



Noord-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Meijelseweg 4

*Heibloem*

BUITEN  
STATE  
makelaars







## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Heibloem. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Bart van den Berg  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+31(0)6 53 54 86 52

[bvandenberga@aelmans.com](mailto:bvandenberga@aelmans.com)





**Adres:**

- Meijelseweg 4, 6089 ND

*Heibloem*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 665.000,--
- **Bouwjaar:** 1917
- **Woonoppervlakte:** 151 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** 42 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 1.939 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 562 m<sup>3</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** A+
- **Verwarming:** c.v., warmtepomp, gedeeltelijk vloerverwarming
- **Isolatie:** dak-,vloer en muurisolatie. HR++ glas

**Overig:**

Airconditioning  
Multifuntioneel bijgebouw

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*



# Unieke kans

Aan de rand van het landelijke Heibloem ligt deze karakteristieke, geheel verbouwde woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw op een royaal perceel van maar liefst 1.939m²!

Deze sfeervolle woning, oorspronkelijk gebouwd in 1917, ademt karakter en met een woonoppervlakte van circa 151 m² is er volop ruimte voor gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van landelijk wonen.

De absolute meerwaarde van het object is het ruime, vrijstaande bijgebouw. Het gebouw omvat momenteel een tweede woning van circa 94m² welke uitermate geschikt is voor mantelzorg of B&B!

Per 1 juli 2026 is permanente bewoning van het bijgebouw wettelijk toegestaan.

Aan de voorzijde van het gebouw is een ruime garage/werkplaats met eigen toiletruimte, ideaal voor een ZZP-ers of hobbyisten.

De royale tuin rondom de woning is een waar paradijs voor tuinliefhebbers. Of je nu droomt van een moestuin, een speelweide voor kinderen, het houden van hobbydieren of simpelweg wilt genieten van de rust en het groen: hier kan het allemaal.

De combinatie van wonen, het multifunctioneel bijgebouw, de vrijheid en de privacy maken deze locatie werkelijk uniek.

Bijzondere kenmerken:

- de woning heeft energielabel A+;
- de woning is recent van buiten geschilderd;
- de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- zowel de woning als het bijgebouw hebben een recente hybride warmtepomp;
- de woning (4) en het bijgebouw (2) hebben airco-installatie;
- het bijgebouw heeft een eigen gas- en elektra-aansluiting.

## De indeling

# Begane grond

Via de voordeur bereik je de ruime hal/entree van de woning. Deze geeft toegang tot het kantoor / de slaapkamer, de toiletruimte (badkamer) en de woonkamer. Tevens bevindt zich hier de meterkast en de trap naar de verdieping. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet, een urinoir en een wastafel. Tevens is er een douche aanwezig waardoor de woning ook levensloopbestendig is. De ruime woonkamer is verdeeld in een woon- en een eetgedeelte en is voorzien van een fraaie houten vloer en een houtkachel (ter overname). De ruimte heeft veel lichtinval door de grote ramen. Vanuit de woonkamer is de terrasoverkapping bereikbaar.

De half-open keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en heeft 2 rechte aanrechtbladen en een barretje. De keuken is voorzien van een Boretti fornuis met dubbele oven, koelkast, afzuigkap, magnetron en een vaatwasser.

