



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Walestraat 29 Stramproy

Vraagprijs € 575.000,- K.K.

“ Speelse 2-onder-1-kapwoning met vijf slaapkamers, garage, kelder en gelijkvloers woonprogramma! ”

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	2-onder-1-kapwoning
Bouwperiode	2007
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	188 m ²
Overig inpandige ruimte	24 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	36 m ²
Inhoud	841 m ³
Perceeloppervlakte	295 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6
Locatie:	
Ligging	In woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuin, voortuin
Oriëntatie	Noordoost
Staat	Normaal
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energielabel	A
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2010 (wordt vervangen)
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Op eigen (afgesloten) terrein, elektrische laadpaal op eigen terrein, openbaar parkeren
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja, met carport
Heeft een dakraam	Ja, Velux



Walestraat 29, Stramproy

Aan de Walestraat staat deze verrassend ruime en speels ingedeelde 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 188 m² gebruiksoppervlakte wonen. De woning biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid dankzij het gelijkvloerse woonprogramma, vijf slaapkamers, twee badkamers, een royale kelder, garage en carport.

Met een diepe oprit, onderhoudsvriendelijke achtertuin, zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een uitstekende staat van isolatie is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. De aanwezigheid van vijf slaapkamers, waarvan één met badkamer op de begane grond, maakt deze woning bovendien geschikt voor diverse doelgroepen en levensfasen.



Indeling

Begane grond en kelder

Je betreedt de woning via de hal, waar zich de uitgebreide meterkast, het toilet met fontein en de trapopgang bevinden. Vanuit hier bereik je de ruime L-vormige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de tuindeuren geniet deze leefruimte van veel natuurlijke lichtinval en een prettige verbinding met de achtertuin. Aangrenzend bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. De open opzet zorgt voor een fijne verbinding tussen koken en tafelen.

Via een ruim portaal bereik je het gelijkvloerse woonprogramma. Hier bevinden zich een slaapkamer en een badkamer, waardoor de woning ook uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De slaapkamer heeft direct tuincontact door twee openslaande deuren. De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel met meubel en een inloopdouche met regendouche. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de grote betegelde kelder van ruim 26 m². Dankzij het hoge plafond en het aanwezige raam is dit een multifunctionele ruimte die uitstekend kan dienen als provisiekelder, hobbyruimte of extra opslagruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die alle zijn voorzien van een dakkapel. Hierdoor beschikken de kamers over veel natuurlijke lichtinval en extra bruikbare leefruimte. De tweede badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel. Hierdoor is deze verdieping uitstekend ingericht voor gezinnen.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vijfde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam. Daarnaast zijn hier eventueel aansluitingen voor witgoed aanwezig, waardoor deze verdieping op meerdere manieren gebruikt kan worden. Ook bevinden zich hier de Nefit cv-ketel en de mechanische ventilatie-installatie.

Garage en buitenruimte

De woning beschikt over een diepe oprit met plaats voor meerdere voertuigen. Aansluitend bevindt zich de afgesloten carport, uitgevoerd met een lichtkoepel en inbouwspots. Daarnaast is er een laadpaal aanwezig voor het opladen van elektrische voertuigen. De aanpandige garage beschikt over een elektrische roldeur en is voorzien van witgoedaansluitingen. Hierdoor is deze ruimte multifunctioneel inzetbaar als garage, berging of werkruimte. Ook hier is natuurlijke lichtinval door een raampartij naast de roldeur.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt voldoende ruimte om van het buitenleven te genieten. Dankzij de praktische inrichting vraagt de tuin weinig onderhoud, terwijl er volop ruimte overblijft voor een terras en gewenste beplanting. Ook is een verzwaarde aansluiting (230V) aanwezig die zich leent voor het plaatsen van een jacuzzi.

Duurzaamheid

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas en Dauerlüftung. Daarnaast zorgen de vloerverwarming op de begane grond, de centraal geregelde mechanische afzuiging en de aanwezige zonnepanelen voor een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

Ligging

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie in Stramproy, met een speeltuin direct voor de deur en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Ook een bushalte bevindt zich nabij de woning. Hierdoor combineert deze woning een rustige woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid en alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.





































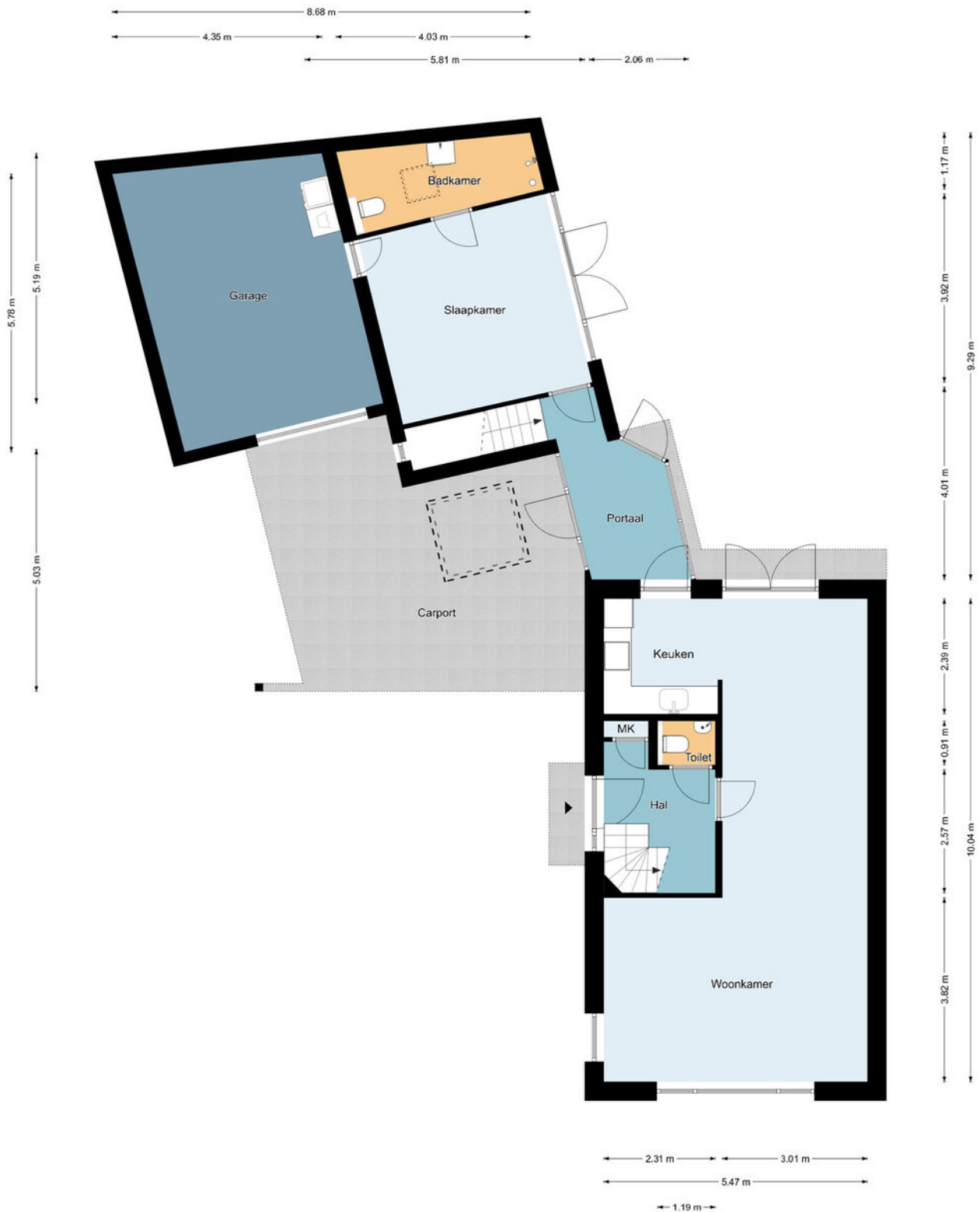




Bijzonderheden van deze woning:

- Speelse 2-onder-1-kapwoning met 188 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Diepe oprit met poort en laadpaal
- Afgesloten carport met lichtkoepel en inbouwspots
- Aanpandige garage met elektrische roldeur en witgoedaansluitingen
- Vijf slaapkamers en twee badkamers in totaal; waarvan een slaapkamer en badkamer dienen als gelijkvloers woonprogramma
- Open keuken met granieten werkblad en inbouwapparatuur
- L-vormige woonkamer met grote raampartijen en tuindeuren
- Grote betegelde kelder van circa 26 m² met hoog plafond en raam
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het noordoosten
- Energielabel A: volledig geïsoleerd, vloerverwarming op de begane grond en 31 zonnepanelen
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas en Dauerlüftung
- Voorgelegen speeltuin en dagelijkse voorzieningen op korte afstand

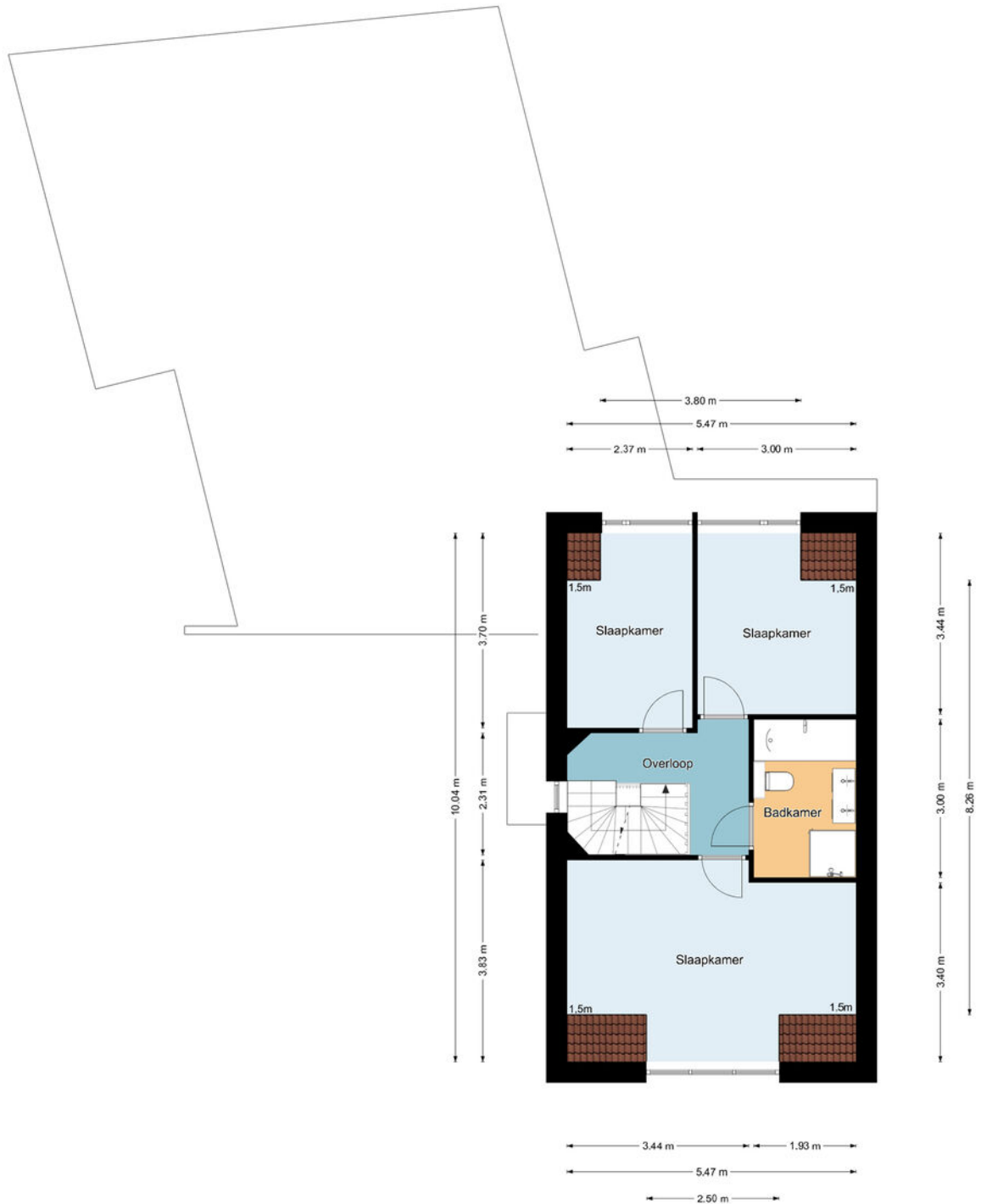
Plattegrond



Begane grond

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

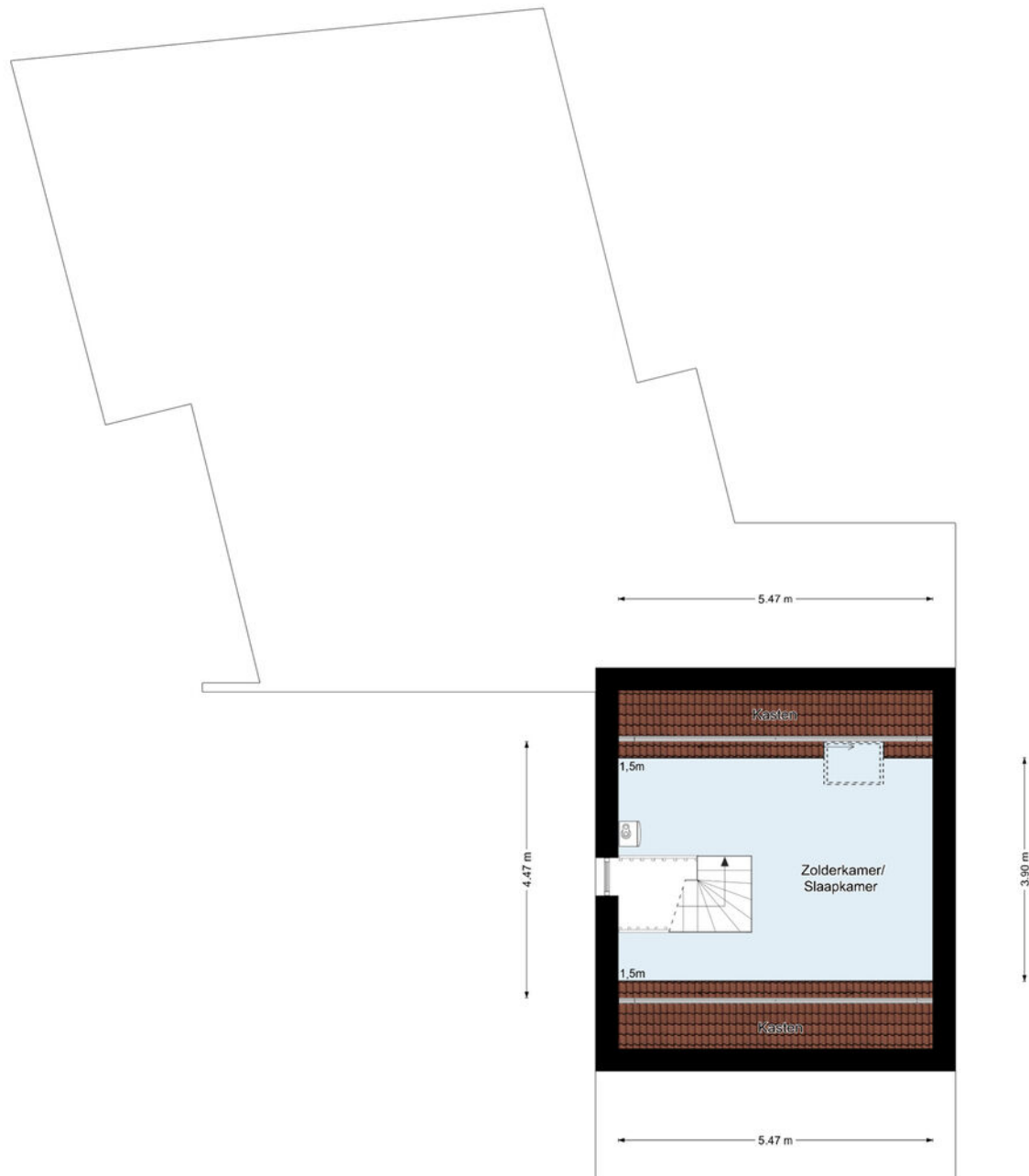
Plattegrond



Eerste verdieping

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

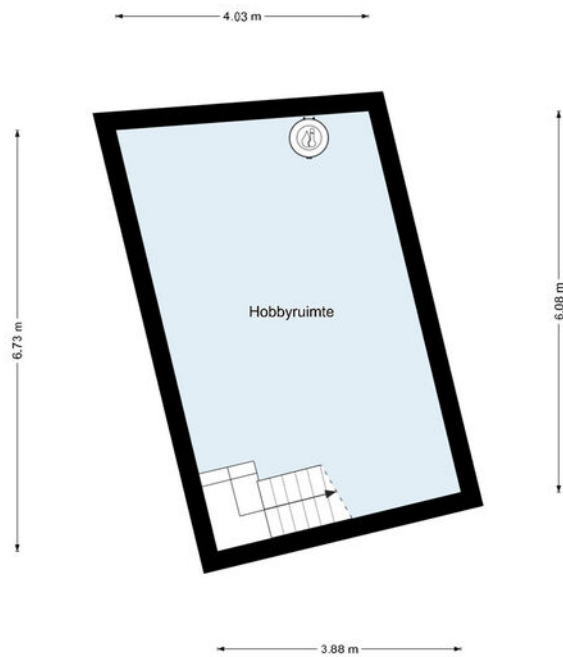
Plattegrond



Tweede verdieping

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

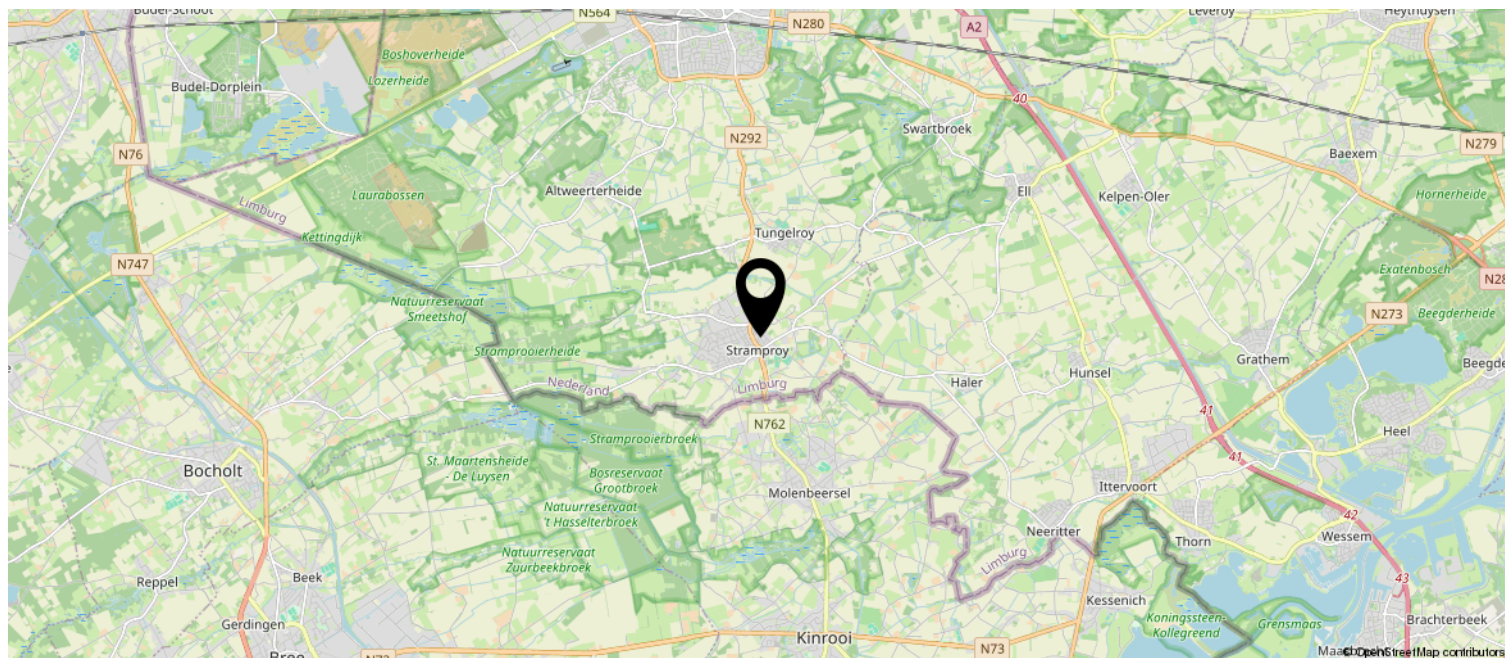
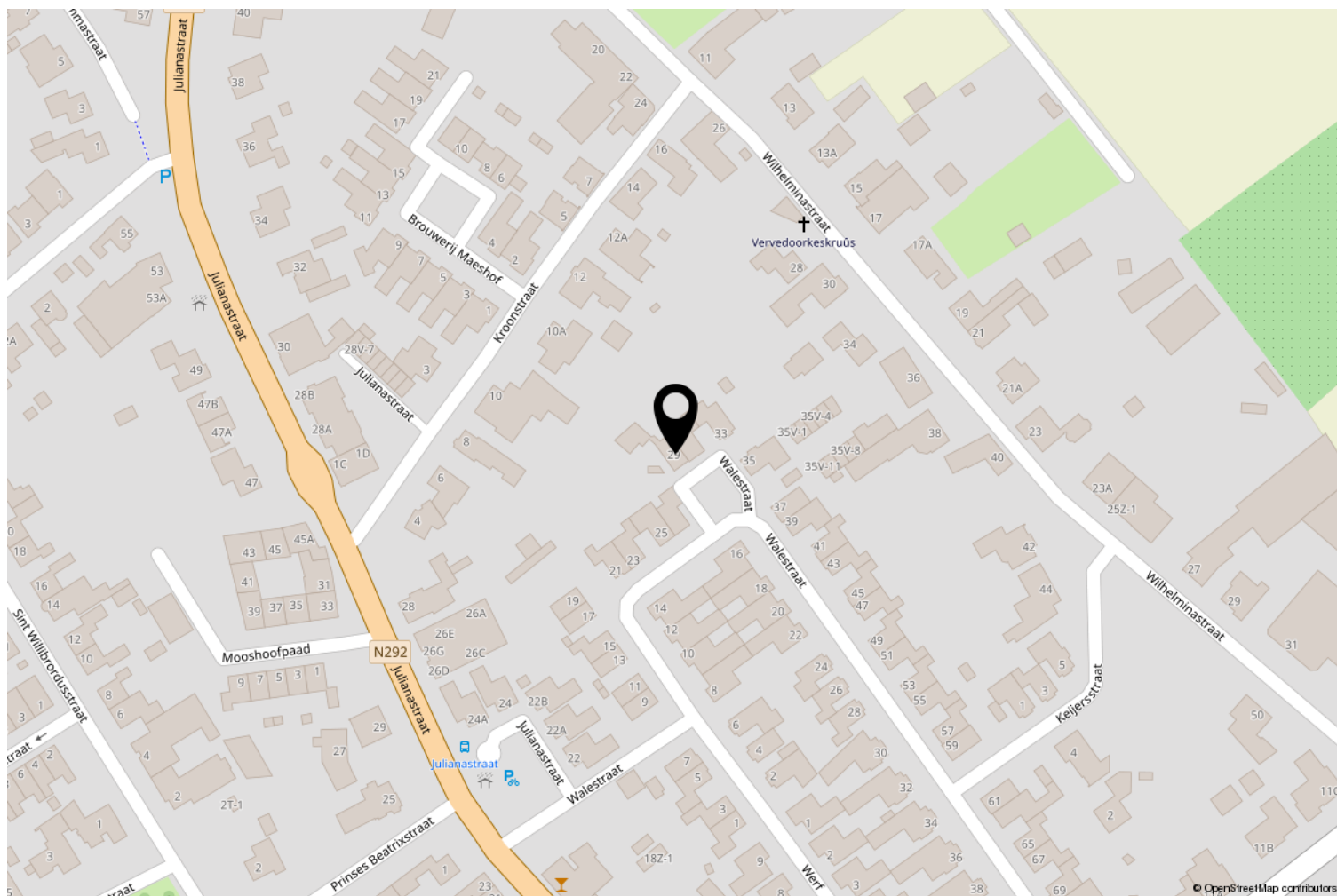
Plattegrond



Kelder

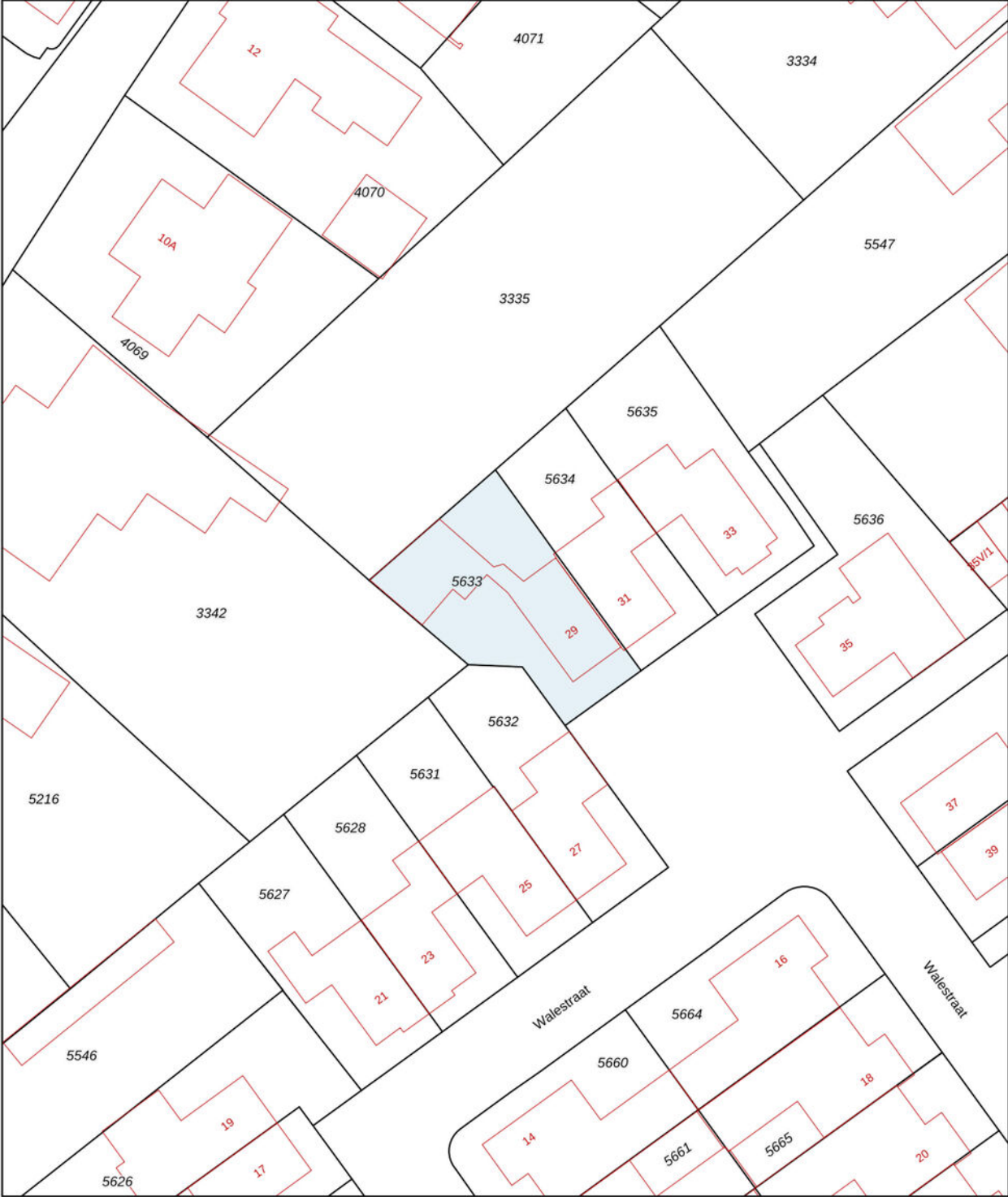
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

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
Sectie
Perceel

Stramproy
D
5633

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. Jij als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door jou 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 je van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan jouw 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 je 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 jouw woning of de aankoop van jouw nieuwe huis, 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 jou 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 jou 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