



PASTOOR J. VAN HOVESTRAAT 43

Beesd

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Ons team staat altijd voor je klaar!

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Welkom bij de Pastoor J. van Hovestraat 43

Gelijkvloers wonen op een royaal perceel in Beesd!

Ben je op zoek naar een comfortabele woning met alle voorzieningen op de begane grond én een fijne tuin? Dan voel je je hier direct thuis.

Deze goed onderhouden hoekwoning is gebouwd in 1991, staat op een perceel van maar liefst 357 m² en beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Op de 1^e verdieping is een extra slaapkamer beschikbaar. Ideaal voor wie graag levensloopbestendig wil wonen, maar ook ruimte zoekt voor logees of hobby's op de verdieping.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De woning ligt in een rustige straat in een geliefde woonwijk van Beesd. De brede oprit en onderhoudsvriendelijke voortuin geven meteen een verzorgde indruk.

Je stapt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer.



Woonkamer

Aan de voorzijde ligt de gezellige woonkamer (22 m²).
Het grote raam zorgt voor een fijne lichtinval en een vrij uitzicht op de straat.



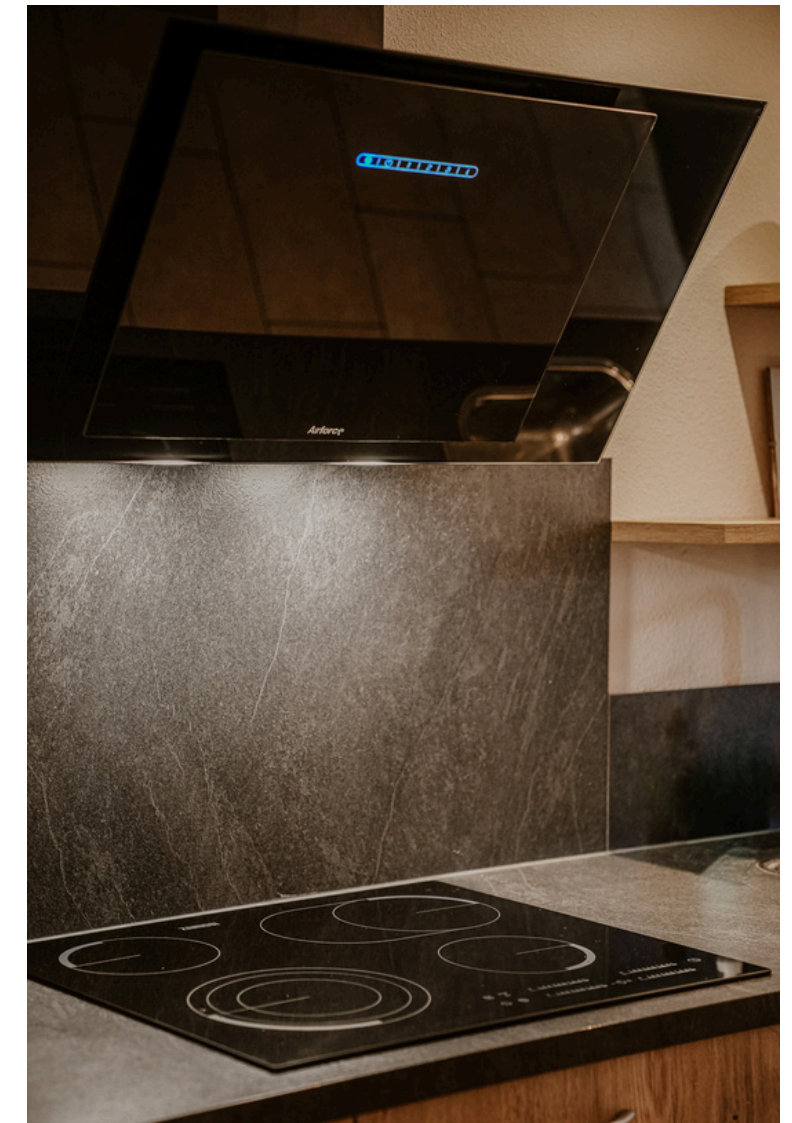


Er is ruimte genoeg voor een eethoek tussen de zithoek en de keuken.
De halfopen keuken (7 m²) ligt aan de achterzijde.



