



LAGE HUIS 14

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 Lage Huis 14

Ruimte, comfort en sfeer aan een rustige straat in Beesd

In een fijne woonwijk in Beesd staat deze goed onderhouden tussenwoning met verrassend veel ruimte.

De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, open keuken, vier slaapkamers, een verzorgde tuin met berging en een moderne afwerking.

Ideaal voor wie comfortabel wil wonen in een rustige, kindvriendelijke buurt, maar toch met alle voorzieningen binnen handbereik.



Indeling

De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer.

Het toilet is netjes afgewerkt met een wandcloset en fonteintje.



Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer van maar liefst 36 m² is tuingericht en heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde.







Sfeervol is de gashaard en praktisch de airconditioning die in 2020 geplaatst is.

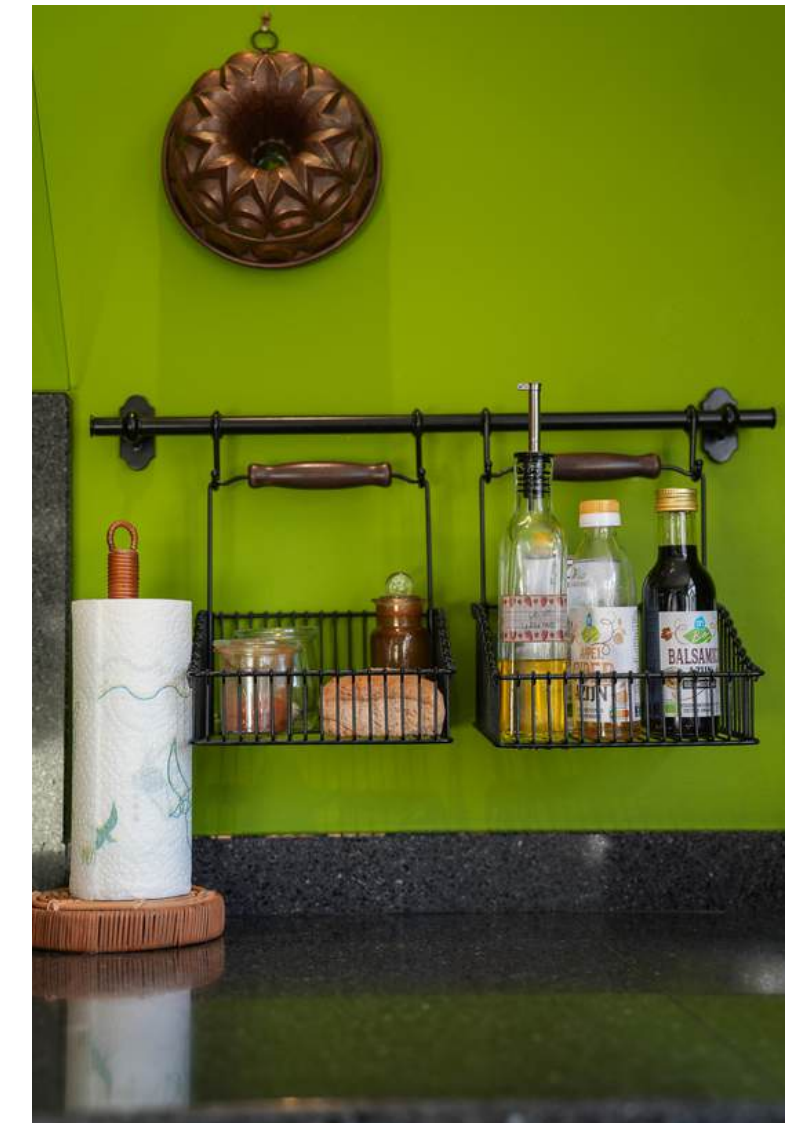


De woonkamer en keuken zijn voorzien van een leistenen vloer met comfortabele vloerverwarming.



Keuken

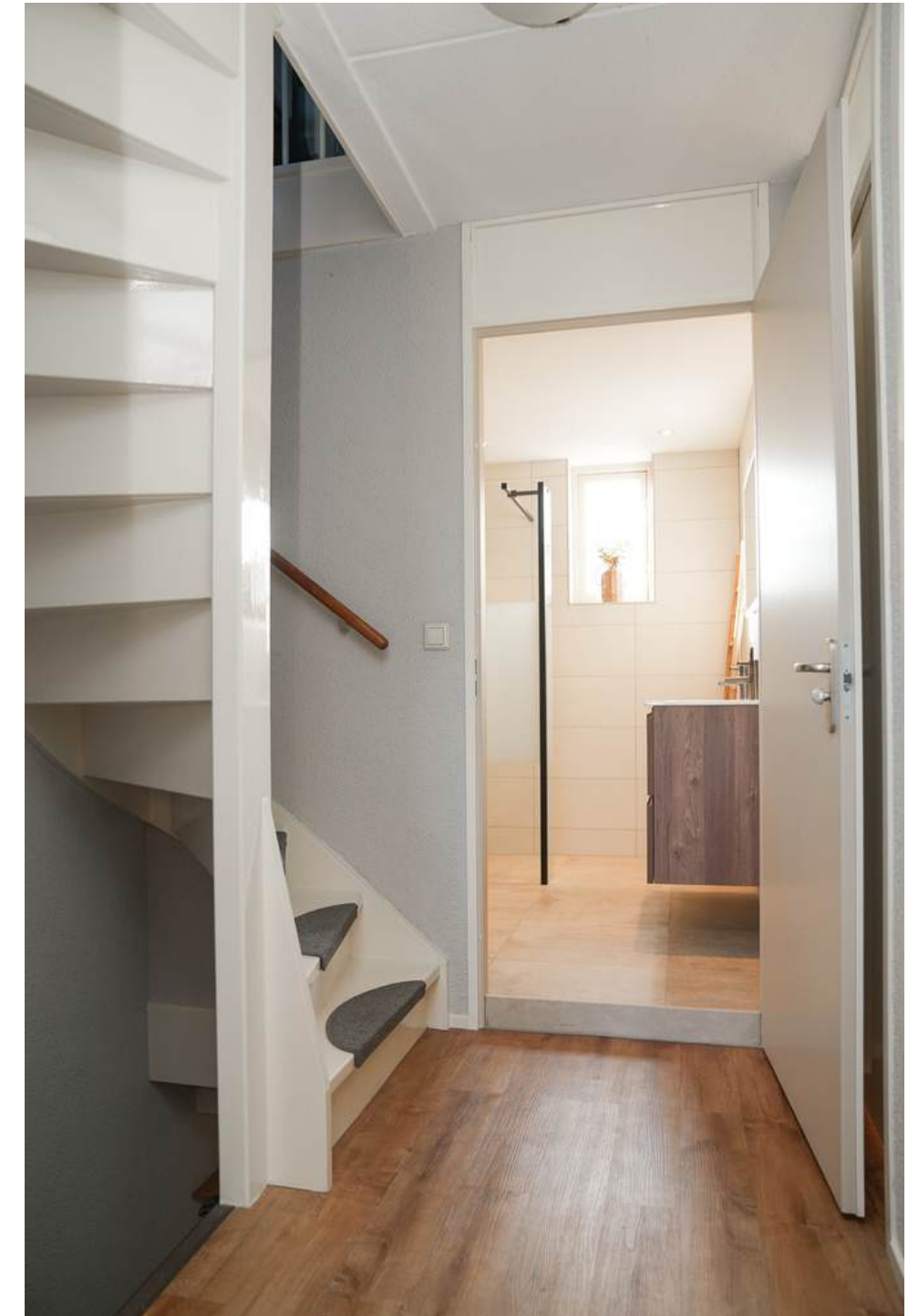
Aan de voorzijde ligt de open keuken (9 m²), uitgevoerd in een lichte kleurstelling met ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur: een spoelbak met mengkraan, een koelkast (2021), inductie kookplaat, afzuigkap, oven en een close-in boiler. Een fijne plek voor wie van koken houdt!





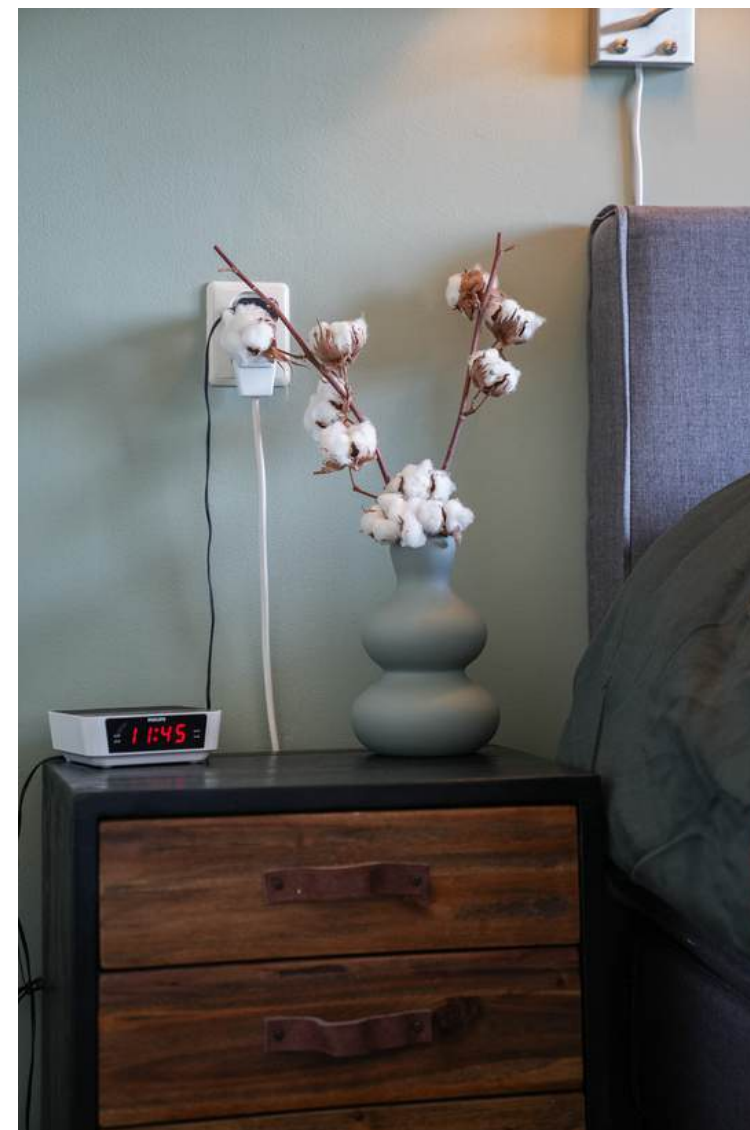
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer van 12 m² ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte.



Slaapkamer II

Naast de grootste slaapkamer bevindt zich een knusse kamer van 6 m², momenteel in gebruik als kledingkamer.



Slaapkamer III

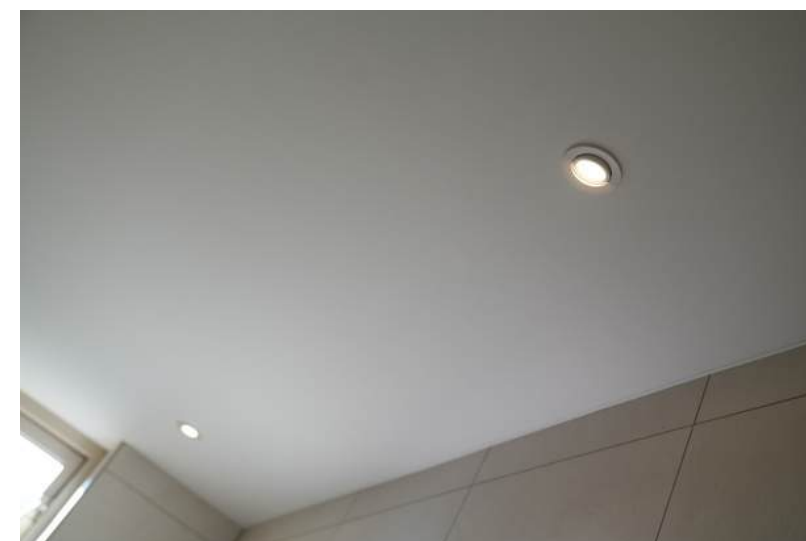
De slaapkamer aan de voorzijde meet 10 m² en is ook ideaal als kinder- of werkkamer.



Badkamer

De badkamer is dit jaar vernieuwd en afgewerkt in een moderne, tijdloze stijl.

Hier vind je een ruime inloopdouche, met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met twee wastafels en daarboven een verwarmde spiegel en een tweede toilet. Het spanplafond maakt de ruimte af. Alles wat je nodig hebt voor een ontspannen begin of einde van je dag.



Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar je eerst een praktische voorzolder treft met opstelplaats voor de wasmachine en droger en bergruimte.



Slaapkamer IV

Aansluitend kom je in een ruime vierde slaapkamer van 13 m² die dankzij het dakraam mooi licht is. Ook geschikt als werkplek, logeerkamer of studio.

