



TE KOOP

Wederik 4, Haelen



Wat een ontzettend leuk huis! Licht, lucht en ruimte zijn kenmerken die passen bij deze woning. Deze gezellige en op een rustige locatie gelegen half vrijstaande woning met garage en ruime berging is enkele jaren geleden compleet gerenoveerd. Zo is onder andere de gevel van de woning en de garage gestraald en opnieuw gevoegd, is het dak vernieuwd en voorzien van een 7 cm dik isolatiepakket, is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing en is de voorgevel verfraaid met duurzame Keralit kunststof gevelelementen. Van binnen is de woning luxe afgewerkt en instap klaar. Naast de riante woonkamer is een grote tuinkamer gerealiseerd. De keuken is compleet ingericht met vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Op de eerste verdieping treft u 3 slaapkamers en een nette badkamer aan. Door de airconditioning op de begane grond en op de eerste verdieping blijft het in de warme zomermaanden heerlijk koel in deze woning.

ALGEMEEN

Adres	:	Wederik 4, 6081 BV Haelen
Bouwjaar	:	omstreeks 1971
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 100 m ²
Inhoud woning	:	circa 370 m ³
Perceelsoppervlakte	:	268 m ²
Vraagprijs	:	€ 187.500,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg





VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

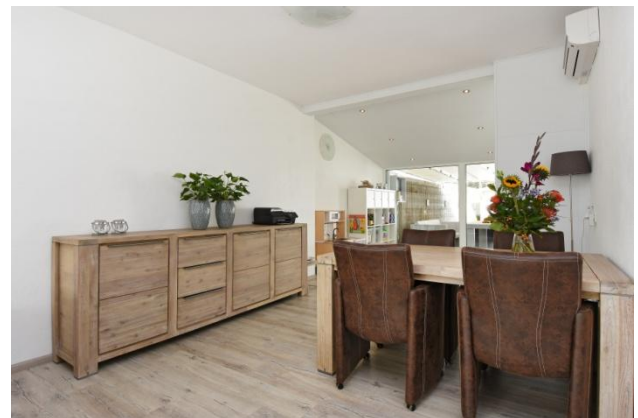
Elektriciteit	: Ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars, dag – en nachtstroom, slimme meter.
Overige voorzieningen	: Gas, water, cai en glasvezel
CV installatie	: De centrale verwarming en ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte CV combi installatie, merk AWB Thermo Elegance, bouwjaar 2015. De CV installatie is gehuurd.
Isolatie	: De woning is voorzien van dakisolatie (2014) en HR ++ beglazing (2014).
Kozijnen	: Alle kozijnen zijn vernieuwd in 2014, uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing.
Rolluiken	: De gehele woning is voorzien van rolluiken. De meeste rolluiken zijn elektrisch bedienbaar.
Airconditioning	: De woning is voorzien van airconditioning met een unit op de begane grond en een op de eerste verdieping.
Wandafwerking	: Alle wanden zijn opnieuw gestukadoord en zitten goed in het schilderwerk.



INDELING

Begane grond

Entree, meterkast, garderobe en toiletruimte met closet en fontein. De woonkamer is ruim van opzet en heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en biedt een fraai uitzicht over de keurig aangelegde tuin. Er is een open verbinding met de keuken. De vloer is afgewerkt met laminaat voorzien van rubber ondervloer en de wanden zijn strak gestukadoord. De binnendeuren zijn vernieuwd en voorzien van mooi beslag. Vanuit de riante aanbouw / serre is het gezellige terras direct bereikbaar.





De aanbouw / serre heeft een open verbinding met het woongedeelte en de keuken en deze ruimte is prima in gebruik te nemen als bijvoorbeeld speelkamer voor de kinderen.



