



## Lobeliastraat 22 Ittervoort



Aan een rustige, groene straat in Ittervoort ligt deze charmante, vrijstaande woning met een inhoud van maar liefst bijna 800 m<sup>3</sup>. Een huis dat direct warmte en sfeer uitstraalt, met een mooie combinatie van degelijk bouwkwiteit, karaktervolle details en volop ruimte, zowel binnen als buiten. Bij aankomst valt meteen de verzorgde voortuin en de rustige ligging op. De oprit en garage bieden praktische parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen treft u een royale en sfeervolle leefruimte met een prachtige tegelvloer, robuuste houten balken en een karakteristieke open haard als centraal middelpunt. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een fijne lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De woonkamer en eetkamer lopen vloeiend in elkaar over. Aangrenzend bevindt zich een ruime bijkeuken/wasruimte met extra bergruimte en aansluitingen voor witgoed. Een bijzonder pluspunt van deze woning is de ruime kelder, die multifunctioneel te gebruiken is. Hier bevindt zich onder andere een sauna, waardoor u in alle privacy kunt genieten van uw eigen wellness ruimte. De kelder is bovendien via een buitendeur en trap direct verbonden met de achtertuin, wat het gebruik extra praktisch en comfortabel maakt. Kortom: een karaktervolle en verrassend ruime woning met extra comfort dankzij de kelder en sauna. Een ideale plek voor wie sfeer, ruimte én ontspanning wil combineren. Laat u verrassen door de ruimte en mogelijkheden; plan snel een bezichtiging!



## ALGEMEEN

Adres	: Lobeliastraat 22, 6014 BT Ittervoort
Bouwjaar	: 1978
Inhoud	: 788 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: ca. 145 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte (kelder en garage)	: ca. 80 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	: 843 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 499.000,= kosten koper
Energielabel	: C, geldig tot 30-04-2036
Aanvaarding	: In overleg



### VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	: Meterkast voorzien van 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Overige voorzieningen	: CAI en glasvezel
CV installatie	: De centrale verwarming en ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte cv installatie i.c.m. een boiler, bouwjaar cv-installatie 2005, boiler 2015.
Verwarming	: Middels vloerverwarming, radiatoren, convectoren en open haard.
Kozijnen	: Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout.
Isolatie	: De woning is voorzien van gedeeltelijke dakisolatie (6 cm glaswol) en spouwmuurisolatie.
Vloerverwarming	: De hal, woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
Waterput	: In de achtertuin is een waterput voor het besproeien van de tuin aanwezig.
Sauna	: In het souterrain bevindt zich een sauna.

## INDELING

### **Souterrain**

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de ruime kelder, die multifunctioneel te gebruiken is. Hier bevindt zich onder andere een sauna, waardoor u in alle privacy kunt genieten van uw eigen wellnessruimte. De kelder is bovendien via een buitendeur en trap direct verbonden met de achtertuin, wat het gebruik extra praktisch en comfortabel maakt.





### **Begane grond**

Royale ontvangsthal met vide, garderobe en toiletruimte welke in 2015 vernieuwd is.

In de woonkamer treft u een royale en sfeervolle leefruimte met een prachtige tegelvloer, robuuste houten balken en een karakteristieke open haard als centraal middelpunt. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een fijne lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De woonkamer en eetkamer lopen vloeiend in elkaar over en bieden uitstekende mogelijkheden om bijvoorbeeld een moderne, open leefkeuken te realiseren.







De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken/wasruimte met extra bergruimte en witgoed aansluitingen. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de kelder en tot de achtertuin. Vanuit de bijkeuken is tevens de inpandige garage bereikbaar.



### **Eerste verdieping**

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een badkamer, een toiletruimte en een technische ruimte met opstelling cv-installatie en boiler. Een van de slaapkamers beschikt over een grote inbouw kledingkast.



De badkamer is in 2015 vernieuwd en voorzien van dubbele wastafel in meubel, spiegelkasten, inloopdouche en vloerverwarming. Op de overloop treft u de separate toiletruimte aan welke ook in 2015 vernieuwd is.





## Buitenleven

De achtertuin is een absoluut pluspunt: fraai aangelegd, zonnig en met volop privacy. Hier vindt u meerdere terrassen, een gazon en een sfeervol tuinhuis, ideaal als hobbyruimte of voor het opslaan van tuinmateriaal. Het is een plek waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.





