

TE KOOP

Heinsbergerweg 64 a

Melick



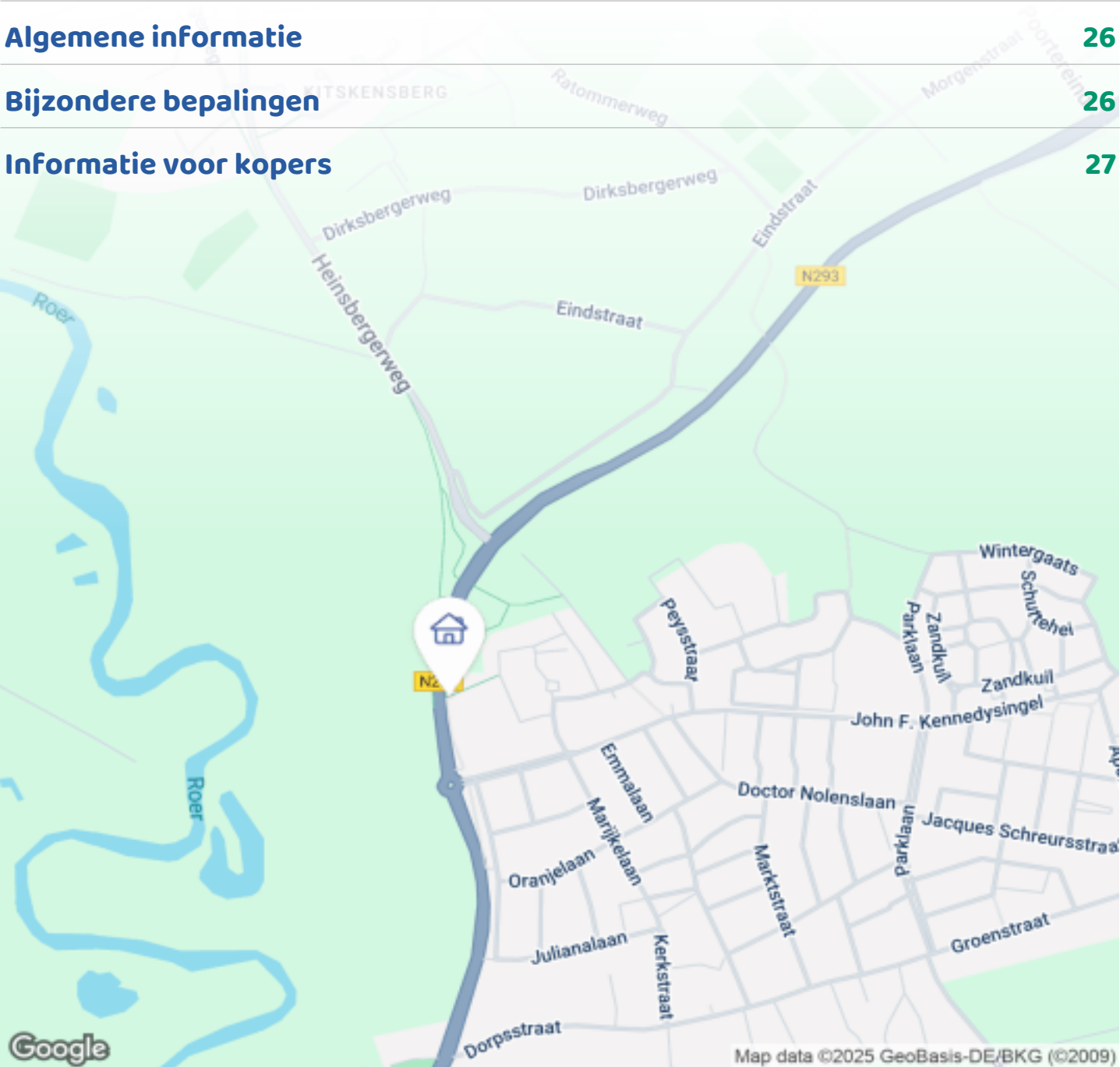
Vraagprijs

€ 455.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Heinsbergerweg 64 a, Melick

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Pittoreske uitgebouwde halfvrijstaande karakteristieke woning heeft een ruime oprit, grote garage/schuur met dubbele berging én een diepe groene tuin en biedt optimale privacy!

Bijzonder gelegen aan een rustige doodlopende ventweg en aan een doorgaande weg met een schilderachtig uitzicht over de uiterwaarden en landerijen.

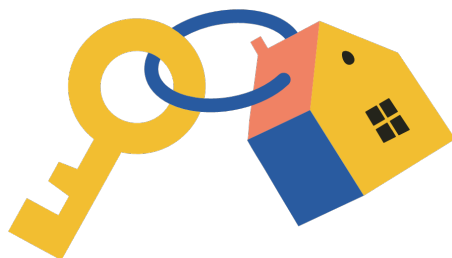
Indeling

Souterrain:

Praktische, koele en droge provisiekelder.

Begane grond:

De hal/entree is voorzien van natuursteentegels en biedt toegang tot een fraai uitzierende toiletruimte met toilet en fonteintje, de meterkast met elektrische groepen, kelder en L-vormige woonkamer voorzien van een massief eikenhouten vloer en geeft een heerlijk vrij uitzicht. De doorgaande weg is vanwege de isolatie niet of nauwelijks hoorbaar.



Woningbrochure: Heinsbergerweg 64 a, Melick

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De keuken ligt in de aanbouw, waarvan de zijgevel en achtergevel in 2024 prachtig is afgewerkt met stucwerk (spachtelpleister) en geschilderd in RAL 9010. De keuken biedt een mooie combinatie in hoekopstelling met granieten aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, ingebouwde inbouw combi-oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er een fraai en vrij uitzicht op de groene tuin. Via de achterdeur kom je in een praktische hal met bijkeuken die is voorzien van een werkblad, wastafel, kastenwand en toegang tot de keuken, maar ook de berging met opstelling cv-combiketel (Remeha HR, 2014 huur t/m 2026) en witgoedaansluitingen.

Eerste verdieping:

De ruime trap bekleed met stevige vloerbedekking brengt je naar de overloop die toegang biedt tot een zeer ruime slaapkamer met uitzicht op de achtertuin en twee ruime slaapkamers, waarvan 1 uitkijkt op de landerijen en uiterwaarden. De mooi afgewerkte badkamer met regen- en handdouche, zwevend toilet, wastafel met meubel en grote spiegel voorzien van verlichting, mechanische ventilatie en een designradiator.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap is deze ruime bergzolder te bereiken en is deels voorzien van een kastenwand.

Bijzonderheden:

Deze pittoreske halfvrijstaande woning is volledig gemoderniseerd en is in een uitstekende staat van onderhoud. In 2018 is het pannendak met garantie vernieuwd en geïsoleerd. Het platte dak van de aanbouw is in goede staat en in 2025 voorzien van een nieuwe brede zinken kraaltrim. Spouwisolatie aanwezig. Kozijnen en deuren in kunststof uitgevoerd voorzien van dubbel glas (HR++). Ook zijn er raamhorren aanwezig. De 3 elektrische rolluiken zijn in november 2023 aangebracht. De oude gresbuis riolering is eind 2024 in zijn geheel vervangen/vernieuwd met pvc en door de gemeente aangesloten op een nieuw rioleringsstelsel.

De garage/schuur en dubbele berging biedt voldoende ruimte om voor kleine zelfstandigen een kantoor/praktijkruimte aan huis te maken.

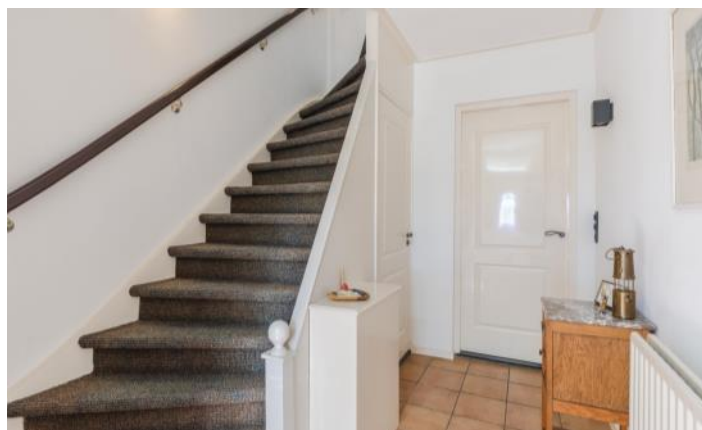
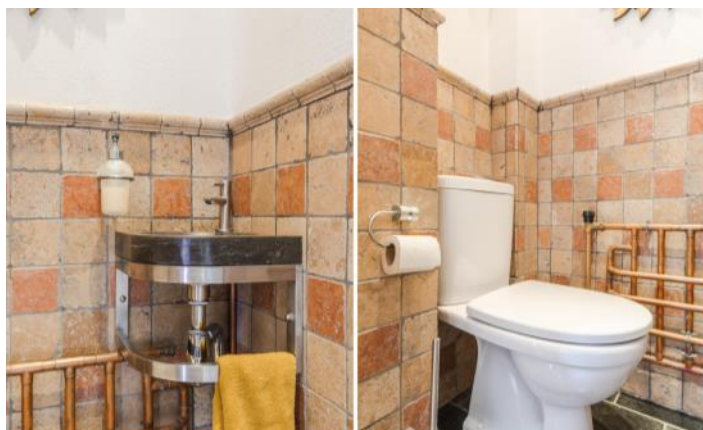
Exterieur:

De onderhoudsvriendelijke voortuin staat in verbinding met de zijtuin. De afscheiding aan de opritzijde is in 2025 gerealiseerd i.v.m. aankoop grond gemeente. De ruime en diepe oprit leidt naar de riante vrijstaande garage/schuur die aan de voorzijde fraai is afgewerkt met zwart Zweeds rabat. Aangrenzend een dubbele berging met platdak. De prachtige onderhoudsvriendelijke achtertuin is werkelijk een plaatje; een bloeiende en groene oase met ruim gazon, speels met natuurlijk verhoogde borders, terrassen, een natuurvijver, een kippenren, moestuin en glazen kweekkast. Onder de overdekte robuuste overkapping is het heerlijk toeven met een prachtig uitzicht over de fraaie natuurtuin die veel privacy biedt.

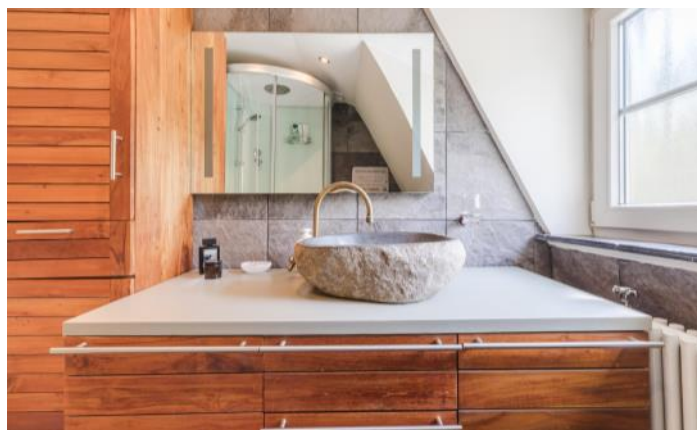










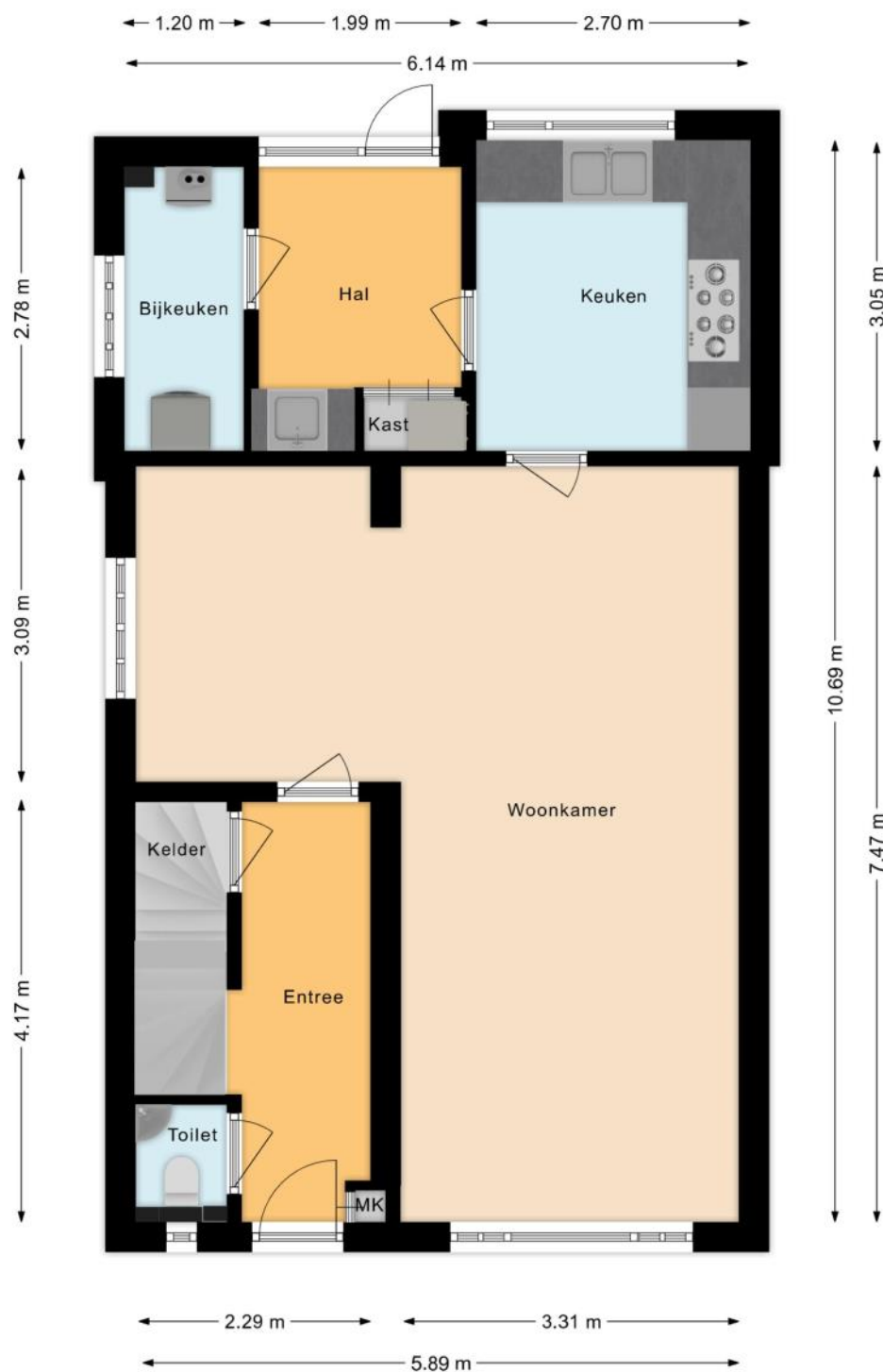








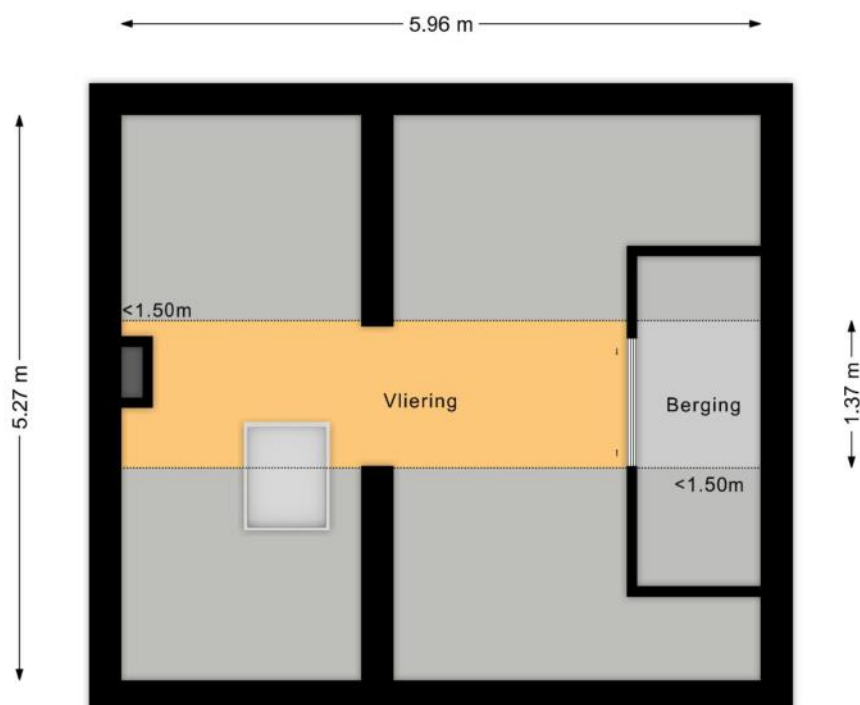
PLATTEGROND



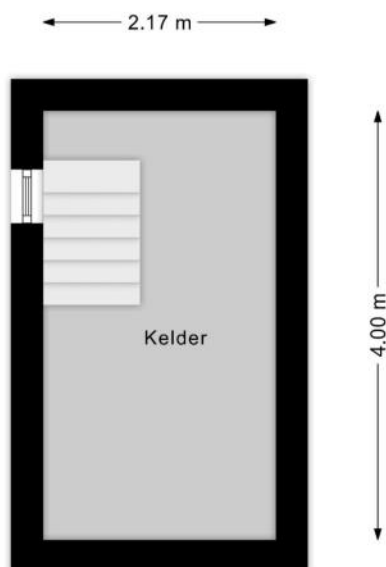
PLATTEGROND



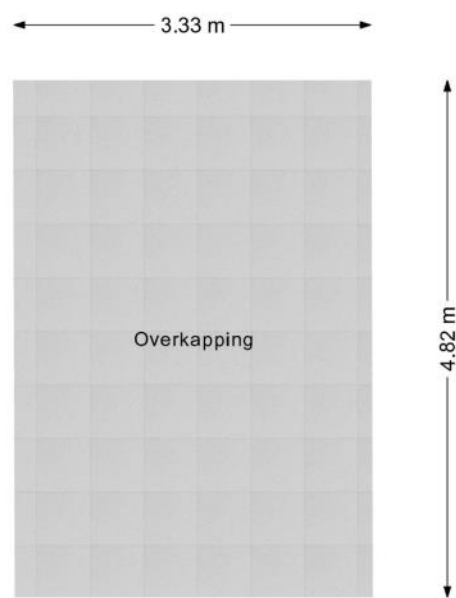
PLATTEGROND



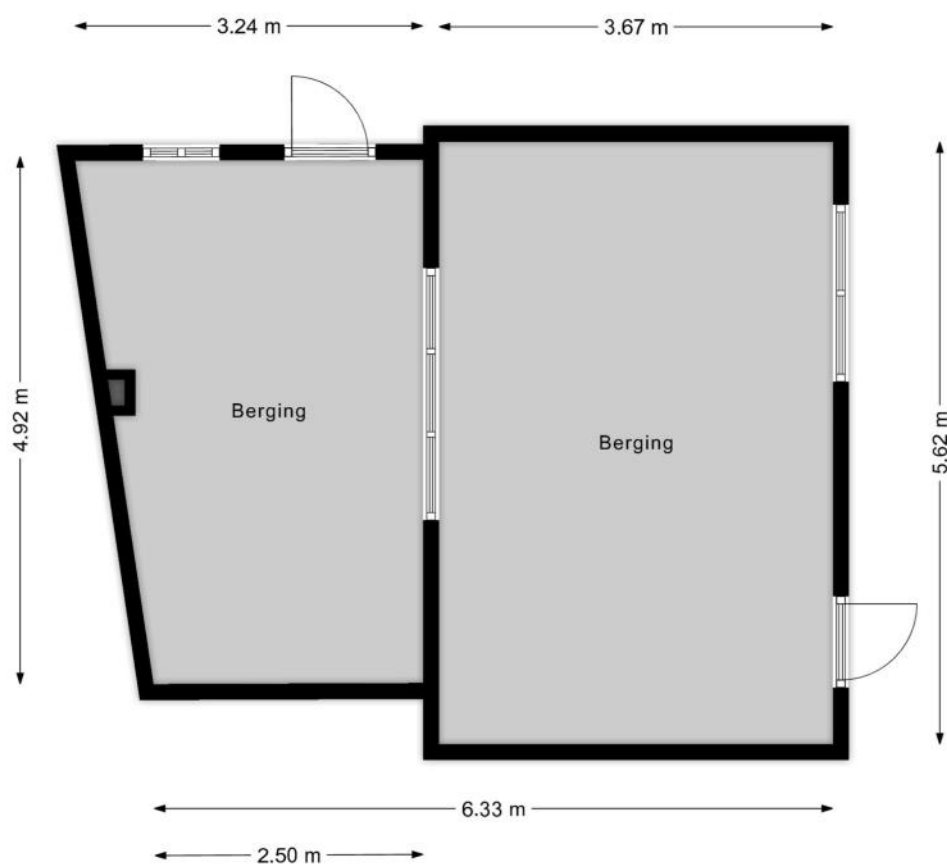
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	603 m ²
Inhoud	442 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	107 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	35 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Kierdichting, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Lease

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin, Zonneterras
Achtertuint	376 m ² (31,3m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Vliering

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Melick en Herkenbosch E 5918

Oppervlakte	570 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Melick en Herkenbosch E 6705

Oppervlakte	33 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur		●	
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Melick en Herkenbosch

Sectie E

Perceel 5918

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.