



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Tulpenstraat 6 Ittervoort

Vraagprijs € 489.000,- K.K.

“ Een thuis dat met je meegroeit, van eerste stap tot
volgend hoofdstuk! ”

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 489.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1980
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	159 m ²
Overig inpandige ruimte	24 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	45 m ²
Inhoud	656 m ³
Perceeloppervlakte	320 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7
Locatie:	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Oriëntatie	Noordoost
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	C
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2024
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Heeft Airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja



Tulpenstraat 6, Ittervoort

Aan een rustige straat in Ittervoort staat deze verrassend ruime woning uit 1980. Met vier slaapkamers, een aparte kantoorruimte op de begane grond, een royale garage én een zolderverdieping vol bergruimte biedt dit huis alle flexibiliteit die je zoekt, of je nu je eerste huis koopt of juist toe bent aan meer ruimte. Dankzij de volledige isolatie (vloer-, spouwmuur- en dakisolatie) in combinatie met tien zonnepanelen woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig. De sfeervolle woonkamer met open haard, de moderne keuken en het overkapte terras met geweldige tuin maken het plaatje compleet.



Indeling

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de voordeur, voorzien van HR++ beglazing. In de hal vind je een moderne meterkast met slimme meters, glasvezel en een alarmsysteem, helemaal klaar voor de toekomst. Ook is er een apart, verwarmd toilet met fontein.

De woonkamer is heerlijk sfeervol, met een houten vloer, een gezellige open haard en een schuifpui die naar het overkapte terras leidt. Binnen en buiten lopen hierdoor naadloos in elkaar over. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis, een vaatwasser van Miele, een combi-oven, volop kastruimte én een speakerinstallatie, een fijne plek om samen te koken en te genieten. Er is bovendien ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor het hele gezin.

Bijzonder aan deze woning is de aparte kantoorruimte op de begane grond, met eigen toegang via de keuken en het overkapte terras. Een perfecte plek om thuis te werken, zonder dat je daarvoor een slaapkamer hoeft op te offeren. Tot slot beschik je op de begane grond over een ruime garage met verwarming, water en elektra, ideaal als extra werkplaats, of voor opslag. De garage beschikt ook nog over een eigen zolder, deze is bereikbaar middels een vaste trap.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop, van waaruit je toegang hebt tot vier slaapkamers en de badkamer. Airconditioning zorgt ervoor dat het ook op warme dagen heerlijk koel blijft. De slaapkamers zijn voorzien van laminaat, HR++ beglazing en rolluiken. Eén slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren voor extra opbergruimte.

De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad, een aparte douche, een dubbele wastafel met verlichte spiegelkast, designradiator en een wandcloset.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping, een verrassend sfeervolle ruimte. Dankzij het dakkapel en de airco is het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven, ideaal als loungehoek, hobbyruimte of extra werkplek. Aan weerszijden is bovendien volop bergruimte, onder meer met vaste kasten, en is er een eigen wastafel. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

Buitenruimte

Het overkapte terras is een echte eyecatcher: begroeid met weelderig groen, biedt het volop privacy en ruimte voor een grote tafel om heerlijk buiten te eten. De achtertuin is groen aangelegd met een gazon en biedt daarnaast plek voor een eigen tuinhuis, handig voor extra buitenopslag. Naast de garage beschik je ook over een carport, waardoor er altijd voldoende parkeergelegenheid voor de deur is.

Locatie

Deze woning ligt aan een rustige straat in Ittervoort, een gezellig dorp in de gemeente Leudal. De omgeving is groen en kindvriendelijk, met voorzieningen op fietsafstand in de dorpskern. Bovendien ben je vanuit Ittervoort snel in Weert, en ligt ook de Belgische grens op slechts een steenworp afstand.

















































Belangrijkste kenmerken van deze woning:

- Ruime en veelzijdige woning uit 1980, ideaal als starters- of doorstroomwoning
- Woonoppervlakte van circa 159 m² en overige inpandige ruimte 24 m² (garage en zolder)
- Volledig geïsoleerd: vloerisolatie, spouwmuurisolatie en dakisolatie
- 10 zonnepanelen (260 Wp per stuk) voor lagere energielasten
- Vier slaapkamers, waarvan één met vaste kastenwand
- Aparte kantoorruimte op de begane grond, ideaal voor thuiswerken
- Sfeervolle woonkamer met open haard en schuifpui naar het terras
- Moderne keuken met 5-pits gasfornuis, vaatwasser (Miele) en combi-oven
- Ruime garage met eigen bergzolder en carport
- Sfeervolle zolderverdieping met dakraam, airco, vaste kasten en een gezellige loungehoek
- Overkapt terras met veel privacy dankzij weelderige begroeiing
- Eigen tuinhuis voor extra buitenopslag

Plattegrond



Begane grond

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

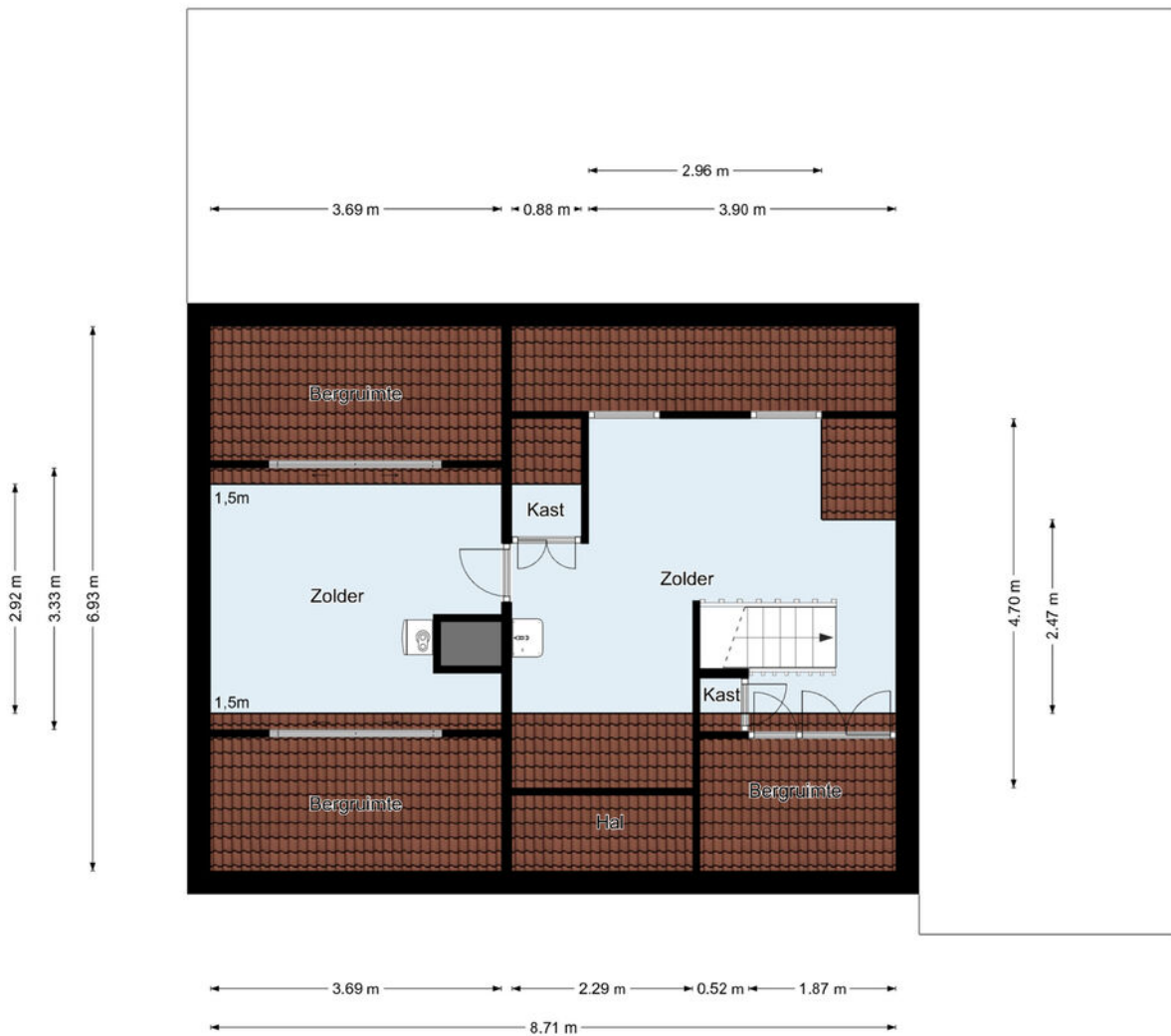
Plattegrond



Eerste verdieping

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

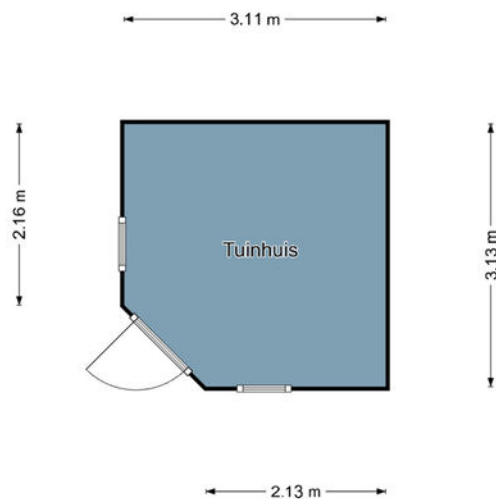
Plattegrond



Tweede verdieping

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

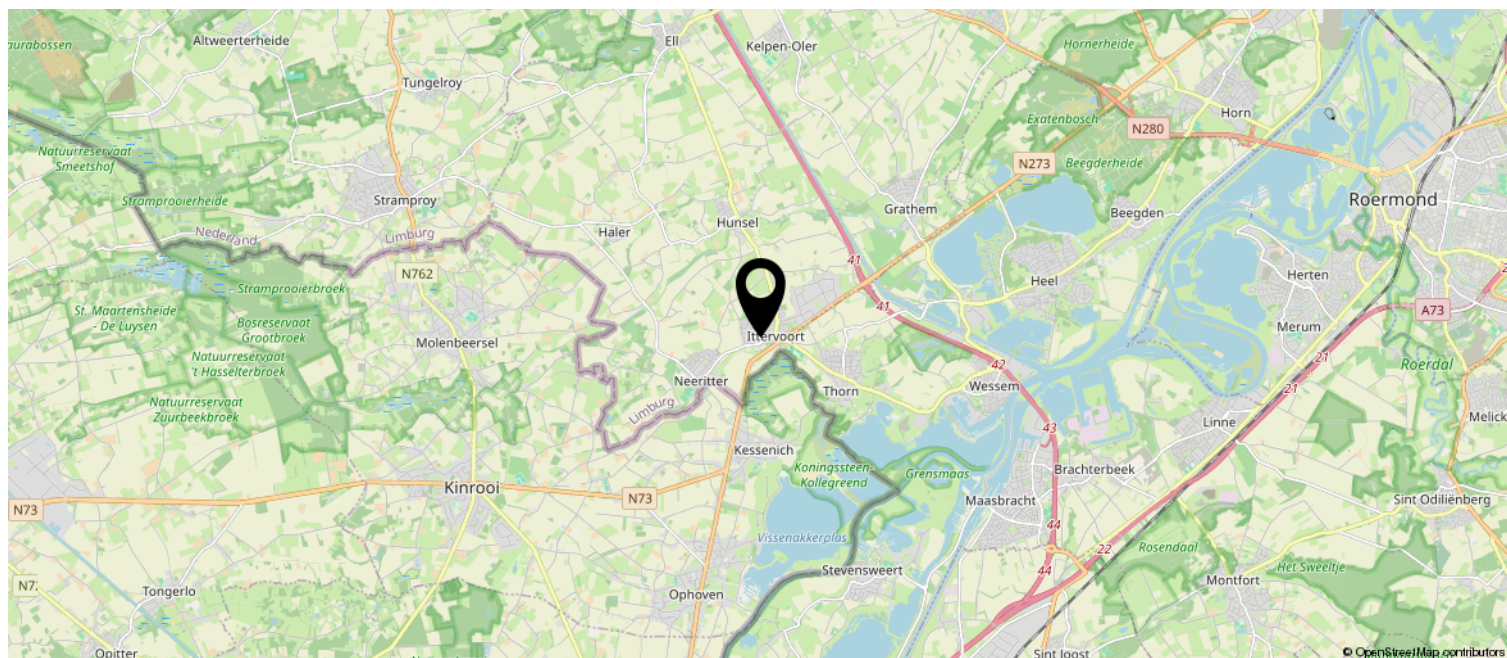
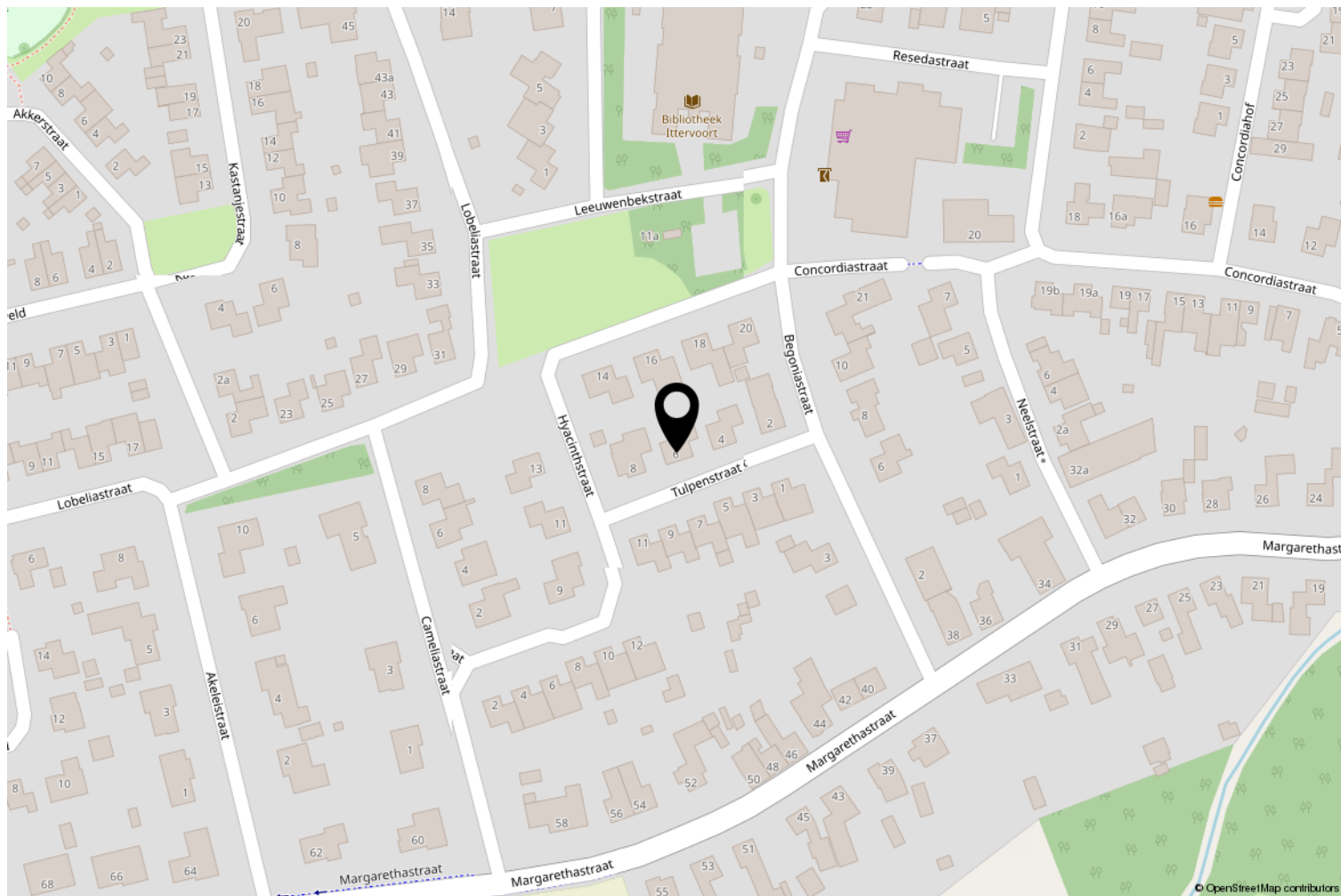
Plattegrond



Tuinhuis

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

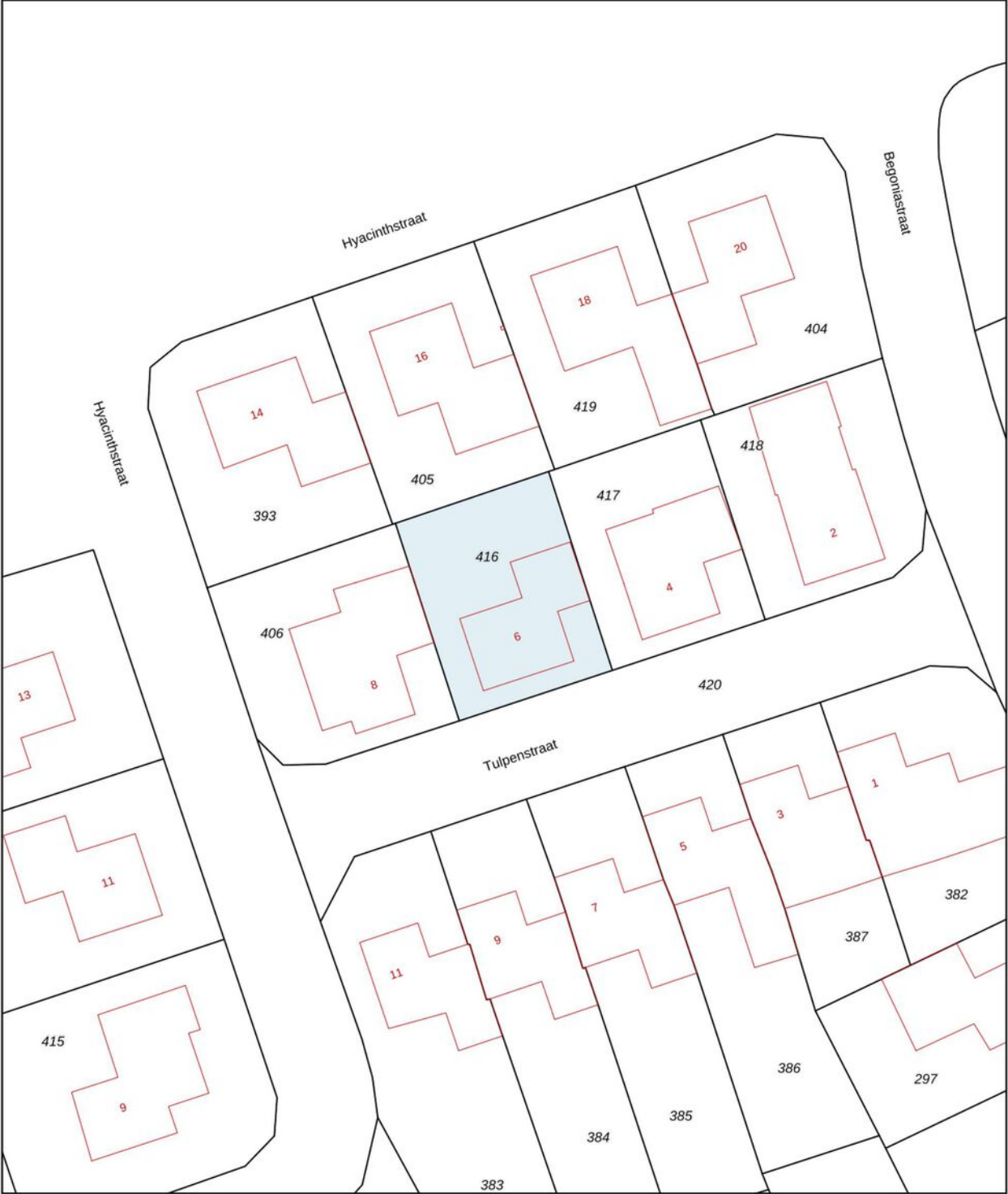
Locatie op de kaart



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 Hunsel
Sectie E
Perceel 416

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 ontleen. 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:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

eindigt de bedenktijd op:

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.

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!

Jouw makelaar voor energiewaardig en zorgeloos wonen in een toekomstbestendig huis

De voordelen van Duurzaam Wonen



Direct aanzienlijk besparen
op energiekosten



Een aantrekkelijker huis
voor de woningmarkt met een
hogere marktwaarde



Minder afhankelijk van
energieleveranciers die steeds
hogere prijzen hanteren



Meer wooncomfort door
een constantere temperatuur
in huis



Een gezonder binnenklimaat
met minder tocht en minder
schimmelvorming



Een veiliger huis



Een beter milieu



www.verschilmakelaar.nl

DUURZAAM AANKOPEN - DUURZAAM VERKOPEN - DUURZAAM VERNIEUWEN

Een initiatief van Laenen Makelaardij



Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

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