



LAENEN
MAKELAARDIJ

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

Madelifhof 1 Weert

Vraagprijs € 435.000,- K.K.

‘ Instapklaar, modern en vol sfeer: deze woning heeft het allemaal! ’

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom
Bouw:	
Type object	Twee onder een kapwoning
Bouwperiode	1986
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Woonoppervlakte	110 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	17 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	< 1 m ²
Inhoud	348 m ³
Perceeloppervlakte	185 m ²
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Locatie:	
Ligging	In woonwijk
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint, voortuint
Oriëntatie	Zuid
Staat	Verzorgd
Onderhoud:	
Binnen	Goed
Buiten	Goed
Energieverbruik:	
Energie label	A
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2018
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een garage	Vrijstaand steen
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja



Madeliefhof 1, Weert

Aan een rustig hofje in de gewilde wijk Boshoven staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning uit 1986, die de afgelopen jaren grotendeels is gemoderniseerd. Denk aan een royale doorzonwoonkamer met erker en maatwerk tv-wand, een leefkeuken uit 2021, een moderne badkamer uit 2019 en vloerverwarming op vrijwel de gehele begane grond. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een sfeervolle zolderslaapkamer, een vrijstaande garage en een zonnige tuin op het zuiden is dit een woning waar je zo je intrek kunt nemen. Benieuwd? Lees snel verder!



Indeling

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang. De meterkast is in 2021 vernieuwd en de trap is voorzien van een traprenovatie. Onder de trap vind je handige bergruimte. Het toilet is modern afgewerkt met een wandcloset, fonteintje en tegelwerk. De woonkamer is echt het hart van dit huis! Aan de voorzijde zorgt de erker met grote raampartij voor volop daglicht, terwijl de maatwerk tv-wand met ingebouwde elektrische sfeerhaard en verlichte nissen direct de aandacht trekt. De PVC-vloer in visgraatmotief en de strak gestucte wanden maken het plaatje compleet. Via de schuifpui aan de achterzijde stap je zo de tuin in. De woonkamer is voorzien van elektrische rolluiken.

Door de vergrote doorgang loop je de leefkeuken in, die eveneens in 2021 is vernieuwd. De keuken in L-opstelling combineert houtlook fronten met een granieten werkblad en een strakke donkergroene kastenwand met ingebouwde combi-oven en open boekenkast. Verder is de keuken voorzien van een 6-pits inductiefornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. Aan de eettafel bij de schuine raampartij is het heerlijk tafelen en via de tuindeur sta je direct buiten.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de erker.

Eerste verdieping

Op de overloop vind je de toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2019 volledig vernieuwd en uitgevoerd in lichte, tijdloze tegels. Hier vind je een inloop douchecabine met glazen wand, een ligbad, een wandcloset, een breed wastafelmeubel met twee kranen en spiegelkast en een designradiator.

Twee van de slaapkamers zijn ruim van opzet, de derde is wat compacter en voorzien van een kastenwand. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast! Alle slaapkamers hebben een laminaatvloer, strak stucwerk, kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken, waarvan één elektrisch inbouwrolluik. Dankzij de dakkapellen, waarvan die aan de achterzijde in 2018 is geplaatst, heb je extra ruimte en licht.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de zolder, die nu in gebruik is als sfeervolle slaapkamer. De houten spanten en de wit geschilderde gemetselde wand geven deze ruimte veel karakter. De zolder is voorzien van een dakkapel, kunststof kozijnen met HR++ glas, deels v.v. een (elektrisch) rolluik en een laminaatvloer. Achter de knieschotten heb je volop bergruimte. Hier bevindt zich ook de Remeha HR-ketel uit 2018. Ook zit hier een witgoedaansluiting.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op het zuiden en is volledig onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, sierbestrating en drie vijgenbomen. Er is ruimte genoeg voor een loungeset én een eettafel, dus hier geniet je de hele dag van de zon! Via de poort heb je een achterom. De vrijstaande stenen garage is voorzien van een elektrische garagedeur, elektra, een witgoedaansluiting en geïsoleerde spouwmuren, en is ook vanuit de tuin bereikbaar. De voortuin is aangelegd met siergrind en groene beplanting.

Locatie

De woning ligt in aan rustig hofje op Boshoven, een geliefde en gemoedelijke wijk aan de noordwestkant van Weert. Scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand en het centrum van Weert bereik je eenvoudig op de fiets. Ook de uitvalswegen, waaronder de A2, zijn goed bereikbaar.

























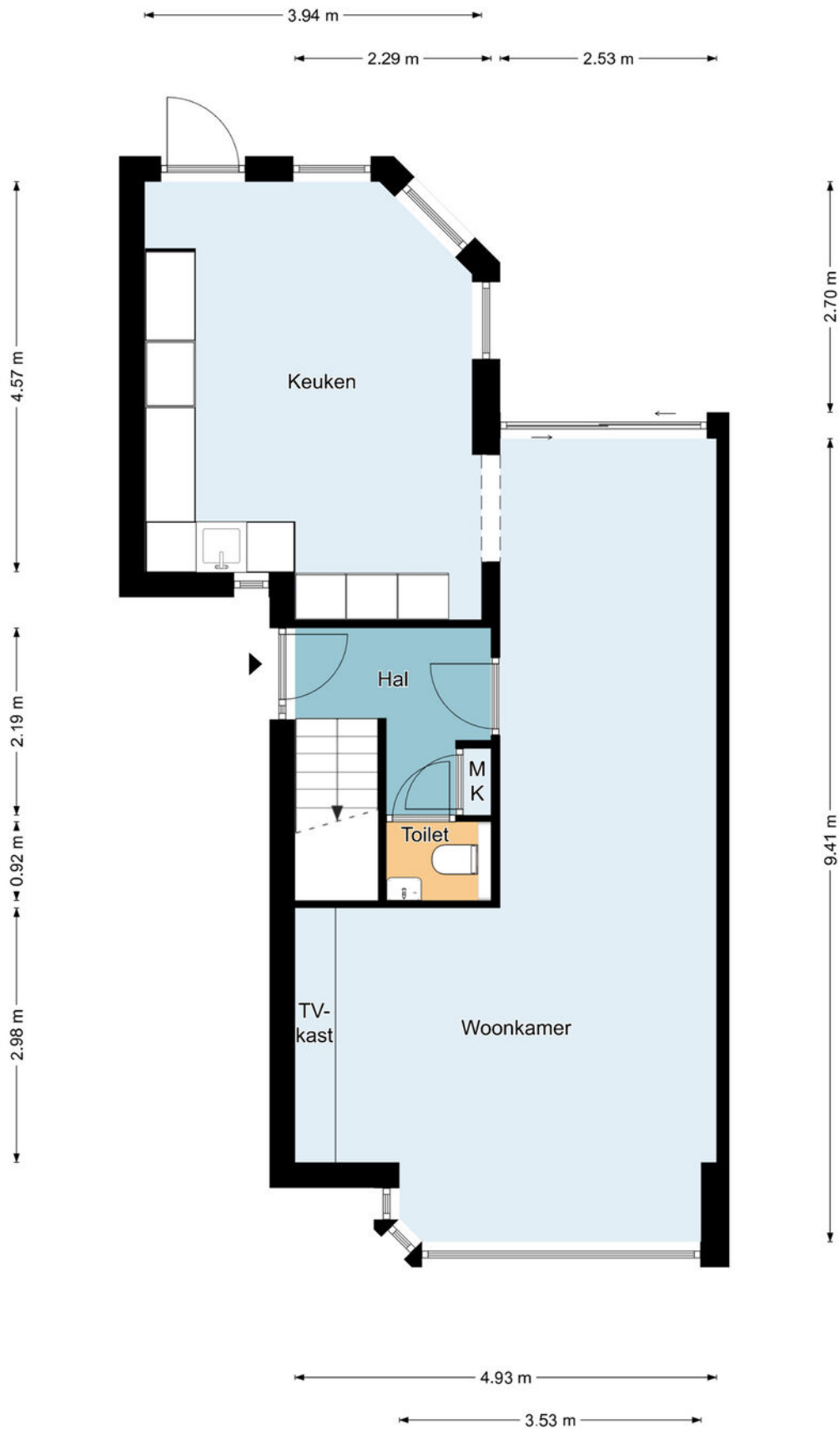




Bijzonderheden van deze woning:

- Leuke tweekapper, gelegen in een rustig hofje op Boshoven
- Woonkamer en leefkeuken zijn in 2021 vernieuwd
- Maatwerk tv-wand met ingebouwde elektrische sfeerhaard (2026)
- Vloerverwarming op de begane grond (behalve in de erker)
- Keuken met granieten werkblad, 6-pits inductiefornuis en combi-oven
- Badkamer (2019) met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel met twee kranen
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een zolder in gebruik als slaapkamer
- Kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken op de verdiepingen
- Meterkast vernieuwd in 2021, glasvezel aanwezig
- 12 zonnepanelen en Remeha HR-ketel (2018, eigendom), dak- en vloerisolatie, dubbel glas en mechanische ventilatie
- Vrijstaande stenen garage met elektrische deur en witgoedaansluiting

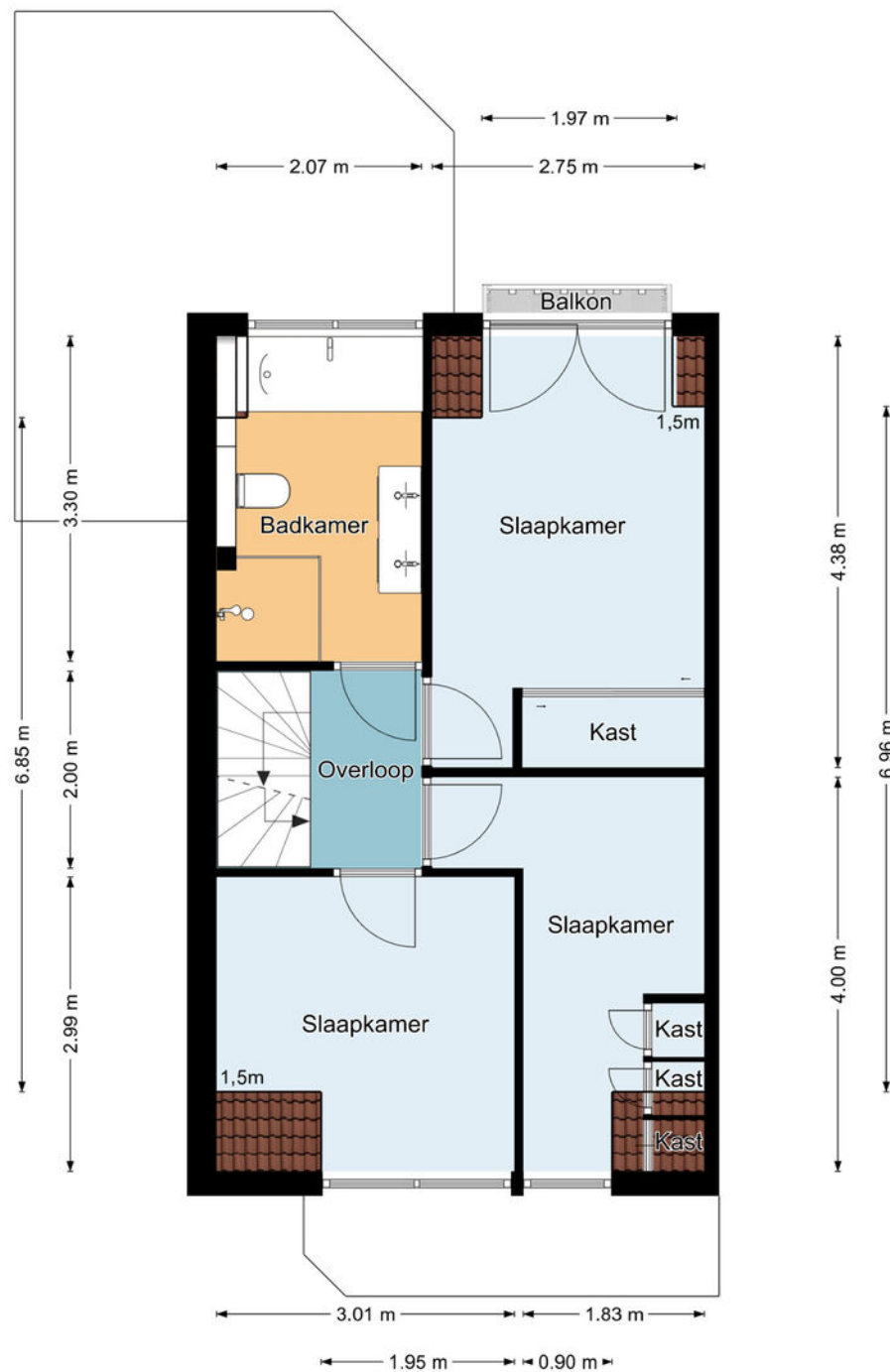
Plattegrond



Begane grond

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

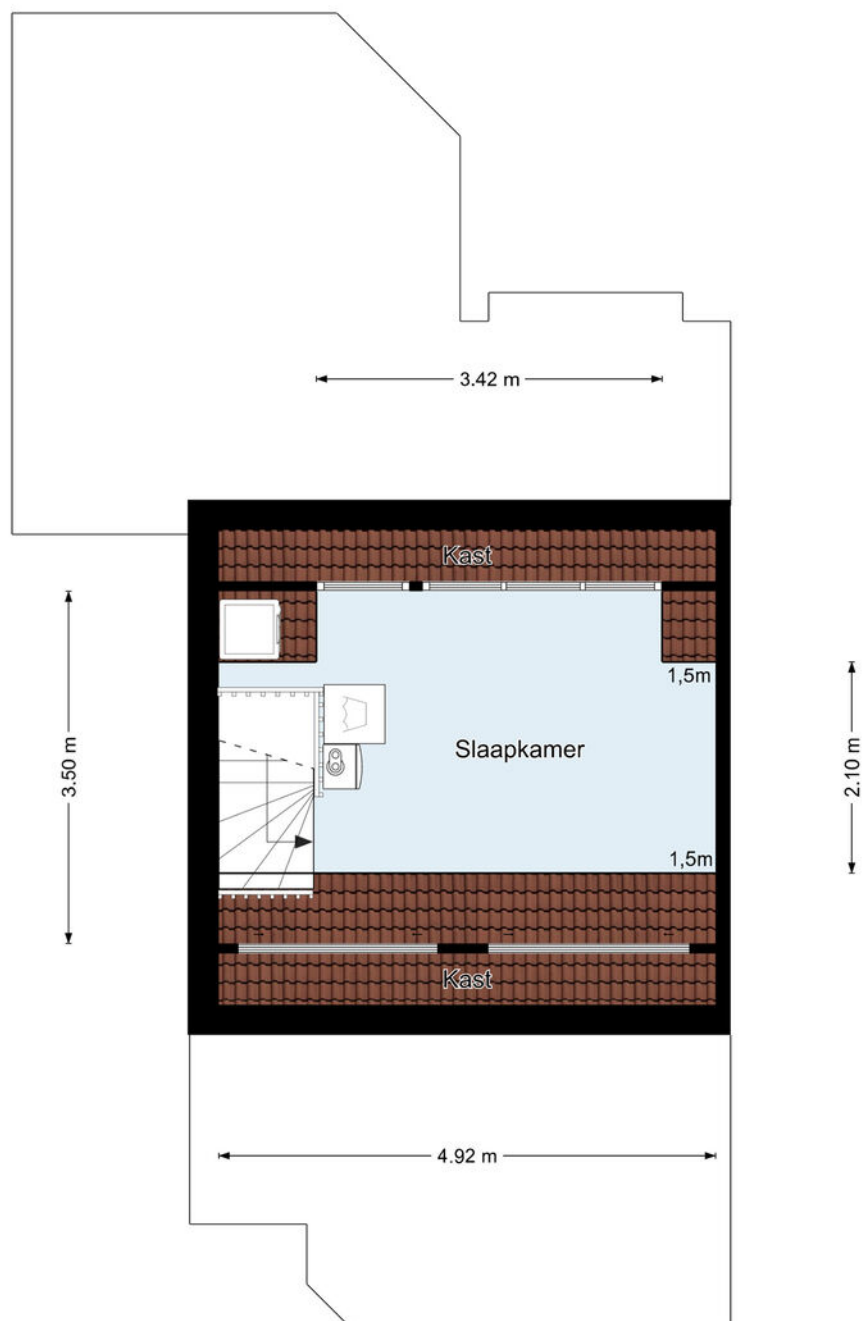
Plattegrond



Eerste verdieping

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

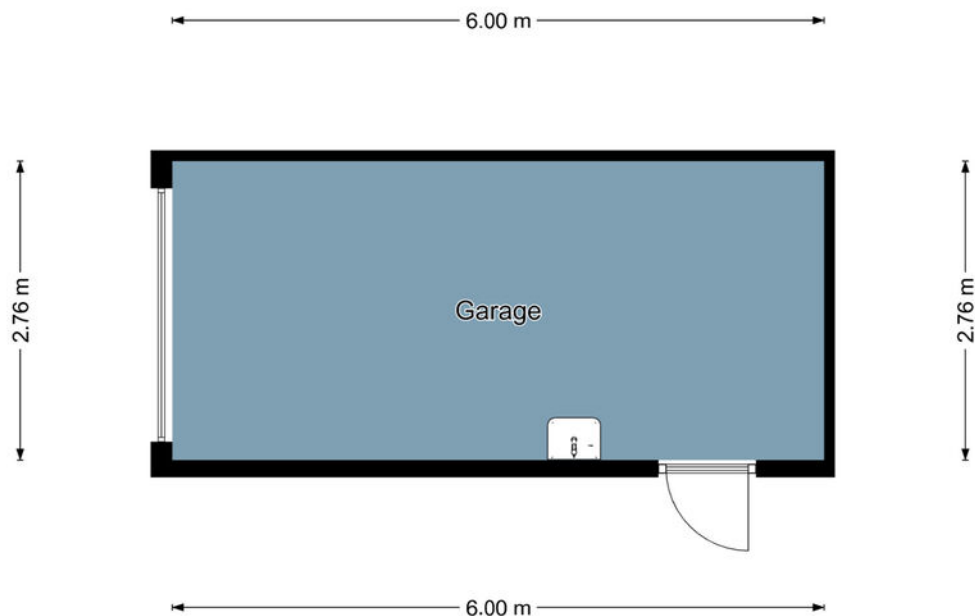
Plattegrond



Tweede verdieping

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

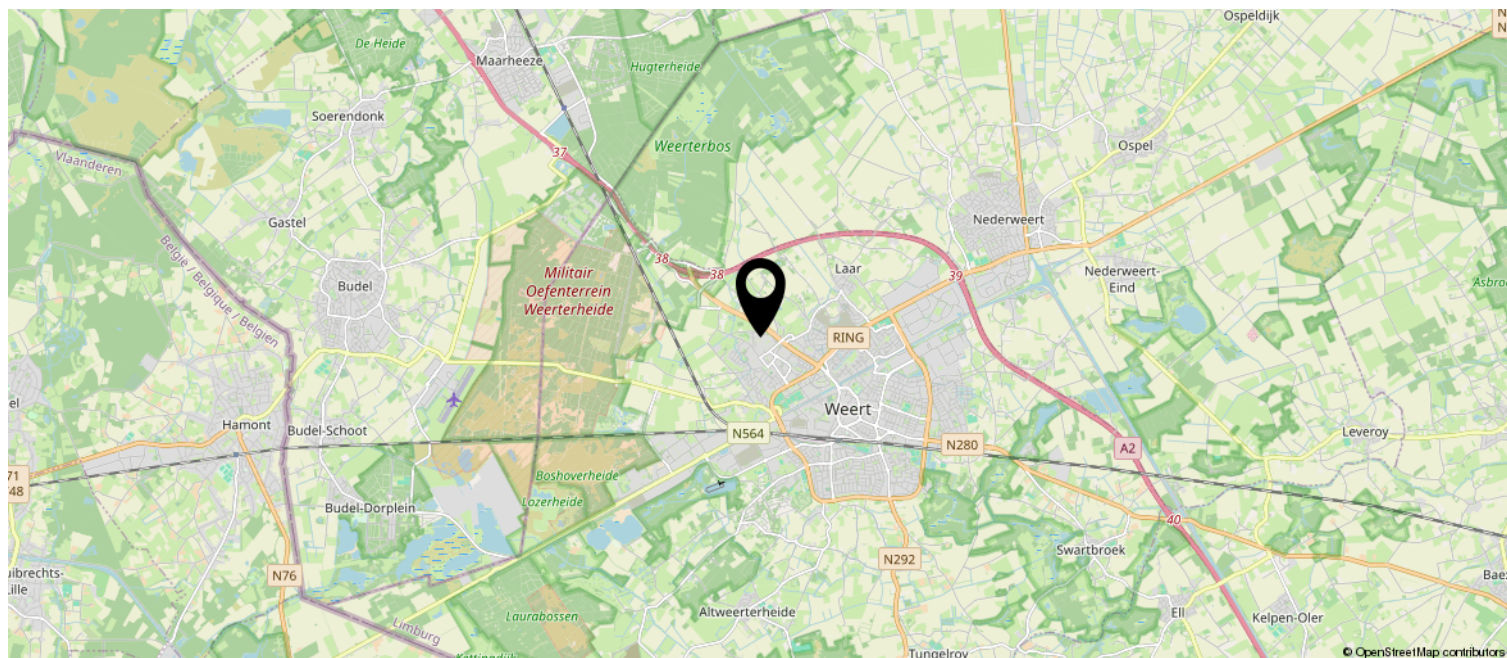
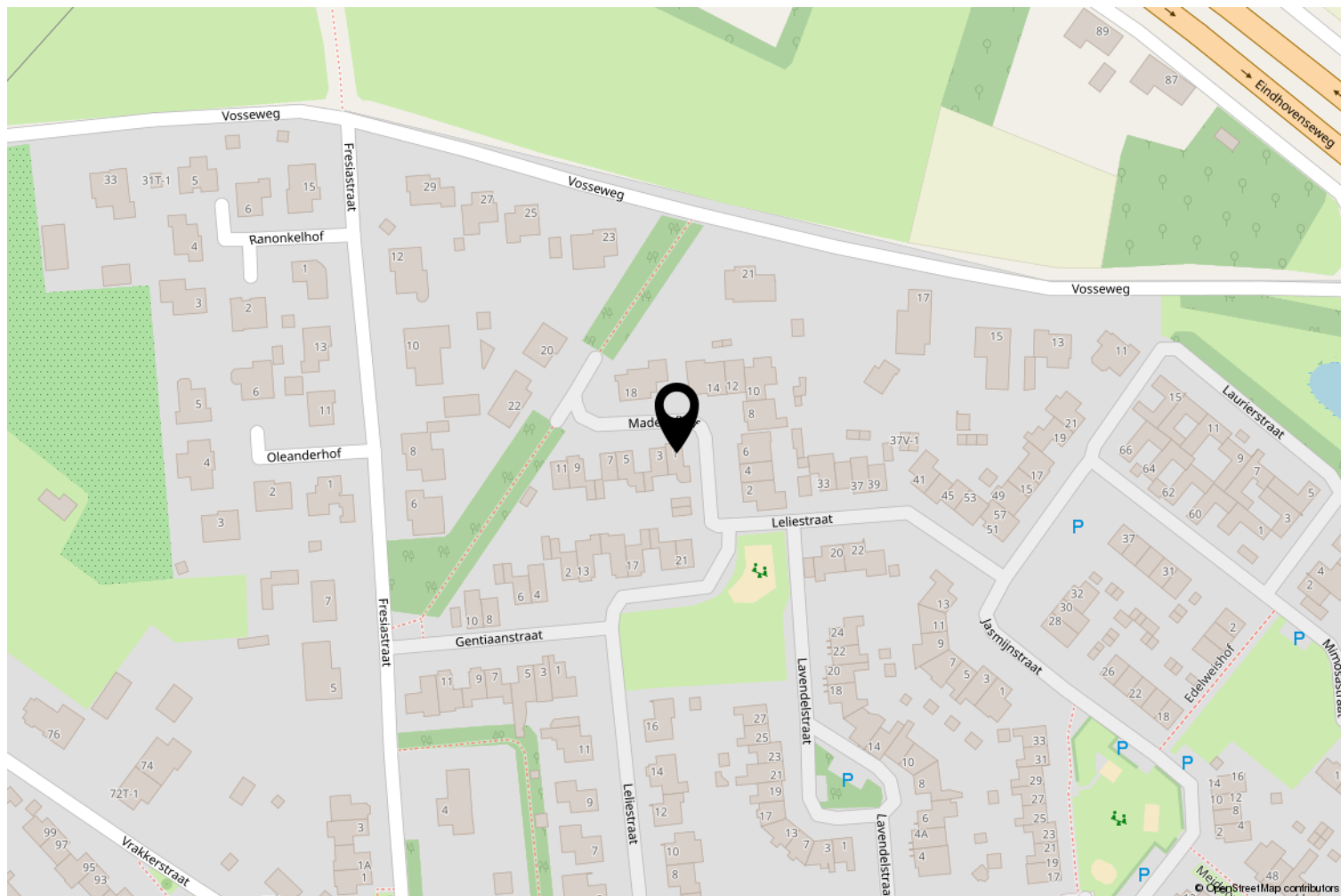
Plattegrond



Garage

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	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Weert
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4136
	Bebouwing		

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:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

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 TEAM



DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!

LAENEN MAKELAARDIJ is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar verwacht, maar een concept exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Wij zijn **FLEXIBEL** en doen graag dat beetje éxtra. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn en onze afspraken na te komen.

Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij u, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode. Of het nu gaat om de verkoop van uw huidige woning of om de aankoop van uw nieuwe woning: wij nemen de tijd u uitvoerig en eerlijk te adviseren en te informeren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons geheel vanzelfsprekend. Wij denken met u mee en zijn **BETROKKEN**. Heeft u problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. Daarnaast staan wij niet alleen tijdens kantooruren voor u klaar, maar zijn wij ook buiten deze uren **BEREIKBAAR!**



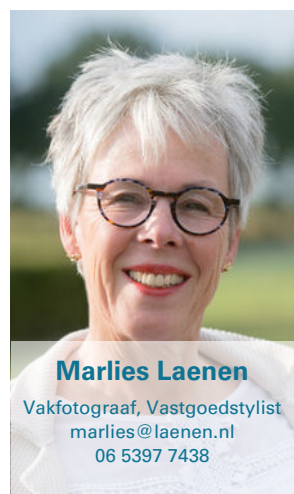
Catherine Barker

Makelaar (K-RMT)
info@laenen.nl
06 1365 4973



Stephan Laenen

MM Cepi Makelaar,
Vastgoed Nederland lid
stephan@laenen.nl
06 5378 0641



Marlies Laenen

Vakfotograaf, Vastgoedstylist
marlies@laenen.nl
06 5397 7438



Eva Laenen

Assistent Makelaar, Marketeer
info@laenen.nl
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