

TE KOOP

Brouwerslaan 17

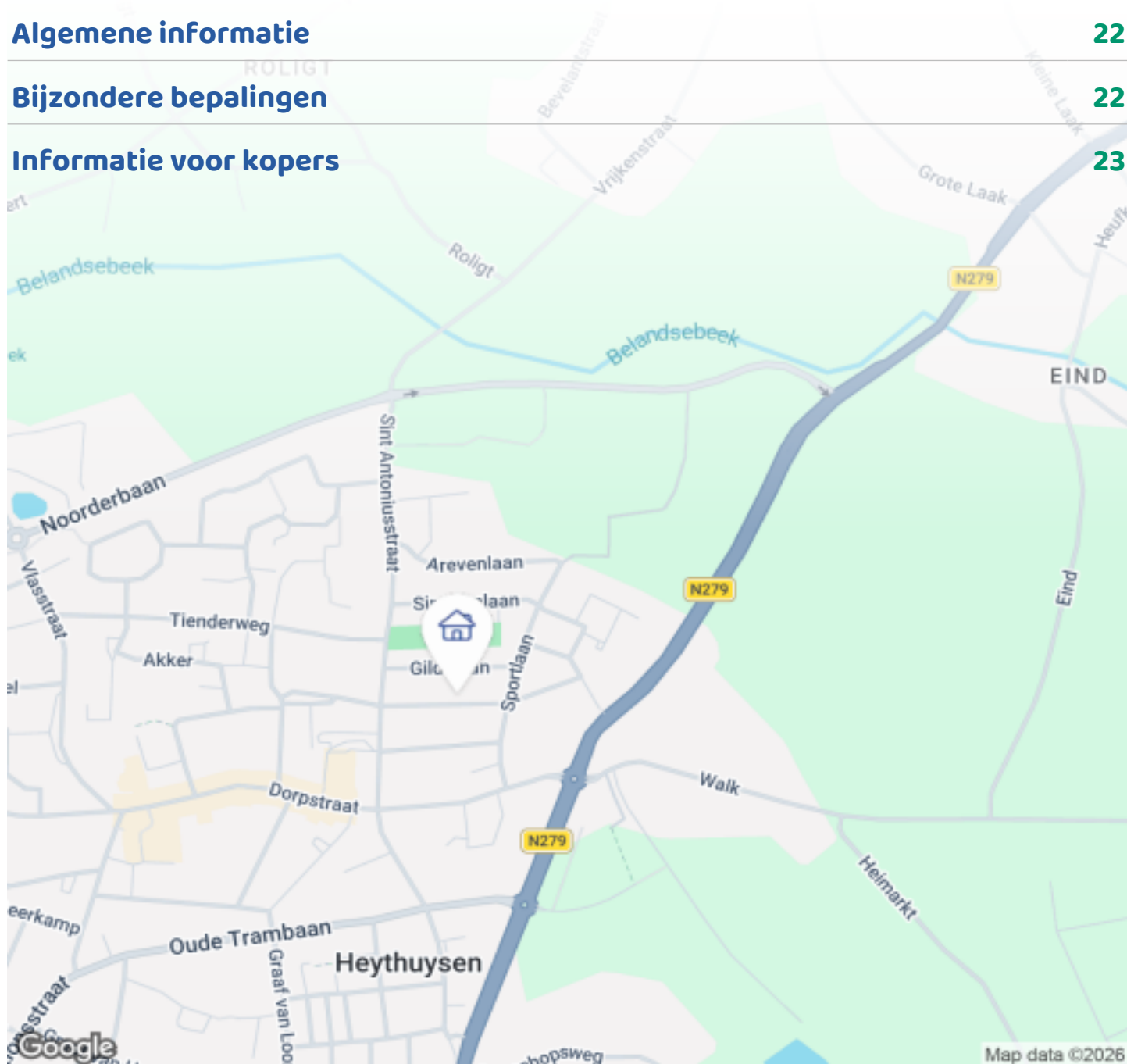
Heythuysen



Vraagprijs
€ 450.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Brouwerslaan 17, Heythuysen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze goed onderhouden ruime, instapklare en energiezuinige twee onder een kap woning is gelegen in het centrum van Heythuysen op een geliefde locatie, met alle voorzieningen.

