



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Biest 128 Weert

Vraagprijs € 625.000,- K.K.

“ Modern en ruim opgezet herenhuis met 5 slaapkamers, mooie stadstuin en garage. ”

Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Tussenwoning
Bouwperiode	2006
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	176 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Inhoud	653 m ³
Perceeloppervlakte	243 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6
Locatie:	
Ligging	Nabij centrum, bij vaarwater
Tuin:	
Type tuin	Achtertuin
Oriëntatie	Zuidoost
Staat	Normaal
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	A
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel, gashaard, warmte terugwininstallatie
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2023
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Heeft Airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja



Stijlvol herenhuis met ruimte, comfort en karakter

Aan de rand van het centrum van Weert, tegenover de charmante Biester Brug, ligt dit moderne en ruim opgezette herenhuis. Met een inhoud van ca. 653 m³ en een woonoppervlakte van 176 m² verdeeld over vier woonlagen, een verrassend diepe tuin met toegang tot eigen garage met oprit aan de achterzijde, biedt deze woning volop leefruimte en comfort. De hoogwaardige afwerking, het uitstekende isolatiepakket en de luxe uitstraling maken dit huis tot een bijzonder fijne plek om te wonen.

De ligging is ideaal: rustig, met vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde, op loopafstand van het centrum en nabij verschillende uitvalswegen zoals de A2 Maastricht-Eindhoven. De woning maakt deel uit van een kleinschalig project van twaalf zeer fraaie herenhuizen, dat in 2010 werd uitgeroepen tot het mooiste wooncomplex van Weert.



Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en toilet met zwevend closet en fonteintje. De begane grond (m.u.v. het toilet) is voorzien van een licht eiken parket die in 2025 opnieuw is geschuurd en gelakt.

Vanuit de hal toegang tot de lichte woonkamer die uitzicht biedt op het kanaal en het Verliefde Laantje met bomenrij. De woonkamer is voorzien van een gashaard, airconditioning (2023), hardhouten kozijnen met HR++ glas en een elektrisch bedienbaar rolluik. Tussen de woonkamer en de leefkeuken is een "en suite" glazenwand geplaatst met schuifdeuren. Dit geeft een luxe uitstraling en de mogelijkheid om de woonkamer en leefkeuken van elkaar te scheiden.

De leefkeuken is voorzien van een groot kookeiland en een strakke kastenwand met inbouwapparatuur zoals, combi-magnetron, grote koelkast en grote diepvries. Het eiland beschikt over een vaatwasser, een Quooker Flex met combi reservoir, een inductiekookplaat en downdraft afzuiging.

Via openslaande tuindeuren bereik je het terras en de tuin.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers van elk ca. 17 m². Beide kamers zijn voorzien van een pvc vloer, hardhouten kozijnen met HR++ glas en rolluiken. Kamer aan de voorzijde beschikt over een ruime walk-in closet en wastafel. Kamer aan de achterzijde is voorzien van een maatwerk kledingkast en airconditioning (2023).

De luxe badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel, elektrische vloerverwarming en design radiator.

Op de overloop bevindt zich tevens een apart toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de derde en vierde slaapkamer, evenals een handige wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De slaapkamers zijn ook beide voorzien van een pvc vloer, hardhouten kozijnen met HR++ glas en rolluiken.

Vanuit de overloop heb je toegang, aan de tuinzijde, tot een riant dakterras op het zuidoosten, met prachtig uitzicht.

Derde verdieping

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en ingericht met een dakkapel met HR++ glas en rolluiken. Deze ruimte kan uitstekend dienen als vijfde slaapkamer. Hier bevinden zich ook de HR cv-ketel (Intergas 2023) en de WTW-unit, beide netjes weggewerkt in een mooie vaste kast. Tevens is hier ook nog een aansluiting voor een wasmachine.

Buitenruimte

De diepe achtertuin is mooi aangelegd met sierbestrating en biedt toegang tot een ruime garage met bergruimte en een loopdeur met vrije achterom naar de achterliggende oprit.

Het terras direct aan de achtergevel is voorzien van een Weinor Viva Optistretch zonwering (5,4m x 4m).













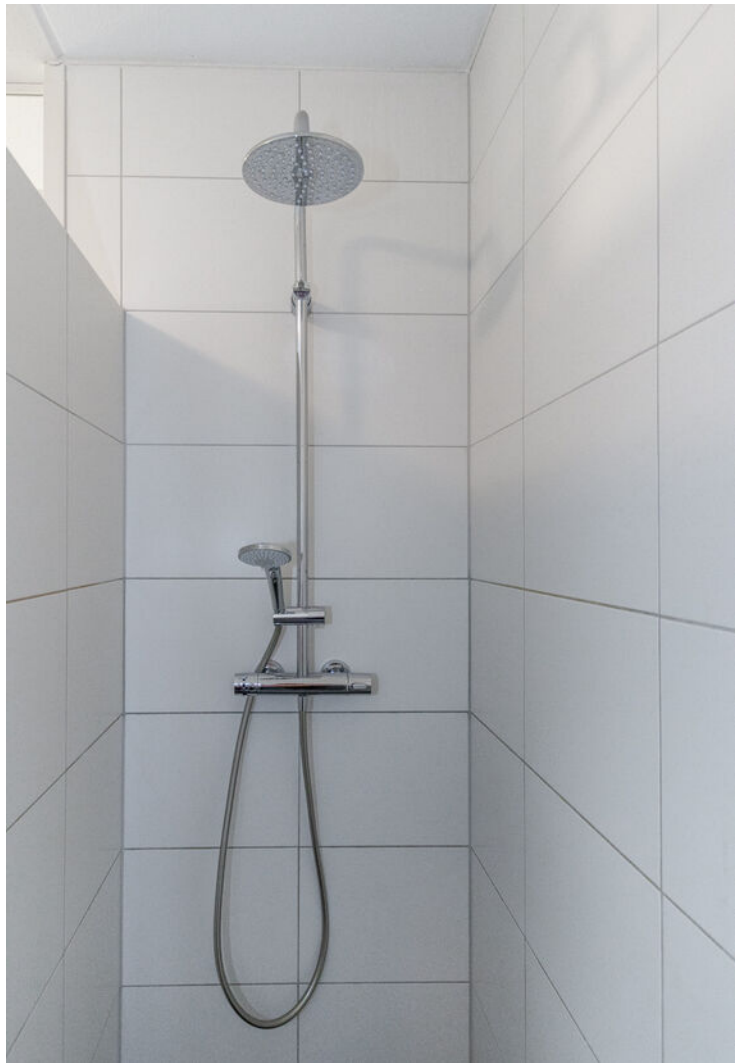


























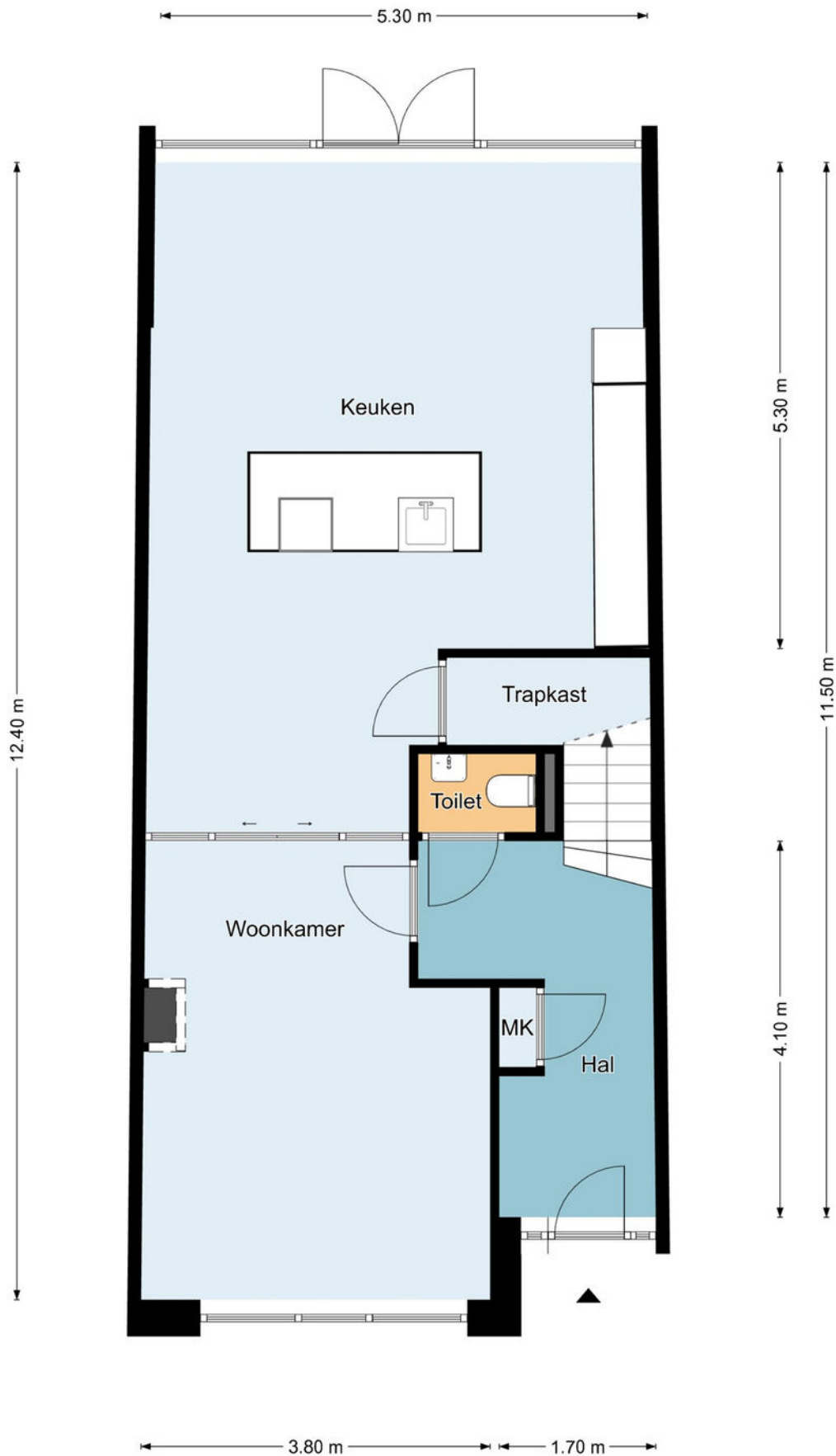




Bijzonderheden van deze woning

- Riant herenhuis op bijzondere locatie
- Hoogwaardige afwerking en uitstekend isolatiepakket, energielabel A
- Moderne leefkeuken met o.a. kookeiland en luxe inbouwapparatuur
- Lichte woonkamer met gashaard, airconditioning (2023) en "en suite" glazenwand
- 5 slaapkamers, één met walk-in closet, één met maatwerk kledingkast en airconditioning (2023)
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming en designradiator
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas en rolluiken
- Dakterras op het zuidoosten met fraai uitzicht
- Zolder met dakkapel, cv-ketel (Intergas 2023) en WTW-unit
- Diepe achtertuin met sierbestrating en terras voorzien van zonwering
- Ruime garage met kantelpoort, bergruimte en oprit
- 15 zonnepanelen met een totaal vermogen van 6.205 Wattpiek (2022)

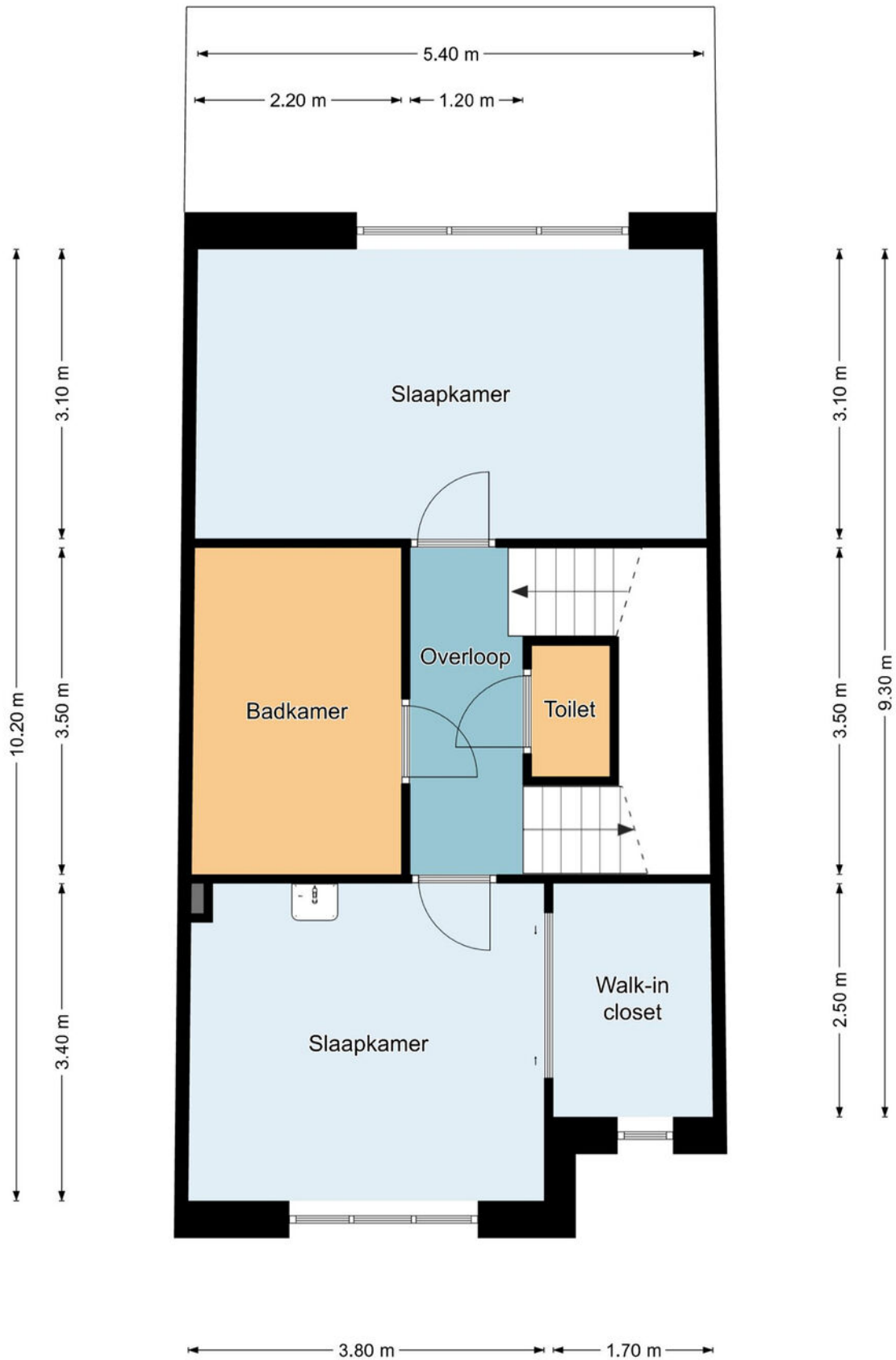
Plattegrond



Begane grond

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

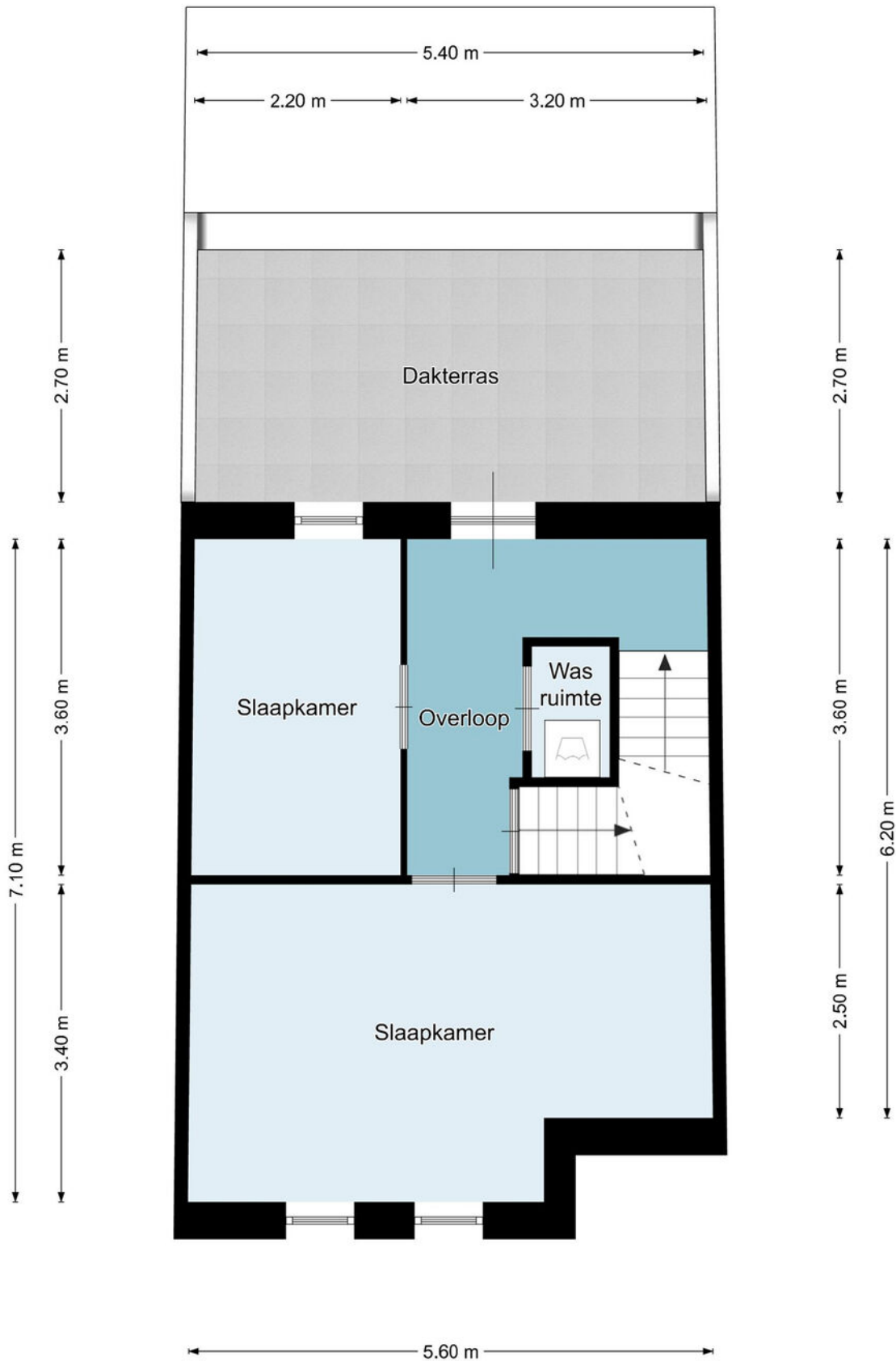
Plattegrond



Eerste verdieping

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

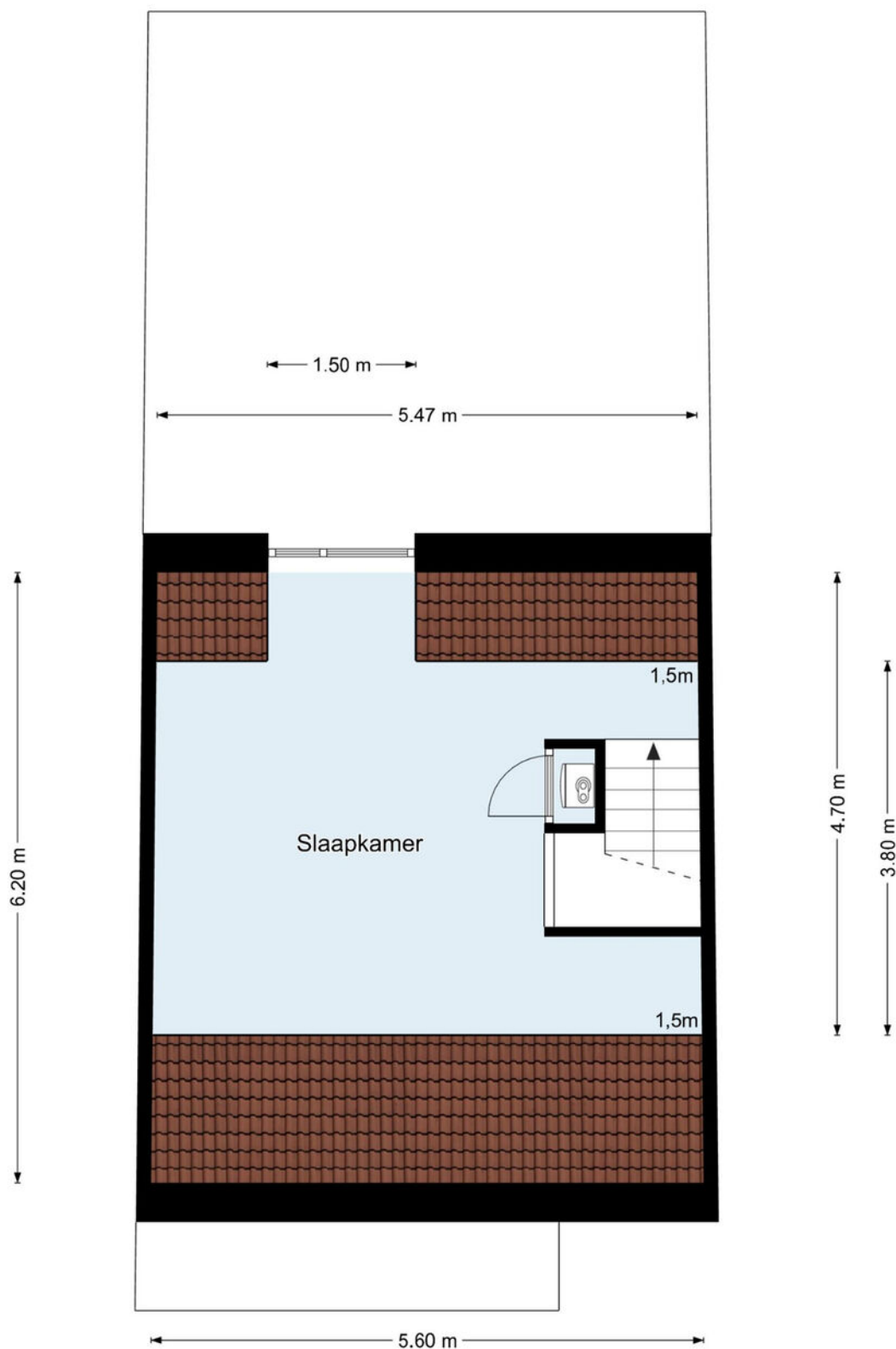
Plattegrond



Tweede verdieping

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

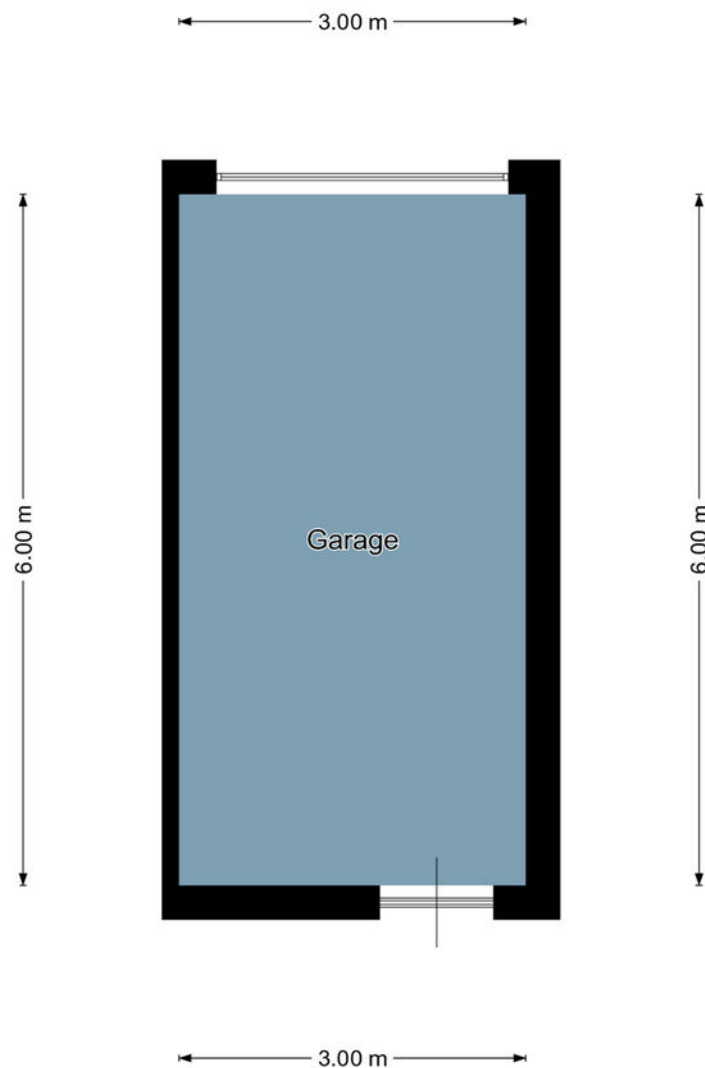
Plattegrond



Derde verdieping

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

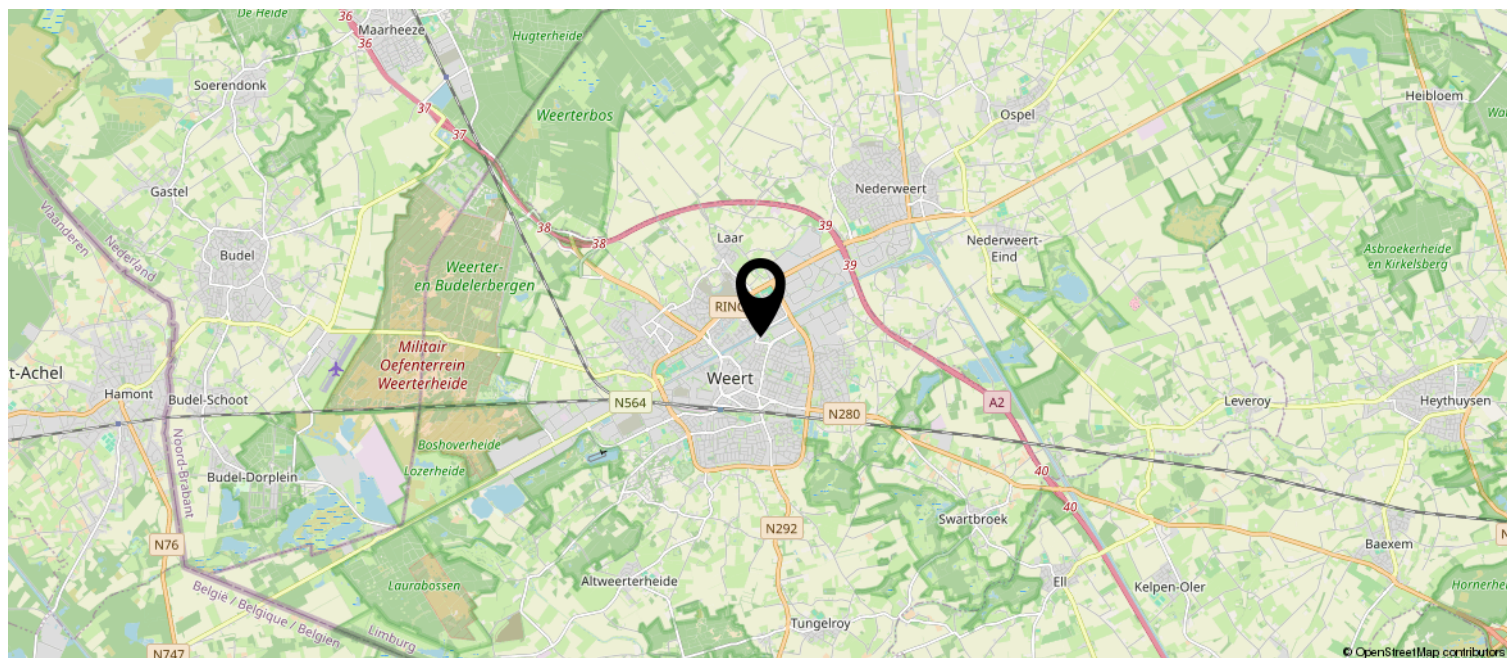
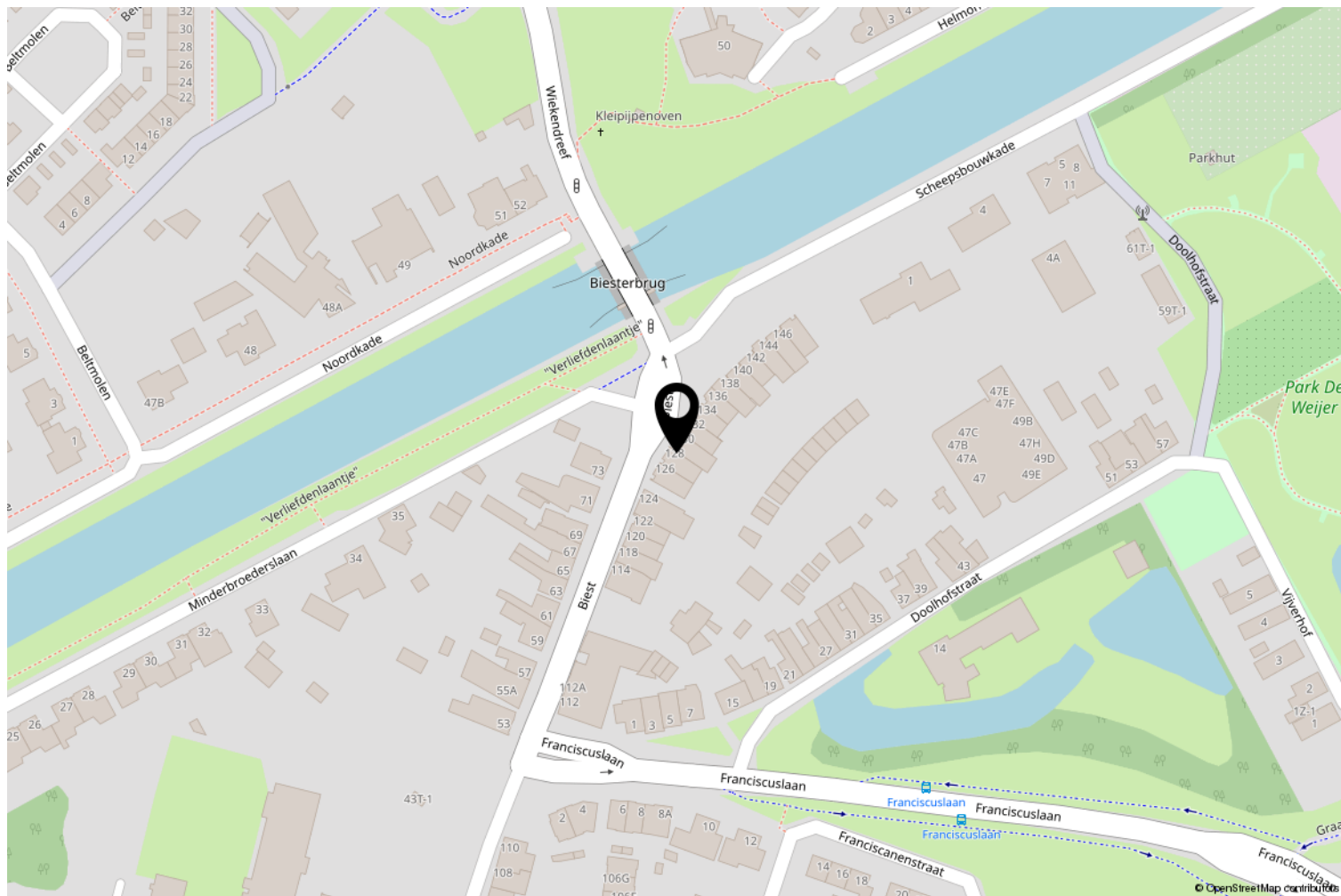
Plattegrond



Garage

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weert

Sectie S

Perceel 5574



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!**



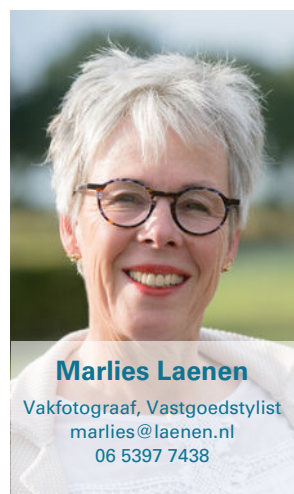
Catherine Barker

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



Stephan Laenen

MM Cepi Makelaar,
Vastgoed Nederland lid
stephan@laenen.nl
06 5378 0641



Marlies Laenen

Vakfotograaf, Vastgoedstylist
marlies@laenen.nl
06 5397 7438



Eva Laenen

Assistent Makelaar, Marketeer
info@laenen.nl
06 5098 1787

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