



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



De Groos 25, 6011 NA Eil

Vraagprijs € 340.000,00 kosten koper



In nieuwbouwwijk 'Steenenbamp't te Ell bieden wij te koop aan deze in 2011 gebouwde energiezuinige hoekwoning gelegen op een perceel van 195m².

Deze verzorgde en instapklare woning is ideaal voor starters of een jong gezin dat zonder klussen wil beginnen. De lichte, neutrale kleurstellingen zorgen voor een frisse en moderne uitstraling, waardoor je je hier direct thuis voelt.

De woning is netjes afgewerkt en biedt een prettige leefruimte met een praktische indeling. Zowel binnen als buiten is alles goed onderhouden, waardoor je alleen nog je meubels hoeft neer te zetten.

De woning heeft een woonkamer met open keuken. Op de verdieping 3 slaapkamers en badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Vaste trap naar de 2e verdieping met mogelijkheid voor een extra slaapkamer (meer woonoppervlak).

Achter de woning ligt een gezellige tuin met voldoende privacy; een fijne plek om te ontspannen of voor kinderen om veilig te spelen. Extra pluspunt is de ligging aan een speelveld.

Belangrijkste kenmerken:

- + hoekwoning met ruime tuin
- + geheel geïsoleerd
- + airco
- + energielabel A
- + vloerverwarming op begane grond
- + woonoppervlak 81m² (excl. 2e verdieping)
- + perceel 195m²
- + rustige ligging in nieuwbouwwijk
- + tegenover speeltuintje
- + instapklaar en zo te bewonen

Kortom; een knusse, zo te bewonen hoekwoning voor een starter of jong gezin!

Indeling

Begane grond

Entree gelegen aan de zijkant van de woning. Toegang tot de woning via de hal met meterkast, betegelde toiletruimte met toilet en toegang tot de woonkamer aan de voorzijde van de woning. De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze is voorzien van een hoekopgestelde keuken met gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. De trapkast zorgt voor extra bergruimte.

1e verdieping

Via de overloop op de eerste verdieping toegang tot de aan de voorzijde gelegen ouderslaapkamer. Daarnaast 2 (kinder-)slaapkamers gelegen aan de achterzijde. De betegelde badkamer is voorzien van ligbad met douchescherm, hangend toilet en wastafel.

2e verdieping

Vaste trap naar de bergzolder met opstelling Intergas cv-combiketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier kan nog een extra slaapkamer worden gerealiseerd door middel van het plaatsen van een dakraam. Het plaatsen van een dakkapel zou nog extra woonoppervlak toevoegen.



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

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met groot gazon en terras. De achtertuin is ruim genoeg voor het realiseren van een aanbouw of overkapping. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich de tuinberging.

Locatie

Gelegen in een nieuwbouwwijk aan de rand van het dorp. Tegenover de woning ligt een speelveld met diverse speeltoestellen. Het dorp heeft een basisschool en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen zoals bijv. een bakker, slager, buurtsuper en snackbar.

Ell is landelijk gelegen. In de omgeving kunt u heerlijk wandelen of fietsen. De autosnelweg A2 Maastricht - Eindhoven is op enkele autominuten bereikbaar net als de N280 richting Roermond. Het Weerter stadscentrum met al haar voorzieningen en NS-Intercitystation zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 340.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 371 m ³
Perceel oppervlakte	: 195 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 81 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2011
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Geen garage, tuinberging
Energietabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

De Groos 25
6011 NA 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
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

