



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Graswinkellaan 187 Weert

Vraagprijs € 335.000,- K.K.

Keurige afgewerkte middenwoning met vaste trap  
en ruime garage

# Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 335.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Tussenwoning
Bouwperiode	
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>
Inhoud	320 m <sup>3</sup>
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Locatie:	
Ligging	In woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, voortuint
Oriëntatie	Noordoost
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energie label	B
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Nefit Trendline cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2021
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Garage en openbaar parkeren
Heeft Airco	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Vrijstaand steen
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja





## Graswinkellaan 187, Weert

Verrassend ruime en kwalitatief hoog afgewerkte moderne tussenwoning in de woonwijk Graswinkel met achtergelegen garage en berging.

De woning heeft drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaap-hobbykamer op de tweede verdieping.

De wijk Graswinkel ligt tegen de randweg van Weert aan, waardoor een snelle aansluiting naar de A2. In de wijk ligt een basisschool en andere wijkvoorzieningen liggen vlakbij in de kern van Moesel.







# Indeling

Entree aan de voorgevel. Vanuit de hal toegang tot het mooi verzorgde, betegelde toilet met fonteintje en de meterkast. De hal is voorzien van een laminaatvloer die doorloopt naar de woonkamer. De wanden zijn strak afgewerkt met een licht granol, het plafond is afgewerkt met een licht spuitwerk.

Ruime zonnige woonkamer met trapkast die extra bergruimte biedt. De woonkamervloer is – net als de hal – voorzien van een mooie laminaatvloer. Ook hier zijn de wanden strak afgewerkt met licht granol en het plafond met licht spuitwerk. De woonkamer biedt ruimte voor een fijne zithoek en een eethoek. Via de woonkamer heeft men toegang tot de compacte open keuken.

Open keuken met een moderne, roomkleurige L-vormige opstand, een antraciet kunststof werkblad met een fraaie achterwand uitgevoerd met mooi bijpassend tegelwerk. Deze complete keuken beschikt over de volgende apparatuur: een inductiekookplaat, een oven, een rvs spoelbak, een koelkast en een vaatwasser.

Vanuit de hal heeft men toegang tot de trap naar de 1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, waarvan momenteel één kamer in gebruik is als waskamer en derhalve aansluitingen heeft voor wasmachine en droger. Vanuit de overloop loopt een vaste trap naar de grote zolder (4e slaapkamer) met dakraam. De wanden van het trappenhuis zijn gedeeltelijk voorzien van een frisgroene kleur die mooi afsteekt tegen de witte trappen.

**3 Slaapkamers:**

Zowel de kamers als de overloop op de eerste verdieping en de zolderverdieping zijn uitgevoerd met eenzelfde mooie laminaatvloer, wat het geheel een rustige uitstraling geeft. De slaapkamers op de eerste verdieping zijn zeer netjes afgewerkt met strakke granolwanden en een licht met spuitwerk uitgevoerd plafond.

**Moderne, luxe badkamer:**

De badkamer is geheel betegeld in warme aardetinten. Er is een luxe douchecabine met thermostaatkraan, een ligbad met thermostaatkraan, een design wastafel en een design radiator. Tevens bevindt zich hier een tweede toilet. De badkamer heeft een warme uitstraling en is voorzien van alle comfort.

Via een vaste trap bereikt men de:

**Zolder:**

Hier bevindt zich momenteel de ruime ouderslaapkamer. Deze kamer is zeer sfeervol afgewerkt met name door de donkere houten dakspanten die zichtbaar zijn. De kamer heeft een Velux dakraam dat de ruimte van een mooie lichtinval voorziet. Op de zolderruimte bevindt zich tevens de ketelruimte met een Nefit HR Topline combiketel. Ook deze ruimte is voorzien van een klein dakvenster.

**Tuin:**

De tuin is gelegen op het oosten, onderhoudsvriendelijk aangelegd en praktisch geheel beklinterd. Aan de achterzijde van het perceel is de garage met elektrische sectionaaldeur gelegen. De garage beschikt over een aansluiting voor de wasmachine. Direct aan de garage bevindt zich tevens een extra bergruimte die ruimte biedt voor o.a. het stallen van fietsen.

**DIT PAND IS KEURIG NETJES ONDERHOUDEN EN VERKEERT IN PRIMA STAAT VAN AFWERKING!!**



























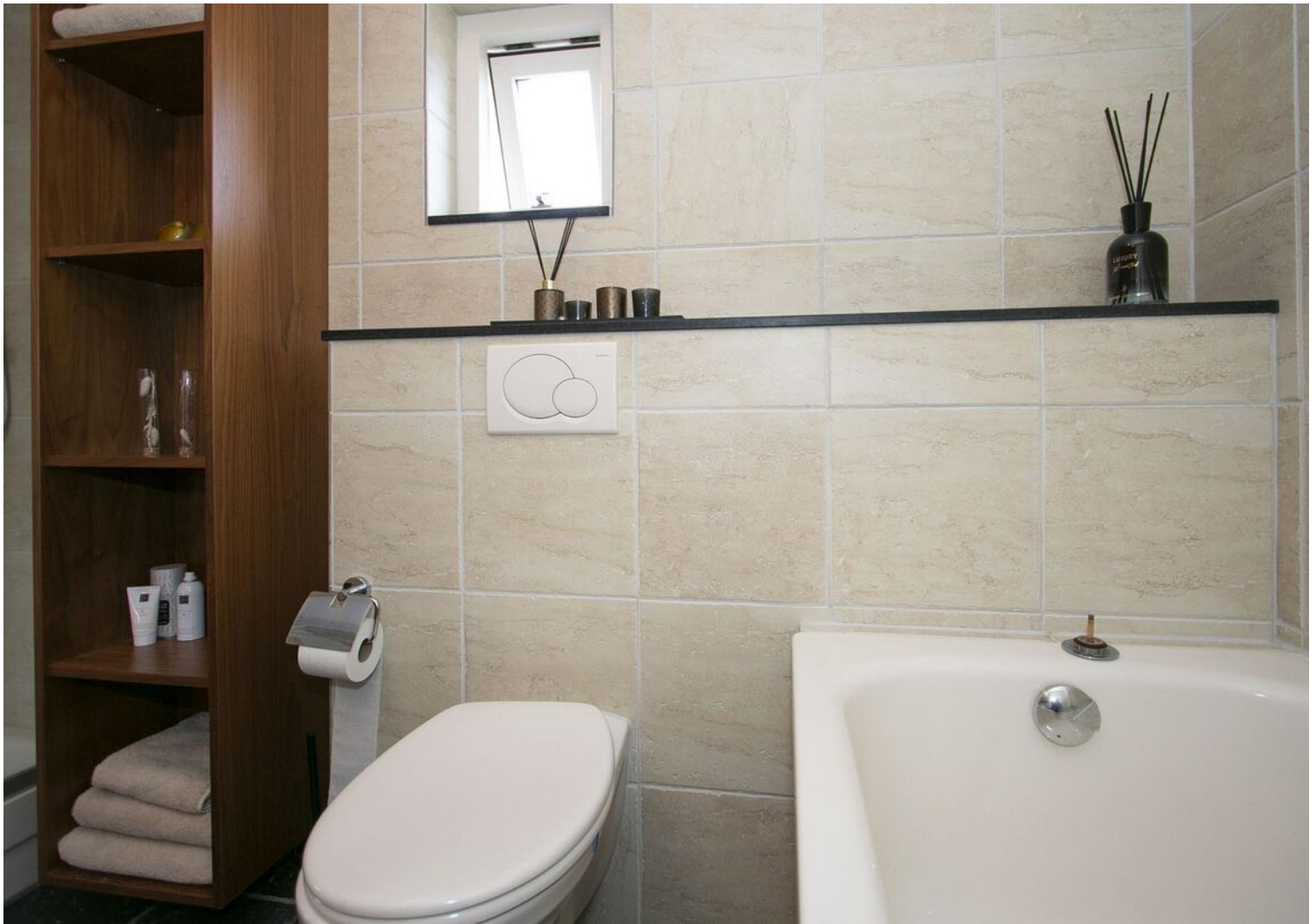






























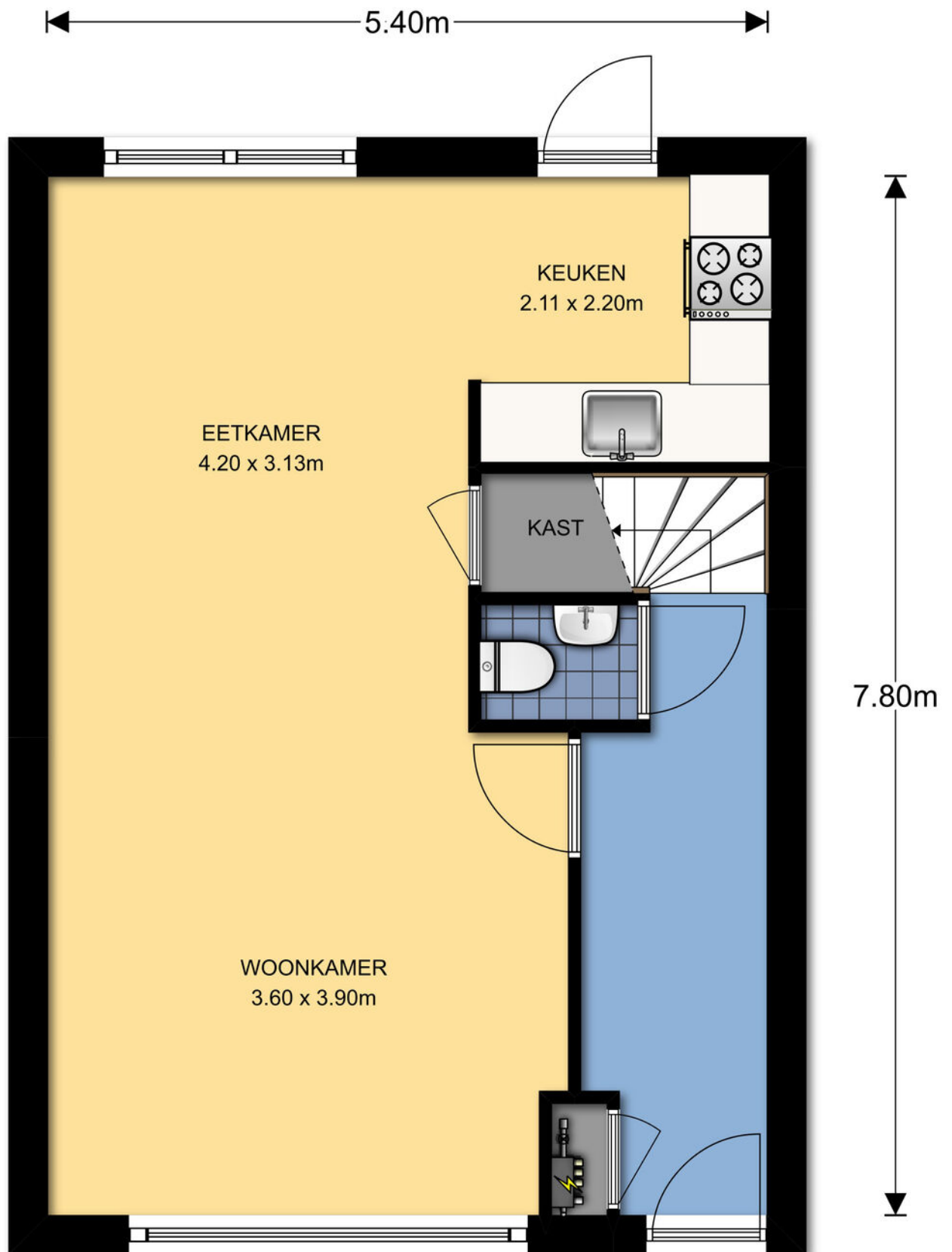


## Kenmerken van deze woning:

- Ruime middenwoning met garage aansluitende berging
- 3 Slaapkamers en een keurige badkamer
- 4e Slaap-hobbykamer op de zolderverdieping
- Lichte woonkamer met halfopen keuken
- Rollluiken (2019) aan de voorzijde
- Airco (2020) op de ouderslaapkamer
- Keurig onderhouden
- Energielabel B
- Centraal gelegen in de wijk Graswinkel

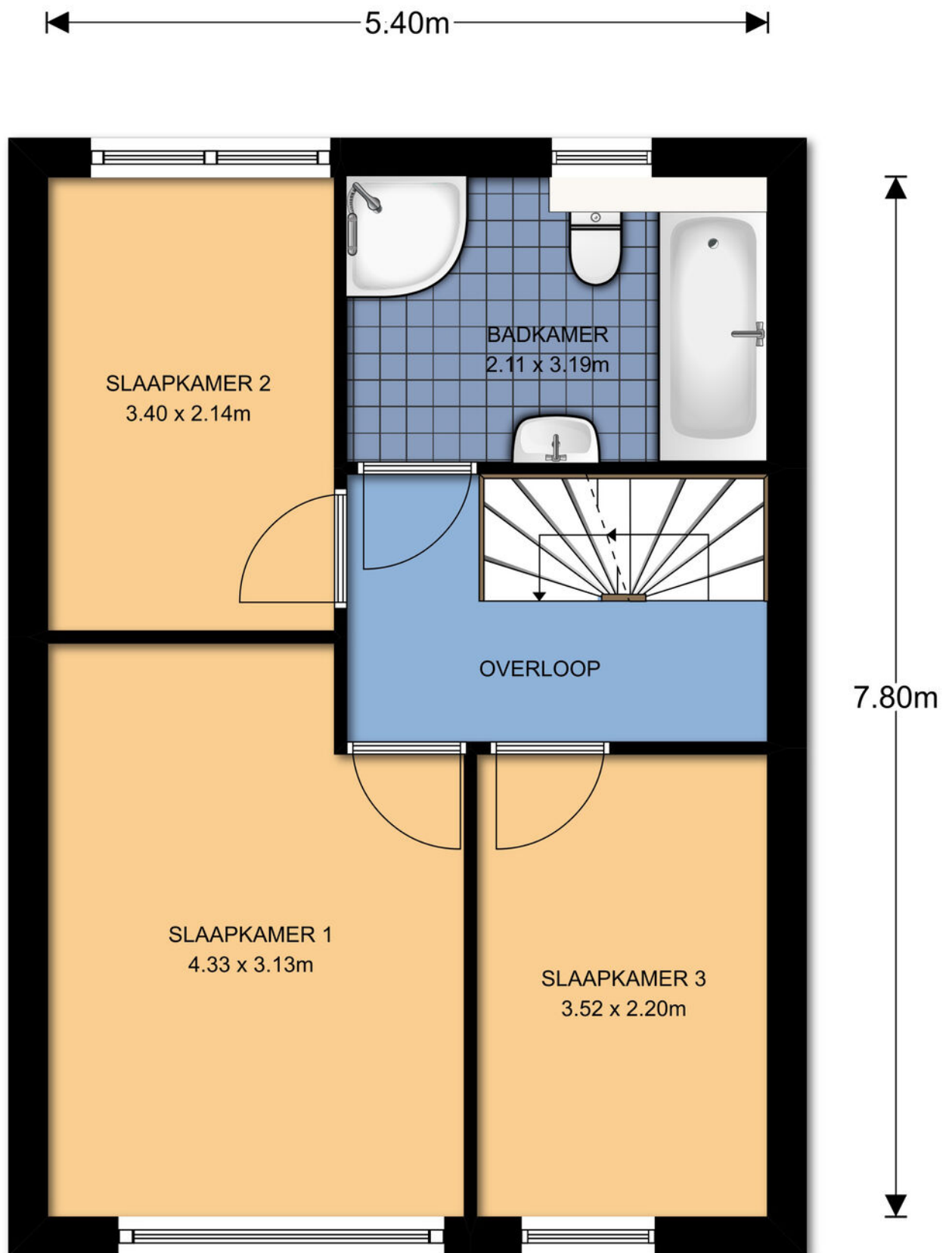


# Plattegrond





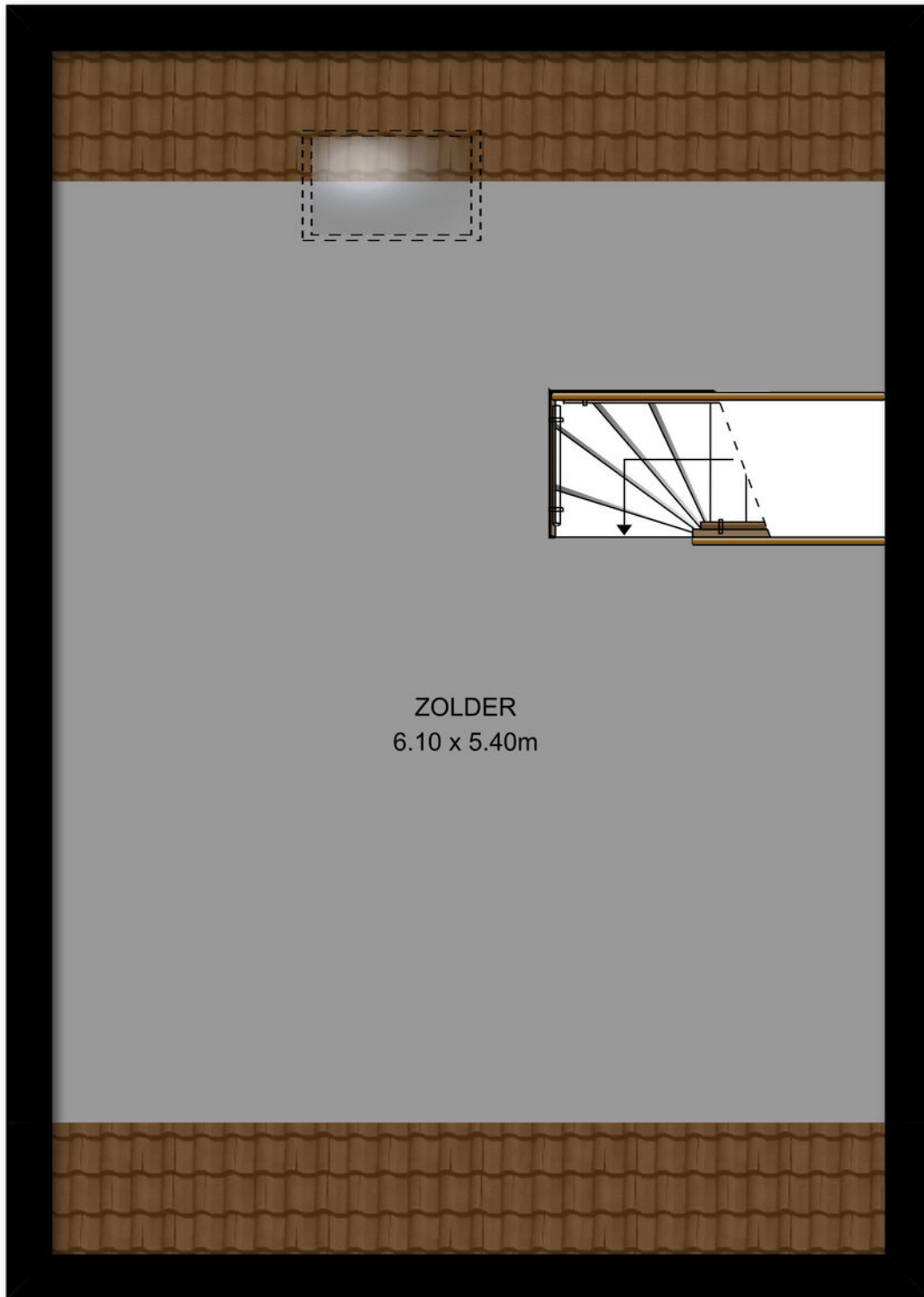
# Plattegrond





# Plattegrond

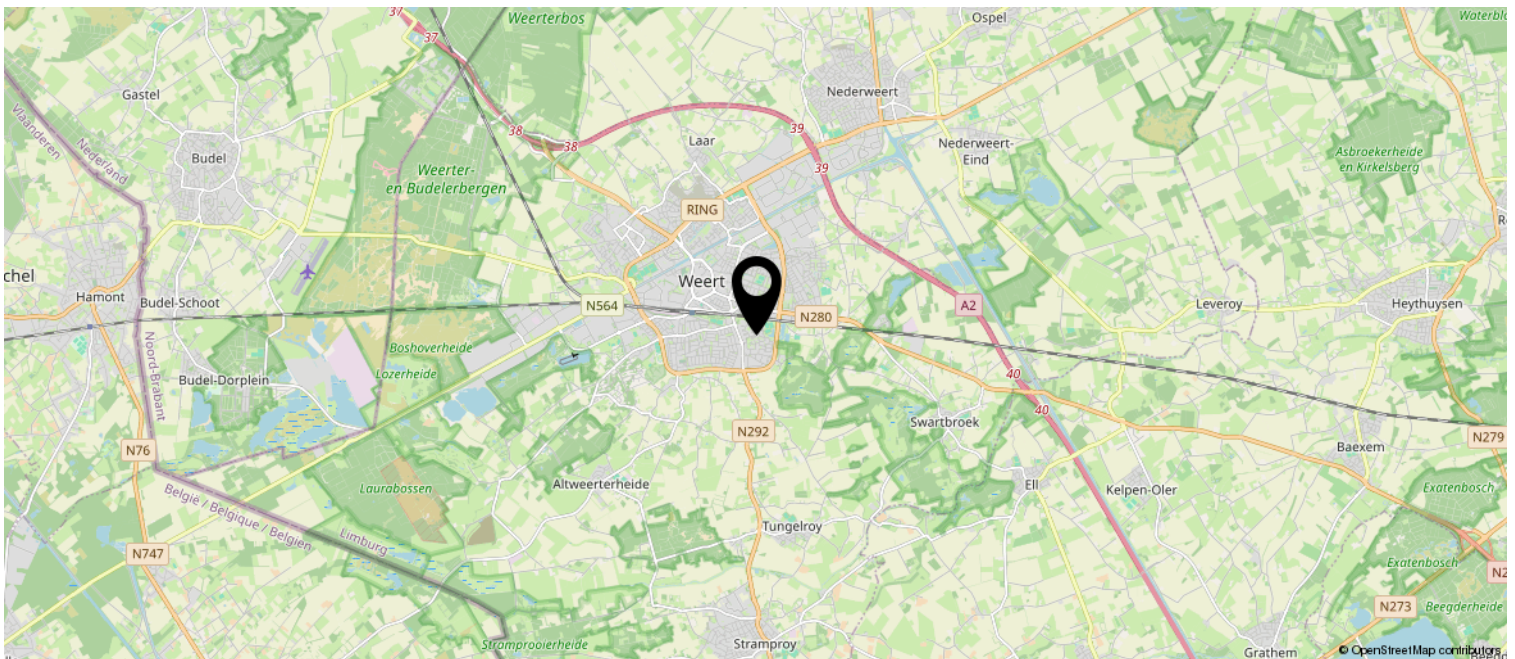
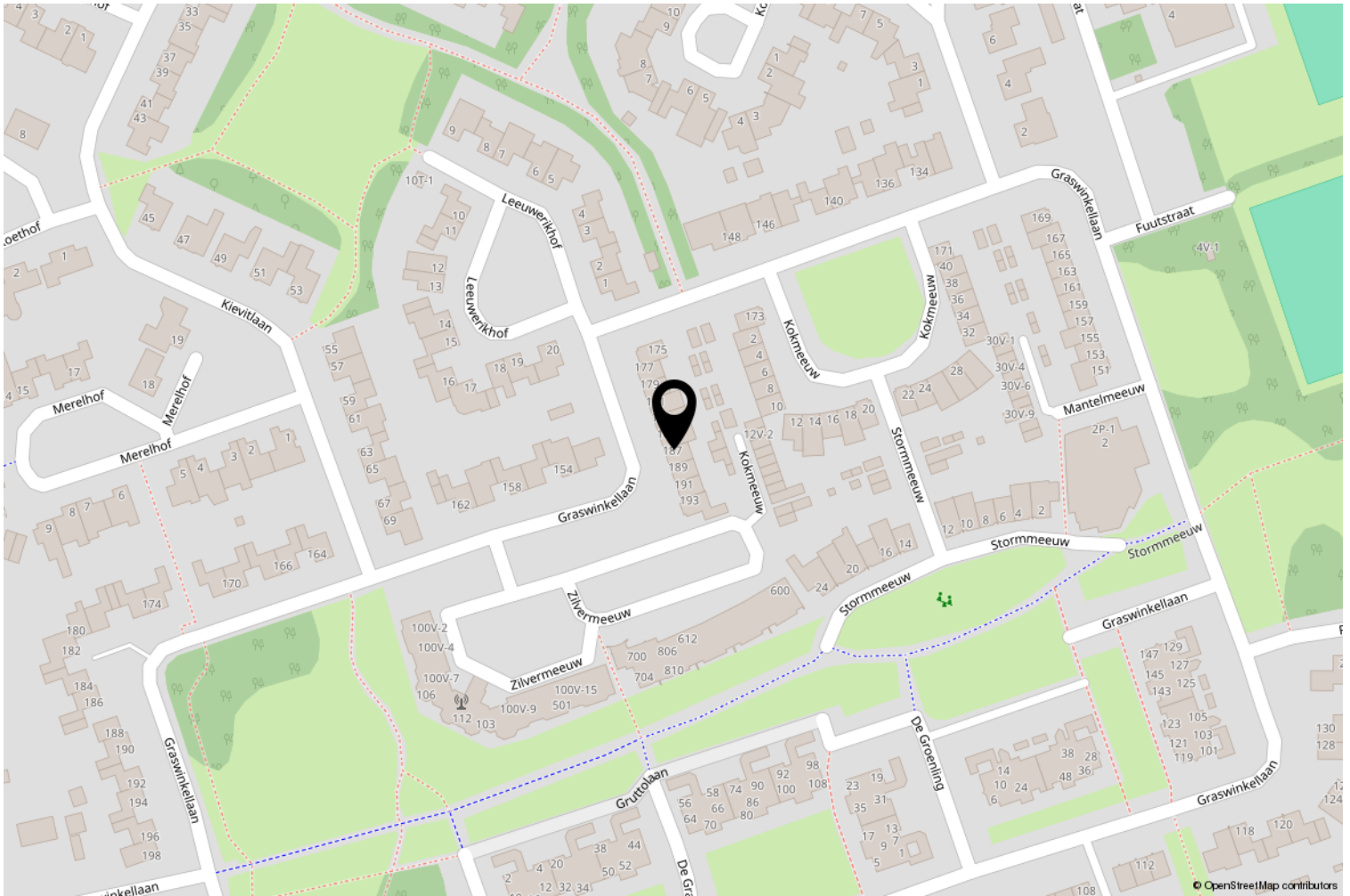
5.40m



7.80m



# 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 3173</p> <p><small>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.</small></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 TEAM



**DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!**

**LAENEN MAKELAARDIJ** is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar verwacht, maar een concept exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Wij zijn **FLEXIBEL** en doen graag dat beetje éxtra. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn en onze afspraken na te komen.

Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij u, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode. Of het nu gaat om de verkoop van uw huidige woning of om de aankoop van uw nieuwe woning: wij nemen de tijd u uitvoerig en eerlijk te adviseren en te informeren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons geheel vanzelfsprekend. Wij denken met u mee en zijn **BETROKKEN**. Heeft u problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. Daarnaast staan wij niet alleen tijdens kantooruren voor u klaar, maar zijn wij ook buiten deze uren **BEREIKBAAR!**



**Catherine Barker**

Makelaar (A-RMT)  
info@laenen.nl  
06 1365 4973



**Stephan Laenen**

VBO Makelaar, SCVM Register  
Makelaar/Taxateur  
stephan@laenen.nl  
06 5378 0641



**Marlies Laenen**

Vakfotograaf, Vastgoedstylist  
marlies@laenen.nl  
06 5397 7438

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)