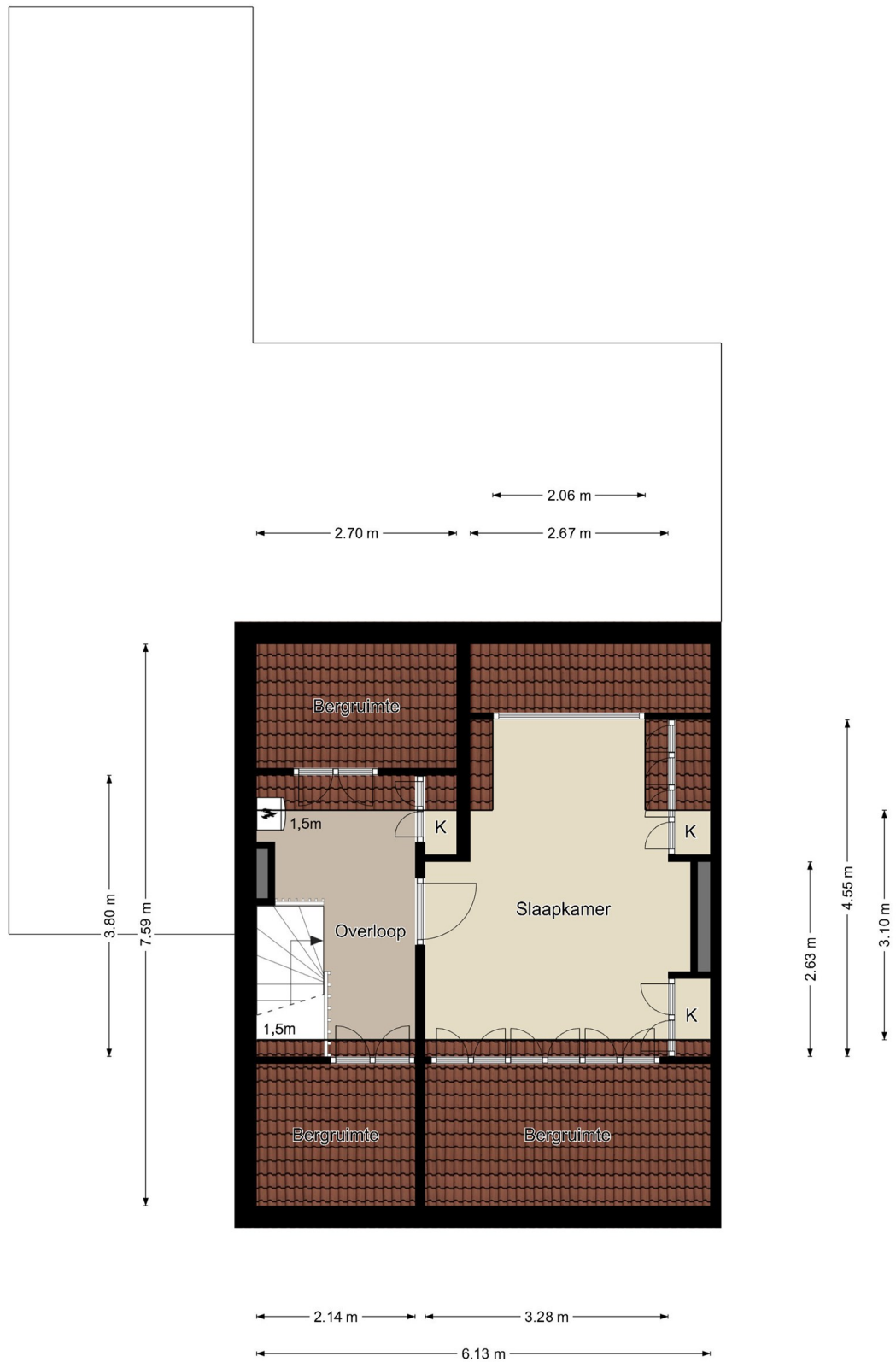
De derde kamer is gelegen aan de linker voorzijde van de woning en ingericht als kantoor. Vanuit deze kamer is de tweede verdieping middels een vaste trap bereikbaar.

Op de tweede verdieping tref je de Cv-ketel en diverse opbergruimte aan. De gesloten riante extra slaap/werkkamer heeft een breedte van ca. 3,30 meter en een lengte van ca. 3,10 meter, groot ca. 10 m². Deze kamer is voorzien van een ruime dakkapel. In deze ruimte tref je twee inbouwkasten aan. De knieschotten zijn afgewerkt en beschikken over voldoende opbergruimte.





Eerste verdieping



Tweede verdieping



LIGGING WONING

- Bouwjaar: 1970
- Isolatie: dak, vloer en muren
- Energielabel: B
- Beglazing: dubbele beglazing
- Kozijnen: grotendeels kunststof
- Rolluiken: grotendeels
- Cv-ketel: combi ketel Nefit, bouwjaar 2023
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 139 m²
- Overige inpandigde ruimte: 35 m²
- Inhoud woning: 590 m³
- Totale oppervlakte: 335 m²

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	772279238	20-10-2025	16-10-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+ + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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	Opnamedetails	
Adres Eykerstokweg 42 6093AW Heythuysen BAG-ID: 164001000000704	Naam Renate Keulen	Vakbekwaamheidsnummer 58903
Detailaanduiding	Bouwjaar 1970 Compactheid 1,85 Vloeroppervlakte 141m ²	Certificaathouder EP Certificatie B.V. Inschrijfnummer EPG2020-54 KvK-nummer 87870258 Certificerende instelling EPG-Certificering
Woningtype Twee-onder-één kap	Soort opname Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. 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.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

