



Midden-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Overhaelen 1

Haelen



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Haelen.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Evelien Corbey
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+ (0)6 35 31 12 10
ecorbey@aelmans.com



Adres:

- Overhaelen 1, 6081 ND

Haelen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 399.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1915
- **Woonoppervlakte:** 76 m²
- **Externe bergruimte:** 22 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1790 m²

Energie:

- **Energielabel** E
- **Verwarming:** Nefit Zehnder (2014)
- **Isolatie:** muur- en vloerisolatie
gedeeltelijk dubbel glas

Overig: Kluswoning

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Deze vrijstaande woning is gelegen in een rustige landelijke omgeving in Haelen, waar privacy en groen centraal staan. De woning bevindt zich aan een straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een aangenaam en veilig woonklimaat.

De woning is gesitueerd op een royaal perceel van maar liefst 1.790 m² en heeft een inhoud van circa 580 m³.

Het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd in 1915 en beschikt over gemetselde muren, waarbij de benedenverdieping is uitgerust met voorzetwanden met 5 cm isolatie (steenwol). De prachtige mansardekap, gedekt met pannen, behoeft enig onderhoud dan wel (gedeeltelijke) vervanging. Het dak is deels vanuit de binnenzijde geïsoleerd. De houten kozijnen zijn voorzien van zowel enkel als dubbele beglazing. Op de begane grond is vloerverwarming

aanwezig. De woning wordt verwarmd middels een C.V.-ketel (bouwjaar 2014) en is daarnaast uitgerust met een WTW-systeem.

Deze karakteristieke woning dient echter gerenoveerd te worden en is daarmee een echte kluswoning. Voor kopers die niet terugschrikken voor renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden biedt dit object een unieke kans om een woning volledig naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen te transformeren. Denk hierbij aan het vernieuwen van het dak, het verbeteren van de isolatie, het vervangen van kozijnen en creëren van slaapkamers. De solide basis, de authentieke uitstraling en het royale perceel vormen hierbij een uitstekend uitgangspunt voor het realiseren van een comfortabele en toekomstbestendige gezinswoning met behoud van karakter.



Indeling

Via de trap in de keuken is de provisiekelder bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor het opslaan van voorraad en biedt extra bergruimte.

Via de voordeur bereikt u de entree van de woning, waar zich de meterkast bevindt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer (ca. 25 m²) kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een gezellige sfeer. De royale leefkeuken (ca. 38 m²) vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. De keuken is ingericht met een L-vormig keukenblok en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier treft u een separate toiletruimte met staand toilet en de badkamer, uitgerust met een ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel in meubel. De gehele begane grond is afgewerkt met een donkere tegelvloer.

Via de oprit is de garage (ca. 16 m²) bereikbaar. Achter de garage bevindt zich een separate berging (ca. 5 m²), toegankelijk vanuit de tuin.

Via de trap in de keuken bereikt u de verdieping. Hier bevinden zich de technische ruimte met C.V.-ketel (2014) en WTW-installatie, twee slaapkamers en een zolderruimte.

De verdieping biedt daarnaast uitstekende mogelijkheden om extra volwaardige slaapkamers te realiseren. De aanwezige zolderruimte en de beschikbare vierkante meters maken het mogelijk om, eventueel door het plaatsen van dakkapellen of het herindelen van de ruimte, meerdere ruime slaapkamers en/of een extra badkamer te creëren. Hiermee is de woning zeer geschikt te maken voor grotere gezinnen of voor wie behoefte heeft aan een thuiswerk- of hobbyruimte.

Kortom, een vrijstaande woning met veel potentie, gelegen op een riant perceel in een rustige woonomgeving, met uitstekende mogelijkheden om de verdieping uit te breiden tot meerdere volwaardige slaapkamers.









De indeling

Tuin

De achtertuin is gelegen op het noorden en is deels beklinderd.

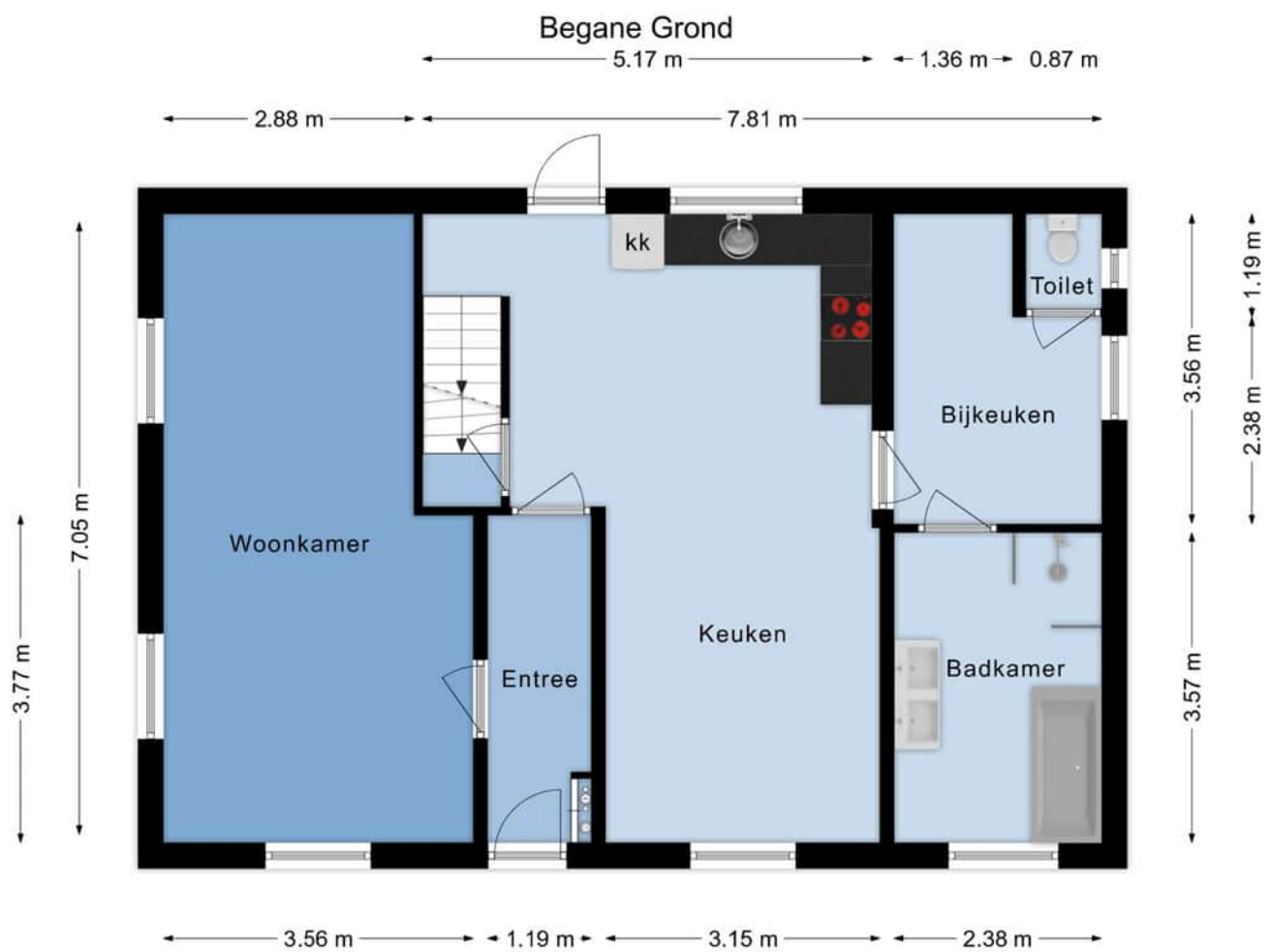
Verder is de tuin aangelegd met gazon, bomen en struiken.

Door de royale perceeloppervlakte biedt de tuin volop privacy en diverse mogelijkheden voor het realiseren van meerdere terrassen, een speelgedeelte of een moestuin.



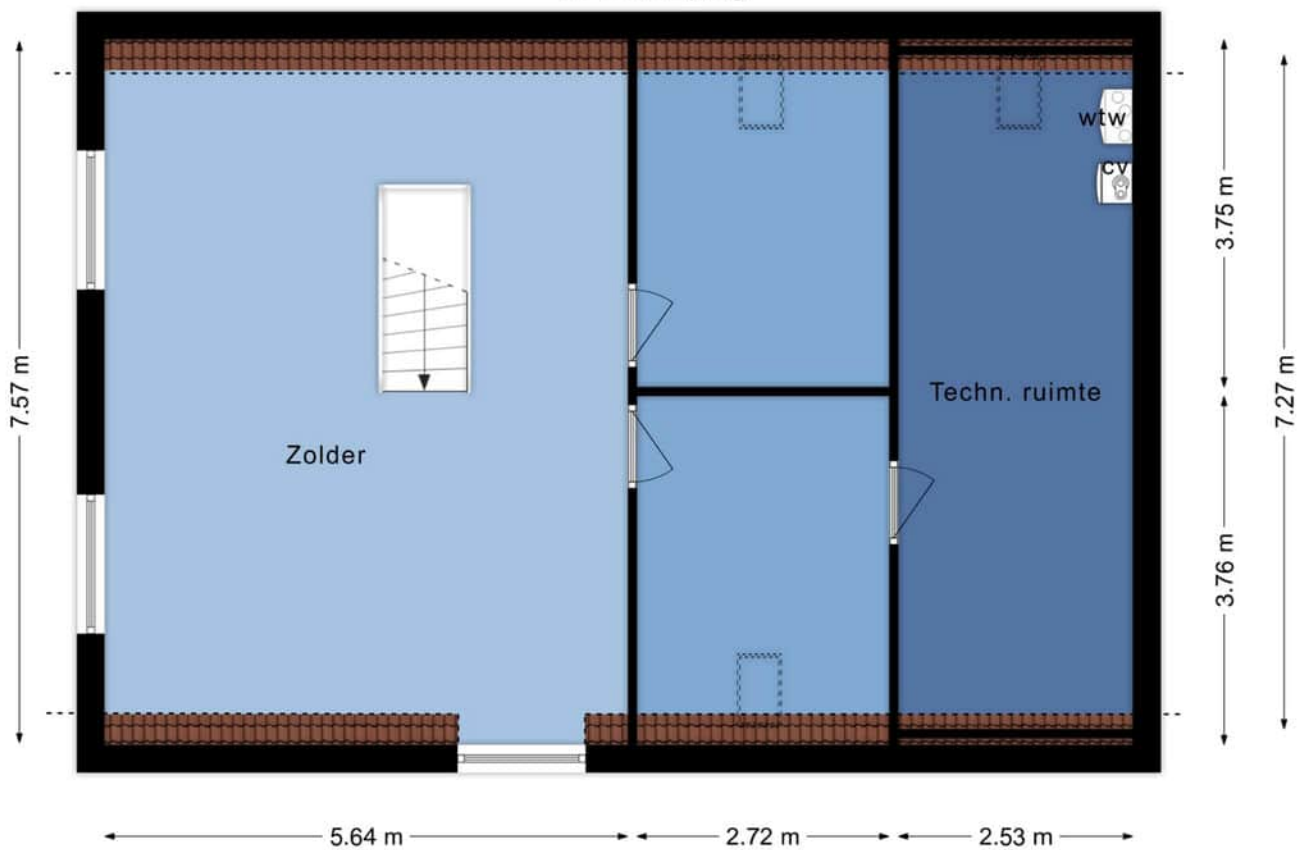




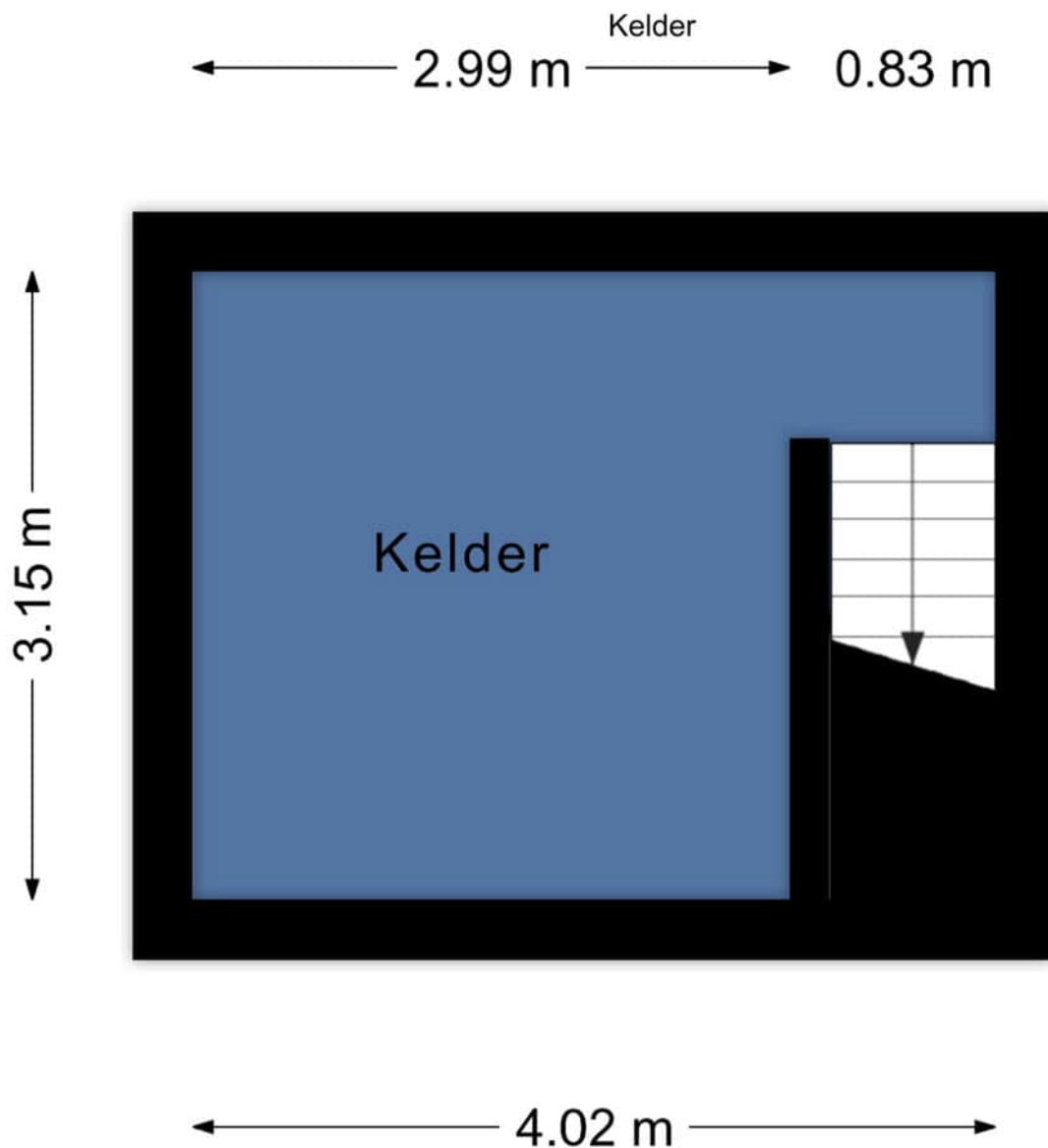


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

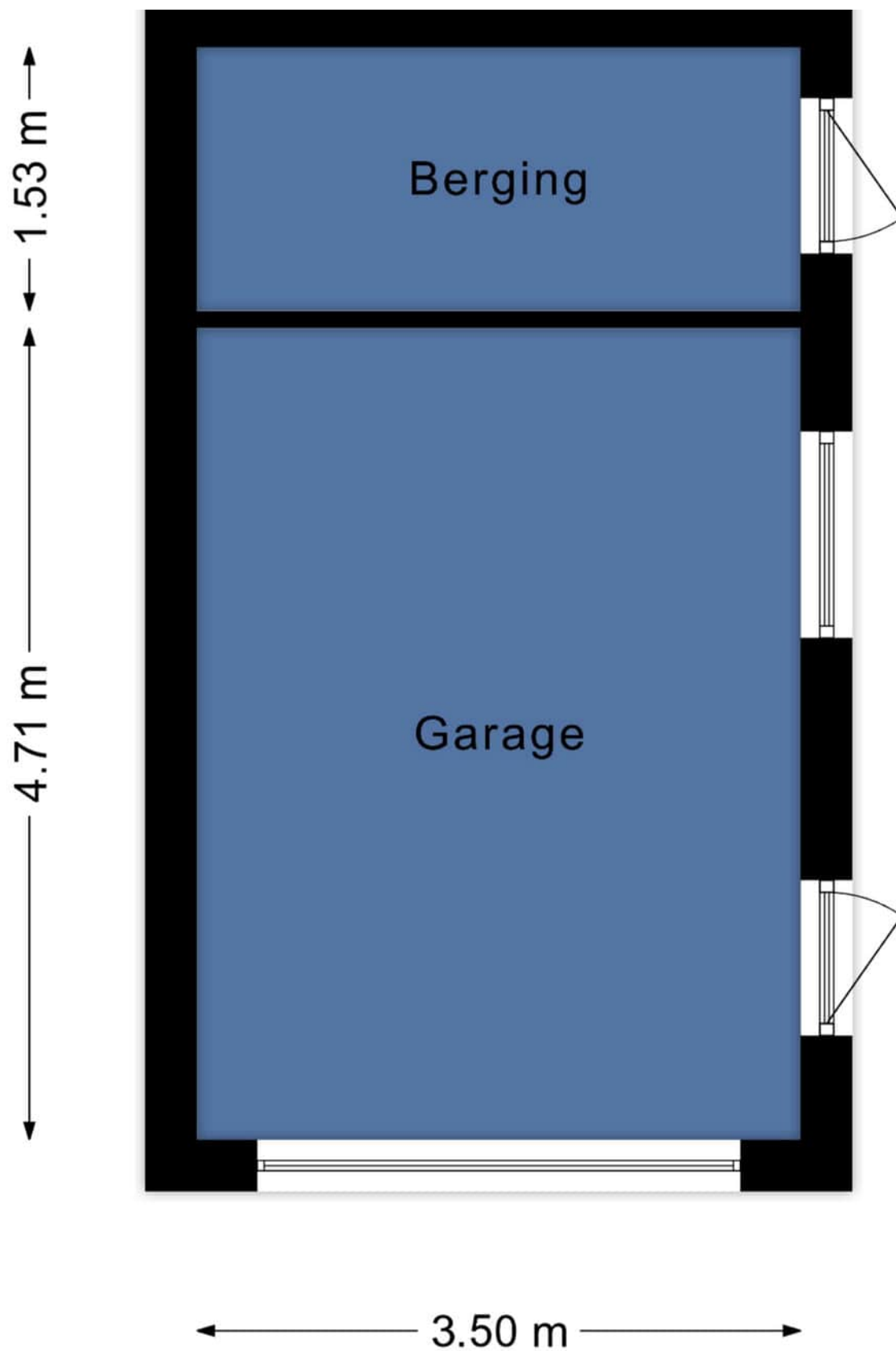
1e Verdieping



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

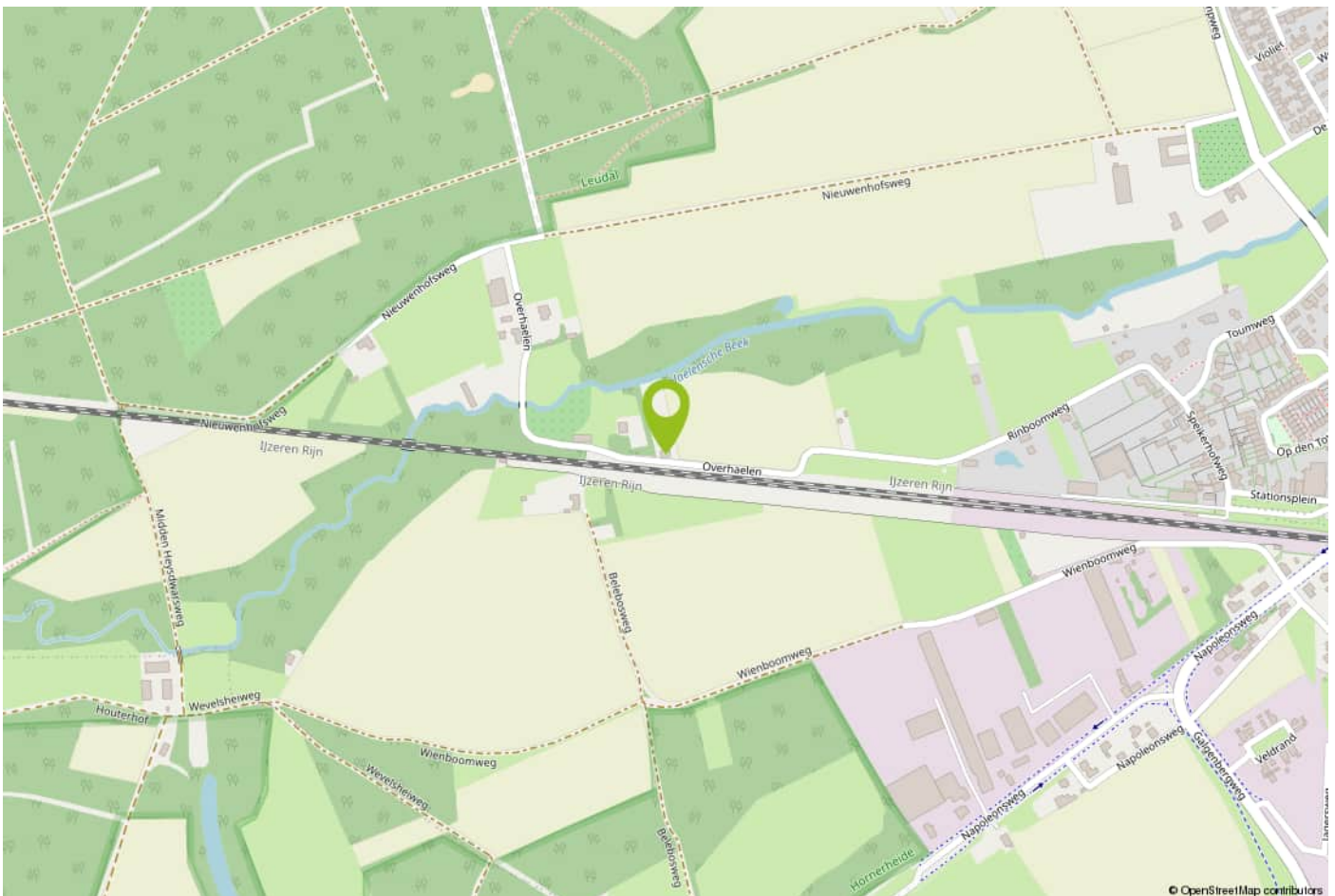


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

De ligging

Deze woning is gelegen buiten de kern van Haelen op wandel-/fietsafstand van het centrum van Haelen. Door de centrale ligging in Midden-Limburg is het object optimaal te bereiken. De op- en afrit van de snelweg A2 richting Maastricht en Eindhoven zijn op korte afstand gelegen. Vanuit de N273 is er eveneens een aansluiting op de snelweg A73 richting Nijmegen. Haelen behoort tot de plattelandsgemeente Leudal, die per 1 januari 2007 is ontstaan na een fusie van de 4 gemeenten: Haelen, Heythuysen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe gemeente Leudal maar liefst 16 kernen.

Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied. De gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1.500 hectare grote Nationaal Park De Groote Peel. Ten oosten en ten zuiden treft u de Maasplassen 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.





Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie 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 tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, 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.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

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 bodemonderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)475 459 260
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans