

Thuis bij jou in de buurt



ULENSVAAREN 12

NEER

Vraagprijs € 275.000 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

Hii! Ik ben Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren

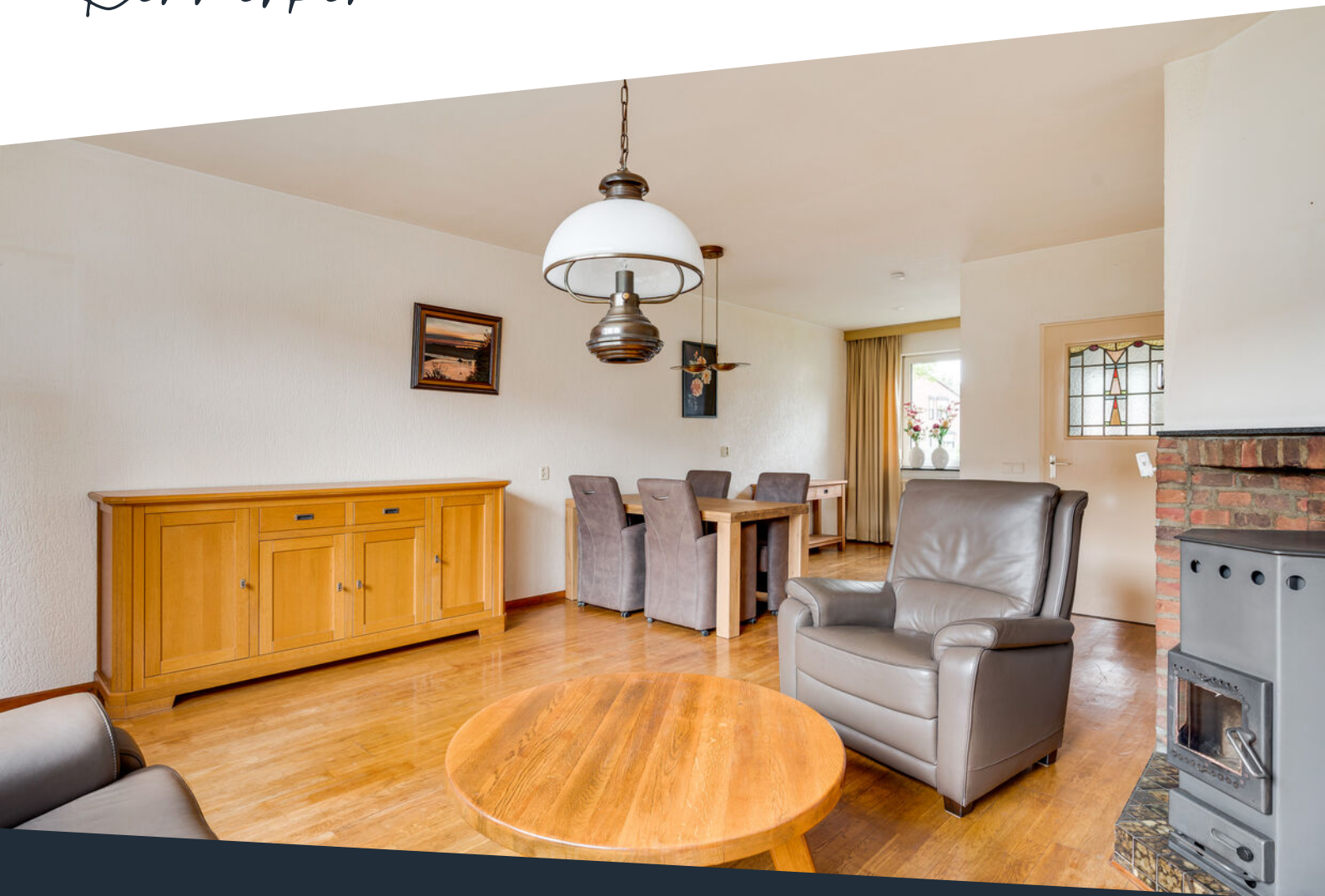


Hypotheekadvies

Ik ben Frank Hermans

Fijn wonen met een gezonde financiële basis voor iedereen. Dat is wat ik onze klanten gun en dat is de basis van waaruit ik elke dag weer graag werk als makelaar én als hypotheekadviseur. De jarenlange kennis van de woningmarkt in Midden-Limburg in combinatie met de kennis van de financiële kant van wonen maakt dat wij jou een breed pakket aan begeleiding en ondersteuning bieden vanaf het moment dat je besluit om je huis te verkopen en/of je droomhuis te kopen. We staan tijdens het hele proces voor je klaar, beantwoorden graag al je vragen en gaan samen voor het beste eindresultaat. Dat is waar we als Hermans Makelaars voor staan. Ik kijk ernaar uit om kennis te maken en jouw woonwensen waar te maken.

