



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Smalleweg 1A Beek en Donk

**Karakteristieke, vrijstaande woning
met garage, gelegen op een royaal
perceel in het hart van Beek en Donk.**

Vraagprijs € 470.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Karakteristieke vrijstaande woning met woonkamer, serre, woonkeuken, kelder en portaal. Vier slaapkamers en badkamer op de 1^e verdieping. Ruime bergzolder op de 2^e verdieping. Het royale perceel heeft een oprit en vrijstaande garage.

De woning is prachtig centraal gelegen in het centrum van het dorp.



Inhoud	489 m³	Bouwjaar	1953
Gebruiksoppervlakte wonen	117 m²	Energielabel	G
Perceeloppervlakte	578 m²	Aanvaarding	in overleg

BIJZONDERHEDEN

- De woning heeft diverse authentieke elementen zoals een fraai metselverband, paneeldeuren, glas-in-lood ramen en glas-in-lood binnendeuren.
- De houten kozijnen op de begane grond hebben deels isolerende beglazing.
- Er is asbesthoudend dakbeschot aanwezig in de woning.
- Een deel van de begane grondvloer, 1^e en 2^e verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in hout.
- De woning is fraai gelegen in het hart van Beek en Donk nabij prachtig wandelpark, het winkelplein Heuvelplein met diverse supermarkten, horeca, winkels en nabij uitvalswegen.



Smalleweg 1A, Beek en Donk



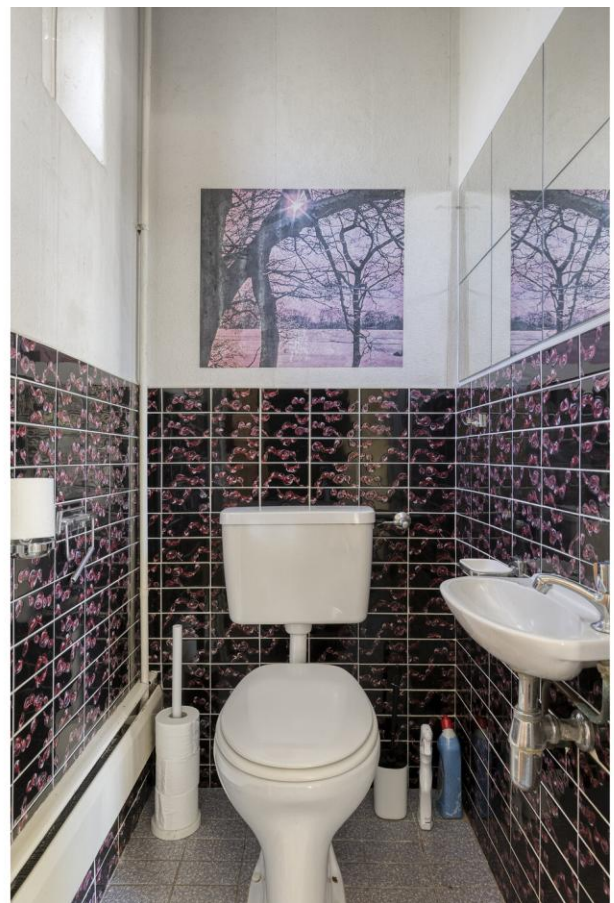
Smalleweg 1A, Beek en Donk

BEGANE GROND

Middels overdekte entree toegang tot de hal.

De hal is voorzien van een toilet met fonteintje, garderobe en trap. De hal heeft een tegelvloer en lambrisering. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer en een zijportaal.







Woonkamer met schouw, radiatoren, diverse raampartijen met deels roedenverdeling. De vloer is voorzien van vloerbedekking, behangwanden en een zachtboardplafond. Vanuit de woonkamer toegang tot de kelder (-/- 1,65) inclusief meterkast 5 groepen + 2 aardlekschakelaars.







Woonkeuken voorzien van authentiek keukenblok met RVS werkblad inclusief spoelbak, afzuigkap, geiser en diverse lades en kasten. Het gasfornuis met oven en de koel-/vriescombinatie blijven achter. Keuken met inbouwkast en lambrisering. Middels fraaie klapdeuren toegang tot de serre.







Aangebouwde serre waar u een prachtig zicht heeft op de tuin.
Serre met radiator en royale schuifpui.





Portaal met aansluitingen voor wasapparatuur en buitendeur. Middels een luik toegang tot de bergzolder. Twee inbouwkasten waarvan één met opstelling cv-combiketel merk Nefit, bouwjaar 2022.