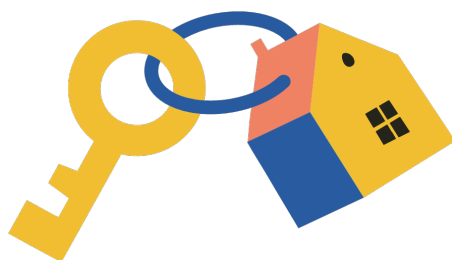
De woning met carport, uitgebouwde keuken en bijkeuken is gelegen op loopafstand van de dorpskern. Op de verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers aanwezig en er is naast de woonkamer een royale eetkamer en een grote provisieruimte, aparte bijkeuken en pantry aanwezig.

Begane grond

Hal/entree met geïsoleerde voordeur en betegelde vloer.

Hier is ook de meterkast (2025), voorbereid voor een elektrische auto, met 12 groepen.

De toiletruimte is tot plafondhoogte betegeld en uitgerust met een zwevend closet en design fonteintje van Keramag.



Woningbrochure: Brouwerslaan 17, Heythuysen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de vloer van de woonkamer is een onderhoudsvriendelijke luxe antracietkleurige siergrind vloer aangebracht.

Deze woonkamer aan de voorzijde is afgescheiden van de L-vormige eetkamer aan de achterzijde door middel van een sierboog. In de keuken is een tegelvloer aanwezig.

De keukenopstelling heeft extra veel lichtinval door de U-vormige opstelling in het uitgebouwde gedeelte, met uitzicht op de tuin.

Deze keuken is uitgerust met nieuwe apparatuur, een koelkast, vaatwasser (2025), Samsung smart combi-oven (2025) en inductie kookplaat met een schuine afzuigkap, close-in boiler, met 8 inbouw spots en 1 ½ spoelbak met Grohe kraan.

De royale aparte provisieruimte biedt alle plaats om uw voorraad op de bergen.

Via de eetkamer kunt u naar de naastgelegen bijkeuken met lichtkoepel en met vloerverwarming. Hier zijn aansluitingen voor wasautomaat en droger. Ook het keukenblok uit 2025, met rvs-spoelbak met eengreeps mengkraan, in deze ruimte is zeer praktisch.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de pantry en de achtertuin via de overkapping.

De pantry is voorzien van verwarming, water en een elektrische sectionaal poort met afstandsbediening, ideaal voor het opbergen van proviand of als hobbyruimte.

Eerste verdieping

Via een trap in de woonkamer betreedt u de afsluitbare eerste verdieping.

Hier zijn maar liefst 4 slaapkamers aanwezig.

De slaapkamers zijn allemaal voorzien van stucwerk en laminaatvloer, kunststof kozijnen, met draai/kiepstand en horren.

De badkamer is voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel met badkamermeubel (Grohe), en spiegelwand, design radiator, 6 inbouw spots en een zwevend closet Sphinx.

Zolderverdieping

Via een vlizotrap is de royale en goed begaanbare en geïsoleerde ruime bergzolder afgewerkt met vinyl zeil en met stahoogte te betreden.

Hier bevindt zich de technische ruimte met opstelling van de mechanische afzuigingen en de Cv-combiketel.

Buitengedeelte

De ruime achtertuin is keurig aangelegd met royale terrassen, zonneterras, gazon en borders met tuinverlichting en een overkapping.

In de zomer is er veel privacy door de bomen.

U heeft een eigen achterom via de afsluitbare poort die uitkomt via carport naar het loggia terras.

In de achtertuin is een royale overkapping met spots van 16 m2 aangebracht in 2025.

Tevens is er een waterput aanwezig met sproeiers.

Op de dubbele oprit kunnen royaal 4 auto's geparkeerd worden.

Bijzonderheden

- Eigen achterom via afsluitbare poort via de carport.
- De woonkamer en de eetkamer zijn samen 50 m2 groot.
- 4 slaapkamers op de verdieping aanwezig.
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR++ beglazing en overal inzet horren.
- Gewilde locatie, fijne buurt en op loopafstand van de kern van Heythuysen.

Omgeving

Heythuysen is een gezellig kerkdorp in de gemeente Leudal met ca. 6.600 inwoners.

Heythuysen vervult een centrumfunctie voor de omliggende dorpen.

Het bruisende dorp kent alle denkbare voorzieningen, winkels, scholen en sportfaciliteiten.

Zo is er een ruim winkelaanbod, maar u kunt hier ook terecht voor een leuk restaurantje of lunchroom!

In de directe omgeving kunt u heerlijk recreëren, zoals Thorn of natuurgebied leudal.

