



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Spoorstraat 27 Weert

Vraagprijs € 325.000 K.K.

“ Ruim en sfeervolle middenwoning, centraal gelegen nabij het centrum van Weert ”

# Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 325.000,- k.k. In overleg Volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	Tussenwoning 1940 dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpanidige ruimte Inhoud	147 m <sup>2</sup> 104 m <sup>2</sup> 18 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 380 m <sup>3</sup>
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	4 5
Locatie: Ligging Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	In woonwijk Achtertuin Oost Verzorgd
Onderhoud: Binnen Buiten Energieverbruik: Energielabel Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Heeft een dakkapel	Goed Goed C Nefit HR cv-ketel Gas 2015 Ja Openbaar parkeren Ja Ja Ja



## Rustig en centraal wonen nabij het centrum van Weert

Deze ruime en sfeervolle middenwoning in de Spoorstraat in Weert biedt voldoende plek voor het hele gezin. Zo vind je hier een ruime woonkamer, uitgebouwde leefkeuken, 4 slaapkamers, keurige badkamer en een tuin met terrasoverkapping en achterom.

De woning is voorzien van dakisolatie en kunststof kozijnen met HR++ glas. Van binnen zijn de authentieke details in de vorm van paneeldeuren en een balkenplafond nog bewaard gebleven.

De woning is gelegen nabij alle stadse voorzieningen in een rustige buurt.



# Indeling

Binnenkomst in een ruime entree met geheel vernieuwde meterkast met 11 groepen en trap naar de bovenverdieping en doorgang naar de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een nog een authentiek rookkanaal (momenteel niet in gebruik). In de hal, woonkamer en keuken ligt een licht eiken visgraad laminaat vloer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de aangebouwde leefkeuken.

De keuken, in rechte opstelling, is voorzien van een gaskookplaat, dubbele gootsteen, koelkast en combi-oven. De lichtstraat in de leefkeuken zorgt voor een heerlijke daglicht toetreding. De uitschuifbare hordeur naar de tuin houdt alle insecten lekker buiten in de zomerperiode. De compleet betegelde kelder biedt uitkomst voor extra proviand.

De badkamer is tevens gelegen op de begane grond. Vanuit de keuken heb je toegang tot de hal waaraan de badkamer en het toilet met fontein liggen. De badkamer is volledig betegeld in lichte kleurstelling en is voorzien een badkamermeubel met wastafel en een douchecabine.

Op de eerste verdieping vinden we drie slaapkamers variërend van formaat. De master bedroom is over de hele breedte van de woning en door de rechte gevels wordt de ruimte optimaal benut. De middelste kamer heeft een ruime kastenwand waar je je hele garderobe in kwijt kunt. Alle kamers zijn voorzien van laminaat en gestuukt of behangen. Twee kamers zijn v.v. horren.

Via een vaste trap kom je op de zolder met overloop en berging waar de cv-opstelling is en een witgoedaansluiting. Ook is hier de vierde slaapkamer te vinden. Deze is lekker ruim en voorzien van dakkapel (hardhout) die zorgt voor extra licht en ruimte.

De keurig aangelegde tuin is voorzien van terrassen en borders met vaste beplanting. De overkapping met terras is aan de berging gelegen en hier is het heerlijk toeven in het voor- en najaar. Bij het terras aan de achtergevel zorgt een zonnenscherm voor verkoeling op warme dagen.

De vrijstaande berging (over de gehele breedte) met eigen achterom is ideaal om fietsen en tuingereedschap op te bergen.

De woning is rustig en centraal gelegen nabij een klein parkje met groenvoorziening, een scoutinggebouw, diverse scholen, een jeu de boules baan, het nieuwe gemeentehuis en direct nabij alle voorzieningen van het Weerter stadscentrum en het NS-station.





























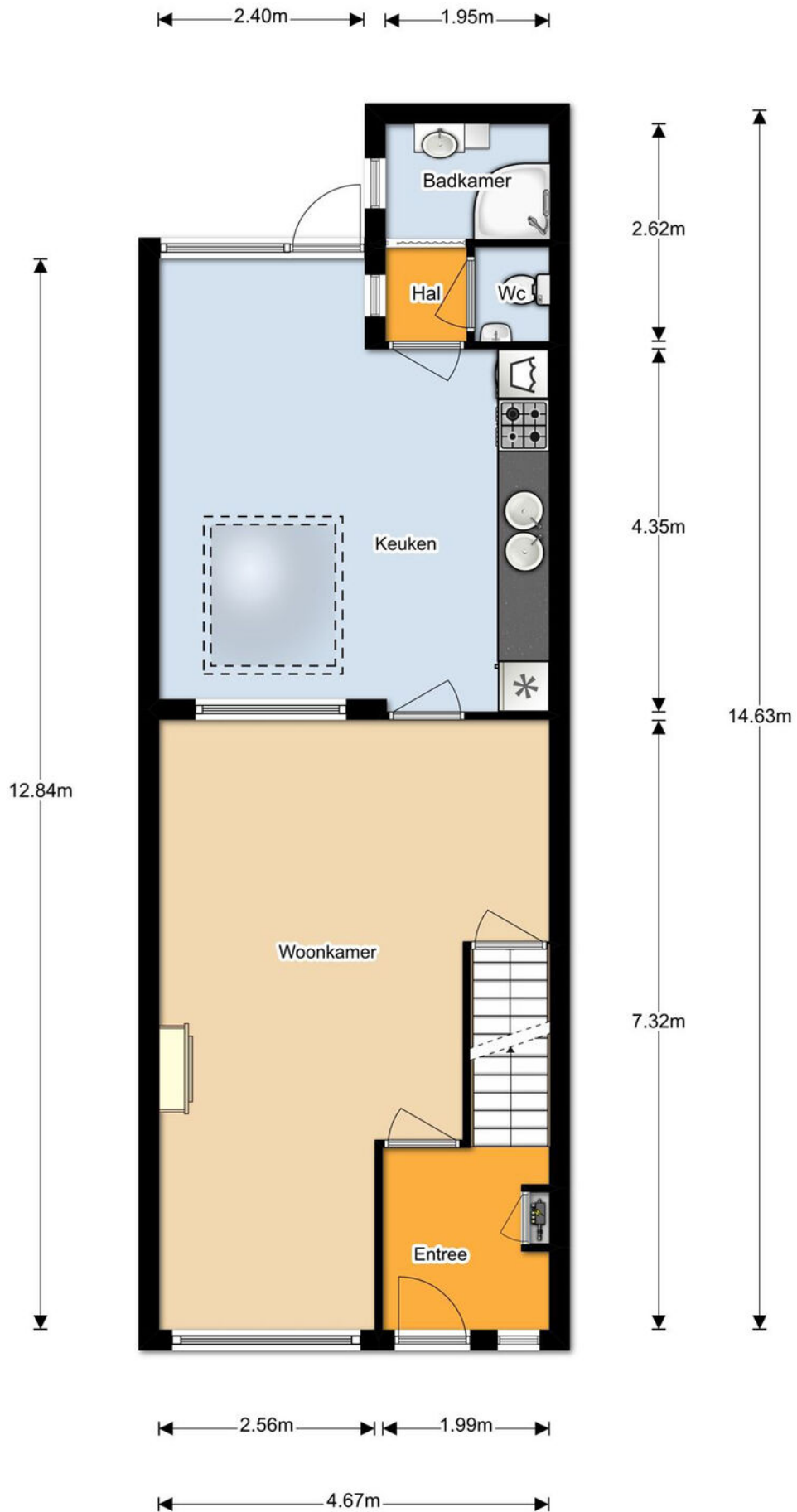




## Bijzonderheden van deze woning:

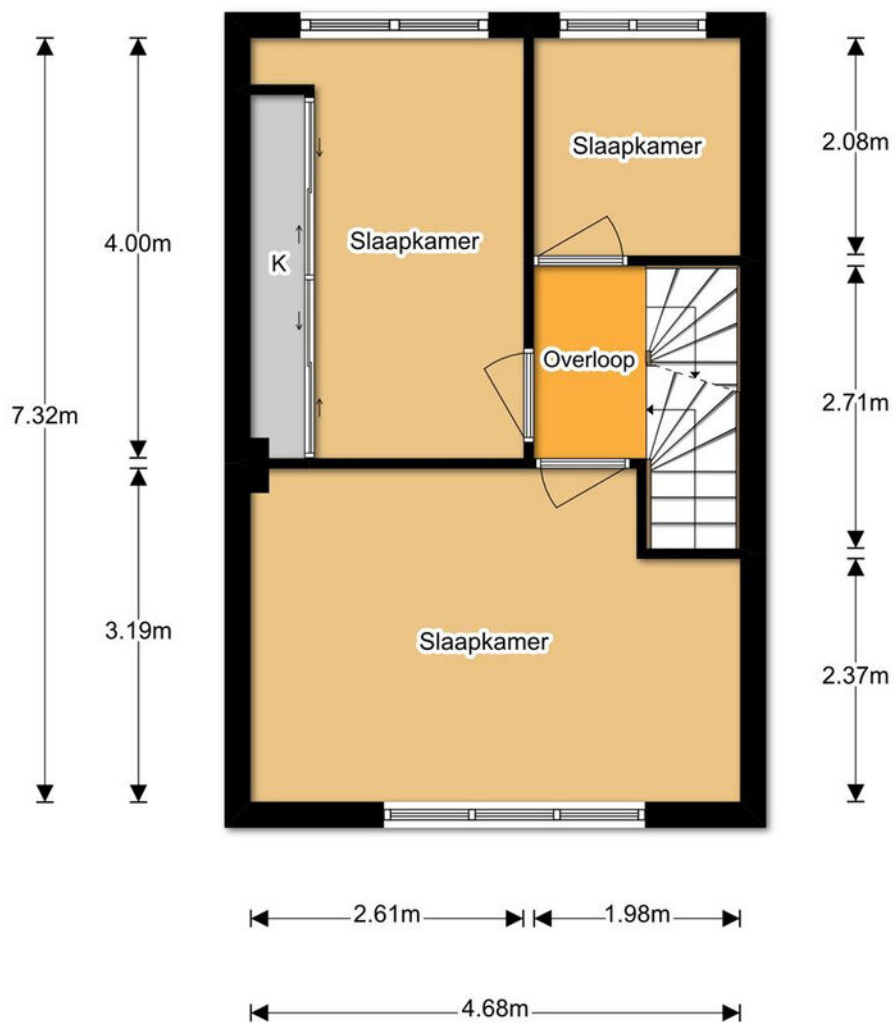
- Sfeervolle middenwoning met berging
- Rustig en centraal gelegen bij het centrum van Weert
- Kunststof kozijnen met HR++ glas en dakisolatie
- Energielabel C
- Sfeervolle woonkamer en leefkeuken
- 4 Slaapkamers en badkamer
- Mooie tuin met overkapping
- Berging met achterom

# Plattegrond



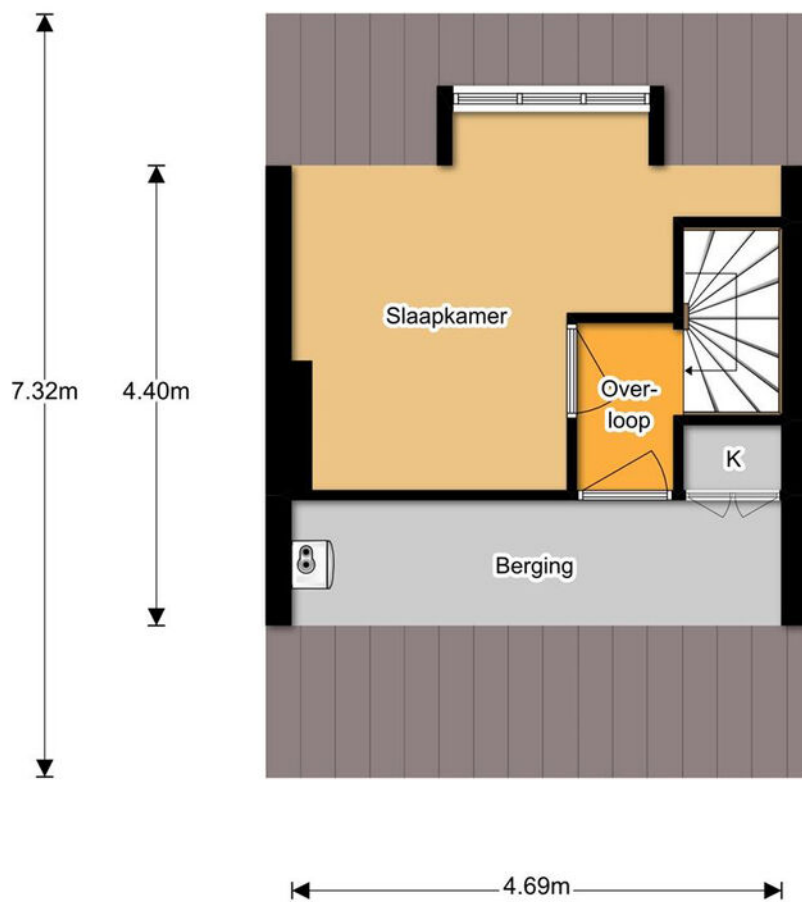
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Laenen Makelaardij

# Plattegrond

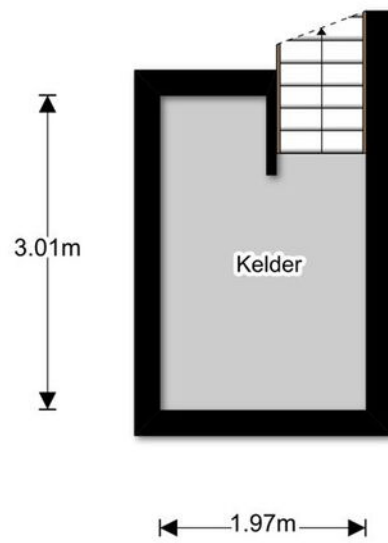


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Laenen Makelaardij

# Plattegrond



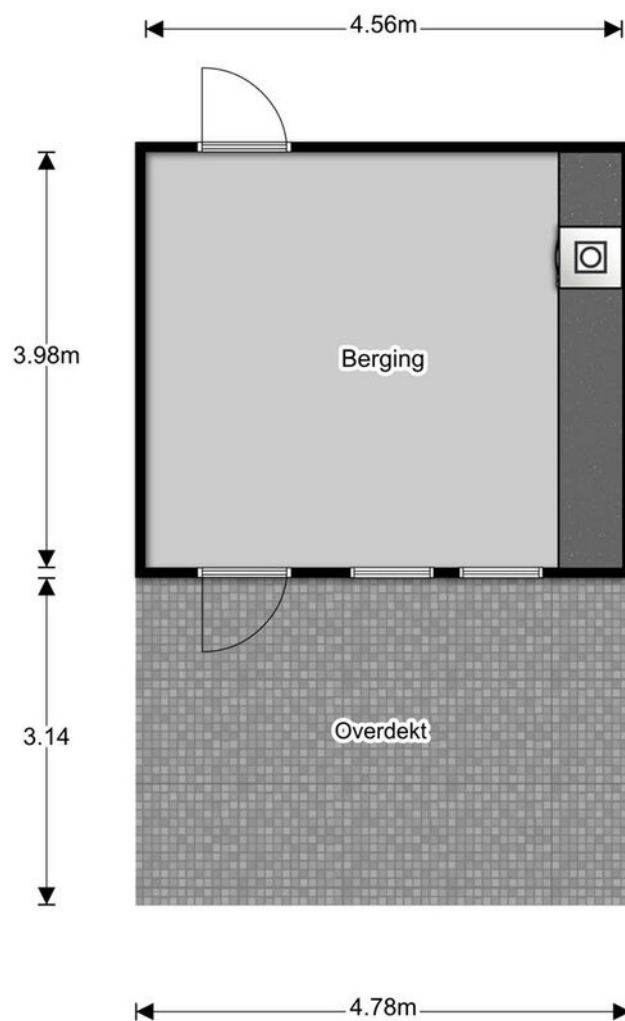
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Laenen Makelaardij



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



# Plattegrond



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





# 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.

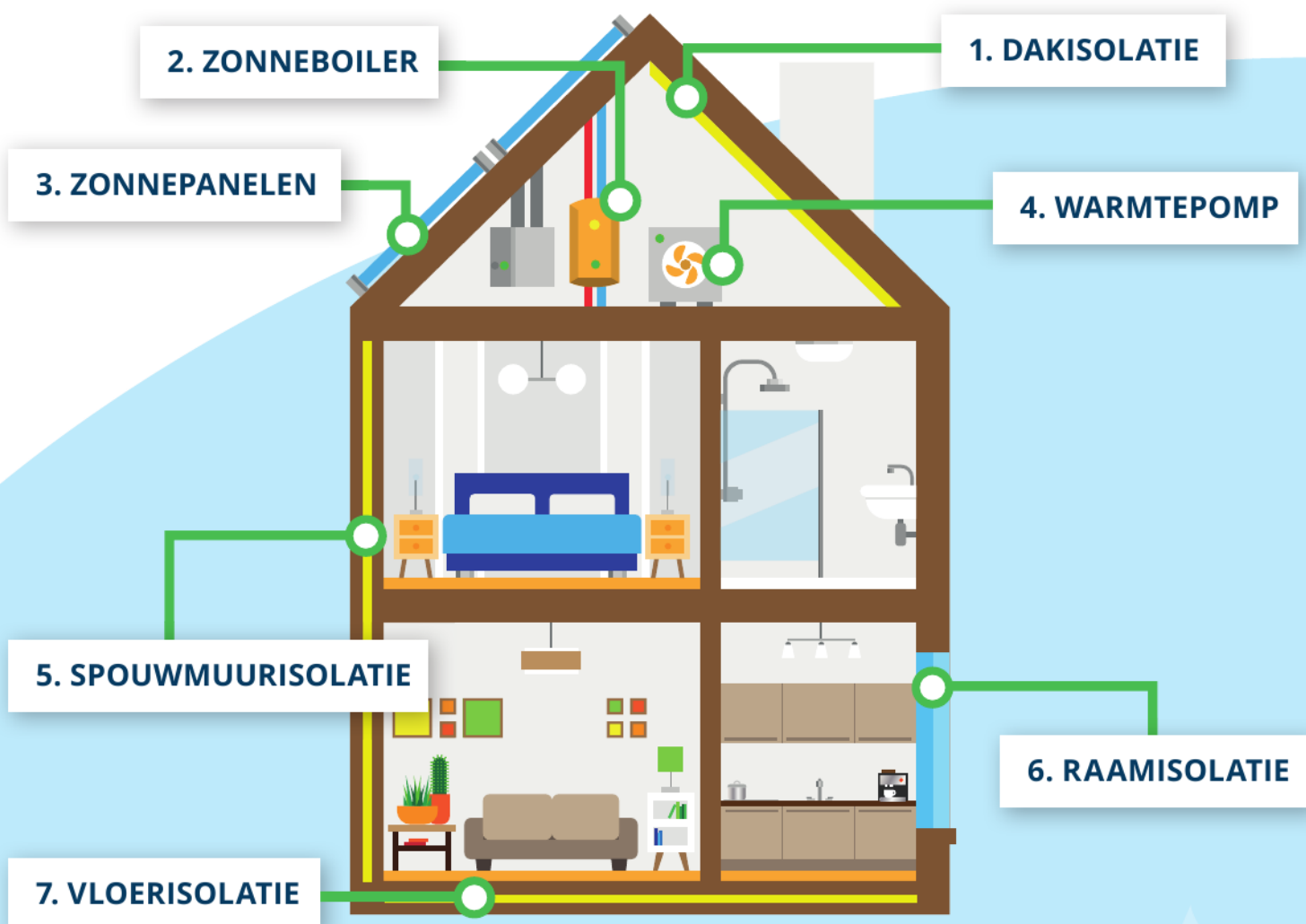
## - Biedingstermijn

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.

