

Thuis bij jou in de buurt



**VLASSTRAAT 24 C**

**HEYTHUYSEN**

Vraagprijs € 650.000 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)

# Hii! Ik ben Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



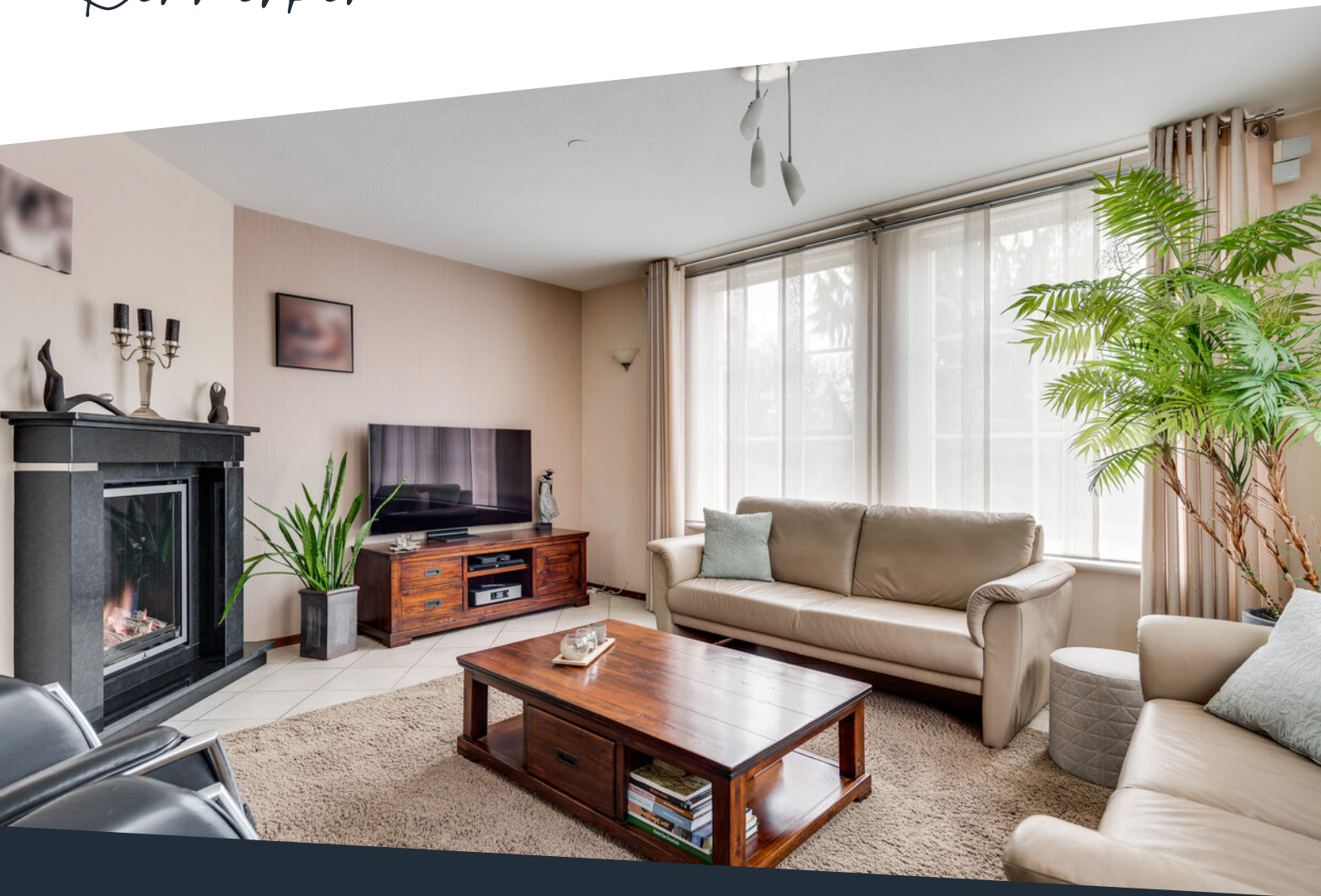
Hypotheekadvies

## **Ik ben Frank Hermans**

Fijn wonen met een gezonde financiële basis voor iedereen. Dat is wat ik onze klanten gun en dat is de basis van waaruit ik elke dag weer graag werk als makelaar én als hypotheekadviseur. De jarenlange kennis van de woningmarkt in Midden-Limburg in combinatie met de kennis van de financiële kant van wonen maakt dat wij jou een breed pakket aan begeleiding en ondersteuning bieden vanaf het moment dat je besluit om je huis te verkopen en/of je droomhuis te kopen. We staan tijdens het hele proces voor je klaar, beantwoorden graag al je vragen en gaan samen voor het beste eindresultaat. Dat is waar we als Hermans Makelaars voor staan. Ik kijk ernaar uit om kennis te maken en jouw woonwensen waar te maken.



# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	Landhuis	<b>Warmwater</b>	Combiketel
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2013
<b>Bouwjaar</b>	1994	<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Perceel</b>	± 1.260 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	B
<b>Inhoud</b>	± 722 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
<b>Woonoppervlakte</b>	± 175		
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers		



# Omschrijving

**Stel je eens voor: een prachtig vrijstaand landhuis, omringd door rust en privacy, gelegen aan de Vlasstraat 24C in Heythuysen. Dit huis biedt alles wat je zoekt in een thuis. Deze woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst ca. 1.260 m<sup>2</sup>, waardoor je geniet van een heerlijk gevoel van vrijheid en ruimte. Binnen word je begroet door een warme en uitnodigende sfeer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor comfortabele warmte, zelfs op de koelste dagen van het jaar. De ruime woonkamer nodigt uit tot gezellige avonden bij de open haard, terwijl de grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op de groene omgeving. In ca. 2011/2012 is de keuken geheel vernieuwd. Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, ideaal voor een groot gezin. De slaapkamers zijn ruim en licht, waar je heerlijk kunt ontspannen na een lange dag. Buiten is er nog meer te ontdekken. De riante garage en grote carport bieden voldoende ruimte voor het stallen van voertuigen en het opbergen van gereedschap en tuinaccessoires. Achteraan de woning bevindt zich een prachtige overkapping, waar je kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het weer. Kortom, het vrijstaande landhuis aan de Vlasstraat 24C in Heythuysen is niet zomaar een huis, het is een unieke kans om er jouw droomhuis van te maken!**

## **Begane grond:**

Via een ruime oprit bereik je de voordeur van de woning. Hal/entree, met meterkast, toiletruimte en trap naar de verdieping. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer en beschikt over vloerverwarming! Nooit meer koude voeten dus. De woon- en zitkamer genieten van veel lichtinval door de verschillende raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin. In de woonkamer (ca. 42,3 m<sup>2</sup>) vind je een gaskachel. Deze kachel is met een afstandsbediening te bedienen. Verder is het een ideale ruimte om een eettafel neer te zetten, de deur naar de keuken is namelijk hier te vinden. De gedeeltelijk betegelde keuken (ca. 11,0 m<sup>2</sup>) is voorzien van een composieten werkblad en inductiekookplaat met afzuigkap. In 2022 is er nieuwe inbouwapparatuur geplaatst: een koelkast, vaatwasser en combioven. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken.

In de bijkeuken (ca. 9,6 m<sup>2</sup>) bevinden zich de witgoedaansluitingen en maar liefst 3 muurkasten. Ideaal voor extra opslag. Tevens is er een wastafel aanwezig en zijn de wanden gedeeltelijk betegeld. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot het kantoor en tot de tuin.

Het kantoor (ca. 10,1 m<sup>2</sup>) kijkt uit op de oprit van de woning. Je kunt je hier met alle rust terugtrekken en aan het werk. Het kantoor is ruim genoeg voor bijvoorbeeld twee bureaus, of zelfs één groot bureau.



# Omschrijving

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Tevens zijn er twee bergkasten op de overloop. De badkamer (ca. 7,1 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wandcloset en een dubbele wastafel met wastafelmeubel.

Slaapkamer 1 (ca. 23,0 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 2 (ca. 17,8 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 3 (ca. 12,3 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 4 (ca. 10,7 m<sup>2</sup>)

## Bergzolder:

Middels een vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping heb je toegang tot de bergzolder. De zolder is verdeeld in vier delen die samen ca. 30,3 m<sup>2</sup> zijn.

## Buitengedeelte

Er is niet alleen ruimte in de woning, ook de achtertuin is zeer royaal. In de achtertuin beschik je over een overdekt terras, gazon en enkele divers aangeplante borders. De overkapping (ca. 30,4 m<sup>2</sup>), waar je heerlijk kunt genieten van de rust en de privacy van jouw riante tuin.

In het midden van de tuin ligt een waterpartij. De beregeningspomp bevindt zich in de schuur naast de garage. Tevens bevindt er zich een prieeltje in de tuin. De achtertuin is bereikbaar via een eigen achterom, vanuit de bijkeuken en woonkamer.