Kenmerken



Soort woning	Eengezinswoning	Warmwater	Combiketel, merk Atag, bouwjaar 2018, elektrische boiler
Type woning	Via de garage geschakelde twee-onder-één-kap woning	Verwarming	Combiketel, vloerverwarming keuken en badkamer begane grond
Bouwjaar	1981	Isolatie	Dakisolatie en dubbele beglazing
Perceel	± 208 m ²	Energieklasse	C
Inhoud	± 519 m ³	Voorzieningen	Rolluiken, glasvezel kabel, rookkanaal
Woonoppervlakte	± 105 m ²		
Aantal kamers	4 kamers		

Omschrijving

Deze geschakelde tweekapper aan de Ulensvaaren in Neer staat klaar om een nieuw thuis te worden!

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, met een speeltuin voor de deur. De supermarkt, het zwembad en gezellige eetgelegenheden liggen op korte afstand van de woning.

Enkele pluspunten zijn de badkamer/wasruimte op de begane grond en de aanwezigheid van een royale provisiekelder en extra diepe garage.

Souterrain

De handige en koele provisiekelder van maar liefst bijna 13 m² is bereikbaar via een trap in het portaal bij de keuken.

Begane grond

In de betegelde hal/entree bevinden zich de meterkast, toiletruimte en de trap naar de bovenverdieping.

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een duoblok en fonteintje.

De woonkamer van bijna 32 m² is zeer ruim van opzet omdat de keukenopstelling in een aanbouw aan de achterzijde is geplaatst. Het aanwezige rookkanaal geeft mogelijkheden voor het plaatsen van (inbouw)kachel om extra sfeer en warmte te creëren. De woonkamer is afgewerkt met een parketvloer en er is een praktische bergkast aanwezig.

De keuken is heerlijk op de tuin gericht en voorzien van een koelkast, diepvries, magnetron, gaskookplaat en afzuigkap. De vloerverwarming

zorgt voor behaaglijkheid in de koudere maanden,

De gedeeltelijk betegelde douche-/wasruimte met vloerverwarming (4,8 m²) is voorzien van een wastafel en douche. Tevens zijn in deze ruimte ook de witgoedaansluitingen aanwezig.

Een tussenportaal vanuit de keuken biedt toegang tot de garage en de de provisiekelder.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en de cv-ruimte.

De hoofd slaapkamer (13,2 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De tweede slaapkamer (8,5 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van inbouwkasten met een schuifwand.

De derde slaapkamer (5,2 m²) is ook gelegen aan de achterzijde en alle slaapkamers zijn afgewerkt met vinyl vloeren.

De badkamer (4,3 m²) is momenteel uitgerust met een wastafel en toilet maar kan worden uitgebreid of vernieuwd zodat een douche kan worden bijgeplaatst.

Zolder

De bergzolder is in twee gedeelten opgedeeld en bereikbaar via een vlizotrap op de overloop.

Omschrijving

Buitengedeelte

De woning is voorzien van een voor- en achtertuin.

De achtertuin is bereikbaar via de keuken en ingericht met een terras en borders.

De groen ingerichte achtertuin is op het zuid-westen gelegen. Het zonnescherm zorgt voor een schaduwrijk terras. Extra bergruimte is aanwezig in het tuinhuis met overkapping achter in de tuin.

Garage

De diepe garage (19,0 m²) is voorzien van een gootsteen en water- en elektra aansluitingen. De ruimte is ideaal om te gebruiken als opslag of klusruimte. De hobby-ist die aan auto's wil klussen wordt vast blij van de aanwezige smeerput.

