



DR. A. KUYPERWEG 26
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 Dr. A. Kuypersweg 26

Vrijstaande villa met zwembad, veranda en volop ruimte!

Aan een ventweg van de Dr. A. Kuypersweg staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een zee aan ruimte verdeeld over 3 verdiepingen, een verwarmd zwembad, een gezellige veranda én een geïsoleerde garage.

De woning is gebouwd in 1989, uitgebreid in 2000 en goed onderhouden.

De combinatie van drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een royale living en een grote woonkeuken maakt dit een huis met volop ruimte en mogelijkheden. De linkerzijde van de woning heeft een extra entree en biedt toegang tot de geheel geïsoleerde garage, waardoor een werkplek aan huis eenvoudig te realiseren is.

Achter de woning ligt een besloten tuin met verwarmd zwembad en een veranda waar je in alle rust én privacy kunt genieten.



Indeling

Je komt binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang.



Woonkamer

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer met sfeervolle gashaard, grote raampartijen rondom en zicht op de tuin.



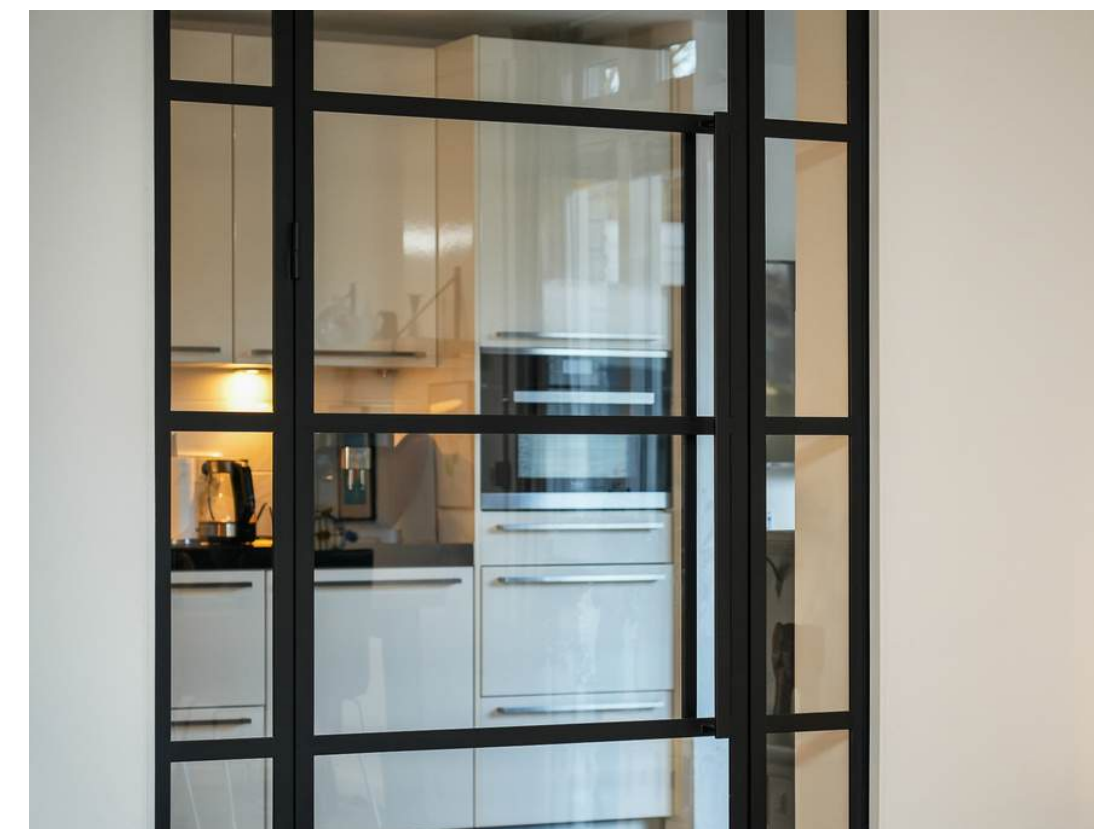




De ruimte biedt plaats aan zowel een royale zithoek als een aparte eethoek.







Keuken

Aansluitend vind je de ruime woonkeuken met zwarte composiet werkbladen, een klassieke zwart-witte tegelvloer en dubbele keukenopstelling. De keuken is van alle gemakken voorzien: een 5-pits gaskookplaat, brede oven, koelkast, vriezer (2019), vaatwasser, combi magnetron en veel bergruimte.







Aan de tuinkant is een ruime eethoek met grote schuifpui naar het terras.



Bijkeuken

Achter de keuken ligt een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en de pomp van het zwembad.