# Alle duurzame mogelijkheden van jouw huis inzichtelijk...

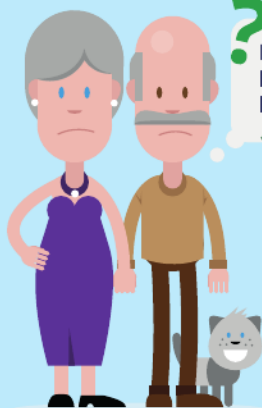


...voor het behalen van het beste verkoop- en aankoopresultaat!



Hoeveel zonnepanelen hebben we nodig?

Hoeveel kunnen we dan jaarlijks besparen?



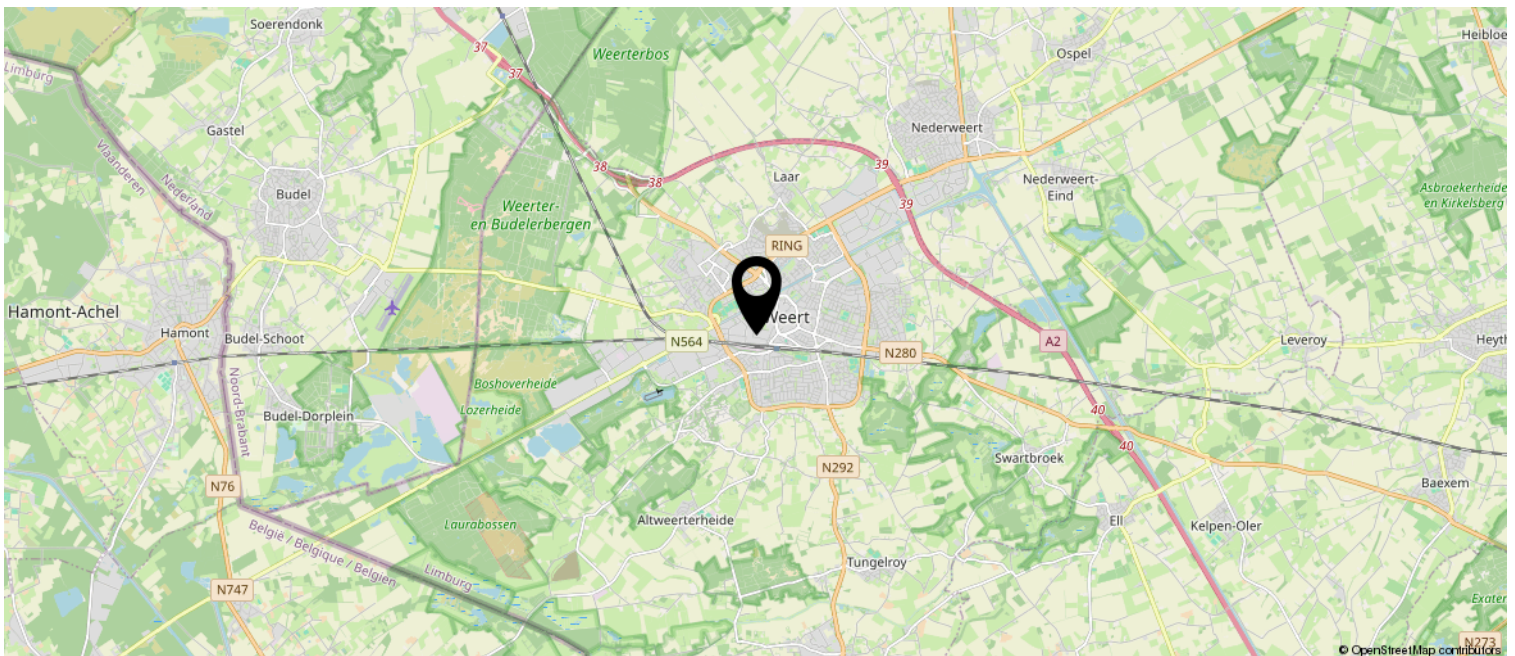
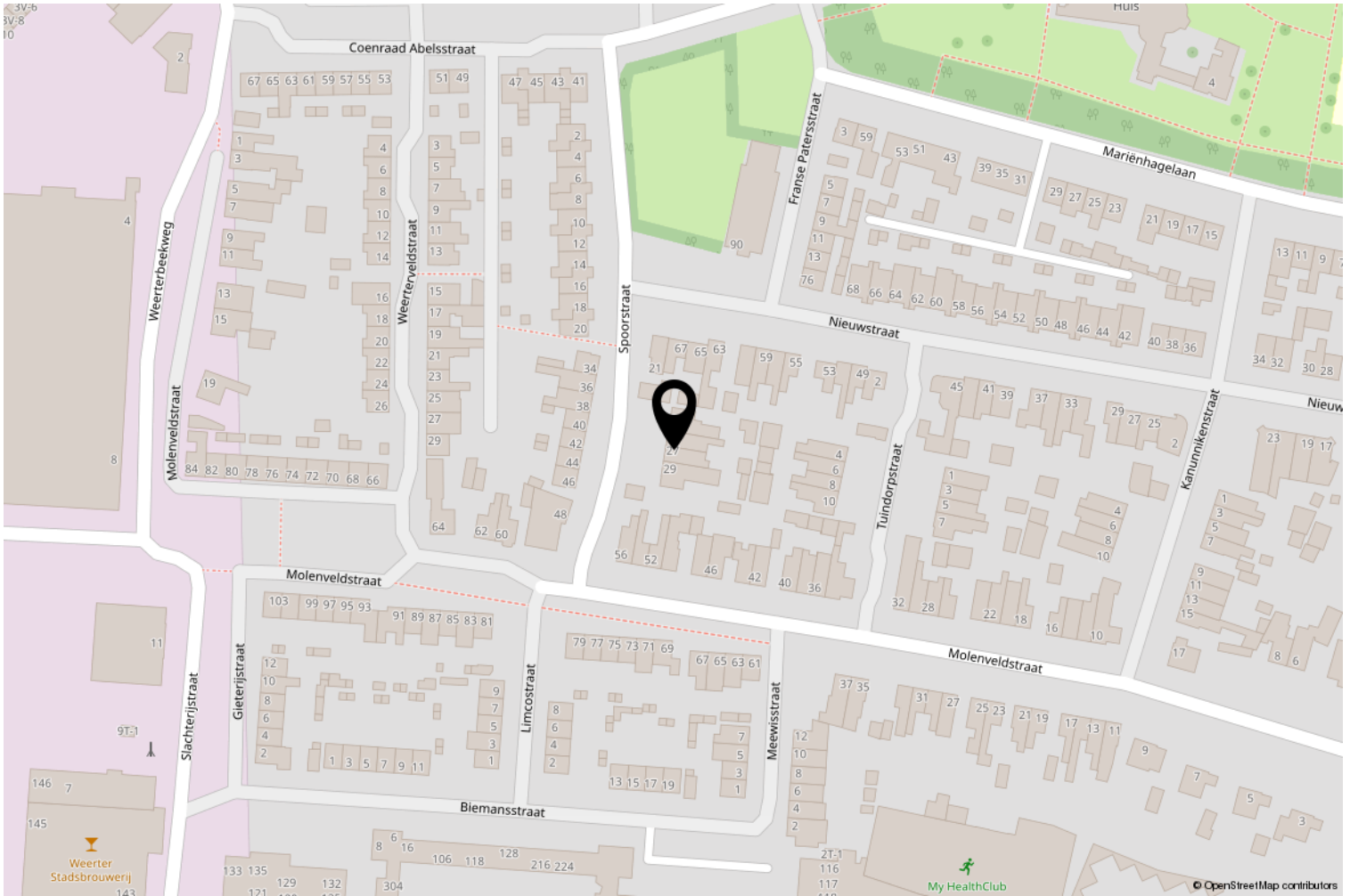
Kunnen wij subsidie krijgen als wij ons huis verduurzamen?

Zit je ook met vragen over duurzaam wonen?

Wij adviseren je graag in een op maat gemaakt WoonDuurzaamPlan



# 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		
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
	Kadastrale gemeente Weert	
	Secctie R	
	Perceel 729	

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)