



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

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

## Coenraad Abelsstraat 6 Weert

Vraagprijs € 359.000 K.K.

‘ Karakteristieke middenwoning, centraal gelegen met  
garage en carport



# Kenmerken

|                                                              |                                                  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Overdracht:<br>Vraagprijs<br>Aanvaarding<br>Eigendomsrechten | € 359.000,- k.k.<br>In overleg                   |
| Bouw:<br>Type object<br>Bouwperiode<br>Isolatie              | Tussenwoning<br>1910<br>Gedeeltelijk dubbel glas |
| Oppervlaktes en inhoud:                                      |                                                  |
| Woonoppervlakte                                              | 110 m <sup>2</sup>                               |
| Overig inpandige ruimte                                      | -                                                |
| Oppervlakte externe bergruimte                               | 18 m <sup>2</sup>                                |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte                      | m <sup>2</sup>                                   |
| Inhoud                                                       | 503 m <sup>3</sup>                               |
| Perceeloppervlakte                                           | 238 m <sup>2</sup>                               |
| Indeling:                                                    |                                                  |
| Aantal bouwlagen                                             | 3                                                |
| Aantal kamers                                                | 5                                                |
| Locatie:                                                     |                                                  |
| Ligging                                                      | in centrum, in woonwijk                          |
| Tuin:                                                        |                                                  |
| Type tuin                                                    | Achtertuin                                       |
| Oriëntatie                                                   | West                                             |
| Staat                                                        | Verzorgd                                         |
| Onderhoud:                                                   |                                                  |
| Binnen                                                       | Redelijk tot goed                                |
| Buiten                                                       | Redelijk tot goed                                |
| Energieverbruik:                                             |                                                  |
| Energielabel                                                 | D                                                |
| Uitrusting:                                                  |                                                  |
| Verwarmingssysteem                                           | Cv ketel                                         |
| Warmtebron                                                   | Gas                                              |
| Bouwjaar CV ketel                                            | 2002                                             |
| Ketel eigendom                                               |                                                  |
| Parkeergelegenheid                                           | openbaar parkeren, op eigen terrein              |
| Heeft Airco                                                  |                                                  |
| Heeft een rookkanaal                                         |                                                  |
| Glasvezel aanwezig                                           |                                                  |
| Heeft een garage                                             | Vrijstaand steen                                 |
| Heeft rolluiken                                              |                                                  |
| Heeft een dakraam                                            |                                                  |

