

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Tegenover het kasteel van Heel, met uitzicht over weilanden en het Sleydal, ligt deze geheel verbouwde, vrijstaande woning met een aangelegde tuin met natuurstenen terrassen en een via zonne-energie verwarmd buitenzwembad met groot tuinhuis en sauna. Het object is uitstekend geïsoleerd en heeft thermopane beglazing in kunststof en aluminium kozijnen.

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1949 met een complete verbouwing door de huidige bewoners. De inhoud bedraagt circa 975 m<sup>3</sup> en het totale perceeloppervlak meet 1.000 m<sup>2</sup>.

## **DORPSSTRAAT 18 - HEEL**

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Onze presentatiebrochures en advertenties nodigen uit om een bieding gestand te doen.



**Van Cromvoirt Makelaardij b.v.**  
Postbus 110  
6040 AC Roermond  
T (0475) 33 35 33  
F (0475) 31 91 10  
E [info@vancromvoirt.nl](mailto:info@vancromvoirt.nl)  
[www.vancromvoirt.nl](http://www.vancromvoirt.nl)

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs</b>	: € 550.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Landhuis
<b>Type</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 (waarvan 5 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 975 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 231 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 1949 (is in de voorbije jaren geheel verbouwd)
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	: C.v.-ketel + 1x Nefit combiketel in tuinhuis bij zwembad

Aanvullende informatie is via ons kantoor te verkrijgen zoals de Lijst van Zaken (roerende zaken) en NVM Vragenlijst deel B (staat van onderhoud van de woning).

## LOCATIE

Dorpsstraat 18  
6097 AN, Heel



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



**Indeling:**  
**BEGANE GROND**

Representatieve ontvangsthal (4,3 m<sup>2</sup>) met natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming die drempelloos doorloopt in alle ruimten op de begane grond. Meterkast met gas- en elektriciteitsmeter.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



*Living*

Woonkamer (37,2 m<sup>2</sup>) met natuurstenen vloer en doorgang naar aangebouwde tuinkamer uit 2003 (36,7 m<sup>2</sup>) met grote schuifpui naar achtertuin- en -terras en volop tuincontact dankzij grote raampartijen rondom. Het plafond heeft twee lichtkoepels die zijn voorzien van mat opaalglaas voor een gefilterde lichtinval. De design-gashaard is een ontwerp van KalFire.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



### *Keuken*

Open keuken (10,1 m<sup>2</sup>) met een inrichting in U-opstelling en lichtgrijs composiet werkblad met gesloten, vloeiendafgedichte oppervlaktestructuur. De inrichting met kastenwand en brede lades heeft de navolgende inbouwapparatuur van Gaggenau: een koffiemachine, magnetron/oven, koelkast, elektrische oven, 4-pits infrarood kookplaat met separate wokbrander (gas) en een brede rvs-wasemkap.



**VAN**



**CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



#### *Bijkeuken/berging*

De bijkeuken (11,9 m<sup>2</sup>) beschikt over een kastenwand die achtereenvolgens is onderverdeeld in een trapkast, verwarmingsruimte met Nefit Topline HR-combiketel (2009) en 100 liter Nefit gasboiler, een bergkast en aan het eind tot slot een kast met witgoedaansluitingen - met wasbak aan de buitenzijde. Een moderne, betegelde toiletruimte met ronde designwaskom en vrijhangend toilet completeert het geheel.

#### **GARAGE**

De aangebouwde en vergrote garage (42,7 m<sup>2</sup>) heeft een zinken gevelbekleding en beschikt over een elektrische poort met afstandsbediening. Hij biedt plaats aan de stalling van meerdere voertuigen, heeft ingebouwde halogeenverlichting en een elektrisch bedienbare toegangsdeur met afstandsbediening naar het achterterras.

#### **KELDER**

Gegalvaniseerde trap naar kelderruimte (6,4 m<sup>2</sup>) met locatie van de watermeter. Onderverdeling van de inpandige waterleidingen in separate groepen.

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



#### *Badkamer*

De naast deze berging gelegen, luxe badkamer (13,9 m<sup>2</sup>) heeft een hardstenen vloer, een kwart rond tweepersoons ligbad met whirlpoolfunctie (Sealskin), een open inloopdouche met regendouchekop, een toilet en twee vrijhangende muurkasten en een dubbele wastafel met designarmaturen. Het plafond is voorzien van inbouwhalogeenverlichting, de wanden zijn afgewerkt in brede keramische tegels in hoogglans wit.



**VAN**



**CROMVOIRT**

MAKELAARDIJ



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



## EERSTE VERDIEPING

### 4 slaapkamers

Een gestoffeerde trap leidt vanuit de bijkeuken rechtstreeks naar de eerste verdieping waar de vloerbedekking doorloopt in de masterbedroom (32,3 m<sup>2</sup>). Deze heeft met een vierdelige raampartij uitzicht op de achtertuin en via zes deuren toegang tot bergruimte onder de dakhelling. Hij grenst aan een eigen inloopkast (7,6 m<sup>2</sup>) met zesdeurs muurkast.



VAN



CROMVOIRT  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Op de naastgelegen overloop (4,3 m<sup>2</sup>), met trappartij naar de hal, bevinden zich aan de ene zijde twee slaapkamers (van 11,8 m<sup>2</sup> en 11,5 m<sup>2</sup>), waarvan één met dubbele muurkast.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Aan de andere zijde van de overloop (met ingebouwde vierdeurs kastenwand) ligt aan de andere zijde een tweede toilet met vrijhangend sanitair (Lauffen), een designwaskom en zwart granieten tegelvloer.



### ZOLDER

Vaste trap naar de verbouwde en gestoffeerde zolder met overloop en open toegang tot de 5<sup>e</sup> slaapkamer (11,1 m<sup>2</sup>) met dakkapel. Onder de dakhelling zijn bergkasten te vinden.

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



## TUIN

De voortuin is bestraat met natuursteen klinkertjes in rondvormige legpatronen en heeft diverse, door buxus omzoomde, rozenperken. De bordeauxrode kleur van de kozijnen met in bijpassende tint gestreepte markiezen verlenen het geheel een stijlvolle en zuidelijke uitstraling.



VAN



CROMVOIRT  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



De achtertuin bestaat uit een groot, natuurstenen terras met zonnescherm en niveauverschil en loopt door tot voorbij het zwembad en tuinhuis. Aan weerszijden bevinden zich volgroeide borders, aan de rechterzijde staat een houten overkapping met 7-hoekig grondplan (11,3 m<sup>2</sup>) en natuurstenen tegelvloer. Het achterste deel van de tuin is ingericht als gazon/zonneweide.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



*Zwembad en tuinhuis met meerpersoons sauna*

Het via zonnecollectoren en cv verwarming verwarmde zwembad meet 10 x 5 x 1,5 meter en beschikt over een isolerende overkapping. De techniek is ondergebracht in het naastgelegen tuinhuis met Z-vormige tuinkamer (8,8 m<sup>2</sup>), een meerpersoons sauna (4,5 m<sup>2</sup>), binnen- en buitendouche, toiletruimte en eigen HR-combiketel (Nefit). Aan de achterzijde bevindt zich een afsluitbare berging (6,4 m<sup>2</sup>).



**VAN**



**CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



*Buitenberging met zonnecollectoren*

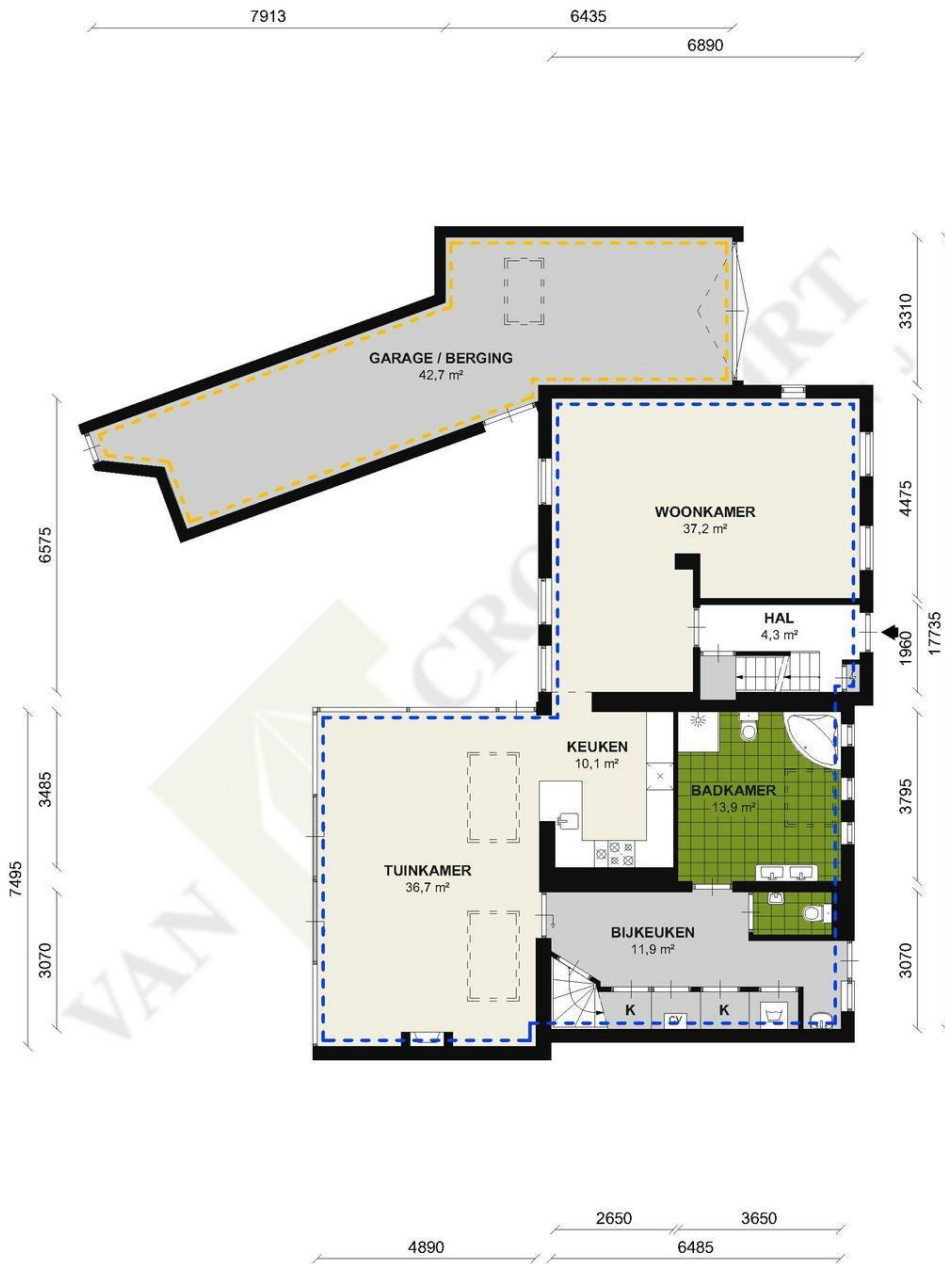
Drie zonnecollectoren verwarmen het zwembad en zijn in een ideale positie geplaatst op een vrijstaand stalen frame. De ruimte de achterzijde is afgewerkt tot een berging (17,2 m<sup>2</sup>) met toegangsdeur.

**ALGEMEEN**

Met groot oog voor detail is deze woning tot in detail afgewerkt waarbij enkel gebruik is gemaakt van topklasse materialen. Het huidige grondplan biedt verschillende mogelijkheden; dankzij de badkamer op de begane grond en geschakelde woonkamer is de woning eenvoudig levensloopbestendig te maken – of geschikt voor dubbele bewoning.

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**





## BEGANE GROND



Begane grond, Dorpsstraat 18, Heel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## EERSTE VERDIEPING



1e Verdieping, Dorpsstraat 18, Heel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

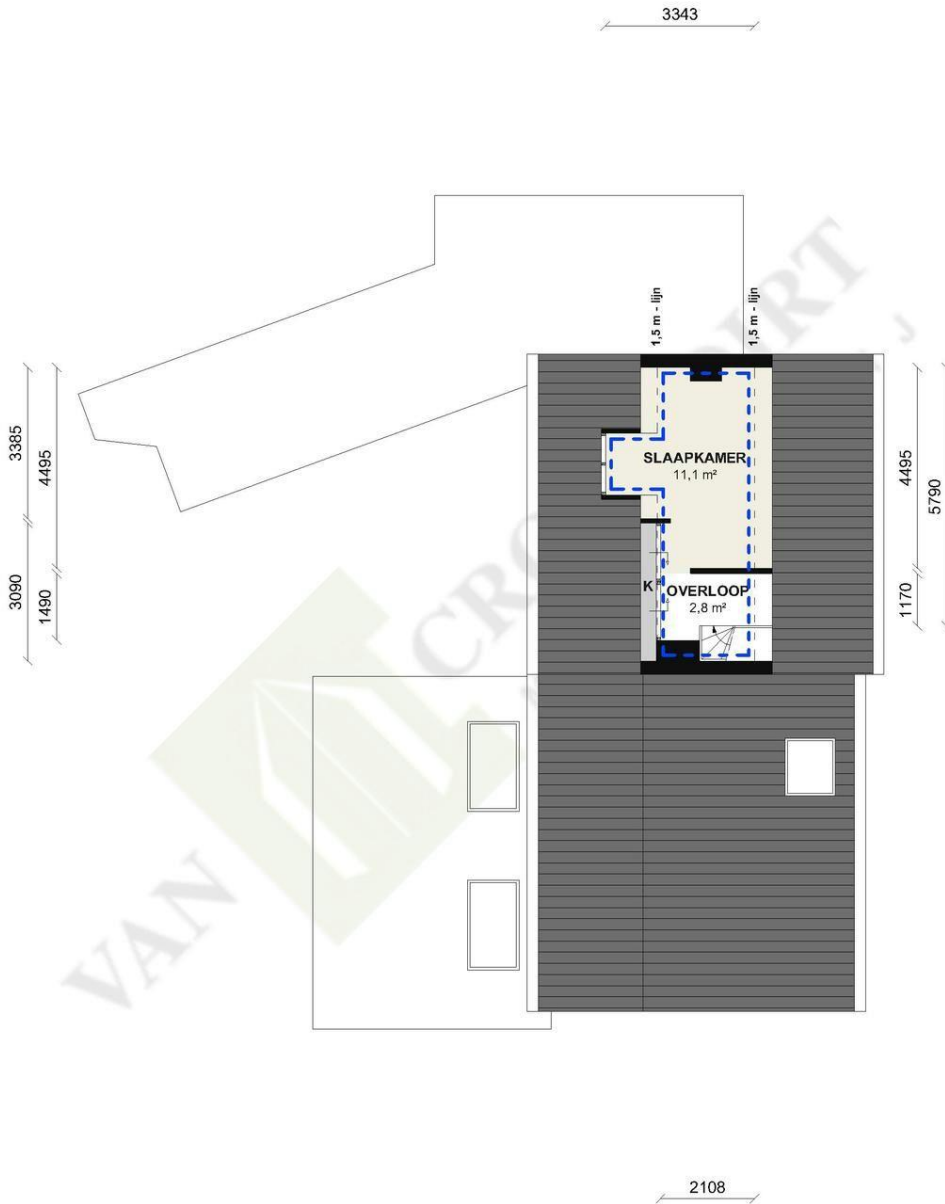
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## TWEEDE VERDIEPING



2e Verdieping, Dorpsstraat 18, Heel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

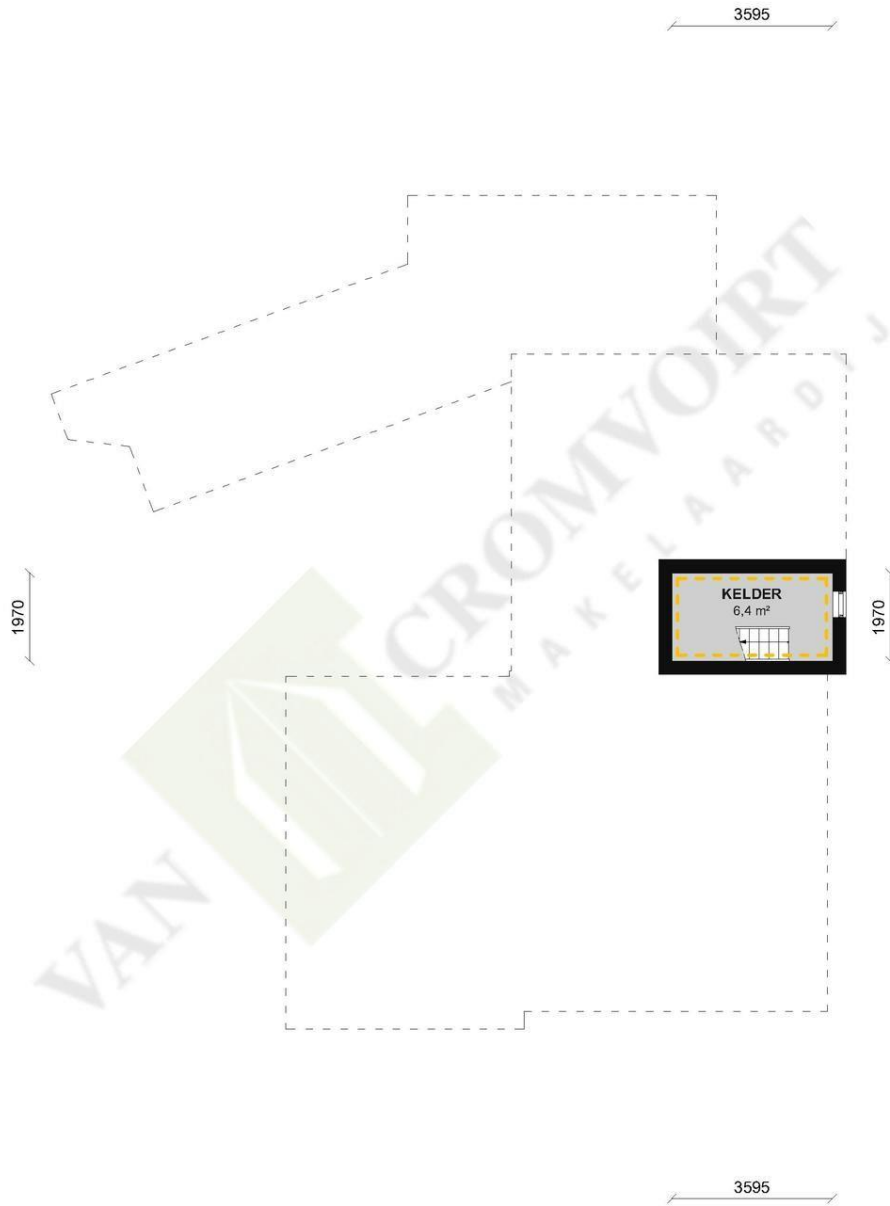
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**





## KELDER



Kelder, Dorpsstraat 18, Heel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## TUINHUIS



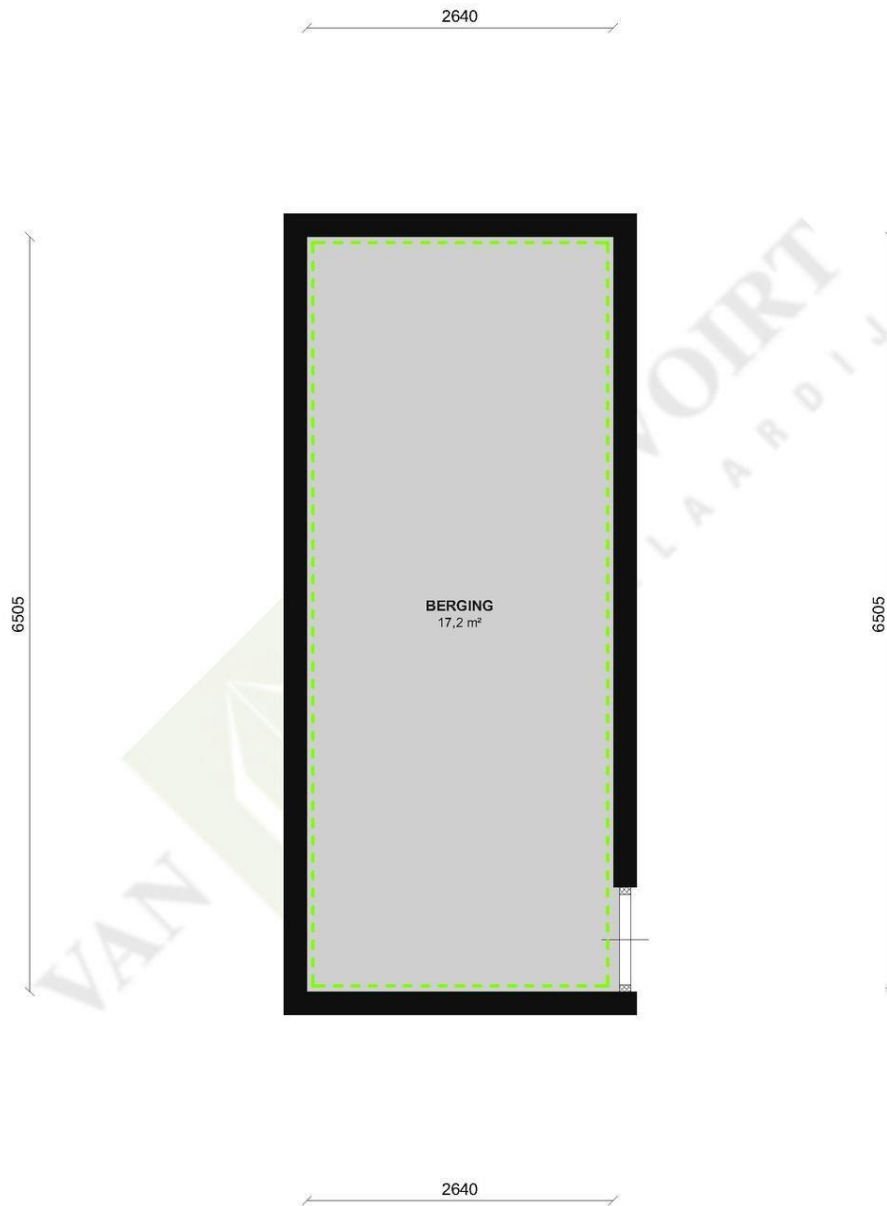
Tuinhuis, Dorpsstraat 18, Heel  
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**





## BUITENBERGING



Berging, Dorpsstraat 18, Heel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

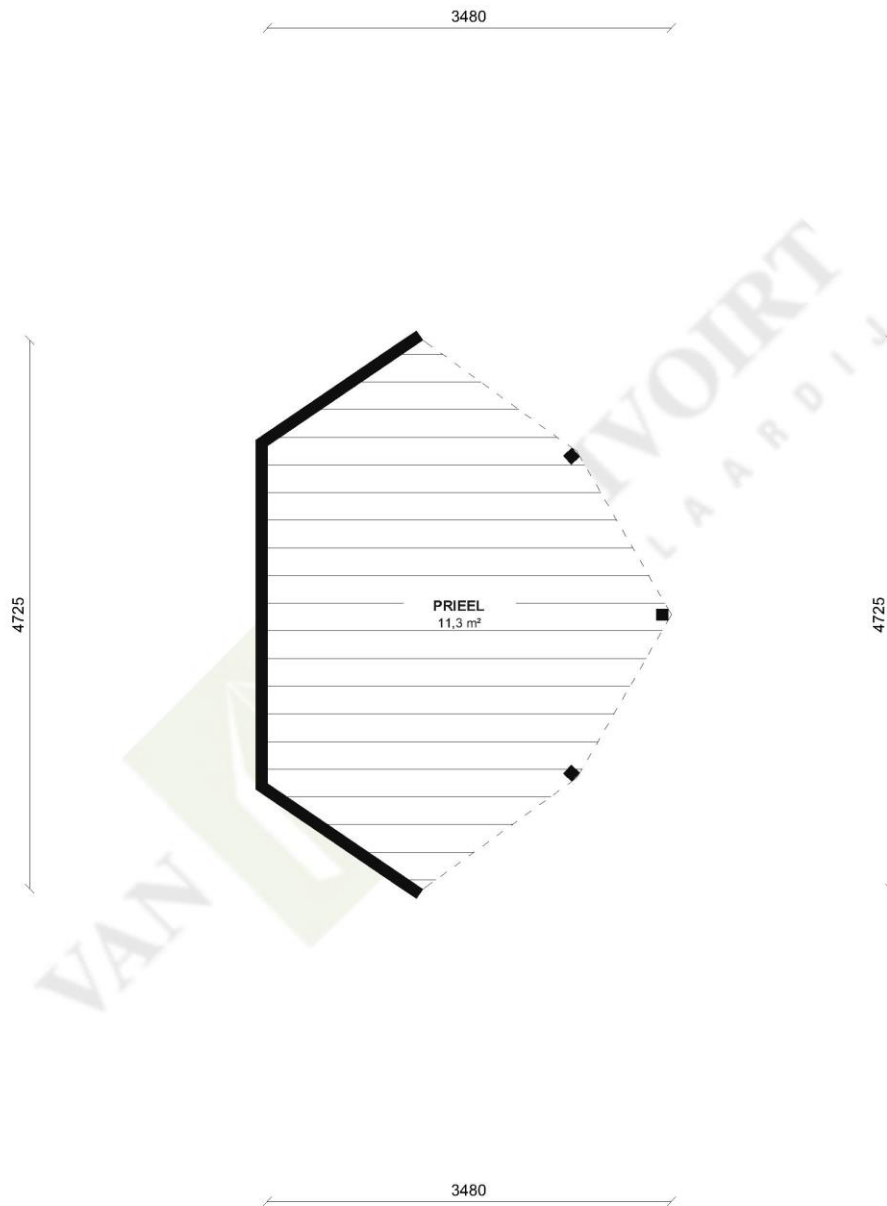
	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*







Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## OVERKAPPING



Overkapping, Dorpsstraat 18, Heel  
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	231,2 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	49,7 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	42,0 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	323,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	975 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: jas



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HEEL EN PANHEEL
25 Huisnummer	Sectie		C
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2079	
— Voortopige kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
— Overige topografie			
<small>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 april 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

*Schaalgrootte kan afwijken*

**Verantwoording:**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

**Voorbehoud:**

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

**Uitnodiging:**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

**Optie:**

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning/appartement is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

**Overeenkomst:**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

**Koopakte:**

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model- koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis waaronder de afspraak dat koper bepaalt welke notaris de overdracht gaat verzorgen. Deze koopovereenkomst is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning/appartement stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze koopovereenkomst opgenomen.



**Waarborgsom/ bankgarantie:**

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de koopovereenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

**Bedenkijd koper:**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen schriftelijk opgemaakte koopovereenkomst aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.