



Speltstraat 13 te Haler



TE KOOP

WILT U WONEN IN HET RUSTIGE DORP HALER BUITENGEBIED VAN DE GEMEENTE LEUDAL, MET WEERT EN STRAMPROY OM DE HOEK AAN DE NEDERLANDSE ZIJDE EN HET PITTORESKE MAASEIK AAN DE BELGISCHE ZIJDE, EN DAN OOK NOG IN EEN SCHITTEREND LANDHUIS? DAN IS DIT UW KANS! DIT GEWELDIG LANDHUIS MET MET DUBBELE GARAGE EN OMMUURDE TUIN LIGT OP EEN MOOI BREED PERCEEL. IN DE PRACHTIGE TUIN BEVINDT ZICH NOG EEN VRIJSTAANDE, GEHEEL GEÏSOLEERDE STENEN BERGING DIE LIJKT OP EEN BAKHUISJE ZOALS DIE VROEGER GEBOUWD WERDEN. HET TOCH AL GROTE LANDHUIS IS IN 2011 AAN DE ACHTERZIJDE GEHEEL IN STIJL UITGEBREID MET EEN KEUKEN / EETKAMER OP DE BEGANE GROND EN EEN KLEEDKAMER OP DE EERSTE VERDIEPING. DE KWALITEIT VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN IS UITSTEKEND TE NOEMEN. OOK ZONNEPANELEN ONTBREKEN NIET. OM DE SFEER VAN DIT EXCLUSIEVE LANDHUIS TE PROEVEN IS EEN BEZICHTIGING MEER DAN DE MOEITE WAARD.



ALGEMEEN

Adres	:	Speltstraat 13
Bouwjaar	:	2001
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 250 m ²
Inhoud excl. dubbele garage	:	circa 800 m ³
Perceelsoppervlakte	:	745 m ²
Vraagprijs	:	€ 429.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg





VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Energielabel	: A
Nutsvoorzieningen	: Ruim voldoende elektra groepen, aardlekschakelaars, dag – en nachtstroom, glasvezel, CAI.
CV installatie	: De centrale verwarming als ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte Nefit 30 Aquapower HR CV installatie, bouwjaar 2010.
Isolatie	: Volledig geïsoleerd met vloer-, spouwmuur- en dakisolatie.
Kozijnen/beglazing	: De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (HR++) en inbouw horren.
Rolluiken	: De gehele woning is voorzien van inbouw rolluiken. De rolluiken op de begane grond zijn elektrisch bedienbaar.
Vloerverwarming	: Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, keuken, bijkeuken, hal, toilet en badkamer.
Alarmsysteem	: Verisure alarminstallatie met camera bewaking.
Rookmelders	: De rookmelders zijn tevens verbonden met de meldkamer.
Zonnepanelen (2013)	: De woning is voorzien van 11 zonnepanelen van Europese makelij . Deze wekken gezamenlijk ca. 2.600 kWh per jaar aan elektriciteit op. Sunny Boy Transformer.
Opslag watertank	: Er is een (thans niet aangesloten) opslagtank voor 5000 liter regenwater aanwezig.

Indelingstekening begane grond





INDELING

Ruime ontvangsthall met garderobe, meterkast en luxe toiletruimte. Vanuit de centrale hal zijn een drietal vertrekken bereikbaar: namelijk de woonkamer, een slaapkamer en een badkamer.



Schitterende woonkamer met veel lichtinval. De nieuwe antracietkleurige keramische tegelvloer met vloerverwarming is doorgelegd vanuit de hal. De wanden en het plafond zijn strak gestukadoord. Sfeervolle meranti binnendeuren. Een schuifpui (2014) biedt vanuit de woonkamer toegang tot het riante terras.





De gezellige en praktische eet/leefkeuken is uitgevoerd in landhuisstijl en is in 2011 fors uitgebreid met riante aanbouw. De inrichting is in 2011 verder uitgebreid met een eiland en servieskast. Tevens zijn in 2011 een nieuwe Siemens oven en inductieplaat geplaatst alsook een nieuwe Bosch vaatwasser en een nieuwe spoelbak (2015).





Begane grond, vervolg

Aangrenzend aan de keuken is een praktische bijkeuken aanwezig. Deze is voorzien van een vaste kastenwand en witgoed aansluitingen. De ruimte is geheel betegeld en biedt tevens toegang tot de tuin. In de aangrenzende berging is de hoogrendement CV installatie (Nefit 30 Aquapower CW6) opgesteld. Doorgang naar de grote dubbele garage. De garage is geheel betegeld en voorzien van een dubbele elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Middels een vlizotrap is een ruime bergzolder boven de garage bereikbaar.



De op de begane grond gelegen ruime slaapkamer (3.85 x 4.06) kan tevens dienst doen als praktijk of kantoorruimte aan huis. De kamer is voorzien van laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn strak gestukadoord. Naast de slaapkamer is een luxe badkamer gelegen voorzien van een mooie antraciet keramische tegelvloer (2015), fraaie wandtegels, doucheruimte en wastafelmeubel.



Indelingstekening eerste verdieping



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers. Oorspronkelijk bevonden zich op deze etage vier grote slaapkamers. Deze zijn op eenvoudige wijze weer terug te brengen. Slaapkamer 1 is gelegen aan de linker voorzijde (groot ca. 16 m²), slaapkamer 2 is gelegen aan de rechter voorzijde (groot ca. 17 m²), slaapkamer 3 is gelegen aan de rechter achterzijde (groot ca. 17 m²) met inloop kledkamer (groot ca. 23 m²). Alle kamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van laminaatvloer. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig.





Vervolg eerste verdieping

Zeer luxe tweede badkamer voorzien van Duravit Happy D wastafel en badkamermeubelen, Villeroy en Boch ligbad, douchebak en wandtegels, Kermi kwartronde douchecabine en extra brede designradiator. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

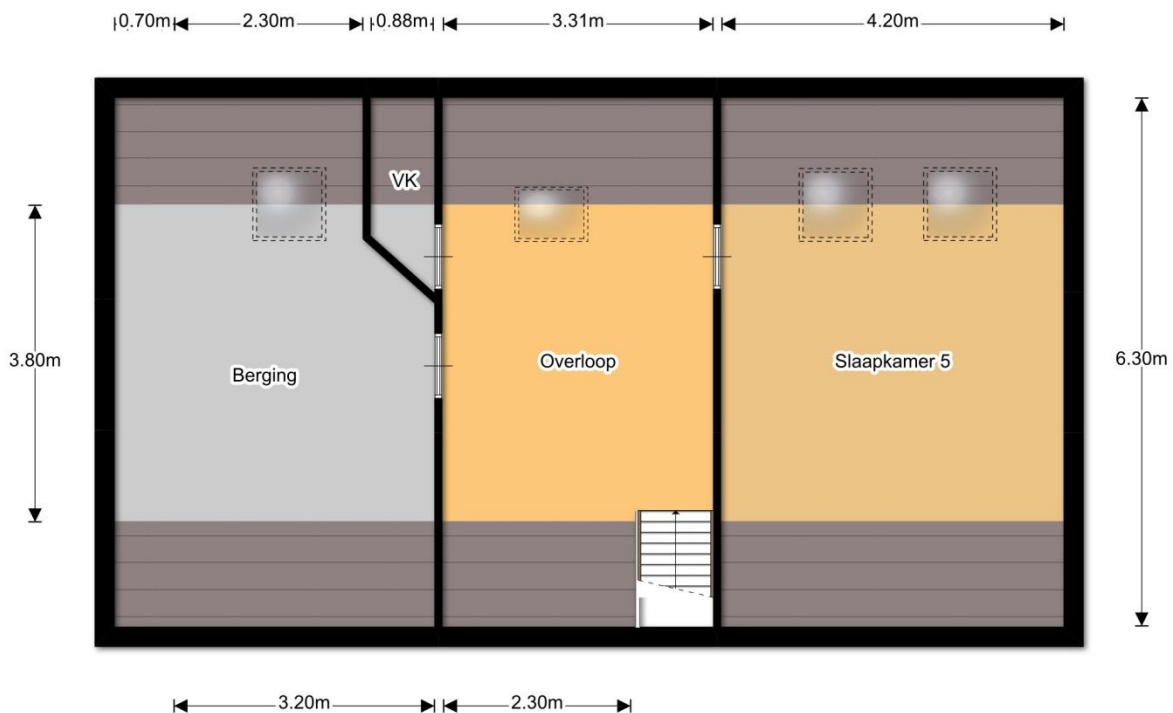


Tweede verdieping

De tweede verdieping is middels een degelijke eikenhouten trap vanuit de overloop uitstekend bereikbaar. Hier treft men een royale overloop, een grote kamer die thans dienst doet als bergruimte en ruime vijfde slaapkamer aan. Zowel op de overloop als in de bergruimte en slaapkamer zijn Velux dakvensters met rolluiken aanwezig. De vloeren zijn afgewerkt met laminaat en in de knieschotten zijn ruime bergkasten gerealiseerd.



Indelingstekening tweede verdieping



Tuin

De privacy biedende tuin is geheel ommuurd schitterend aangelegd in een Engelse cottage stijl met veel bloemen. De tuin is circa 22 meter breed en 15 meter diep en gesitueerd op het oosten. In de tuin bevindt zich nog een vrijstaande stenen berging met tegelvloer en bergzolder.



HALER

Haler is een klein kerkdorp in Limburg, gelegen in een landelijk gebied in de gemeente Leudal. Haler ligt zuidoost van Weert, noordwest van Thorn en grenst in het zuiden aan België. De omgeving van Haler bestaat uit een aantrekkelijk, rijk geschakeerd cultuurlandschap. Haler is uiterst geschikt voor wie rust zoekt, met een afwisselende natuur en fraaie monumenten. Voor een uitgebreid



voorzieningenniveau is men aangewezen op o.a. Stramproy dat zich bevindt op ca. 4,5 km van Haler of Weert dat zich bevindt op ca. 10 km van Haler. Stramproy kent een rijk cultureel en sociaal leven en heeft een ruim aanbod aan diverse winkels. Stramproy ligt ongeveer vijf kilometer ten zuiden van de stadsrand van Weert, vlak aan de Belgische grens. De doorgaande weg door het dorp, die in het zuiden richting het Belgische Maaseik leidt, loopt in noordelijke richting tot aan het centrum van Weert. Voor degene die dit deel van Limburg nog niet kennen is het een ware ontdekking. De historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.

WEERT

Weert heeft ruim 48.000 inwoners en ligt in Midden-Limburg aan de rand van de Peel tegen de Brabantse en Belgische Kempen. De totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 10.546 hectare. Naast de stad zelf omvat de gemeente Weert vijf dorpen: Stramproy, Laar, Altweerderheide, Tungelroy en Swartbroek. Weert is een complete stad, met een hoog voorzieningenniveau met o.a. een intercity treinstation, het St Jans Gasthuis en een uitgebreid winkelaanbod. Het is een stad die uitdaagt tot meedoen. Anderzijds sta je zo in de natuurgebieden van Kempenbroek of het IJzeren man recreatiegebied. Weert is op allerlei manieren gemakkelijk te bereiken, er zijn veel grote en kleine bedrijven gevestigd en de kwaliteit van het onderwijs is er goed.



GEMEENTE LEUDAL

Met 37.000 inwoners heeft de gemeente Leudal een functioneel sterke positie in Midden Limburg. De gemeente is per 1 januari 2007 ontstaan door een fusie van de 4 gemeenten: Heythuysen, Haelen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe Gemeente Leudal maar liefst 16 kernen, namelijk: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heibloem, Heythuysen, Horn, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Neeritter, Nunhem en Roggel. Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied.

Gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1.500 hectare grote Nationaal Park de Groote Peel. Ten oosten en zuiden treft u de Maasplassen aan met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn en Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de Gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.



ONDERWIJS

De gemeente Leudal telt 18 basisscholen voor kinderen van 4 tot 12 jaar. In de directe omgeving van Haler zijn 2 basisscholen gevestigd in Stramproy en 1 basisschool is gevestigd in Hunsel. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn er in de gemeente Leudal 2 scholen voor VMBO, 1 school voor Havo en 1 school voor VWO. Naast het reguliere basisonderwijs zijn er in de regio 2 speciale scholen voor basisonderwijs voor kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden, voor moeilijk lerende kinderen en voor in ontwikkeling bedreigde kleuters. Voor beroepsonderwijs zijn er ook in het nabij gelegen Weert of Maaseik tal van kwalitatief goede opleidingsmogelijkheden beschikbaar. Weert heeft een onderwijsaanbod dat uitblinkt in kwaliteit en kwantiteit. In Weert zijn 4 scholen voor voortgezet onderwijs en 2 scholen voor beroeps onderwijs MBO en HBO.

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

- | | |
|------------------------|---|
| Brochure | Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. |
| Uitnodiging | Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. |
| Voor de bieding | Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het |



inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Uw woning of bedrijfspand

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.



Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaars & Juristen

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 – 44 00 15

Mob: 06 – 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl