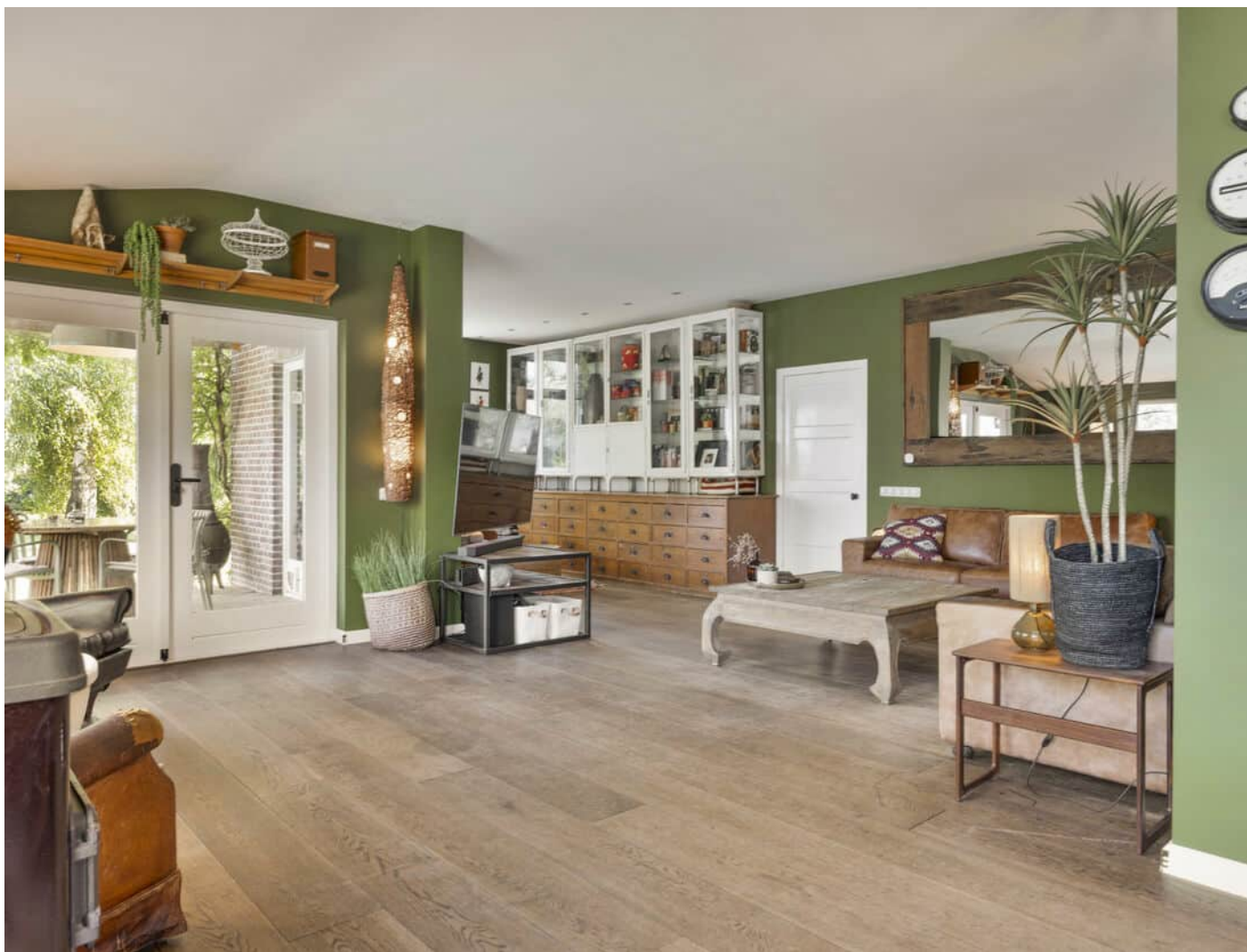
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, waar zich de witgoedaansluitingen, grote 2e koelkast, een grote vriezer, en de c.v. installatie bevinden. Tevens is vanuit hier de oprit bereikbaar.

































## De indeling

# Verdieping

In de hal/entree bevindt zich de trap naar de verdieping.

Vanuit hier bereik je de overloop welke toegang geeft tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is voorzien van een heuse badstee met ligbad, een douchekapel, toilet en wastafel.

De slaapkamers zijn allen voorzien van een houten vloer en van dakkapellen.

De 2 grote slaapkamers zijn voorzien van arico.







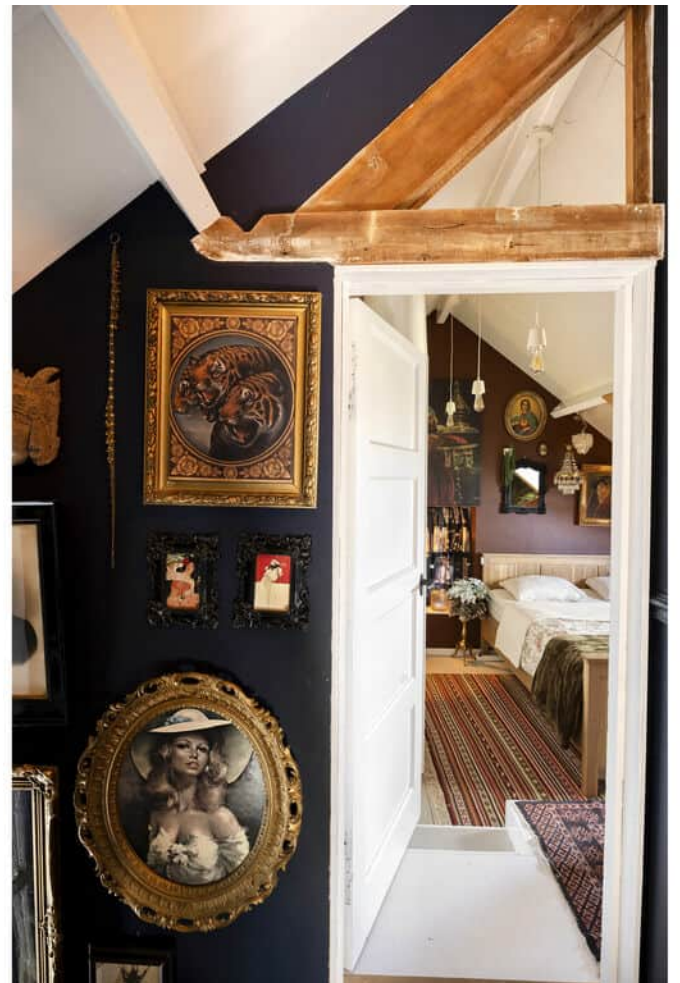














# Multifunctioneel bijgebouw

Dit vrijstaande gebouw dateert van 2015 en is geschikt voor meerdere doeleinden, zoals generatiewonen, beroep aan huis, B&B of bedrijfsgebouw.

Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde een garage, welke bereikbaar is middels dubbele deuren. Tevens bevindt zich hier een toiletruimte en de trap naar de verdieping.

Boven de garage/werkplaats is een atelierruimte gelegen welke uiteraard ook als slaapkamer of bijvoorbeeld thuiswerkplek, kantoor of hobbyruimte dienst kan doen.

Aan de achterzijde tref je een zeer volledige tweede woning aan. Deze heeft een woonkamer, open keuken en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de verdieping.

De werkplaats is voorzien van vloerverwarming. De rest van het gebouw heeft centrale verwarming middels een hybride opstelling (2026).















## De indeling

# Tuin

De tuin is rondom de woning gelegen en bestaat uit gazon en een diversiteit aan bomen, struiken en planten.

De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie (helder water) met pomp en meerdere aansluitingen door de tuin.

In de tuin bevindt zich een vrijstaande schuur (2 zeecontainers met gevelbekleding) van ca. 56 m<sup>2</sup>, welke bestaat uit 2 royale bergruimtes.











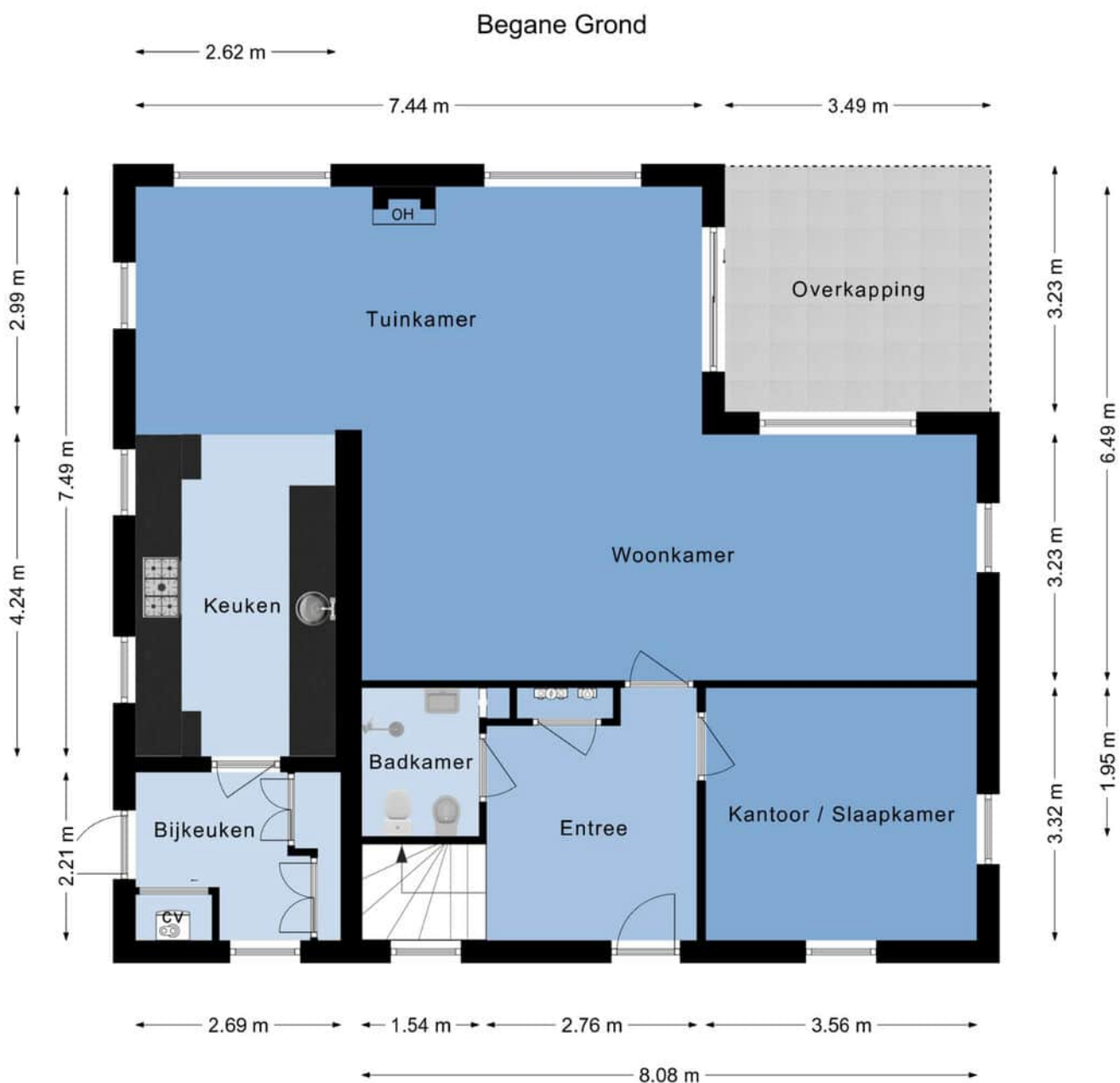




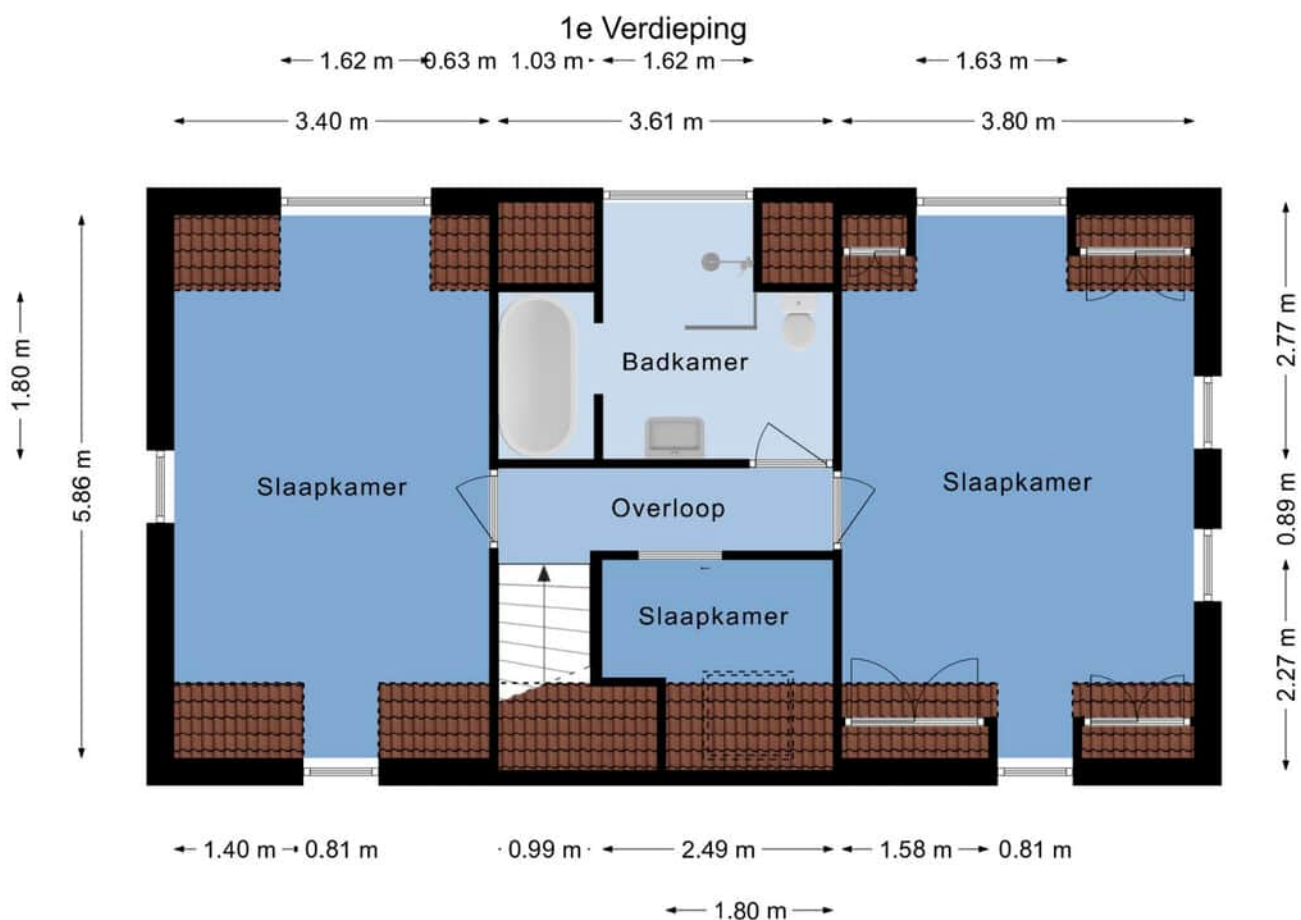






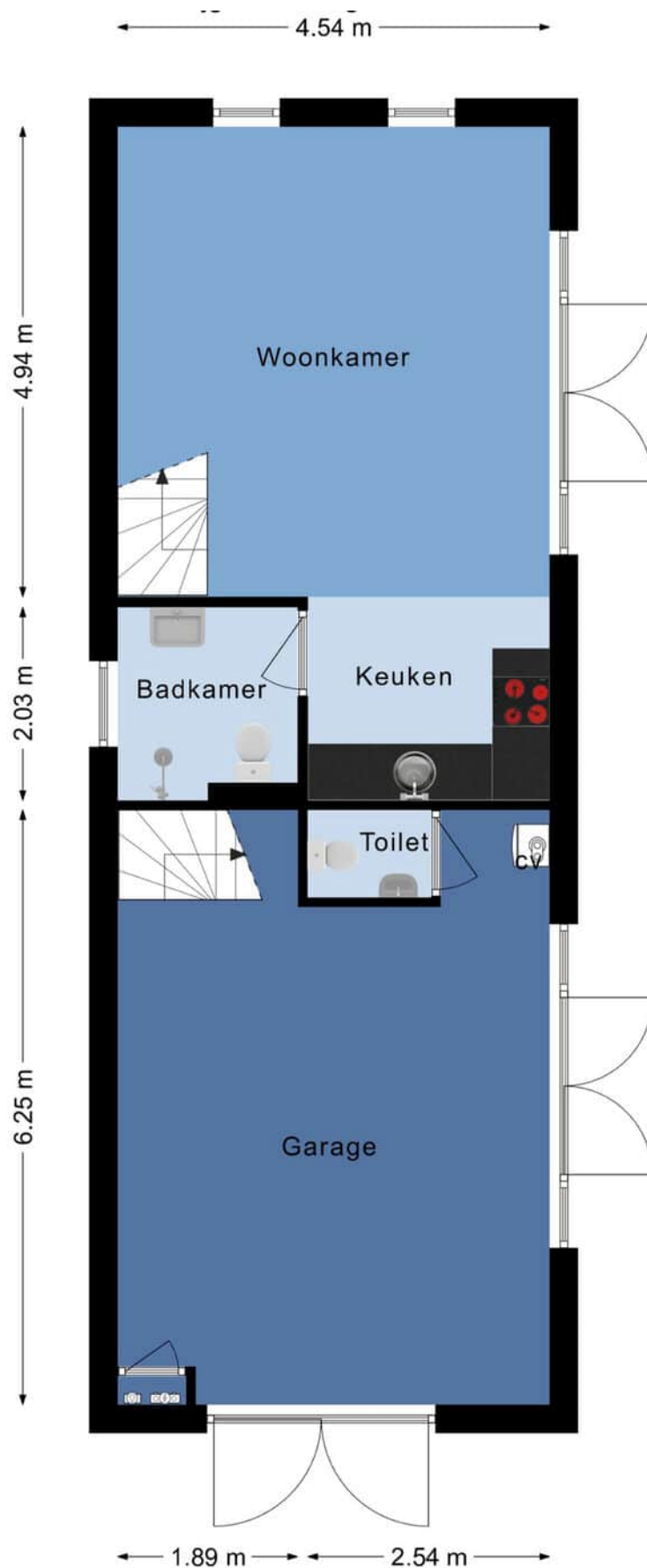


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

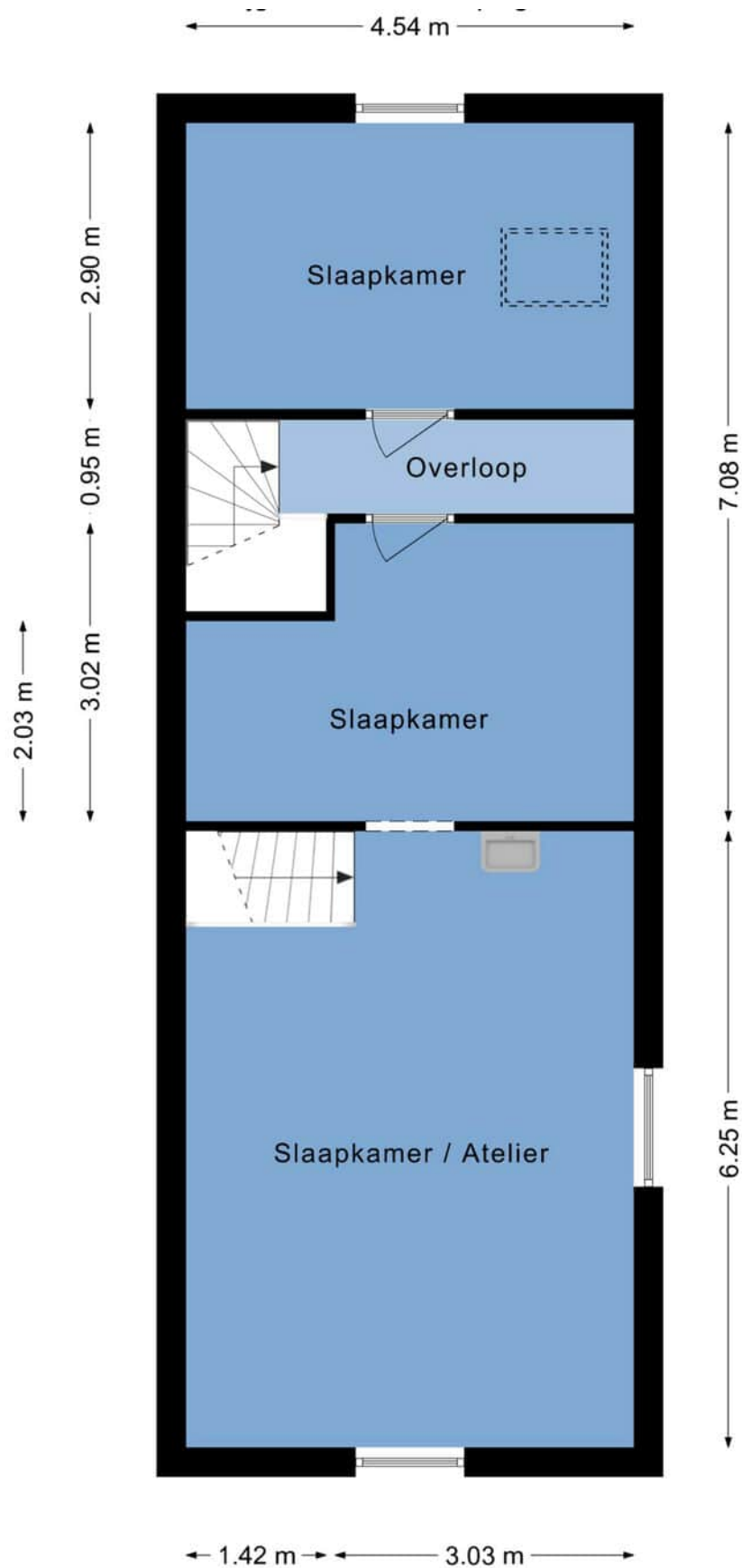


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfen.



