

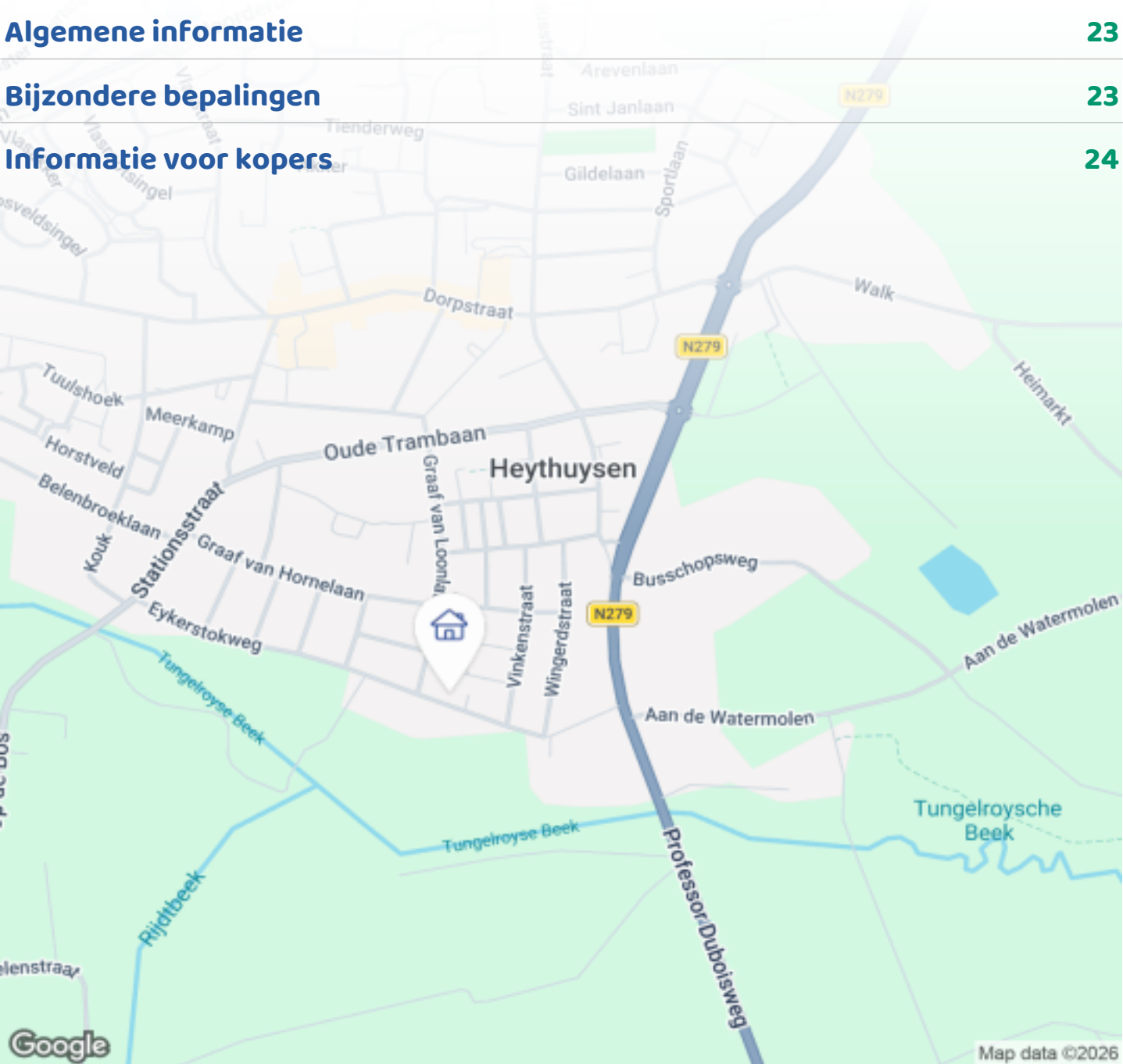
TE KOOP

Eykerstokweg 38 a



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Eykerstokweg 38 a, Heythuysen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



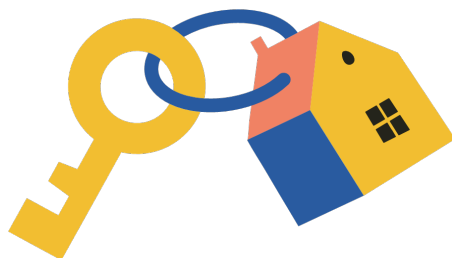
Ben je op zoek naar een recente, moderne en ruime instapklare woning met grote garage, energielabel A en vrij uitzicht op de natuur op loopafstand van het centrum!?

