

Thuis bij jou in de buurt



**MIDDELSTESTRAAT 108**

**WEERT**

Vraagprijs € 525.000 k.k.



# Het team bij jou in de buurt



## Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al meer dan 45 jaar. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

**Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!**

## Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



## Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)

# Hi! Ik ben Marja



## ***Ik ben Marja Daems / Makelaar o.z. / Nieuwbouwspecialist***

Met veel enthousiasme zet ik me al vele jaren in voor onze opdrachtgevers en klanten. Het op een persoonlijke manier twee partijen bij elkaar brengen, waarbij iedereen gelukkig is met het resultaat, dát is waar ik voor ga en wat ik het leukste vind aan mijn vak!

Of het nu gaat om begeleiding bij de verkoop of verhuur van een bestaande of nieuwbouwwoning, óf om hulp en advies bij al je woonvragen, ik sta voor je klaar!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren

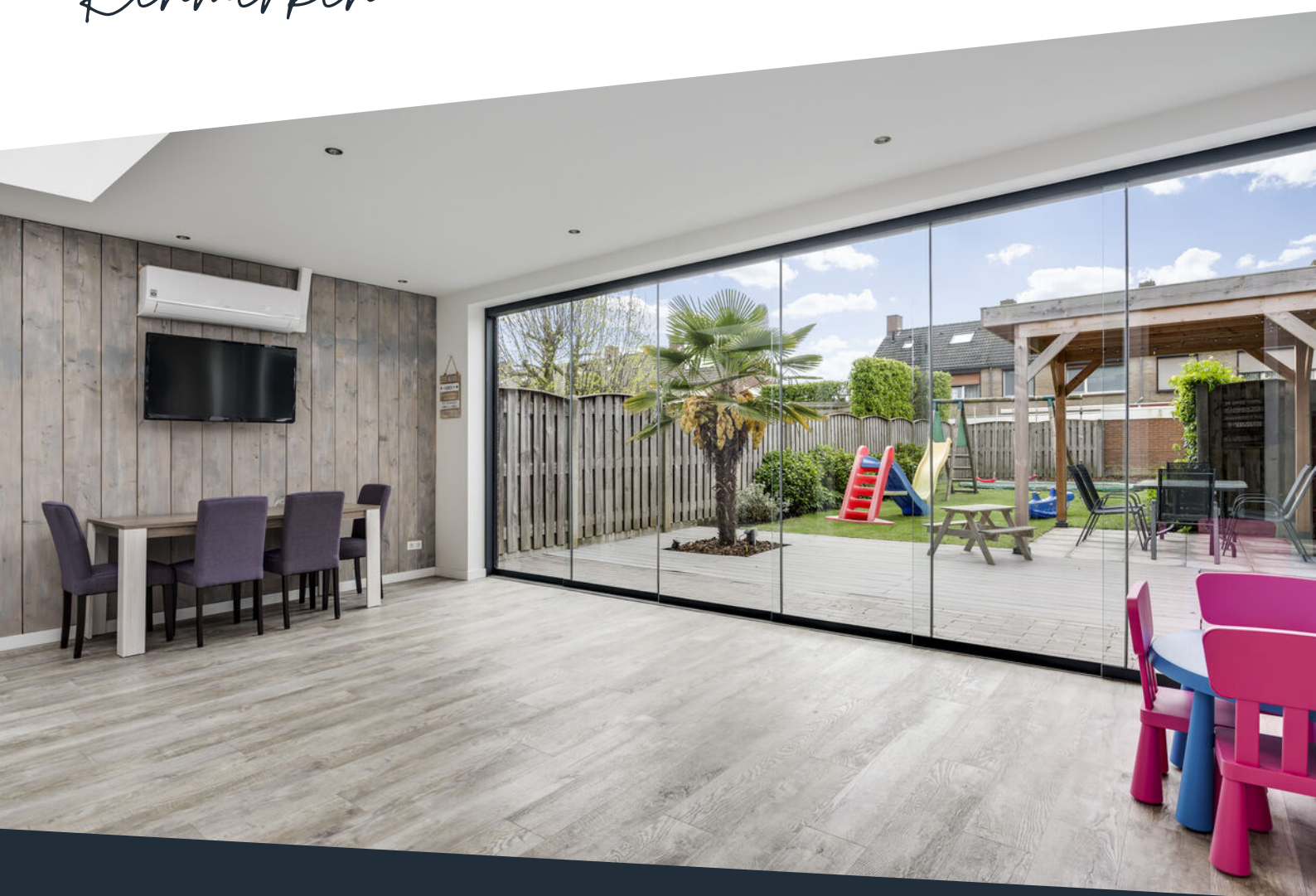


Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel, merk Nefit
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Bouwjaar</b>	1967	<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Perceel</b>	± 580 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	B
<b>Inhoud</b>	± 873 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning
<b>Woonoppervlakte</b>	± 206 m <sup>2</sup>		
<b>Aantal kamers</b>	7 kamers		

# Omschrijving

**Ontdek het perfecte gezinsleven in deze instapklare ruime twee-onder-een-kapwoning, gelegen op Leuken aan de Middelstestraat 108. Met maar liefst 5 slaapkamers, een ruime serre met glazen schuifwand, een leef keuken, een royale garage en praktische bijkeuken met douche biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel en praktisch wonen.**

**De vaste trap naar de tweede verdieping en ruime serre openen de deuren naar extra ruimtes en mogelijkheden, waardoor deze woning zich onderscheidt van de rest. Of het nu gaat om het creëren van een speelkamer, een thuishkantoor of gewoon extra slaapruijnte, hier heb je de flexibiliteit om de ruimte aan te passen aan jouw behoeften. Gelegen op Leuken, geniet je hier van alle voordelen van het leven op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen die je maar kunt wensen. Of je nu boodschappen doet, naar school gaat of gewoon geniet van een ontspannen wandeling in de buurt, alles is binnen handbereik.**

**Neem vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging te plannen en ontdek zelf de vele mogelijkheden van deze prachtige twee-onder-een-kapwoning op Leuken!**

## **Begane grond:**

Ruime hal (ca. 6,6 m<sup>2</sup>) met meterkast, toiletruimte en trap naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte beschikt over een wandcloset met fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de eet-/ woonkamer en open keuken. Deze eet-/ woonkamer (ca. 40,8 m<sup>2</sup>) is heerlijk ruim. De grote raampartij aan de voor- en achterzijde zorgt voor veel natuurlijk lichtinval. Er is voldoende plek voor bijvoorbeeld een leuke zithoek en een grote eettafel. De open leef keuken is van 2020 en staat in open verbinding met de woonkamer, welke aan de rechterzijde van de woning is gesitueerd. De keuken (ca. 13,4 m<sup>2</sup>) is modern en van alle gemakken voorzien, zoals een koelkast, vaatwasser, combi-oven en een kookeiland met gaskookplaat en afzuigkap. Tevens beschik je over een bergkast. Handig voor het opslaan van extra proviand.

Vanuit de eetkamer en keuken heb je, middels twee schuifpuien, toegang tot de riante serre (ca. 25,8 m<sup>2</sup>). Deze serre is in 2020 aangebouwd en beschikt over airco. Je geniet hier van optimaal tuincontact, door een enorme glazen schuifwand naar de tuin. Daarnaast zorgen de lichtkoepels en glazen schuifwand voor veel natuurlijke lichtinval. Deze ruimte is ideaal geschikt voor het realiseren van een extra eet- of woonkamer, maar ook zeer geschikt als speelkamer of hobbyruimte.

# Omschrijving

## Eerste verdieping:

De overloop (ca. 9,2 m<sup>2</sup>) met airco biedt toegang tot maar liefst vier slaapkamers, een badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne PVC vloer. De geheel betegelde badkamer (ca. 5,4 m<sup>2</sup>) is voorzien van een douche, wandcloset, wastafel met wastafel meubel en een royaal ligbad. Heerlijk voor een avondje relaxen!

Slaapkamer 1 (ca. 9,2 m<sup>2</sup>) voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 2 (ca. 12,7 m<sup>2</sup>) voorzien van elektrische rolluiken.

