



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Alphons Boostenstraat 40 Weert

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

“Sfeervolle en gerenoveerde tweekapper met grote terrasoverkapping incl. glazen schuifwand”

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Twee onder een kapwoning
Bouwperiode	1955
Isolatie	Dak, muur- en vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbel glas, HR++ glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	137 m ²
Overig inpandige ruimte	16 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	48 m ²
Inhoud	536 m ³
Perceeloppervlakte	323 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5
Locatie:	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, voortuint
Oriëntatie	West
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed tot uitstekend
Buiten	Goed tot uitstekend
Energieverbruik:	
Energielabel	C
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2008
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Carport
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakkapel	Ja



Een huis waar sfeer, comfort en praktische woonruimte samenkomen

Welkom bij deze unieke en gerenoveerde twee onder een kapwoning, gelegen aan de breed opgezette Alphons Boostenstraat. Dankzij de royale straat met middenberm en volwassen bomen geniet je vanuit de woning van een prachtig vrij uitzicht. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, beschikt over twee brede dakkapellen op de eerste verdieping en een dakkapel op de zolder.

De renovatie is met veel aandacht uitgevoerd: vloerverwarming op de gehele begane grond, HR++ beglazing, (na)isolatie van dak, wanden en vloeren en een afsluitbare terrasoverkapping. De achtertuin is royaal, onderhoudsvriendelijk en op het westen gelegen. Een fantastisch instapklaar huis voor wie op zoek is naar ruimte en wooncomfort.



Indeling

Begane grond

De voortuin is keurig aangelegd en biedt een mooi zicht op de brede straat. De carport met lichtkoepel zorgt voor comfortabel parkeren op eigen terrein. Via de hardstenen omlijsting rondom de voordeur betreed je de hal, die is afgewerkt met een naadloos gelegde vloertegel met vloerverwarming. In de hal bevinden zich de toiletruimte, de meterkast (in de trapkast) en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is sfeervol en modern afgewerkt. De vloertegel uit de hal loopt hier door en is eveneens voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de aanbouw met aluminium schuifpui (HR++ glas) naar de tuin. Aan de voorzijde is ruimte voor een comfortabele eethoek. De wanden zijn strak afgewerkt en plafondspots zorgen voor een warme en luxe uitstraling. Vanuit de woonkamer is de halfopen keuken bereikbaar.

De keuken heeft een raam met zicht op de oprit en carport. Verder is deze uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een granieten werkblad. Ook hier zijn vloerverwarming, plafondspots en de naadloos doorgelegde tegelvloer aanwezig.

De aangrenzende bijkeuken biedt enorm veel kastruimte en is ingericht met een tweede keukenopstelling. Deze beschikt over maatwerk vaste kasten en een keukenopstand met spoelbak, oven, koelkast en diepvries. Een bijzonder ruime en complete bijkeuken. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de droge kelder met witgoedaansluitingen, als de terrasoverkapping bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer. De kamers aan de achterzijde zijn voorzien van een brede dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De hardhouten kozijnen zijn uitgerust met HR++ glas en rolluiken.

De badkamer is modern en comfortabel ingericht met een royale inloopdouche met regendouche, een wandcloset, een wastafel met meubel en een designradiator. Een fijne, complete en lichte ruimte. Zolder

Via een vaste trap bereik je de volledig afgewerkte en geïsoleerde zolderverdieping. De brede dakkapel zorgt ook hier voor veel licht en ruimte. De vaste maatwerk kasten bieden extra bergruimte; achter één van deze kasten bevindt zich de combi-ketel. De zolder is afgewerkt met tapijt en plafondspots. Een ideale ruimte voor een slaapkamer, werkplek of hobbykamer.

Buitenruimte

De achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. De tuin is royaal, west georiënteerd en afgewerkt met een degelijke schutting en diverse bomen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met terrassen, een groot kunstgazon en een ingegraven trampoline. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnescerm.

De afsluitbare terrasoverkapping is een echte eyecatcher. Deze ruimte vormt de perfecte verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de glazen schuifwand is de overkapping zowel in het voor- en najaar als in de zomer optimaal te gebruiken. De overkapping is afgewerkt met een tegelvloer, plafondspots en een houten voorzetwand.

Onder de carport met lichtkoepel en plafondspots parkeer je de auto droog en comfortabel. Via de achterdeur loop je direct de bijkeuken binnen. De oprit is strak aangelegd en biedt ruimte voor maar liefst drie auto's. De woning is bovendien uitgerust met een alarminstallatie.











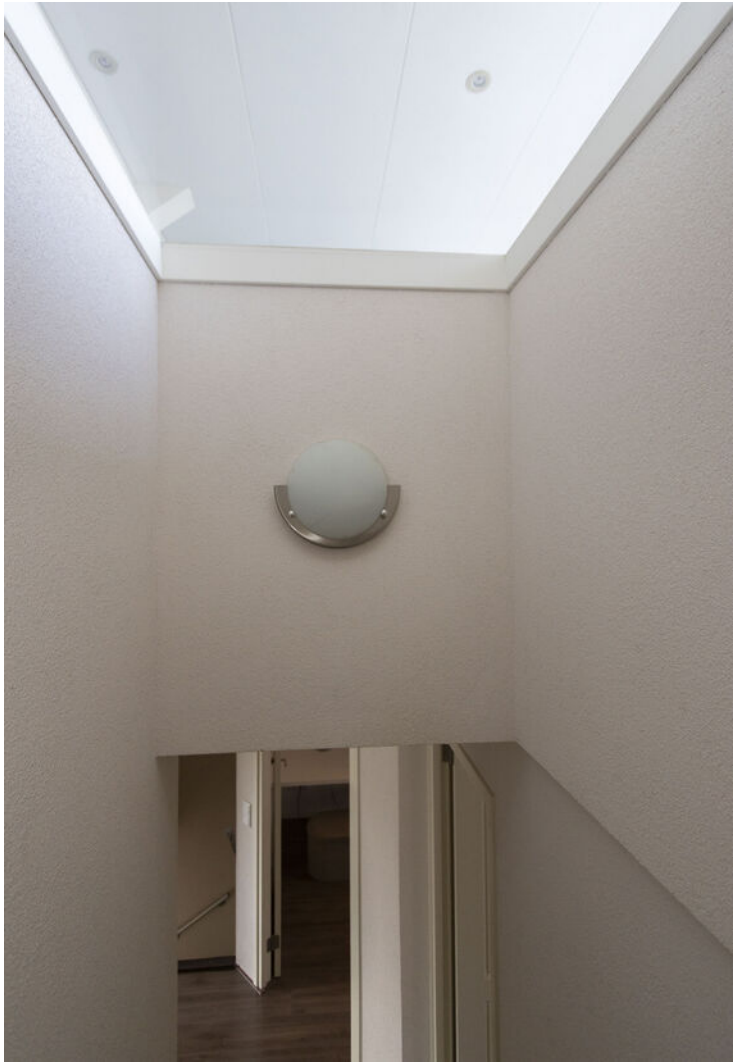
























Bijzonderheden van deze woning:

Gerenoveerde en uitgebouwde woning in de woonwijk Keent

Keurig aangelegde voortuin en grote oprit (3 auto's) met carport

Hardhouten kozijnen, HR++ beglazing en rolluiken (aluminium schuifpui in woonkamer)

Droge kelder met witgoedaansluitingen en tegelvloer

Gehele begane grond voorzien van naadloos gelegde vloertegel met vloerverwarming

Keuken met veel kastruimte en aangrenzende bijkeuken met tweede keukenopstelling

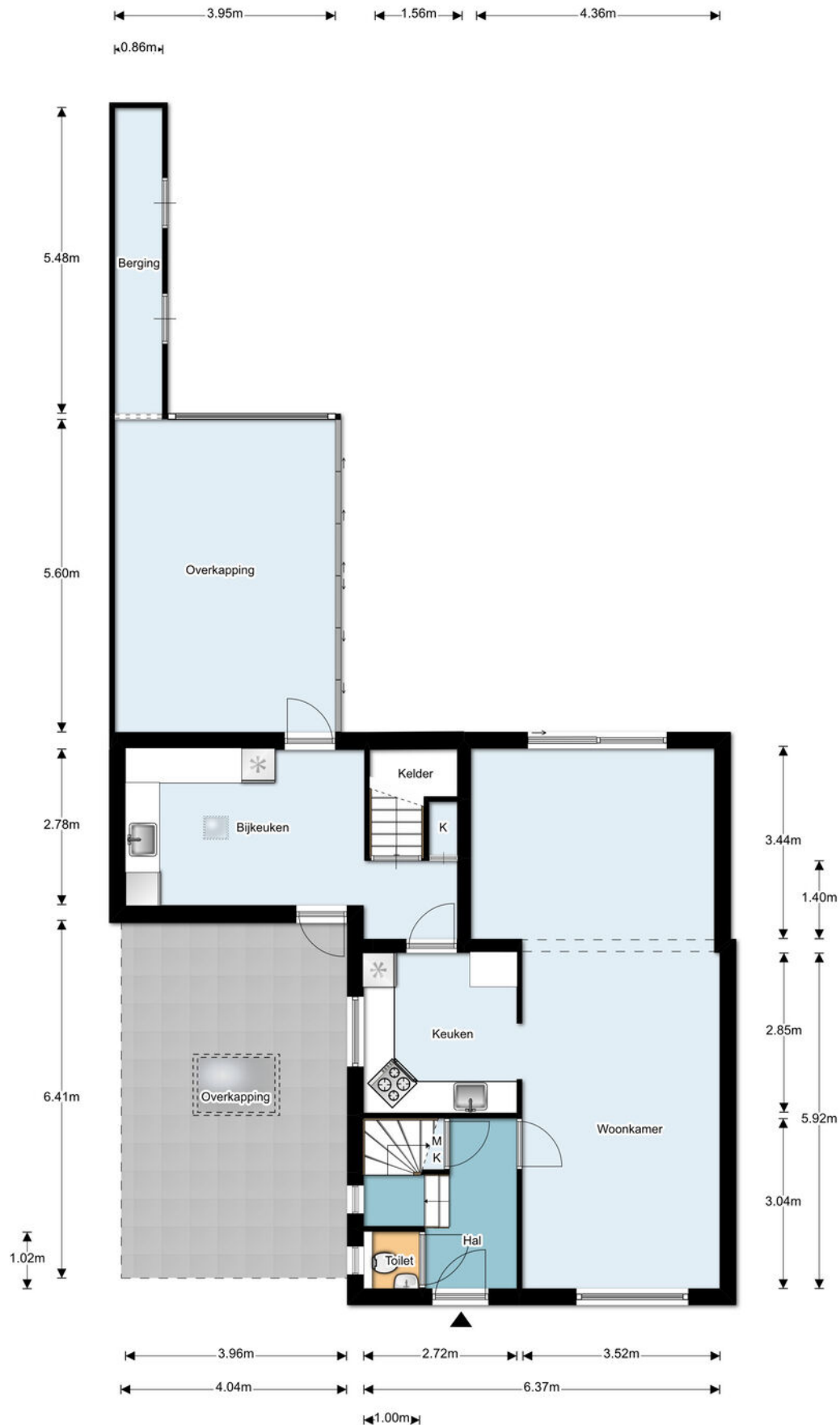
Eerste verdieping met drie slaapkamers (waarvan twee met dakkapel)

Vaste trap naar volledig afgewerkte zolder met dakkapel

Grote achtertuin op het westen met terrassen, kunstgras, ingegraven trampoline en zonnescherm

Afsluitbare terrasoverkapping met glazen schuifwand, tegelvloer en spotverlichting

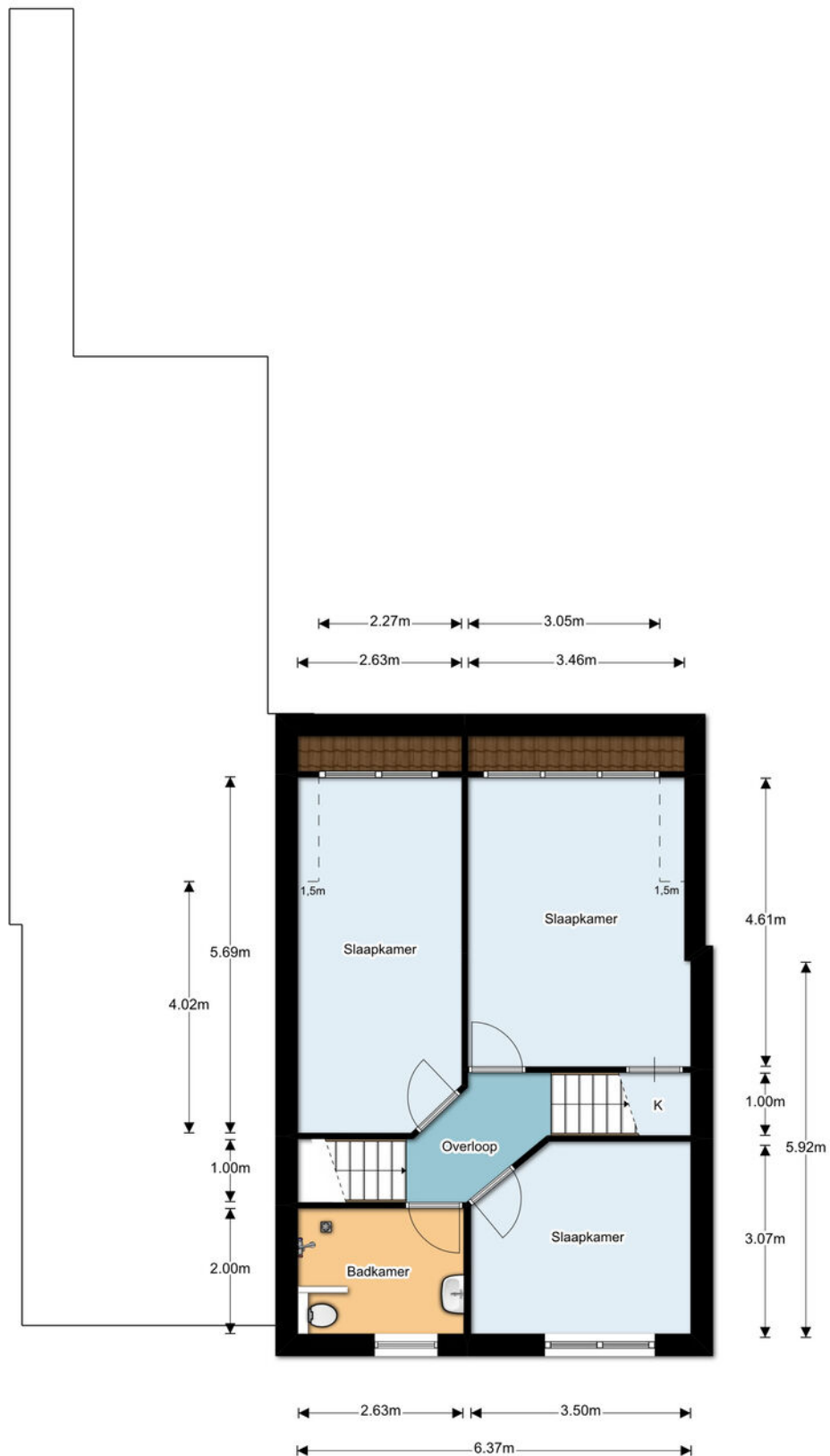
Plattegrond



Begane grond

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

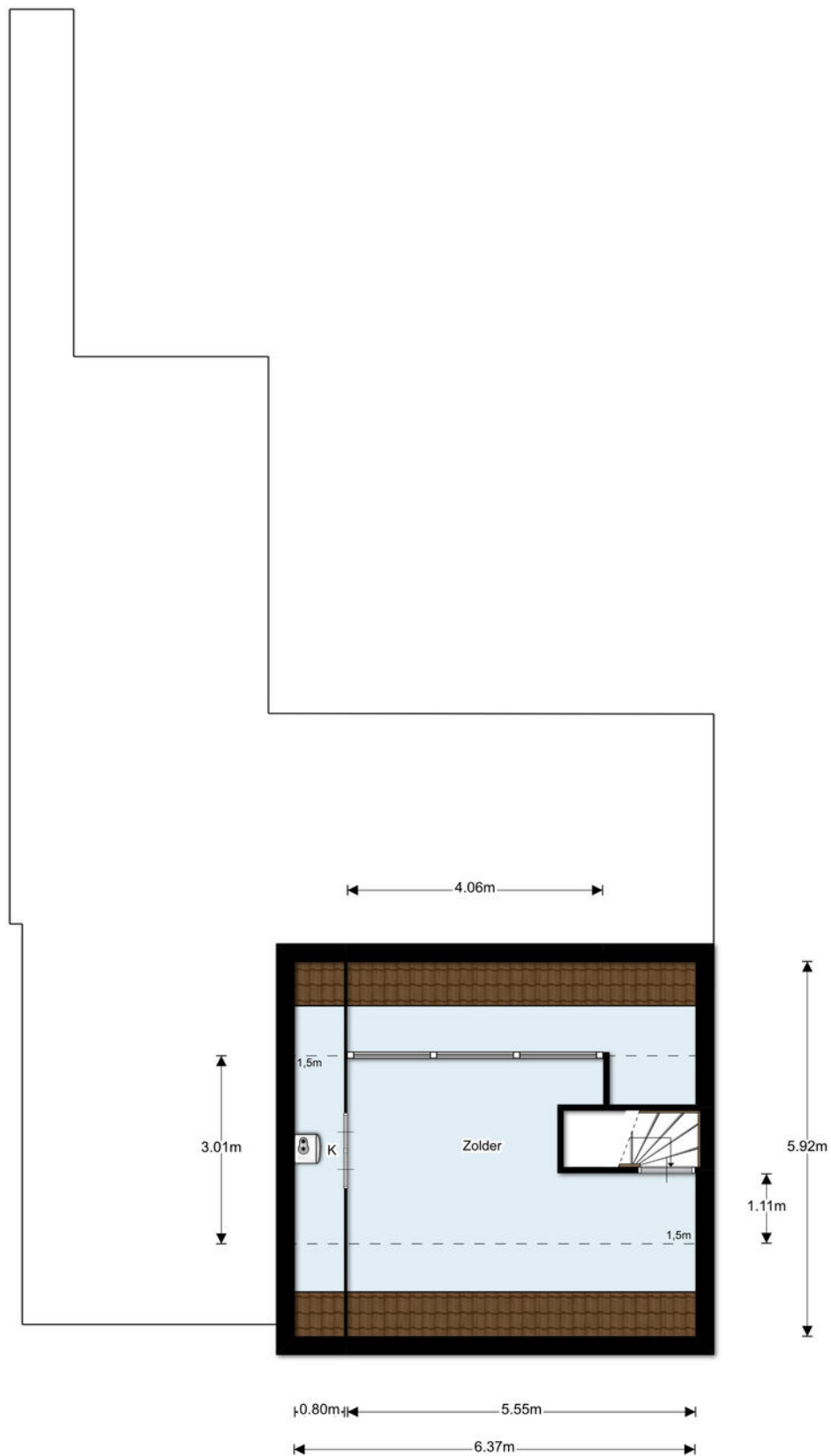
Plattegrond



Eerste verdieping

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

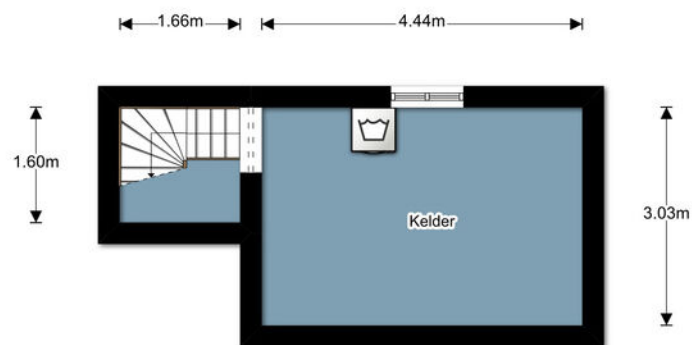
Plattegrond



Tweede verdieping

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

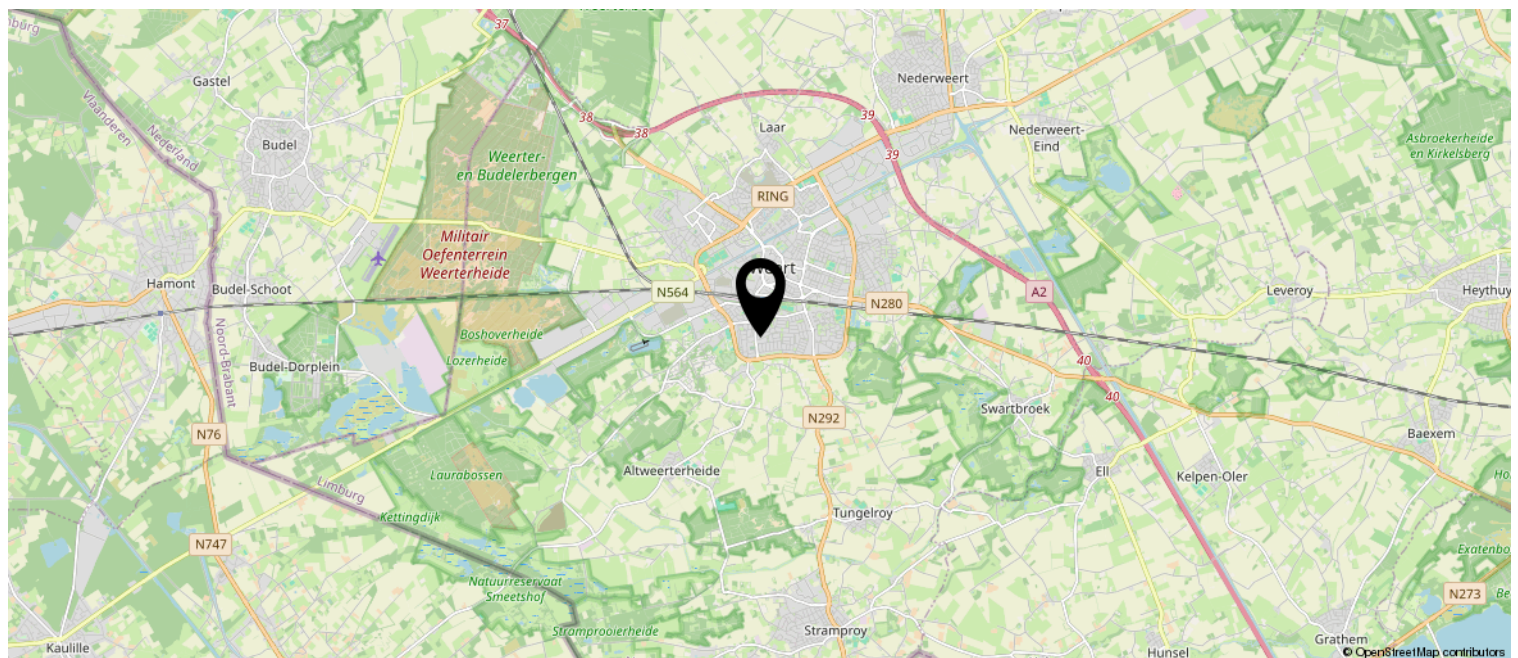
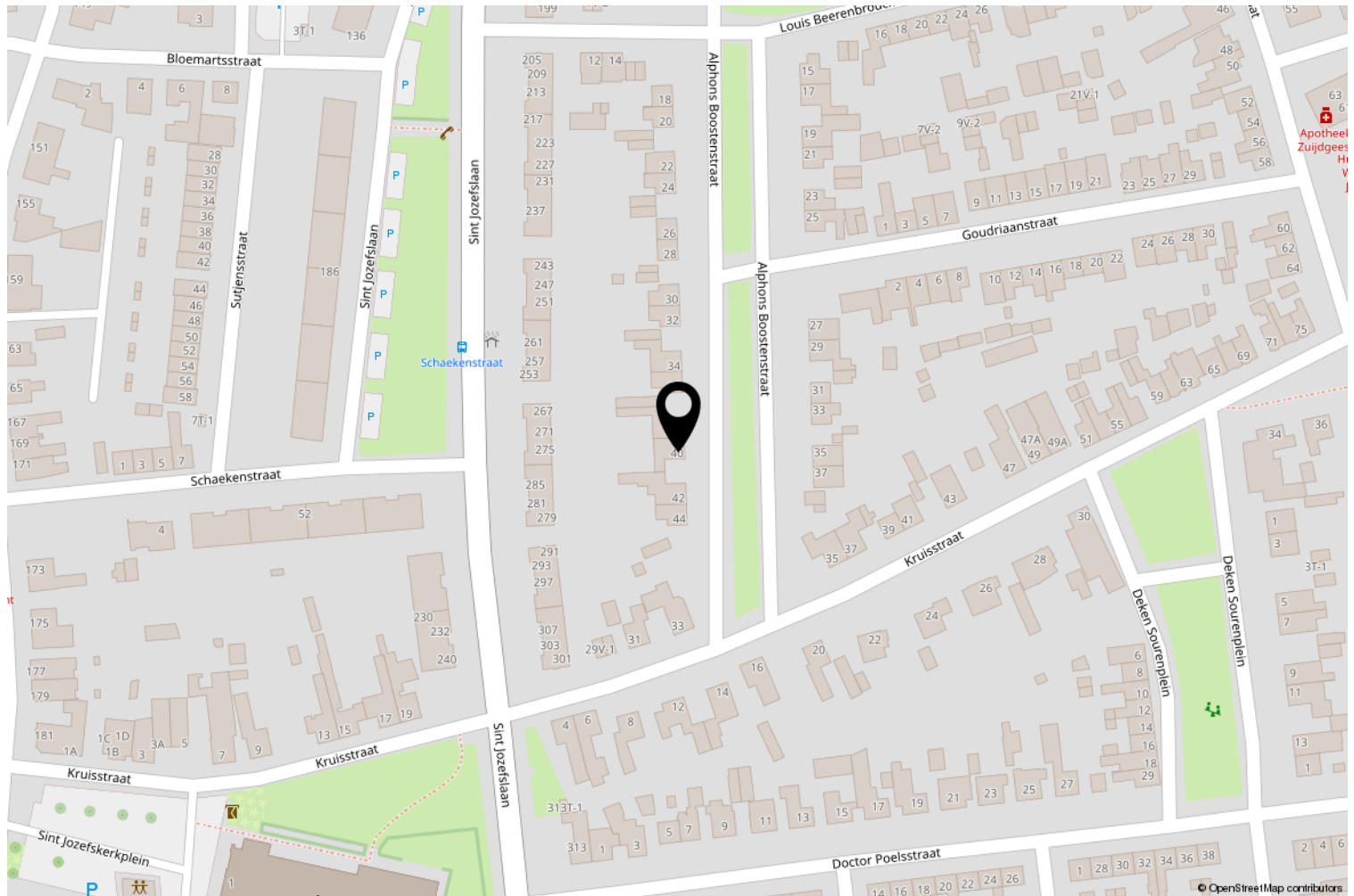
Plattegrond



Kelder

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

Locatie op de kaart





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

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



MM Cepi Register Makelaar,
Vastgoed Nederland lid

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 7438

Catherine Barker



Makelaar (K-RMT)

info@laenen.nl
0495 450 680
06 1365 4973

Eva Laenen



Assistent Makelaar
Marketeer, Content creator

info@laenen.nl
0495 450 680
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