# Mutjeskamp 2, 5397 LX Lith

**Vraagprijs € 425.000,- k.k.**

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Mutjeskamp 2 in Lith: een thuis vol warmte en verrassingen

**Stel je voor: een gezellige straat waar kinderen veilig buiten spelen, de buren altijd klaarstaan voor een praatje of een helpende hand, en waar je elke dag geniet van rust en vrijheid. Precies dát is wonen aan Mutjeskamp 2 in Lith. Deze woning, sinds 2004 met veel plezier bewoond door Chantalle en haar gezin, is nu klaar om nieuwe bewoners te omarmen.**

“Toen we hier kwamen wonen, hoopten we op rust met veel groen en vrijheid”, vertelt de verkoopster. “Dat hebben we hier helemaal gevonden. De speeltuin voor de deur en het weinige verkeer in de straat maakten dit de perfecte plek voor onze kinderen om veilig en aangenaam op te groeien.”

**Stijl- en sfeervol wonen**
In het huis tref je een sfeervolle woonkamer met houtkachel en een op maat gemaakte kastwand: praktisch én stijlvol. “Die kast is ideaal om spullen uit het zicht te houden, maar ook om je mooiste accessoires te laten stralen, dankzij de ingebouwde spots,” legt ze uit. “Vanuit de keuken loop je zo de veranda in: een heerlijke plek waar binnen en buiten in elkaar overlopen. De glazen deuren kunnen helemaal open, waardoor je tot laat in de avond van de zon kunt genieten.”

**Verrassend praktisch**
De woning is verrassend praktisch ingedeeld. Naast de keuken ligt de bijkeuken, met ruimte voor de wasmachine, droger en volop kastruimte. Vanuit daar bereik je de inpandige garage, die niet alleen geschikt is voor fietsen of een vriezer, maar zelfs voor een auto. En boven? Daar vind je lichte, fijne slaapkamers, een moderne badkamer uit 2023 én een knus balkon. “Dat balkon is zo’n extraatje waar je écht blij van wordt.

Ook duurzaamheid en comfort zijn goed geregeld. In 2023 kwamen er een airco en een open haard bij. In 2024 volgden de zonnepanelen én nieuwe ramen met dubbel glas. Alles in goede staat van onderhoud, zodat je er zó in kunt trekken.

**Leven in de tuin**
De tuin is een ander hoogtepunt. Gelegen op het westen, met veel privacy, waar je in de zomer van ’s ochtends vroeg tot ’s avonds laat de zon meepakt. Of je nu houdt van barbecueën, ontspannen lezen of gezellig borrelen, dit is een tuin die uitnodigt om te leven.
“Het is gewoon een hele fijne plek,” aldus de verkoopster. “Met lieve buren, rust en ruimte. Maar ook met alle voorzieningen dichtbij. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig worden als wij.”

**Sla je slag!**
Het is wel duidelijk: Mutjeskamp 2 is een verrassend complete woning met alles wat je zoekt: van comfort en duurzaamheid tot en met sfeer en gezelligheid. Kom kijken, laat je verbazen en sla je slag!

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

**Feiten en cijfers**
- Gunstig gelegen in een kindvriendelijke woonwijk aan de rand van het sfeervolle dorp aan de Maas.
- Goede staat van onderhoud
- Goede verhoudingen en praktische indeling
- Houtkachel in de woonkamer
- Moderne badkamer
- Airco op de eerste verdieping
- Ruime achtertuin gelegen op westen met veel privacy
- Fijne tuinkamer
- Inpandige garage
- Eigen oprit
- Praktische bergzolder
- 8 zonnepanelen – 2024
- Woonoppervlakte: circa 88 m²
- Inhoud: circa 359 m³
- Perceel: 246 m²

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Kenmerken

| | | |
|---|---|---|
| **Vraagprijs** | : | € 425.000,00 |
| **Soort** | : | Woonhuis |
| **Type woning** | : | 2-onder-1-kapwoning |
| **Aantal kamers** | : | 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : | 359 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : | 246 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : | 88 $m^2$ |
| **Soort woning** | : | Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : | 1994 |
| **Tuin** | : | Achtertuin, voortuin |
| **Hoofdtuin** | | Achtertuin 109 $m^2$ |
| **Garage** | : | Geen garage |
| **Energielabel** | : | A |
| **Verwarming** | : | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel |
| **Isolatie** | : | Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| Voorzieningen | | Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

