



TE KOOP

Napoleonsweg 39 Haelen



Dit klassiek herenhuis is gerenoveerd en uitgebreid naar de eisen van deze tijd. De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 4.625 m². Met de dubbele, geïsoleerde garage waarin ook een paardenbox is gemaakt en de twee apart gelegen houten stallen is dit object bijzonder geschikt voor het houden van dieren. Het perceel wordt doorsneden door diverse hagen en omheiningen die zorgen voor de nodige privacy en een leuke indeling van de tuin en de weide met diverse fruitbomen. Er is een put geslagen zodat u met grondwater kunt beregenen. Diverse terrassen, overdekt of lekker om te zonnen maken het geheel compleet. Van de ligging nabij het spoor heeft u buiten weinig hinder en binnen in huis helemaal niet vanwege de goede isolatie en de extra dikke dubbele beglazing. De nieuwe keuken heeft een mooi kookeiland en is voorzien van moderne apparatuur zoals een steamer, combi magnetron, oven, vaatwasser en 5-pits gasfornuis met afzuigkap. De woonkamer heeft een massief eiken vloer en een fraaie houtkachel. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en badkamer. De luxe in antracietkleur uitgevoerde badkamer heeft een inloopdouche, wandcloset, dubbele wastafel en een designradiator. Middels een vaste trap bereikt u een praktische bergzolder.



ALGEMEEN

Adres	: Napoleonsweg 39, 6081AA Haelen
Bouwjaar	: 1922, nadien geheel gerenoveerd
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 165 m ²
Inhoud	: circa 600 m ³
Perceelgrootte	: 4.625 m ²
Vraagprijs	: € 399.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg
Tuin	: De tuin met weiland is ca. 65 meter diep en ca 80 meter breed en gelegen op het zuid oosten.
Parkeergelegenheid	: De woning beschikt over een ruime oprit en een dubbele garage, bouwjaar 2003. Krachtstroom aanwezig.



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Volledig vernieuwde elektrische installatie met ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars, dag- en nachtstroom.
- CV installatie : De centrale verwarming alsook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasegestookte HR combiketel, merk Bosch, bouwjaar 2011.
- Isolatie : De hoofdwooning heeft een na-geïsoleerde spouwmuur. De aanbouw is volledig geïsoleerd.
- Kozijnen : De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met extra dikke isolerende beglazing.

INDELING

Souterrain

Vanuit de hal is een praktische ruime provisiekelder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelling voor witgoed.

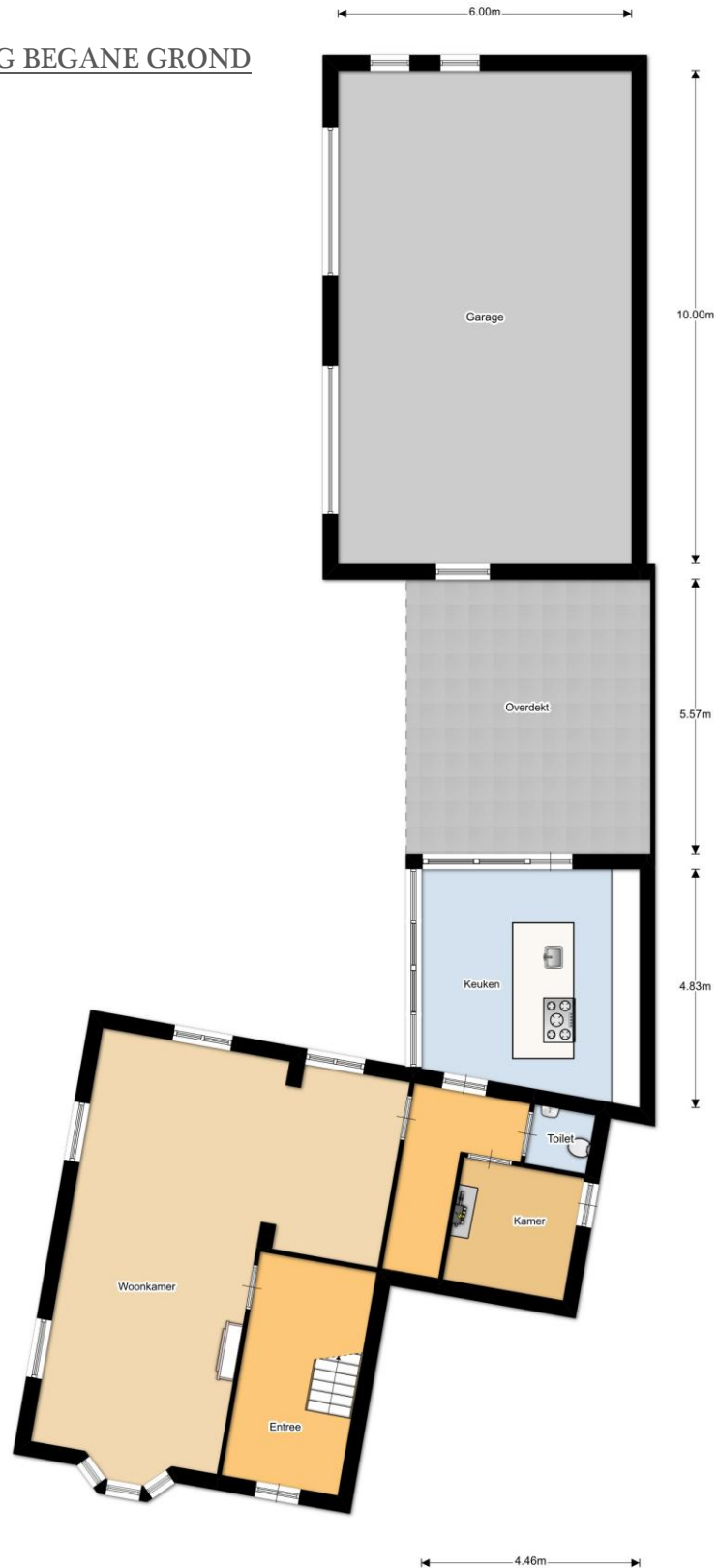
Begane grond

Royale ontvangsthall met garderobe en fraaie authentieke trapopgang naar de eerste verdieping. De vloer van de hal is afgewerkt met laminaat. Doorgang naar de woonkamer. De gehele woonkamer is voorzien van een fraaie eiken vloer. De ruime woonkamer beschikt over veel lichtinval en heeft een speelse L-vormige indeling en een gezellige erker aan de voorzijde. Een fraaie houtkachel maakt het plaatje compleet. Doorgang naar een halletje met nieuw toilet voorzien van wandcloset. Kamer te gebruiken als studeerkamer of bijkeuken. Hier bevindt zich tevens de nieuwe meterkast voorzien van ruim voldoende groepen en krachtstroom.





INDELINGSTEKENING BEGANE GROND





De luxe keuken (2011) is uitgevoerd met kookeiland en voorzien van volledige inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, close in boiler, koelkast, steamer, combi oven/magnetron, oven en vijf pits gasfornuis met afzuigkap. De inbouwapparatuur is grotendeels van het merk Miele. De vloer in de keuken is afgewerkt met grote antraciet kleurige keramische tegels. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een overdekt terras waar het vooral in de lente- en zomermaanden goed toeven is.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers en een luxe badkamer aan. De badkamer is vernieuwd in 2010 en voorzien van fraaie antraciet vloer- en wandtegels, inloofdouche wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandkast, wandcloset en designradiator.





Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een praktische en zeer ruime bergzolder.
De twee dakramen zijn vernieuwd. Tevens bevindt zich hier de HR combiketel, merk Bosch
bouwjaar 2011.





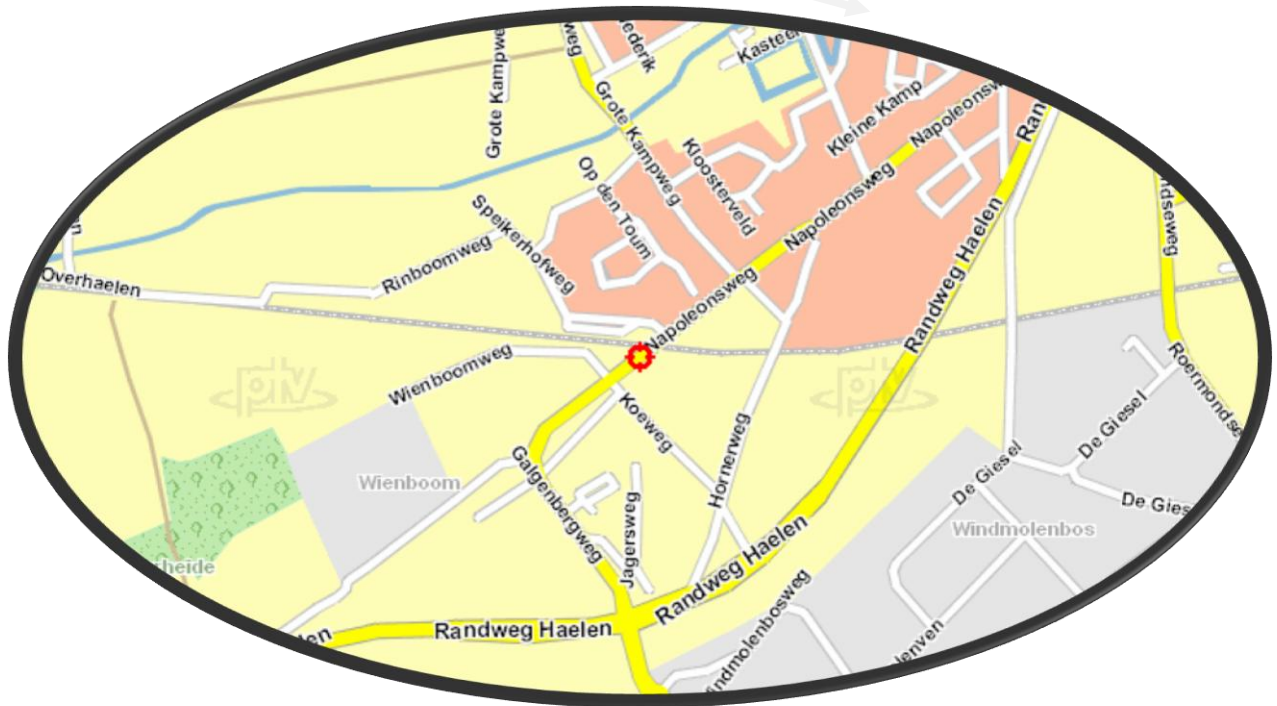








LIGGING



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.
- 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. 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 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 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

