



NALENSHOF 16

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 Nalenshof 16

Heerlijk wonen in het hart van Beesd –
ruimte, rust en een tuin om van te genieten

Welkom aan de Nalenshof 16, waar je meteen voelt dat dit een fijne plek is om thuis te komen. Deze ruime hoekwoning ligt op een centrale, rustige locatie: je wandelt zo naar het dorpsplein, de basisschool, de bibliotheek én de landelijke omgeving in de buurt. Met een grote achtertuin, een royale carport, garage, vier slaapkamers en een verzorgde staat van onderhoud heb je hier alles wat je nodig hebt om jarenlang met plezier te wonen.

Beesd is een geliefd dorp in de Betuwe, met een gemoedelijke sfeer en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Je woont hier vlak bij winkels, sportverenigingen, scholen en de mooie wandelpaden langs de Linge. Tegelijkertijd spring je binnen een paar minuten op de A2 richting Utrecht of Den Bosch. Ideaal voor wie rust zoekt met optimale bereikbaarheid.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal. Hier vind je het moderne toilet, de meterkast (vernieuwd in 2015) en de trapopgang.

In de kast onder trap is ruimte voor de wasmachine-opstelling.



Woonkamer

In de woonkamer valt meteen de breedte van de ruimte op.
Dankzij de dubbele deuren naar de tuin en de verbinding met het eetgedeelte voelt het leefgedeelte heerlijk open.





De woonkamer heeft een prettige lichtinval en een warme uitstraling, waardoor je er graag neerstrijkt na een drukke dag.
Door de openslaande deuren is er een prachtig zicht over de diepe tuin.





De eettafel staat aan de voorzijde en vormt een fijne plek voor lange avonden aan tafel, met zicht op groen.



Keuken

De keuken aan de achterzijde is licht en praktisch ingedeeld. Met een opstelling aan beide zijdes, vernieuwd in 2018, en voorzien van o.a. inbouwapparatuur, goede werkruimte en een doorkijk naar zowel de hal als de ruime tuin, die via een deur bereikbaar is





Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie keurig afgewerkte slaapkamers en een badkamer. Op de overloop bevindt zich een separaat tweede toilet, erg praktisch in het dagelijks gebruik.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (14 m²) ligt aan de achterzijde en heeft twee handbediende rolluiken: ideaal voor koelte en verduistering.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is 7 m² groot.



Slaapkamer III

De slaapkamer aan de voorzijde bevindt zich naast de badkamer en is 13 m² groot.



Badkamer

De badkamer (vernieuwd in 2015) is compact maar stijlvol ingericht met een douche, wastafelmeubel en radiator.



Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de verrassend ruime zolderverdieping. De overloop biedt ruimte voor de wasmachine-opstelling en extra bergruimte onder de schuine kanten.

De woning wordt verwarmd met een Intergas HR-combiketel (2011), aangevuld met een Inventum hybride spaarpomp (2023), een mooie stap richting energiezuinig wonen. Het dak is in 2016 geïsoleerd.



Slaapkamer IV

Hier is een vierde slaapkamer (ca. 12 m²) gerealiseerd, met een goede nokhoogte en twee dakramen die zorgen voor licht en lucht.



Buiten

De achtertuin is zonder twijfel één van de parels van de woning: diep, groen en royaal van opzet. Je vindt hier meerdere zitplekken, een groot terras direct achter de woning en achterin een sfeervolle overkapping met twee bergingen (ieder 6 m²). Dit is zo'n plek waar je zowel in de zomer als in het voor- en najaar graag zit om te lezen, te borrelen of gewoon te genieten van de rust.

Aangebouwd aan de woning ligt de grote carport (31 m²) uit 2023, die volledig vernieuwd is. Aansluitend vind je de garage (17 m²) en een extra berging (5 m²), ideaal als tuinberging of houthok.





De tuin is fraai aangelegd met gezellige hoekjes, gras en borders. De aanwezigheid van meerdere stroompunten en een buitenkraan maakt het gebruik nog praktisch ook. Achter op het perceel staat een ruime overkapping (17 m²) met zicht op de tuin, heerlijk beschut en met veel mogelijkheden.