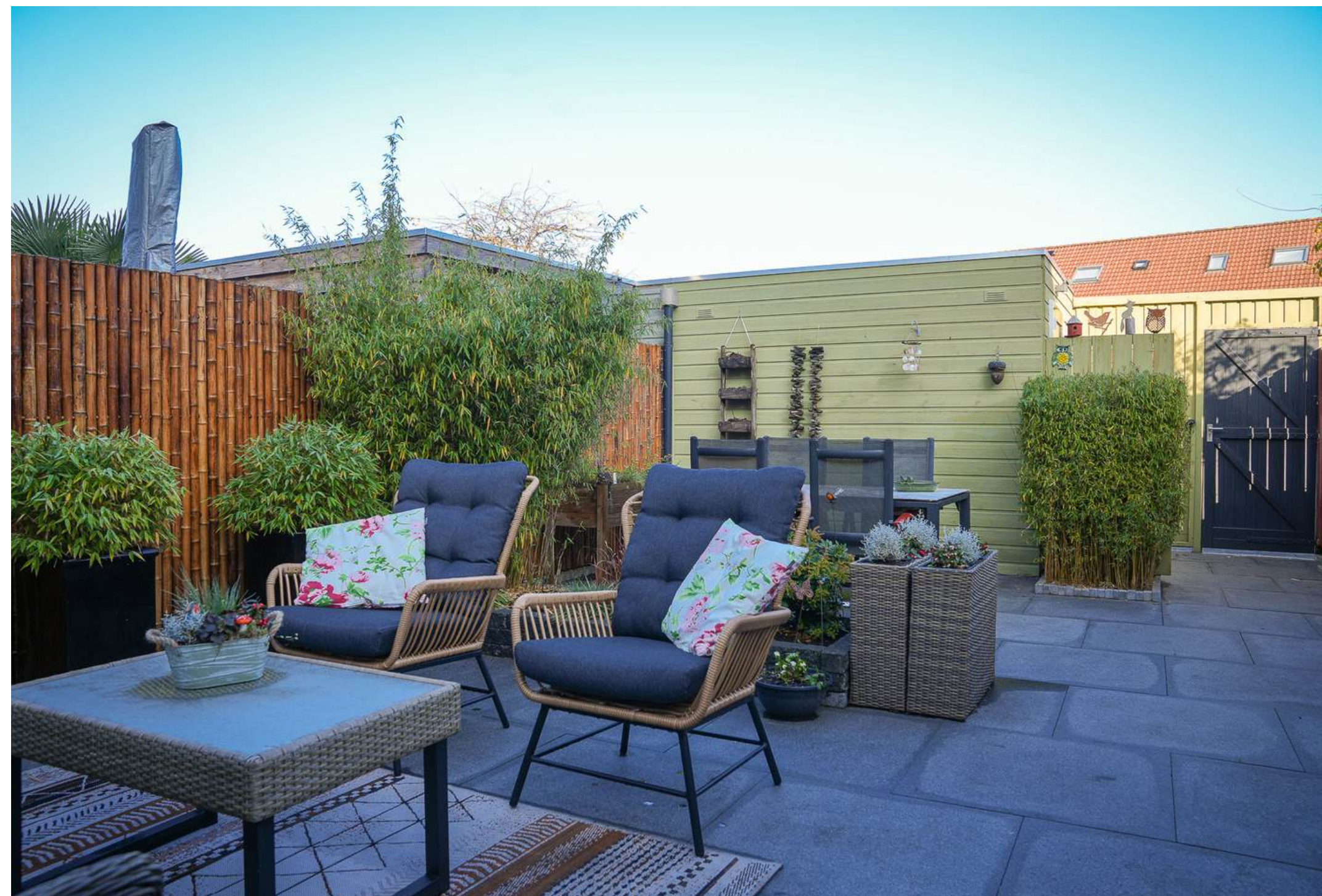


Buiten

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een mooie combinatie van bestrating, groen en een terras. De bamboeschutting geeft een sfeervol effect.

De tuin is voorzien van buitenverlichting en een buitenkraan en via de poort kom je bij de speeltuin.

Ook de voortuin is verzorgd en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van het geheel.

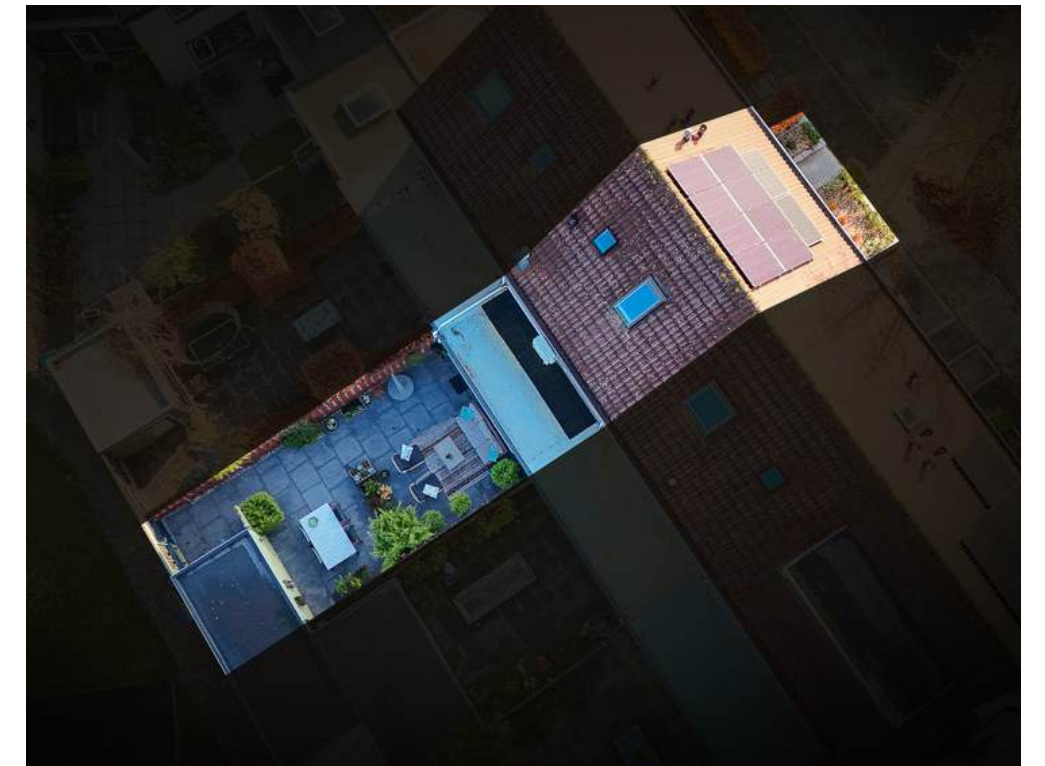
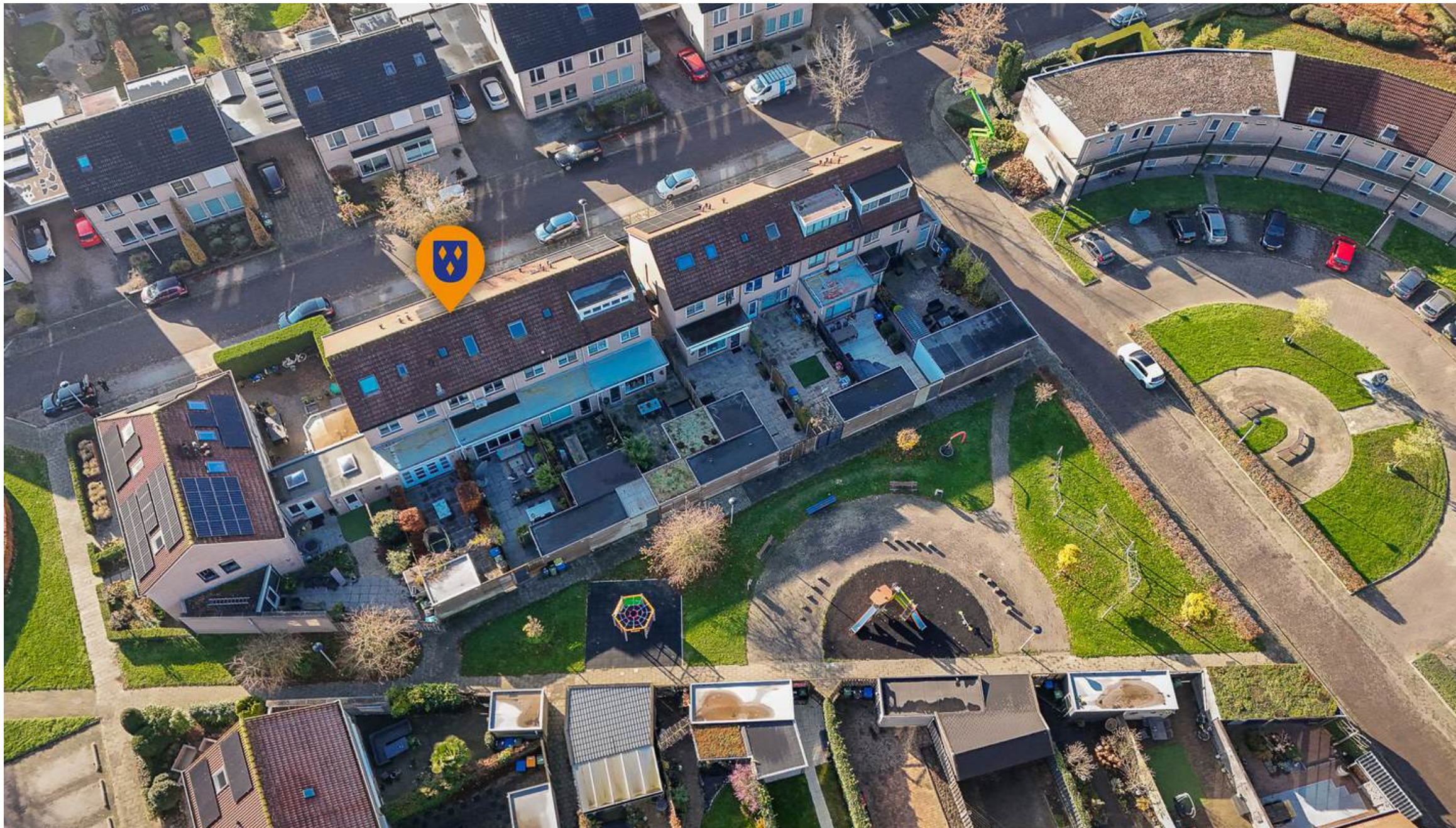


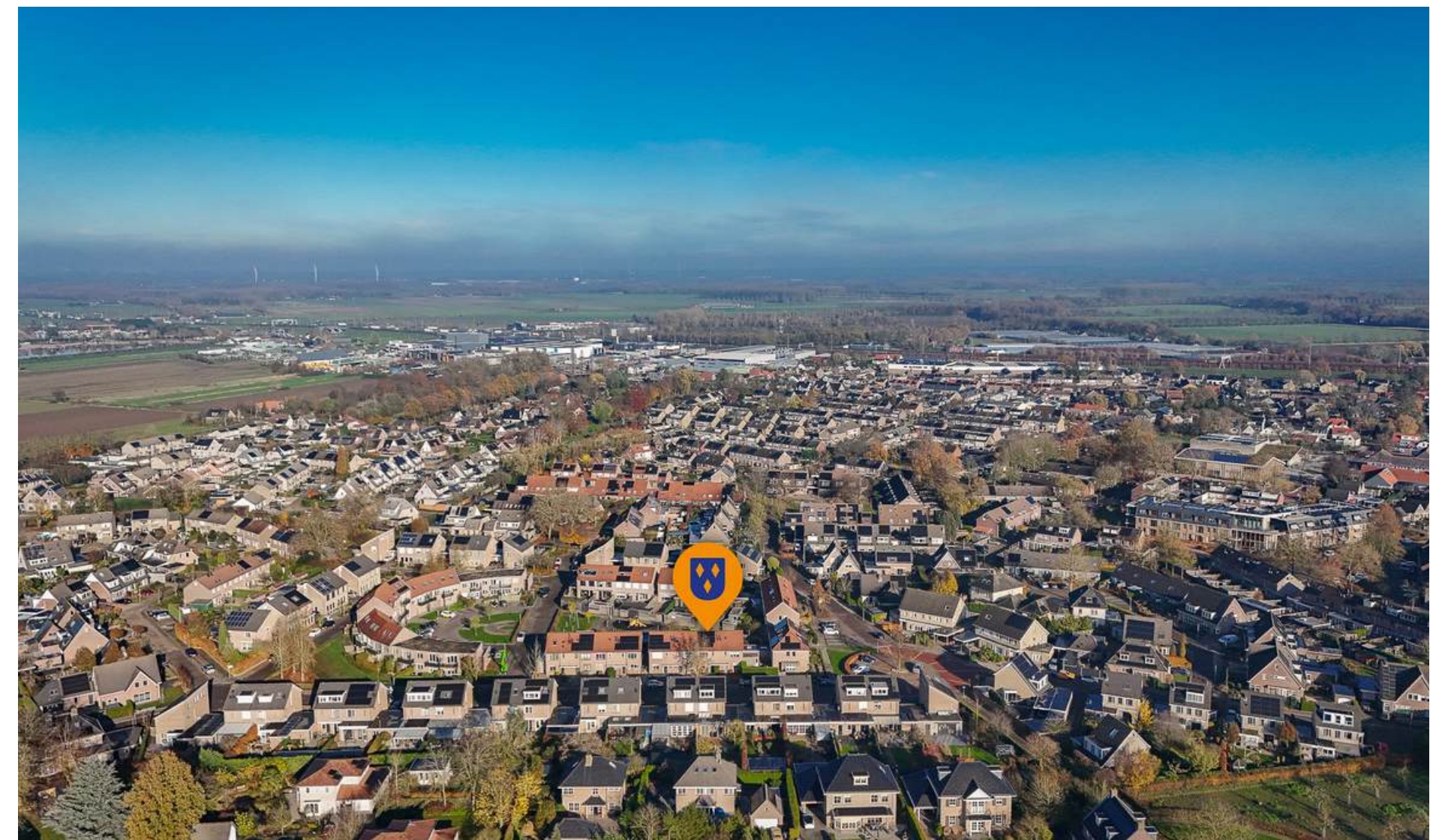


Achter in de tuin staat een vrijstaande, geïsoleerde berging met elektra.









