

**Vraagprijs:**  
€ 450.000 K.K.

# Vlasstraat 25 A

## HEYTHUYSEN

+31475202005  
info@reuversmakelaardij.nl  
**reuversmakelaardij.nl**



**Reuvers**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.790 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	500 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	28 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	45 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Energieverbruik

Energielabel	F
Energie-index	3,07

## CV ketel

CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja

# Kenmerken

Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



# Kenmerken

Woonoppervlakte

122m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

1790m<sup>2</sup>

Inhoud

500m<sup>3</sup>

Energie label

F



# Omschrijving

Wie droomt er niet van om in de kern van Heythuysen te wonen op een perceel van 1.790m<sup>2</sup>. Op deze unieke plek staat een vrijstaande woning uit de jaren 60 te stralen. Echt een object om de handjes uit de mouwen te steken of een rigoureuze verbouwing uit te voeren en je droomhuis te verwezenlijken. Legio van mogelijkheden op deze fantastische plek. Nieuwsgierig? Lees dan gauw verder.

Vrijstaand wonen op een prachtige locatie in Heythuysen is nu binnen handbereik! Dit object op unieke woonlocatie biedt vele mogelijkheden. Of je nu grondig wilt renoveren, verbouwen, uitbouwen en aanbouwen het is hier mogelijk. Mensen die nieuwbouwplannen hebben kunnen hier op deze unieke plek hun ideeën de vrije laat laten gaan.

Bij binnenkomst in de ontvangsthal is een garderobe, meterkast, gastentoilet, opgang naar eerste verdieping en toegang tot zowel de eetkamer en keuken. In de gesloten keuken staat een keurige

keuken in hoekopstelling met diverse apparatuur. Vanuit hier is de provisiekelder bereikbaar alsook de bijkeuken met witgoed aansluitingen. Tevens is de royale eetkamer heerlijk licht door de grote raampartijen en fraai tuincontact. In 1981 is er een aanbouw woonkamer gerealiseerd met sfeervolle open haard. Via de bijkeuken is de berging bereikbaar, welke ook ingericht kan worden als kantoor/ speelkamer.

Op de verdieping treft men een compacte badkamer welke is uitgerust met ligbad, douche, 2e toilet en vaste wastafelmeubel. Verder zijn er drie slaapvertrekken enkele met muurkasten en een bergzolder welke via een vlizotrap bereikbaar is.

De oase van rust en ruimte in de tuin en de optimale privacy zijn fenomenaal! Op ruim 1.790m<sup>2</sup> eigen grond staat een garage en berging. Hier kun je een eigen groentetuin aanleggen, of een voetbalveld/speeltuin voor de kinderen realiseren. Aan de linkerzijde van de



woning is een lange oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.

Kortom, is dit bij uitstek de ideale plek om geheel naar eigen wens je nieuwe (t)huis te verwezenlijken. Ondernemers die een loods/werkplek aan huis wensen zijn evenzo aan het juiste adres op de Vlasstraat. Zie je de mogelijkheden en wil je een bezichtiging plannen met onze enthousiaste makelaar? Neem dan even contact op met ons kantoor, tot binnenkort!

### **INDELING:**

#### **Souterrain:**

Provisiekelder (ca. 8.7m<sup>2</sup>).

#### **Begane grond:**

Entree/hal – meterkast - toilet – garderobe – eetkamer – aanbouw woonkamer met haard – gesloten keuken – bijkeuken met witgoedaansluitingen en inpandige berging.

#### **Eerste verdieping:**

Overloop met drie slaapkamers en de complete badkamer.

#### **Tweede verdieping:**

Vlizotrap naar opbergzolder.

#### **Tuin:**

Oprit met parkeergelegenheid voor twee personenauto's – ruim bemeten perceel (1.790m<sup>2</sup>) met vrijstaande garage en vrijstaande berging - optimale privacy – op 't Zuiden georiënteerd en een diversiteit aan mogelijkheden.

#### **Bijzonderheden:**

- Definitief energielabel F, geldig tot 25-01-2034 en registratienummer 560020582;
- Keuken in hoekopstelling met navolgende apparatuur; keramische kookplaat (één element

- Woonkamer en eetkamer zijn v.v. lei stenen vloer, lichte wanden en authentieke balken plafonds;
- Bijkeuken met witgoedaansluiting en inpandig toegang tot berging. Hier bevindt zich tevens de Nefit HR cv-installatie uit 2020 en betreft eigendom;
- Keurig verzorgde badkamer met ligbad, douche, 2e toilet en vast wastafelmeubel;
- Drie prima slaapkamers afgewerkt met vloerbedekking en laminaat, lichte wanden en plafonds;
- De woning is grotendeels v.v. houten kozijnen deels met isolerend glas (muv bovenverdieping);
- Ideale gezinswoning of voor de ondernemer waar je geheel naar eigen wens aan de slag kunt om je droomhuis te verwezenlijken;
- Op loopafstand van de gezellige dorpskern waar alle winkels, sociale voorzieningen, leuke terrassen e.d. aanwezig zijn;
- Alle maten en plattegronden zijn indicatief waaraan verder geen rechten ontleend kunnen worden;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van mondelinge overeenkomst;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

















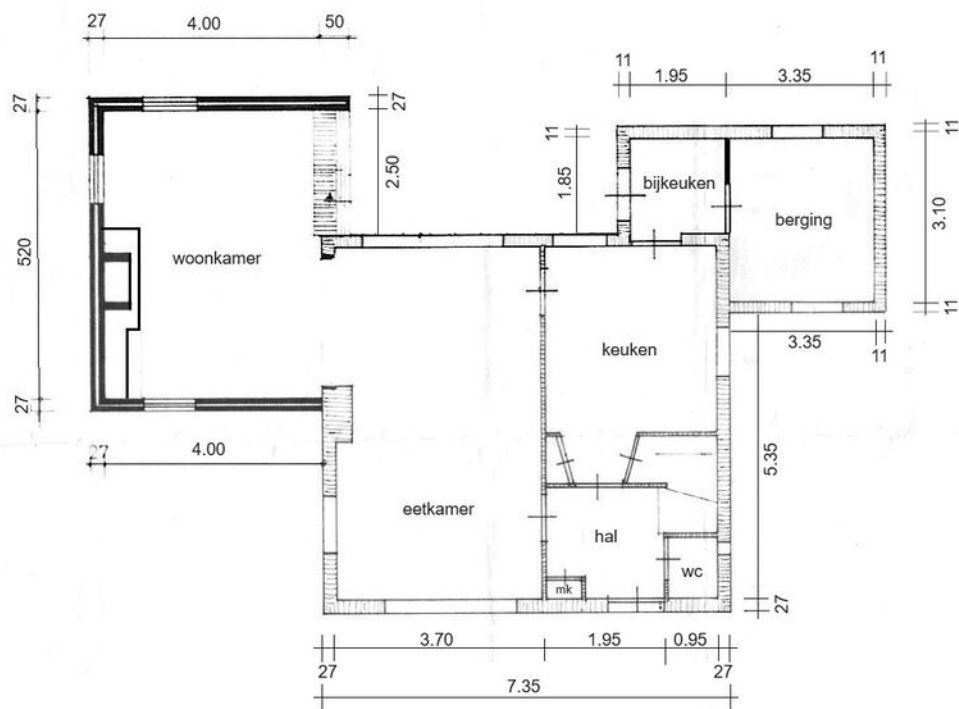








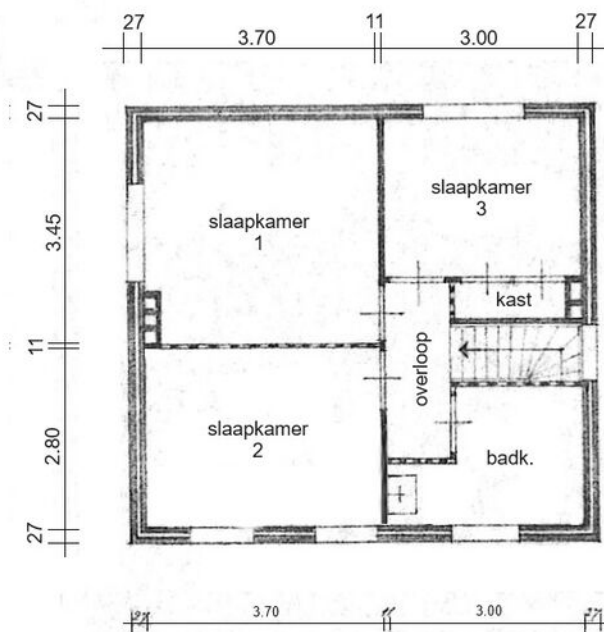
# Plattegrond



## Begane grond

Alle plattegronden dienen ter illustratie waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