Dan is deze royale twee onder een kap woning jouw droomhuis!

Aan de rand van het gezellige kerkdorp Heythuysen, tegenover het prachtige natuurgebied "Landgoed Beijlshof" en de meanderende Tungelroysche Beek, ligt deze verrassend ruime woning. Hier geniet je elke dag van rust, groen en een vrij uitzicht, terwijl het levendige dorpscentrum met winkels, horeca en andere voorzieningen zich op loopafstand bevindt.

De steden Roermond, Venlo en Weert zijn op enkele autominuten bereikbaar. Daarnaast liggen de uitvalswegen A2 en A73 in de buurt.

Dus of je nu zin hebt in een heerlijke wandeling door de natuur, een middagje winkelen of ontspannen op een terras: hier kan het allemaal. Deze woning biedt



Woningbrochure: Eykerstokweg 38 a, Heythuysen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een fijne combinatie van vrij wonen in het groen met de gemakken van het dorp en de stad binnen handbereik.

INDELING BEGANE GROND:

HAL:

De ruime en uitnodigende hal geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte en de living. De eerste verdieping is middels een fraaie open trap vanuit de hal te bereiken. De vloer is voorzien van een laminaatvloer welke op de gehele begane grond is doorgelegd.

METERKAST:

De meterkast is uitgerust met een 6 automaat groepenkast, aardlekschakelaars, slimme meters en coxaansluiting.

TOILET:

Het toilet is voorzien van een zwevend closet met softclose zitting, een Duo-fix Geberit inbouwreservoir en een hoekfonteinje. Alle wanden zijn betegeld met daarboven spackpleisterwerk en er is mechanische afzuiging aanwezig.

WOONKAMER:

De sfeervolle living is bereikbaar vanuit de hal en staat in open verbinding met de keuken. De zitkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen met grote raampartijen en vrij uitzicht op het prachtige natuurgebied.

Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woning gelegen en biedt via de dubbele deuren mooi uitzicht op de tuin.

De gehele vloer in de living is uitgerust met een laminaatvloer die passend is bij de woning. Alle wanden en plafonds zijn afgewerkt met spackpleisterwerk.

Vanuit het eetgedeelte is de verscholen open keuken bereikbaar.

KEUKEN:

De keuken is voorzien van een hoekopstelling met laden en veel kastruimte. Je treft in deze nette keuken een gasfornuis, een fraaie RVS-afzuigkap en koelkast.

TUIN:

Vanuit de keuken én vanuit het eetgedeelte via de dubbele deuren bereik je de tuin, waarmee de tuin een verlengde vormt van de woning. De tuin is voorzien

van een ruim terras aansluitend aan de woning en een groot grasveld.

GARAGE:

Via de naast de woning gelegen privé weg is de garage bereikbaar. De totale oppervlakte van de garage bedraagt maar liefst 23 m². De garage is voorzien van een kanteldeur. Middels een loopdeur is de tuin direct vanuit de garage bereikbaar.

INDELING EERSTE VERDIEPING:

Via de ruime open trap is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en een gerenoveerde badkamer met 2-persoons badmeubel met Grohe mengkranen, bad en douche met (Grohe) thermostaat kranen en toilet bereikbaar. Tevens bevindt zich hier de masterbedroom, met een afmeting over de gehele breedte van de woning.

Alle ruimten op de eerste verdieping zijn afgewerkt met een nette donkere vloerbedekking en alle wanden en plafonds zijn afgewerkt met spackpleisterwerk. De badkamer is tot aan het plafond betegeld.

INDELING TWEEDE VERDIEPING:

Via de ruime open trap is ook de overloop op de tweede verdieping bereikbaar.

Op de tweede verdieping tref je een grote berging aan met de Cv-ketel (okt-2017), Mechanische Ventilatiebox, voldoende opbergruimte en een opstelplaats voor de wasmachine en droger aan. Daarnaast bevindt zich hier slaapkamer 4. Deze grote doorzon slaapkamer met aan de voorzijde van de woning een groot dakterras met mooi uitzicht op het natuurgebied!

Alle ruimten op de tweede verdieping zijn afgewerkt met een nette donkere vloerbedekking en alle wanden en plafonds zijn afgewerkt met spackpleisterwerk.

OBJECT GEGEVENS:

Bouwjaar: 2008

Isolatie: dak, vloer en muren

Energielabel: A

Beglazing: dubbele beglazing

Kozijnen: hout welke in maart 2024 zijn geschilderd

Cv-ketel: combi ketel Nefit in eigen beheer, bouwjaar oktober 2017

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Onderhoudstoestand: goed

Aanvaarding: in overleg

MATEN:

Gebruiksoppervlakte wonen: 129 m²

Dakterras: 18 m²

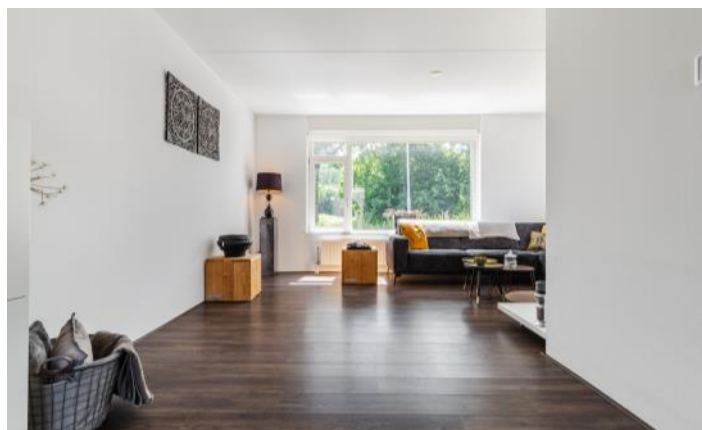
Perceeloppervlak: 237

Inhoud woning: 481 m³

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2008;
- Houten kozijnen die recent zijn geschilderd;
- Mede gezien de goede staat van onderhoud kunnen nieuwe bewoners met minimale investering hier intrekken;
- Uitzicht op natuurgebied en centrum op loopafstand;
- Enthousiast na het zien van fotoreportage?! Het is echt de moeite waard om te komen bezichtigen;
- Alle maten, plattegronden zijn indicatief, waaraan verder geen rechten ontleend kunnen worden;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van mondelinge overeenkomst;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.









