



Vrakkerstraat 70 A Weert

Vraagprijs € 495.000,- K.K.

“ Sfeervolle twee onder een kapwoning met multifunctionele ruimte met aparte ingang



Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 495.000,- k.k. In overleg Volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	Twee onder een kapwoning 1984 Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud: Woonoppervlakte Overig inpandige ruimte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud Perceeloppervlakte	131 m ² 10 m ² 44 m ² 32 m ² 497 m ³ 523 m ²
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	3 5
Locatie: Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	Achtertuint, voortuin, zijtuin Noordwest Normaal
Onderhoud: Binnen Buiten	Goed Goed
Energieverbruik: Energielabel	C
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft Airco Glasvezel aanwezig Heeft rolluiken	Cv ketel, vloerverwarming geheel Gas 2022 Ja Op eigen terrein Ja Ja Ja



Vrakkerstraat 70A

Aan de Vrakkerstraat 70A staat deze bijzonder mooie twee onder een kapwoning, die de afgelopen jaren met zorg en oog voor detail is gemoderniseerd. Het resultaat is een sfeervolle woning met een hoog afwerkingsniveau én een verrassend grote tuin met volop privacy. Dankzij de recente verbeteringen, waaronder een multifunctionele ruimte, zonnepanelen en een vernieuwde overkapping, biedt deze woning alles voor wie luxe en ruimte zoekt.

De woning heeft een fijne, praktische indeling met een sfeervolle woonkamer, luxe open keuken, praktische bijkeuken en een multifunctionele ruimte die voor talloze doeleinden geschikt is. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer.

De bergzolder biedt extra opslagruimte en is eveneens keurig afgewerkt. De diepe tuin, de moderne voorzieningen en het hoge afwerkingsniveau maken dit een woning die direct een warm thuisgevoel geeft.



Indeling

Begane grond

Via de oprit bereik je de entree aan de zijgevel. De ontvangsthall is netjes betegeld, voorzien van vloerverwarming, en biedt toegang tot het toilet, de volledig vernieuwde meterkast (2024), de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Vanuit de entree kom je in de sfeervolle woonkamer, voorzien van heerlijk zachte vloerbedekking, vloerverwarming, een op maat gemaakt tv wandmeubel met led openhaard en subtiele lichtspots. Meerdere raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en de zithoek en eethoek sluiten mooi op elkaar aan.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken. De keuken is modern uitgevoerd met hoogglans fronten, een stijlvol composieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aansluitend ligt de bijkeuken, voorzien van witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier bereik je de voormalige garage, die volledig is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte met eigen ingang, toilet en airco. Deze ruimte is momenteel in gebruik als kapsalon, maar is ideaal als praktijkruimte, kantoor aan huis, hobbyruimte, atelier of speelkamer, een waardevolle toevoeging aan deze woning.

Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie fijne slaapkamers, allen voorzien van vloerverwarming, kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken. De kamers zijn netjes afgewerkt en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

Op de overloop hangt een airco en bevindt zich tevens een vaste kast. Handig voor het opbergen van spullen!

De badkamer is modern, keurig onderhouden en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafel. Dankzij het grote raam is er veel daglicht aanwezig.

Zolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een Velux dakvenster, waardoor het een praktische plek is voor opslag. Ook de cv-ketel (Intergas 2022) en mechanische ventilatiebox zijn hier te vinden.

Buitenruimte

Achter de woning ligt een fantastisch grote tuin die omgeven is door groen. Hierdoor geniet je hier van optimale privacy.

Direct achter de woning bevindt zich een sfeervolle terrasoverkapping, ideaal voor lange avonden buiten. Achter in de tuin is in 2025 een ruime, chique houten overkapping geplaatst, een heerlijke plek om te ontspannen of met vrienden te genieten van het buitenleven. Aan deze overkapping grenst een aparte berging voor fietsen, tuingereedschap en opslag.

De voortuin is eveneens verzorgd aangelegd en geeft de woning een nette uitstraling. Op het dak van de woning zijn 12 zonnepanelen geplaatst in 2021.

























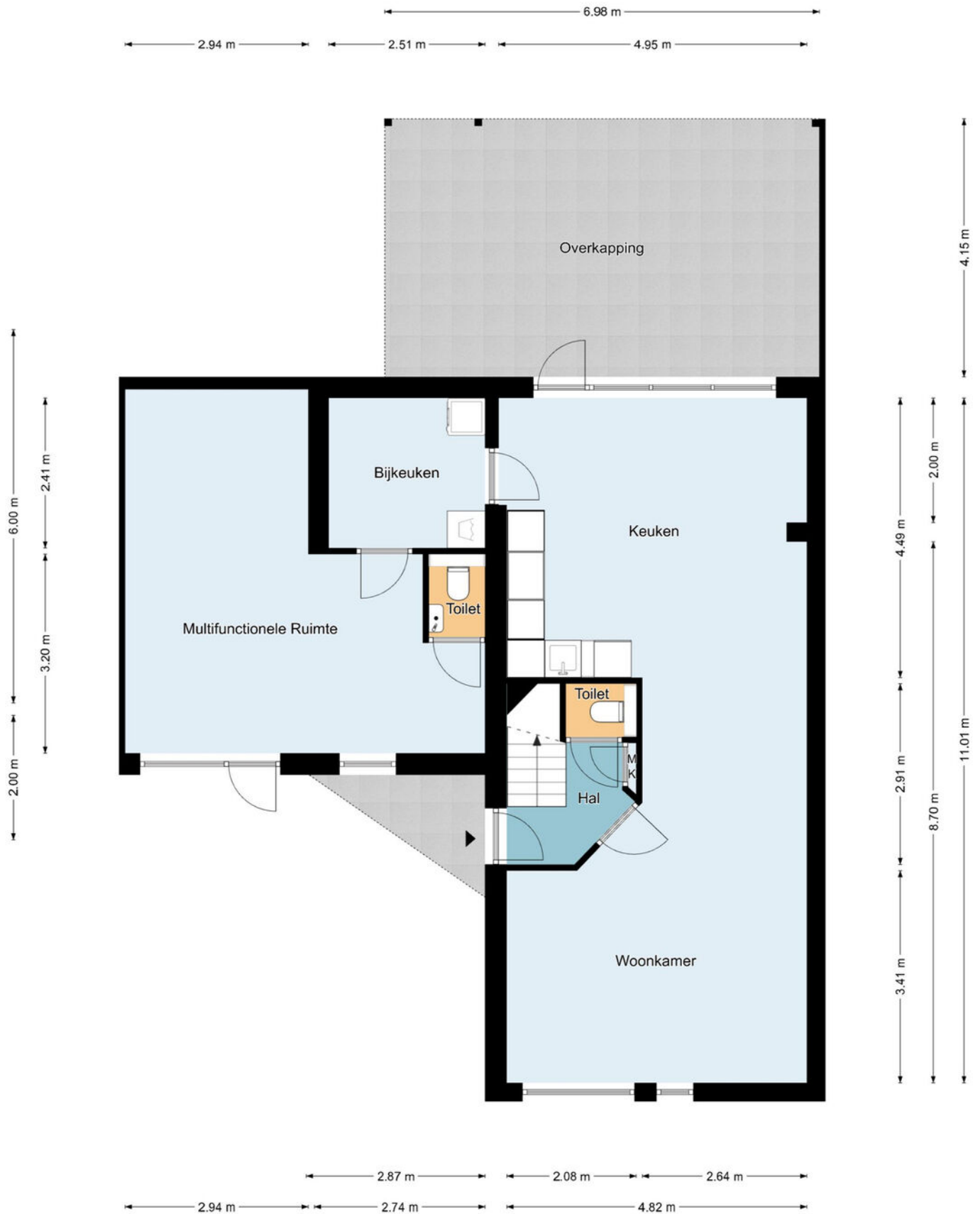




Bijzonderheden van deze woning

- Sfeervolle twee onder een kapwoning met hoog afwerkingsniveau
- Grote, privacyrijke tuin met meerdere zitplekken
- Luxe open keuken met toegang tot terrasoverkapping
- Bijkeuken en multifunctionele ruimte met toilet en airco
- Drie slaapkamers en nette badkamer
- Gehele woning voorzien van rolluiken (m.u.v. multifunctionele ruimte)
- Bergzolder met Velux dakvenster
- 12 zonnepanelen en HR ketel (2022)
- Nieuwe luxe houten overkapping met berging achter in de tuin
- Kunststofkozijnen met dubbelglas
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping

Plattegrond



Begane grond

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

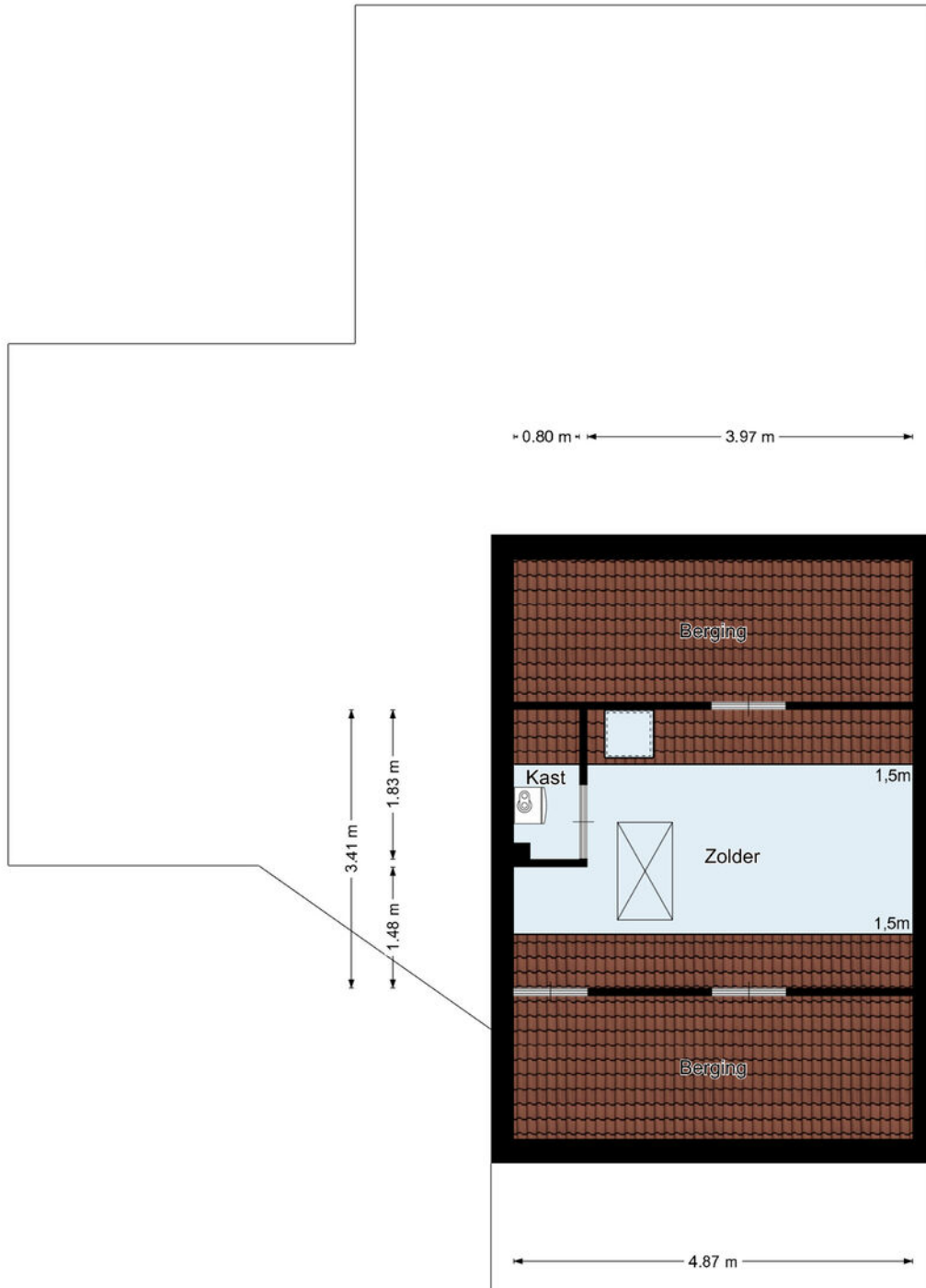
Plattegrond



Eerste verdieping

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

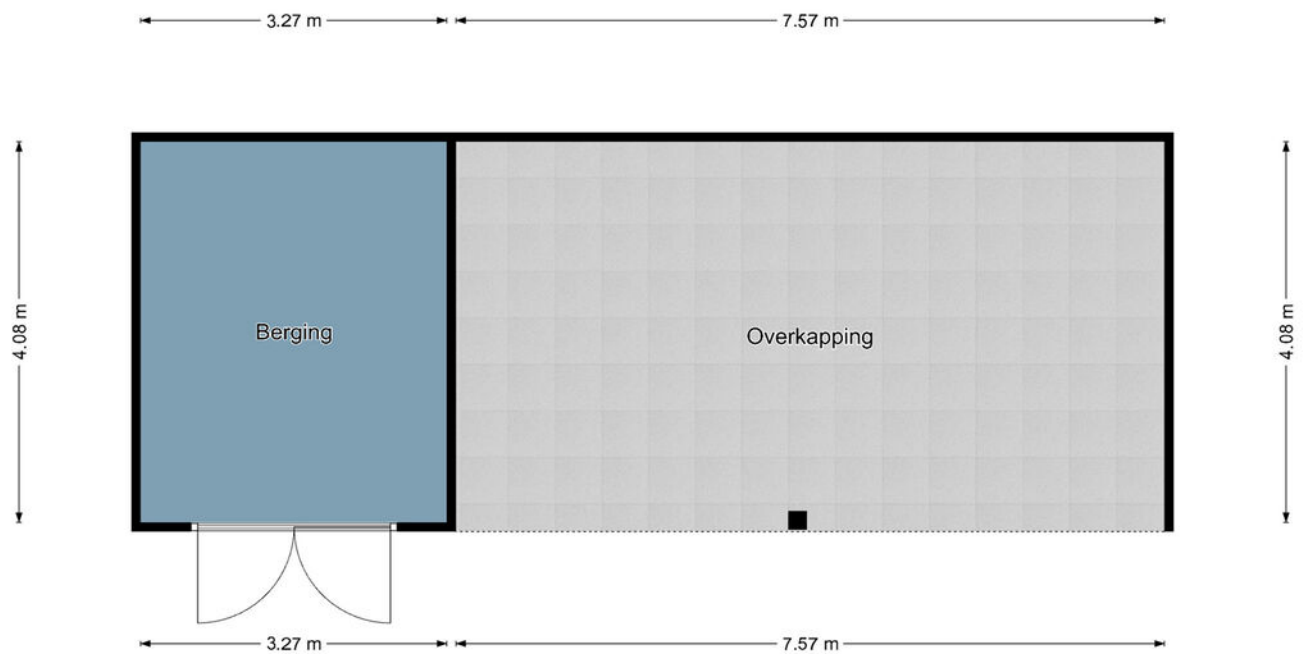
Plattegrond



Tweede verdieping

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

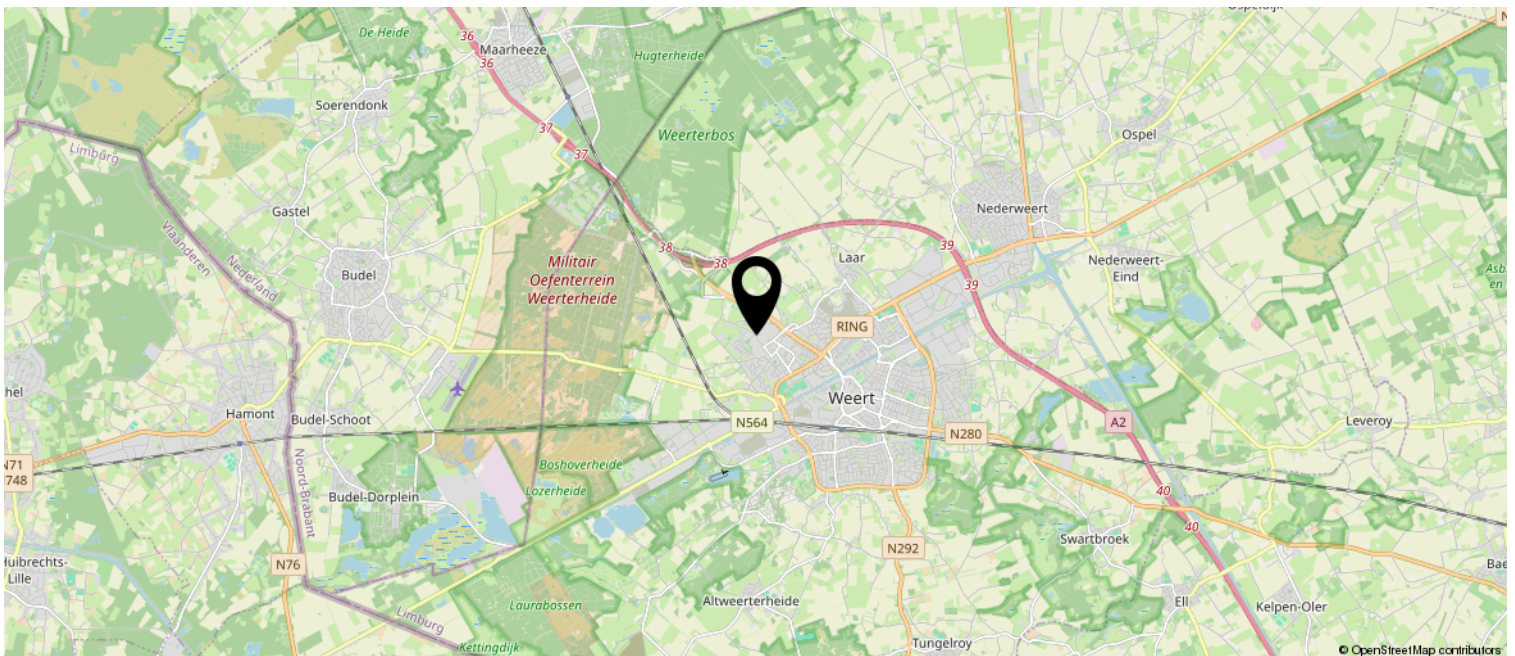
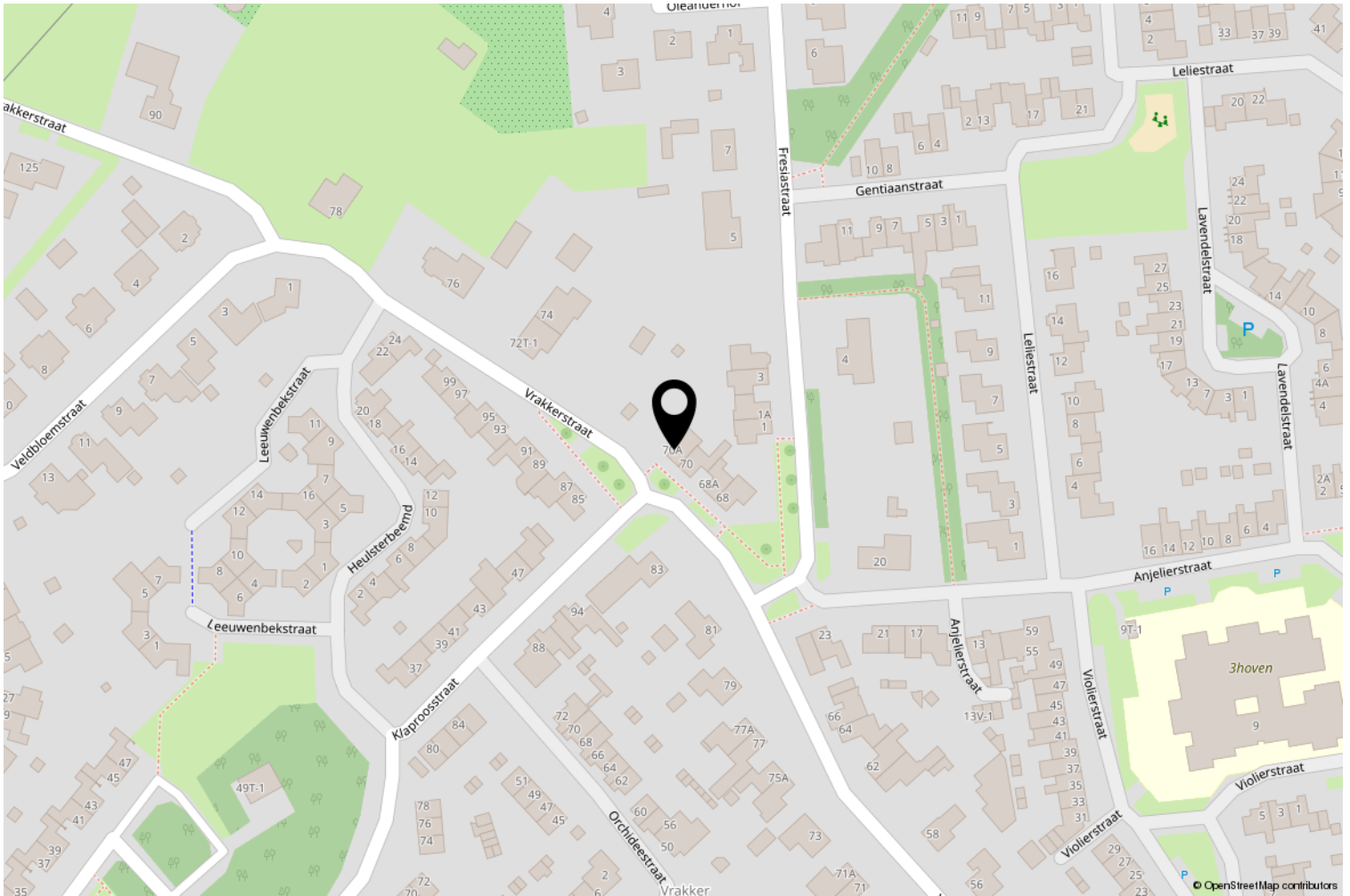
Plattegrond



Berging

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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Weert	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie N	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 6199	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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 ontleen. 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:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

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 TEAM



DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!

LAENEN MAKELAARDIJ is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar verwacht, maar een concept exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Wij zijn **FLEXIBEL** en doen graag dat beetje éxtra. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn en onze afspraken na te komen.

Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij u, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode. Of het nu gaat om de verkoop van uw huidige woning of om de aankoop van uw nieuwe woning: wij nemen de tijd u uitvoerig en eerlijk te adviseren en te informeren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons geheel vanzelfsprekend. Wij denken met u mee en zijn **BETROKKEN**. Heeft u problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. Daarnaast staan wij niet alleen tijdens kantooruren voor u klaar, maar zijn wij ook buiten deze uren **BEREIKBAAR!**



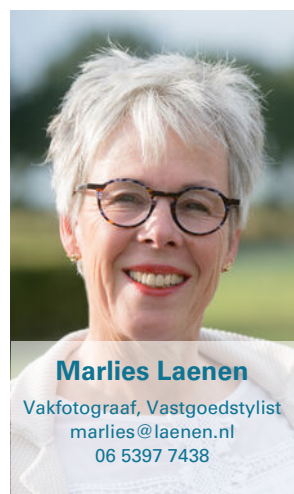
Catherine Barker

Makelaar (K-RMT)
info@laenen.nl
06 1365 4973



Stephan Laenen

MM Cepi Makelaar,
Vastgoed Nederland lid
stephan@laenen.nl
06 5378 0641



Marlies Laenen

Vakfotograaf, Vastgoedstylist
marlies@laenen.nl
06 5397 7438



Eva Laenen

Assistent Makelaar, Marketeer
info@laenen.nl
06 5098 1787

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij Vastgoed Nederland 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
www.laenen.nl