Verder ook centraal gelegen ten opzichte van Weert en de snelweg naar Eindhoven.

FOTO'S



Woningbrochure: Brouwerslaan 17, Heythuysen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



Woningbrochure: Brouwerslaan 17, Heythuysen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

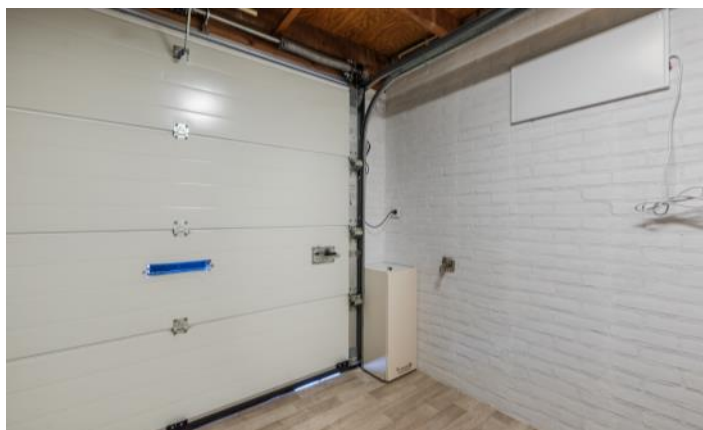




FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Brouwerslaan 17, Heythuysen

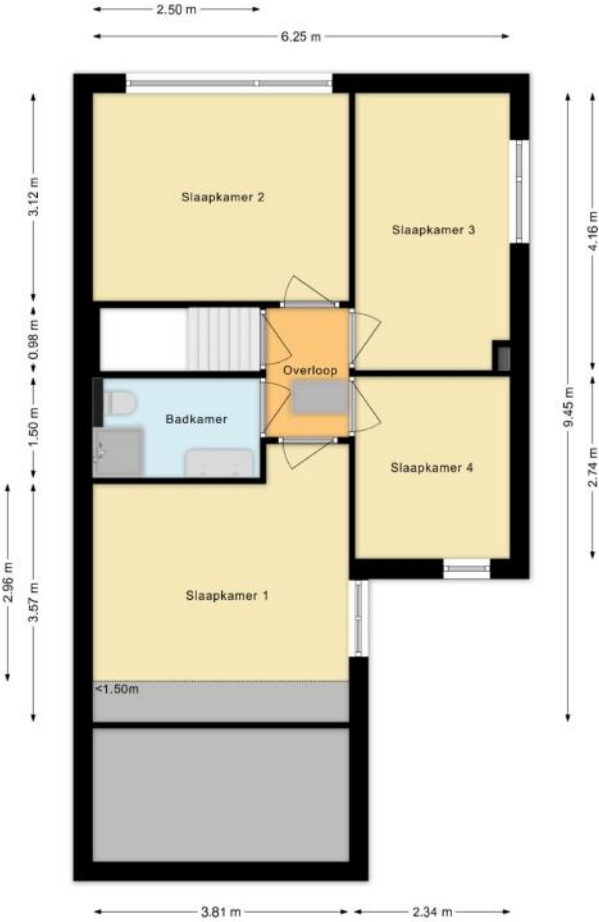
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



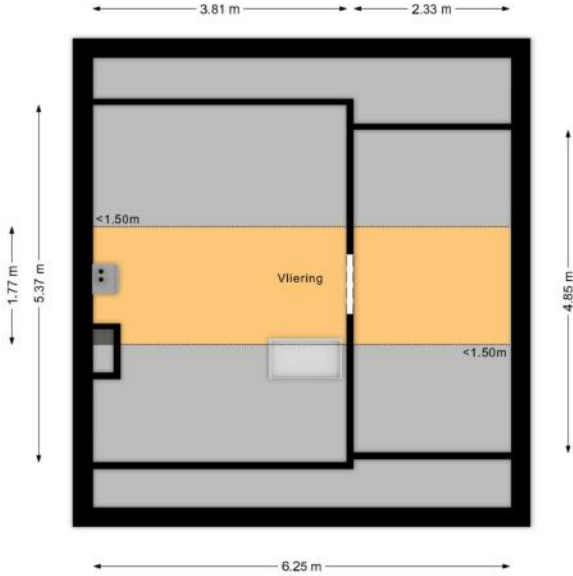
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	360 m ²
Inhoud	528 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	127 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	33 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	143 m² (11m diep en 13m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Carport
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Heythuysen C 3674

