



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



Onze Lieve Vrouwestraat 37-39, 6035 AN Ospel

Vraagprijs € 990.000,- k.k.



Omschrijving

Te koop: Charmante Langgevel Woonboerderij in Ospel

Welkom bij deze prachtige langgevel woonboerderij, gelegen aan de doorgaande weg in het pittoreske dorp Ospel. Deze unieke woning is volledig gerenoveerd en biedt een perfecte combinatie van historische charme en moderne gemakken. De woning is voorzien van hoogwaardige isolatie waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de eisen en normen van deze tijd. Met een gebruiksoppervlakte van circa 700m², waarvan 530m² aan woonoppervlakte, biedt deze woning tal van gebruiksmogelijkheden. Deze woning is voorzien van 8 ruime slaapkamers, een zeer grote woonkamer met leefkeuken, 5 badkamers en een uniek vrij uitzicht aan de achterzijde van de woning. Ideaal voor grote (samengestelde) gezinnen en met de mogelijkheid voor een mantelzorgwoning met huisnummer 39, of zelfs een Bed & Breakfast of kantoor/praktijk aan huis.

Tijdens de verbouwing is er niet alleen aandacht besteed aan het gebruik van hedendaagse materialen en het behouden van de originele constructieve details, ook is er gelet op het realiseren van een aangenaam wooncomfort. Zo is er onder andere vloerverwarming aangelegd, zijn de vloeren, de wanden en het dak geïsoleerd en zijn er nieuwe hardhouten kozijnen geplaatst met HR++ beglazing. Het gerenoveerde woongedeelte met huisnummer 37 heeft een energielabel A, voor het gedeelte wat nog niet is gerenoveerd (met huisnummer 39) is een label G afgegeven. Het is tevens mogelijk dit gedeelte om te bouwen tot dubbele garage. Vergunning hiervoor is aanwezig.

Bent u op zoek naar ruimte en hedendaags wooncomfort? Dan nodig ik u van harte uit voor een bezichtiging! Laat u verrassen door de diverse mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

Locatie:

Deze fraaie Limburgse langgevelboerderij is gelegen in de dorpskern van Ospel, een idyllische en rustige locatie die toch dicht bij alles ligt wat u nodig heeft. Ospel, gelegen in het midden van Limburg, is omgeven door natuur en ligt tussen de dorpen Nederweert en Meijel. Met het mooie Nationaal Park "De Groote Peel" in de nabije omgeving en steden als Weert op 10 minuten afstand, Roermond en Eindhoven binnen 20 minuten rijden, heeft u het beste van beide werelden: privacy en toegang tot alle voorzieningen. De dorpskern van Ospel biedt onder andere een supermarkt, bakker, slager en basisschool, terwijl de nabijgelegen steden een compleet aanbod van winkels, restaurants en culturele activiteiten bieden.

Indeling woning:

Bij binnenkomst in de hal wordt u meteen verwelkomd door de warme ambiance van deze woning. Via de prachtige schuifdeuren met glas-in-loodramen komt u direct in de ruime woonkamer (120m²), waar u kunt genieten van de gezellige gashaard met afstandsbediening en het uitzicht op de tuin.

De open keuken is een waar paradijs voor kookliefhebbers, met een prachtig kookeiland voorzien van een intelligente inductiekookplaat en intelligente afzuigkap van Studio-line Siemens.

De wand met keukenkasten is ingebouwd en voorzien van Studio-line Siemens apparatuur zoals een combi-stoomoven, en twee combi-magnetronovens, inbouw vaatwasser en ruime inbouwkoelkast van Liebherr. Het kookeiland is voorzien van ladekasten wat veel bergruimte biedt. Het eetgedeelte is voorzien van een ingebouwde koffiecorner voorzien van een design speelbak



met warm/koud waterkraan en lades. De inbouwkasten in de keuken zijn voorzien van professionele omlijste ledverlichting welke het geheel een mooie ambiance geeft. De woning is voorzien van een professionele videofooninstallatie met digitaal touchscreen beeldscherm welke aanwezig is in het eetgedeelte en ook te koppelen is aan een mobiele telefoon.

Vanuit het leefgedeelte loopt u via de centrale gang naar de diverse vertrekken. Deze gang is voorzien van volledig geautomatiseerde wandstrike- en hoofdverlichting. Aan het begin van de gang bevindt zich een luxe toiletruimte met hangtoilet en toiletmeubel voorzien van mengkraan en automatische verlichting.

Naast het toilet ligt een ruime bijkeuken met werkblad, opbergkasten en een wasbak met design zwarte mengkraan. Er zijn twee wasmachineaansluitingen en een aansluiting voor een wasdroger. Deze ruimte is voorzien van automatische verlichting en een elektrisch rolgordijn aan de binnenzijde.

Op de begane grond bevinden zich twee ruime slaapkamers. De masterbedroom (25m²) aan de achterzijde van de woning heeft directe toegang tot een geheel betegelde badkamer (8m²), die is voorzien van een ruim bad, toilet, dubbele wastafel en een heerlijke inloopdouche met twee regendouches (Grohe comfort druktoetsfunctie bedieningspaneel) en een handdouche. De slaapkamer is voorzien van twee inloopkasten en slimme automatische wandverlichting. Vanuit de masterbedroom loopt u via de openslaande tuindeuren zo het eigen overdekte terras op met een Douglashouten vlondervloer, waar u kunt genieten van een uniek vrij uitzicht.

De tweede slaapkamer (20m²) aan de voorzijde heeft een eigen gedeeltelijk betegelde badkamer (8m²) met inloopdouche en toilet. De kamer is voorzien van een inkomshuifdeur wat deze kamer geschikt maakt voor mindervaliden. De ramen van deze kamer en badkamer zijn voorzien van elektrische rolgordijnen aan de binnenzijde.

De gehele benedenverdieping is drempelvrij en daardoor ook zeer geschikt voor mindervaliden. Alle ruimten zijn voorzien van een prachtige houtlook keramische tegel die niet van een houten vloer te onderscheiden is. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en voorzien van inbouwspots

Vanuit de centrale gang is er tevens toegang tot de bestaande 'oude' boerderijwoning

Op de eerste verdieping vindt u vier ruime slaapkamers, een werkkamer die ook als slaapkamer te gebruiken is, een toilet en twee doucheruimtes. Alle slaapkamers zijn voorzien van de prachtige originele spanten. Alle kamers zijn voorzien van laminaat en inbouwspots. De verkeersruimtes zijn voorzien van geautomatiseerde verlichting

- Slaapkamer 1 linksvoor is een ruime kamer (32m²) en voorzien van een dakkapel en een raam aan de zijkant.
- Slaapkamer 2 linksachter is een ruime kamer (35m²) en voorzien van een raam aan de zijkant.
- Slaapkamer 3 middenvoor is een ruime kamer (23m²) en voorzien van een dakkapel en bergruimte (5m²).
- Slaapkamer 4 rechtsvoor is een ruime kamer (27m²) en voorzien van een dakkapel.
- De werkkamer (26m²) rechtsachter is voorzien van twee dakramen en een keukenblok. Deze kamer is ook te gebruiken als slaapkamer.
- Aparte toiletruimte met fonteintje.
- Twee badkamers voorzien van een douchecabine en wastafel met spiegel.
- Daarnaast is er nog een zeer ruime bergzolder (120m²) boven de 'oude' boerderijwoning
- Bergruimte met CV-ruimte.

Op de tweede verdieping bevindt zich de zolder (145m²) welke u via de vaste trap bereikt, geschikt als opbergruimte



Oorspronkelijk boerderijwoning

De oorspronkelijk boerderijwoning is nog intact en er is een vergunning aanwezig om deze ruimte om te toveren tot een dubbele inpandige garage.

Appartement/Mantelzorgwoning

Daarnaast is er nog een gerenoveerd appartement met eigen huisnummer (nummer 39), bestaande uit een leefruimte, slaapkamer, keukentje met keukenblok en een badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. Dit appartement biedt de perfecte mogelijkheid voor een mantelzorgwoning of een Bed & Breakfast.

Buitenruimte

De gehele achterzijde van de woning is voorzien van een overkapping (145m²), waar u heerlijk kunt ontspannen.

De tuin is omheind met hekwerk met indirecte ledverlichting en voorzien van gras, met een vrij uitzicht op het achterliggend landschap. In de hoek van de tuin staat een tuinhuis voorzien van een hydrofoor pompinstallatie en waterput. De tuin is voorzien van een sproei installatie.

Technische aspecten:

- Bouwaard: traditioneel/systeembouw (binnenwanden)
- Type dak: zadeldak/plat dak
- Dakbedekking: keramische dakpan/bitumineuze dakbedekking (2021)
- Isolatie: dak (steenwol/nieuwe gedeelte)/vloer (PIR-plaat/nieuwe gedeelte)/wanden (steenwol/nieuw gedeelte)/beglazing (HR++-beglazing/nieuwe gedeelte)
- Kozijnen: hout (Meranti/nieuwe gedeelte)
- Centrale verwarming: ja (m.b.v. gasgestookte cv-ketel/jaartal 2021)
- Warm watervoorziening: combi cv-ketel
- Extra voorzieningen: mechanische ventilatie/vloerverwarming (begane grond/nieuwe gedeelte)
- Bijzonderheden: de vrijstaande schuur wordt nog gesloopt door de huidige eigenaren/de bestaande 'oude' woning dient getransformeerd te worden naar een dubbele, inpandige garage (bouwtekeningen aanwezig)
- huisnummer 37 heeft energielabel A, huisnummer 39 (nog niet gerenoveerd/om te bouwen tot dubbele garage) heeft energielabel G

Deze woonboerderij biedt de perfecte combinatie van historische charme en moderne gemakken. Kom langs en ervaar zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 990.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 19 kamers waarvan 11 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 2.581 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.508 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 533 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1907
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energietabel	: A (huisnummer 39 heeft label G)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal

Locatie

Onze Lieve Vrouwestraat 37-39
6035 AN OSPEL





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





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



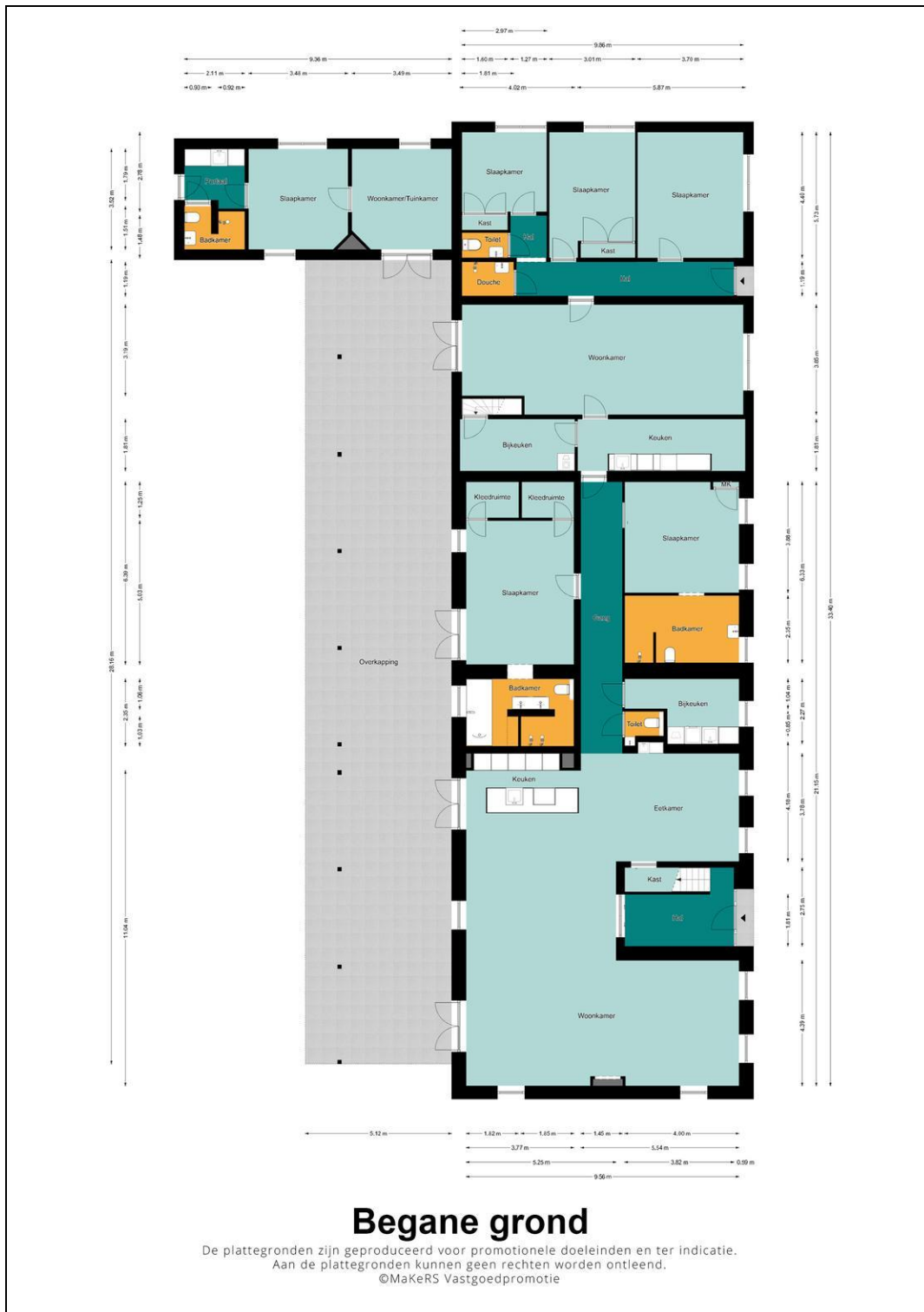


ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

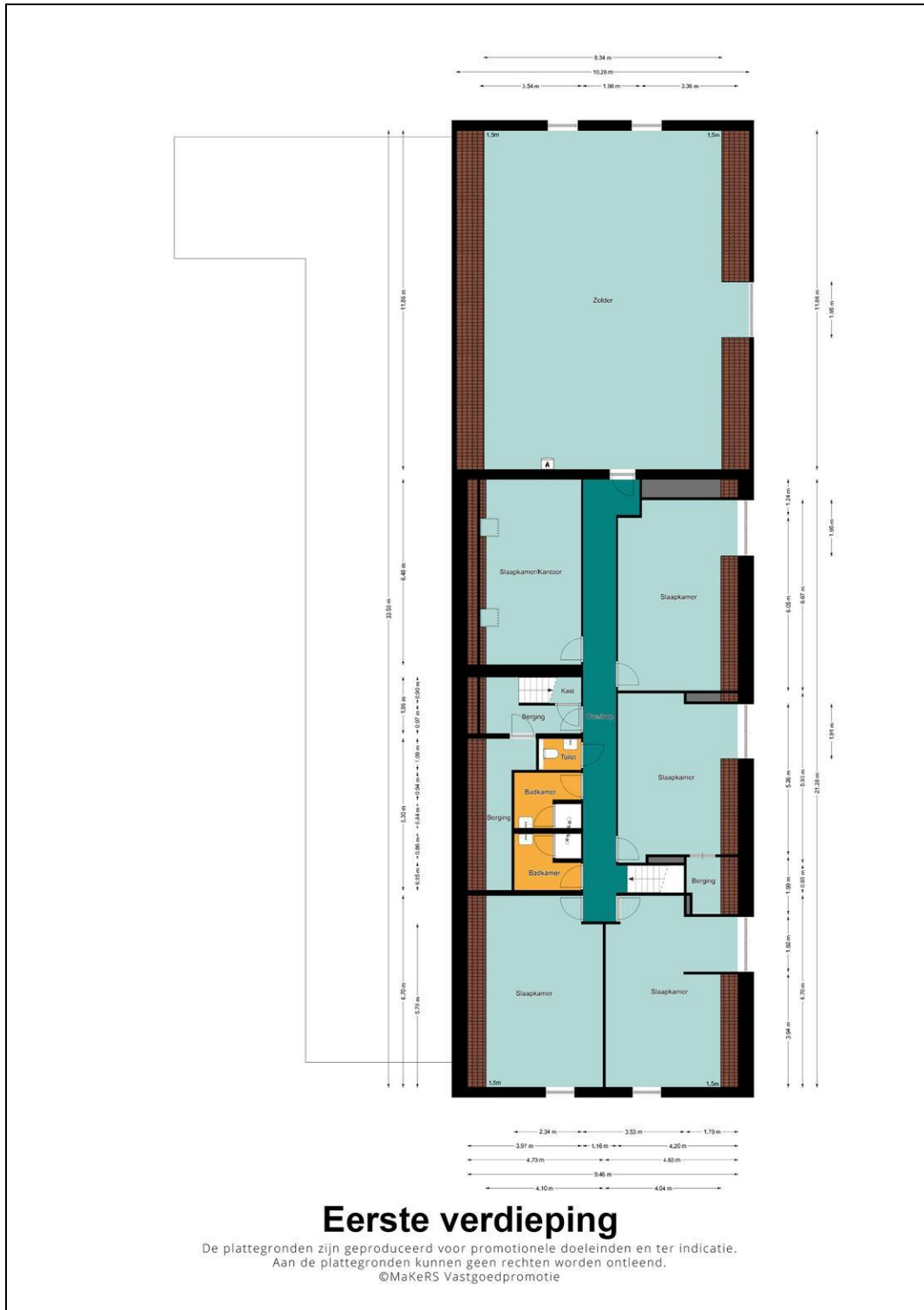
Foto's



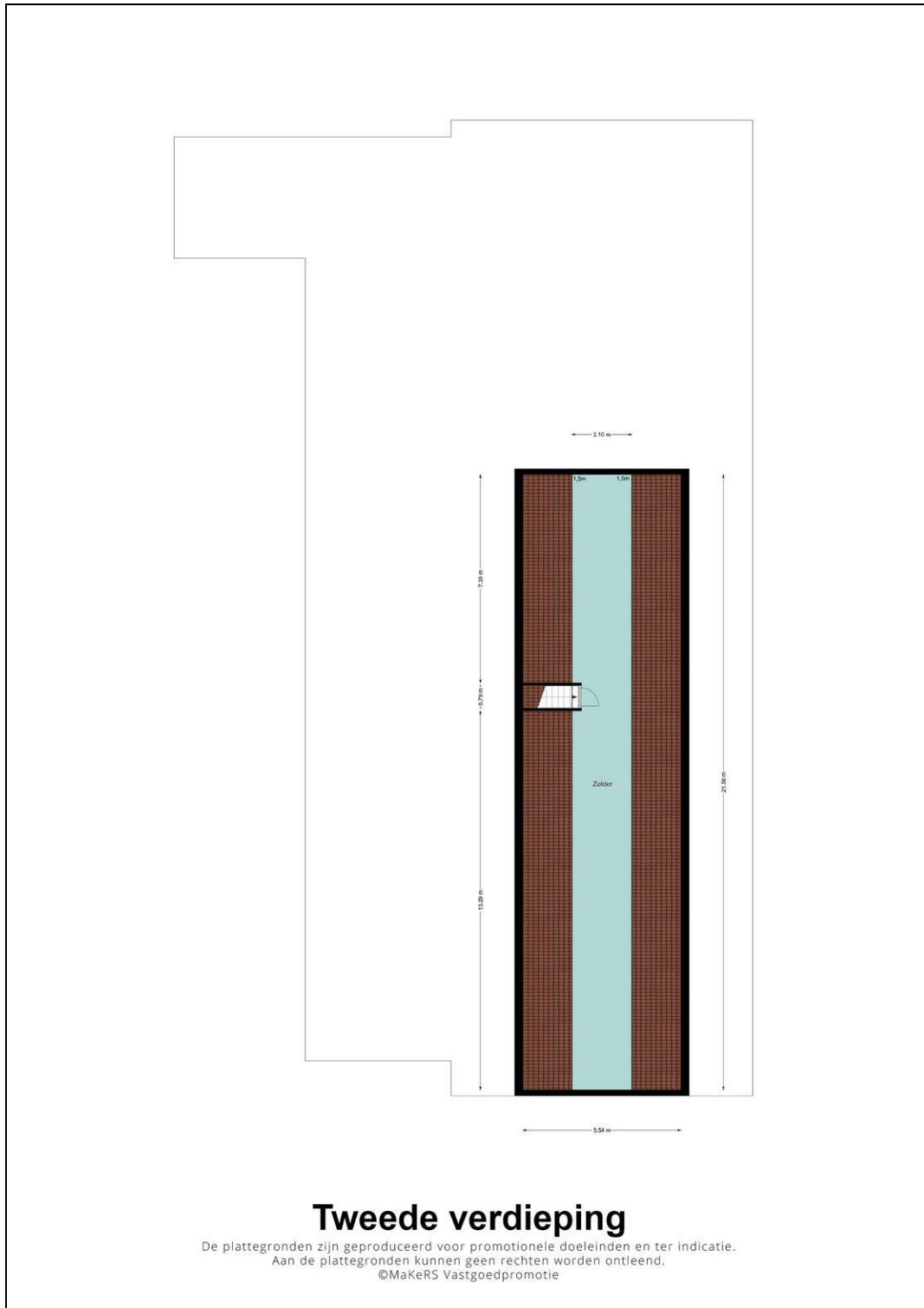
Plattegrond



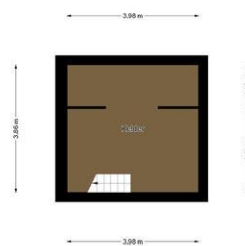
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kelder

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



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