INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

TE KOOP

Weergraaf 18, 6085 BX Horn

Houdt u ook zo van de jaren ’20 stijl? Dan is deze charmante vrijstaande woning echt iets voor u! Door de jaren heen is de woning vrijwel geheel gerenoveerd. Zo is o.a. in 2017 het gehele zinkwerk vervangen. De woning is geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en HR++ beglazing en het dak is begin jaren 90 geheel vernieuwd. De boeiboorden en daklijsten zijn bekleed met Rockpanel. Geen buitenschilderwerk meer van houten onderdelen. Ideaal! Stel je voor een eigen oase van rust en ruimte, een plek waar je zowel kunt wonen als werken – dit karakteristieke woonhuis uit 1920 biedt het allemaal. In het souterrain dat via een betonnen trap te bereiken is komt u in de (wijn)kelder. Een groot luik biedt toegang tot de kruipruimte onder de vloer. Op de begane grond treft u een ruime L vormige woonkamer met half open keuken aan; een praktische bijkeuken en een kleine badkamer. Middels een karaktervolle bordestrap bereikt u de eerste verdieping met drie slaapkamers en een royale (tweede) badkamer. Op dit moment is er nog een vlizotrap naar de zeer royale bergzolder maar een vaste trap biedt zeker mogelijkheden voor meer (slaap)kamers en wooncomfort. De woning beschikt over een privacy-rijke fraai aangelegde tuin op het zuidoosten, aan beide zijden van de woning een achterom, een eigen 12 meter diepe grondwaterput en is gelegen op een ruim perceel van 527 m².

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

ALGEMEEN

Adres	:	Weergraaf 18, 6085 BX Horn
Oorspronkelijk bouwjaar	:	1920, renovatie vanaf 1990
Gebruiksoppervlakte		
van de woonfunctie	:	circa 128 m²
Overige inpandige ruimte	:	circa 65 m²
Externe bergruimte (fietsen)berging	:	circa 13 m²
Perceeloppervlakte	:	527 m²
Vraagprijs	:	€ 425.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg

De bouwstijl van de jaren 20 kenmerkt zich door een overgang van de Jugendstil (Art Nouveau) naar Art Deco en het Functionalisme. Art Deco, populair na 1918, bracht luxe, geometrische vormen en rijke kleuren in architectuur en interieurs. Tegelijkertijd ontstond het Functionalisme, met een focus op praktische bruikbaarheid en sobere, geometrische vormen, en het gebruik van moderne materialen zoals beton.

INGRID VERVERS
Makelaardij & Taxaties

VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Nutsvoorzieningen	: Gasaansluiting, elektriciteitsaansluiting met slimme meter, glasvezelaansluiting
CV installatie	: De centrale verwarming en ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte cv-installatie Nefit Topline HRC, bouwjaar 2009.
Houtkachel	: De woning beschikt over een houtkachel voorzien van rvs rookkanaal.
Kozijnen	: Alle kozijnen van de woning zijn uitgevoerd in aluminium voorzien van dubbele- en HR++ beglazing.
Screens	: De woning beschikt aan de achterzijde over een zonnescreen.
Parkeergelegenheid	: Dubbele oprit en ruime garage voorzien van elektrische poort.
Berging	: Vrijstaande (fietsen)berging.
Grondwaterpomp	: De woning beschikt over een eigen grondwaterput en pomp.
Energielabel	: F, geldig tot 06-08-2035.

INDELING

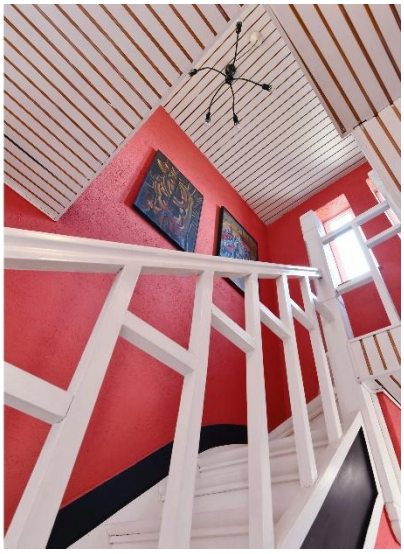
Souterrain

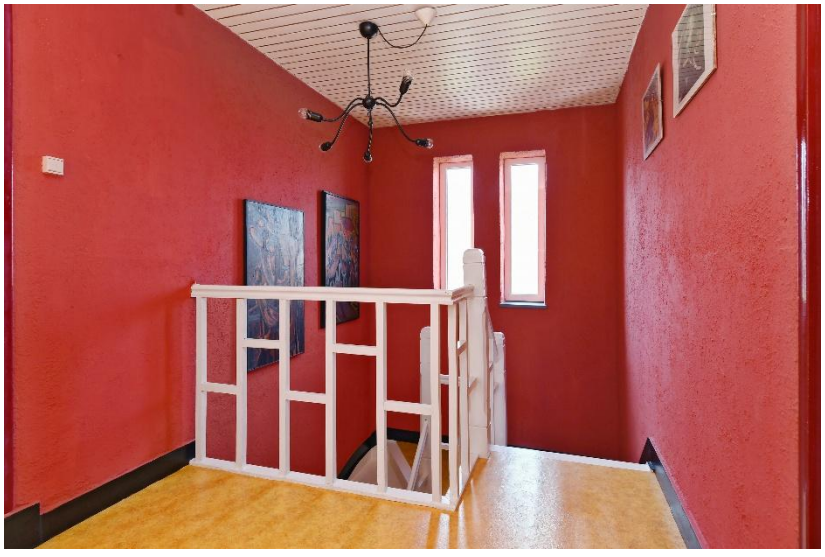
De praktische kelderruimte 2.62m x 3.85m is bereikbaar vanuit de keuken. Vanuit de kelderruimte is via een groot luik de kruipruimte onder de woning bereikbaar.

INGRID VERVERS
Makelaardij & Taxaties

Begane grond

Ruime entree met bordestrap naar de eerste verdieping, meterkast, garderobe en doorgang naar de woonkamer. De gezellige woonkamer heeft fantastische lichtinval. De houtkachel zorgt voor net dat beetje extra sfeer. De houtkachel is in de jaren 90 voorzien van een nieuw rvs rookkanaal. De woonkamer, hal en keuken zijn voorzien van een creme kleurige keramische tegelvloer.





INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

De keuken is compleet uitgerust met o.a. een combi oven/magnetron (2025), koelkast, gaskookplaat en afzuigkap (2025). De bijkeuken heeft witgoedaansluitingen en twee multifunctionele bergkasten. Badkamer met douche en toilet. Vanuit de bijkeuken geeft een tuindeur toegang tot de fraai aangelegde tuin op het zuidoosten. De ruime garage welke gebouwd is in 1987 beschikt over een elektrische toegangspoort. De ruime fietsenberging is gebouwd in 1991 en is in 2018 voorzien van een nieuw dak.

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

Eerste verdieping:

De authentieke bordestrap zo typisch voor de jaren ’20, brengt u naar de eerste verdieping. Vanuit de overloop heeft u toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Zeer royale badkamer met daglicht toetreding. De badkamer is voorzien van wastafel, ligbad en toilet. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 8 m², 16 m² en 13 m² groot. De aluminium ramen zijn allen uitgevoerd als draai- / kiepramen. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft u schitterend uitzicht op de tuin en de klokgevel van de naastgelegen woning.

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar met een grote bergzolder.

Door het plaatsen van een vaste trap heeft u hier zo een extra slaapkamer gerealiseerd.

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

Tuin.

De tuin is fraai aangelegd, biedt veel privacy en gelegen op het zuidoosten. De tuin is ca. 12 meter diep en 22 meter breed. Er is aan beide zijde van de woning een eigen achterom en er is een vrijstaande fietsenberging. De grondwaterput is 12 meter diep en met het aangelegde besproeingssysteem is het ideaal uw tuin te besproeien. De ruime garage (7.30 diep) is voorzien van een elektrisch bedienbare toegangspoort.

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

Plattegrond begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

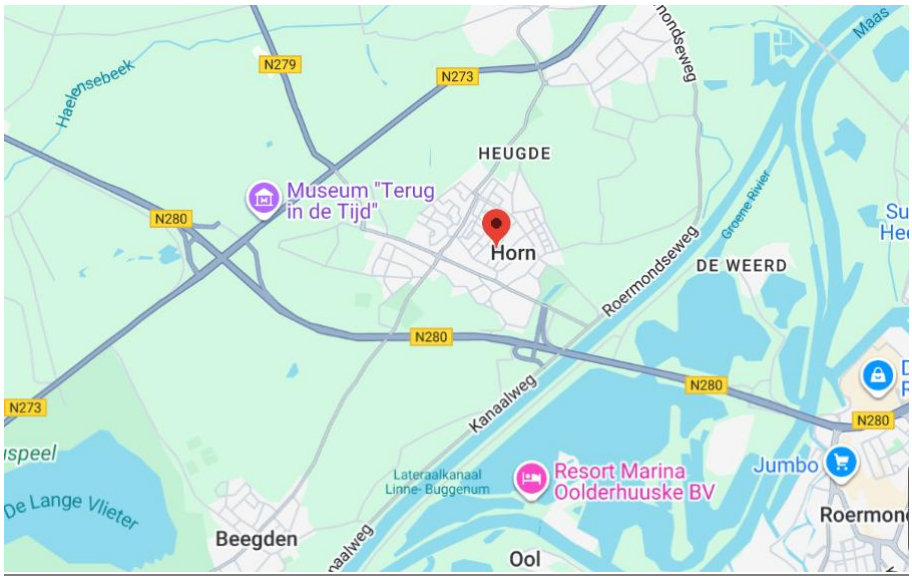
Plattegrond eerste verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

LIGGING



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.

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

HORN

Horn is gelegen nabij Roermond en vlakbij de provinciale weg N280 die de steden Weert en Roermond met elkaar verbindt. Het dorp maakt sinds 2007 deel uit van de gemeente Leudal. Horn is gunstig gelegen t.o.v. de uitvalswegen richting Venlo, Roermond, Eindhoven, Maastricht. Het dorp heeft diverse voorzieningen zoals een basisschool, middelbaar onderwijs, supermarkt, diverse winkels en een gezellige kern. Voor een wat ruimer winkelaanbod is het dorp Heythuysen, gelegen op circa 4 km afstand, de meest aangewezen plaats en uiteraard ook de stad Roermond welke eveneens op circa 4 km afstand is gelegen.

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.

INGRID VERVERS

Makelaardij & Taxaties

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 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.
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 en Taxaties
Dorpstraat 65
6093 EB Heythuysen
Tel: 0475 – 44 00 15
Mob: 06 – 25 34 04 49
www.ingridververs.nl
email: info@ingridververs.nl