



In de Neerakker 50, 6093 JE Heythuysen
Vraagprijs: € 490.000 k.k.

Deze twee-onder-één kapwoning heeft werkelijk alles in huis! Over ieder detail is nagedacht en de woning biedt verrassend veel leefruimte. Zo is er op de begane grond een aparte studeer-/werkkamer en een praktische in pandige bijkeuken met bergzolder aan de achterzijde. Ook op de bovenverdiepingen is de beschikbare ruimte optimaal benut. Dankzij de dubbele dakramen op zolder is hier een volwaardige 4e slaapkamer gerealiseerd. De achtertuin maakt het geheel compleet. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping met afsluitbare glazen wanden en een pelletkachel, waardoor je hier het hele jaar door heerlijk beschut kunt genieten van het buitenleven. Verder beschikt de woning over een vrije achterom, strak stucwerk, een moderne badkamer en een luxe keuken.

De geheel instapklare woning biedt maar liefst 125 m² woonoppervlakte en is gelegen op een mooi perceel van 380 m². De woning is gelegen in een rustige, groene woonwijk. Verder ligt het uitgebreide winkelcentrum van Heythuysen op korte afstand, net zoals natuurgebied "Het Leudal" dat volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Kortom, een verrassend complete woning met volop ruimte, comfort én woonplezier!

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de ontvangsthall met de modern beklede trapopgang (2023) naar de 1e verdieping. Deze biedt verder toegang tot de woonkamer, de meterkast en de keurig betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming.

Vervolgens stap je de ruime en heerlijk lichte L-vormige leefruimte binnen, waar de gezellige eethoek en comfortabele zithoek samen een fijne plek vormen om te genieten. In de woonkamer bevindt zich bovendien een praktische trapkast. De moderne hoekkeuken (2017) is voorzien van een inductiekookplaat met RVS afzuigkap, spoelbak, combi magnetron, koelkast en een vaatwasser. Daarnaast is er een gezellig zitgedeelte met ruimte voor een eettafel en stoelen. Vanuit de keuken is er directe verbinding met de terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Direct aan de woning is er over de volledige breedte een royale terrasoverkapping vernieuwd (2024). Hier heb je dan ook meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele loungehoek.

De linkerkant van de woning is opgedeeld in twee praktische vertrekken. Het voorste gedeelte is ingericht als studeer-/werkkamer en is rechtstreeks bereikbaar vanuit de ontvangsthall. Deze ruimte is netjes afgewerkt met een PVC-vloer, voorzien van verwarming en dankzij de ramen aan de zijde van de oprit valt er prettig daglicht naar binnen. Vanuit de studeer-/werkkamer loop je direct door naar de praktische in pandige bijkeuken. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en een stortbak. Een loopdeur biedt vanuit de bijkeuken rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping

Via de overloop bereik je de drie nette slaapkamers en de badkamer, de slaapkamers zijn alle zijn voorzien van rolluiken. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel. De 3e slaapkamer is momenteel in gebruik als kleedruimte, maar natuurlijk ook makkelijk te gebruiken als slaapkamer. De geheel betegelde moderne badkamer is in 2018 volledig onder handen genomen en is erg compleet ingericht met een ruime inloopdouche met regendouche, wastafel in ombouw, designradiator, dakraam en een hangend toilet.

2e Verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar middels een vaste trap en is voorzien van een airco.

Op de overloop bevinden zich de airconditioning en de hybride warmtepompinstallatie (2025). Verder is deze ruimte voorzien van bergruimte onder het knieschot. De zolderkamer (slaapkamer 4) is eveneens voorzien van bergruimte onder knieschot en dubbele Velux dakramen.

Tuin

In de achtertuin bevindt zich misschien wel de grootste eyecatcher van de woning: de recent geplaatste overkapping met berging. Deze royale houten overkapping (10,41 x 4.09 m) heeft een zeer hoog afwerkingsniveau en is voorzien van een keramische tegelvloer, inbouwspots, een pelletkachel, meer dan voldoende aansluitingen en in de betonvloer verzonken glazen schuifwanden. Dankzij de glazen wanden en pelletkachel geniet je hier het hele jaar door van het buitenleven. De tuin is recent volledig opnieuw aangelegd en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen wens te beplanten. De tuin is volledig omheind met aan de achterzijde vrij uitzicht, waardoor je hier volop privacy en vrijheid ervaart.

Naast de overkapping is nog een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en opbergen van tuinspullen. Verder is de achtertuin voorzien van een groot gazon en heb je aan de woning/berging vast nog een terras overkapping die toegang biedt tot de bijkeuken.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een recent vernieuwde oprit met een vrije achterom. Hier is ook een elektro-aansluiting (2025) om je auto te kunnen opladen.

Ligging

Mooi centrale ligging in Heythuysen, gelegen in een rustige woonstraat in een woonwijk, maar toch om de hoek van het centrum. De gemeente Leudal heeft van alles te bieden. Op cultureel, recreatief en sportief gebied zijn er tal van mogelijkheden. Er zijn diverse fiets- en wandelroutes in de gemeente Leudal. Door de centrale ligging in Midden-Limburg tussen Weert, Roermond en Venlo is de woning optimaal te bereiken. De Rijksweg (N280) is de perfecte aansluiting richting de A2, alsmede de steden Weert en Roermond.

Algemeen

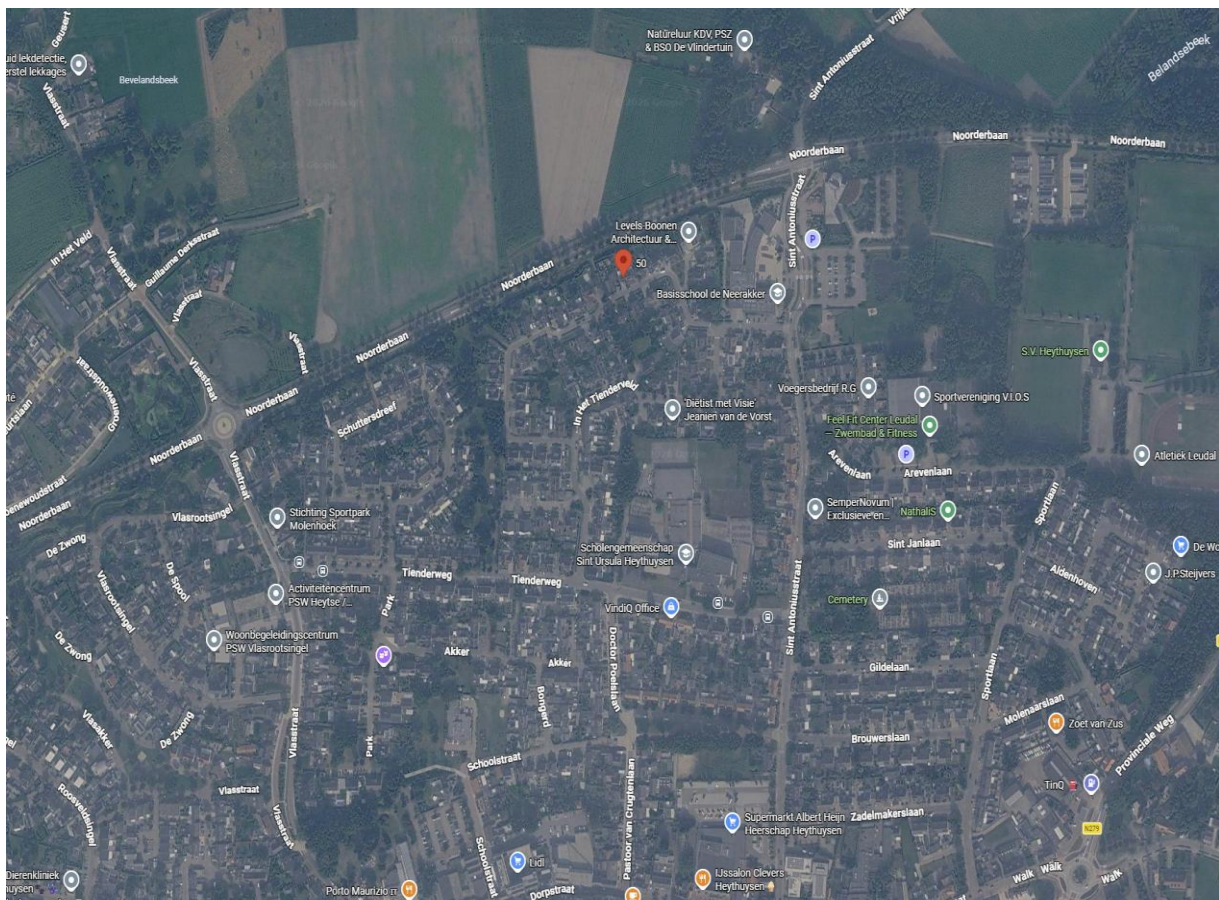
- Keuken vernieuwd in 2017;
- Moderne badkamer vernieuwd in 2018;
- Vloerverwarming begane grond;
- Airco 2e verdieping;
- 14 Zonnepanelen 2022;
- Buitenschilderwerk 2023;
- Hybride warmtepompinstallatie 2025;
- Laadpaal 2025;
- Nieuwe houten overkapping en berging;

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Inhoud woning	: 443 m ³
Perceel oppervlakte	: 380 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Voor- en achter tuin
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Cv	: Airco, Toshiba solosplit 3,5 Kw: 2021 Daikin hybride warmtepomp 8kw + Intergas cv-ketel CW5: 2025

Locatie

In de Neerakker 50
6093 JE HEYTHUYSEN



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl



























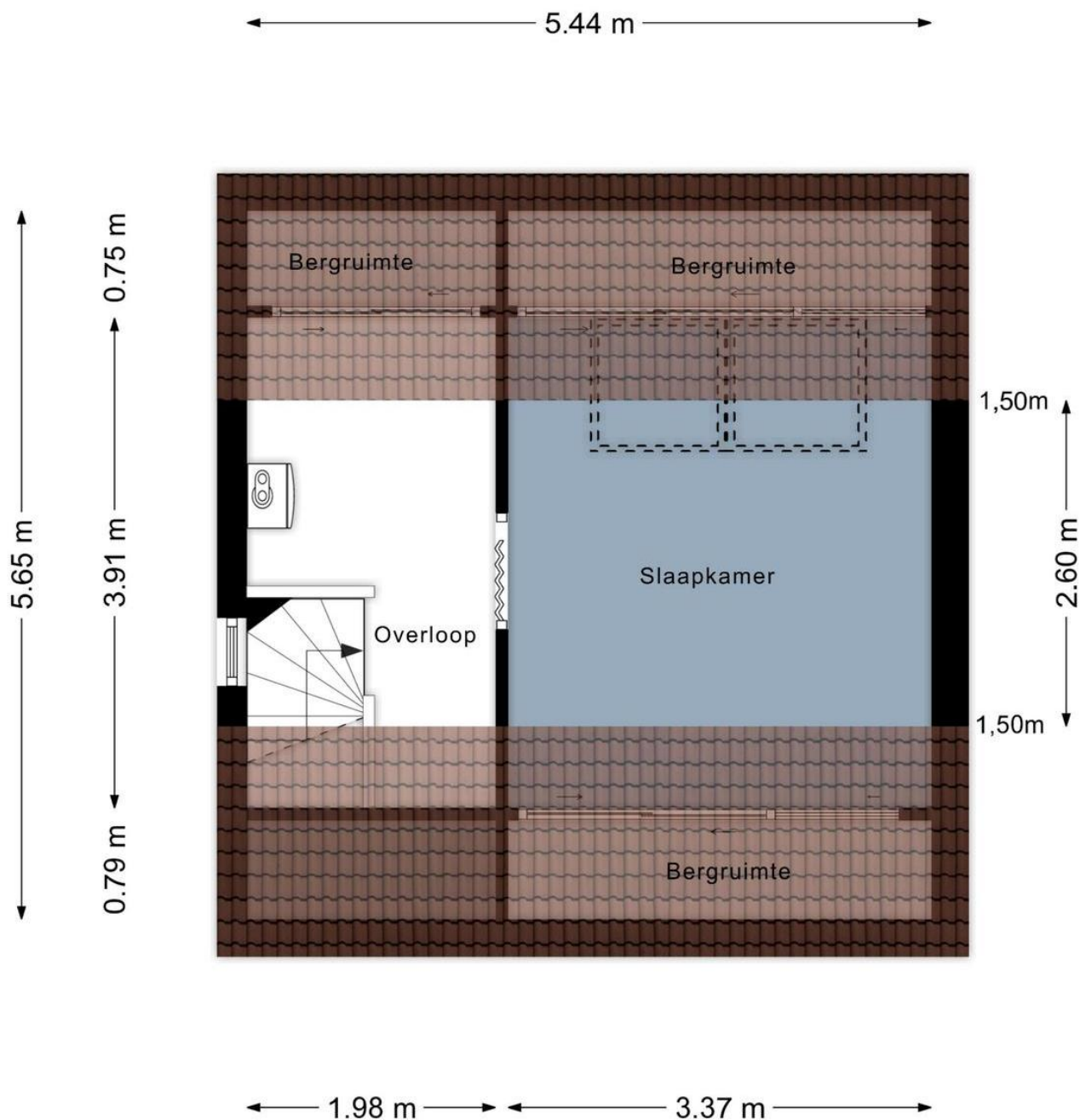
Begane grond



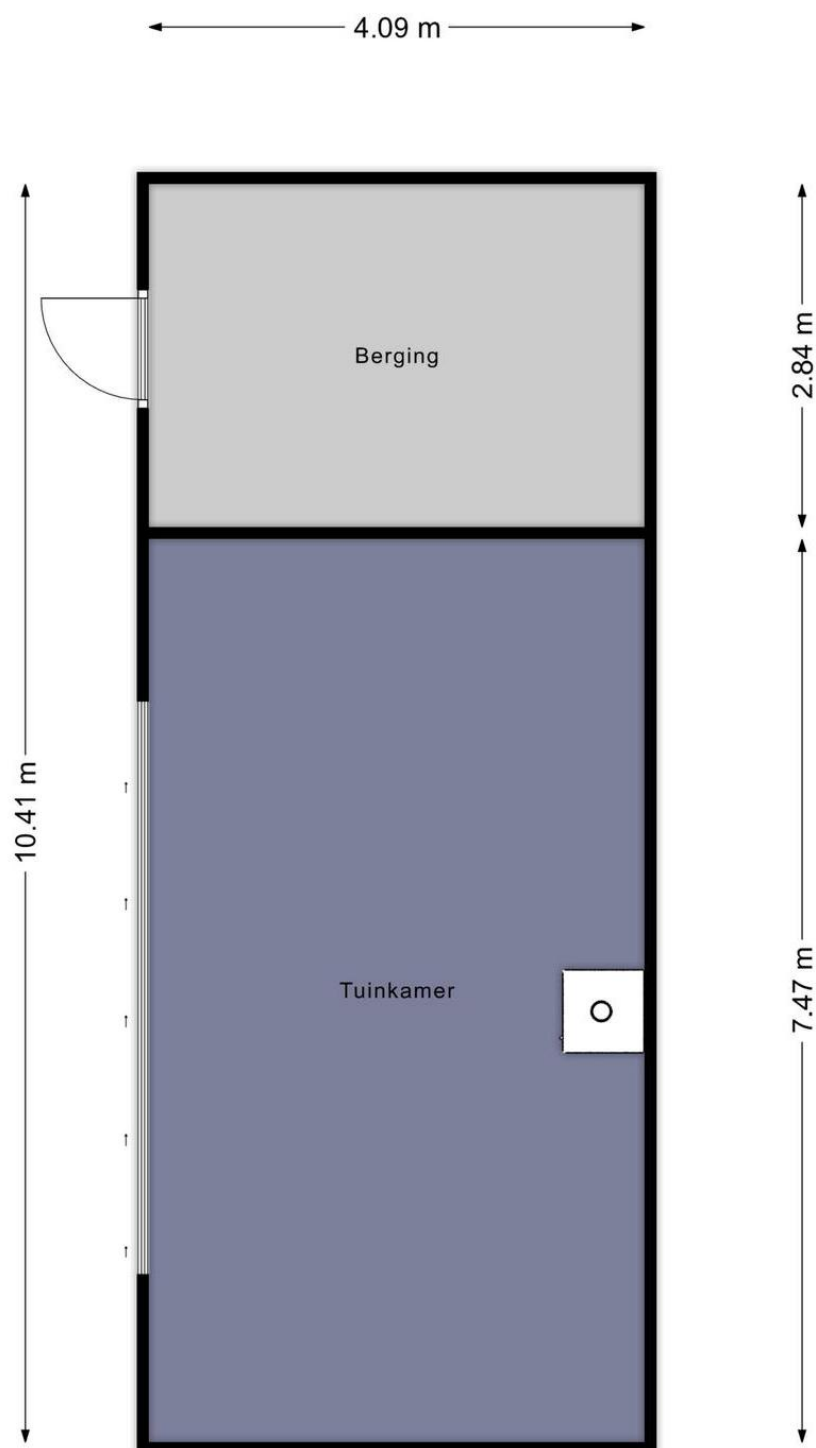
1e Verdieping



2e Verdieping



Overkapping en berging



Kadastrale kaart



FAQ

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Niet zo vreemd dat u tijdens het kopen tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben wij dan ook voor u op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbepaling
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Wat houdt de drie dagen (wettelijke) bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat betekent 'kosten koper'?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning. In de meeste gevallen bedraagt de overdrachtsbelasting 2%, echter is dit afhankelijk van uw situatie.

- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl

- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. De koop van een woning dient schriftelijk te worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van "3 dagen" in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Voorwaarden woningaankoop

- Indien er een financieringsvoorbehoud dient te worden opgenomen in de koopovereenkomst, gaan wij uit van een standaardperiode van 1 maand na ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst.
- Het financieringsvoorbehoud mag maximaal de vraagprijs bedragen, wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden en de taxatiewaarde niet hoger uitkomt dient dit uit eigen middelen te worden betaald.
- Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.
- Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.
- Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Indien de verkopers de woning zelf niet hebben bewoond zal er in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule worden opgenomen.
- De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 14 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar. De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Disclaimer

-Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van deze brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

-Bouten Makelaardij behoudt zich het recht voor om zonder voorafgaande waarschuwing wijzigingen aan te brengen in de informatie die wordt aangeboden.

-De op de website en in de brochure gebruikte tekeningen en plattegronden dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen en plattegronden kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Bouten makelaardij doet er alles aan om u te ontzorgen, zodat u zich op een ontspannen manier kunt voorbereiden op de toekomst. Met veel enthousiasme, deskundigheid, realisme en kwaliteit zullen wij u stap voor stap begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw (toekomstige) woning of bedrijfspand. Bij ons bent u in vertrouwde makelaarshanden en u kunt zich een hoop geld, tijd en moeite besparen. Daarnaast nemen wij een stuk aansprakelijkheid van u over. In welke positie u zich ook bevindt, wij bieden expertise!

Bouten makelaardij, de fundering voor uw nieuwe (t)huis!

Meer informatie? Wij maken graag tijd voor u. De koffie staat altijd klaar!



Bouten Makelaardij B.V.

Ruijsstraat 4

5981 CM, PANNINGEN

Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl

www.boutenmakelaardij.nl