## Garage:

De garage (ca. 27,3 m<sup>2</sup>) ligt in het verlengde van de carport. Er is voldoende ruimte voor het stallen van jouw fiets(en), auto en het opslaan van tuingereedschap, etc. Aan de achterkant van de garage ligt nog een aanbouw (ca. 9,6 m<sup>2</sup>).

## Bijzonderheden

- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Ca. 2011/2012 is de keuken geheel vernieuwd;
- De carport en garage zijn ca. 2013 uitgebreid;
- Gelegen op een perceel van maar liefst ca. 1.260 m<sup>2</sup>;
- De boeiborden zijn van trespa materiaal. Dit is onderhoudsarm.
- 

Bekijk hier ons  
aanbod

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon













































**In het midden van de tuin ligt een waterpartij. De beregeningspomp bevindt zich in de schuur naast de garage. Tevens is er nog een prieeltje in de tuin.**

























Rijksoverheid

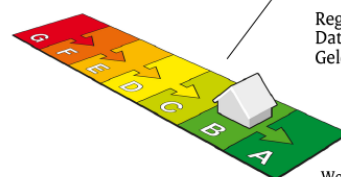
## Energie label woning

Vlasstraat 24 c  
6093EG Heythuysen  
BAG-ID: 164001000002402

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label B

Registratienummer 759982960  
Datum van registratie 18-12-2020  
Geldig tot 18-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1992 t/m 1999	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruijnte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Dennis Wesseling  
Examenummer 1754  
KvK nummer 63082012

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

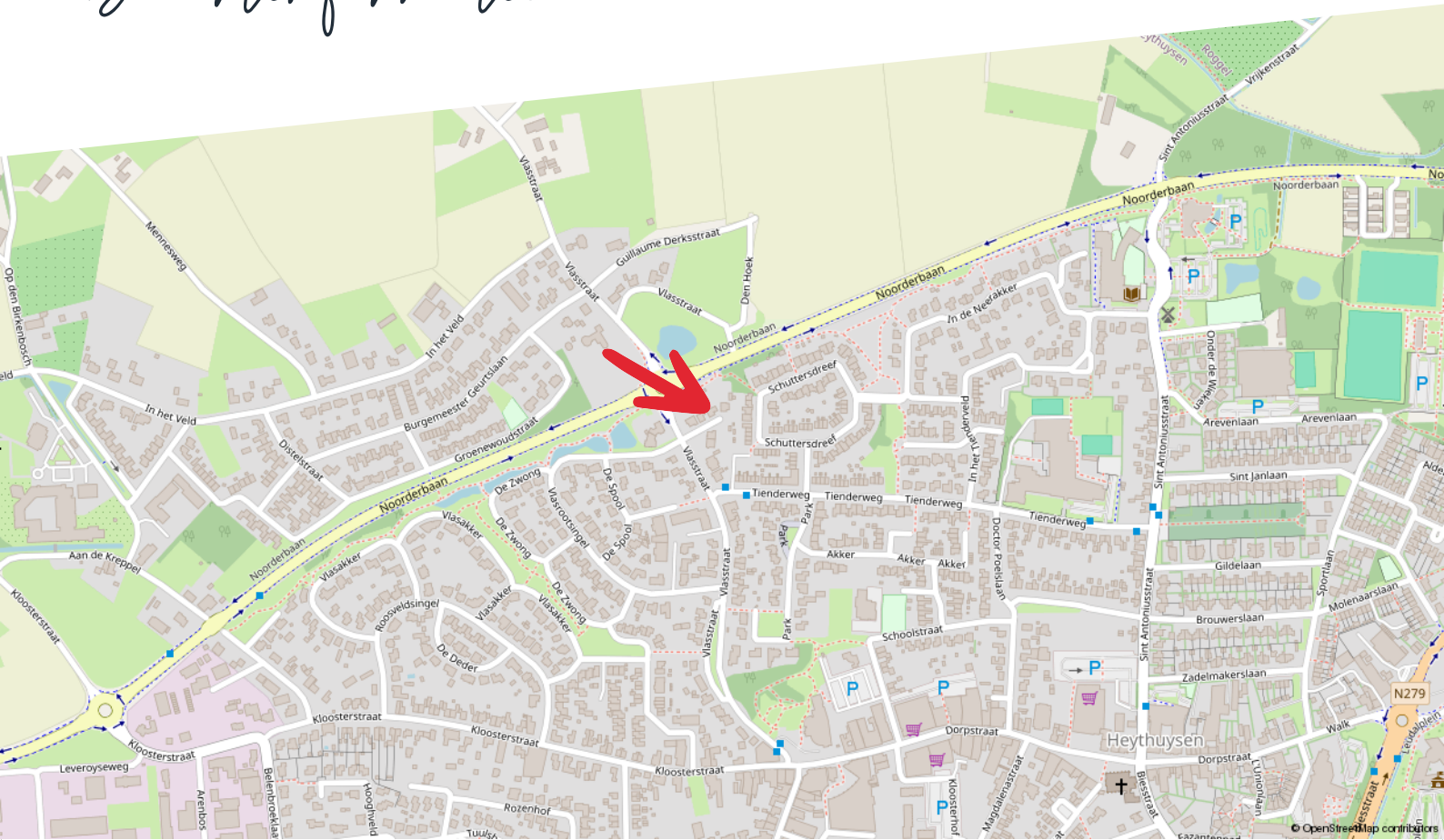
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



