



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Bosstraat 4 Weert

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

‘ Royale tweekapper met een kantoor-/ praktijkruimte  
aan huis



# Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Twee onder een kapwoning
Bouwperiode	1973
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas, hr glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	310 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	154 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpanidige ruimte	9 m <sup>2</sup>
Gebouwwgebonden buitenruimte	29 m <sup>2</sup>
Inhoud	571 m <sup>3</sup>
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7
Locatie:	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, voortuin
Oriëntatie	Noordoost
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	C
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2005
Ketel eigendom	
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Heeft Airco	
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Vrijstaand steen
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakvenster	Ja



## Een royale tweekapper met veel potentie!

Een royale tweekapper met een kantoor- praktijkruimte aan huis! Dit mooie huis is gelegen in een rustig deel van Laar!

De woning zelf biedt het nodige comfort. Een praktische indeling op de begane grond met een ruime hal, een woonkamer met een zithoek en een fijne eethoek die openslaande deuren naar de overkapping van de achtertuin heeft. De halfopen keuken heeft veel opbergmogelijkheden.

De voormalige garage is nu een multifunctioneel bijgebouw met aparte wasruimte, toilet, verwarming, water, elektra, dubbel glas en dakisolatie.



# Indeling

## Begane grond

Hal – apart toilet (wandcloset) met fontein – sfeervolle woonkamer met laminaat – hoge plinten - met tuindeuren – halfopen keuken – 5 pits gasfornuis – afzuigkap – oven – koelkast – vaatwasser – inbouwspots – praktische trapkast.

## Multifunctionele ruimte

Vrijstaand met aparte ingang en daglichttoetreding - 44 m<sup>2</sup> groot – dak geïsoleerd – dubbel glas – aparte toiletruimte – geschikt voor kantoor- of hobbyruimte aan huis - naastgelegen wasruimte met wandkasten.

## Eerste verdieping

Ruime overloop – drie slaapkamers van prettig formaat – allen met mooie sier plafondlijsten - vierde walk-in kamer met vaste trap naar de tweede verdieping – lichte badkamer met ligbad met douche – wandcloset – vaste wastafel – designradiator - plafondsots – wanden geheel tot bovenaan betegeld.

## Tweede verdieping

Eerste gedeelte met maatwerk opbergkasten – vierde slaapkamer met dakkapel – met kunststof kozijnen – hr++ glas - opbergruime onder de knieschotten.

## Buiten

Overkapping over volledige achtergevel – met twee lichtkoepels – inbouwspots – stenen pilaren – heerlijk vertoeven in meerdere seizoenen.

Mooi aangelegde tuin met grasstroken – groot terras aan de achterzijde van het perceel – afgescheiden met mooie beukenhaag – mooie plantenborders en bomen – privacy biedend.

## Algemeen

Dakisolatie – spouwmuurisolatie – hardhouten kozijnen - dubbel glas – betonnen verdiepingsvloeren – rolluiken (deels elektrisch) aan voor- en achterzijde.

Heerlijk wonen op een comfortabele, mooie en rustige plek in de het kerkdorp Laar!







