



Luuk Knapen
de makelaar.



**GRASWINKELLAAN 176
WEERT**

Vraagprijs € 425.000 k.k.

KENMERKEN

ADRES

Graswinkellaan 176
6005 KB Weert

ENERGIELABEL: B

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

PERCELOPPERVLAKTE

247 m²

INHOUD WONING

530 m³

BOUWJAAR WONING

1986





Modern wonen met uitzicht

Aan de Graswinkellaan 176 trek je 's ochtends de gordijnen open en kijk je direct uit over het groen van het wijkpark. Dat is een luxe die in deze wijk voor maar weinig mensen is weggelegd, maar voor jou kan dit de dagelijkse realiteit worden.

De perfecte balans tussen stad en rust

Je woont hier op een rustige, groene plek vooraan in de wijk Graswinkel, terwijl de dynamiek van Weert om de hoek ligt:

- Binnen **5 minuten fietsen sta je op het perron van het NS-station** of zit je op een gezellig terras in de binnenstad.
- Binnen **3 minuten heb je de dagelijkse boodschappen** alweer in huis.
- **Optimale bereikbaarheid:** De A2 en overige uitvalswegen liggen letterlijk op een steenworp afstand.

Modern comfort zonder verbouwingsstress

Zoek je een woning waar je niet eerst maanden hoeft te klussen? Deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning is af. De afwerking is modern, strak en met veel zorg uitgevoerd.

INDELING

Via de voordeur kom je in de hal met een moderne toiletruimte (vernieuwd in 2020) en een slimme garderobe. Wat direct opvalt is de stijlvolle PVC-vloer die vanuit de hal naadloos doorloopt in de woonkamer en de keuken. Dit zorgt voor een rustige, moderne eenheid in het hele huis.

In de doorzonwoonkamer ervaar je pas echt wat licht doet voor je woonplezier. Aan de voorzijde bevindt zich de fijne zithoek; de ideale plek om na een werkdag op de bank te ontspannen en dankzij de grote raampartijen weg te kijken over het park. Geen inblik van overburen, maar veel groen en privacy.

Vanuit de eethoek heb je een prettig contact met de verzorgde, functionele keuken. De keukenopstand is voorzien van diverse apparatuur (ter overname). De naastgelegen handige trapkast doet perfect dienst als provisieruimte.

Buitenleven, het hele jaar door

Direct aan de keuken grenst de in 2017 geplaatste serre. Dankzij de glazen schuifwand en de ingebouwde verlichting geniet je hier ook in het voor- en najaar van het buitencontact. Via de serre heb je binnendoor toegang tot de garage.

De garage is ideaal voor het stallen van fietsen of extra opslag. Aan de achterzijde vind je een praktische bijkeuken voor de opstelling van je witgoed, waardoor alles netjes uit het zicht staat.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping tref je drie fijne slaapkamers aan, allemaal voorzien van een nette laminaatvloer en rolluiken voor een goede nachtrust. De badkamer is in 2020 compleet vernieuwd en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een tweede wandcloset. Het extra dakraam zorgt hier voor een heerlijke portie daglicht.

TWEDE VERDIEPING

Een vaste trap brengt je naar de verrassend ruime tweede verdieping. Door de grote dakkapel (2020) is hier een prachtige vierde slaapkamer ontstaan met aangrenzend een eigen kleedkamer. De voorzolder biedt bovendien alle ruimte voor een rustige thuiswerkplek. Heb je nog meer spullen? Geen probleem, er is ook nog een bergvloering aanwezig.

TUIN

De privacyvolle achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. In 2023 is er een nieuw bijgebouw geplaatst met een stijlvolle overkapping. Of je nu wilt borrelen met vrienden of rustig wilt barbecueën: dit is de plek waar je het buitenleven viert.

Algemeen & Duurzaamheid:

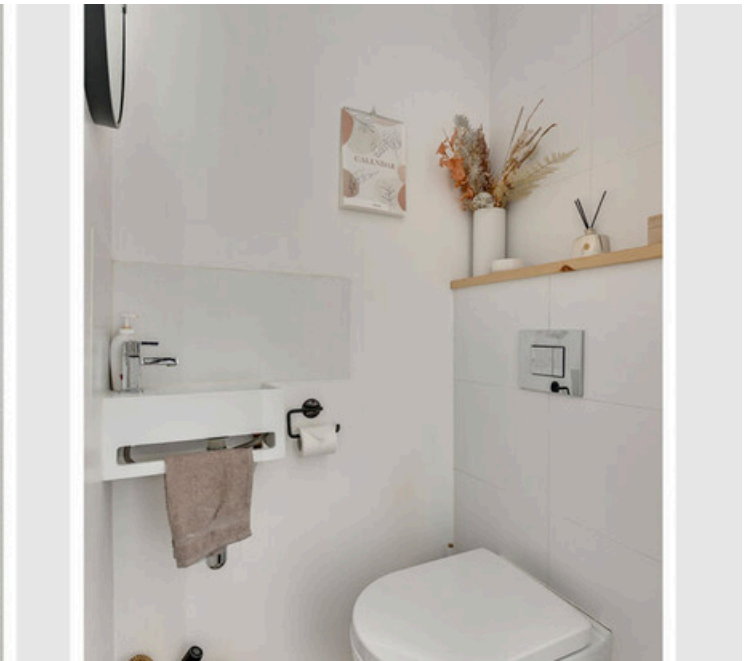
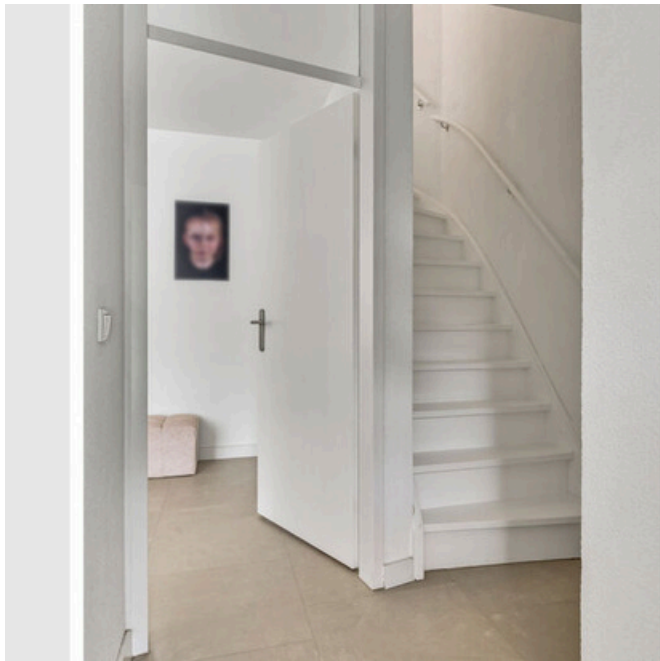
- Energielabel B en voorzien van 10 zonnepanelen (2018).
- Meterkast verzwaard in 2023; alle elektra in huis is in 2010 vernieuwd.

Modern afgewerkt, instapklaar en op een absolute toplocatie!

Zie jij jezelf hier al wonen? Ik laat je dit huis en het unieke uitzicht graag zelf ervaren tijdens een bezichtiging!









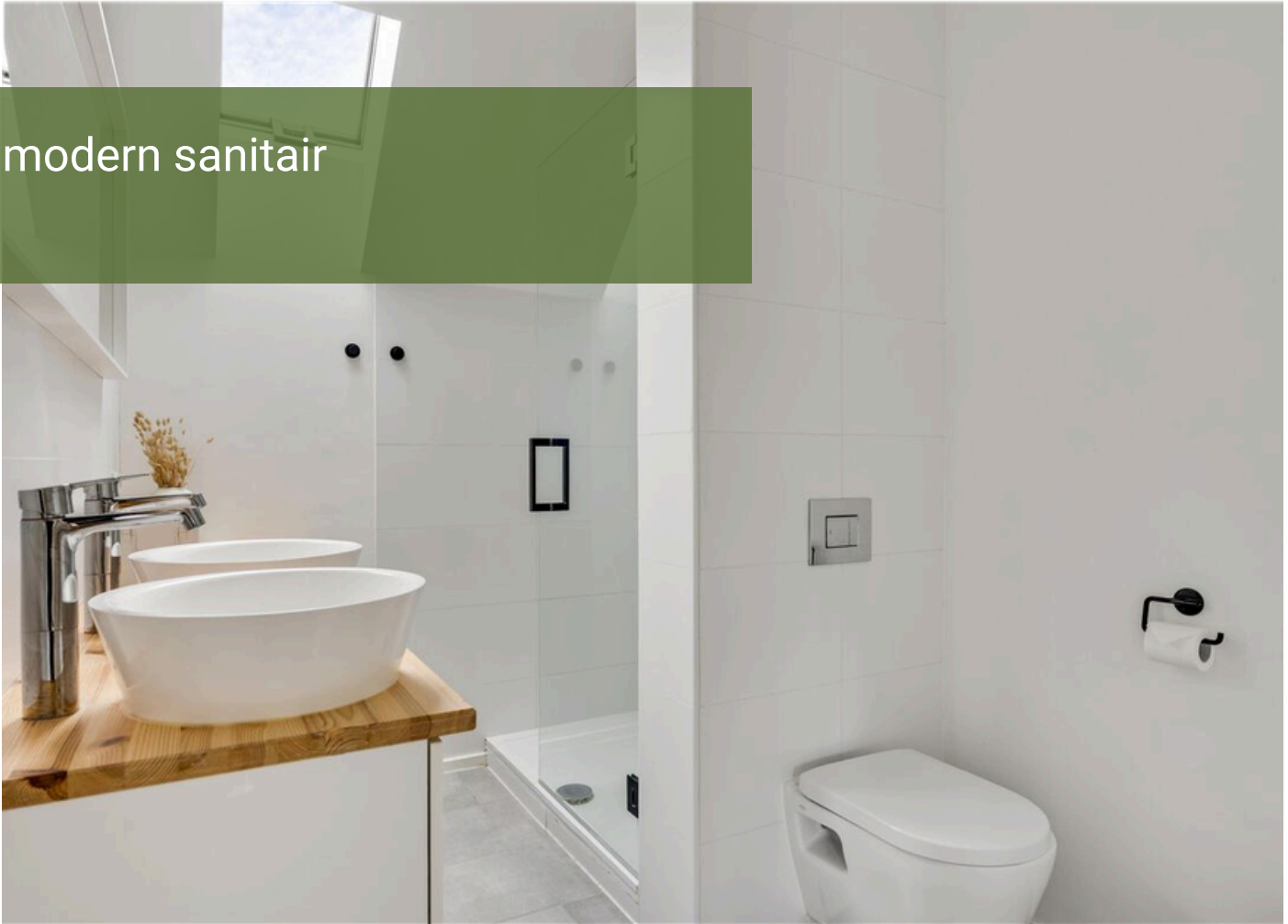




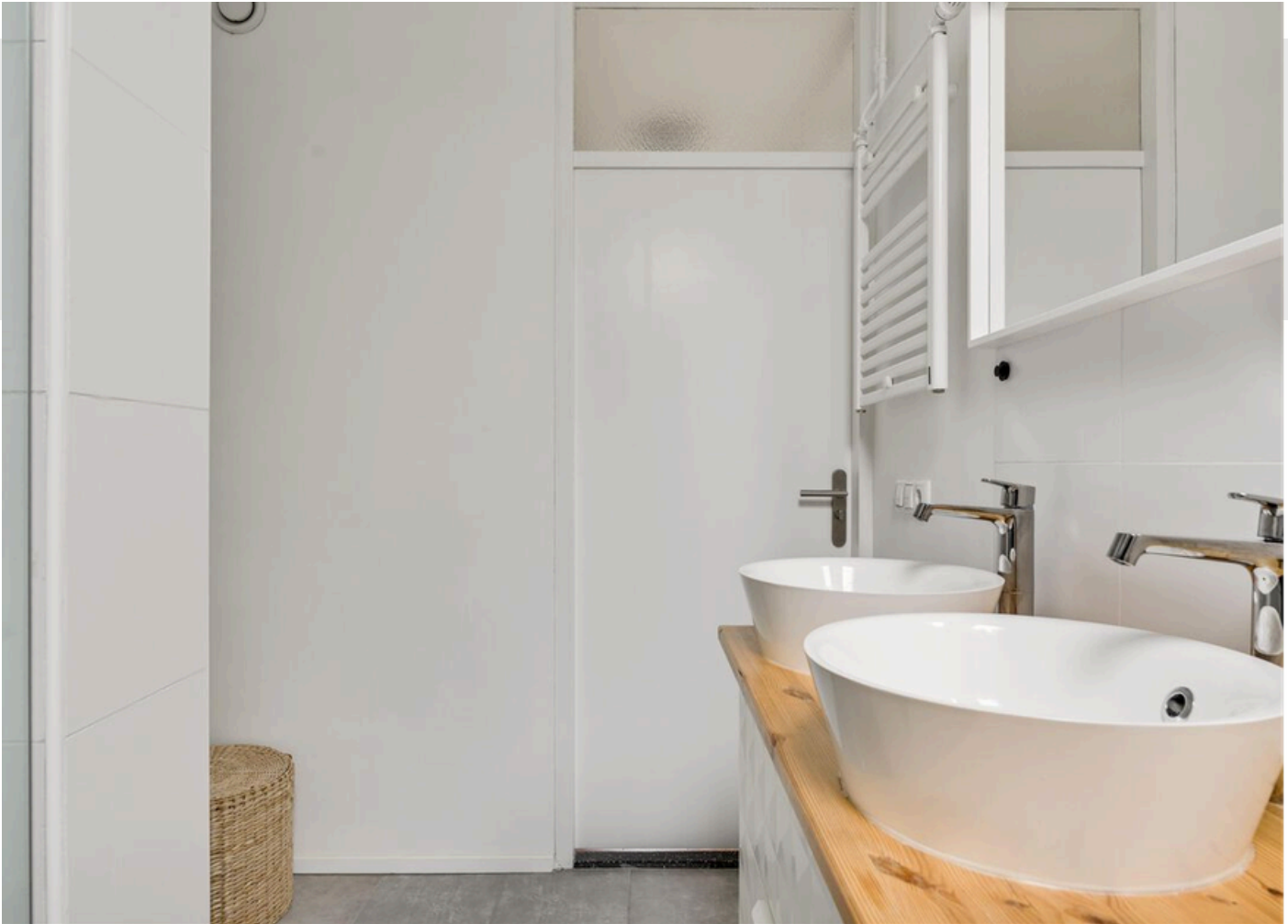








modern sanitair





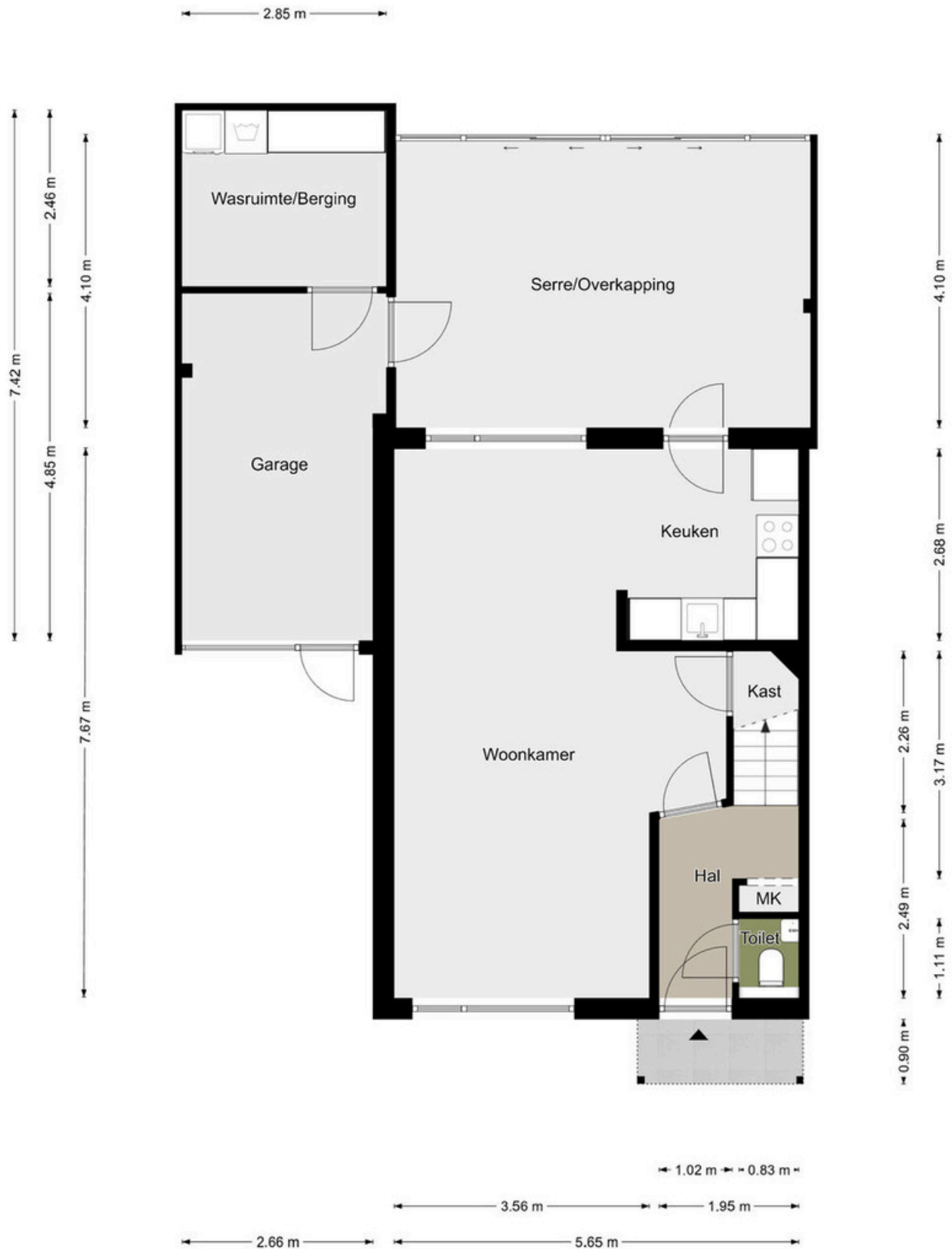
vierde slaapkamer op de zolder







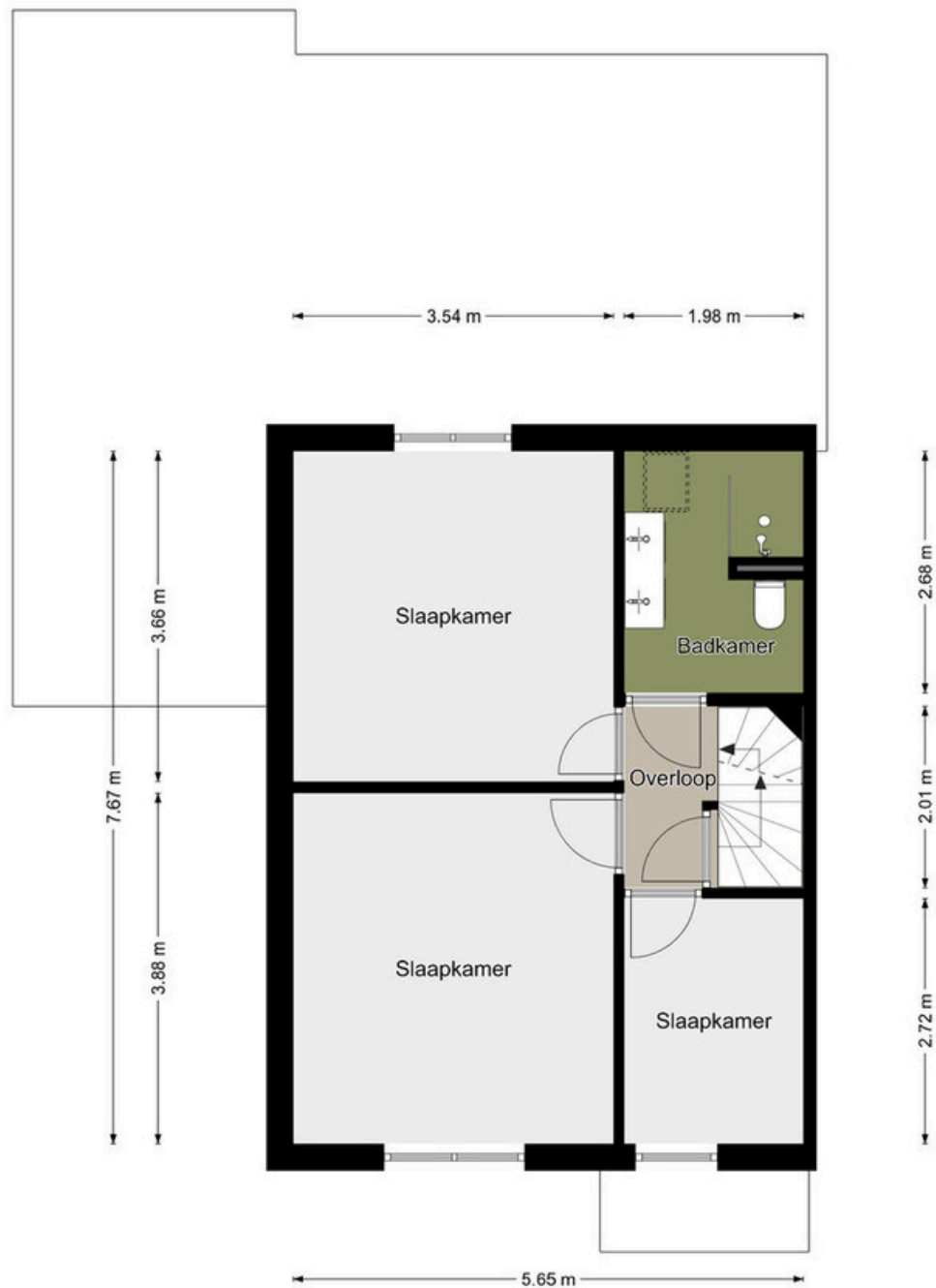
PLATTEGROND



Begane grond

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

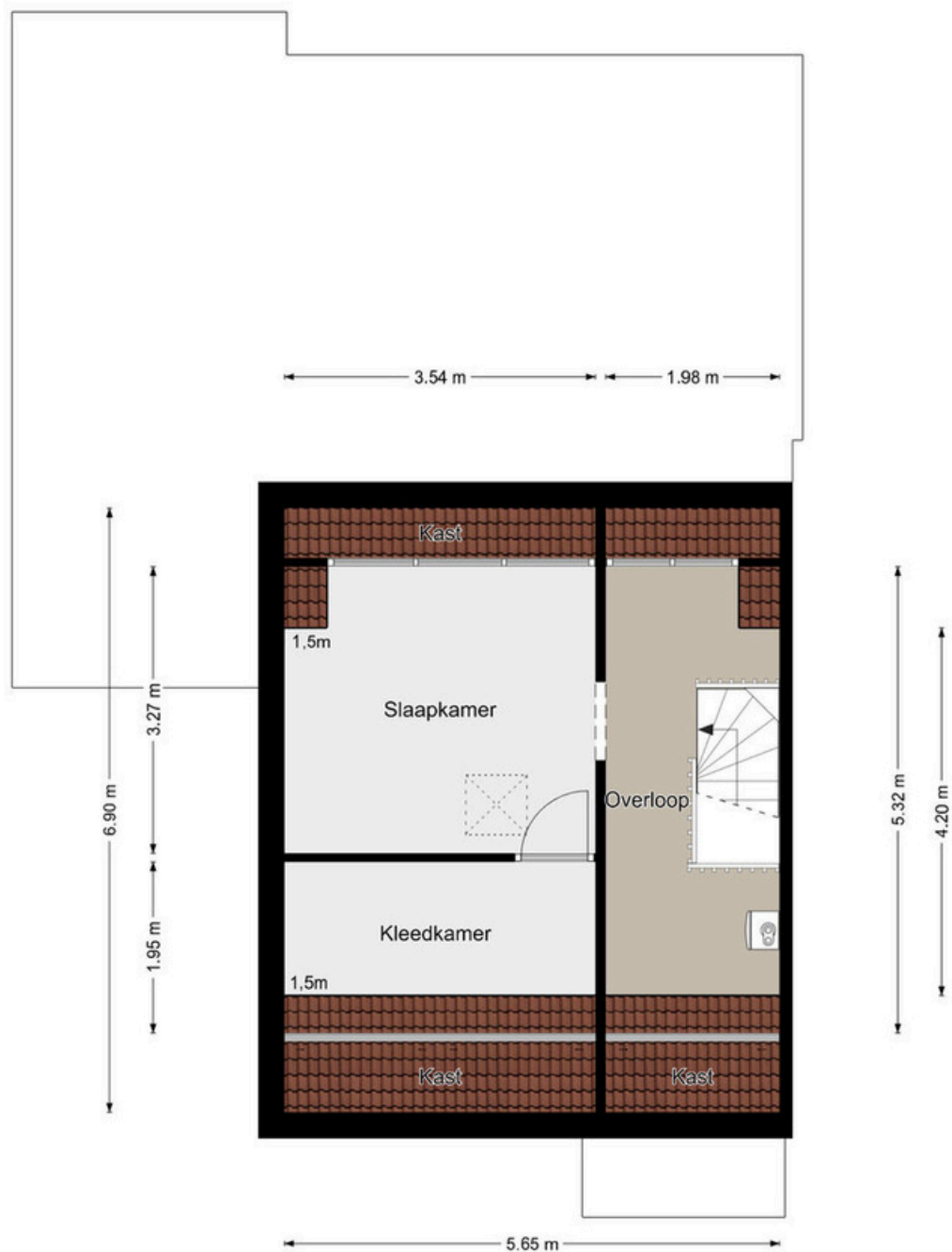
PLATTEGROND



Eerste verdieping

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

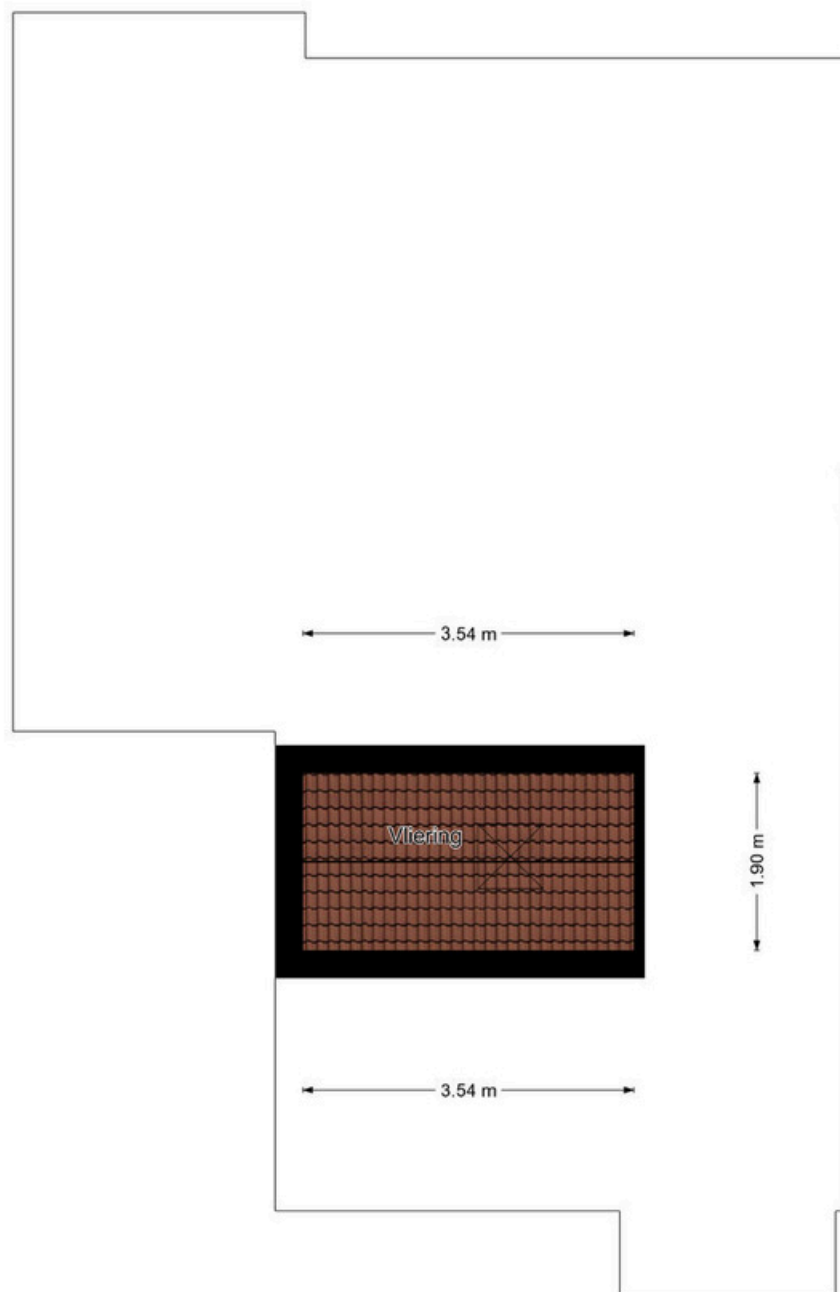
PLATTEGROND



Tweede verdieping

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

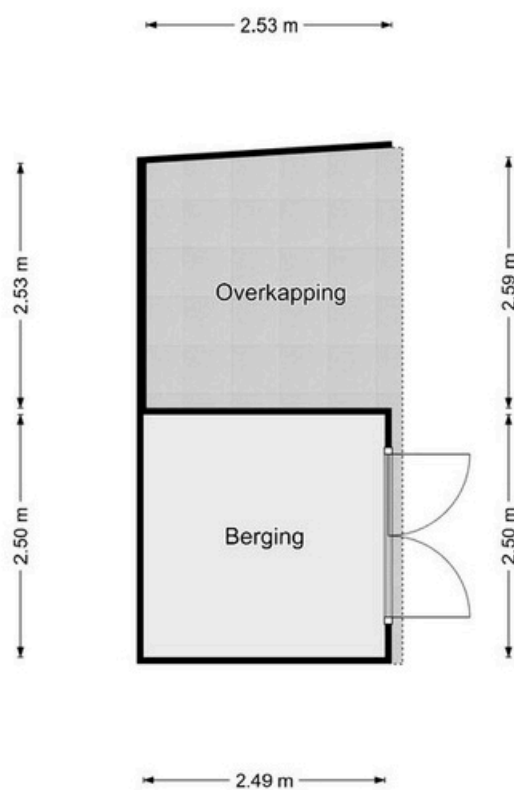
PLATTEGROND



Derde 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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graswinkellaan 176



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weert</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3518</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

aanvullende informatie

Interesse of een bod doen?

Geef aan de makelaar tijdig door dat u interesse heeft en een bod wilt uitbrengen. Dit kan heel makkelijk via uw online "Move bezichtigings-account" waarin u uw voorstel en gewenste voorwaarden kunt aangeven. Of ga naar het betreffende pand op mijn site luukdemakelaar.nl en klik op de button "bieden". Neem altijd vooraf de "lijst van zaken" en "vragenlijst deel B" goed door (Niet ontvangen? Vraag deze dan eerst op via mijn kantoor).

Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt. U bent vrij om vooraf onderzoeken te laten doen (geef dit wel bij een bod aan). Zodra u een serieus bod uitbrengt en u krijgt een tegenbod, dan mag u pas in de veronderstelling zijn dat u in onderhandeling bent. Verkoper beslist of en met wie een onderhandeling wordt aangegaan en kan een onderhandeling afbreken of tot gunning overgaan. Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over koopsom, opleveringsdatum, lijst van zaken en alle voorwaarden, wordt door mij een NVM koopovereenkomst opgemaakt. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig (er is dan géén koop). Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW (een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst').

Bestemmingsplan

Bestemmingsplaninformatie over het object, de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden, omgeving én ontwikkelingen in omgeving vindt u op: Omgevingsloket / Regels op de Kaart of zijn na te vragen bij de betreffende gemeente. Laat mij vóór een bod weten als er onduidelijkheden zijn.

Overdrachtsbelasting

Afhankelijk van het type onroerende zaak, gebruik en/of persoonlijke omstandigheden van koper kan het percentage overdrachtsbelasting (onderdeel van de kosten koper) verschillen; bijvoorbeeld 0%, 2%, of 8% (onder voorbehoud van wijzigingen). Ook kunnen er bij 1 verkoop deels uitsplitsingen zijn. Indien bijvoorbeeld een niet-woning wordt verkocht, een (gedeelte) weiland of bedrijfspand is het tarief thans 8% (onder voorbehoud van wijzigingen). Informeer u hierover vooraf of via uw notaris.

Ontbindende voorwaarden

Kopen gebeurt meestal onder voorbehoud van financiering (normaal 4 tot 6 weken. Let op; financieringsvoorbehoud maximaal koopsom en bij overbieding maximaal vraagprijs). Andere ontbindende voorwaarden zijn o.a.; verkrijgen Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning, bouwkundig onderzoek of bodem onderzoek. Geef dit, indien gewenst, wel bij uw bod aan. Het staat de verkoper vrij uw ontbindende voorwaarden niet te accepteren.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient koper verplicht binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris van 10% van de koopsom. In plaats hiervan kan koper ook kiezen voor een onvoorwaardelijke schriftelijke bankgarantie (gesteld door zijn/haar Nederlandse bank).

Uw eigen woning verkopen

Graag plannen ik met u een vrijblijvende waardebeoordeling in om uw woning te bekijken, mijn werkwijze te presenteren en uitleg te geven over mijn verkoopmethodes in de gehele regio; o.a. middels mijn uitgebreid landelijk woningzoekersbestand, mijn social media campagnes en uitgebreide internetvermeldingen. Bekijk ook onze beoordelingen op Google en luukdemakelaar.nl

Hypotheek

Neem contact met mij op. Ik kan u doorverwijzen naar specialisten in de regio! Ook als u al een financieel gesprek heeft gehad is een second opinion zeker aan te raden.

Indicaties

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn slechts indicatief. Illustraties en teksten in de brochure zijn bedoeld om een indruk te geven. Op tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten en niet altijd op schaal en/of overeenkomstig met de feitelijke toestand. In het streven naar optimale kwaliteit wordt niet uitgesloten dat er wijzigingen plaatsvinden of informatie in tekst, kenmerken of tekeningen niet volledig kloppen. Aan deze brochure kunnen dan ook géén rechten worden ontleend. De informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. T.a.v. de juistheid van vermelde informatie kan door Luuk Knapen | De Makelaar BV geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bedenktijd Koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst van een woning 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 koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m 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 niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Deze bedenktijd kan tevens contractueel door de verkoper worden bedongen.

Traject na koopakte

Als u een notaris heeft gekozen wordt de eigendomsoverdracht door de notaris voorbereid. Bij de notaris ondertekent u de eigendomsakte en hypotheekakte. Zodra het tijdstip van de eigendomsoverdracht is ingepland door de notaris, zal ik een eindinspectie inplannen aan het pand voor de overdracht. Bij deze inspectie zult u samen met verkoper en makelaar het object nogmaals bezichtigen om te controleren of volgens afspraak wordt geleverd. Tevens zullen meterstanden worden opgenomen en krijgt u direct het getekend opleveringsformulier per mail om zelf standen door te geven aan instanties. Denk ook aan uw (opstal)verzekering!

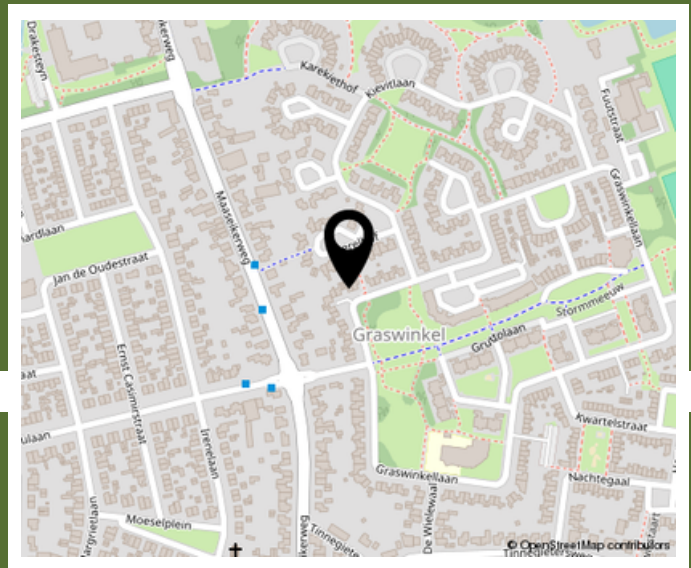
NVM Protocol transparant bieden woonruimte

Ik werk conform het NVM protocol transparant bieden woonruimte. Ik voorzie je graag van informatie en van een exemplaar van dit protocol.

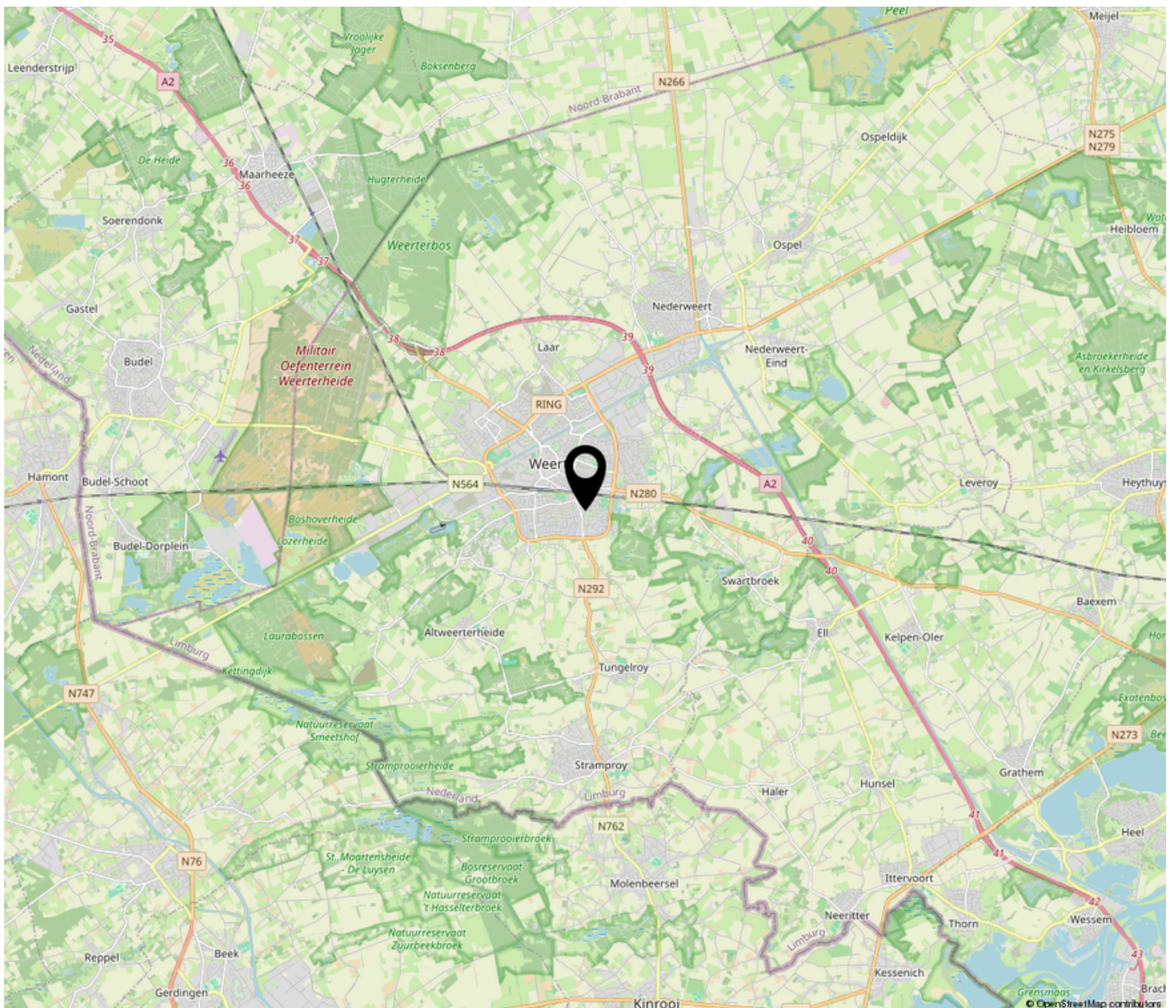


LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?



GRASWINKELLAAN 176
WEERT



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET MIJ OP!



LUUK KNAPEN | DE MAKELAAR BV

06-44030983

luukdemakelaar.nl

luuk@luukdemakelaar.nl



Luuk Knapen
de makelaar.