



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Exaten 8 Weert

Vraagprijs € 450.000,- K.K.

“Sfeervolle en verrassend ruime woning met royale overkapping, vier slaapkamers en rustige ligging!”

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Geschakelde woning
Bouwperiode	1976
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	148 m ²
Overig inpandige ruimte	20 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²
Inhoud	564 m ³
Perceeloppervlakte	305 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Locatie:	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuin, voortuin
Oriëntatie	Zuidwest
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed tot uitstekend
Buiten	Goed tot uitstekend
Energieverbruik:	
Energielabel	B
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2023
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja inpandig
Heeft een dakraam	Ja



Exaten 8 Weert

Deze verrassende en bijzonder sfeervolle woning ligt op een mooie, rustige locatie in de woonwijk Boshoven.

Verrassend door de speelse indeling, de royale leefruimtes, de prachtige overkapping aan de keuken en recent gerenoveerde badkamer, maar ook door details zoals de gezellige houtkachels, het glas in lood en de houten elementen. Een woning met karakter én comfort.

Indeling

Begane grond

De voortuin wordt omgeven door een halfhoge beukenhaag, waardoor de woning aan de voorzijde prettig privé ligt en gescheiden is van de eigen parkeerplaatsen. Praktisch én stijlvol, net als de rest van de woning.

Via het grindpad bereik je de fraaie voordeur met glas in lood (dubbele beglazing). In de hal vallen direct de Portugese tegels met vloerverwarming op, samen met de witgelakte lambrisering en de authentieke jaren '30 paneeldeuren met klassieke deurklinken. De toiletruimte is geheel in stijl uitgevoerd en voorzien van een wandcloset en fonteintje. In de hal bevinden zich ook de uitgebreide meterkast en de toegang tot de woonkamer en de moderne garage.

De woonkamer beschikt over een geïsoleerde kruipruimte en is rijk aan sfeervolle details: een warme eikenhouten plankenvloer, een gezellige houtkachel, sierlijsten langs het plafond, een groen uitzicht aan de voorzijde en een knusse zitruimte onder de trapopgang. Een heerlijke plek om te ontspannen.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die via het eetkamergedeelte direct in verbinding staat met de royale overkapping. De openslaande deuren vallen meteen op en bieden zicht op deze bijzondere buitenruimte.

De open keuken is uitgerust met een Siemens keramische kookplaat, Boretti afzuigkap, Siemens vaatwasser, combi oven en boiler. Dankzij de bovenkasten is er extra bergruimte gecreëerd.

De overkapping vormt een uniek verlengstuk van de woning. De openslaande deuren, het hoge aflopende plafond met zichtbare draagbalken, twee grote dakvensters, glas in lood ramen (dubbele beglazing), Portugese tegelvloer, houtkachel en het in stijl uitgevoerde keukenblok met wateraansluiting maken dit tot een sfeervolle en comfortabele leefruimte. De vloer is geïsoleerd en via de zijgevel is er toegang tot de garage. In 2021 is er een glazen schuifpui aangebracht zodat de overkapping volledig kan worden afgesloten. Mede hierdoor kan de overkapping in de frissere seizoenen fungeren als heerlijke tuinkamer.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is minstens zo verrassend als de begane grond. De betonnen vloer is volledig afgewerkt met een authentieke houten plankenvloer. Samen met de jaren '30 schuifdeur naar de overloop, de glazen wanden langs het trappenhuis en de paneeldeuren ontstaat een warme, karaktervolle sfeer.

Er zijn drie ruime slaapkamers, waarvan één met een walk in closet boven de garage. Achter deze walk in bevindt zich een bergruimte met een trap naar de garage. Alle slaapkamers zijn voorzien van dubbele beglazing en sfeervolle, verduisterende Louvre binnenluiken.

De vernieuwde badkamer (eind 2023) heeft een luxe uitstraling dankzij de lichte tegels en de gouden geborstelde kranen. De ruimte is compleet ingericht met een ruime inloopdouche met regendouche en nis, dubbele wastafel met meubel, spiegels met verlichting en verwarming, hangend toilet en praktische bergruimte naast de douche.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de grote zolderverdieping, waar zich de vierde ruime slaapkamer bevindt. De hoge nok, eikenhouten plankenvloer en ensuite badkamer met ligbad, wastafel en toilet (Sanibroyeur) zorgen voor extra comfort op deze verdieping. Meerdere dakramen en vensters bieden volop licht; rolgordijnen en horren zorgen voor prettig gebruik.

De voormalige mechanische ruimte is omgevormd tot een inloopkast. De cv ketel en de installatie van de zonnepanelen (15 stuks - 5300 Wp) zijn hier netjes weggewerkt.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en wordt omgeven door hagen, muren met klimop en volwassen bomen. Het royale gazon en de luxe overkapping vormen samen een heerlijke plek om buiten te genieten. De ligging is zeer rustig: er zijn nauwelijks omgevingsgeluiden hoorbaar. Een tuin om echt tot rust te komen.

Garage

De volledig gerenoveerde garage is voorzien van een elektrische poort met loopdeur, water, elektra en verwarming. In de vaste kast bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, keurig weggewerkt achter grote houten schuifdeuren. Via de trapopgang is de bovengelagen vliering bereikbaar,



















































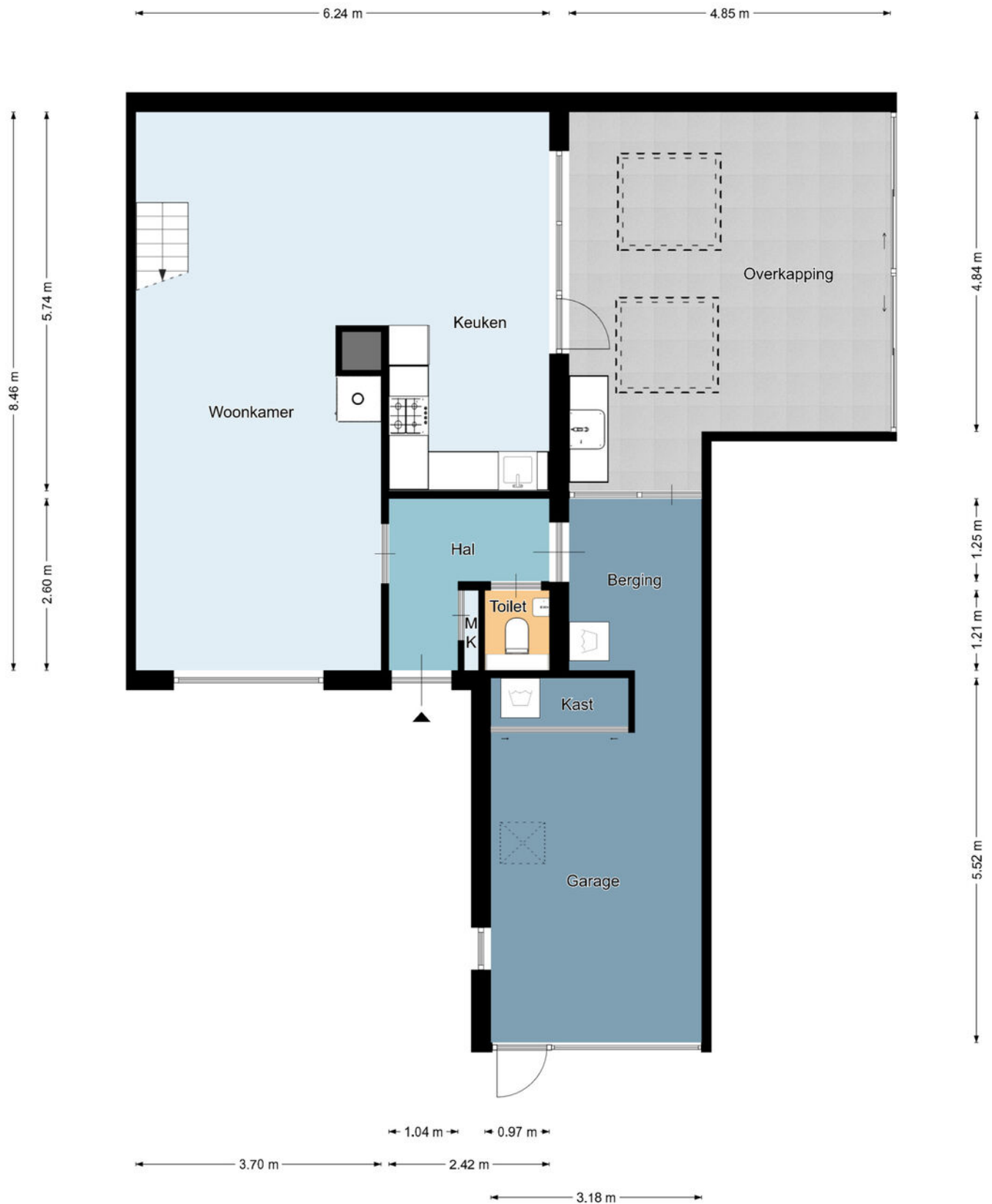




Bijzonderheden van deze woning:

- Dubbele parkeergelegenheid aan de voorzijde, met toch een groen uitzicht vanuit de woonkamer
- Sfeervolle details zoals glas in lood, houtkachel, sierlijsten en authentieke paneeldeuren
- Praktische indeling met optimaal benut van alle ruimtes
- Volledig voorzien van dubbele beglazing en hardhouten kozijnen
- Vloerverwarming in hal, toiletruimte en badkamer
- Droge, geïsoleerde kruipruimte onder de woonkamer
- Luxe landelijke overkapping met dak- en vloerisolatie, houtkachel en buitenkeuken
- Royale achtertuin met gunstige ligging op het zuidwesten
- Diverse glas in lood accenten in dubbele beglazing
- 15 zonnepanelen 5300Wp)
- Energielabel B
- Rustige ligging in een mooie straat in Boshoven
- Nabij alle voorzieningen, waaronder winkelcentrum Boshoven
- Slechts 3 minuten rijden naar de A2

Plattegrond



Begane grond

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

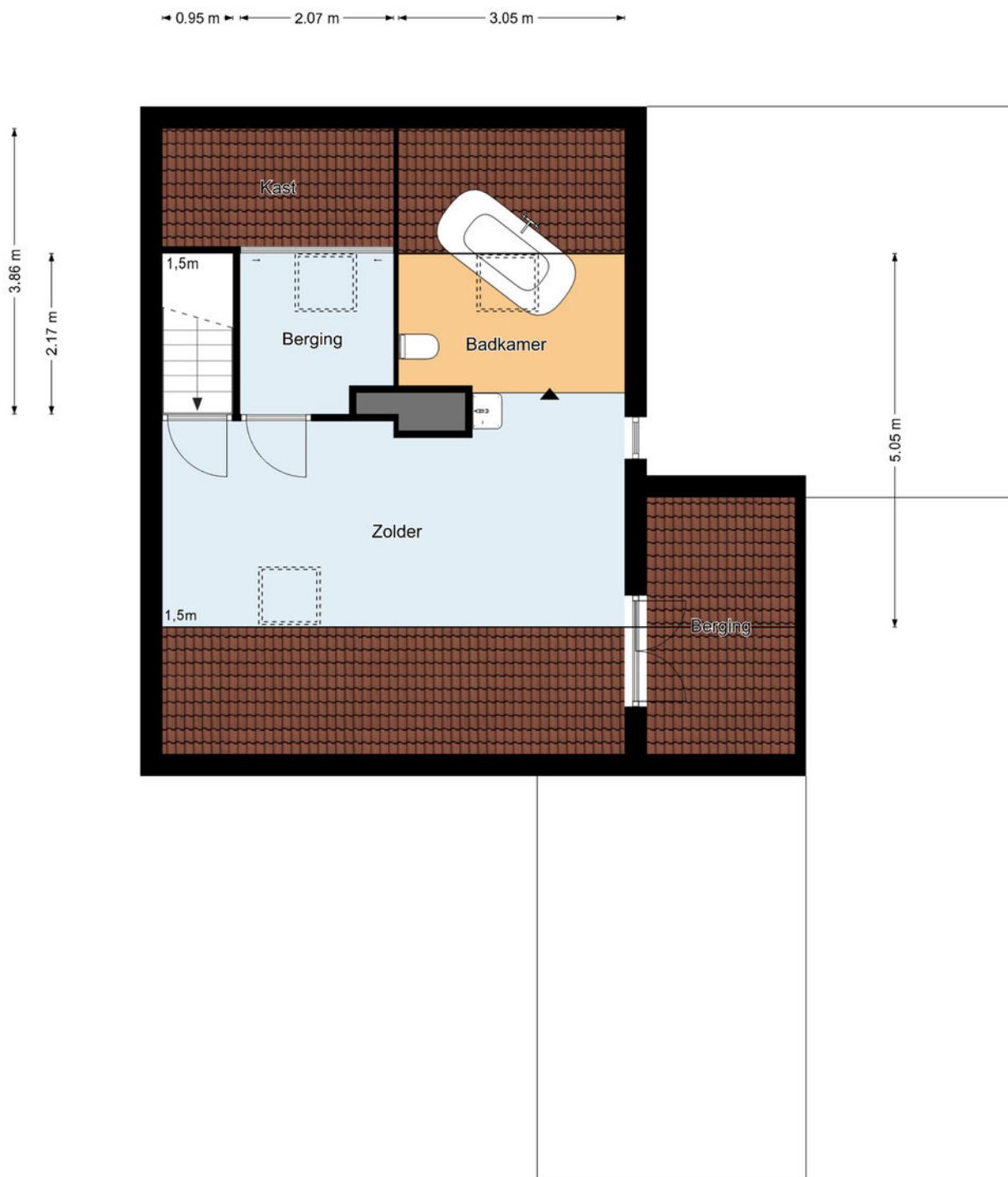
Plattegrond



Eerste verdieping

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

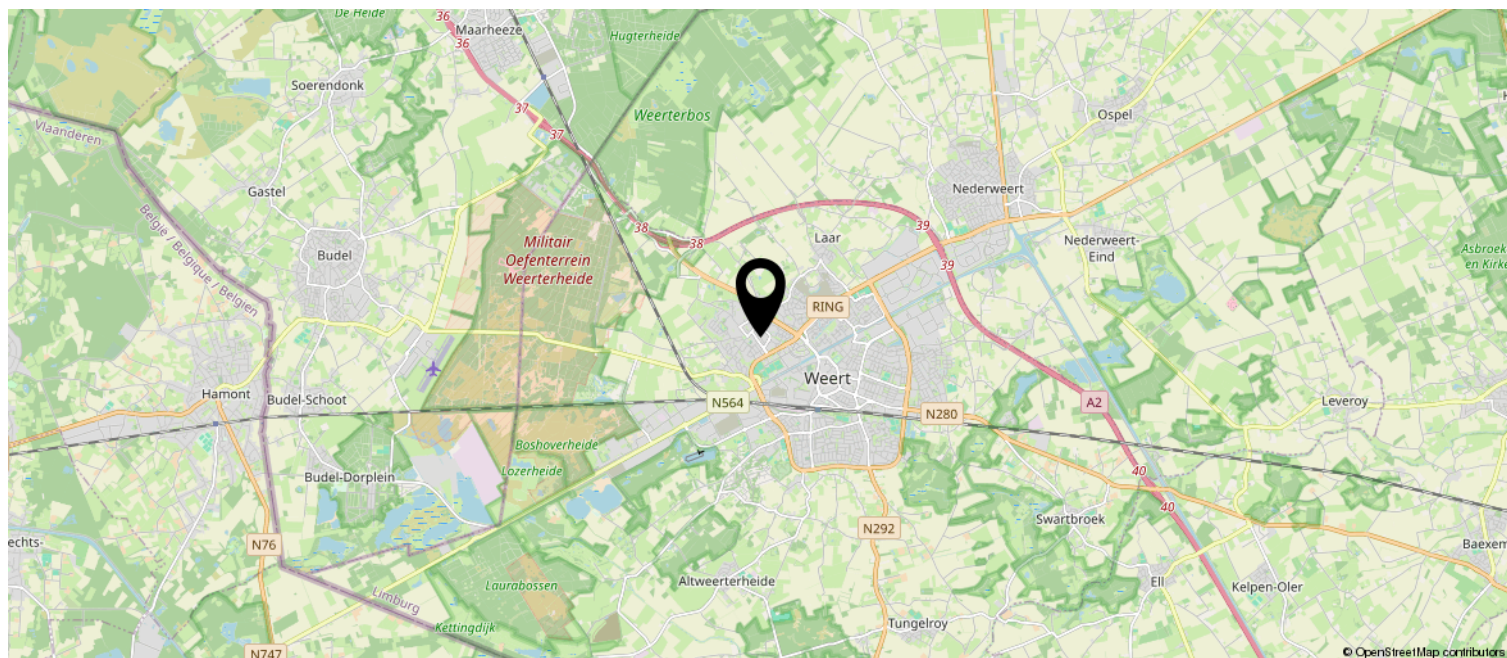
