



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



Jankushofstraat 4, 6002 CV Weert

Vraagprijs € 489.000,00 kosten koper



Ruimte, comfort en privacy komen samen in deze uitgebouwde halfvrijstaande woning in Vrakker-West.

In deze fijne woonwijk ligt dit grotendeels modern afgewerkte woonhuis met inpandige garage en een verrassend ruime leefkeuken. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt zowel binnen als buiten volop leefruimte. Dankzij de diepe, privacybiedende achtertuin op het zonnige zuidwesten is het hier heerlijk thuis komen.

Met een **woonoppervlak van ca. 134 m²**, een **royaal perceel van 295 m²** en een praktische indeling is deze woning **uitermate geschikt voor gezinnen**. De L-vormige woonkamer en de **uitgebouwde royale leefkeuken (5,5 bij 5,35m)** vormen samen een open en lichte leefruimte met direct zicht op de tuin. Op de verdiepingen bevinden zich **drie slaapkamers**, een **complete badkamer** en een ruime tweede verdieping met de **mogelijkheid voor één of zelfs twee extra slaapkamers**.

De woning beschikt over een compleet isolatiepakket, bestaande uit **dak-/spouwmuur-/vloerisolatie** en **kunststof kozijnen met HR+ beglazing en rolluiken**. Op de begane grond ligt een **nieuwe pvc-vloer met vloerverwarming (2021)** en aan de achterzijde zijn **14 zonnepanelen gelegd (2022)**. Het huidige **energielabel is A** (hierin zijn de zonnepanelen nog niet meegenomen).

Belangrijkste kenmerken

- gebouwd in 2000
- totale woonoppervlak 134m²
- geheel geïsoleerd
- woonkamer met uitgebouwde leefkeuken (totaal ca. 53m²)
- inpandige garage
- 3 slaapkamers
- ruime complete badkamer
- mogelijkheid voor 1 of 2 extra slaapkamers
- ruime privacybiedende achtertuin
- royaal perceel van 295 m²

Indeling

Begane grond:

De entree van de woning bevindt zich onder de carport. In de hal bevinden zich de meterkast en een geheel betegelde toiletruimte (2021) met hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en staat aan de achterzijde in open verbinding met de uitgebouwde leefkeuken. Deze leefkeuken beschikt over een grote raampartij met elektrische zonnescreeën en openslaande deuren naar de tuin en is voorzien van een vernieuwde hoekopgestelde keuken (2018) met alle gewenste inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de inpandige garage bereikbaar, deze biedt extra bergruimte dankzij een grote kastenwand en een deur naar de achtertuin.

1e verdieping:

De eerste verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer en rolluiken. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

De ruime, volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en vaste wastafel.



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

2e verdieping:

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-combiketel, de WTW-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De zolder biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Met het plaatsen van één of twee dakkapellen kunnen hier zelfs twee extra slaapkamers worden gecreëerd.

Tuin:

De diepe achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is aangelegd met een gazon, terras, beplanting en een houten tuinberging. Door het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van veel privacy en kun je gedurende een groot deel van de dag heerlijk van de zon genieten.

Ligging:

Vrakker-West is een kindvriendelijke wijk, gelegen tegen de wijk Boshoven. Op korte afstand bevinden zich een basisschool en diverse winkelvoorzieningen, zoals een winkelcentrum en bakker. Het Weerter stadscentrum en NS-Intercitystation zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook de A2 richting Maastricht – Eindhoven en andere uitvalswegen zijn snel te bereiken.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 489.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamers (1 of 2 extra mogelijk)
Inhoud woning	: 515 m ³
Perceel oppervlakte	: 295 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 134 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 141 m ²
Garage	: Inpandig 17 m ² (590 bij 285 cm)
Energietabel	: A (geldig tot 31-12-2030)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming grotendeels op begane grond
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR+-glas
Voorzieningen	: 14 Zonnepanelen, WTW-installatie, rolluiken 1 ^e verdieping

Locatie

Jankushofstraat 4
6002 CV 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
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

