



LAENEN
MAKELAARDIJ



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Middelstestraat 53 Weert

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

Volledig renoveerde tweekapper in de gezellige wijk
Leuken

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 450.000,- k.k. In overleg Volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	Twee onder een kapwoning 1947 Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR glas
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Overig inpandige ruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	332 m ² 136 m ² 25 m ² 26 m ² 568 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	3 4
Locatie: Ligging Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	In woonwijk Achtertuin, voortuin West Aan te leggen
Onderhoud: Binnen Buiten Energieverbruik: Energietabel Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft Airco Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken Heeft een dakkapel	Goed Goed C Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk Gas 2023 Ja Openbaar parkeren, op eigen terrein Ja Ja Geen garage Ja Ja



Volledig gerenoveerde en uitgebouwde tweekapper

Deze tweekapper is volledig gerenoveerd en uitgebouwd en ligt centraal in de wijk Leuken dichtbij basisscholen, supermarkt en op korte afstand van het centrum.

Deze tweekapper werd gebouwd in 1947, is volledig geïsoleerd en is voorzien van kunststof en hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.

De woning heeft een royale woonkamer, een moderne keuken aan de voorzijde, twee slaapkamers op de eerste verdieping en twee badkamers en overkapping aan de achterzijde.

De inpandige berging geeft toegang tot het washok, het tweede toilet en de royale badkamer op de begane grond.

De achtertuin is 8,5 meter breed en ca. 20 meter diep en heerlijk op het zuidwesten gelegen.

Een comfortabele woning op een geliefde locatie!



Indeling

Begane grond

Een royale ontvangsthal met fijne garderobe, kelder, meterkast (21 groepen), vernieuwde toiletruimte met wandcloset en aansluitingen voor een mogelijk fonteintje, trap naar de eerste verdieping en mooie deur naar de woonkamer. De hal is afgewerkt met een houtlook vloertegel die drempelloos is doorgelegd op de begane grond.

De woonkamer heeft een ruime opstelling voor de zithoek een stijlvolle cinewall met ingebouwde tv, sfeerhaard en diverse nissen. De vloerverwarming en de airco zorgen voor een heerlijk binnenklimaat zowel in de zomer als de winter. In de cinewall als ook in het plafond zijn lichtspots verwerkt.

Aan de achtergevel zorgen de tuindeuren met raampartijen voor een heerlijk tuincontact en toegang tot de aanbouw. De aanbouw heeft een lichtkoepel en glazen schuifdeuren.

De keuken in L-opstelling is zondermeer ruim van opstelling en heeft een losse kastenwand en een gezoet composiet werkblad. Een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast en diepvries maken deze keuken compleet.

Via de inbandige berging bereik je een de wasruimte, tweede toilet en ruime badkamer. Het geheel is keurig betegeld en dient alleen nog te worden voorzien van een sanitaire uitrusting. De Vaillant ecoline cv-ketel uit 2023 en de vloerverwarmingsaansluiting tref je in de berging aan.

De nieuwe kunststof pui met raampartijen aan de oprit zijde zorgt voor een mooie toegang tot deze ruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers gelegen waarvan de master bedroom is uitgerust met een inloopkast. Op de overloop tref je de aparte toilet en de tweede badkamer. Deze is uitgerust met een inloopdouche, met rainshower en wastafelmeubel. Het water wordt verwarmd door een warmtepomp boiler. Op de overloop en de kamers ligt een visgraat pvc-vloer.

Tweede verdieping

Via de vaste trap naar de grote zolderverdieping waar een megagroot dakkapel geplaatst is. Ideaal om er een derde slaapkamer of kantoorruimte van te maken. Met enig timmerwerk is deze ruimte een echte pré. Vanuit de zolder kijk je op het dak van de oorspronkelijke garage en aanbouw waar de 14 zonnepanelen geplaatst zijn.



































Bijzonderheden van deze woning

- Een fijne ligging in de wijk Leuken nabij aansluitingswegen
- Cinewall met sfeerhaard en spots in de woonkamer
- Luxe en ruime keukenopstand met apparatuur en composiet werkblad
- Kunststof en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Zowel begane grond als verdiepingsvloer zijn betonvloeren
- Uitgebreide meterkast met 21 groepen, glasvezel, kabel tv en slimme meters
- Vloerverwarming op de begane grond
- Houtlook tegelvloer drempelloos doorgelegd op de begane grond
- Vaillant HR cv-ketel uit 2023, warmtepomp boiler voor douche boven
- Twee slaapkamers op eerste verdieping met mooie pvc-vloer
- Mogelijkheid tot derde slaapkamer op de grote zolder met dakkapel
- Diepe achtertuin gelegen op het zuid-westen
- Aanbouw met glazen schuifwanden en lichtkoepel
- Vernieuwde berging met tweede toilet en luxe betegelde badkamer in spé

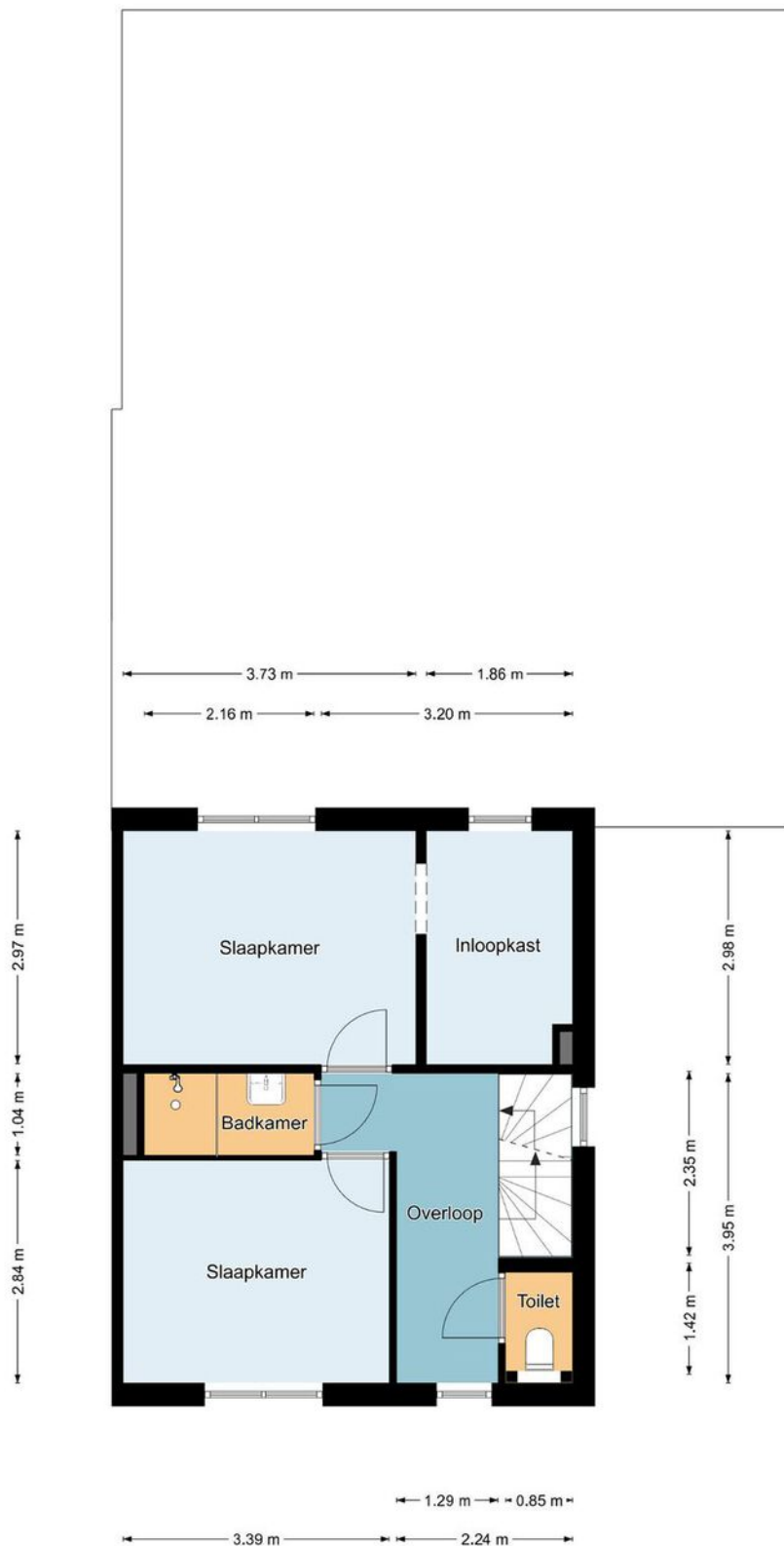
Plattegrond



Begane grond

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

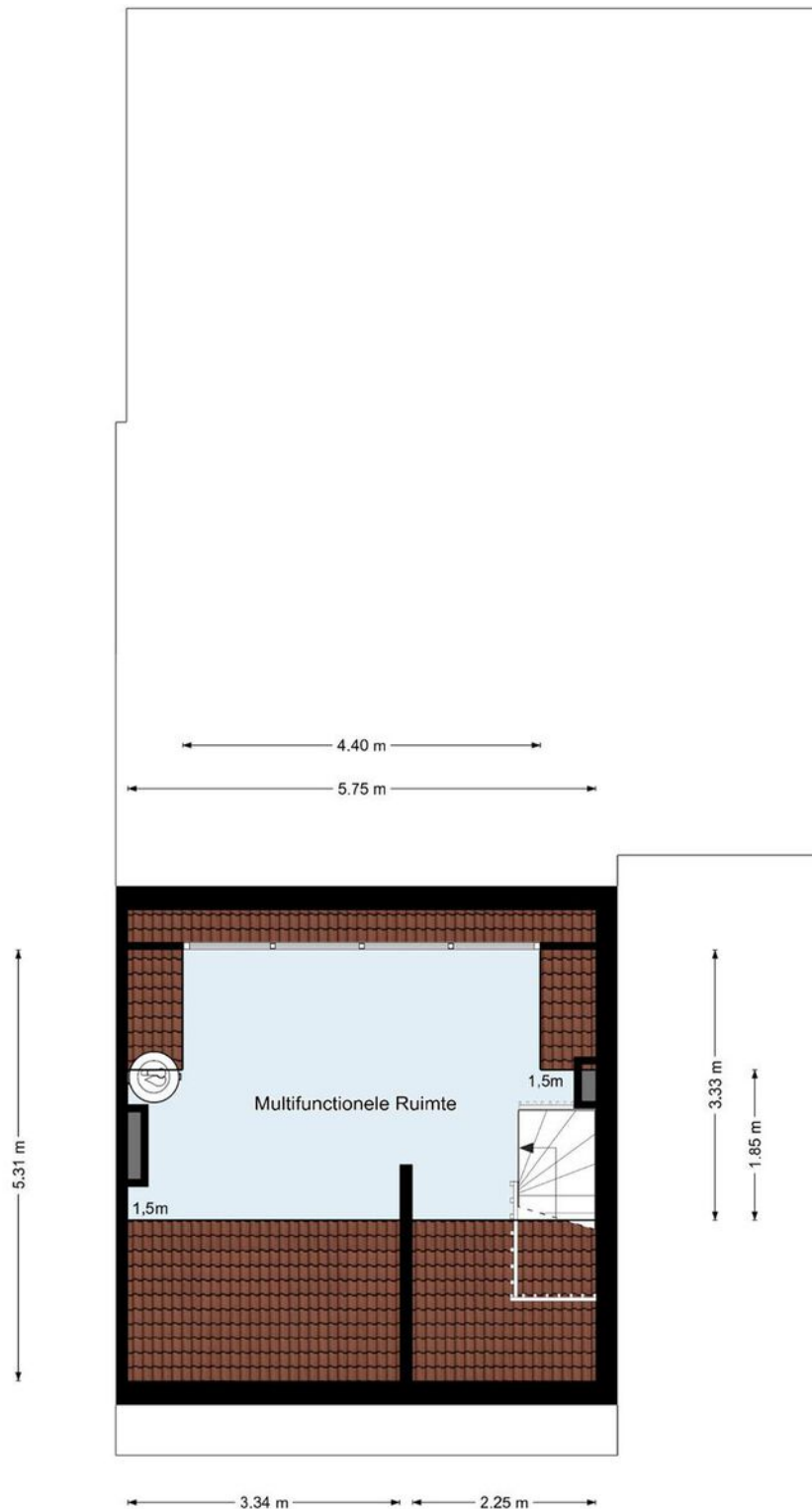
Plattegrond



Eerste verdieping

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

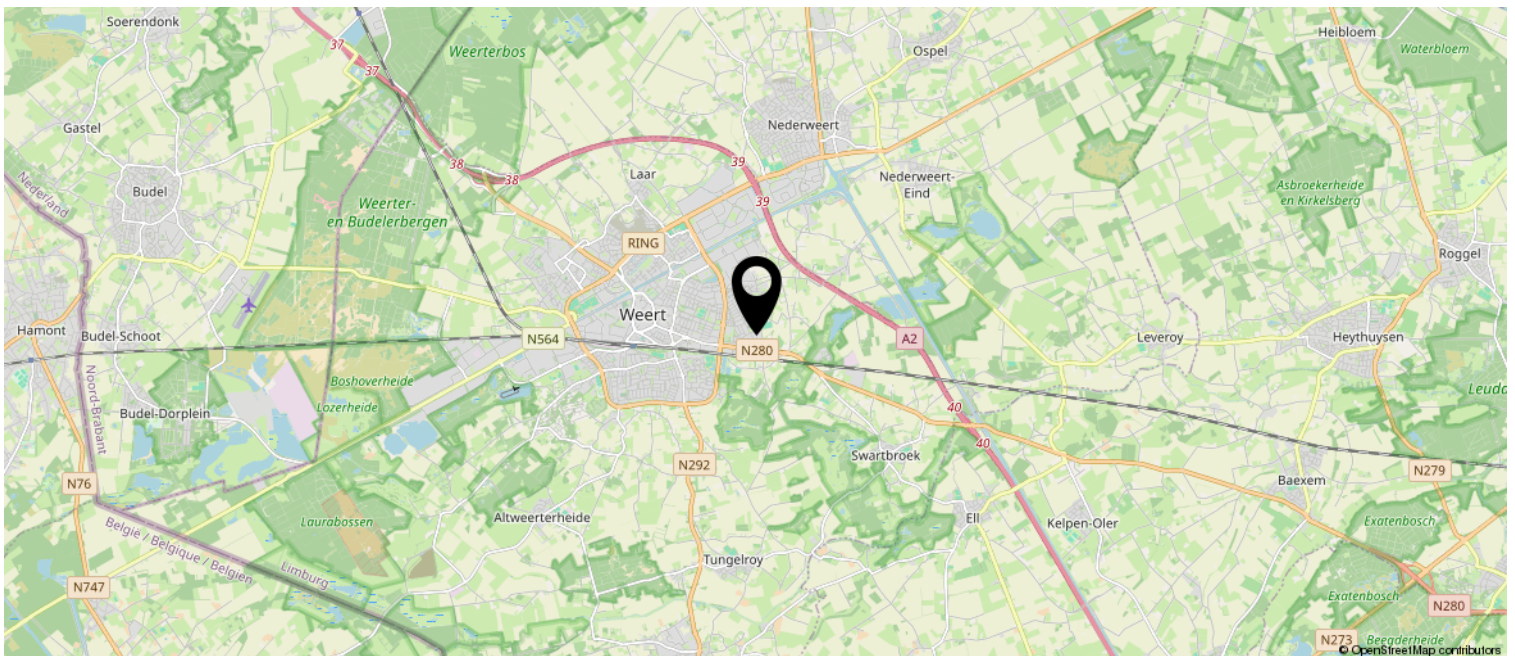
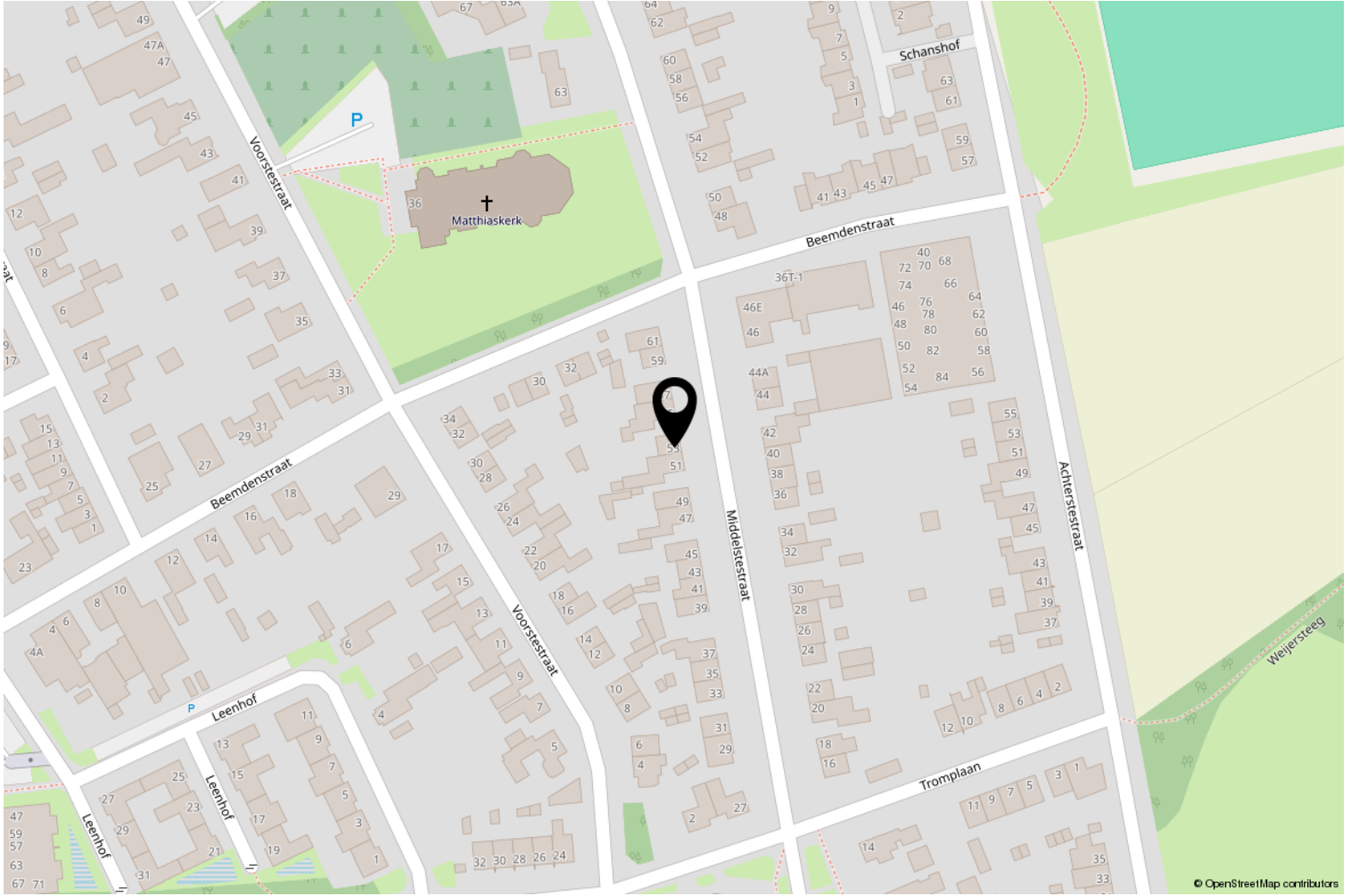
Plattegrond



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: ---



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 T</p> <p>Perceel 3674</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 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.

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
www.laenen.nl