

Thuis bij jou in de buurt



**HOUTMORTELSSTRAAT 23**

THORN

Vraagprijs € 319.000 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.

## Hermans Makelaars

**Thuis en aan 't werk bij jou in de buurt!**

### 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](http://www.hermansmakelaars.nl)

# Hi! Ik ben Nicole



***Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.***

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al meer dan 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren

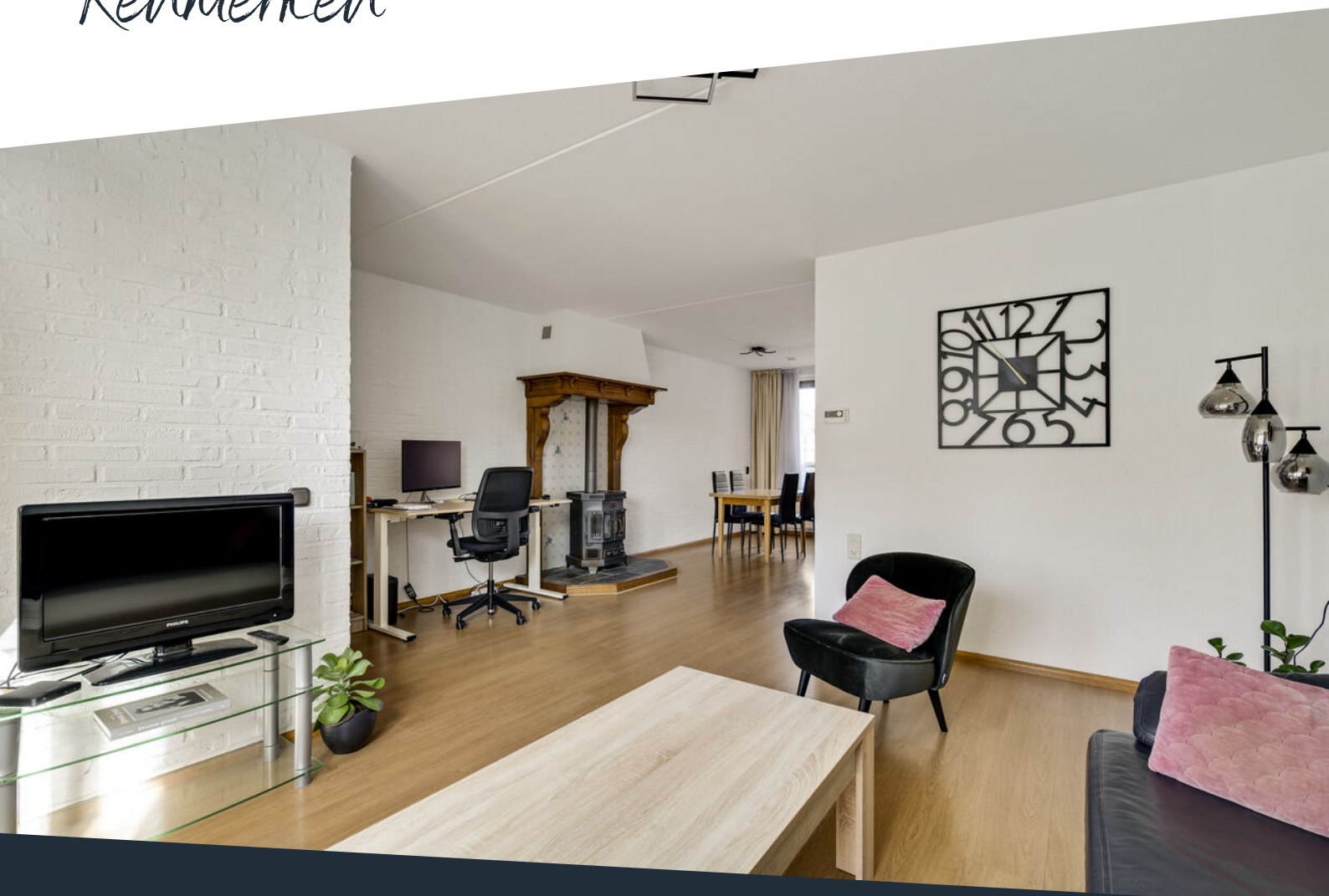


Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Warmwater</b>	Combiketel, close-in boiler keuken eigendom
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Verwarming</b>	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2008
<b>Bouwjaar</b>	1985	<b>Isolatie</b>	Dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel- en HR++ glas
<b>Perceel</b>	± 191 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	B
<b>Inhoud</b>	± 368 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
<b>Woonoppervlakte</b>	± 99 m <sup>2</sup>	<b>Duurzaamheid</b>	4 zonnepanelen (2025)
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers		