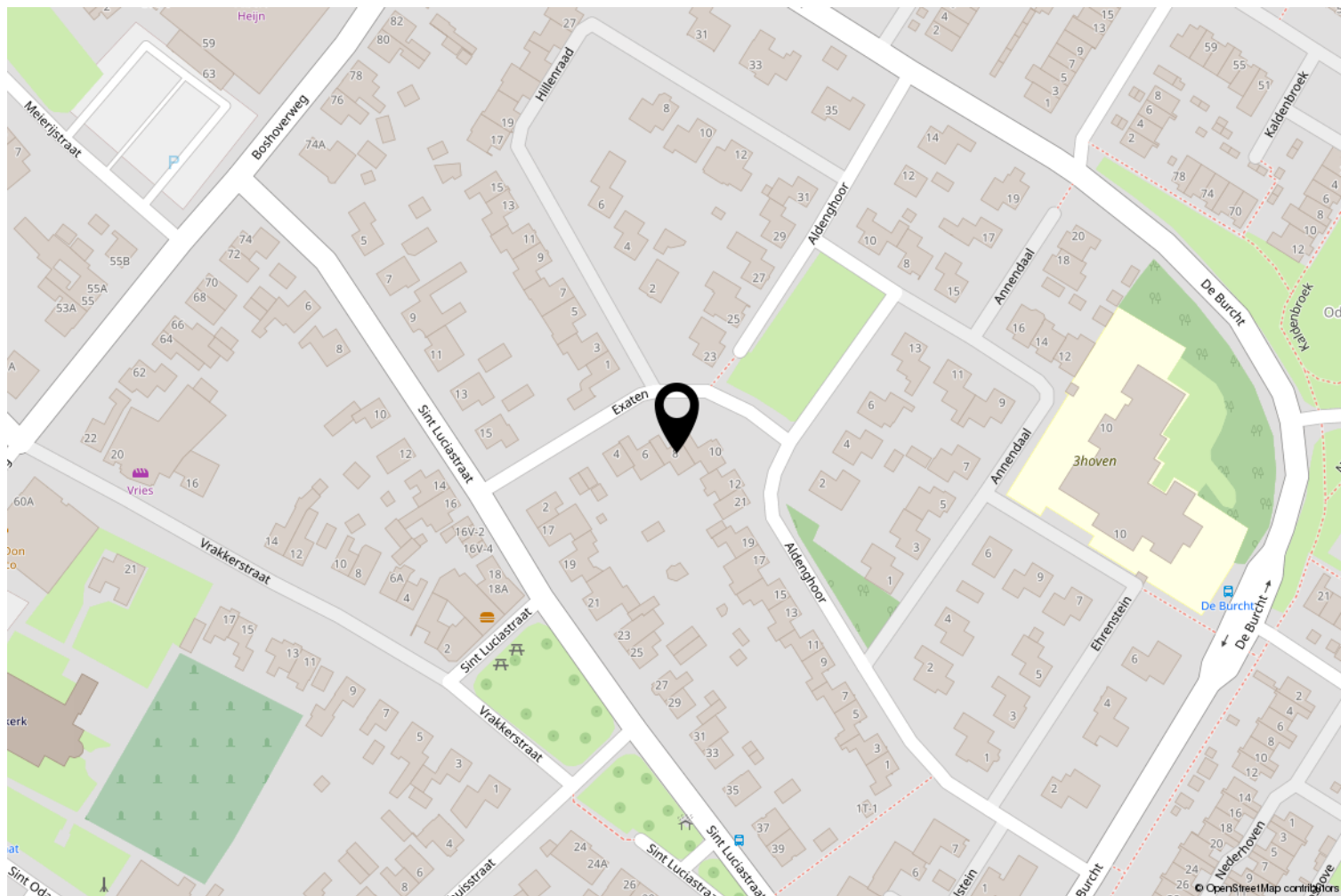
Plattegrond



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

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Weert
Sectie N
Perceel 2898

Schaal 1: 500

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



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:

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!



Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

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