1^E VERDIEPING

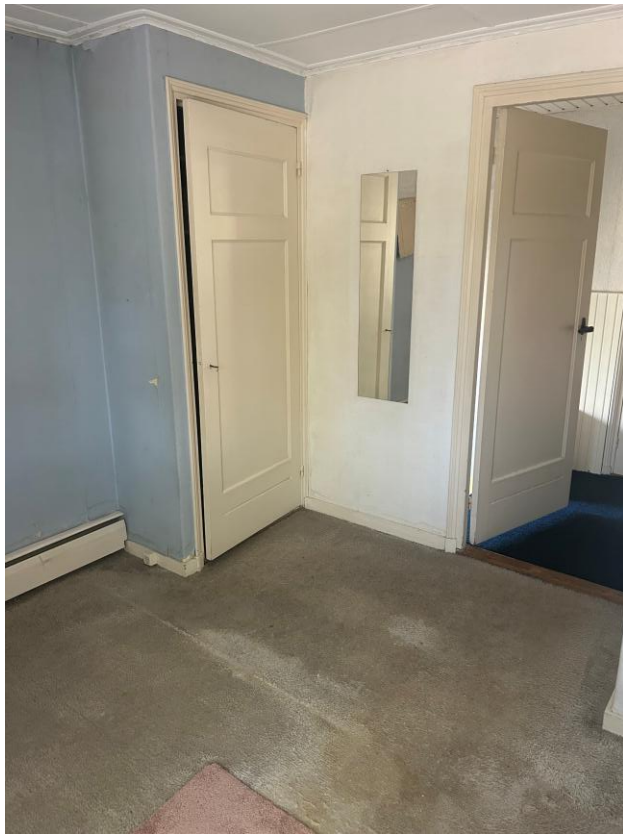
De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van radiatoren, behangwanden en houten schroten wanden. Alle slaapkamers hebben een inbouwkast. Eén slaapkamer heeft een wastafel.









Smalleweg 1A, Beek en Donk





Eenvoudige badkamer met
douhecabine en wastafel.

2^E VERDIEPING

Middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder. De ruime bergzolder heeft 2 dakramen.

TUIN + GARAGE

De royale tuin is gericht op het zuidoosten. De tuin met enkele bomen en een buitenkraan, dient nog te worden aangelegd.

Middels ruime oprit toegang tot de vrijstaande houten garage met stalen kanteldeur.



ROYALE TUIN MET HOUTEN GARAGE







BEGANE GROND



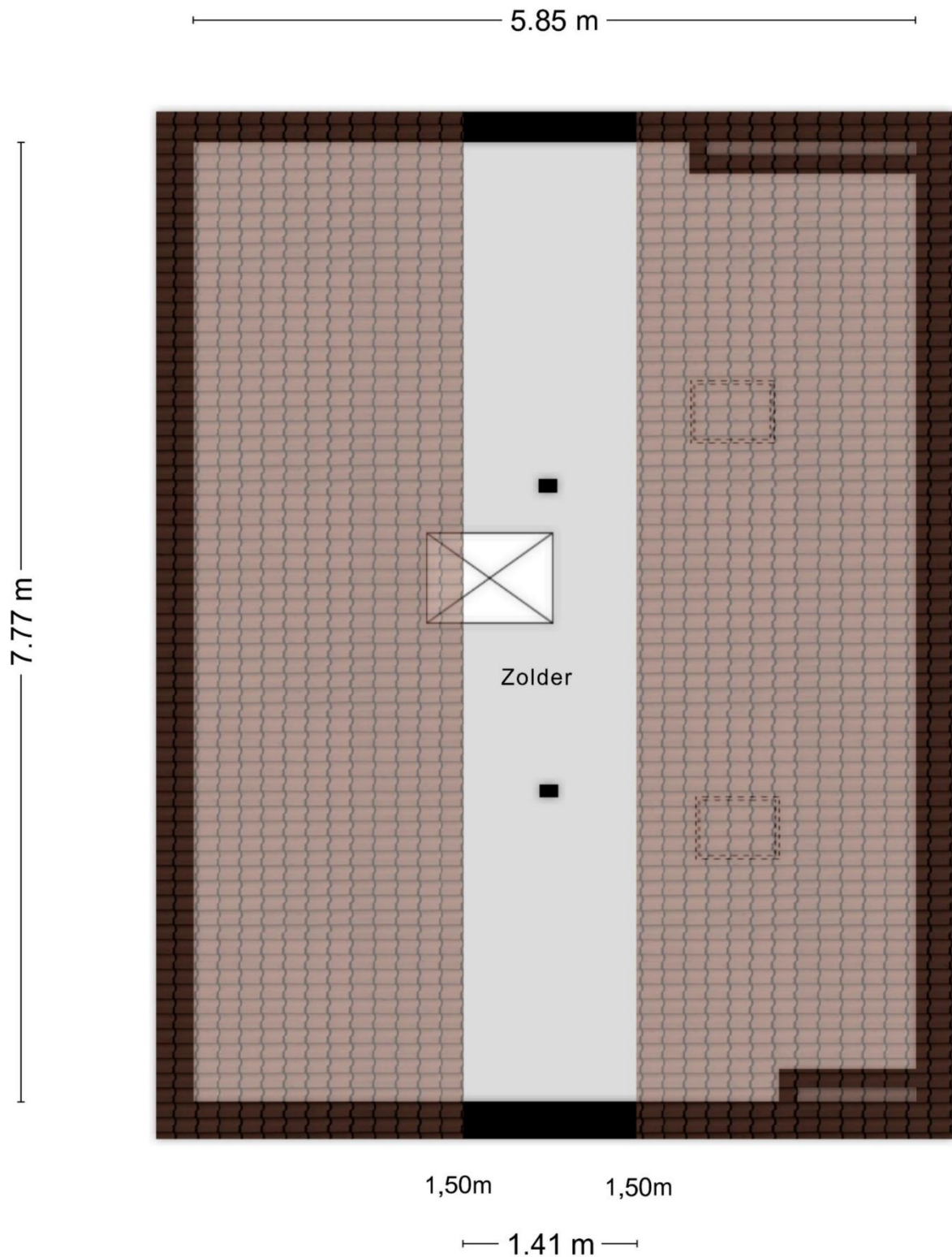
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1^E VERDIEPING



