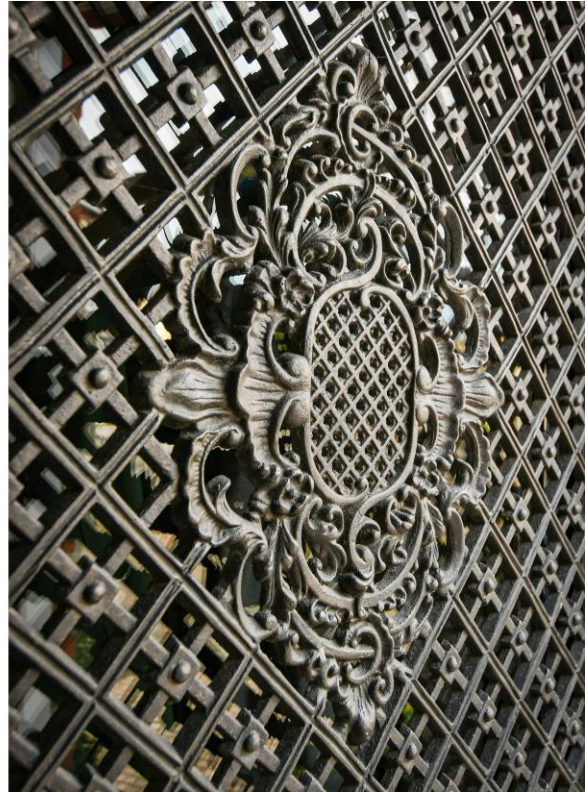
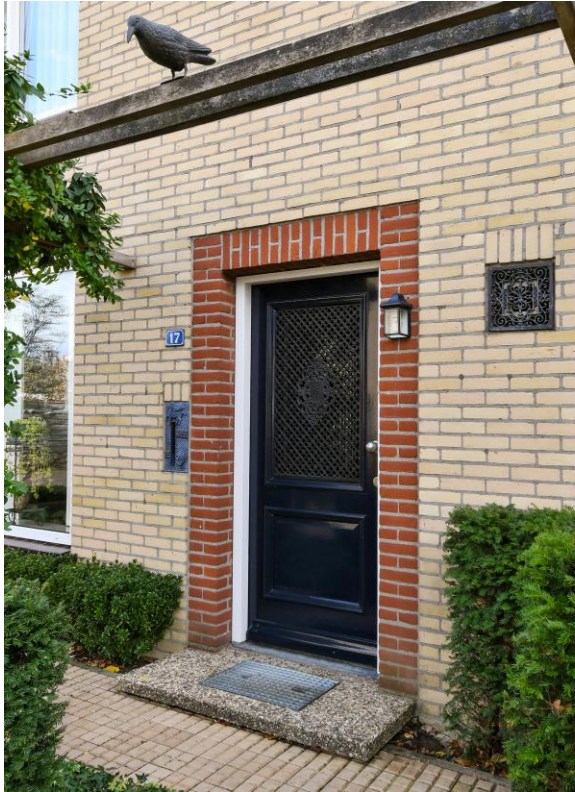




Violier 17, 6081 CD Haelen



In een rustige wijk in Haelen bieden we deze verrassende 2/1 kap woning met garage te koop aan. Deze woning uit 1972 is altijd keurig onderhouden en in de loop der jaren gemoderniseerd met o.a. een mooie keuken, moderne badkamer en een moderne grote serre op de begane grond (1990) met breed uitzicht over de fraai aangelegde tuin. De woning heeft drie slaapkamers en een badkamer op de 1^e verdieping en een vaste trap naar de 2^e verdieping waar een vierde slaapkamer is gerealiseerd. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 18 zonnepanelen (2015), vloerverwarming, airco, kunststof kozijnen en heeft een energielabel A. Het perceel is maar liefst 294 m² groot. U woont in het gezellige dorp Haelen met basisschool en benodigde voorzieningen. De steden Roermond, Venlo, Eindhoven en Maastricht zijn snel bereikbaar. Het natuurgebied Leudal begint aan de rand van het dorp.



ALGEMEEN

Adres	: Violier 17, 6081 CD Haelen
Bouwjaar	: 1972
Energie label	: A, geldig tot 13-11-2035
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: ca. 140 m ²
Overig inpandige ruimte	: ca.19 m ²
Externe bergruimte	: ca. 20 m ²
Perceelgrootte	: 294 m ²
Vraagprijs	: € 335.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	: 8 groepen waarvan 1 x krachtstroom t.b.v. de zonnepanelen, twee aardlekschakelaars, dag – en nachtstroom.
Overige voorzieningen	: CAI en glasvezel
CV installatie	: De centrale verwarming en ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte HR CV combi installatie, merk Nefit Trendline, bouwjaar 2015.
Verwarming	: Middels radiatoren, een airco in de woonkamer en op de 1e verdieping, vloerverwarming in de serre, het toilet en op de badkamer.
Kozijnen	: Vrijwel alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met overwegend HR++ beglazing.
Isolatie	: De woning is voorzien van vloer na-isolatie, spouwmuur na-isolatie en dak na-isolatie.
Energielabel	: A, geldig tot 13 november 2035.
Zonnepanelen	: De woning is voorzien van 18 zonnepanelen met een opbrengst (2025) van 2877 kWh.



INDELING

Souterrain

De woning beschikt over een praktische zeer ruime provisiekelder van 7.30 x 2.65 meter. De kelder is onderverdeeld in twee ruimtes.

Begane grond

Entree middels nieuwe voordeur (2023). In de hal treft u een moderne meterkast voorzien van ruim voldoende groepen, krachtstroom, slimme meters en glasvezelaansluiting, garderobe en luxe geheel betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein. De woonkamer is ruim van opzet en heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en biedt een fraai uitzicht over de keurig aangelegde tuin. Er is een halfopen verbinding met de keuken. In de woonkamer is airconditioning aanwezig welke kan koelen en verwarmen maar specifiek ontworpen is om te verwarmen.





De maatwerkkeuken van het merk Fratelli is luxe uitgevoerd en volledig ingericht met Bosch vaatwasmachine, koelkast, 6-pits gasfornuis met oven en afzuigkap. Vanuit de keuken is een doorgang naar de serre en de tuin.





In de serre is het alle jaargetijden heerlijk genieten en heeft u fraai uitzicht over de tuin. De serre is geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en voorzien van dubbele beglazing.





Tuin

De op het zuiden gelegen achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy. De tuin is circa 9 meter diep en ca. 13 meter breed. De tuin is middels de eigen achterom goed bereikbaar. De woning beschikt over een ruime garage van 6.60 x 3.00 meter met elektrische poort (2020). Het dak van de garage is ca. 15 jaar geleden vernieuwd.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gelegen. Een van de slaapkamers is voorzien van airconditioning. De slaapkamers zijn allen mooi afgewerkt en voorzien van vinylvloer. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing. Twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken.





De badkamer is extra ruim van opzet en heeft een ligbad, wastafelmeubel, wandcloset, bidet, designradiator en vloerverwarming.



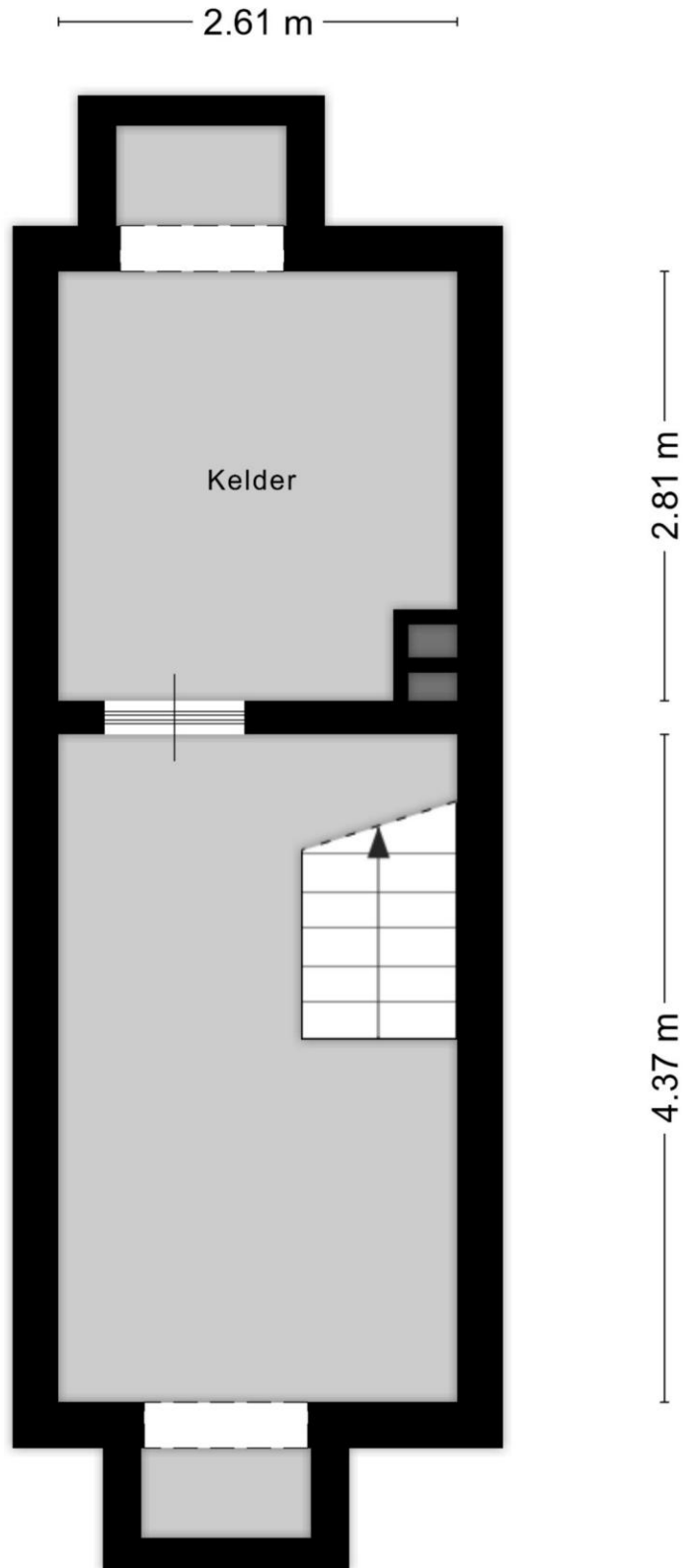


Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar. Hier treft u een ruime vierde slaapkamer aan en er zijn nog twee zolderkamers. In de knieschotten zijn vaste kasten gerealiseerd die veel bergruimte bieden. Tevens bevindt zich op deze verdieping de HR cv-installatie, merk Nefit Trendline, bouwjaar 2015.



Souterrain



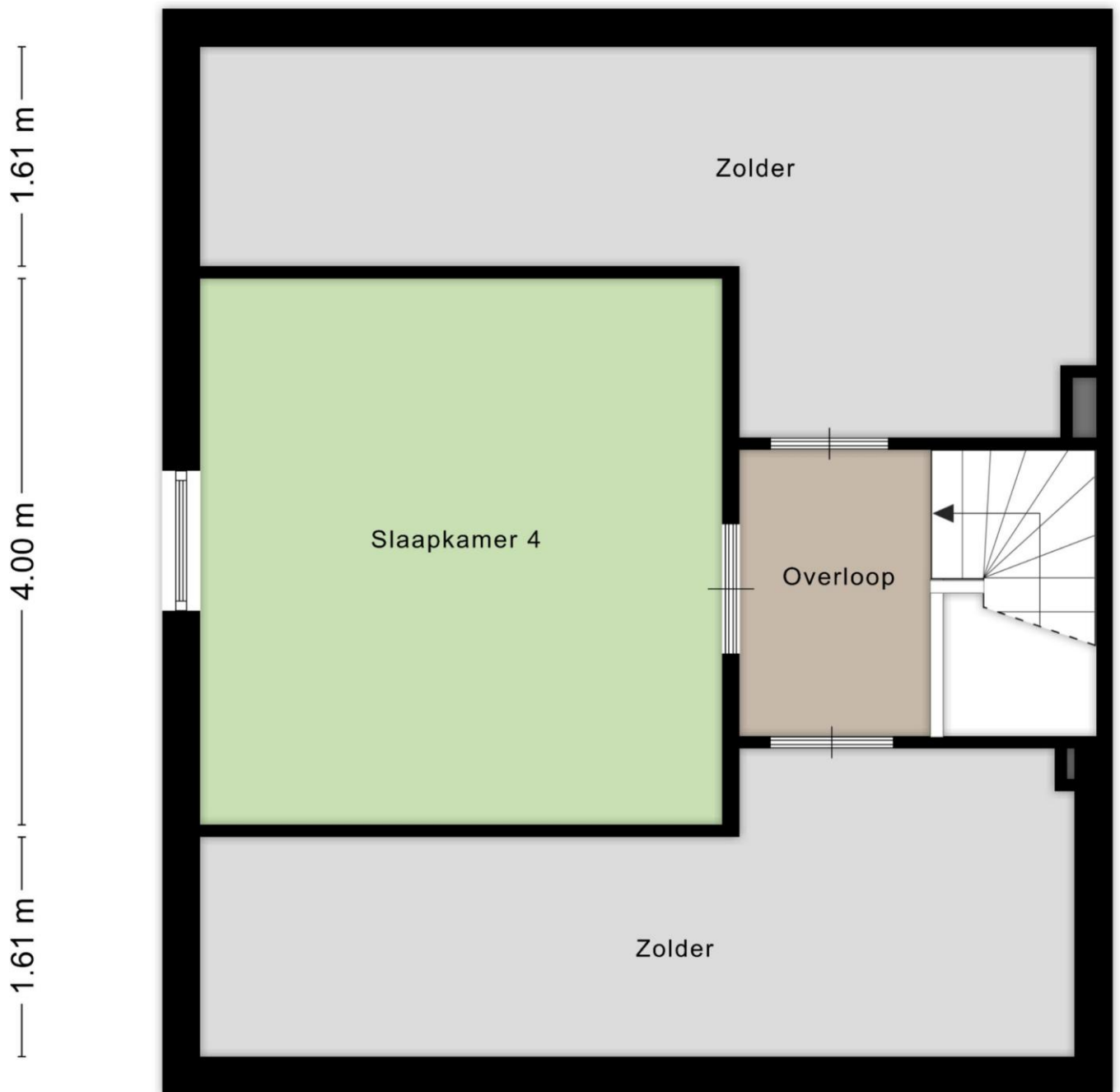
Begane grond



Eerste verdieping

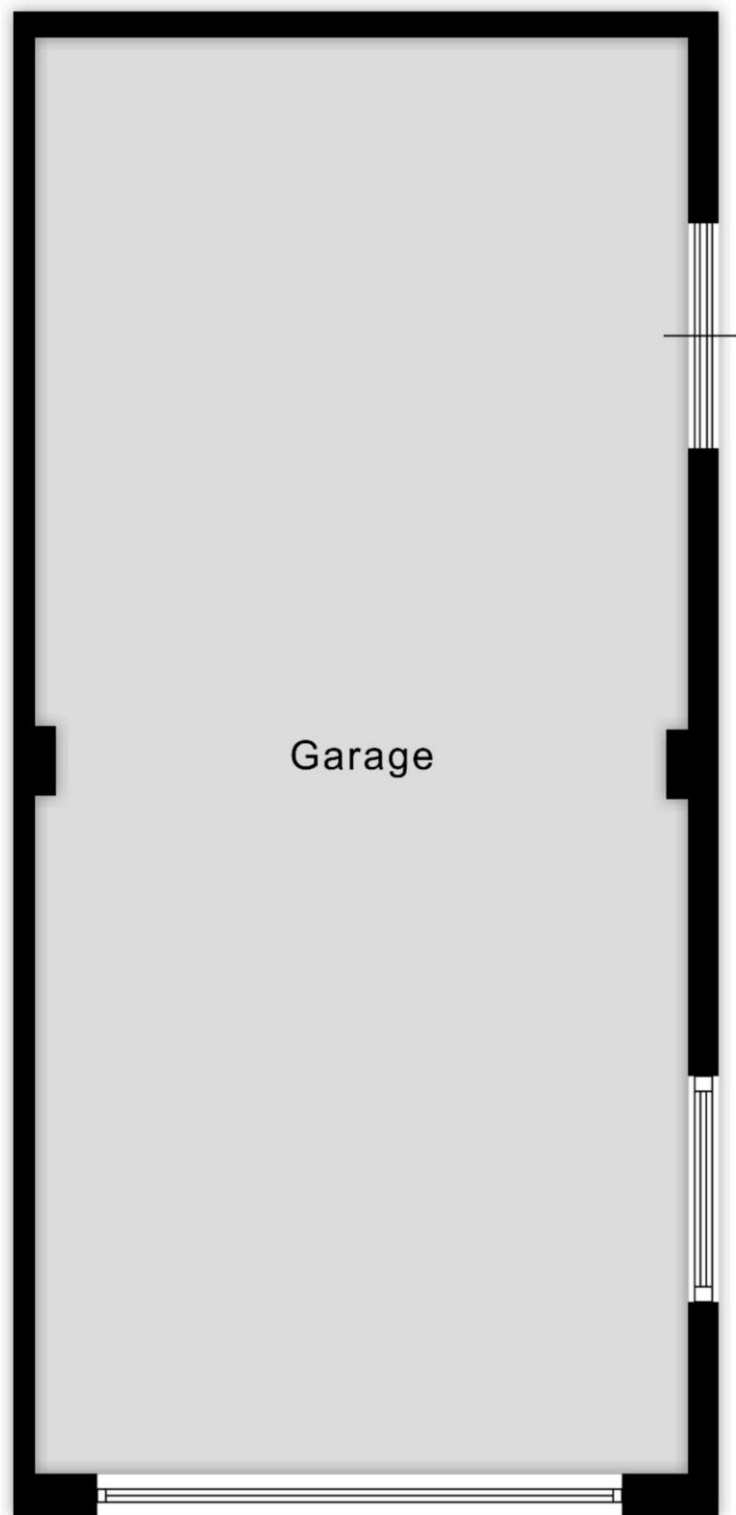


Tweede verdieping





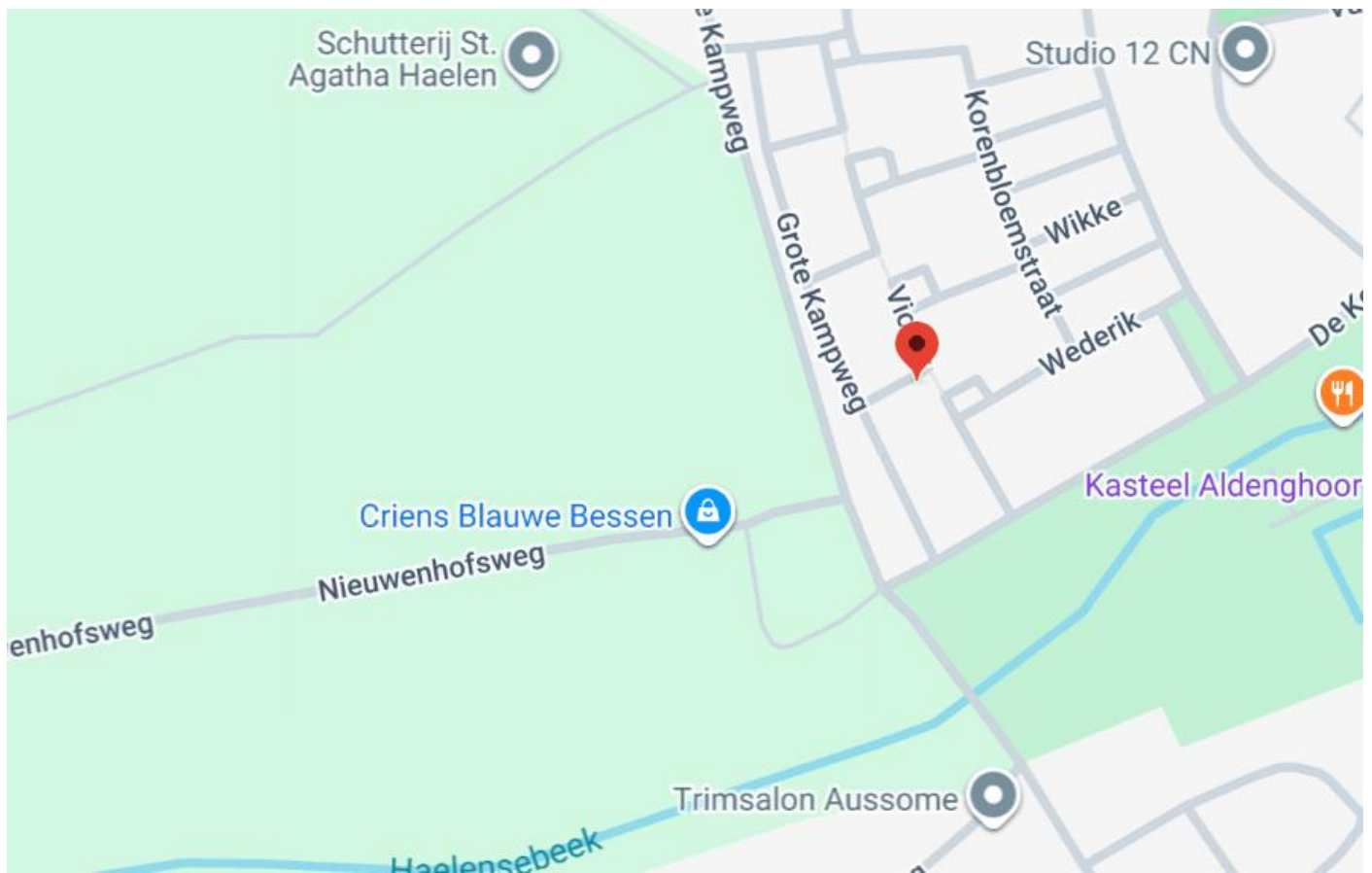
Garage





LIGGING

Haelen is centraal gelegen tussen de steden Roermond en Weert op slechts 10 (auto)minuten afstand van de autosnelweg A2 (Eindhoven – Maastricht) en de A73 (Roermond – Venlo).



GEMEENTE LEUDAL

Met 37.000 inwoners heeft de gemeente Leudal een functioneel sterke positie in Midden-Limburg. De gemeente is per 1 januari 2007 ontstaan door een fusie van de 4 gemeenten: Heythuysen, Haelen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe Gemeente Leudal maar liefst 16 kernen, namelijk: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heibloem, Heythuysen, Horn, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Neeritter, Nunhem en Roggel. Daarnaast liggen in deze "tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied.



Gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1.500 hectare grote Nationaal Park de Groote Peel. Ten oosten en zuiden treft u de Maasplassen aan met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn en Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de Gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.

ONDERWIJS

De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn twee scholen voor VMBO, één school voor Havo en één school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, voor moeilijk lerende kinderen en voor in ontwikkeling bedreigde kleuters. Beroepsonderwijs wordt binnen de gemeente Leudal niet aangeboden. In de omliggende gemeenten zijn echter voldoende opleidingsmogelijkheden beschikbaar.

HAELEN

Haelen is gelegen midden in "de tuin van Limburg", vlakbij Roermond, aan de westkant van de Maas. Door de aanwezigheid van het prachtige Leudal-gebied, waar loof- en naaldbossen worden afgewisseld door heidegronden en beekdalen, is het een paradijs voor de natuurliefhebber. Het is dan ook bijzonder in trek bij recreanten. In het gebied bevinden zich vele fiets-, wandel- en ruiterspaden, die veelal onderdeel uitmaken van een groter netwerk. Maar ook kent Haelen een rijke historie die tot uiting komt in mooie kastelen, oude hoeves en water- en windmolens. Haelen heeft een kern van circa 4500 inwoners. Haelen heeft ruim voldoende aanbod aan winkels, een overdekt zwembad, sport- en tennisvelden, kinderopvang, kleuter- en basisonderwijs. Voor een wat ruimer aanbod aan voorzieningen zijn Heythuysen of de stad Roermond de meest aangewezen plaatsen.



OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Voor de bieding Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Uitbrengen bod Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bidder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Overeenkomst Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopakte door beide partijen is getekend.



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

Gegevens kantoor Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst, kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaardij & Taxaties

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 – 44 00 15

Mob: 06 – 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl