



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)



**Elisabethsdal 34, 6004 JN Weert**

**Vraagprijs € 255.000,- k.k.**



# Omschrijving

Instapklaar drie-kamerappartement met balkon en eigen berging

Op de tweede verdieping bevindt zich dit instapklare drie-kamerappartement met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>. Het appartement is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, beschikt over een balkon dat bereikbaar is vanuit de woonkamer en heeft een eigen berging in het souterrain.

## Kenmerken

- + Twee slaapkamers
- + Nefit combiketel (2021)
- + Ruim woonoppervlak van 71 m<sup>2</sup>
- + Bijdrage VvE (servicekosten): € 189,50 per maand

## Indeling

### *Begane grond*

Centrale entree met bellentableau en brievenbussen. Via het trappenhuis zijn zowel het souterrain als het appartement op de tweede verdieping bereikbaar.

### *Tweede verdieping*

Entree met hal voorzien van laminaatvloer en toiletruimte. De royale woonkamer (ca. 31,4 m<sup>2</sup>) heeft grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is het balkon aan de voorzijde bereikbaar.

De woonkamer is van oorsprong opgedeeld in twee kamers. Indien gewenst kan de voormalige voorkamer eenvoudig weer worden afgescheiden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De gesloten keuken beschikt over een muurkast en een keukenblok met losse apparatuur. Aansluitend bevindt zich de geheel betegelde badkamer met douche, vaste wastafel en aansluiting voor witgoed.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers met een oppervlakte van circa 8 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>.

### *Souterrain*

In het souterrain bevindt zich een ruime eigen berging van circa 3,6 x 4,7 meter.

## Starterslening

Ben je op zoek naar je eerste koopwoning? Mogelijk kom je in aanmerking voor de gemeentelijke starterslening, waarmee je tot maximaal 20% van de koopsom extra kunt financieren. Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie. Wij helpen je graag bij het aanvragen van zowel de financiering als de starterslening.

## Ligging en omgeving

Het appartement ligt in een groene en rustige woonomgeving, direct bij de Noordervijver waar je heerlijk kunt wandelen. De voorzieningen van Weert bevinden zich op korte afstand, waaronder winkels, horeca en zorgvoorzieningen.

De ligging is gunstig ten opzichte van de A2 (Maastricht–Eindhoven), die binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar is. Ook Roermond en Venlo zijn goed te bereiken. Daarnaast beschikt Weert over een NS-station en busstation, waardoor het appartement uitstekend ontsloten is met het openbaar vervoer.



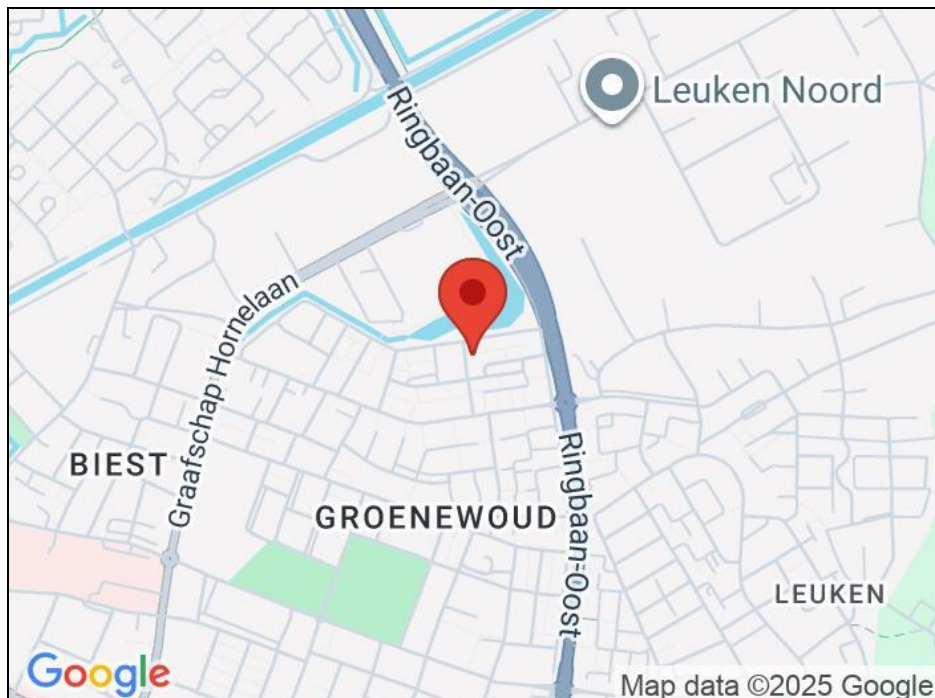
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Kenmerken

|                                    |                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 255.000,- k.k.                                   |
| Soort                              | : Appartement                                        |
| Open portiek                       | : Nee                                                |
| Aantal kamers                      | : 3 kamers waarvan 2slaapkamer(s)                    |
| Inhoud woning                      | : 278 m <sup>3</sup>                                 |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 71 m <sup>2</sup>                                  |
| Soort appartement                  | : Portiekflat                                        |
| Bouwjaar                           | : 1962                                               |
| Ligging                            | : Aan rustige weg, in woonwijk                       |
| Energie label                      | : E                                                  |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                         |
| Isolatie                           | : Dubbel glas                                        |
| Voorzieningen                      | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel  |
| C.V.-ketel                         | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom) |

## Locatie

Elisabethsdal 34  
6004 JN WEERT

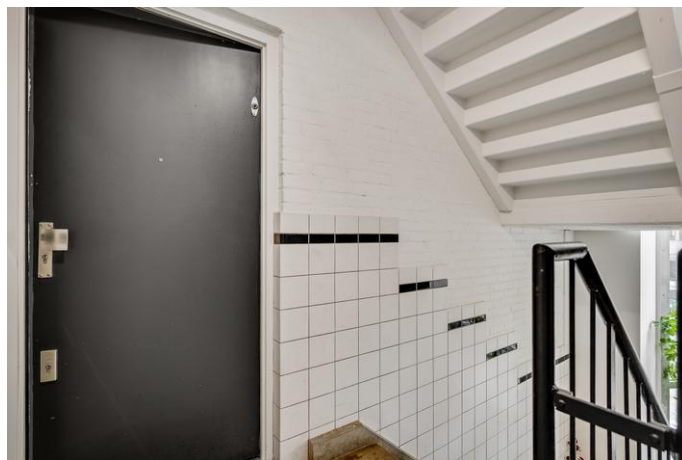
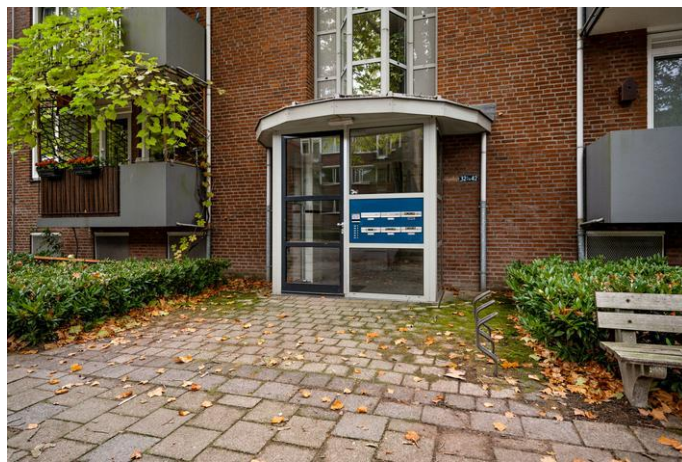






ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's







ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's

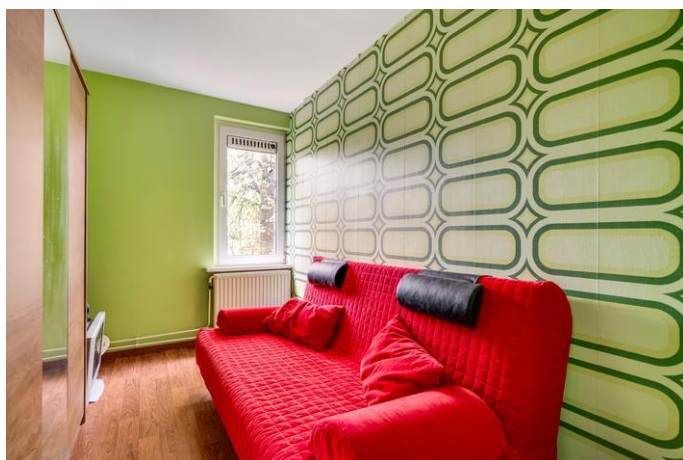






ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's







ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's

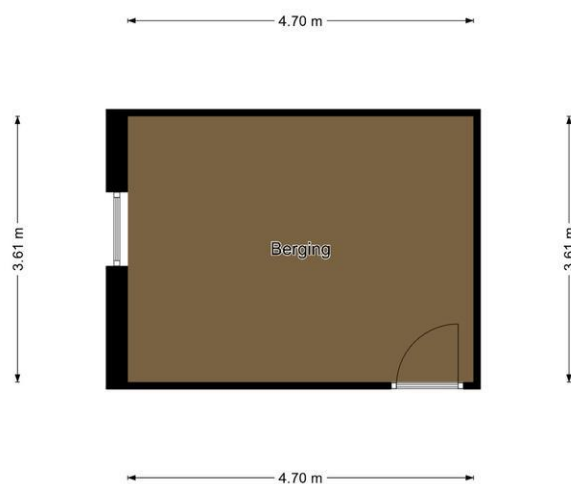




# Plattegrond



## Plattegrond



### Berging

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





## «Meest gestelde vragen»

### + Wanneer ben ik in onderhandeling ?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### + Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt ?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou tot overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u wenst een bod uit te brengen.

### + Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen ?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### + Word ik koper als ik de vraagprijs bied ?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### + Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen ?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste ( uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

### + Wat is een optie ?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw woning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**+ Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan ?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

**+ Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper' ?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor zijn dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

**+ Vragen bijv. over de woning?**

---

**+ Tot slot !**

De in deze brochure opgenomen informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



**ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren**  
**Burgemeester Hobusstraat 41**  
**6031 VA, NEDERWEERT**  
**Tel: 0495 743 111**

**E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)**