

TE KOOP



Napoleonsweg 75
Haelen

VRAAGPRIJS € 425.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Wonen aan de historische Route Napoléon, maar dan aan het rustige, verkeersluwe gedeelte?

Dankzij de bypass die de provincie Limburg in 2004 aanlegde, is dit deel van de Napoleonsweg veranderd in een prettige woonstraat met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

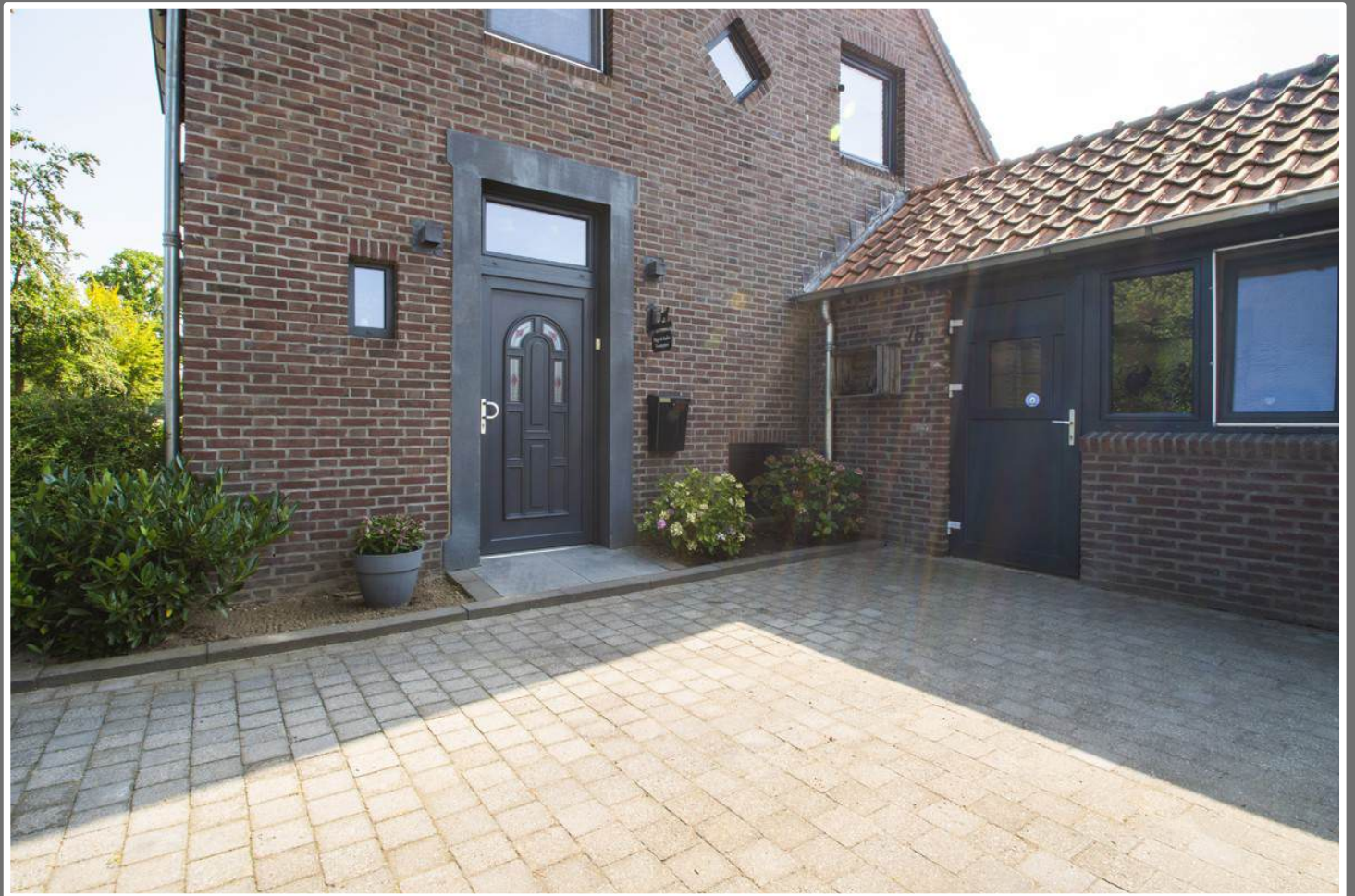
Deze karaktervolle halfvrijstaande woning uit 1947 ademt warmte en sfeer uit. Bij binnenkomst ervaar je direct de charmante uitstraling, versterkt door moderne accenten zoals de industriële stalen deur tussen hal en woonkamer. Vanuit de hal bereik je tevens de ruime provisiekelder.

De woning beschikt over een riante woonkamer, een verscholen open keuken én een royale leefkeuken met uitzicht op de tuin. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, een Howat 3-in-1 kokendwaterkraan en een TopCare keukenblad. Aangrenzend een praktische bijkeuken. Vanuit de bijkeuken bereik je de multifunctionele ruimte met eigen entree vanaf de oprit. Momenteel is deze ruimte ingericht als hondentrimsalon, maar dankzij de verwarming en indeling uitstekend geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbykamer of middels kleine aanpassing als garage.

Via de leefkeuken bereik je de voormalige terrasoverkapping, nu ingericht als tuinkamer met glazen schuifwanden en gelegen op het zuiden. Hierdoor geniet je in het voorjaar en najaar ook optimaal van deze ruimte. Diepe achtertuin met volledige privacy en veel rust. De woning beschikt over een vrije achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de vernieuwde badkamer (2024), voorzien van een zwevend toilet, ruime inloofdouche met rainshower en een modern badkamermeubel met dubbele wastafel. De tweede verdieping is te bereiken middels een vlizotrap.







Via de oprit, die voldoende ruimte heeft om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren, bereikt je de woning. De entree is een echte blikvanger dankzij de prachtige betonnen voordeuromlijsting en de stijlvolle glas-in-loodraampjes met dubbel glas in de voordeur, die direct de karakteristieke jaren '40-sfeer oproepen.

Binnen ervaar je meteen de warme, authentieke uitstraling van deze woning. De ruime hal is voorzien van een fraaie tegelvloer, wanden en plafond zijn glad gestukadoord en strak afgewerkt. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de technische ruimte, de kelder, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Het deels betegelde toilet beschikt over een betegelde vloer, een zwevend closet met Duo Geberit inbouwreservoir en een elektrische ventilator.

In de technische ruimte, bereikbaar vanuit de hal, vind je de Nefit cv-installatie en de slimme gasmeter.

Daarnaast biedt de woning een ruime provisiekelder, ideaal voor opslag, eveneens toegankelijk vanuit de hal.





De perfecte balans tussen modern wooncomfort en de karakteristieke jaren '40-stijl is direct zichtbaar in de fraaie industriële stalen deur die de hal met de woonkamer verbindt.

De woonkamer beschikt over een royale oppervlakte van circa 30 m² en biedt daarmee volop mogelijkheden voor diverse indelingswensen. Dankzij de strak gestukadoorde en geschilderde wanden en plafon, vormt de ruimte een stijlvolle neutrale basis die moeiteloos aansluit op uiteenlopende interieurstijlen.

Een bijzonder pluspunt is de cinewall, die niet alleen een ideale plek biedt voor het plaatsen van de televisie, maar tevens de complete elektrische installatie van de woning op een nette manier integreert. Hier tref je maar liefst 18 automaatgroepen, meerdere aardlekschakelaars en de slimme elektriciteitsmeter aan.

Een slimme en esthetische oplossing die functionaliteit en design perfect combineert.







Aan de rechter achterzijde van de woonkamer bevindt zich de verscholen open keuken, slim gepositioneerd zodat deze vanuit het zitgedeelte niet zichtbaar is. Hierdoor blijft de woonkamer rustig en overzichtelijk, terwijl de keuken toch direct in verbinding staat met de leefruimte.

In 2020 is over de volledige breedte van de woning een royale aanbouw gerealiseerd. Deze staat in open verbinding met de keuken, waardoor hier een heerlijke leefkeuken/ eetkamer is ontstaan. Koken, tafelen en gezellig samen zijn komen hier moeiteloos samen. Via twee schuifdeuren (draai/kiép) bereik je de sfeervolle tuinkamer, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen.