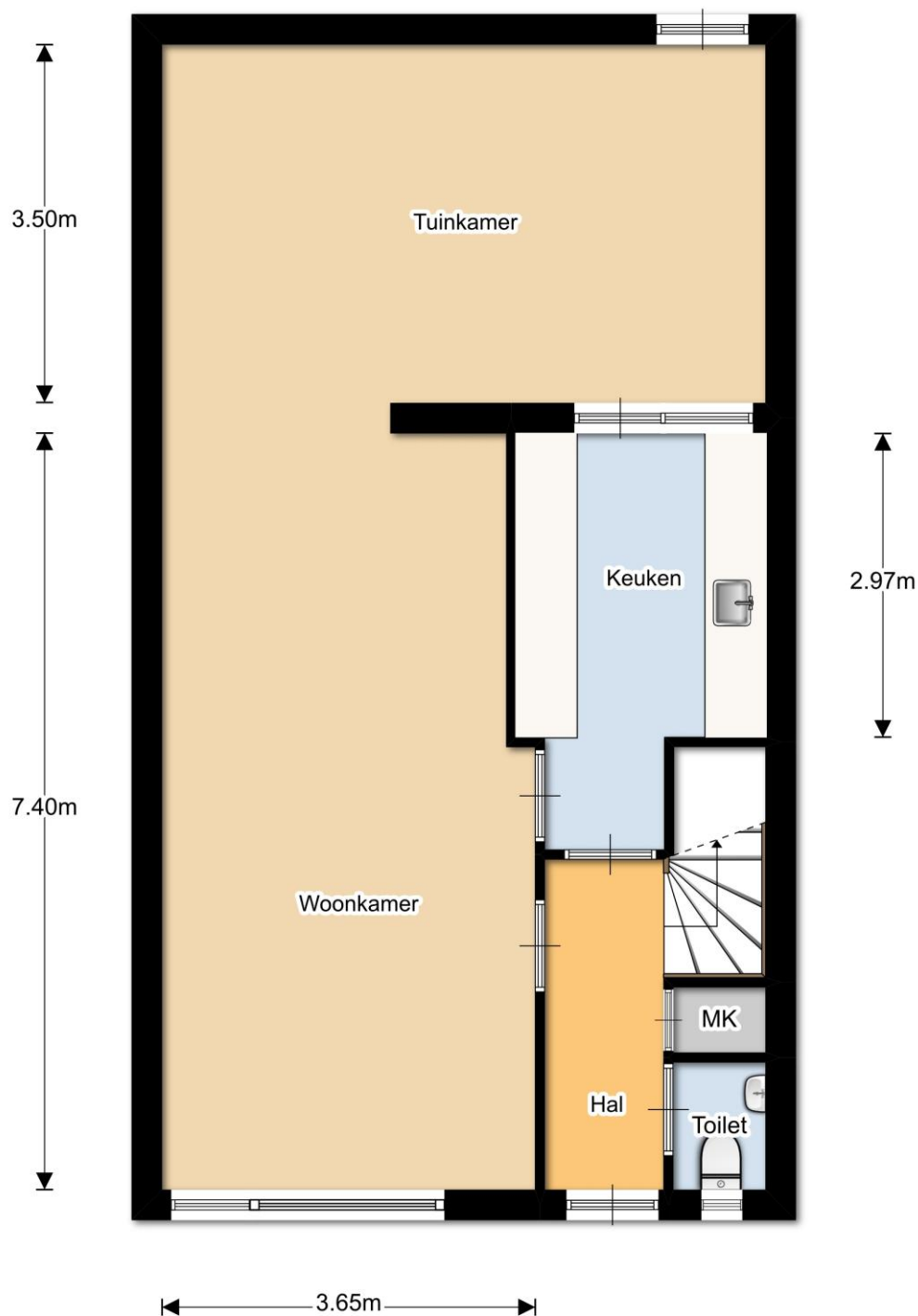
De keuken (2007) is keurig uitgevoerd en ingericht met keramische kookplaat met oven en afzuigkap. De wand in de keuken is voorzien van metrotegeltjes. In de woonkamer is airconditioning aanwezig.



Indelingstekening begane grond

5.90m

2.44m





Tuin

De tuin is fraai aangelegd met een heerlijke loungeplek en er is volop privacy. Via de riante oprit is de garage bereikbaar. Grenzend aan de garage is nog een grote praktische bergruimte aanwezig en een tuinhuis.



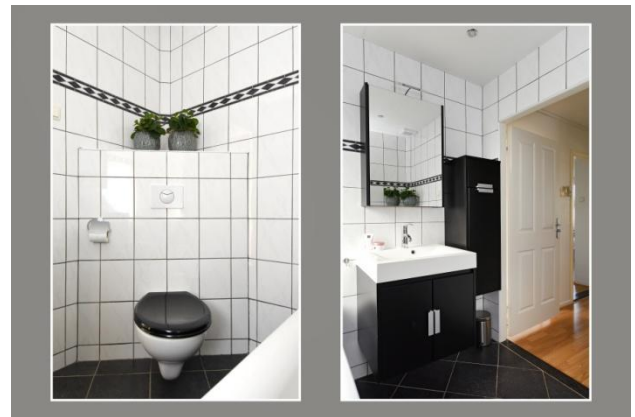


Eerste verdieping

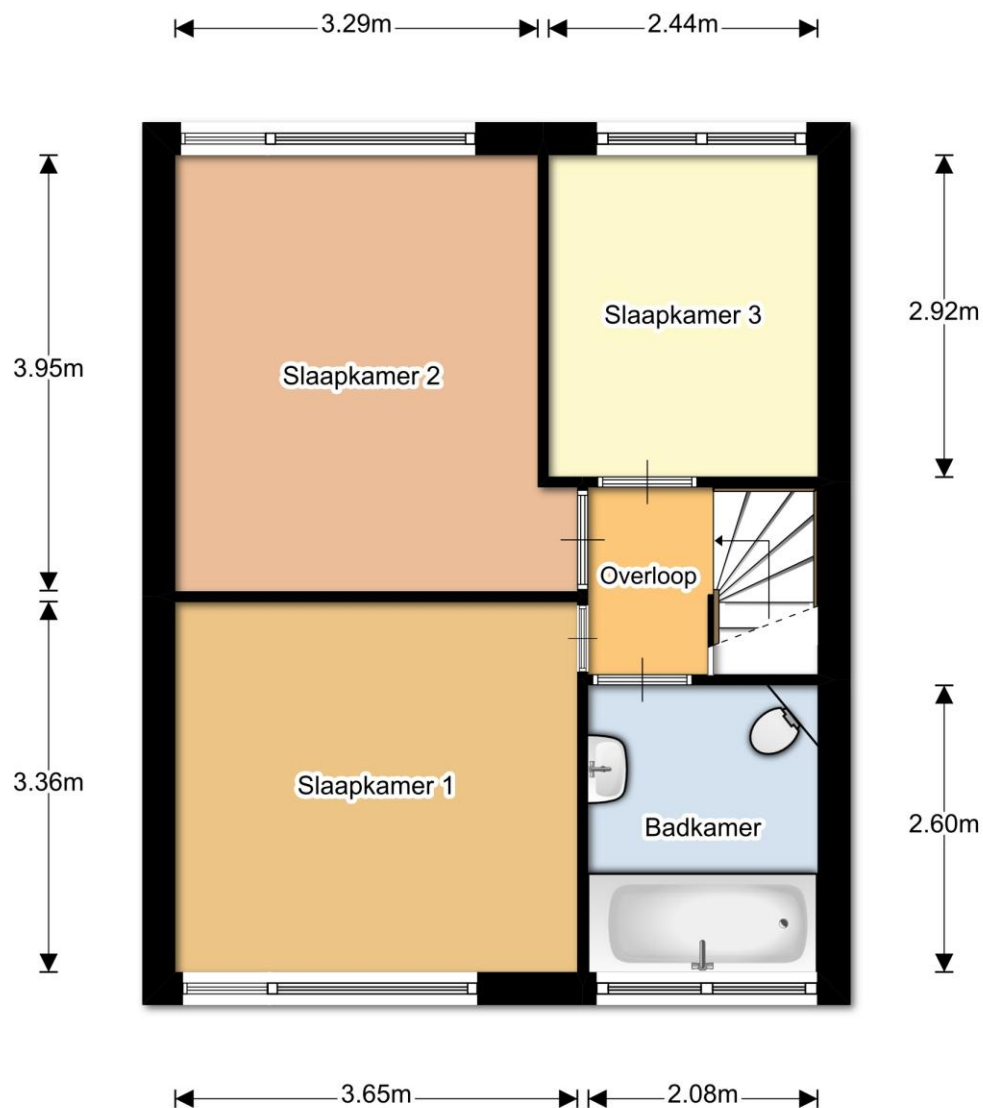
Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gelegen. De slaapkamers zijn allen mooi afgewerkt met strak gestucadoorde en geschilderde wanden en de kamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer. De ouderslaapkamer is tevens voorzien van TV aansluiting. Op alle kamers is de radiator fraai weggewerkt door een radiatorombouw. Op deze verdieping is evenals op de begane grond airconditioning aanwezig.



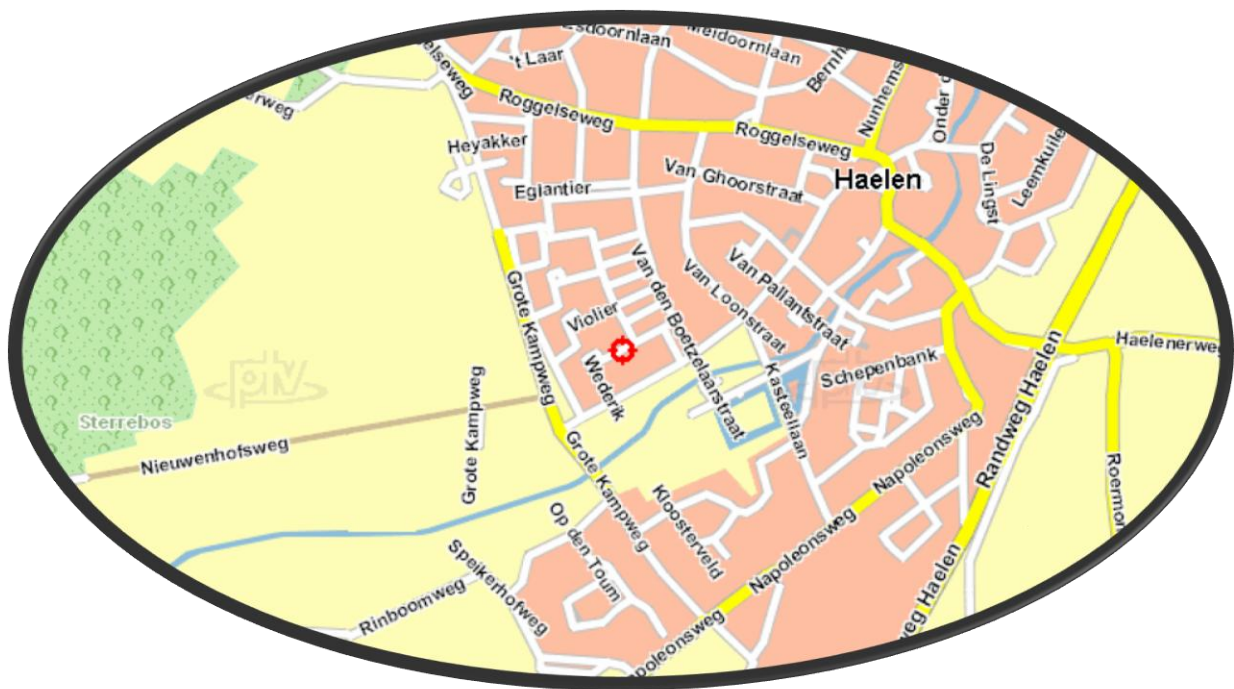
De keurige badkamer (2008) is geheel betegeld en voorzien van ligbad met douche, designradiator, wastafel met meubel en wandkast en toilet.



Indelingstekening eerste verdieping



LIGGING



HAELLEN

Haelen is gelegen midden in “de tuin van Limburg”, vlakbij Roermond, aan de westkant van de Maas. Door de aanwezigheid van het prachtige Leudal gebied, waar loof- en naaldbossen worden afgewisseld door heidegronden en beekdalen is het een paradijs voor de natuurliefhebber. Het is dan ook bijzonder in trek bij recreanten. In het gebied bevinden zich vele fiets-, wandel- en ruitersporen, die veelal onderdeel uitmaken van een groter netwerk. Maar ook kent Haelen een rijke historie die tot uiting komt in mooie kastelen, oude hoeves, en water- en windmolens. Haelen heeft een kern van circa 4500 inwoners. Haelen heeft ruim voldoende aanbod aan winkels, een overdekt zwembad, sport- en tennisvelden, kinderopvang, kleuter- en basisonderwijs. Voor een wat ruimer aanbod aan voorzieningen zijn Heythuysen of de stad Roermond de meest aangewezen plaatsen.



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 1500 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. Voor kinderen vanaf 12 jaar zijn 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.

Beroepsonderwijs wordt binnen de gemeente Leudal niet aangeboden. In de omliggende gemeenten zijn echter voldoende opleidingsmogelijkheden beschikbaar.

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.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren en voor gebreken die aan koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundig) onderzoek te (laten) verrichten.

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. Alsieder 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

