



**DR. A. KUYPERWEG 4A**  
Beesd

 **Mutters**  
MAKELAARS & ADVISEURS

# Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

# Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



**BART-JAN MUTTERS**

Register makelaar - Register  
taxateur



**SYLVIA VAN ZANTVOORT**

Register makelaar- Register  
taxateur



**MANUELA NIEUWBOER**

Office manager



**Anne van Norden**

Contentspecialist



**ROB MUTTERS**

Oprichter en ambassadeur

# Welkom bij de Dr. A. Kuypersweg 4A

## Charmant vrijstaand wonen met volop ruimte, zowel binnen als buiten

Deze verzorgde woning uit 1963 staat op een royaal perceel van 467 m<sup>2</sup> en verrast je direct met de fijne indeling en het gevoel van vrijheid rondom.

Binnen vind je op de begane grond een lichte woonkamer en een sfeervolle keuken met zitje, beide met openslaande deuren naar de tuin. Boven zijn twee ruime slaapkamers en een landelijk ingerichte badkamer aanwezig.

Ook buiten is het volop genieten: de tuin is speels aangelegd met meerdere terrassen, twee vijvers en een gezellige overkapping. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande schuur met aangebouwde garage, een kas en diverse moestuinbakken – ideaal voor wie graag buiten leeft.



# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Je komt binnen in de hal, waar de zwart-witte tegelvloer direct een verzorgde eerste indruk geeft. Vanuit hier heb je toegang tot de kelderkast, het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De kelderkast biedt veel extra bergruimte en is heerlijk koel.



# Woonkamer

De woonkamer (ca. 31 m<sup>2</sup>) is een fijne, lichte leefruimte met ramen aan twee zijden en openslaande deuren aan de achterzijde naar de tuin. De schouw met houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt dit een plek waar je graag zit.





Op de vloer liggen eikenhouten delen. Aan de voorzijde van de ruimte staat de eethoek met zicht op het groen.



# Keuken

Via een deur aan de achterzijde van de kamer loop je door naar de keuken (15 m<sup>2</sup>). De sfeervolle keuken, die in 2022 vernieuwd is, is compleet ingericht. Een “Belling”-fornuis met inductie kookplaat, 3 ovens waarvan 1 oven voorzien is van een grill, inbouw afzuigkap en een dubbele porseleinen spoelbak met mengkraan. Boven het werkblad en het fornuis zijn de wanden afgewerkt met Friese witjes.





In het aangrenzende gedeelte met het gezellige zitje is over de hele wand een meubel geplaatst met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast en magnetron, en veel praktische bergruimte. Zowel via de openslaande deuren als de achterdeur loop je zo de tuin in.

Een heerlijke plek om in de ochtendzon van een kop koffie of thee te genieten!



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop die toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

Er is een aparte wasruimte (2 m<sup>2</sup>) op deze verdieping ... met originele granieten vloer. De wasmachine en droger zijn hier opgesteld en er is een wastafel met mengkraan aanwezig.

Via een luik vlizotrap bereik je de bergzolder.



# Slaapkamer I

De slaapkamer (11 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning is ruim, prettig licht en heeft direct toegang tot de aangrenzende badkamer.



# Badkamer

De badkamer (vernieuwd in 2016) is compleet ingericht met een bijzonder ligbad op pootjes, inloopdouche met glazen afscheiding, een wastafel van Belgisch hardsteen en een toilet. De combinatie van materialen en de indeling geven de ruimte een verzorgde uitstraling.





# Balkon

Vanuit de badkamer loop je zo tot het balkon op, een fijne plek om even buiten te zitten en met mooi uitzicht op de tuin.



# Slaapkamer II

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer van 10 m<sup>2</sup> met uitzicht op de Dr. A. Kuyperweg. De kamer beschikt over een vaste kast evenals de slaapkamer aan de achterzijde.



# Buiten

De tuin is verrassend groot en is gevarieerd aangelegd. Het biedt meerdere terrassen waaronder een vlonderterras, twee vijvers en een afwisseling van groen en bestrating. Achter in de tuin staat een sfeervolle overkapping. Dus er is altijd wel een fijne plek om te genieten met familie of vrienden... of je nu in de zon wilt zitten, juist wat beschutting zoekt of gezellig wilt bbq-en.

Daarnaast zijn er een oudere vrijstaande schuur met daaraan gebouwd een garage, een kas en diverse moestuinbakken aanwezig.

