



**Luuk Knapen**  
de makelaar.

kom je kijken?

**HERTOGSTRAAT 4  
WEERT**

**Vraagprijs € 350.000 k.k.**



# KENMERKEN

## ADRES

Hertogstraat4  
6006 BD Weert

ENERGIELABEL: D

## WOONOPPERVLAKTE

92 m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

169 m<sup>2</sup>

## INHOUD WONING

479 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR WONING

1947







# Verrassend veel ruimte en comfort!

Ben je op zoek naar een instapklare woning met verrassend veel leefruimte, een heerlijk gemoderniseerde tuin én een centrale ligging? Dan laat ik je deze tussenwoning aan de Hertogstraat 4 in Weert graag zien. Dit is de ideale plek voor starters, alleenstaanden en jonge gezinnen die comfortabel willen wonen met alle dagelijkse voorzieningen direct om de hoek. **Een unieke kans om betaalbaar te wonen zonder in te leveren op ruimte en bereikbaarheid.**

## Een centrale en praktische ligging in de wijk Moesel

De Hertogstraat ligt aan een rustige straat op een centrale positie in de geliefde woonwijk Keent. Wat deze specifieke plek zo praktisch maakt, is de korte afstand tot de belangrijkste knooppunten van de stad. Vanaf de voordeur loop je in nog geen 3 minuten naar het NS-station van Weert. Reis je veel met de trein richting Eindhoven of Roermond? Dan is dit een perfecte uitvalsbasis. Loop je vanaf het station een klein stukje verder, dan sta je binnen 5 minuten midden in het gezellige stadscentrum met al haar terrassen, winkels en restaurants.

De wijk Moesel zelf is een karaktervolle, levendige buurt met een heel fijn leefklimaat. Op nog geen 5 minuten loopafstand vind je diverse winkels voor je dagelijkse boodschappen, groenvoorzieningen en speelplekken voor kinderen. Ook basis- en middelbare scholen en kinderopvang zijn op korte loop- of fietsafstand aanwezig. Je woont hier heerlijk rustig, maar met de dynamiek van de stad binnen handbereik.

## Waarom dit jouw nieuwe thuis wordt:

- **Zeeën van ruimte:** Naast circa 92 m<sup>2</sup> woonoppervlakte beschikt de woning over een multifunctioneel souterrain van maar liefst 58 m<sup>2</sup>.
- **Fijn licht en vrij uitzicht:** De woonverdieping ligt een halve verdieping hoger dan straatniveau. Hierdoor geniet je vanuit de woonkamer van een mooie, verhoogde doorkijk de straat in en extra privacy.
- **Instapklaar en modern:** De nette keuken, vloeren, strakke wanden en het sanitair verkeren in een zeer goede staat van onderhoud en zijn sfeervol afgewerkt.
- **Vernieuwde tuin op het westen:** In september 2025 volledig gemoderniseerd en voorzien van een fijne overkapping, strak gazon, handige berging en een achterom.
- **Parkeren op eigen terrein:** De voortuin biedt plaats aan 2 auto's. In de straat geldt vanwege de centrale ligging vergunningparkeren.
- **Goede isolatie:** Energielabel D, kunststof kozijnen met HR++ glas, spouwmuur- en dakisolatie. Rolluiken zijn aanwezig op de begane grond en de eerste verdieping.

## De indeling van de woning

### Souterrain

Bereikbaar via de entree. Een ruim portaal biedt toegang tot een praktische berging en een functionele waskeuken met witgoedaansluitingen. Het absolute hoogtepunt is de fantastische hobby-, werk- of chillruimte van maar liefst 27 m<sup>2</sup>. Een unieke extra ruimte die je volledig naar eigen wens kunt indelen.

### Begane grond (woonverdieping)

Enkele treden omhoog vanuit de entree brengen je naar de centrale hal met een nette toiletruimte (wandcloset en fonteintje) en een handige bergkast. De lichte doorzonwoonkamer biedt door de hogere ligging een mooi vrij uitzicht aan de voorzijde en een prettige blik op de achtertuin. De dichte keuken is voorzien van een nette wandopstelling met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast, en geeft direct toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

De overloop leidt naar drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van een praktische vaste kast. De hoofdslaapkamer is bovendien uitgerust met airconditioning. De volledig betegelde, moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, wandcloset en een strak wasmeubel. De voormalige badkamer is slim omgebouwd tot extra kastruimte.

### Zolder

Via een vlizotrap bereik je de royale bergzolder met de opstelling van de cv-combiketel (2014). Dankzij de uitstekende hoogte en ruimte kun je hier in de toekomst eenvoudig een vaste trap realiseren om een volwaardige extra woonverdieping te creëren.

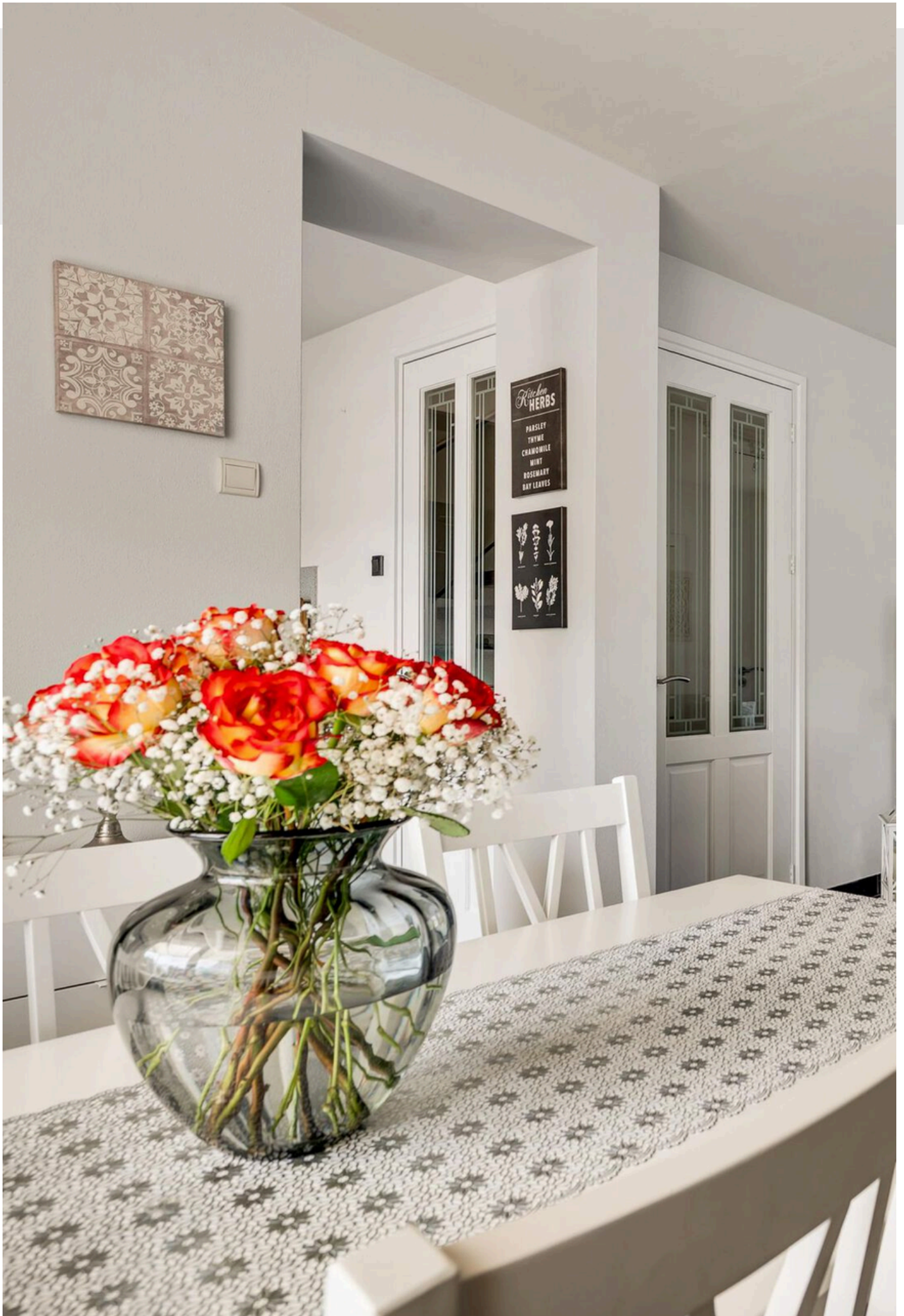
### Kortom

Hertogstraat 4 biedt starters, alleenstaanden en gezinnen een perfecte mix van afwerking, verrassend veel leefruimte en een optimale bereikbaarheid voor een betaalbare prijs.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan contact met mij op, dan plannen we samen een bezichtiging in!















lichte, moderne woonkamer



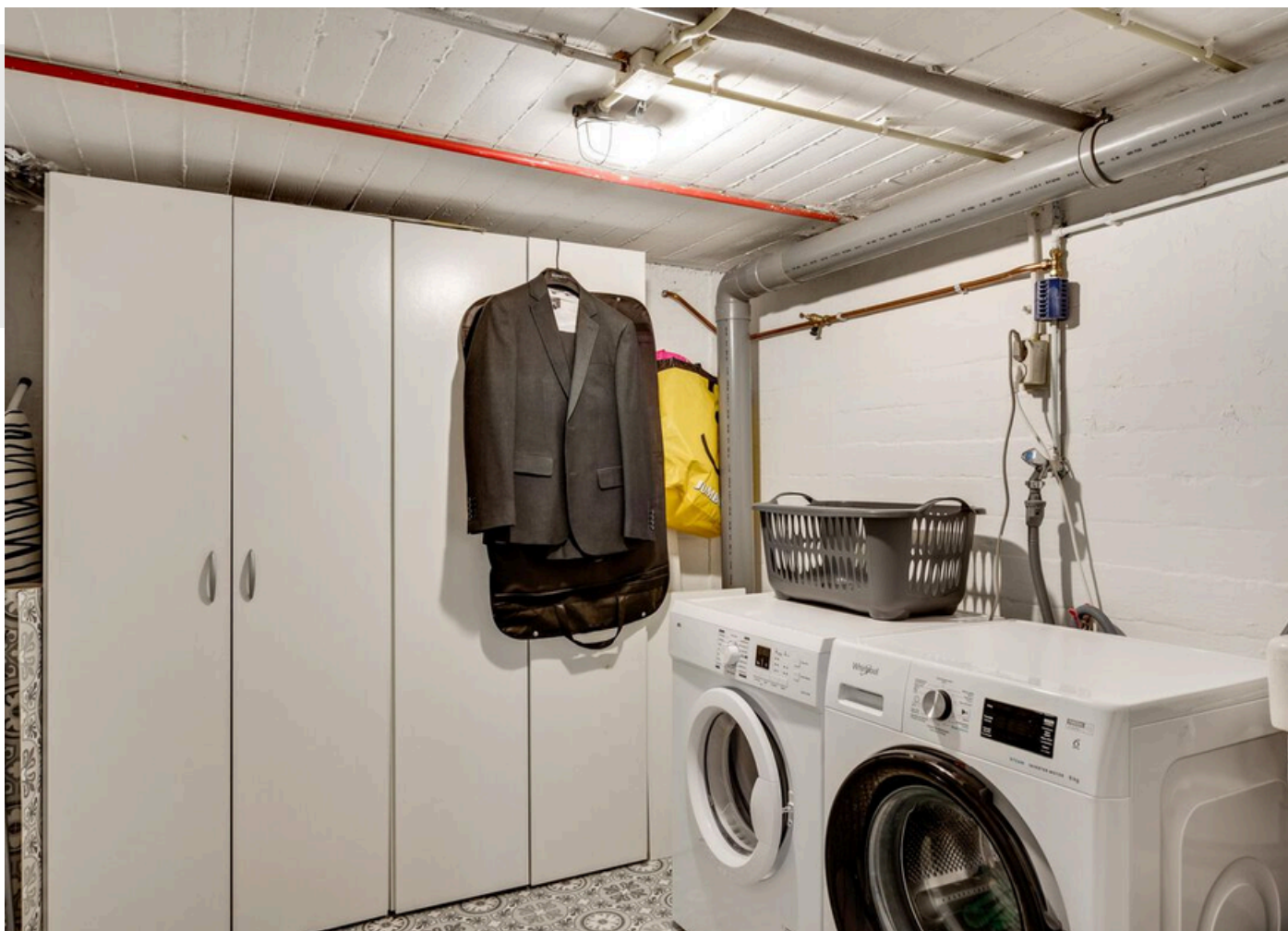












multifunctioneel souterrain



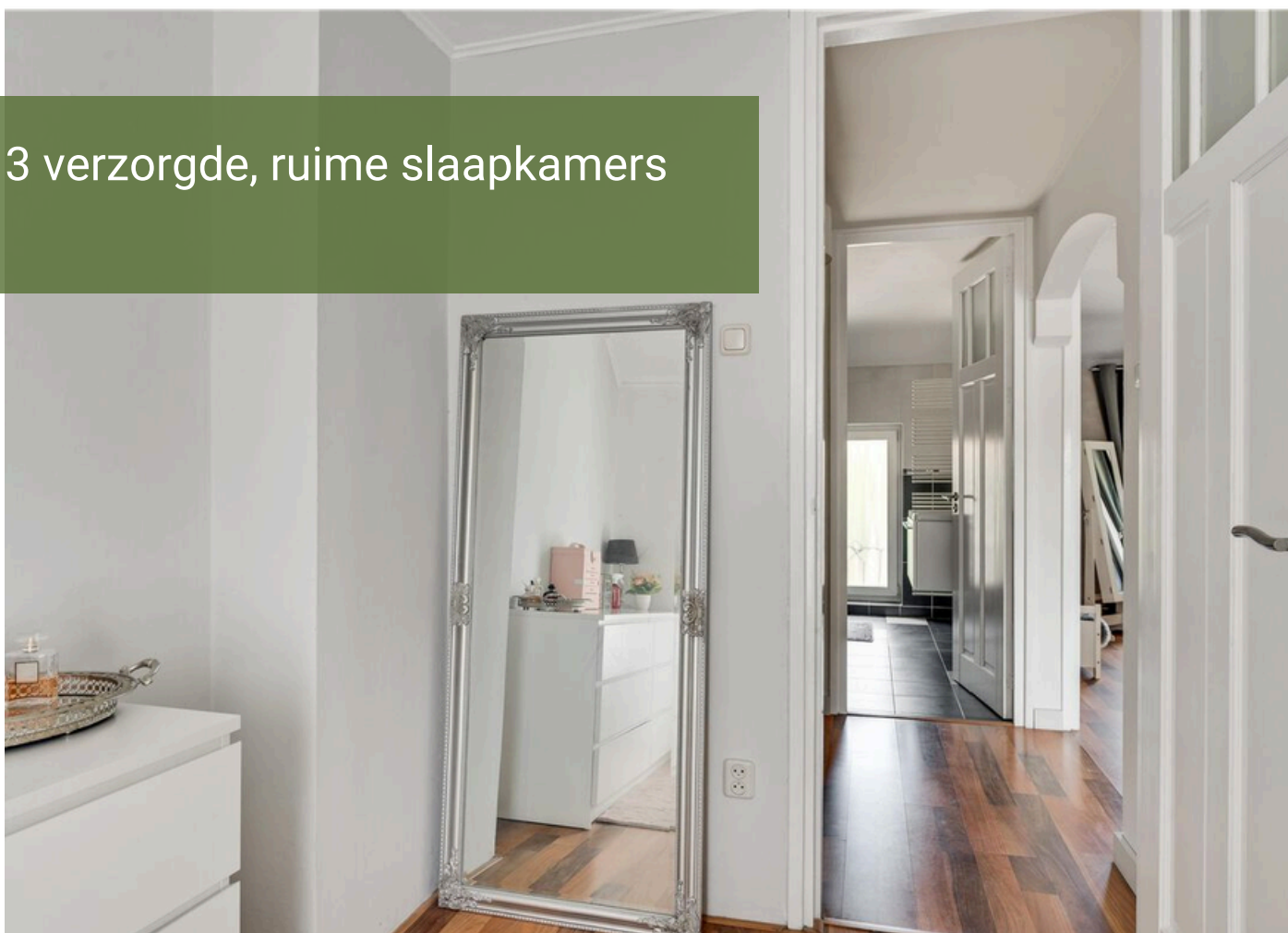








3 verzorgde, ruime slaapkamers



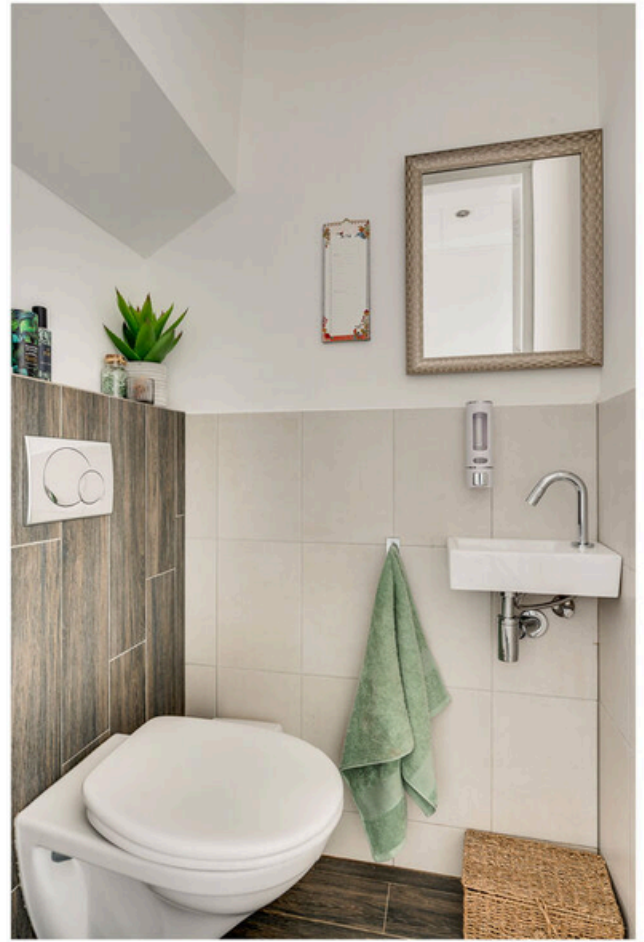
















de tuin is in september 2025  
volledig gemoderniseerd!

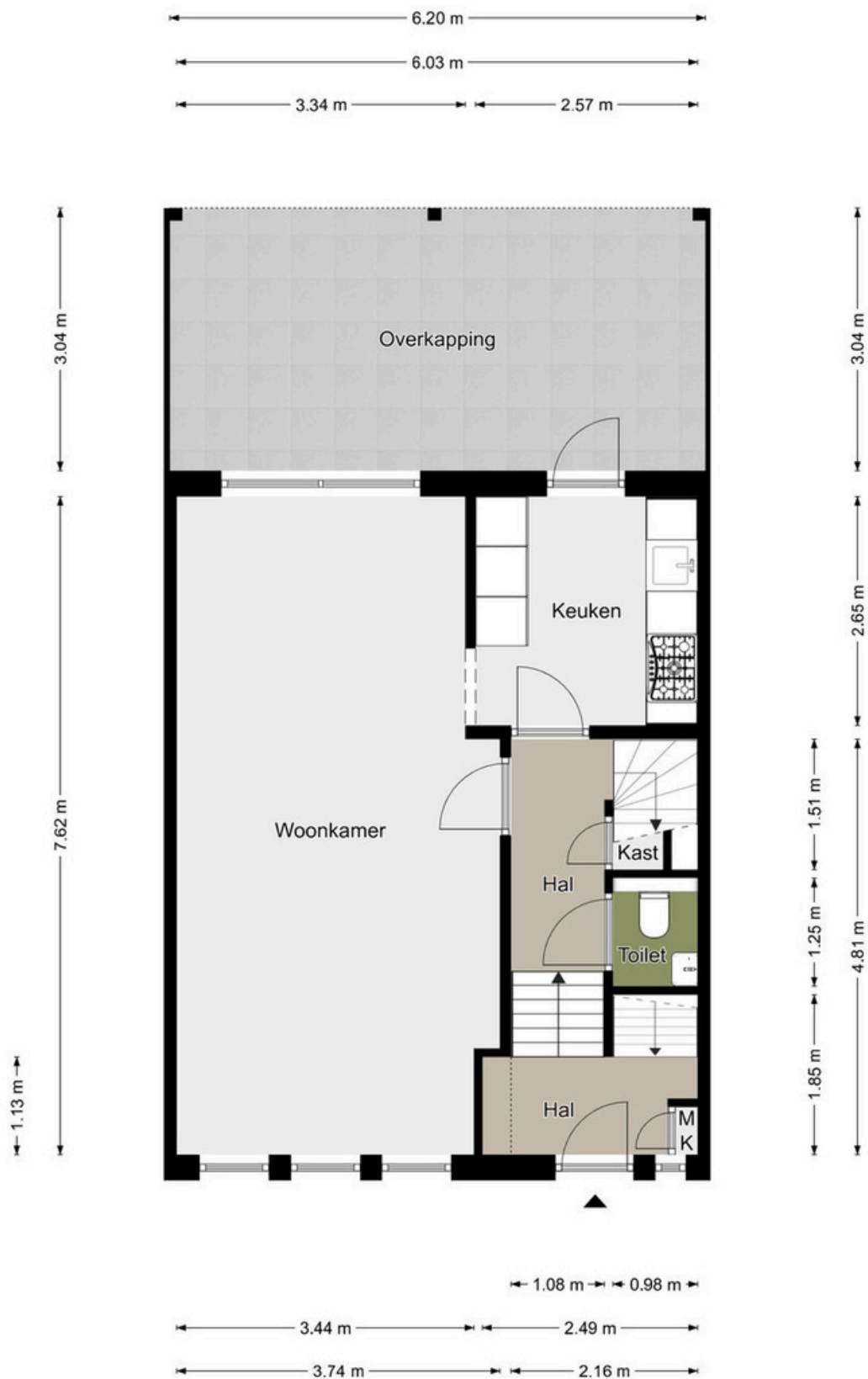








# PLATTEGROND



## Begane grond

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



# PLATTEGROND

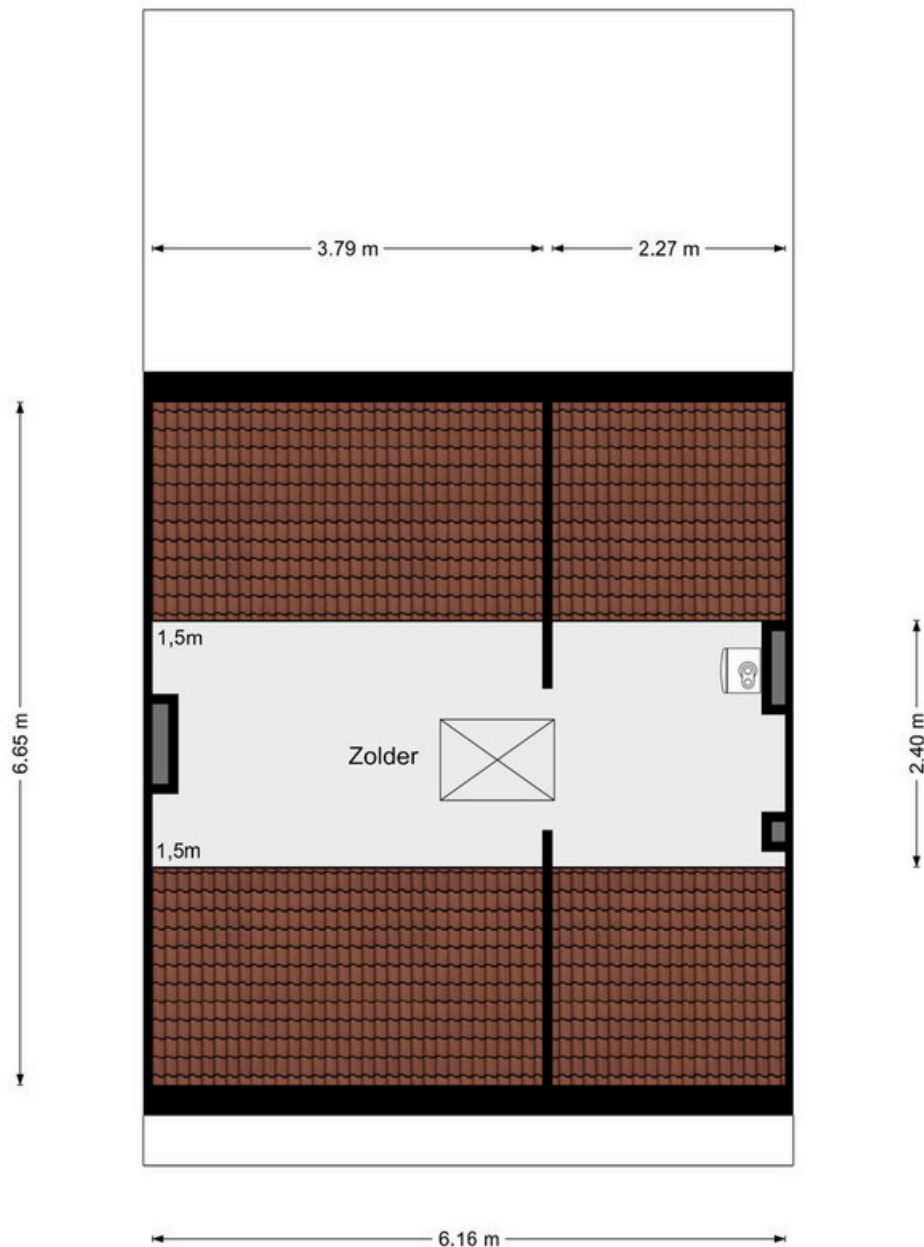


## Eerste verdieping

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



## Kelder

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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Hertogstraat 4

A detailed cadastral map of a residential area. The map shows various land parcels outlined in black. Some parcels are filled with colors: a green parcel labeled 'A' and a grey parcel labeled '4328'. Red numbers are scattered throughout the map, likely representing house numbers or plot identifiers. A street named 'Hertogstraat' runs diagonally across the upper right portion of the map. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 25 meters. A north arrow is located in the top left corner.

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weert

Sectie R

Perceel 4328

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.

kadaster



# aanvullende informatie

## Interesse of een bod doen?

Geef aan de makelaar tijd 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](http://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](http://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.

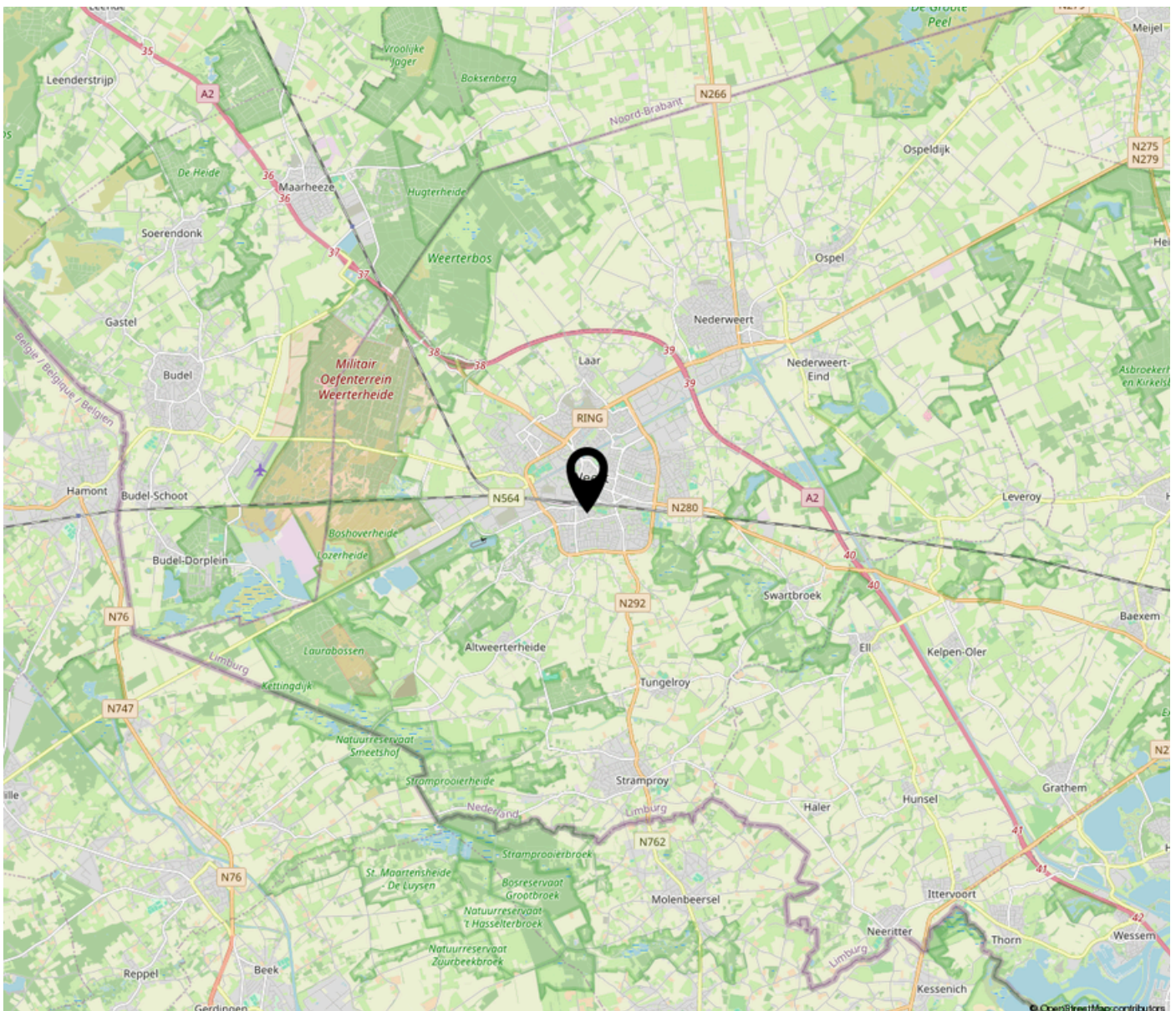
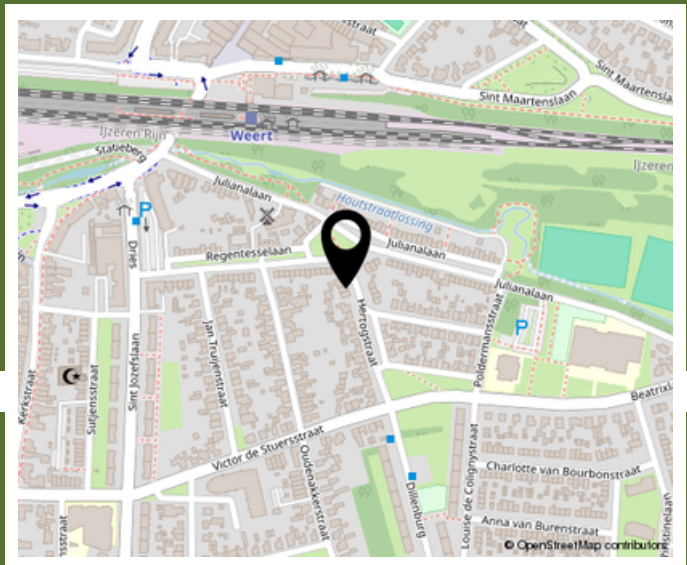




# LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ  
BINNENKORT  
OP DEZE  
LOCATIE?

HERTOGSTRAAT 4  
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.



gecertificeerd