TE KOOP



Graaf van Hornelaan 28
Heythuysen

VRAAGPRIJS € 369.500,- K.K.

KIERKELS & HENSEN
K&H
VASTGOED

www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Instapklare twee-onder-een-kapwoning met carport op een uitstekende locatie gelegen nabij het centrum van Heythuysen.

Deze instapklare en keurig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met carport is gelegen op een fijne locatie, op korte afstand van het centrum van Heythuysen. Een ideale woning voor starters en jonge gezinnen die zonder te hoeven klussen direct willen genieten van comfortabel wonen.

De woning beschikt over een gesloten keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een speels ingedeelde split-level woonkamer, die zorgt voor een verrassend ruimtelijk karakter en volop leefruimte. Vanuit de woonkamer is er een prettig contact met de tuin. Verder biedt de woning drie slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische bergzolder.

Dankzij het souterrain en de garage is er bovendien meer dan voldoende bergruimte aanwezig. Dit maakt de woning niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder praktisch in gebruik.

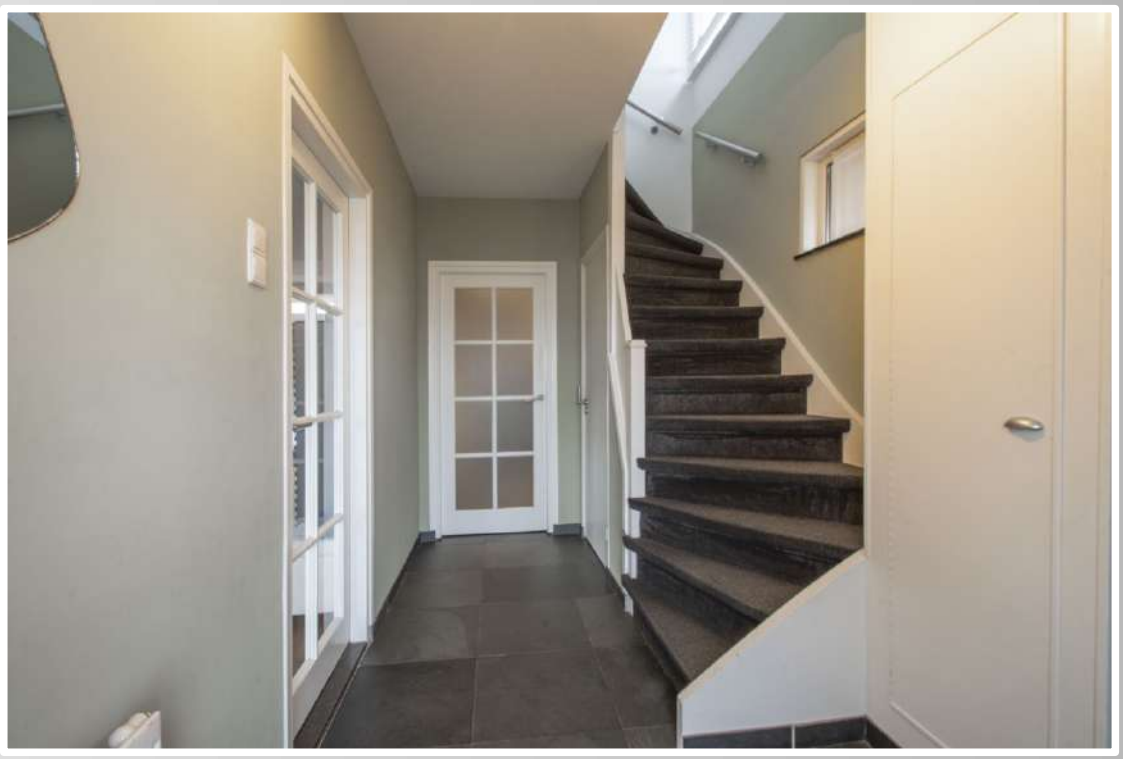
De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt volop privacy en is ingericht met meerdere comfortabele zitplekken. Onder de fraaie terrasoverkapping, kun je vrijwel het hele jaar door genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een elektrisch zonnescherm voor extra comfort op zonnige dagen.

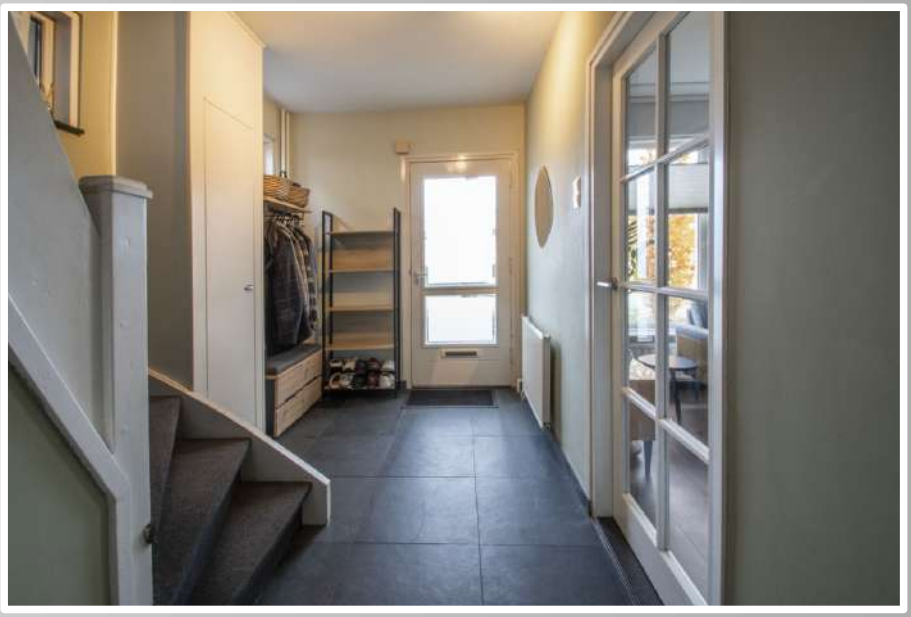
Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een carport en een oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Een verrassend ruime en goed onderhouden woning met veel praktische ruimte en een aantrekkelijke ligging. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf alles wat deze woning te bieden heeft!




28





Via de voortuin bereik je de entree van de woning.

De hal is afgewerkt met een tegelvloer en de wanden en het plafond zijn strak gestuct, wat zorgt voor een nette en verzorgde uitstraling. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, meterkast, de keuken, de provisiekelder en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De meterkast is uitgevoerd met moderne installatieautomaten, meerdere aardlekschakelaars en slimme meters voor gas en elektra.

Vanuit de hal is tevens de praktische provisiekelder bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een tegelvloer en biedt plaats aan de watermeter en de glasvezelaansluiting. Dankzij de extra bergruimte is de kelder ideaal voor het opslaan van voorraad en huishoudelijke benodigdheden.





Vanuit de hal bereik je de keuken, een praktische en complete ruimte die is uitgevoerd met een recht keukenblok en een kastenwand. De keuken beschikt over een betegelde vloer, de wanden en het plafond zijn strak gestuct, wat zorgt voor een nette en eigentijdse uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een RVS schouwmodel afzuigkap, een spoelunit met praktische anderhalve spoelbak, een vaatwasser, een koelkast en een combimagnetron. Het fraaie granieten werkblad geeft de keuken een luxe en duurzame afwerking.

Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de woonkamer. Via de tussenhal bereik je het toilet en de garage. Het toilet is uitgevoerd met een zwevend wandcloset, een ingebouwd waterreservoir en een fonteintje. De vloer en wanden zijn volledig betegeld en dankzij de natuurlijke ventilatie is een aangenaam binnenklimaat gewaarborgd.

De praktische garage biedt ruimte aan de aansluitingen voor de wasmachine, droger en overige witgoedapparatuur. Via een loopdeur heb je vanuit deze ruimte direct toegang tot het terras en de achtertuin. De garage wordt momenteel niet gebruikt voor het stallen van een auto. Daarnaast beschikt de woning over een carport, waardoor parkeren op eigen terrein comfortabel en eenvoudig is.







Vanuit zowel de hal als de keuken heb je toegang tot de royale woonkamer.
Deze sfeervolle leefruimte is uitgevoerd als een split-level woonkamer, waarbij de verschillende niveaus op een speelse wijze met elkaar zijn verbonden. De hoogteverschillen zorgen voor een ruimtelijk effect, een open woonbeleving en aantrekkelijke zichtlijnen door de gehele ruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een comfortabel zitgedeelte. Het centrale gedeelte van de woonkamer biedt volop ruimte voor een royale eethoek, ideaal voor gezellige diners en het ontvangen van familie en vrienden.

Aan de achterzijde, op het lager gelegen niveau, is een tweede zitgedeelte gesitueerd. Dankzij het directe contact met de tuin vormt dit een heerlijke plek om te ontspannen. De royale aluminium schuifpui zorgt voor een prettige lichtinval en een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit deze ruimte heb je direct toegang tot het terras en de achtertuin, waardoor je optimaal kunt genieten van het buitenleven. De vloer is afgewerkt met een fraaie parketvloer en de wanden en het plafond zijn strak gestuct, wat bijdraagt aan de verzorgde, warme en eigentijdse uitstraling van deze bijzondere leefruimte.









