



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl



Clausstraat 4, 6031 DE Nederweert

Vraagprijs € 485.000,00 kosten koper



Moderne gezinswoning met ruimte, licht en comfort – helemaal instapklaar!

Op een fijne plek in de jonge wijk Merenveld staat deze moderne halfvrijstaande woning (bouwjaar 2015) met inpandige garage. De woning is stijlvol afgewerkt, duurzaam gebouwd en biedt volop leefruimte voor een jong gezin dat comfortabel wil wonen zonder te hoeven klussen.

De **uitgebouwde eet-/leefkeuken vormt het hart van het huis** – een lichte, gezellige ruimte waar je samen kunt koken, eten en bijpraten. De moderne witte hoogglans keuken is compleet uitgerust en voorzien van een fraai composieten werkblad. Dankzij de schuifpui naar de tuin geniet je hier van veel daglicht en een fijn uitzicht op buiten.

De woning beschikt over **twee ruime slaapkamers, waarvan één met inloop-/kleedkast**, en een **luxe badkamer** met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet. De zolderverdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt volop **mogelijkheden voor een derde (slaap-)kamer**, kantoor of speelruimte.

Met vloerverwarming op beide woonlagen, 12 zonnepanelen (2022) en energielabel A++, is dit huis klaar voor de toekomst. Alles is strak en modern afgewerkt met lichte materialen – een woning waar je zó in kunt trekken.

Pluspunten op een rij:

- + 149 m² woonoppervlak
- + Royale eet-/leefkeuken met uitbouw
- + 2 ruime slaapkamers, 3e mogelijk op zolder
- + volledig geïsoleerd en energiezuinig (label A++)
- + 12 zonnepanelen (2022)
- + vloerverwarming op begane grond en badkamer
- + inpandig bereikbare garage met wasruimte
- + instapklaar en modern afgewerkt
- + gelegen in een kindvriendelijke, jonge wijk

Indeling

Begane grond

Via de oprit met plek voor twee auto's bereik je de entree aan de zijkant van de woning. De hal geeft toegang tot de moderne toiletruimte, meterkast en de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met erker en veel lichtinval. Achterin bevindt zich de ruime eet-/leefkeuken voorzien van alle apparatuur en met schuifpui naar de tuin – dé plek waar gezin en vrienden samenkomen.

Eerste verdieping

Ruime overloop met twee slaapkamers. De ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische inloop-/kleedkast. De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van inloopdouche met regendouche, ligbad, badkamermeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de royale zolder met dakraam, cv-opstelling (ATAG) met zonneboiler en WTW-installatie. Met een dakkapel kun je hier eenvoudig een extra slaapkamer of werkkamer creëren.



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Tuin en garage

De onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het noordoosten en beschikt over een terras, gazon (kunstgras), vlonder en borders. De garage is vanuit de keuken bereikbaar, betegeld en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger – ideaal voor praktische gezinsmomenten.

Locatie

De wijk Merenveld is een jonge, rustige woonomgeving aan de noordzijde van Budschop. Op korte afstand vind je een basisschool, speeltuinen en het gezellige centrum van Nederweert met winkels en horeca. De A2 richting Eindhoven en Maastricht is binnen enkele minuten bereikbaar, en ook steden als Helmond, Venlo en Roermond liggen op korte rijafstand.

Kortom

Een jonge, instapklare woning met een eigentijdse uitstraling, een heerlijke leefkeuken en volop ruimte om te groeien. Hier geniet je van comfortabel wonen in een fijne, kindvriendelijke buurt. Nieuwsgierig geworden? Plan gerust een bezichtiging – we laten deze woning met plezier aan je zien!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 485.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2slaapkamers
Inhoud woning	: 546 m ³
Perceel oppervlakte	: 225 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 149 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2015
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 68 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 17 m ² (600 bij 280 cm)
Energietabel	: A++
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, WTW-installatie
C.V.-ketel	: ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Clausstraat 4
6031 DE NEDERWEERT





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
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
www.viadal.nl

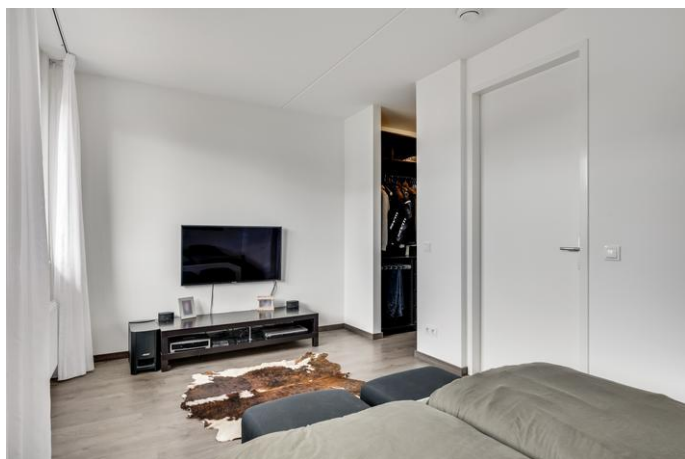
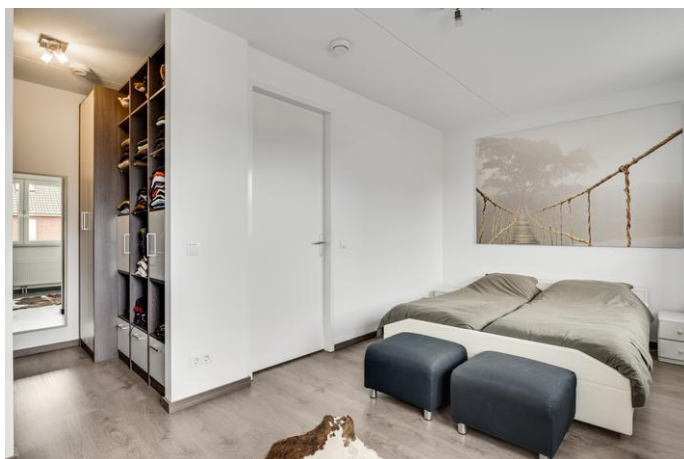
Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

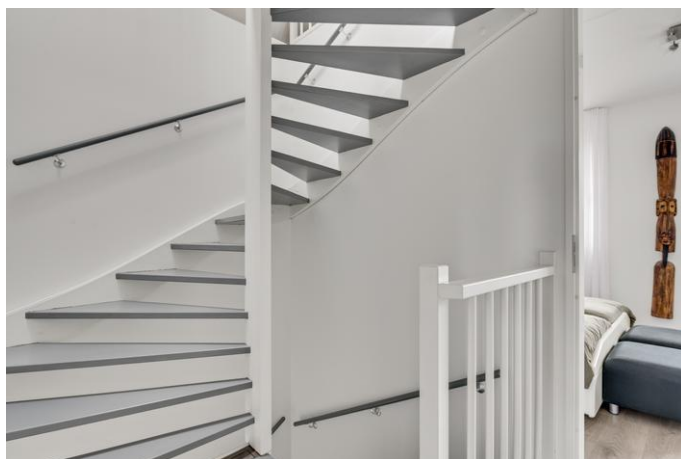
Foto's





ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
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
www.viadal.nl

Foto's

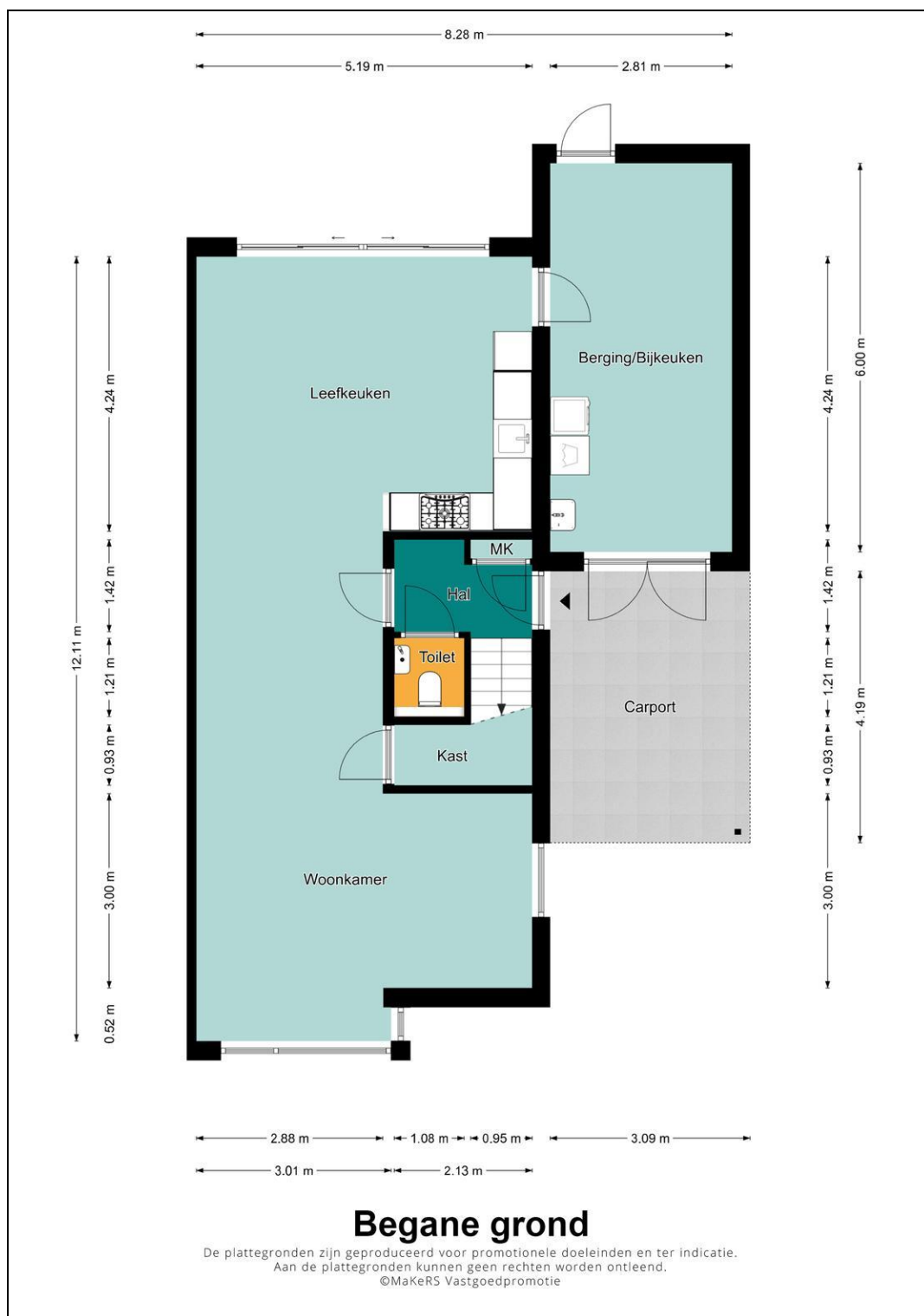




Kaart van het Kadaster



Plattegrond



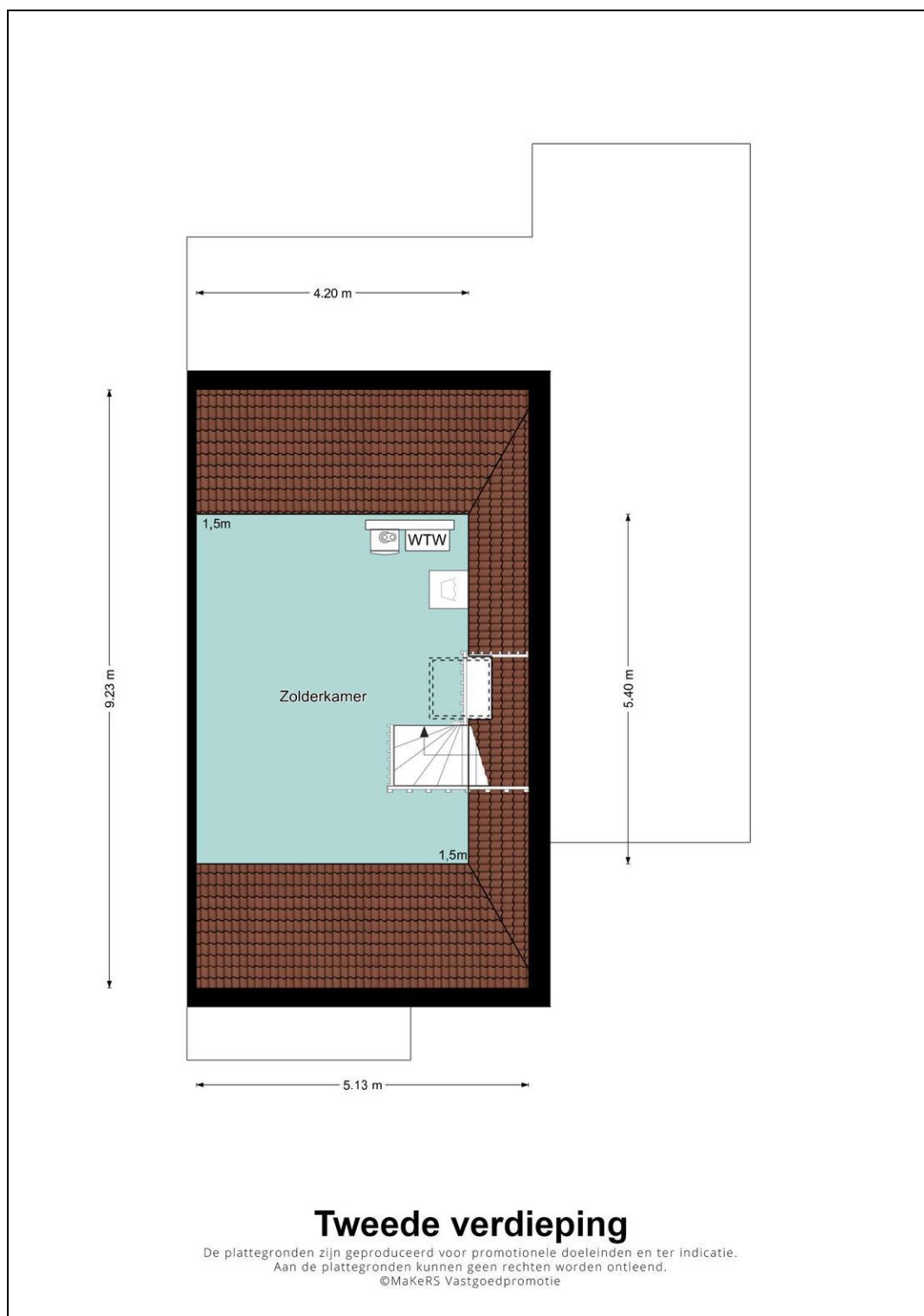
Plattegrond



Eerste verdieping

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

Plattegrond





«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 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.



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

+ 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

Clausstraat 4 - 6031 DE Nederweert