

Thuis bij jou in de buurt



**NAPOLEONSWEG 101 A**

**HAELEN**

Vraagprijs € 419.000 k.k.



# Het team bij jou in de buurt



## **Al 50 jaar dé regiospecialist**

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar sinds 1976. 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](http://www.hermansmakelaars.nl)

Hi! Ik ben Nicole



***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!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren

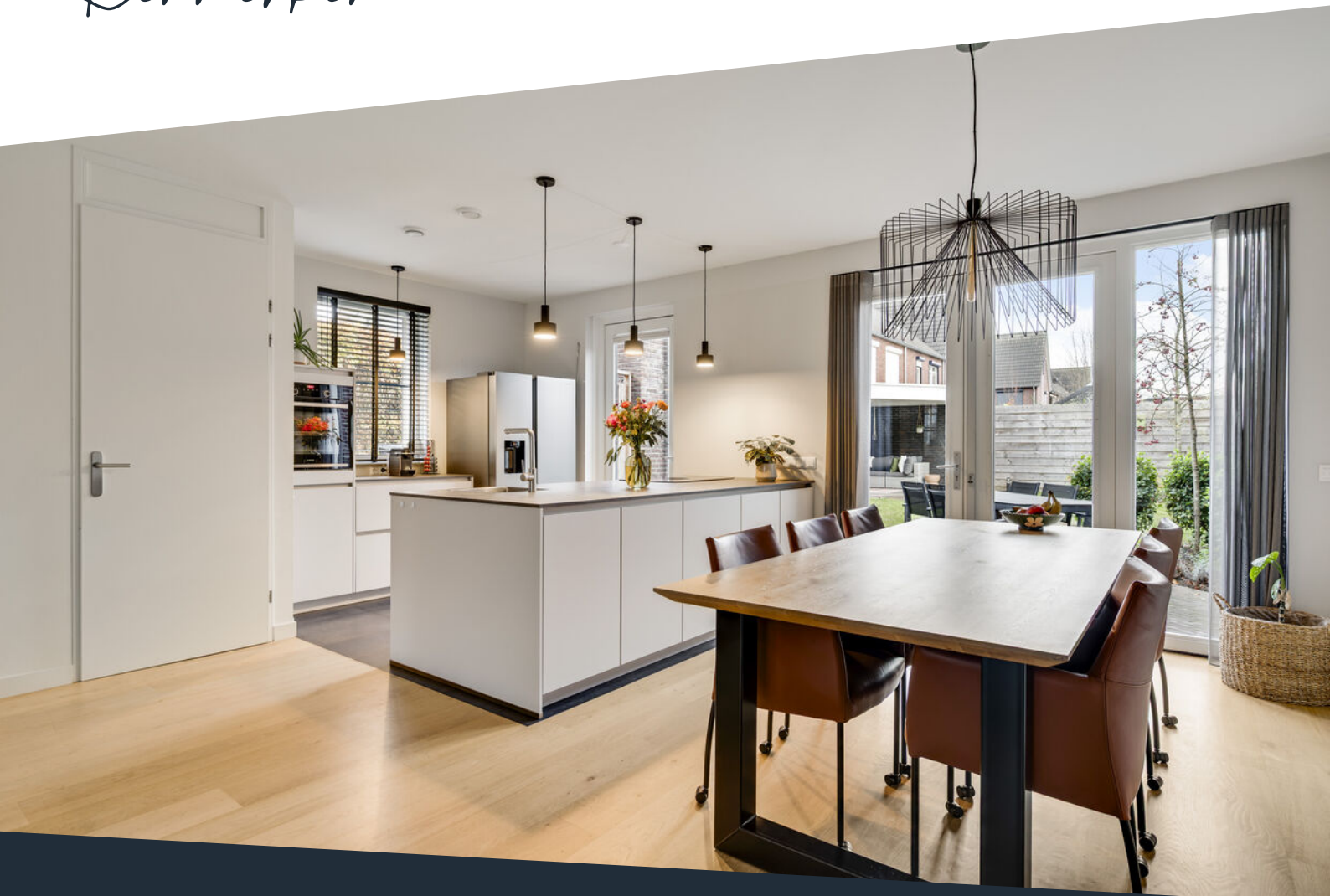


Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Warmwater</b>	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2019
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Verwarming</b>	Combiketel
<b>Bouwjaar</b>	2007	<b>Isolatie</b>	Dak-, muur- en vloerisolatie, HR glas, HR +++ glas
<b>Perceel</b>	± 269 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	A
<b>Inhoud</b>	± 491 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning
<b>Woonoppervlakte</b>	± 136 m <sup>2</sup>	<b>Duurzaamheid</b>	21 zonnepanelen
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers		

# Omschrijving

**Een moderne en ruime woning met vier volwaardige slaapkamers, rolluiken rondom en maar liefst 21 zonnepanelen. De vernieuwde keuken, de fraai aangelegde tuin met groot terras en de royale overkapping voegen echte meerwaarde toe aan de woning. Parkeren kan op de recent vernieuwde oprit.**

**Deze woning ligt aan een rustige straat in Haelen, op korte afstand van dagelijkse voorzieningen zoals supermarkt, basisschool, sportvelden en speeltuinen. Vanuit hier rijdt je in enkele minuten richting Roermond, Horn en de N273, waardoor zowel lokale voorzieningen als de grotere steden in de regio snel bereikbaar zijn.**

## **Begane grond**

De hal met meterkast biedt toegang tot de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de woonkamer. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De heerlijk ruime woonkamer (ca. 37,0 m<sup>2</sup>) biedt ruimte voor zowel een zitgedeelte als een grote eettafel. Een moderne binnendeur vanuit de hal geeft toegang tot de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en de dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer met het terras, wat zorgt voor optimaal tuincontact. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie eiken parketvloer.

Aansluitend ligt de keuken (ca. 8,9 m<sup>2</sup>), vernieuwd in 2019 en uitgevoerd met een modern kook- en speleiland. De apparatuur bestaat uit een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, combi-oven, koelkast en diepvries. Vanuit deze ruimte heb je zicht op de achtertuin en is er tevens een directe toegang naar buiten.

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon



# Omschrijving

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer. De kamers verschillen in formaat; één van de slaapkamers wordt momenteel gebruikt als werkkamer en is voorzien van een airco.

Slaapkamer 1 (ca. 14,0 m<sup>2</sup>) hoofdslaapkamer aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 (ca. 13,1 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 3 (ca. 8,7 m<sup>2</sup>) voorzien van een airco.

De badkamer (ca. 6,4 m<sup>2</sup>) is volledig betegeld en ingericht met een wandcloset, douche, wastafel en wastafelmeubel.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Deze slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam. Op de overloop (ca. 9,0 m<sup>2</sup>) bevinden zich de witgoedaansluitingen, een airco en de combiketel. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 4 (ca. 16,7 m<sup>2</sup>)

## Tuin

De achtertuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken en via een eigen achterom. Direct aan de woning ligt een ruim terras, omgeven door een recent opnieuw aangelegde tuin met veel privacy. Daarnaast is er een royale houten overkapping (ca. 13,5 m<sup>2</sup>), voorzien van elektra en inbouwverlichting.

## Garage/ oprit

Aan de voorzijde bevindt zich de vernieuwde oprit uit 2020. De garage (ca. 19,7 m<sup>2</sup>) is toegankelijk via zowel een loopdeur als een kantelpoort en is voorzien van elektra.

## Bijzonderheden

- Rolluiken rondom aanwezig;
- Voorzien van 21 zonnepanelen;
- Vernieuwde keuken uit 2019 met modern kook- en spoeleiland;
- Airco aanwezig op de eerste verdieping en op de tweede verdieping;
- Fraai aangelegde achtertuin met ruim terras en royale overkapping met elektra;
- Oprit vernieuwd in 2020.

