



Belenbroeklaan 57 // Heythuysen

Vraagprijs € 750.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

Belenbroeklaan 57 // Heythuysen

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Op een hoekperceel, aan de rand van Heythuysen, bevindt zich dit landhuis dat is gebouwd in 1977. Het heeft een samengesteld en geïsoleerd dak dat met bitumen is afgewerkt en de huidige eigenaren zijn medio 2021 gestart met een complete renovatie van zowel het in- als exterieur.

De gehele buitengevel is witgeschilderd, er is onder meer een nieuwe maatwerkkeuken geplaatst en twee compleet nieuw ingerichte badkamers, alle kozijnen zijn vervangen, de elektriciteitsleidingen zijn vernieuwd en 18 zonnepanelen geïnstalleerd. Alle slaapkamers zijn eveneens gemoderniseerd en de woon- en eetkamer werden voorzien van isolerende spanplafonds.

Aan de rechterzijde beschikt het object over een multifunctioneel inzetbaar gedeelte met eigen entreepartij. Het is een voormalige zwembadruimte (het bad is nog aanwezig maar beloopbaar afgedekt) met een apart keukengedeelte en achterliggende ruimtes. Het biedt diverse mogelijkheden voor een zakelijke functie aan huis, bijvoorbeeld als kantoor-/ praktijkruimte of galerie.

De ligging aan de rand van centrumgemeente Heythuysen is niettemin centraal; met een winkelhart waarin grote Nederlandse winkelketens vertegenwoordigd zijn. Heythuysen heeft eigen onderwijsvoorzieningen in het basis- en middelbaar onderwijs en de stad Roermond is vanaf deze locatie in een kwartier rijden bereikbaar. Het bouwjaar is 1977 (met totale renovatie sinds 2021), de woonoppervlakte bedraagt 359 m² en het perceel meet 482 m².

Belenbroeklaan 57 // Heythuysen

Kenmerken

Soort	: landhuis	Type	: geschakelde woning
Inhoud	: 1454 m ³	Bouwjaar/-periode	: 1977
Perceeloppervlakte	: 957 m ²	Ligging	: in woonwijk, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	: 359 m ²	Aantal kamers	: 12 (4 slaapkamers)
Tuin	: voor- en achtertuin	Parkeren	: openbaar parkeren
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd	Verwarming	: c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

ALGEMEEN

- Halfvrijstaand (vrijstaand-geschakeld) landhuis aan de groene rand van Heythuysen;
- In oorsprong daterend van 1977 en sinds medio 2021 volledig gerenoveerd;
- Voorzien van compleet nieuwe keuken- en badkamerinrichting, vernieuwde vloeren, luxe spanplafonds in de woon- en eetkamer en nieuwe kozijnen met dubbel glas;
- In totaal 12 kamers, waarvan 4 slaapkamers;
- Voorzien van definitief energielabel C (geldig tot maart 2034);
- Aangebouwd gedeelte met voormalig (thans afgedekt) binnenzwembad met multifunctionele mogelijkheden (kantoor-/praktijkruimte/galerie) en eigen entree;
- Door dit aangebouwde gedeelte zou de typering 'vrijstaand-geschakeld' eveneens van toepassing kunnen zijn;
- Het geheel verkeert in uitstekende staat van onderhoud, zowel qua interieur als exterieur: alle buitengevels hebben recentelijk een witte afwerking gekregen;
- Heythuysen is een zogeheten 'centrumgemeente' met een compleet aanbod van winkelvoorzieningen en scholen in het basis- en voortgezet onderwijs.



BEGANE GROND

Aan de rechterzijde van de hoofdbouw is overdekt toegang tot de ontvangthal (9,2 m²). De voordeur zit in een pui met diffuse raampartijen waardoor ongewenste inkijk wordt voorkomen. De wanden in schoon metselwerk zijn alle voorzien van een witte afwerking en de eiken parketvloer van de hal loopt drempelloos door in zowel de eetkamer als de naastgelegen hal die naar de slaapvertrekken en badkamer leidt.





De radiator in de hal heeft een witgelakte omkleiding en na de toegang tot de verbindingshal bevindt zich aan de linkerzijde de meterkast met aansluitingen (nieuw, 2022) van onder meer de nutsvoorzieningen en de glasvezelverbinding. Een dubbele rookglazen deur is aan weerszijden opgenomen in een architectonisch open plafondverlaging met een verdiepingshoge glaspartij in het midden als transparante scheidingswand.









Eetkamer

Voornoemde eiken parketvloer is twee jaar geleden geheel geschuurd waarbij zij een nieuwe whitewash-afwerking kreeg. De eetkamer (52,4 m²) heeft een schuin oplopend plafond dat is afgewerkt met een spanplafond (Plameco) en voorzien van zeven richtbare halogeenspots. In een schouw naast de trapopgang naar de verdieping bevindt zich een inzetgashaard (Belfire). Vóór de vernieuwde pui (2022) bevindt zich een ruimtebesparende convectorput en is met schuifdeuren toegang tot het achterterras. De raambekleding bestaat uit maatwerk-lamellen die de schuin oplopende dakconstructie volgen.









Woonkamer

De woonkamer (32,3 m²) heeft eenzelfde schuinoplopend spanplafond dat is voorzien is van zes richtbare halogeenspots. De vloer van deze ruimte is afgewerkt met geaderd wit marmer in wisselende tegelformaten en eveneens voorzien van een convectieput. De historische marmeren haardombouw is afkomstig uit het voormalige gemeentehuis van Heythuysen en is uitgevoerd in art nouveau-stijl met florale motieven. De woonkamer heeft aan één zijde een brede en hoge maatwerkboekenkast waarnaast zich een airco-unit van LG (2022) bevindt die tevens over een verwarmingsfunctie beschikt.





Woonkeuken

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkeuken (12,8 m²). Tijdens de verbouwing is deze geheel voorzien van een nieuwe inrichting in L-vormige opstelling met boven- en onderkasten met hoogglans witte fronten. De onderkasten beschikken over bovenlades met uitschuifbare gedeeltes. De inbouwapparatuur van AEG bestaat uit een combimagnetron en een elektrische oven die op praktische werkhoogte zijn geplaatst, een 4-pits keramische kookplaat (waarvan één gedeelte met 3 zones) met wasemkap, een koelkast en een afwasmachine. Onder de rvs-spoelbak (Franke) is een Quooker-kraan ingebouwd.



Zowel de vloer als de achterwand van het werkblad zijn afgewerkt met een op natuursteen gelijkende keramische tegel en de verlichting onder de bovenkastjes is dimbaar. Met een tuindeur is toegang tot het achterterras.



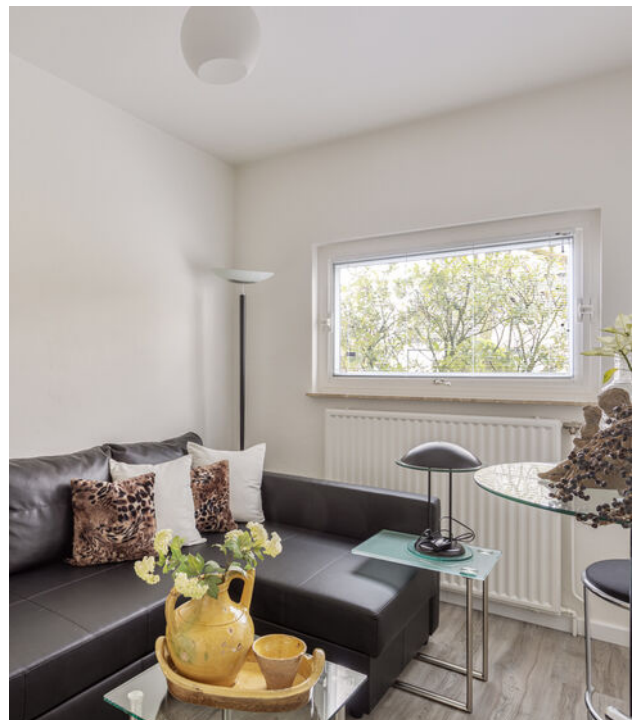
Verbindingshal naar badkamer en slaapkamers

De parketvloer van de ontvangsthal loopt drempelloos door in de verbindingshal (10,9 m²). De eerste deur aan de rechterzijde betreft het gastentoilet met vrijhangend sanitair en keramisch fonteintje (2021), ernaast is een open toegang tot een als garderobe ingedeelde trapkast, gevolgd door een tweede deur die naar de woonkeuken leidt.



Vier slaapkamers

Aan de linkerkzijde van de verbindingshal bevindt zich een tussenhalletje. Het biedt toegang tot twee slaapkamers waarvan de vloeren eveneens nieuw zijn afgewerkt met hoogwaardig laminaat in een dessin van licht whitewash eiken. De slaapkamer (9 m²) aan de linkerkzijde heeft een luxaflex-raambekleding met uiterst smalle lamellen. Slaapkamer-3 (13,6 m²) bevindt zich naast de inloopkast en slaapkamer-4 (14,9 m²) aan het einde van de verbindingshal. Deze laatste is thans in gebruik als kantoorruimte. De originele parketvloer is behouden gebleven en zij heeft aan één korte zijde bergruimte in een open muurkast met geïntegreerd bureau.





Na de slaapkamer aan de linkerzijde (9 m²) bevindt zich aan de rechterzijde (8,1 m²) de thans in gebruikte kamer als inloopgarderobe en heeft een kastinrichting aan twee zijden waarvan het rechterdeel (Interlúbke) is voorzien van drie rookglazen schuifdeuren. De ruimte tussen beide kamers in betreft een berging (2,4 m²) met keramische tegelvloer in kleinformat tegeltjes en biedt plaats aan de witgoedaansluitingen (wasmachine en -droger).



Badkamer

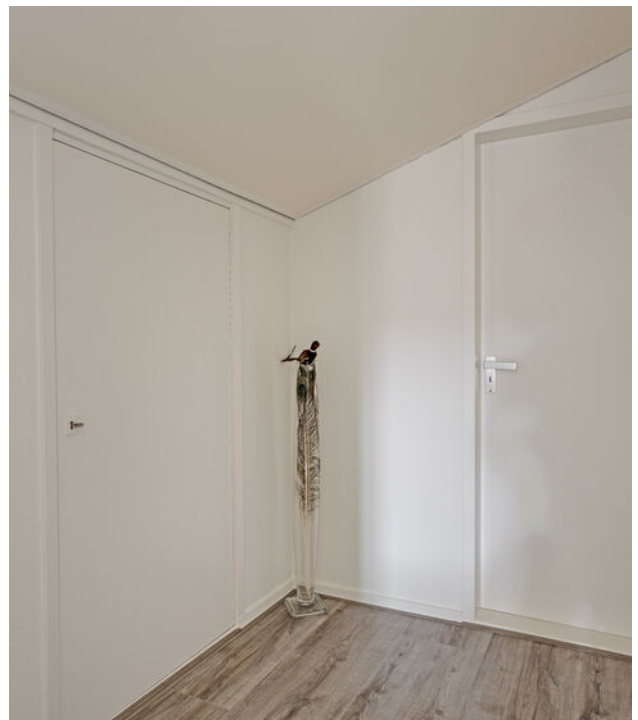
De derde deur aan de rechterzijde biedt toegang tot een eveneens geheel nieuw ingerichte badkamer (6,5 m²). Deze heeft een inrichting met een tweepersoons vrijhangend wastafelmeubel met keramische wastkom, een vrijhangend toilet met softclose-systeem en een inloopdouche met verzonken afvoer, regendouchekop, handdouches en een zogeheten 'sunshower' om tijdens het douchen tevens van een 'zonnebad' te genieten. Verwarming van de ruimte geschiedt zowel door vloerverwarming als een designwandradiator en in het plafond zijn vijf halogeenspots ingebouwd.



VERDIEPING

Zit-, slaap- en badkamer

Een geheel nieuw gestoffeerde trap leidt via een vide in de eetkamer naar een overloop/zitkamer (12,8 m²) op de eerste verdieping. De nieuwe maatwerkdeur naar de zitkamer is uitgevoerd als glazen taatsdeur.



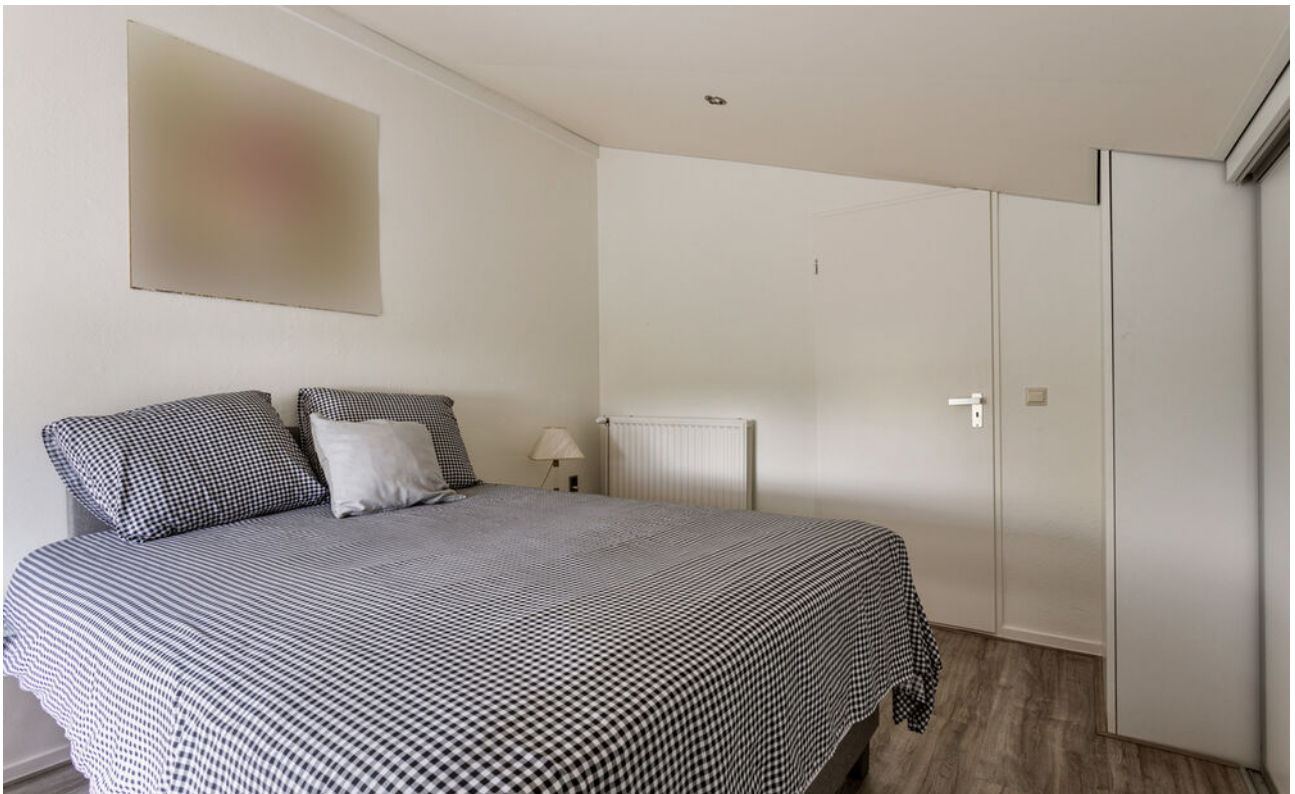


De zitkamer staat in verbinding met een tussenhal (3,8 m²) die aan de linkerkzijde toegang biedt tot een grote berging over drie gedeelten van het huis (met in totaal 10,7 m² aan stahoogte boven de 1.50-meterlijn). Aan de rechterzijde in de tussenhal bevindt zich een tweede en nieuwe badkamer (3,0 m²) met kwartronde douchecabine, vaste wastafel met eengreepsmengkraan en designwandradiator.





De eveneens geheel vernieuwde slaapkamer (11,9 m²) met laminaatvloer beschikt aan één zijde over een vierdeurs kastenwand met schuifdeuren waarvan één plaats biedt aan de tweede HR-combiketel (Nefit Moduline, 2022).





RECHTERVLEUGEL

Met een eigen ingang aan de voorzijde, én inpandig tevens toegankelijk vanuit de ontvangsthal, bevindt zich aan de rechterzijde een grote ruimte die in het verleden onder meer fungeerde als overdekt zwembad. In de voorste ruimte (61,3 m²) is het zwembad nog aanwezig en op praktische wijze gestoffeerd afgedekt; deze ruimte doet momenteel dienst als atelier/werkkamer. Zij grenst aan een afgescheiden gedeelte dat plaats biedt aan een keukenblokje, een berging (1,6 m²) met een boiler voor warm water en een separaat toilet met wit sanitair.





Naast dit afgescheiden gedeelte bevindt zich een zitkamer (15,8 m²) dat daglichttoetreding heeft via een lichtkoepel in het dak. Het sluit aan de achterzijde aan op een multifunctionele ruimte (22,9 m²) die fungeerde als vergaderkamer en beschikt over een tv-aansluiting. Geheel aan de achterzijde, met een tuindeur naar een terras dat naar het achterterras leidt, ligt een afgescheiden kantoor-/praktijkruimte (24,2 m²) die momenteel als biljarkamer in gebruik is.









TUIN

De achtertuin heeft aan de woningzijde een groot terras dat aansluit op een gazon met borders met gevarieerde beplanting en tuinverlichting. Aan de achterzijde loopt het terras als tegelpad door waar zich achter de woonkamer een met een laag muurtje omringd tweede terras bevindt dat plaats biedt aan de buitenunit van de airconditioning. Het tegelpad sluit aan op een terrasje ter hoogte van de biljarkamer die met een tuindeur toegankelijk is.





De voortuin heeft aan de rechterzijde parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Vanaf deze parkeerplaats is toegang tot de hoofdentree en de entree naar het zakelijk gedeelte aan de rechterzijde. De tuin heeft een inrichting met gazon en bomen, gesnoeide struiken en nieuw ingerichte borders. Aan de linkerzijde leidt een oprit, eveneens met stallingsmogelijkheid op eigen terrein, naar de garage. Deze tweede oprit wordt aan de rechterzijde geflankeerd door drie catalpa's, aan de linkerzijde door een hekwerk met schaduwdoek en afsluitbaar tuinpoortje naar het achterterras. Op de hoek in de voortuin staat een marmeren 'Boeddha'-beeld van de Indiase god Seito. De huidige eigenaren schenken hem bij de overdracht als gift aan de nieuwe.






Garage & Berging

De garage (40,4 m²) heeft een gelakte vloer en beschikt over twee elektrisch bedienbare poorten met afstandsbediening. De eerste aan de voorzijde betreft een sectionaalpoort van Hörmann, de tweede in de zijgevel is van Sommer. Deze dubbele toegang biedt de mogelijkheid voor de stalling van twee auto's. Via het achterterras is toegang tot een L-vormige berging (10,6 m²) naast de garage. Hier bevonden zich in het verleden de witgoedaansluitingen die om praktische redenen tijdens de verbouwing inpandig zijn aangelegd.



Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heythuysen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3094</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zober www.zober.nl

Eerste verdieping



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

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid.

Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden.

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. 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. 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.

Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving 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.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhuurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Klaar voor de volgende stap?

WIJ ZETTEN HEM GRAAG SAMEN MET U!

Een huis aan- of verkopen doe je niet elke dag. Daar komt erg veel bij kijken. Persoonlijke situaties spelen daarbij vaak een rol. Het is dan ook zaak om een professionele makelaar naast je te hebben staan. Een expert die vakkundig is, je aanvoelt en waar je van meet af aan vertrouwen in kunt hebben. Van Cromvoirt Makelaars is zo'n professionele partner. Met meer dan 40 jaar ervaring in het realiseren van woonwensen weet u zeker dat u bij ons aan het juiste adres bent voor:

Persoonlijke verkoopbegeleiding

We behalen voor u de maximale verkoopprijs tegen de juiste voorwaarden. Onder meer door:

- ✓ De juiste waardebeoordeling
- ✓ Een perfecte woningpresentatie
- ✓ Inzet van een breed netwerk en social media
- ✓ Professionele begeleiding van bezichtigingen
- ✓ Vakkundige prijsonderhandelingen
- ✓ En tot slot: de volledige juridische afwikkeling

Taxaties binnen een week

Gevalideerde taxaties voor financiering, waardering bij verkoop, scheiding en deling of anders kunnen wij tegen een voordelig tarief binnen een week voor u uitvoeren.

Weten wat uw huis waard is?

Binnen een week heeft u een actuele waardebeoordeling van uw woning, zodat u weet welke financiële mogelijkheden u heeft voor de volgende stap.

Op zoek naar uw droomhuis?

Doordat we weten wat er speelt in Midden-Limburg worden we steeds vaker ingezet als aankoopmakelaar. Zo maakt u meer kans op uw droomhuis in de krappe huizenmarkt. Nog voordat het op Funda staat kunnen wij u vaak al informeren over potentiële woningen en zorgen wij ervoor dat u onder de juiste condities de woning kunt kopen.

Zakelijke vragen over uw onroerend goed?

Ook dan bent u bij ons aan het juiste adres. Sinds jaar en dag zijn we adviseur en intermediair voor kopers en verkopers, huurders en verhuurders, beleggers en projectontwikkelaars. We kennen de kneepjes van het vak en hebben een exclusief netwerk van relaties opgebouwd.

Benieuwd?

Bel vrijblijvend voor een afspraak (0475) 33 35 33.

Van Cromvoirt Makelaars... ge**wo**ongoed





Van Cromvoirt Makelaars
Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond

(0475) 33 35 33
info@vancromvoirt.nl
www.vancromvoirt.nl


VAN CROMVOIRT
MAKELAARS