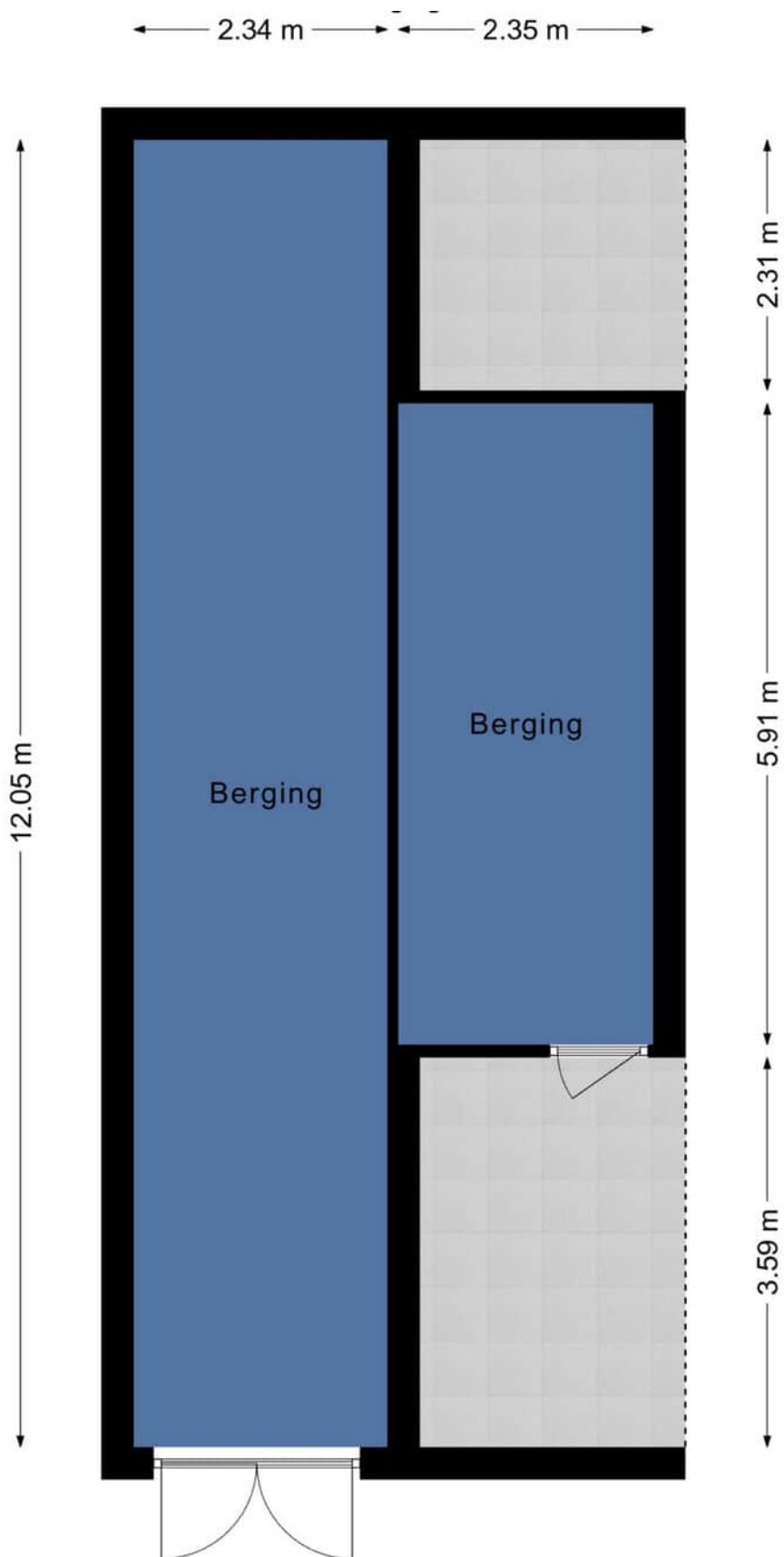


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.





Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.