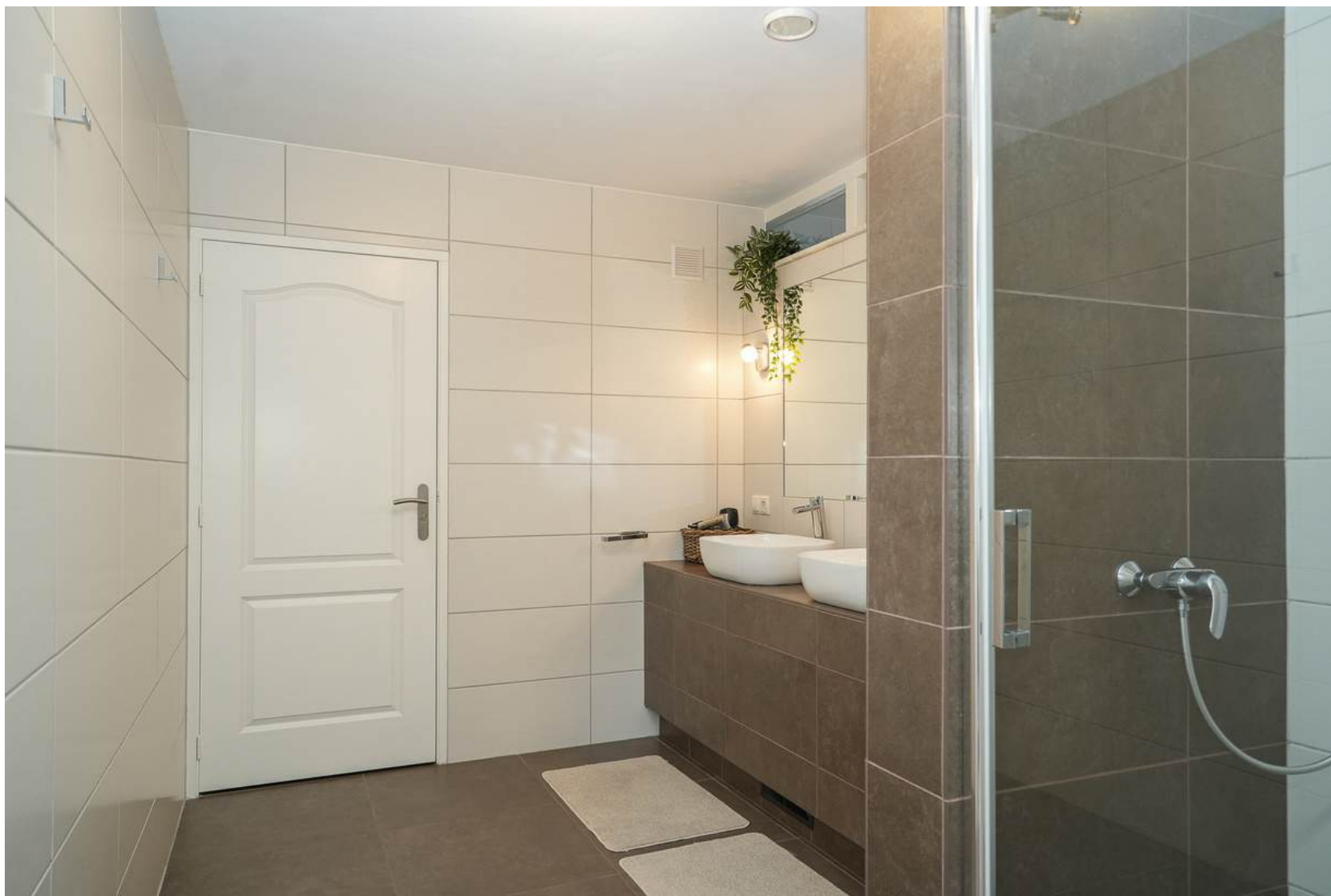
Hal en garage

Aan de andere kant van de keuken bevindt zich een tweede hal met voordeur en toegang tot de garage, die geheel geïsoleerd is. Deze ruimte leent zich ook uitstekend als praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond.



Badkamer I

Vanuit de garage is er een deur naar de hal, waar het toilet en aansluitend de badkamer bereikbaar is. De badkamer biedt een douche, 2 wastafels en is ook toegankelijk vanuit de eetkamer.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een badkamer.

Op de overloop zijn 3 kasten waar zich de geiser, heteluchtverwarming en ventilatiesysteem bevinden.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (18 m²) bevindt zich aan de voorzijde en biedt toegang tot een balkon.



Balkon

Het balkon (15 m²) ligt aan de voorzijde van de woning en is vanuit twee slaapkamers toegankelijk.



Slaapkamer II

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is 12 m² groot.



Slaapkamer III

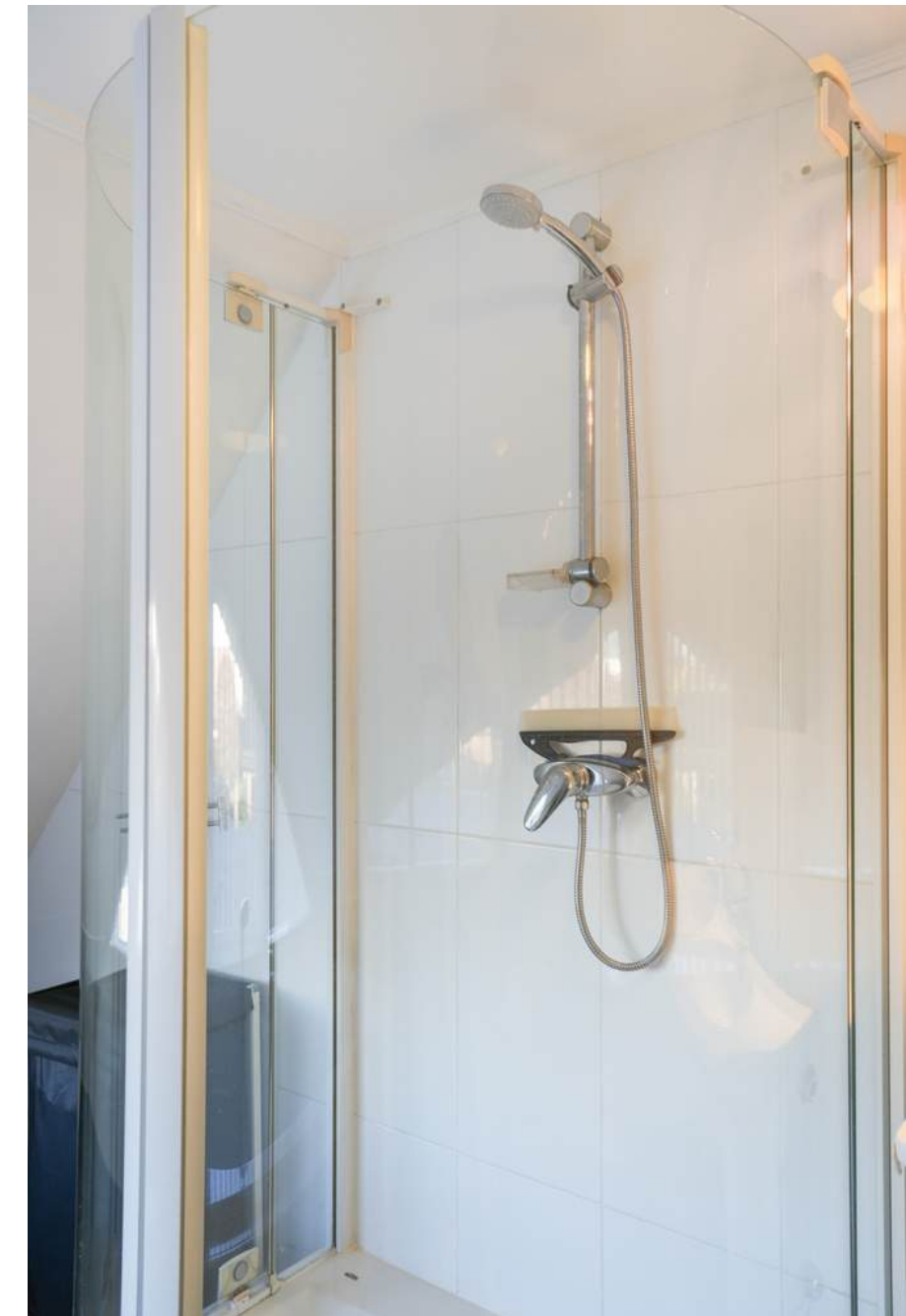
Deze kamer van 14 m² biedt ook toegang tot het balkon aan de voorzijde.



Badkamer II

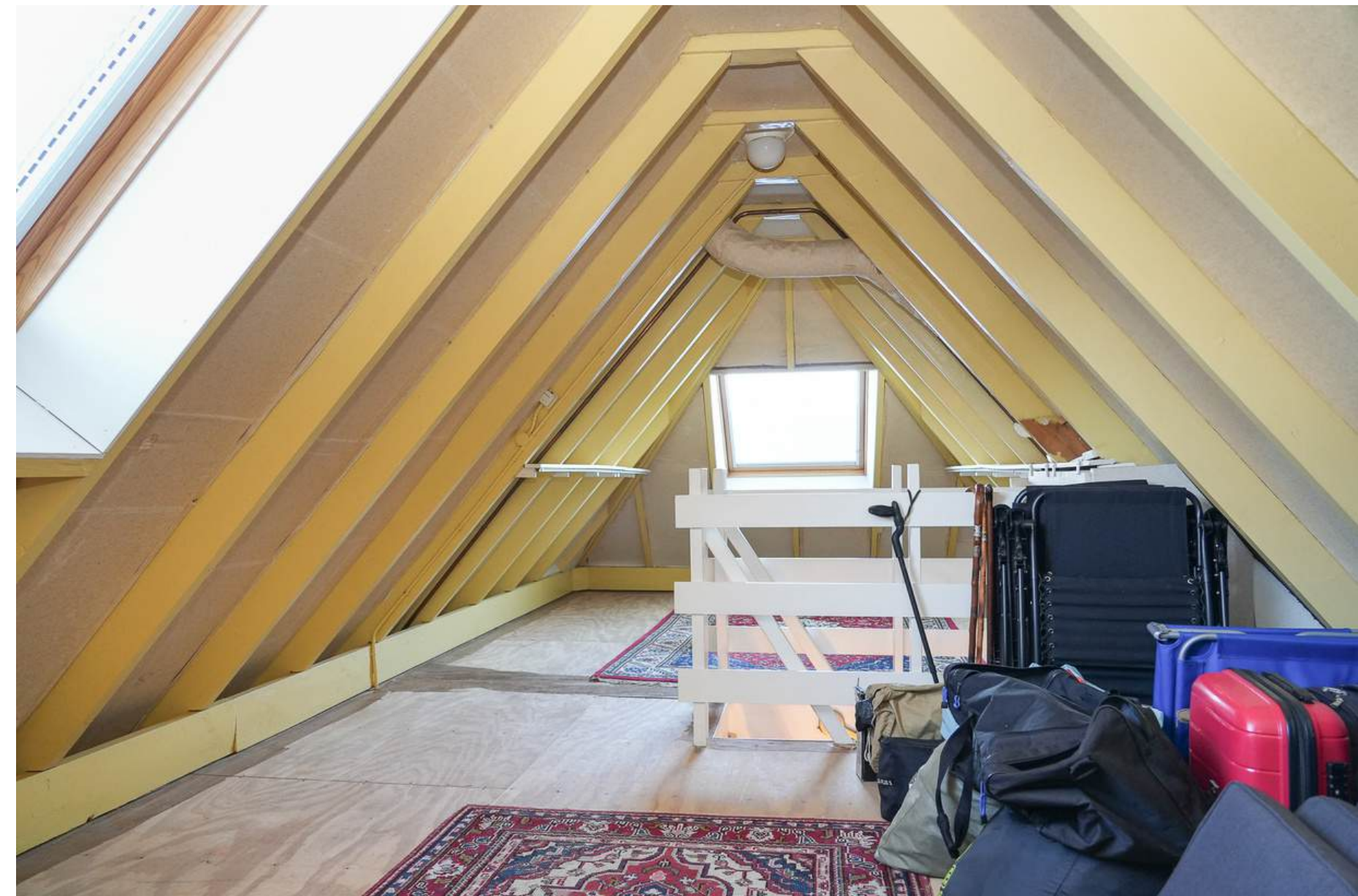
Deze badkamer is modern en licht en beschikt over een ligbad, een aparte douchecabine, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een bidet, urinoir en een toilet.





Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je een ruime bergzolder over de gehele lengte van het huis. Ideaal voor koffers, seizoensspullen of archief. De ruimte is licht door 2 grote dakramen.



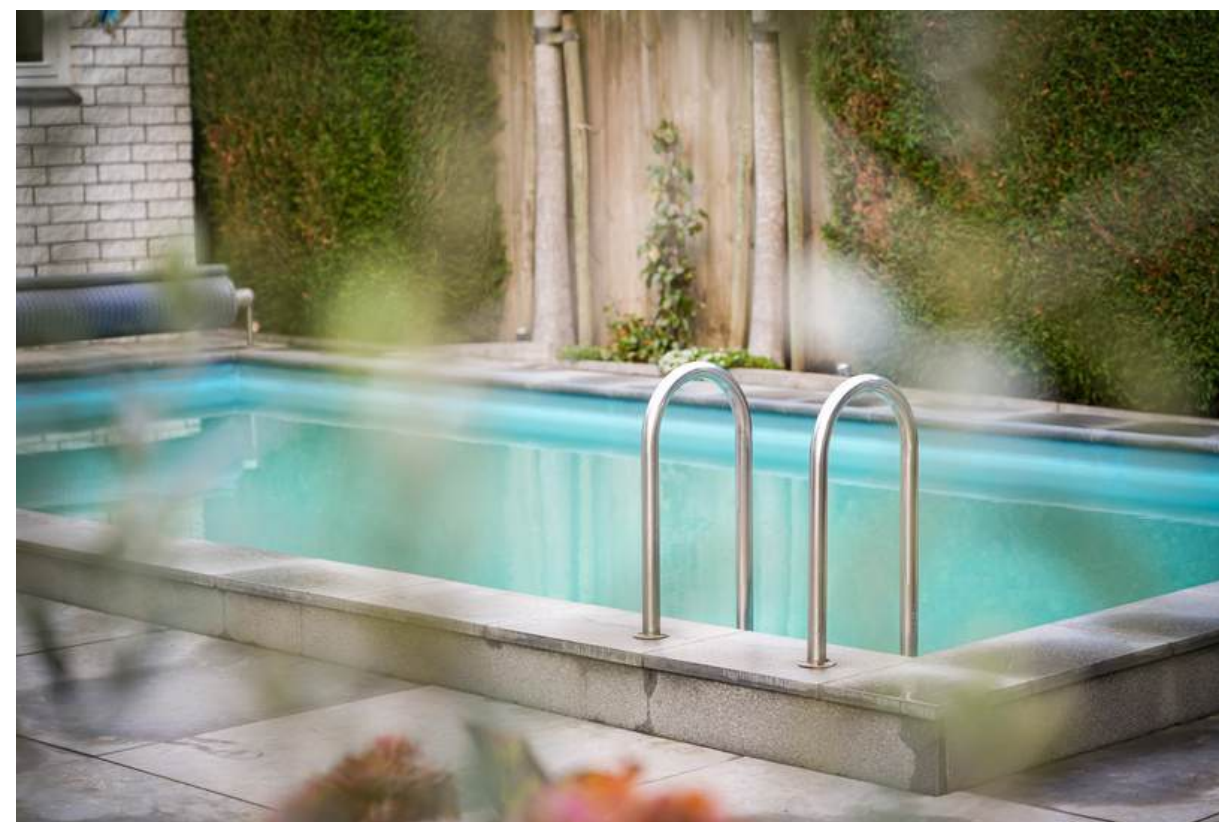
Buiten

De tuin is strak aangelegd met meerdere terrassen, sierbestrating, borders en een groenblijvende haag rondom, waardoor je veel privacy ervaart.

Blikvanger is het verwarmde zwembad van ca. 7,5 x 3,5 x 1,8 (d) meter in combinatie met de sfeervolle zithoek onder de veranda.

Rondom het zwembad ligt een terras met meerdere plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. Naast de veranda bevindt zich een praktische schuur.







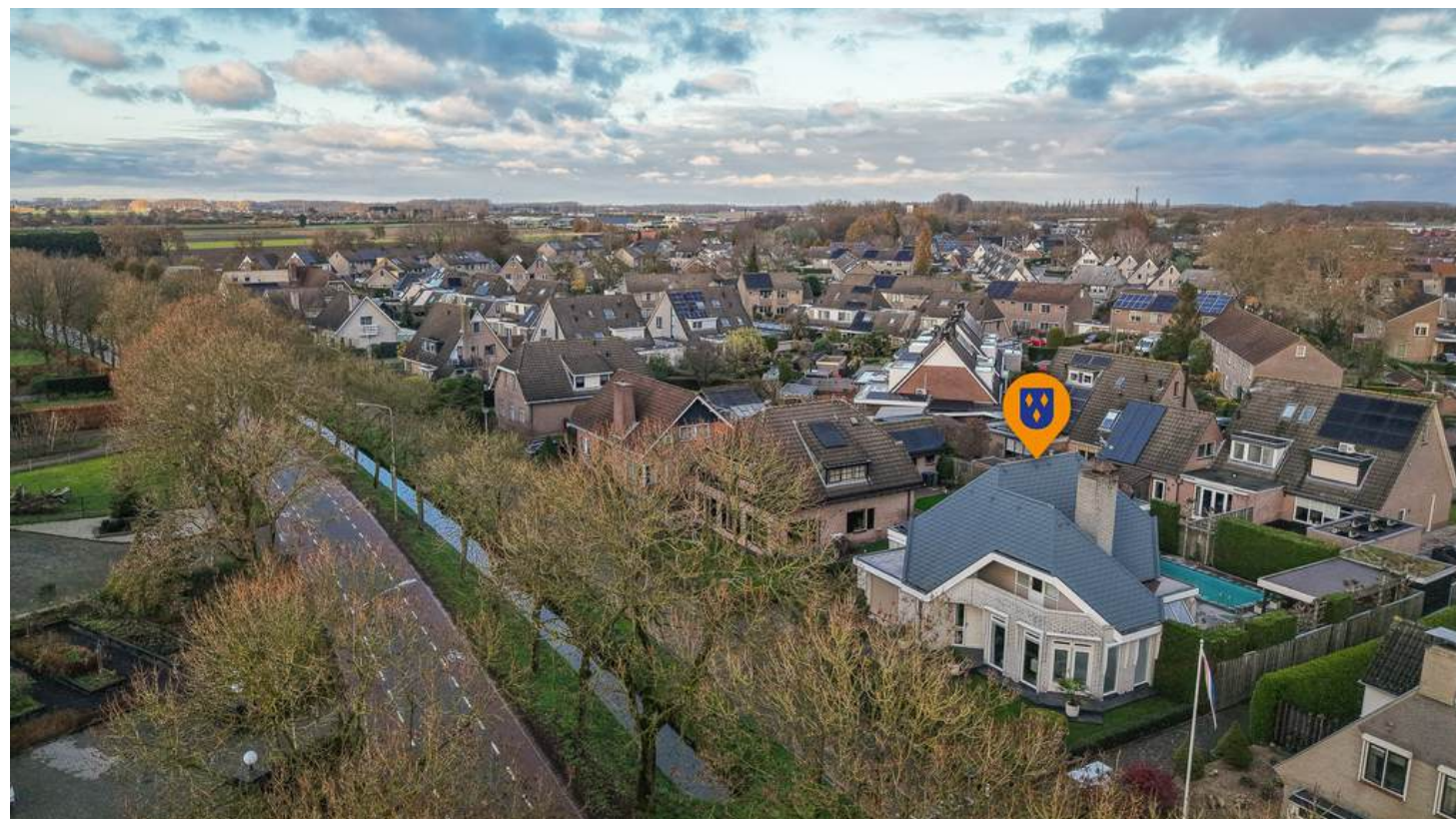
De tuin aan de voorzijde is gevarieerd aangelegd met gras, borders met volwassen begroeiing en bestrating.

Voor de woning is plaats voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein.

