



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Brederostraat 34 Weert

Vraagprijs € 375.000,- K.K.

‘ Heerlijk ruim wonen in een bosrijke omgeving en kindvriendelijke buurt! ’

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Hoekwoning
Bouwperiode	1983
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	100 m ²
Overig inpandige ruimte	1 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Inhoud	325 m ³
Perceeloppervlakte	163 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5
Locatie:	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Oriëntatie	Noordwest
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	C
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2009
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren en op eigen terrein
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Carport
Heeft rolluiken	Ja, op bovenverdieping



Brederostraat 34

Wil je graag wonen in een bosrijke omgeving en kindvriendelijke locatie? Dan biedt deze leuke hoekwoning met carport je veel woongenot.

De woning is gebouwd in 1983 en door de loop der jaren gerenoveerd en fris geschilderd. Je treft nu een instapklare gezinswoning, voorzien van een carport en energielabel C aan. Met 3 slaapkamers, een nieuwe badkamer en bergzolder, is dit een ideale gezinswoning. De woning heeft een inhoud van circa 325 m³ en is gelegen op een gunstig hoekperceel met een oppervlakte van 163 m².

De Brederostraat is gelegen in de woonwijk Theunishof. Je loopt hier zo het natuur- en recreatiegebied de Ilzeren Man in. De uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen en ook de binnenstad is in de nabijheid.



Indeling

Begane grond

Je komt de woning aan de Brederostraat heerlijk droog binnen via de carport aan de voorzijde. In de hal met moderne toiletruimte, provisiekast en meterkast (moderne groepenkast) ligt een antraciet tegelvloer.

De woonkamer heeft veel daglichttoetreding vanuit meerdere raampartijen met groen uitzicht. De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een onderhoudsvriendelijk kunststof werkblad en is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/-magnetron, een vernieuwde inbouwkoelkast (2025) en vaatwasser (2026). De woonkamer en keuken zijn voorzien van een mooie pvc-vloer met een houten uitstraling. Vanuit de achterdeur loop je naar een overdekt terras de tuin in.

Eerste verdieping

Middels een mooie antracieten trap met rvs-leuning kom je op de eerste verdieping. Hier tref je drie fijne slaapkamers aan. Eén van de kamers is ingericht als kantoorkamer en is in een handomdraai omgetoverd naar een slaapkamer. Twee kamers hebben extra nokhoogte wat een speels en ruimtelijke effect geeft. Alle bovenramen zijn recent uitgevoerd met horren.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en heeft een mooie inloopdouche, modern wastafelmeubel, designradiator en vrij hangend toilet.

Tweede verdieping

Er is een vaste trap gemaakt naar de zolderverdieping, waar in het eerste gedeelte de witgoedaansluitingen zijn gelegen. Het tweede gedeelte is in gebruik als bergruimte. De Vaillant combiketel HRC (2009) en de vernieuwde mechanische ventilatie zijn hier ook opgesteld.

Buitenruimte

De heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten heeft veel privacy en geen achtergelegen burens. Er is een ruime houten berging aan de woning welke geheel is geïsoleerd en tevens een vliering heeft voor extra bergruimte. De houten schutting heeft twee poorten, één aan de opritzijde en één aan de Parklaan. Dankzij de achterom loop je vanuit de tuin zó het prachtige natuurgebied van de IJzeren Man in. Een unieke ligging, waar je binnen enkele stappen kunt genieten van bos, wandel- en fietspaden en alle rust die de natuur te bieden heeft.

Kortom: een heerlijk vrije en rustig gelegen gezinswoning in een zeer groene woonomgeving, vlak bij het bos, met sportvoorzieningen, scholen en winkels in de directe nabijheid.































Bijzonderheden van deze woning:

- Hoekwoning met carport en berging
- Drie slaapkamers en nieuwe badkamer
- Houten en kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Energie label C
- Rolluiken en horren op de eerste verdieping
- Vaste trap naar bergzolder
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping
- Rustig gelegen nabij natuur- en recreatiegebied de IJzeren Man
- Snelle aansluiting op de ringbaan van Weert
- Nabij voorzieningen gelegen

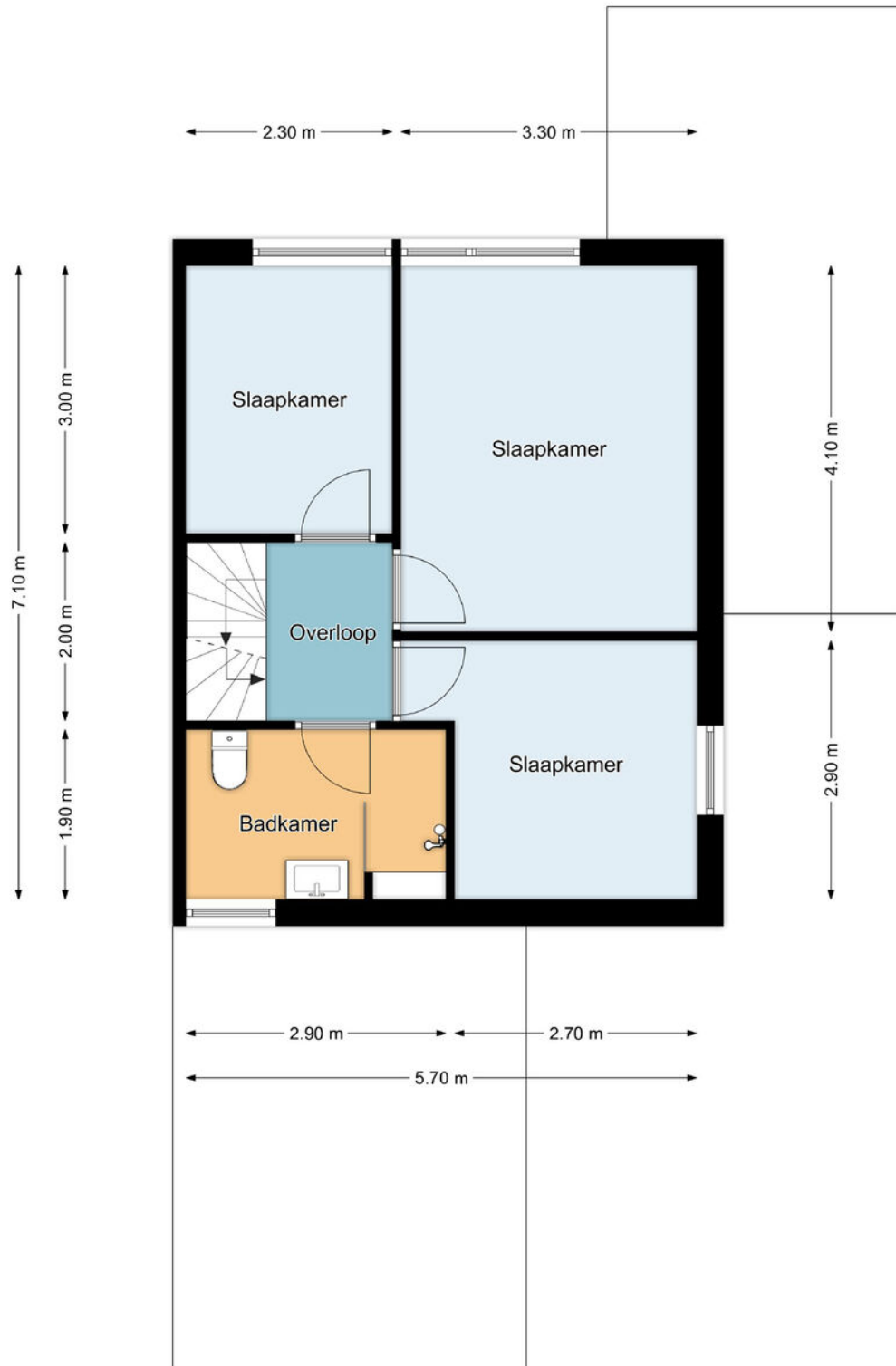
Plattegrond



Begane grond

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

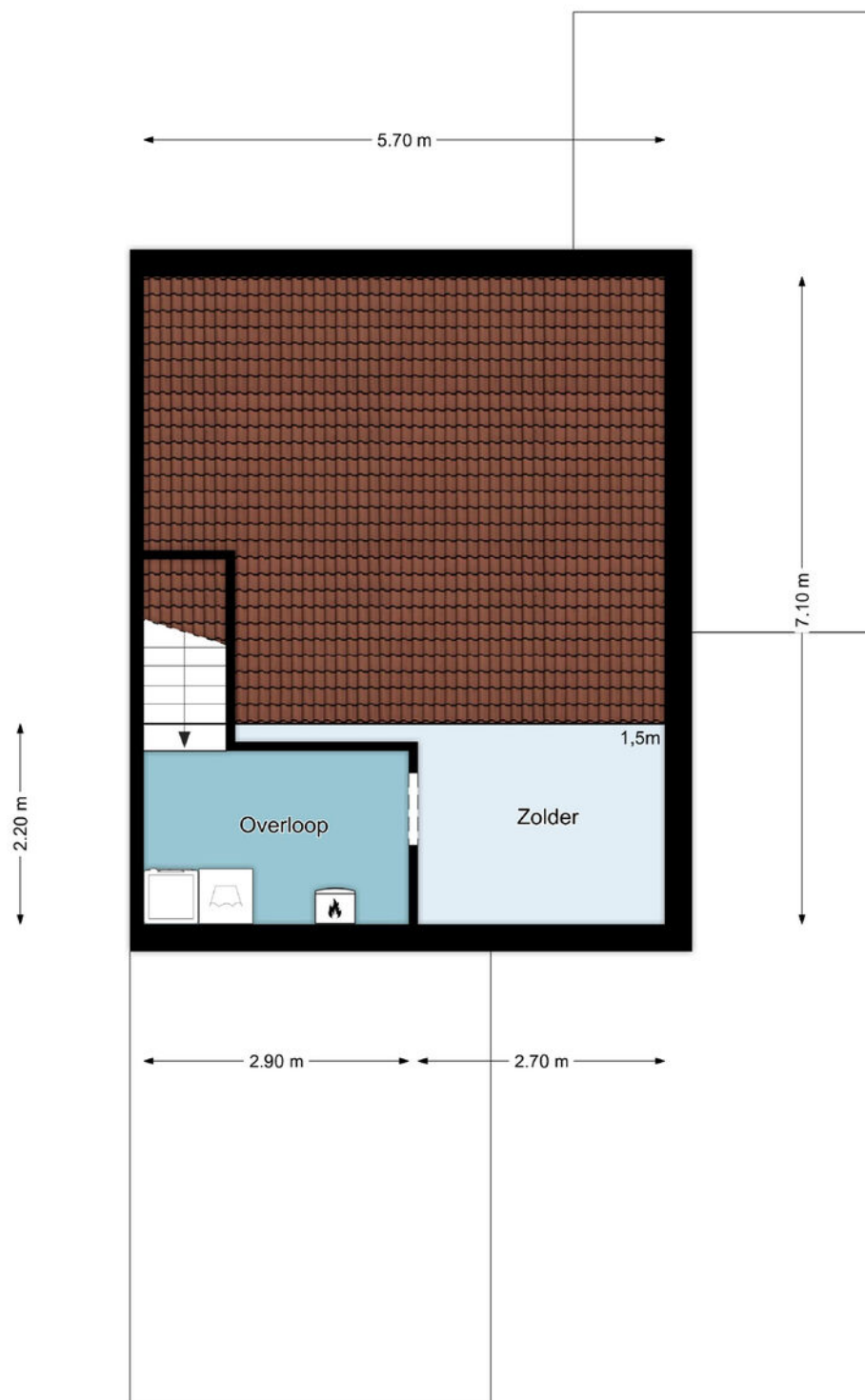
Plattegrond



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

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.

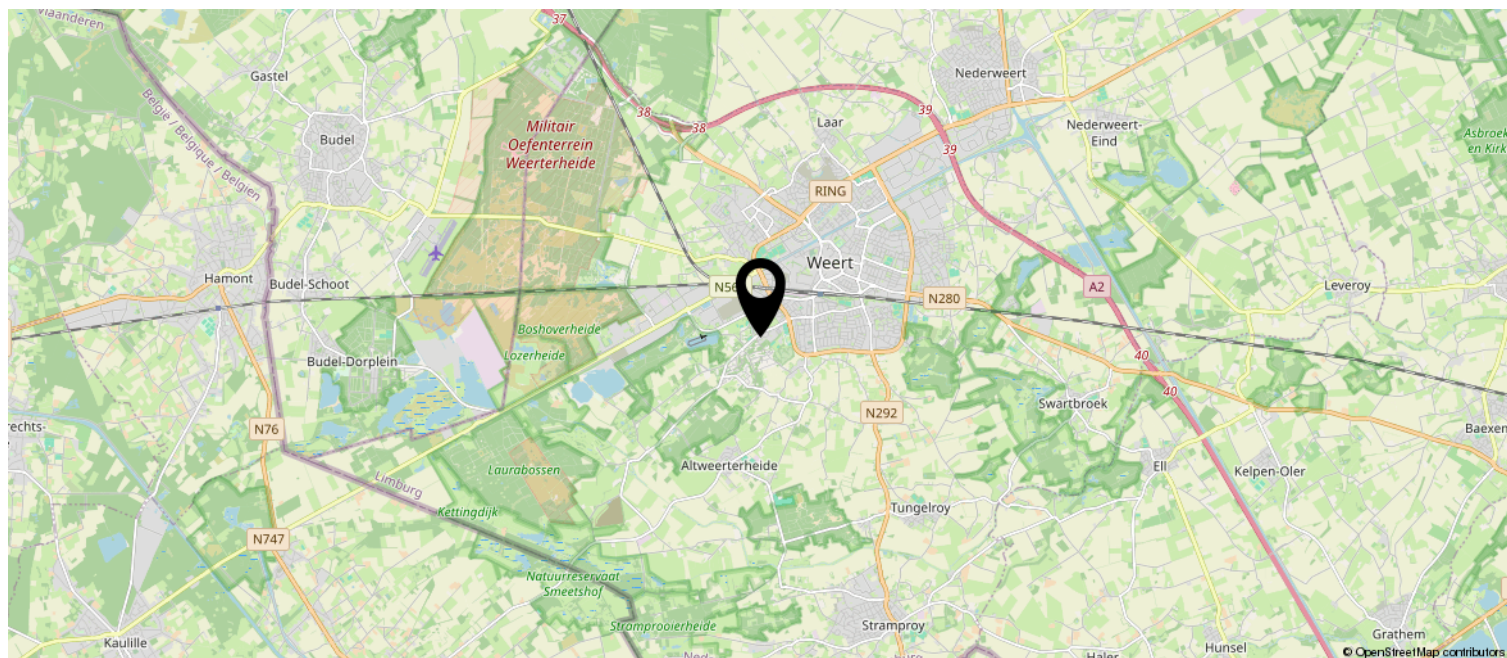
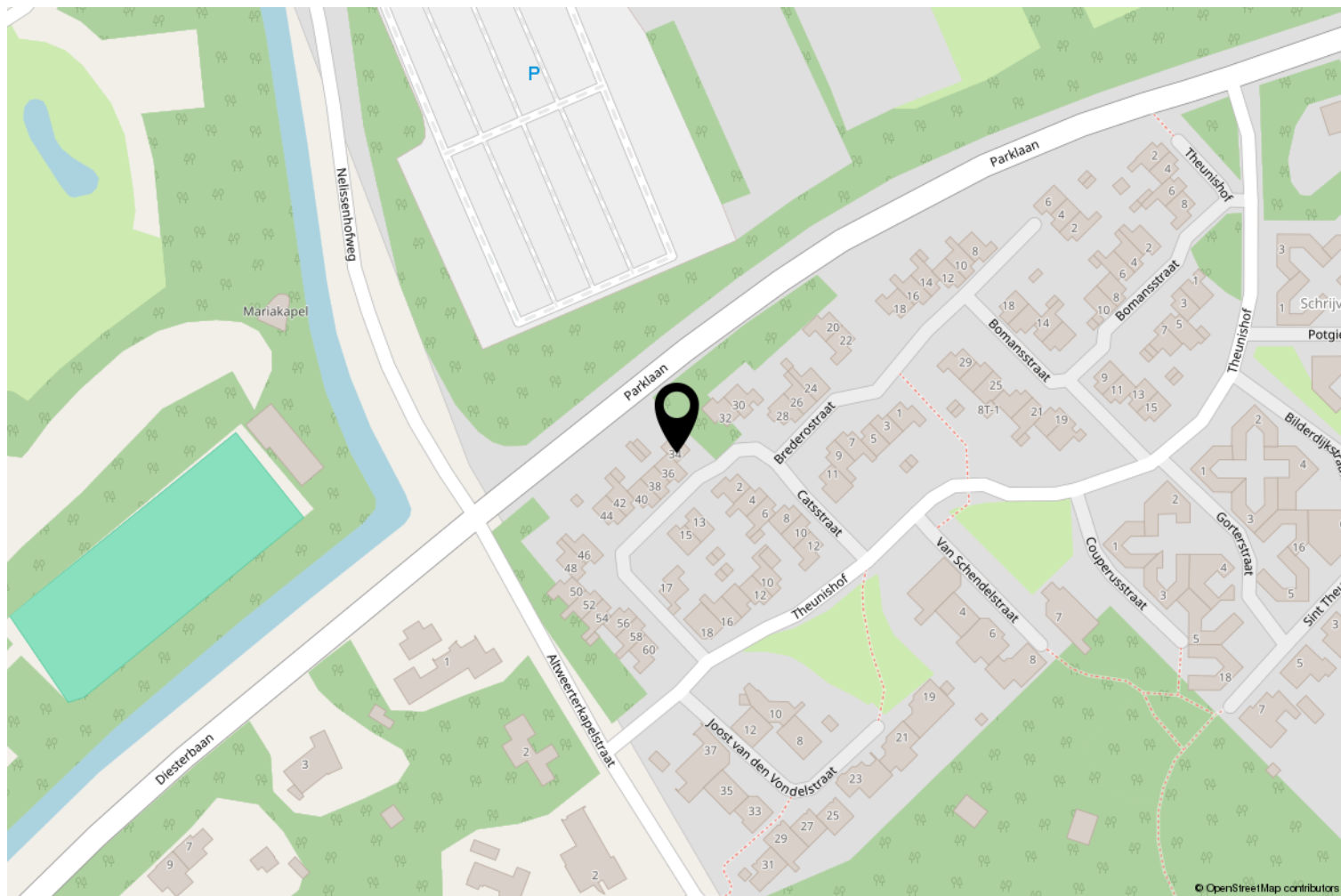
- Biedingstermijn

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.

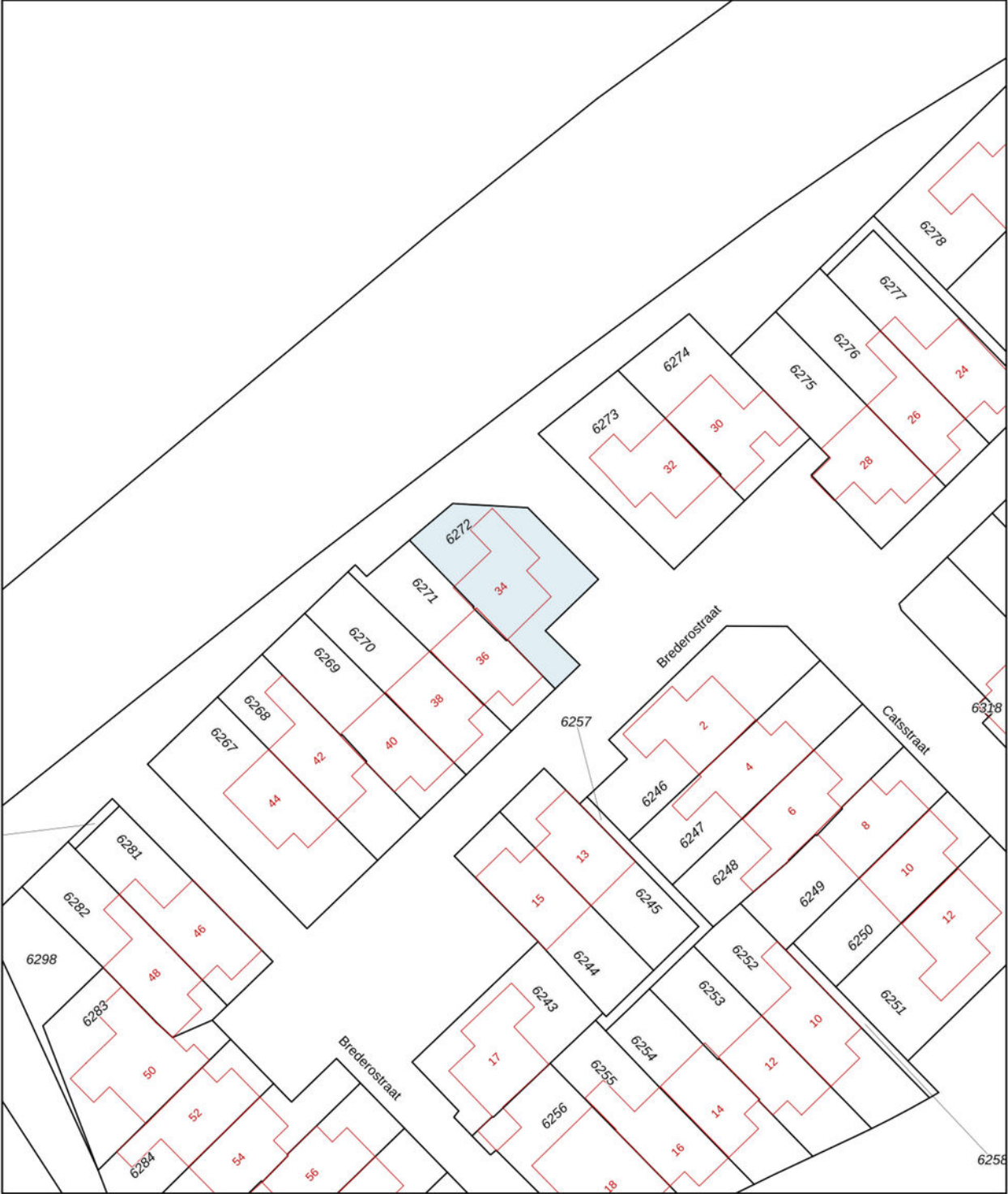
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 P
Perceel 6272

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.

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!**



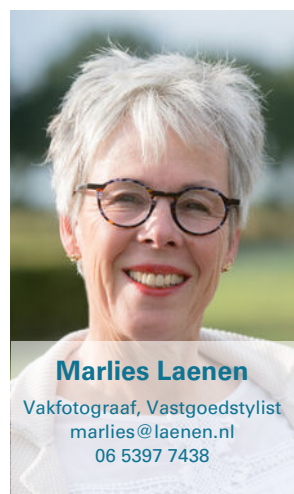
Catherine Barker

Makelaar (K-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