

TE KOOP



Heijerveld 14
Ittervoort

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Ben je op zoek naar een instapklare vrijstaand geschakelde woning met garage, gelegen nabij de A2 en aan de rustige rand van het dorp?

Dan zou dit zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

De woning is energiezuinig en modern afgewerkt. Heeft energielabel A en na afgifte van het label zijn nog 12 zonnepanelen en een volwaardige airco installatie geplaatst, door de huidige eigenaars. Op de begane grond vind je een lichte L-vormige woonkamer met Barbas haard en een praktische en stijlvolle open keuken. Vanuit de keuken bereik je de onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het zuid/zuid-oosten, met zonnig terras, vrije achterom en directe toegang tot de garage.

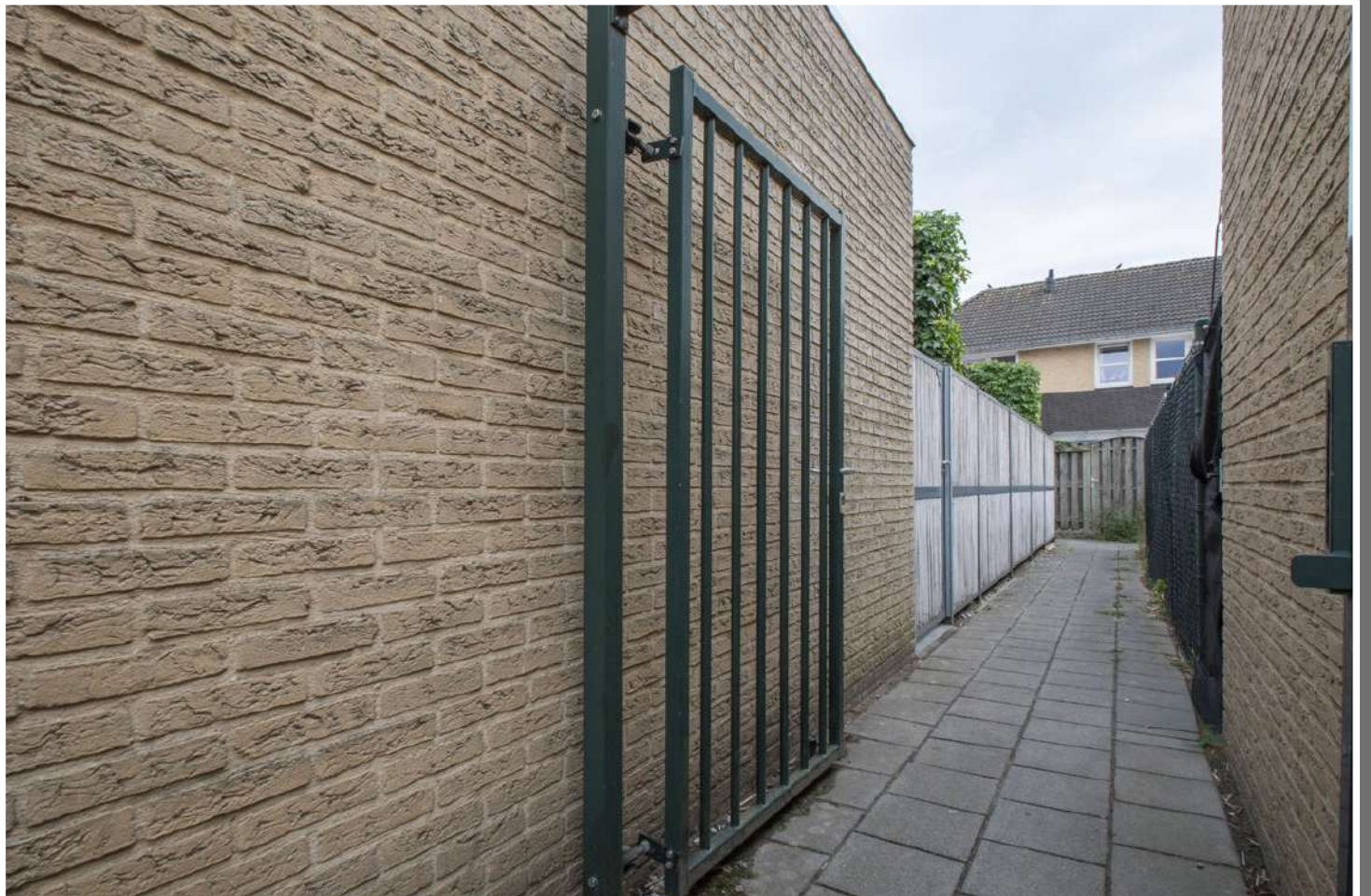
De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet. De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, is ideaal voor een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Op loopafstand ligt het Kindcentrum Heijer (gebouwd in 2026) met basisschool, kinderopvang, sporthal en bibliotheek. Daarnaast zijn Thorn, Weert, Roermond en België binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortweg: een locatie met optimale bereikbaarheid en dagelijks gemak.









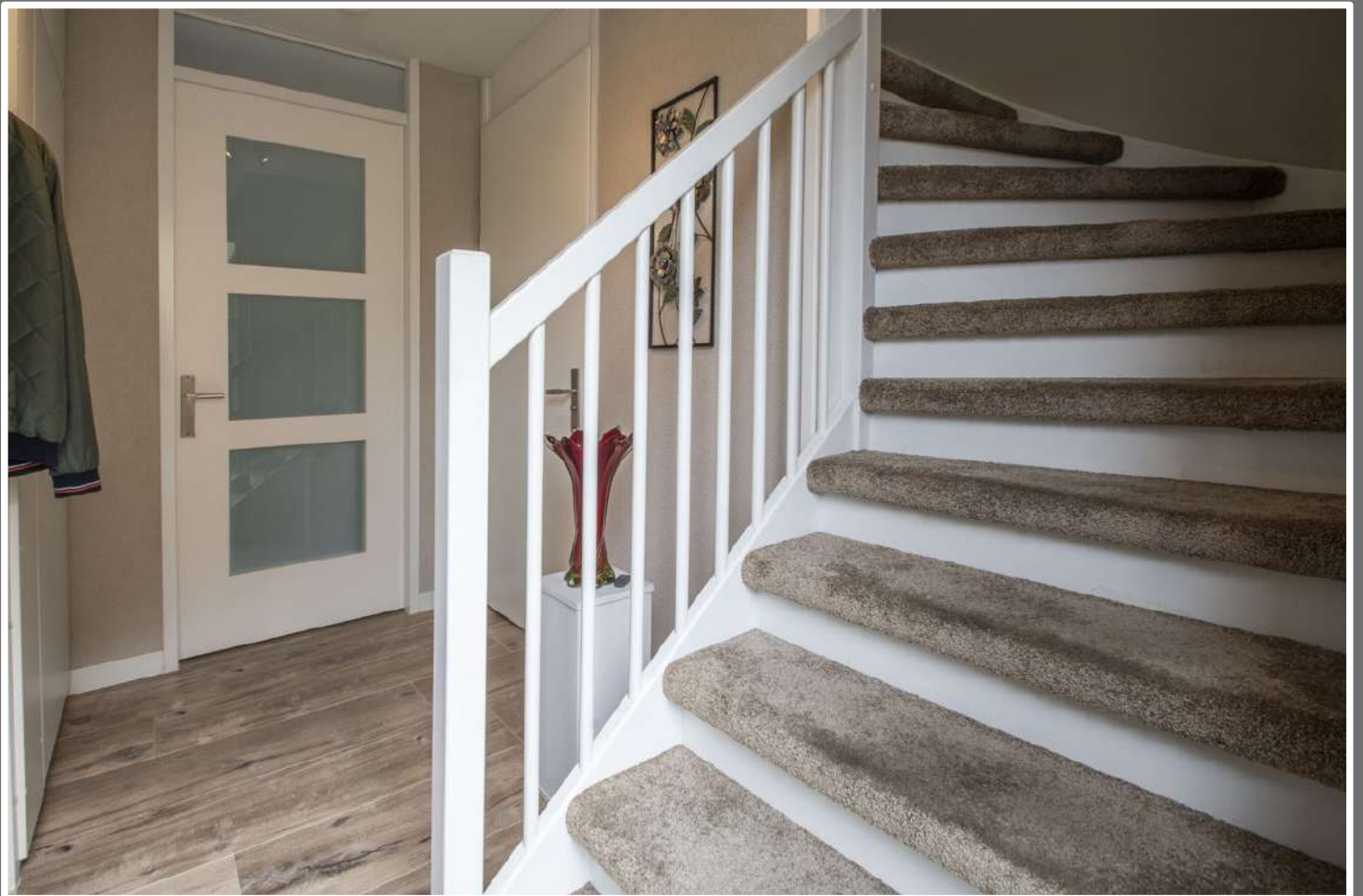
Via de oprit bereik je de voordeur van deze fraai afgewerkte woning. Zodra je binnenstapt in de hal, ervaar je direct de hoogwaardige en verzorgde afwerking die kenmerkend is voor het hele huis.

De hal is uitgevoerd met een stijlvolle tegelvloer, wanden voorzien van spachtelputz en strak spuitwerk op het plafond. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het volledig betegelde toilet is modern ingericht en beschikt over een tegelvloer, een zwevend closet, een duo Geberit inbouwreservoir en een fonteintje.

De uitgebreide meterkast is voorzien van automaat zekeringen, meerdere aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting, 3-fasen aansluiting (3x25A) en slimme meters voor gas en elektra.

Een compleet en toekomstbestendig technisch hart van de woning.





Vanuit de hal bereik je de lichte en royale L-vormige woonkamer, met een prachtig uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. De ruimte is afgewerkt met dezelfde moderne tegelvloer als in de hal, wanden voorzien van spachtelputz en strak spuitwerk op het plafond, wat zorgt voor een verzorgde en hoogwaardige uitstraling.

De woonkamer heeft een totale oppervlakte van circa 35 m² en is uitgerust met twee designradiatoren, waardoor het geheel een luxe en eigentijdse sfeer krijgt.

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zitkamer, waar de fraaie Barbas gashaard direct de aandacht trekt. Deze haard, met afstandsbediening biedt een heerlijke warmte en draagt bij aan een sfeervol wooncomfort in het voor- en najaar én natuurlijk tijdens de wintermaanden.

Aan de achterzijde van de woonkamer ligt de eetkamer, met een mooi zicht op de achtertuin, een ideale plek voor lange diners en gezellige momenten.









De praktisch ingedeelde, verscholen keuken van het merk Keller bevindt zich aan de rechter achterzijde van de woonkamer en vormt een fijne werkruimte met volop comfort. De L-vormige keukenopstelling is uitgerust met geïntegreerde apparatuur: een Liebherr koelkast, Samsung vaatwasser, Etna inductiekookplaat met 4 zones, Etna vlakscherm afzuigkap en een Etna heteluchtoven met magnetronfunctie. De apparatuur is ca. 5 jaar oud, met uitzondering van de koelkast (uit 2019) en de vaatwasser (uit 2022).

Het geheel is afgewerkt met een stijlvol granieten aanrechtblad. De wanden zijn grotendeels betegeld, achter het kookgedeelte is gekozen voor een granieten achterwand, wat zorgt voor een luxe uitstraling en extra onderhoudsgemak.

Aan opbergruimte geen gebrek: dankzij de slimme hoekkast met uitschuifbare carrousel wordt de beschikbare ruimte optimaal benut.

De afwerking sluit naadloos aan op de woonkamer, met dezelfde moderne tegelvloer, wanden voorzien van spachtelputz en strak spuitwerk op het plafond. Via een praktische loopdeur bereik je direct het terras (met zonnescherm) en de achtertuin.
Ideaal voor het buiten serveren van maaltijden of een snelle kop koffie in de ochtendzon.





Het ruime terras en de verzorgde tuin liggen op het zuid/zuidoosten, waardoor je hier de hele dag door kunt genieten van de zon. Wanneer je behoefte hebt aan schaduw, biedt het elektrisch zonnescherm een comfortabele oplossing. Het betegelde terras is over de volledige breedte voorzien van een lijngoot, wat zorgt voor een nette en efficiënte afwatering.

De geplaatste lei-amberbomen creëren in de zomermaanden een prettige privacy en bieden tegelijkertijd een verkwikkende schaduw, terwijl ze in de winter juist zorgen voor extra daglicht (door het vallen van de bladeren) in zowel de keuken als de woonkamer. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een beregeningssysteem en tuinverlichting, waardoor het geheel eenvoudig te onderhouden én sfeervol te gebruiken is.

De woning heeft een vrije achterom, wat het praktische gebruik van de woning vergroot. Vanaf het terras bereik je direct de garage, die is uitgerust met een elektrische, geïsoleerde sectionaalpoort. Ideaal voor dagelijks gemak en extra comfort.











Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De verdiepingsvloer is afgewerkt met zachte vloerbedekking, terwijl de badkamer een eigen praktische tegel vloerafwerking heeft. De wanden zijn voorzien van glad stucwerk en strak spuitwerk op het plafond.

Op de overloop bevindt zich de Fujitsu Inverter Airco-unit, een kwaliteits airconditioner uit de A-merk klasse. Deze unit is geschikt voor het koelen en verwarmen van de volledige verdieping en de begane grond (indien de kamerdeur openstaat), waardoor alle ruimtes (slaapkamers, badkamer en woonkamer) genieten van een aangenaam binnenklimaat.

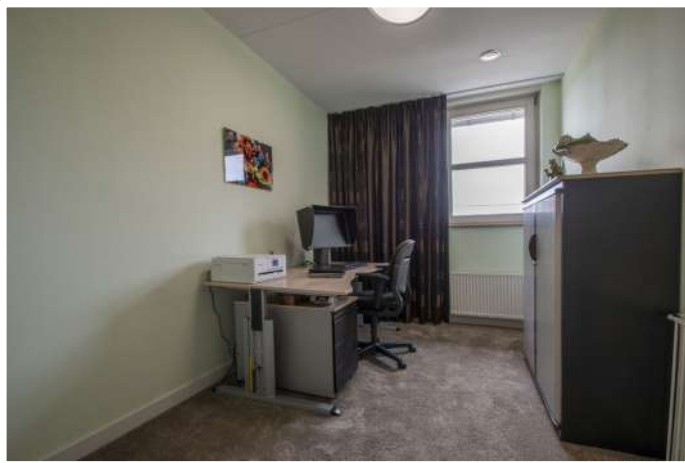
De raampartijen aan de achterzijde en aan de zijkant van de woning op deze verdieping zijn uitgerust met screens op zonne-energie, waardoor je profiteert van optimale zonwering zonder zichtbare bedrading of stroomverbruik. Dit verhoogt het wooncomfort én draagt bij aan een moderne, energiezuinige uitstraling.



Vanaf de overloop bereik je de ruime badkamer, die compleet is ingericht voor comfortabel dagelijks gebruik. De badkamer beschikt over een ligbad, een douche met cabine en zitgedeelte, een zwevend toilet met duo Geberit inbouwreservoir en een vaste wastafel met bijpassend meubel. Het ligbad en de douchebak zijn beide van het merk Bette. De kranen bij deze elementen zijn van het merk Grohe en zijn beiden voorzien van een thermostaat functie, wat staat voor kwaliteit en gebruiksgemak.

De vloer is voorzien van tegels en de wanden zijn geheel betegeld, waardoor de ruimte onderhoudsvriendelijk en duurzaam is. Het plafond is strak afgewerkt met spuitwerk, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

De gehele woning is uitgerust met een WarmteTerugWin-systeem (WTW), dat zorgt voor een efficiënte en constante ventilatie, onder andere in de badkamer. Dit moderne systeem draagt bij aan een gezond binnenklimaat én een energiezuinige woon-omgeving, wat het wooncomfort merkbaar verhoogt.

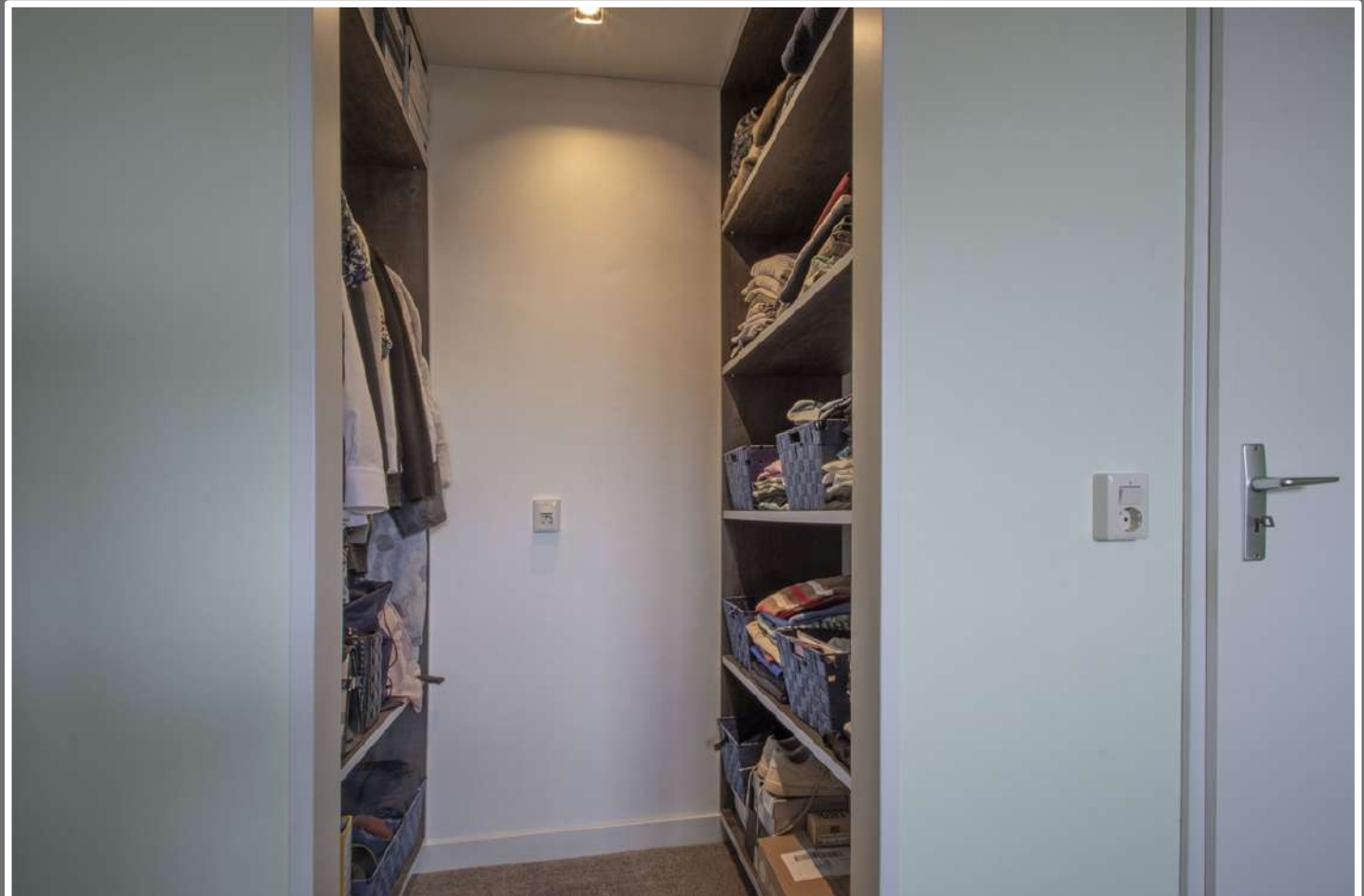


Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een eigen ligging en gebruiksmogelijkheden.

De master bedroom, gelegen aan de linker voorzijde van de woning, heeft een oppervlakte van circa 12,5 m². Deze kamer beschikt over een praktische garderobe inloopkast. Deze slaapkamer is voorzien van een rolluik.

De tweede slaapkamer, momenteel ingericht als kantoor is gelegen aan de rechter voorzijde, heeft een oppervlakte van circa 10 m².

De derde slaapkamer bevindt zich aan de linker achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 8 m². Deze is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.





Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de royale nokhoogte en de mogelijkheid om een dakraam of dakkapel te plaatsen, biedt deze verdieping uitstekende kansen voor het realiseren van een vierde slaapkamer of een andere functionele ruimte.

Op deze verdieping bevinden zich de Atag Hr combiketel en de WTW-installatie, die samen zorgen voor een energiezuinig en comfortabel binnenklimaat. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, waardoor deze verdieping ook ideaal dienst doet als was- of technische ruimte.