# omschrijving

**Ruimte, licht en een praktische indeling komen in deze twee-onder-een-kapwoning mooi samen. Zodra je binnenstapt, merk je dat de woning logisch is opgebouwd en prettig aanvoelt. De doorzon woonkamer zorgt voor een fijne leefruimte met veel daglicht. De keuken en bijkeuken sluiten hier goed op aan, waardoor het geheel praktisch is in het dagelijks gebruik.**

**Wat deze woning extra interessant maakt, is de combinatie van een goede basis en recente verbeteringen, met daarnaast nog ruimte om het geheel verder naar eigen smaak af te werken. De keuken is in 2023 vernieuwd en vormt daarmee al een modern en functioneel onderdeel van de woning. Ook op het gebied van duurzaamheid is er een stap gezet met de plaatsing van 4 zonnepanelen in 2025 en de HR++ beglazing in 2024. Met drie slaapkamers, een bergzolder en een ruime garage met vliering is er bovendien voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Buiten biedt de tuin volop kansen om een fijne plek te creëren waar je kunt ontspannen of juist actief bezig bent. De ligging maakt het geheel compleet: rustig wonen in een prettige woonomgeving, met het centrum van Thorn, voorzieningen en natuur op korte afstand.**

## **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast. De hal is afgewerkt met een tegelvloer en biedt toegang tot de woonkamer met laminaatvloer. Vanuit hier stap je direct de woonkamer (ca. 31,0 m<sup>2</sup>) in. Deze ruimte is ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De indeling biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Daarnaast zorgt de aanwezige houtkachel voor extra sfeer en warmte.

De keuken (ca. 5,1 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde en is in 2023 vernieuwd. De praktische L-opstelling is voorzien van een koelkast, combioven, inductiekookplaat, afzuigkap, een kunststoffen werkblad en voldoende kastruimte. Een elektrische close-in boiler zorgt in deze keuken voor extra gemak. Vanuit de keuken is er direct contact met woonkamer en toegang tot de bijkeuken.

Achter de keuken ligt de bijkeuken (ca. 9,0 m<sup>2</sup>). Dit is een verrassend ruime en functionele ruimte met aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte. Ook is hier een achterdeur aanwezig, waardoor je eenvoudig naar de tuin loopt. Ideaal voor dagelijks gebruik.

Via een portaal, toegankelijk vanuit de woonkamer, bereik je de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

# Omschrijving

## Eerste verdieping

De overloop (ca. 4,1 m<sup>2</sup>) biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische muurkast, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld linnengoed of andere spullen die je graag uit het zicht houdt. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer (ca. 4,6 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld, functioneel ingericht en voorzien van een ligbad met douchecombinatie en een wastafel met wastafelmeubel.

Slaapkamer 1 (ca. 12,2 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 2 (ca. 11,7 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 7,2 m<sup>2</sup>).

## Bergzolder

Via een vlizotrap is de zolder (ca. 13,4 m<sup>2</sup>) toegankelijk. Deze verdieping biedt extra bergruimte en hier is tevens de cv-ketel gesitueerd.

## Tuin

De tuin is bereikbaar vanuit zowel de bijkuchen als middels een eigen achterom. De basis is onderhoudsvriendelijk en biedt voldoende ruimte om het geheel naar eigen wens in te richten. Denk aan een terras, groenvoorziening of speelruimte. Door de ligging is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden.

## Garage

De vrijstaande garage (ca. 17,5 m<sup>2</sup>) is een waardevolle toevoeging. Geschikt voor het stallen van een auto, fietsen of het inrichten als hobbyruimte. Extra handig is de vliering (ca. 3,9 m<sup>2</sup>), die zorgt voor aanvullende opbergruimte.