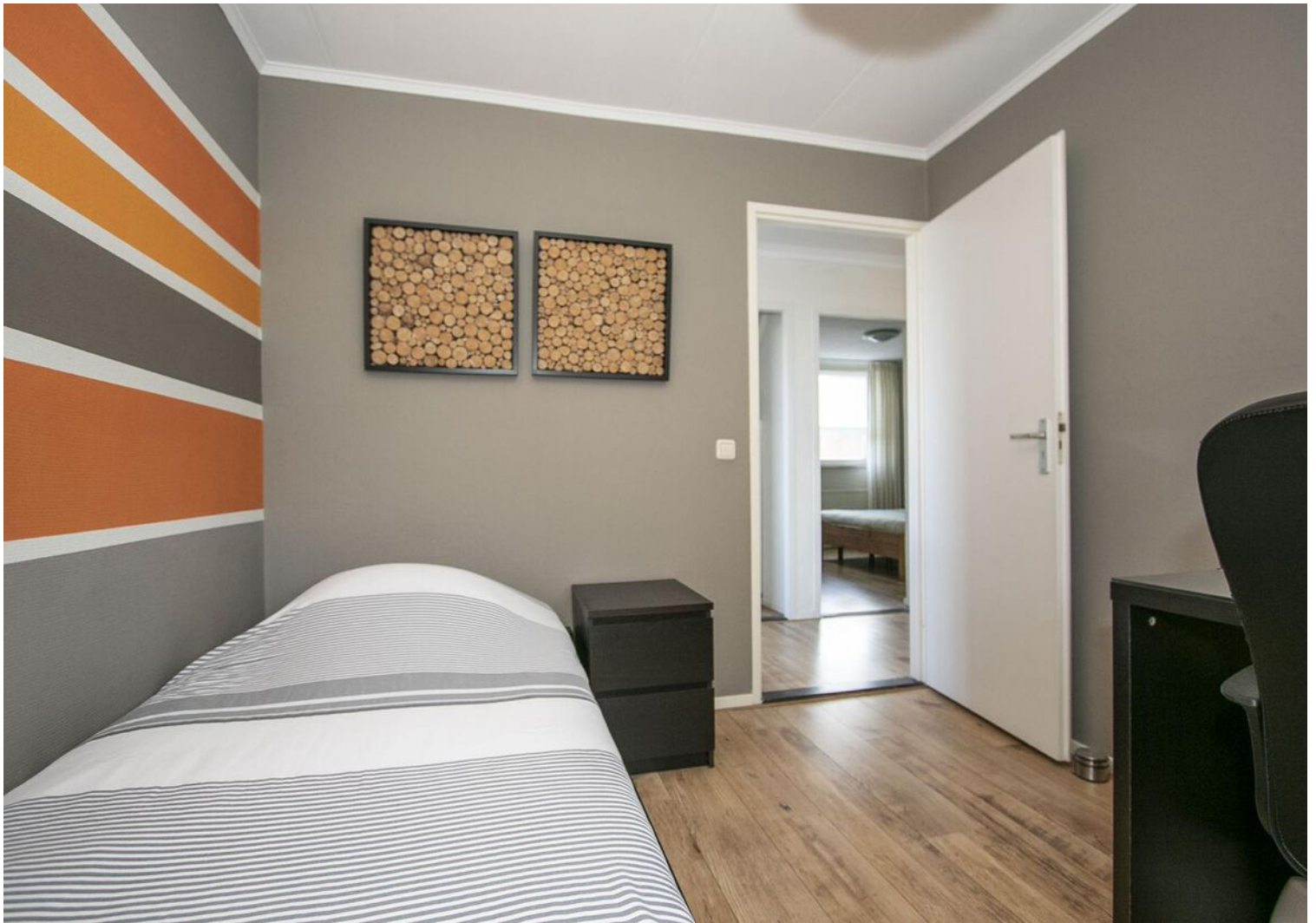


































## Bijzonderheden van deze woning:

- Ruime tweekapper met vaste trap
- Vrijstaande hobby-/werkruimte met eigen entree
- Woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Overkapping over volledige achtergevel
- Drie slaapkamers en keurige badkamer op eerste verdieping
- Vaste trap naar slaapkamer op zolderverdieping
- Vrij gelegen tuin met terrassen en borders
- Nagenoeg geheel v.v. rolluiken
- Energielabel C
- Rustig, doch centraal gelegen in kerkdorp Laar

# 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 ontleen. 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.

## - Biedingstermijn

Het kan zijn dat de woning verkocht wordt met een biedingstermijn. Dit houdt in dat elke kandidaat de mogelijkheid krijgt om eenmalig een bod uit te brengen binnen een bepaald termijn. Na dit termijn worden alle biedingen verzameld en voorgelegd aan de verkoper. De verkoper kan dan zijn gunning uitspreken.

