



## TE KOOP

### Zonnedauw 2 Haelen



Op een rustige locatie te Haelen bieden wij u deze mooie 2/1 kap woning met vrijstaande garage en carport te koop aan. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Het dak van de garage en de carport zijn 4 jaar geleden vernieuwd. De HR CV installatie dateert van 2018. De woning is gelegen op een perceel van 205 m<sup>2</sup> meter en heeft een speelse indeling. De vloer in de woonkamer is afgewerkt met parket en in diverse ramen en deuren is fraai glas in lood verwerkt. De nette keuken is voorzien van complete inbouw apparatuur. Op de eerste verdieping treft u 3 slaapkamers en een luxe badkamer aan, voorzien van wastafel in wandmeubel en inloofdouche. Een van de slaapkamers heeft een balkon aan de achterzijde van de woning. De woning beschikt over voldoende parkeergelegenheid voor de woning, onder de carport of in de garage. De garage is geheel betegeld. Aan de achterzijde van de woning treft u een grote geheel omsloten tuin met terras aan. Hier is het goed vertoeven.



## ALGEMEEN

Adres	: Zonedauw 2, 6081 BX Haelen
Bouwjaar	: Omstreeks 1970
Gebruiksoppervlakte	: circa 75 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	: circa 15 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	: circa 16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: circa 15 m <sup>2</sup>
Inhoud	: circa 290 m <sup>3</sup>
Perceelgrootte	: 205 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 182.500,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg, kan spoedig
Tuin	: De tuin is circa 12 meter diep en 9,5 meter breed en gelegen op het zuiden.
Parkeergelegenheid	: De woning beschikt over een ruime oprit met carport en garage.

### VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars, slimme meter.
- Overige voorzieningen ; Gas-, water-, centrale antenne- en glasvezel aansluiting.
- CV installatie : De centrale verwarming alsook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasgestookte HR combiketel, bouwjaar 2018.
- Isolatie : Dak na-isolatie
- Kozijnen : De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.



## INDELING

### **Begane grond**

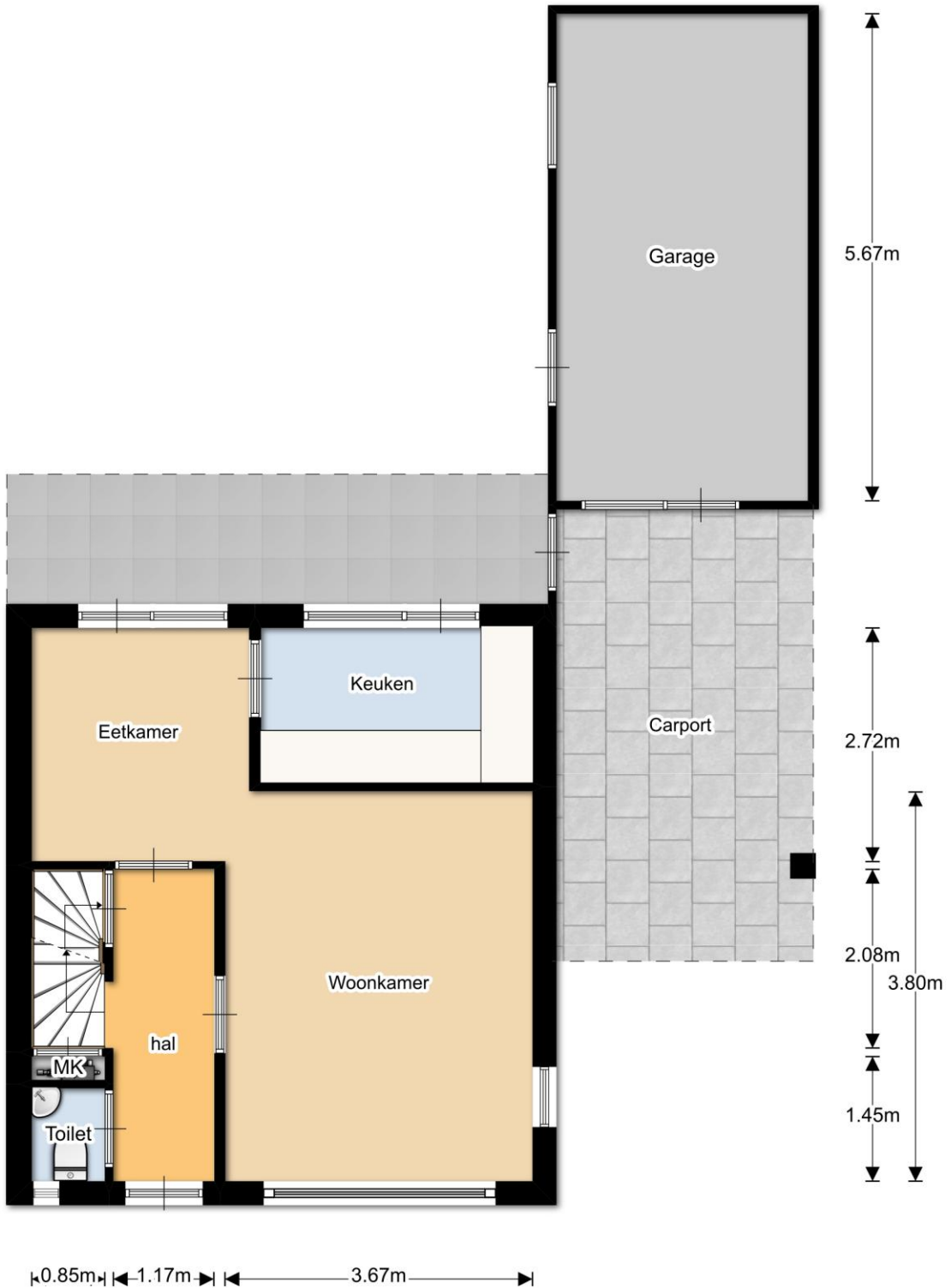
Entree, garderobe, meterkast, vernieuwde toiletruimte luxe betegeld en voorzien van wandcloset en fonteintje. Doorgang via deur met glas in loodraam en gebrandschilderd glas naar de woonkamer. Z vormige woonkamer voorzien van parketvloer. Doorgang naar keuken met witte keukenopstelling voorzien van granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken biedt een tuindeur toegang tot de tuin het het terras.





2.98m 3.18m 2.92m

INDELINGSTEKENING BEGANE GROND



### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers en een luxe badkamer aan. Twee slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloer en een slaapkamer beschikt over een inbouwkast. De wanden zijn voorzien van glasvlies behang. Luxe betegelde badkamer voorzien van wastafelmeubel, douchecabine en designradiator.

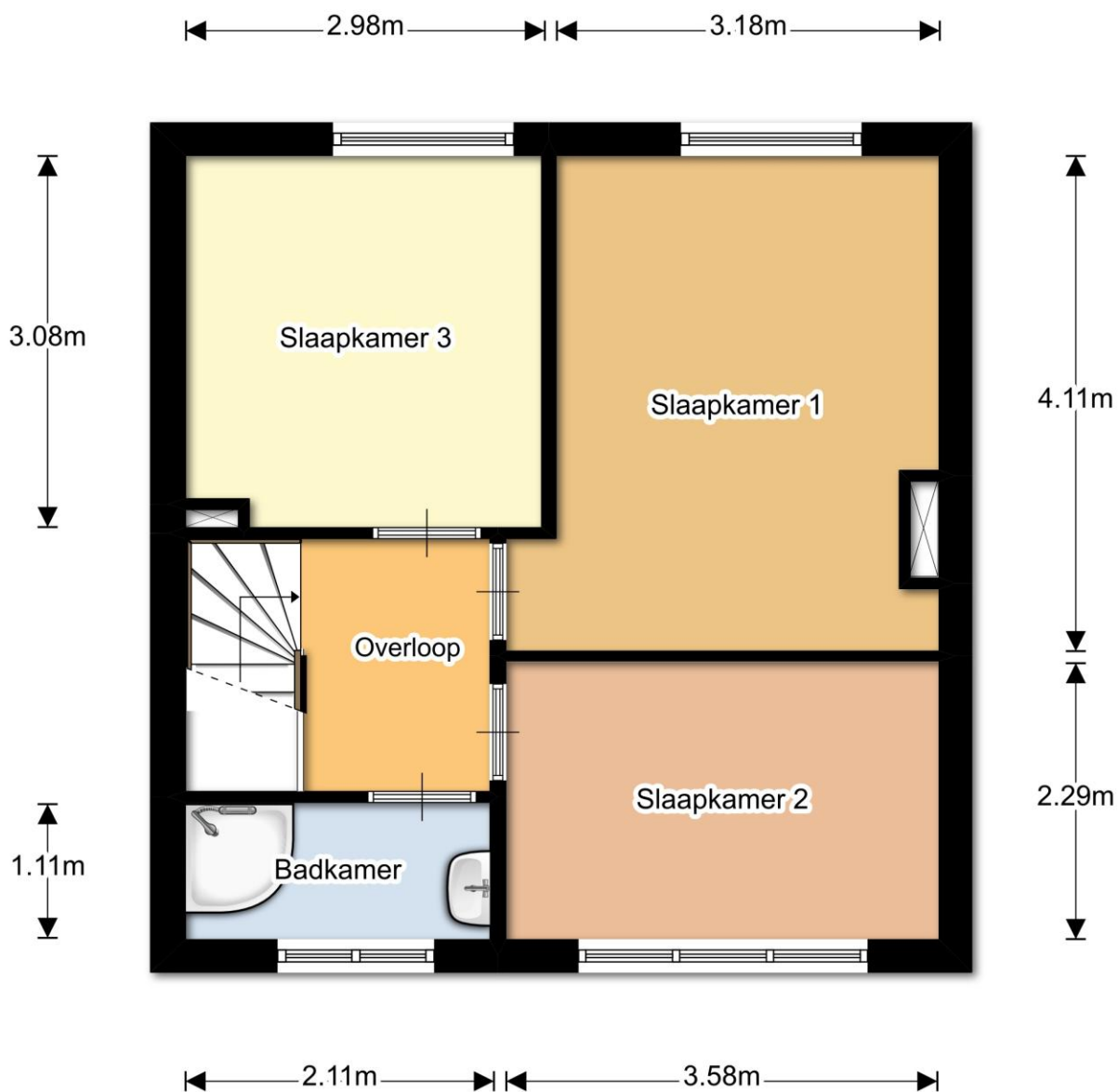








INDELINGSTEKENING EERSTE VERDIEPING



**Tweede verdieping**

Middels vlizotrap bereikbare tweede verdieping met bergzolder en opstelling CV installatie.

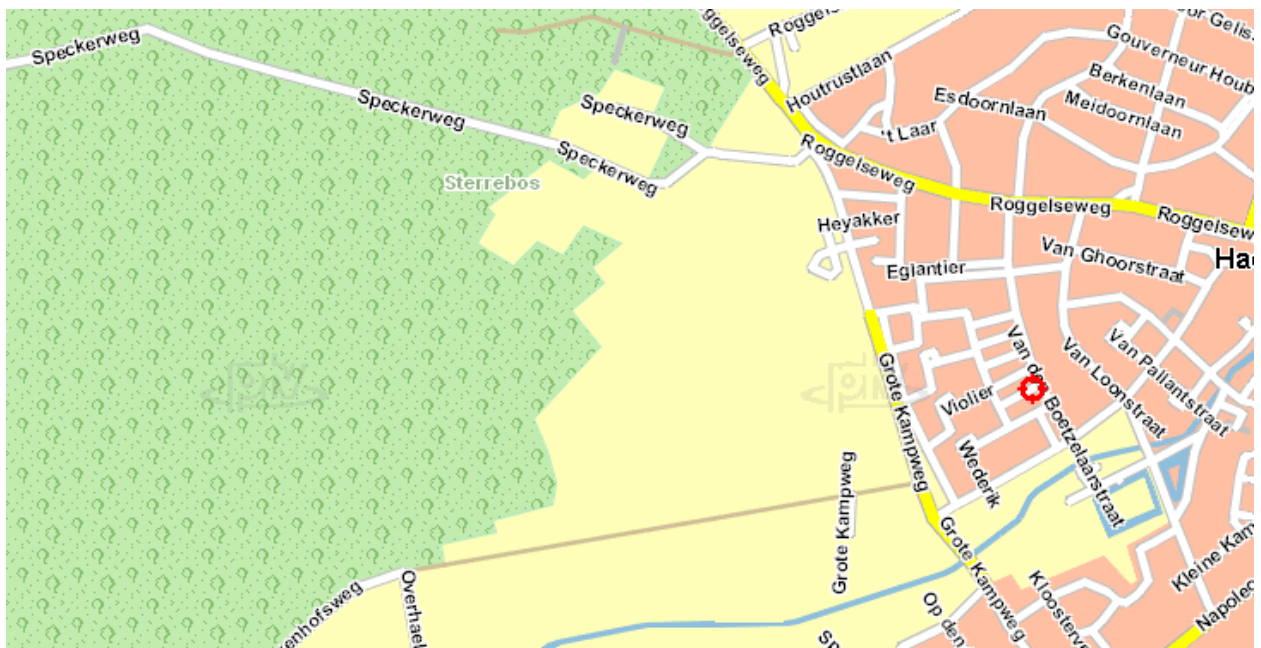
### **Tuin**

Privacyrijke tuin met veel groen, terras en tuinhuisje. De tuin is circa 12 meter diep en 9,5 meter breed en gelegen op het zuiden. Vrijstaande garage afmeting 5.67 x 2.92. Het dak van de garage en carport is in 2016 vernieuwd





## LIGGING



## HAELEN

Haalen 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 Haalen een rijke historie die tot uiting komt in mooie kastelen, oude hoeves, en water- en windmolens. Haalen heeft een kern van circa 4500 inwoners. Haalen 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 ontlene, 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](http://www.ingridververs.nl)**

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