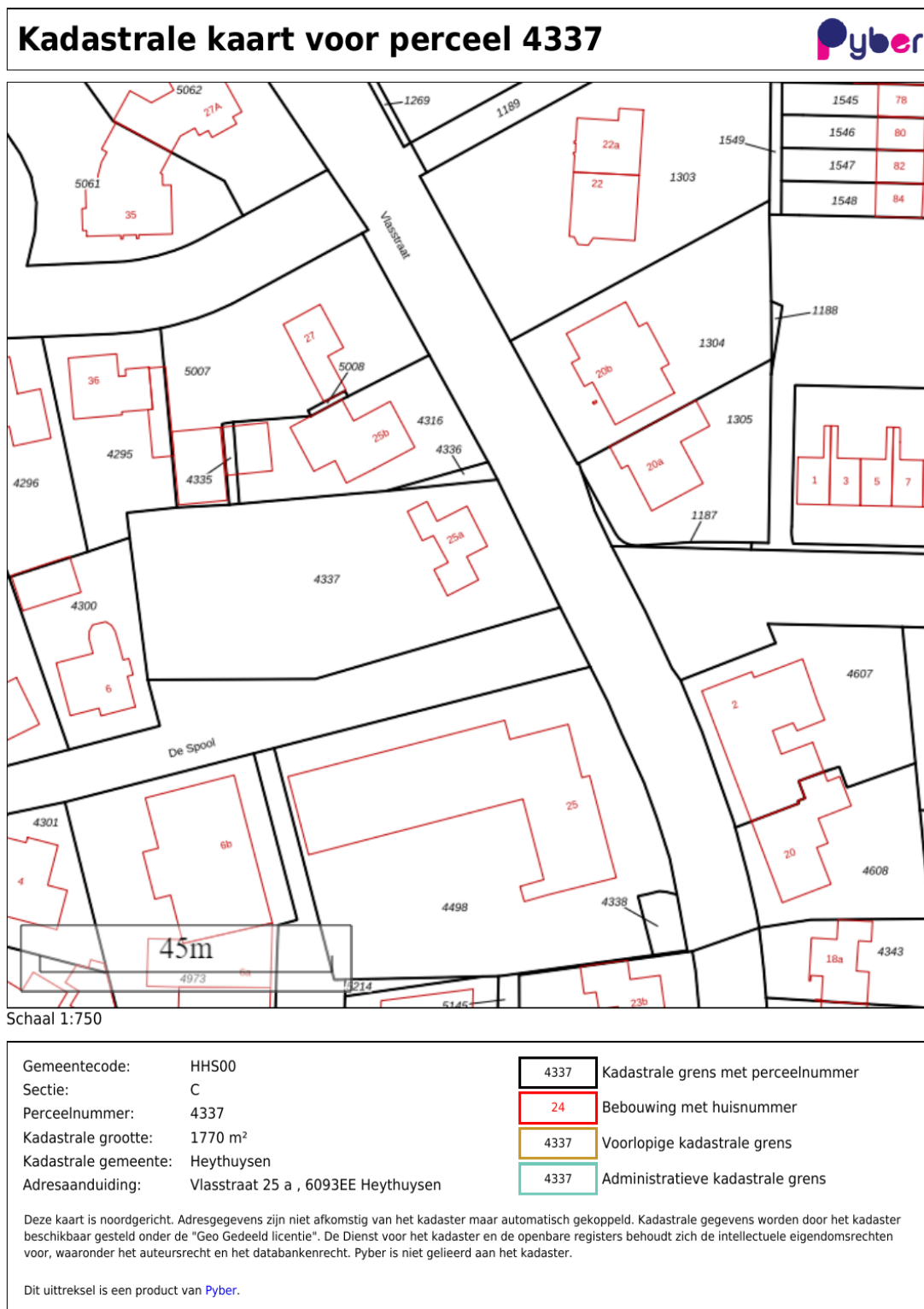
# Plattegrond