## - 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.



# Plattegrond



## Begane grond

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

# Plattegrond

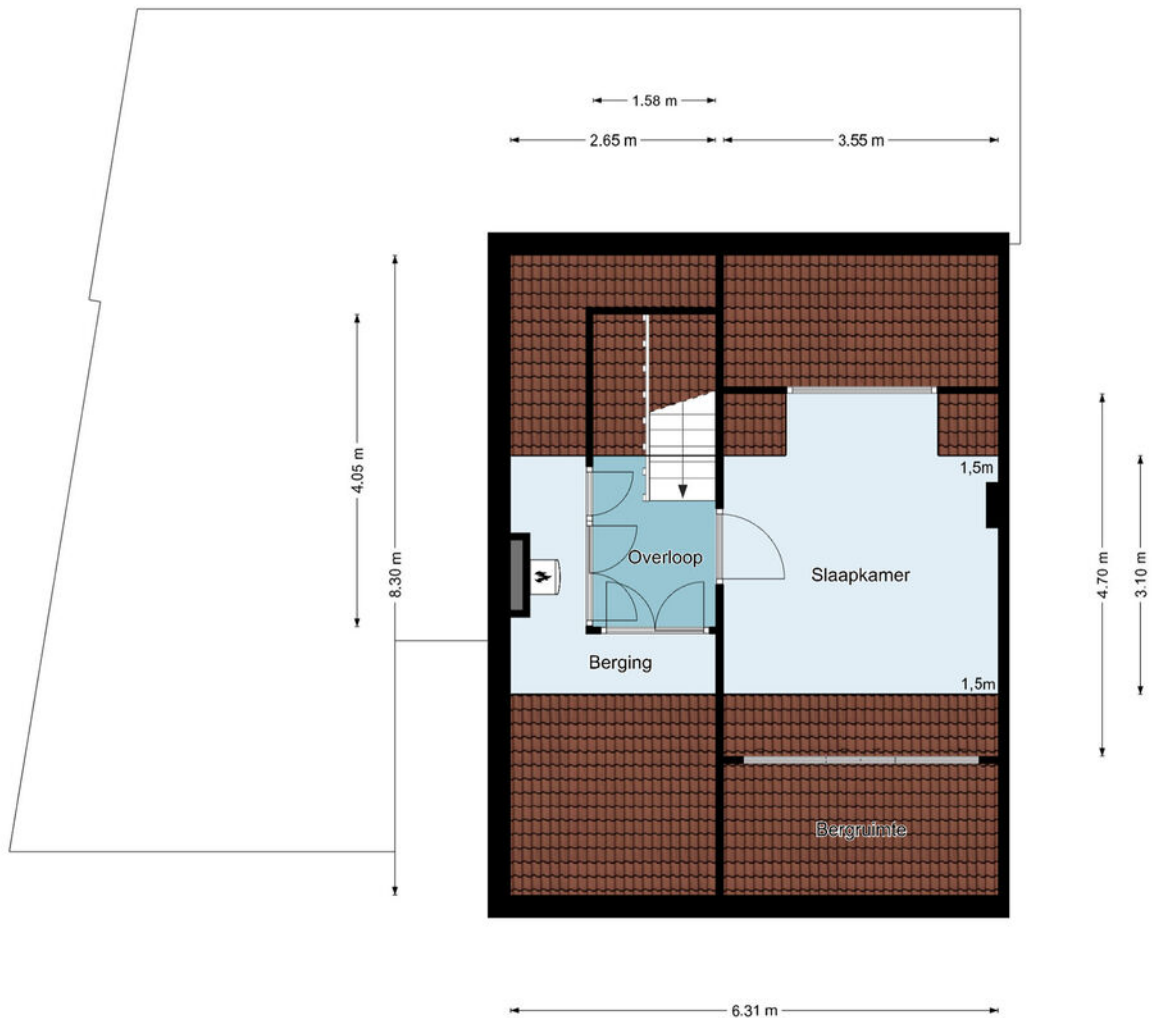


## Eerste verdieping

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