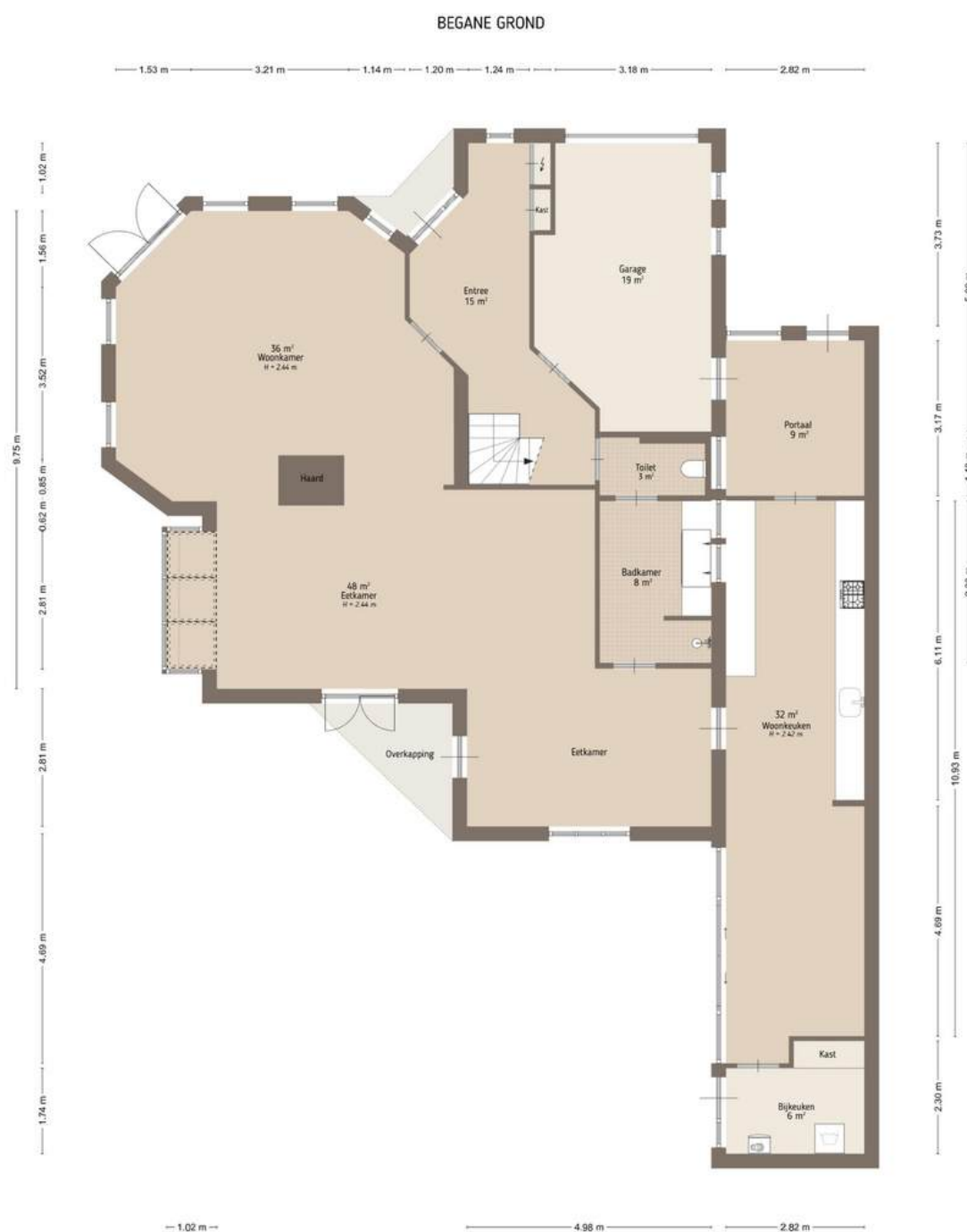








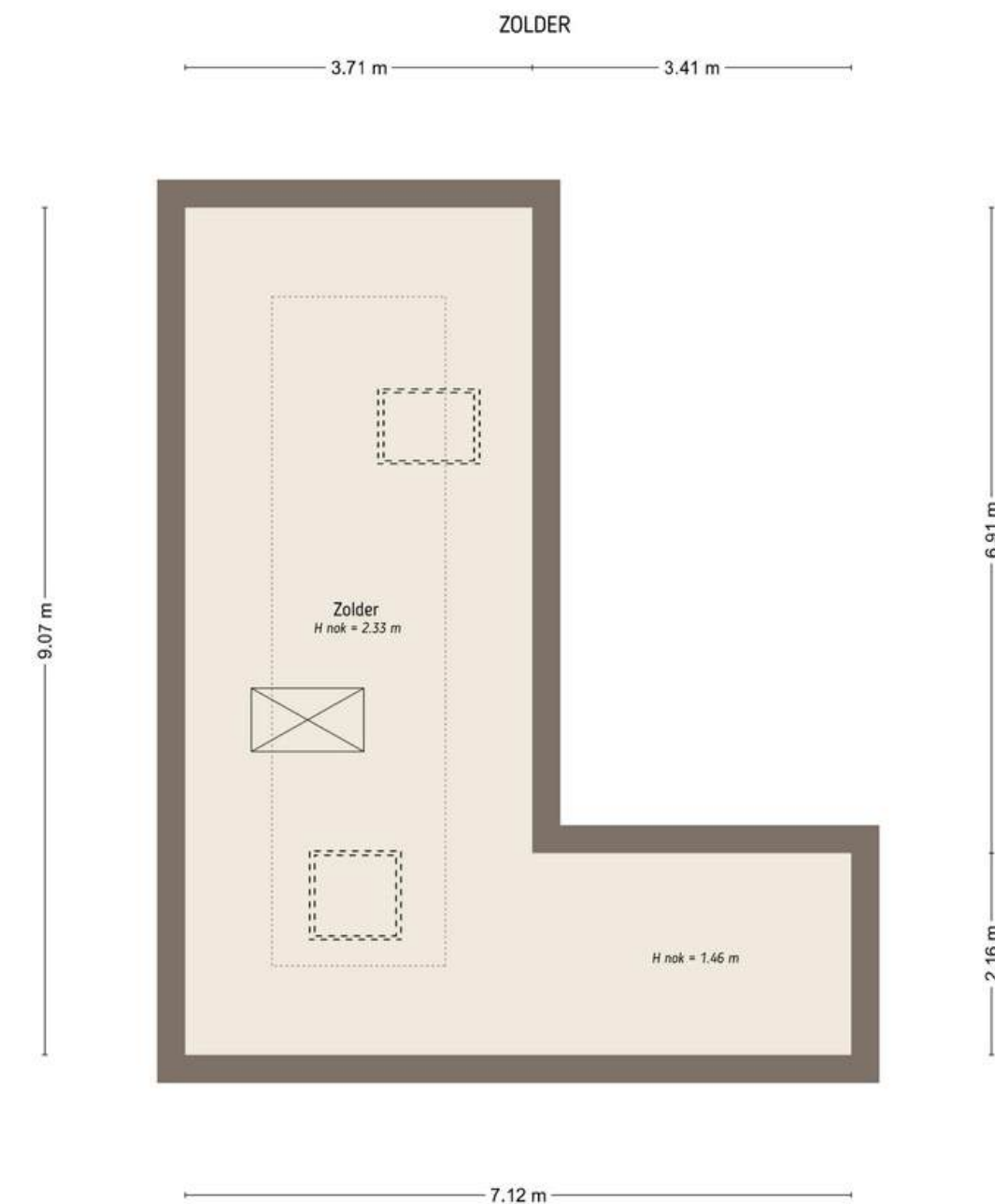
Plattegronden



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

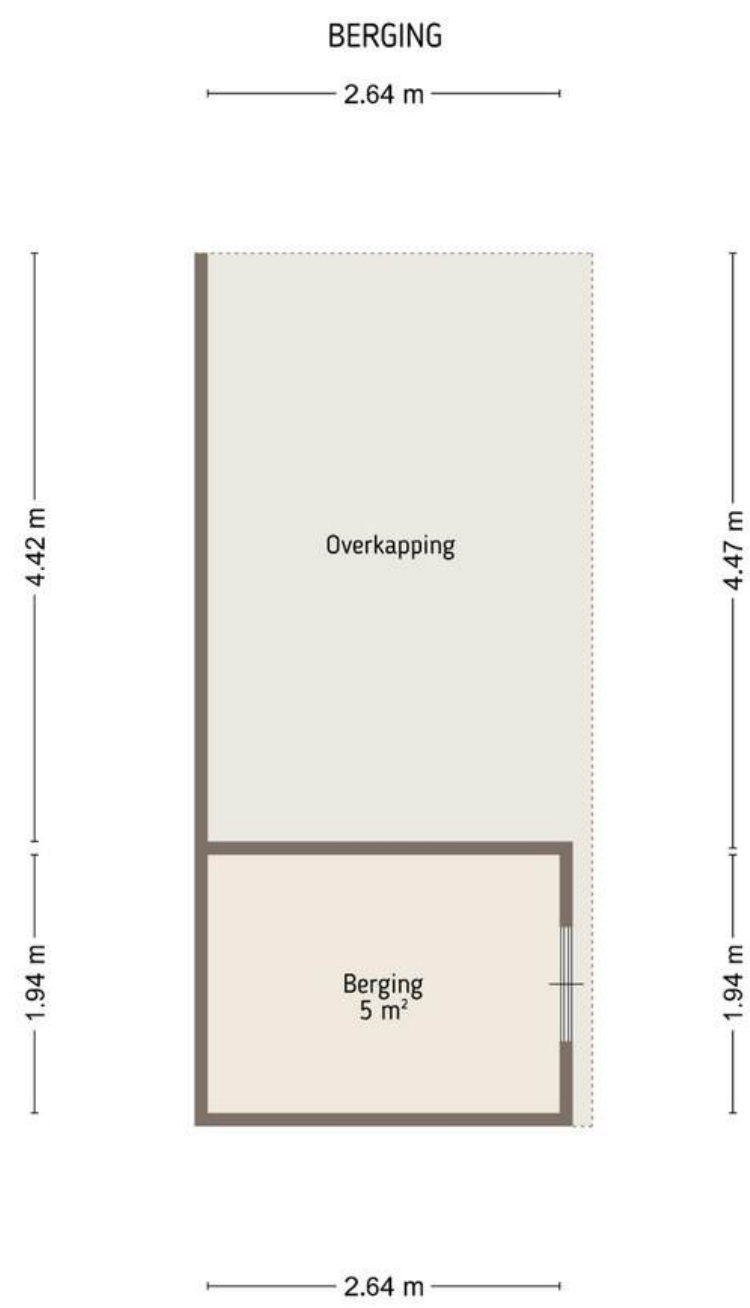


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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	1989 In 2000 is de aanbouw aan de linkerzijde van de woning geplaatst.
Fundering	De woning is, voor zover bekend, onderheid.
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van licht metalen leiplaten, deels zink en deels bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing; er zijn ca. 6 ramen vervangen met HR glas de afgelopen jaren.
Verwarming	De verwarming in het originele woonhuis wordt geregeld door een heteluchtverwarming van “Brink” die dateert van 2006. In de aanbouw (in de keuken, bijkeuken en extra hal) ligt vloerverwarming aangestuurd door een CV-installatie “van Intergas” die dateert uit 2023. Warmwatervoorziening wordt geregeld door een geiser uit ca. 2012. In de woonkamer is een gashaard aanwezig.
Ventilatie	Een ventilatiesysteem van “Brink” uit 1989 zorgt voor ventilatie in de originele woning.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geheel geïsoleerd (1989 en 2000).
Zonnepanelen	Er liggen 18 zonnepanelen op het dak van de aanbouw.

