

Thuis bij jou in de buurt



**NOENEVER 26**

**BUGGENUM**

Vraagprijs € 435.000 k.k.

# Het team bij jou in de buurt



## Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al meer dan 45 jaar. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

**Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!**

## Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



## Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

**www.hermansmakelaars.nl**

# Hi! Ik ben Nicole



**IS DIT JOUW NIEUWE VRIJSTAANDE WONING?**  
**Neem contact met mij op.**

 0475-493636     [wonen@hermansmakelaars.nl](mailto:wonen@hermansmakelaars.nl)



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren

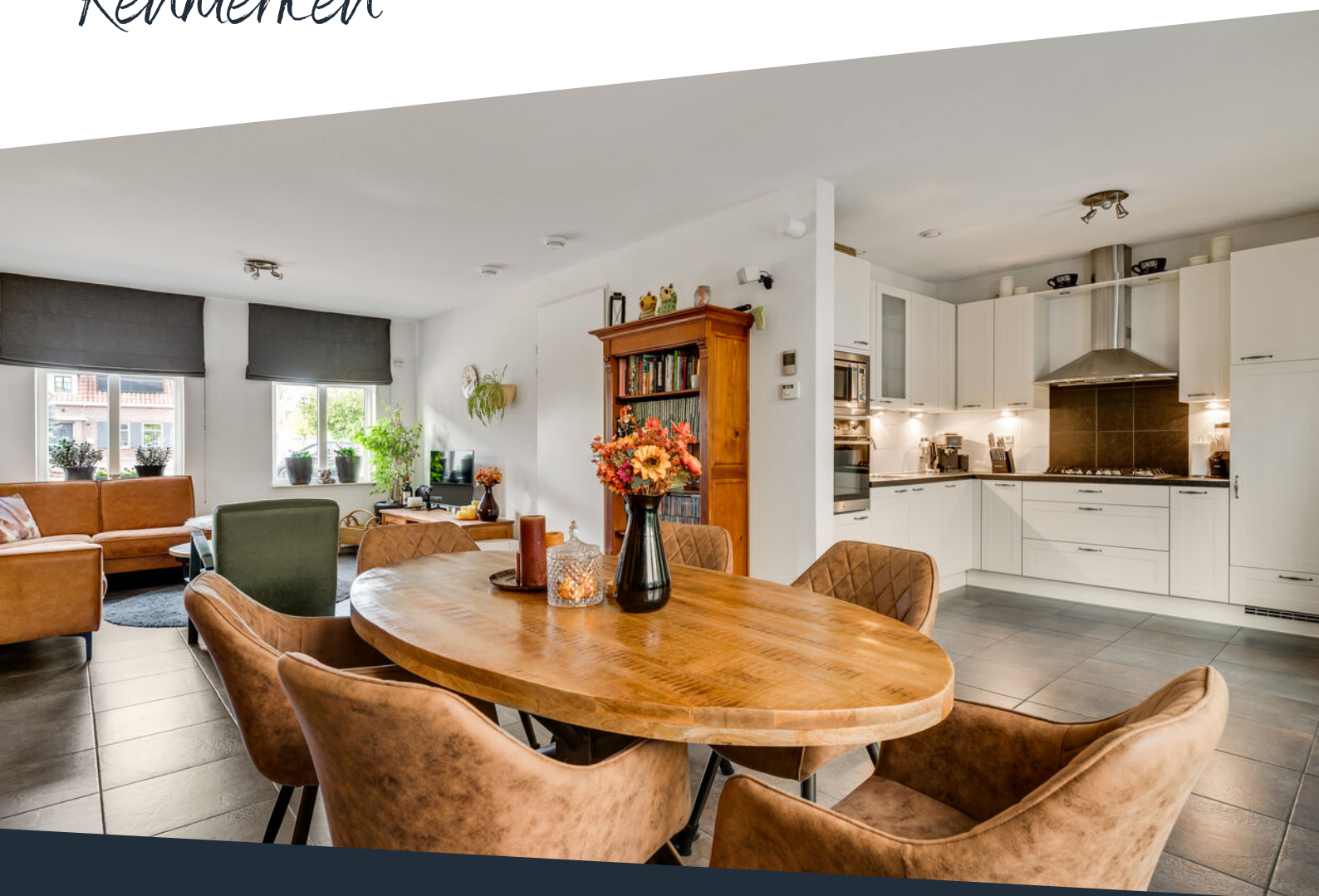


Hypotheekadvies

***Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.***

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al bijna 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!

# Kenmerken



|                        |                      |                      |                                                   |
|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>    | Eengezinswoning      | <b>Warmwater</b>     | Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2009             |
| <b>Type woning</b>     | Vrijstaande woning   | <b>Verwarming</b>    | Combiketel, warmte terugwininstallatie            |
| <b>Bouwjaar</b>        | 2009                 | <b>Isolatie</b>      | Dak-, muur- en vloerisolatie, HR-glas, HR++ glas  |
| <b>Perceel</b>         | ± 262 m <sup>2</sup> | <b>Energieklasse</b> | B                                                 |
| <b>Inhoud</b>          | ± 598 m <sup>3</sup> | <b>Voorzieningen</b> | Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel |
| <b>Woonoppervlakte</b> | ± 135 m <sup>2</sup> |                      |                                                   |
| <b>Aantal kamers</b>   | 4 kamers             |                      |                                                   |

# Omschrijving

**Deze verborgen parel uit 2009 combineert comfort, praktische leefruimtes en een prachtige ligging in een rustig hofje. De woonkamer, keuken en grote bijkeuken vormen samen een prettig geheel. Op de verdieping vind je drie slaapkamers van goed formaat, een vaste trap naar de multifunctionele tweede verdieping en extra voorzieningen zoals een aparte toiletruimte. Het royale overdekte terras, de privacyrijke tuin met veel groen en de garage maken het geheel compleet.**

**De ligging is een groot pluspunt. De woning bevindt zich aan een doodlopende straat in een hofje zonder doorgaand verkeer. Zodra je hier naar buiten stapt, loop je binnen enkele passen het natuurgebied in. Dat maakt dit een plek waar je rust ervaart én toch snel bij de dagelijkse voorzieningen van Buggenum, Horn, Haelen en de verbindingen richting Weert en Roermond bent.**

## Begane grond

Binnenkomst in de ruime hal met meterkast. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Deze toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De woonkamer (ca. 32,3 m<sup>2</sup>) heeft veel lichtinval en is voorzien van airconditioning. Dankzij de openslaande tuindeuren staat deze ruimte direct in contact met de tuin, wat zorgt voor optimaal tuincontact. Tevens is de gehele begane grond afgewerkt met een moderne tegelvloer.

Aangrenzend de keuken in L-opstelling (ca. 10,2 m<sup>2</sup>), ingericht met een koelkast, vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, elektrische oven en inbouwverlichting.

Vanuit de keuken bereik je de royale bijkeuken (ca. 11,3 m<sup>2</sup>). Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-ketel. Vanuit deze praktische ruimte heb je toegang tot zowel de tuin als de garage.

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon



# Omschrijving

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, alle voorzien van een laminaatvloer en een plafondventilator.

Slaapkamer 1 (ca. 9,7 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 2 (ca. 18,1 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 3 (ca. 13,9 m<sup>2</sup>)

De badkamer (ca. 5,2 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en uitgerust met een douche en een wastafel met wastafelmeubel. Op deze verdieping bevindt zich ook een aparte toiletruimte, voorzien van een wandcloset.

## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping (ca. 16,9 m<sup>2</sup>). Deze ruime verdieping is multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of extra opslag. Hier bevindt zich tevens de WTW-unit.

## Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, biedt veel privacy en ligt heerlijk in het groen. Het royale overdekte terras (ca. 19,1 m<sup>2</sup>) maakt dat je hier het hele jaar door heerlijk buiten kunt zitten. De tuin is bereikbaar via de woonkamer, de bijkeuken én via een eigen achterom.

## Garage

De garage (ca. 18,8 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via de bijkeuken en is voorzien van elektra en een kantelpoort.

## Bijzonderheden

- Alarminstallatie aanwezig;
- Openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer die zorgen voor direct tuincontact;
- Royale bijkeuken met toegang tot tuin en garage;
- Multifunctionele tweede verdieping met vaste trap;
- Eigen achterom;
- Rustige ligging aan een doodlopende straat in een hofje;
- Natuurgebied op loopafstand.

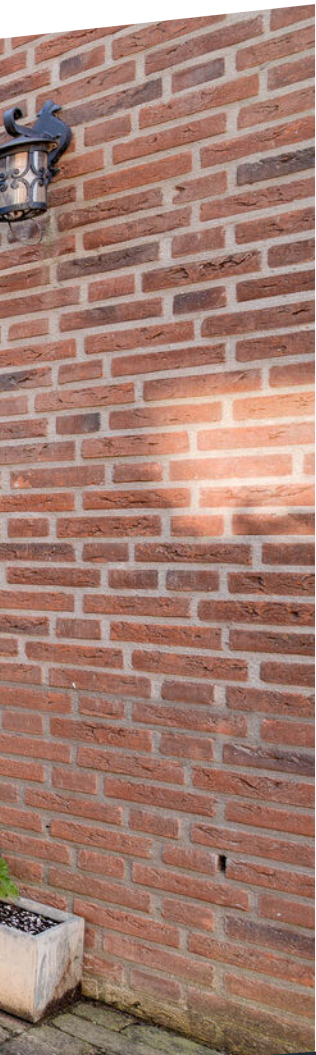
**Bekijk hier ons  
aanbod**

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon









**Ruime woning  
rustig gelegen in  
een hofje met de  
natuur op  
loopafstand!**











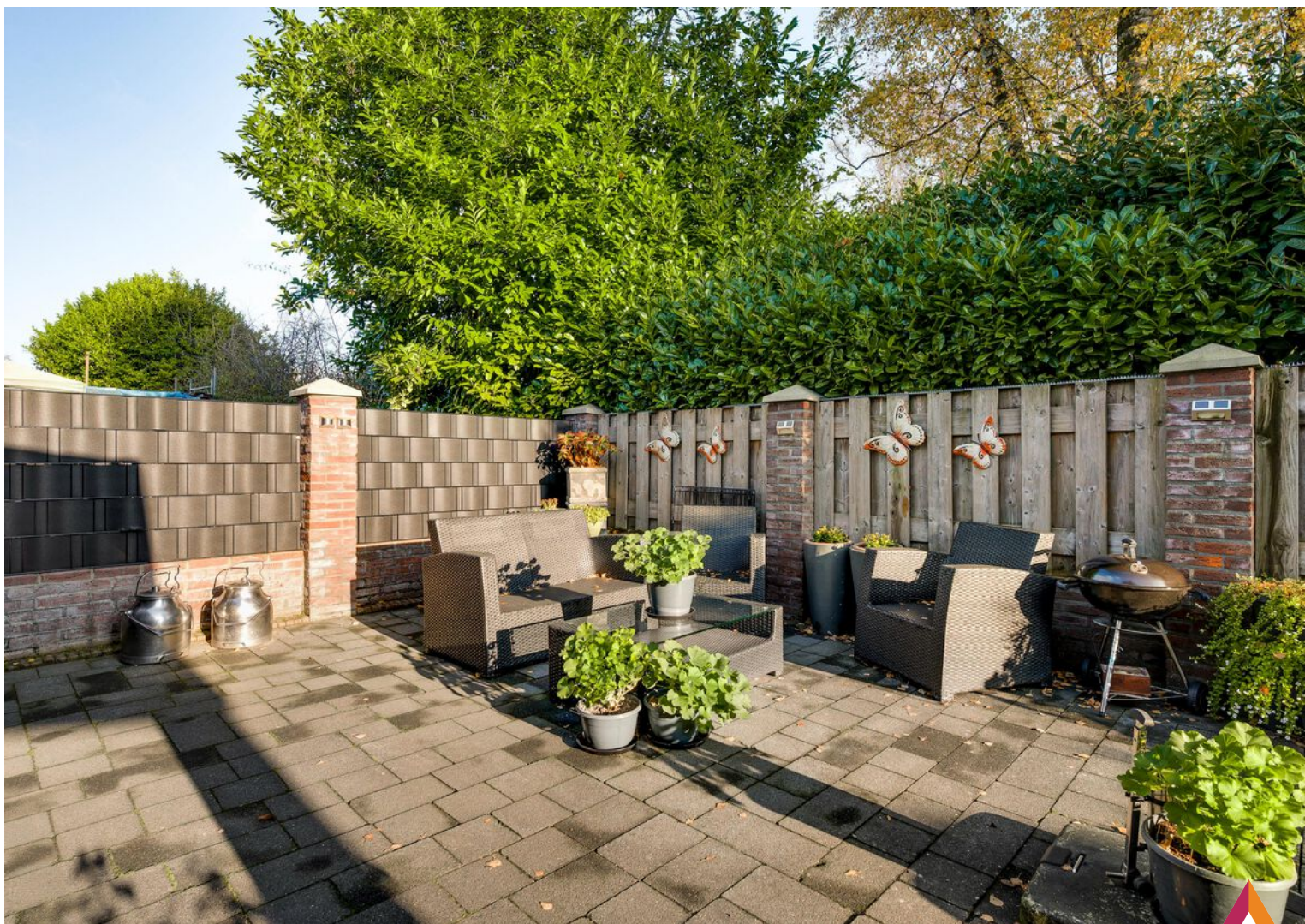






**Deze  
multifunctionele  
ruimte is voorzien  
van de wtw-unit en  
biedt volop  
mogelijkheden!**

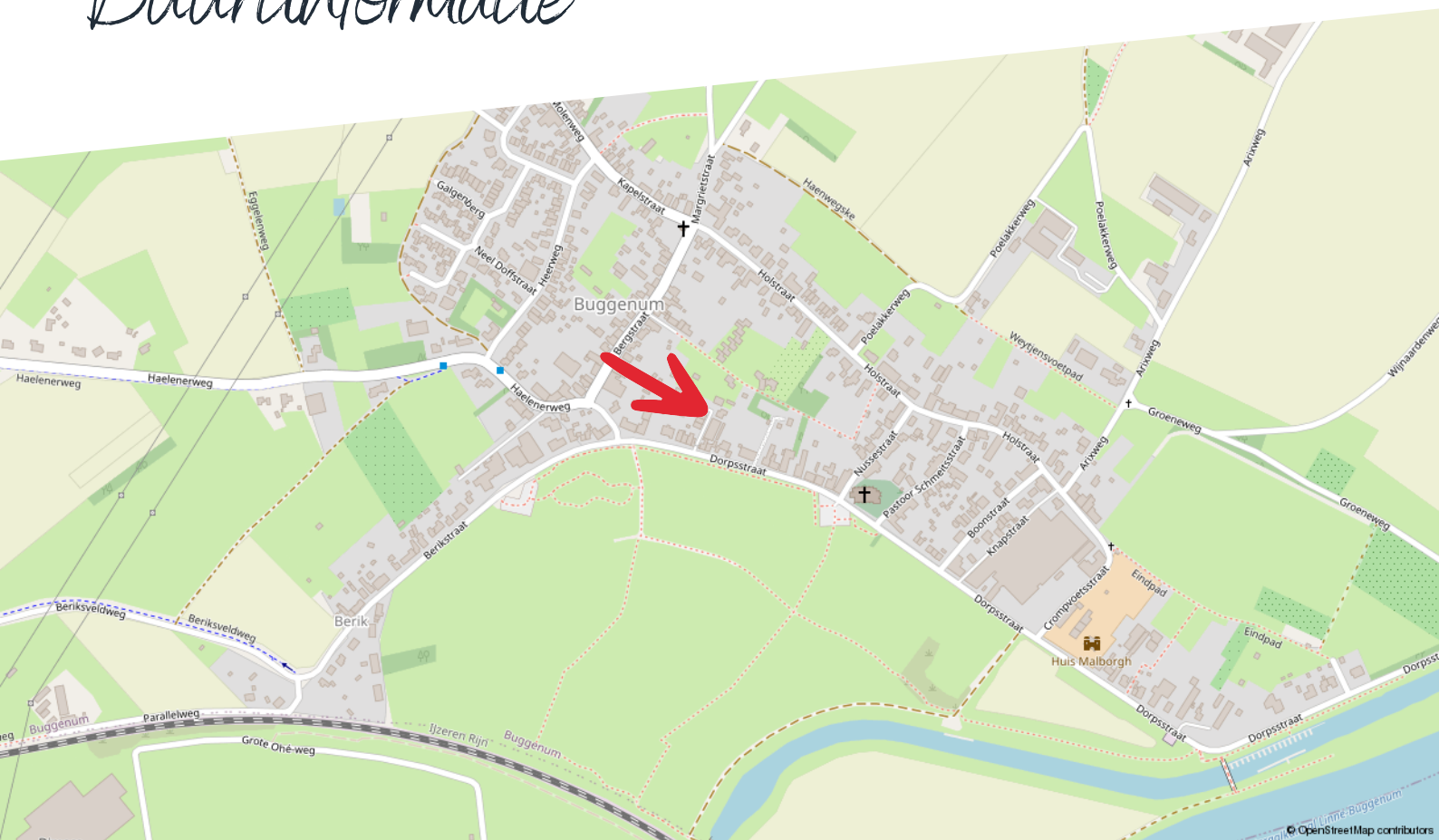






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Buggenum



### Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 37%

### Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

### Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 32%

65+: 21%



53%



1,5 per huishouden



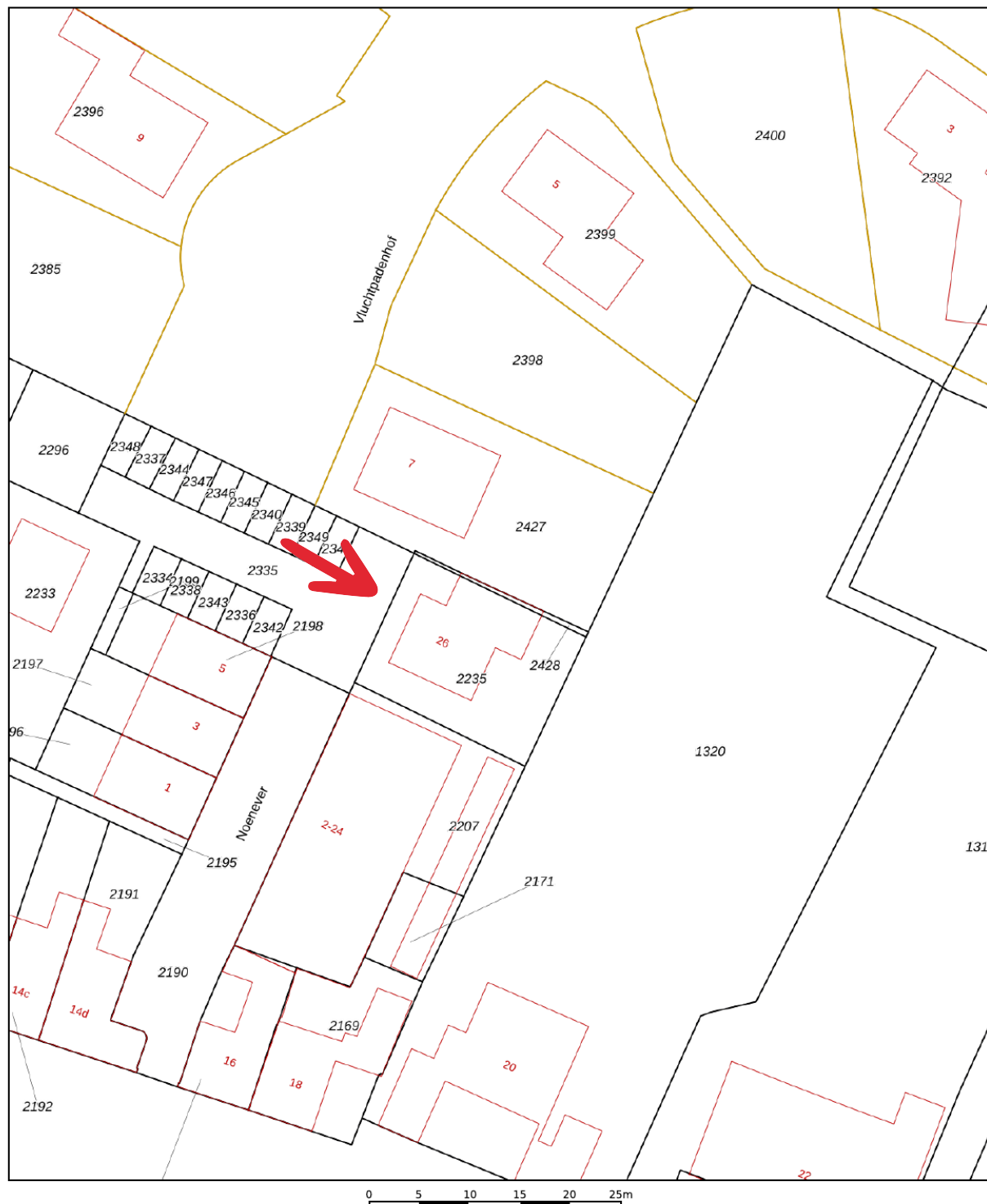
47%

# Kadastrale kaart

Noenever 26

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |          |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Kadastrale gemeente | Buggenum |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie              | A        |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel             | 2428     |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |          |



# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Noenever 26 - 6082 BE Buggenum

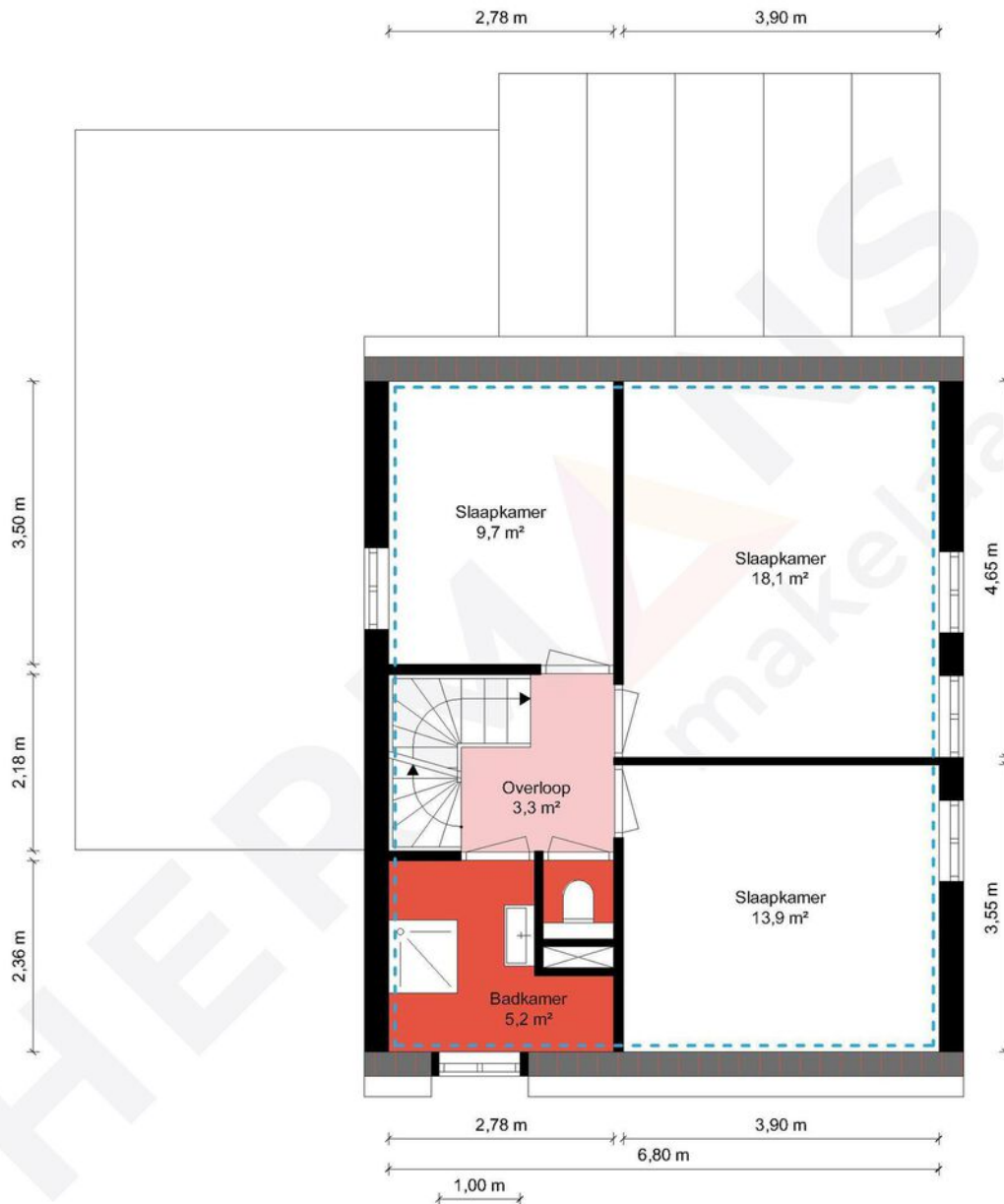
**HERMANS**  
makelaars

|                                                                                                                           |                              |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>                                                             | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 134.53 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>                                                           | Overige Inpandige Ruimte     | 30.30 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>                                                             | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 19.08 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>                                                            | Externe Bergruimte           | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> | Bruto Inhoud                 | 598 m <sup>3</sup>    |

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

# Plattegrond

## Eerste verdieping

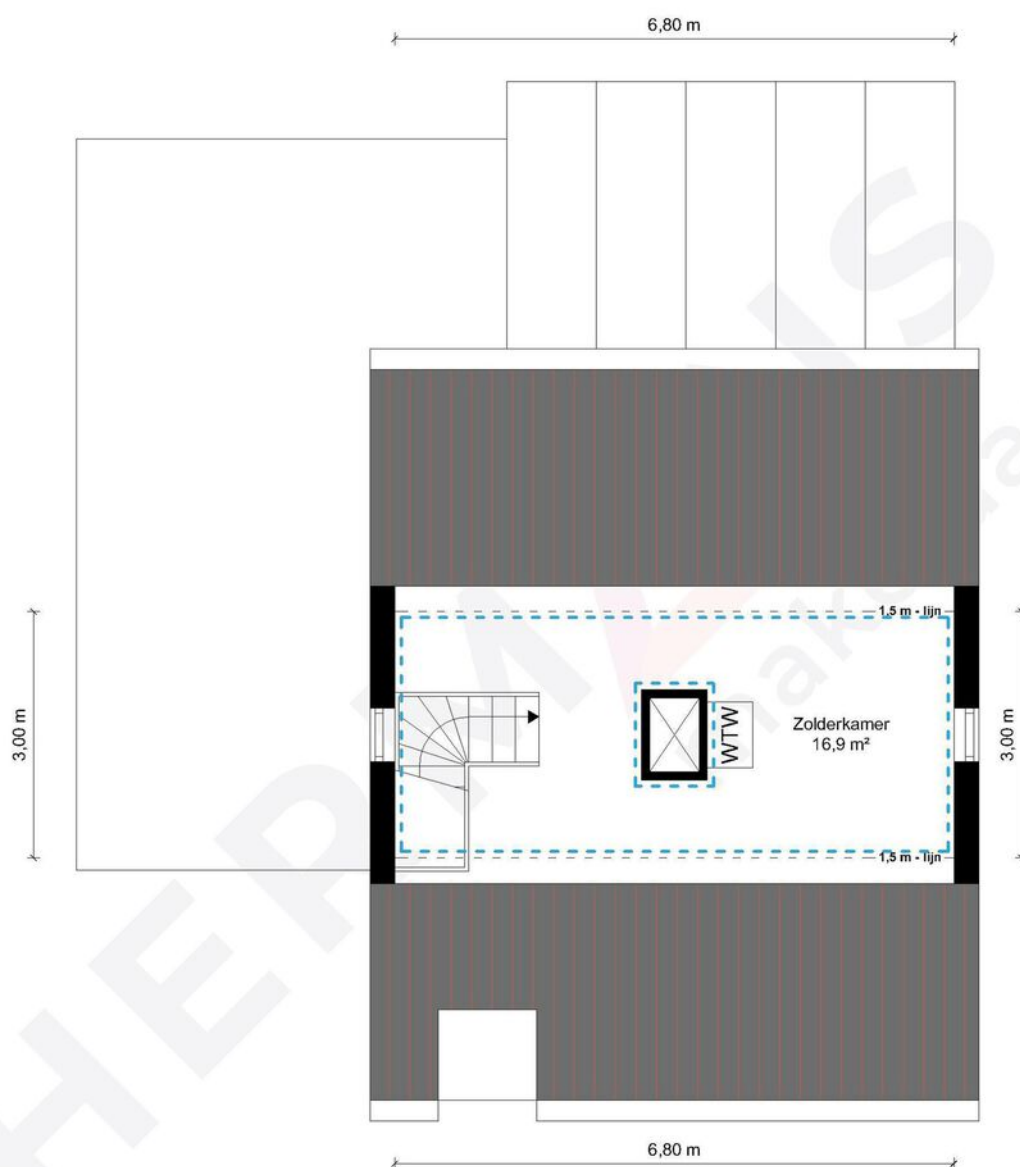


1e Verdieping - Noenever 26 - 6082 BE Buggenum

**HERMANS**  
makelaars

|                                                                                     |                              |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>                       | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 134.53 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>                     | Overige Inpandige Ruimte     | 30.30 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>                       | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 19.08 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>                      | Externe Bergruimte           | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Bruto Inhoud                 | 598 m <sup>3</sup>    |

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



2e Verdieping - Noenever 26 - 6082 BE Buggenum

**HERMANS**  
makelaars

|                                                                 |                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 134.53 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 30.30 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 19.08 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 598 m <sup>3</sup>    |

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

# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR  
code met jouw  
telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25

### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

# HERMANS

makelaars

## **Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

## **Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

**[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)**

**Leuk kennis te maken!**