



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

0495 450 680  
info@laenen.nl  
www.laenen.nl

## Seringenstraat 4 EII

Vraagprijs € 615.000 K.K.

Uiterst hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning op een unieke locatie in EII!

# Kenmerken

Overdracht:  
Vraagprijs  
Aanvaarding  
Eigendomsrechten

€ 615.000,- k.k.  
In overleg  
Volle eigendom

Bouw:  
Type object  
Bouwperiode  
Isolatie

Vrijstaande woning  
1967  
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
volledig geïsoleerd, HR++ glas

Oppervlaktes en inhoud:  
Woonoppervlakte  
Overig inpandige ruimte  
Inhoud  
Perceeloppervlakte

155 m<sup>2</sup>  
39 m<sup>2</sup>  
710 m<sup>3</sup>  
498 m<sup>2</sup>

Indeling:  
Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

4  
5

Locatie:  
Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin:  
Type tuin  
Oriëntatie  
Staat

Achtertuint, voortuin, zonneterras  
Zuidwest  
Aangelegd onder architectuur

Onderhoud:  
Binnen  
Buiten

Uitstekend  
Uitstekend

Energieverbruik:  
Energie label

A

Uitrusting:  
Verwarmingssysteem

Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,  
houtkachel, infrarood panelen

Warmtebron  
Bouwjaar CV ketel  
Ketel eigendom  
Parkeergelegenheid  
Heeft Airco  
Heeft een rookkanaal  
Glasvezel aanwezig  
Heeft een garage  
Heeft rolluiken  
Heeft een dakraam

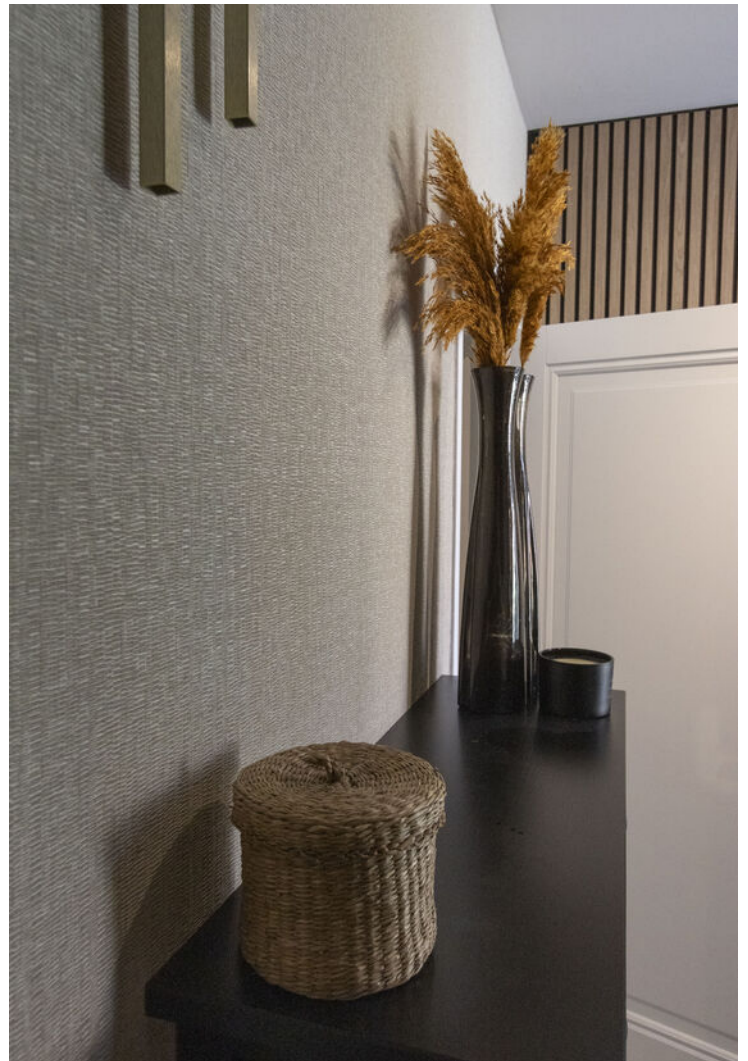
Gas  
2007  
Ja  
Op eigen terrein, openbaar parkeren,  
Ja  
Ja  
Ja  
Aangebouwd steen  
Ja  
Ja, Velux dakramen met HR+++ triple glas



## Seringenstraat 4, Ell

Welkom bij deze uitzonderlijk stijlvolle en volledig instapklare vrijstaande woning aan de Seringenstraat 4 in Ell. Deze woning is in eigen beheer, met oog voor detail en op hoog niveau volledig verbouwd, ingericht en afgewerkt. Alles klopt: de materialen, de sfeer, de technologie en het wooncomfort zijn perfect op elkaar afgestemd.

De woning beschikt over een prachtige, volwassen achtertuin met optimale privacy, een hoogwaardige leefkeuken met kookeiland, een luxe badkamer, verschillende koel- en verwarmingsmogelijkheden, geautomatiseerde dakramen met HR+++ glas en energielabel A. De combinatie van een hoog afwerkingsniveau, comfort en ligging maakt dit een woning van uitzonderlijke klasse.



# Indeling

## Begane grond

Je betreedt de woning via de hal, waar zich het toilet, de uitgebreide meterkast en de trapopgang bevinden. Vanuit de hal kom je in de volledig ingerichte bijkeuken, uitgevoerd als volwaardige tweede werkruimte met hoge kastenwand, werkblad en RVS spoelbak. De Eurom Smart infraroodpanelen zijn programmeerbaar via een app en bieden snel extra warmtecomfort.

Vanuit hier betreed je de sfeervolle woonkamer, afgewerkt met een hoogwaardige PVC visgraatvloer met zwarte bies en band, strak in verstek gelegd. De akoestische wandafwerking (gefinieerde walnoot houtpanelen & vilten panelen) geeft de ruimte een warme, luxe uitstraling. In de originele schouw staat een gietijzeren Thermocet Rose houtkachel: schoon, gekeurd en klaar voor gebruik.

Via de stalen maatwerk taatsdeuren bereik je de leefkeuken, deze vormt het hart van de woning. Het grote kookeiland (125 x 320 cm) is uitgevoerd in Dekton REM en voorzien van een Bora Pure X inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Aan weerszijden bevinden zich push to open laden waarvan een deel dubbele laden achter één front. Tegenover het eiland, in parallelle opstelling, een aanrecht met identiek Dekton blad, RVS spoelbak, ingebouwde vaatwasser en lage bovenkasten in een horizontale opstelling. De hoge kastenwand herbergt de koelkast, vriezer en heteluchtoven met stoomfunctie. Ook is deze ruimte voorzien van een airco-unit.

Alle verlichting in de keuken, eetkamer, woonkamer en het kantoor is dimbaar via kruisschakeling op meerdere punten. De drie dakramen met HR+++ beglazing op de begane grond zijn uitgerust met automatische CO<sub>2</sub>-, regen- en temperatuursensoren. Deze zorgen voor een volledig geoptimaliseerd klimaatbeheer. De woning is voorzien van elektrische ritsscreens en rolluiken, deels automatisch bedienbaar op zonnecel.

Vanuit de leefkeuken bereik je een grote, achtergelegen ruimte die momenteel in gebruik is als thuishkantoor (v.v. airco-unit). Deze ruimte is echter al volledig voorbereid op het realiseren van een slaapkamer met (ensuite) badkamer. Achter het vilten wandpaneel bevinden zich de benodigde aansluitingen voor water, riolering en elektra, terwijl ook de stroompunten voor een slaapkamerindeling al zijn aangebracht. Deze ruimte biedt daarmee niet alleen voor nu, maar ook voor de toekomst allerlei mogelijkheden.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Boven de trapopgang is een airco geplaatst, die de gehele verdieping voorziet van een aangenaam binnenklimaat. De ramen zijn allen draai/kiep afsluitbaar en voorzien van maatwerk raamhorren. De badkamer is luxe uitgevoerd met keramische tegels in Port Laurent marmer look, een royale inloopdouche met ingebouwde regendouche, smoke glass douchewand, massief eiken wastafelmeubel met twee keramische kommen en designkranen en vloerverwarming. De ruimte is voorzien van vloerverwarming, een elektrische designradiator (app-gestuurd) en infrarood paneel in de douchezone.

Via een vlizo trap bereik je de ruime bergzolder. Twee Velux dakramen zorgen hier voor extra lichtinval. Ook bevindt zich hier de cv-ketel (recente onderhoudsbeurt Q4 2025).

## Buitenruimte

De achtertuin is een waar privé paradijs. Volwassen leibomen (beuken), sierbomen en rijk groen zorgen voor volledige privacy en een prachtige sfeer in elk seizoen. Het hoofdterras is uitgevoerd in keramische tegels, verlijmd in beton op een gestabiliseerde onderlaag, onderhoudsarm en onverwoestbaar. Achter in de tuin ligt een tweede vlonderterras van hout composiet, een perfecte plek waar je kunt genieten van de namiddagzon en omringd bent door al het groen.

De tuin is volledig geautomatiseerd: robotmaaier, irrigatiesysteem met regensensor, vier regentonnen (totaal 2.600 liter) en tuinverlichting op schemersensor. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een metalen tuinschuur op keramische tegels. Parkeren kan op twee opritten, beide uitgevoerd in gebakken klinkers, geschikt voor 3 voertuigen.



























Impressie

## Toekomstoptie – Master Bedroom + Ensuite Badkamer

De woning is technisch volledig voorbereid voor deze uitbreiding. De impressies op deze en de volgende pagina tonen een mogelijke invulling op basis van de bestaande ruimte en aanwezige voorzieningen.

Zie ook de plattegrond 'Begane grond - Optie'. Dit betreft een toekomstvisie; de huidige staat van de ruimte is zichtbaar op voorgaande twee pagina's.

























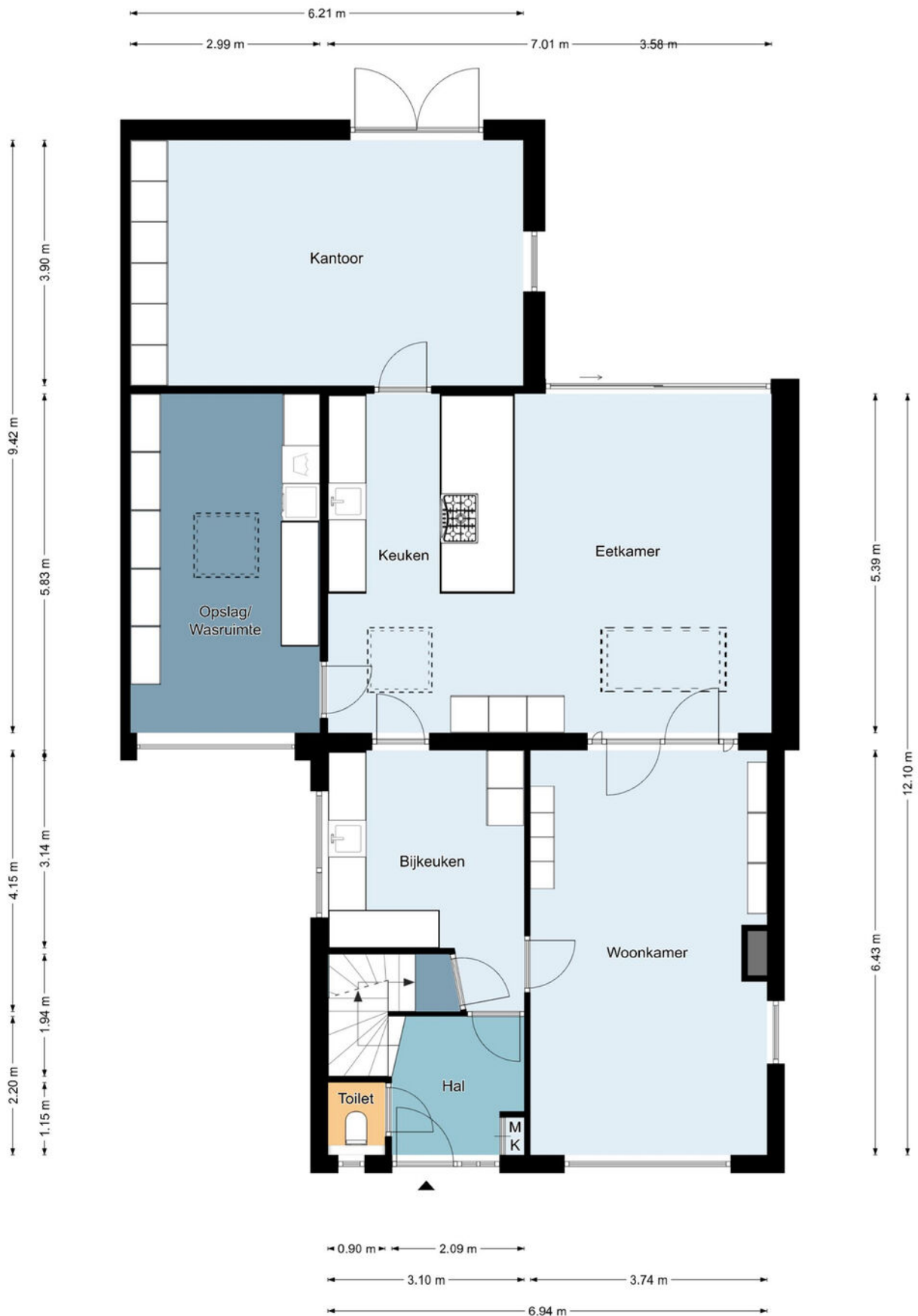


## Bijzonderheden van deze woning:

- Uiterst hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning met energielabel A.
- Volledig instapklaar, met luxe materialen en doordachte inrichting.
- Prachtige volwassen achtertuin met optimale privacy.
- Keramisch hoofdterras, composiet vlonderterras en twee opritten.
- Complete leefkeuken met Dekton REM kookeiland en diverse inbouwapparatuur zoals Bora Pure X inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.
- Volwaardige bijkeuken met kastenwand, werkblad en RVS spoelbak.
- Drie slaapkamers, mogelijkheid voor vierde slaapkamer en (ensuite) badkamer.
- Luxe badkamer met keramische tegels in Port Laurent marmer look, regendouche en vloerverwarming.
- Drie Velux HR+++ dakramen met volledig geautomatiseerd klimaatbeheer.
- Drie airco-units (koelen én verwarmen), infrarood panelen en vloerverwarming.
- Thermocet Rose houtkachel op originele schouw.
- Akoestische wandafwerking (gefineerde walnoot houtpanelen & vilten panelen) en PVC-visgraatvloer.
- Volledig geautomatiseerde tuin (robotmaaier, irrigatie, verlichting).

Toekomst klaar: 3-fase kabel aangelegd voor directe plaatsing laadpaal en elektrische voorbereiding voor uitbreiding tot max. 24 zonnepanelen (8 reeds actief).

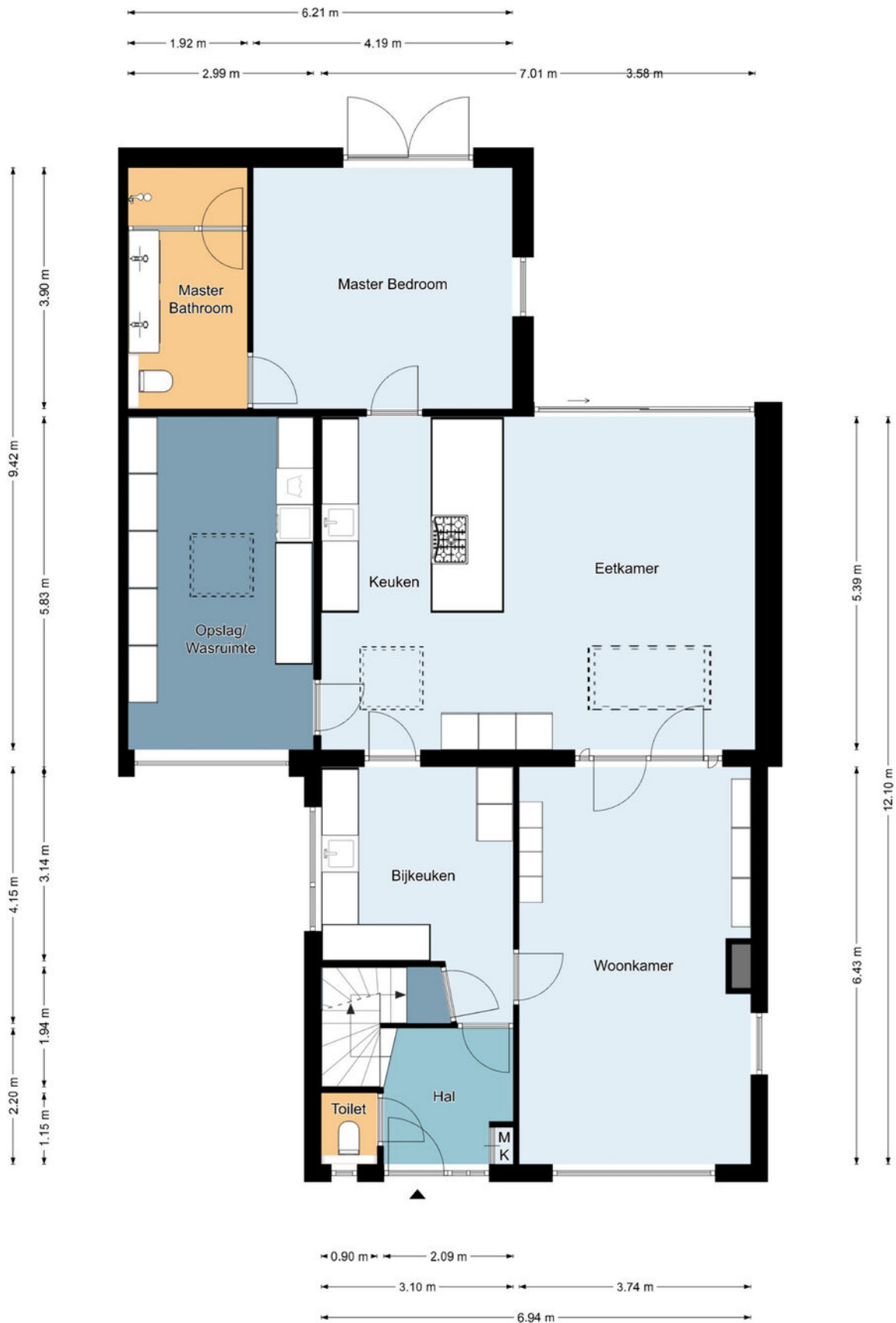
# Plattegrond



## Begane grond

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

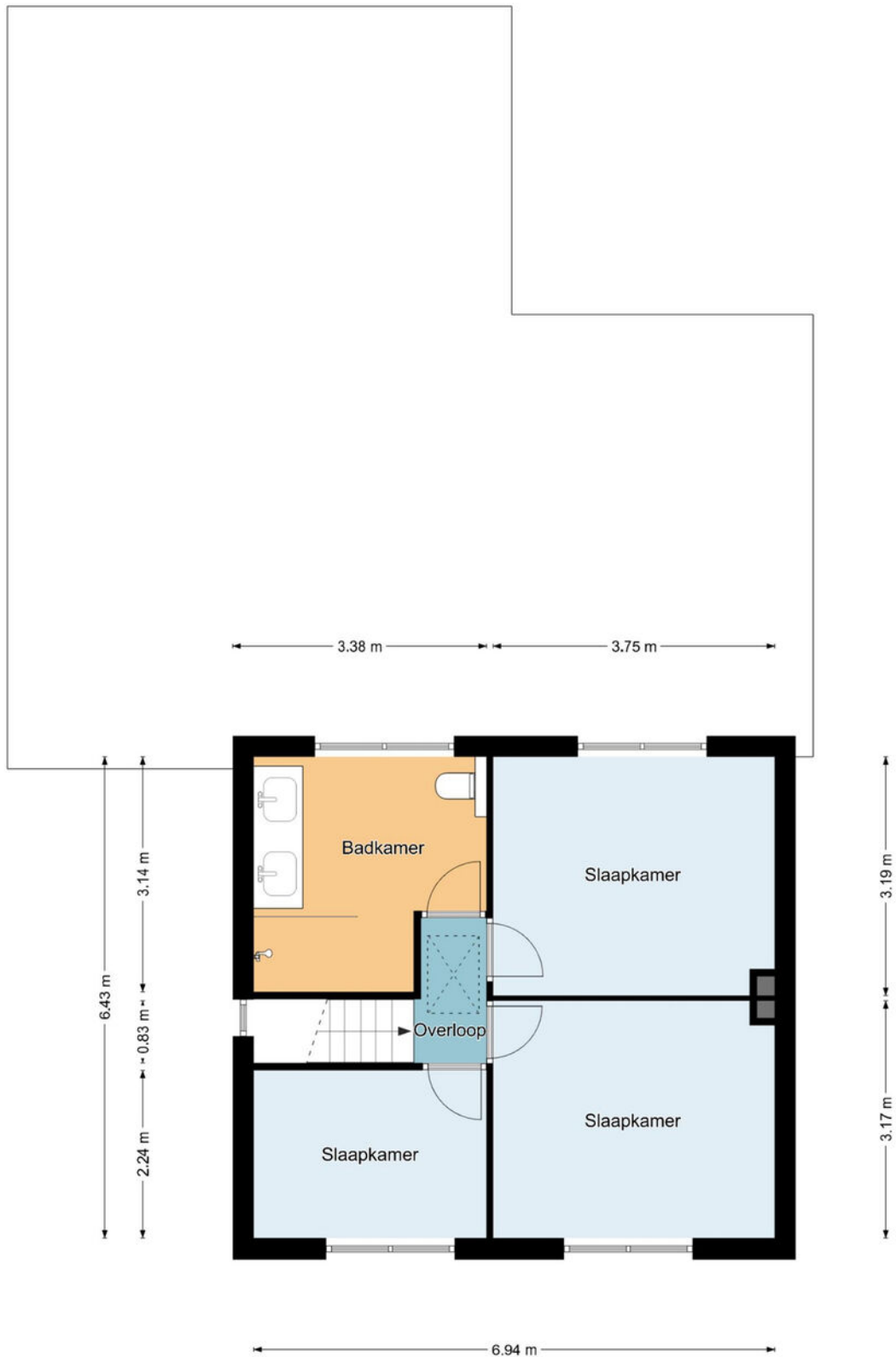
# Plattegrond



## Begane grond - Optie

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

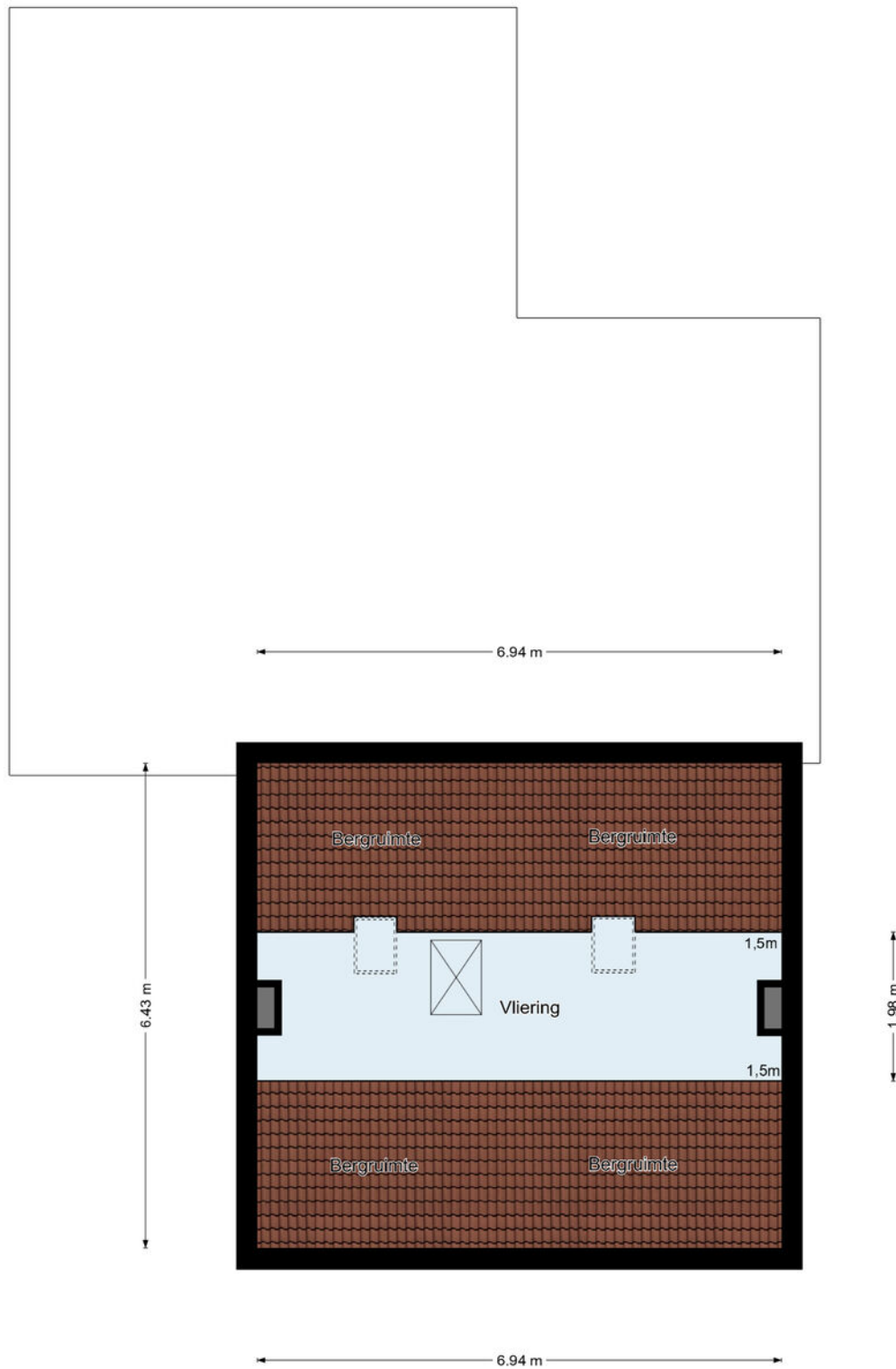
# Plattegrond



## Eerste verdieping

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

# Plattegrond

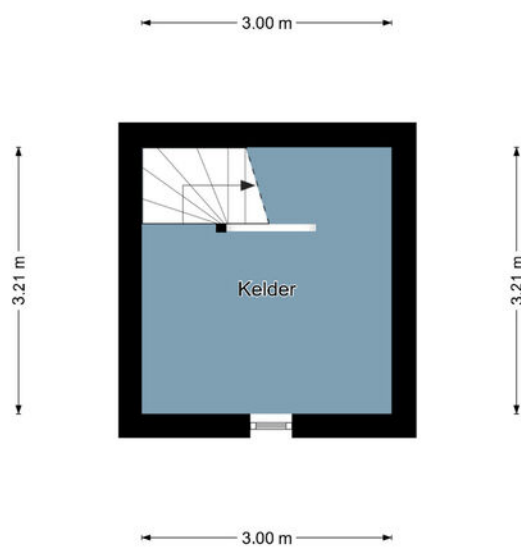


## Tweede verdieping

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

©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

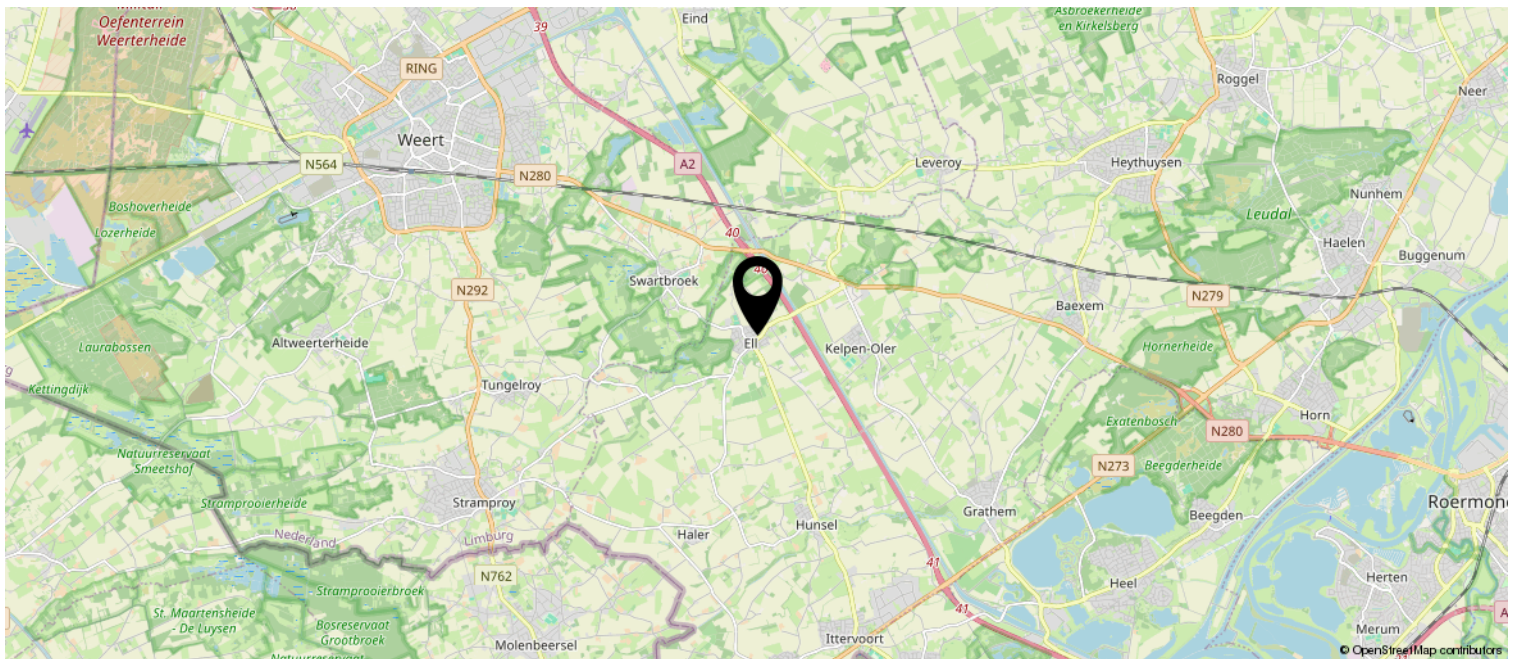
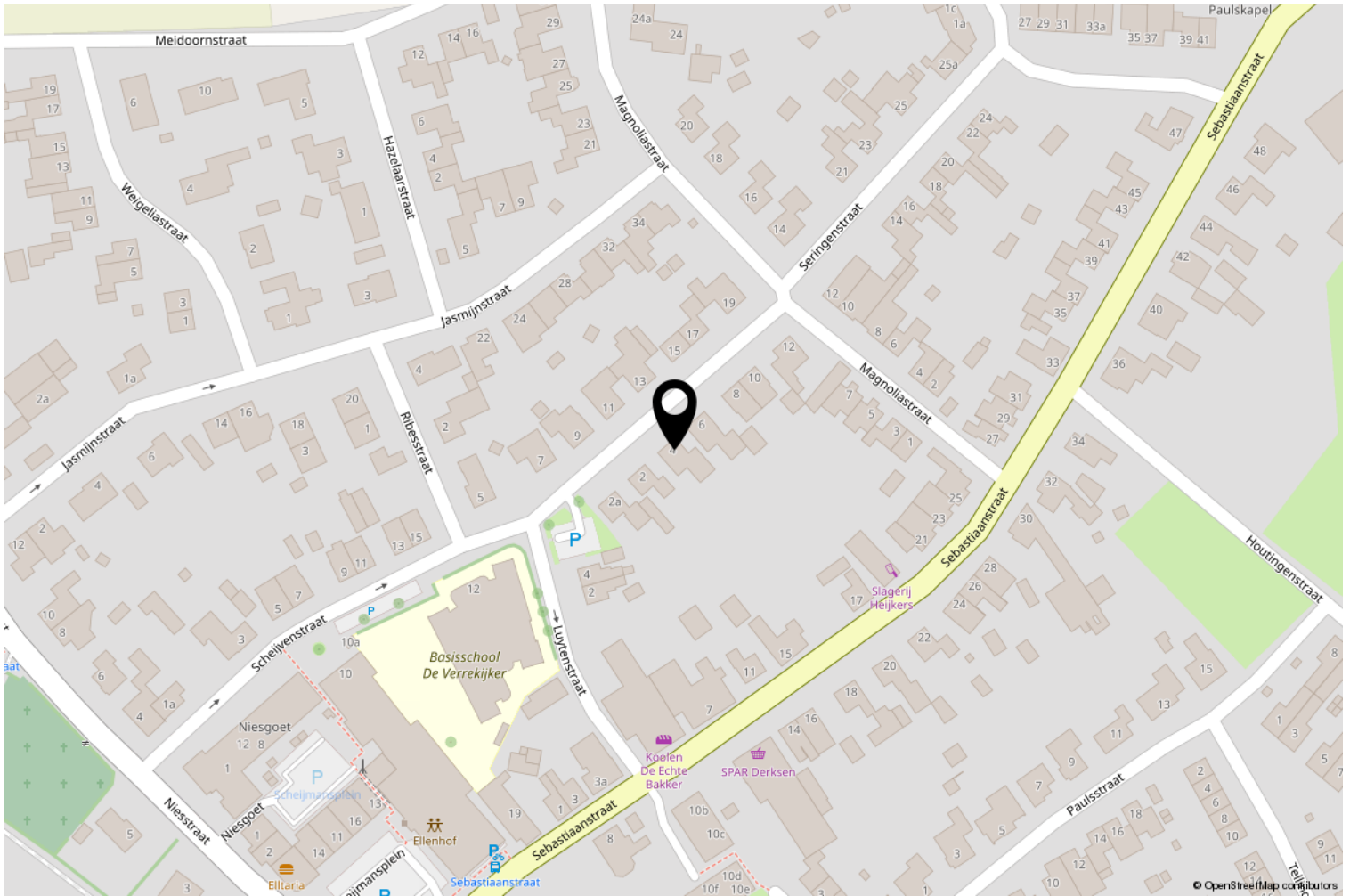


## Kelder

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: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hunsel
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	625
 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 ontlenen. 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.

## Jouw makelaar voor energiezuinig en zorgeloos wonen in een toekomstbestendig huis

### De voordelen van Duurzaam Wonen



Direct aanzienlijk besparen  
op energiekosten



Een aantrekkelijker huis  
voor de woningmarkt met een  
hogere marktwaarde



Minder afhankelijk van  
energieleveranciers die steeds  
hogere prijzen hanteren



Meer wooncomfort door  
een constantere temperatuur  
in huis



Een gezonder binnenklimaat  
met minder tocht en minder  
schimmelvorming



Een veiliger huis



Een beter milieu



[www.verschilmakelaar.nl](http://www.verschilmakelaar.nl)

DUURZAAM AANKOPEN - DUURZAAM VERKOPEN - DUURZAAM VERNIEUWEN

## OVER ONS

**LAENEN MAKELAARDIJ** is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

**DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!**



## ONS TEAM

### Stephan Laenen



MM Capi Register Makelaar,  
Vastgoed Nederland lid

stephan@laenen.nl  
0495 450 680  
06 5378 0641

### Marlies Laenen



Vakfotograaf,  
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl  
0495 450680  
06 5397 7438

### Catherine Barker



Makelaar (K-RMT)

info@laenen.nl  
0495 450 680  
06 1365 4973

### Eva Laenen



Assistent Makelaar  
Marketeer, Content creator

info@laenen.nl  
0495 450 680  
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](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)