Bekijk hier ons aanbod

Scan de QR-code met de camera van je telefoon







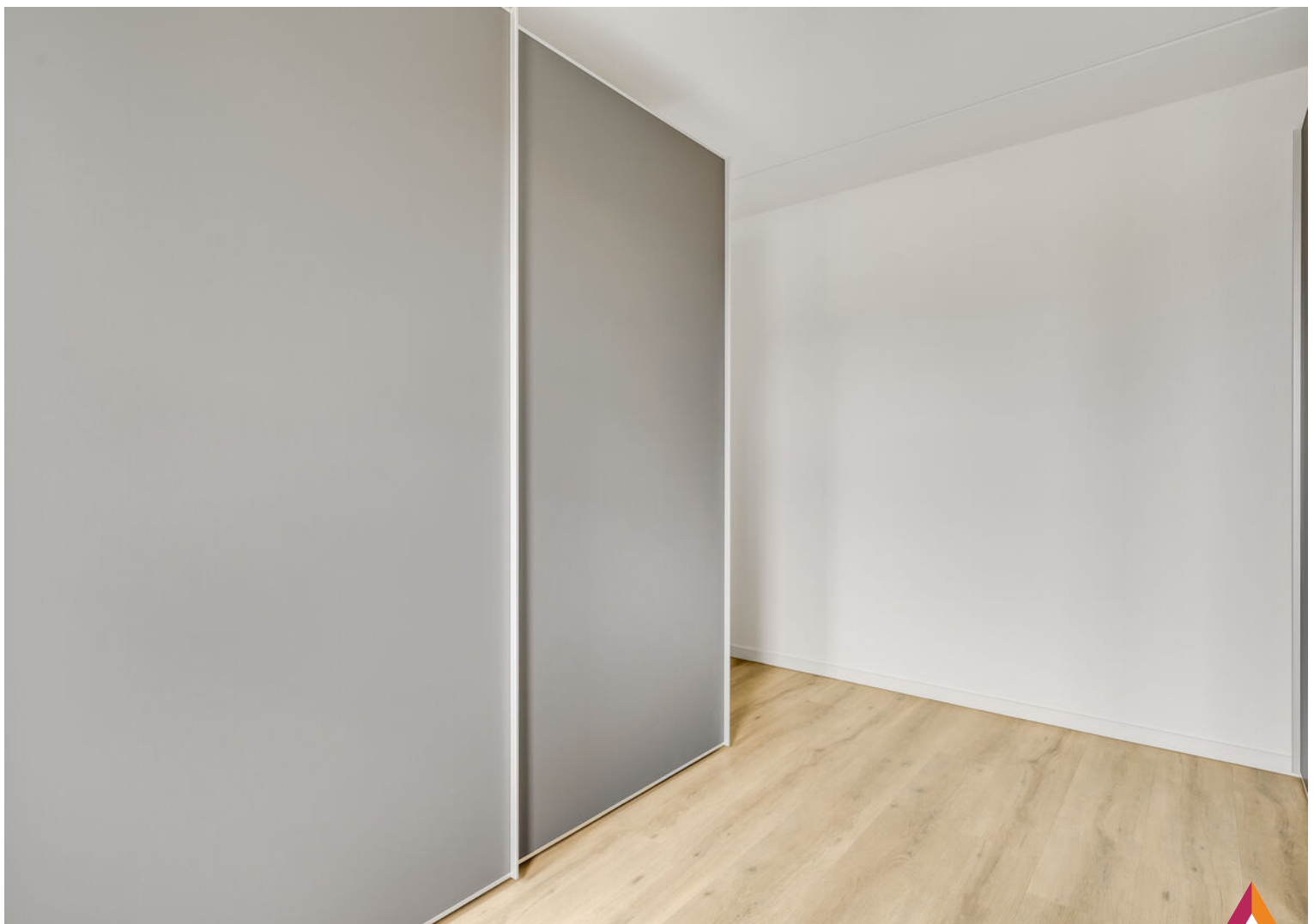


**Moderne  
instapklare  
woning met een  
hoogwaardige  
afwerking!**

















**Volwaardige  
verdieping met  
royale vierde  
slaapkamer!**



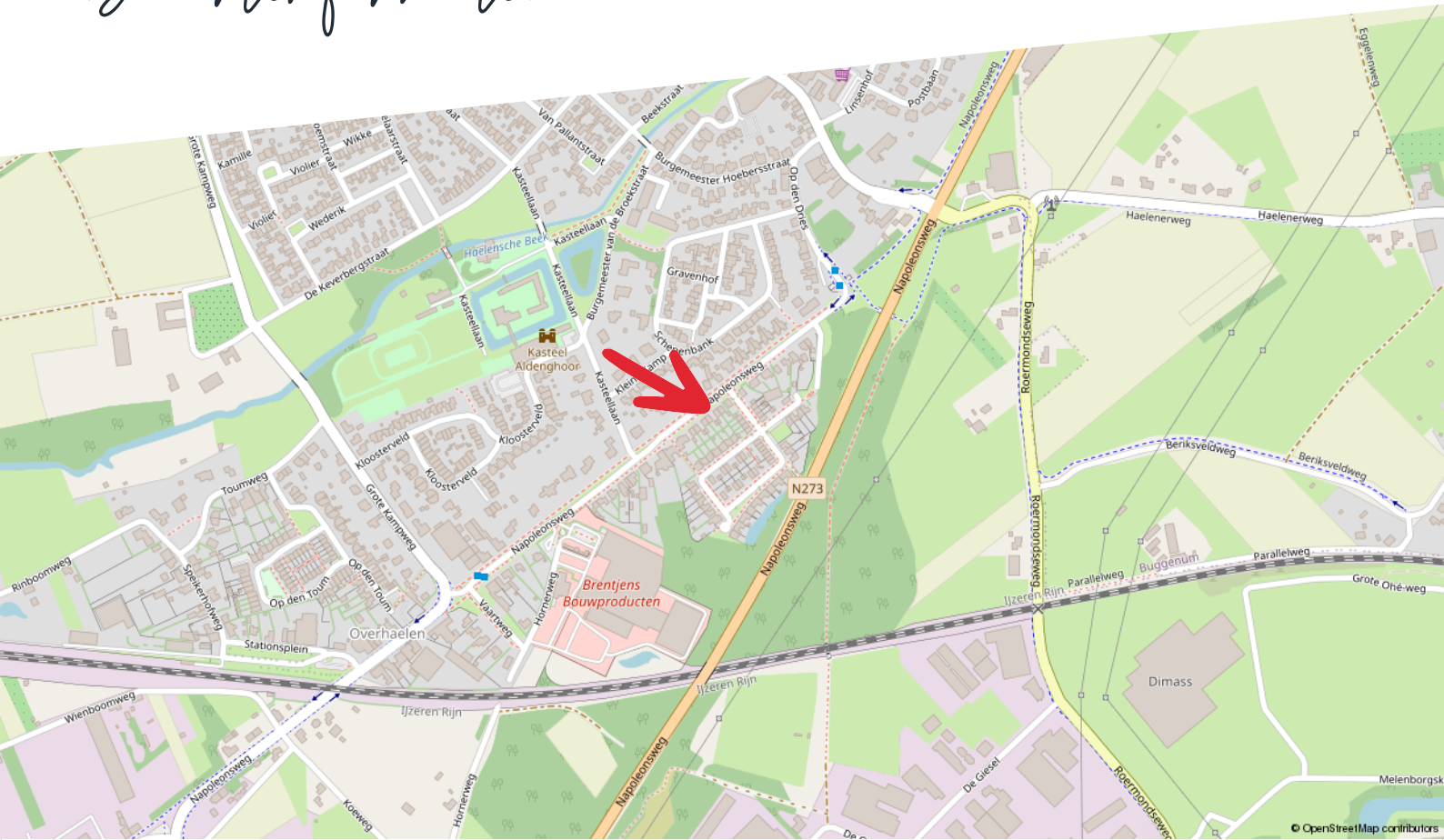






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Haelen



### Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 31%

### Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

### Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 10%

25 - 44: 21%

45 - 64: 28%

65+: 28%



49%



1,3 per huishouden



51%



Rijksoverheid

## Energie label woning

Napoleonsweg 101 a

6081AC Haelen

BAG-ID: 1640010000010993

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label A

Registratienummer 924640248  
Datum van registratie 06-08-2019  
Geldig tot 06-08-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Frank Verheggen  
Examennummer 1672  
KvK nummer 62121197

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

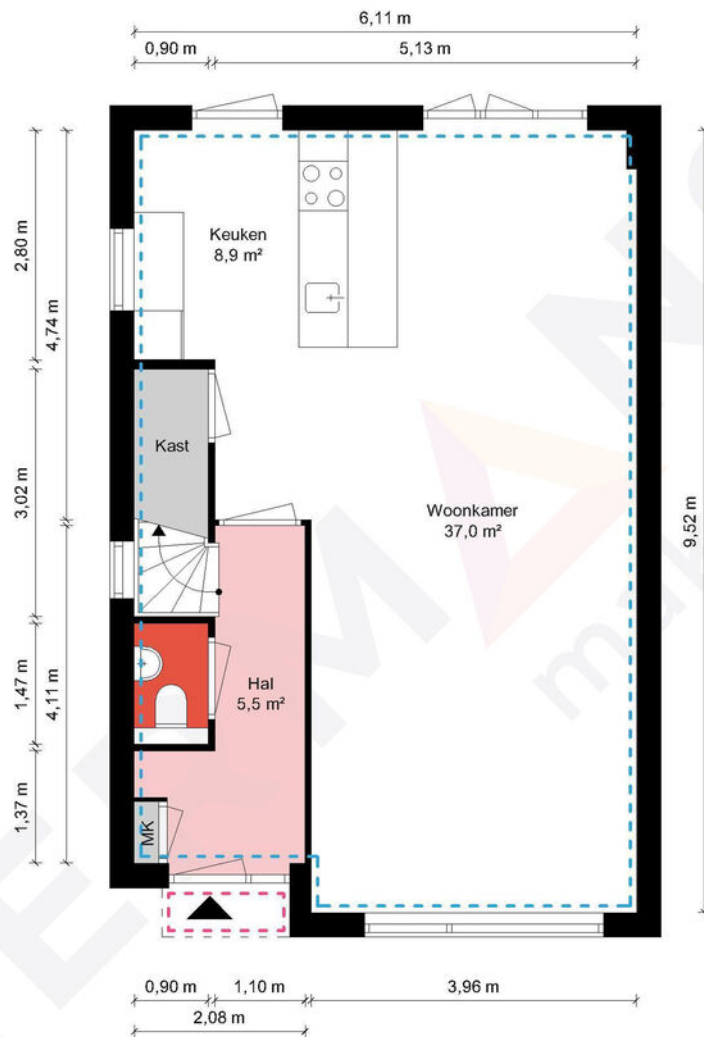
# Kadastrale kaart

Napoleonsweg 101 a

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---





Begane grond - Napoleonsweg 101a - 6081 AC Haelen

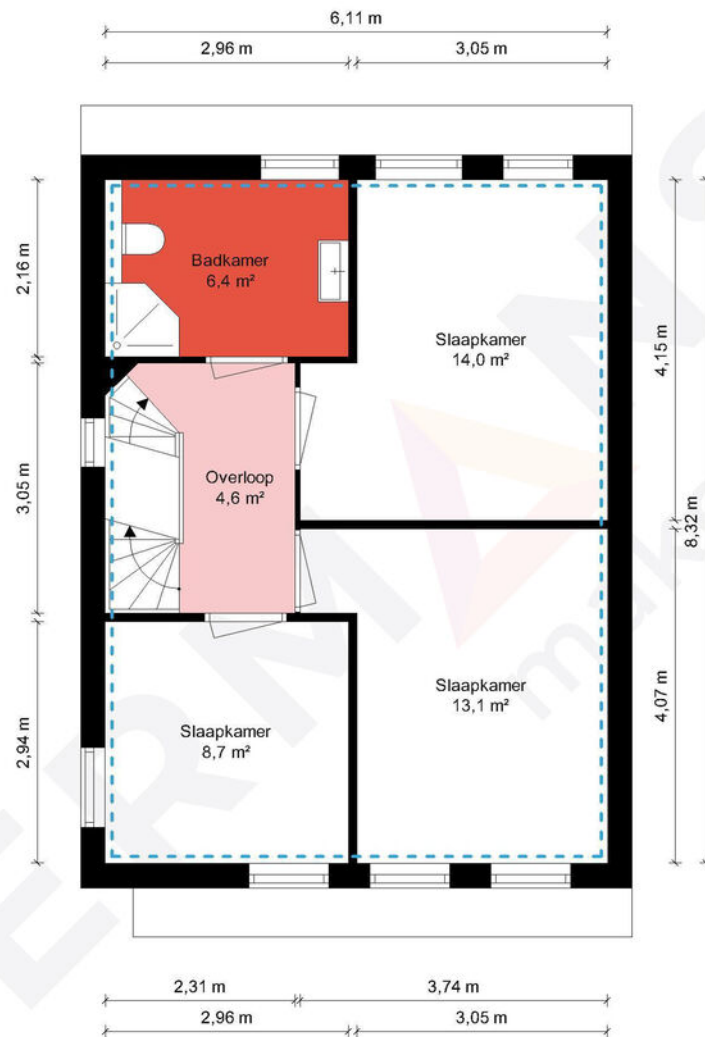
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	136.19 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	19.73 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	491 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 - Napoleonsweg 101a - 6081 AC Haalen

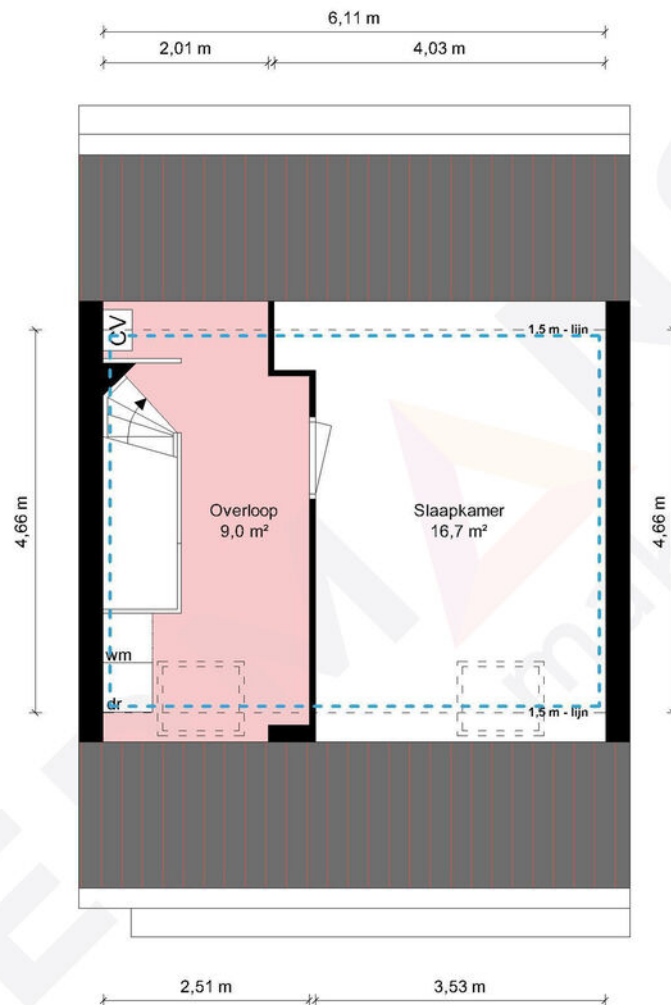
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	136.19 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	19.73 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	491 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

## Tweede verdieping

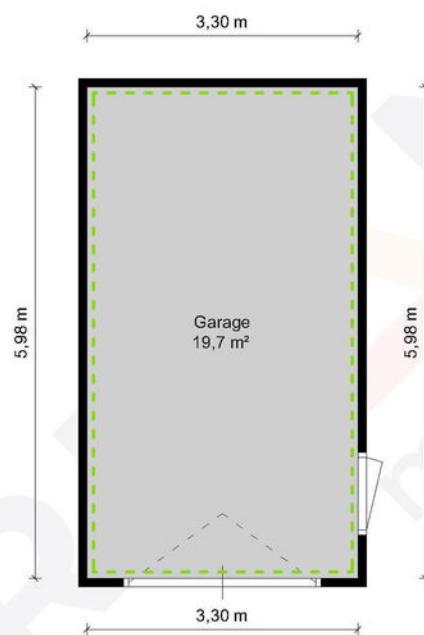


2e Verdieping - Napoleonsweg 101a - 6081 AC Haalen

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	136.19 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	19.73 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	491 m <sup>3</sup>

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

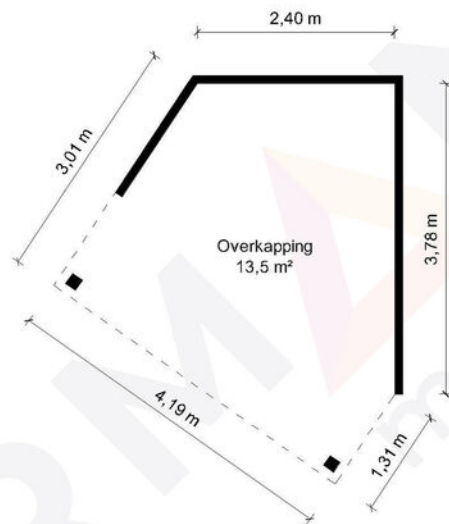


Garage - Napoleonsweg 101a - 6081 AC Haelen

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	136.19 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	19.73 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	491 m <sup>3</sup>

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



Overkapping - Napoleonsweg 101a - 6081 AC Haelen

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	136.19 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	19.73 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	491 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.

**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!**