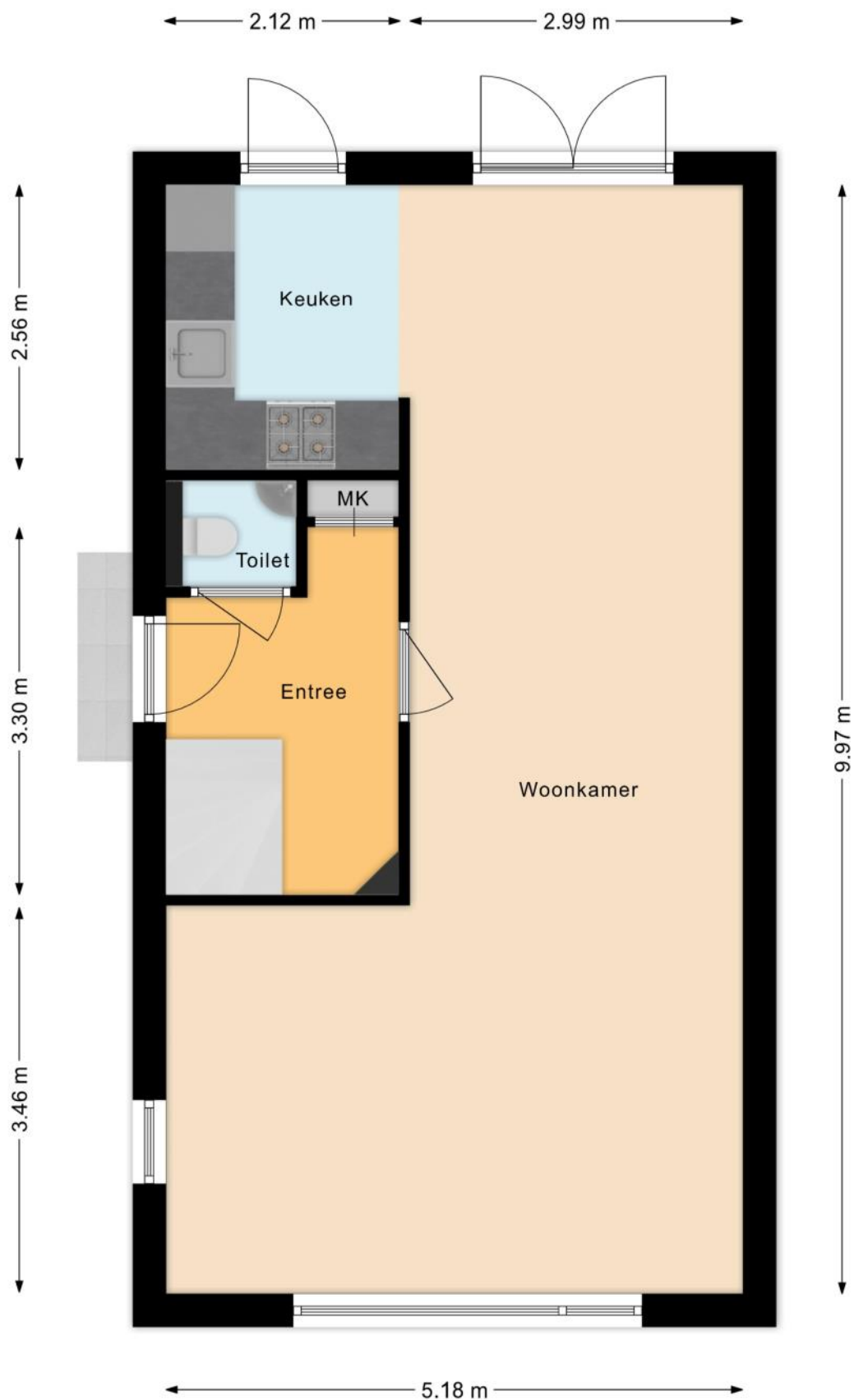




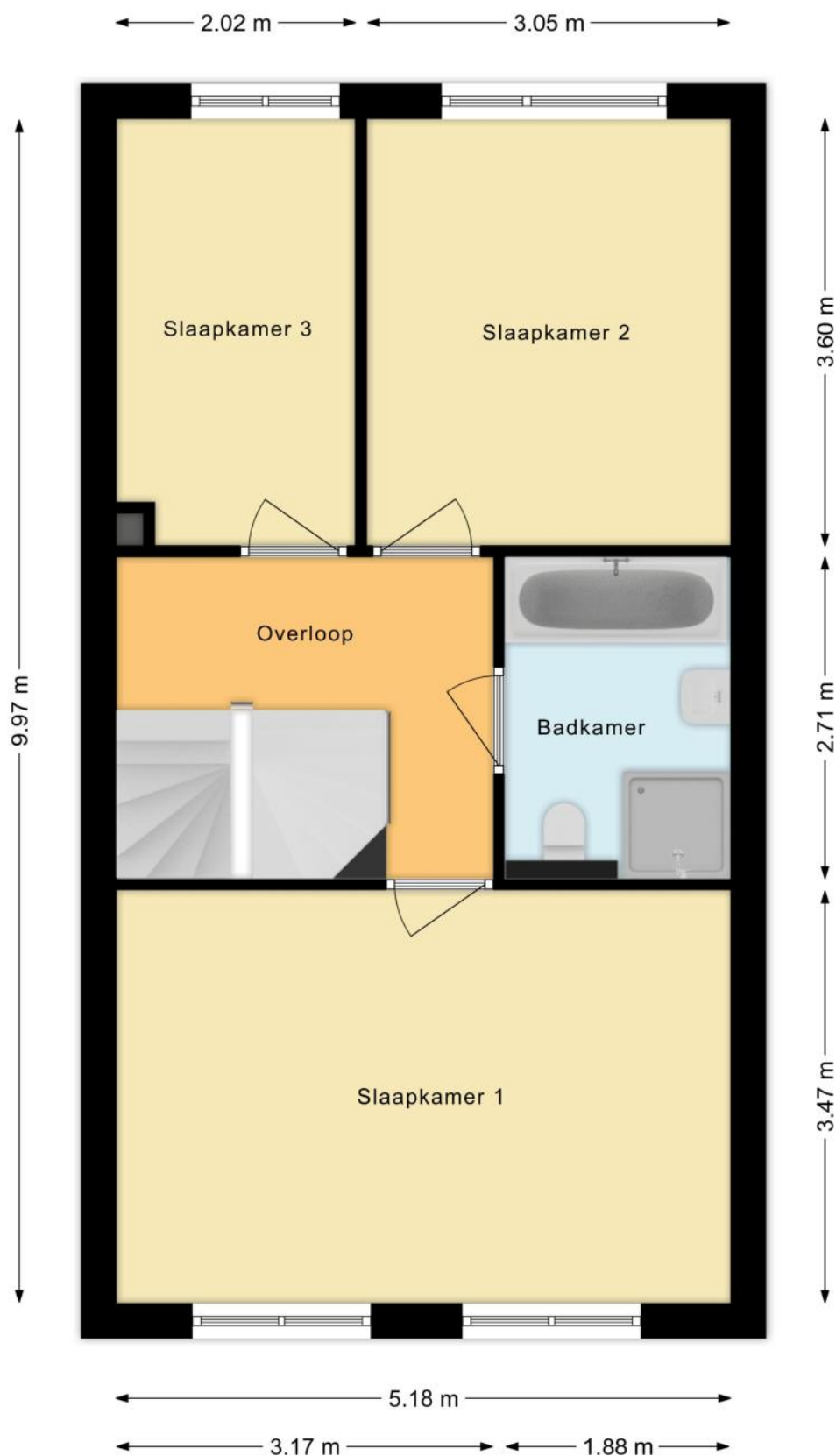




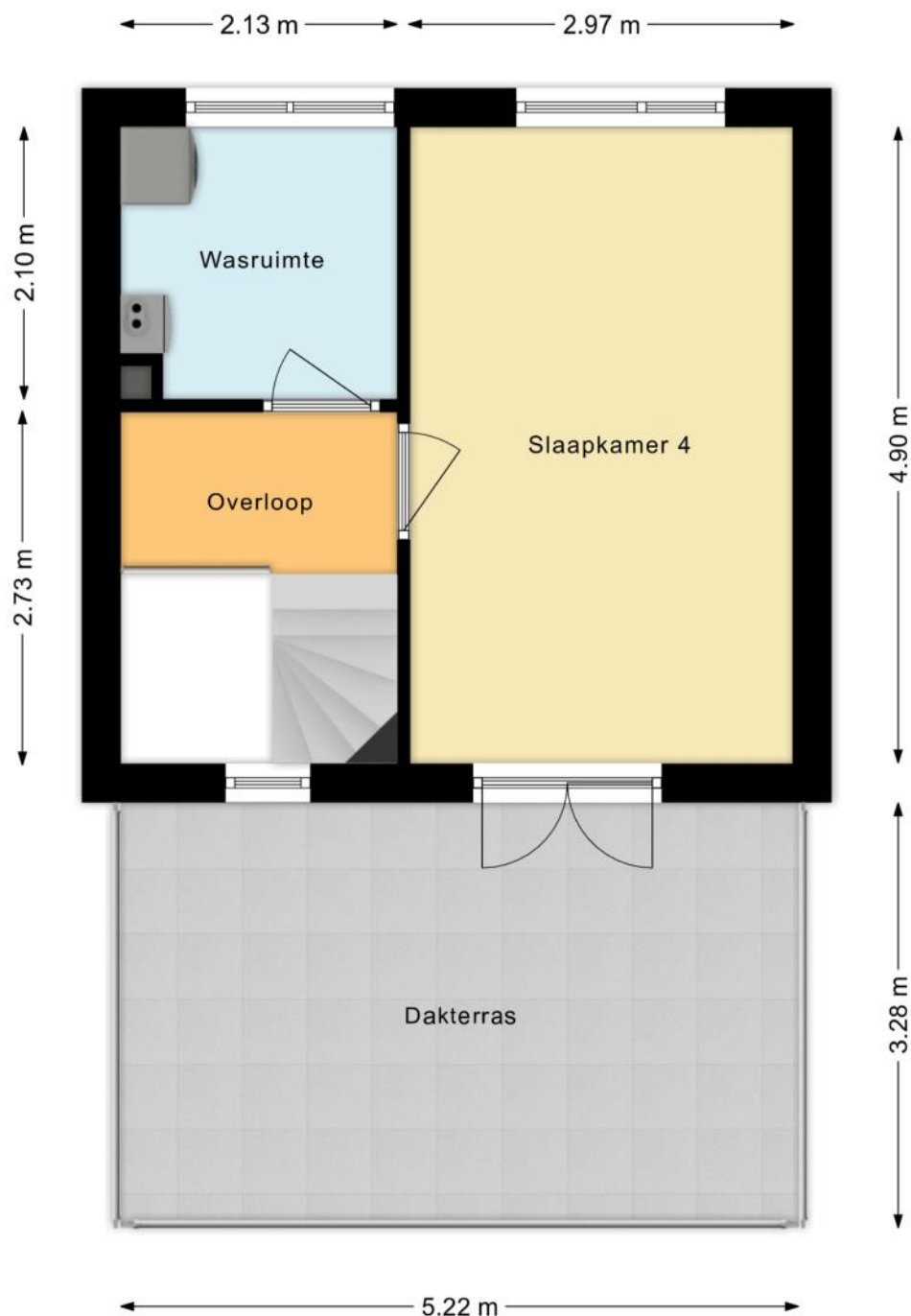
PLATTEGRONDEN



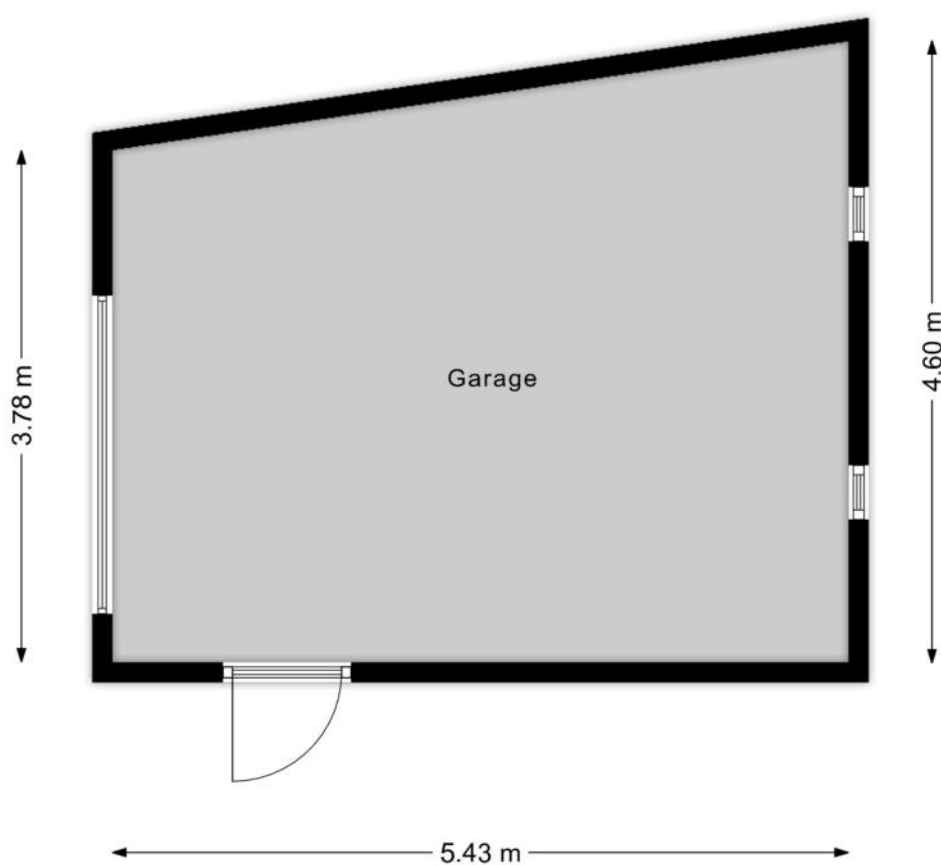
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	237 m ²
Inhoud	481 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	129 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	23 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	9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	50 m² (10m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Kadastrale gegevens

Heythuysen C 4861

Oppervlakte	237 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

nvt



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heythuysen

Sectie C

Perceel 4861

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

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

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

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.