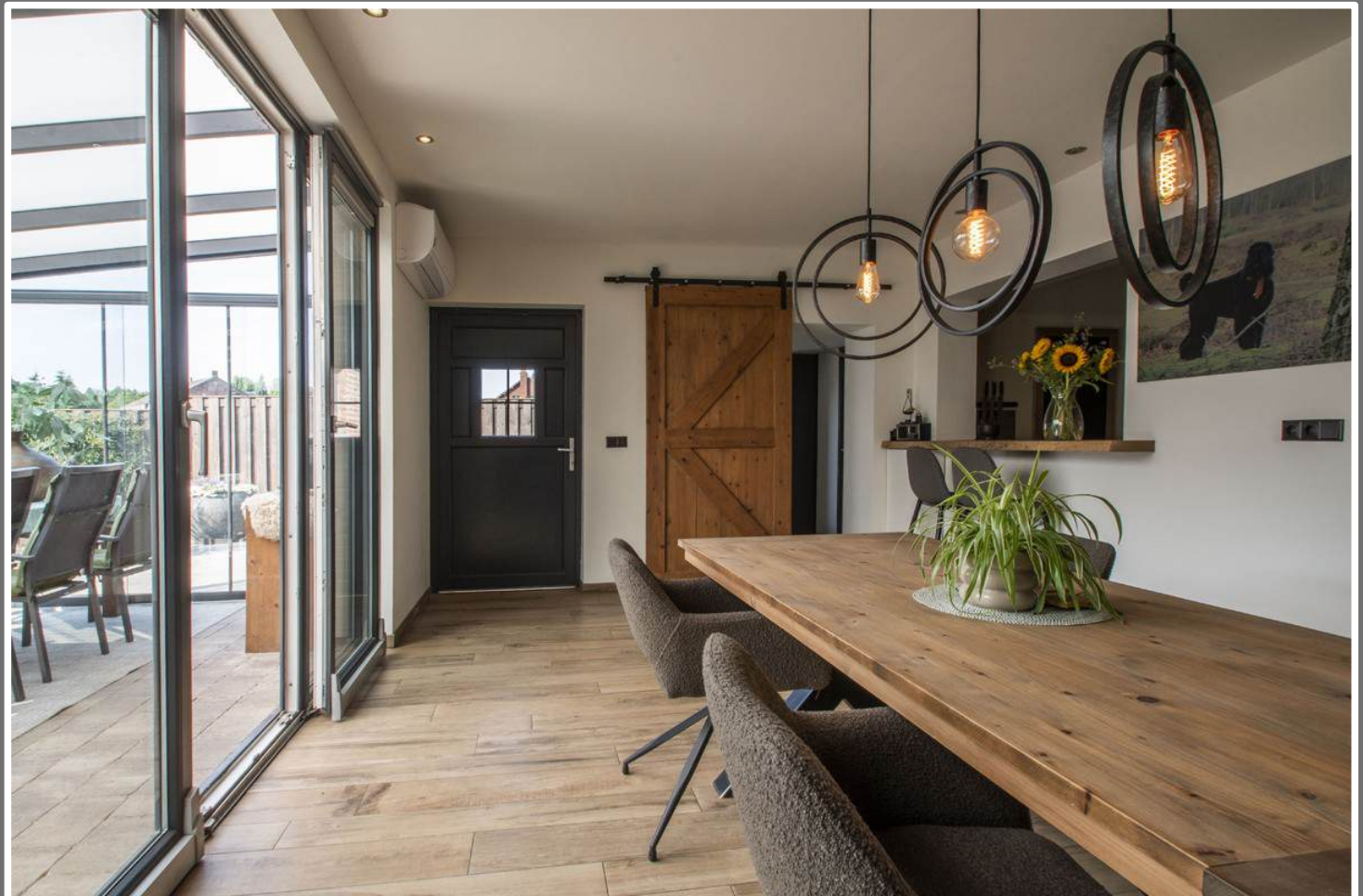
De aanbouw is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, strak gestukadoorde wanden, airconditioning en een plafond voorzien van inbouwspots. Dit zorgt voor een moderne, comfortabele en luxe uitstraling.

De keuken is uitgerust met diverse kwaliteitsapparatuur, een Whirlpool gaskookplaat met vijf branders (waaronder een wokbrander), een Novy plafond afzuigkap, een Bosch vaatwasser (ca. 1,5 jaar oud), een Siemens elektrische oven (ca. 2 jaar oud) en een koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over meerdere brede lades en een Howat 3-in-1 kokend waterkraan, waarmee koud, warm én kokend water direct beschikbaar is. Het TopCare keukenblad is stootvast, watervast en eenvoudig te reinigen, ideaal voor dagelijks gebruik.













Vanuit de aanbouw (leefkeuken) kun je via een loopdeur het terras en de bijkeuken bereiken. In de bijkeuken tref je de aansluitingen voor diverse witgoedapparatuur en een vaste kastenwand (betegelde vloer) aan.

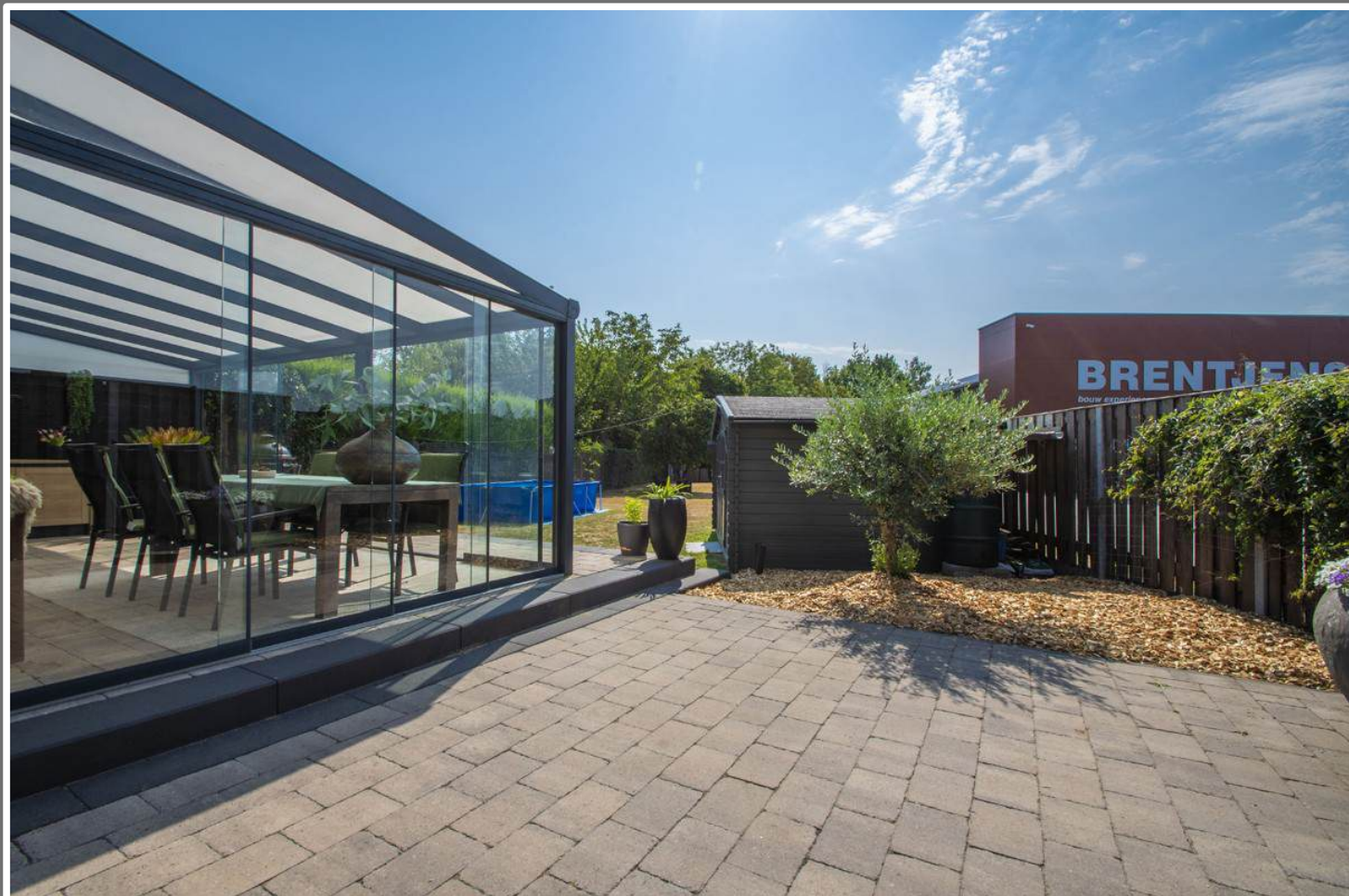
Vanuit de bijkeuken bereik je de multifunctionele ruimte, welke thans in gebruik is als hondentrimsalon. Deze ruimte beschikt over een aparte entree, vanaf de oprit. Deze ruimte is verwarmd en hierdoor ook geschikt voor meerdere doeleinden. De tussenwand tussen bijkeuken en de multifunctionele ruimte kan eenvoudig worden verwijderd (tegelvloer loopt door).

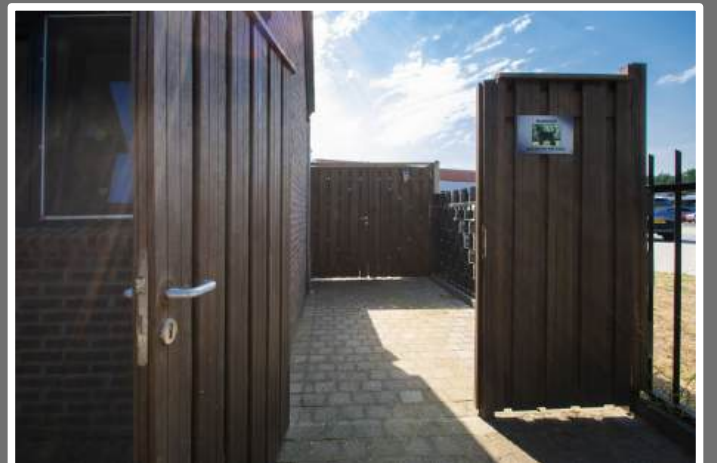


Middels een twee schuifdeuren (schuif en kiep systeem)is vanuit de aanbouw de overkapping bereikbaar, met een prachtig tuinzicht.

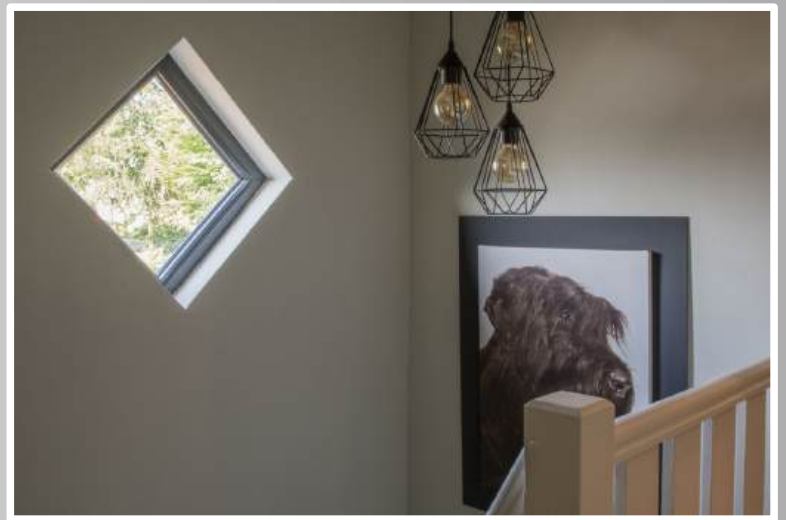
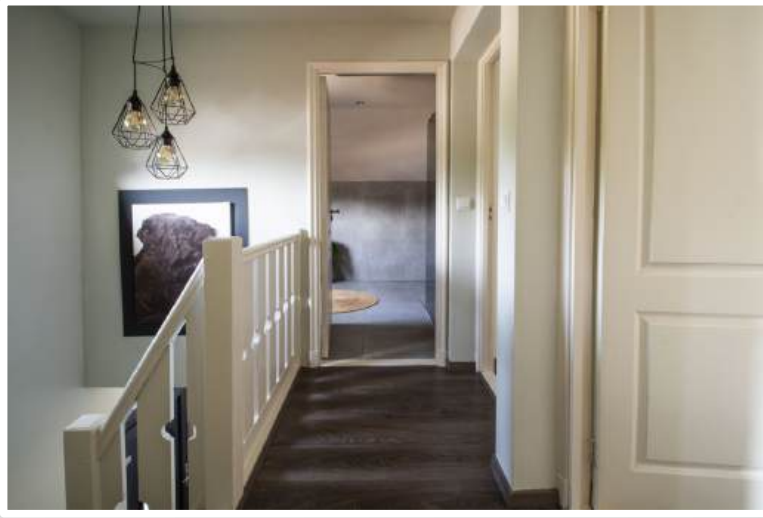
Deze overkapping beschikt over een glazen schuifstelsel (tuinzijde en zijkant). Dit is dé manier om de overkapping comfortabeler te maken. Je zit heerlijk beschermd tegen wind en regen, terwijl je het ruimtelijke, open gevoel behoudt. Zo verleng je het buitenseizoen en geniet je op veel meer momenten van het jaar van jouw tuin.

Via het terras bereik je het ruime houten tuinhuis met veel opslagruimte en de aan de rechterzijde van de woning gelegen vrije achterom (met zogenaamde sluisdeuren). Een buitenkraan met koud en warm water tref je bij het terras aan. De woning beschikt over een riante achtertuin, met een diepte ca. 40 meter. De tuin is ingericht met een gazon en diverse aanplanting.



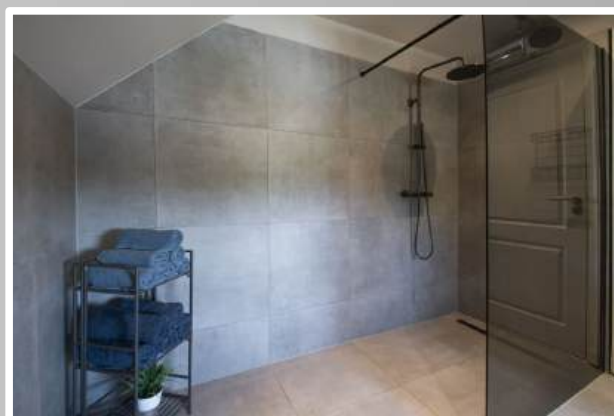






Vanuit de hal bereik je de eerste verdieping via een prachtige trap, waarvan de vernieuwde treden naadloos aansluiten bij de stijlvolle uitstraling van de woning. Tijdens het omhoog- en omlaag lopen en vanaf de overloop, valt het decoratieve raam direct op, een bijzonder detail dat een schitterend uitzicht biedt over de Napoleonsweg met haar statige bomen.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en doet momenteel dienst als praktische bergzolder. Door het plaatsen van een vaste trap wordt deze verdieping optimaal benut en kan hier een volwaardige vierde slaapkamer worden gerealiseerd met dakraam of dakkapel.



Vanaf de overloop bereik je de vernieuwde badkamer. In 2024 is deze ruimte volledig gemoderniseerd en voorzien van een royale inloopdouche met glazen wand inclusief antikalkcoating, een strakke douchedrain en een hoogwaardige Grohe thermostaatkraan met rainshower en handdouche.

Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede zwevend toilet met duo Geberit inbouwreservoir en een stijlvol meubel met twee wastafels. De vloer is volledig betegeld, terwijl de wanden deels zijn betegeld en deels glad gestuct. Dit zorgt voor een moderne en rustige uitstraling.

Dankzij de zorgvuldige materiaalkeuze en de harmonieuze kleurstellingen is hier een prachtige, eigentijdse badkamer gecreëerd die direct klaar is voor gebruik.