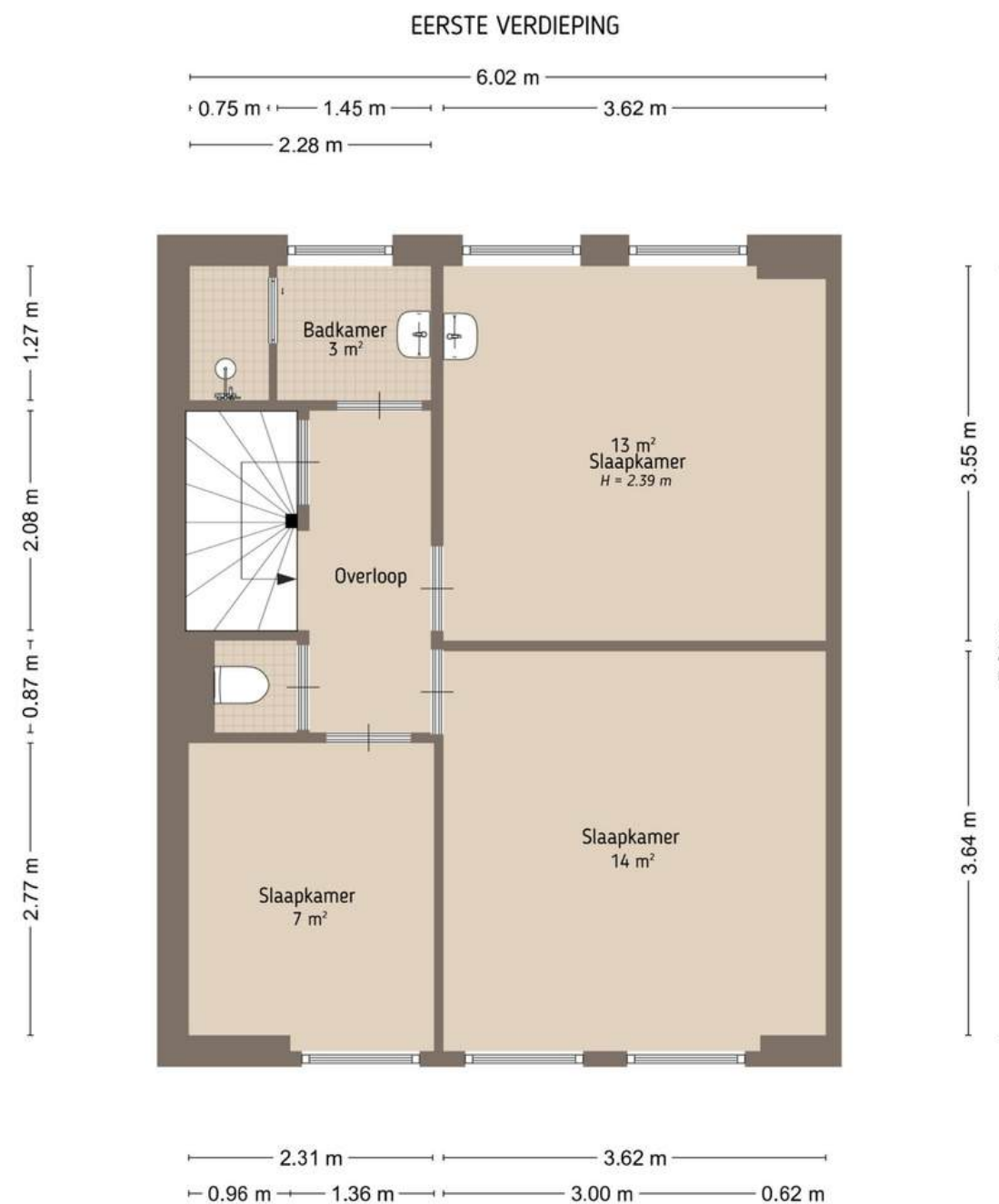




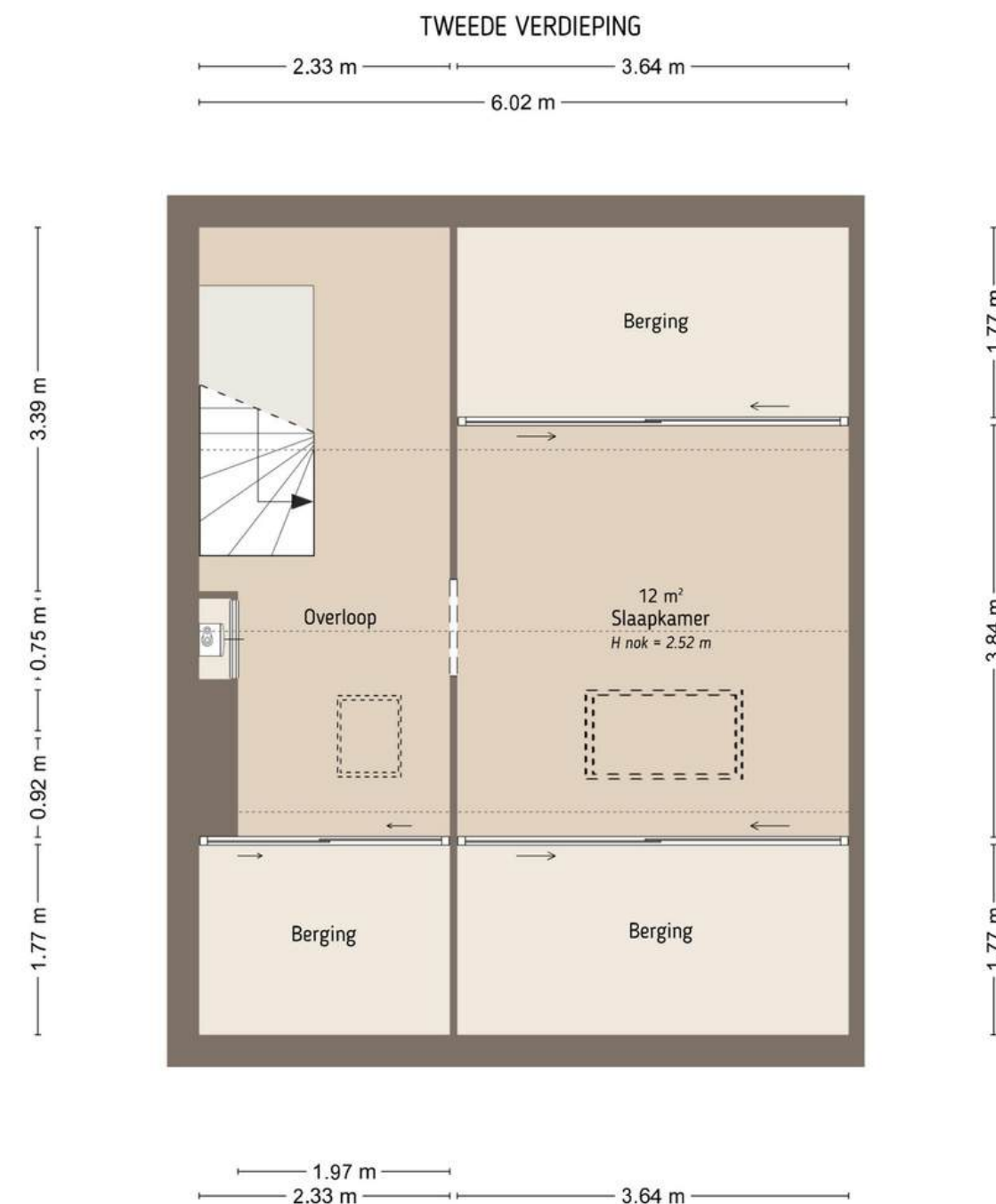
Plattegronden



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

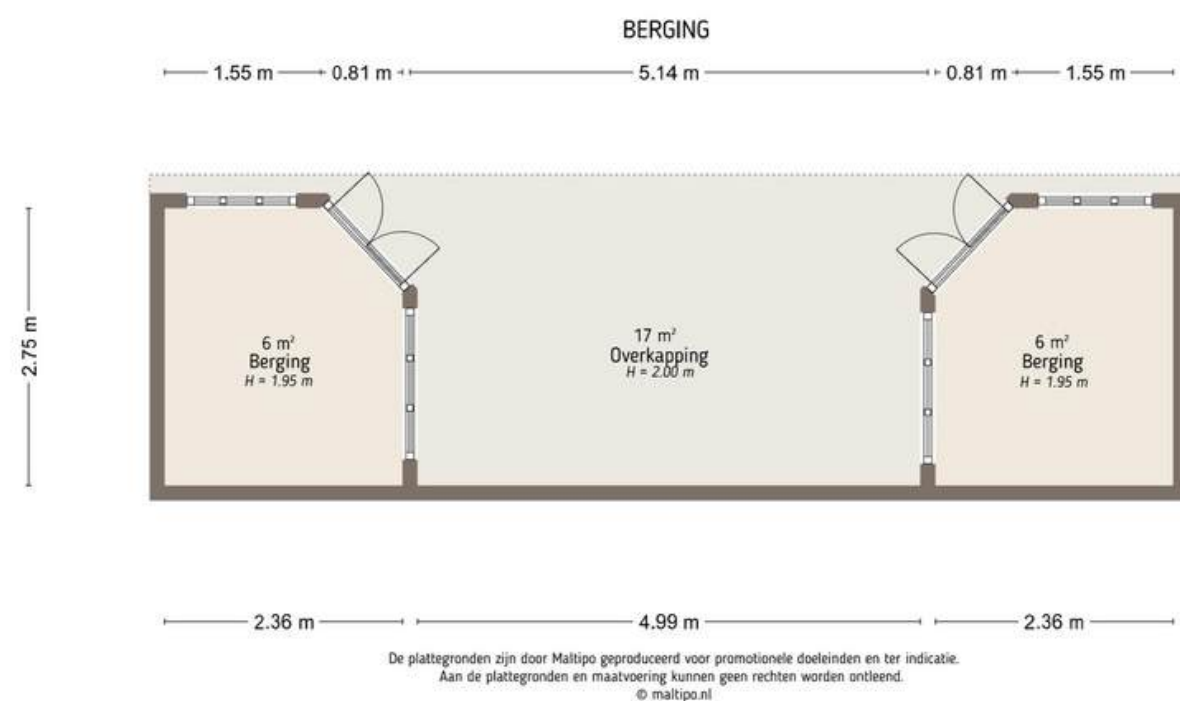


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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



Technische omschrijving

Bouwjaar	1978
Fundering	De woning is onderheid, het is niet bekend op welke wijze.
Vloeren	De begane grondvloer is van beton, de verdiepingen zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de garage is voorzien van bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw, waar mogelijk zijn Keralit geveldelen toegepast.
Beglazing	De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ glas. De kozijnen op de begane grond en eerste verdieping zijn in 2015 vervangen door kunststof kozijnen.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installatie 'Intergas Kombi Kompakt 24/18' uit 2011. De gehele woning is voorzien van radiatoren. Naast de CV installatie is er een Inventum hybride spaarpomp uit juni 2023.
Ventilatie	In de keuken, toilet en badkamer is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd.
Zonnepanelen	In 2023 zijn 10 zonnepanelen op het dak van de woning geplaatst, dit betreft 400WP panelen. De opbrengst in 2024 was ca. 2900 kWh.

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 in 2015 vernieuwd en voorzien van voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter én een watermeter.
- In 2016 is het dak geïsoleerd met Kingspan 7cm isolatie.
- In 2021 is het buitenschilderwerk aan de bijgebouwen uitgevoerd.
- In 2018 is het bitumen op het dak van de berging vervangen.
- De keuken dateert uit. 2018, het toilet en de badkamer zijn in 2015 helemaal vernieuwd.
- De carport is in 2023 geheel vervangen.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Er zijn ook diverse stroompunten in de achtertuin beschikbaar.
- De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch rolluik.
- De woning beschikt over een energielabel A+.

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(s) : 2626

Grootte : 351 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Oosten

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: hoekwoning

Bouwjaar: 1978

Aantal slaapkamers: 4

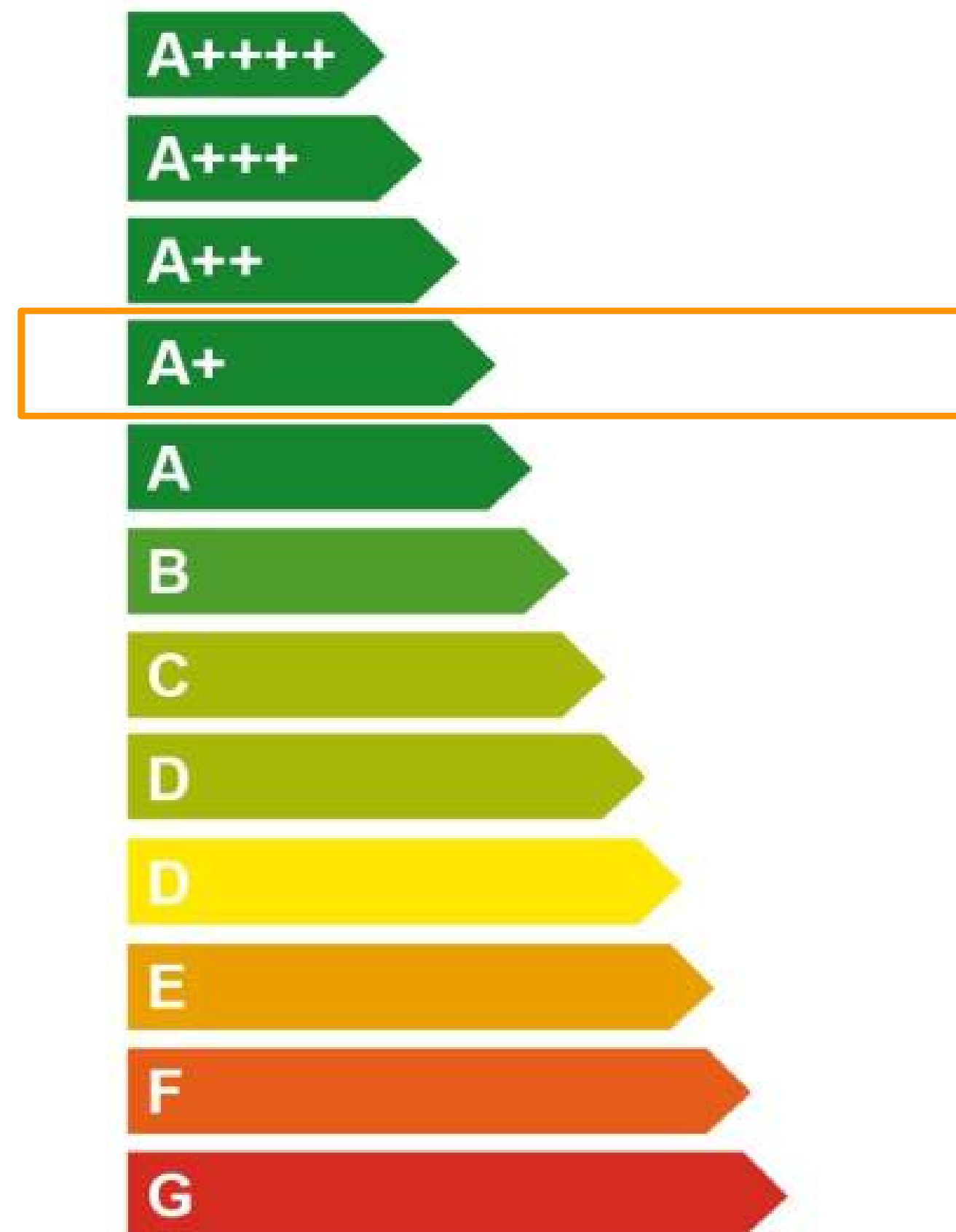
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 109,2 m²

Perceeloppervlakte: 351 m²

Inhoud: 378,9 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 Mariënwaerd, 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