



TE KOOP

Caulitenstraat 12 Nunhem



Op een rustige, zeer fraaie locatie aan de rand van Nunhem met heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde bieden wij u deze instapklare goed onderhouden 2/1 kap woning te koop aan. Deze energiezuinige woning beschikt over kunststof kozijnen met HR + beglazing, goede dak- en spouwmuurisolatie en heeft energielabel B. De woning is de laatste jaren volledig gemoderniseerd en heeft o.a. een fraaie nieuwe keuken voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. In de woonkamer is een sfeervolle aanbouw/serre met schuifpui naar de fraai aangelegde en op het zuidwesten gelegen achtertuin. Er is een ruime (10,40 meter) diepe garage aanwezig waar naast het stallen van de auto nog volop opberg of hobbyruimte beschikbaar is. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, een badkamer en witgoedruimte gelegen. De badkamer is modern uitgevoerd met zwarte accessoires en voorzien van wastafelmeubel, wandcloset, designradiator en inloopdouche. Een bezichtiging van deze moderne instapklare woning is zeer de moeite waard.

ALGEMEEN

Adres	:	Caulitenstraat 12, 6083 AM Nunhem
Bouwjaar	:	1968, geheel gemoderniseerd
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 115 m ²
Overige inpandige ruimte	:	circa 16 m ²
Externe bergruimte	:	circa 30 m ²
Perceeloppervlakte	:	261 m ²
Vraagprijs	:	€ 325.000,= kosten koper
Energielabel	:	energielabel B, geldig tot 16-01-2034
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	: Nefit Ecomline Excellent, bouwjaar 2005
Isolatie	: De woning is voorzien van gevel (na-isolatie), dak (na-isolatie) en dubbele beglazing, HR+ en HR++.
Kozijnen	: Vrijwel alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof.
Rolluiken	: Op de begane grond aan de voorzijde van de woning en op de eerste verdieping zijn alle kamers voorzien van rolluiken.



INDELING

Begane grond

Entree, meterkast voorzien van ruim voldoende groepen, garderobe, toiletruimte. De doorzon woonkamer heeft een sfeervolle aanbouw/serre met schuifpui naar de tuin. Vanuit de woonkamer heb je door de grote raampartijen veel lichtinval en schitterend uitzicht over de weilanden. De woonkamer en serre zijn voorzien van een houten vloer. De moderne keuken is twee jaar oud en voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.



Tuin

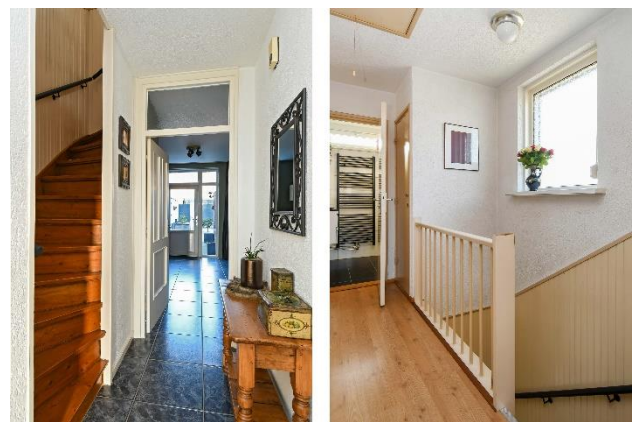
De woning is gelegen op een perceel van 261 m² en heeft een ruime oprit aan de voorzijde van de woning. De achtertuin is recent opnieuw onderhoudsvriendelijk aangelegd en is gelegen op het zuidwesten. Hier is het heerlijk toeven in de middag- en de avondzon. Er is een ruime vrijstaande garage van maar liefst 30 m² aanwezig.





Eerste en tweede verdieping

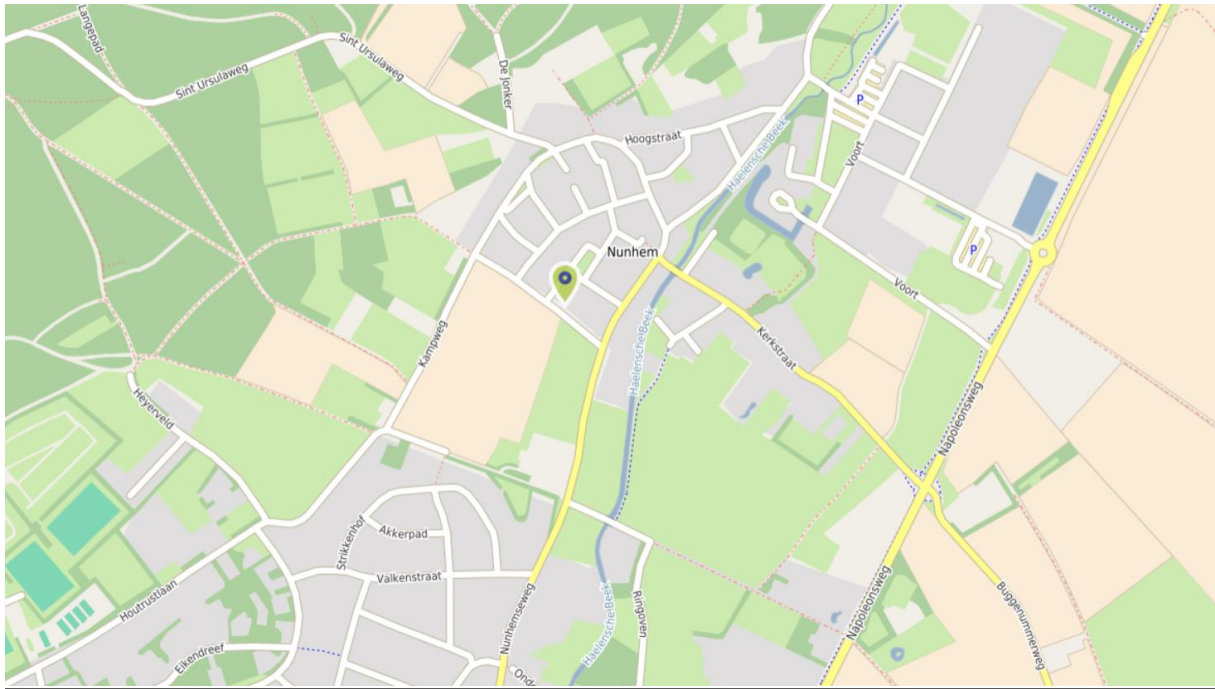
Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gelegen. Twee slaapkamers zijn voorzien van vaste inbouw kledingkasten. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en alle kozijnen zijn van kunststof met HR beglazing en rolluiken. Er is een praktische witgoedruimte aanwezig en vanuit de overloop is er een vlizotrap naar de ruime bergzolder. Er zijn goede mogelijkheden aanwezig om een vaste trap naar de zolder te maken en daar een 4^e grote slaapkamer te realiseren.



De badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en wandcloset.



LIGGING



NUNHEM

Vanuit de woning loop je zo het nabijgelegen natuurgebied het Leudal in. Nunhem 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 ruiterspaden, die veelal onderdeel uitmaken van een groter netwerk. Maar ook kent het nabij gelegen 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 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. 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 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.
- 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 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 koopakte door beide partijen is getekend.

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