## Bijzonderheden

- Keuken vernieuwd in 2023 en voorzien van inbouwapparatuur;
- Voorzien van 4 zonnepanelen (2025);
- De woning is geheel voorzien van rolluiken;
- Vrijstaande garage met vliering;
- Staat rookkanaal en houtkachel is onbekend;
- Rustige ligging op korte afstand van de dorpskern in Thorn, natuurgebieden en uitvalswegen.

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon









**Ruime en lichte  
woonkamer met  
houtkachel en  
volop plek voor  
een zit- en  
eethoek, in  
verbinding met de  
keuken.**













**Onderhoudsvriendelijke tuin met volop mogelijkheden!**

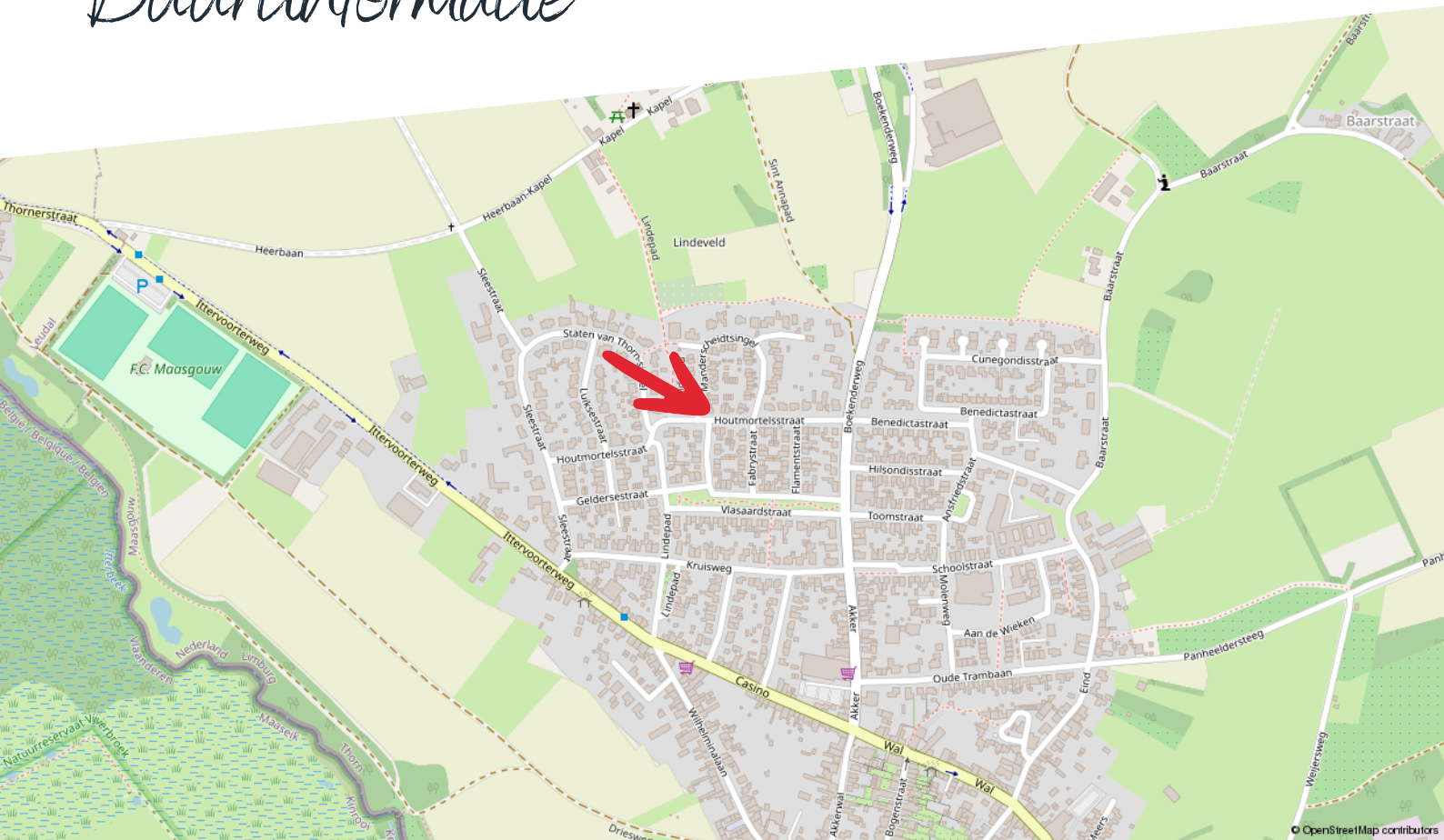






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Weert / Boshoven-Vraker



### Huishoudens



- Eenpersoons: 38%
- Zonder kinderen: 31%
- Met kinderen: 30%

### Koop / huur



- Koop: 69%
- Huur: 31%

### Leeftijd



- 0 - 14: 12%
- 15 - 24: 9%
- 25 - 44: 20%
- 45 - 64: 28%
- 65+: 32%



50%



1,3 per huishouden



50%

Energielabel woningen

Registratienummer  
986100304

Datum registratie  
06-03-2025

Geldig tot  
05-03-2035

