

Thuis bij jou in de buurt



**BIESSTRAAT 33**

HEYTHUYSEN

Vraagprijs € 400.000 k.k.



# Het team bij jou in de buurt



## Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al meer dan 45 jaar. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

**Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!**

## Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



## Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

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

# Hi! Ik ben Nicole



***Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.***

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al bijna 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren

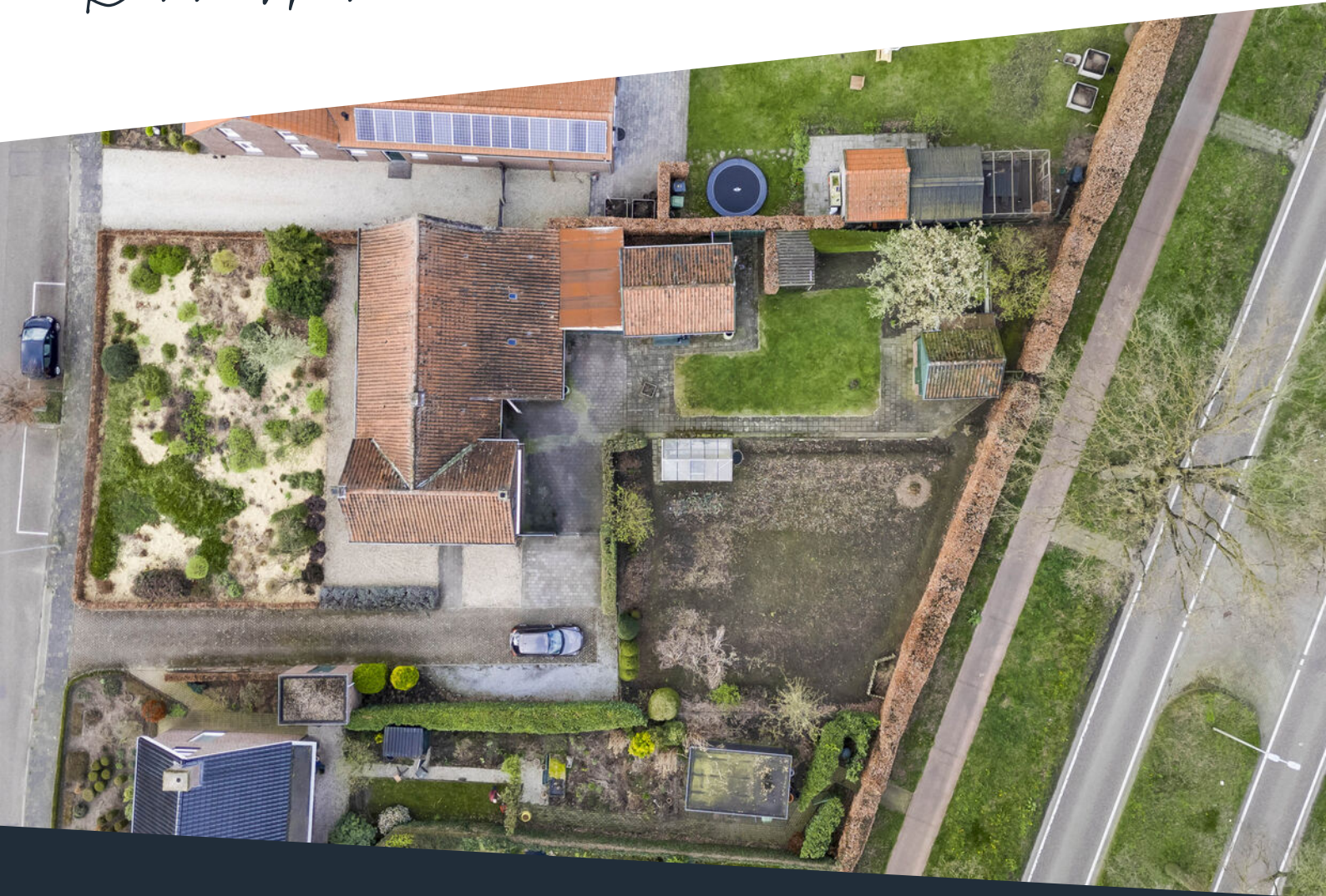


Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



|                        |                        |                      |  |
|------------------------|------------------------|----------------------|--|
| <b>Soort woning</b>    | Woonboerderij          | <b>Warmwater</b>     | Combiketel                                       |
| <b>Type woning</b>     | Vrijstaande woning     | <b>Verwarming</b>    | Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2017            |
| <b>Bouwjaar</b>        | 1915                   | <b>Isolatie</b>      | Gedeeltelijk dubbel glas                         |
| <b>Perceel</b>         | ± 1.230 m <sup>2</sup> | <b>Energieklasse</b> | F  |
| <b>Inhoud</b>          | ± 857 m <sup>3</sup>   | <b>Voorzieningen</b> | Rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal |
| <b>Woonoppervlakte</b> | ± 115 m <sup>2</sup>   |                      |  |
| <b>Aantal kamers</b>   | 5 kamers               |                      |  |

# Omschrijving

**Altijd al in een karakteristieke, vrijstaande woonboerderij willen wonen? Dan is dit jouw kans! Deze charmante woonboerderij aan de Biesstraat 33 in Heythuysen beschikt over authentieke details, maar heeft wel moderne mogelijkheden. De woning is gebouwd omstreeks 1915. Hoewel hij een (kleine) upgrade kan gebruiken, is de woning altijd met zorg bewoond en goed onderhouden, waardoor deze zijn warme en gastvrije uitstraling heeft behouden. Gelegen op een royaal perceel van ca. 1.230 m<sup>2</sup> biedt deze woonboerderij