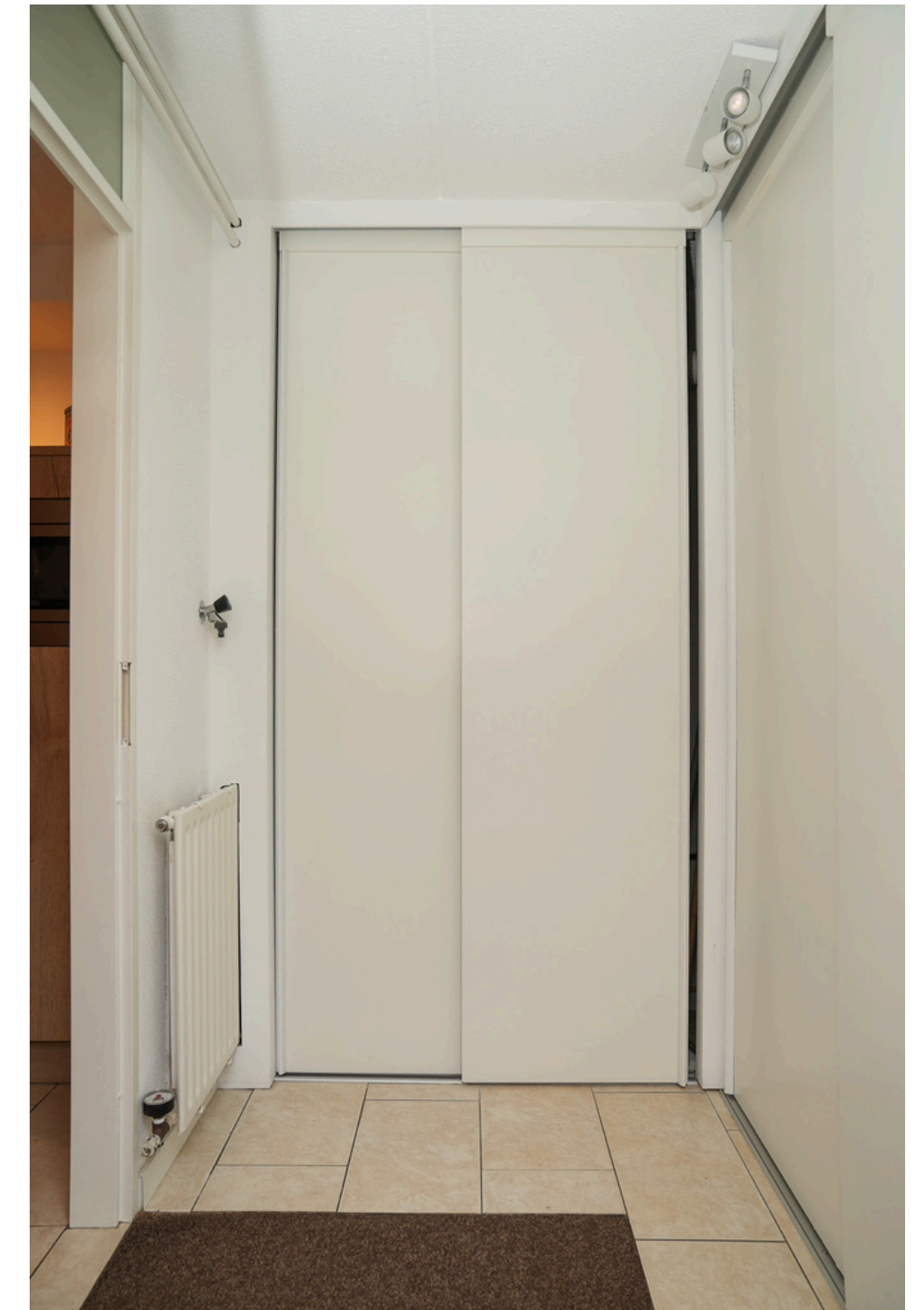
Keuken

De keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, houtkleurige opstelling met donker werkblad.
Er is inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron en koelkast.
Extra bergruimte is er in de beide wandkasten.



Bijkeuken

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken (5 m²) met witgoedaansluitingen, bergruimte en toegang tot het overdekte terras.



