

Thuis bij jou in de buurt



ULENSVAAREN 61

NEER

Vraagprijs € 375.000 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.

Hermans Makelaars

Thuis en aan 't werk bij jou in de buurt!

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

Hi! Ik ben Nicole



Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.

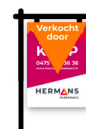
Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al meer dan 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de 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



Soort woning	Eengezinswoning	Warmwater	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2005
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	Verwarming	Combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	1981	Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en HR ++ glas
Perceel	± 208 m ²	Energieklasse	C
Inhoud	± 474 m ³	Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning
Woonoppervlakte	± 112 m ²	Duurzaamheid	10 zonnepanelen
Aantal kamers	5 kamers	Funderingsrisico	Niet verhoogd (A, B, C)

Omschrijving

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met drie slaapkamers, een aparte werkkamer en ruimte voor het stallen van een auto, hobbyruimte of opslag? Dan is dit een woning dat veel woonwensen afvinkt. De uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en schuifpui sluit direct aan op de tuin. Daarnaast beschik je over een bijkeuken, een garage, een bergzolder en 10 zonnepanelen. Buiten vind je twee overdekte terrassen. Hou je van het buitenleven? Dan zit je hier helemaal goed.

Ook de ligging is een sterk pluspunt. Neer is een levendig dorp met een gezellige dorpskern en een actief verenigingsleven. Voor wandelen en fietsen liggen de Maas, de Neerbeek en het groene buitengebied dichtbij. Via de N273 bereik je omliggende dorpen en rijd je eenvoudig richting Roermond, Venlo, de A2 en de A73.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en de toiletruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken (ca. 5,1 m²). De keukenopstelling biedt voldoende werkruimte en is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en een combioven.

Aansluitend bereik je de ruime woonkamer (ca. 38,5 m²). De zithoek ligt centraal in de woning en beschikt over een ingebouwde sfeerhaard. Onder de trap bevindt zich een praktische kast voor bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke spullen of speelgoed.

Aan de achterzijde valt direct op hoeveel daglicht er binnenkomt. De aanbouw is voorzien van een lichtstraat en een schuifpui naar de tuin. De brede schuifpui zorgt voor een directe verbinding tussen de woonkamer, het terras en de tuin.

Vanuit de woonkamer kom je in de kantoorruimte (ca. 7,1 m²). Deze kamer is nu ingericht als werkplek, maar kan ook goed worden gebruikt als speelkamer, hobbyruimte of rustige studeerkamer. Achter het kantoor bevindt zich de bijkeuken (ca. 7,1 m²) met een keukenblok en de witgoedaansluitingen.

omschrijving

Verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een muurkast. De airconditioning is in 2025 geplaatst en bevindt zich op de overloop, centraal tussen de verschillende kamers. De praktische berging (ca. 1,7 m²) is ideaal voor extra opslagruimte.

De geheel betegelde badkamer (ca. 4,8 m²) is ingericht met een douche, wandcloset en een wastafel met wastafelmeubel.

Slaapkamer 1 (ca. 13,2 m²);

Slaapkamer 2 (ca. 7,8 m²);

Slaapkamer 3 (ca. 5,2 m²).

Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze verdieping biedt volop ruimte voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Ook bevindt zich hier de cv-ketel.

Garage

De inpandige garage (ca. 14,8 m²) is toegankelijk via de oprit en het kantoor. Deze ruimte was voorheen een carport. De lichtkoepel zorgt hier voor natuurlijke lichtinval. De garage biedt ruimte voor het stallen van een auto en daarnaast voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

Buitenruimte

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, bestrating en twee terrassen. De tuin beschikt over veel privacy. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping (ca. 19,3 m²), bereikbaar via de schuifpui en de bijkeuken. Hier kun je beschut buiten zitten en heb je voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een loungeset. Achterin de tuin staat een tweede overkapping (ca. 12,8 m²). Deze is ingericht als extra zitplek en biedt een beschutte plek met veel privacy. De combinatie van beide overkappingen geeft je de keuze tussen meerdere plekken om buiten te eten, te ontspannen of bezoek te ontvangen.

Bijzonderheden

- Instapklare woning;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond;
- Inpandige garage met elektrische sectionaalpoort;
- 10 zonnepanelen en airconditioning;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met twee terrassen en twee overkappingen.

Bekijk hier ons
aanbod

Scan de QR-code met de
camera van je telefoon









**Een instapklare
woning met 10
zonnepanelen en
airconditioning.**











Het kantoor: een fijne extra ruimte voor thuiswerken, spelen of hobby's.











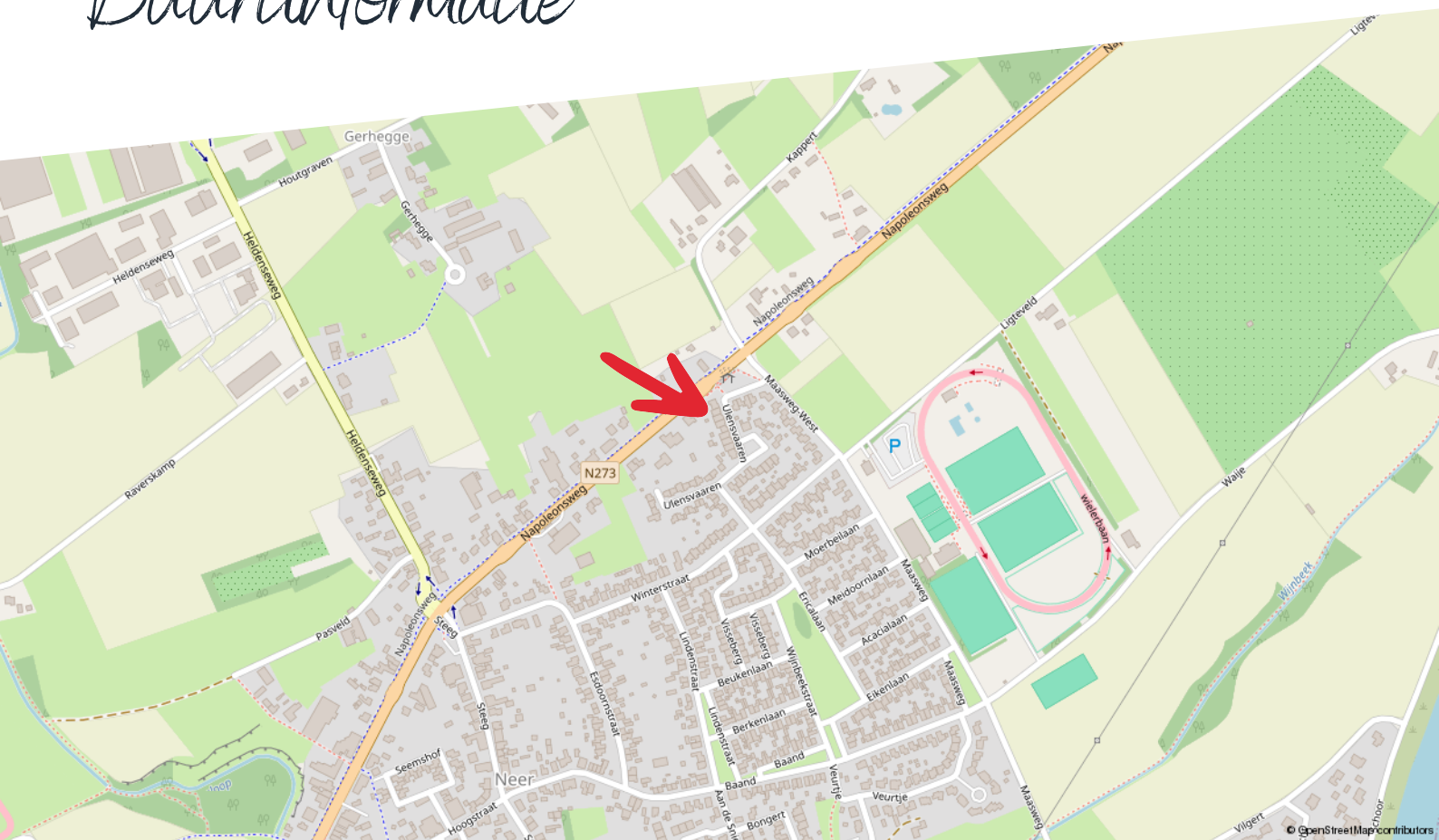


**Een privacyvolle,
onderhouds-
vriendelijke tuin
met twee
overkappingen.**



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leudal / Kern Neer



Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 32%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 29%

65+: 27%



52%



1,4 per huishouden



48%

Energie label woningen

Registratienummer
102891825

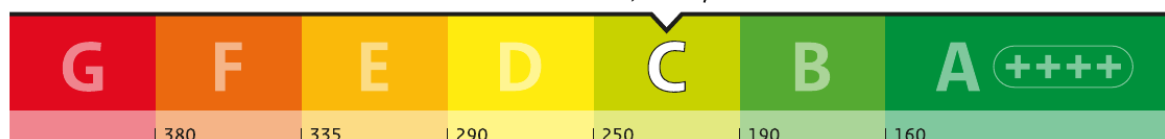
Datum registratie
08-07-2026

Geldig tot
07-07-2036

Deze woning
heeft energie label

C

232,54 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



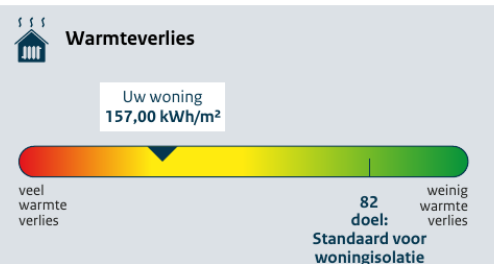
Isolatie van uw woning

	Gevels	☐	☒	☐
	Daken	☐	☒	☐
	Vloeren	☒	☐	☐
	Ramen	☐	☐	☒
	Buitendeuren	☒	☐	☐
	Gevelpanelen	Niet van toepassing		

Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	2.240 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	50,68
--	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	9,0
--	----------------------------------	-----

	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
--	---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Ulenavaaren 61
6086GC Neer

Bouwjaar

1981

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

121 m²



Energieadviseur

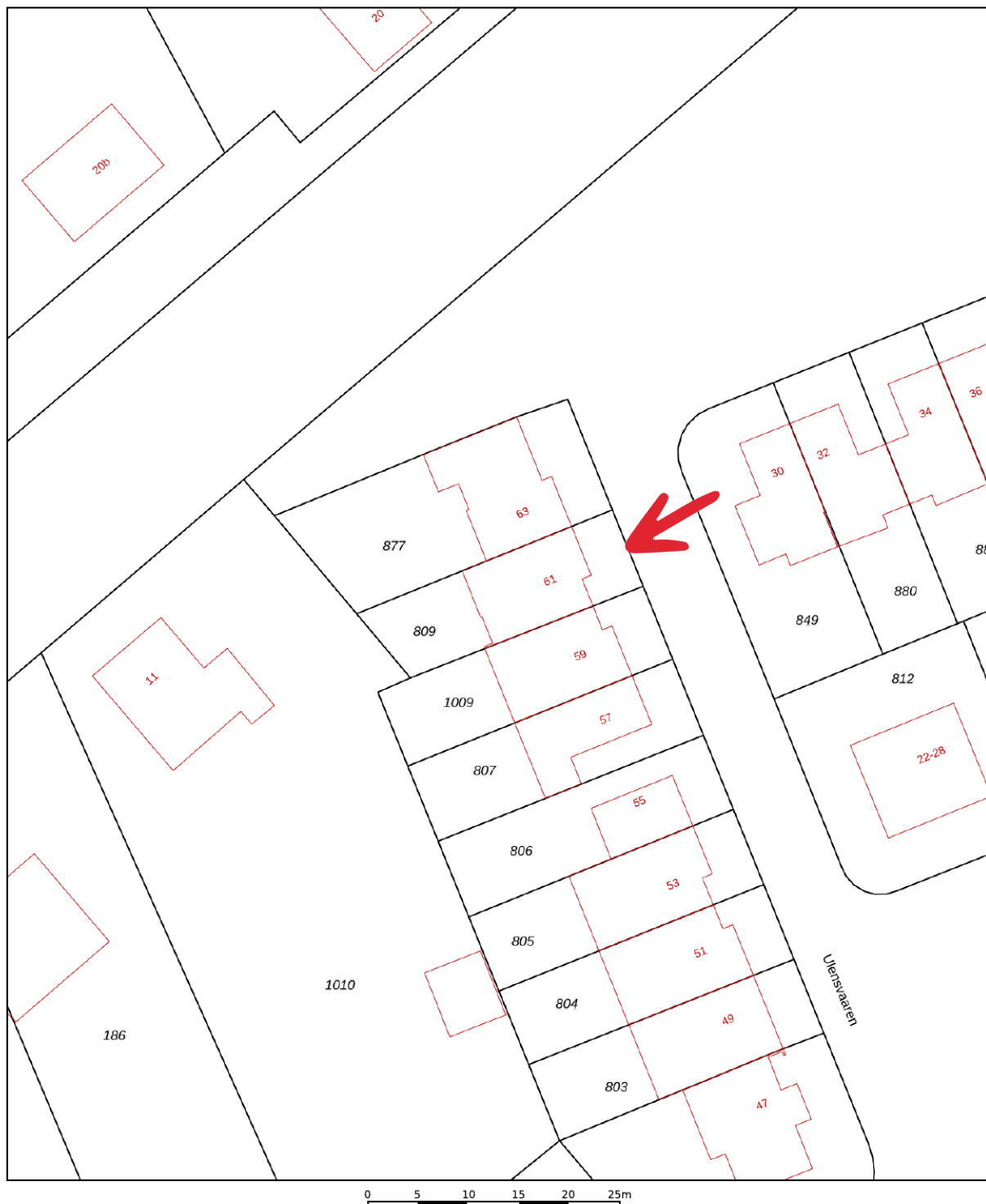
J Koops

Kadastrale kaart

Ulenavaaren 61

Kadastrale kaart

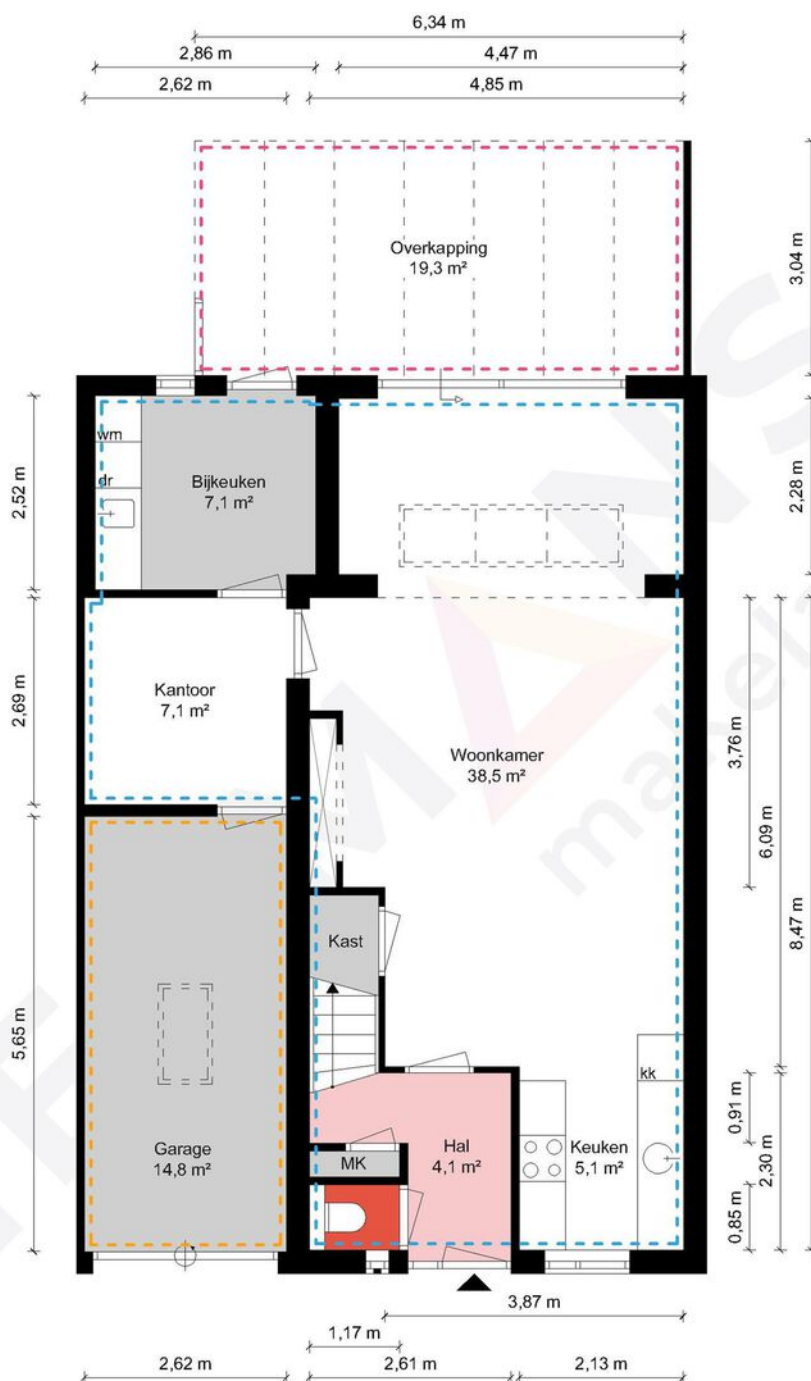
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Neer Sectie L Perceel 809	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 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.	

Plattegrond

Begane grond



Begane grond - Ulensvaaren 61 - 6086 GC Neer

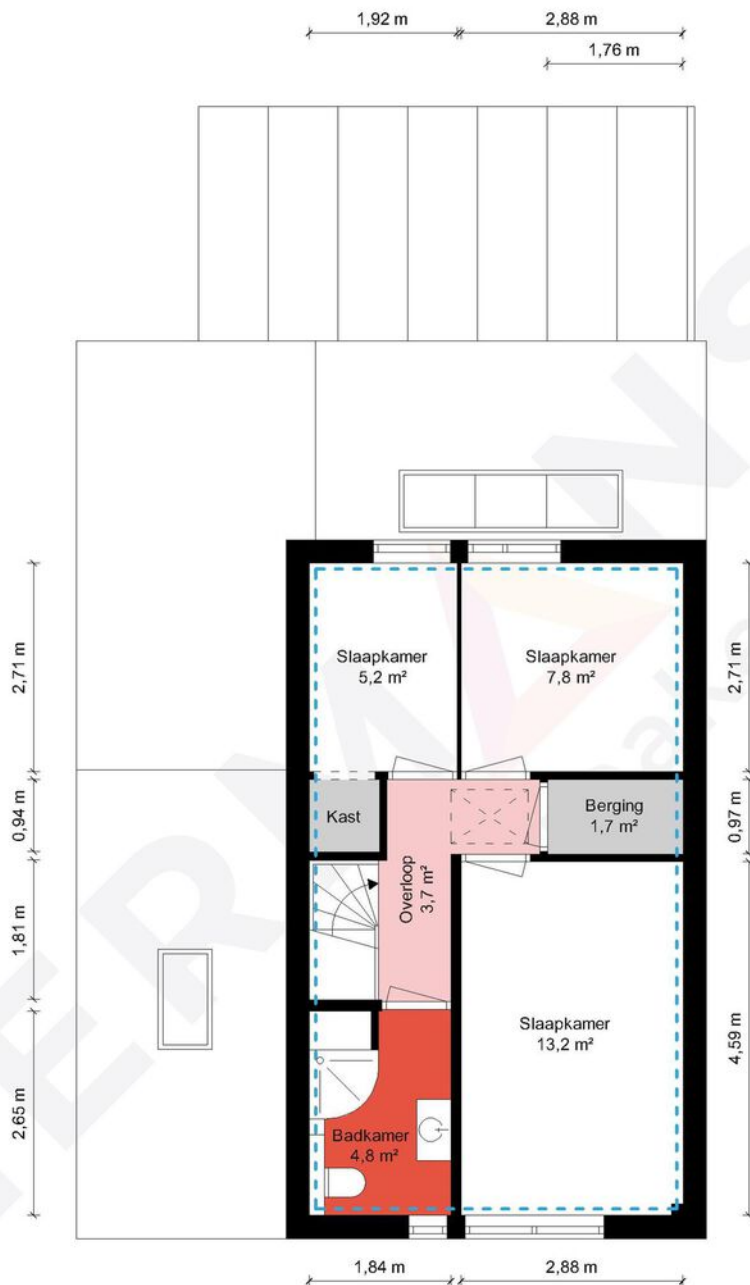
HERMANS
makelaars

 	Gebruiksoppervlakte Wonen	111.94 m ²
 	Overige Inpandige Ruimte	27.51 m ²
 	Gebouw Gebonden Buitenruimte	19.27 m ²
 	Externe Bergruimte	0.00 m ²
	Bruto Inhoud	474 m ³

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

Plattegrond

Verdieping

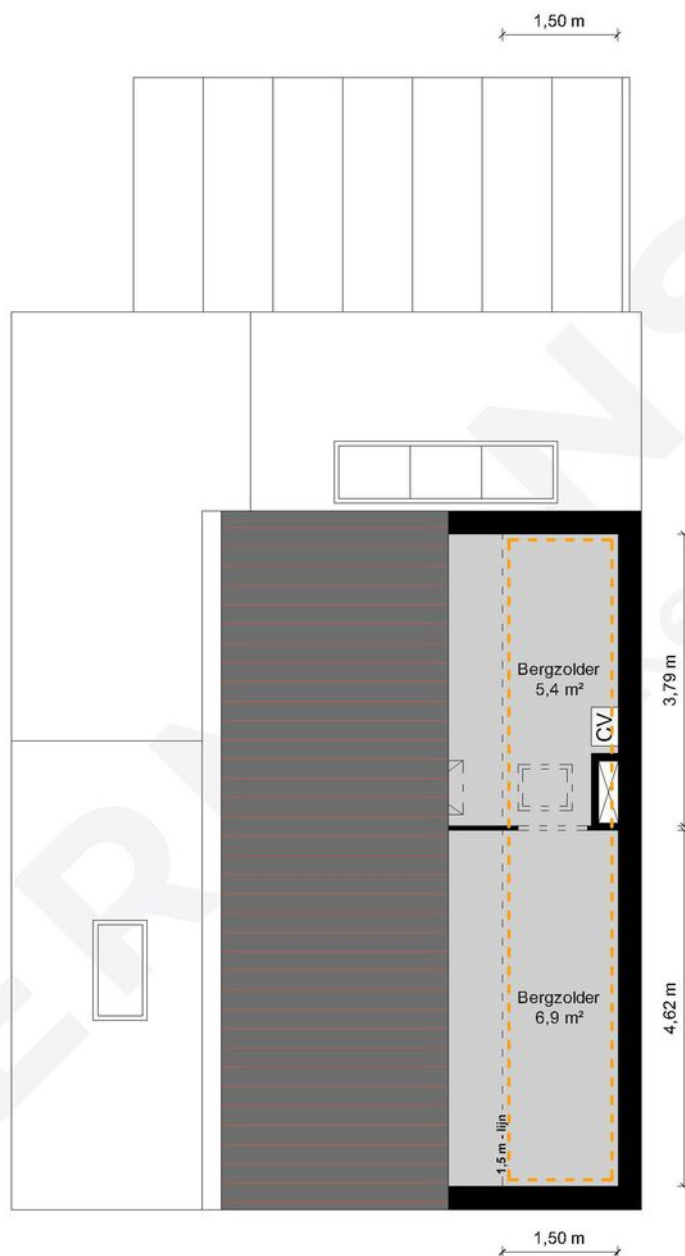


1e Verdieping - Ulensvaaren 61 - 6086 GC Neer

HERMANS
makelaars

Gebruiksoppervlakte Wonen	111.94 m²
Overige Inpandige Ruimte	27.51 m²
Gebouw Gebonden Buitenruimte	19.27 m²
Externe Bergruimte	0.00 m²
Bruto Inhoud	474 m³

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

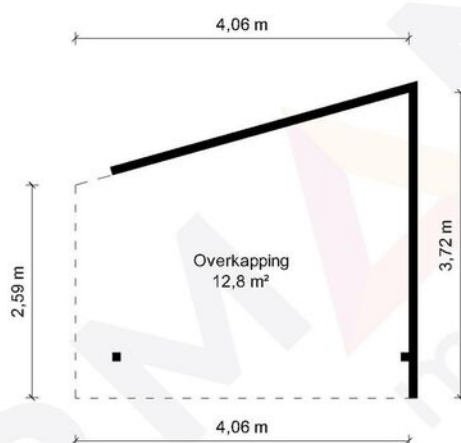


2e Verdieping - Ulensvaaren 61 - 6086 GC Neer

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	111.94 m²
	Overige Inpandige Ruimte	27.51 m²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	19.27 m²
	Externe Bergruimte	0.00 m²
	Bruto Inhoud	474 m³

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



Overkapping - Ulensvaaren 61 - 6086 GC Neer

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	111.94 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	27.51 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	19.27 m ²
	Externe Bergruimte	0.00 m ²
	Bruto Inhoud	474 m ³

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

[illegible]

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.

Toelichting AI

Binnen onze dienstverlening gebruiken wij AI als hulpmiddel, bijvoorbeeld voor tekstredactie, opmaak en (AI gegenereerde) sfeerimpressies. Als een beeld met AI is gemaakt, vermelden wij dit duidelijk, omdat het gaat om een AI impressie van een mogelijke situatie en niet om de actuele werkelijkheid.

Disclaimer

Toelichting Funderingsrisico

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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

Leuk kennis te maken!