volop ruimte en mogelijkheden. Of je nu droomt van een fraai aangeplante tuin, een moestuin, of ruimte nodig hebt voor (huis)dieren, hier vind je de vrijheid om jouw ideeën tot leven te brengen. Een extra pluspunt van deze woonboerderij is de levensloopbestendige indeling, met slaap- en badkamer op de begane grond. Kom en ontdek zelf de potentie en charme van deze vrijstaande woonboerderij. Hier wacht een unieke kans om een stukje geschiedenis te combineren met hedendaags comfort en levensstijl.**

## **Kelder:**

Handige provisiekelder (ca. 4,3 m<sup>2</sup>), ideaal geschikt voor het opslaan van (extra) proviand. Tevens beschik je over een koekoek in de kelder, waardoor er natuurlijk licht en lucht binnenkomt. De kelder is bereikbaar vanuit de hal.

## **Begane grond:**

Hal/entree, welke toegang biedt tot de eerste slaapkamer, de woonkamer, de kelder, de keuken. Deze hal is afgewerkt met een tegelvloer, behang en stucwerk plafond.

De woonkamer (ca. 15,9 m<sup>2</sup>) is knus en geniet van veel natuurlijke lichtinval door de twee raampartijen. De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking, sierlijst en rozetten in het plafond. Let eens op de hoogte van het plafond! De keuken (ca. 15,4 m<sup>2</sup>) is gedeeltelijk betegeld en voorzien van koelkast, gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Verder is deze keuken afgewerkt met een vinylvloer en een balkjes plafond. De keuken biedt toegang tot de tweede slaapkamer en de bijkeuken (ca. 9,1 m<sup>2</sup>), welke achter in de woning is gelegen en toegang biedt tot de badkamer, de technische ruimte en de berging. Hier beschik je over een aanrecht. De geheel betegelde badkamer is ingericht met een duoblok, douche en wastafel en is afgewerkt met een schrootjes plafond. Doordat de badkamer en slaapkamers zich op de begane grond bevinden, is deze woning levensloopbestendig. In de technische ruimte (ca. 9,6 m<sup>2</sup>) bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-ketel. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en een schrootjes plafond.

Slaapkamer 1 (ca. 7,3 m<sup>2</sup>), afgewerkt met een vinylvloer, behang en een schrootjes plafond.

Slaapkamer 2 (ca. 8,1 m<sup>2</sup>), afgewerkt met een balkjes plafond en schrootjes.