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 woning beschikt over een energielabel B.
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en een watermeter.
- Op de begane grond hangen aan de voorzijde markiezen en een elektrisch bedienbaar zonnescerm; aan de achterzijde zijn 2 elektrisch bedienbare zonneschermen aanwezig.
- In de overkapping bij het zwembad zijn handmatig bedienbare screens aanwezig.
- Het zwembad heeft de volgende afmetingen: 7,5 x 3,5 x 1,8m. Het zwembad heeft een filtersysteem dat met chloor werkt en kan naar wens worden verwarmd.
- Aan de achterzijde van de aanbouw is een buitenkraan (mengkraan) en douche aanwezig. Aan de voorzijde van de woning is ook een buitenkraan.
- Er zijn diverse stroompunten in de tuin aanwezig.

Bijzonderheden

- Aan de linkerkant van de woning is op eigen terrein plaats voor het parkeren van 2 auto's. In de garage zou ook een auto geparkeerd kunnen worden.
- In 2018 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- In 2019 is de badkamer op de begane grond vernieuwd.
- In 2000 is aan de linkerkant een aanbouw geplaatst met een eigen entree. Deze staat op dit moment in verbinding met de woning, maar zou op eenvoudige wijze aangepast kunnen worden voor een beroep/werkplek aan huis.
- In 2022 is het bitumen op de aanbouw vervangen en zijn er 18 zonnepanelen geplaatst.
- In 2022 is de meterkast vernieuwd.

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) : 2919

Grootte : 535 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: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1989

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

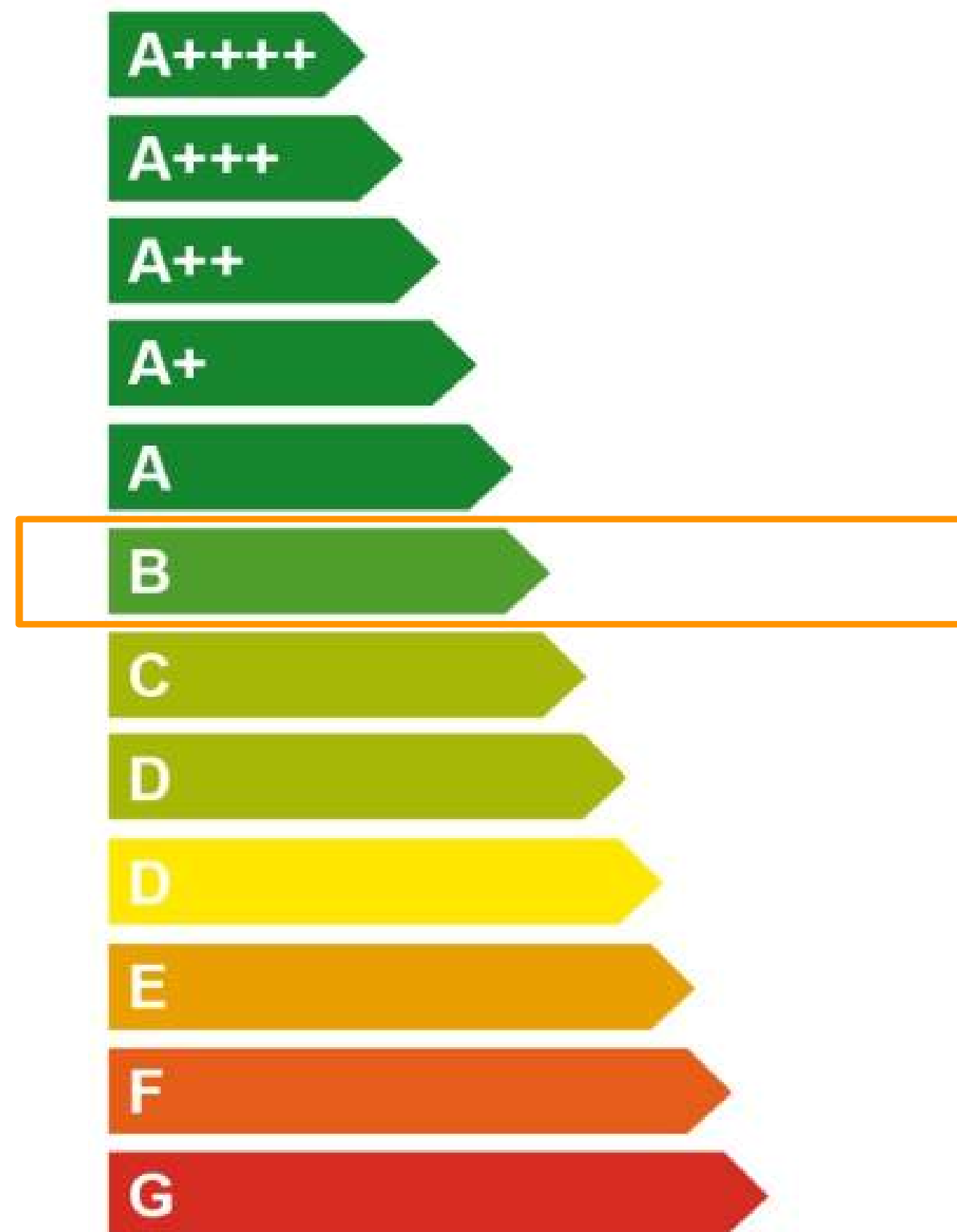
Gebruiksoppervlak wonen: 230.6 m²

Overige inpandige ruimte: 32.3 m²

Perceeloppervlakte: 535 m²

Inhoud: 922.4 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