



LAENEN
MAKELAARDIJ

0495 450 680
info@laenen.nl
www.laenen.nl

Lobeliastraat 16 Ittervoort

Vraagprijs € 525.000 K.K.

Heerlijk lichte woning, welke een heerlijke oase van rust en comfort biedt

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 525.000,- k.k. In overleg Volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	Vrijstaande woning 1978 dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen, driedubbel glas
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	735 m ² 177 m ² 11 m ² 20 m ² 18 m ² 760 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	3 5
Locatie: Ligging Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	Aan rustige weg, achtertuin, voortuin, zijtuin Oost Verzorgd
Onderhoud: Binnen Buiten Energieverbruik: Energietabel Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken	Goed Goed B Hr cv-ketel Gas 2020 Ja Op eigen terrein Ja Ja Inpandig Ja



Op zoek naar een heerlijke oase van rust en comfort?

Deze vrijstaande woning is oorspronkelijk gebouwd in 1978 en is de afgelopen 4 jaren flink gemoderniseerd en energetisch geheel verbeterd.

Zo zijn de woonkamer en keuken en hal geheel uitgevoerd met geheel nieuwe afwerkvloer waarin nieuwe vloerverwarming geïnstalleerd is en is afgewerkt met een hoogwaardige hedendaagse houtlookplank-tegelvloer. De begane grond is heerlijk frist gemaakt en de keuken is geheel nieuw!

De woning is uitgevoerd met hoogwaardige kunststof kozijnen en nagenoeg geheel uitgevoerd met triple-glas!

De kruipruimte is voorzien van isolatie en recent zijn de spouwmuren v.v. foam-isolatie!

Momenteel is energielabel B vacant doch met bovenstaande verbeteringen is het wellicht 'n A label!



Indeling

Begane grond:

Entree in de ruime en gemoderniseerde lichte hal met riant toilet met wandcloset en fontein, nieuw ingerichte meterkast met maar liefst 12 groepen, aardlekschakelaars en tevens een glasvezelaansluiting. Via de open houten trap naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een genoemde mooie houtlookparkettegelvloer en witte (gestuukte) wanden.

Via deze hal tevens de deur naar de inpandige garage van circa 19 vierkante meter. Deze garage is keurig afgewerkt met tegelvloer en strakke witte wanden.

Via de hal tevens de deur naar de royale woonkamer met een recent geheel nieuw geplaatste mega grote pui naar de tuin waardoor men s'morgens de zon heerlijk kan zien opkomen. Deze woonkamer is maar liefst 50 vierkante meter groot en aansluitend is er nog een knusse extra zithoek gesitueerd van circa 10 vierkante meter. Een totaal van liefst 60 vierkante meter!

Aansluitend de open keuken met mooie en grote opstand in U-vorm.

Deze keuken is uitgevoerd in gebroken wit hoogglans fronten gecombineerd met stijlvolle grijzige eikenlook fronten. Werkblad in graniet uitgevoerd.

Deze keuken is uitgevoerd met een inductiekookplaat waarin een Bora afzuiginstallatie is geplaatst. Voorst zijn een vaatwasser en combi-oven en koelkast ingebouwd.

Via deze keuken deuren naar bijkeuken en naar de tuin.

De bijkeuken is uitgevoerd met praktische aansluitingen voor wasautomaat en wasdroger en beschikt over een werkblad met spoelbak ingebouwd. Een royaal raam biedt uitzicht over de fijne tuin.

Via de bijkeuken naar de onder de bijkeuken en keuken gelegen kelder van liefst 20 vierkante meter.

Deze kelder biedt een fantastische hoeveelheid praktische opberg- en provisie-ruimte.

Via deze bijkeuken tevens een deur naar de zijkant van de tuin.

Tuin:

Aansluitend aan achterzijde van de woning een heerlijk betegeld terras met aansluitend een riante grasmat en diverse plantenborders. Onder de ruime overkapping, met bergruimte, is het heerlijk toeven in de zomermaanden. Aan de linker zijgevel is een aparte achterom gereed met een smeedijzeren poort. De volière wordt door eigenaar gedemonteerd en meegenomen.

Verdieping:

Via de open trap in de hal naar de eerste verdieping:

Aan de overloop liggen aan beide uiteinden 2 heel royal slaapkamers die beide dusdanig groot zijn dat opsplitsing in 2 slaapkamers op beide plekken mogelijk is. Tussenin, aan voorzijde, een derde slaapkamer.

Aan achterzijde van de overloop is de ruime badkamer gesitueerd.

Deze badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, riante inloopdouche met massagefunctie, een modern wastafelmeubel en een discreet opgesteld wandcloset.

Via een der slaapkamers toegangsdeur naar de aan achterzijde gelegen wasruimte/zolder met plaatsing vernieuwde HR c.v.-combi-ketel.

Via de grootste slaapkamer is via een plafondluik de compacte bergzolder bereikbaar.

Het bijzondere aan deze vrijstaande woning zijn de riante hoeveelheid woonoppervlakte op de begane grond en de fantastische daglichttoetreding! Het betreft een heerlijk licht huis.















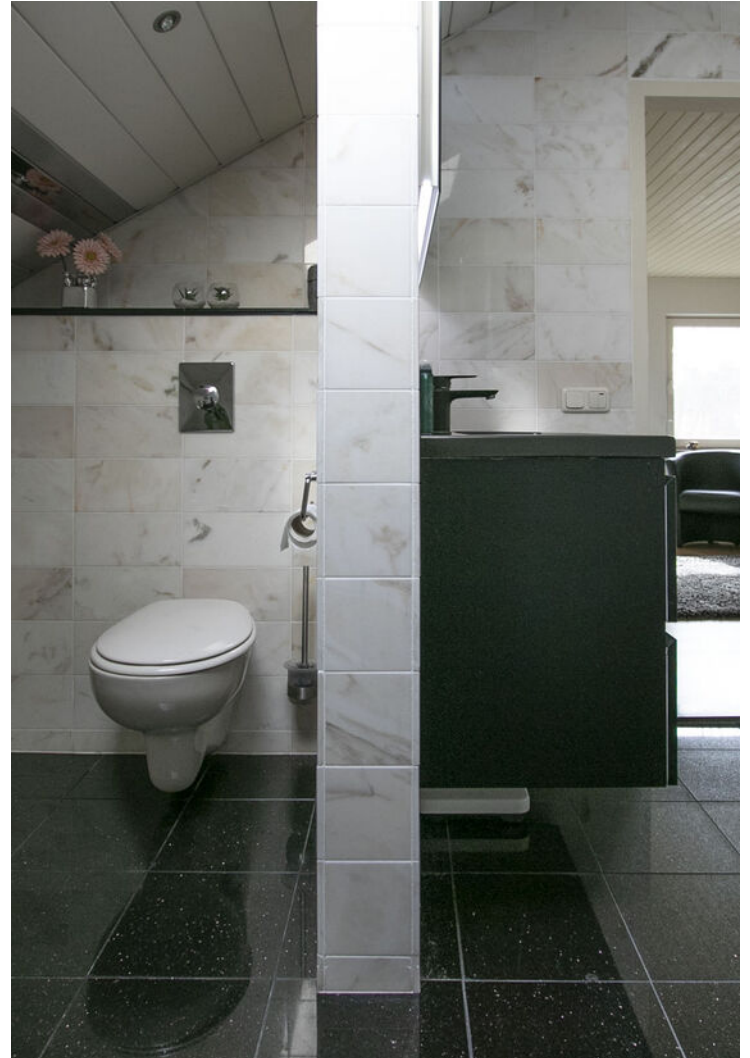
























Bijzonderheden van deze woning:

- Riant vrijstaand woonhuis in de kern van Ittervoort
- Mogelijkheden om (op termijn) een gelijkvloers programma te realiseren
- Mogelijkheid voor kantoor- of praktijkruimte aan huis
- Luxe nieuwe keuken met veel werkruimte
- Vloerverwarming nagenoeg gehele begane grond
- Op de eerste verdieping, 3 slaapkamers waarvan 2 heel groot
- Moderne badkamer
- Nagenoeg overal kunststof buitenkozijnen met triple glas
- Dak-, muur-, vloerisolatie
- 8 Zonnepanelen van 400 wp maakt in totaal 3.200 wp
- Energielabel B, wellicht inmiddels A