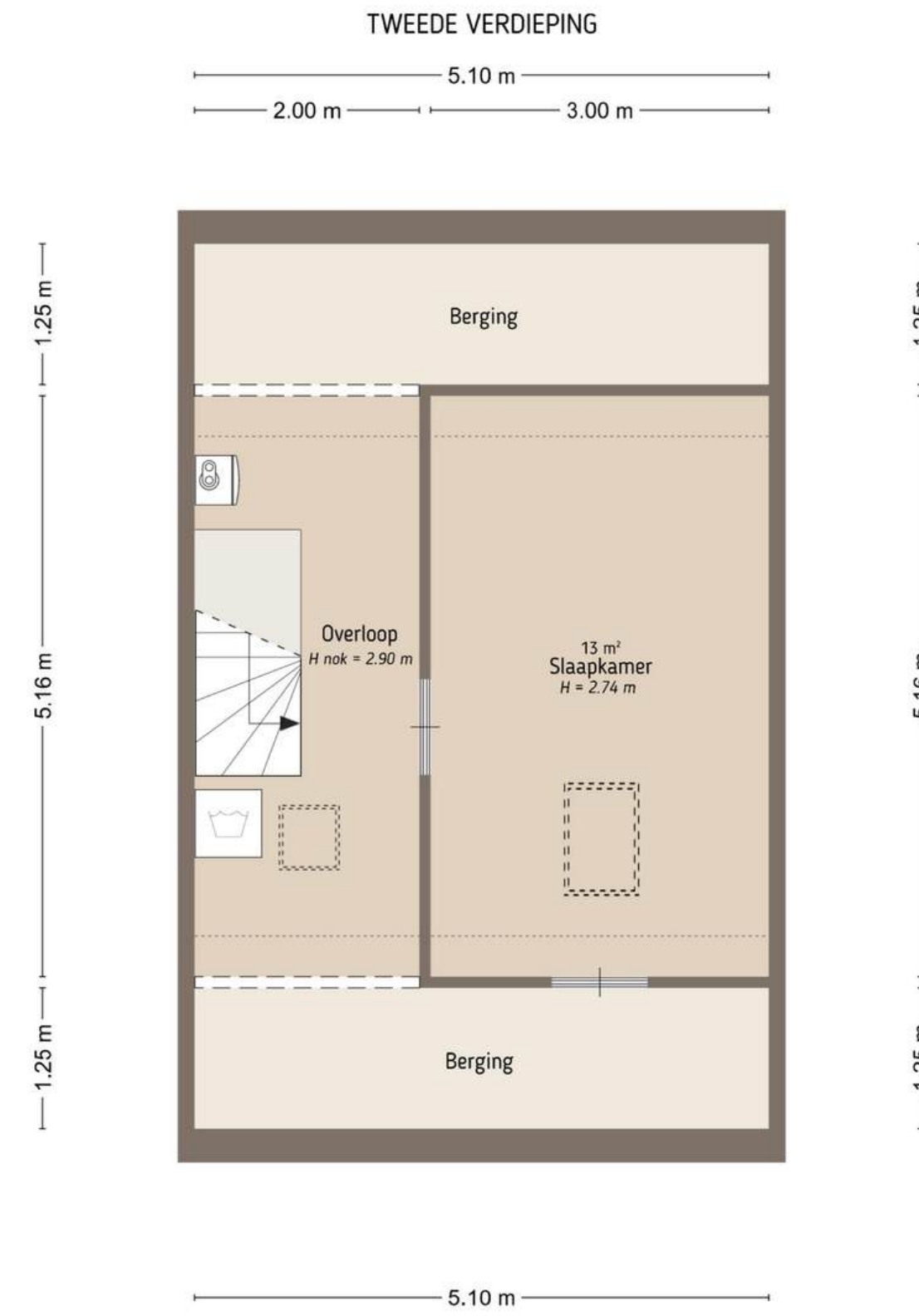
Plattegronden



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

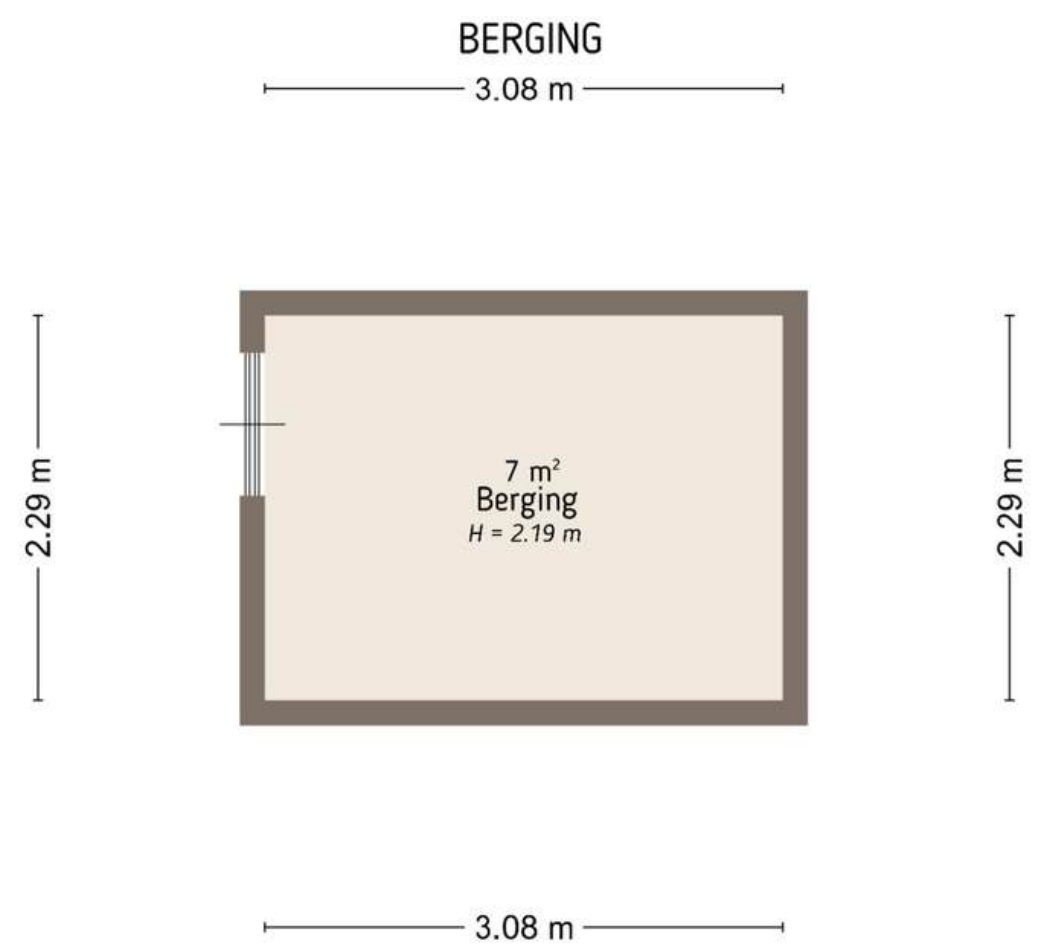


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

Plattegronden



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	1997
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van alle verdiepingen zijn van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de uitbouw van pvc.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installaties “Intergas HRE36/30a” uit 2020. Op de begane grond ligt vloerverwarming in de woonkamer en keuken, op de 1 ^e verdieping ligt elektrische vloerverwarming in de badkamer.
Ventilatie	In de keuken, toilet en badkamer is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.
Zonnepanelen	In 2019 zijn 10 zonnepanelen op het dak van de woning geplaatst.