Bijzonderheden/pluspunten

- Kindvriendelijke ligging met speeltuin voor de deur;
- Voldoende parkeerruimte voor de deur;
- Douche-/wasruimte op de begane grond;
- Rookkanaal in de woonkamer;
- Vloerverwarming in de keuken en badkamer op de begane grond.











**Deze woning heeft
verrassend veel
wooncomfort en
berguimte door
een extra ruime
woonkamer en
praktische
provisiekelder**

















**Bovenverdieping
met drie
slaapkamers, een
badkamer en cv-
ruimte**











Energie­label woningenRegistratienummer
315838486Datum registratie
08-05-2024Geldig tot
06-05-2034Status
DefinitiefDeze woning
heeft energie­label**C**

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	Elektrische boiler	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

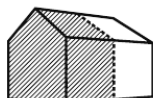
Ulen­vaaren 12
6086GA Neer

BAG-ID: 1640010000015719

Detailaanduiding

Bouwjaar 1981
Compactheid 2,10
Vloeroppervlakte 112m²

Woningtype

Twee­onder­één­kap

Opnamedetails

Naam

C.M.M.J. Keulen

Examnummer

77171421

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK­nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG­Certificering

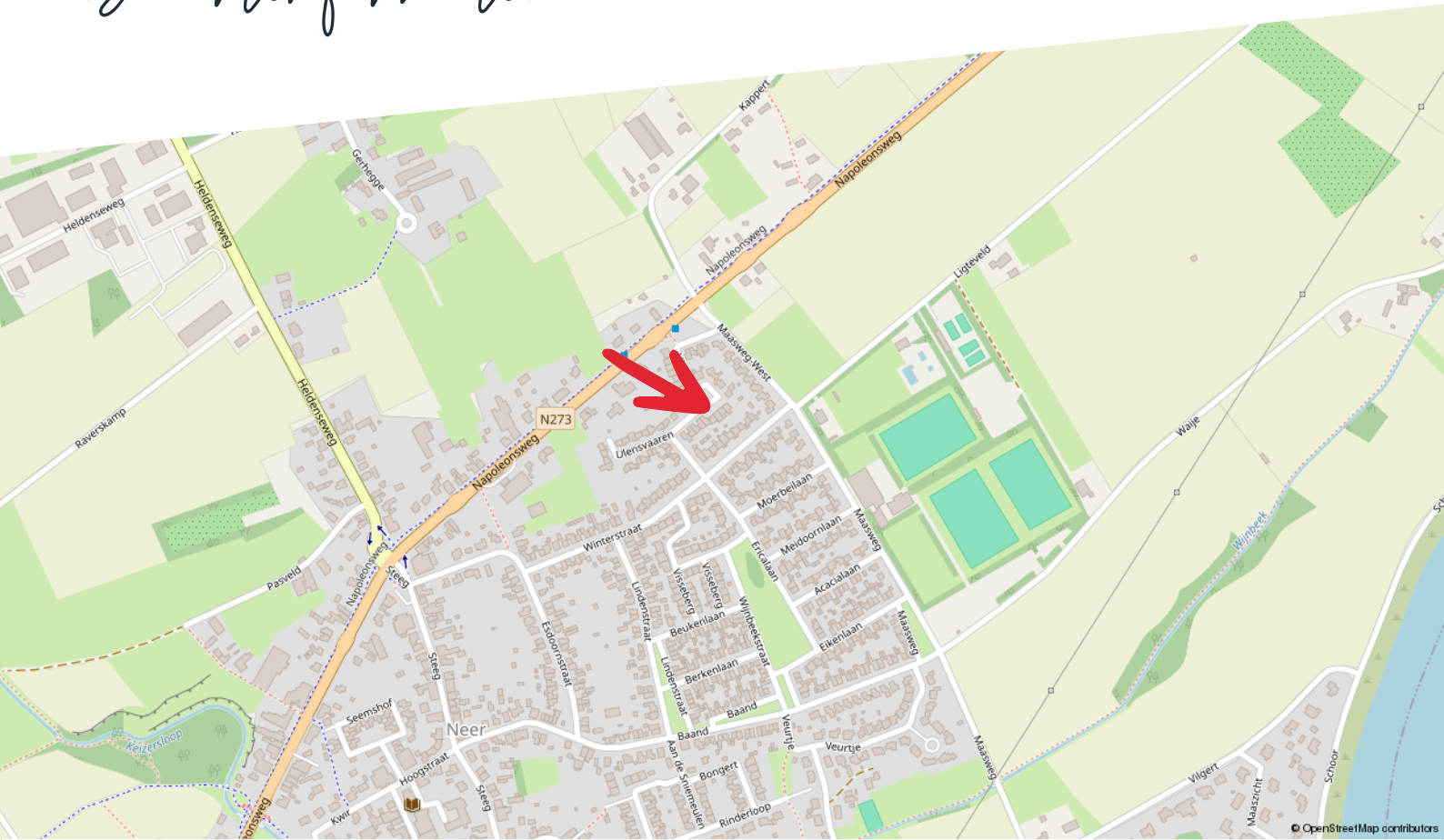
Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leudal / Kern Neer