## **Eerste verdieping:**

Middels de trap en via de opkamer kom je op de eerste verdieping. Allereerst stap je de ruime zolderkamer binnen. Deze zolderkamer (ca. 14,3 m<sup>2</sup>) is handig voor extra opslag of om bijvoorbeeld om te toveren tot een hobbykamer. De zolderkamer biedt toegang tot een slaapkamer en tot de bergzolder.

# Omschrijving

Het realiseren van extra slaapkamers behoort tot de mogelijkheden.

Slaapkamer 3 (ca. 4,5 m<sup>2</sup>) met muurkast, afgewerkt met vloerbedekking, behang en een schrootjes plafond.

## **Bergzolder:**

De riante bergzolder (ca. 31,9 m<sup>2</sup>) is eveneens handig voor extra opslag of om te gebruiken als hobbykamer. De bergzolder is bereikbaar middels een ladder vanuit de berging op de begane grond.

## **Buitengedeelte:**

De woning is gelegen op een riant perceel van ca. 1.230 m<sup>2</sup>, waardoor je van veel ruimte geniet. De mogelijkheden hier zijn eindeloos: ben je op zoek naar een weide om bijvoorbeeld dieren te houden, of om een moestuin te creëren, of gewoon lekker een royale tuin te hebben? Dat kan allemaal! De tuin beschikt over enkele divers aangeplante borders en voornamelijk gazon en weide. Achterin de tuin bevindt zich nog een tuinhuis en je hebt de beschikking over een glazen kas.

## **Tuinhuis:**

Het tuinhuis (ca. 10,6 m<sup>2</sup>) is ideaal voor het opbergen van al jouw tuingereedschap.

## **Bergingen:**

In deze woning beschik je over verschillende bergingen. Er zijn een viertal inpandige bergingen en een tweetal aanpandige bergingen, welke bereikbaar zijn vanuit de tuin. De eerste inpandige berging (ca. 6,1 m<sup>2</sup>) is toegankelijk vanuit de tuin en via de bijkeuken.

Deze is afgewerkt met een tegelvloer, lambrisering en een schrootjes plafond. Vanuit hier kom je in een grotere inpandige berging (ca. 19,6 m<sup>2</sup>) welke van natuurlijk daglicht geniet door de dakraampjes. Vanuit hier heb je toegang tot een kleinere berging (ca. 2,9 m<sup>2</sup>) en tot een grote berging (ca. 21,4 m<sup>2</sup>). Deze is tevens via openslaande deuren van buitenaf toegankelijk. De aanpandige bergingen zijn met recht ruim te noemen. De eerste berging (ca. 19,6 m<sup>2</sup>) is toegankelijk via een dubbele poort in de tuin. Dit is een erg geschikte berging voor het bijvoorbeeld stallen van grote werktuigen. De tweede aanpandige berging (ca. 22,1 m<sup>2</sup>) is via een loopdeur in de tuin toegankelijk, welke op dit moment ingericht is als werkplaats. Hier geniet je ook van een fijne natuurlijke lichtinval, door de verschillende raampjes.

## **Bijzonderheden:**

- De woning kan een update gebruiken, geschikt voor de handige klusser;
- Levensloopbestendig;
- De huidige oprit is gedeeltelijk gelegen op een stukje grond van de gemeente (weg), dit is dus geen eigendom.
- Veel opbergruimte, door de verschillende bergingen.

