



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



Kruisstraat 59, 6034 RJ Nederweert-Eind

Vraagprijs € 645.000,00 kosten koper



Ruimte, rust, comfort én gelijkvloers wonen op een locatie!

Aan de rustige rand van Nederweert-Eind staat deze verrassend ruime en moderne vrijstaande woning met 4 slaapkamers, inpandige garage en een diepe, fraai aangelegde achtertuin met veel privacy.

De woning is in 2006 volledig met hoogwaardige materialen verbouwd en uitgebouwd tot een comfortabel en levensloopbestendig geheel met een slaap- en badkamer op de begane grond.

Belangrijkste kenmerken in een oogopslag:

- + geheel verbouwd in 2006
- + woonoppervlakte ca. 166 m²
- + perceeloppervlakte 891 m²
- + tegelvloer met vloerverwarming op begane grond (inclusief garage)
- + slaap met en-suite-badkamer op begane grond
- + drie slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping
- + energielabel B
- + hardhouten kozijnen met HR++ glas
- + moderne, hoogwaardige afwerking, dus instapklaar !!!

Kortom, een heerlijke plek om gelijkvloers te wonen, met volop ruimte voor gezin of logees op de verdieping.

Indeling

Begane grond:

Via de overdekte entree betreed je de hal met meterkast, garderobe, toiletruimte met hangend toilet, fonteintje en urinoir en aansluitend toegang tot de bijkeuken.

De royale leefruimte van ca. 60 m² is sfeervol ingedeeld met een eethoek aan de voorzijde, een moderne keuken in het hart van de woning en een lichte zithoek met gashaard aan de tuinzijde.

De keuken is voorzien van een hoek opgestelde keuken met 5-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser, afzuigkap, combi oven-magnetron en een granieten werkblad. Deze keukenopstelling staat deels verscholen achter een kastenwand met extra bergruimte. Deze kastenwand is een 'roomdivider' tussen eethoek, keuken en zithoek waardoor een speelse indeling ontstaat.

Een grote schuifpui in de zithoek verbindt binnen en buiten. Daarnaast biedt dit een mooi uitzicht op de groene tuin met vijvers en tuinhuis met overkapping voorzien van glazen schuifwand.

Verder is er een ruime slaapkamer met directe toegang tot de tuin via de schuifpui en een moderne eigen badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

De bijkeuken biedt extra bergruimte, een 2e keukenblok met 2e vaatwasser!, witgoed aansluitingen en opstelling Nefit Trendline HR combiketel (2021).

Eerste verdieping:

Ruime overloop, drie nette slaapkamers (groot resp. ca. 8, 10 en 13 m²) met laminaatvloer en een tweede, moderne badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel en toilet. Vanuit één van de slaapkamers is het royale dakterras bereikbaar.

Tweede verdieping:

Vlizotrap op de badkamerp naar de bergzolder.



Tuin en garage:

De ca. 35m diepe achtertuin is een oase van rust, zon en privacy. Hier vind je een fraai aangelegde tuin met terras, vijverpartijen, gazon en volwassen beplanting. Een royale tuinberging voorzien van overdekt terras (4 bij 3,5m) biedt in de zomer een schaduwplek. Door de aanwezigheid van de glazen schuifwand en houtkachel maakt dit ook de perfecte plek om op frisse avonden in het vroege voor- of najaar al te genieten van de tuin. Dankzij de vrije ligging en de afmeting van de tuin geniet je hier volop van privacy en rust, maar heb zijn er ook mogelijkheden voor bijv. een moestuintje of het houden van kippen.

De garage is inpandig bereikbaar en heeft zowel aan de voor- als de achterzijde een dubbele openslaande deur. De garage is voorzien van tegelvloer met vloerverwarming waardoor deze ook geschikt is voor hobby of evt. kantoor of werk aan huis. Boven de garage, bereikbaar via een vlizotrap is extra bergruimte aanwezig.

Aan de voorzijde tenslotte, een oprit met ruimte voor meerdere auto's.

Over Nederweert Eind

Nederweert Eind is een dorp met voorzieningen zoals een basisschool en voetbalclub en is landelijk gelegen op korte afstand van Nederweert. Het centrum van Nederweert met haar uitgebreide winkelaanbod en gezellige restaurantjes is binnen 5 minuten met de auto bereikbaar en op de fiets binnen slechts 10 minuten. Er is in de landelijke omgeving een uitgebreid aanbod aan leuke wandelpaden. U kunt vanuit Nederweert Eind prachtig wandelen in het vennengebied 'Sarsven en de Banen' of Nationaal Park de Grote Peel in het nabijgelegen Ospel. Een NS-treinstation bevindt zich in het nabijgelegen Weert. En tenslotte is de op- en afrit van de snelweg A2 richting Eindhoven & Maastricht binnen 5 minuten te bereiken.

Laat je verrassen door de ruimte, het comfort en de prachtige tuin en een woning die klaar is voor jouw toekomst!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 645.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 736 m ³
Perceel oppervlakte	: 891 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1963
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 560 m ²
Garage	: Inpandig
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas

Locatie

Kruisstraat 59
6034 RJ NEDERWEERT-EIND





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

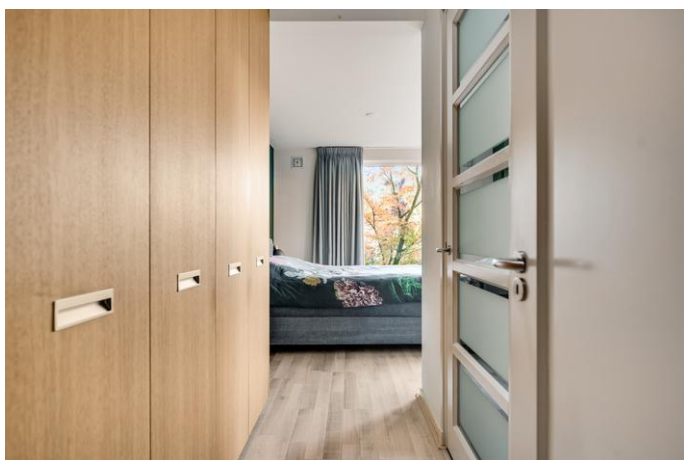
Foto's





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

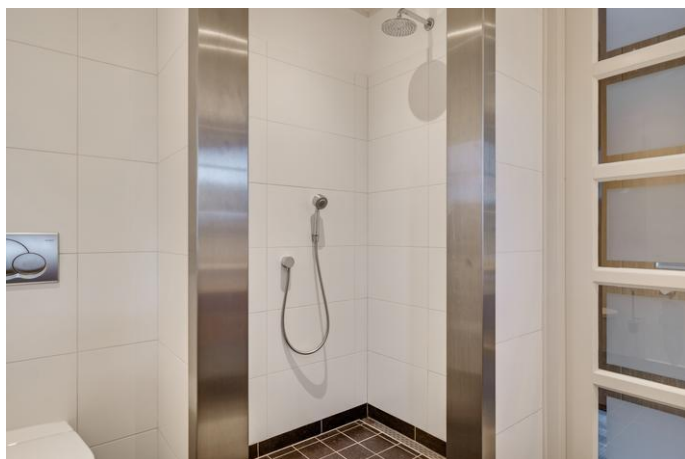
Foto's





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

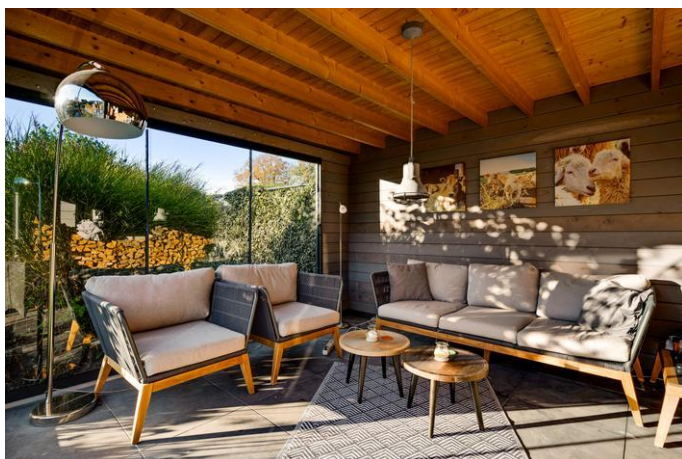
Foto's





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





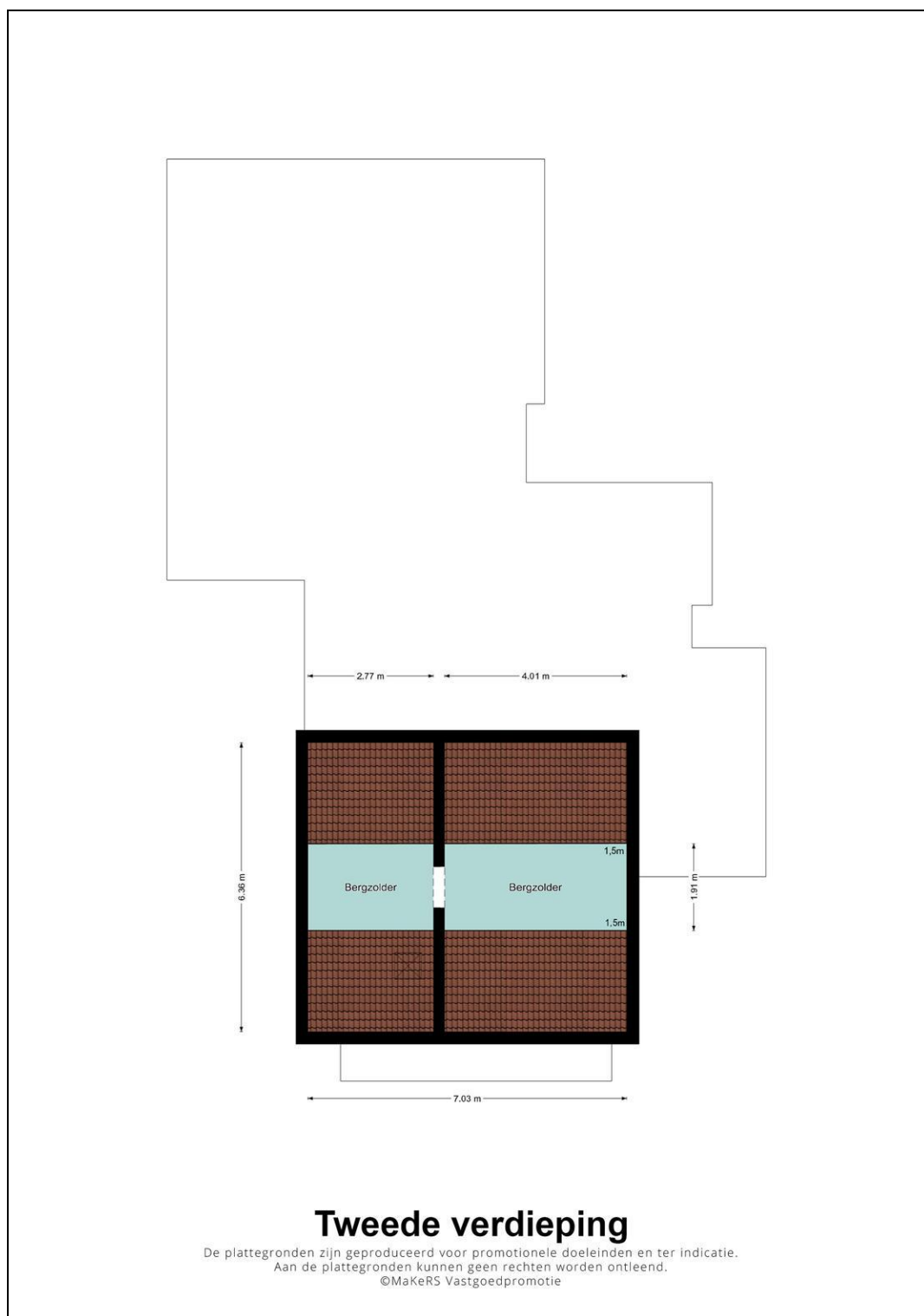
Kaart van het Kadaster



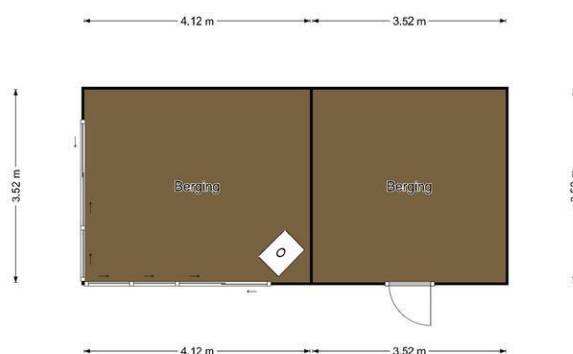
Plattegrond



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 bieder 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