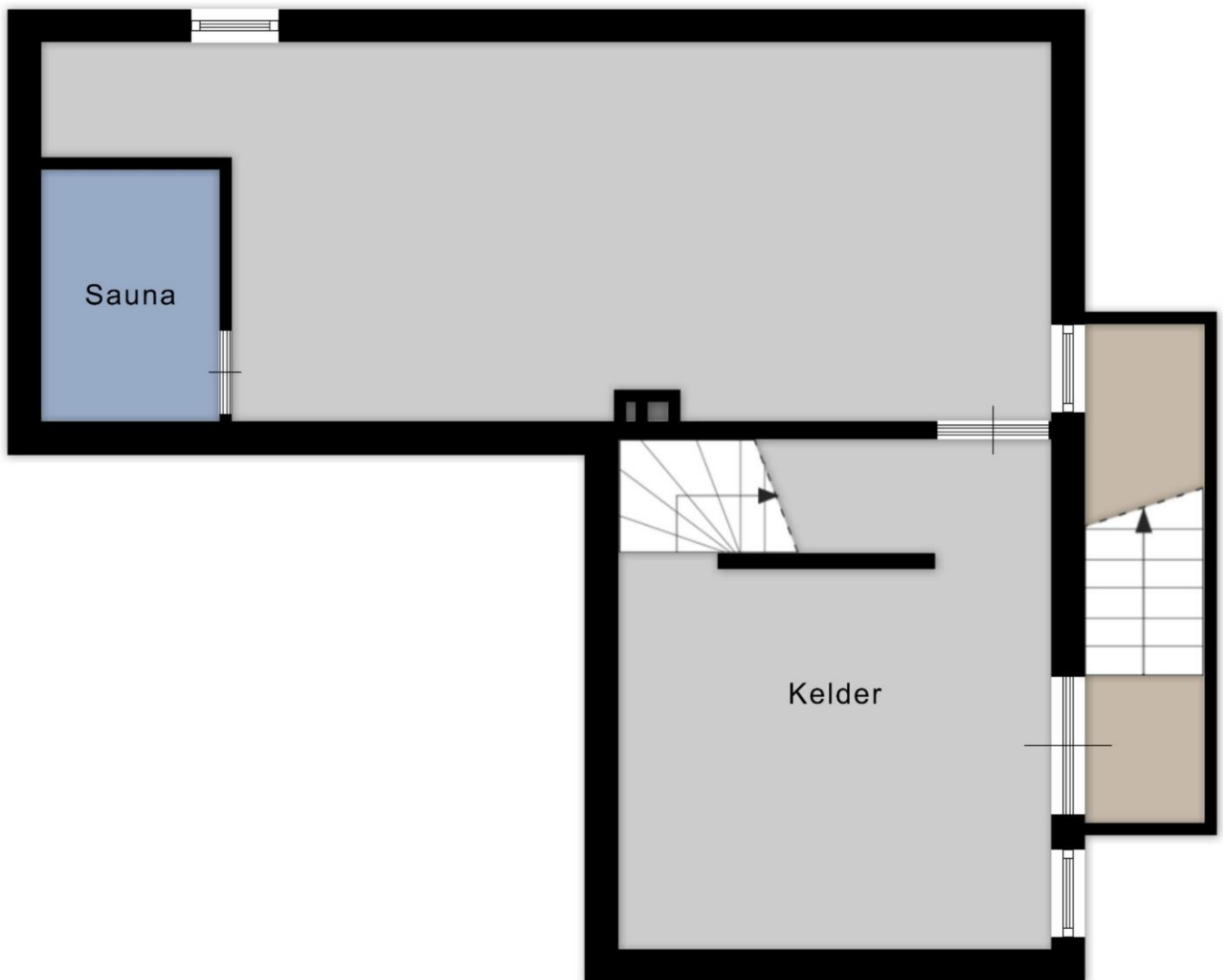
De achtertuin is voorzien van waterput en is ca. 16 meter diep en ca. 25 meter breed en gelegen op het oosten.





Plattegronden

Kelder



Begane grond



Eerste verdieping





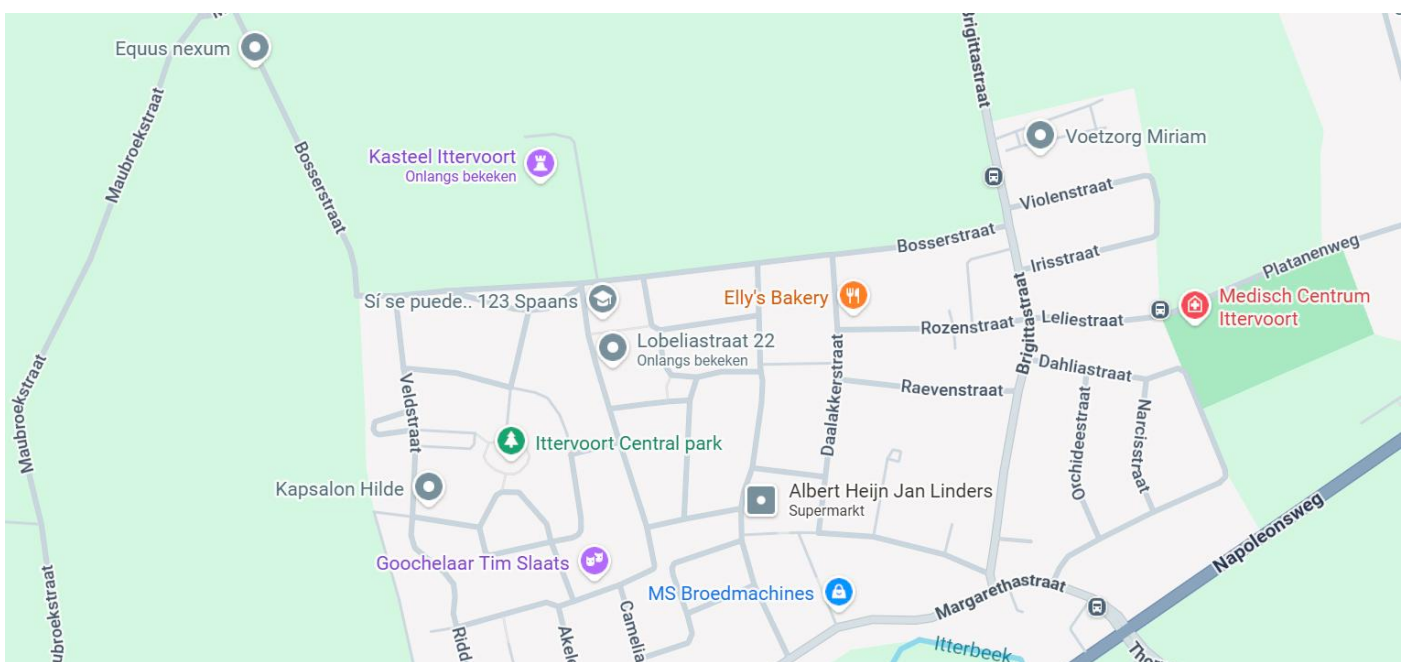
## LIGGING

Het charmante dorp Ittervoort staat bekend om zijn rustige, groene woonomgeving en gemoedelijke dorpskarakter. Omgeven door uitgestrekte landerijen, de nabijgelegen Itterbeek en diverse natuurgebieden is het hier heerlijk wonen voor liefhebbers van rust en buitenleven. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik in omliggende plaatsen zoals Roermond en Weert.

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen. De A2 en de N273 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Eindhoven en Maastricht vlot te bereiken zijn. Ook de grens met België ligt op korte afstand, wat extra mogelijkheden biedt voor werk, recreatie en voorzieningen. Kortom: een ideale combinatie van rustig wonen in het groen met uitstekende bereikbaarheid.

Ondanks het kleinschalige karakter beschikt Ittervoort over een aantal praktische basisvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Zo is er een supermarkt in het dorp waar u terecht kunt voor een compleet dagelijks assortiment. Daarnaast zijn er enkele lokale speciaalzaken. Er is ook een medisch centrum aanwezig.

Rond de Lobeliastraat in Ittervoort zit je eigenlijk midden in een verrassend mooi wandelgebied. Binnen een paar minuten lopen sta je al in het buitengebied met beekdalen, natuurgebieden en grensoverschrijdende routes.





## 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 Grootte 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 twee scholen voor VMBO, één school voor Havo en één 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.



- 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 ontleen, 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.
- Plattegronden** De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- Gegevens kantoor** Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst, kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

**Ingrid Ververs Makelaardij & Taxaties**

**Dorpstraat 65**

**6093 EB Heythuysen**

**Tel: 0475 – 44 00 15**

**Mob: 06 – 25 34 04 49**

**[www.ingridververs.nl](http://www.ingridververs.nl)**

**email: [info@ingridververs.nl](mailto:info@ingridververs.nl)**