Luuk Knapen
de makelaar.

WONEN OP MOESEL!



MARIANNESTRAAT 30
WEERT

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

KENMERKEN

ADRES
Mariannestraat 30
6006 EZ WEERT

ENERGIELABEL: F

WOONOPPERVLAKTE
83 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
206 m²

INHOUD WONING
428 m³

BOUWJAAR WONING
1963









CENTRAAL OP MOESEL!

Zoek je een praktische en degelijke hoekwoning met een eigen oprit, een garage en een zonnige tuin met volop privacy? Ben je starter op de woningmarkt, alleenstaand (met of zonder kinderen), of een handige doorstromer die een solide basis zoekt om naar eigen wens in te richten: deze woning aan de Mariannestraat 30 biedt een uitstekend vertrekpunt.

Centrale en rustige ligging in woonwijk Moesel
De woning bevindt zich op een mooie plek in de wijk Moesel. Dit is een rustige, ruim opgezette en groene woonomgeving in Weert.

Je woont hier aan een prettige straat met volwassen groen voor de deur, terwijl alle wenselijke voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Winkels en dagelijkse voorzieningenvoorzieningen: Binnen 2 minuten fiets je naar het nabijgelegen wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen en speelgelegenheden liggen dichtbij. **NS-Station Weert:** Met 5 minuten fietsen sta je al op het perron, met snelle intercityverbindingen richting Eindhoven en Roermond. Het **Stadscentrum:** Binnen 6 minuten bereik je de winkels en terrassen in de Weerter binnenstad. **Snelweg A2:** Via de nabijgelegen randweg rondom Weert bereik je binnen enkele minuten de A2 richting Eindhoven en Maastricht.

De belangrijkste kenmerken op een rij

- **Degelijk onderhouden:** Bouwjaar 1963, door de jaren heen goed verzorgd en zonder noodzaak voor directe grote investeringen;
- **Verduurzaamd:** De woning beschikt over nieuwe dakpannen, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een Nefit hr-combiketel (1999);
- **Praktische leefruimte:** Circa 83 m² gebruiksoppervlakte wonen op een perceel van 206 m²;
- **Garage en oprit:** Aangebouwde stenen berging én een eigen garage, direct bereikbaar via de oprit;
- **Zonnige tuin:** Veel privacy en een gunstige bezonning in de voor-, zij- en achtertuin;
- **Ruime indeling:** Lichte L-vormige woonkamer en een aangebouwde leefkeuken;
- **Eerste verdieping: Drie slaapkamers:** Voorzien van rolluiken en een in **2016 gemoderniseerde badkamer**

Begane grond: lichte woonkamer en aangebouwde keuken
Via de voortuin bereik je de ontvangsthal met meterkast, trapopgang en de in 2016 vernieuwde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
Vanuit de hal stap je de lichte, L-vormige woonkamer binnen. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en zicht op straat en achtertuin. Door de verplaatste keuken naar de aanbouw is een royale zit- en eethoek ontstaan. De aangebouwde keuken (2001) in hoekopstelling beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast, met volop plek voor een eettafel aan het raam.

Zonnige tuin, berging en garage
Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in. Door de hoekligging geniet je van veel privacy en zon. Een zonnescherm biedt schaduw en een poort leidt naar de oprit.
Aan de keuken grenst de praktische berging met witgoedaansluitingen. Van hieruit loop je door naar de garage met stalen kantelpoort; ideaal voor de auto, fietsen of als hobbyruimte.

Eerste verdieping en bergzolder
De overloop met vaste inbouwkast geeft toegang tot:

- **Drie slaapkamers:** Goed van formaat en voorzien van rolluiken voor comfort en verduistering.
- **Moderne badkamer:** In 2016 vergroot en vernieuwd met inloopdouche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder met veel bergruimte en de Nefit hr-combiketel (1999).

Zie jij de potentie?

Mariannestraat 30 combineert een verzorgde basis met een garage, oprit en zonnige tuin op een centrale plek. Het huis is direct bewoonbaar èn biedt volop kansen voor modernisering naar eigen smaak.

Zie jij de **mogelijkheden?** Ik nodig je graag uit voor een bezichtiging. Neem gerust contact met mij op, dan plannen we een afspraak in!



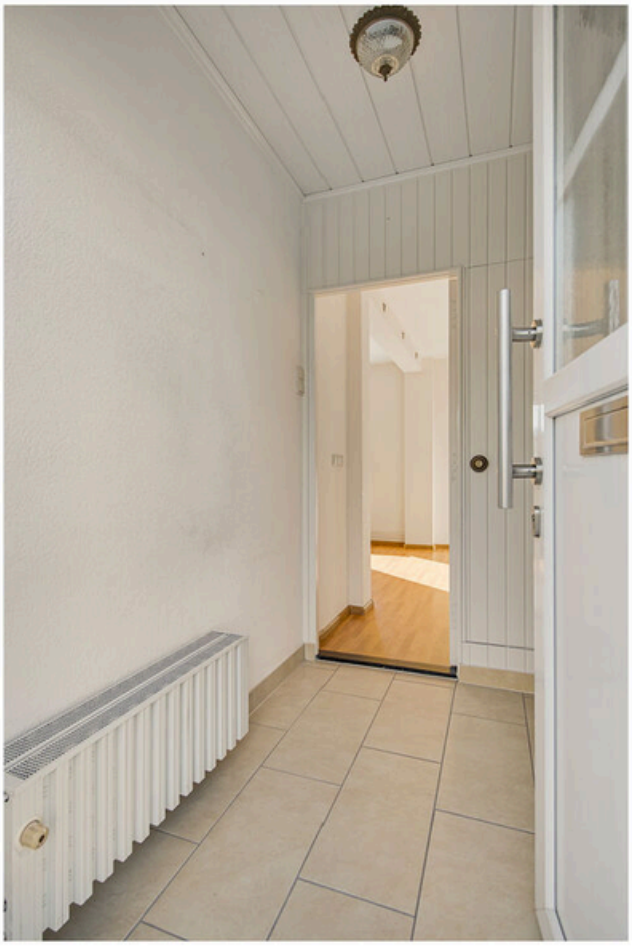






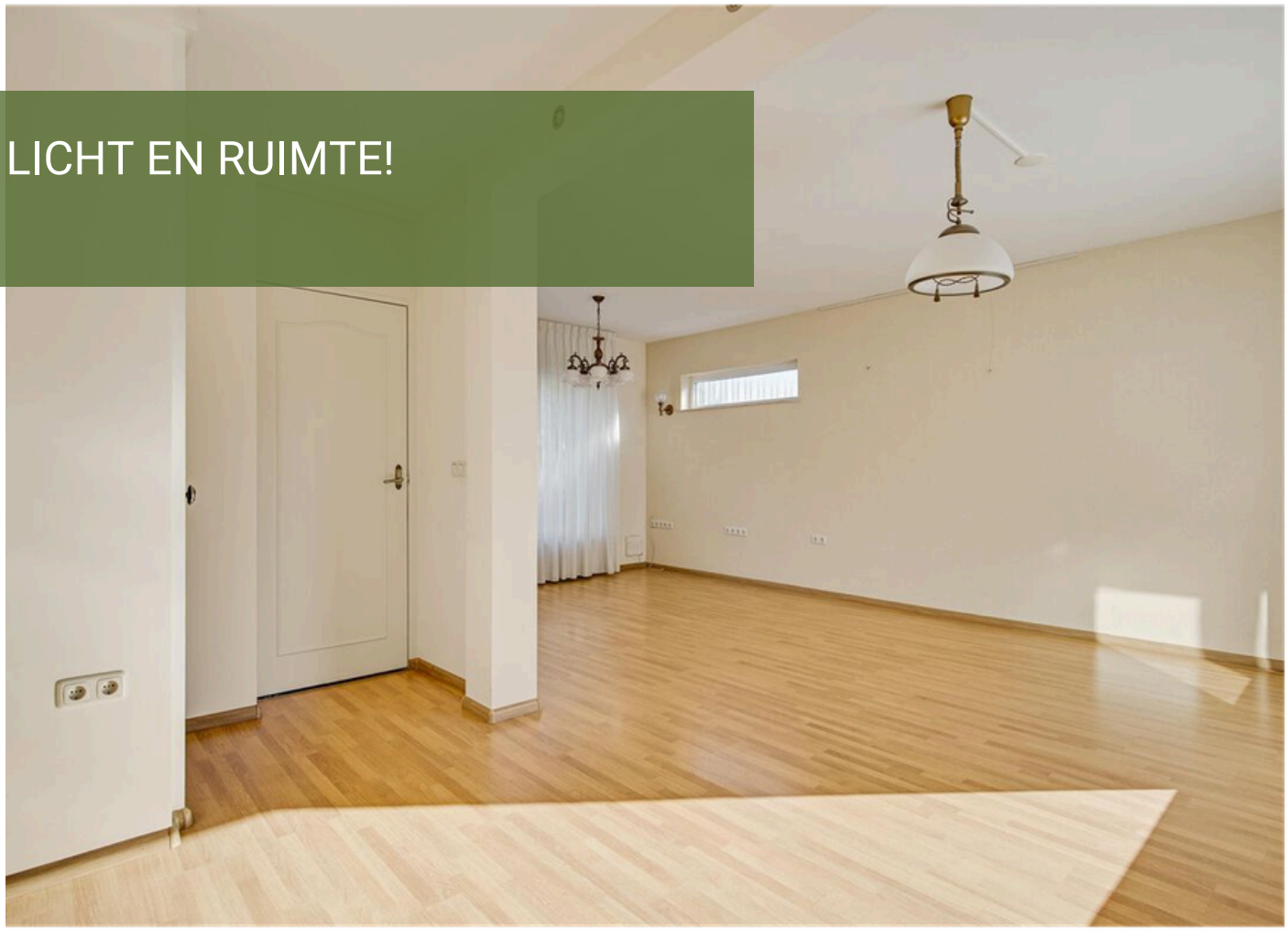

30











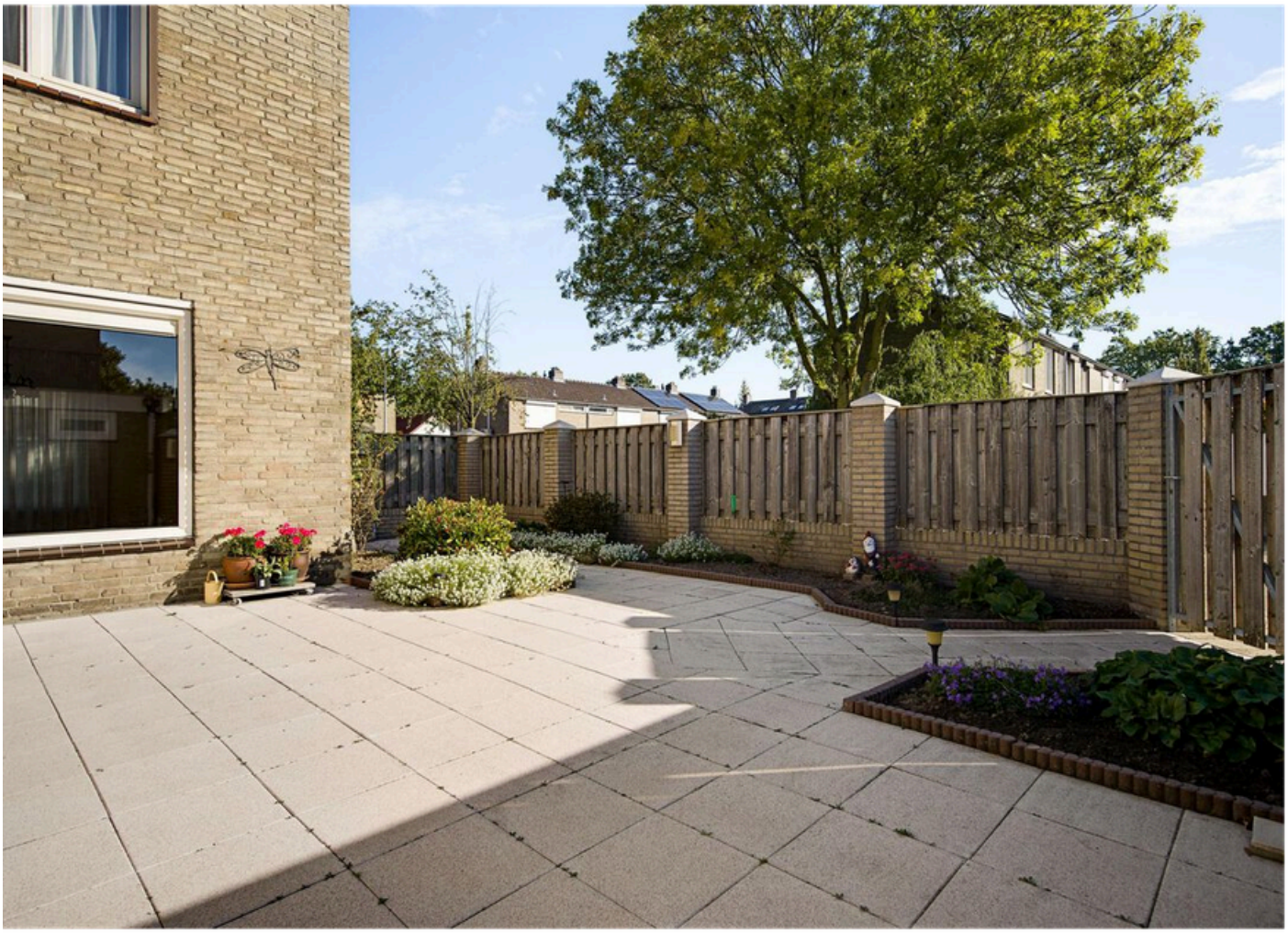
LICHT EN RUIMTE!





AANGEBOUWDE KEUKEN







ZON EN PRIVACY

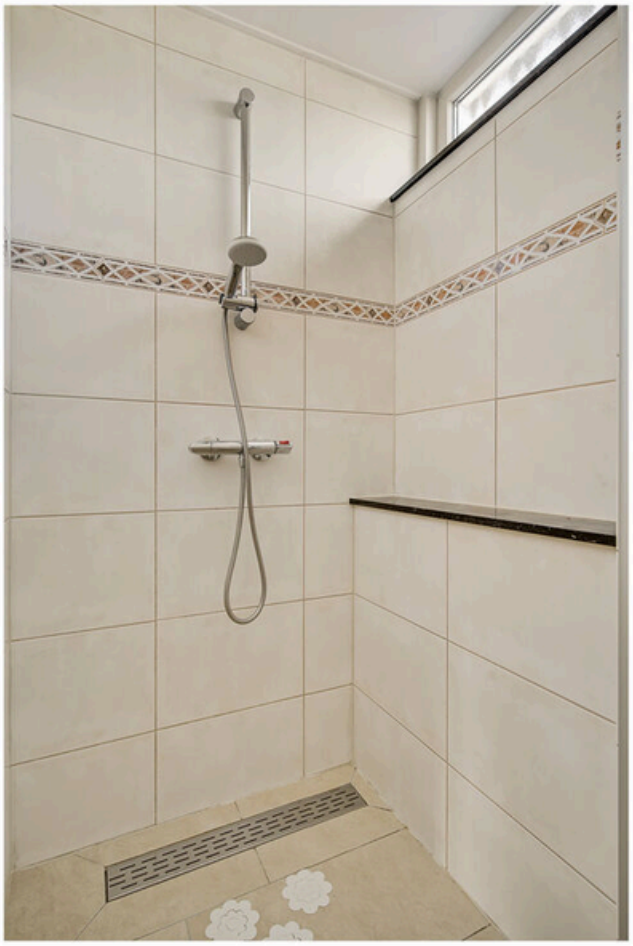












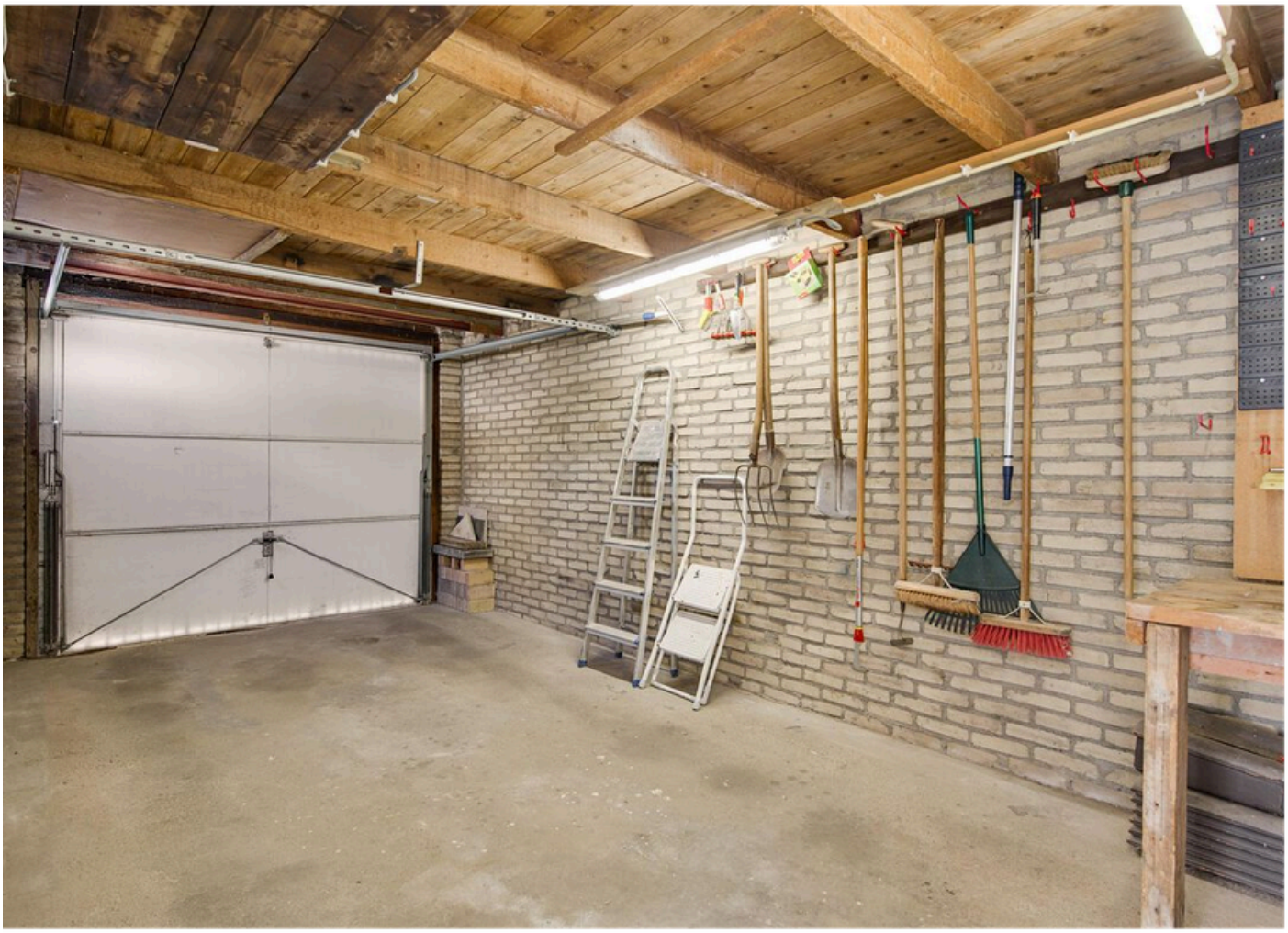
MET GARAGE!



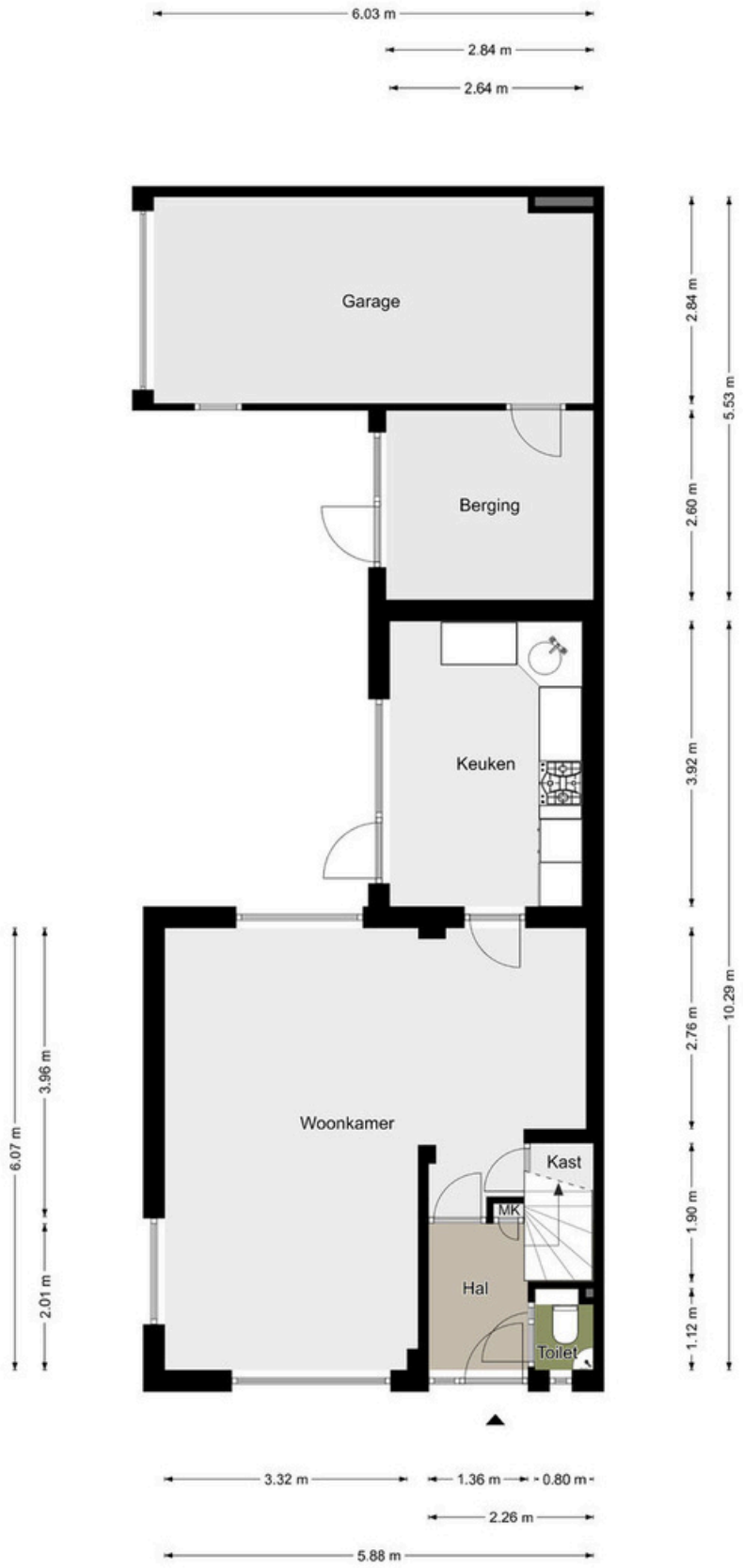





Fylkes



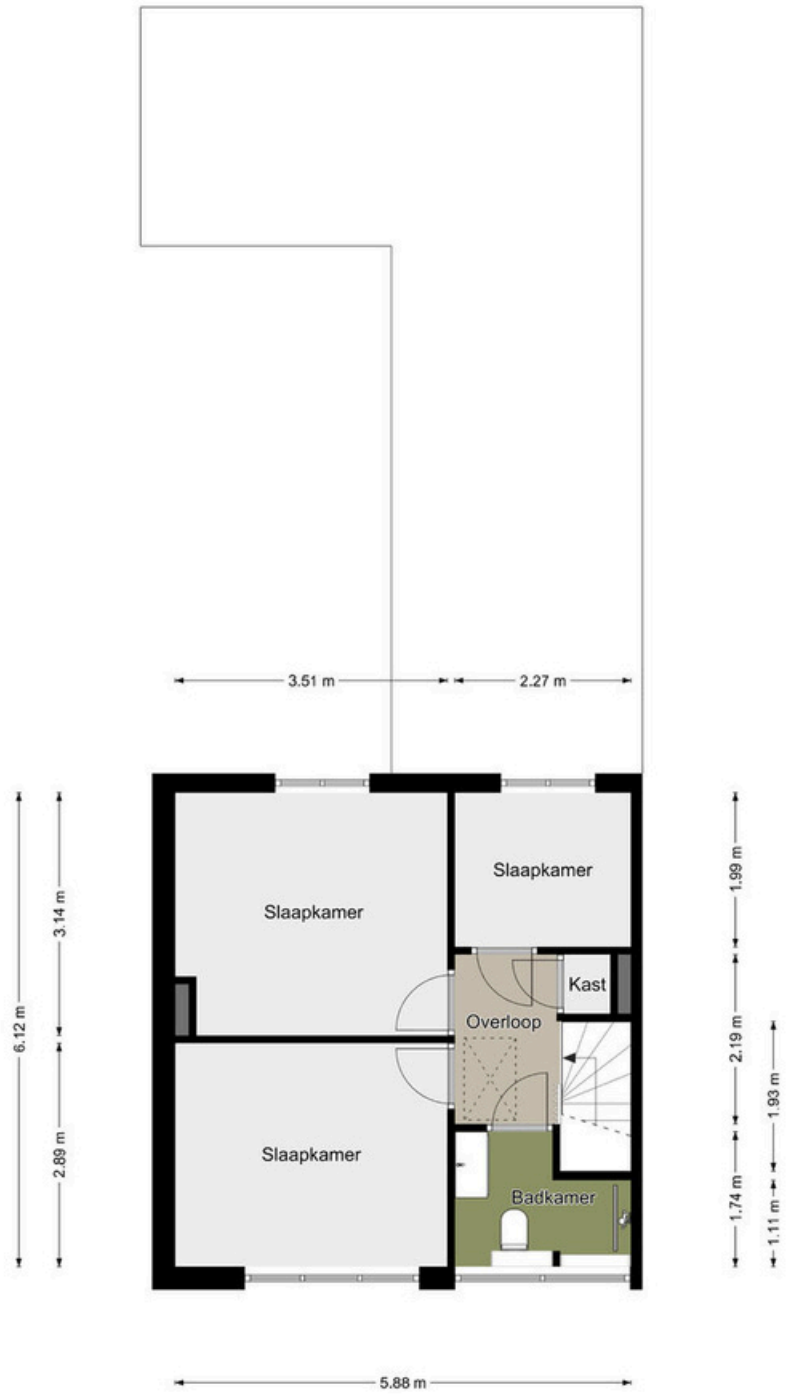
PLATTEGROND



Begane grond

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

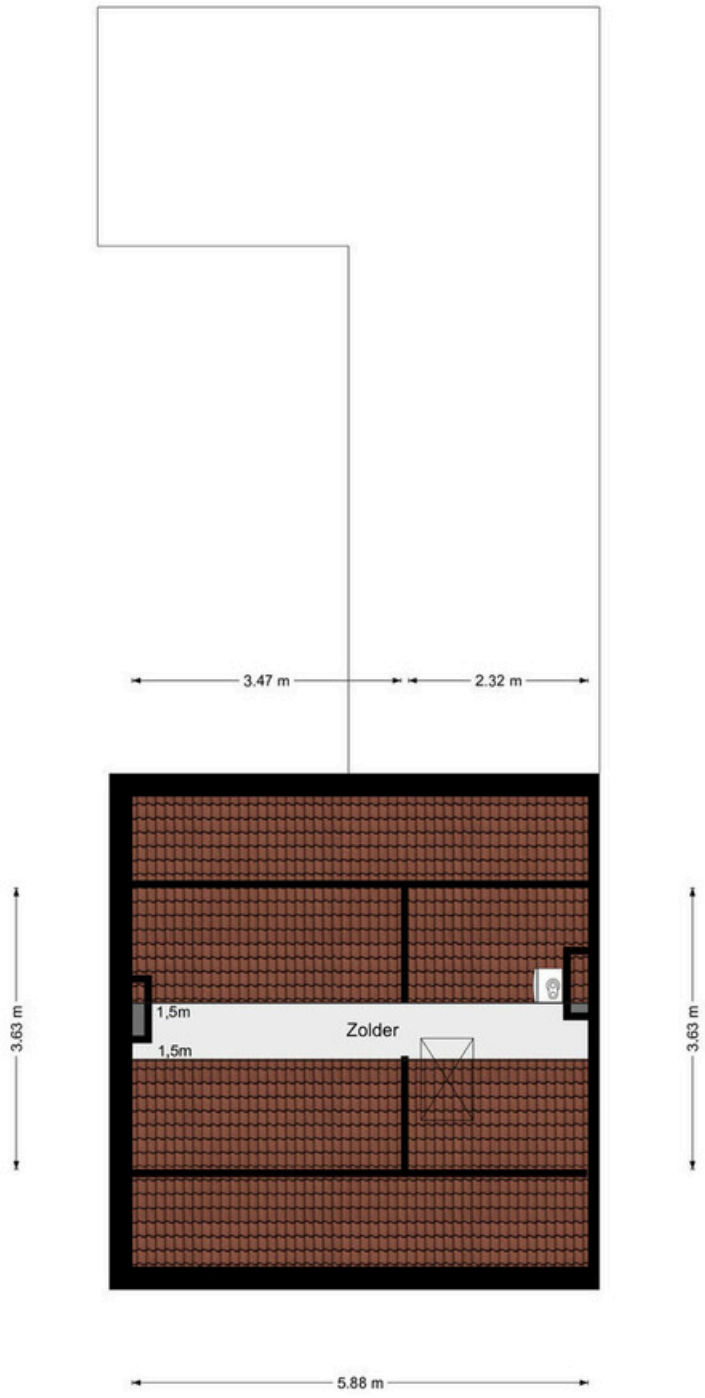
PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



aanvullende informatie

Interesse of een bod doen?
Geef aan de makelaar tijdig door dat u interesse heeft en een bod wilt uitbrengen. Dit kan heel makkelijk via uw online "Move bezichtigings-account" waarin u uw voorstel en gewenste voorwaarden kunt aangeven. Of ga naar het betreffende pand op mijn site luukdemakelaar.nl en klik op de button "bieden". Neem altijd vooraf de "lijst van zaken" en "vragenlijst deel B" goed door (Niet ontvangen? Vraag deze dan eerst op via mijn kantoor).
Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt. U bent vrij om vooraf onderzoeken te laten doen (geef dit wel bij een bod aan). Zodra u een serieus bod uitbrengt en u krijgt een tegenbod, dan mag u pas in de veronderstelling zijn dat u in onderhandeling bent. Verkoper beslist of en met wie een onderhandeling wordt aangegaan en kan een onderhandeling afbreken of tot gunning overgaan. Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over koopsom, opleveringsdatum, lijst van zaken en alle voorwaarden, wordt door mij een NVM koopovereenkomst opgemaakt. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig (er is dan géén koop). Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW (een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst').

Bestemmingsplan
Bestemmingsplaninformatie over het object, de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, omgeving én ontwikkelingen in omgeving vindt u op: Omgevingsloket / Regels op de Kaart of zijn na te vragen bij de betreffende gemeente. Laat mij vóór een bod weten als er onduidelijkheden zijn.

Overdrachtsbelasting
Afhankelijk van het type onroerende zaak, gebruik en/of persoonlijke omstandigheden van koper kan het percentage overdrachtsbelasting (onderdeel van de kosten koper) verschillen; bijvoorbeeld 0%, 2%, of 8% (onder voorbehoud van wijzigingen). Ook kunnen er bij 1 verkoop deels uitsplitsingen zijn. Indien bijvoorbeeld een niet-woning wordt verkocht, een (gedeelte) weiland of bedrijfspand is het tarief thans 8 % (onder voorbehoud van wijzigingen). Informeer u hierover vooraf of via uw notaris.

Ontbindende voorwaarden
Kopen gebeurt meestal onder voorbehoud van financiering (normaal 4 tot 6 weken. Let op; financieringsvoorbehoud maximaal koopsom en bij overbieding maximaal vraagprijs). Andere ontbindende voorwaarden zijn o.a.; verkrijgen Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning, bouwkundig onderzoek of bodem onderzoek. Geef dit, indien gewenst, wel bij uw bod aan. Het staat de verkoper vrij uw ontbindende voorwaarden niet te accepteren.

Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient koper verplicht binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris van 10% van de koopsom. In plaats hiervan kan koper ook kiezen voor een onvoorwaardelijke schriftelijke bankgarantie (gesteld door zijn/haar Nederlandse bank).

Uw eigen woning verkopen
Graag plannen ik met u een vrijblijvende waardebepaling in om uw woning te bekijken, mijn werkwijze te presenteren en uitleg te geven over mijn verkoopmethodes in de gehele regio; o.a. middels mijn uitgebreid landelijk woningzoekersbestand, mijn social media campagnes en uitgebreide internetvermeldingen. Bekijk ook onze beoordelingen op Google en luukdemakelaar.nl

Hypotheek
Neem contact met mij op. Ik kan u doorverwijzen naar specialisten in de regio! Ook als u al een financieel gesprek heeft gehad is een second opinion zeker aan te raden.

Indicaties
Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn slechts indicatief. Illustraties en teksten in de brochure zijn bedoeld om een indruk te geven. Op tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten en niet altijd op schaal en/of overeenkomstig met de feitelijke toestand. In het streven naar optimale kwaliteit wordt niet uitgesloten dat er wijzigingen plaatsvinden of informatie in tekst, kenmerken of tekeningen niet volledig kloppen. Aan deze brochure kunnen dan ook géén rechten worden ontleend. De informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. T.a.v. de juistheid van vermelde informatie kan door Luuk Knapen | De Makelaar BV geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bedenktijd Koper
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst van een woning 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 koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m 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 niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Deze bedenktijd kan tevens contractueel door de verkoper worden bedongen.

Traject na koopakte
Als u een notaris heeft gekozen wordt de eigendomsoverdracht door de notaris voorbereid. Bij de notaris ondertekent u de eigendomsakte en hypotheekakte. Zodra het tijdstip van de eigendomsoverdracht is ingepland door de notaris, zal ik een eindinspectie inplannen aan het pand voor de overdracht. Bij deze inspectie zult u samen met verkoper en makelaar het object nogmaals bezichtigen om te controleren of volgens afspraak wordt geleverd. Tevens zullen meterstanden worden opgenomen en krijgt u direct het getekend opleveringsformulier per mail om zelf standen door te geven aan instanties. Denk ook aan uw (opstal)verzekering!

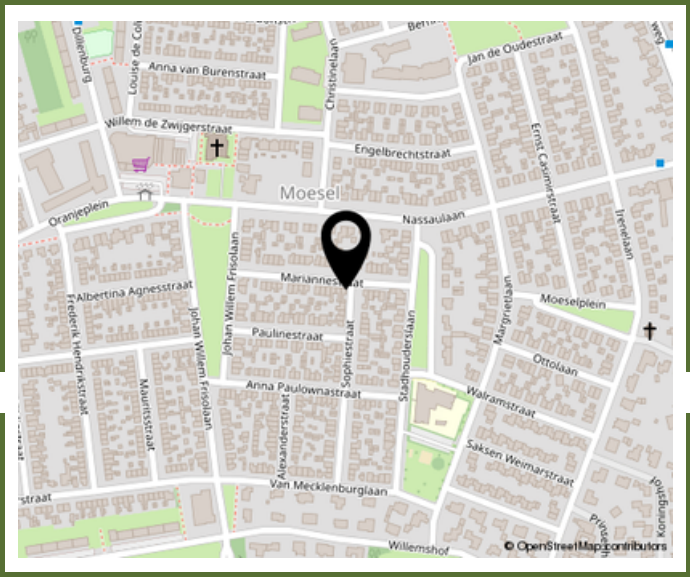
NVM Protocol transparant bieden woonruimte
Ik werk conform het NVM protocol transparant bieden woonruimte. Ik voorzie je graag van informatie en van een exemplaar van dit protocol.

Luuk Knapen
de makelaar.

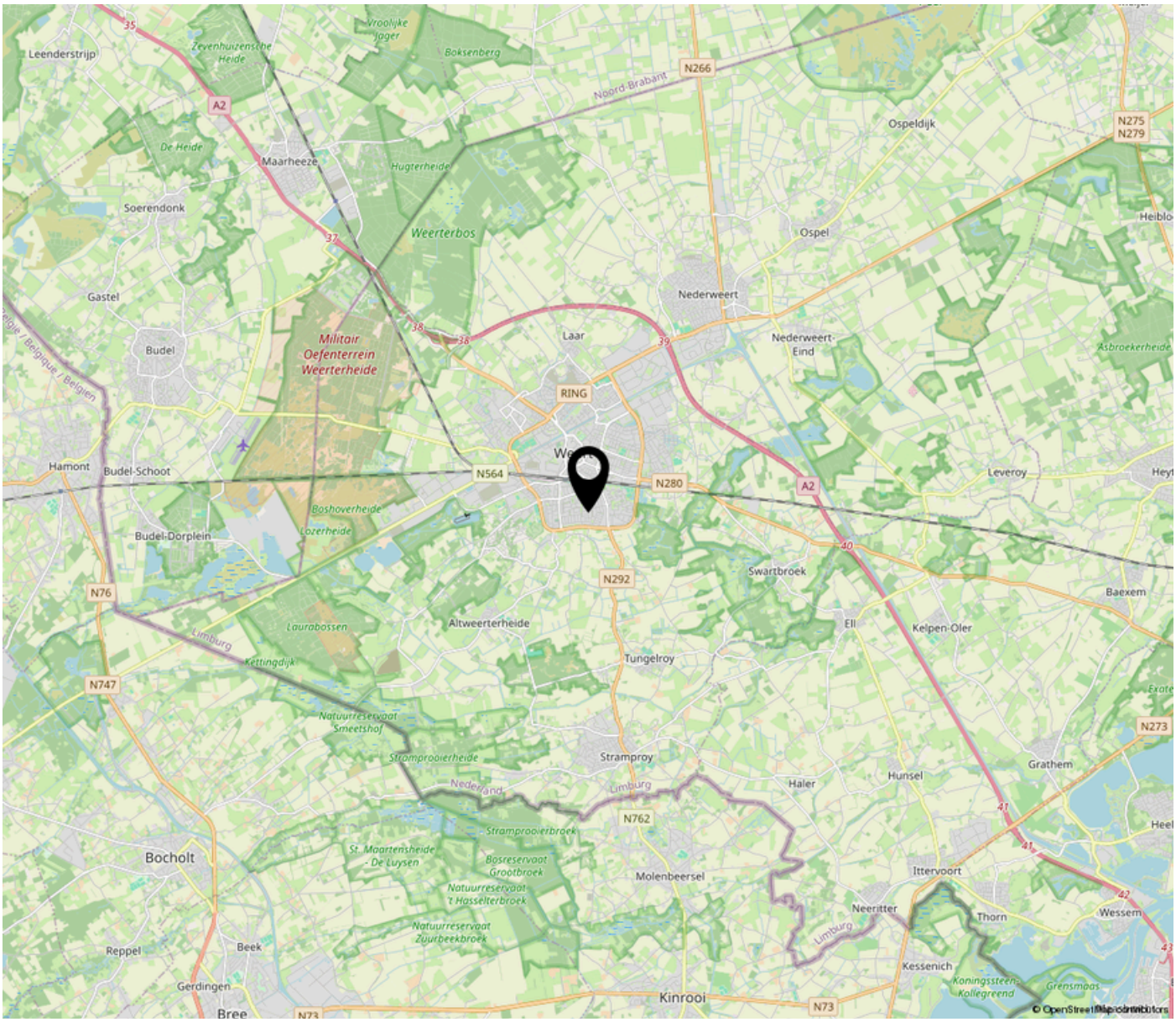
De beste plek voor jou NVM

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ **BINNENKORT** OP **DEZE LOCATIE?**



MARIANNESTRAAT 30
WEERT



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET MIJ OP!



LUUK KNAPEN | DE MAKELAAR BV

06-44030983
luuk@luukdemakelaar.nl
luukdemakelaar.nl

Luuk Knapen
de makelaar.

REGISTER TAXATEUR NVM funda vastgoedcert gecertificeerd