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

- In 2000 is de woning op de begane grond uitgebouwd.
- In 2020 zijn 2 airconditionings geplaatst, één in de woonkamer en één in de ouderslaapkamer.
- In 2021 is de mechanische ventilatiebox vervangen.
- De meterkast is in 2023 vernieuwd en voorzien van een 1-fase aansluiting, voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter én een watermeter.
- In 2022 is het buitenschilderwerk aan de voorzijde van de woning voor het laatst uitgevoerd, in 2024 de achterzijde.
- In 2024 is het bitumen op het dak van de berging vervangen.
- De keuken dateert uit ca. 2009, het toilet is in 2010 vernieuwd en de badkamer is in 2025 helemaal vernieuwd.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Er zijn ook diverse stroompunten in de achtertuin beschikbaar.
- Op de begane grond is bij de achterdeur een hor geplaatst. Op de 1^e verdieping zijn horren aanwezig op de ouderslaapkamer en slaapkamer aan de voorzijde van de woning.
- Op de begane grond aan de achterzijde en de 1^e verdieping zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig. Bij het keukenraam is een elektrisch bedienbaar screen aanwezig.
- De woning beschikt over een energielabel A



Kadastrale gemeente : Beesd

Sectie : E

Nummer(s) : 3245

Grootte : 138 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

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.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1997

Aantal slaapkamers: 4

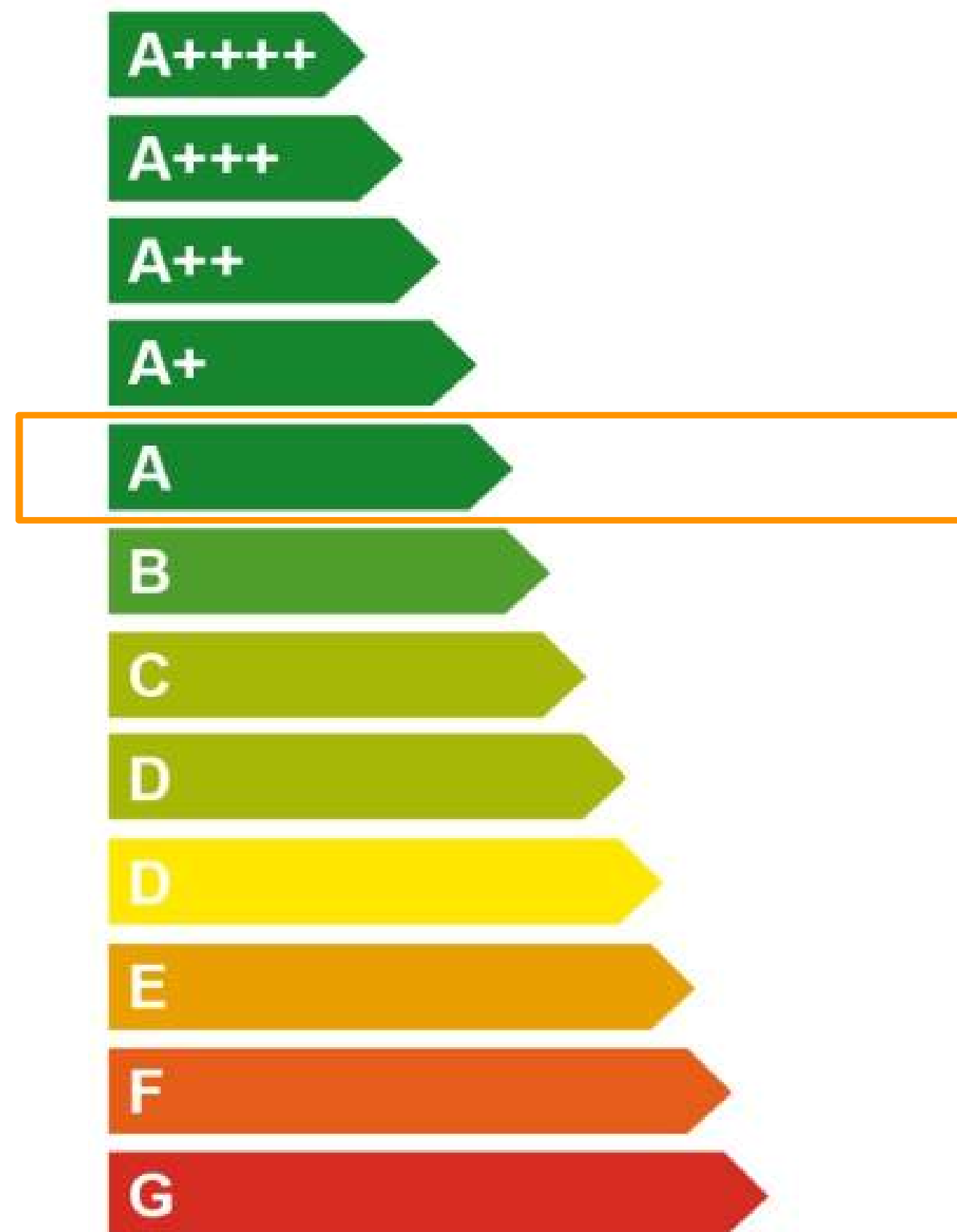
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 115.4 m²

Perceeloppervlakte: 138 m²

Inhoud: 385.7 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