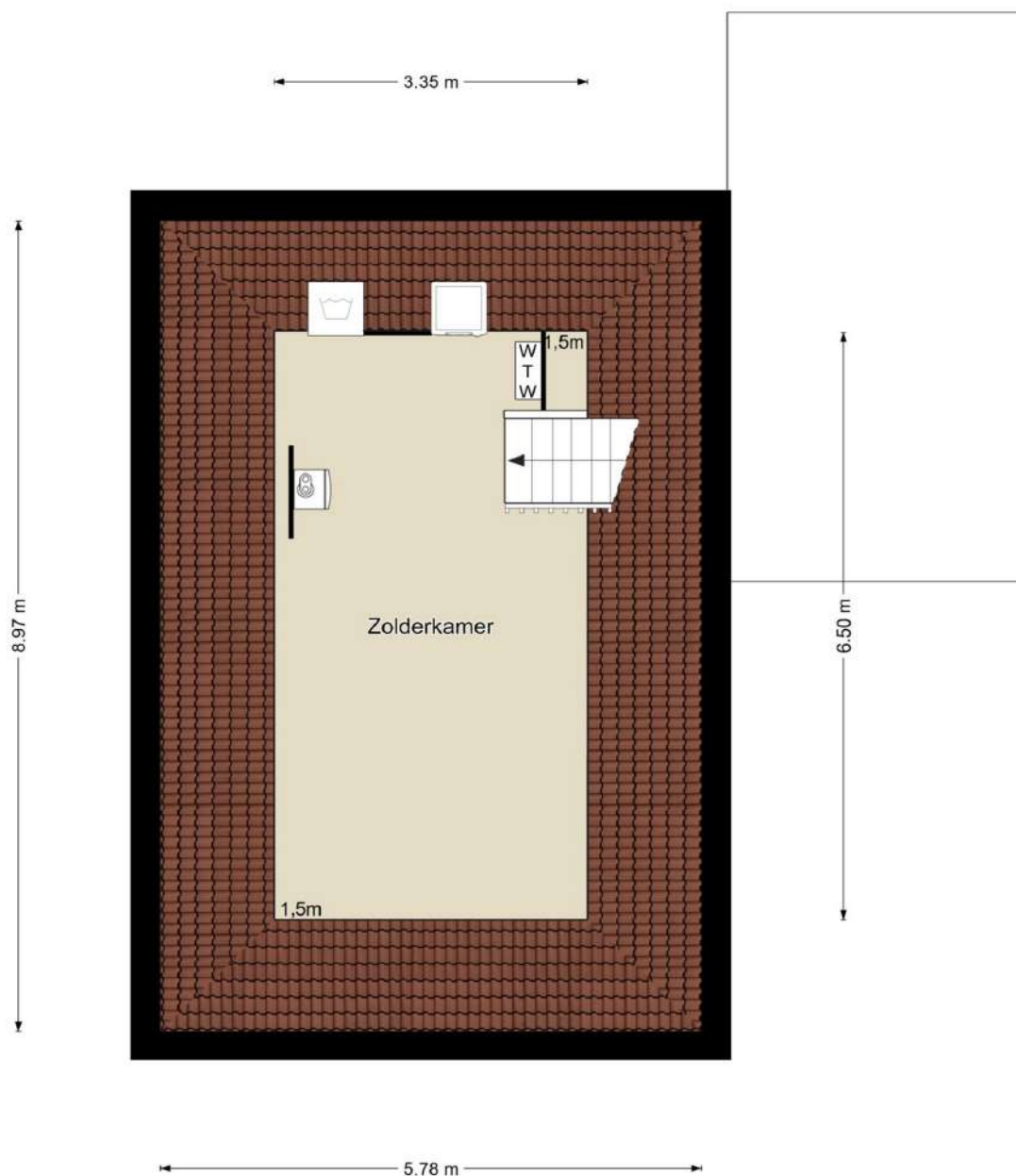
Begane grond

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



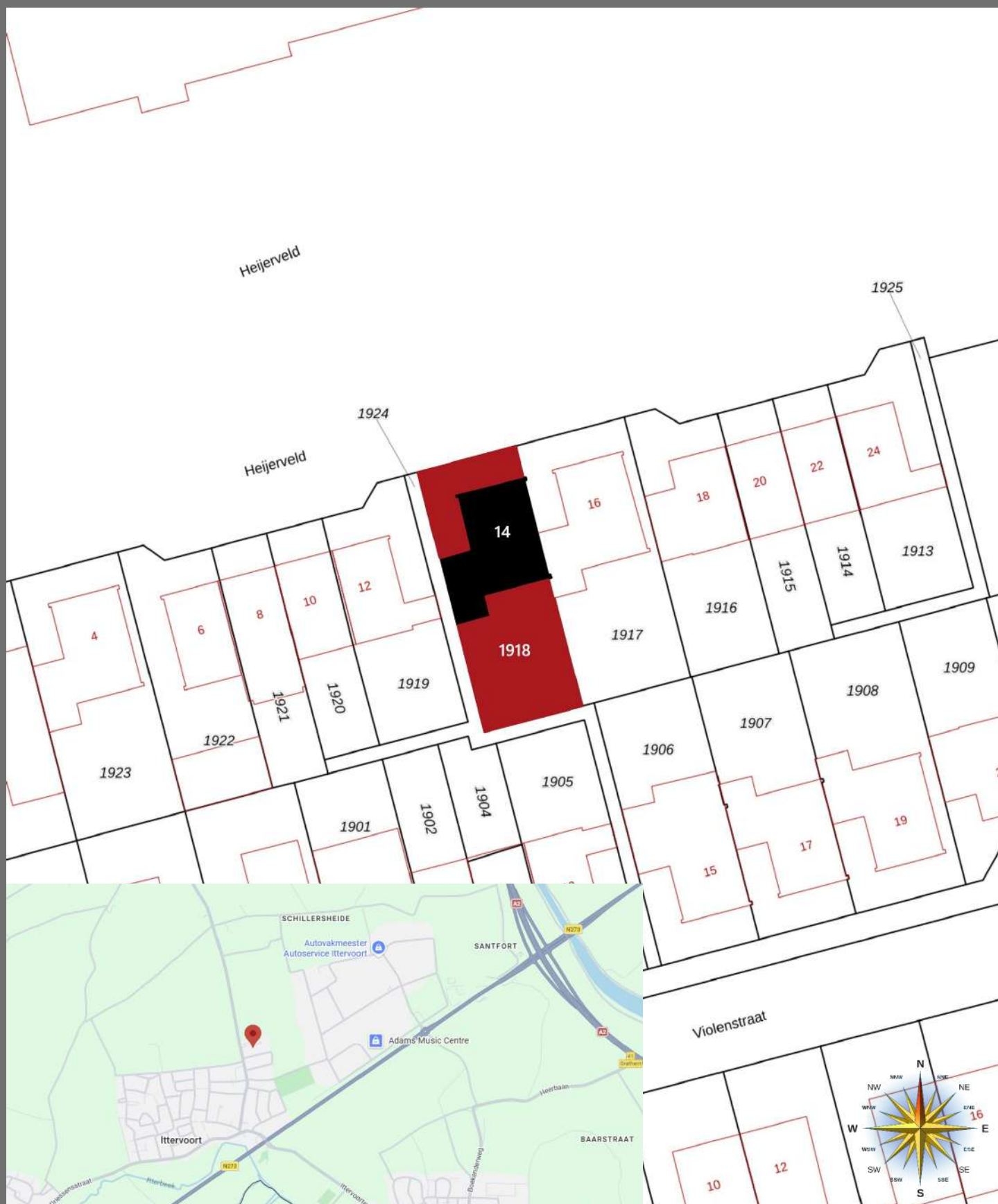
Eerste verdieping

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



Tweede verdieping

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



LIGGING WONING

Object:

- Bouwjaar: 2006
- Isolatie: dak, muur en vloerisolatie
- Beglazing: Hr++
- Zonnepanelen: 12 stuks uit 2022 met micro omvormers (merk enphase) en 440 Wp per paneel
- Airco: Fujitsu Inverter Airco-unit, uit 2021
- Gashaard in woonkamer: merk Barbas
- Rolluik: slaapkamer voorzijde
- Screens: op eerste verdieping (achterzijde / rechterzijde woning) en bedienbaar op zonne-energie
- CV-ketel: combiketel van het merk ATAG uit 2019
- WTW installatie: merk Nedair en bouwjaar 2006
- Kozijnen: hardhout
- Energielabel: A (geldig tot 03-11-2026)
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Vrije achterom: via mandelig perceel / pad
- Aanvaarding: kan op korte termijn of eind oktober (in overleg)

Maten:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| • Gebruiksoppervlakte wonen: | 104,50 m ² |
| • Overige inpandige ruimte: | 39,90 m ² |
| • Gebouw gebonden buitenruimte: | 3,20 m ² |
| • Inhoud woning: | 543,63 m ³ |
| • Perceel oppervlakte: | 240,00 m ² |



Rijksoverheid

Energie label woning

Heijerveld 14

6014AW Ittervoort

BAG-ID: 1640010000008017

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 260416691
Datum van registratie 03-11-2016
Geldig tot 03-11-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Kelly Hendriks-de Grood
Examennummer 182594
KvK nummer 60799471

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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 na de bezichtiging 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 of meer. 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

