



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Graswinkellaan 10 Weert

Vraagprijs € 475.000,- K.K.

“ Een mooie royale tweekapper in de kindvriendelijke wijk Graswinkel! ”

# Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Twee onder een kapwoning
Bouwperiode	1988
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	294 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Inhoud	565 m <sup>3</sup>
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Locatie:	
Ligging	In woonwijk
Tuin:	
Type tuin	achtertuin, voortuin
Oriëntatie	West
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	C
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2021
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, op eigen terrein
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Inpandig
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakkapel	Ja





## Graswinkellaan 10 Weert

Een royale tweekapper in de geliefde wijk Graswinkel met garage en lange oprit. De woning dateert uit 1988 en heeft een ruime woonkamer met een mooie uitbouw en een U-keuken.

Maar liefst drie slaapkamers, een gemoderniseerde badkamer en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping.

In en nabij de wijk graswinkel zijn diverse voorzieningen te vinden, denk aan het winkelcentrum op Moesel, een basisschool en gezondheidscentrum.

Ook is de verbinding met de A2 en andere uitvalswegen binnen handbereik.







# Indeling

## Begane grond

Entree aan de zijgevel via de oprit. Bij binnenkomst in de hal het toilet, de meterkast, trap naar 1e verdieping en toegang naar de woonkamer.

Verrassend ruime woonkamer met heerlijke lichtinval via ramen aan de voorgevel en zijgevel. Hier is ook de zithoek gesitueerd. Op de vloer ligt een mooie massief eiken vloer. In de aanbouw is de eetkamer gesitueerd. De echte "eyecatcher" is de mooie pui in de aanbouw die samen met de lichtkoepels zorgt voor veel daglicht. De grote pui zorgt voor een fijn contact met de tuin.

De U-keuken biedt alle luxe om heerlijke maaltijden te bereiden. In de keuken tref je het kookgedeelte met gasfornuis, afzuigkap, spoelbak, koelkast, combi-oven en vaatwasser. De fronten licht van kleur.

Vanuit de aanbouw is er toegang tot de bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden. Vanuit de berging is de garage bereikbaar.

## Eerste verdieping

Vanuit de hal ga je met de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de overloop is er toegang tot de drie slaapkamers, gemoderniseerde badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamers zijn van fijn formaat en zijn voorzien van een laminaatvloer en rolluiken. In de voorste slaapkamer zit een dakkapel waarvan de dakbedekking in 2024 is vernieuwd.

De badkamer is gemoderniseerd en voorzien van een mooie douche en een ligbad, wastafel met meubel, designradiator en toilet. De badkamer heeft witte en antracieten tegels. Deze kleur combinatie zie je terug in het meubel, wat samen een mooi en strak geheel vormt.

## Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de zolderverdieping met nog een vierde slaapkamer of werkkamer. De dakkapel zorgt voor extra ruimte op deze verdieping.

Op de voorzolder hangt de Remeha HR cv-ketel uit 2021. Verder is er praktische berging achter de schotten.

## Buitenruimte

De achtertuin is met volle zorg aangelegd en dat is te zien. Voorzien van een beklinterd terras, kiezel, plantenborders en een leuk zitje achterin. De voortuin is ook stijlvol en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De achtertuin is gelegen op het westen en ongeveer 10 meter diep en 7 meter breed.

De garage is perfect voor opbergruimte of het stallen van fietsen. In de garage kun je ook één auto kwijt.

































































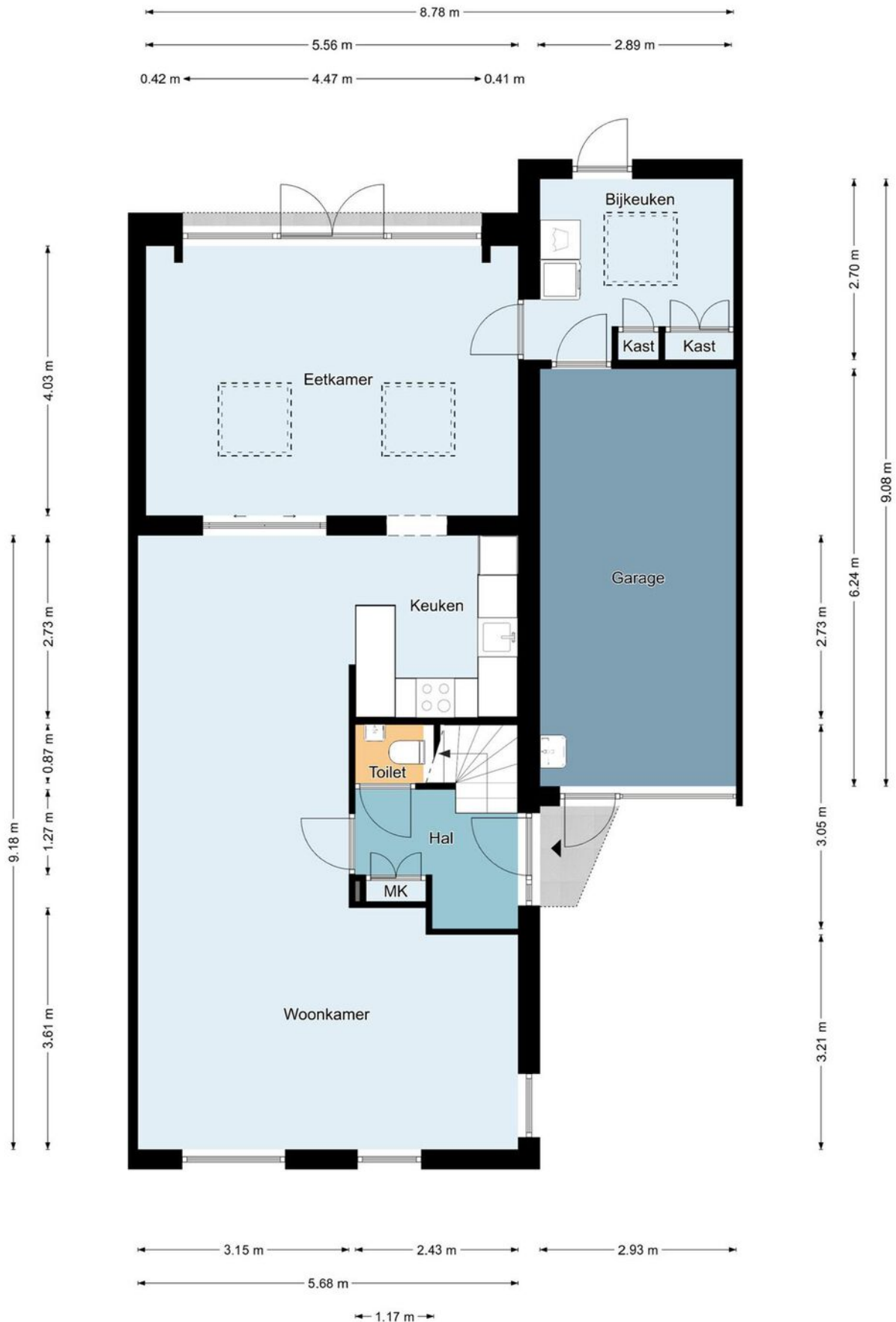


## Kenmerken van deze woning

- Ruime tweekapper met garage
- Centraal gelegen in de wijk Graswinkel
- Aanbouw met chique pui
- Complete keukenopstelling
- Moderne, complete badkamer en toiletruimte
- Maar liefst 4 slaapkamers
- Geïsoleerd dak met dakkapel
- Deels voorzien van rolluiken
- Energielabel C
- Meerdere wijkvoorzieningen nabij
- Dichtbij uitvalswegen o.a. A2
- Woning is in keurige staat van onderhoud



# Plattegrond



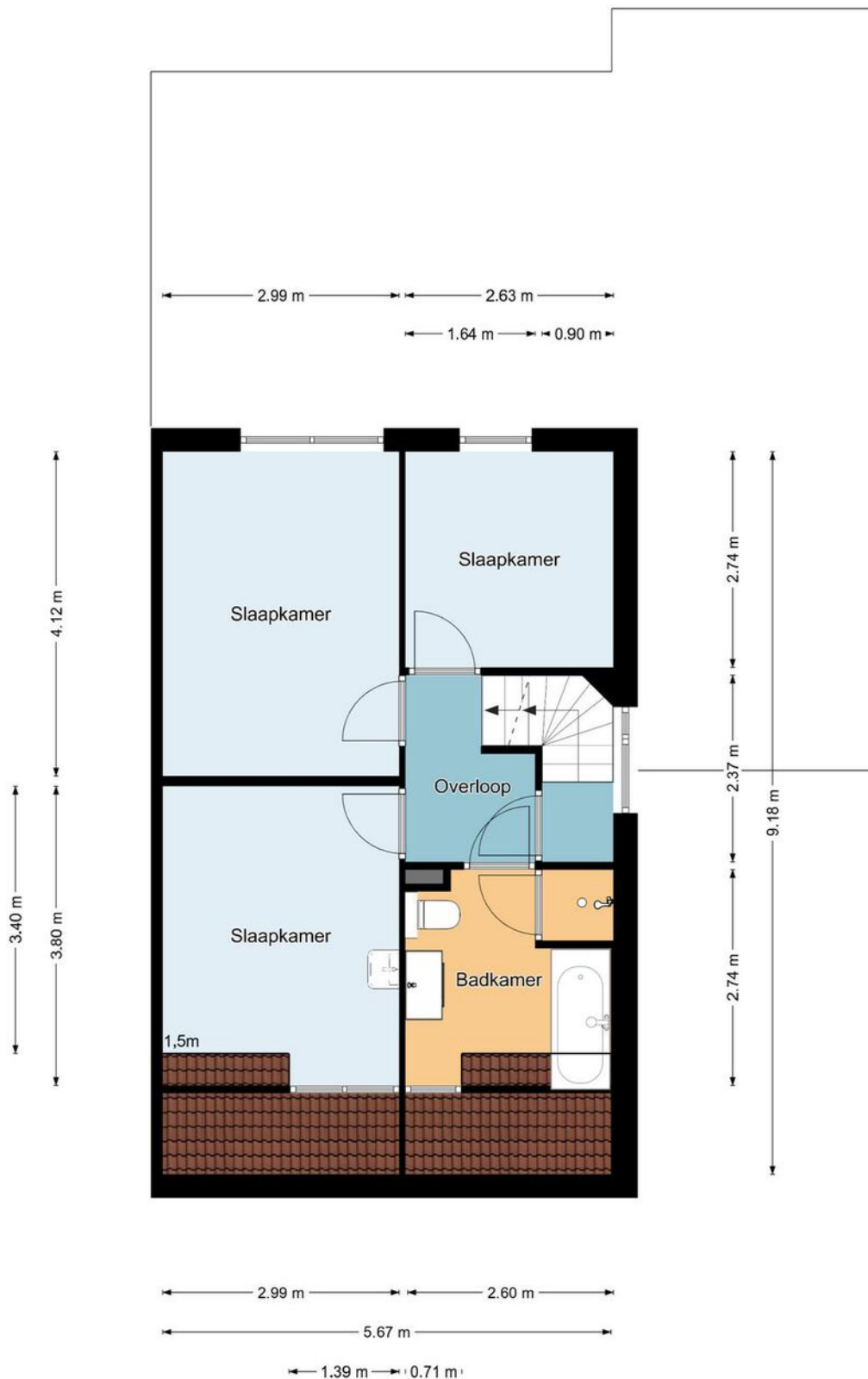
## Begane grond

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

©MaKeRS Vastgoedpromotie



# Plattegrond

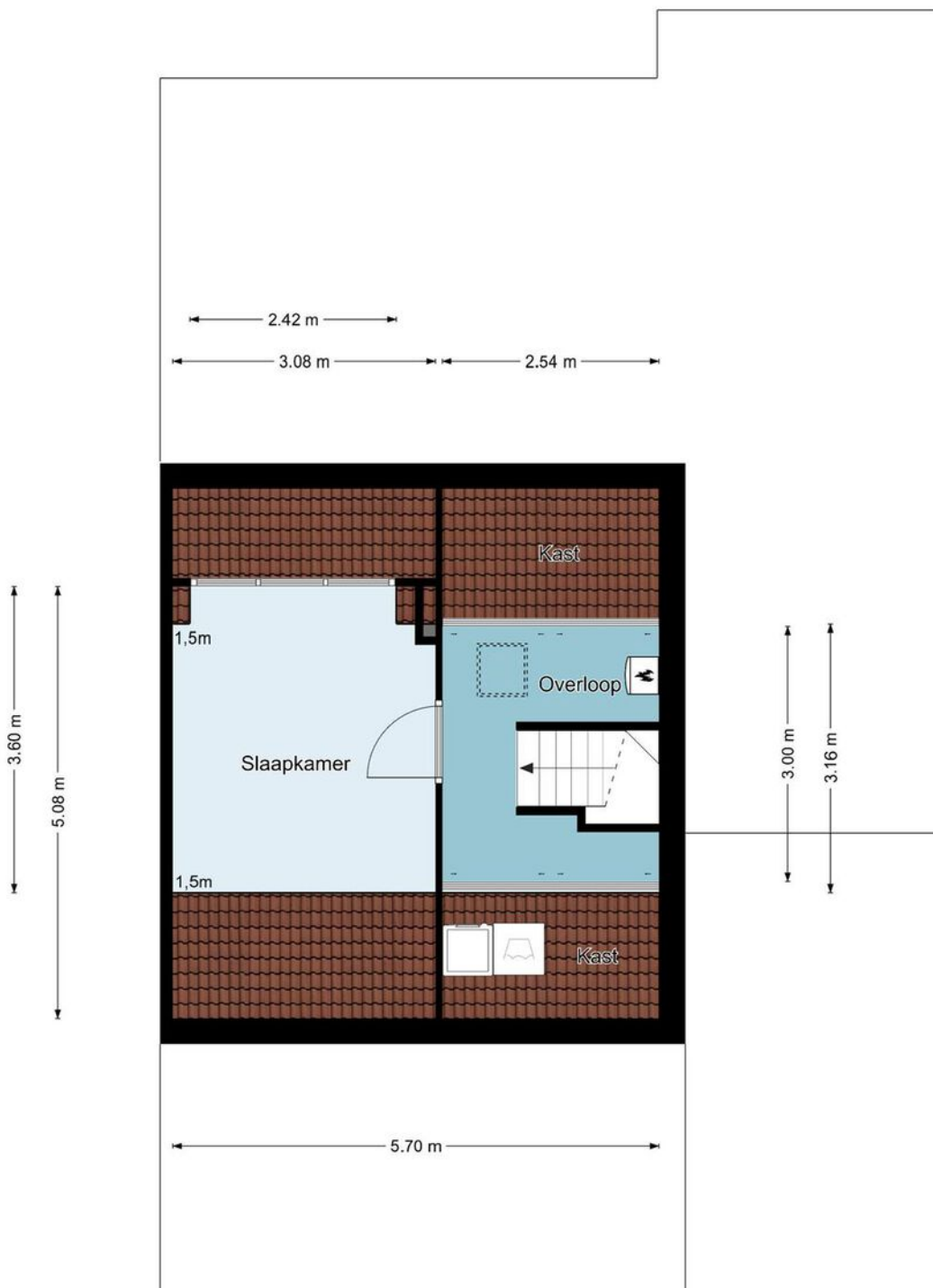


## Eerste verdieping

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



# Plattegrond

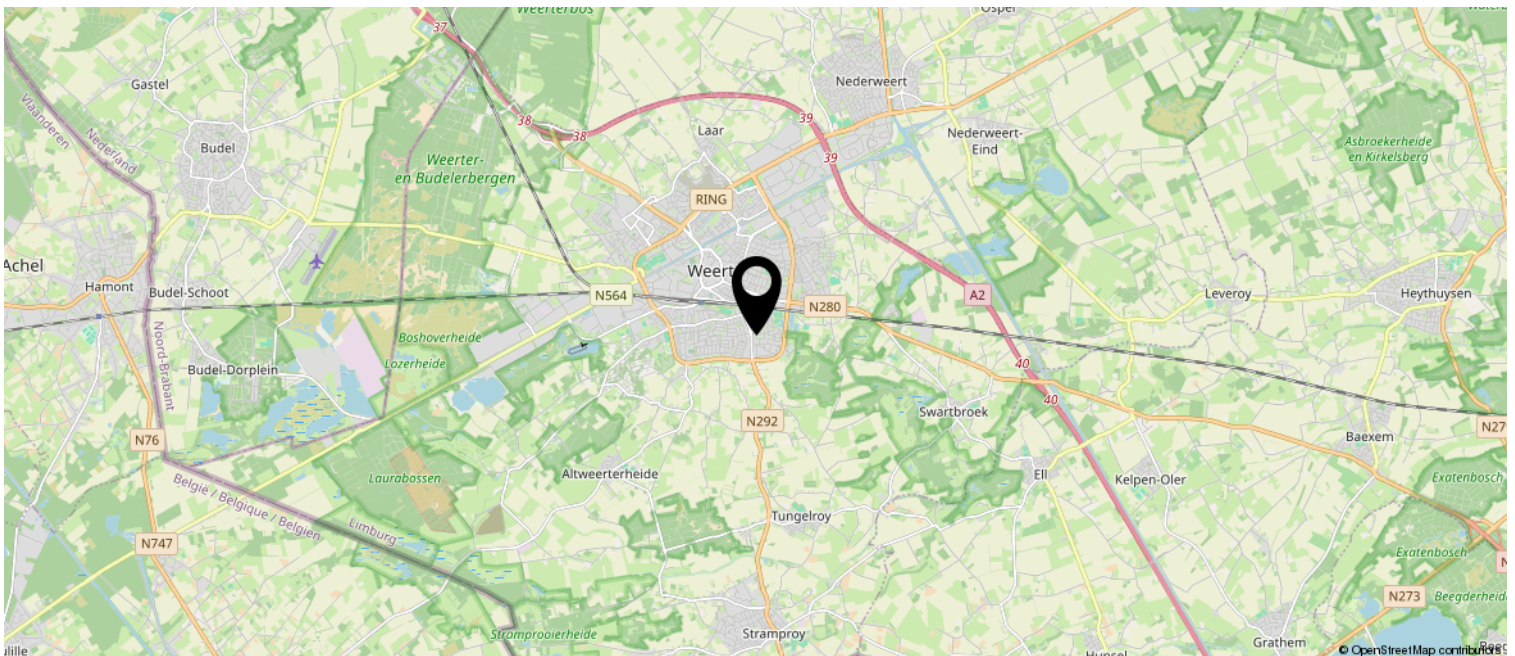
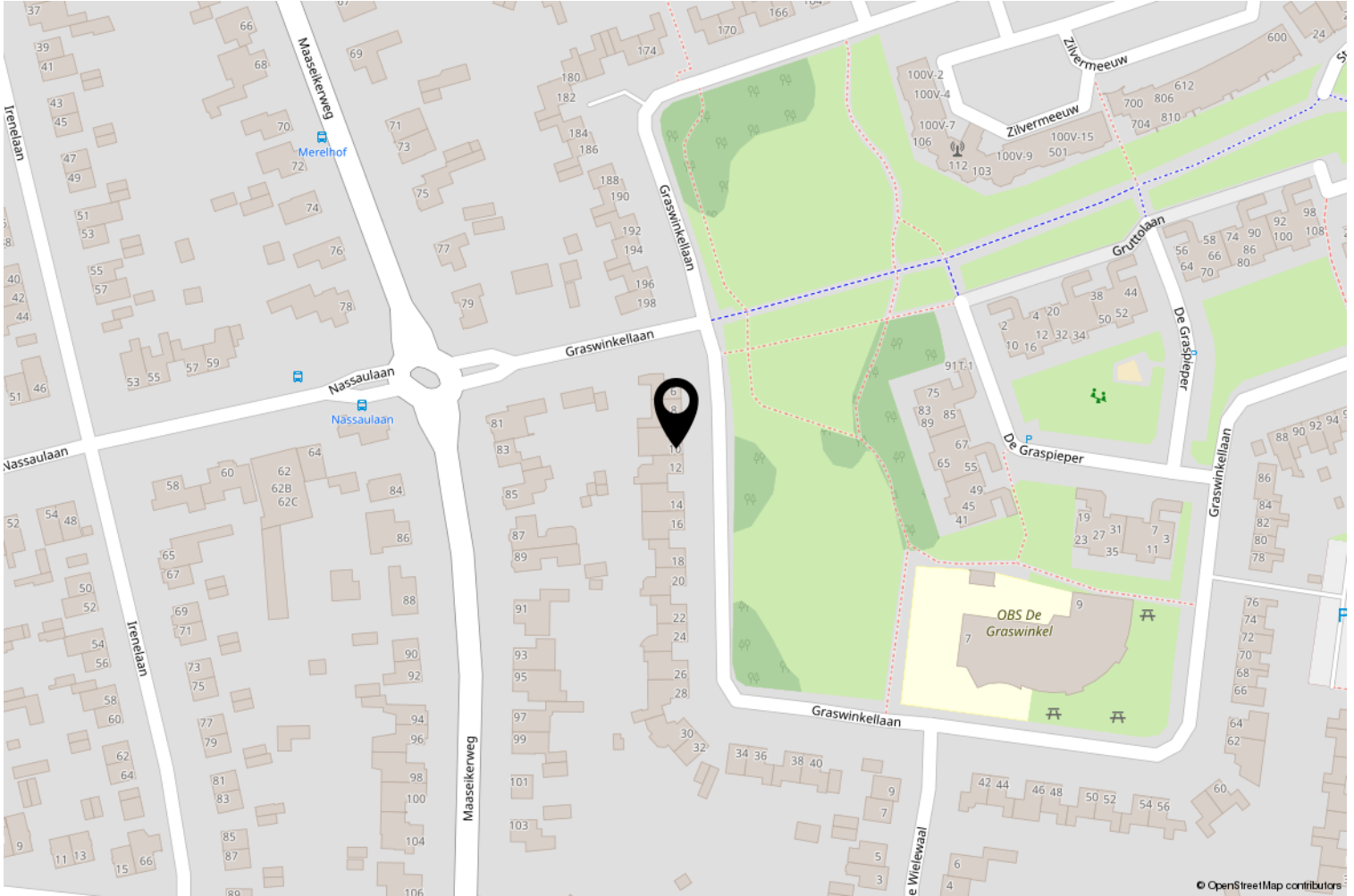


## Tweede verdieping

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: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 F</p> <p>Perceel 2749</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>	<p>kadaster</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](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)