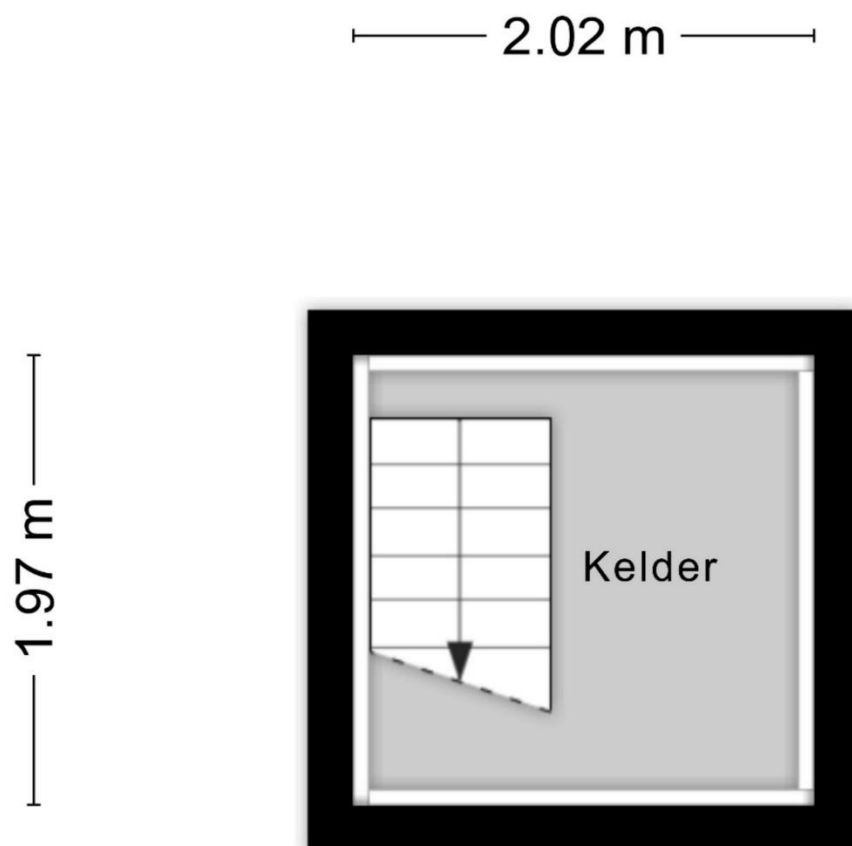
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^E VERDIEPING