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon









*Wordt dit jouw droomhuis?*



**Een ideale woning  
voor diegene, die  
hier zijn project  
van wil maken!**





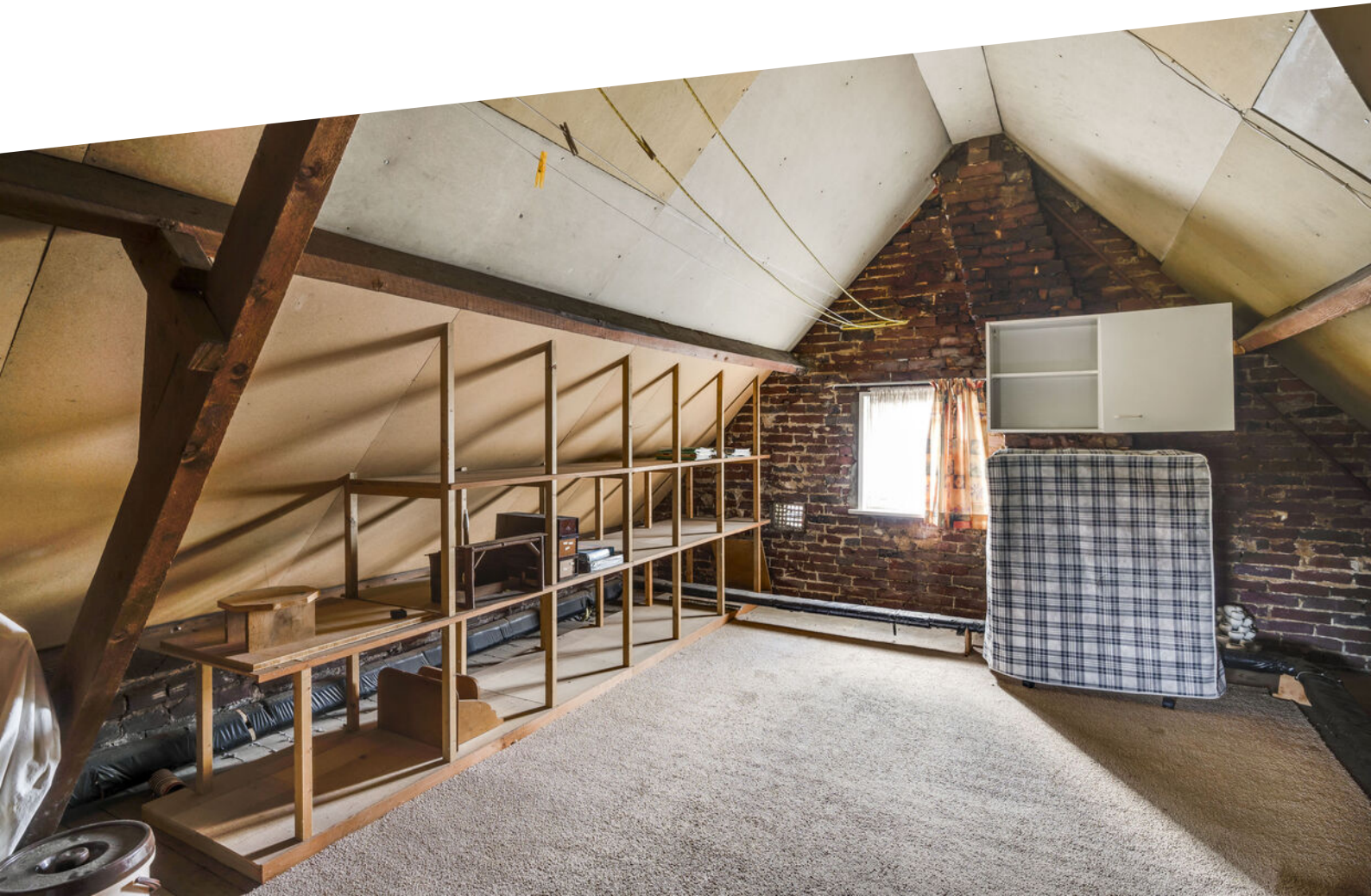




















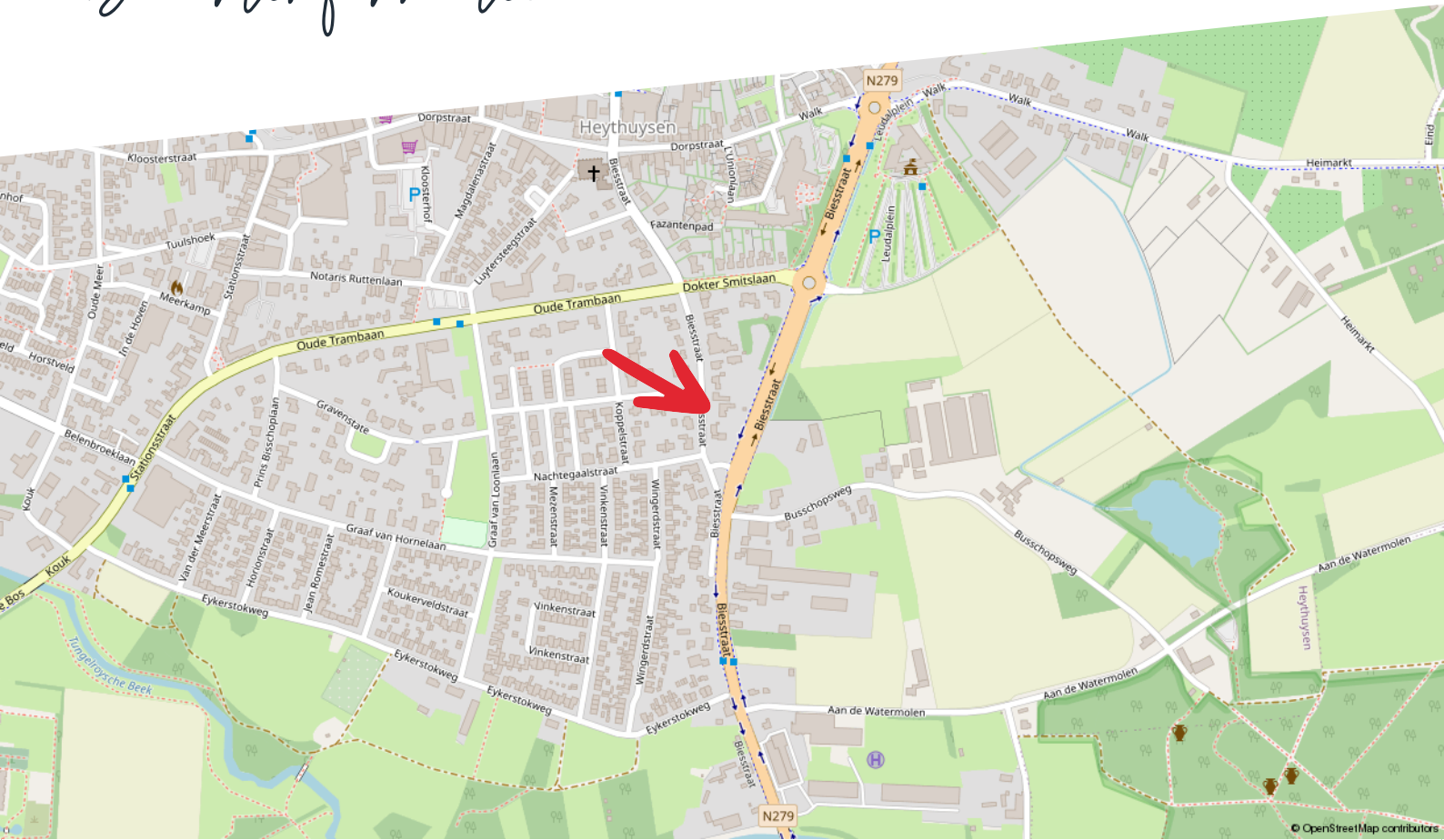






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Heythuysen



### Huishoudens



- Eenpersoons: 34%
- Zonder kinderen: 38%
- Met kinderen: 29%

### Koop / huur



- Koop: 68%
- Huur: 32%

### Leeftijd



- 0 - 14: 11%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 19%
- 45 - 64: 30%
- 65+: 30%



49%



1,3 per huishouden



51%


# Kadastrale kaart

Biesstraat 33

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                                |   |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Heythuysen |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie C                       |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3893                   |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                                |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                                |   |
| —     | Bebouwing                        |                                |   |

