

# TE KOOP



## Lijsterbesstraat 1, Heijen

Vraagprijs € 279.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

Makelaardij Twan Poels  
Tel. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



funda



MAKELAARDIJ  
**TWAN POELS**





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**98 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**380 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**452 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1963**

Energielabel  
**E**

## > Omschrijving

In de dorpskern van Heijen ligt dit halfvrijstaand woonhuis met een garage, overkapping, berging en een op het oosten gesitueerde diepe achtertuin. Een uitgestrekt bosgebied waar je kunt wandelen, fietsen en van de natuur kunt genieten is op een steenworp afstand gelegen. Ervaar de rust van het dorpse en de pracht van de natuur binnen handbereik. Volgens de huidige maatstaven dient het woonhuis gerenoveerd te worden, het is een ideaal object voor de doe-het-zelver.

Indeling:

Begane grond: hal, toilet, provisiekelder, doorzonwoonkamer, een leefkeuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken/ berging.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten, een eenvoudig afgewerkte badkamer voorzien van een lavet.

2e verdieping: bereikbaar via een vaste trap, zolderkamer die te gebruiken is voor meerdere doeleinden.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: afzuigkap, fornuis en koelkast.

Het bouwjaar van de woning is 1963.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 1992.

Het dakbeschot van de berging/ bijkeuken, de golfplaten dakbedekking van de garage en een gedeelte van de afvoerpijp in de kelder zijn asbesthoudend.

De warmwatervoorziening geschiedt middels een huurboiler, waarvan de huur € 17,50 per maand is.

Er is een grondwaterpuls aanwezig t.b.v. het beregenen van de tuin.

De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie en van dubbel glas.

Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

De garage is voorzien van een bergzolder.































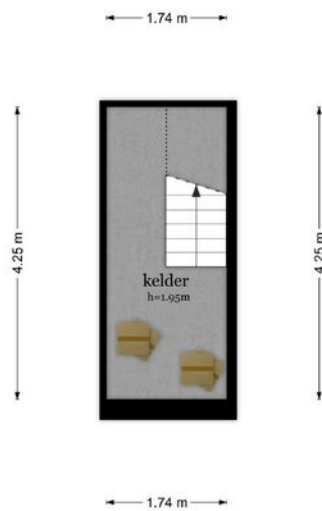






# > Plattegrond

## Lijsterbesstraat 1 - Heijen Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



## > Plattegrond





# > Plattegrond

Lijsterbesstraat 1 - Heijen  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## > Plattegrond





# > Plattegrond

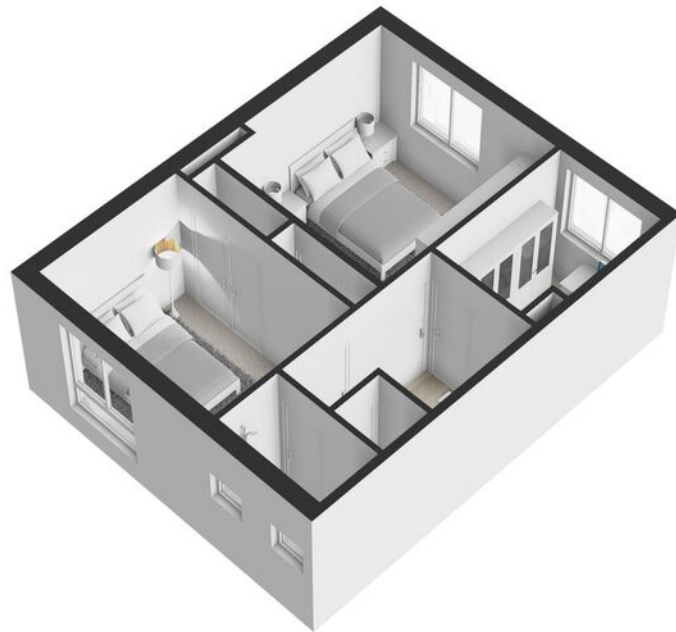
Lijsterbesstraat 1 - Heijen  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

