

TE KOOP



**Kleine Kamp 11
Haalen**

VRAAGPRIJS € 569.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl **MAKELAARS**
WONINGMAKELAARDIJ



Zodra je binnenstapt, word je omarmd door sfeer, ruimte en perfectie.

Op de hoek van de fraaie Kasteellaan en de Kleine Kamp staat deze prachtig afgewerkte vrijstaande woning, die recent is gemoderniseerd. Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct het wow-effect: het vernieuwde toilet, de strak gestucte en geschilderde wanden / plafonds, de mooie eiken trap en de moderne gietvloer met vloerverwarming (behoudens de garage) zorgen voor een luxe uitstraling.

De ruime L-vormige woonkamer biedt toegang tot de achtertuin en staat in verbinding met de verscholen open SieMatic keuken, uitgerust met kwalitatieve inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je toegang tot het overdekte terras en de tuin. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken, van waar je toegang hebt tot de inpandige garage met ruime bergzolder.

Buiten is het volop genieten op het vernieuwde terras met overkapping. De achtertuin en zijtuin zijn volledig omheind met een hekwerk met meerdere poorten, waardoor de woning beschikt over een vrije achterom en optimale privacy.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waarvan één met balkon. De badkamer is volledig vernieuwd en voorzien van een royale douche, toilet, dubbele vaste wastafel, een elektrische radiator en elektrische vloerverwarming. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt een grote bergzolder.

De woning ligt op loopafstand van het centrum en centraal in de driehoek Roermond – Weert – Venlo. De A2 en A73 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor de locatie zowel rustig als uitstekend ontsloten is.









Via de overdekte buiten entree betreed je de woning door een fraaie voordeur, waarna je binnenkomt in een ruime en uitnodigende hal. In 2024 is de volledige begane grond (met uitzondering van de garage) voorzien van een moderne gietvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een strak en comfortabel wooncomfort.

De hal biedt toegang tot de eiken trap naar de eerste verdieping, het moderne toilet, de meterkast, de brievenbuskast en de woonkamer. In de hal tref je het vloerluik aan naar de kruipruimte. Alle wanden en het plafond zijn met de modernisering in 2024/2025 glad gestuct en daarna professioneel geschilderd. Dimbare inbouwspots in het plafond creëren een warme en luxe sfeer.

De verlichte meterkast is uitgerust met een groepenkast met 8 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters.

Het moderne, vernieuwde toilet (vernieuwd in 2025) is afgewerkt met glad gestukadoorde wanden en een glad gestukadoord plafond, voorzien van inbouwspots. Het toilet is uitgerust met een RAK randloos zwevend closet met softclose-zitting en een duo Geberit inbouwreservoir. Een bijzonder fraai detail is dat de gietvloer zowel op de vloer als op de wand achter het zwevende closet is doorgezet. Daarnaast is het toilet voorzien van elektrische ventilatie met naloop functie.





Vanuit de hal stap je direct de royale L-vormige woonkamer binnen met een heerlijke leefruimte waar licht, comfort en sfeer samenkomen. De loopdeur naar het terras en de tuin maakt het binnen-buitengevoel compleet. Voor wie nog meer luxe en tuincontact zoekt, kunnen hier vrij eenvoudig dubbele openslaande tuindeuren worden gerealiseerd, waardoor de woonkamer nog meer tuin contact krijgt.

Met een totale oppervlakte van ca. 46 m² biedt deze woonkamer volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. Alle wanden en het plafond zijn met de modernisering in 2024/2025 strak gestukadoord en geschilderd, wat zorgt voor een moderne, frisse uitstraling. De dimbare inbouwspots in het plafond creëren op elk moment de gewenste sfeer van warm en gezellig tot helder en functioneel.

De woning is bovendien uitgerust met nieuwe rolluiken die je bedient via wandschakelaars of eenvoudig via een app op je smartphone (behoudens twee rolluiken). Ze zijn tijdens de recente modernisering geplaatst en verhogen zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie.









De verscholen open keuken ligt direct achter de woonkamer en vormt een sfeervolle, praktische plek om te koken. Hier bevindt zich een L-vormige SieMatic keukenopstelling met een stijlvol granieten aanrechtblad en bijpassende achterwand. De keuken is uitgerust met kwalitatieve inbouwapparatuur, waaronder een Siemens vaatwasser, een Bosch inductiekookplaat met 5 kookzones en een Siemens RVS schouwmodel afzuigkap.

Tegen de achterwand van de keuken staat een royale SieMatic kastenwand, voorzien van een handige apothekerskast, een Siemens combimagnetron, een Siemens koelkast en een Atag heteluchtoven. Dankzij de vele kastruimte en brede lades biedt deze keuken optimaal comfort en gebruiksgemak.

Via een loopdeur in de keuken stap je direct het overdekte terras en de tuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.







Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de nieuwe bijkeuken, met aansluitingen voor diverse witgoedapparaten. Hier is tevens de unit van de vloerverwarming, bestaande uit maar liefst 9 groepen, fraai weggewerkt.

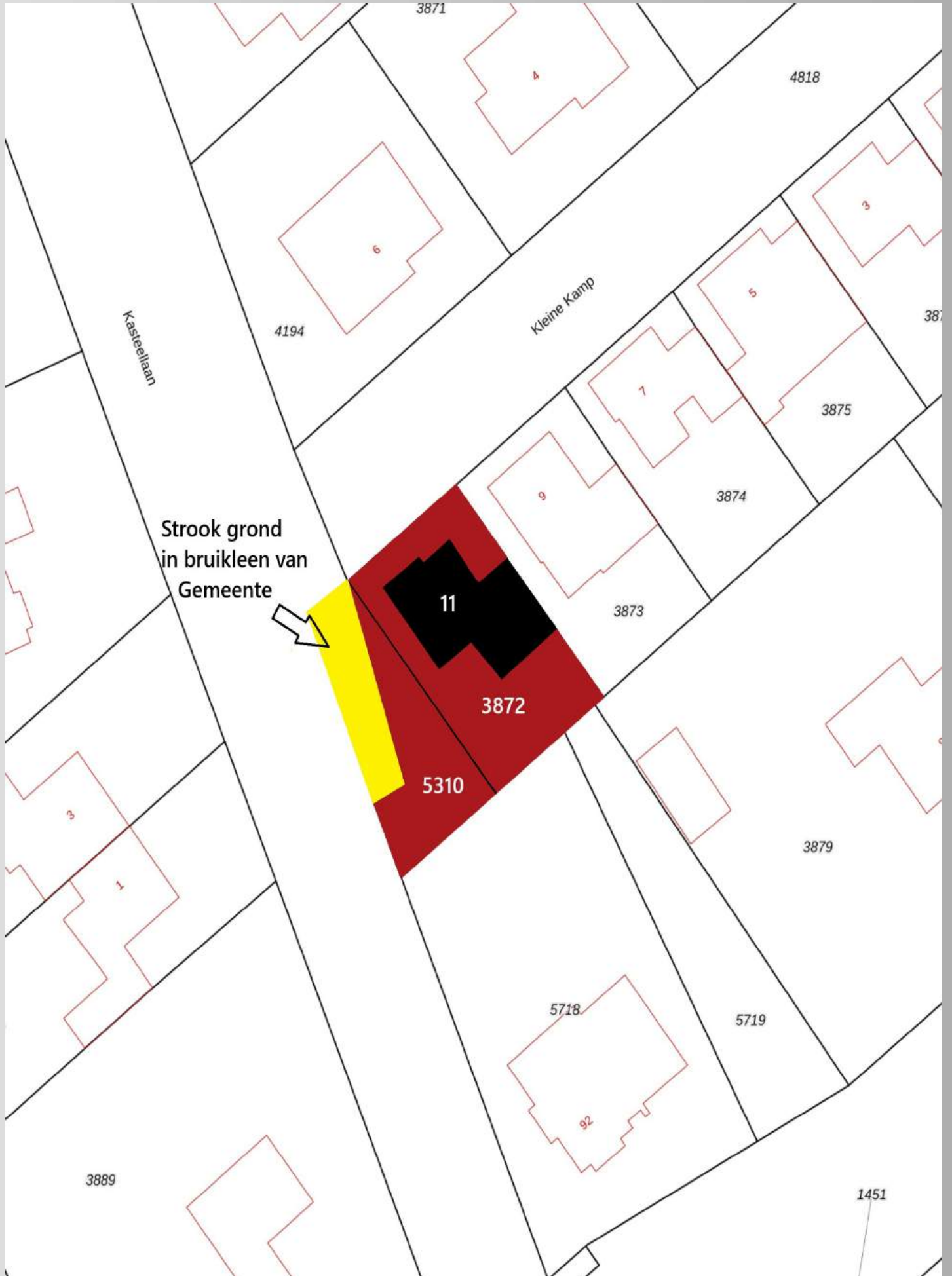
De inpandige garage is vanuit de bijkeuken bereikbaar en biedt dankzij de hardhouten openslaande deuren directe toegang vanaf de oprit. Deze garage is ook voorzien van een praktische uitstortgootsteen, ideaal voor klus en schoonmaak-werkzaamheden.

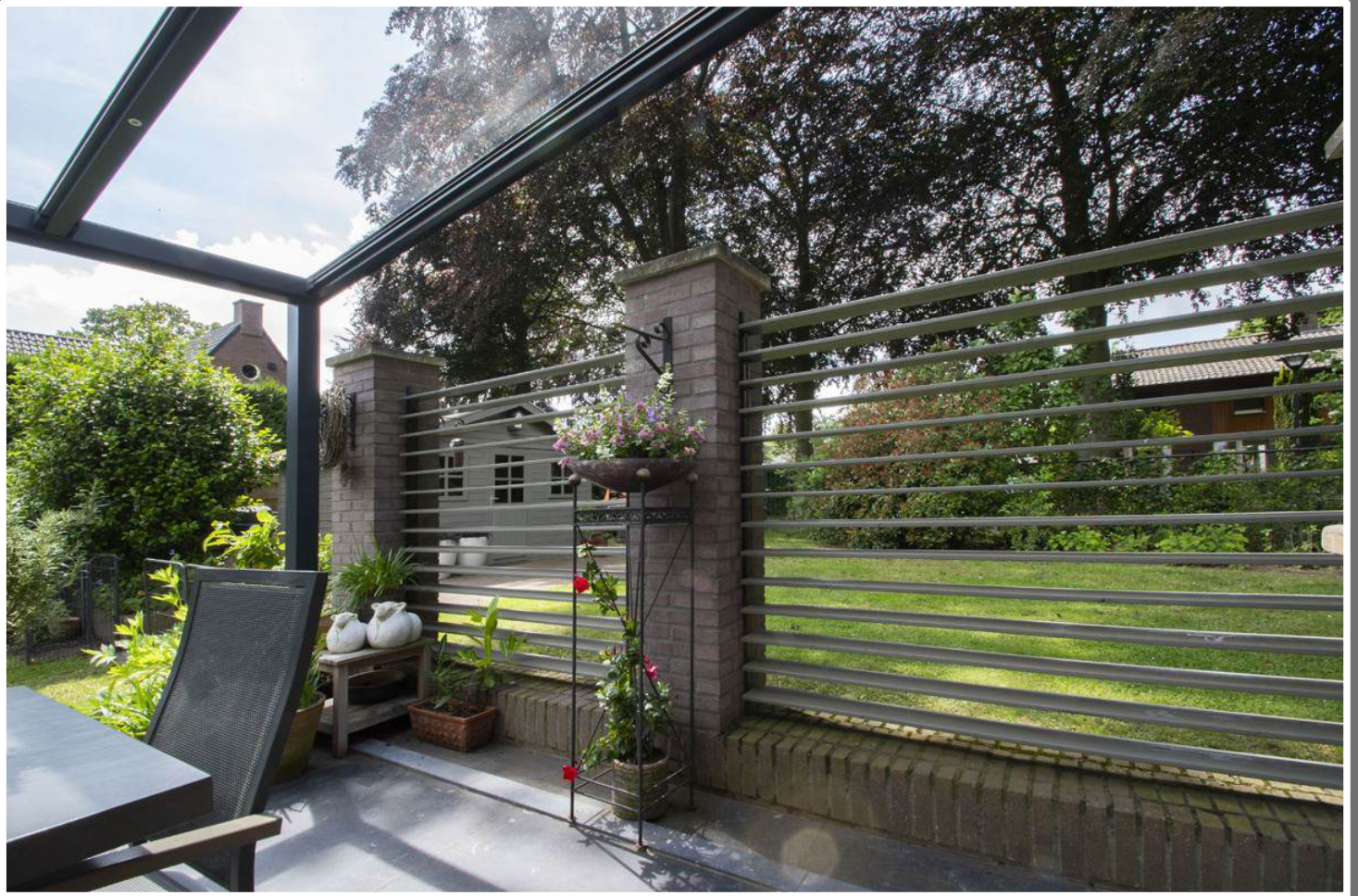
Over de volledige diepte en breedte van zowel de garage als de bijkeuken bevindt zich een ruime bergzolder, die is via een nieuwe vlizotrap bereikbaar. Deze extra opslagruimte maakt de garage bijzonder functioneel en veelzijdig in gebruik.



Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer bereik je het vernieuwde terras met overkapping. De glazen overkapping (geplaatst in 2024) is uitgevoerd in aluminium en voorzien van een geïntegreerde, op afstand bedienbare Gumax zonwering. Achter de woning én aan de rechterzijde ligt de verzorgde tuin met gazon en borders. Het volledige perceel is omheind met een hekwerk, uitgerust met een dubbele poort en een kleiner loop poortje, waardoor de tuin meerdere vrije toegangen biedt. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden/zuidoosten en beschikt over een houten tuinhuis. Volledige privacy op het terras wordt gegarandeerd door de vernieuwde, draaibare planken in de houten schutting (geplaatst in 2025).

De tuin aan de rechterzijde van de woning ligt op het westen en oogt royaal. Een deel hiervan (het geel gemarkeerde gedeelte van circa 77 m²) is eigendom van de Gemeente Leudal. Dankzij een gebruikersovereenkomst met de gemeente maakt dit perceel toch deel uit van de tuin. De kosten voor het gebruik hiervan zijn nihil.











Via de fraaie eiken trap bereik je de eerste verdieping. De wanden in het trappenhuis en op de overloop zijn met de modernisering in 2024/2025 volledig nieuw gestukadoord en daarna strak geschilderd. Ook het plafond op de overloop is vernieuwd, voorzien van glad stucwerk en uitgerust met zgn. klik aan klik uit systeem inbouwspots, wat zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. De gehele eerste verdieping (met uitzondering van de badkamer) is afgewerkt met een mooie laminaatvloer met ondervloer.

De tweede verdieping is bereikbaar via een nieuwe vlizotrap (2025). Deze verdieping fungeert als ruime bergzolder en bestaat uit twee compartimenten. Het dak is nadien van binnenuit geïsoleerd. In één van deze ruimtes bevindt zich de vernieuwde, zeer zuinige Remeha Avanta Ace 35C CW5 combiketel (2024). Deze compacte ketel is uitgerust met het toekomstgerichte eSmart-besturingssysteem en staat garant voor efficiënt en betrouwbaar verwarmingscomfort.



De centraal gelegen badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en is met de modernisering in 2025 volledig vernieuwd. De ruimte is uitgerust met een royale douche (1,40 m x 0,90 m) met Easy Drain, dubbele wastafels met meubel (voorzien van twee ruime lades), een elektrische designradiator, en een Rak randloos zwevend closet met softclose zitting en duo Geberit inbouwreservoir.

De wanden zijn volledig betegeld, de vloer is eveneens betegeld en voorzien van elektrische vloerverwarming voor extra comfort. Alle kranen zijn van het hoogwaardige merk Wiesbaden Caral, uitgevoerd in stijlvol geborsteld Gunmetal. In de douche bevindt zich een luxe thermostatische regendoucheset met handdoucheset. De badkamer beschikt daarnaast over natuurlijke ventilatie.



Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal vier slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en de wanden en plafonds zijn met de modernisering in 2024/2025/2026 volledig nieuw gestukadoord en daarna strak geschilderd.

De ouderslaapkamer, gelegen aan de rechter voorzijde van de woning, heeft een oppervlakte van ca. 13,4 m². Vanuit deze slaapkamer is het balkon bereikbaar, gelegen aan de rechterzijde van de woning.

De slaapkamer, gelegen aan de rechter achterzijde van de woning heeft een oppervlakte van ca. 12 m².

De derde slaapkamer, gelegen aan de linker voorzijde van de woning, heeft een oppervlakte van ca. 8 m².

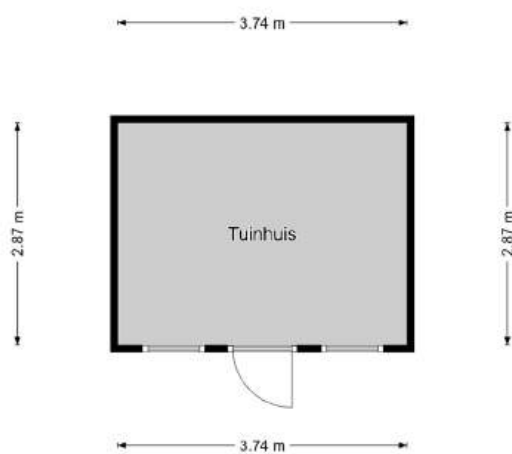
De vierde slaapkamer, gelegen aan de linker achterzijde van de woning, heeft een oppervlakte van ca. 16,5 m². Deze kamer beschikt over een Velux dakraam met verduistering en een royale, fraai afgewerkte inbouwkast in de knieschotten.

In de tweede en de vierde slaapkamer zijn bovendien dimbare inbouwspots in het plafond aanwezig, wat zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling.

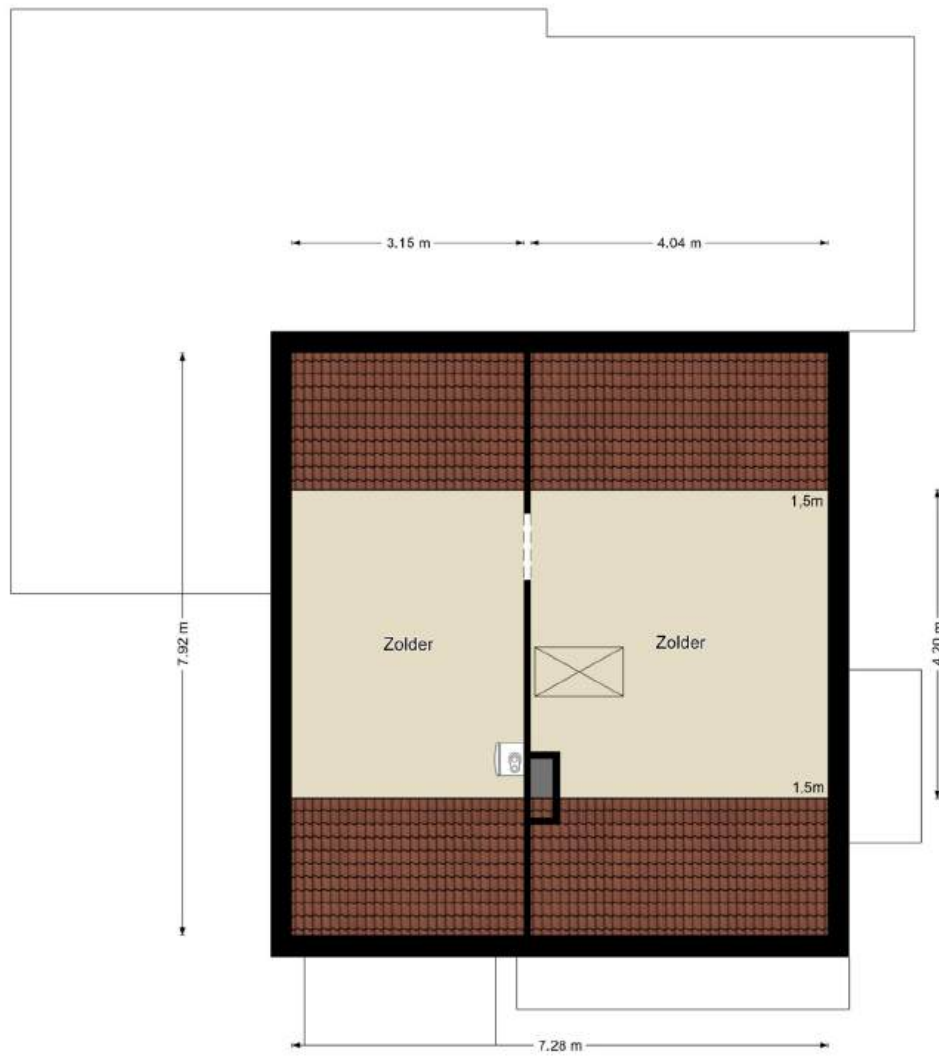


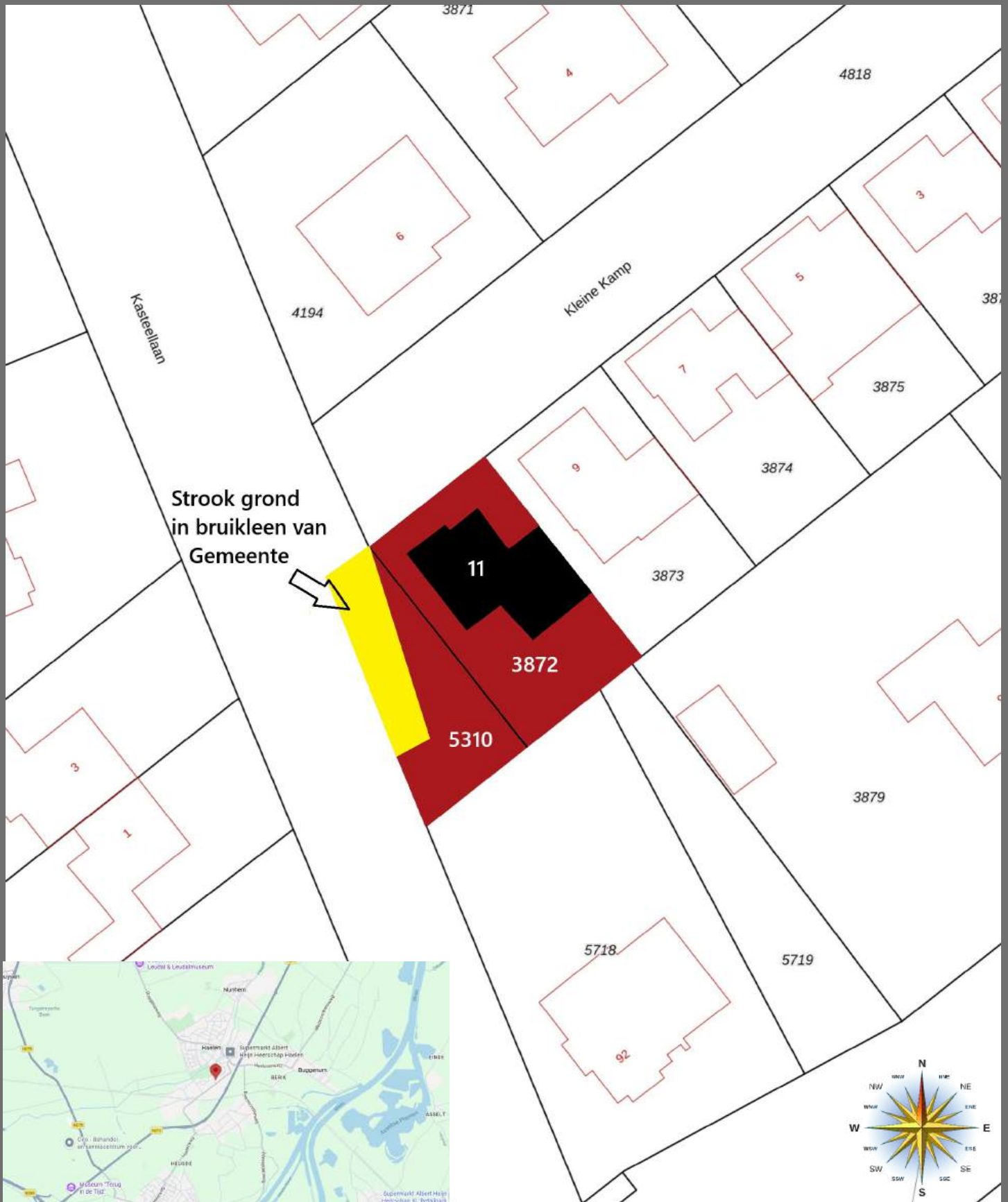












LIGGING WONING

- Bouwjaar: 1977
- Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie
- Energielabel: D
- Beglazing: HR++ (U-waarde 1,1 m²K) uit 2022, met uitzondering van de bijkeuken
- Kozijnen: hardhout
- Rolluiken: aanwezig, behalve bij de voordeur en raam in badkamer
- CV-ketel: Remeha Avanta Ace 35C CW5 combiketel (2024)
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Aanvaarding: in overleg

Verbeteringen aan de woning vanaf 2024 tot heden:

- Nieuwe gietvloer op de begane grond inclusief vloerverwarming (m.u.v. garage)
- Alle wanden en vernieuwde plafonds nieuw gestukadoord en geschilderd
- Badkamer volledig vernieuwd
- Nieuwe Remeha Avanta Ace 35C CW5 combiketel
- Alle buitenkozijnen, luiken en binnenkozijnen in 2025 geschilderd
- Voordeur en achterdeuren in 2026 geschilderd
- Nieuwe elektrische rolluiken, bedienbaar via ingebouwde schakelaars of smartphone-app
- Deels vernieuwde elektrische bedrading
- Nieuwe waterleidingen (in de kruipruimte)
- Nieuwe aluminium terrasoverkapping met glas en op afstand bedienbare zonwering
- Nieuwe draaibare houten schutting bij het terras
- Nieuw schakelmateriaal door de hele woning (Gira Systeem 55), m.u.v. garage
- Nieuwe bijkeuken gerealiseerd
- Twee nieuwe vlizotrappen
- Nieuwe plinten in de gehele woning
- Nieuwe laminaatvloer met ondervloer op de volledige eerste verdieping

Maten:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Gebruiksoppervlakte wonen: | 148,90 m ² |
| • Overige inpandige ruimte: | 55,70 m ² |
| • Gebouw gebonden buitenruimte: | 26,30 m ² |
| • Externe bergruimte: | 10,70 m ² |
| • Inhoud woning: | 726,47 m ³ |
| • Perceel oppervlakte (volle eigendom): | 464,00 m ² |

Deze woning heeft energielabel

D

269,19 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 54,32

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kleine Kamp 11
6081AK Haelen

Bouwjaar
1977

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
189 m²



Energieadviseur
C.M.M.J. Keulen

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs of meer. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. 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.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