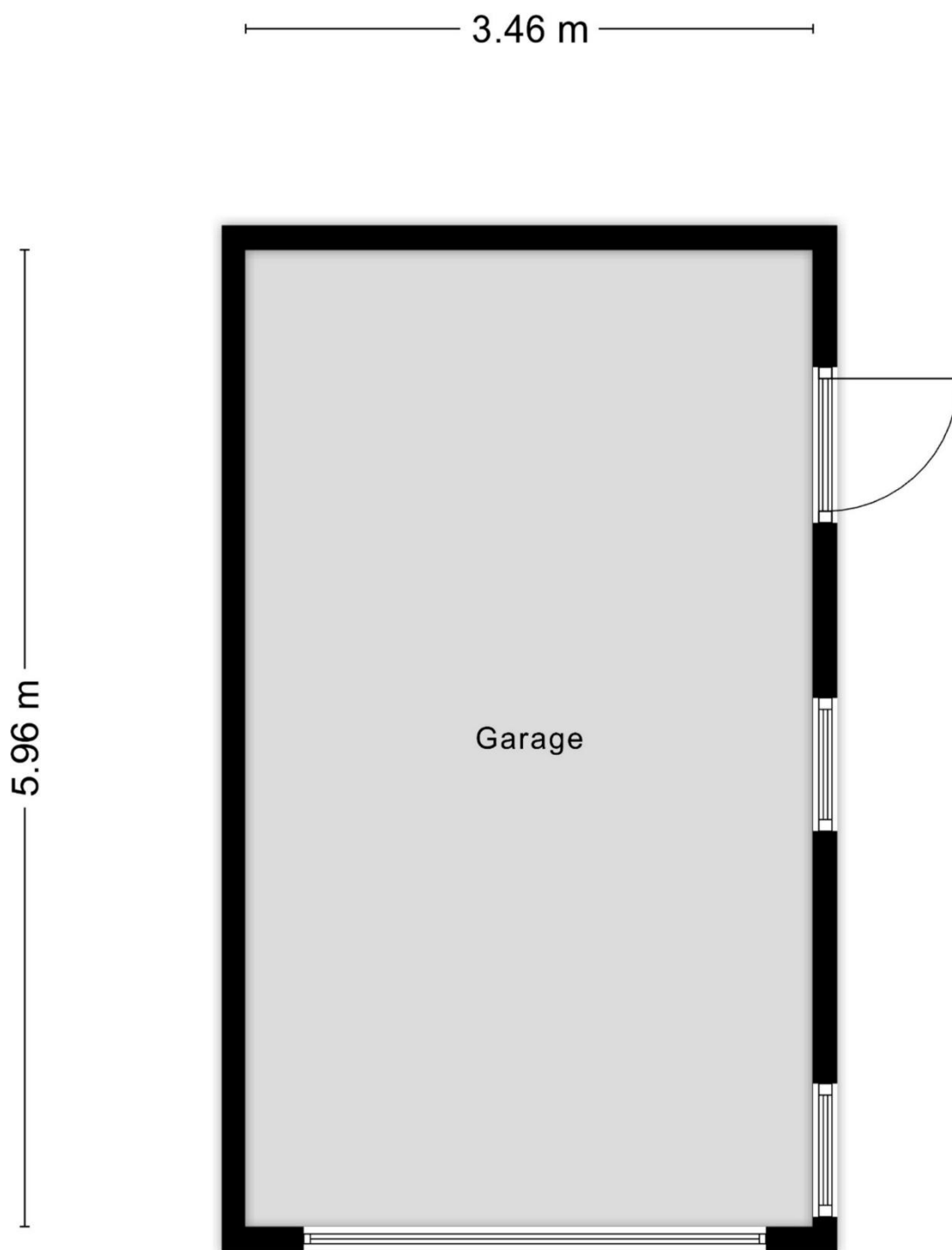
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Beek en Donk Sectie K Perceel 989 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.	kadaster 
---	--	---

VOORWAARDEN

Informatie

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden en zijn wij afhankelijk van derden. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties, wij, noch de verkoper, aanvaarden dien aangaande enige aansprakelijkheid. Wij adviseren u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek.

Onderhandelingen

Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Een eventuele koopovereenkomst komt alleen tot stand door ondertekening van een schriftelijke koopakte door zowel koper als verkoper.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, conform model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Ouderdomsclausule

We willen gegadigden nadrukkelijk attenderen op het feit dat de onroerende zaak circa 73 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Wanneer je deze woning koopt zullen we daarom een ouderdomsclausule in de koopakte opnemen. In deze clausule wordt melding gemaakt van het feit dat de onroerende zaak circa 73 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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

In de koopakte zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Drie dagen bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1950-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Maatvoering

De woning is ingemeten volgens de regels van de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is een set van regels die bepalen hoe de gebruiksoppervlakte van een woning moet worden gemeten. De branchebrede meetinstructie is echter niet perfect en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Dit komt bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.