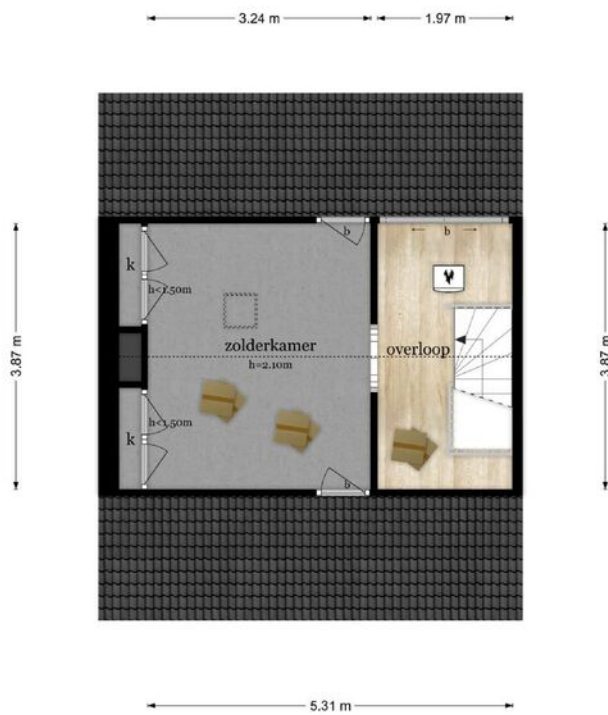


## > Plattegrond



# > Plattegrond

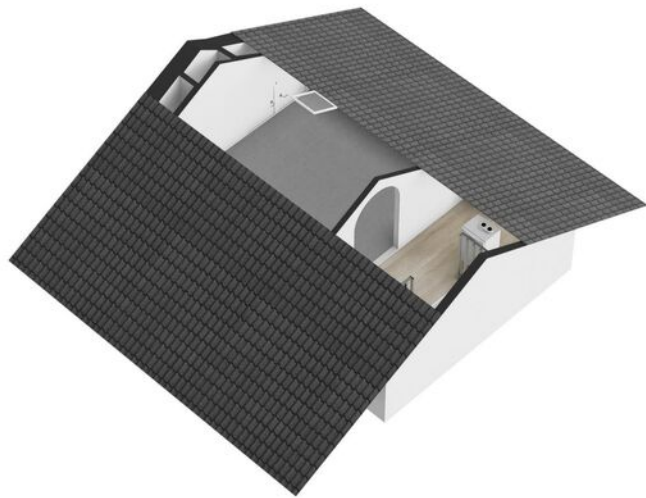
Lijsterbesstraat 1 - Heijen  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

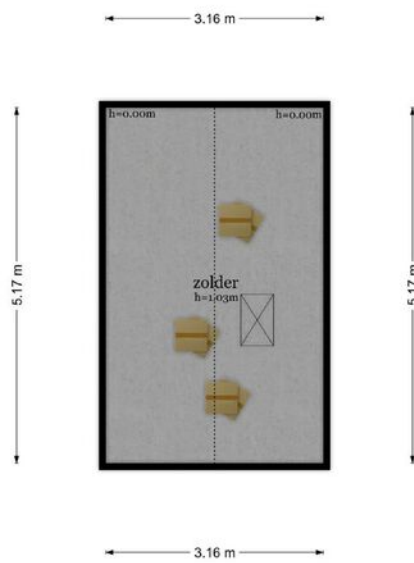


## > Plattegrond



# > Plattegrond

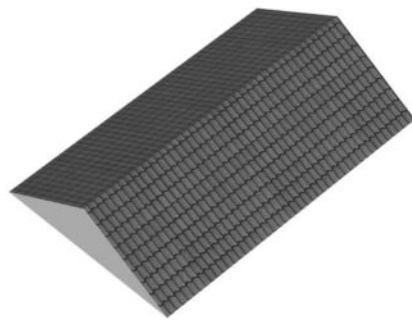
Lijsterbesstraat 1 - Heijen  
Garage Zolder