Slaapkamer 3 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) voorzien van elektrische rolluiken.

Slaapkamer 4 (ca. 8,9 m<sup>2</sup>) voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

## Tweede verdieping:

Via de vaste trap heb je toegang tot de tweede verdieping. Op de overloop (ca. 8,3 m<sup>2</sup>) bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-installatie.

Slaapkamer 5 (ca. 15,0 m<sup>2</sup>) is afgewerkt met een laminaat vloer en is voorzien van inbouwkasten onder het schuine dakvlak. Tevens beschikt de slaapkamer over twee Velux dakramen waardoor er veel natuurlijke lichtinval is. Deze extra slaapkamer kun je natuurlijk ook gebruiken als hobbyruimte of kantoor. Net wat jij nodig hebt!

## Buitengedeelte:

De achtertuin is bereikbaar via de garage en serre. De tuin is aangelegd met een royaal terras, gazon en diverse borders. Aan de zijkant van de tuin is een overkapping gesitueerd. Onder de overkapping kun je heerlijk zitten en genieten van de tuin. Hier bevinden zich met voldoende stopcontacten en verlichting. Het royale terras biedt de ruimte voor bijvoorbeeld een tuintafel met stoelen en een barbecue. Hier kun je in de zomerdagen lekker met vrienden, jouw gezin of alléén genieten van het lekkere weer en iets te eten van de barbecue. Tevens beschik je achter in de tuin nog over een ingegraven trampoline. Erg leuk voor de kids!

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon



# Omschrijving

## **Garage:**

Royale, aanpandige garage (ca. 41,1 m<sup>2</sup>) welke handig is voor het stallen van jouw auto en/of fiets(en). De garage is voorzien van elektra aansluitingen en een elektrische deur en beschikt over een eigen meterkast voor de garage, tussenportaal, bijkeuken, serre en buitenverlichting. Hier bevindt zich de verdeler van de vloerverwarming.

Tevens is de garage volledig geïsoleerd. Hierdoor heb je de mogelijkheid voor het creëren van een kantoor of slaapkamer. De slaapkamer op de begane grond maakt de woning overigens levensloopbestendig! Zo kan de woning met je meegroeien, ongeacht je levensfase! Vanuit de garage heb je toegang tot de tuin en het tussenportaal, deze leidt naar de serre en keuken.

## **Bijzonderheden:**

- Vaste trap naar de tweede verdieping;
- Modern afgewerkt en instapklaar;
- Maar liefst 5 slaapkamers;
- Gelegen in Leuken met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand;
- Mogelijkheid voor een slaapkamer op de begane grond, hierdoor wordt de woning levensloopbestendig;
- In 2020 is de begane grond verbouwd en aangebouwd met o.a. de keuken, serre, bijkeuken en garage.







**Geniet hier van alle voordelen van het leven op loop- en fietsafstand van alle voorzieningen die je maar kunt wensen!**





























Energielabel woningenRegistratienummer  
592294481Datum registratie  
08-04-2024Geldig tot  
02-04-2034Status  
DefinitiefDeze woning  
heeft energielabel**B**

## Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	+
4 Vloeren			+	+
5 Ramen			+	+
6 Buitendeuren			+	+

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluitingWarmtebehoefte  
in de wintermaandenLaag **Gemiddeld** HoogRisico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaandenLaag **Hoog**Aandeel hernieuwbare  
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

Middelstestraat 108  
6004BM Weert

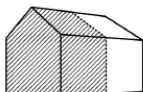
BAG-ID: 0988010000012851

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1967  
Compactheid 2,03  
Vloeroppervlakte 179 m<sup>2</sup>

## Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

## Naam

C.M.M.J. Keulen

## Examnummer

77171421

## Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

## Inschrijffnummer

EPG2020-54

## KvK-nummer

87870258

## Certificerende instelling

EPG-Certificering

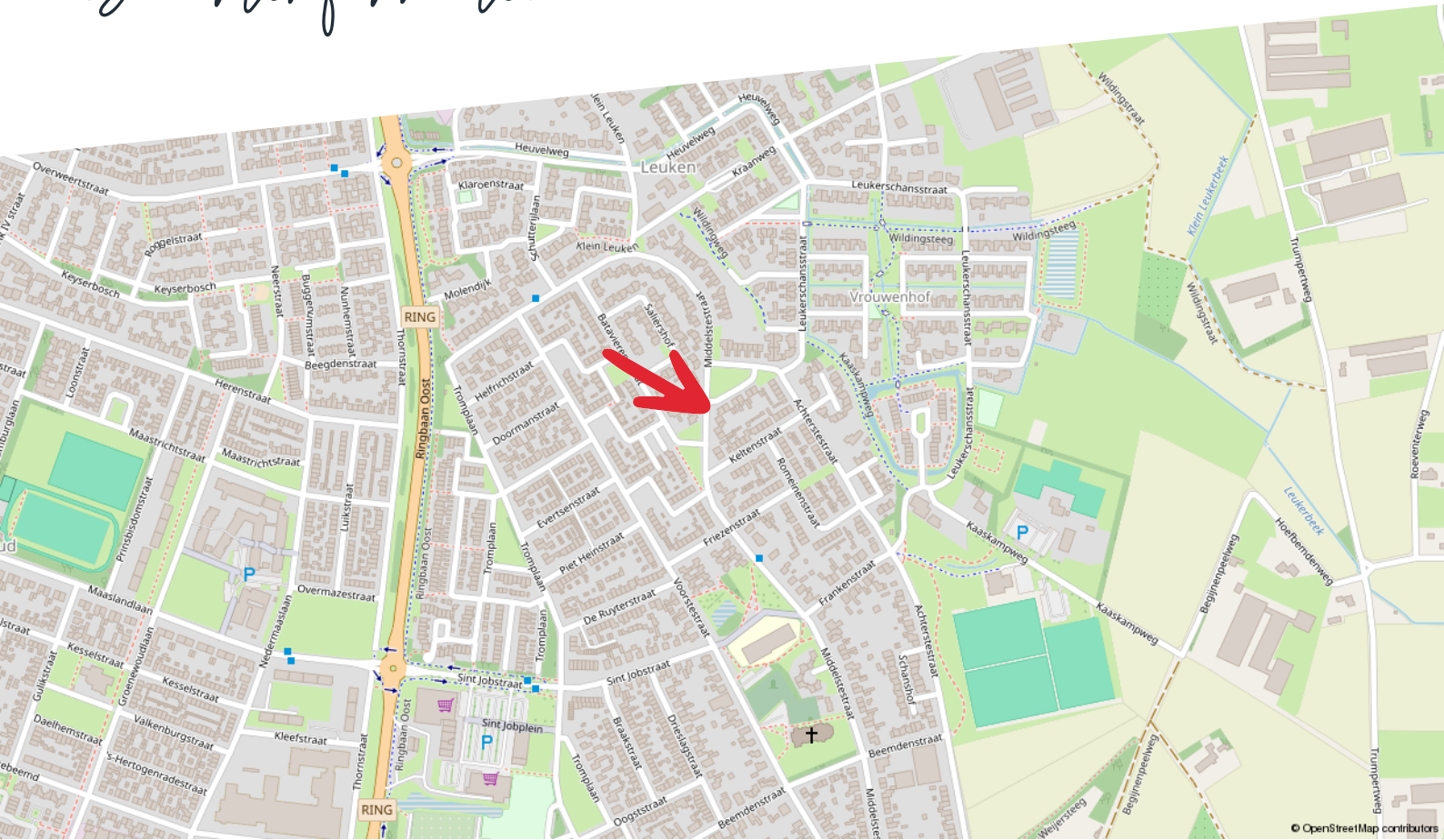
## Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Weert / Leuken



### Huishoudens



- Eenpersoons: 25%
- Zonder kinderen: 34%
- Met kinderen: 41%

### Koop / huur



- Koop: 78%
- Huur: 22%

### Leeftijd



- 0 - 14: 19%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 27%
- 45 - 64: 27%
- 65+: 18%



50%



1,2 per huishouden



50%




# Kadastrale kaart

Middelstestraat 108

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



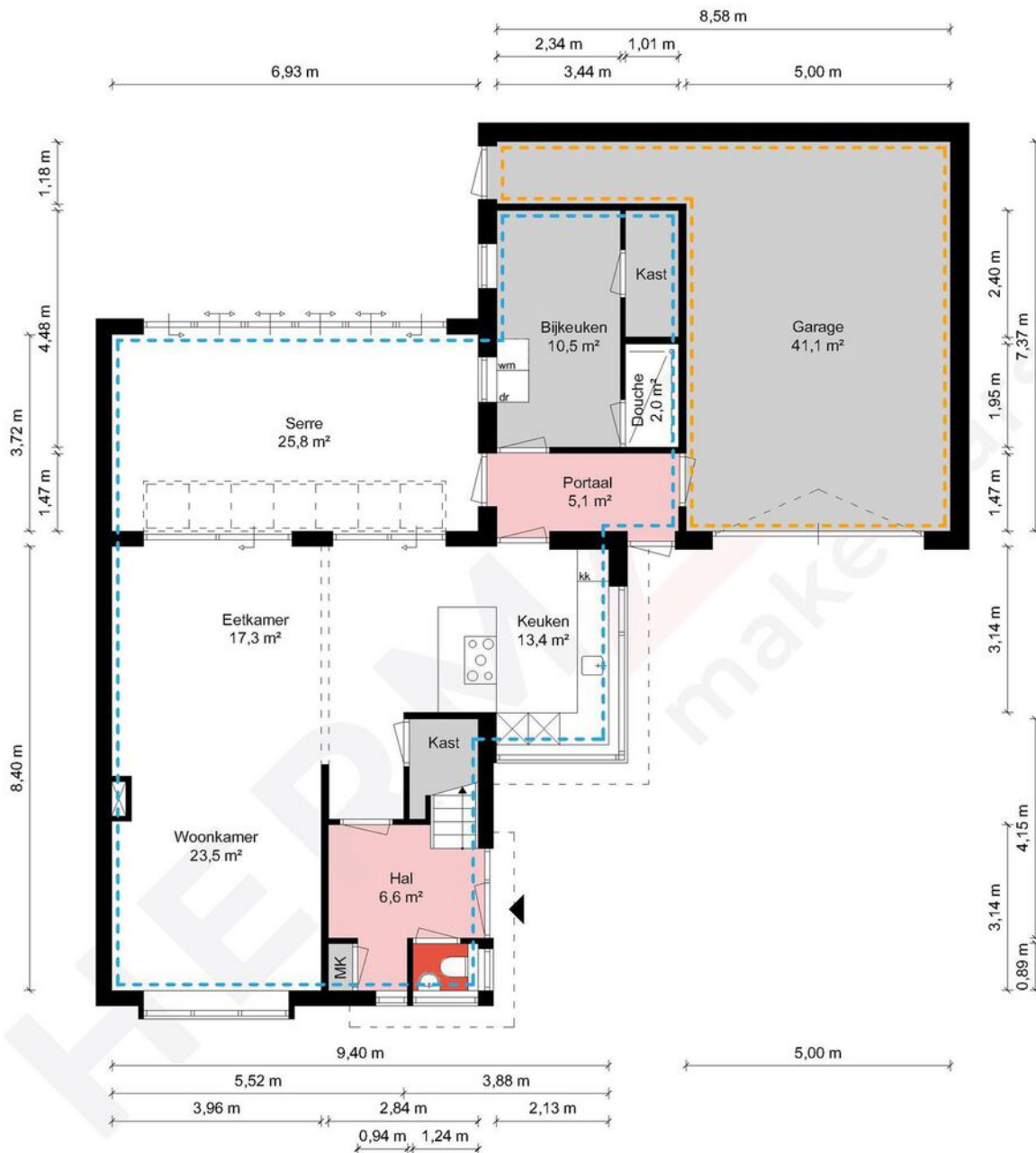
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Weert	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1034	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Middelstestraat 108 - 6004 BM Weert

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	205.80 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	41.07 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	873 m <sup>3</sup>