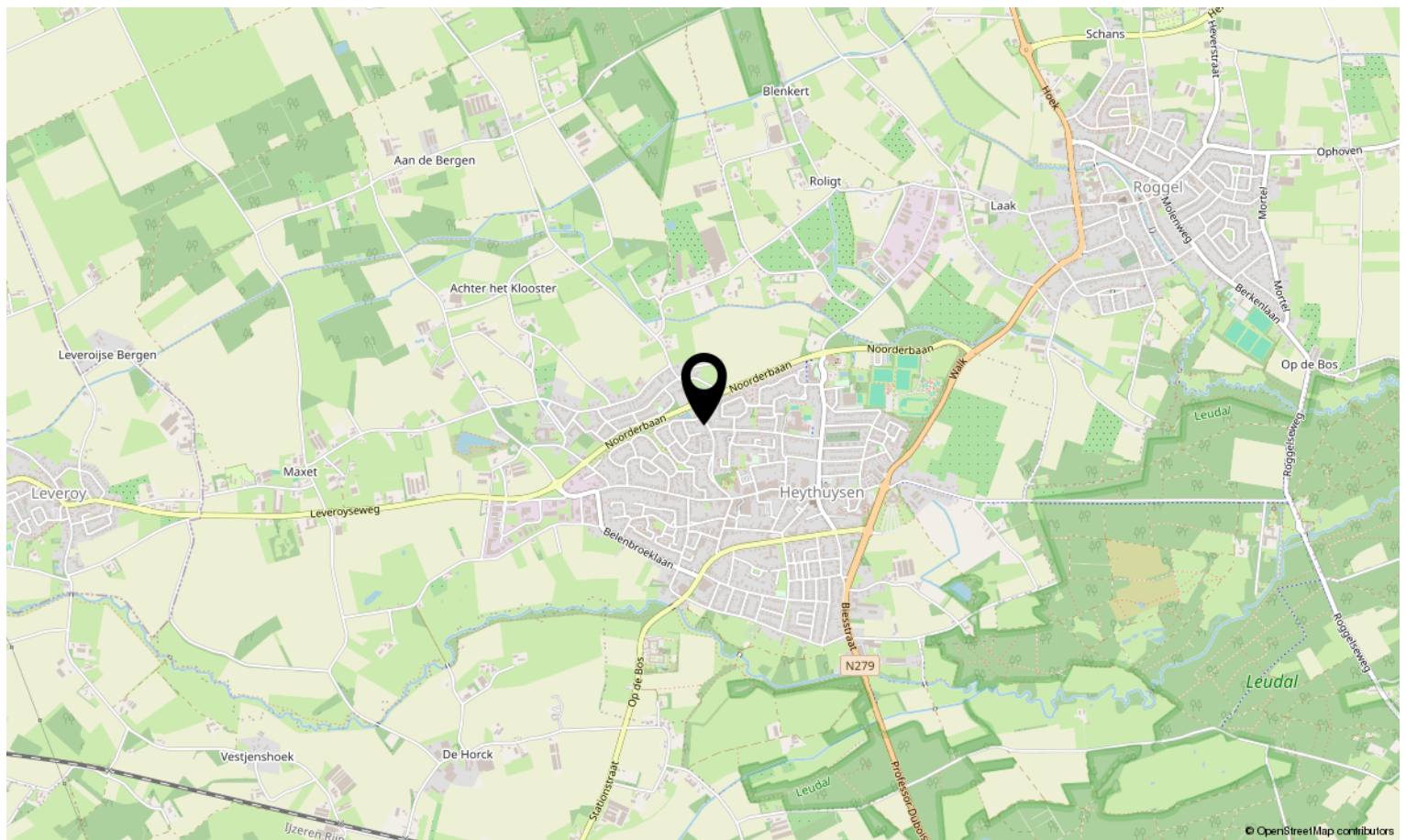
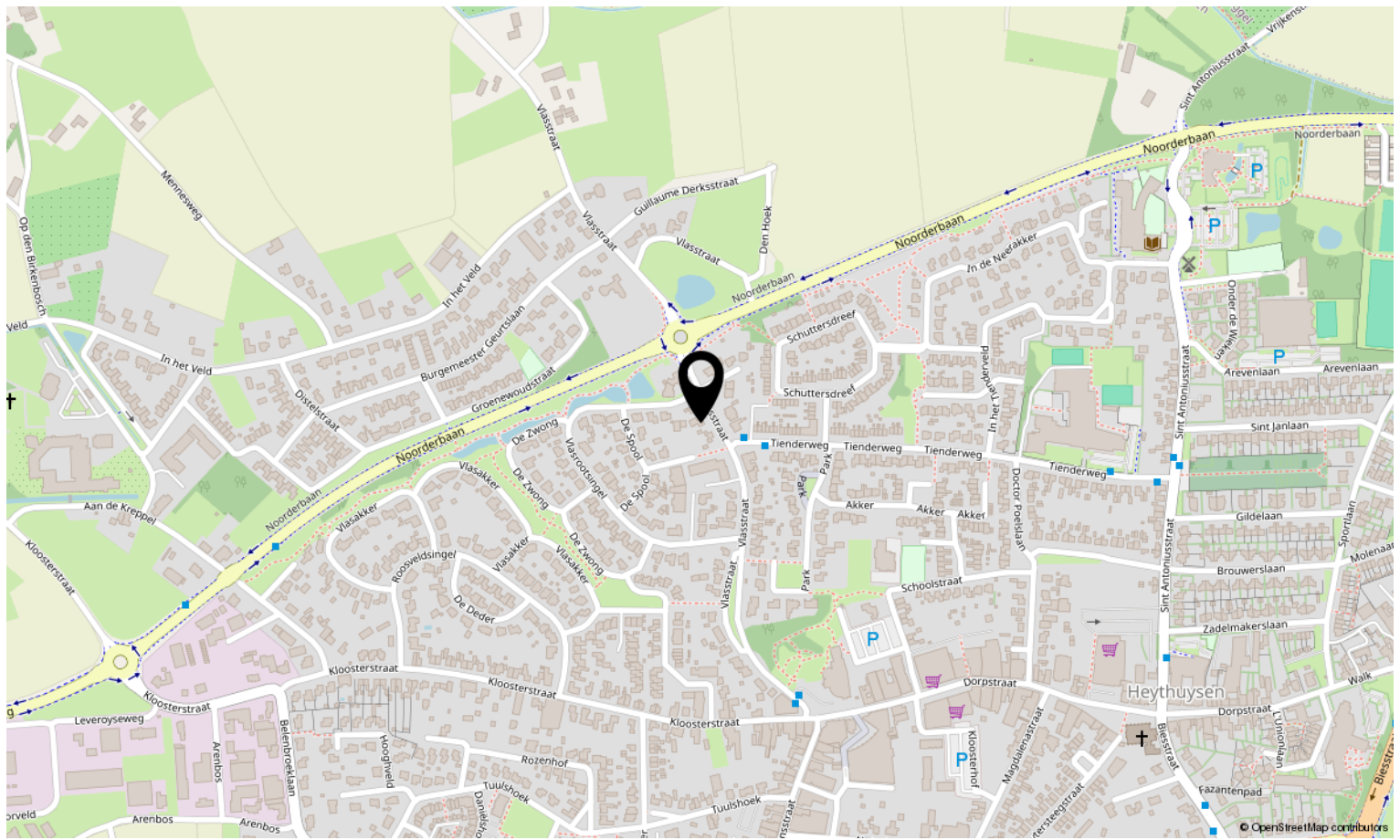
## Eerste verdieping

Alle plattegronden dienen ter illustratie waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

# Kadastrale kaart

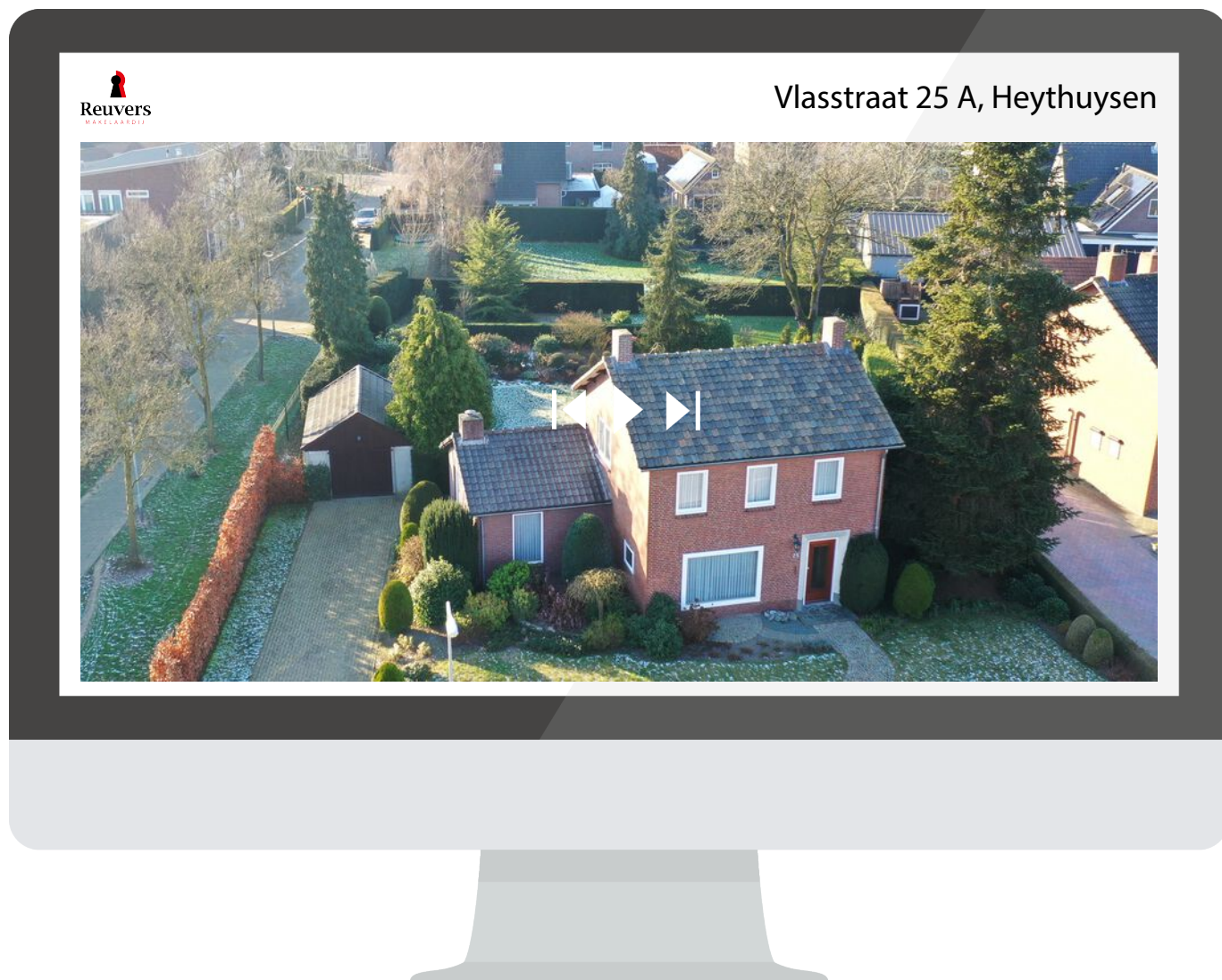


# Locatie op de kaart

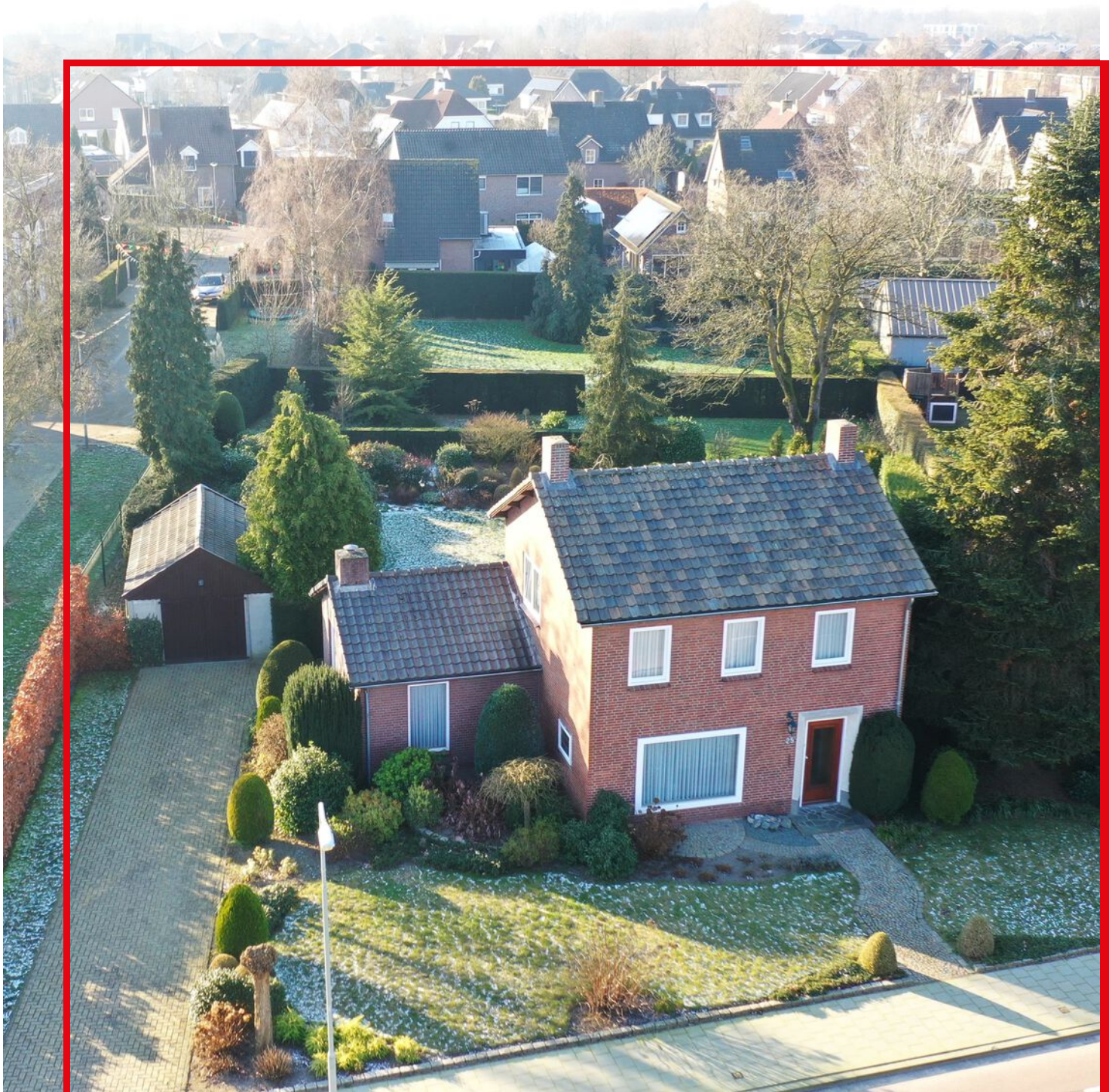


# Bekijk deze woning online!

vlasstraat25 a.nl



**Scan deze code en bekijk de woning  
op je mobiel!**



# Interesse in deze woning?

**Neem contact op met ons kantoor.**

**Reuvers Makelaardij B.V.**

Dorpstraat 15, Heythuysen  
+31475202005 | [info@reuversmakelaardij.nl](mailto:info@reuversmakelaardij.nl)  
[reuversmakelaardij.nl](http://reuversmakelaardij.nl)



**Reuvers**  
MAKELAARDIJ

**LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ:  
OPDRACHT TOT DIENSTVERLENING BIJ VERKOOP / KOOPOVEREENKOMST**

betreffende het perceel:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-) bestrating/ beplanting/ erfafscheiding	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- buitenverlichting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- tuinhuisje / buitenberging	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- broeikas	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- vlaggenmast	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- voet droogmolen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- antenne	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
- brievenbus	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- (voordeur)bel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- veiligheidsslots	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- alarminstallatie	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- rolluiken/ zonwering buiten	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- zonwering binnen (zolder)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- gordijnrails	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- gordijnen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- vitrages	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- losse horren / rolhorren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- vloerbedekking	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- laminaatvloeren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- tegelvloeren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- warmwatervoorziening, te weten:				
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- c.v. met toebehoren	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- klokthermostaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- (voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- kachels	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



# Deze woning heeft energielabel

# F



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b>
Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog	Laag <b>Hoog</b>	<b>0,0 %</b>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

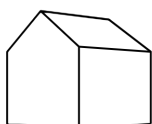
## Over deze woning

**Adres**  
Vlasstraat 25 A  
6093EE Heythuysen  
BAG-ID: 1640010000002404

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1964  
**Compactheid** 3,07  
**Vloeroppervlakte** 122 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** H. Schellen **Examnummer** 55151542

**Certificaathouder**  
EPA plus B.V.

**Inschrijfnummer** EPG2013-14W **KvK-nummer** 58252932

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname