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# B



### Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1620 Wp	

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



9,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Houtmortelstraat 23  
6017CM Thorn

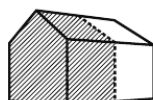
BAG-ID: 1641010001111626

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1985  
Compactheid 1,98  
Vloeroppervlakte 110m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Twee-onder-één kap



### Opnamedetails

#### Naam

E.J.S. Lafranca

#### Examnummer

55151719

#### Certificaathouder

Enven B.V.

#### Inschrijfnummer

SKGIKOB 012505

#### KvK-nummer

80623581

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### 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

Houtmortelstraat 23

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



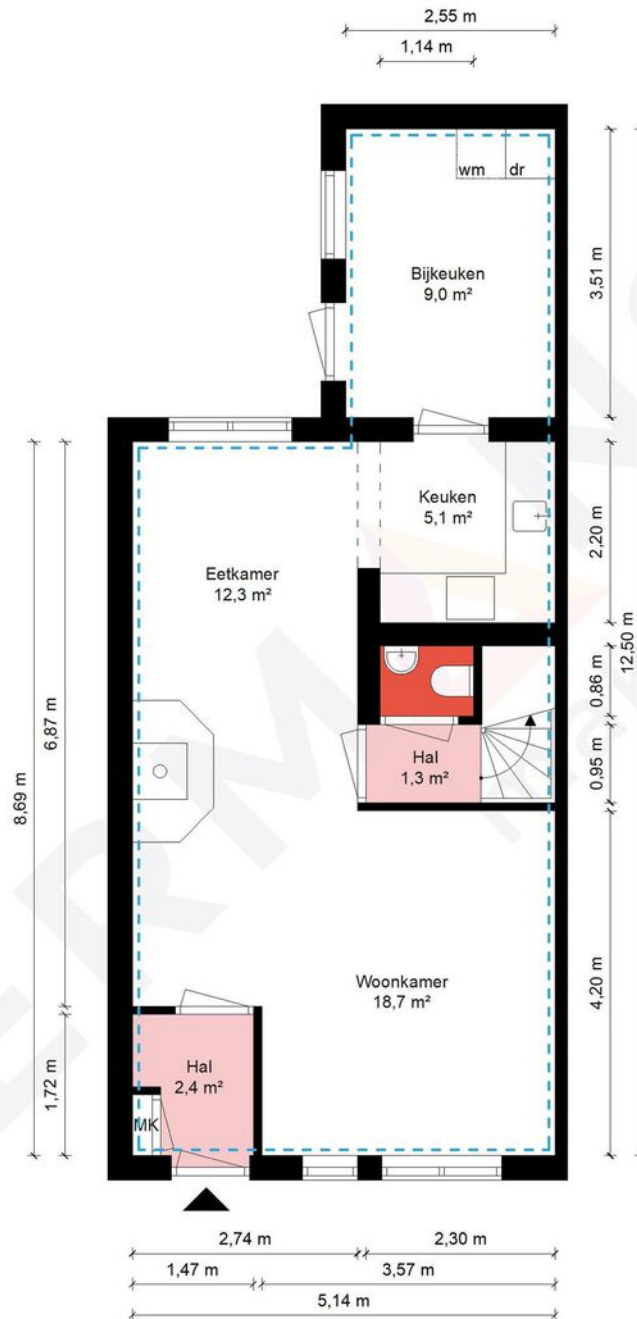
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Thorn</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4072</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
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

