



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)



**Tellingsstraat 20, 6011 NC EII**

**Vraagprijs € 379.500,00 kosten koper**



## Ben je op zoek naar een moderne, instapklare én energiezuinige hoekwoning?

Dan zou dit zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn.

In de jonge wijk Steenenbamp in Ell staat deze fraaie hoekwoning uit 2020 te koop.

Binnen geniet je van een **lichte woonkamer** met open keuken. De **luxe keuken met kookeiland** is volledig uitgerust en beschikt zelfs over een **ingebouwde wijnklimaatkast**. Op de eerste verdieping vind je **drie slaapkamers**, waarvan één momenteel in gebruik is als inloopkast, maar eenvoudig weer te gebruiken is als slaapkamer. De **moderne badkamer** en het separate toilet maken de verdieping compleet. De vaste trap naar de tweede verdieping biedt extra mogelijkheden: hier realiseer je met gemak een vierde slaapkamer of werkkamer. De woning is **uitstekend geïsoleerd**, heeft **vloerverwarming op de begane grond en 11 zonnepanelen**.

### De belangrijkste kenmerken op een rijtje:

- + gebouwd in 2020
- + ruim perceel van 253m<sup>2</sup>
- + geheel geïsoleerd
- + 11 zonnepanelen (2022)
- + energielabel A
- + perfecte zonligging achtertuin (zuidwest)
- + vrijstaande garage
- + mogelijkheid om aan te bouwen
- + mogelijkheid om relatief eenvoudig extra woonoppervlak te creëren
- + modern en strakke afwerking dus instapklaar.

### Indeling:

#### Begane grond:

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal met meterkast en toiletruimte stap je de woonkamer met open keuken binnen. De keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in hoogglans en voorzien van een kastenwand en kookeiland met o.a. inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-oven/magnetron, close-in boiler, koelkast, vriesladenkast én wijnklimaatkast.

De woonkamer aan de achterzijde biedt veel lichtinval en direct contact met de tuin. Aansluitend bevindt zich een moderne tuinoverkapping (5,4 × 3 m). Dankzij het royale perceel is een uitbouw mogelijk, terwijl er toch een ruime achtertuin overblijft.

#### Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je de ouderslaapkamer met aangrenzende kleedkamer/inloopkast (makkelijk terug te brengen naar een slaapkamer), een tweede slaapkamer, een separate toiletruimte en de volledig betegelde badkamer. De moderne badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

#### Tweede verdieping:

Vaste trap naar de ruime bergzolder met cv-installatie (Intergas), WTW-systeem en wasmachine- en drogeraansluitingen. Deze verdieping biedt volop potentie: met een dakraam of dakkapel creëer je hier eenvoudig extra woonoppervlak in de vorm van een extra (4e) slaapkamer of werkkamer.



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)

**Tuin en garage:**

De achtertuin is gelegen op het westen-zuiden, waardoor je de hele dag kunt genieten van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met een terras, gazon en borders. Dankzij de ruimte is er plek voor speeltoestellen én mogelijkheden voor verdere uitbouw. Achterin staat de vrijstaande stenen garage met kantelpoort en oprit.

**Locatie:**

De woning ligt in een jonge woonwijk aan de rand van Ell. Het dorp heeft een basisschool en winkels voor de dagelijkse boodschappen zoals een bakker, slager, buurtsuper en snackbar. De omgeving is landelijk en geliefd bij wandelaars en fietsers. De autosnelweg A2 richting Maastricht en Eindhoven, evenals de N280 naar Roermond, zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Ook het Weerter stadscentrum en het NS-Intercitystation liggen op korte rijafstand.

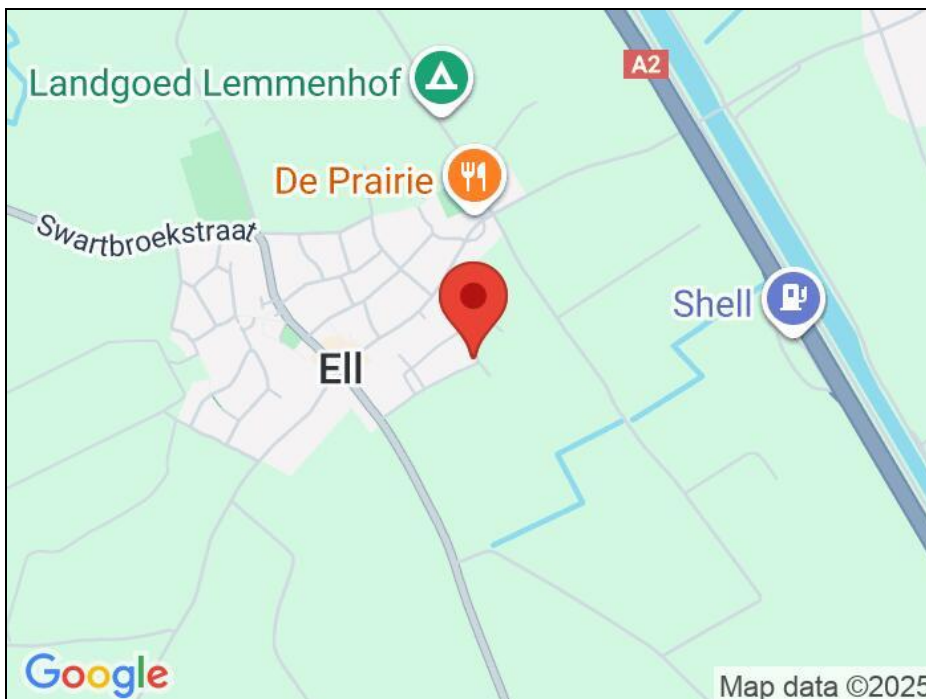


## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 379.500,-- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 2 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 391 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 253 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 83 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2020
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 88 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen 16 m <sup>2</sup> (550 bij 295 cm)
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

## Locatie

Tellingsstraat 20  
6011 NC ELL





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](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  
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

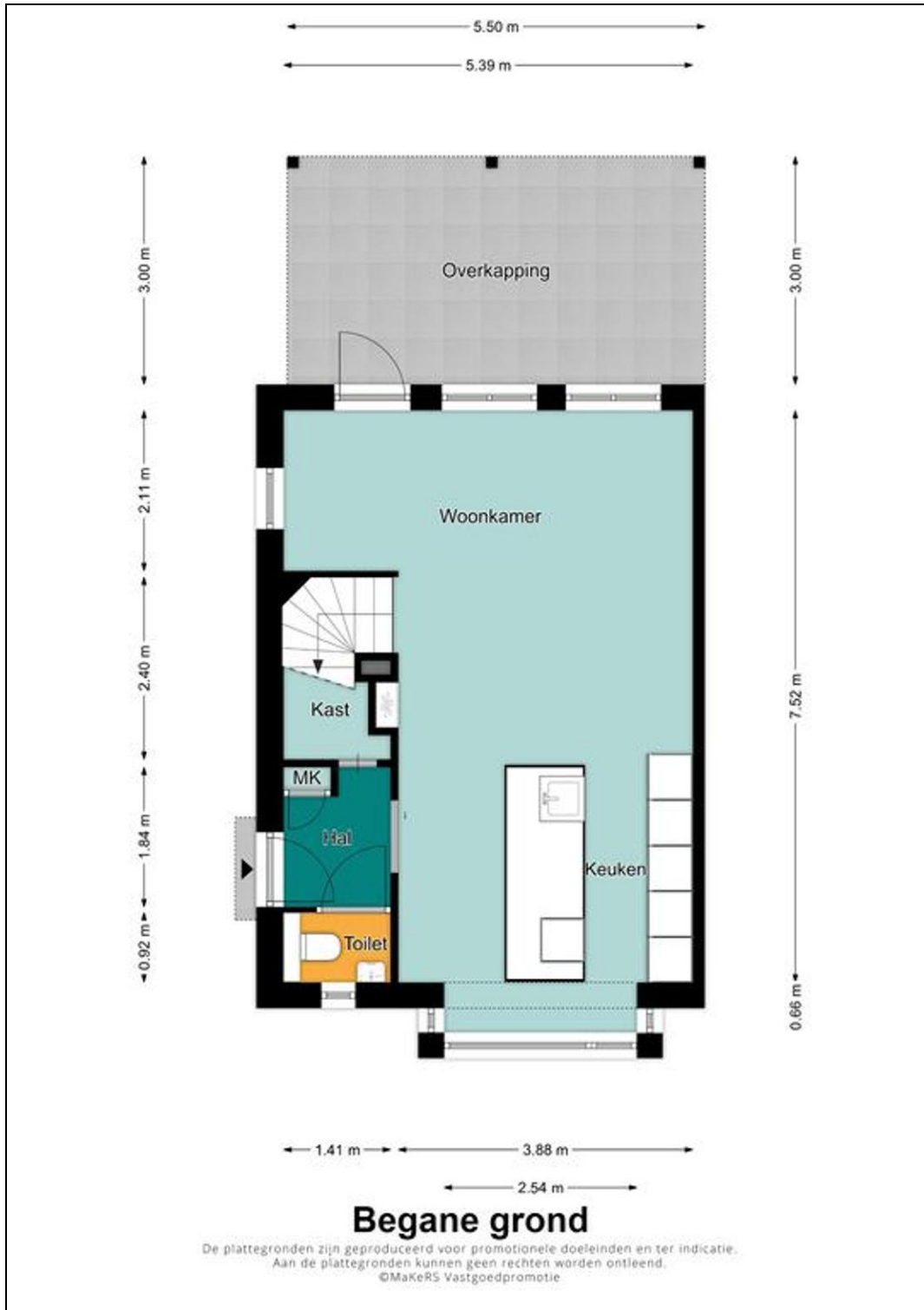




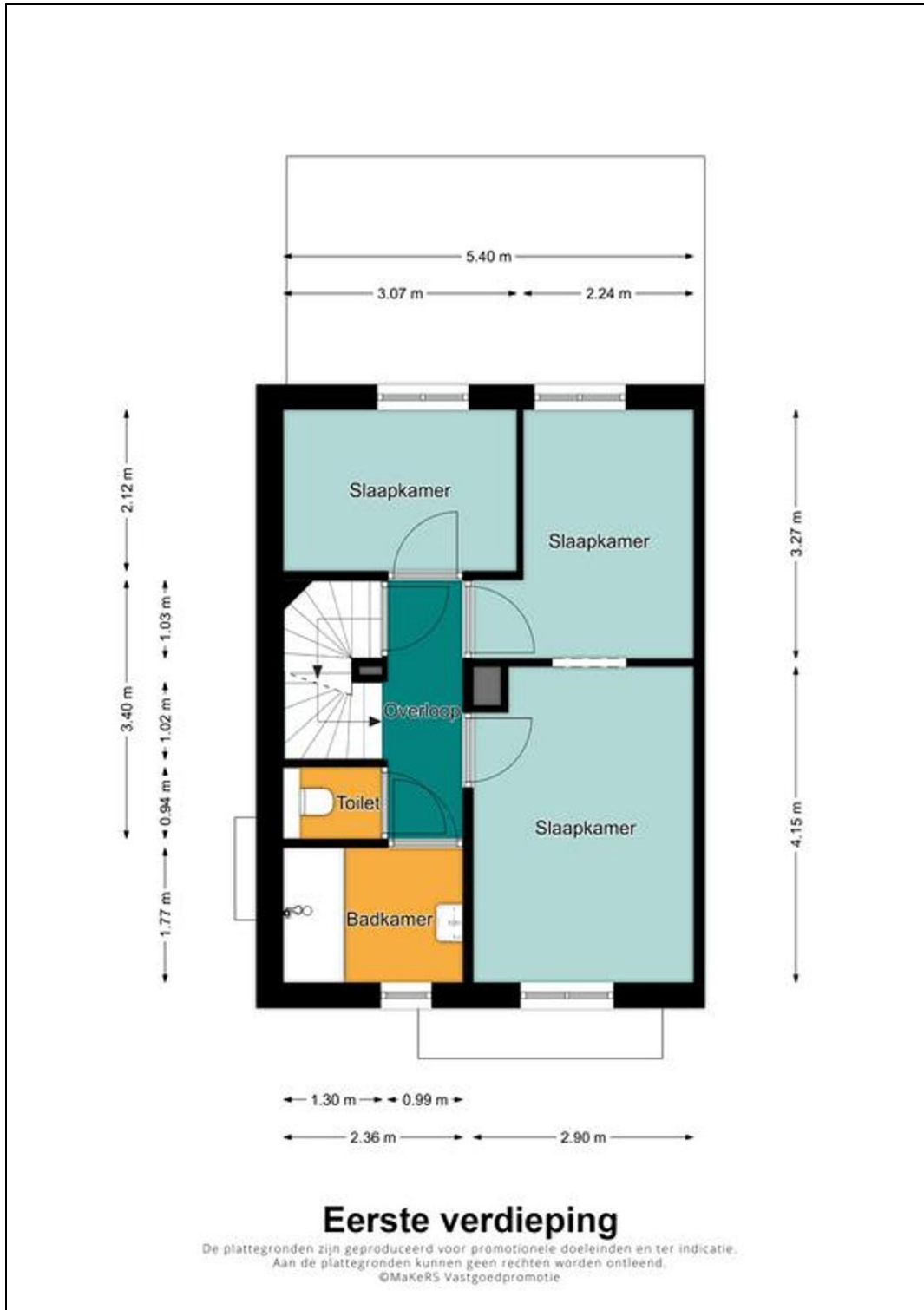
# Kaart van het Kadaster



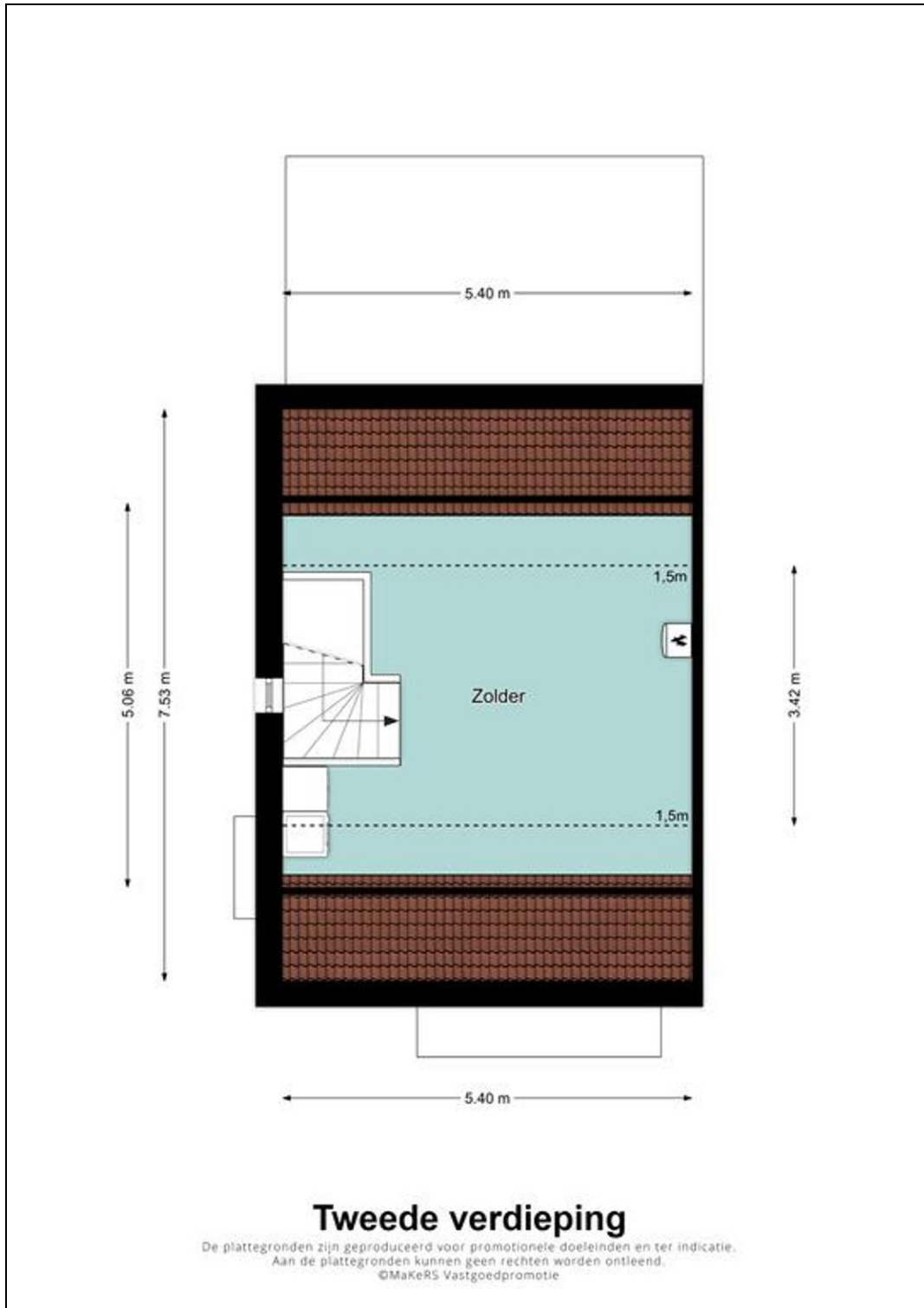
# Plattegrond



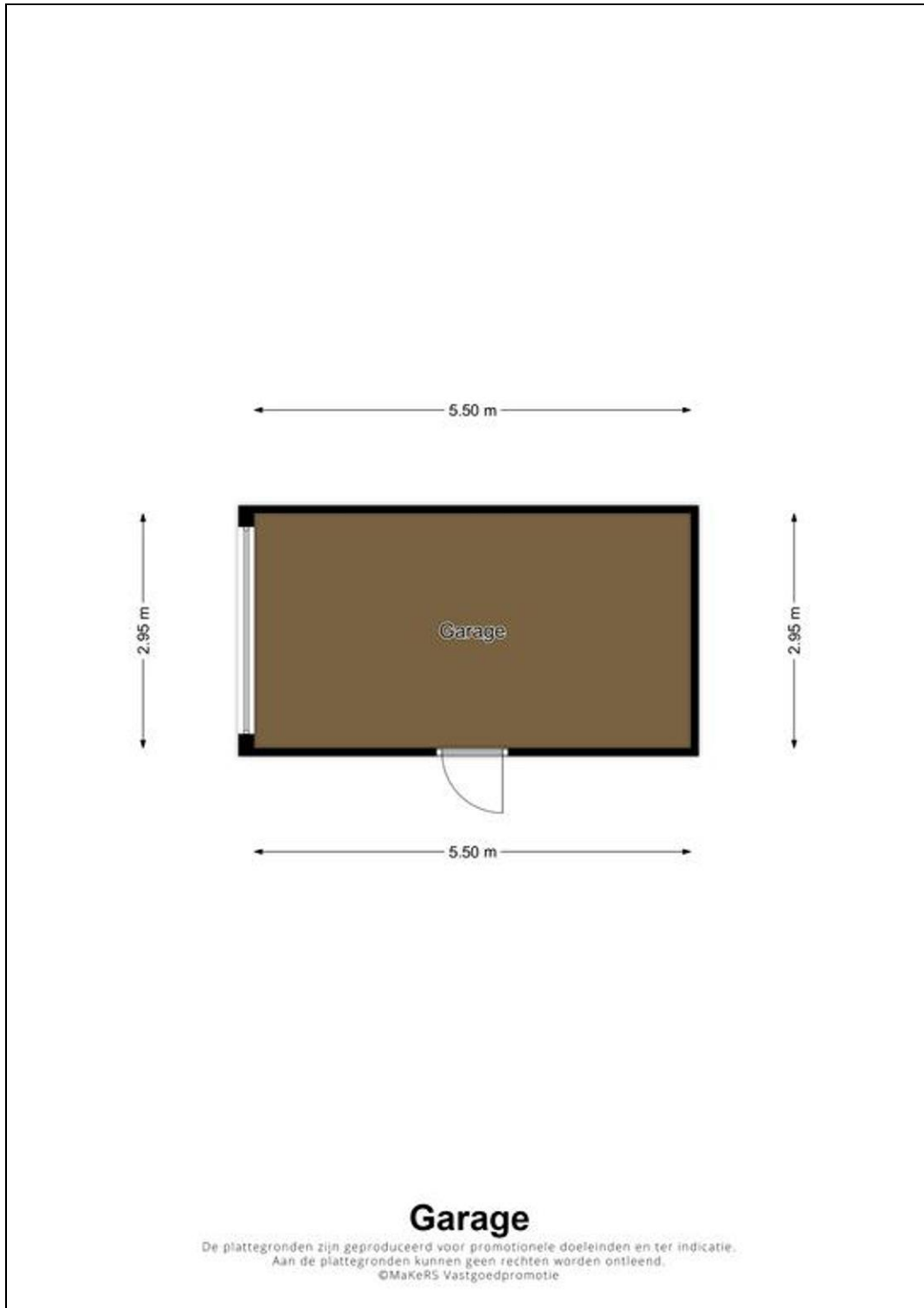
# Plattegrond



# 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 eersteieder 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](mailto:info@viadal.nl)**