Huishoudens



- Eenpersoons: 33%
- Zonder kinderen: 35%
- Met kinderen: 32%

Koop / huur



- Koop: 79%
- Huur: 21%

Leeftijd



- 0 - 14: 13%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 20%
- 45 - 64: 31%
- 65+: 26%



51%



1,3 per huishouden



49%


Kadastrale kaart

Ulenavaaren 12

Kadastrale kaart

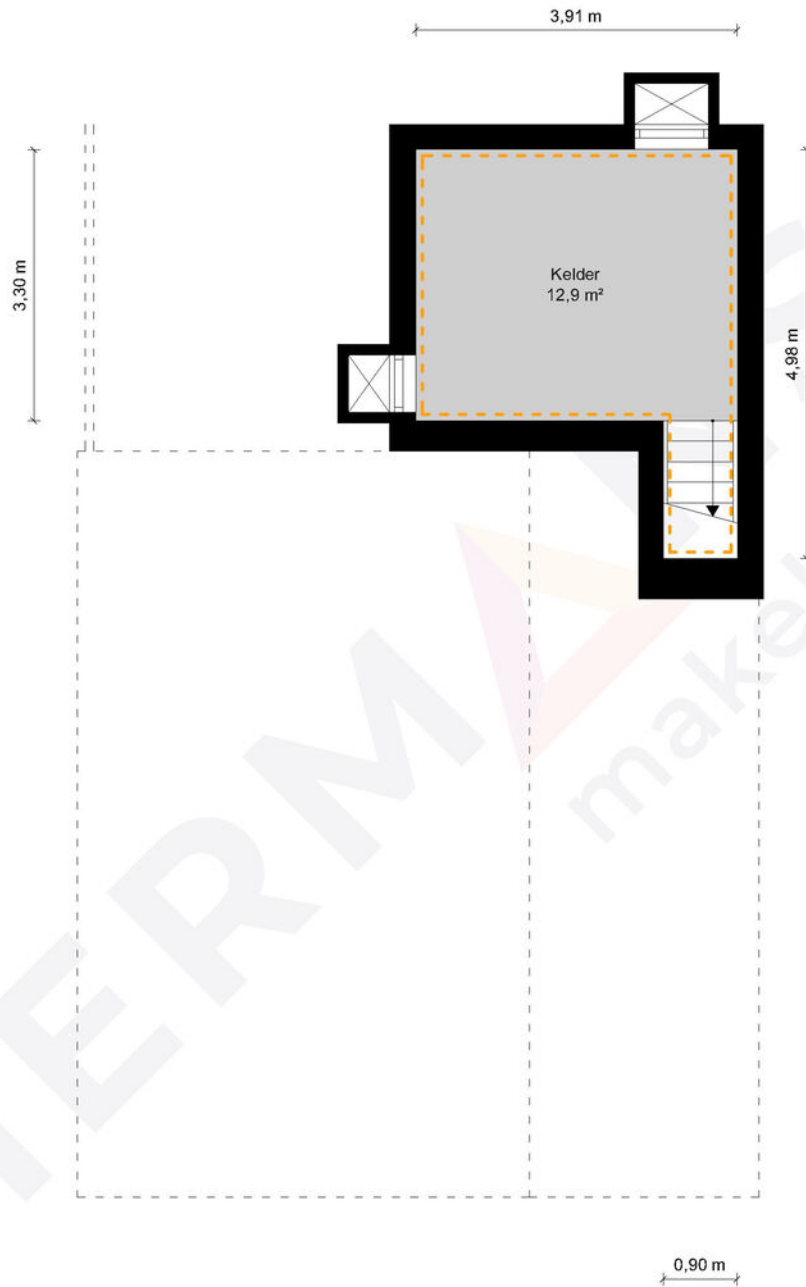
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Neer	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 836	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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.



Kelder - Ulensvaaren 12 - 6086 GA Neer

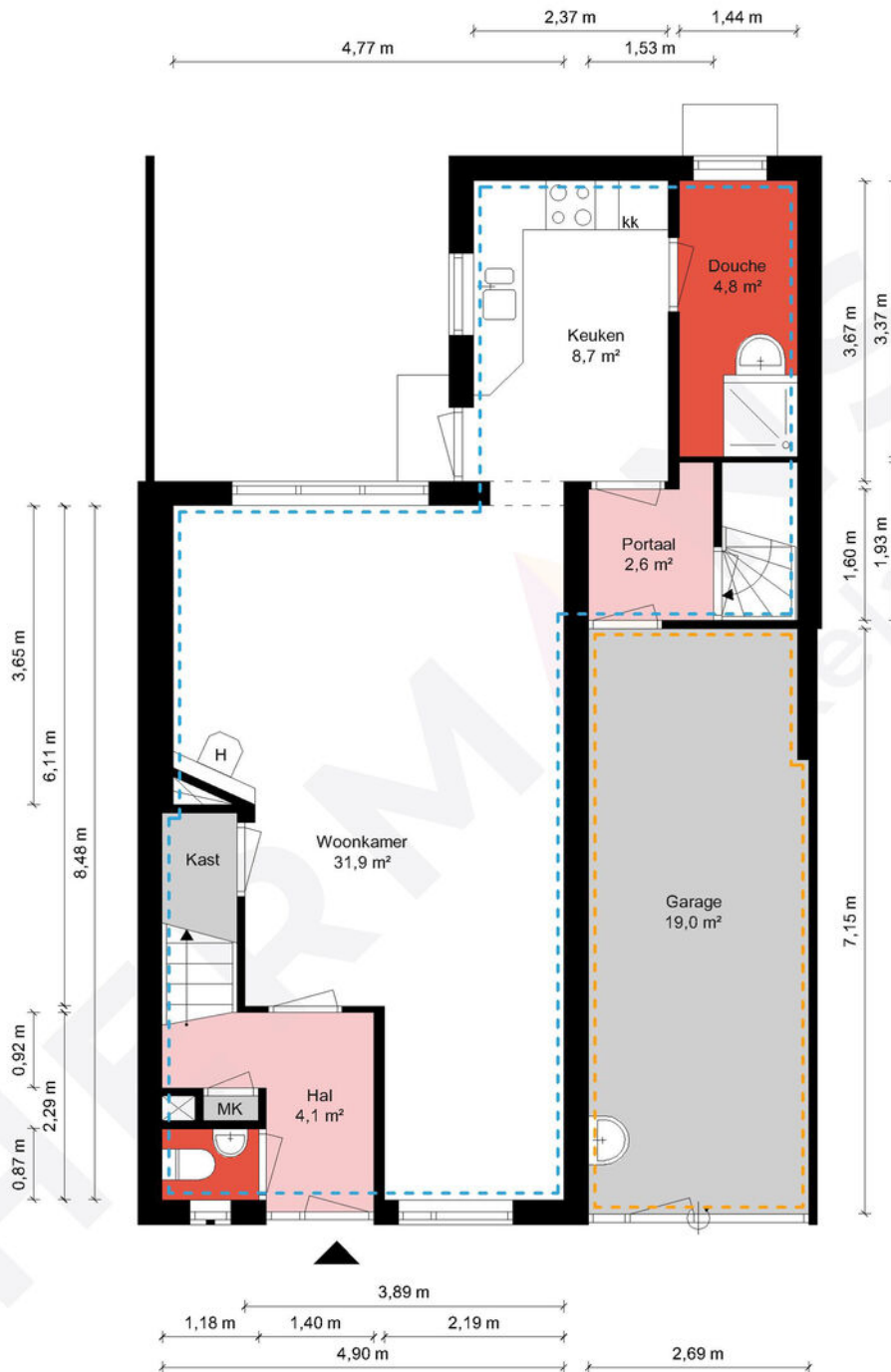
HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	104.57 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	47.01 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	5.51 m ²
	Bruto Inhoud	519 m ³

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

Plattegrond

Begane grond



Begane grond - Ulensvaaren 12 - 6086 GA Neer

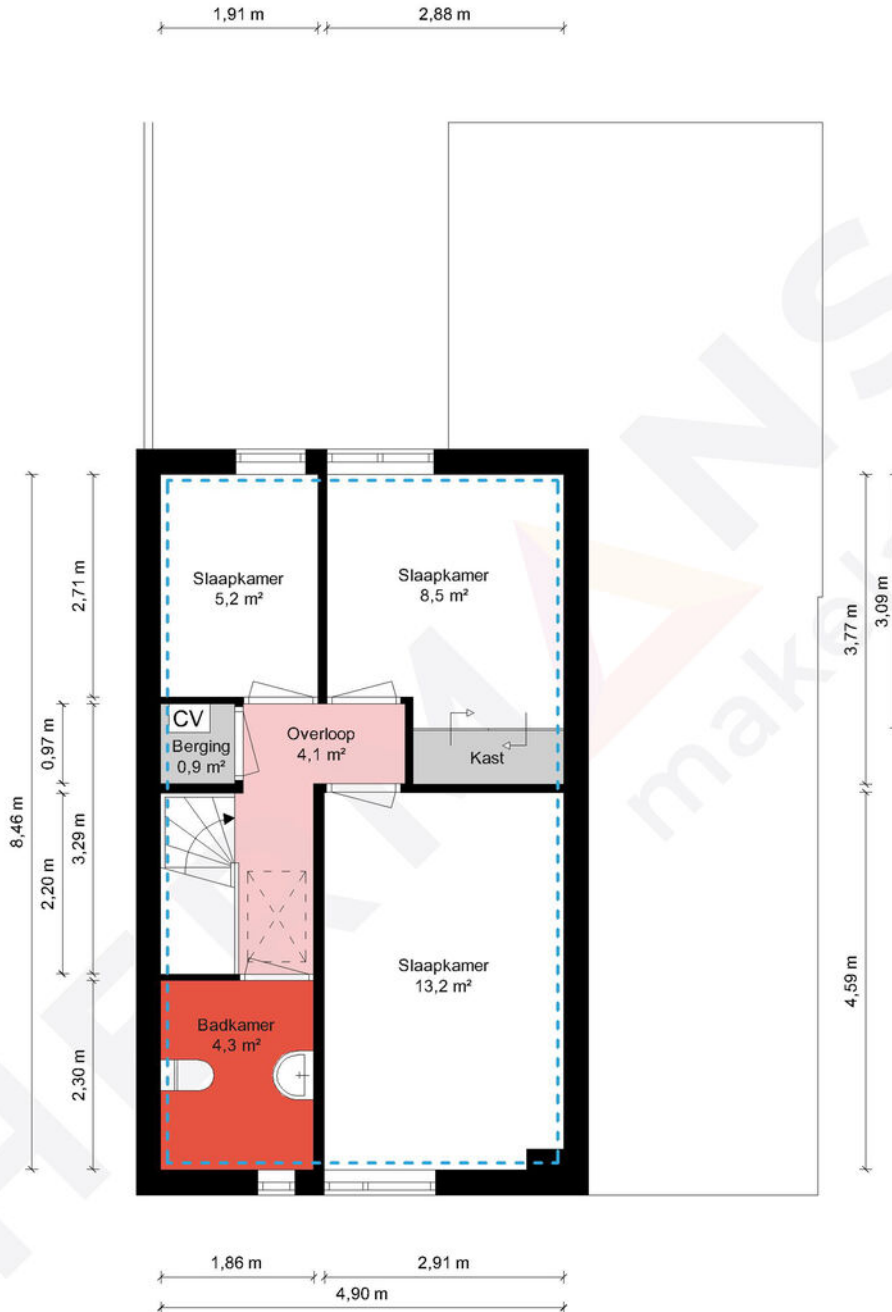
HERMANS
makelaars

□ Gebruiksoppervlakte Wonen	104.57 m ²
□ Overige Inpandige Ruimte	47.01 m ²
□ Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
□ Externe Bergruimte	5.51 m ²
▤ Bruto Inhoud	519 m ³

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

Plattegrond

Eerste verdieping

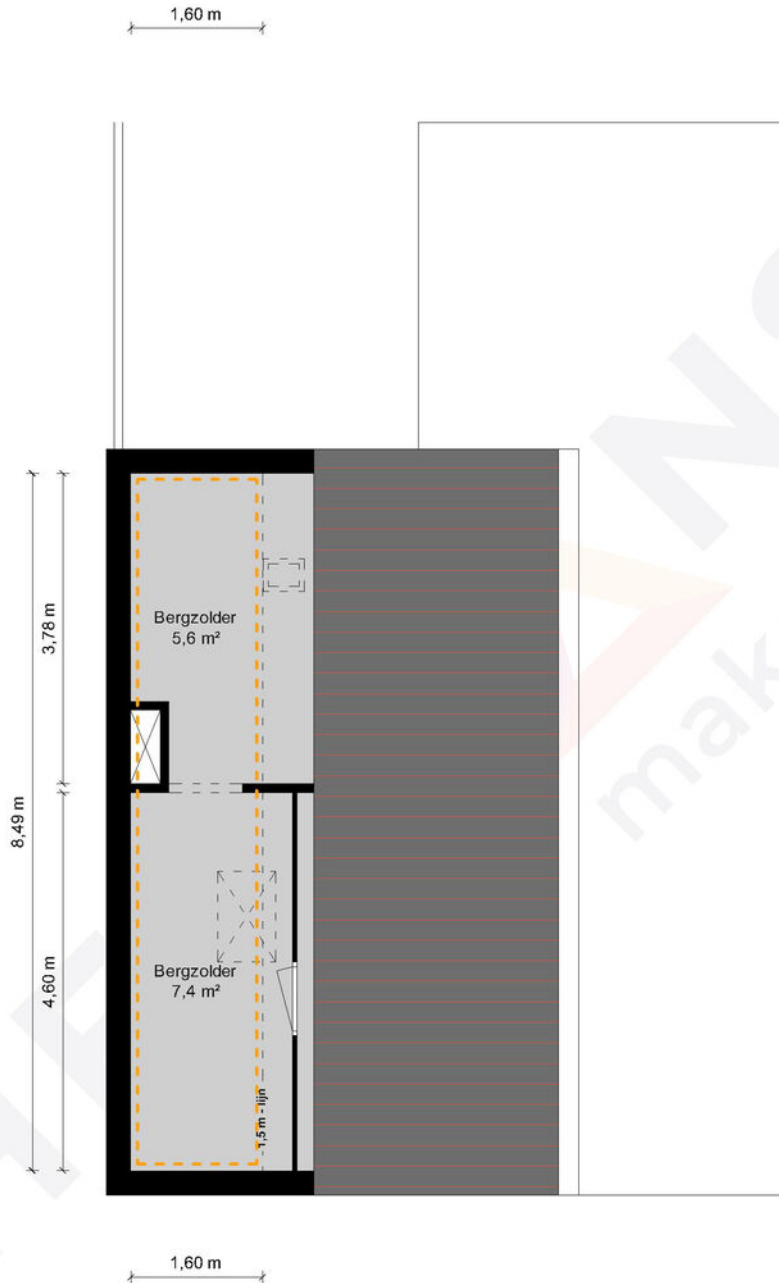


1e Verdieping - Ulensvaaren 12 - 6086 GA Neer

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	104.57 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	47.01 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	5.51 m ²
	Bruto Inhoud	519 m ³

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

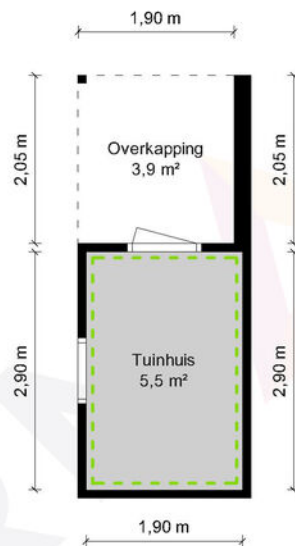


2e Verdieping - Ulensvaaren 12 - 6086 GA Neer

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	104.57 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	47.01 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	5.51 m ²
	Bruto Inhoud	519 m ³

