

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**VLOETWEG 3
MERSELO**

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	143 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	45 m ²
Inhoud	620 m ³
Perceel	388 m ²

Bijzonderheden

- Jonge, goed onderhouden woning gelegen in bosrijke omgeving;
- Woning beschikt over 18 zonnepanelen, in eigendom;
- Uitwendig schilderwerk, kozijnen en boeiboorden verricht in 2022 & 2023;
- Inpandig bereikbare garage mét carport voorzien van eigen laadpunt;
- Nieuw geplaatste keuken en badkamer beiden in 2023;
- 4 airco's (merk Daikin) uit 2023;
- Alle deuren naar de tuin beschikken over horren (2023);
- De ramen van de woonkamer beschikken over jaloeziën (ter overname);
- Ruime achtertuin met overkapping, eigen achterom en tuinhuis welke veel privacy te bieden heeft!
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Ruim opgezette, jonge vrijstaande woning gelegen aan rustige straat in een bosrijk gebied, van binnen en buiten zeer goed onderhouden. Zo beschikt deze woning over een nieuwe keuken, badkamer en is het schilderwerk recentelijk verricht.

Vraagprijs € 569.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

VLOETWEG 3 MERSELO

Algemeen



Deze jonge vrijstaande woning bevindt zich aan de rand van het gezellige dorp Merselo.

Merselo bevindt zich naast Venray, per auto binnen 5 minuten bereikbaar. Merselo is omringd door diverse natuurgebieden waar u ideaal kunt wandelen en sporten. Kortom een fijne woning op een rustige locatie, doch nabij alle benodigde voorzieningen.





Wanneer u de Vloetweg binnen komt rijden valt deze woning u direct op, een jonge vrijstaande woning voorzien van garage met carport, grote tuin en een zeer goede staat van onderhoud.

U parkeert op eigen oprit onder de carport waar twee auto's geparkeerd kunnen worden. Deze carport beschikt over een eigen Wallbox ten behoeve van het laden van uw elektrische auto.

Aankomst



VLOETWEG 3 MERSELO



Entree

Via de voordeur bereikt u de entree, deze biedt toegang tot de meterkast met zijn vernieuwde installatie, een garderobe, de geheel betegelde toiletruimte voorzien van fonteintje, de trapopgang naar de eerste etage en de grote woonkamer.



Hal en toiletruimte





Woonkamer

De woonkamer is zeer ruim te noemen, aan de voorzijde beschikt deze namelijk over een erker welke de zithoek aan de voorzijde groter maakt en bovenal zorgt voor veel lichtinval.

Tevens heeft u hier de mogelijkheid een grote bank te plaatsen. Deze woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en wordt over de gehele begane grond doorgelegd.





VLOETWEG 3 MERSELO



Verder aan de achterzijde van de woonkamer de eethoek.
Wederom zeer veel ruimte om een grote dinertafel te plaatsen
voor uw gezin en familie. De tuindeuren bieden toegang tot de
overkapping.





VLOETWEG 3 MERSELO





VLOETWEG 3 MERSELO

Keuken

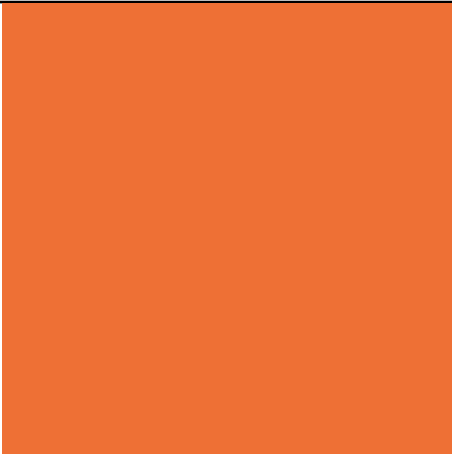


Via de woonkamer loopt u door naar de keuken. Deze keuken is in 2023 geheel vernieuwd, oogt derhalve modern en beschikt over de laatste Pelgrim inbouwapparatuur, te weten:

- Koelkast;
- Quooker met eigen boiler;
- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser.
- Combi-magnetron

Buiten de aanwezige apparatuur hier ook veel kastruimte om uw kookmaterialen en servies te kunnen bergen. Ook is er voldoende ruimte om een tafel te plaatsen én is er een achterdeur.





Bijkeuken

Aan de achterzijde van de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze bijkeuken beschikt over voldoende mogelijkheid provisie te bergen en eventuele vriezer of extra koelkast te plaatsen, tevens treffen we hier de C.V.-ketel (Intergas, 2023, eigendom). Vanuit de bijkeuken bereikt u de garage.





Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de garage. Deze is inpandig bereikbaar maar ook via de achterdeur in de achtertuin. Verder beschikt de garage over voldoende ruimte voor het stallen van een auto vanwege de aanwezige overheaddeur. De vaste kast in de garage biedt wederom veel bergingsmogelijkheid.

Garage



1e Verdieping

De vaste trap in de entree biedt toegang tot de overloop, hieraan zijn gelegen de drie slaapkamers en de badkamer.

Op deze eerste etage bevinden zich drie zeer volwaardige slaapkamers. Allen zijn voorzien van een eigen airconditioningsysteem ten behoeve van koelen en verwarmen. Ook beschikken alle slaapkamers over fijne afmetingen om eventuele kledingkasten te kunnen plaatsen.





VLOETWEG 3 MERSELO

Slaapkamer

Voor de exacte afmetingen van de slaapkamers verwijzen wij u naar de plattegronden verderop in de brochure.





VLOETWEG 3 MERSELO

Badkamer

Deze badkamer is in 2023 geplaatst, beschikt over vloerverwarming en fraai tegelwerk. Daarbij ook een groot wastafelmeubel, toilet, ligbad en inloopdouche. Het geheel oogt modern en beschikt over hoogwaardige materialen.





2e Verdieping

De vaste trap op de overloop biedt toegang tot de tweede verdieping. Op deze overloop heeft u de optie een thuiswerkplek te creëren.

Via de deur op deze overloop bereikt u de vierde slaapkamer, voorzien van Velux dakraam en berging achter de knieschotten.



Slaapkamer 4





Tuin

Deze goed onderhouden achtertuin is bereikbaar via de fijne tuindeuren in de woonkamer. Hier bevindt zich de grote overkapping uitgevoerd met lichtkoepels en lichtspots. Verder is deze tuin goed onderhouden en beschikt hij over een achterom aan de linkerkant van de woning. Het gazon beschikt over een eigen beregeningsinstallatie waarvan de pomp zich in het tuinhuis bevindt. Aan de linkerkant van de tuin treft u de sfeervolle waterstroom





VLOETWEG 3 MERSELO



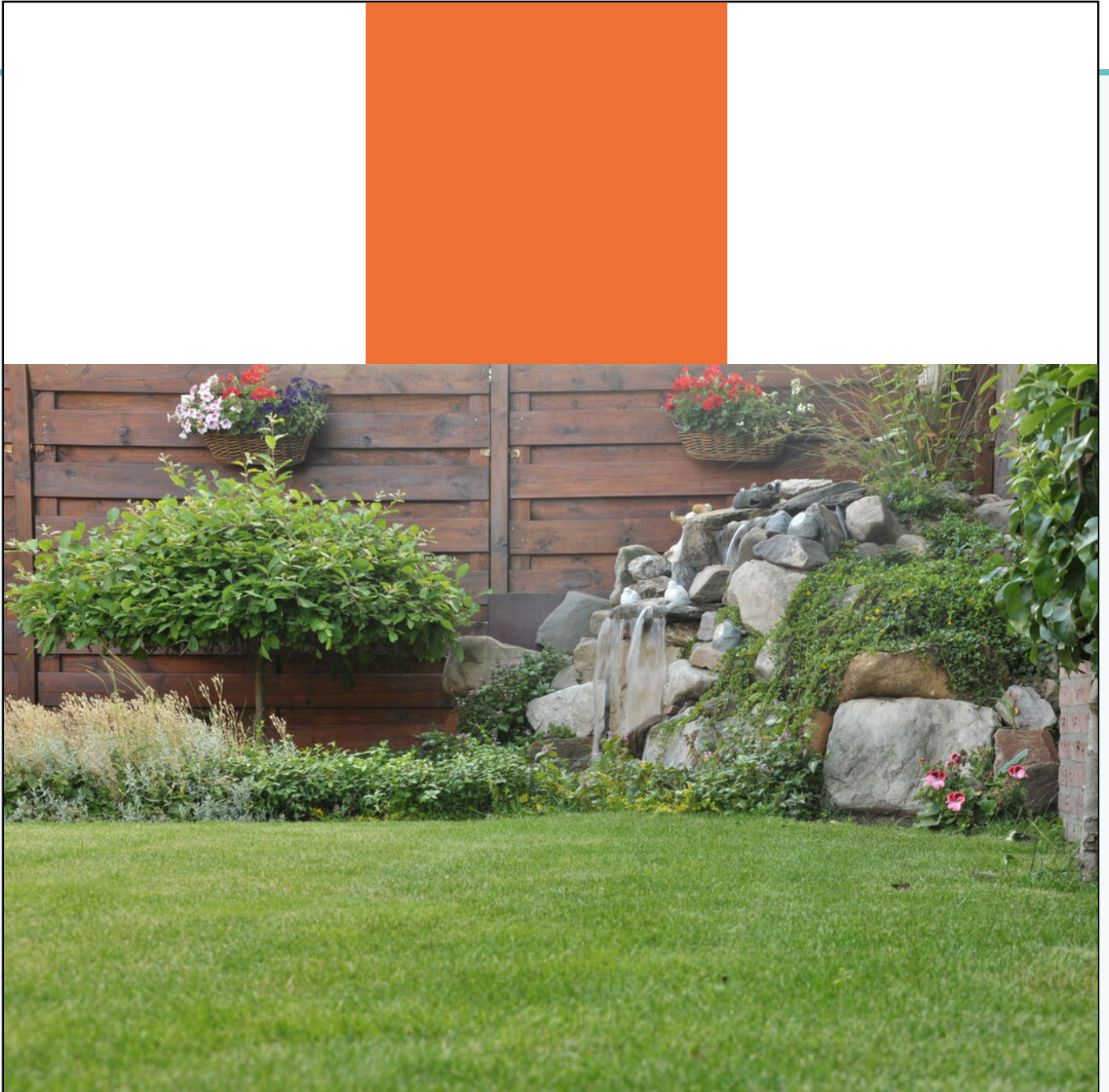


VLOETWEG 3 MERSELO



Prachtige zomerfoto's van de tuin.







Plattegrond

Vloetweg 3 - Merselo Begane Grond



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

Plattegrond

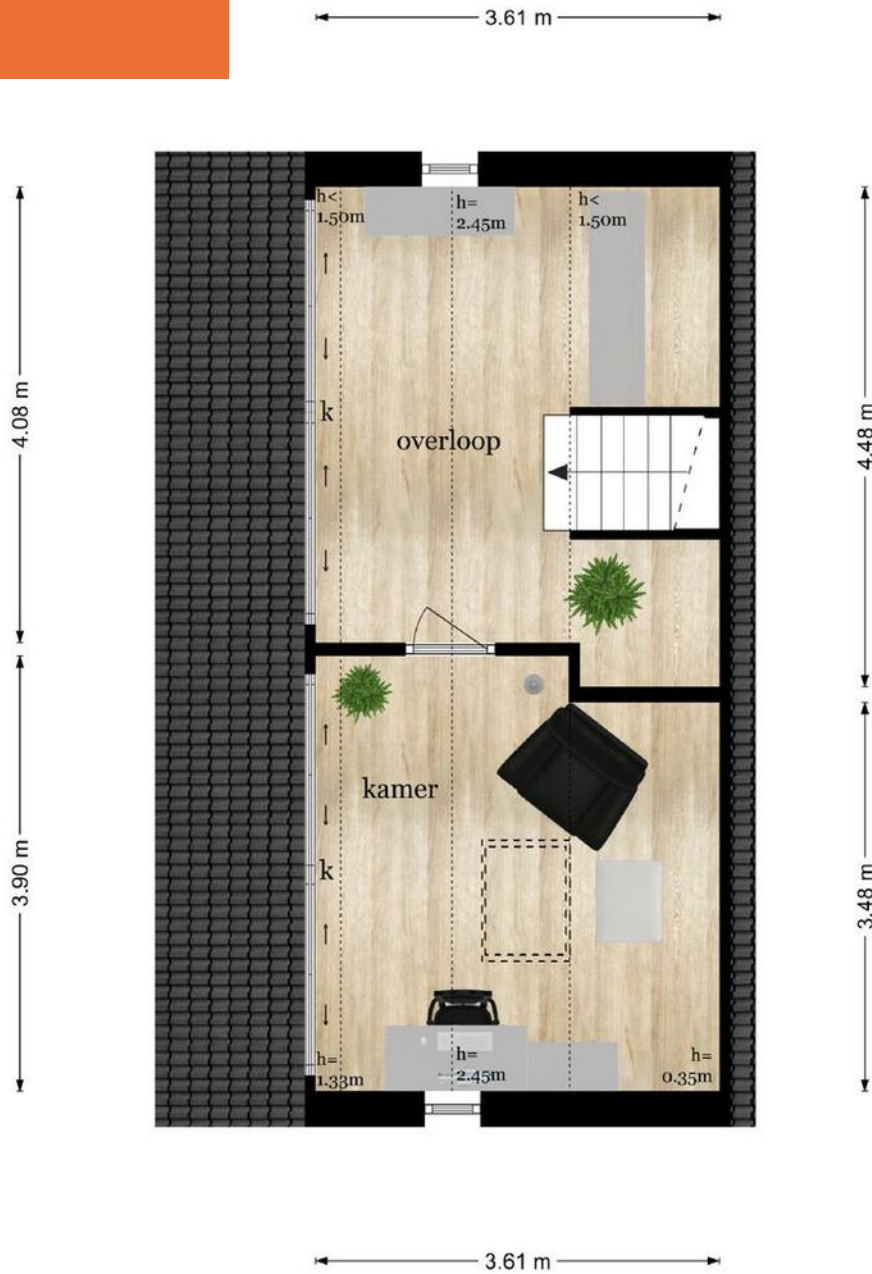
Vloetweg 3 - Merselo
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Vloetweg 3 - Merselo Tweede Verdieping

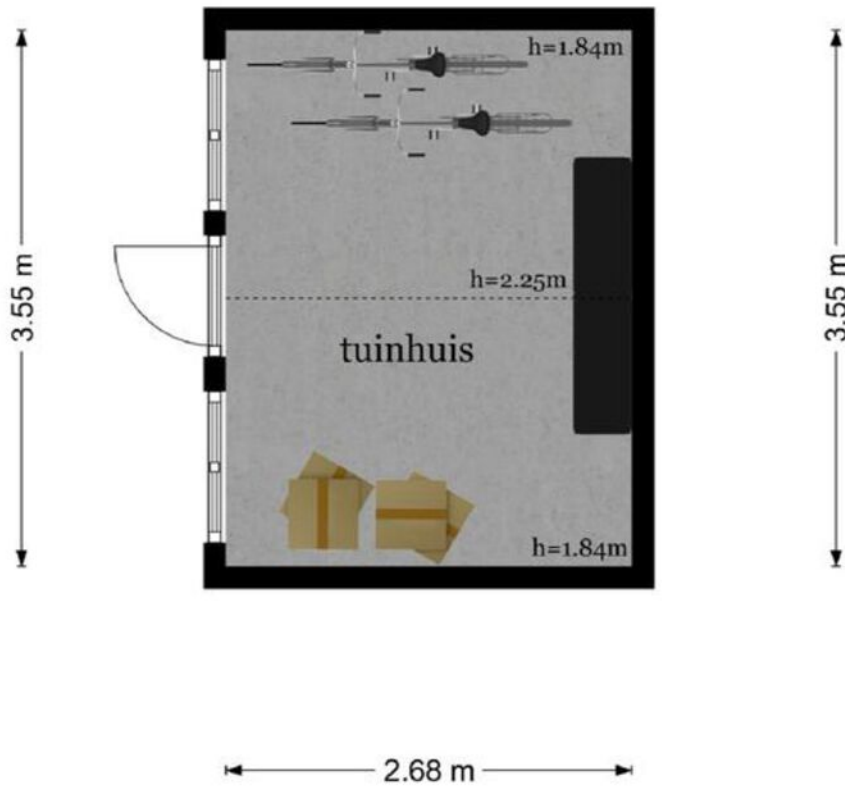


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

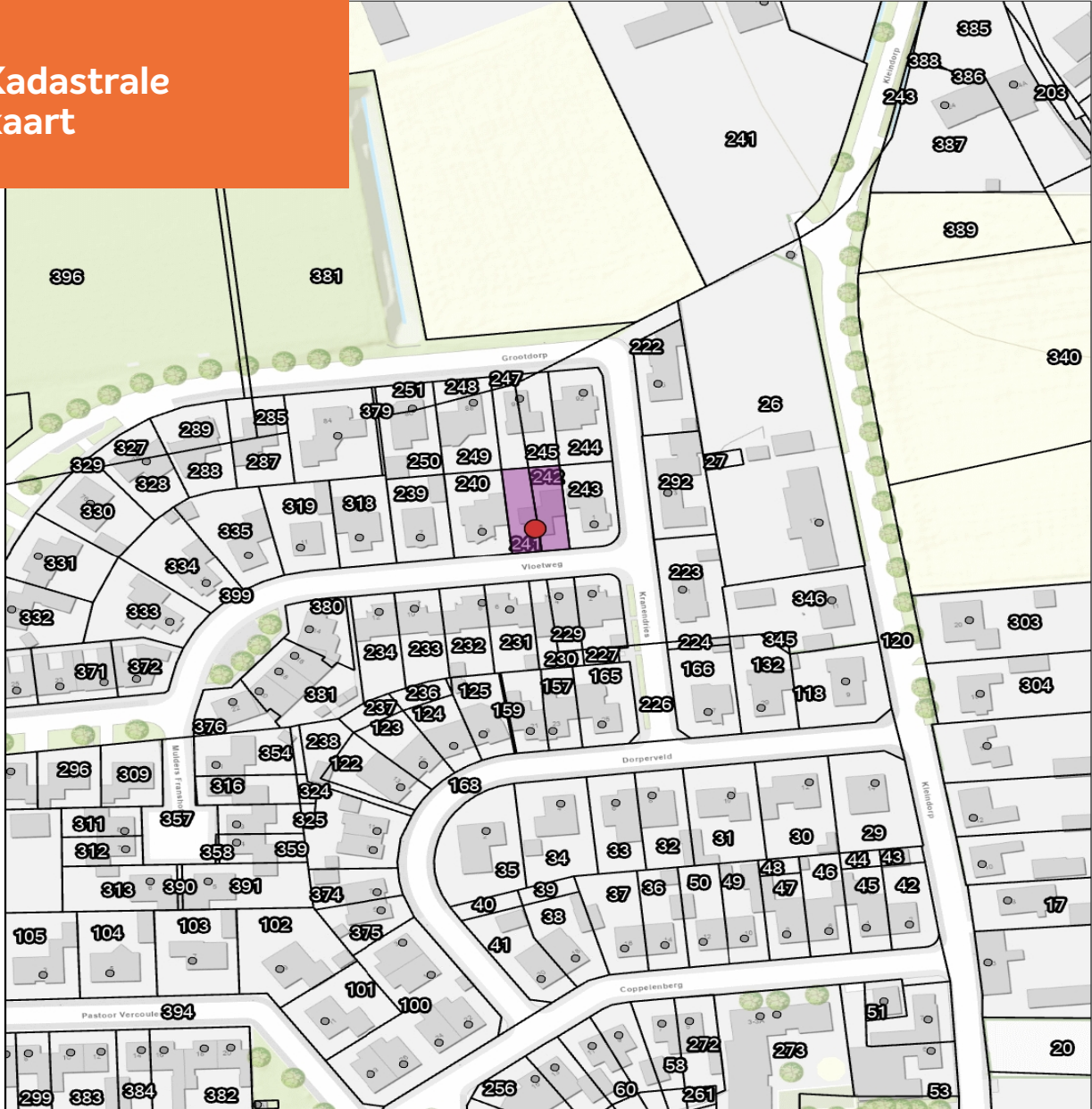
Vloetweg 3 - Merselo
Tuinhuis

2.68 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Vloetweg 3 - Merselo



Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

Auteur:
Datum: 18-01-2024
Schaal: 1:1.500

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen
06 53 20 18 20
bas@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!