## Begane grond



### Begane grond - Houtmortelsstraat 23 - 6017 CM Thorn

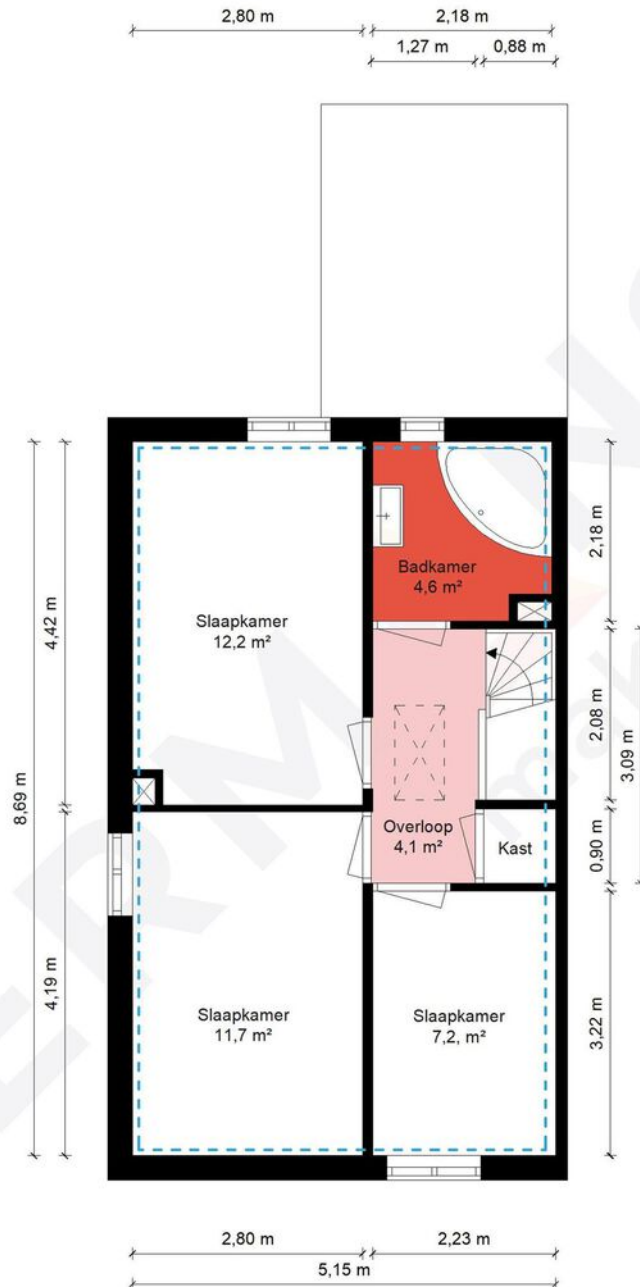
**HERMANS**  
makelaars

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.03 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	Overige Inpandige Ruimte	13.42 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe Bergruimte	21.34 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Bruto Inhoud	368 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

## Verdieping

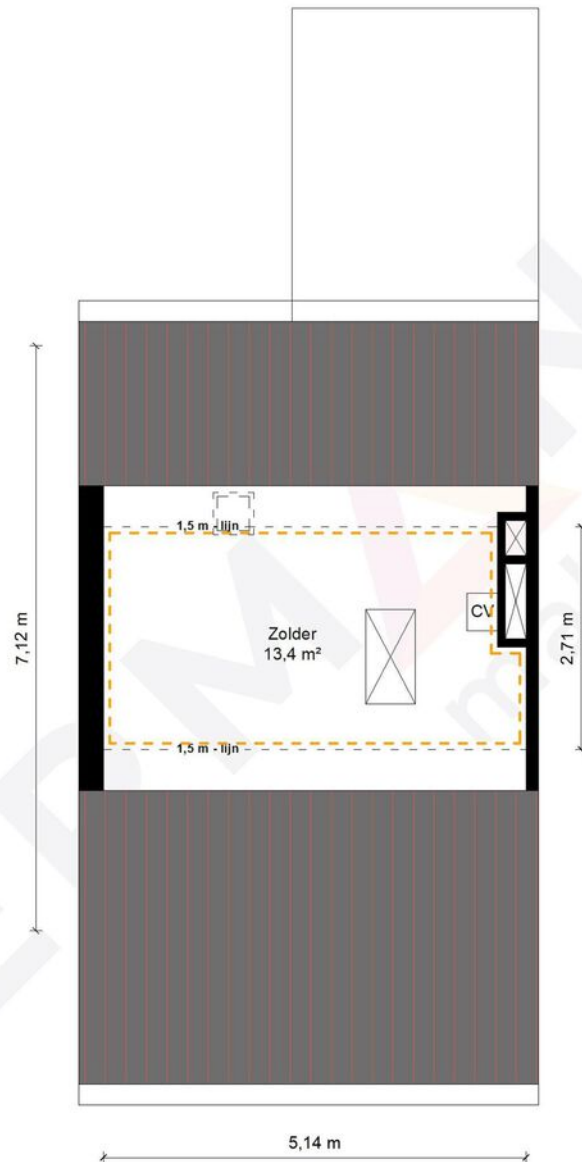


### 1e Verdieping - Houtmortelsstraat 23 - 6017 CM Thorn

**HERMANS**  
makelaars

<span style="color: blue;">□</span> Gebruiksoppervlakte Wonen	99.03 m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">□</span> Overige Inpandige Ruimte	13.42 m <sup>2</sup>
<span style="color: pink;">□</span> Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">□</span> Externe Bergruimte	21.34 m <sup>2</sup>
<span style="color: grey;">▣</span> Bruto Inhoud	368 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 - Houtmortelsstraat 23 - 6017 CM Thorn

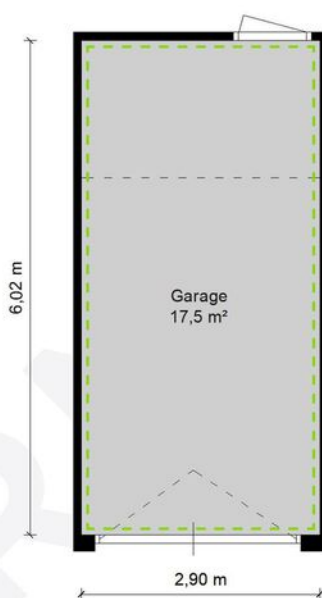
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.03 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.42 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	21.34 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	368 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

Garage



Garage BG - Houtmortelsstraat 23 - 6017 CM Thorn

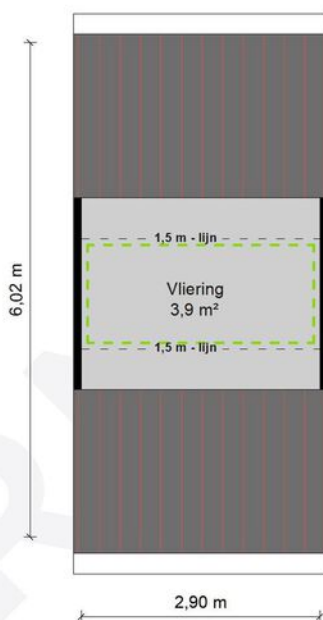
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.03 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.42 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	21.34 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	368 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

## Garage - vloering



Garage 1eV - Houtmortelsstraat 23 - 6017 CM Thorn

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.03 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.42 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	21.34 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	368 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.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: 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.

## **Toelichting funderingsrisico's**

Funderingsrisico is een belangrijk onderdeel bij de aan- en verkoop van woningen. Het duidt op de kans dat de fundering van een huis verzakt of schade vertoont. Vanaf 1 april 2026 gelden aangescherpte regels waarbij taxateurs verplicht zijn het funderingsrisico op te nemen in het taxatierapport. Wij maken als NVM-makelaar en taxateur gebruik van data uit de FunderMaps-database van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Dit rapport geeft een risicoklasse van A tot en met E, waarbij klasse A staat voor een zeer laag risico en klasse E voor een zeer hoog risico. In dat laatste geval is nader onderzoek nodig.

**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!**