



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Volderstraat 3 Weert

Vraagprijs € 449.000,- K.K.

Centraal gelegen middenwoning met kantoor aan huis
en geweldige stadstuin!

Kenmerken

Overdracht:
Vraagprijs
Aanvaarding
Eigendomsrechten

€ 449.000,- k.k.
In overleg
Volle eigendom

Bouw:
Type object
Bouwperiode
Isolatie

Tussenwoning
1996
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud:

Woonoppervlakte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud
Perceeloppervlakte

154 m²
29 m²
499 m³
185 m²

Indeling:
Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
6

Locatie:
Ligging
Tuin:
Type tuin
Oriëntatie
Staat

Nabij centrum Weert

Achtertuin
Noordoost
Verzorgd

Onderhoud:
Binnen
Buiten
Energieverbruik:
Energielabel
Uitrusting:
Verwarmingssysteem
Warmtebron
Bouwjaar CV ketel
Ketel eigendom
Parkeergelegenheid
Glasvezel aanwezig
Heeft rolluiken

Goed
Goed

A

Cv ketel
Gas
2011
Ja
Openbaar parkeren
Ja
Ja



Ruime tussenwoning met kantoor aan huis

Deze leuke tussenwoning uit 1996 biedt een comfortabele woonruimte met vier slaapkamers, een ruim opgezette woonkamer en een fijne tuin met overkapping.

De woning is volledig voorzien van isolatie en dubbelglas en heeft een ideale ligging op Keent, dicht bij het stadscentrum van Weert en diverse voorzieningen.

Een pre is de unieke tuin en de mogelijkheid om aan huis te werken.



Indeling

Begane grond

Via de voorzijde kom je bij de entree van de woning. Naast de entree ligt de oprit met toegang tot het kantoor. De hal, voorzien van een tegelvloer, biedt toegang tot het toilet, de meterkast, het kantoor, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Het kantoor, gevestigd in de voormalige garage, is een ideale ruimte voor werken aan huis. Dankzij een grote glazen pui is er volop daglicht, wat zorgt voor een prettige werkomgeving. De kantoorruimte heeft een eigen entree. Achterin het kantoor zit een praktische berging voor het opbergen van spullen.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft twee grote raampartijen vanaf de vloer tot het plafond, waardoor de ruimte heerlijk open aanvoelt. Er is voldoende plek voor zowel een zithoek als een eethoek.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van een koelkast, oven, een 4-pits gasfornuis en voldoende opbergruimte. De keuken heeft een houtlook afwerking met een kunststof werkblad.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan vier royale slaapkamers, een fijne en praktische indeling! De slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken, en alle kamers hebben een fijn formaat en hardhouten kozijnen met dubbelglas en raamhorren.

De master bedroom is uitgerust met een grote schuifwand met kastruimte die zich uitstrekt over de gehele breedte van de kamer.

De ruime badkamer is modern uitgevoerd met een antracieten tegelvloer en betegelde wanden. Hier vind je een grote inloopdouche, twee wastafelmeubels, een wandcloset en mechanische ventilatie.

Op de overloop bevindt zich een handige berging met de cv-ketel (Intergas HR 2011), een mechanische ventilatie box en de aansluitingen/afzuiging voor de wasmachine en wasdroger.

Buitenruimte

De achtertuin is smaakvol aangelegd en biedt volop ruimte om te genieten van buitenleven. Over de gehele breedte van het huis is een overkapping geplaatst, waaronder zich een gezellige zitplek bevindt. Daarnaast zijn er nog twee extra zitplekken in de hoeken van de tuin. Het terras onder de overkapping is beklankerd, terwijl de rest van de tuin is voorzien van mooie grote tuintegels.

Een achterom poort biedt toegang tot de straat en is extra afgesloten middels een gezamenlijke poort.

Ligging

De Volderstraat ligt tegen van het centrum van Weert aan. Zo liggen het NS-station, winkels en restaurants op loopafstand. Steek je de ringbaan over, dan heb je het Bisschoppelijk college, de hockeyvelden en natuurgebied de IJzeren Man binnen bereik.

Vanuit de genoemde ring heb je een snelle aansluiting naar de A2 en andere uitvalswegen.





















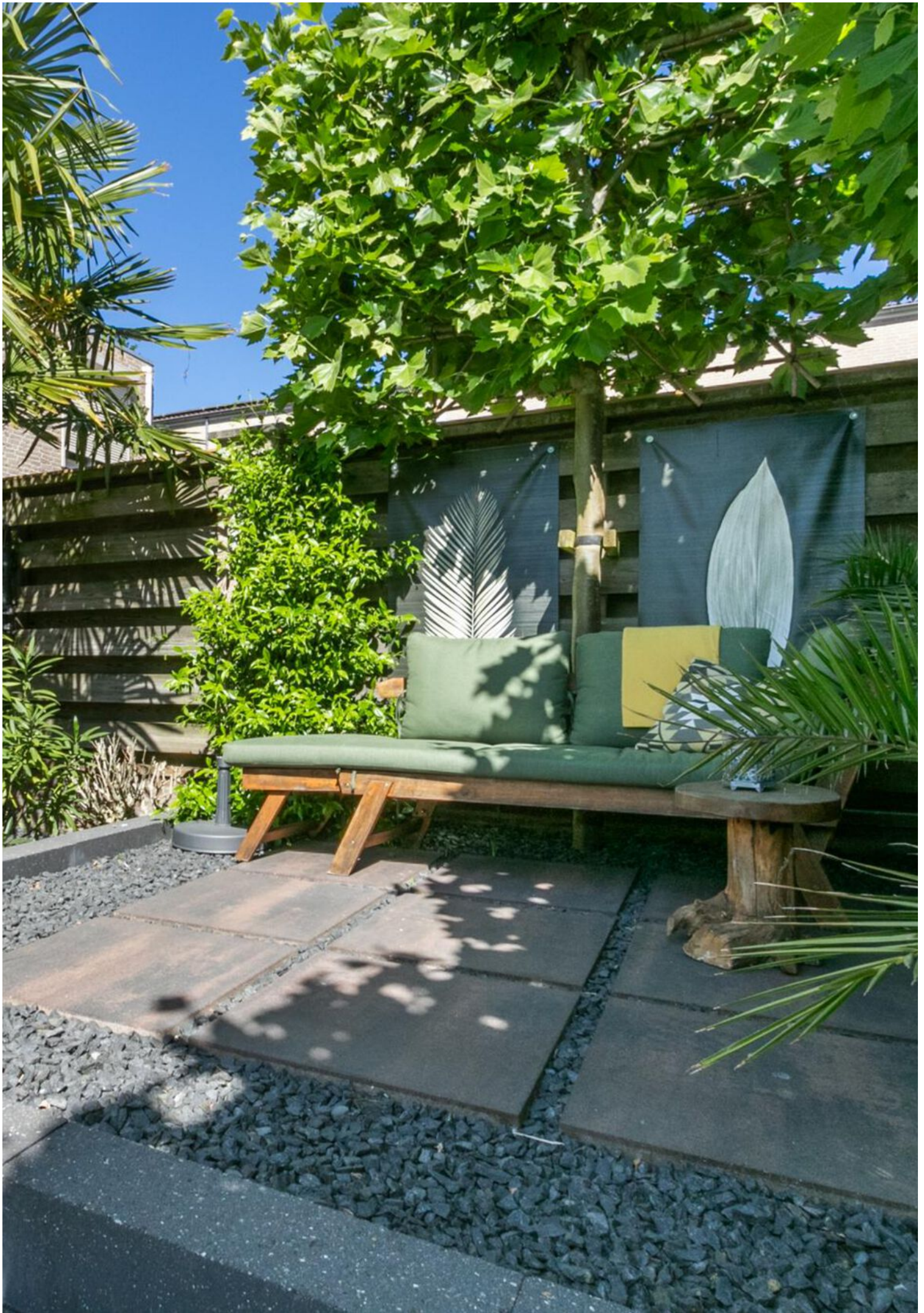




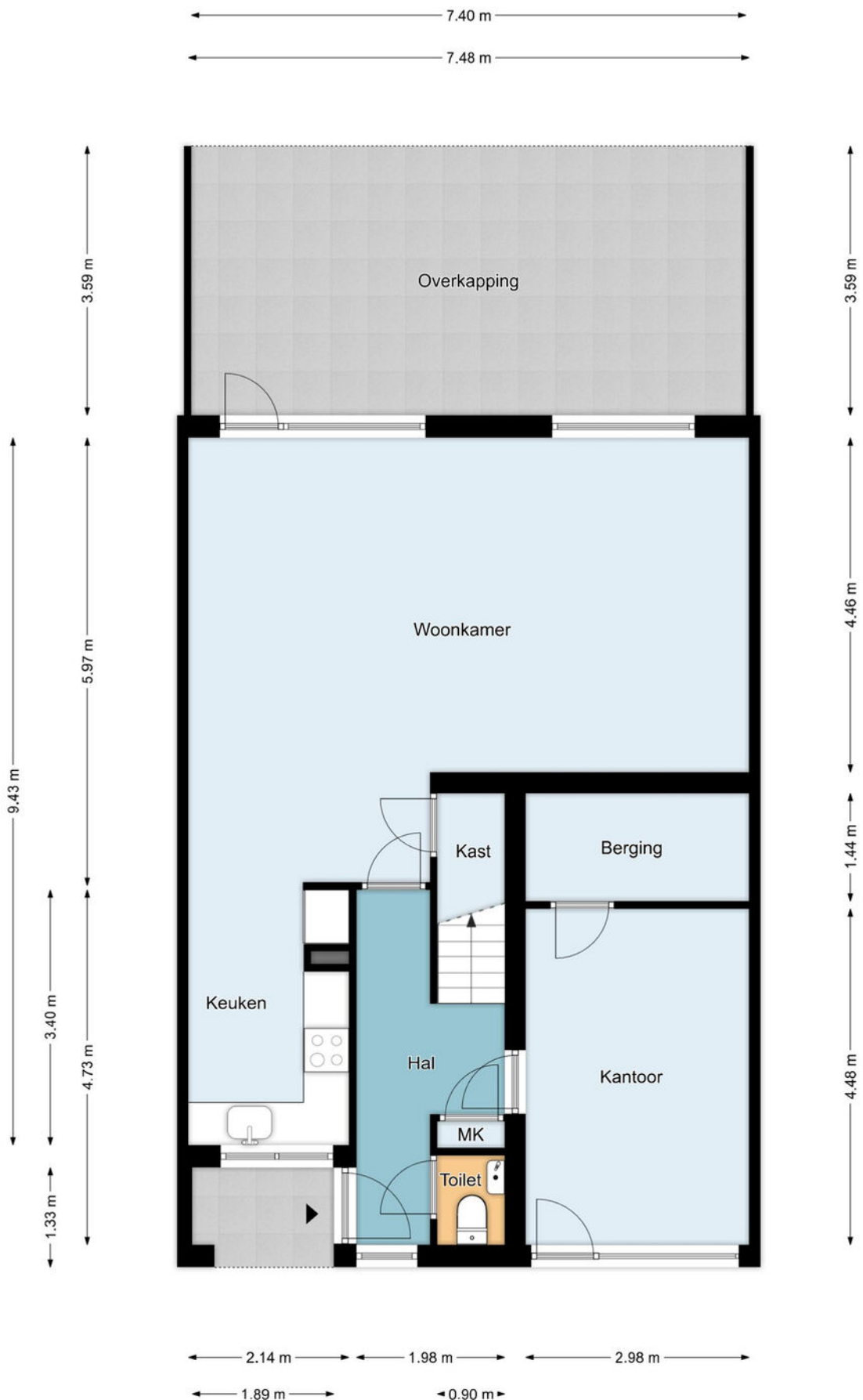


Bijzonderheden van deze woning

- Volledig geïsoleerde tussenwoning uit 1996
- Vier ruime slaapkamers
- Kantoor aan huis met eigen entree en grote glazen pui
- Moderne badkamer met ruime inloopdouche
- Hardhouten kozijnen met dubbelglas
- Achtertuin met sfeervolle overkapping en meerdere zitplekken
- Centrale ligging nabij stadscentrum en voorzieningen



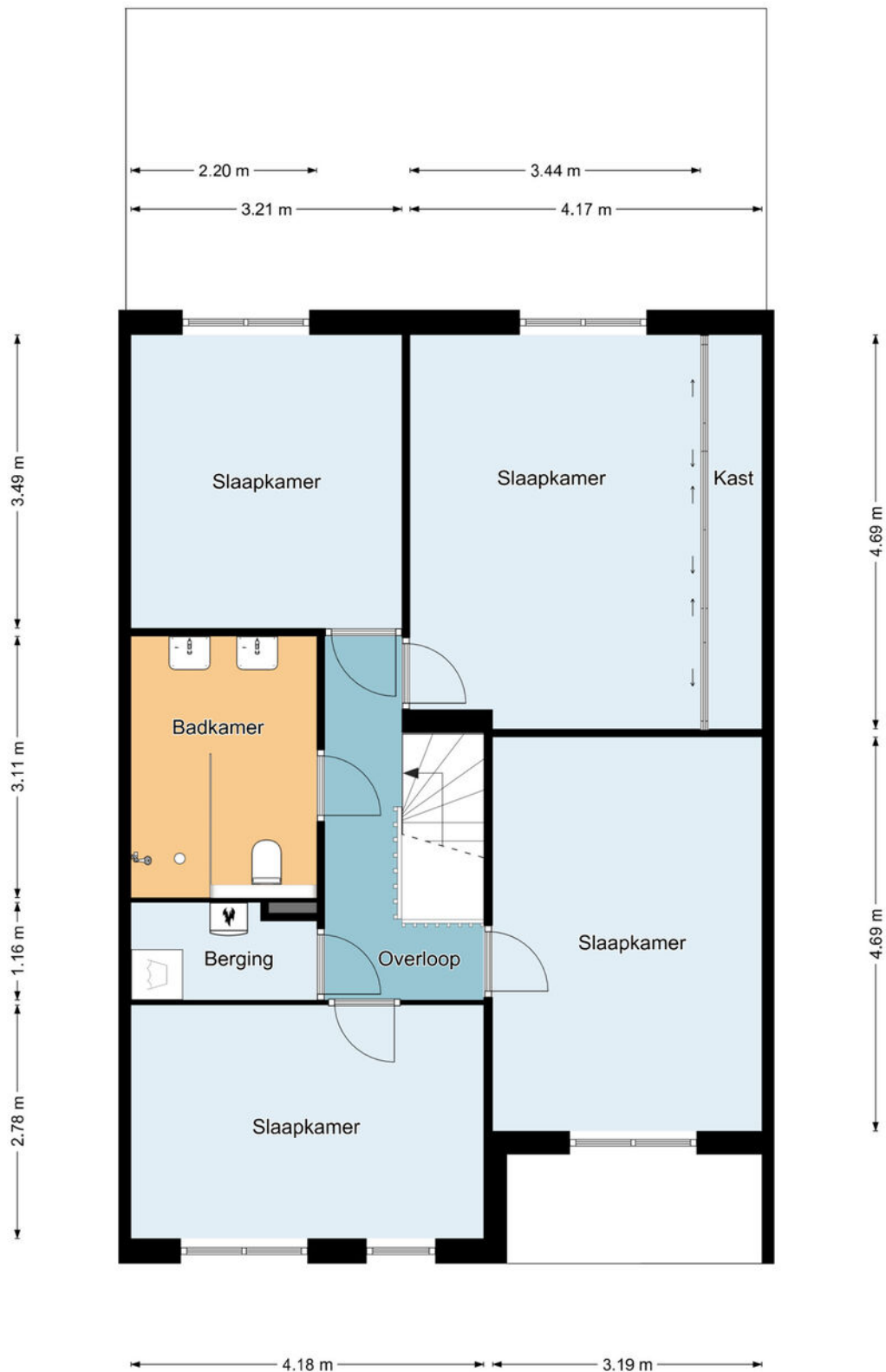
Plattegrond



Begane grond

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

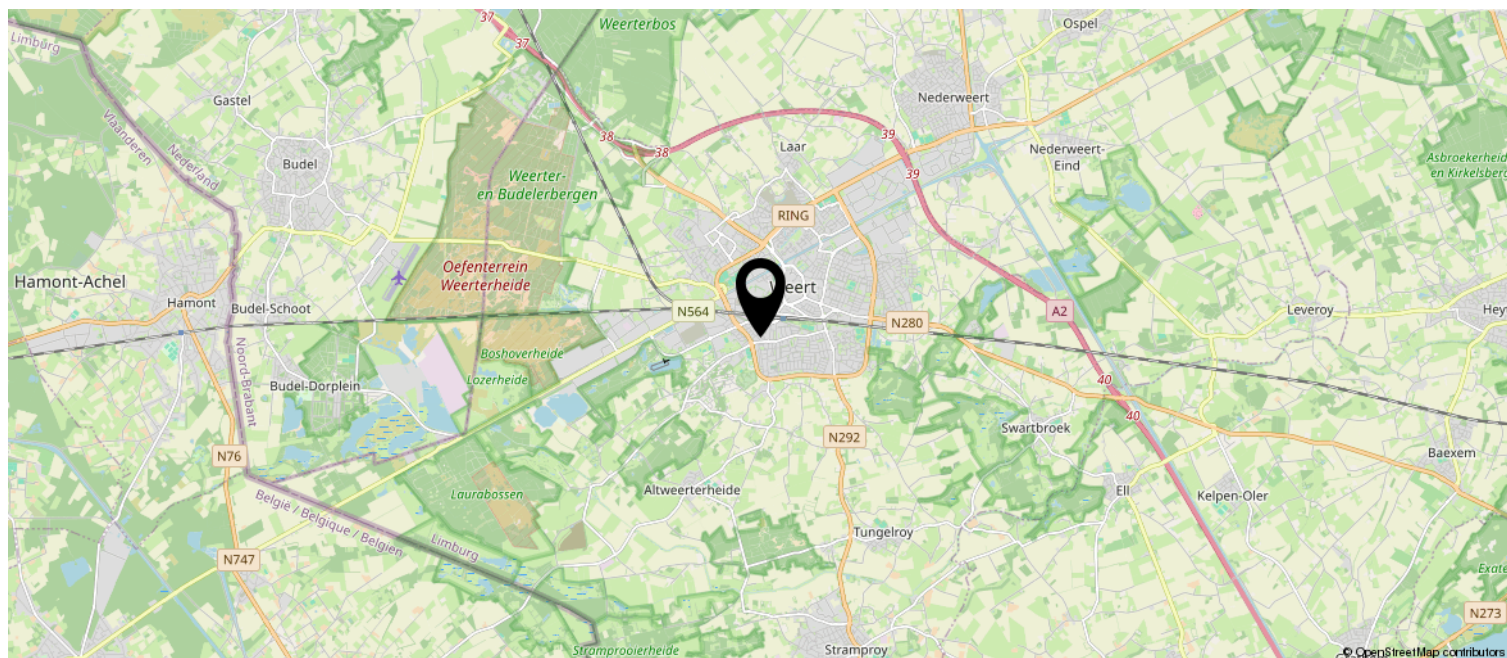
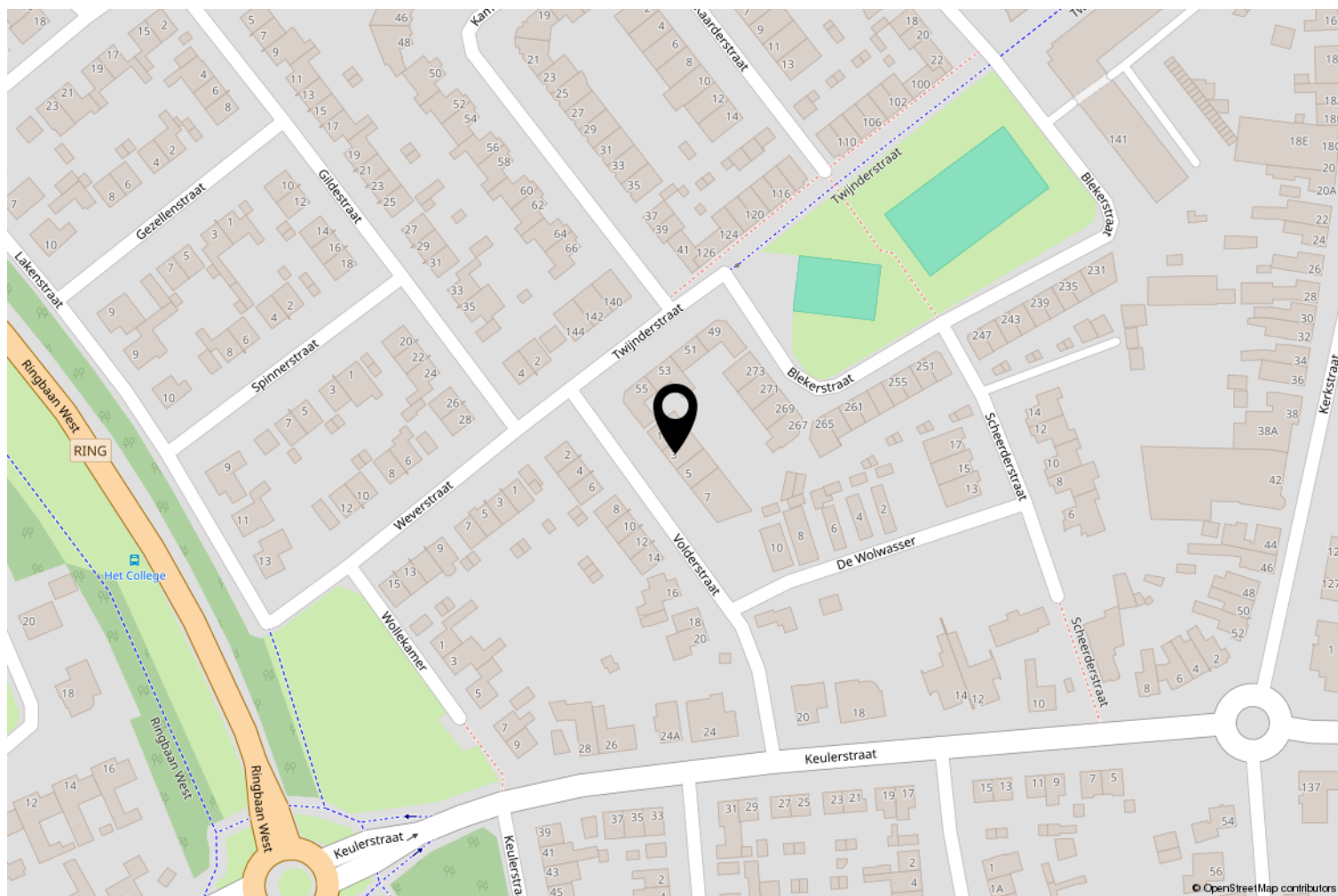
Plattegrond



Eerste verdieping

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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weert

Sectie R

Perceel 4054

kadaster



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.

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:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

eindigt de bedenktijd op:

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 Vastgoed Nederland; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij Vastgoed Nederland stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!



Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

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