Oppervlakte	360 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

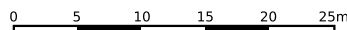
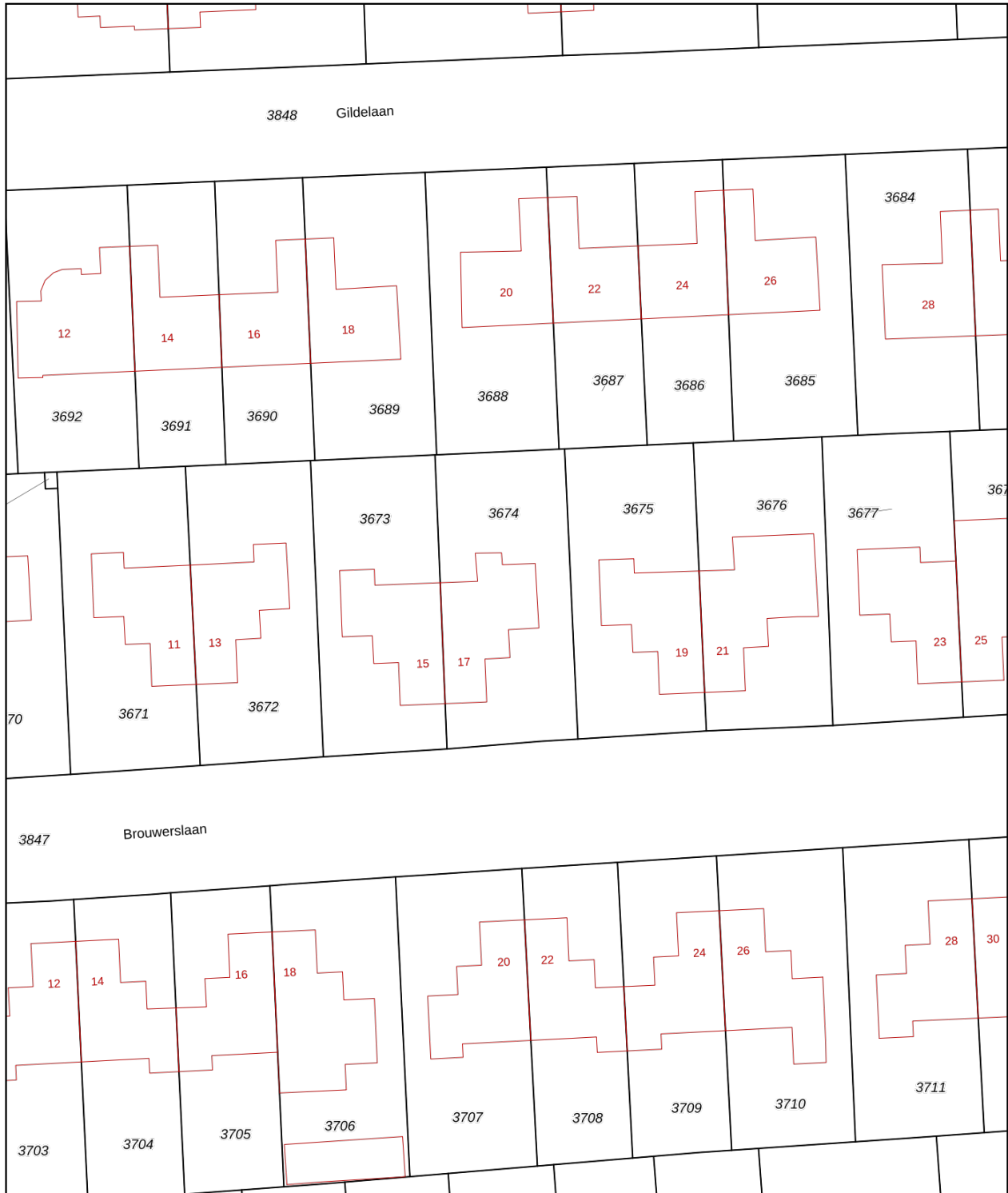
Overige zaken die achter blijven:


- Tuin verlichting
- Droogmolen met voet
- Haspel met slang
- Touch schakelaars
- Afstandsbedieningen
- Medicijn kastje
- Spiegels
- Kapstok
- Deurstoppers
- Tuinsproeiers
- Grondkabel Wall box
- Reserve huis onderdelen

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heythuysen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3674</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.