©MaKeRS Vastgoedpromotie

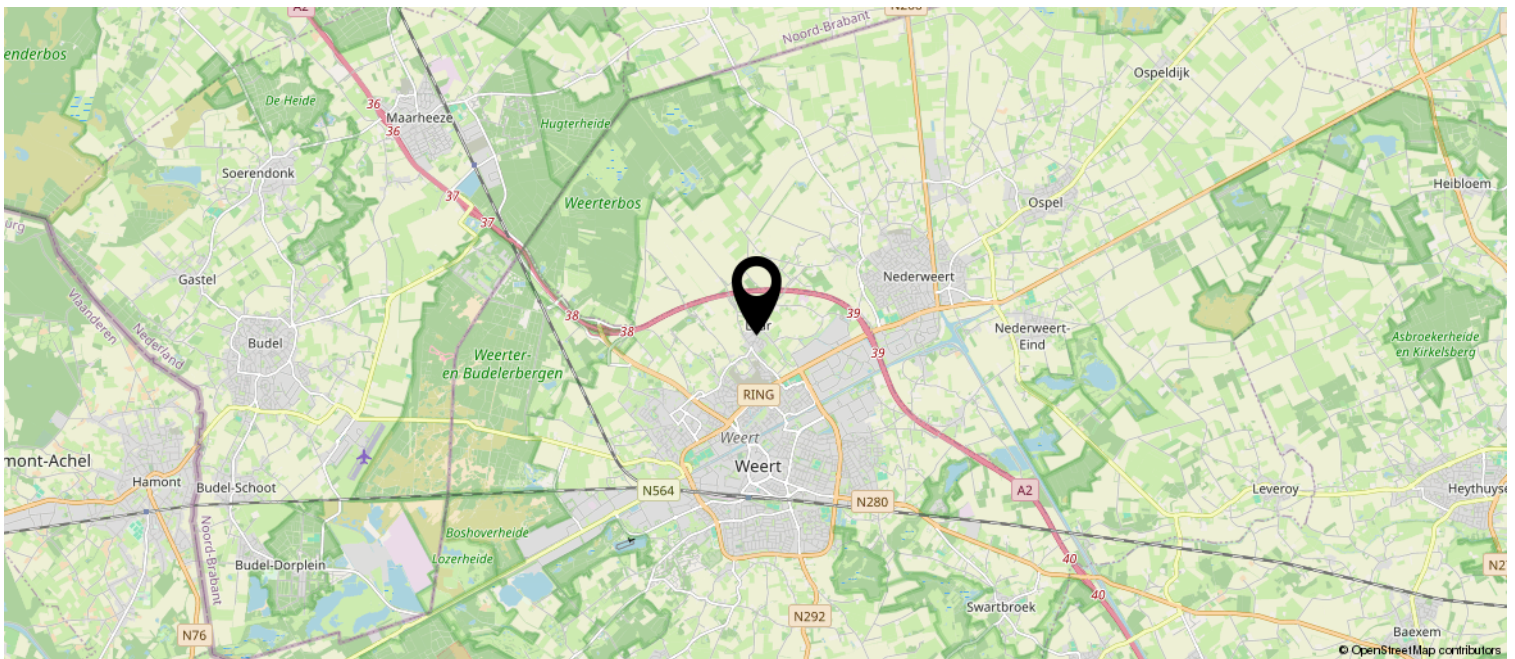
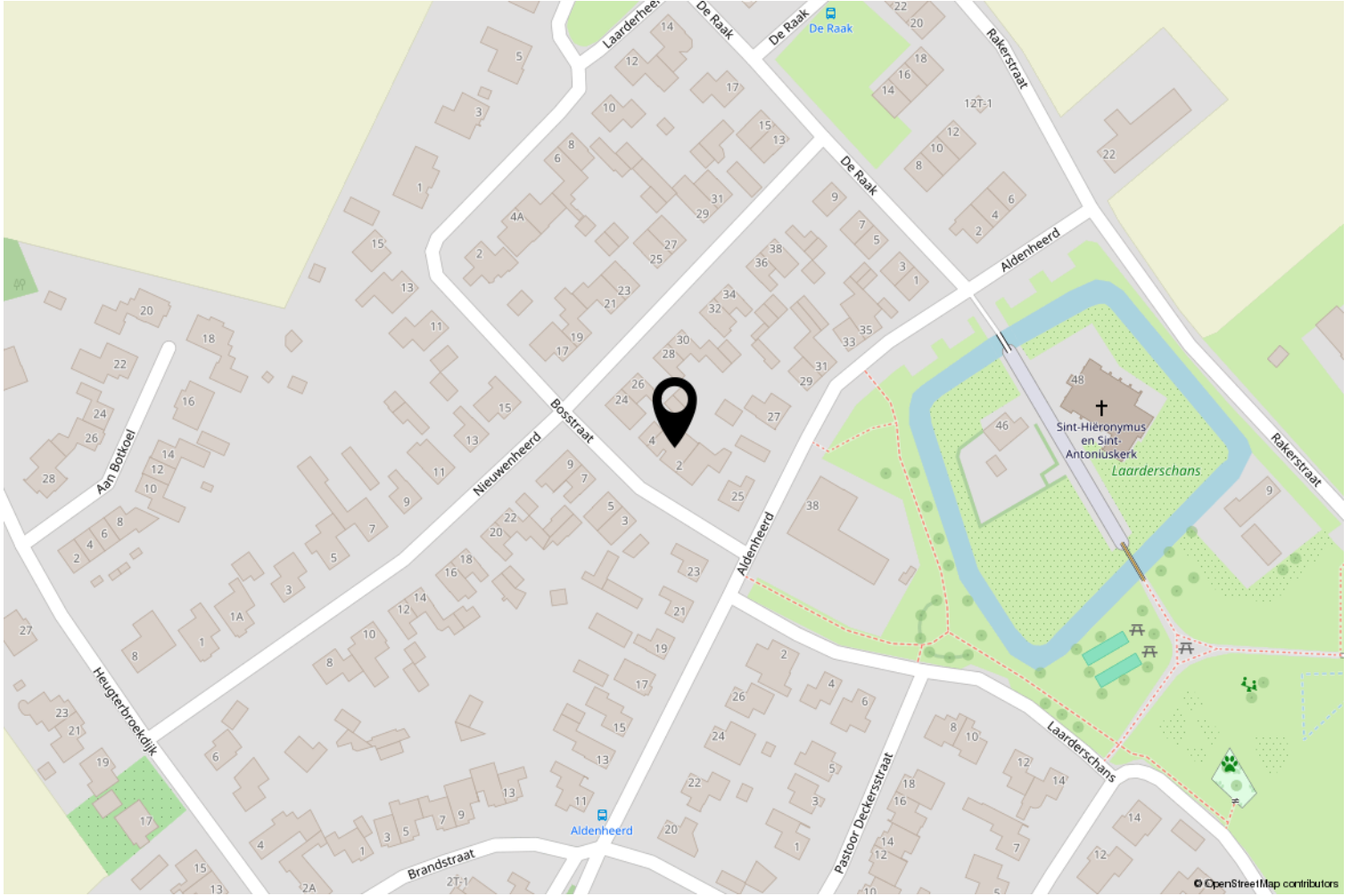
# Plattegrond



## Tweede verdieping

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

# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Weert
— Voorlopige kadastrale grens		Secctie B
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 2187
— Bebouwing		

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 7438

### 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](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)