



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Nieuwstraat 34 Weert

Vraagprijs € 385.000 K.K.

“Karaktervolle tweekapper met 4 slaapkamers nabij het centrum van Weert”

# Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Halfvrijstaande woning
Bouwperiode	1946
Isolatie	Grotendeels dubbelglas, HR glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	230 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	430 m <sup>3</sup>
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5
Locatie:	
Ligging	In woonwijk, in het centrum
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, zijtuin
Oriëntatie	Noord
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	D
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel, gashaard
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2011
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Geen garage
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja





## Karakteristiek gerenoveerde tweekapper

Karaktervolle tweekapper met 4 slaapkamers en een heerlijke onderhoudsvriendelijke achtertuin met een praktische berging en een eigen achterom - Gelegen op een rustige en uiterst centrale locatie in de wijk Fatima, op loopafstand van het Weerter stadscentrum en het NS-Intercitystation.

De woning is enkele jaren geleden, smaakvol gerenoveerd waarbij o.a. de vloeren, wandafwerking, keuken, toiletruimte en badkamer zijn vernieuwd en karakteristieke details zijn behouden. De verdieping is voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.







# Indeling

Prachtige ontvangsthal met originele terrazzo vloer, meterkast en toiletruimte met een Portuges tegelvloer. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de provisiekelder en de trapopgang naar de verdieping toegankelijk.

## Begane grond

De uitgebouwde woonkamer, bestaande uit een sfeervol zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte met tuincontact aan de achterzijde. De woonkamer is afgewerkt met een smaakvolle houtlook tegelvloer in visgraadmotief en heeft lichte stucwerk wanden. In het zitgedeelte bevindt zich een strakke gasgestookte haardpartij.

De grote raampartijen (dubbel glas) zorgen voor veel lichtinval en een fijn contact met buiten. Het eetgedeelte staat in open verbinding met de keuken en is voorzien van diverse inbouwspots. De tweetal lichtkoepels zorgen voor extra veel lichtinval.

De keuken bestaat uit een werkgedeelte en een kastenwand met combi-oven en koelkast. Het werkgedeelte heeft een spoelbak en inductiekookplaat. De keuken beschikt verder over een betegelde spatwand, een schuine afzuigkap en een vaatwasser.

## Eerste verdieping

Middels de karaktervolle trappartij kom je op de overloop met laminaatvloer. Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer, een wasruimte en trapopgang naar de zolderverdieping toegankelijk. Alle slaapkamers hebben dezelfde laminaatvloer en stucwerk wanden. In 2021 zijn de raampartijen vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken. Eén van de slaapkamers heeft een praktische bergkast.

Van de voormalige doucheruimte is een wasruimte gemaakt.

De met stijl betegelde badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een 2e toilet, een designradiator en een wastafel met een bijbehorend wastafelmeubel en een spiegel met verlichting. De inloopdouche is voorzien van een glazen wand. De raampartij is eveneens voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.

## Tweede verdieping

Middels een vaste trap is er toegang tot de zolderverdieping. De zolderverdieping bestaat uit een multifunctionele extra (4e slaap)kamer en een technische ruimte met laminaatvloer. De kamer is op een fraaie wijze gerenoveerd waarbij de karaktervolle oude balken in het zicht zijn gebleven. Het dakvenster zorgt voor een fijne daglichttoetreding. De technische ruimte beschikt over praktische bergruimte en biedt plaats aan de opstelling van de CV-ketel; Remeha Avanata HR (2011).

## Tuin

Vanuit het eetgedeelte is er toegang tot de tuin. De tuin is vrijwel geheel bestraat en beschikt over een eigen achterom en meerdere plantenborders met o.a. een tweetal palmbomen en diverse planten en struiken. De tuin beschikt tevens over een klein waterornament. Vanuit de tuin is er toegang tot een ruime berging met elektra en een vliering voor het opbergen van spullen.

Een aparte fietsenberging tref je meteen aan bij de achterom via de poort.

## Ligging

Gelegen op een rustige en uiterst centrale locatie in de wijk Fatima, op loopafstand van het Weerter stadscentrum en het NS-Intercitystation. Tevens op korte afstand van diverse winkel-, zorg- en sportvoorzieningen. Vanuit de woning is er een uitstekende verbinding naar de snelweg A2 Maastricht - Eindhoven en diverse belangrijke uitvalswegen!

























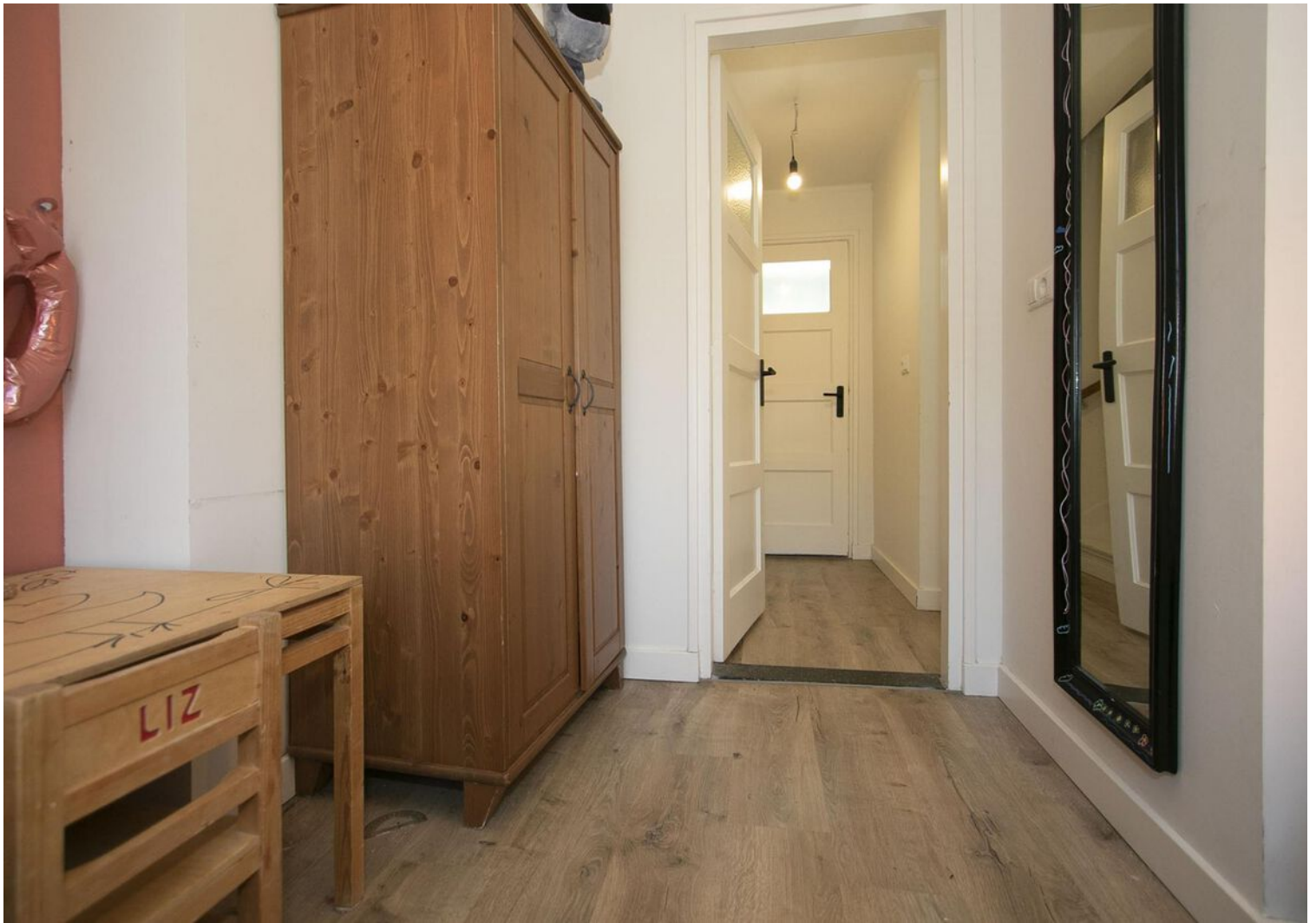






































## Bijzonderheden van deze woning

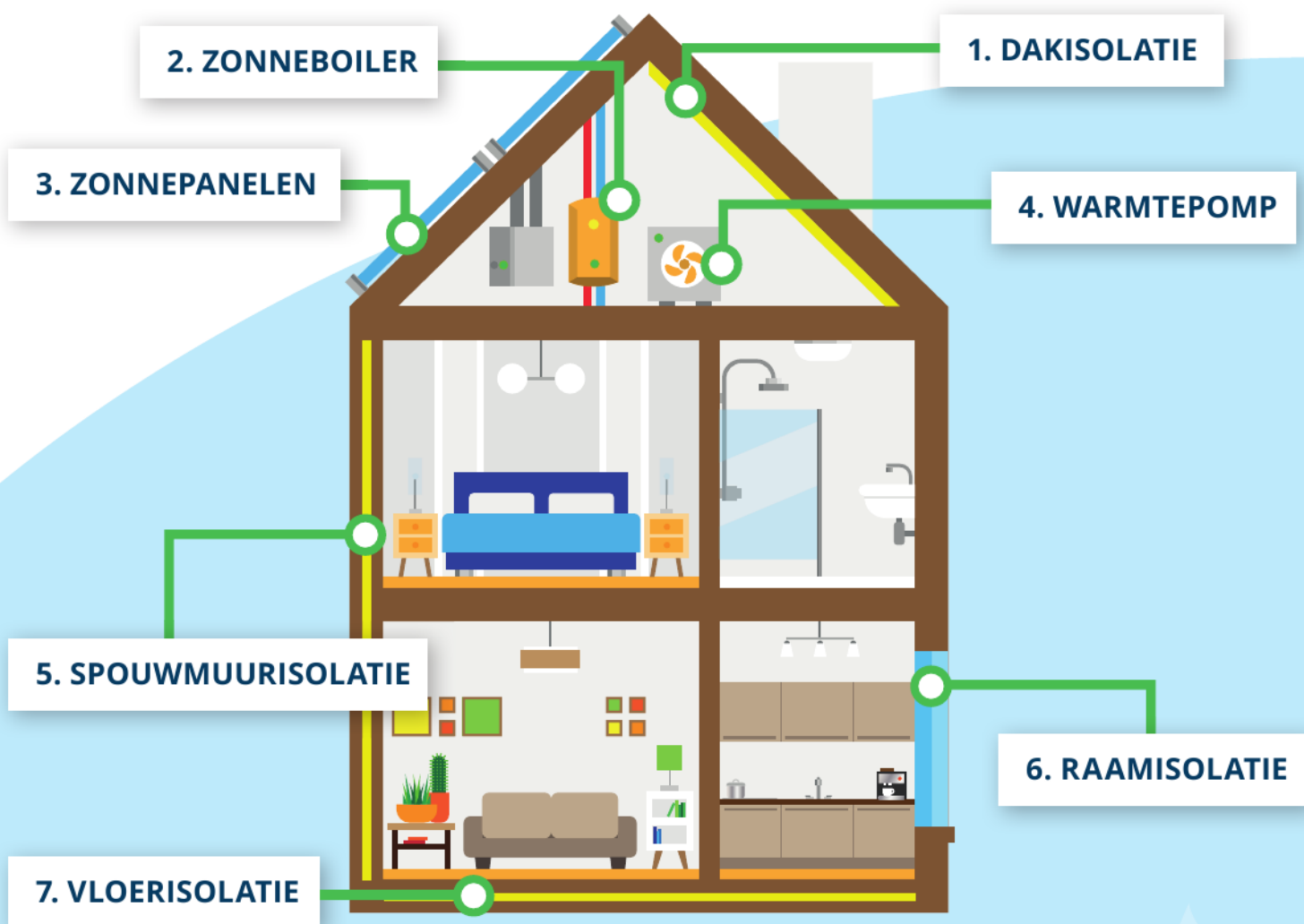
- Ruime tweekapper op een hoek gelegen
- Met mooie authentieke details
- Sfeervolle gashaard in woonkamer
- Lichte keuken met apparatuur
- Mooie visgraad houtlook tegelvloer
- Met 4 slaapkamers en complete badkamer
- Vaste trap naar de authentieke zolderkamer
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas op 1e verdieping, dubbel glas in woonkamer
- Nagenoeg overal rolluiken
- Onderhoudsvriendelijke stadstuin
- Centraal nabij het NS-station en uitvalswegen