Voor de garage is plaats voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Ook aan de weg zijn er diverse parkeerhavens.















# Sfeerimpressie zomer



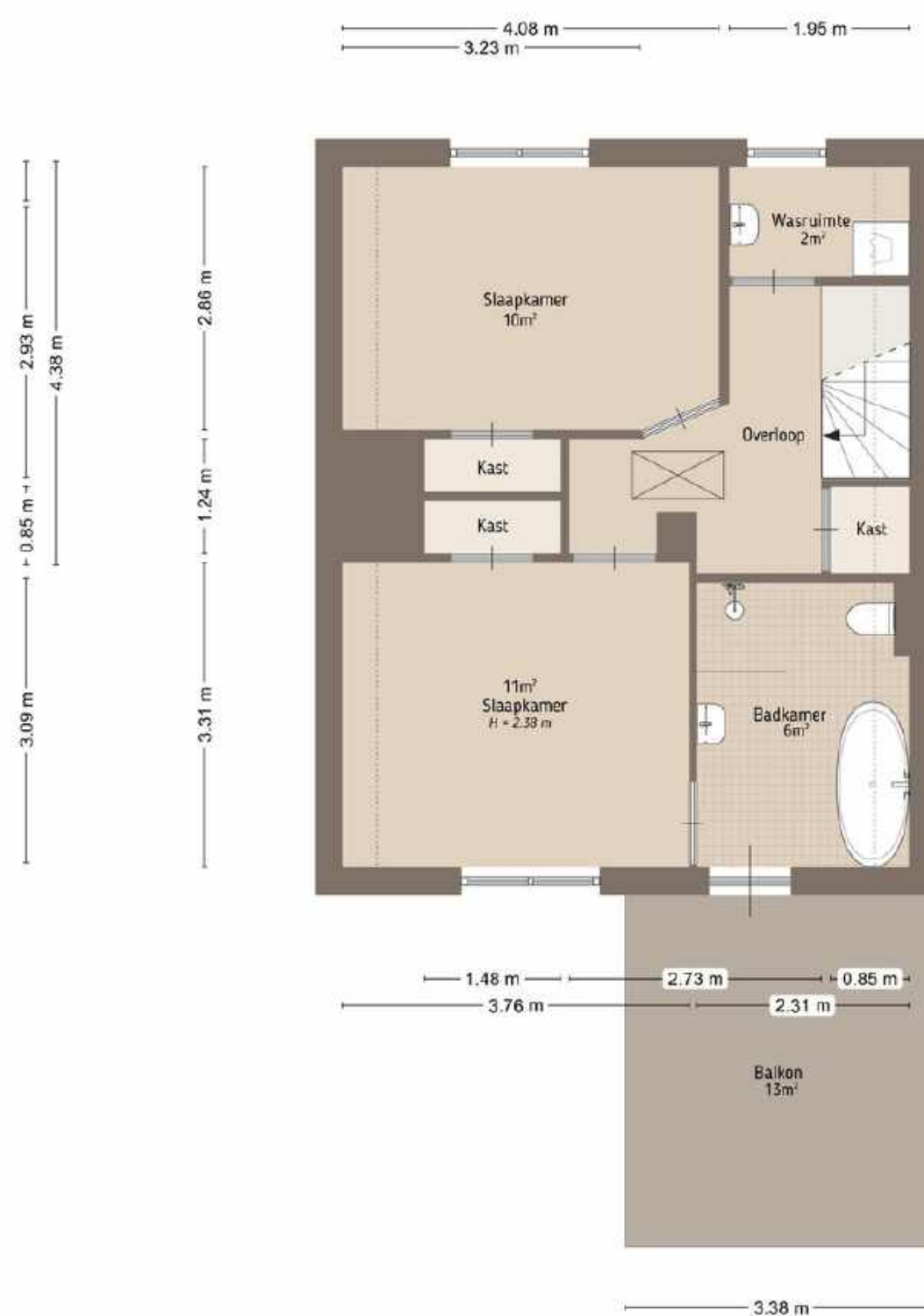
# Plattegronden

BEGANE GROND



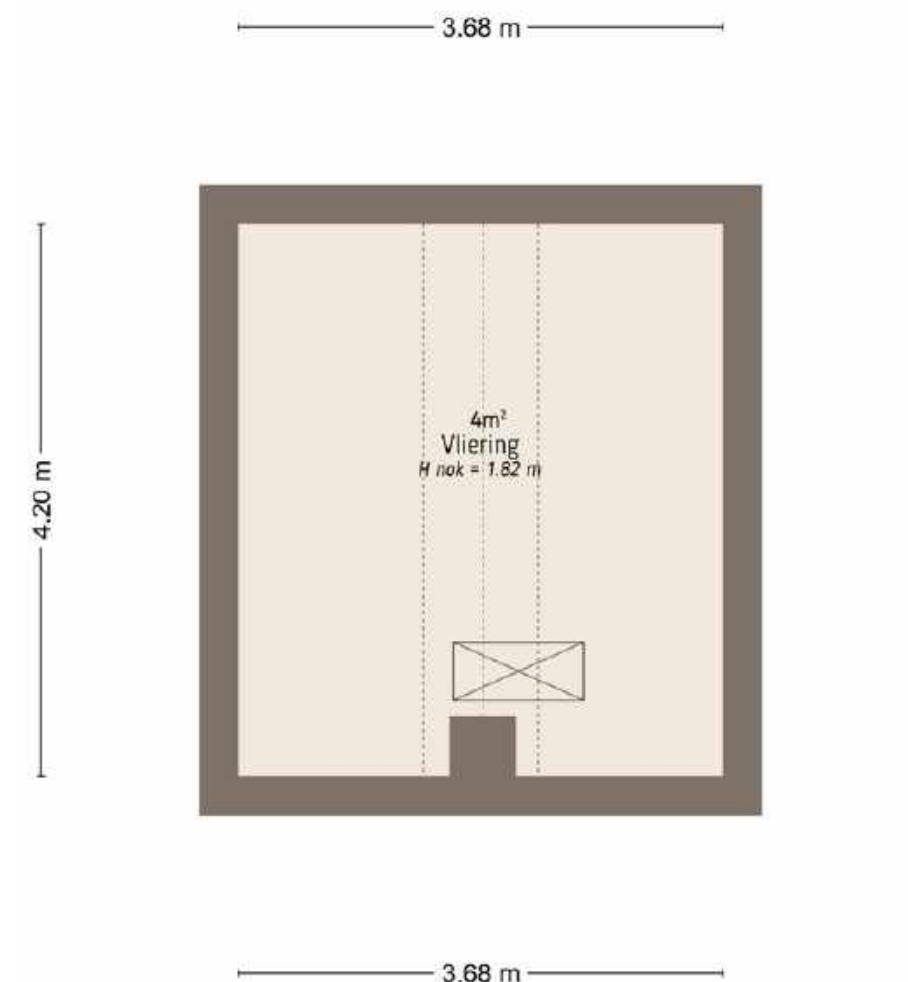
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



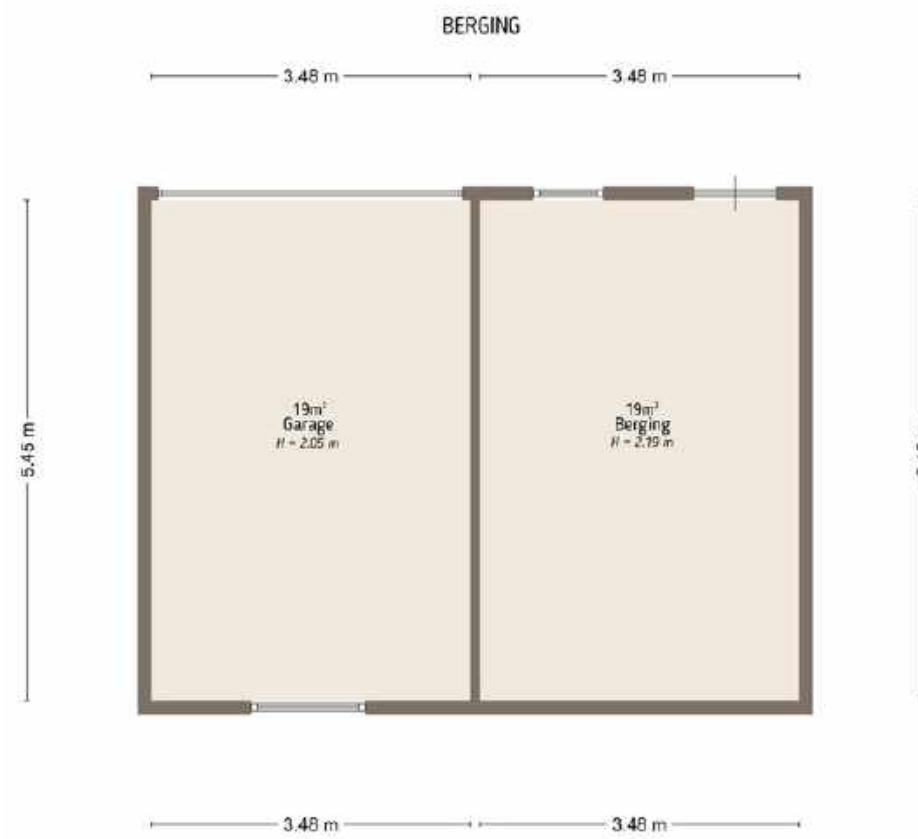
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

VLIERING

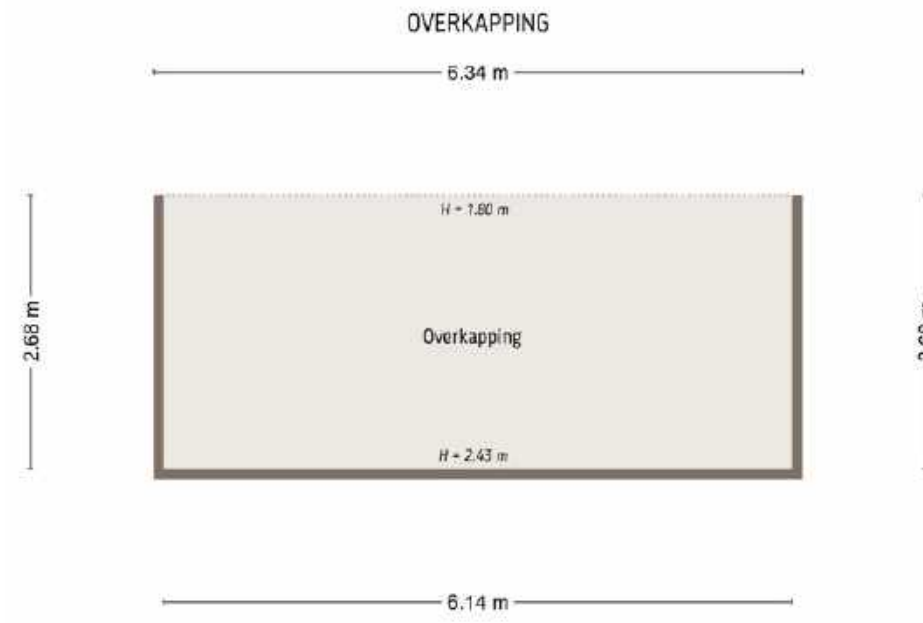


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegronden



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



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



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

# Technische omschrijving

<b>Bouwjaar</b>	1963
<b>Vloeren</b>	De vloer van de begane grond is deels van beton, deels van hout; de 1 <sup>e</sup> verdiepingvloer is van beton, de 2 <sup>e</sup> verdiepingvloer is van hout.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien pannen en de uitbouw van bitumen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gebouwd in spouw.
<b>Beglazing</b>	Alle kozijnen zijn vervangen door houten kozijnen met HR++ glas m.u.v. het kelderraampje. Dat bevat enkel glas; het grote raam aan de voorzijde van de woonkamer en het raam aan de zijkant in de keuken zijn nog originele kozijnen en bevatten dubbel glas.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Intergas Compact HRE” die dateert uit 2021. In de woonkamer is een houtkachel aanwezig.
<b>Ventilatie</b>	De badkamer beschikt over zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.
<b>Isolatie</b>	De woning beschikt grotendeels over HR- en dubbel glas, de schuine zijden van de badkamer en slaapkamer aan de achterzijde van de woning zijn geïsoleerd, evenals het plafond op de 1 <sup>e</sup> verdieping. Het dak boven de uitbouw van de keuken is geïsoleerd.
<b>Zonnepanelen</b>	In 2023 zijn 8 zonnepanelen 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

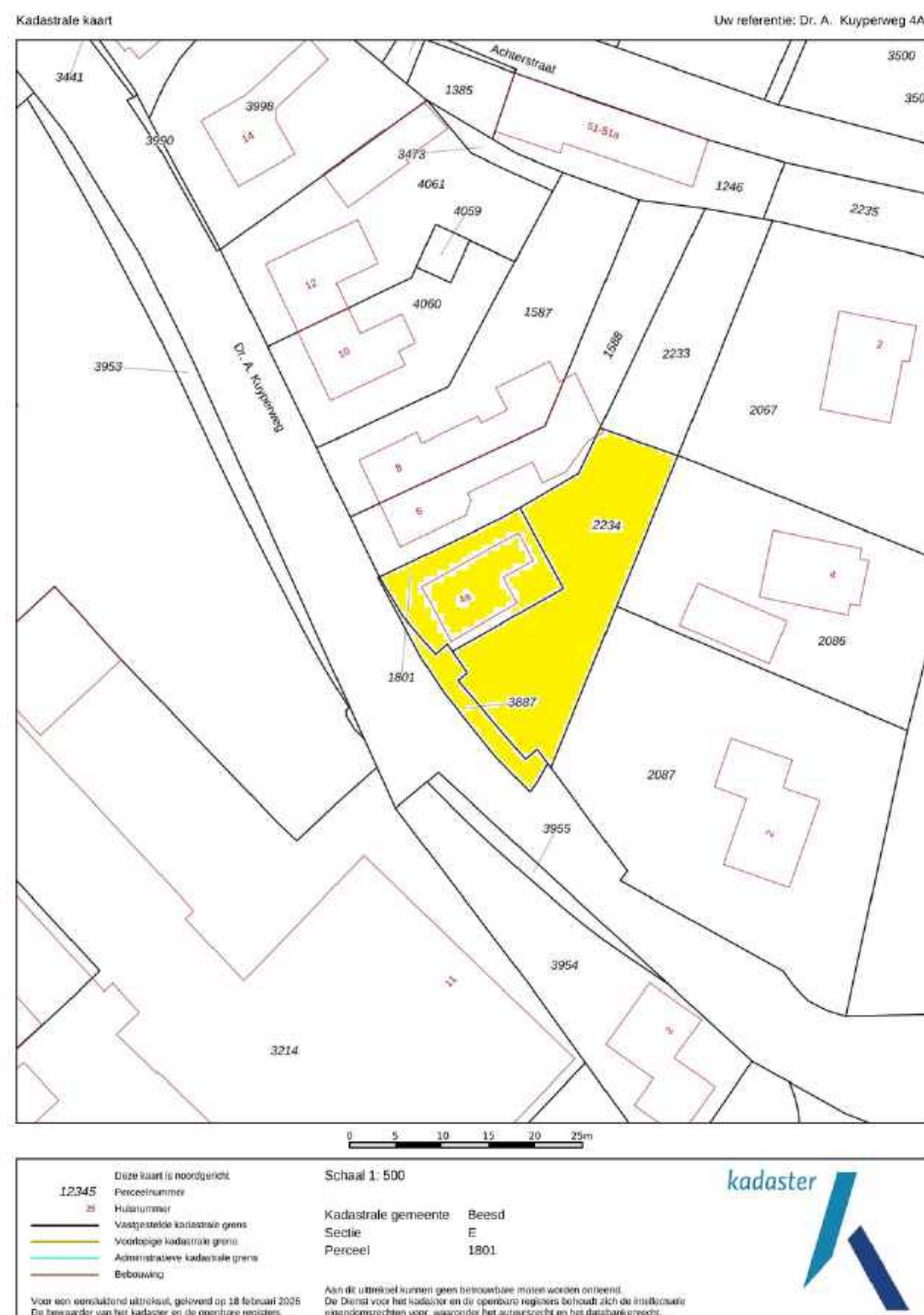
## Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel E.
- De meterkast is in 2016 vernieuwd en uitgerust met een 3-fase aansluiting, voldoende groepen en aardlekschakelaars en een slimme elektriciteitsmeter. De slimme gasmeter en de watermeter bevinden zich in de trapkast.
- In de tuin zijn diverse stroompunten en verlichting aanwezig.
- Er is een puls met grondwaterpomp aanwezig.

## Bijzonderheden

- Aan de rechterzijde van de woning is op eigen terrein plaats voor het parkeren van 4 auto's. In de garage zou ook een auto geparkeerd kunnen worden.
- In 2023 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- In 2016 zijn toilet en badkamer vernieuwd.
- In 2022 is de toenmalige uitbouw bij de keuken betrokken en is de keuken vernieuwd inclusief apparatuur.
- In 2024 is de houtkachel vernieuwd en is er een nieuwe pijp geplaatst.