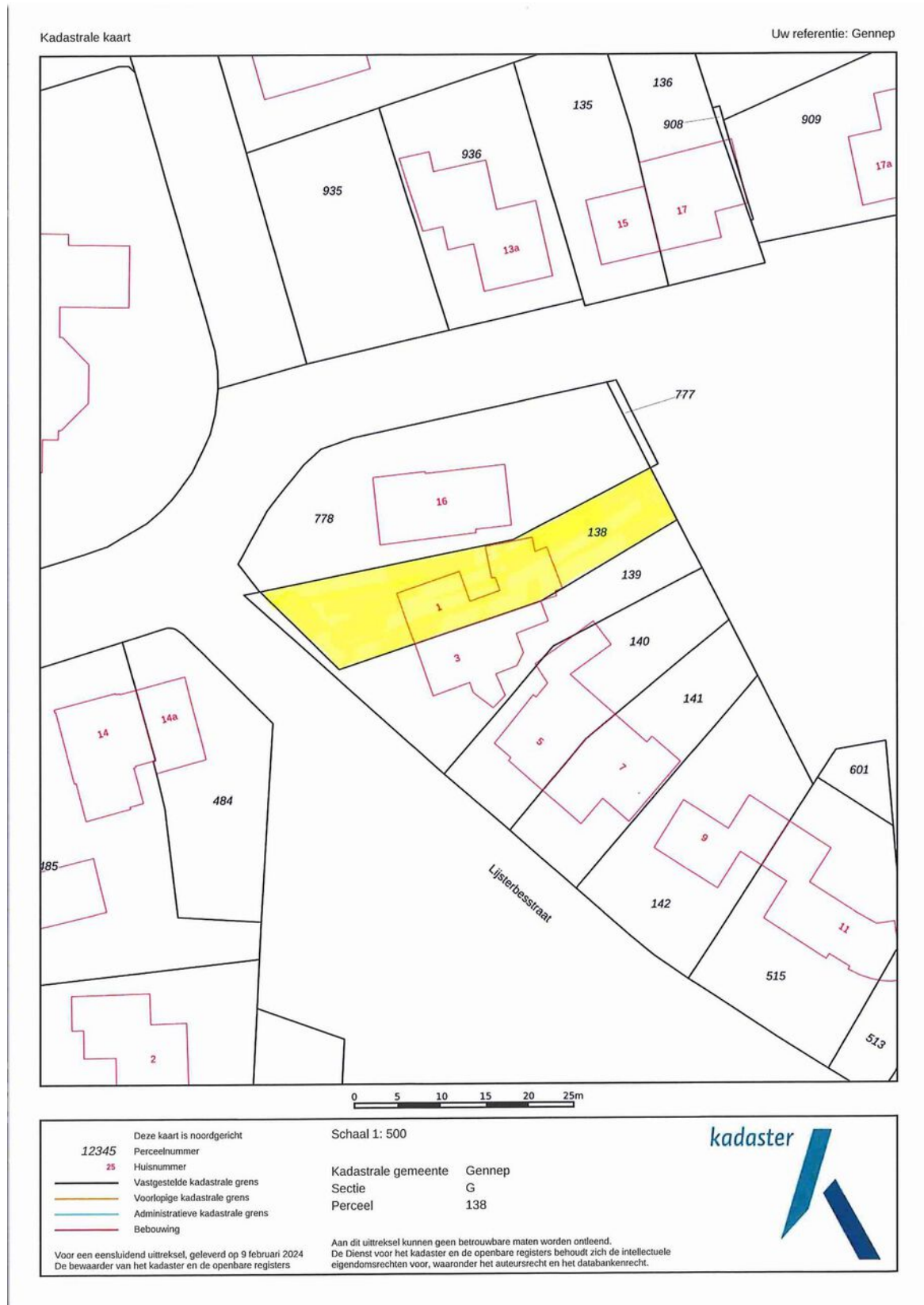


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objetenco.nl



## > Plattegrond







## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- TL-balken	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Muurkasten slaapkamer legplanken	X		
- Schuifkast met legplanken in berghok	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- Linoleum zeil slaapkamers	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- twee keukentrappen	X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- Elektrische verwarmingsstraler	X		
- Lavet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterpomp	X		
Tuinslangen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Grasmaaier (elektrisch)	X		
- Kantentrimmer (elektrisch)	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Ja			

## > Clausules

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

### **Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper**

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## > Vestigingen



**Makelaardij Twan Poels**  
Spoorstraat 131  
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



**Makelaardij Twan Poels**  
Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220  
cuijk@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl



Heeft u

# INTERESSE?

**Neem gerust contact met ons op!**

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?  
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels  
Spoorstraat 131  
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450  
gennep@twanpoels.nl  
www.twanpoels.nl