# Locatie

Mutjeskamp 2
5397 LX LITH

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Foto's

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Foto's

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Foto's

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

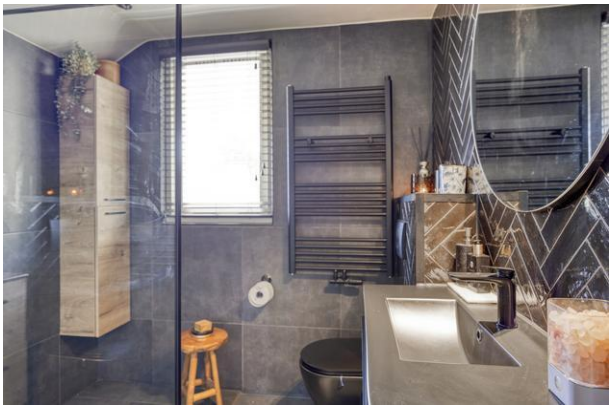
# Foto's

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Foto's

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Foto's



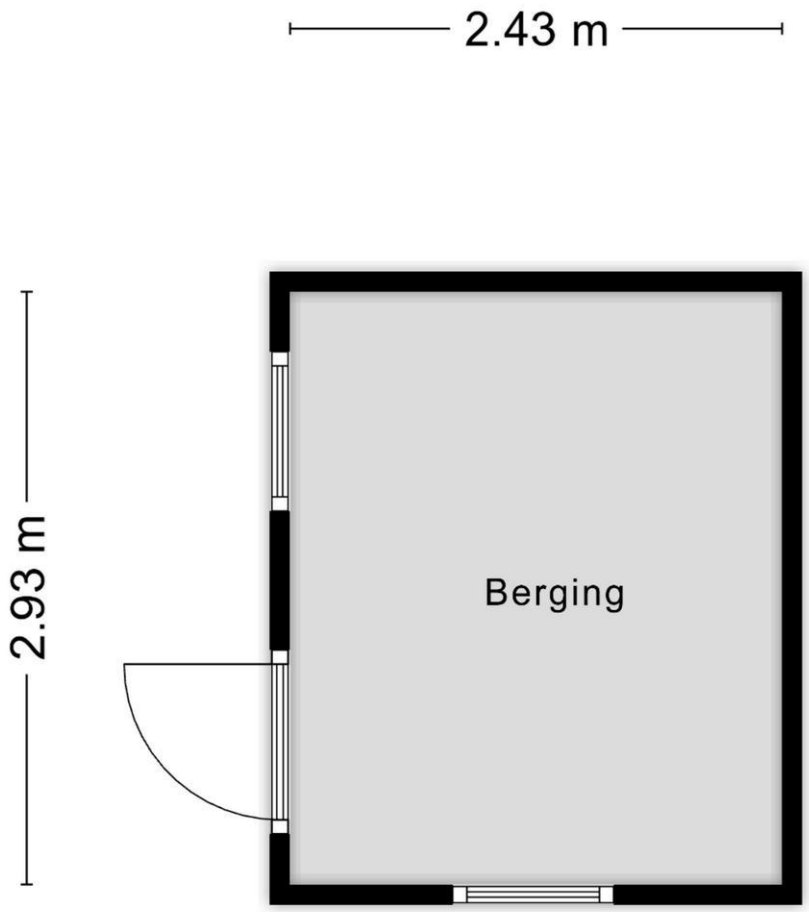
**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Plattegrond

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

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Plattegrond




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

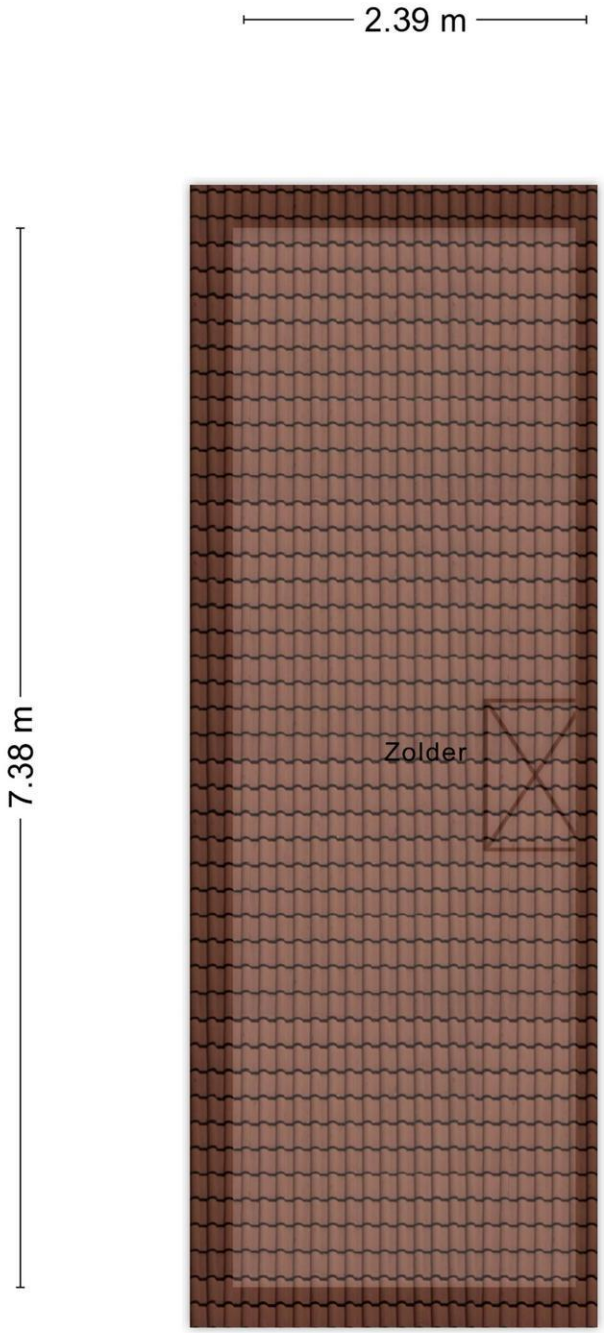
**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Plattegrond

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

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Plattegrond




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

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning** | | | | |
| ***Interieur*** | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| – Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Losse (hang)lampen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – Vitrages | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Lamellen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – Jaloezieën | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| – Vloerbedekking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Parketvloer | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Houtkachel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Designradiator(en) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Radiatorafwerking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Overig, te weten: | | | | |
| – Spiegelwanden | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Schilderij ophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

***Keuken***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| – Kookplaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Gas)fornuis | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Afzuigkap | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Magnetron | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Oven | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Combi-oven/combimagnetron | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Koelkast | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vriezer | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Koel-vriescombinatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vaatwasser | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Quooker | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koffiezetapparaat | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

***Sanitair/sauna***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | | |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Fontein | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Badkamer met de volgende toebehoren: | | | | |
| – Ligbad | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Jacuzzi/whirlpool | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Douche (cabine/scherm) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Stoomdouche (cabine) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Wastafel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| – Wastafelmeubel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Planchet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletkast | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Sauna met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

***Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schotel/antenne | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Brievenbus | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kluis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voordeur)bel | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Alarminstallatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rookmelders | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Klok)thermostaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Airconditioning | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – Via CV-installatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Boiler | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Geiser | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Waterslot wasautomaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Tuin** | | | | |
| *Inrichting* | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beplanting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Verlichting/installaties*** | | | | |
| Buitenverlichting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Bebouwing*** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Broei)kas | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| **Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| – (Sier)hek | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vlaggenmast(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Heater in de sèrre | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

## Overig

| **Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?** | **Ja** | **Nee** | **Gaat mee** | **Moet worden overgenomen** |
|---|---|---|---|---|
| CV | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Boiler | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: | | | | |
| – | | | | |
| – | | | | |

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

# Heb je interesse in deze woning?

**Dan is deze informatie handig voor jou!**

**Bezichtiging inplannen**
Je bent van harte welkom om deze woning in het echt te komen bekijken. Om een bezichtiging in te plannen, kun je bellen met 06-22197590 of mailen naar info@evelienploegmakers.nl

**Een snelle reactie**
Een woning bezichtigen is spannend. Voor jou, maar ook voor de verkoper. Laat ons daarom binnen een paar dagen weten wat je van de woning vindt. Ook als je geen interesse meer hebt, horen we graag van je.

**Je hebt een onderzoeksplicht**
Als je een bod uitbrengt, wil je later niet voor verrassingen komen te staan. Om dat te voorkomen heeft de verkoper een meldingsplicht en heb jij een onderzoeksplicht. Wij gaan ervan uit dat je, vóórdat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Denk hierbij aan het bestuderen van de informatie die wij je aanbieden via Move.nl, maar eventueel ook het inwinnen van informatie bij de gemeente of het uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Je moet ook onderzocht hebben of het aankopen van de woning financieel haalbaar is. Mocht je dit nog niet hebben onderzocht, dan brengen wij je graag in contact met een lokale financieel adviseur.

**Een bod uitbrengen**
Heb je jouw droomwoning gevonden? Dan kan je via Move.nl een bod uitbrengen. Bij het uitbrengen van een bod, deel je meer dan alleen een geldbedrag. Bij een volledig voorstel horen ook:

- Voorbehoud van financiering
Heb je een voorbehoud van financiering nodig of niet? Als dit wel het geval is, dan kun je in jouw bod specifiek aangeven voor welk bedrag je een hypotheek gaat aanvragen.
- Voorbehoud verkoop eigen woning
Heb je een eigen koopwoning? Dan geef je in jouw bod aan of de woning eerst verkocht moet worden voordat je de nieuwe woning kunt aankopen. Als je een overbruggingshypotheek aankunt, dan is een voorbehoud verkoop eigen woning niet nodig. Deze toelichting kun je typen bij het kopje opmerkingen.
- Bouwkundige keuring
Mocht je een bouwkundige keuring willen uitvoeren, dan kun je dit ook laten weten in jouw bod.
- De gewenste datum van de sleuteloverdracht
- Roerende zaken
Staan er nog spullen op de lijst van zaken die je graag zou willen hebben? Dan kun je deze meenemen in jouw bod. Het is ook mogelijk om hier later nog met de verkopers over in gesprek te gaan.
- Toelichting
Wil jij graag meer informatie delen of een persoonlijk bericht naar de verkopers schrijven, dan is dit mogelijk bij het kopje opmerkingen.

**De koopakte**
Zodra er een mondeling akkoord is, zullen wij - Evelien Ploegmakers Makelaardij - de koopovereenkomst gaan opstellen. Dit doen wij volgens de modelkoopakte die is opgesteld door alle brancheverenigingen in Nederland. Ons streven is dat de koopovereenkomst binnen vijf werkdagen getekend wordt.

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**

**Drie dagen bedenktijd**
Het kopen van een huis is een grote stap en brengt veel verantwoordelijkheden met zich mee. Het is dan ook belangrijk dat je hier goed over nadenkt. In de koopovereenkomst vind je dan ook een artikel over de bedenktijd. Als consument-koper mag je de aankoop binnen drie dagen ontbinden. De dag waarop de koper een kopie van de getekende koopakte ontvangt, geldt als 'dag nul'. Is dat bijvoorbeeld op dinsdag? Dan heb je woensdag, donderdag en vrijdag (tot 00.00 uur) de tijd.

**Waarborgsom of bankgarantie**
Tenzij anders is afgesproken, moet je als koper kort na de koop een waarborgsom overmaken op de rekening van de notaris. Dit is 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kun je ook bankgarantie regelen bij een Nederlandse bank.

**Informatie over asbest**
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van vóór die tijd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. Wil je hierover meer weten? Bezoek dan www.milieucentraal.nl/asbest.

**Meer weten?**
Wij hopen dat je na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van deze woning. Wil je meer weten? Neem dan gerust contact met ons op, ook voor advies over een aankoop, taxatie of waardebepaling.

Groeten,
Evelien, Claudia, Karin, Vera, Kirsten, Maartje en Neeltje

***Disclaimer (de kleine lettertjes)***
*Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch kunnen er onjuistheden in staan, omdat we deels afhankelijk zijn van anderen.*

**Evelien Ploegmakers Makelaardij**
**Leygraaf 38**
**5345 SN, OSS**
**Tel: 06-22197590**
**E-mail: info@evelienploegmakers.nl**
**www.evelienploegmakers.nl**