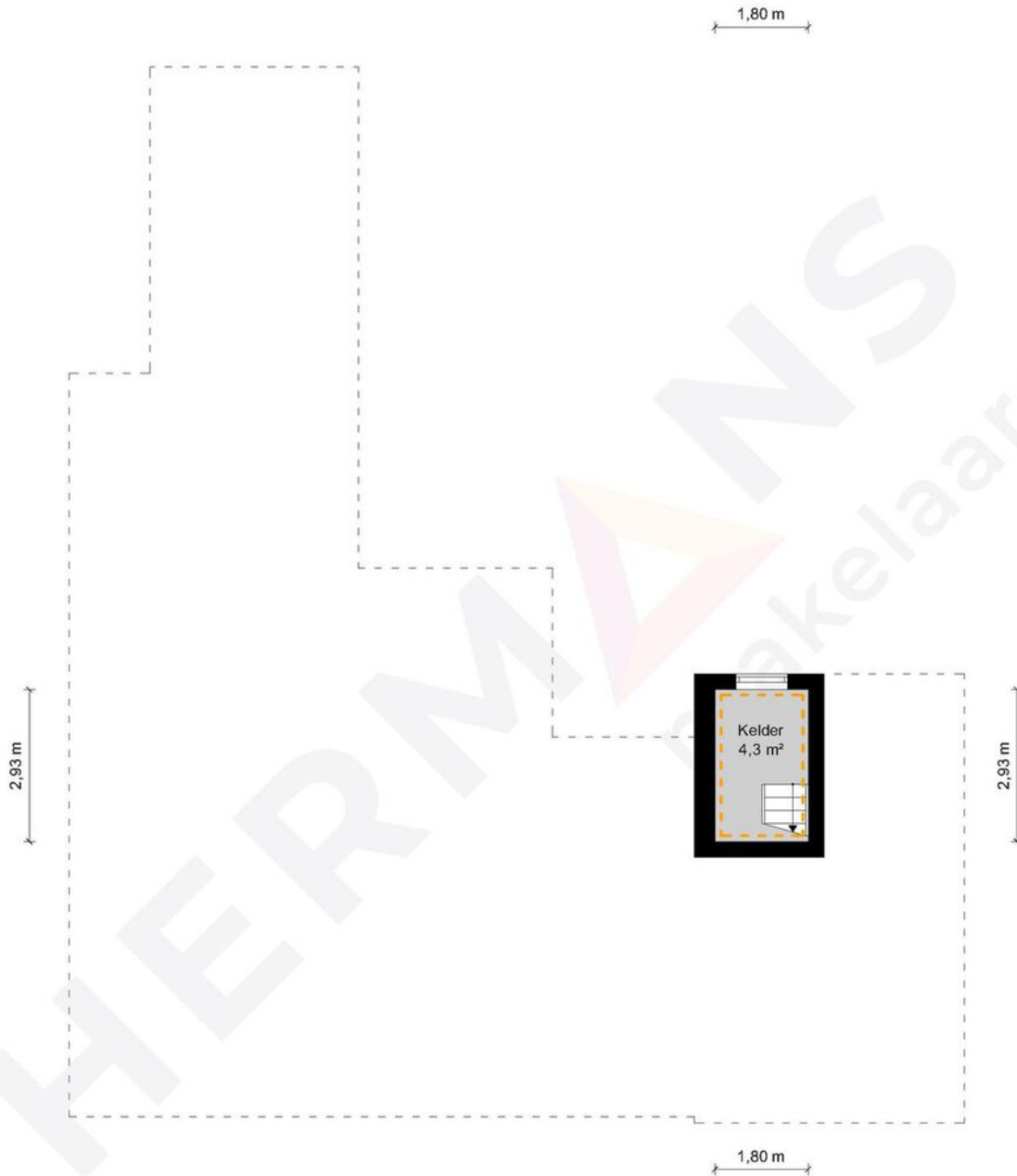
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Plattegrond

## Kelder



Kelder - Biesstraat 33 - 6093 AC Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 114.98 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 134.40 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe Bergruimte           | 10.64 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 857 m <sup>3</sup>    |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

## Begane grond

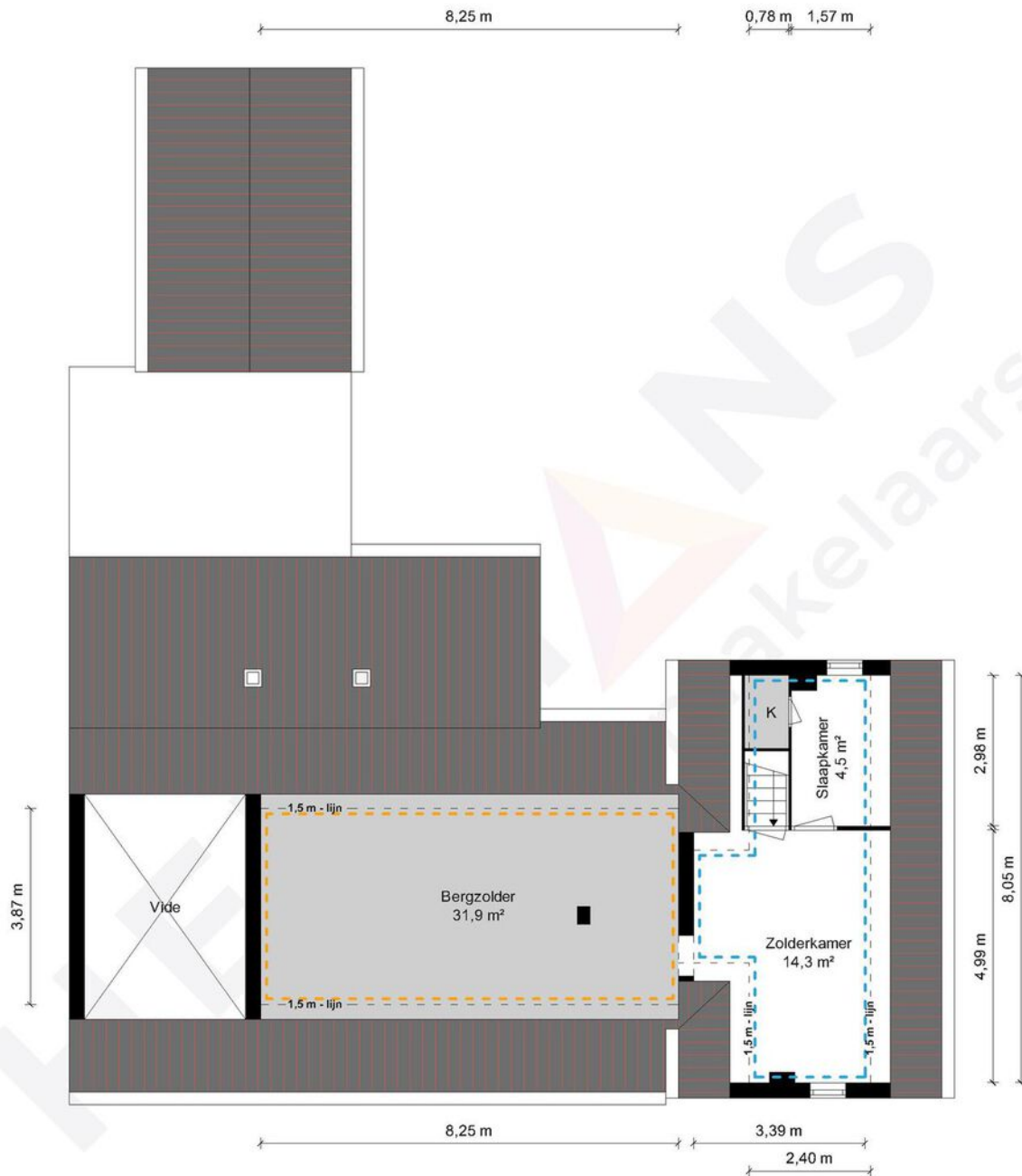


Begane grond - Biesstraat 33 - 6093 AC Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 114,98 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 134,40 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 10,64 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 857 m <sup>3</sup>    |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

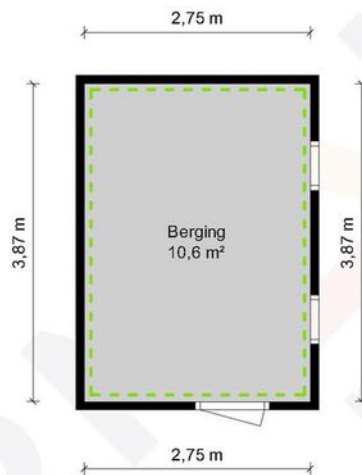


1e Verdieping - Biesstraat 33 - 6093 AC Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 114,98 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 134,40 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0,00 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe Bergruimte           | 10,64 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 857 m <sup>3</sup>    |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie



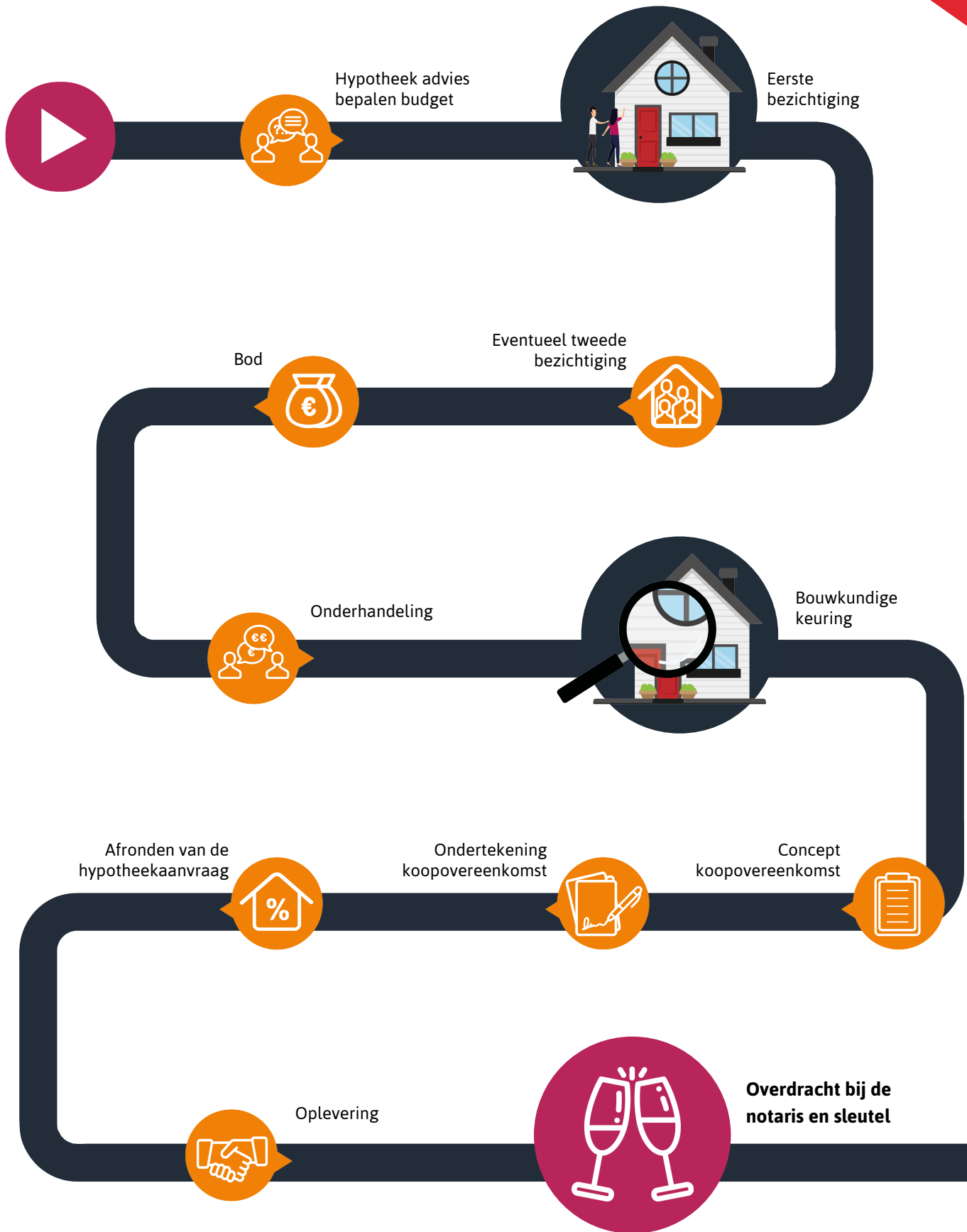
Tuinhuis - Biesstraat 33 - 6093 AC Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 114.98 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 134.40 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe Bergruimte           | 10.64 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 857 m <sup>3</sup>    |

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Aankoopreis



# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR  
code met jouw  
telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25

### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

# HERMANS

makelaars

## **Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

## **Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

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

**Leuk kennis te maken!**