# 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

Vlasstraat 24 c

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heythuysen	
	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1311	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 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

## Begane grond



Begane grond - Vlasstraat 24C - 6093 EG Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	175,31 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	31,10 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	78,05 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	41,30 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	722 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

## Eerste verdieping



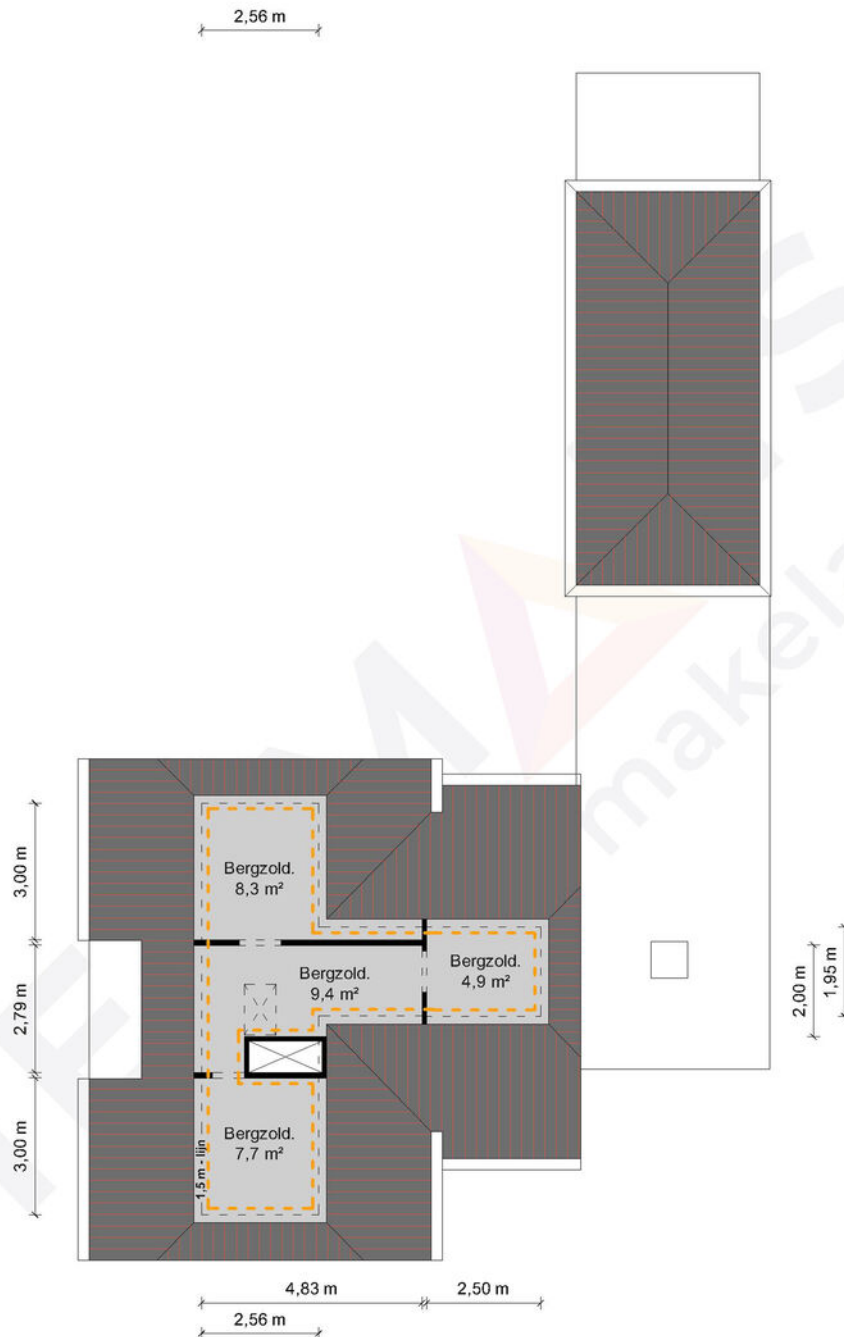
1e Verdieping - Vlasstraat 24C - 6093 EG Heythuysen

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	175.31 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	31.10 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	78.05 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	41.30 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	722 m <sup>3</sup>

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





2e Verdieping - Vlasstraat 24C - 6093 EG Heythuysen

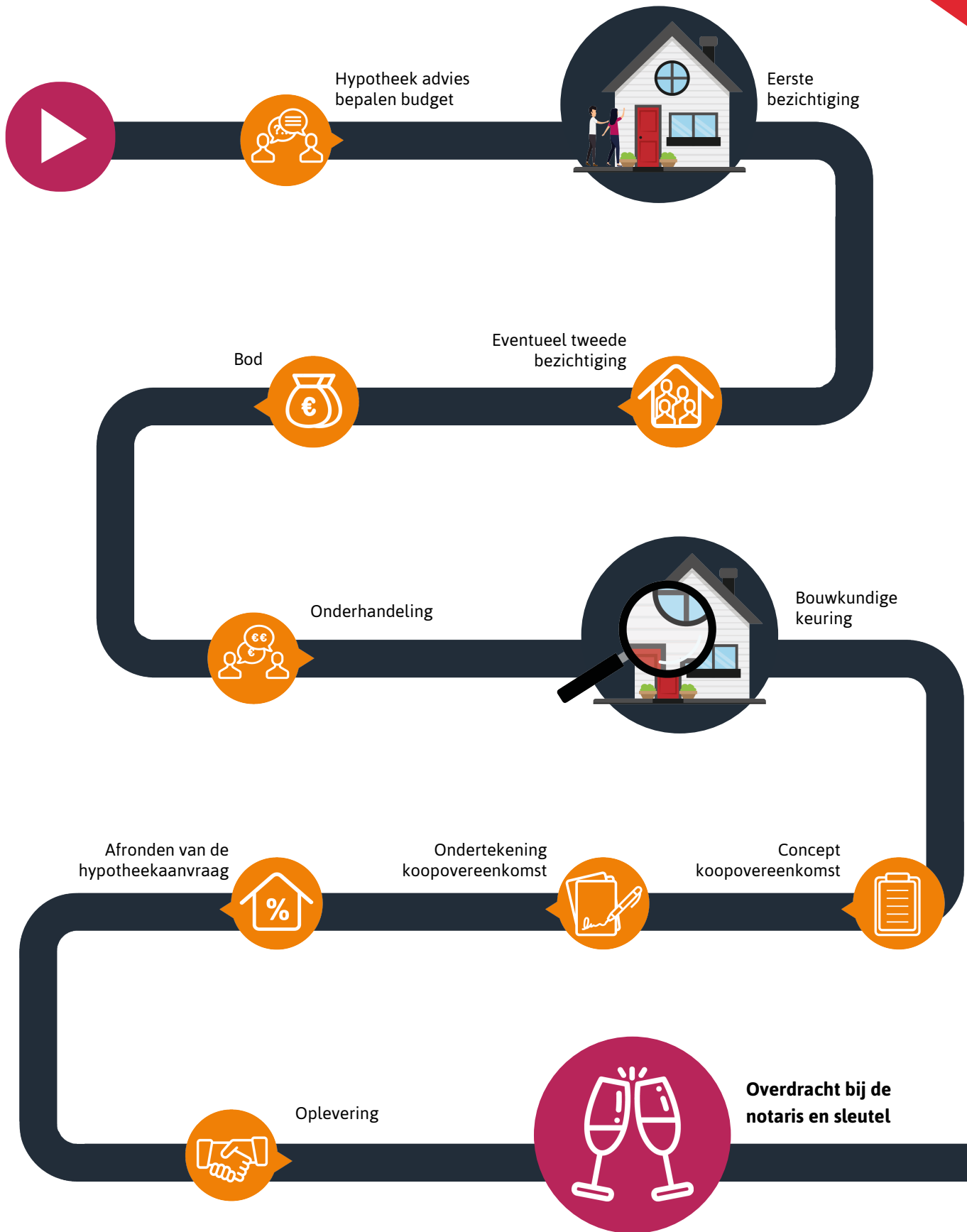
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	175.31 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	31.10 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	78.05 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	41.30 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	722 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!**