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



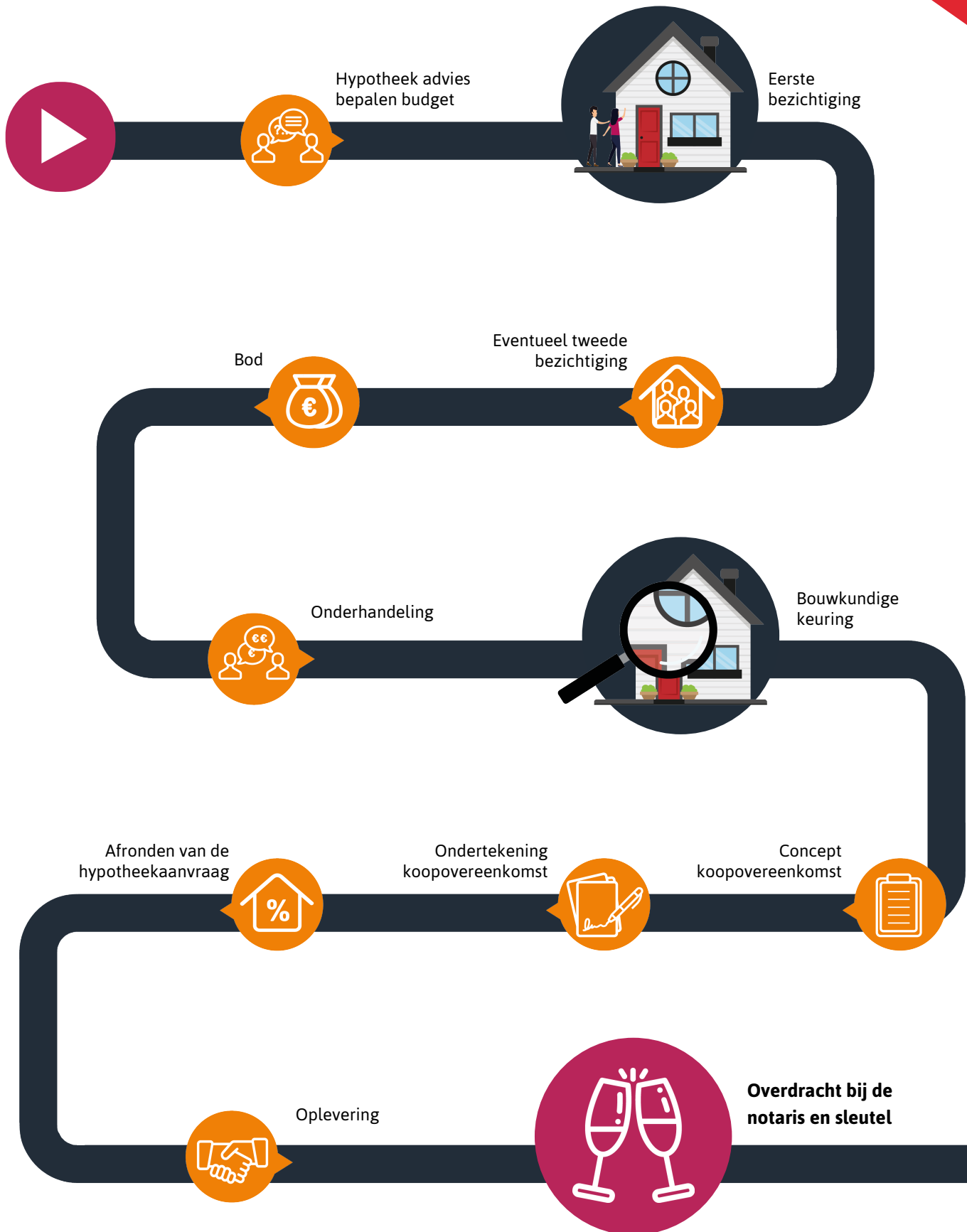
Tuinhuis - Ulensvaaren 12 - 6086 GA Neer

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	104.57 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	47.01 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	5.51 m ²
	Bruto Inhoud	519 m ³

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

Leuk kennis te maken!