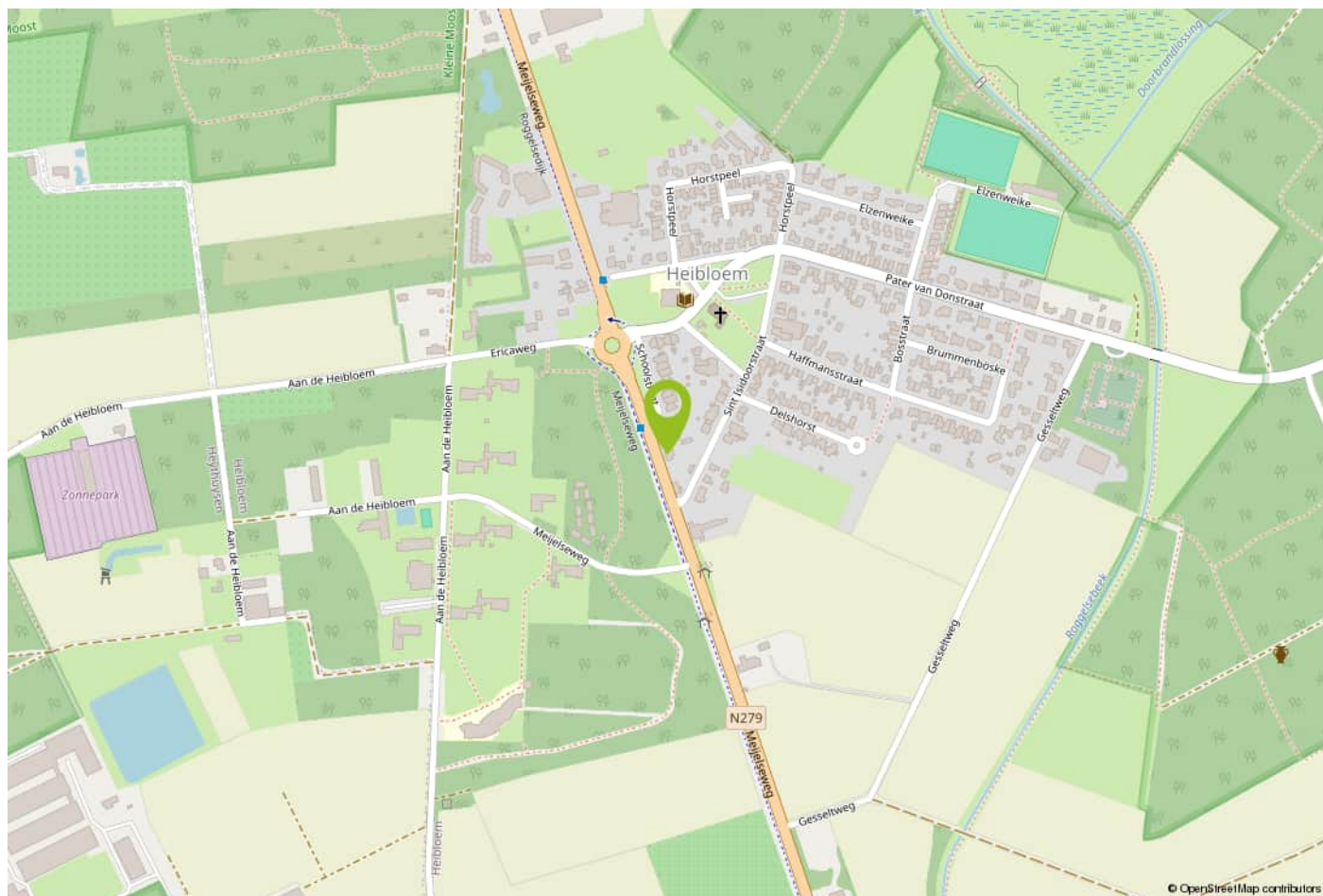
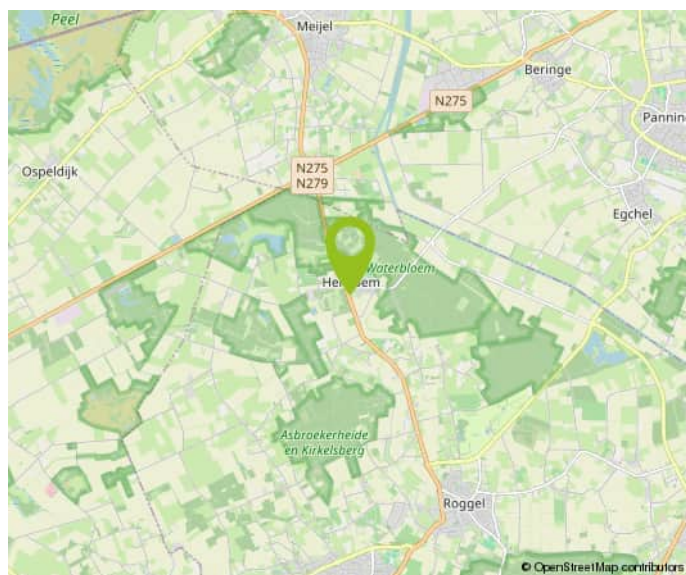
# De ligging

Het woonhuis rustig gelegen binnen de bebouwde kom aan de rand van Heibloem, gemeente Leudal.

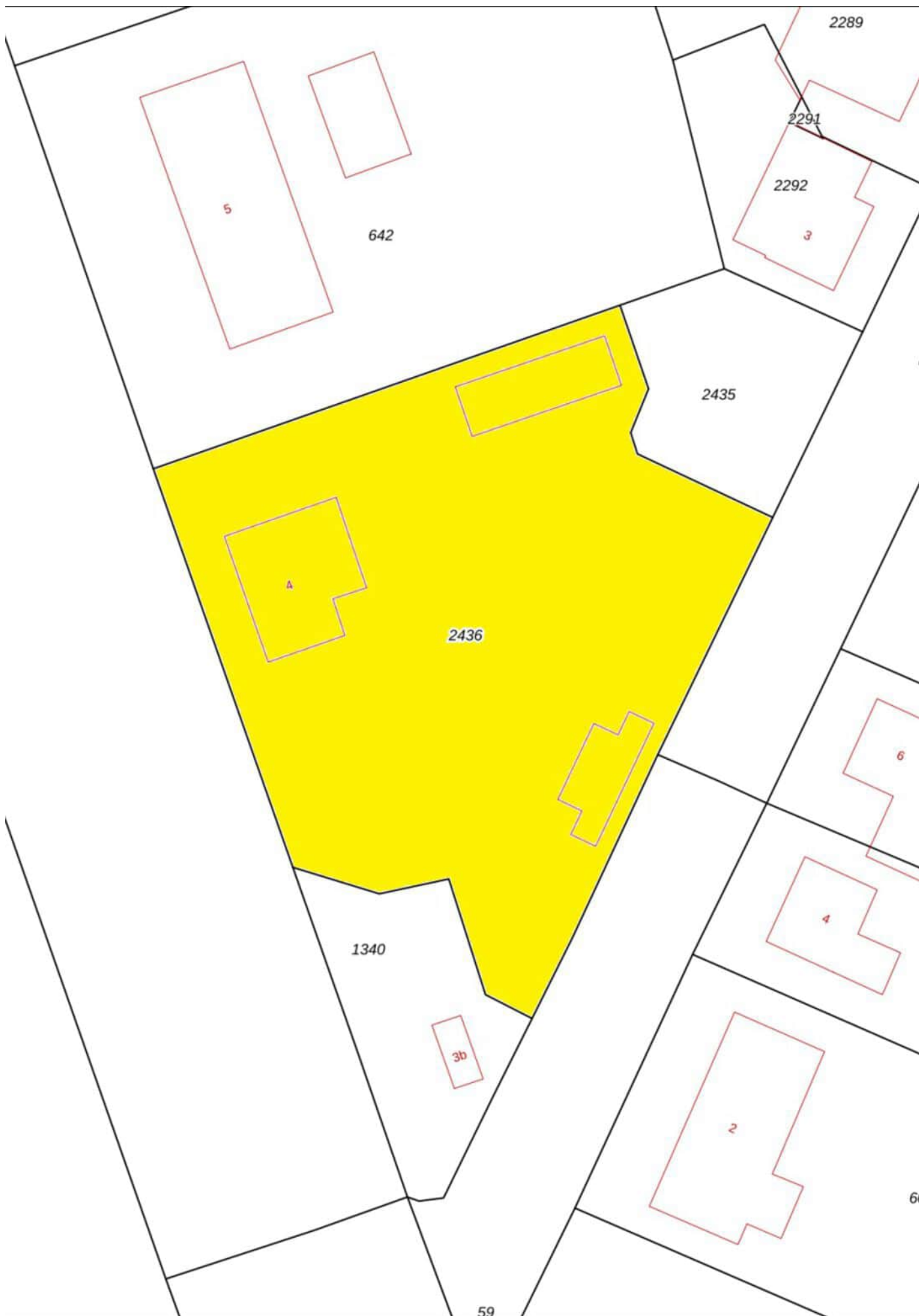
Uitgestrekte natuur en wandelgebieden zijn in de directe omgeving gelegen. Heibloem is een dorpje in midden-Limburg met een kleine 800 inwoners.

Voor de ruimere voorzieningen kunt u terecht in de naburige plaatsen Roggel, Heythuysen of Panningen.

Heibloem heeft een prima aansluiting richting de A2 en en de A67 en verdere uitvalswegen waardoor steden als Eindhoven, Venlo, Roermond en Weert eenvoudig en snel bereikbaar zijn.







# Belangrijke informatie voor u

## Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie 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 tot bezichtiging.

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij 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 (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, 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.

## Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## 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; 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.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat 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.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).







**EXCLUSIEF AANBOD,  
BUITEN DE BEBOUWDE  
KOM**

**VRIJGELEGEN**

**TENMINSTE 1.000 M<sup>2</sup>  
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST  
EN RUIMTE**

**BUITEN  
STATE**  
makelaars

## Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

### **Buitenstate, een landelijke benadering**

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buiten-state doet een aantal zaken net even anders. Zo kiest zij nadrukkelijk voor het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

### **Buitenstate-portal**

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met **[www.buitenstate.nl](http://www.buitenstate.nl)** kan dat nu wel.

Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouw-de kom, vrijstaand, 1.000 m<sup>2</sup> grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buiten-leven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate- makelaardijen.





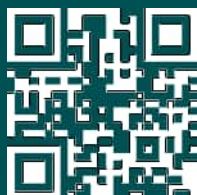
Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)77 208 3166  
panningen@aelmans.com

Schoolstraat 50B  
5981 AJ Panningen



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans