



Dokter van de Wouwstraat 44

6031 HC Nederweert

Vraagprijs € 549.900 k.k.



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



Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 549.900,- k.k. in overleg volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	vrijstaande woning 1997 dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	560 m ² 208 m ² 15 m ² 82 m ² 31 m ² 953 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	3 8
Locatie: Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	achtertuin, voortuin, tuin rondom noordwest verzorgd
Onderhoud: Binnen Buiten	goed goed
Energieverbruik: Energielabel	B
Uitrusting:	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel Nefit trendline HR cv-ketel
Verwarmingssysteem	gas
Warmtebron	2016
Bouwjaar CV ketel	ja
Ketel eigendom	eigen oprit (beide zijden van de woning)
Parkeergelegenheid	nee
Heeft Airco	nee
Heeft een rookkanaal	ja
Glasvezel aanwezig	ja
Heeft een garage	ja (inbouw)
Heeft rolluiken	nee
Heeft een dakraam	



Ruim en vrijstaand wonen in Nederweert

Vrijstaand wonen in het gezellige Nederweert, met ruime vertrekken, een kantoorruimte aan huis, een fijne dichte keuken met aangrenzende bijkeuken en met een portaal naar de inpandig te bereiken garage?

Deze woning telt maar liefst 4 slaapkamers, een royale badkamer en een separate toiletruimte op de eerste verdieping. De immens grote zolder kan - indien gewenst - nog geheel onderverdeeld worden in meerdere (slaap)ruimten.

De achtertuin heeft een riant overdekt terras dat geheel dicht te maken is met een maatwerk zeil. Daarnaast heeft de tuin een eigen achterom, een ruime stenen berging en is deze mooi aangelegd. Deze achtertuin is op het noordwesten gelegen.

Aan weerszijden van de woning is er voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van elektra, verwarming, wateraansluiting en een elektrisch bedienbare rolpoort.

Wonen in een mooie en gezellige wijk, nabij uitvalswegen en met comfortabele woonruimtes? Dan is deze woning uw aandacht waard!



Welkom

Ontvangsthal met hoge ramen aan weerszijden van de deur (kunststof kozijn met dubbele beglazing), massief houten trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot royale trapkast, meterkast, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot kantoorruimte en woonkamer.

Deze hal is afgewerkt met een lichte vloertegel voorzien van vloerverwarming, strakke wanden en plafonds. Kom binnen!





Ruimtelijk

Vanuit de hal is de ruime woonkamer bereikbaar. De tegelvloer (met vloerverwarming) is mooi naadloos doorgelegd. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne zithoek, aan de achterzijde een brede schuifpui met toegang tot het (dicht te maken) overdekte terras van de tuin. De kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en in ingebouwde rolluiken. Aan de achterzijde bevindt zich eveneens een eethoek en de toegang tot de keuken.







Koken

De mooie lichte keuken beschikt over een gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast, 1,5 spoelbak en kunststof werkblad. De keuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel. Ook hier zijn de kunststof kozijnen v.v. dubbel glas en rolluiken (elektrisch). De vloer beschikt over vloerverwarming. Vanuit de keuken een fijn uitzicht over de achtertuin!





Aansluitend aan de keuken is de praktische bijkeuken gelegen. In deze bijkeuken bevinden zich de witgoed aansluitingen. De bergkasten boven de wasmachine en droger blijven achter. De bijkeuken beschikt over vloerverwarming, dubbele beglazing, kunststof kozijn en een rolluik.

Via het portaal aan de achterzijde van de keuken zijn de tuin en garage bereikbaar.





Kantoorruimte

Vanuit de hal is aan de rechterzijde een extra ruimte bereikbaar. Een ideale ruimte als kantoor aan huis of als hobbyruimte/speelkamer voor de kinderen.

Deze kamer is geheel in stijl met de rest van de woning afgewerkt.



Slapen

Aan de royale overloop zijn vier slaapkamers gelegen, een grote badkamer, een toiletruimte en twee vaste inbouwkasten. Zowel de overloop als de ouderslaapkamer (met aangrenzende kleedruimte!) zijn voorzien van een hoogpolig tapijt. De overige drie slaapkamers zijn afgewerkt met een vinylvloer. Alle slaapkamers zijn ruim van afmeting en beschikken over ingebouwde rolluiken en een vaste internetaansluiting. Een praktische en comfortabele slaapverdieping.









Baden of douchen

De badkamer beschikt over een hoekbad, een douche, twee vaste wastafels, een designradiator en mechanische ventilatie. De badkamer wordt ook verwarmd middels een comfortabele vloerverwarming.

De douche is voorzien van een fijne opstaande rand om douchespullen op te plaatsen.

Een heerlijk ruime en comfortabele badkamer!







Zolderverdieping

Via een vaste trap is de royale zolderverdieping bereikbaar. Deze zolderverdieping kan indien gewenst nog geheel naar eigen wens onderverdeeld worden. Het realiseren van bijvoorbeeld 2 slaapkamers is hier gemakkelijk mogelijk.

Uiteraard zijn de dakvlakken geïsoleerd!





Garage

De garage (4,5m x 6,8m) is zowel via de achtertuin bereikbaar, de opritzijde (elektrisch bedienbare rolpoort) als via het portaal dat aan de keuken gelegen is.

De vloer van deze geheel geïsoleerde garage is keurig betegeld. In de garage is een extra keukenblok gelegen, maar ook bevindt zich hier de Nefit Trendline HR cv-ketel uit 2016. Langs de garage loopt een pad naar de achtertuin.





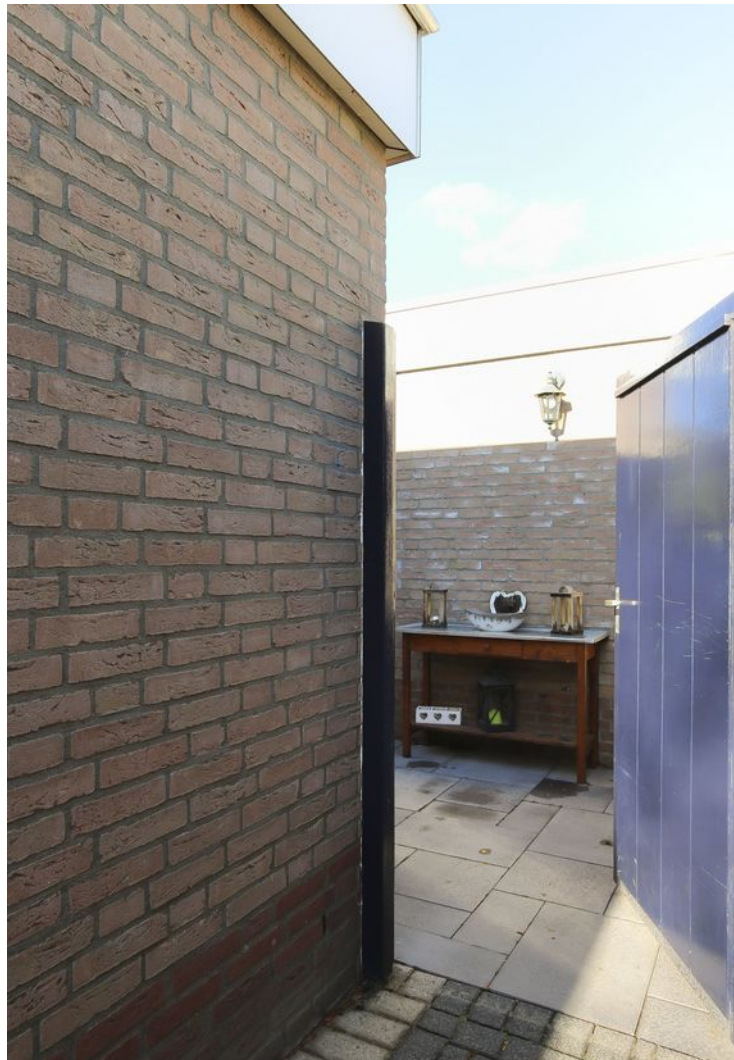


Buitenleven

Een heerlijke achtertuin met een in de overstek van de woning verzonken buitenterras met aluminium overkapping. De overstek is v.v. lichtspots. De overkapping kan over de gehele breedte dichtgemaakt worden met een maatwerk zeil, zodat het hier ook in het koelere voor- en najaar heerlijk vertoeven is.

De tuin is aan de achterzijde voorzien van een mooie schutting en volwassen leibomen.





Buiten de heerlijke overkapping, beschikt deze achtertuin over een gazon met tweede terras, plantenborders, een stenen geïsoleerd tuinhuis en een achterom.

De tuin is op het noordwesten gelegen, wat inhoud: tot zonsondergang genieten! Deze tuin is nagenoeg 20 meter breed en 9 meter diep.

Een heerlijke tuin om van te genieten!





Bijzonderheden van deze woning

- Riant vrijstaand woonhuis gelegen op een mooie locatie in Nederweert
- Ruime vertrekken, zowel beneden als boven in de woning
- Met extra kantoorruimte op de begane grond
- Alle verdiepingen zijn betonvloeren
- Meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel en kabel tv
- Met 4 slaapkamers, grote badkamer en separate toiletruimte op eerste verdieping
- Riante zolderverdieping die nog geheel naar eigen wens onderverdeeld kan worden
- Grote garage van binnenuit toegankelijk
- Nagenoeg gehele woning voorzien van rolluiken (deels elektrisch)
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing
- Nefit Trendline HR cv-ketel uit 2016 (in garage)
- Met dubbele oprit (poort aan linkerzijde van de woning en garage aan rechterzijde)
- Met uitzondering van slaapkamers en zolderverdieping voorzien van vloerverwarming
- Met stenen volledig geïsoleerde berging in de achtertuin
- Fijne achtertuin op het noordwesten v.v. overkapping aan de woning (dicht te maken via zeil)
- Mooie brede schuifpui in woonkamer
- Ouderslaapkamer met aangrenzende garderoberuimte
- Alle slaapkamers voorzien van een vaste internetaansluiting
- Royale overloop met trap naar grote zolder
- Comfortabel wonen in een mooie woonwijk en nabij uitvalswegen

Plattegrond



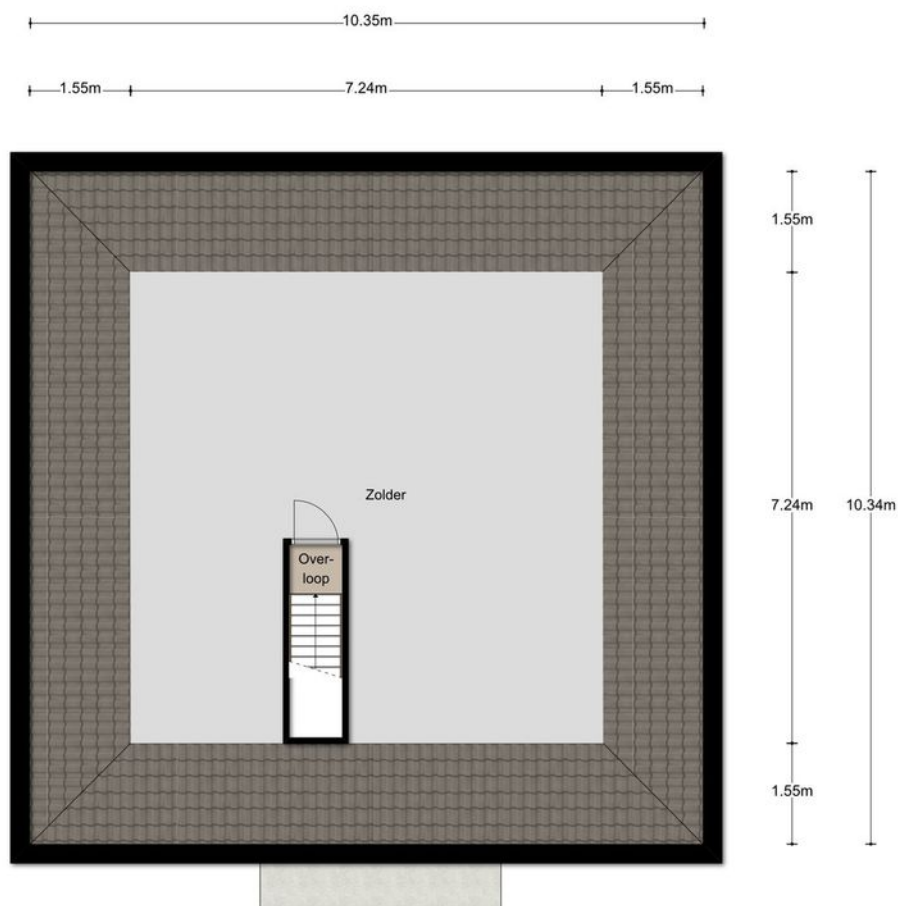
Begane grond, Dokter van de Wouwstraat 44 te Nederweert
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Plattegrond



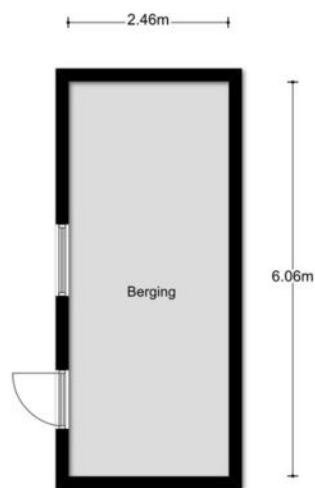
1e Verdieping, Dokter van de Wouwstraat 44 te Nederweert
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Plattegrond



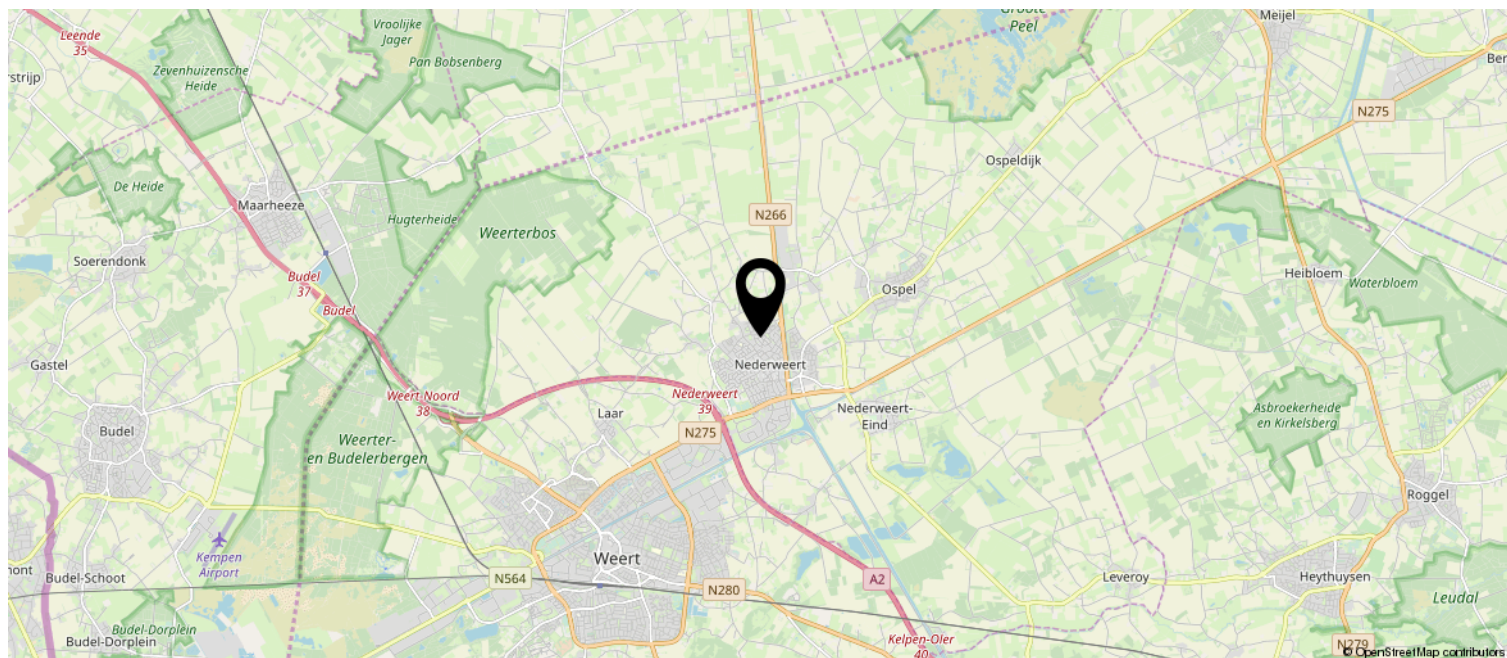
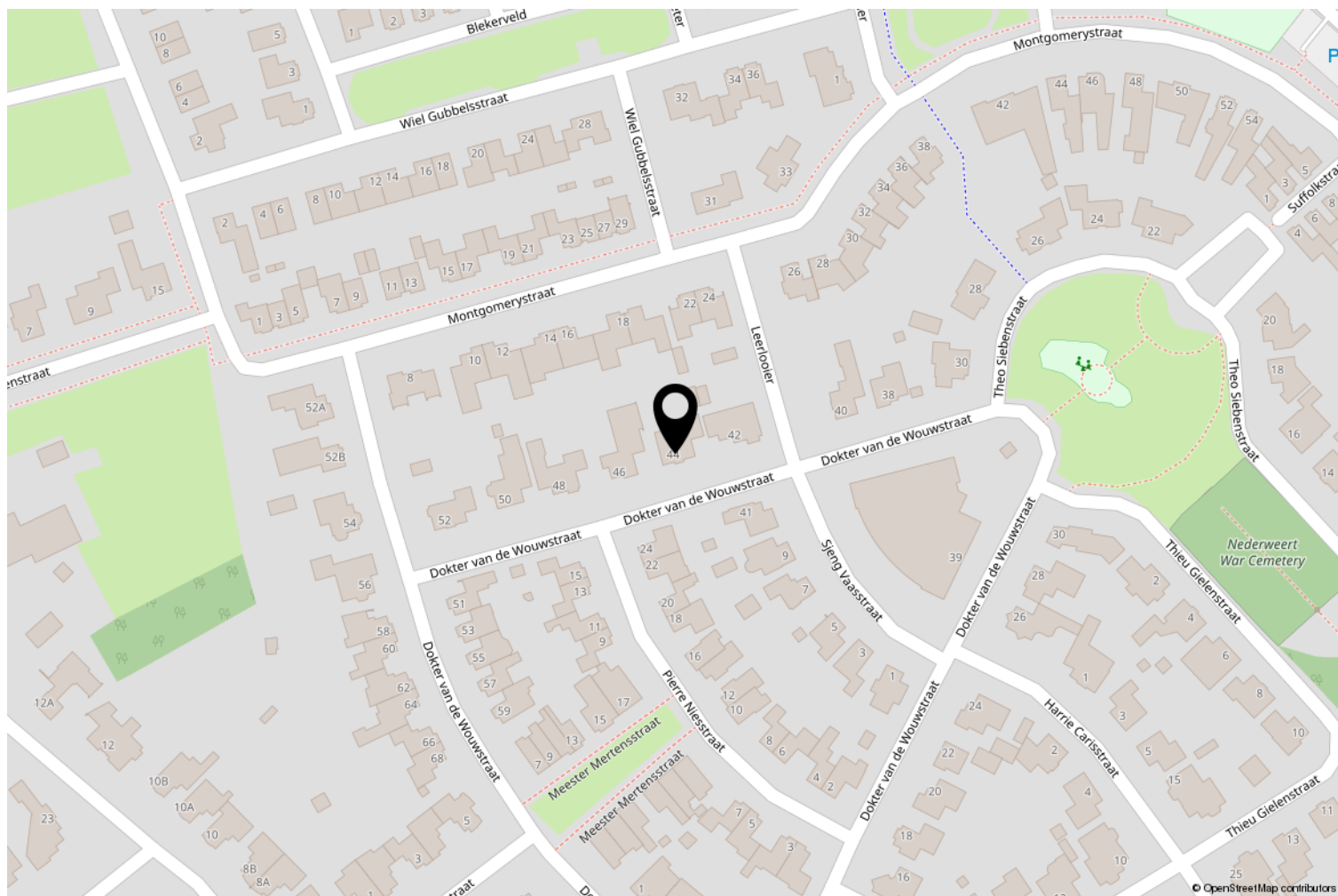
Zolder, Dokter van de Wouwstraat 44 te Nederweert
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Plattegrond



Begane grond, Dokter van de Woustraat 44 te Nederweert
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © top.r.nl

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Dokter van de Wou44



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Perceel

NEDERWEERT

A

5333

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning			
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages			X
Losse horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Vloerbedekking			X
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Isolatievoorzieningen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	X		
Wastafels met accessoires	X		

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:

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.

- 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; een betrokken makelaarsteam met 20 jaar ervaring in de woningmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept exact aangepast op uw situatie. 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 opdrachtgever.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Dit uit zich onder andere in het feit dat onze verkoopprijzen minimaal afwijken van onze gestelde vraagprijzen. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn.

Binnen ons kleine en hechte team vindt u alles onder één dak; of het nu gaat om de verkoop van uw woning of de aankoop van uw nieuwe woning, om een (NWWI) taxatie, fotografie, of enkel om advies over de juiste te nemen stappen. Wij nemen de tijd u uitvoerig te adviseren en te informeren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook daarbuiten – in de avonduren en op zaterdag - staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen onderling kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

DUIDELIJK – BEREIKBAAR – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG





ONS TEAM

Stephan Laenen



VBO Makelaar, SCVM
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Roan Laenen



VBO Makelaar, SCVM
Register Makelaar/Taxateur

roan@laenen.nl
0495 450 680
06 8126 2514

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 4438

Margo van Heel



Office Manager

info@laenen.nl
0495 450 680

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO Makelaar; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars 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!



Rentmeesterlaan 13
6002 EH Weert

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

