



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Mussenberg 30 Weert

Vraagprijs € 459.000 K.K.

‘Tweekapper met garage en carport in rustige woonwijk
Graswinkel



Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 459.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Twee onder een kapwoning
Bouwperiode	1986
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	136 m ²
Overig inpandige ruimte	25 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²
Inhoud	572 m ³
Perceeloppervlakte	235 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4
Locatie:	
Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Tuin:	
Type tuin	Achtertuin, voortuin, zonneterras
Oriëntatie	West
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed tot uitstekend
Energieverbruik:	
Energielabel	C
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2025
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein, openbaar parkeren
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Aangebouwd steen, carport
Heeft een dakraam	Ja, Velux (2025)



Mussenberg 30, Weert

Deze verzorgde tweekapper ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk op Graswinkel. De woning biedt een fijne combinatie van licht, ruimte en praktische indeling, met volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.

Met een doorzonwoonkamer, open keuken, bijkeuken, drie slaapkamers, vaste trap naar de zolder en een garage met carport is dit een ideale woning voor zowel starters als gezinnen.

De ligging is uitstekend: nabij scholen, winkels en diverse uitvalswegen richting het centrum van Weert en de A2. Een prettige woonomgeving waar rust en bereikbaarheid hand in hand gaan.



Indeling

Begane grond

Via de oprit met carport bereik je de entree van de woning. De ontvangsthal is praktisch ingedeeld en voorzien van een apart toilet met fontein en mechanische afzuiging (2026), de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De doorzonwoonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen aan beide zijden. De tuindeur aan de achterzijde zorgt voor direct contact met de tuin en maakt de woonkamer tot een fijne, open leefruimte. De open keuken, die in oktober 2023 is vernieuwd, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits gasfornuis, afzuigkap, combi oven en een koelkast. De keuken vormt een praktische en centrale plek in huis.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier is er toegang tot zowel de tuin als de garage. De garage beschikt over een vliering voor extra opslag. Een ideale ruimte voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen en gereedschap. Onder de carport, aan de voorzijde van de woning, is een extra waterpunt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. De kamers zijn licht en praktisch ingedeeld, geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

De recent toegevoegde mechanische afzuiginstallatie (2026) zorgt voor een prettig binnenklimaat op deze verdieping. De badkamer is voorzien van een douche in bad, toilet en wastafel.

Zolder

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevinden zich recent vernieuwde cv ketel en een Velux dakraam (beide van 2025), dat zorgt voor extra lichtinval. De zolder biedt volop mogelijkheden voor extra opslag of het realiseren van een extra (slaap)kamer.

Buitenruimte

De west georiënteerde tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin beschikt over een extra zonneterras, een kleine vijver en een overkapping met tv aansluiting, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel kunt zitten. De combinatie van zonligging, privacy en praktische voorzieningen maakt de tuin tot een fijne buitenruimte.









































Bijzonderheden van deze woning:

Tweekapper gelegen in rustige woonwijk op Graswinkel

Garage met carport en vliering voor extra opslag

Doorzonwoonkamer met tuindeur

Open keuken met diverse inbouwapparatuur (vernieuwd in 2023)

Bijkeuken met praktische indeling en witgoedaansluitingen

West georiënteerde tuin met zonneterras, vijver en overkapping met tv aansluiting

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Nieuwe mechanische afzuiginstallatie (2026)

Vaste trap naar zolder met nieuw Velux dakraam en cv ketel (2025)

Plattegrond



Begane grond

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

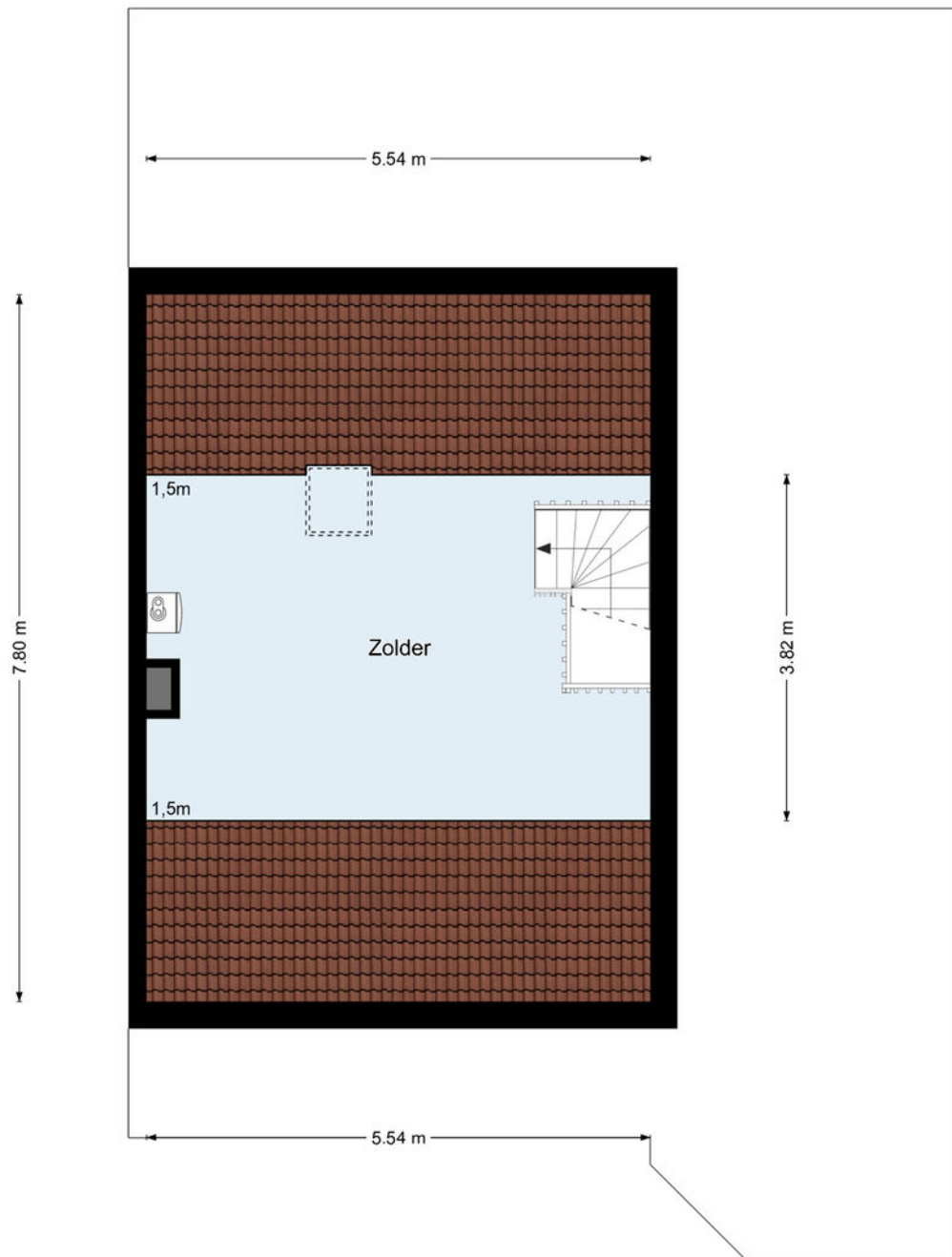
Plattegrond



Eerste verdieping

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

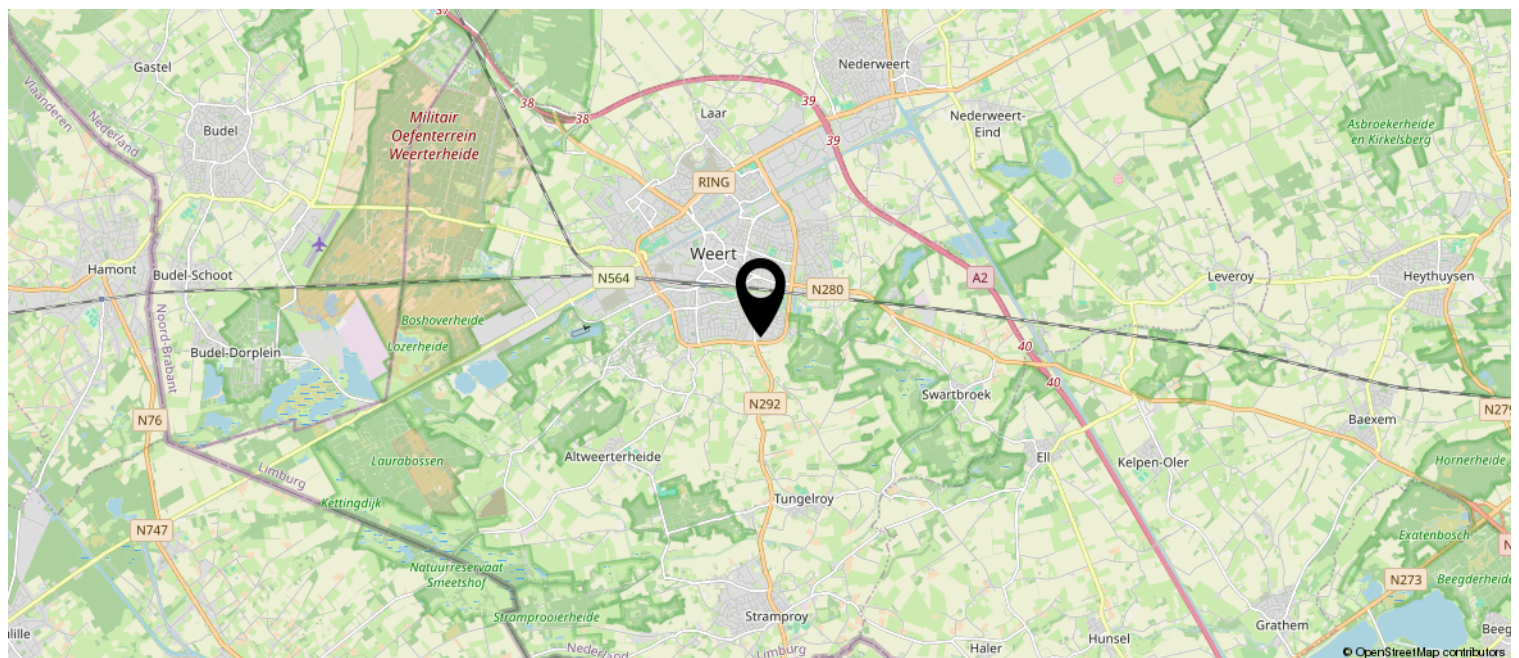
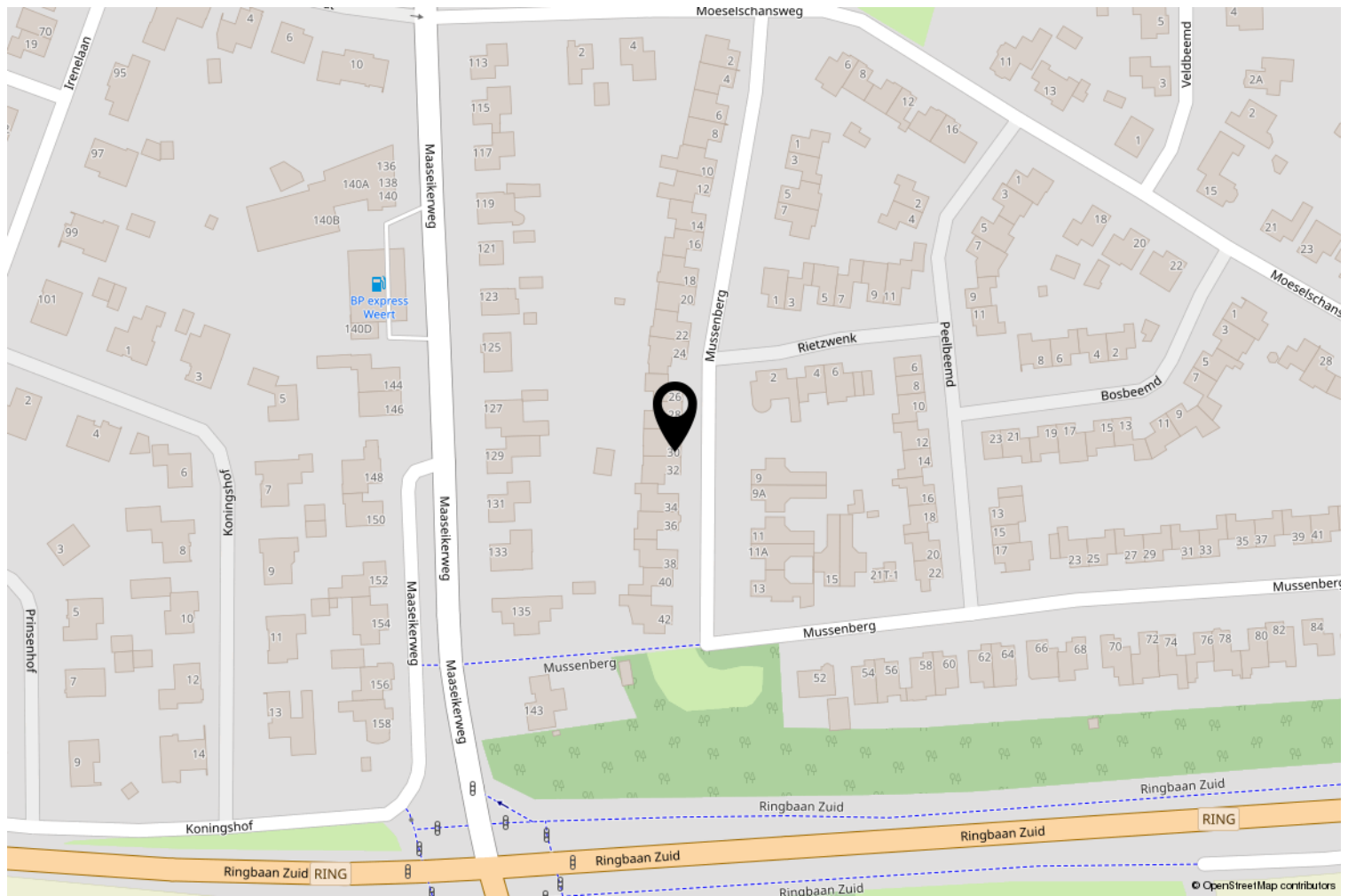
Plattegrond



Tweede verdieping

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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

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 Weert

Sectie F

Perceel 2626

kadaster

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.

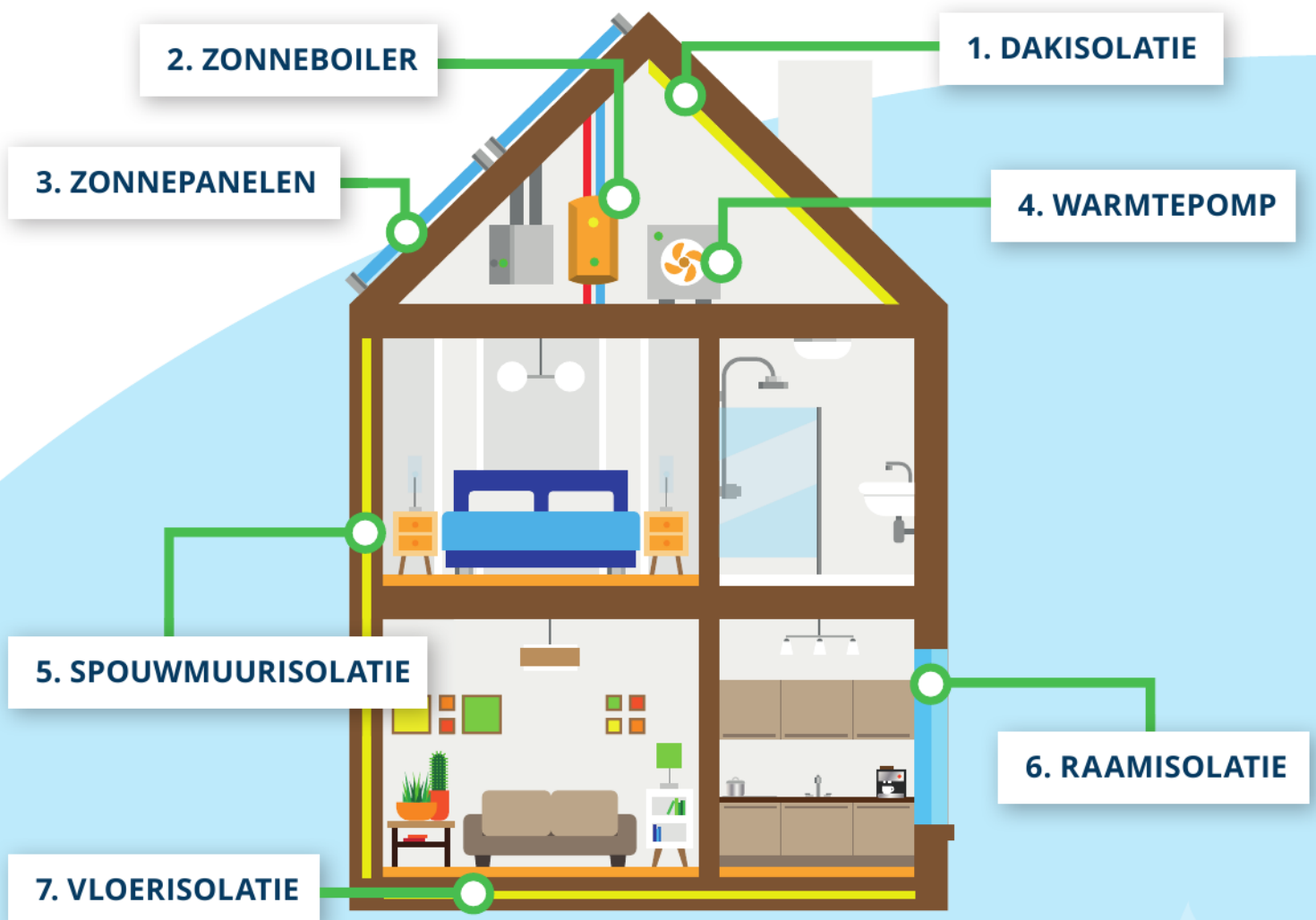
- Biedingstermijn

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.

Alle duurzame mogelijkheden van jouw huis inzichtelijk...



...voor het behalen van het beste verkoop- en aankoopresultaat!



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 Cepi 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
www.laenen.nl