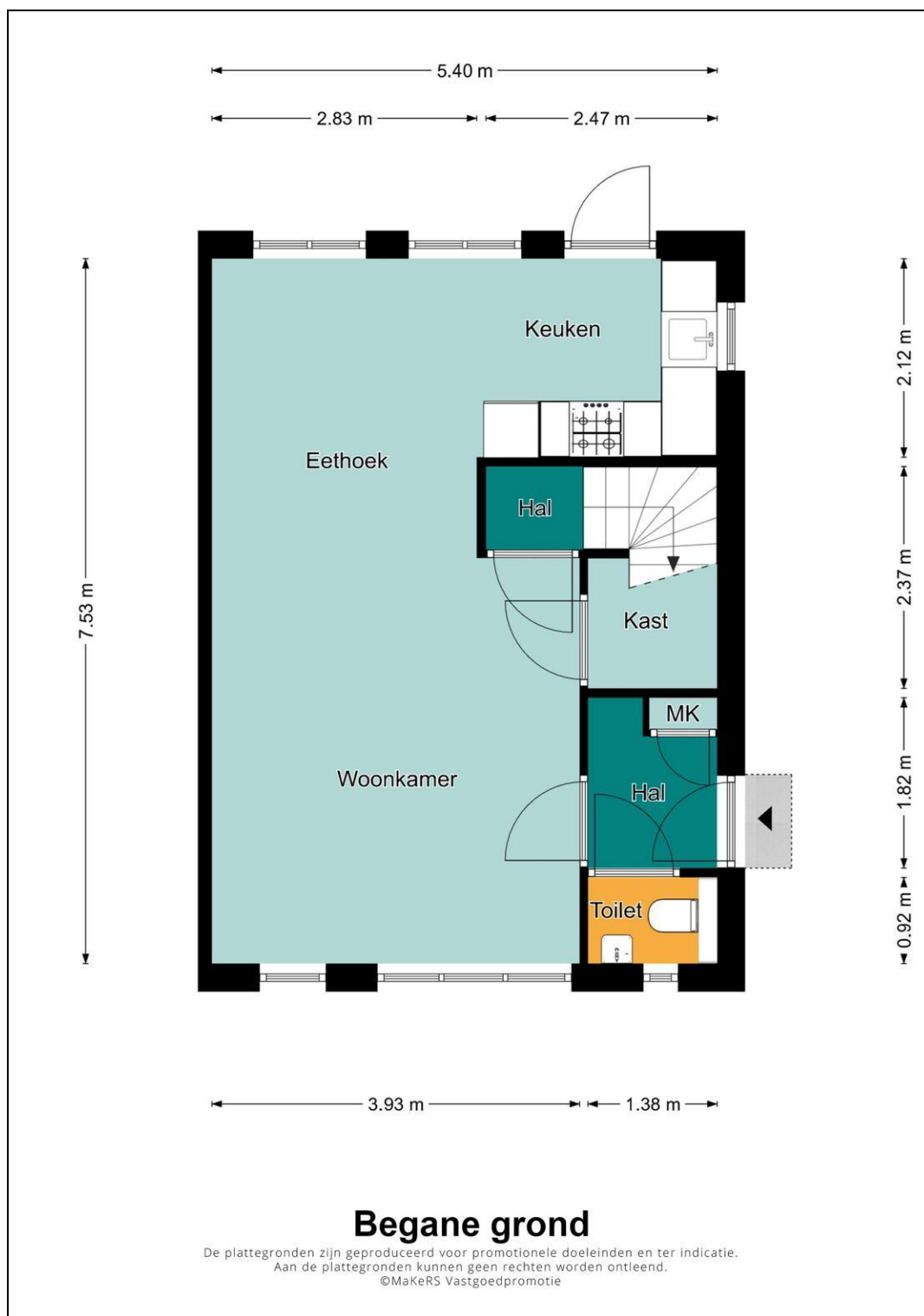
Foto's



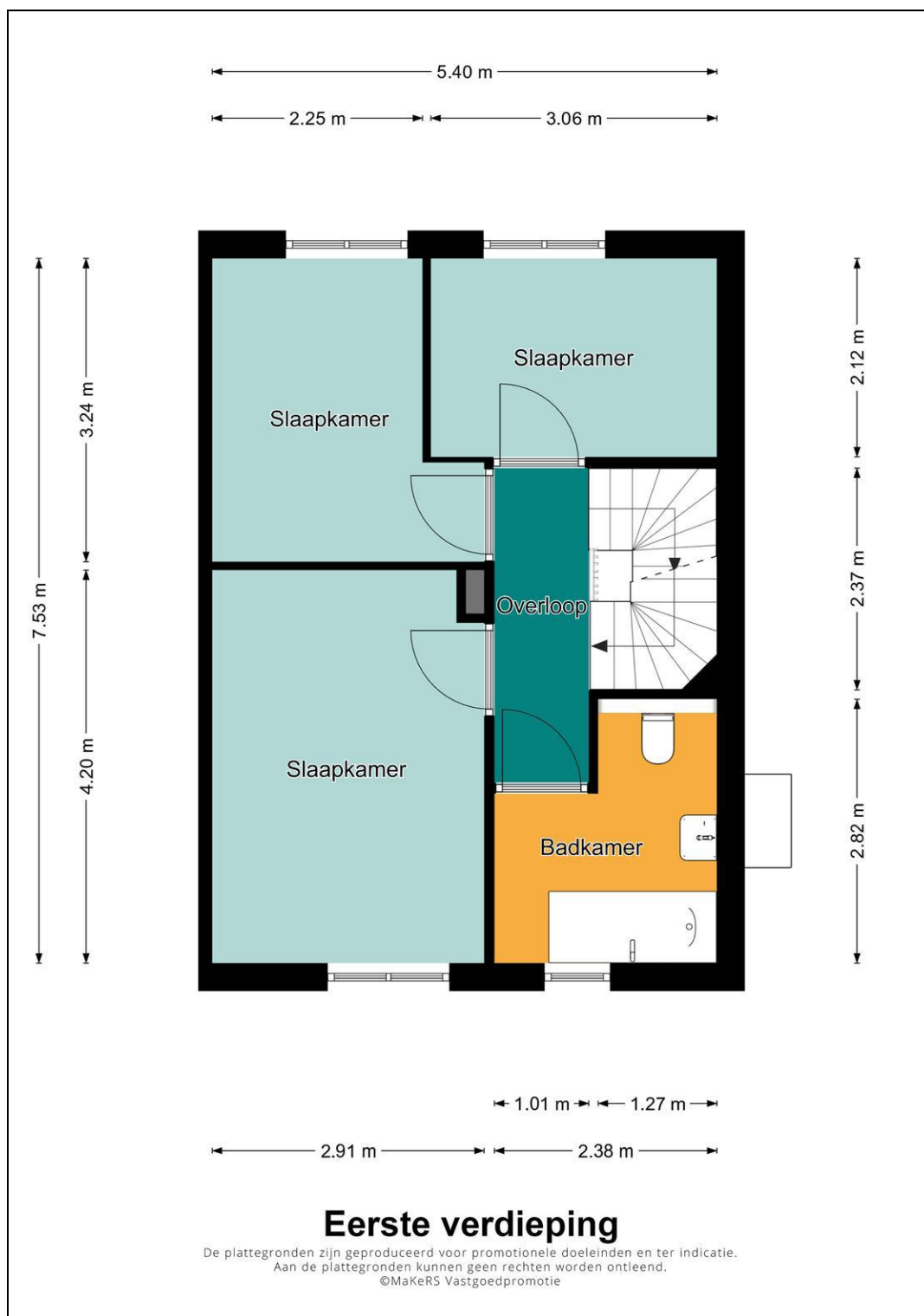
Kaart van het Kadaster



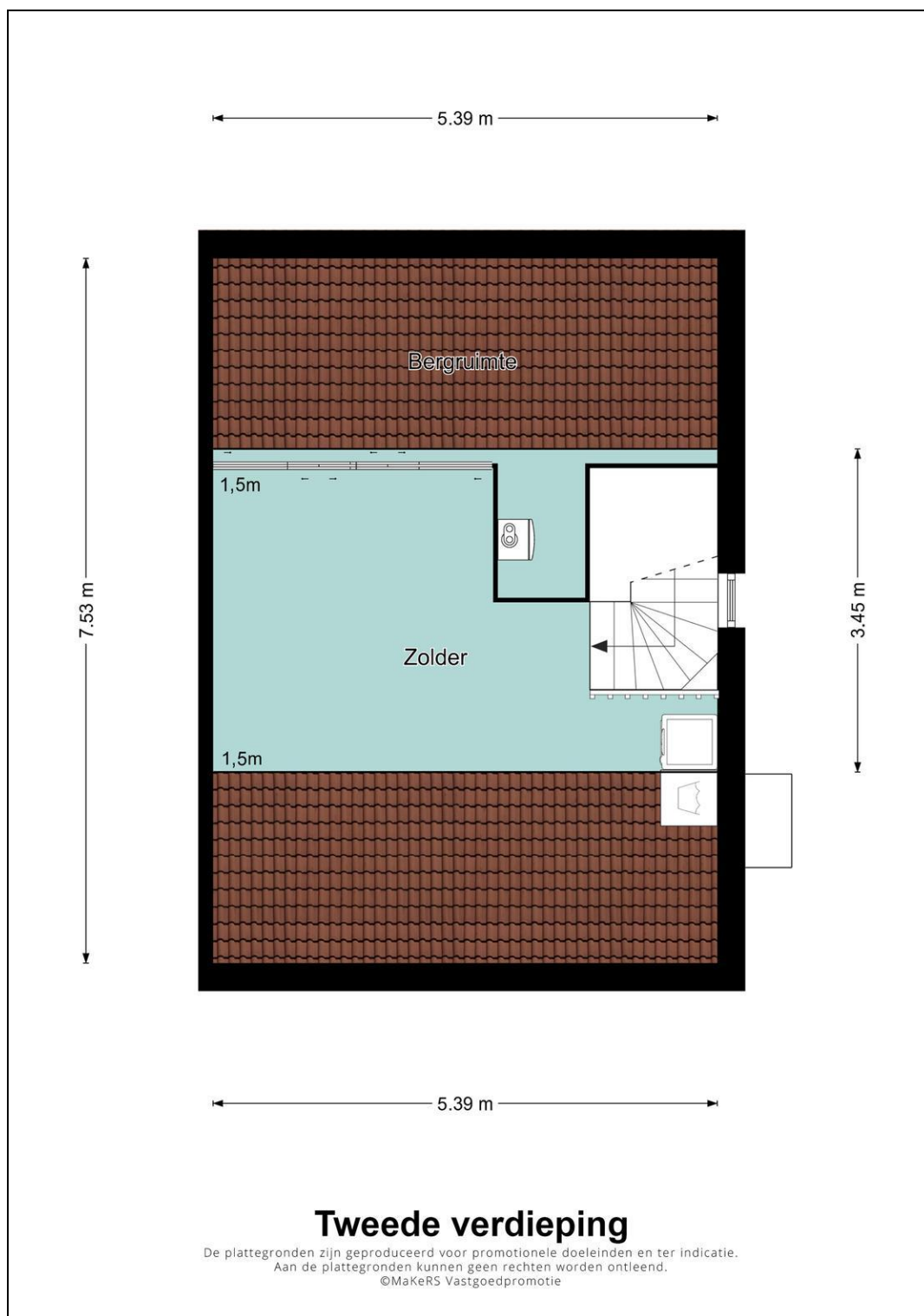
Plattegrond



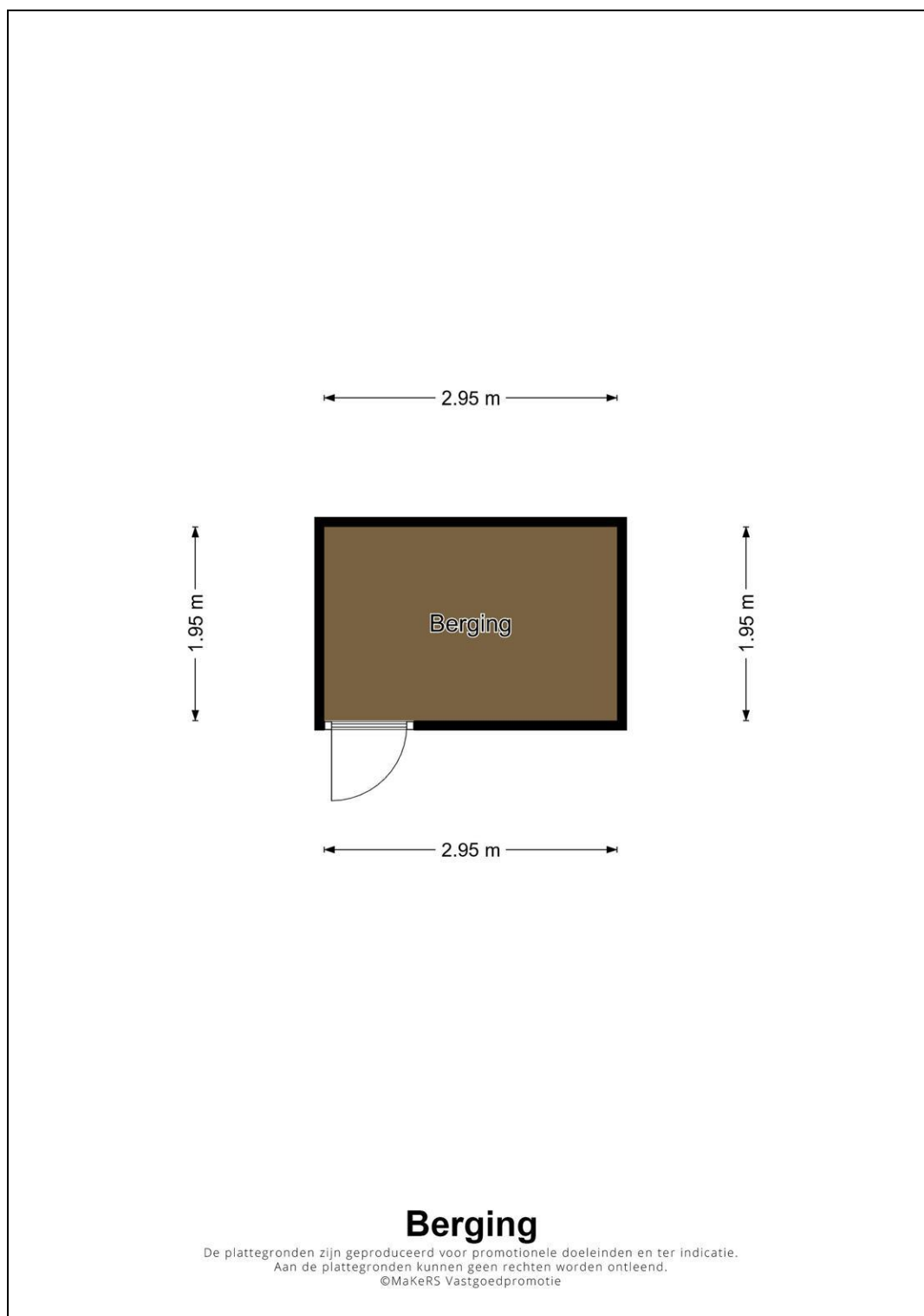
Plattegrond



Plattegrond



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