

**Vrijstaande woning met veel ruimte,
mogelijkheden en Betuwse charme.
Deze woning in Beesd heeft het allemaal!**



**Pastoor J. van Hovestraat 64,
Beesd**

**Vraagprijs
€ 895.000 k.k.**

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de omgeving

Beesd

Beesd is een sfeervol en landelijk gelegen dorp in de gemeente West Betuwe, prachtig gesitueerd tussen de uitgestrekte uiterwaarden en boomgaarden langs de rivier de Linge. Met zijn karakteristieke uitstraling en rustige karakter biedt Beesd een fijne combinatie van landelijke charme en modern wooncomfort.

Het dorp beschikt over een hechte en betrokken gemeenschap en heeft alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals een supermarkt, basisschool en diverse lokale winkels. Daarnaast zijn steden als Geldermalsen, Culemborg en Utrecht goed bereikbaar, mede dankzij het nabijgelegen treinstation en de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A15.

Beesd staat bekend om zijn groene, ruimtelijke omgeving en ontspannen sfeer. Het dorp heeft een actief verenigingsleven en organiseert regelmatig lokale activiteiten, wat bijdraagt aan de prettige en sociale leefomgeving.

Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is Beesd een ideale plek. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte polders, fruitboomgaarden en de nabijheid van de Linge, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen, fietsen en varen. In elk seizoen biedt de omgeving een prachtig decor om van te genieten.

Wonen in Beesd betekent genieten van rust, ruimte en natuur, met alle gemakken en uitvalswegen binnen handbereik. Een heerlijke plek om thuis te komen.

Informatie over de woning

Dit is een woning die je niet vaak tegenkomt: vrijstaand, royaal, charmant, energielabel A, omringd door een prachtig aangelegde tuin met gazon, borders en fruitbomen die de echte Betuwse sfeer ademen. Met 179 m² woonoppervlakte, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een aangebouwde garage met aanleun-mogelijkheden, én een verdieping vol ruimte en flexibiliteit, is dit een huis dat meegroeit met elke levensfase. De enorme lichtinval door de vele ramen tot aan de grond, het uitzicht op de tuin en de comfortabele voorzieningen maken dit een woning waar je je direct thuis voelt.

BOUWJAAR & KARAKTER

Deze vrijstaande woning uit 1994 is zeer degelijk gebouwd. Met charmante overstekken, een royale oprit met ruimte voor 2 auto's, een aangebouwde garage en een prachtige tuin rondom de woning. De gebruiksoppervlakte is circa 179 m² en een garage van ca. 31 m² en het perceel is in totaal 670m².

BEGANE GROND

Via de entree kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de woonkamer, de slaapkamer op de begane grond met aansluitend de badkamer, het toilet en de trappgang. Direct valt de royale opzet van de woning op, waarbij licht en ruimte centraal staan. De woonkamer is dankzij de grote raampartijen tot aan de grond heerlijk licht en biedt een mooi uitzicht op de tuin. Via de schuifpui stap je direct het terras op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Voor extra comfort beschikt de woonkamer over een airco en is een groot deel van de begane grond voorzien van vloerverwarming als bijverwarming.

Aansluitend bevindt zich de eetkeuken. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, met een deur naar buiten en extra ruimte voor opslag en huishoudelijke voorzieningen. Op de begane grond bevindt zich tevens een comfortabele slaapkamer, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De naastgelegen badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en handdoekradiator, wat zorgt voor optimaal comfort en gebruiksgemak.

Informatie over de woning

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een vier tal (slaap)kamers. Er is een tweede badkamer met douche en wastafelmeubel en een aparte toilet ruimte.

Een bijzonder pluspunt op deze verdieping is de vierde kamer van circa 28 m². Deze royale ruimte is voorzien van een grote dakkapel en een aparte technische ruimte. Dankzij de omvang en indelingsmogelijkheden is deze kamer uitstekend geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte, thuiswerkplek of studio. Door het formaat en de indeling is deze kamer ook te splitsen in 2 kamers. De tweede badkamer maakt deze verdieping compleet en zorgt voor extra comfort voor gezinnen en gasten.

ZOLDER

Via een vlizotrap is de royale zolder bereikbaar. Deze verdieping biedt veel bergruimte en is ideaal te gebruiken als praktische bergzolder.

GARAGE

De woning beschikt over een aangebouwde garage, die naast het stallen van een auto ook uitstekende mogelijkheden biedt voor het creëren van extra woonruimte. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte bijvoorbeeld geschikt om te verbouwen tot een aanleunwoning, gastenverblijf, praktijkruimte of hobbyruimte. Hierdoor biedt de garage volop mogelijkheden om de woning aan te passen aan jouw woonwensen.

TUIN RONDON

De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 670 m² en beschikt over een fraai aangelegde tuin rondom. De combinatie van een verzorgd gazon, kleurrijke borders en diverse fruitbomen zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling die perfect past bij het landelijke karakter van de omgeving. Dankzij de ruimte rondom de woning geniet je hier volop van privacy, rust en het buitenleven. Of je nu wilt ontspannen in de zon, tuinieren of gezellig buiten wilt zitten met familie en vrienden, deze tuin biedt alle ruimte om optimaal te genieten.

Informatie over de woning

DUURZAAMHEID

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over een energielabel A, wat staat voor een energiezuinige woning met een comfortabel binnenklimaat en lagere energielasten. Daarnaast zorgen de zonnepanelen voor een duurzame opwekking van elektriciteit. In combinatie met de goede isolatie en moderne voorzieningen biedt deze woning een toekomstbestendige en comfortabele woonomgeving.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A
- Gebruiksoppervlakte ca. 179m²
- Aangebouwde garage van ca. 31 m²
- 5 slaapkamers
- Mooie, royale en groene tuin
- Zonnepanelen
- Mogelijkheden tot creëren van extra woon-/ of ruimte

Foto's

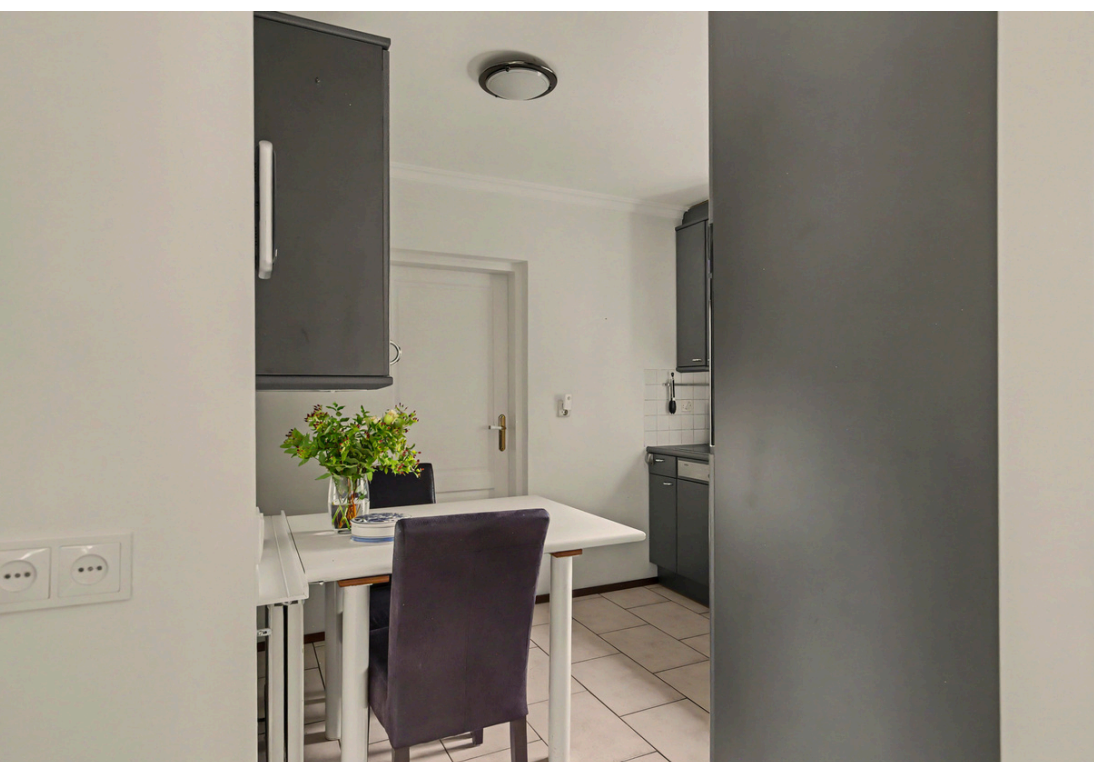








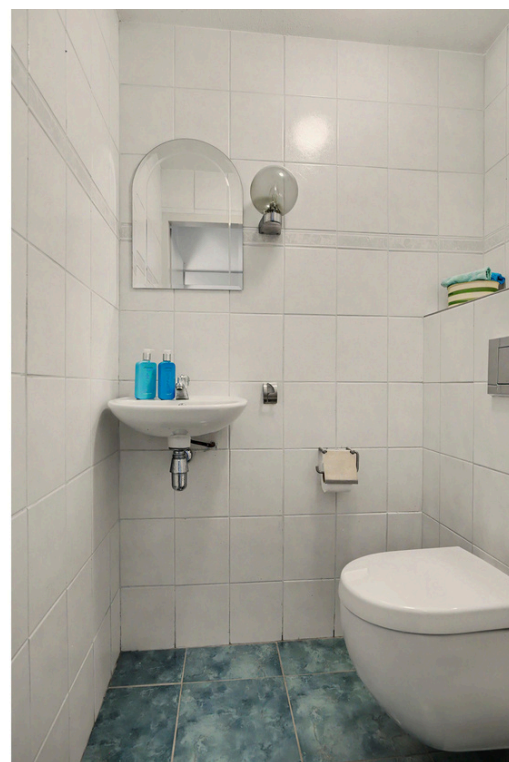




























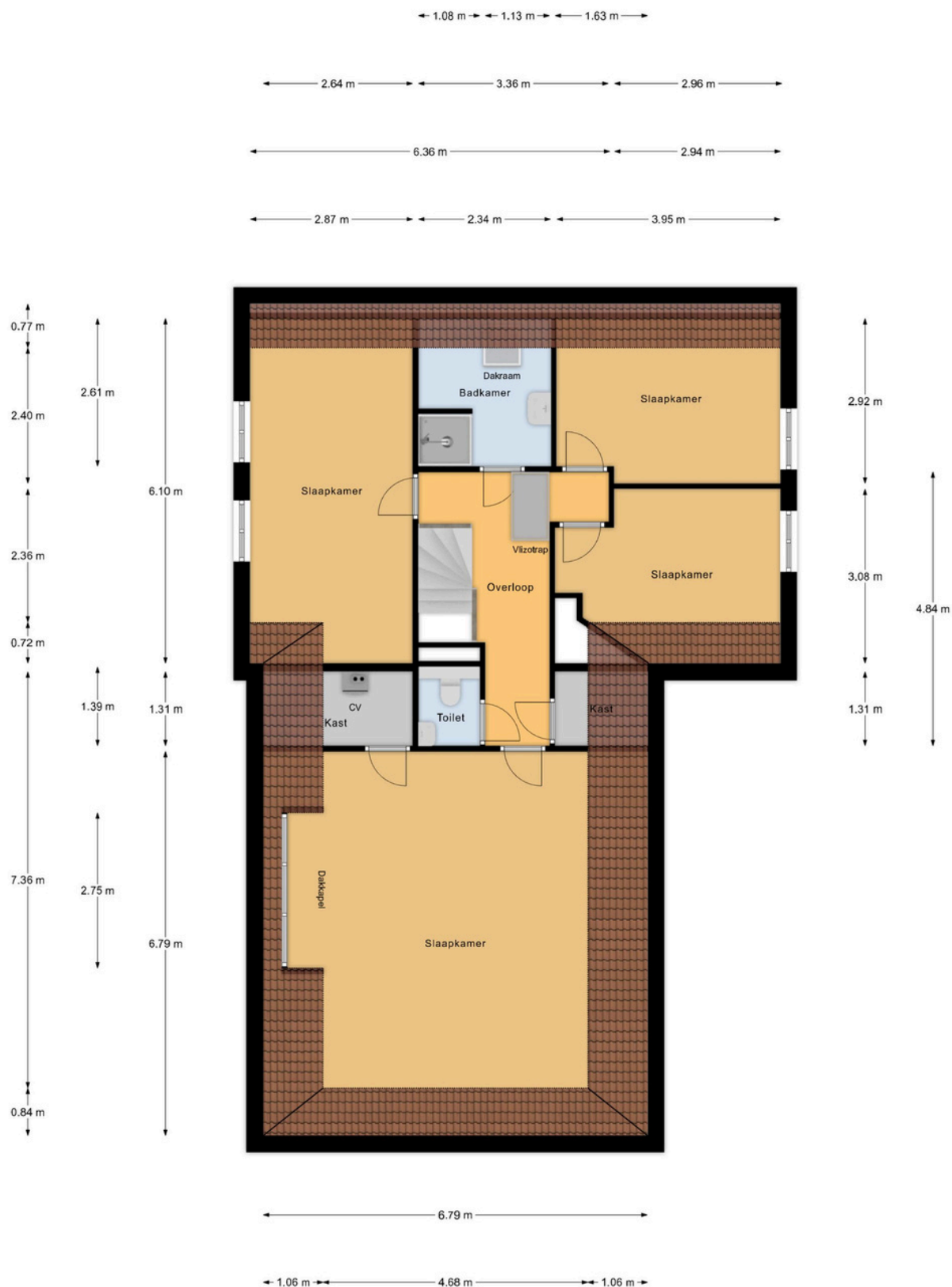


Plattegrond



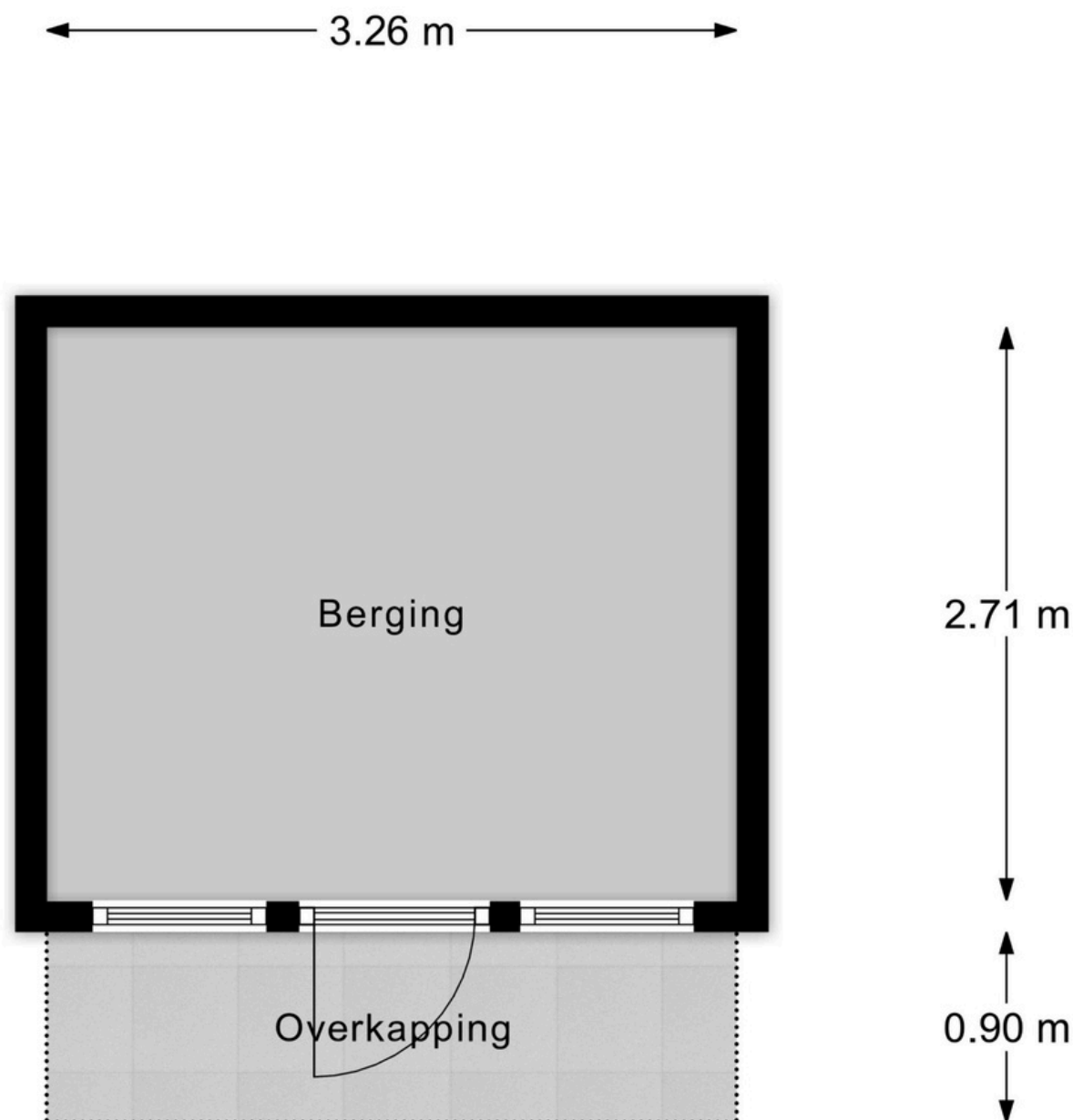
Begane grond

Plattegrond



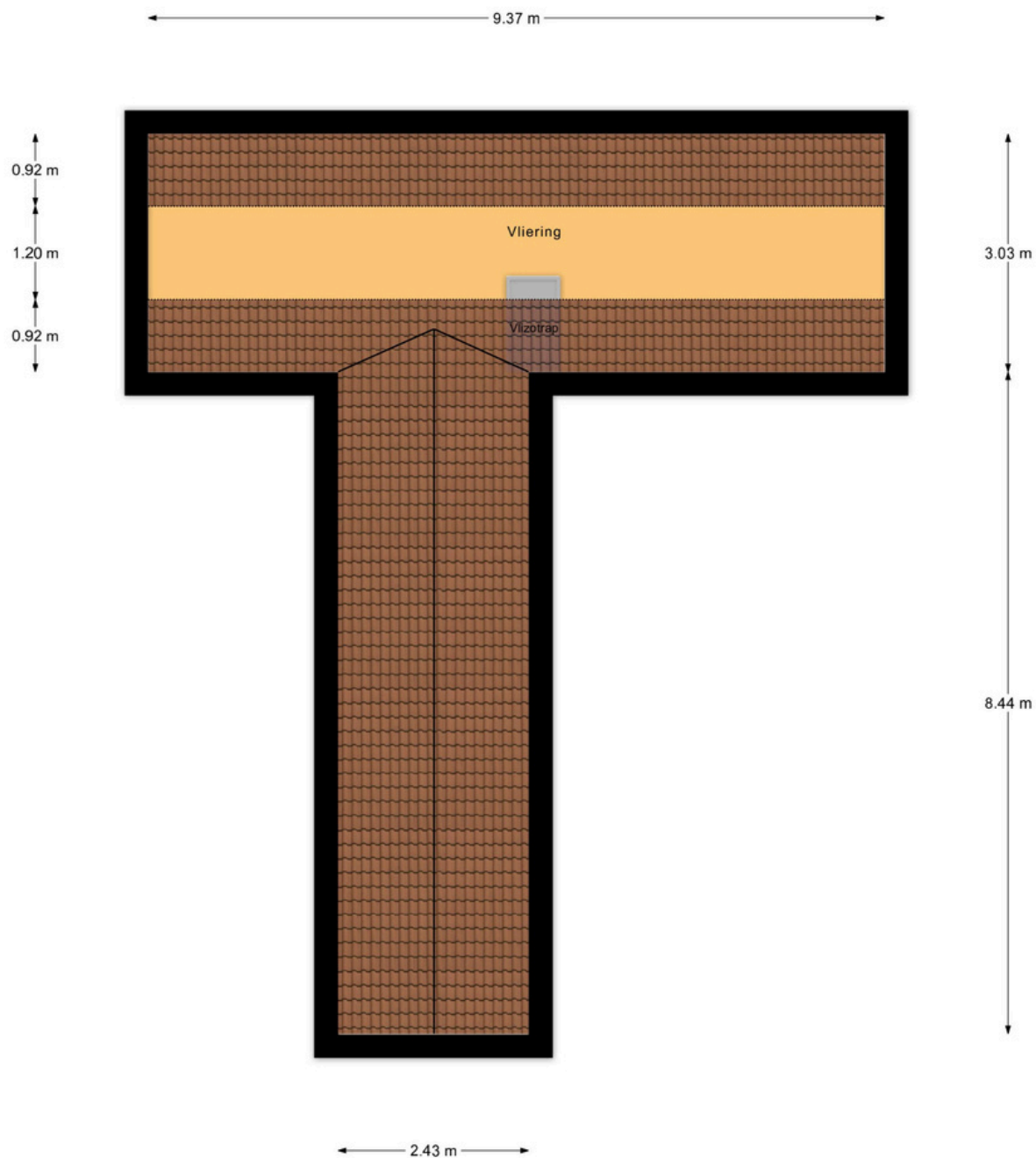
1e verdieping

Plattegrond



Berging

Plattegrond



Vliering

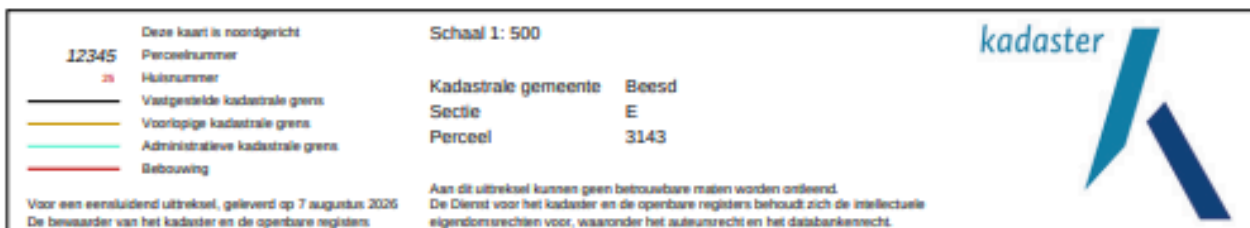
Plattegrond



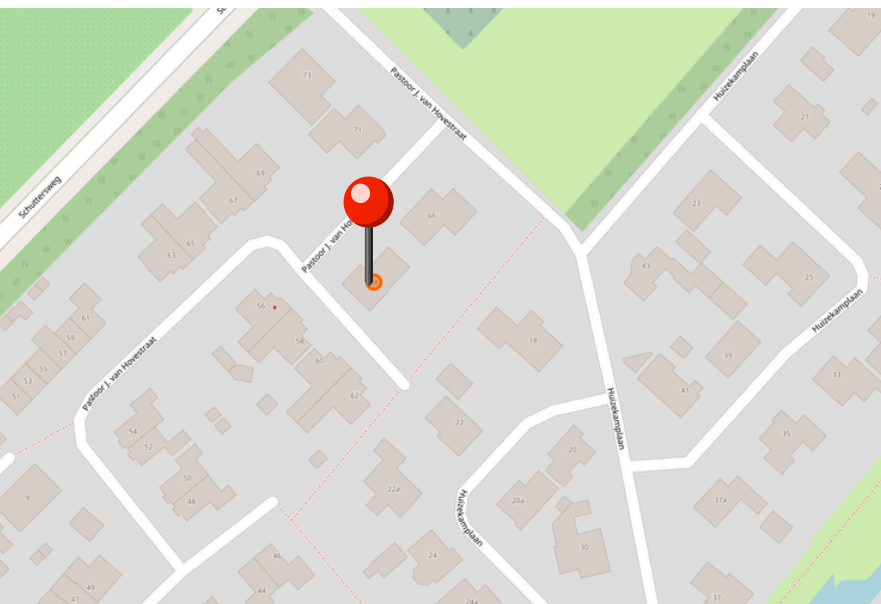
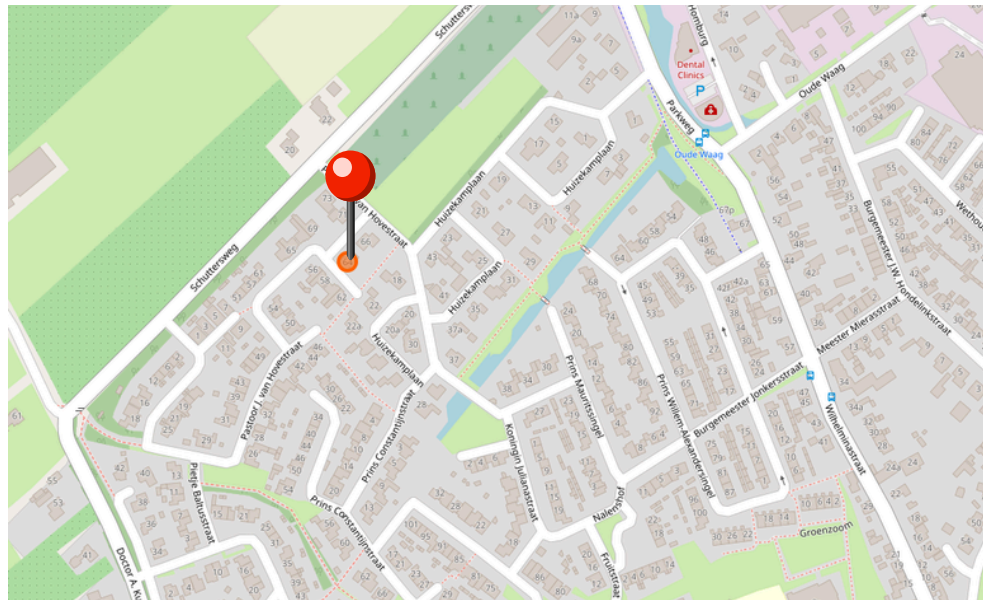
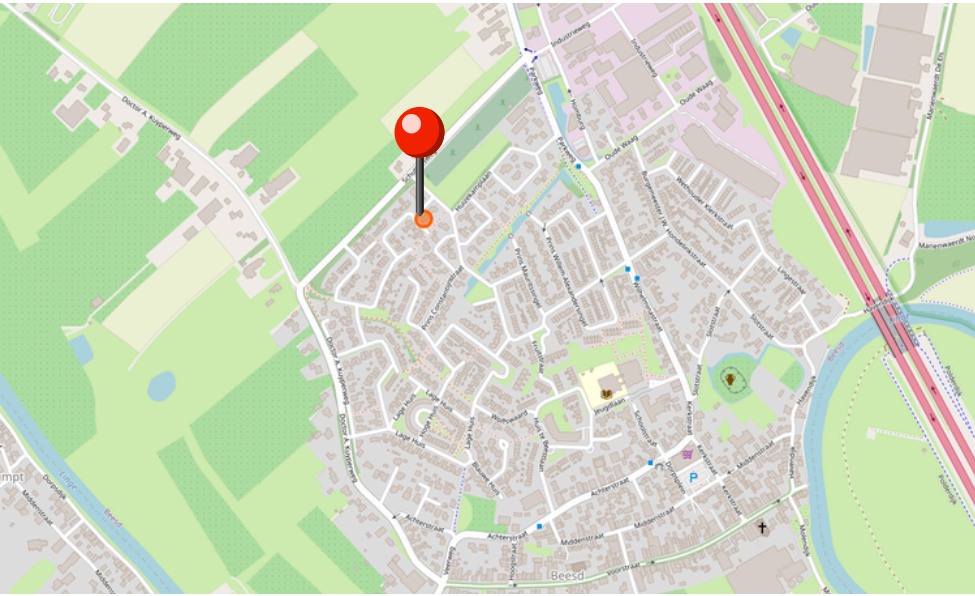
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pastoor J. van H. 64



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin gereedschap	☐	☐	☒	☐
Robotmaaier	☐	☐	☒	☐
Woning				
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Kluis in de slaapkamer boven	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				

Lijst van zaken

Gordijnrails begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen begane grond	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Gordijnen 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Gas openhaard	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Losse vriezer	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				

Lijst van zaken

Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in garage	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Boekenkaststelling (kast) 1e etage	☒	☐	☐	☐
Spiegel in de wc	☐	☒	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☒	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



TERRA

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra:

enthousiast, gedreven en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen.

Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden.

Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

NATASCHA

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet.

Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten.

Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

Tot snel!
Natascha & Terra

het  **fundament**
MAKELAARDIJ

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

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

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.