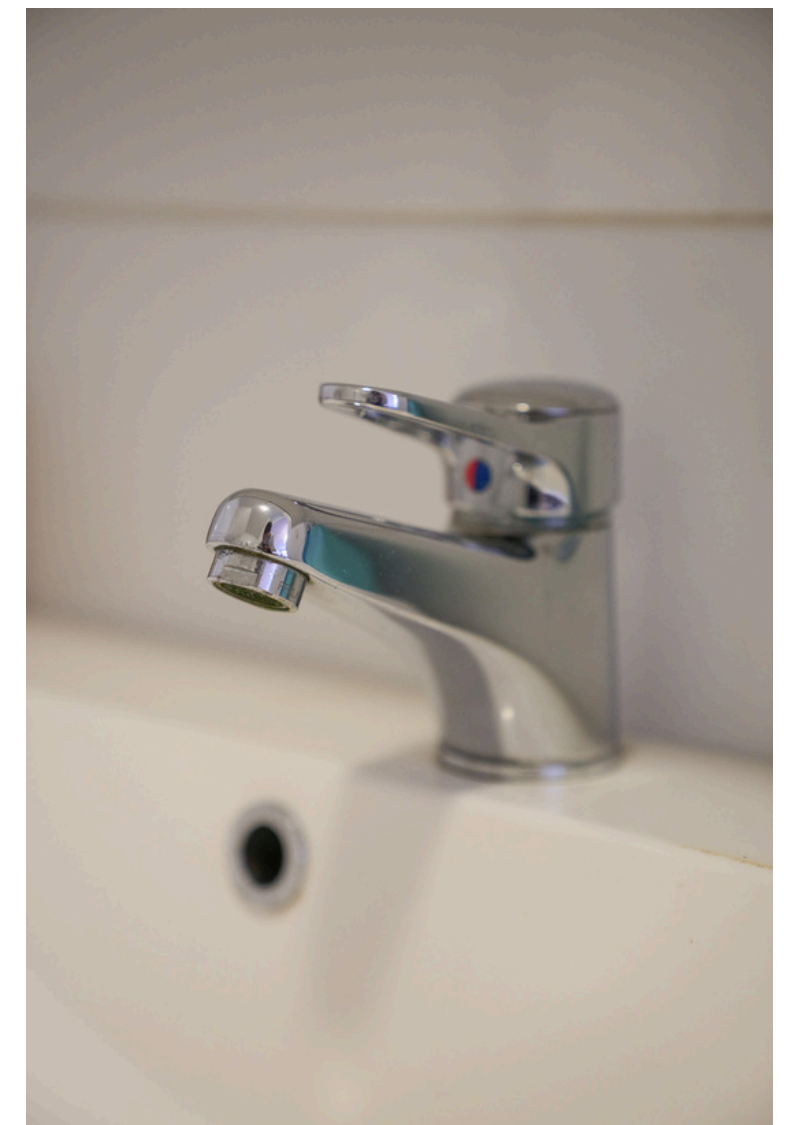
Slaapkamer I

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer (16 m²) op de begane grond. Deze kamer is rustig gelegen en kijkt uit op de tuin. Vanuit de slaapkamer is de badkamer direct bereikbaar.



Badkamer

De ruime badkamer (5 m²) is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Comfortabel en praktisch, zeker voor wie alle voorzieningen op één woonlaag wil.



Eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping. De overloop (9 m²) is ruim en achter de schotten is veel bergruimte.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (12 m²) is ook ruim en heeft door het dakraam aan de achterzijde fijne lichtinval.



Buiten

De voortuin bestaat uit een vak met grind met daarnaast een ruime oprit met plaats voor zeker 3 auto's. Ook onder de carport is plaats voor het parkeren van een auto.

Naast de carport ligt een houten berging (9 m²).



Via een houten poort kom je in de achtertuin.
Onder de overkapping zit je beschermt en heerlijk privé. Aansluitend aan de woning is nog een berging (7 m²) beschikbaar. Daarachter strekt de achtertuin zich uit.



De tuin is breed, diep en verzorgd aangelegd met grote tegels, verhoogde bloembakken en borders. Dankzij de ligging op het noordwesten is er in de middag en avond zon.









De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

De plattengronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattengronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Technische omschrijving

Bouwjaar	1991
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de verdieping zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Beglazing	De woning is voorzien van houten kozijnen, voorzien van dubbel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HR”, die dateert uit 2021. Op de begane grond is in woonkamer, keuken vloerverwarming aangelegd, de meeste overige ruimtes worden verwarmd met radiatoren.
Isolatie	De woning is geïsoleerd tijdens de bouw.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Technische omschrijving

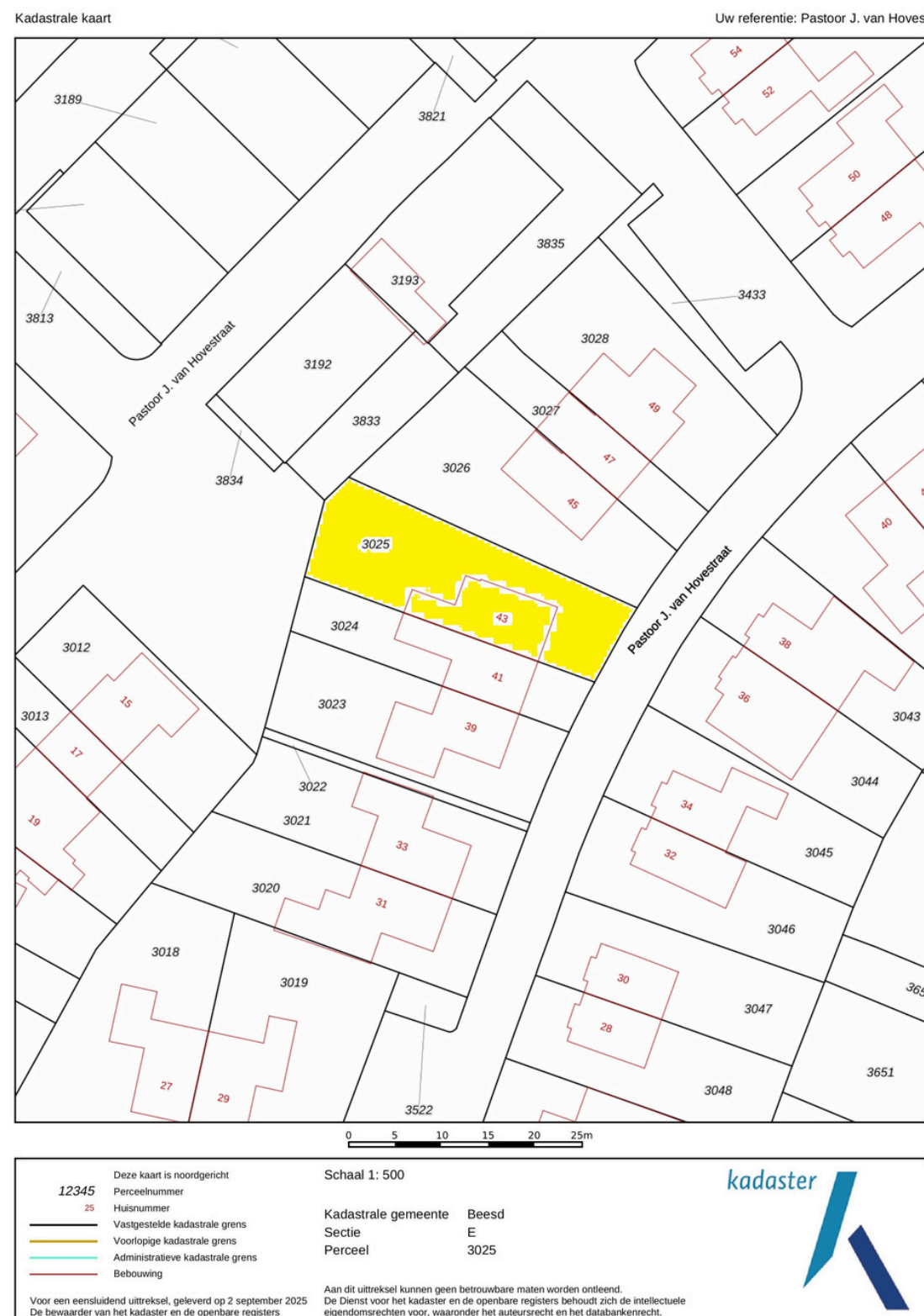
Overige technische kenmerken

- De meterkast is vernieuwd en is uitgevoerd met voldoende groepen, aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Er is een energielabel B aanwezig.
- De keuken is vernieuwd in 2020 en compleet uitgevoerd, het toilet en de badkamer zijn in 2014 vernieuwd.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Er is geen glasvezel aanwezig.
- Aan de voorzijde op de begane grond is een handmatig bedienbare screen aanwezig, bij de slaapkamer op de begane grond is een elektrisch bedienbaar screen aanwezig.
- In 2020 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

Bijzonderheden

- De mechanische ventilatie is defect.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Beesd

Sectie : E, nummer : 3025, grootte : 357 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging: Noordwesten

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt. Er is sprake van een erfdienstbaarheid van voetpad aan de achterzijde van het perceel.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Niet bewoningsclausule