# 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) : 1801 / 2234 / 3887

Grootte : 467 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: rondom

## 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: 1963

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

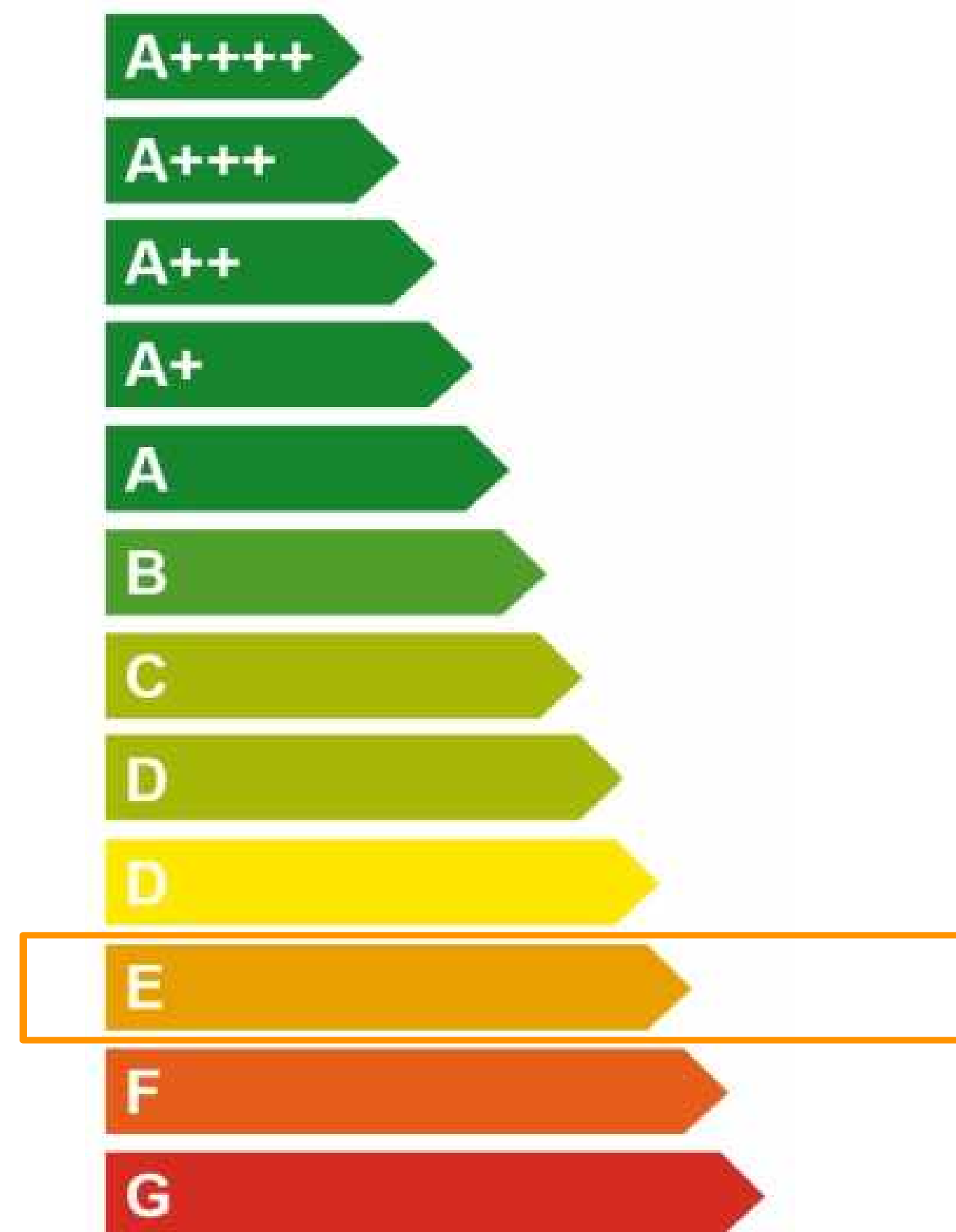
Gebruiksoppervlak wonen: 98.8 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 3.7 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 467 m<sup>2</sup>

Inhoud: 382.6 m<sup>3</sup>

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**  
Zó voelt een goede keuze

# Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



[www.muttersmakelaars.nl](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)