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

## Eerste verdieping

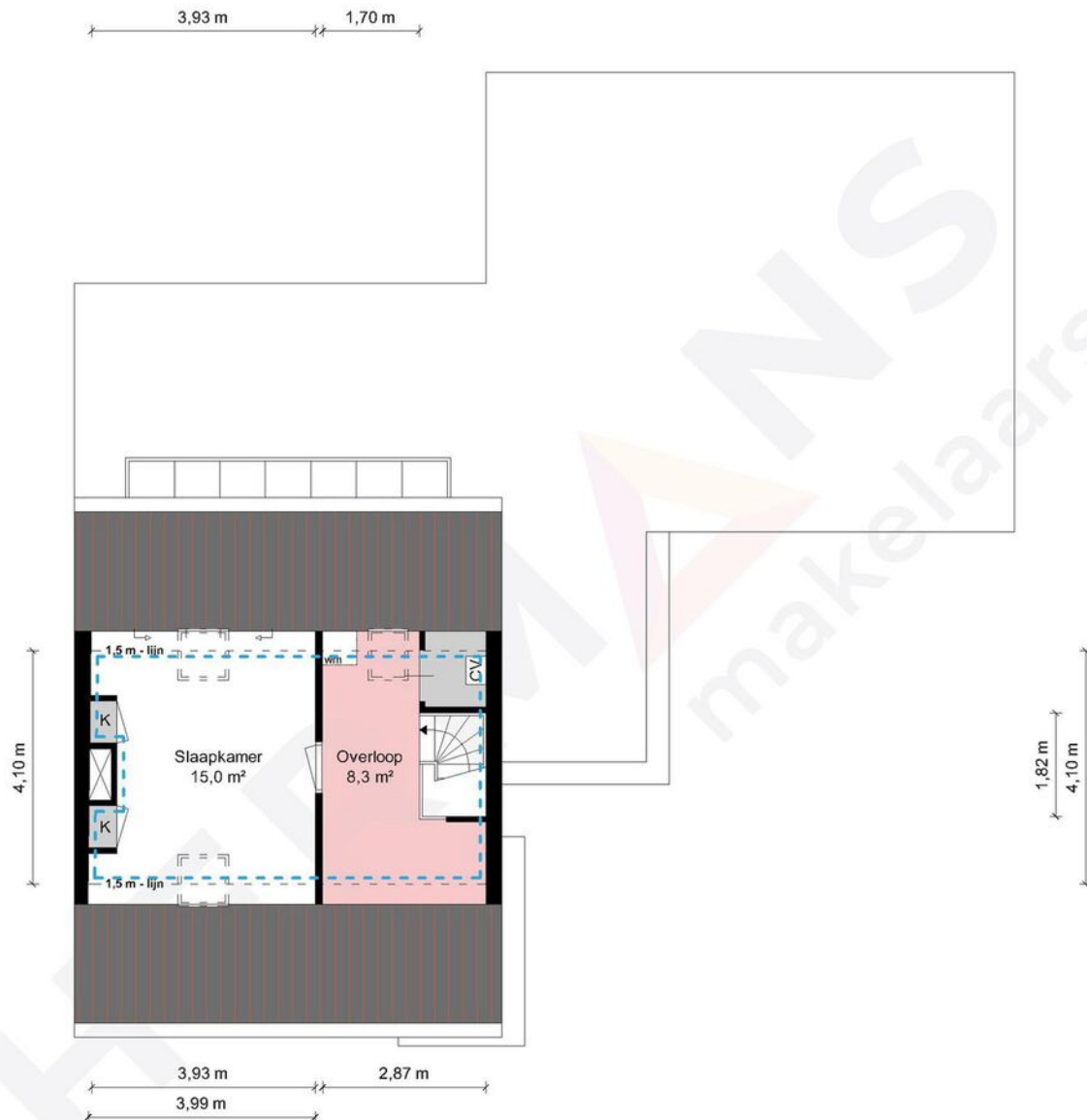


1e Verdieping - Middelstestraat 108 - 6004 BM Weert

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	205.80 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	41.07 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	873 m <sup>3</sup>

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie



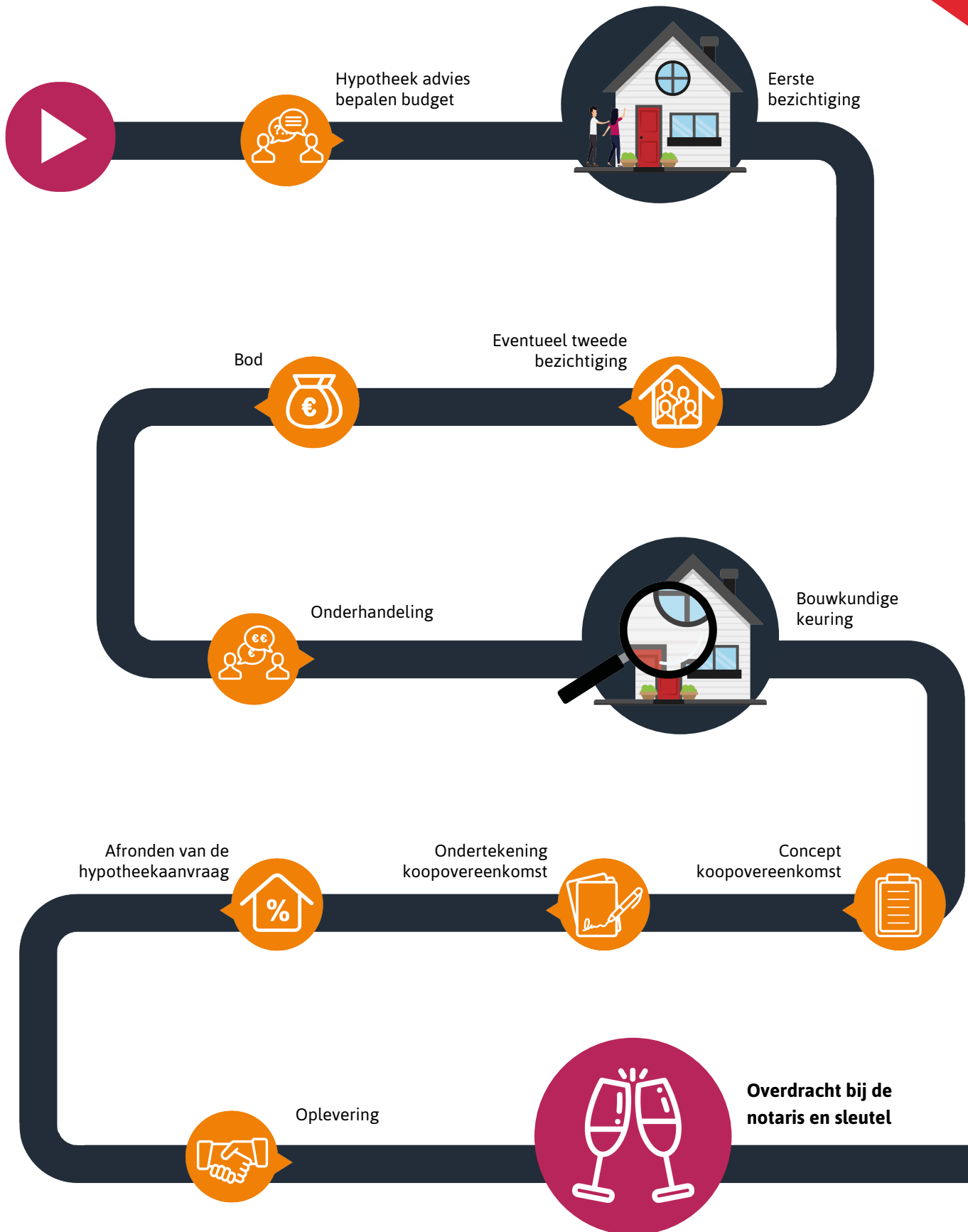
2e Verdieping - Middelstestraat 108 - 6004 BM Weert

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	205.80 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	41.07 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	873 m <sup>3</sup>

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© MaKeRS Vastgoedpromotie

# Aankoopreis



# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR  
code met jouw  
telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25



### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

# HERMANS

makelaars

## **Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

## **Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)

**Leuk kennis te maken!**