



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



Waatskamp 4-6, 6035 BT Ospel

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



Omschrijving

Royaal vrijstaand woonhuis met praktijkruimte, carport, overdekt terras, tuinberging en zonnige tuin op het zuiden

Dit ruime en veelzijdige pand biedt enorm veel mogelijkheden. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren, bijvoorbeeld als kantoor- of praktijk aan huis. Maar ook geschikt als zorgwoning of om (weer) twee zelfstandige woningen van te maken.

In het verleden bestond het pand uit twee aparte woningen. Nummer 6 is destijds op de begane grond verbouwd tot dokterspraktijk, waardoor de indeling flexibel is en zich leent voor diverse woon- of werkvormen.

Belangrijkste kenmerken

- Traditioneel gebouwd met spouwmuren, betonnen verdiepingsvloeren en een met pannen gedekt zadeldak
- Perceel van maar liefst 984 m² met een verzorgde tuin op het zuiden
- Riante woonoppervlakte met 7 slaapkamers en 3 badkamers
- Aanbouw, carport en overdekt terras met plat dak en bitumineuze dakbedekking
- Energielabel C (woning) en label G (praktijk)
- Houten kozijnen, deels met dubbel glas en rolluiken
- Moderne meterkast (voor nr. 4 en 6 samen) met voldoende groepen, aardlekschakelaar, gas- en watermeter
- Voorzien van 16 zonnepanelen
- De woning wordt verkocht met een "as is, where is"-clausule

Indeling woning

Souterrain

- Praktische provisiekelder

Begane grond

- Royale hal/entree met meterkast
- Toilet met fonteintje en urinoir
- Kantoorruimte
- Riante woonkamer met erker en sfeervolle doorkijkhaard
- Leefkeuken met berging/bijkeuken en portaal met wastafel en toegang tot de carport

Tuin

- Verzorgde tuin met gazon, borders en een betegeld overdekt terras
- Sanitaire ruimte met douche en toilet, ideaal bij gebruik van een jacuzzi
- Houten tuinhuis achter in de tuin

Eerste verdieping

- Overloop met badkamer (douche, wastafel en toilet)
- Vijf slaapkamers
- Tweede badkamer met douche, wastafel en toilet
- Extra kantoor- of hobbyruimte bereikbaar via trap vanuit de woonkamer



Tweede verdieping

- Portaal met slaapkamer
- Badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel, toilet en bidet

Overige kenmerken woning

- Tegelvloer met vloerverwarming en radiatoren (HR combiketel)
- Inbouwkeuken (ca. 1995) met hardstenen blad, afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, elektrische oven en close-in boiler
- Wanden gestukt of behangen, plafonds gestukt of afgewerkt met MDF-panelen

Indeling praktijk (huisnummer 6)

Souterrain

- Provisiekelder (niet toegankelijk)

Begane grond

- Hal/entree met meterkast en toilet
- Wachtkamer, apotheekruimte, behandelkamer en spreekkamer
- Portaal met doorgang naar de woning

Eerste verdieping

- Kantoor-/bergzolder bereikbaar via vaste trap

Tweede verdieping

- Ruime overloop met slaapkamer en CV-ruimte
- Voorzien van praktische kastenwanden

Overige kenmerken praktijk

- Vloeren grotendeels marmoleum
- Wanden grotendeels behangen
- Plafonds als systeemplafond uitgevoerd
- Energielabel G

Bijzonderheden "as is, where is"

De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van overdracht bevindt, inclusief zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder garanties van de verkoper.

Kortom

Een degelijk gebouwd en royaal pand, met volop ruimte en een schat aan mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, een zorgwoning, een combinatie van wonen en werken, of de kans om twee zelfstandige woningen te creëren – hier kan het allemaal!

Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 775.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 8slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.387 m ³
Perceel oppervlakte	: 984 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 376 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1950
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin 486 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 486 m ²
Garage	: Carport, parkeerplaats
Energie label	: C voor de woning, de praktijkruimte heeft label G
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Rookkanaal, Zonnepanelen

Locatie

Waatskamp 4
6035 BT 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

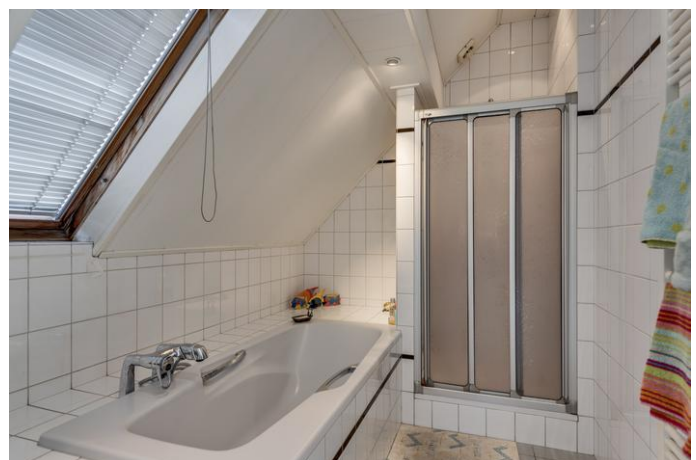
Foto's





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