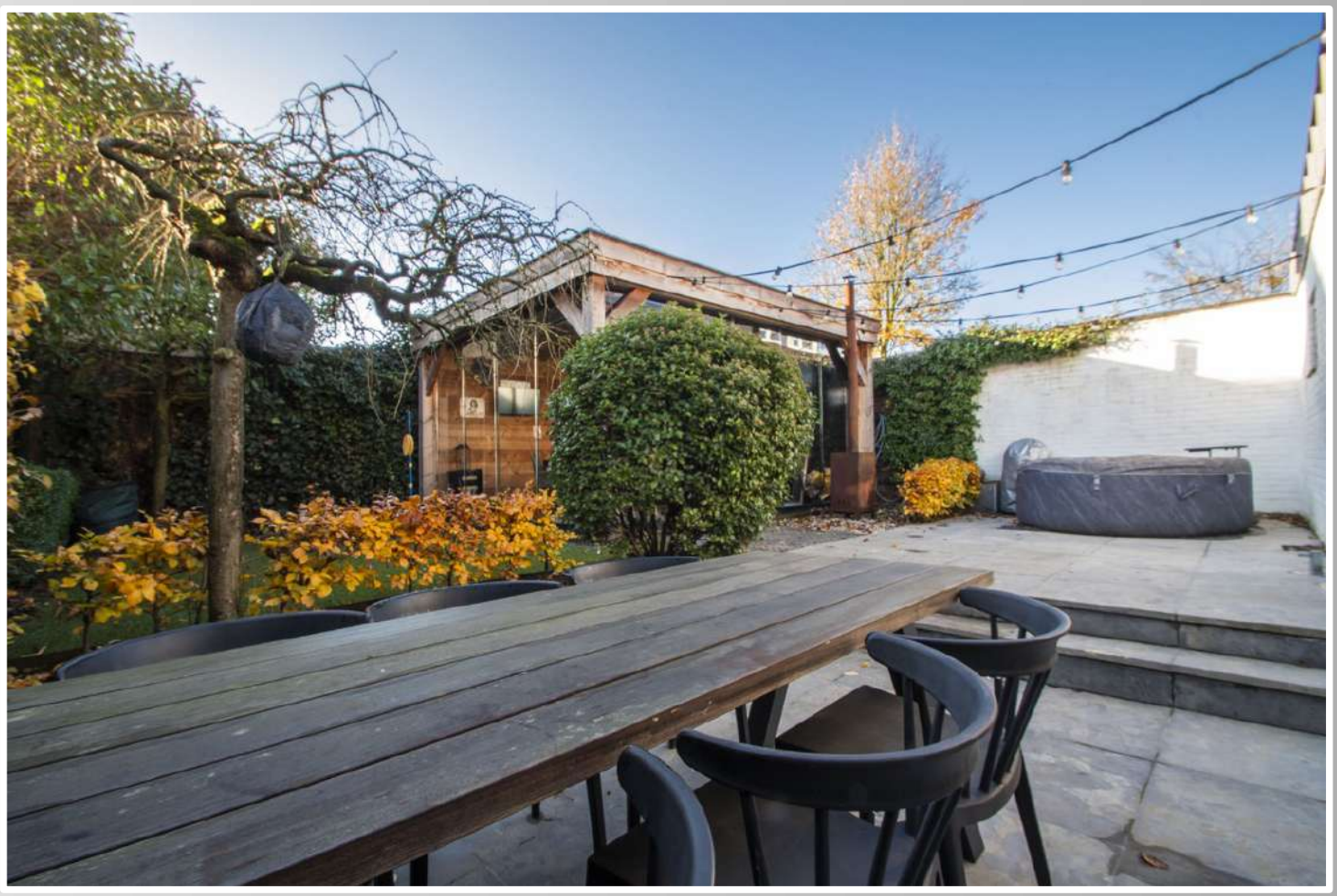










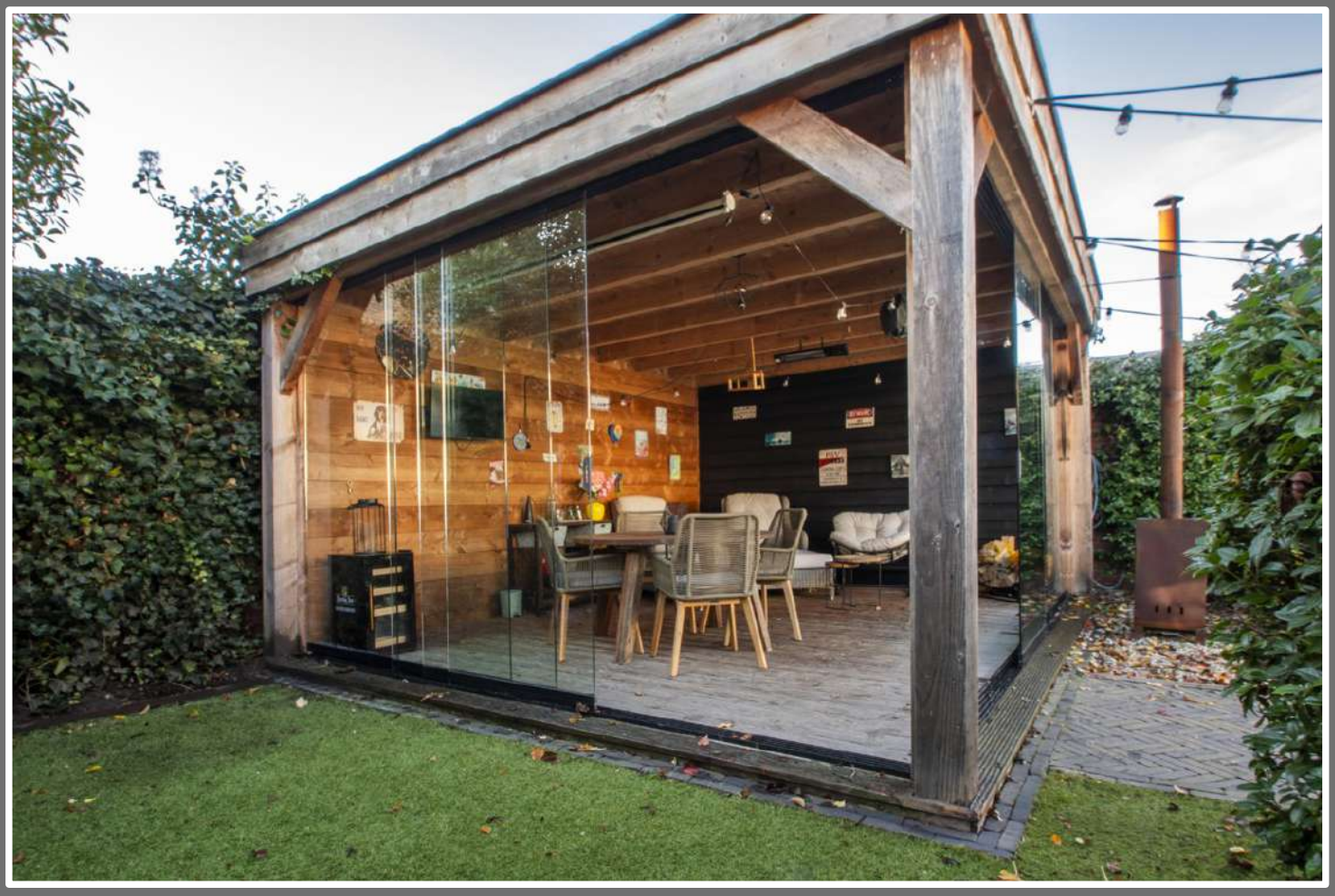


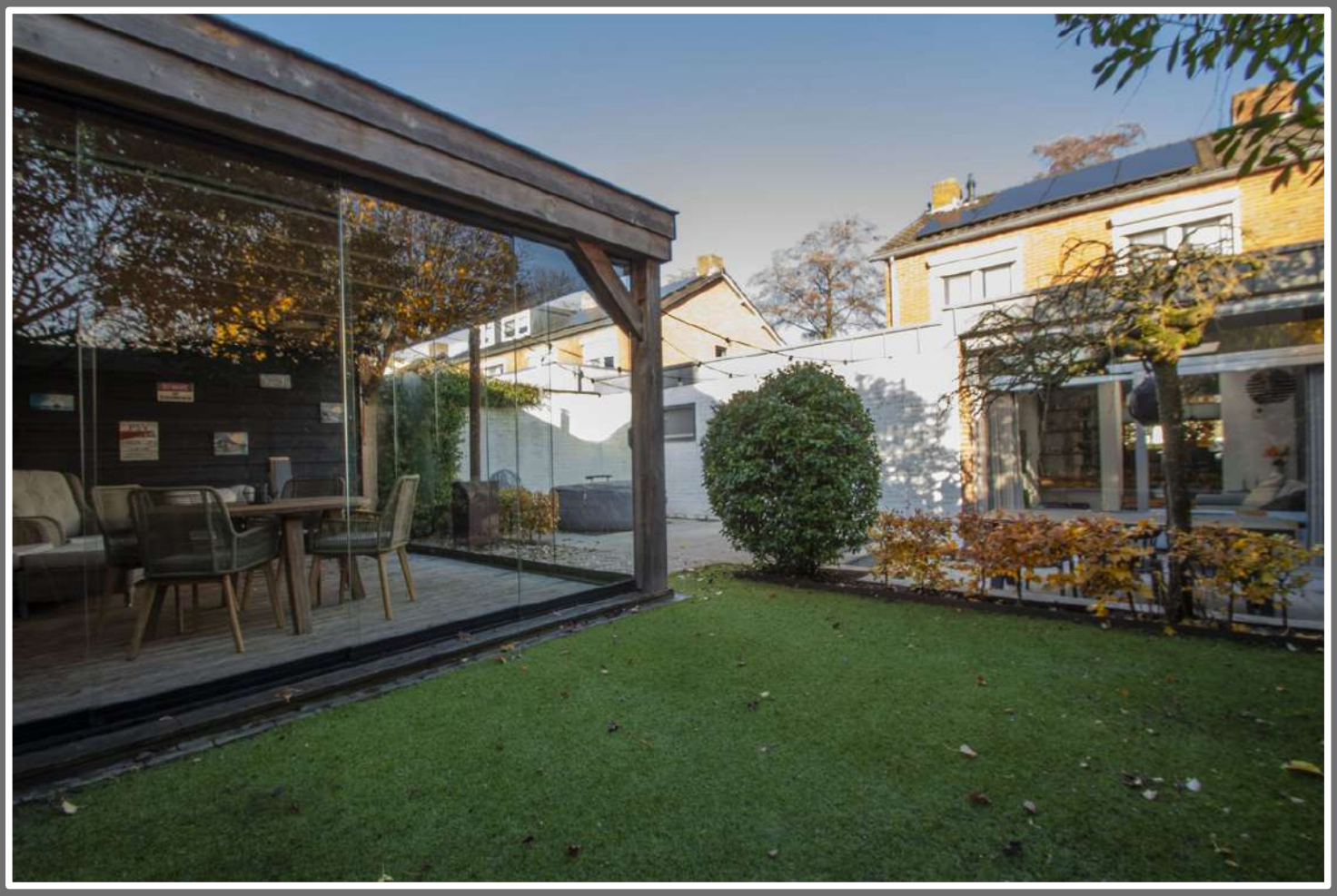


Het ruime terras en de privacyrijke achtertuin zijn zowel vanuit de woonkamer als vanuit de garage rechtstreeks bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden kunt u hier de gehele dag genieten van zon, rust en optimaal buitenleven.

De verzorgde aangelegde tuin beschikt over een kunstgras gazon en sfeervolle groenborders, die bijdragen aan een groene en ontspannen woonomgeving. Het terras biedt volop ruimte voor het plaatsen van een comfortabele tuinset, waardoor het een ideale plek is om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een royale en luxe overkapping, voorzien van glazen schuifwanden. Deze fraaie buitenruimte vormt een waardevolle verlenging van de woning en biedt de mogelijkheid om gedurende een groot deel van het jaar comfortabel van het buitenleven te genieten.









Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en is ingericht als praktische bergzolder. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel, waardoor deze verdieping optimaal benut wordt als extra bergruimte.

De eerste verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met een parketvloer. De wanden zijn deels strak gestuct en deels voorzien van behang, terwijl de plafonds volledig strak zijn afgewerkt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een eigen ligging en diverse gebruiksmogelijkheden. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken.

De ouderslaapkamer, met airco is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een balkon. Deze kamer heeft een oppervlakte van circa 10m² en is voorzien van een praktische inloopkast.

De tweede slaapkamer, momenteel ingericht als kinderkamer, bevindt zich aan de linker achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 9,75 m².

De derde slaapkamer is gelegen aan de rechter achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 7,15m². Dankzij de gunstige afmetingen is deze ruimte uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.









Vanaf de overloop bereik je de complete badkamer, een comfortabele en verzorgde ruimte die van alle gemakken is voorzien.

De badkamer beschikt over een ligbad met douchescherm, een zwevend toilet met Geberit Duo-inbouwreservoir, een brede wastafel met stijlvol badkamermeubel en een designradiator. De vloer en de wanden zijn volledig betegeld, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en duurzame afwerking.

Het strak gestucte plafond is voorzien van een elektrische ventilator voor een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de complete inrichting en nette afwerking biedt deze badkamer optimaal comfort voor het hele gezin.





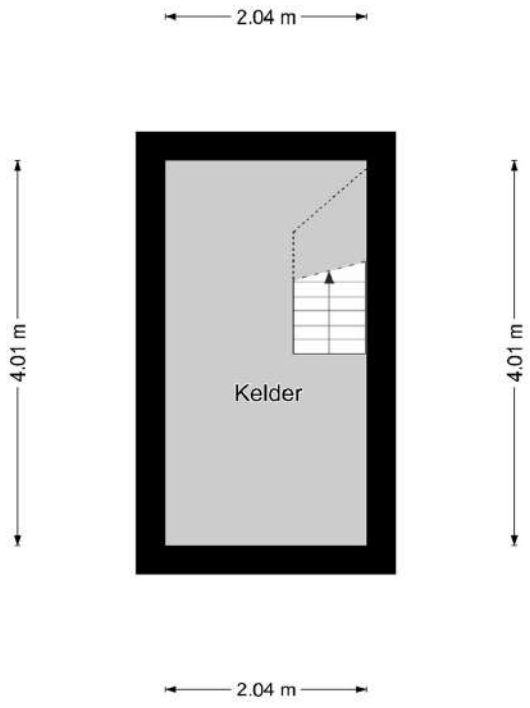
omgeving



Begane grond

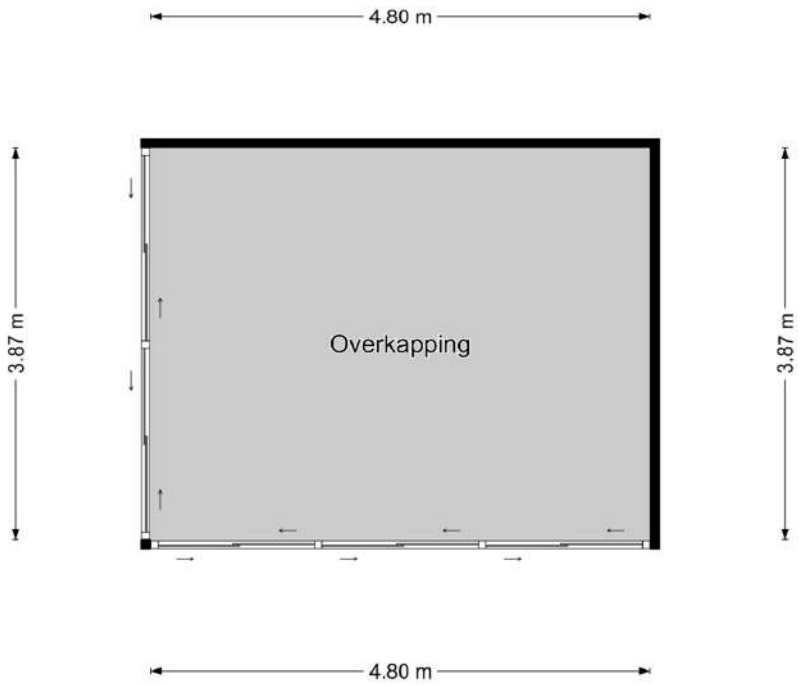
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

KIERKELS & HENSEN
K&H
VASTGOED



Kelder

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



Overkapping

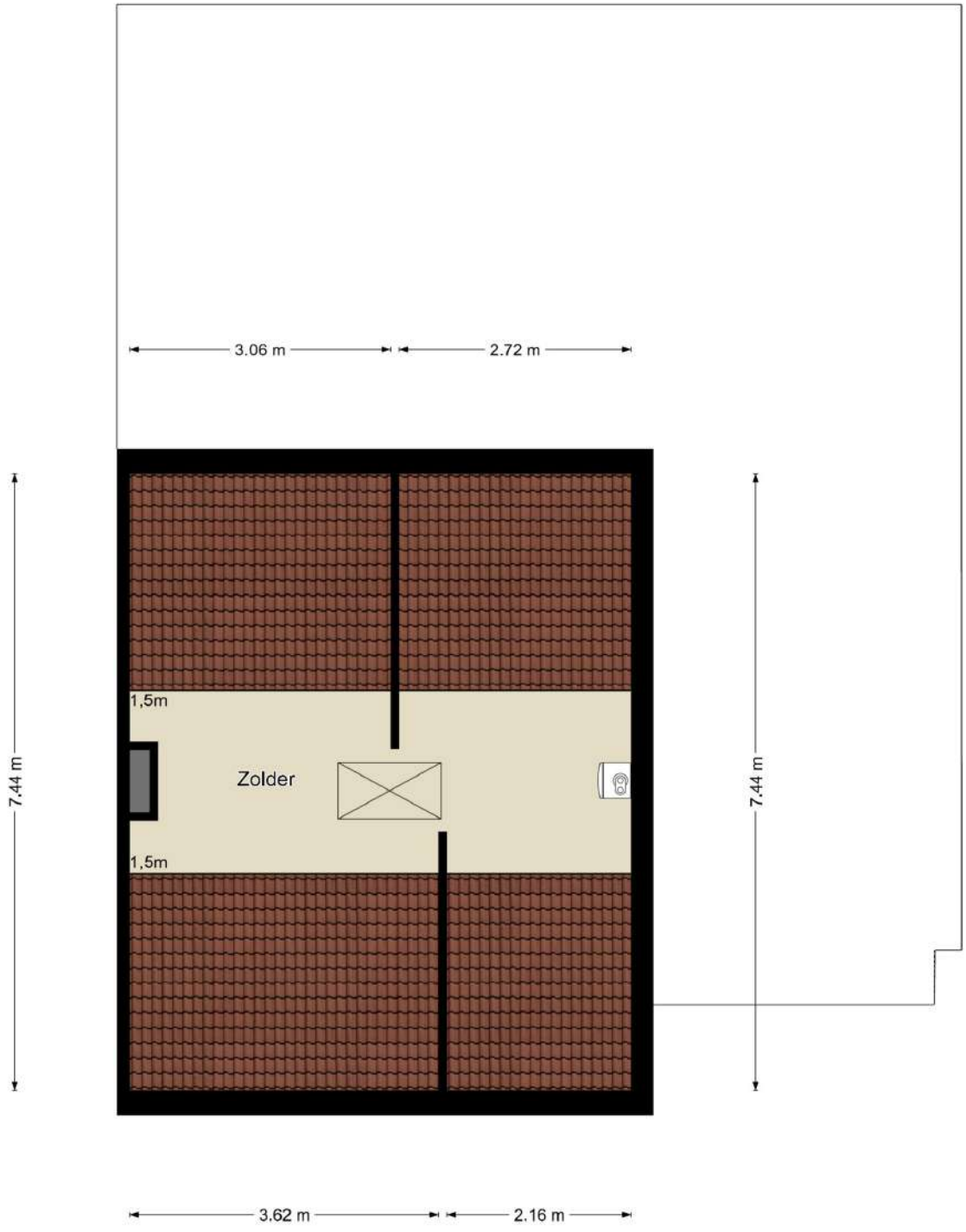
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Eerste verdieping

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

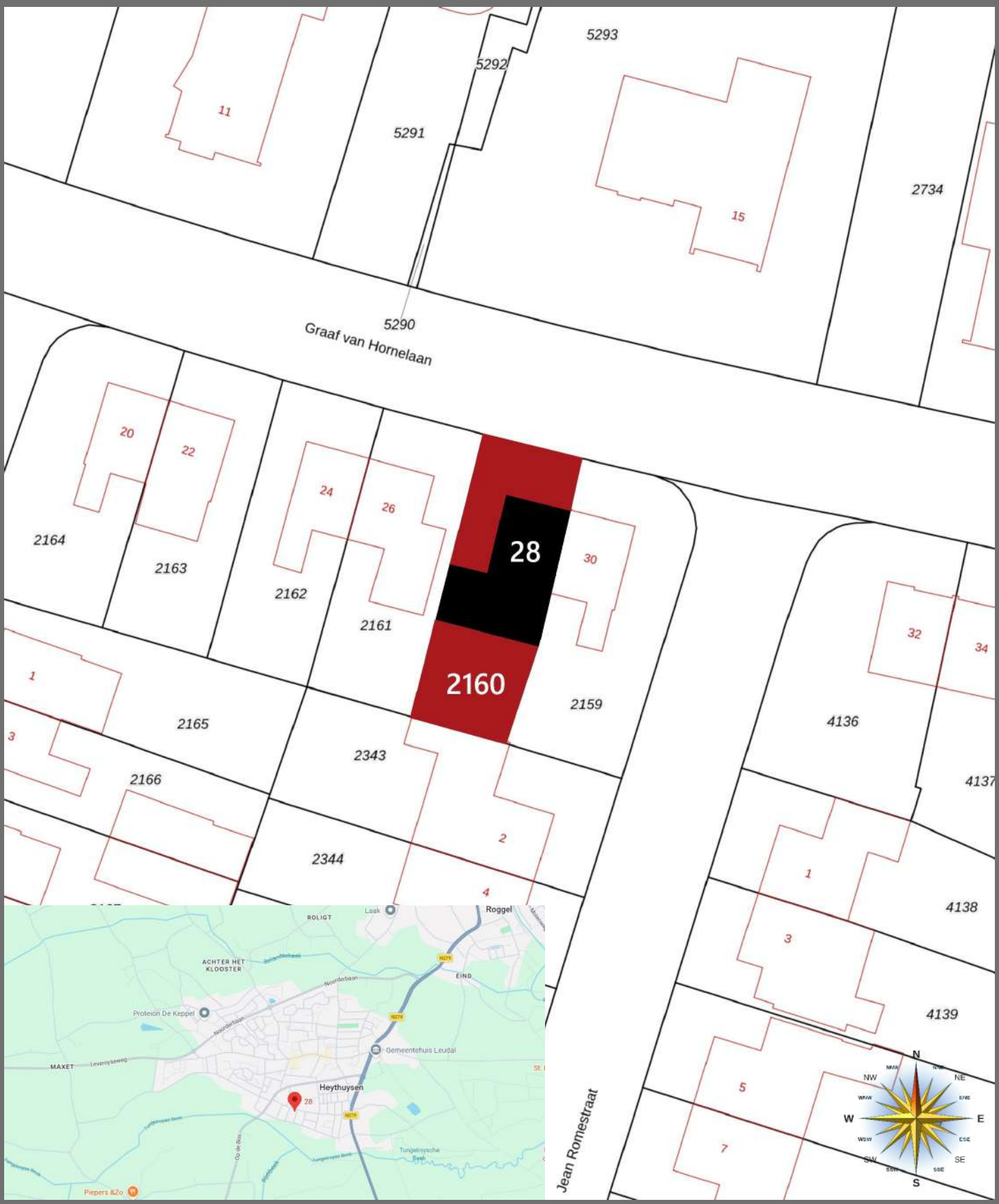
KIERKELS & HENSEN
K&H
VASTGOED



Tweede verdieping

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

KIERKELS & HENSEN
K&H
VASTGOED



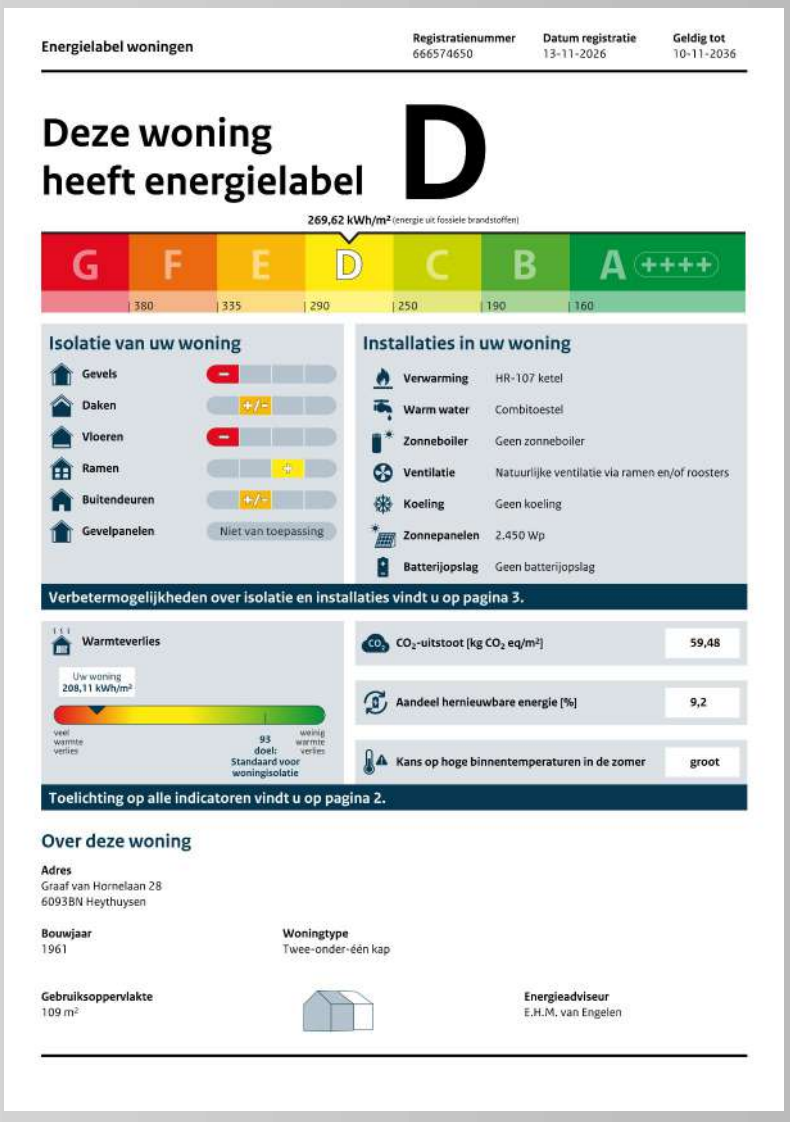
LIGGING WONING

Object:

- Bouwjaar: 1963
- Isolatie: dak
- Beglazing: Hr++
- Zonnepanelen: 7 stuks uit 2023, 400 Wp per paneel
- Airco: Lg Airco-unit, uit juli 2023 (hierop loopt een onderhoudscontract)
- Rolluiken: slaapkamers achterzijde
- CV-ketel: Nefit excellent uit 2005
- Energielabel: D
- Kozijnen: kunststof, aluminium en hout
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Onderhoudstoestand: goed
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

Gebruiksoppervlakte wonen:	108,30 m²
Overige inpandige ruimte:	47,70 m²
Gebouw gebonden buitenruimte:	23,10 m²
Externe bergruimte:	18,60 m²
Inhoud woning:	555,98 m³
Perceel oppervlakte:	263,00 m²



Energielabel woningen

Registratienummer 666574650 | Datum registratie 13-11-2026 | Geldig tot 10-11-2036

Deze woning heeft energielabel **D**

269,62 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G | F | E | D | C | B | A ++++

380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160

Isolatie van uw woning

Gevels	–
Daken	+/-
Vloeren	–
Ramen	+
Buitendeuren	+/-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.450 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 208,11 kWh/m²

veel warmte verlies | 93 doel: Standaard voor woningisolatie | weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	59,48
Aandeel hernieuwbare energie [%]	9,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Graaf van Hornelaan 28
6093BN Heythuysen

Bouwjaar
1961

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
109 m²

Energieadviseur
E.H.M. van Engelen

object gegevens

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.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:
Vanaf 1 januari 2023 is het gebruik van een biedlogboek verplicht.

Het biedlogboek op Move.nl is een digitaal overzicht waarin alle biedingen op een woning automatisch en onaanpasbaar worden vastgelegd om het verkoopproces transparant te maken.

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.

KIERKELS & HENSEN
K&H
VASTGOED

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl











Vastgoed Ned.

VASTGOED CERT gecertificeerd makelaar

funda powered by nvm