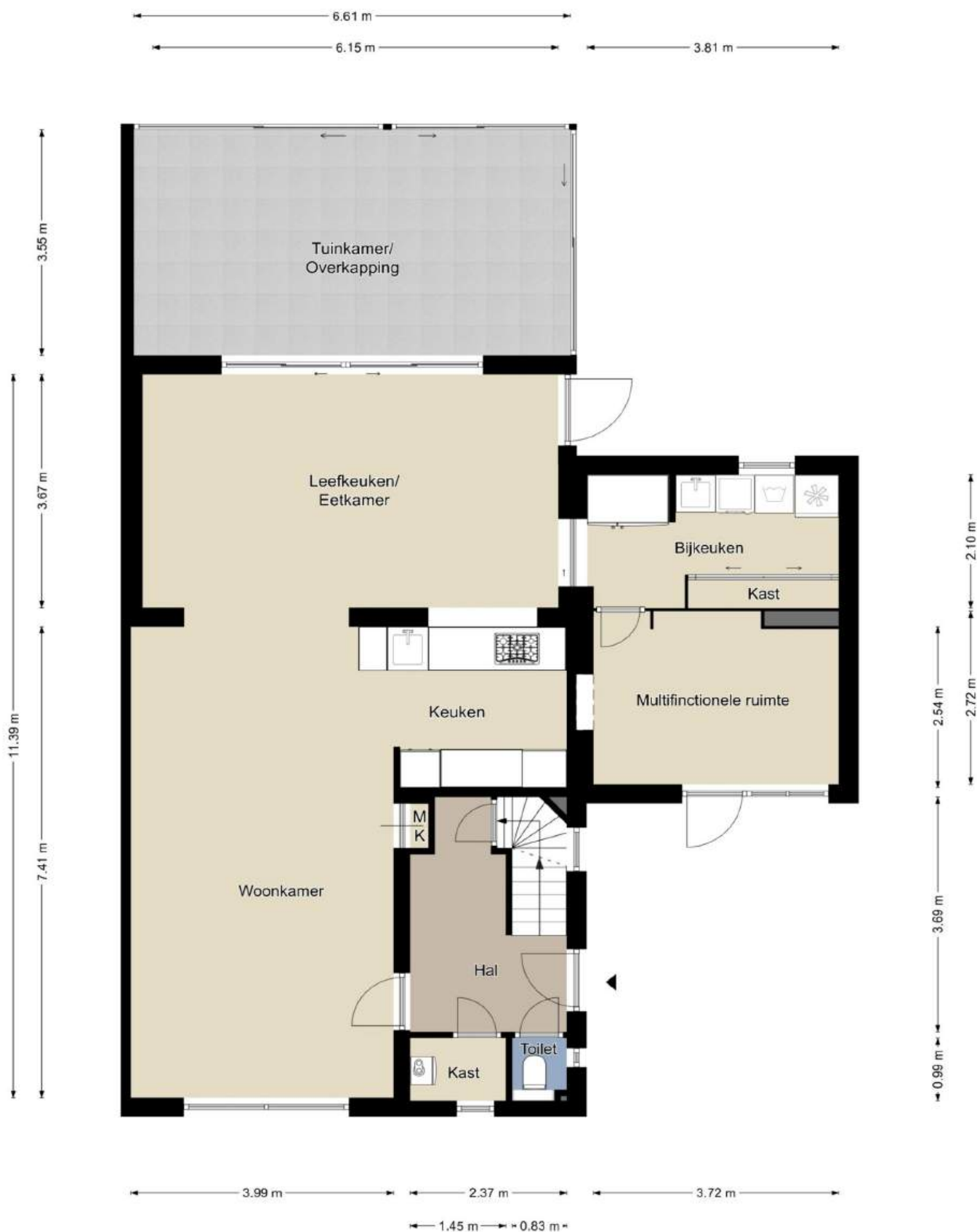


Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.

De ouderslaapkamer, gelegen aan de linker achterzijde van de woning, heeft een oppervlakte van ca. 11 m². De dakkapel op deze slaapkamer is circa twee jaar geleden vernieuwd. Door deze dakkapel is de kamer aanzienlijk ruimer en lichter. Daarnaast is deze slaapkamer uitgerust met een rolluik.

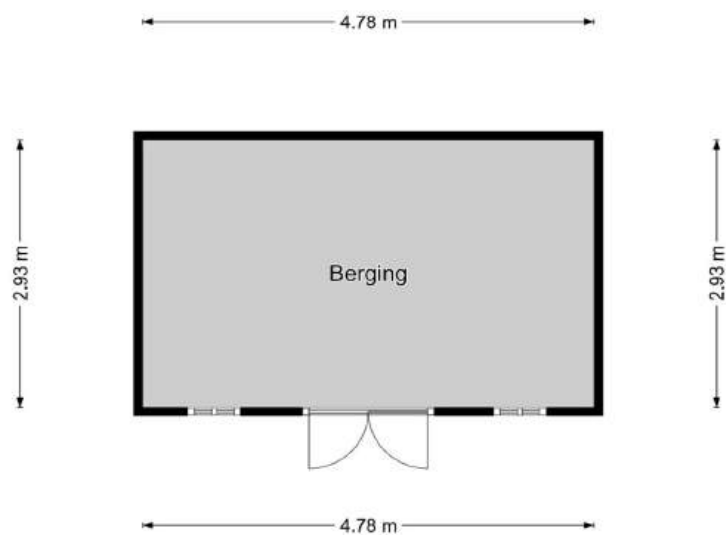
De tweede slaapkamer, gelegen aan de rechter achterzijde, heeft een oppervlakte van ca. 2,5 m².

De derde slaapkamer bevindt zich aan de linker voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 11,5 m². Deze kamer beschikt over een dakkapel, een praktische muurkast. Via de vlizotrap heb je vanaf deze slaapkamer toegang tot de tweede verdieping.



Begane grond

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



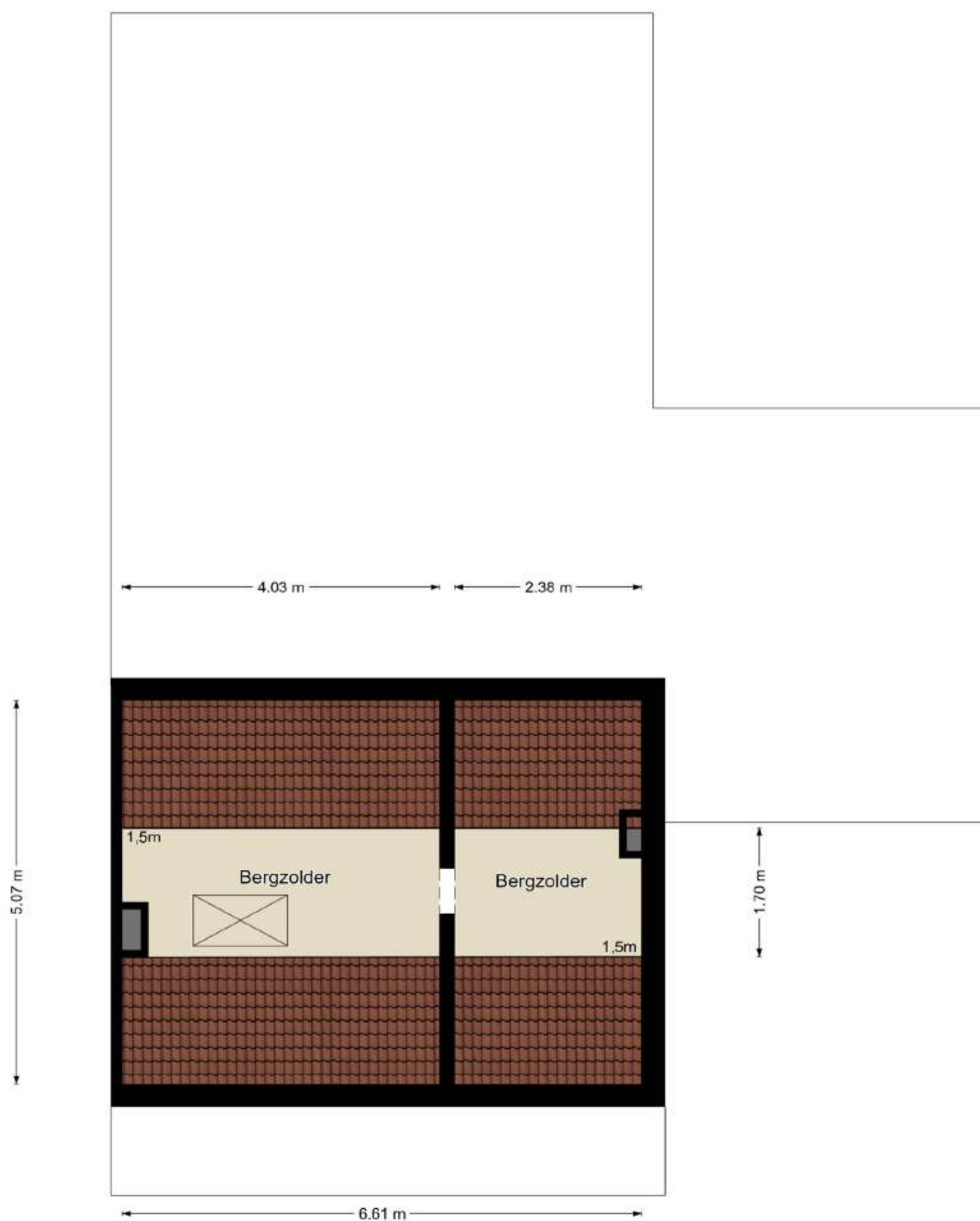
Berging

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



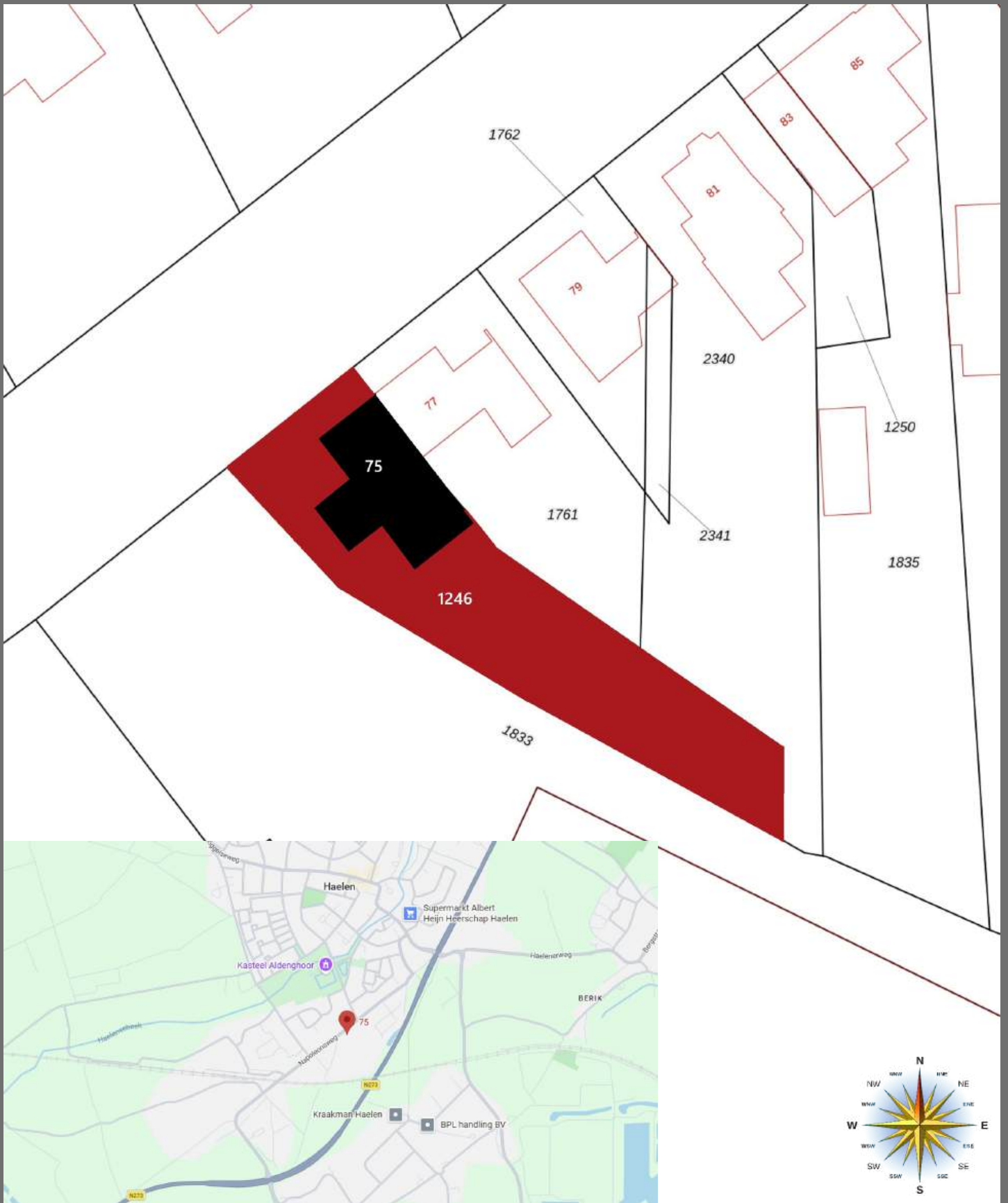
Eerste verdieping

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



Tweede verdieping

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



LIGGING WONING

- Bouwjaar: 1947
- Isolatie: dak en vloerisolatie gedeeltelijk
- Energielabel: C
- Zonnepanelen: 12 stuks uit 2019
- Airco: Lg split unit uit 2021 met wifi module
- Beglazing: dubbel
- Kozijnen: kunststof
- Rolluiken: aluminium, in de woonkamer en op 1 slaapkamer
- CV-ketel: combiketel van het merk Nefit Trendline II HRC 30 uit 2017
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Aanvaarding: in overleg

Verbeteringen aan de woning tot heden:

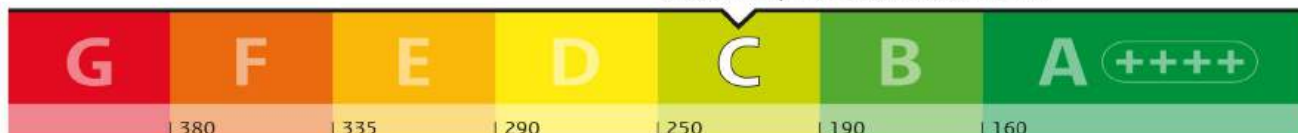
- Aanbouw(leefkeuken/ eetkamer) in 2020 gerealiseerd
- Keuken vernieuwd in 2020
- Gehele badkamer vernieuwd in 2024
- Terras overkapping (aluminium)/ tuinkamer in 2021 gerealiseerd
- Glazen schuifstelsel in tuinkamer gerealiseerd in 2025
- Buitengevels opnieuw gevoegd en nadien geïmpregneerd
- Zinken goten vernieuwd
- Dakkapel slaapkamer in 2024 vernieuwd
- Bestrating vernieuwd
- Oude riolering vervangen door Pvc buizen
- Aan de rechterzijde van het perceel een nieuw houten schutting geplaatst

Maten:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| • Gebruiksoppervlakte wonen: | 145,50 m ² |
| • Overige inpandige ruimte: | 46,00 m ² |
| • Externe bergruimte: | 14,00 m ² |
| • Inhoud woning: | 665,41 m ³ |
| • Perceel oppervlakte: | 660,00 m ² |

Deze woning heeft energielabel

C

213,81 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	3.423 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 47,31

Aandeel hernieuwbare energie [%] 11,1

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Napoleonsweg 75
6081AB Haalen

Bouwjaar

1947

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

152 m²



Energieadviseur

N Pardoel

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