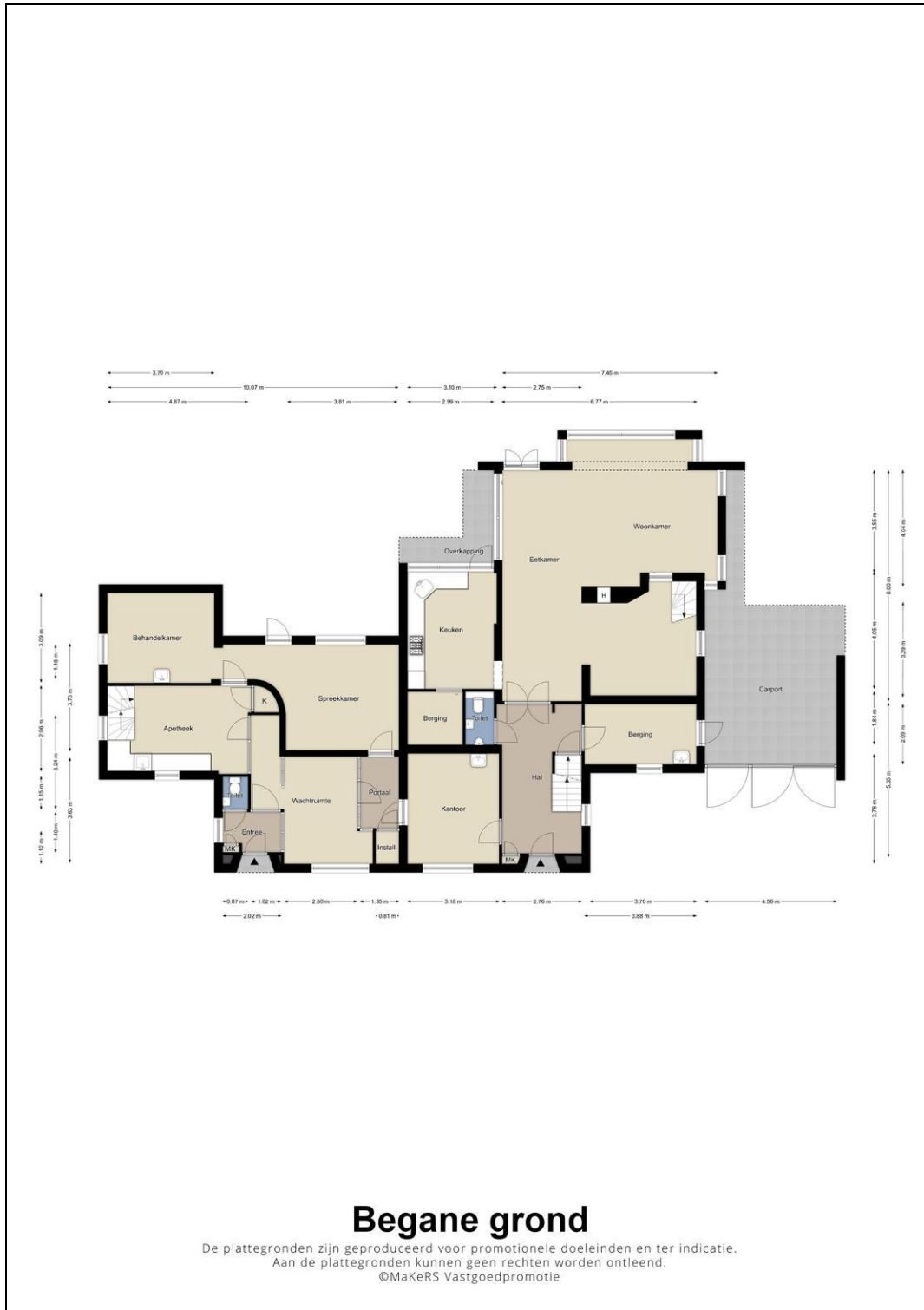


ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's



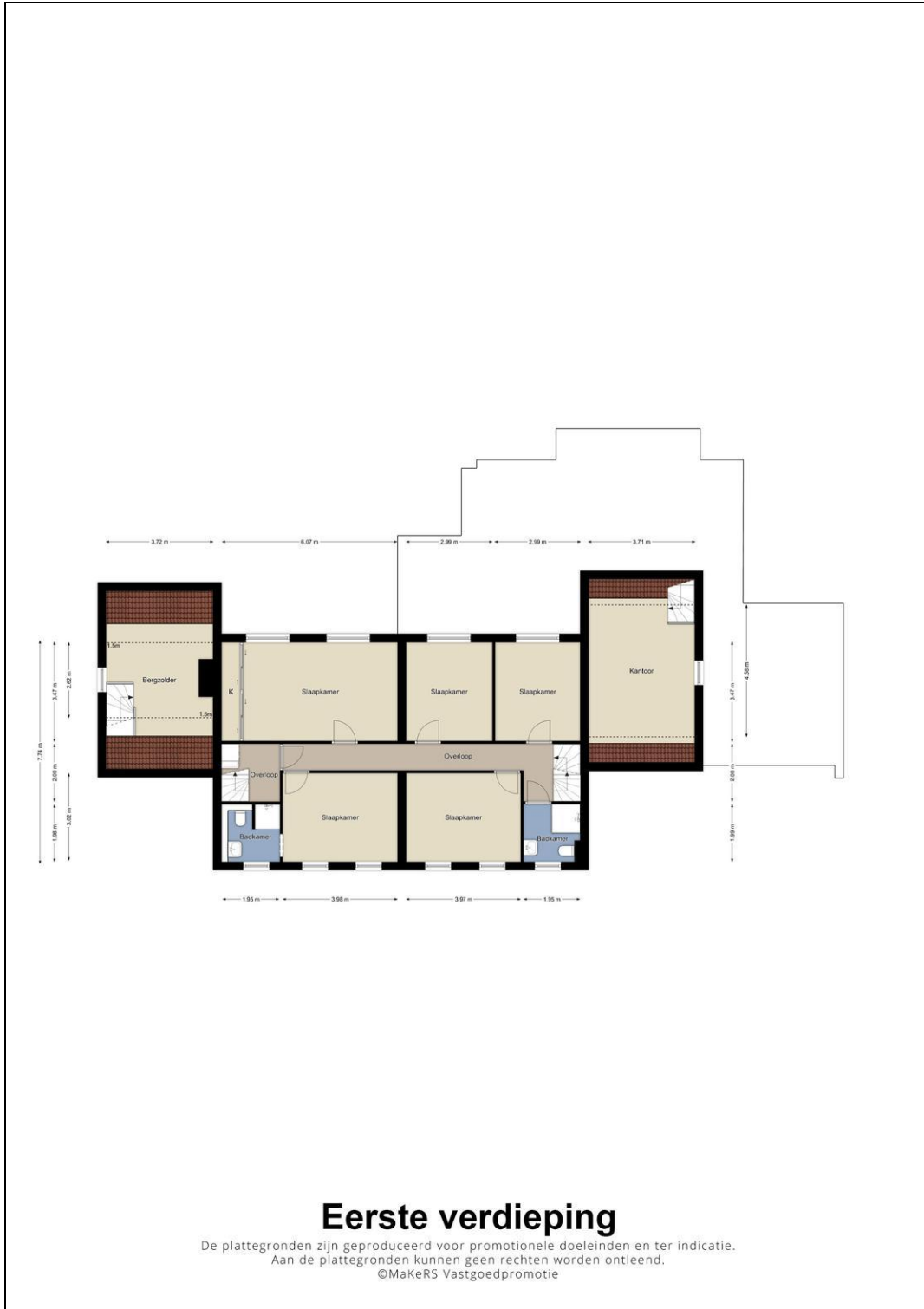
Plattegrond



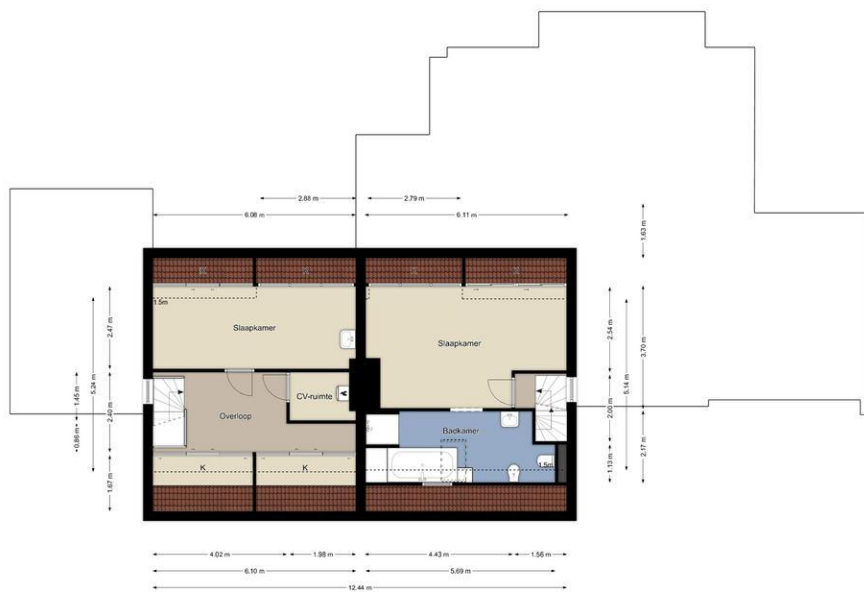
Begane grond

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

Plattegrond



Plattegrond

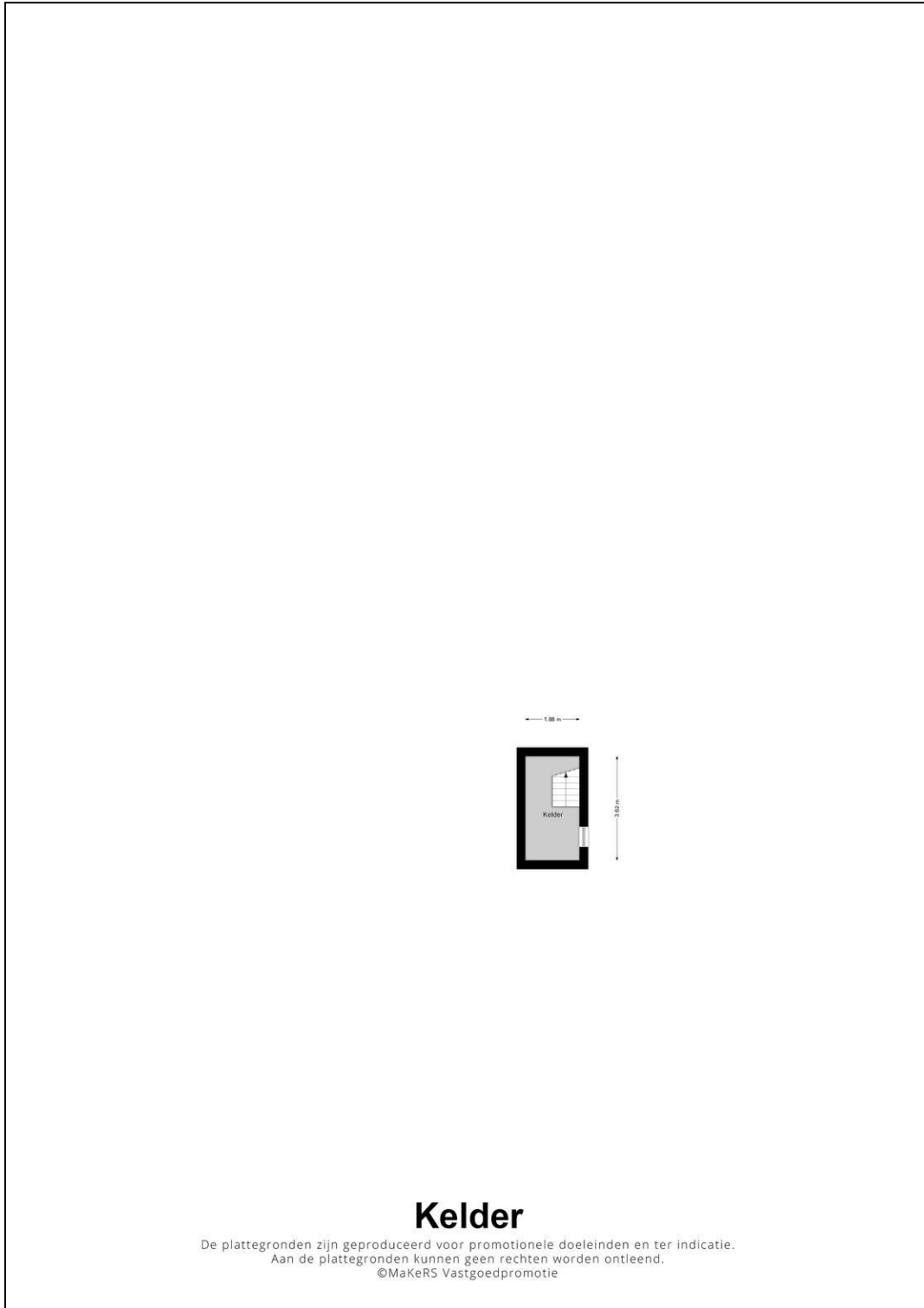


Tweede verdieping

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



Plattegrond



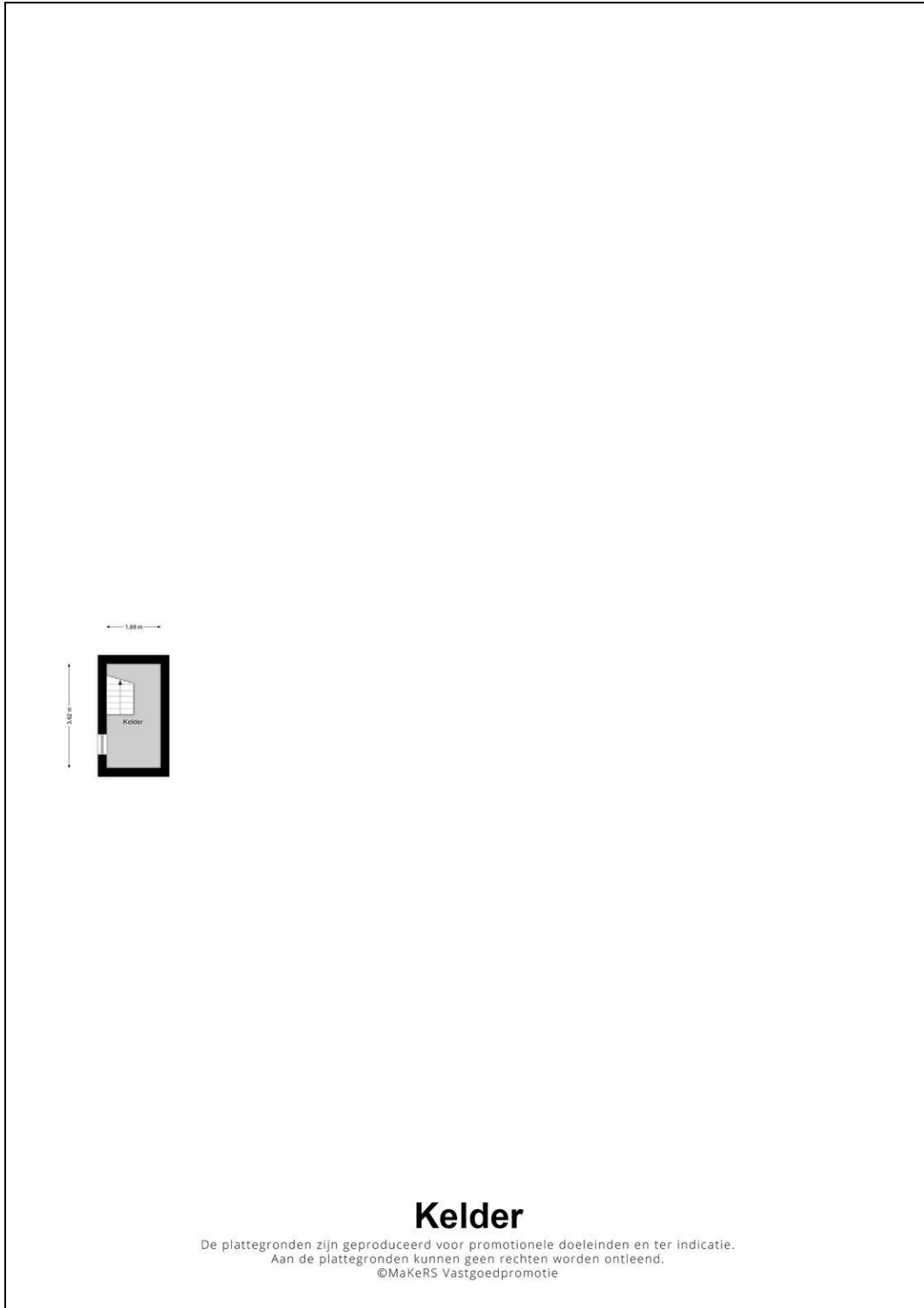
Kelder

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

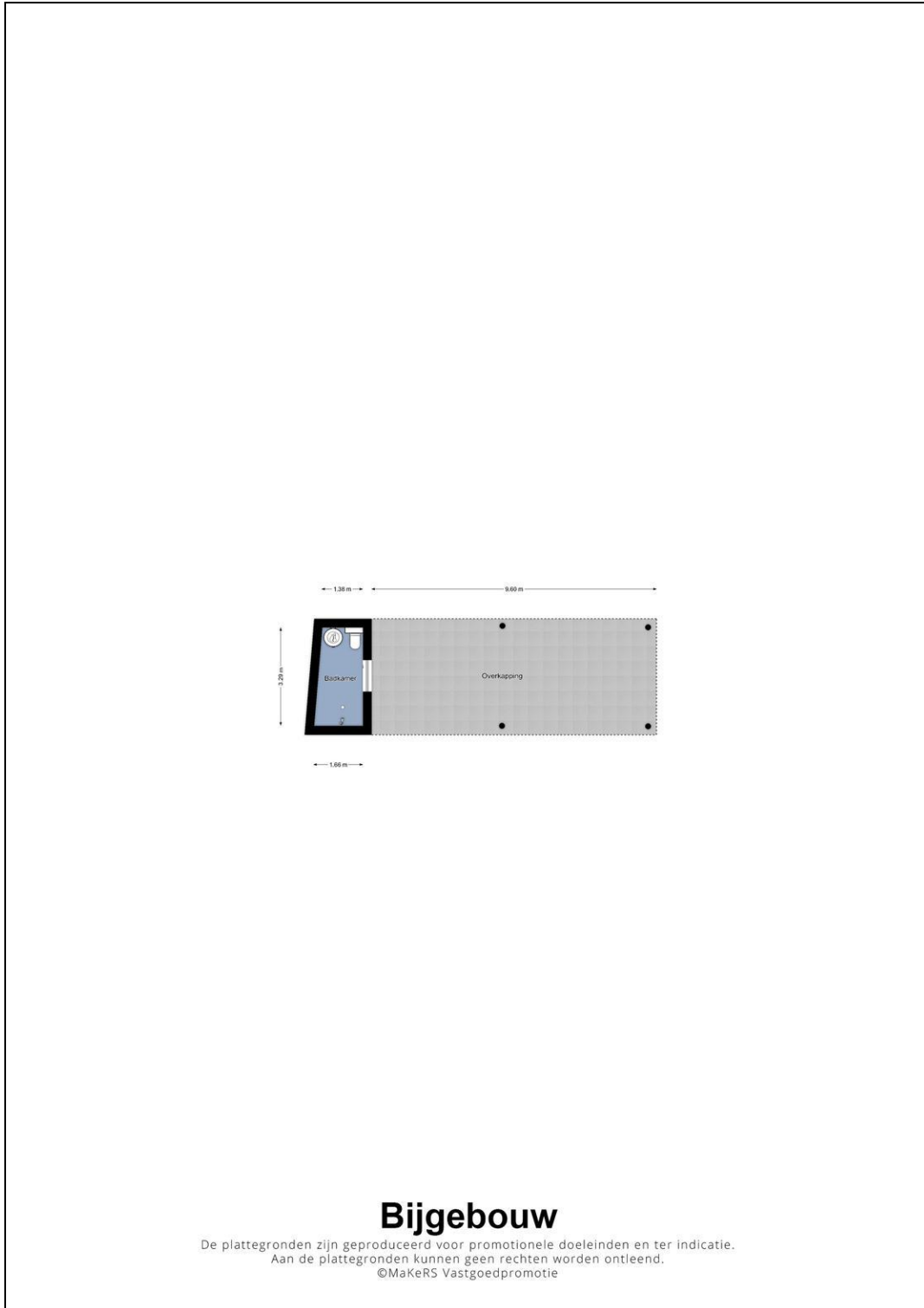


ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

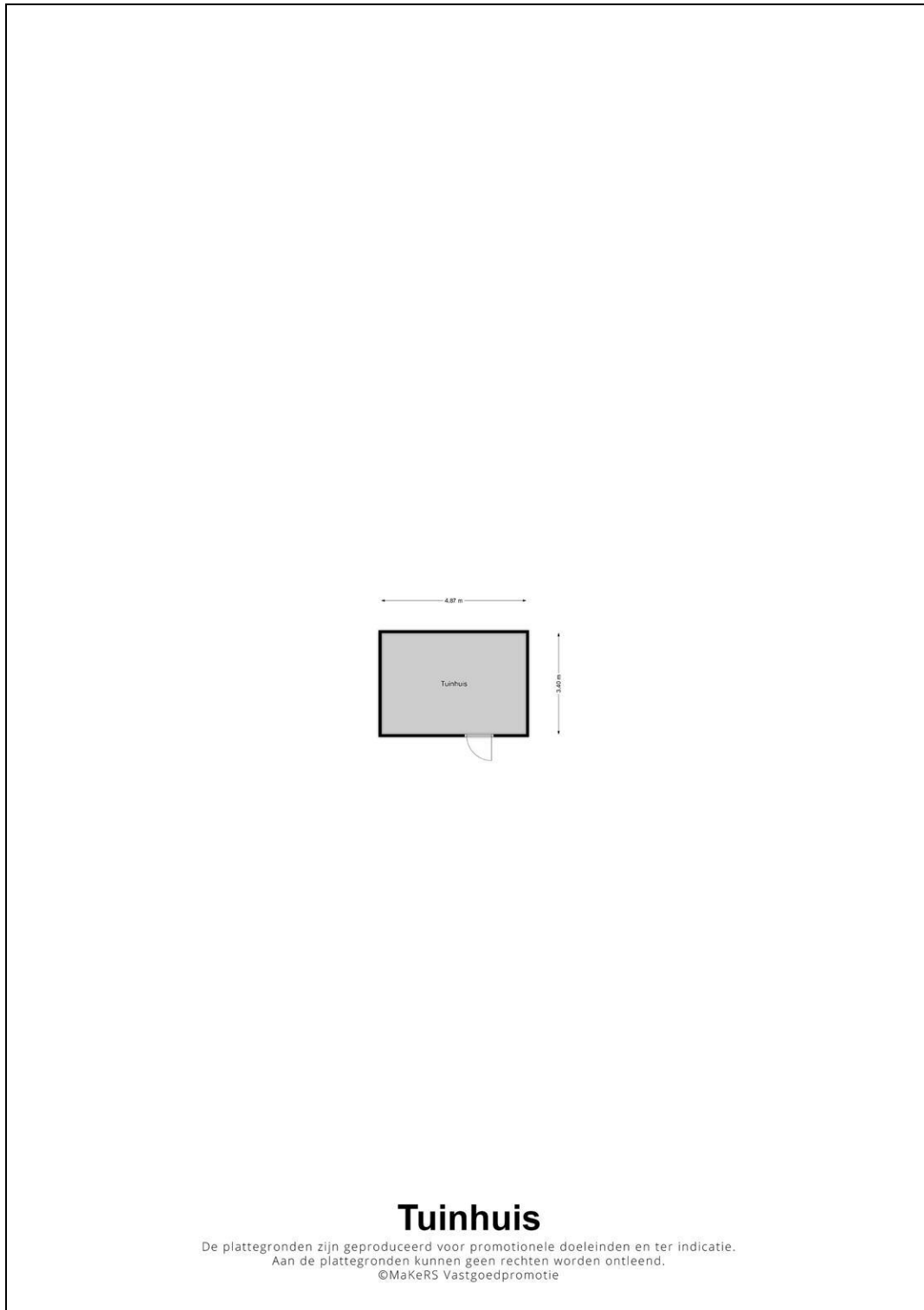
Plattegrond



Plattegrond



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