

volledig gemoderniseerd!



HOUTDUIF 10 WEERT

Vraagprijs € 395.000 k.k.

KENMERKEN

ADRES

Houtduif 10
6005 KK WEERT

ENERGIELABEL: A

WOONOPPERVLAKTE

79 m² + 22 m² zolder (o.i.r.)

PERCEELOPPERVLAKTE

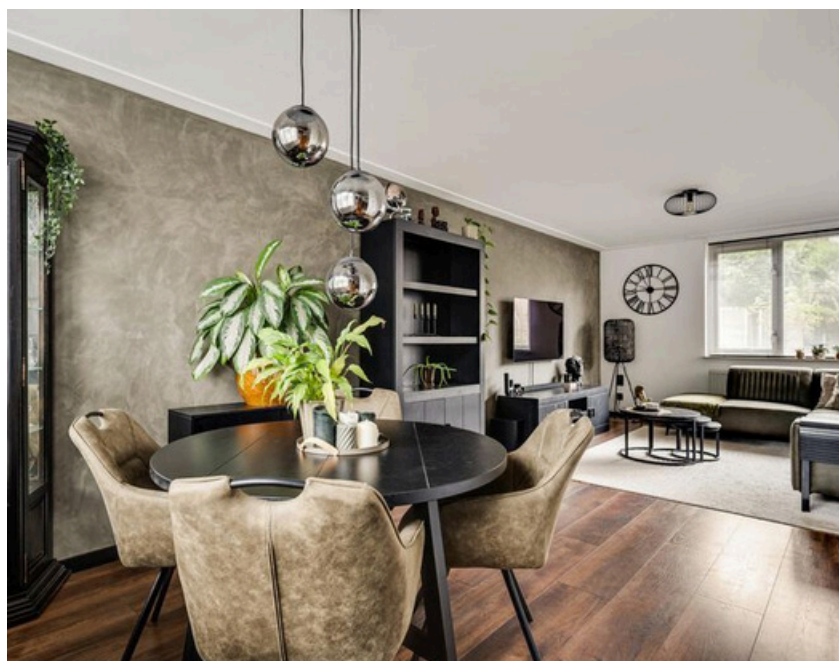
142 m²

INHOUD WONING

375 m³

BOUWJAAR WONING

1986





Dé ultieme droomstart!

Zoek je een instapklare woning waar je alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken? Welkom aan de Houtduif 10 in Weert: een **compleet gemoderniseerde tussenwoning** die tot in de puntjes is verzorgd. Met een gloednieuwe keuken, een luxe badkamer met hotelsfeer, energielabel A én een heerlijke tuin op een rustig woonerf is dit de ultieme droomstart op de woningmarkt.

Wonen in Graswinkel: groen, gemoedelijk en overal dichtbij

De woning ligt in de geliefde wijk Graswinkel. Wat deze wijk zo aantrekkelijk maakt voor starters en jonge stellen, is de rust in combinatie met de centrale ligging. Je woont hier aan een verkeersluw, groen woonerf met voldoende parkeergelegenheid en een openbare laadpaal in de straat. Graswinkel is kindvriendelijk en beschikt over een eigen basisschool met opvang en fijne speelplekken. Bovendien liggen recreatiegebied De IJzeren Man en de Moeselpeel, met bossen en wandelroutes, op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- **Dagelijkse boodschappen:** Binnen 5 minuten fietsen naar nabijgelegen supermarkten en winkels.
- **NS-Intercitystation Weert:** Binnen 7 minuten fietsen sta je op het perron richting Eindhoven en Roermond.
- **Binnenstad Weert:** Binnen 10 minuten fietsen bereik je de gezellige terrassen en winkels in het centrum.
- **Uitvalswegen:** Via de nabijgelegen randweg zit je zo op de A2 richting Eindhoven of Maastricht.

De highlights op een rij

- **Volledig instapklaar:** Recent nagenoeg compleet gemoderniseerd;
- **Duurzaam & energiezuinig:** Energietabel A, volledig geïsoleerd, 8 zonnepanelen en kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- **Designkeuken:** Luxe L-opstelling met hoogwaardige inbouwapparatuur en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- **Hotelchique badkamer:** Royale inloopdouche, wandcloset, modern meubel en smaakvolle bronzen kranen;
- **Verrassend ruim:** 79 m² woonoppervlakte én circa 22 m² volwaardige zolderruimte op 142 m² perceel;
- **Fijne tuin:** Verzorgde voor- en achtertuin met veel privacy, twee terrassen, stenen berging en achterom;
- **Ideale ligging:** Rustig woonerf nabij scholen, natuur en snelle uitvalswegen.

Binnenkijken op de begane grond: sfeer, licht en koken in stijl

Via de voortuin bereik je de ontvangsthal met modern toilet en een handige garderobekast met weggewerkte meterkast. De doorzonwoonkamer van circa 27 m² biedt veel licht en ruimte voor een royale hoekbank en eettafel. Zowel voor als achter heb je prettig contact met buiten. De begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer en strakke wanden.

Blikvanger is de luxe keuken in L-opstelling met vaatwasser, koelkast, combi-oven en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.

Buiten genieten: volop zon en privacy

De achtertuin is modern aangelegd met terrassen en een gazon. Dankzij de gunstige ligging geniet je van veel zon en privacy zonder directe inblik. Achterin vind je de poort naar het buurpad en de aangebouwde stenen berging voor fietsen en gereedschap.

Eerste verdieping: drie slaapkamers en luxe sanitair

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers met laminaat en strak stucwerk. Dé eyecatcher is de hotelchique badkamer met ruime inloopdouche, modern sanitair en smaakvolle bronzen kranen.

Volwaardige zolderverdieping

Een vaste trap leidt naar de zolder van circa 22 m² met cv-ketel (2017), mechanische ventilatie, zonnepanelen-omvormer en witgoedaansluitingen. Door het dakraamoppervlak (0,458 m²) geldt dit formeel als overige inpandige ruimte, maar in de praktijk is het een volwaardige extra slaap- of werkkamer.

Jouw droomstart aan de Houtduif 10

Een instapklare woning met deze afwerking en energielabel A is een zeldzame kans. Benieuwd? Neem contact op voor een bezichtiging; ik leid je graag rond!

Met hartelijke groet,

Luuk de Makelaar







energielabel A!







keuken uit 2026!









zonnige achtertuin op het zuiden!

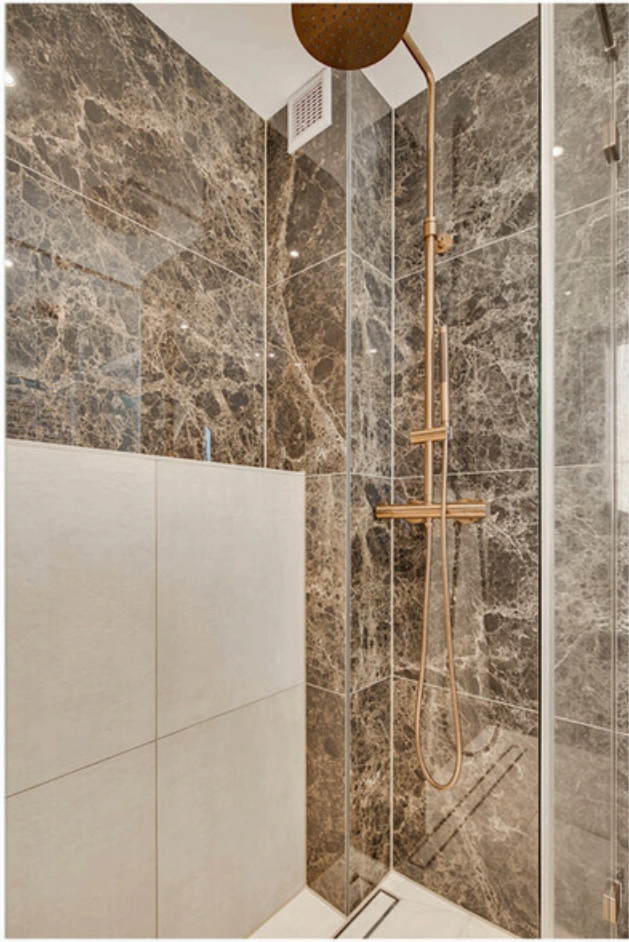






hotelchique badkamer 2026!

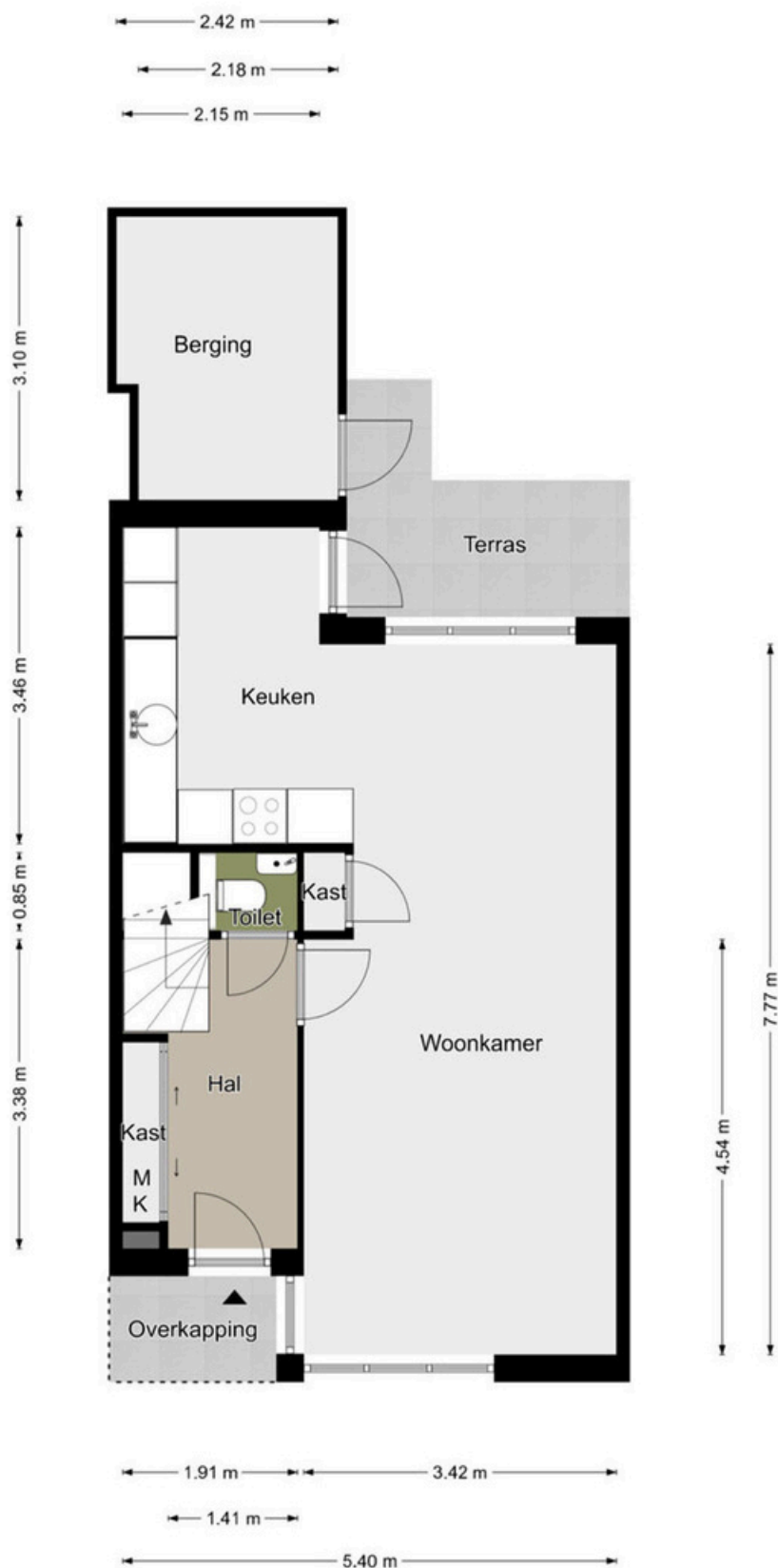




22 m2 zolderverdieping
bovenop de 79 m2 GO wonen!



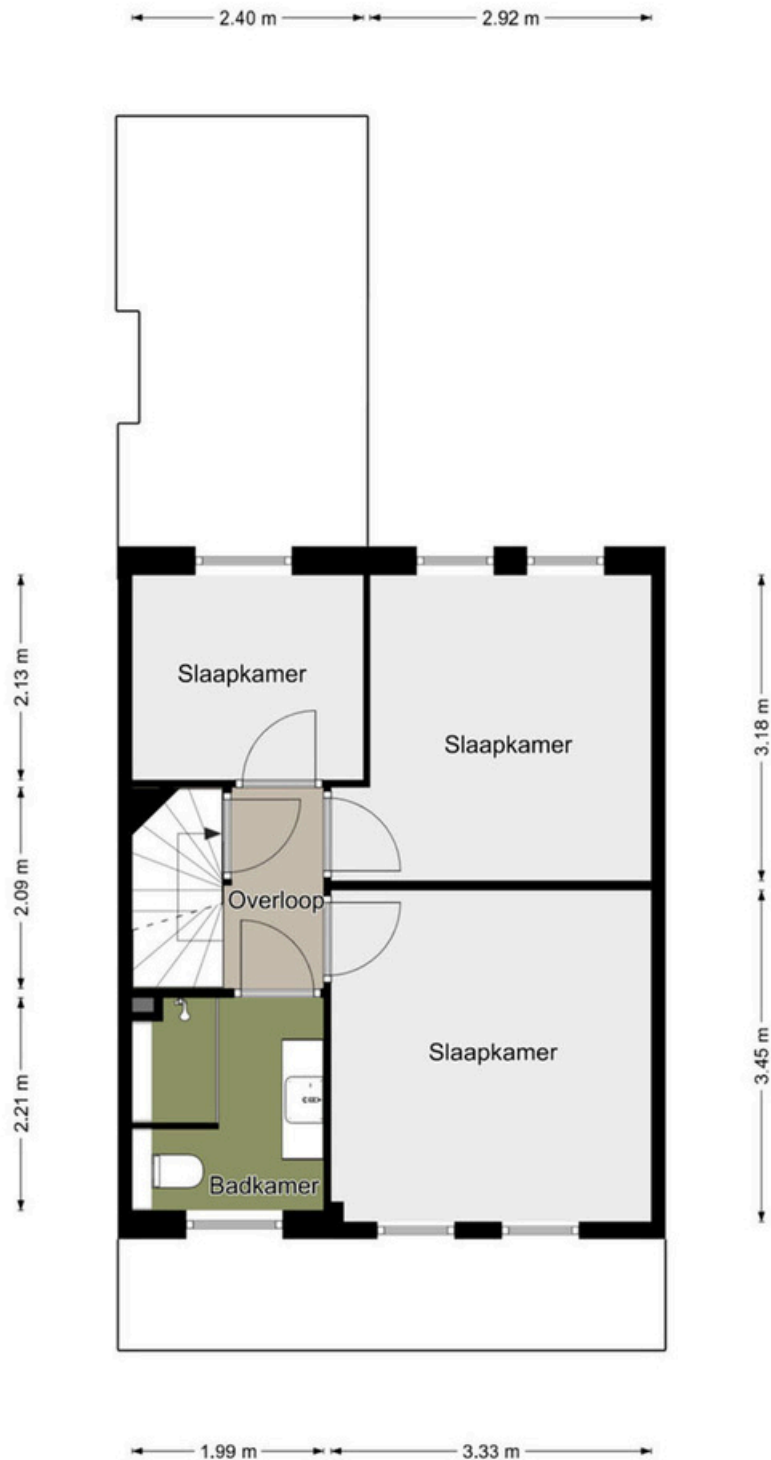
PLATTEGROND



Begane grond

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

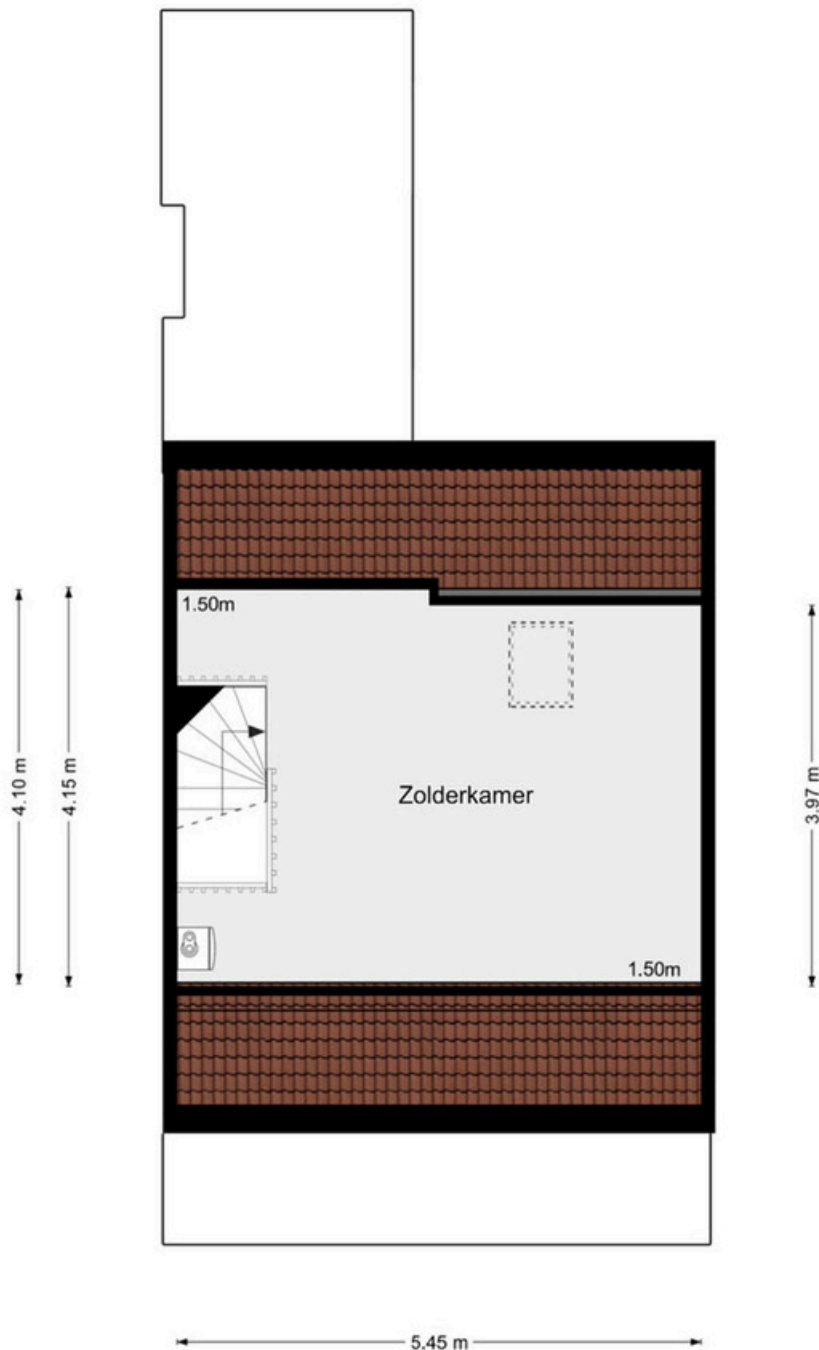
PLATTEGROND



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

Kadastrale kaart van Houtduif 10, 6005KK Weert



3337	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Weert
10	Huisnummer	Gemeentecode:	WEE01
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3337
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	142
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 bebouwingmogelijkheden, 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 waardebeoordeling 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

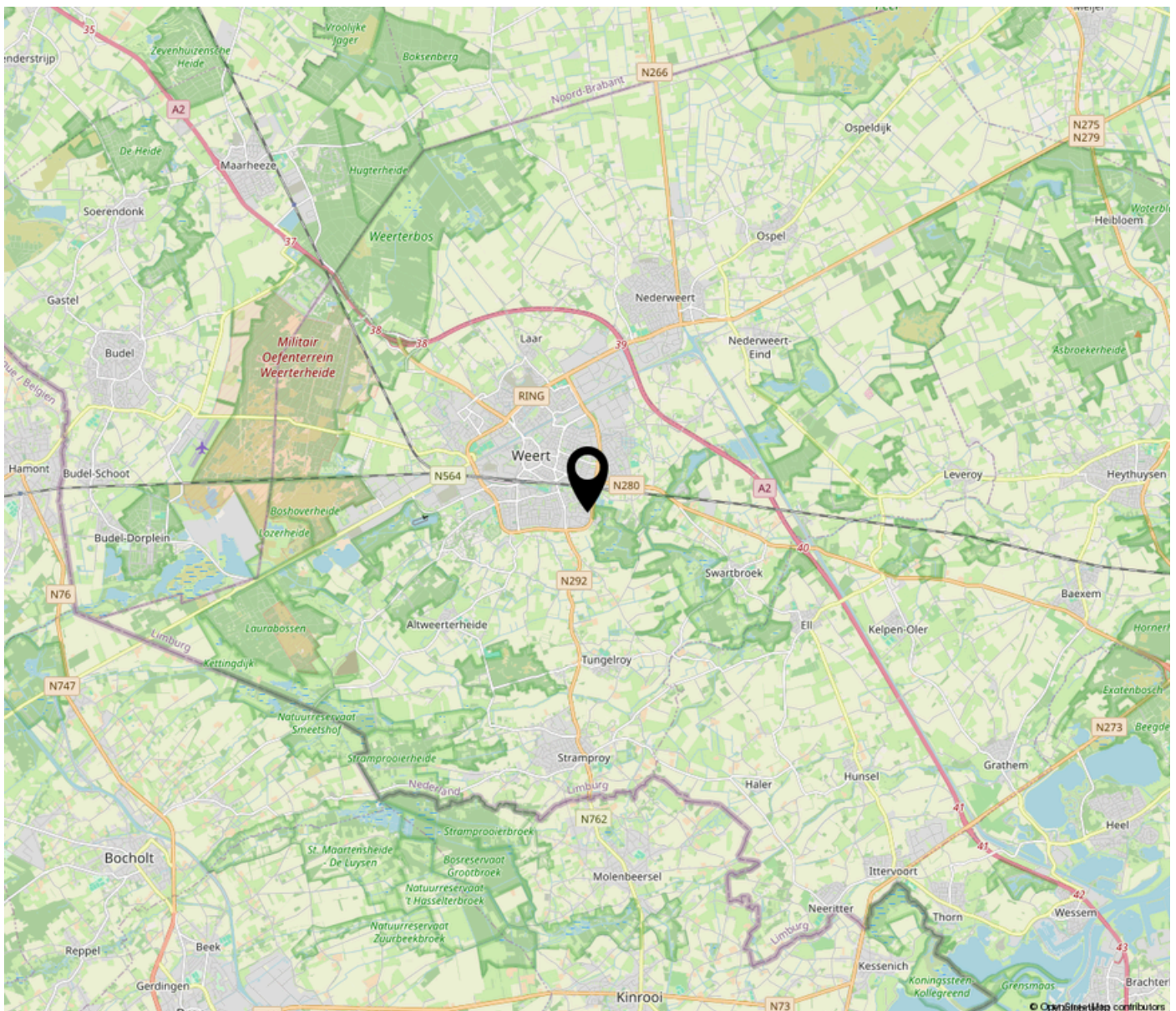
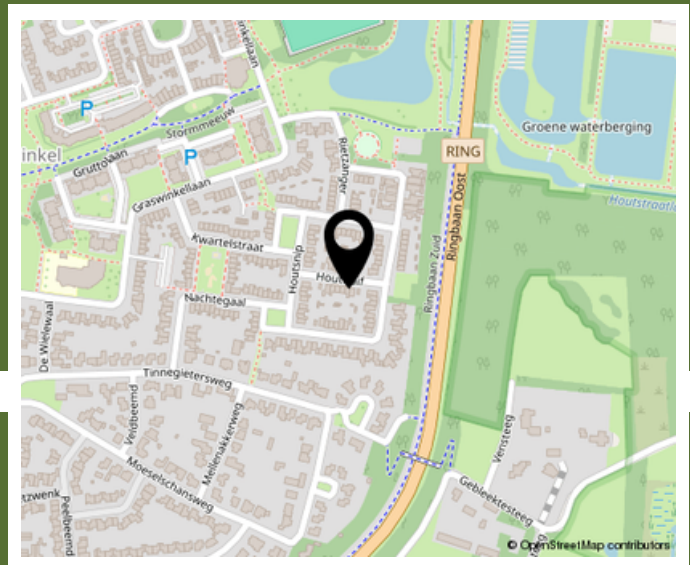


De beste plek voor jou

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

HOUTDUIF 10
WEERT



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET MIJ OP!



LUUK KNAPEN | DE MAKELAAR

06-44030983
luukdemakelaar.nl
luuk@luukdemakelaar.nl



Luuk Knapen
de makelaar.



vastgoedcert
gecertificeerd