# Alle duurzame mogelijkheden van jouw huis inzichtelijk...

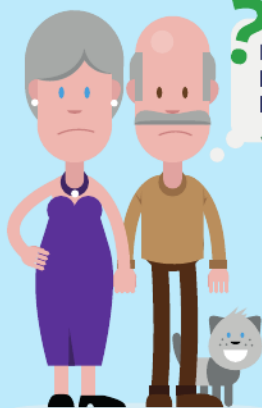


...voor het behalen van het beste verkoop- en aankoopresultaat!



Hoeveel zonnepanelen hebben we nodig?

Hoeveel kunnen we dan jaarlijks besparen?



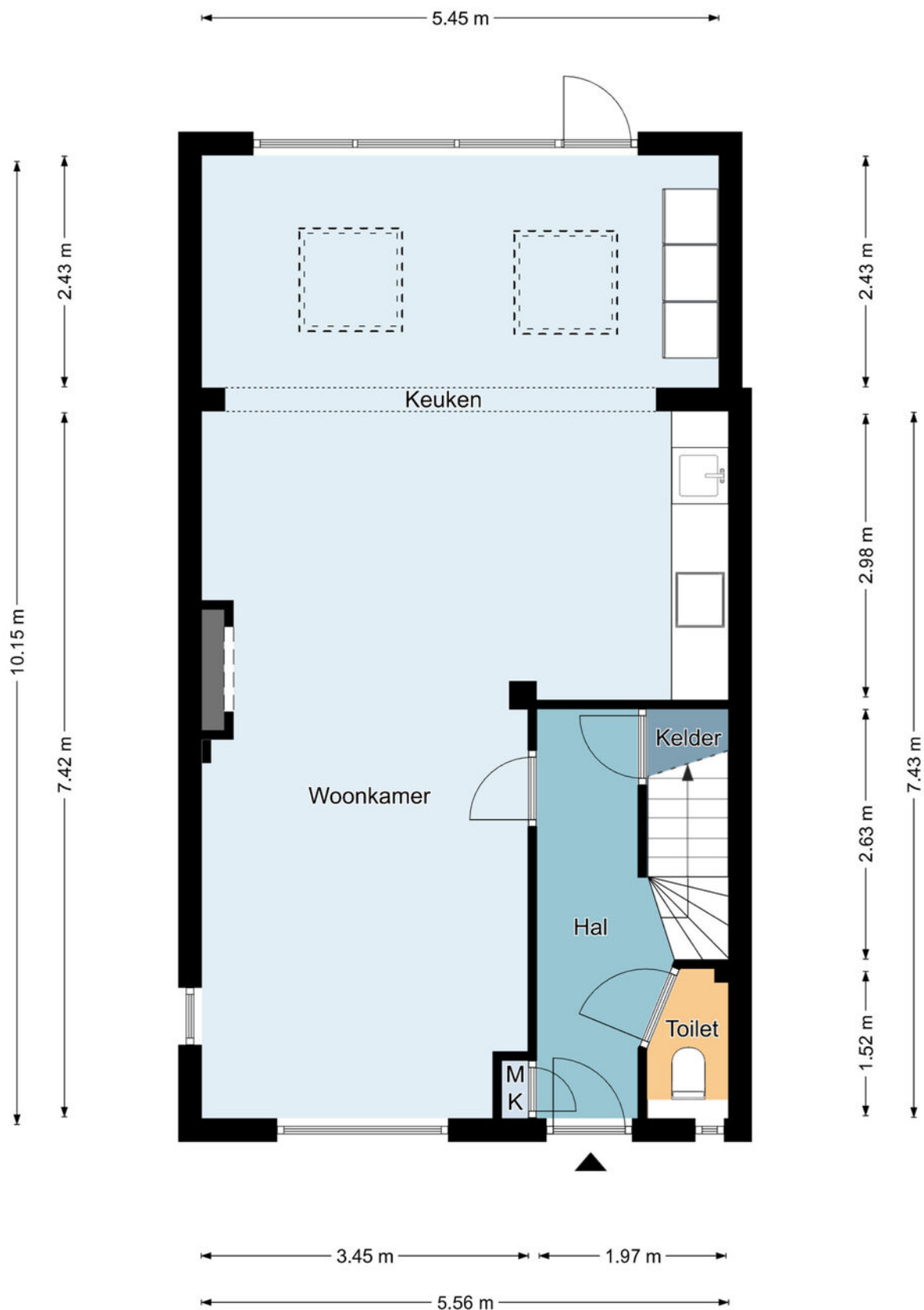
Kunnen wij subsidie krijgen als wij ons huis verduurzamen?

Zit je ook met vragen over duurzaam wonen?

Wij adviseren je graag in een op maat gemaakt WoonDuurzaamPlan



# Plattegrond



## Begane grond

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



# Plattegrond

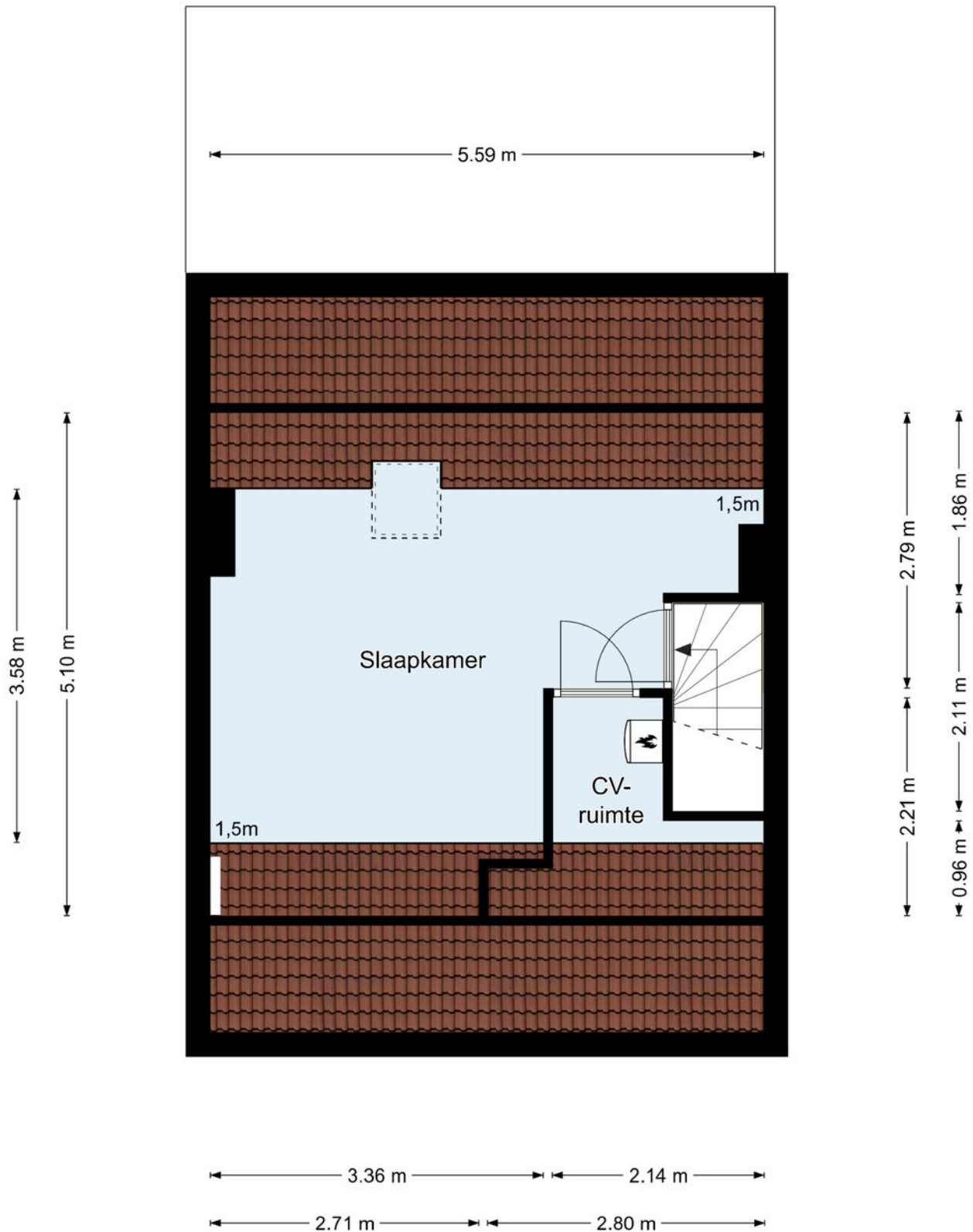


## Eerste verdieping

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



# Plattegrond

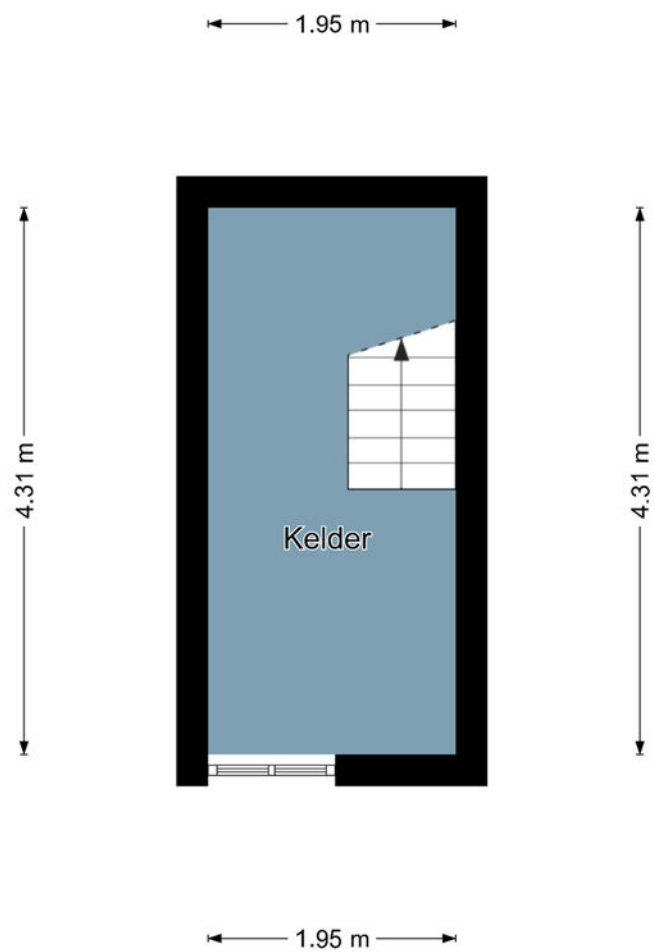


## Tweede verdieping

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



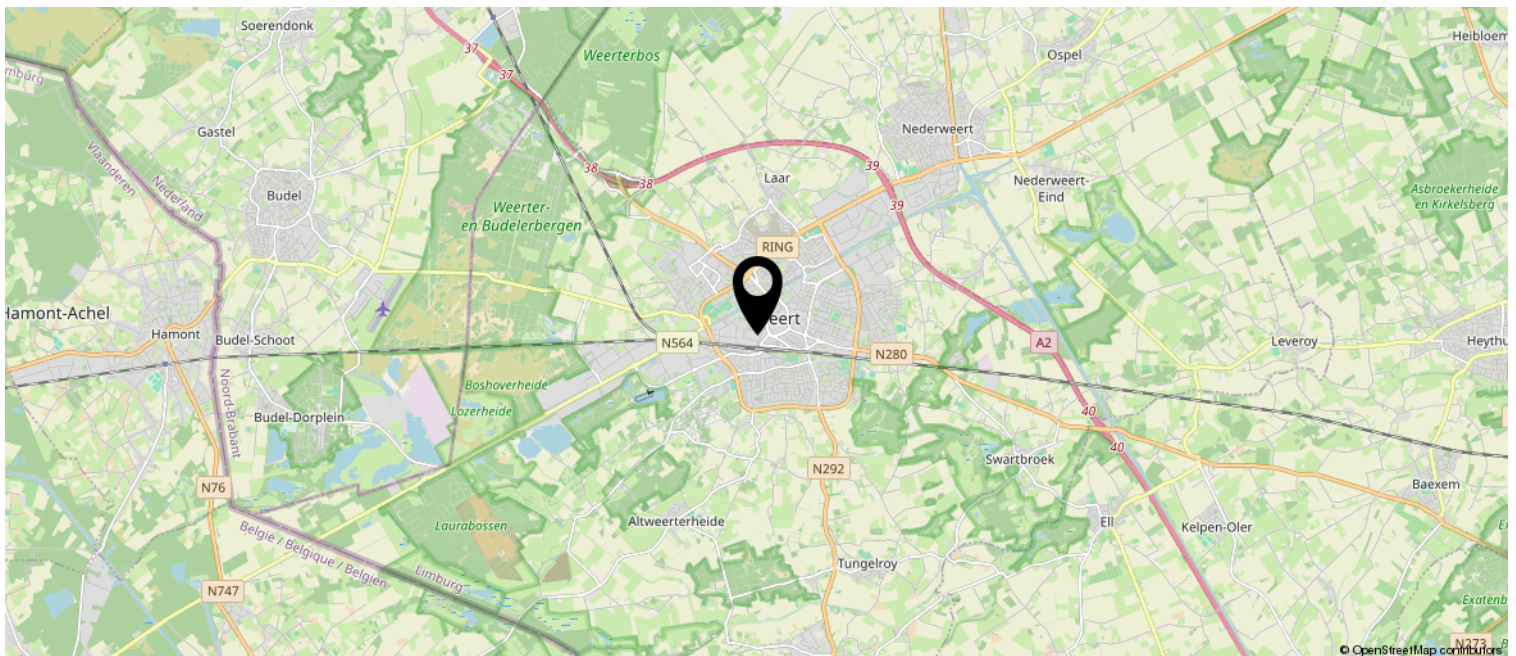
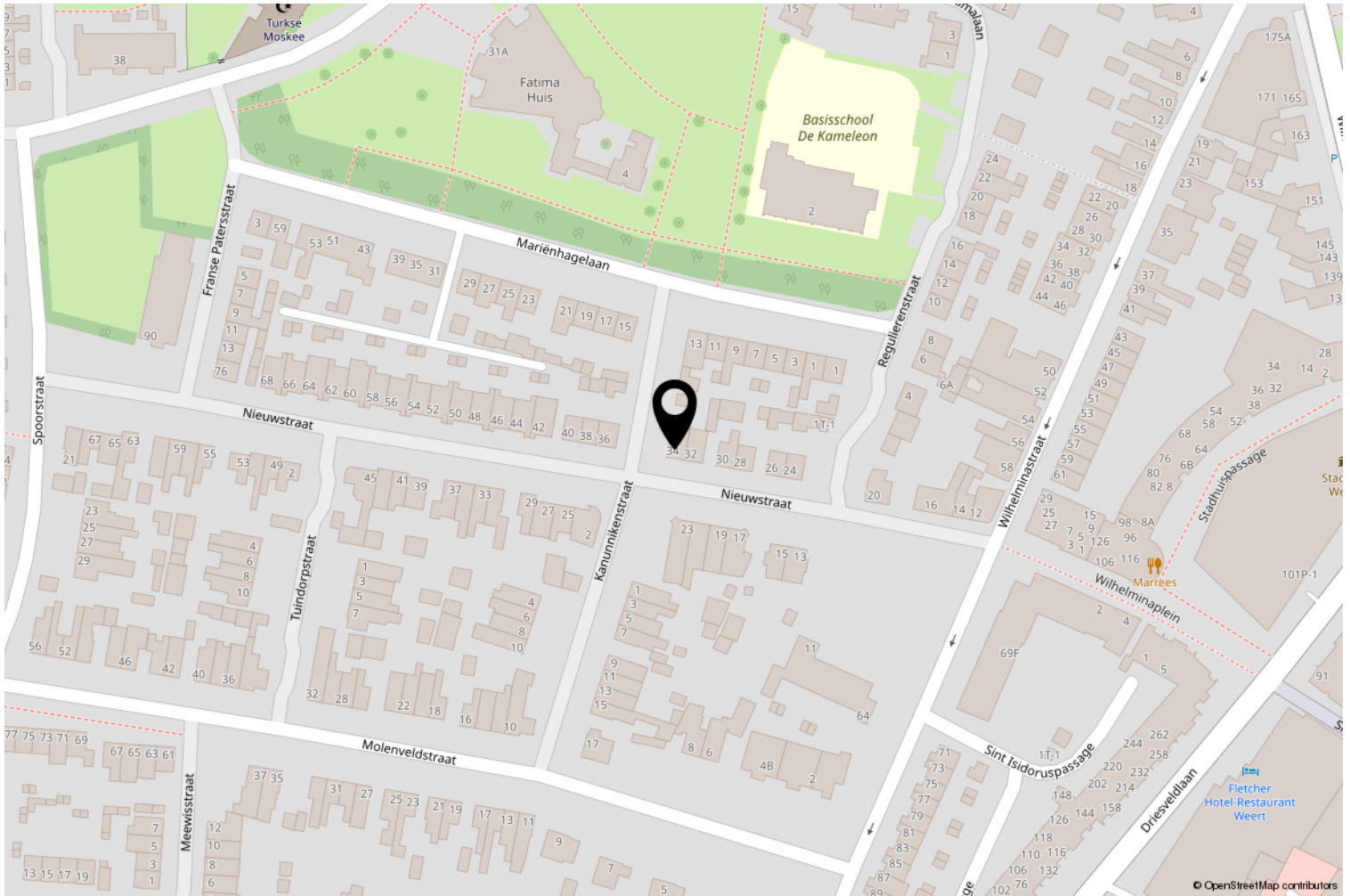
# Plattegrond



## Kelder

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: Nieuwstraat 34



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weert</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2473</p> <p>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.</p>	
--	---	---





# 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.

## - 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.

## 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)