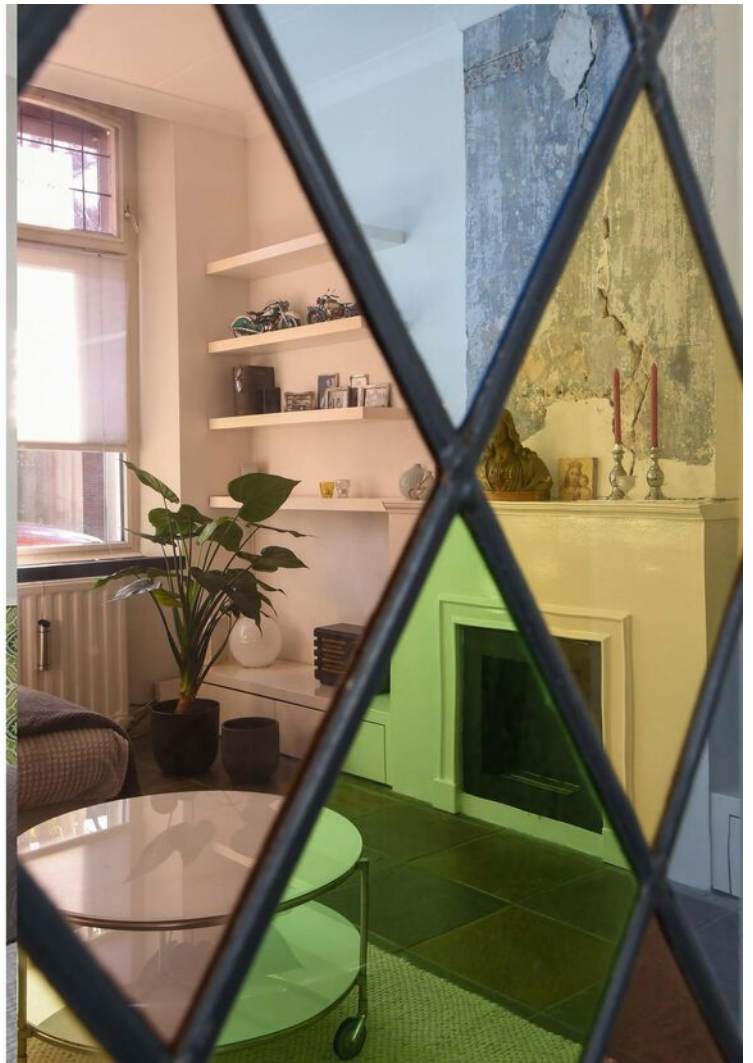
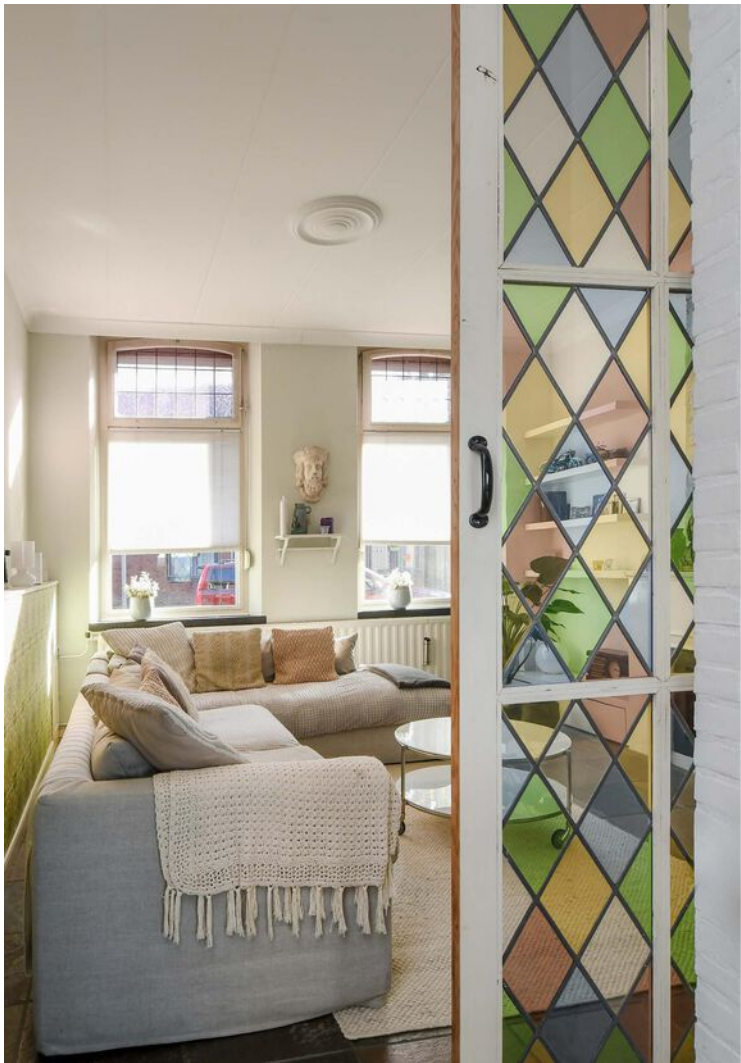




Titel

Tekst







# Indeling

Binnenkomst in de karakteristieke lange gang. Deze geeft toegang tot de kelder en de leefkeuken. De kelder is ideaal voor de voorraad en opslag van spullen.

Het leefgedeelte van de woning is ingedeeld met een zitkamer aan de voorzijde van de woning, een leefkeuken in het midden en een tweede zitkamer aan de achterzijde. De zitkamer aan de voorzijde heeft een open haard partij en een nostalgische schuifdeur met glas-in-loodwerk.

De keuken is ruim van opzet en heeft veel werkruimte die doorloopt naar de eetbar. De keuken is ingericht met een fornuis met oven en 6-pits-gaskookplaat, afzuigkap. Verder zijn er een combi-oven/magnetron, koelvriescombinatie en afwasmachine aanwezig. In de keuken is de palletkachel geplaatst.

Aansluitend aan de keuken is een aanbouw die recent gerenoveerd is (nieuwe puien met openslaande tuindeuren en nieuw dak) en een heerlijk uitzicht over de diepe tuin geeft.

Vanuit deze kamer heb je toegang naar de toiletruimte en naar de bijkeuken. In de bijkeuken is naast de witgoedaansluitingen ook de combiketel geplaatst (Bosch 2002) en er is een aparte deur naar buiten.

## Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Er is een open inloop naar de garderoberuimte. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is ruim van opzet en ingericht met ligbad met douchewand, vrijhangend closet en een badkamermeubel met ingebouwde wastafel. Door het dakraam heb je hier lekker veel daglicht.

## Tweede verdieping

Vanaf de overloop is er een vlizotrap naar de tweede verdieping met groot dakraam. Deze extra ruimte is verrassend en is ideaal om er een derde ruime slaapkamer van te maken. Je hoeft alleen nog maar een vaste trap te maken, wat prima mogelijk is!

## Tuin

De achtertuin heeft een gunstige ligging op het westen waardoor je een fijne bezonning in de tuin hebt! Door de diepte van de tuin heb je altijd wel een heerlijk plekje in de zon. Aan de woning is terras aangelegd en een gezellige ruime overkapping waar je heerlijk zal gaan genieten. Verder is de tuin ingericht met paden, grind en mooie borders met volwassen beplanting en boompjes. Aan de achterzijde van het perceel ga je door de poort en kom je bij jouw garage en carport. Zo heb je in de binnenstad jouw eigen ideale eigen parkeerplaatsen.

## Ligging

De Coenraad Abelsstraat ligt op loopafstand van het stadscentrum van Weert. Ook het NS-treinstation is binnen 10 minuten te voet bereikbaar. Weert is op allerlei manieren gemakkelijk te bereiken door o.a. de ligging aan de snelweg A2 en het NS-treinstation.

Op zoek naar een centraal gelegen sfeervolle woning in het centrum van Weert?  
Dan is een bezoek aan de Coenraad Abelsstraat 6 zeker de moeite waard.











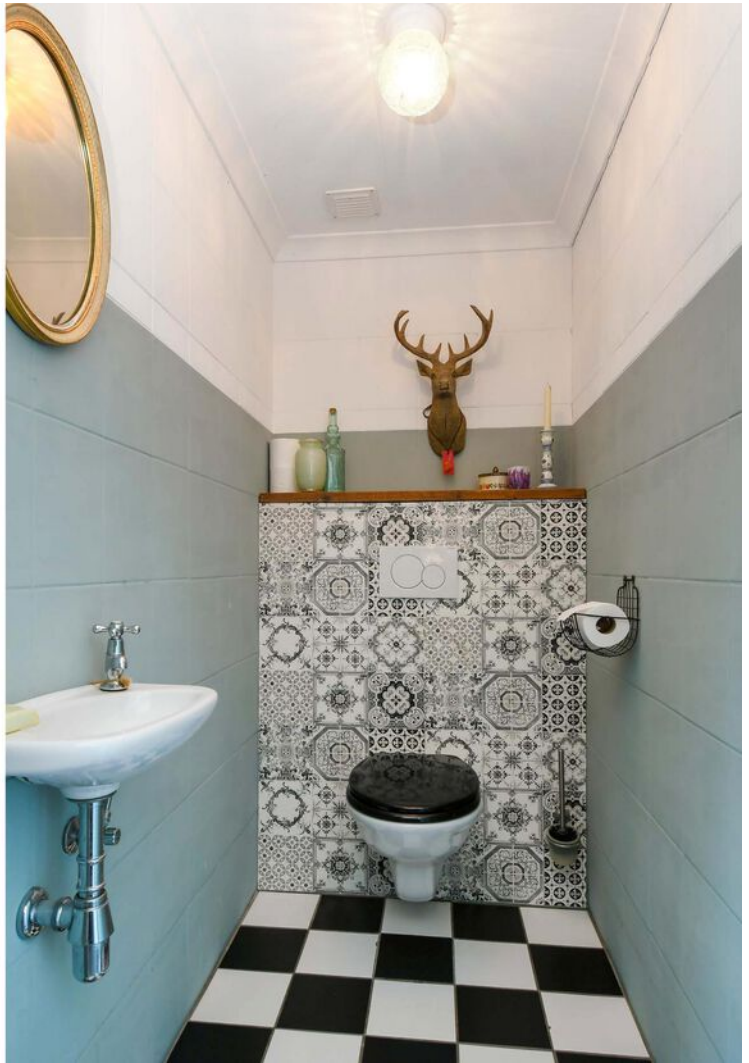












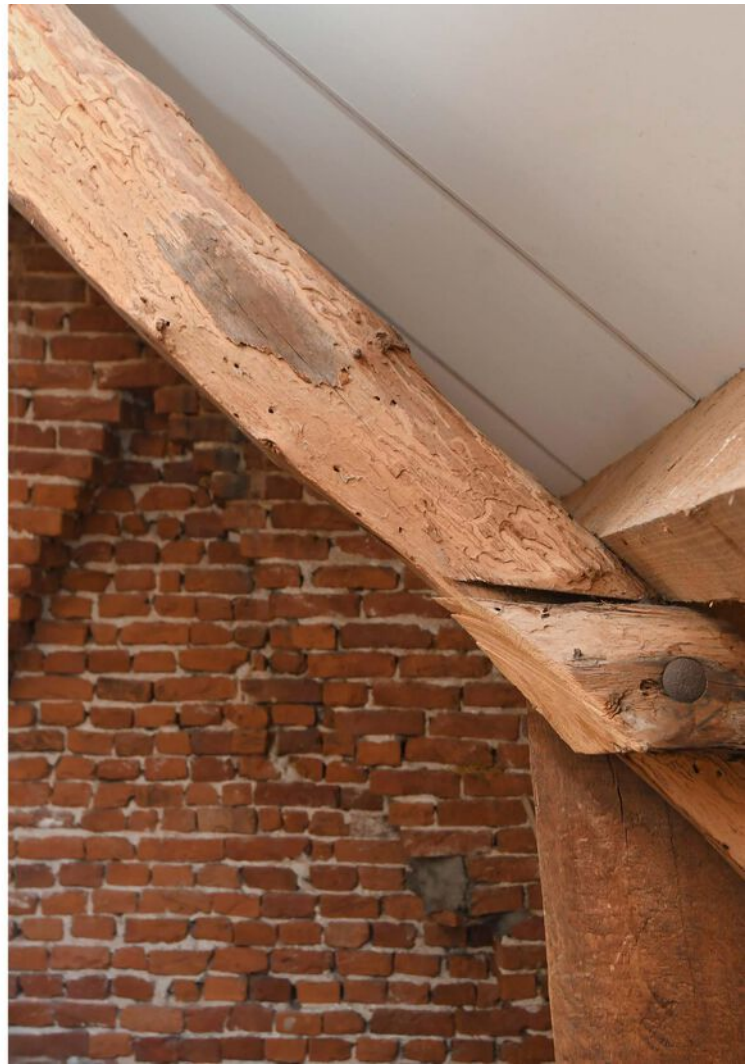




























Titel

Tekst



# Plattegrond



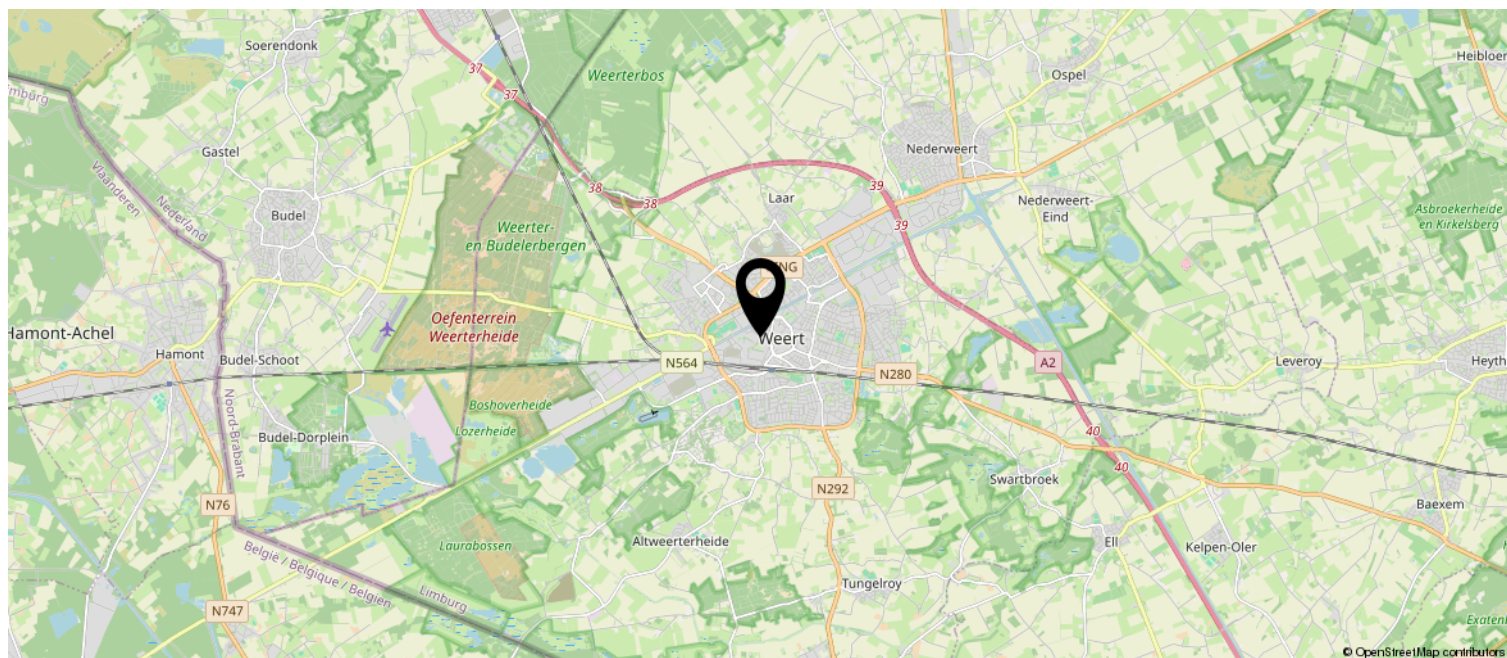
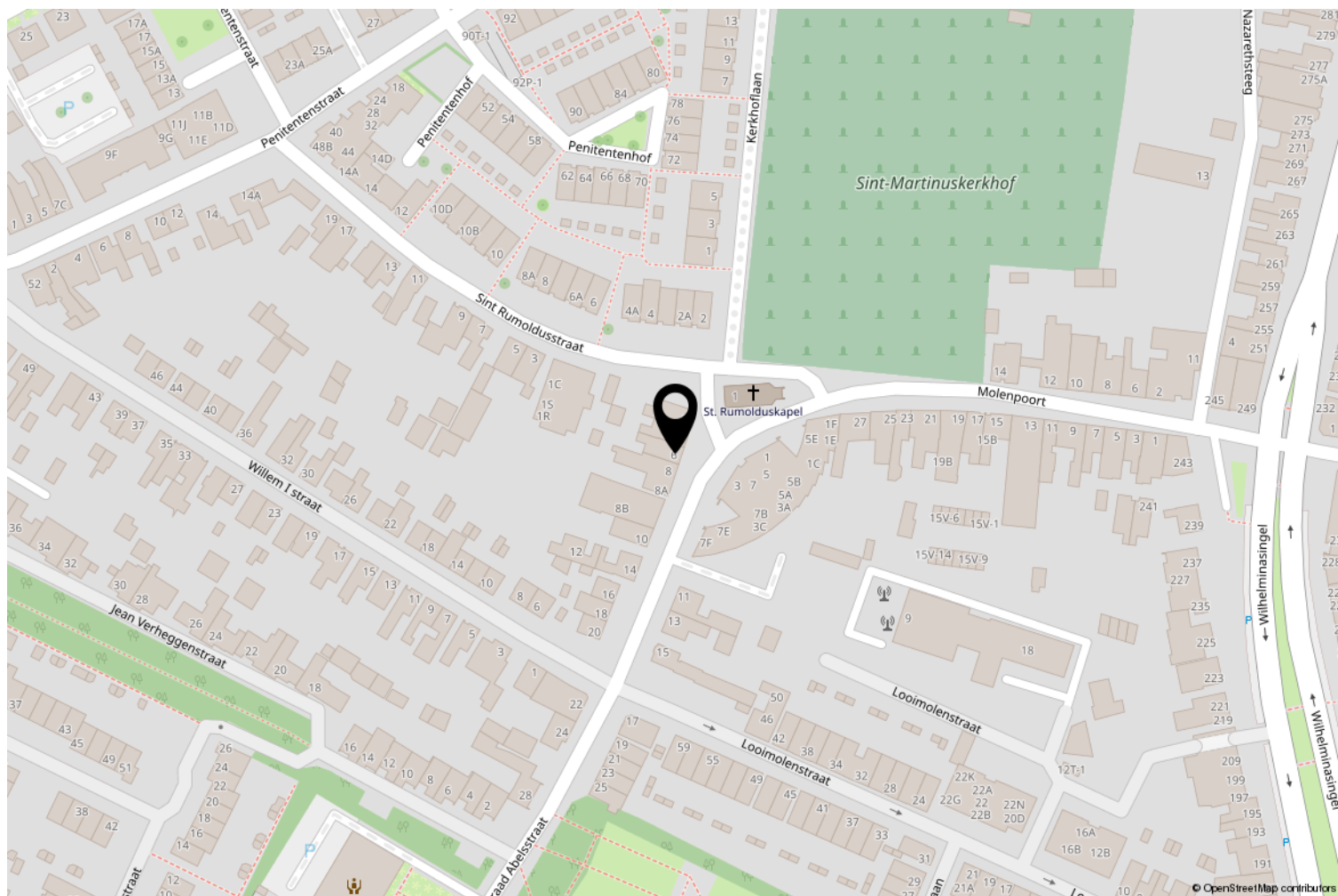


# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - |               |          |              |



# Locatie op de kaart





# Kadastrale 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



VBO Makelaar, SCVM  
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl  
0495 450 680  
06 5378 0641

### Marlies Laenen



Vakfotograaf,  
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl  
0495 450680  
06 5397 7438

### Catherine Barker



Makelaar (A-RMT)

info@laenen.nl  
0495 450 680  
06 1365 4973

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





Molenweg 19A  
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | [info@laenen.nl](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)