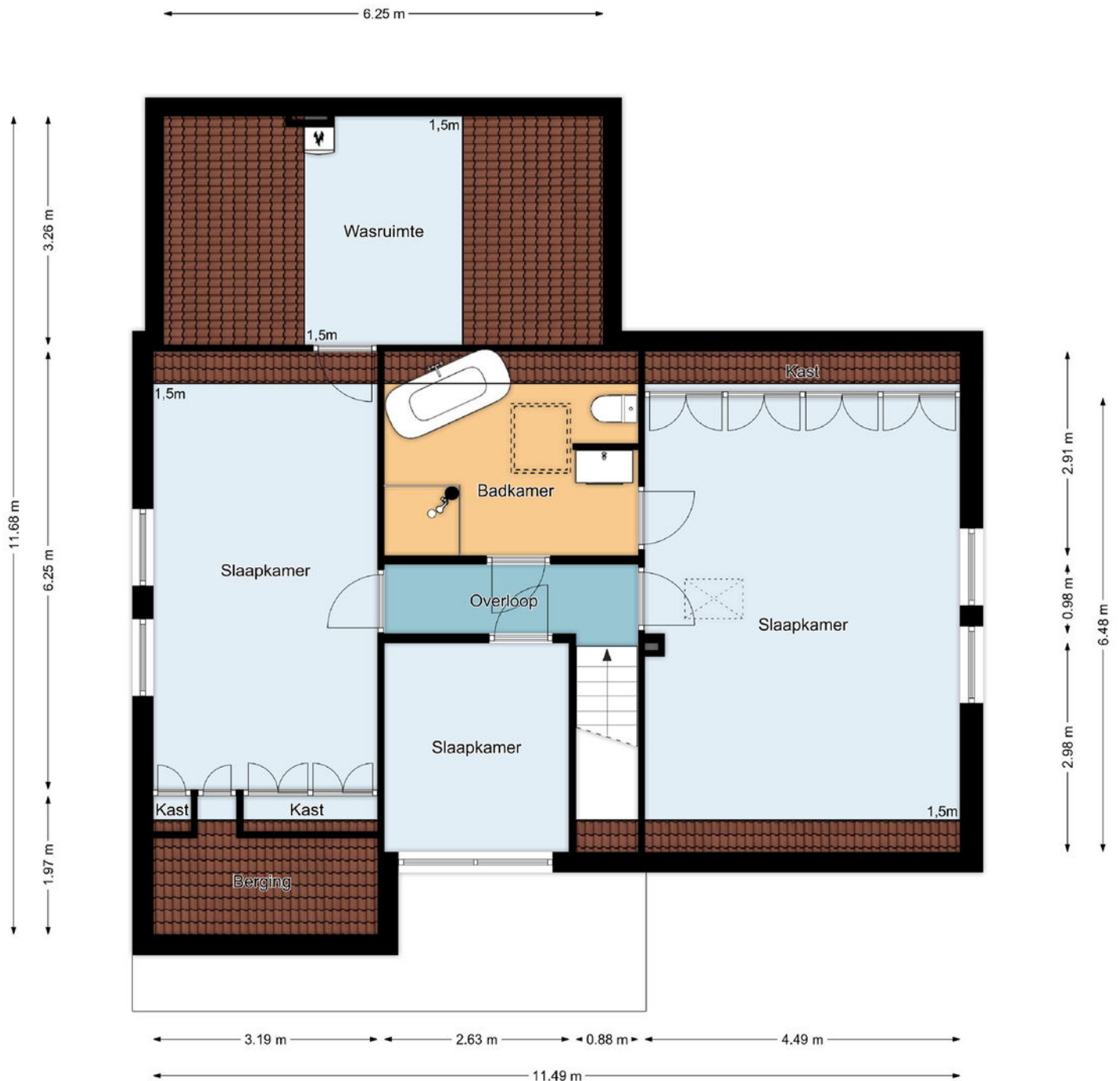
Plattegrond



Begane grond

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

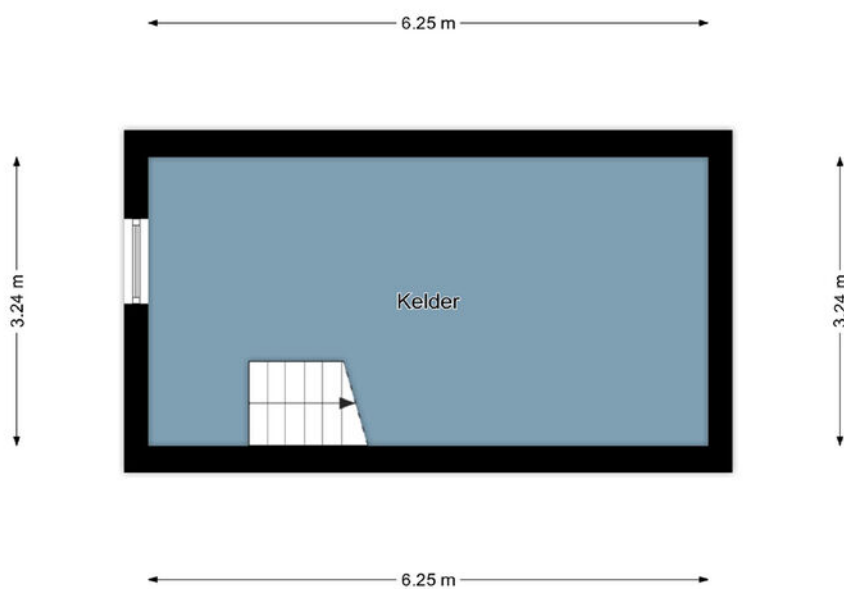
Plattegrond



Eerste verdieping

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

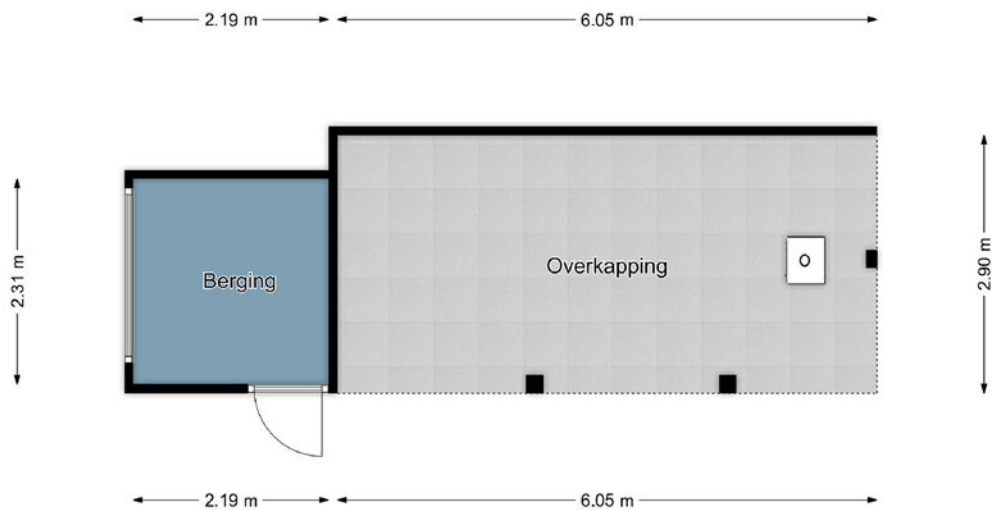
Plattegrond



Kelder

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

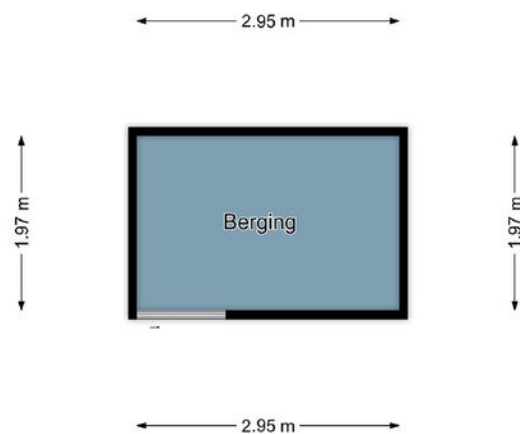
Plattegrond



Berging

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

Plattegrond



Berging

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

Wetenswaardigheden

- Kosten verkopend makelaar

De eigenaar van dit object heeft ons, als deskundige partij, opdracht gegeven om de verkoop van zijn woning voor te bereiden en te realiseren. Voor de koper heeft dit uiteraard geen financiële consequenties. U als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door u gewenst een eigen deskundige in te schakelen.

- Mondelinge overeenkomst

Koper en verkoper kunnen aan een mondelinge koopovereenkomst geen rechten ontlenen. Verkoper behoudt zich het recht het woonhuis te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Koper en verkoper zijn gehouden aan deze koopovereenkomst nadat deze door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld.

- Bedenktijd

Koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd 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 bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is op:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

Donderdag 24.00 uur
Vrijdag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Woensdag 24.00 uur

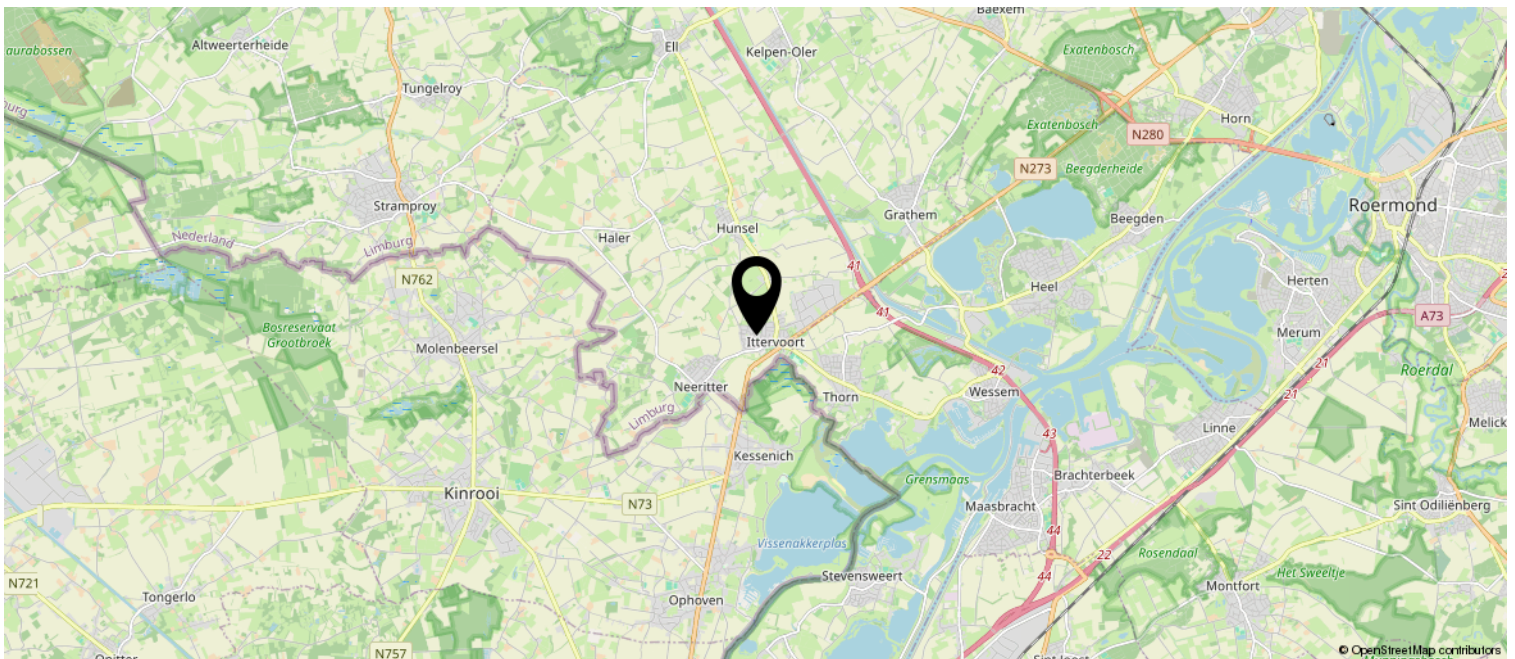
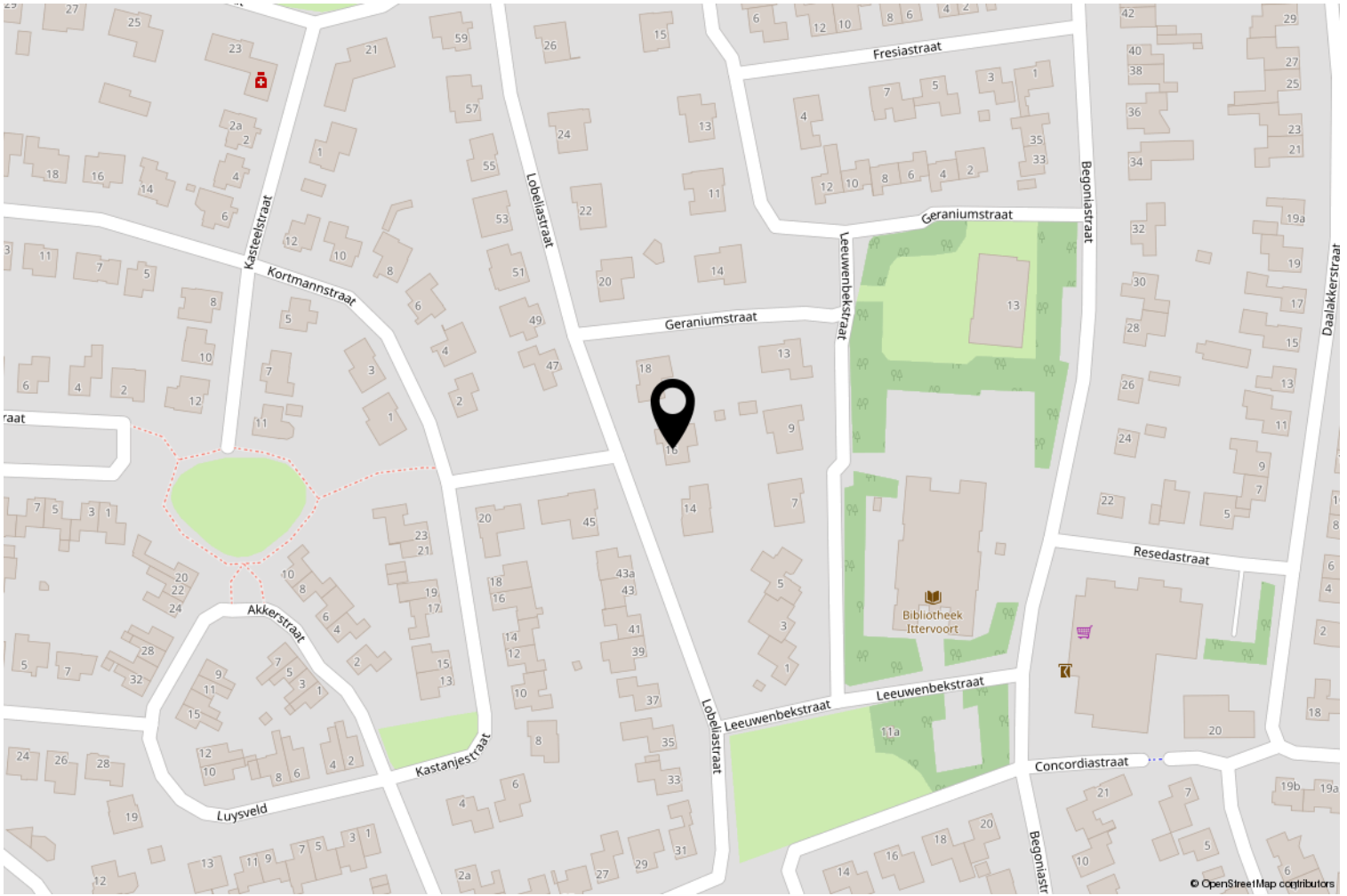
- Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen zes weken na het bereiken van de schriftelijk bevestigde overeenstemming, een harde bankgarantie te doen stellen in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

- Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid jegens ongeacht wie voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle gegevens en eventuele plattegronden in deze brochure zijn zo correct mogelijk weergegeven zodat kandidaten zich kunnen oriënteren op het betreffende woonhuis. Voor de juistheid van de maatvoering kan desondanks niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens bouw of verbouw is afgeweken van bouwtekeningen die ons ter beschikking zijn gesteld. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat brochures indicatief zijn. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hunsel
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie	E
— (yellow line) Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	Perceel	399
— (red line)			

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.



OVER ONS

LAENEN MAKELAARDIJ is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!



ONS TEAM

Stephan Laenen



VBO Makelaar, SCVM
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 4438

Catherine Barker



Assistent Makelaar

info@laenen.nl
0495 450 680
06 1365 4973

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij VBO stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | info@laenen.nl
www.laenen.nl