In de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1991

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

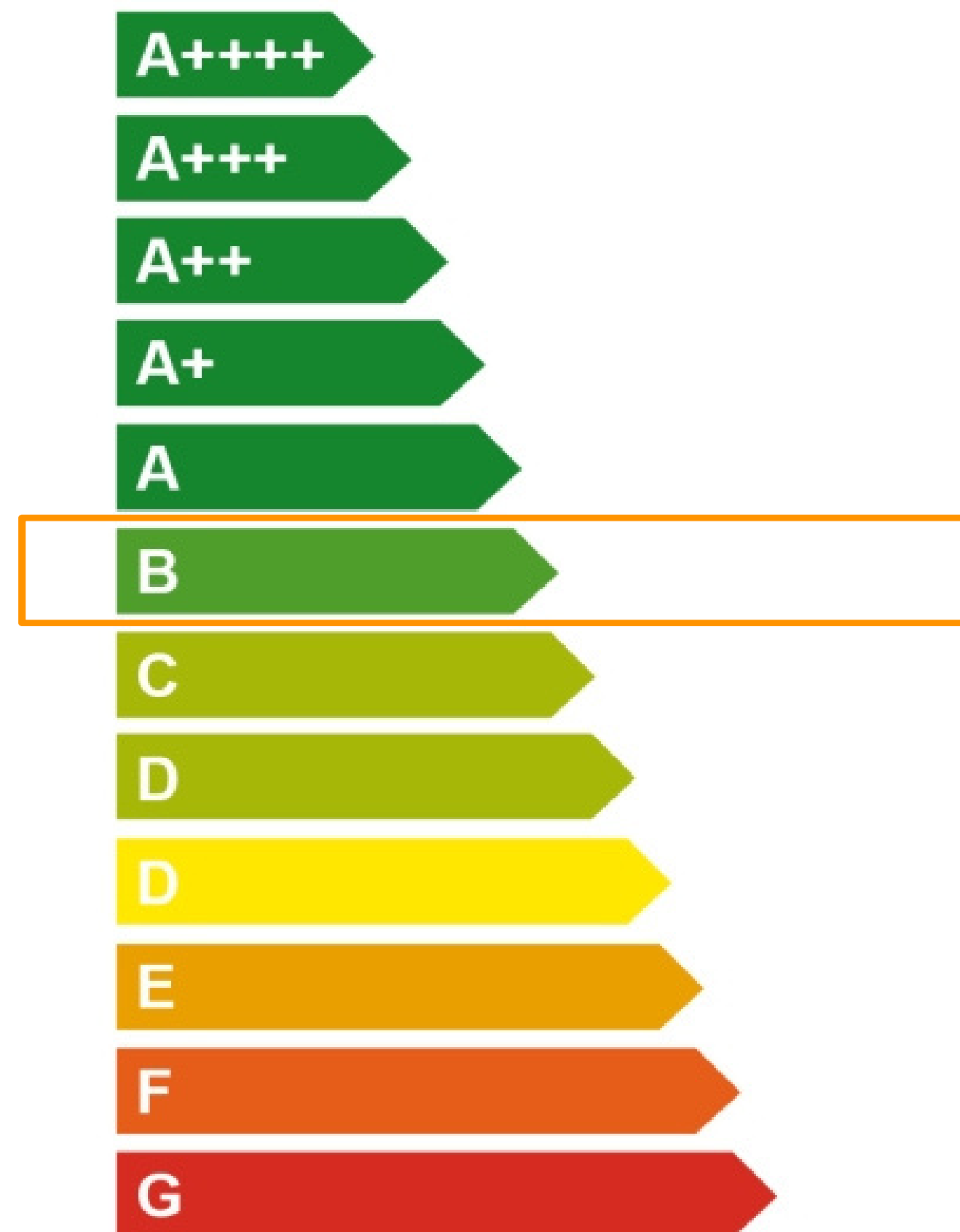
Gebruiksoppervlak wonen: 85.4 m²

Overige inpandige ruimte: 6.5 m²

Perceeloppervlakte: 357 m²

Inhoud: 325 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Beesd

Beesd is een levendig dorp met zo'n 3400 inwoners, gelegen aan de Linge. Het dorp beschikt over uitgebreide voorzieningen, waaronder supermarkten, een bakker, slager, groenteboer en diverse andere winkels. Daarnaast is er een groot en actief verenigingsleven, met onder andere een voetbalclub, een oranjevereniging en verschillende andere sociale clubs die zorgen voor een hechte dorpsgemeenschap.

Een van de trekpleisters van Beesd is het nabijgelegen Landgoed Mariënwaerdt, een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van lokale producten in de landgoedwinkel. Jaarlijks worden er grote evenementen georganiseerd, zoals fairs en markten, wat zorgt voor een levendige sfeer in de regio.

Beesd heeft goede verbindingen naar grotere steden dankzij de nabijheid van de A2 en het eigen treinstation. Hierdoor zijn steden als Utrecht en Den Bosch binnen 30 minuten te bereiken. Voor gezinnen is het een ideale plek, met meerdere basisscholen en voldoende speel- en sportmogelijkheden. Beesd biedt het beste van twee werelden: een rustig dorpsleven gecombineerd met de gemakken van uitstekende bereikbaarheid en voorzieningen.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl