



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)



## **Leukerhof 34, 6004 DC Weert**

**Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper**



## Rustig wonen met ruimte voor het hele gezin

**In een rustige, kindvriendelijke straat in de wijk Leuken ligt deze keurig onderhouden split-level hoekwoning. Met een lichte woonkamer met balkon op het zuiden, eetkeuken, drie slaapkamers en een onderhoudsarme tuin is dit een ideale plek voor een jong, startend gezin. De achtertuin grenst direct aan een speelveld, bereikbaar via een eigen achterom. Parkeren kan gemakkelijk onder de carport.**

### **Belangrijkste kenmerken:**

- + woonoppervlakte ca. 97 m<sup>2</sup>
- + split-level hoekwoning met carport
- + dak- & muurisolatie en dubbel of HR-glas
- + 7 zonnepanelen (2019)
- + energielabel C
- + netjes en goed onderhouden
- + onderhoudsarme achtertuin met poort naar speelveld
- + ideaal voor een jong gezin
- + starterslening mogelijk

**Een fijne gezinswoning op een rustige locatie, waar je zo in kunt.**

### **Indeling:**

#### **Begane grond (Niveau 0):**

Entree tot de woning gelegen via de carport aan de voorzijde van de woning. Ontvangsthal met meterkast en gemoderniseerde, geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet en wastafel. Deur naar berging (ook bereikbaar via deur carport) met opstelling Nefit combiketel en aansluitend het souterrain (niveau -1) met aansluiting wasmachine en extra bergruimte.

#### **Niveau 1:**

Vanuit de hal bereikt u middels enkele treden de aan de achterzijde gelegen eetkeuken. De eetkeuken biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel en is voorzien van parketvloer. De hoekopgestelde keuken is voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven-magnetron, koelkast en vriezer.

Aan de achterzijde een grote raampartij met deur naar de achtertuin.

Wederom via enkele treden bereikt u de woonkamer.

#### **Niveau 2:**

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is net als de keuken voorzien van parketvloer. De woonkamer heeft een speels open verbinding met de keuken. Apart gelegen maar toch contact tussen woonkamer en eetkeuken.

De woonkamer heeft een grote raampartij met deur naar het balkon (ca 3 bij 3,2m). Dit balkon is gelegen op het zuiden, een heerlijk plekje om al vroeg in het voorjaar te genieten van de zon.

#### **Niveau 3:**

Kleine overloop met toegang tot de 1e slaapkamer gelegen aan de achterzijde en de badkamer.

De slaapkamer (2,75 bij 4,65m) is voorzien van laminaatvloer en een losse schuifkast.

De badkamer is geheel betegeld en functioneel ingericht met een douchecabine, toilet en badkamermeubel met elektrische wastafelboiler.



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)

**Niveau 4:**

Kleine overloop met toegang tot de 2 overige slaapkamers. Deze kamers (groot resp. 2,4 x 3,4m en 2,15 x 4,1m) zijn gelegen aan de voorzijde van de woning.

**Tuin en carport:**

De achtertuin bereikt u via de keuken. De tuin is volledig afgesloten en grotendeels beklinderd en voorzien van perken/borders. Aan de achterzijde bevindt zich een poort naar het achtergelegen speelveldje. De carport aan de voorzijde biedt ruimte om een auto overdekt te parkeren.

**Ligging:**

Gelegen op een woonerf, een rustige en kindvriendelijke locatie met aan de achterzijde van de woning een speelveld (bereikbaar via poort in tuin).

Op korte afstand van het winkelcentrum Leuken met o.a. Albert Heijn, Aldi en Kruidvat, een snackbar, een apotheek, huisarts en fysiotherapeut. Het Weerter stadscentrum en NS-Intercitystation zijn binnen enkele auto- of fietsminuten bereikbaar. Uitvalswegen naar de snelweg A2 (Eindhoven – Maastricht) en Roermond zijn op korte afstand bereikbaar.

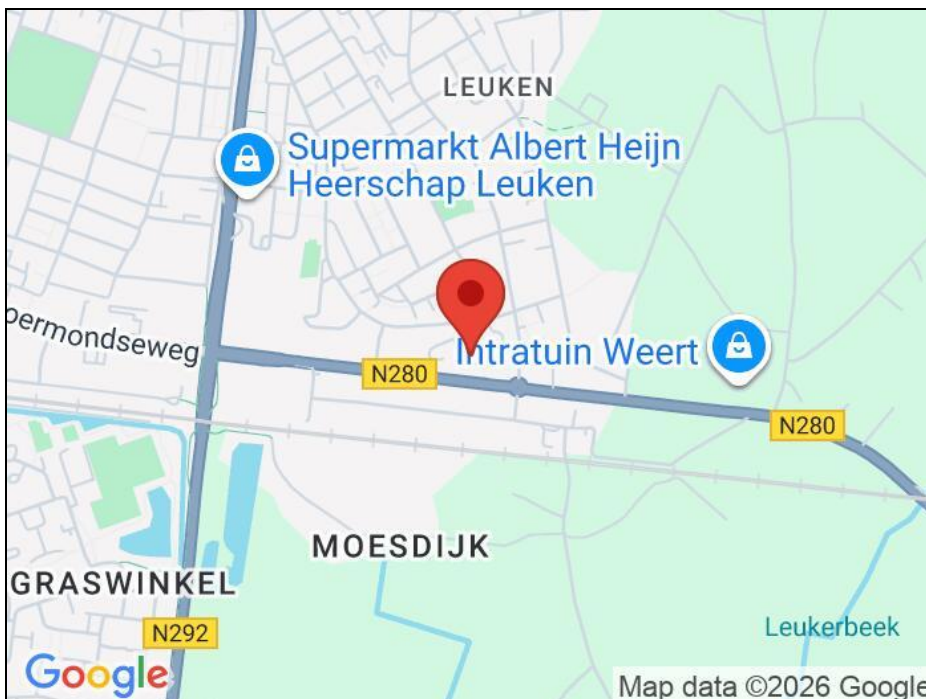


## Kenmerken

|  |   |
|--|---|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 325.000,00 k.k.                                       |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis  |
| <b>Type woning</b>                     | : Eindwoning (hoek)                                       |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamers                          |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 408 m <sup>3</sup>                                      |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 128 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 97 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning   |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1977  |
| <b>Ligging</b>                         | : In woonwijk   |
| <b>Tuin</b>                            | : Balkon, achtertuin, voortuin                            |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin  |
| <b>Garage</b>                          | : Carport   |
| <b>Energielabel</b>                    | : C   |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel  |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, HR of HR++-glas              |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : 7 Zonnepanelen (2019)                                   |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Nefit Smartline 2011 (Gas gestookt combiketel eigendom) |

## Locatie

Leukerhof 34  
6004 DC WEERT





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

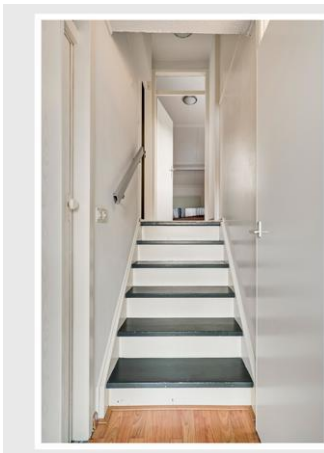
## Foto's





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](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

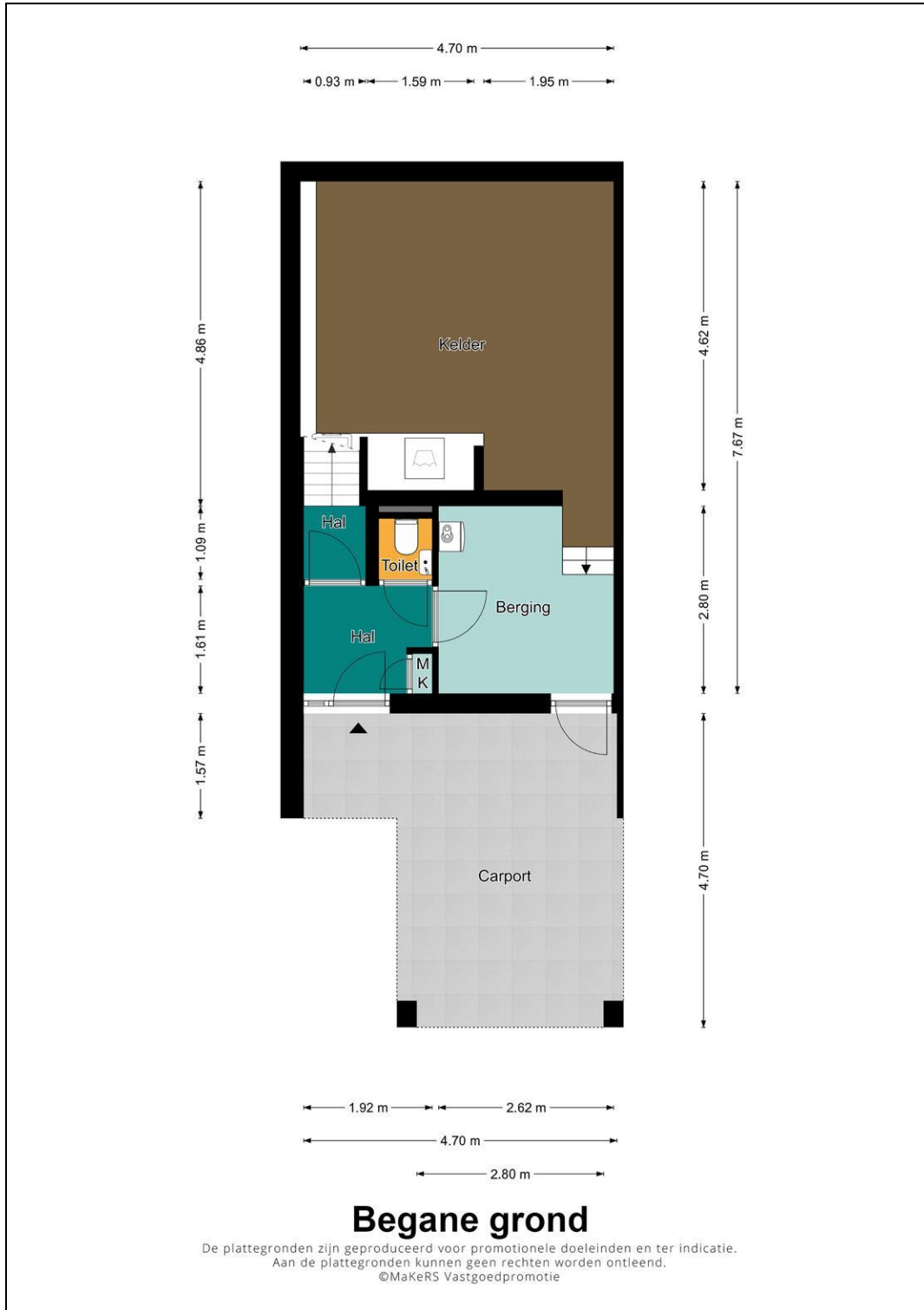




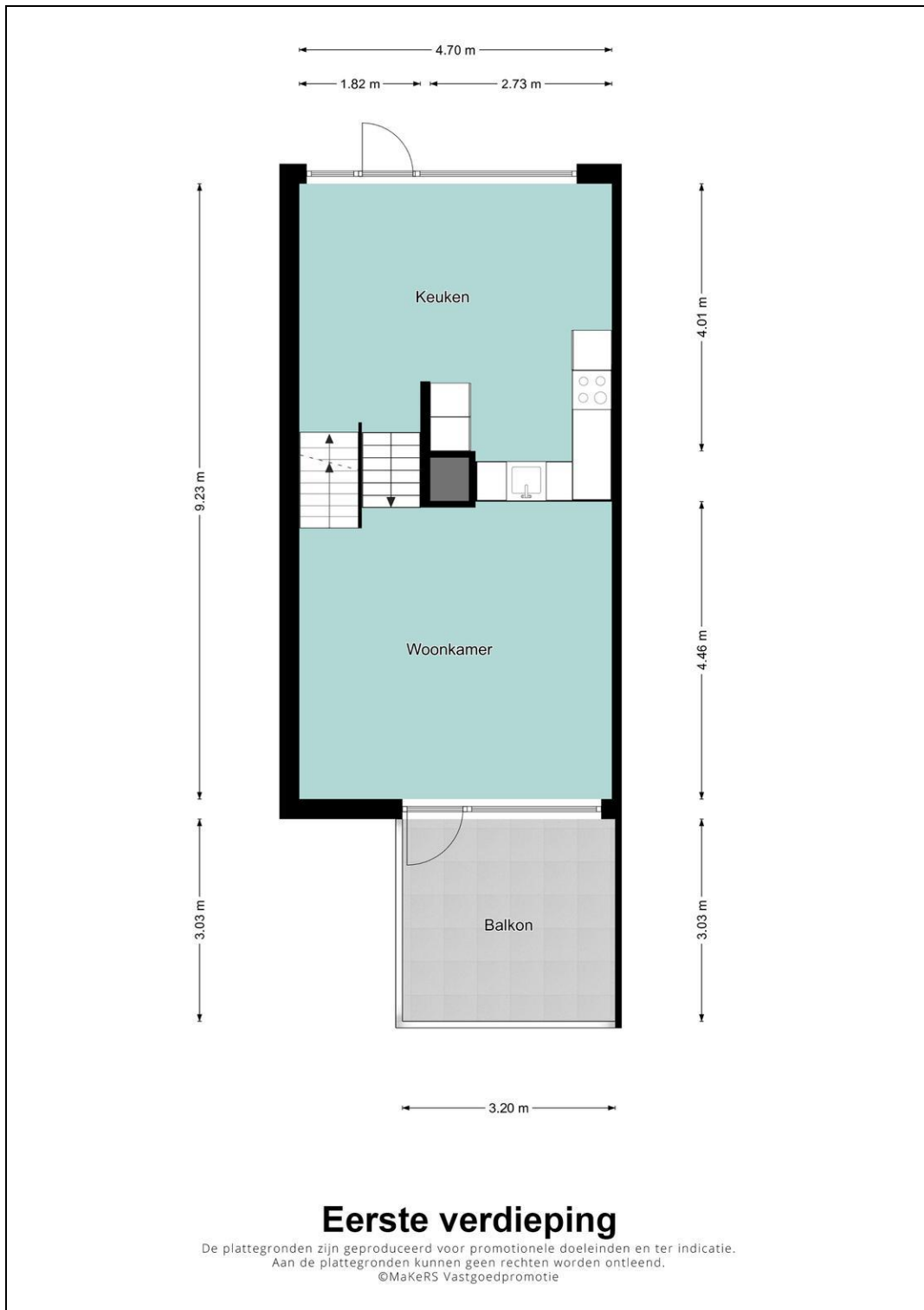
# Kaart van het Kadaster



# Plattegrond



## Plattegrond





# Plattegrond



## Tweede verdieping

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.



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)

**+ 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)**