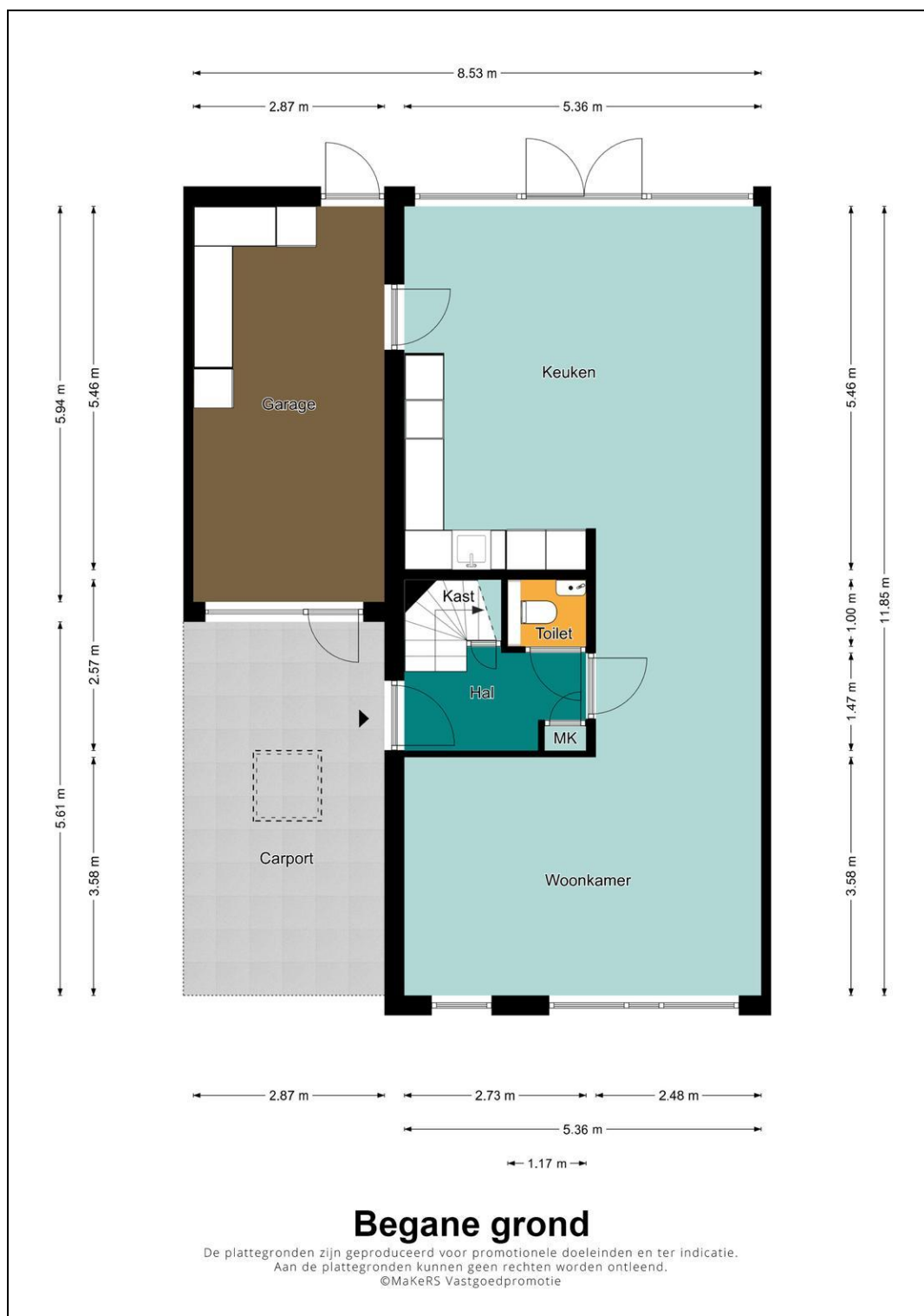




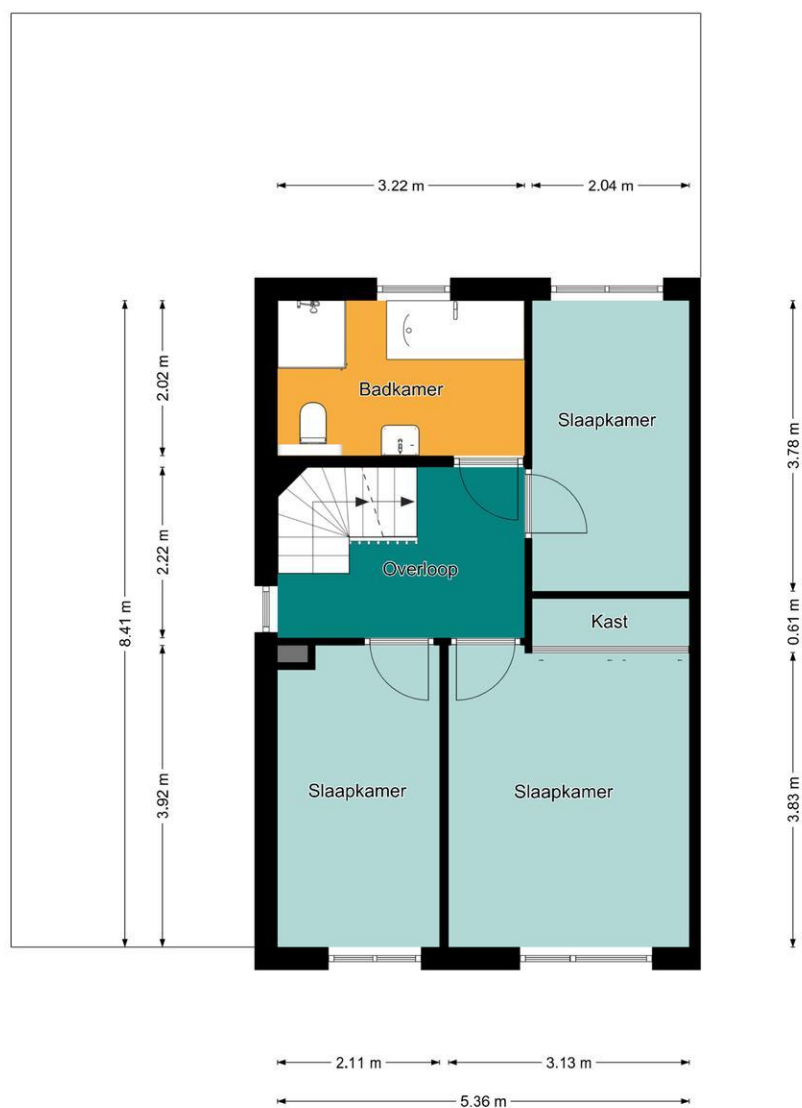
Kaart van het Kadaster



Plattegrond



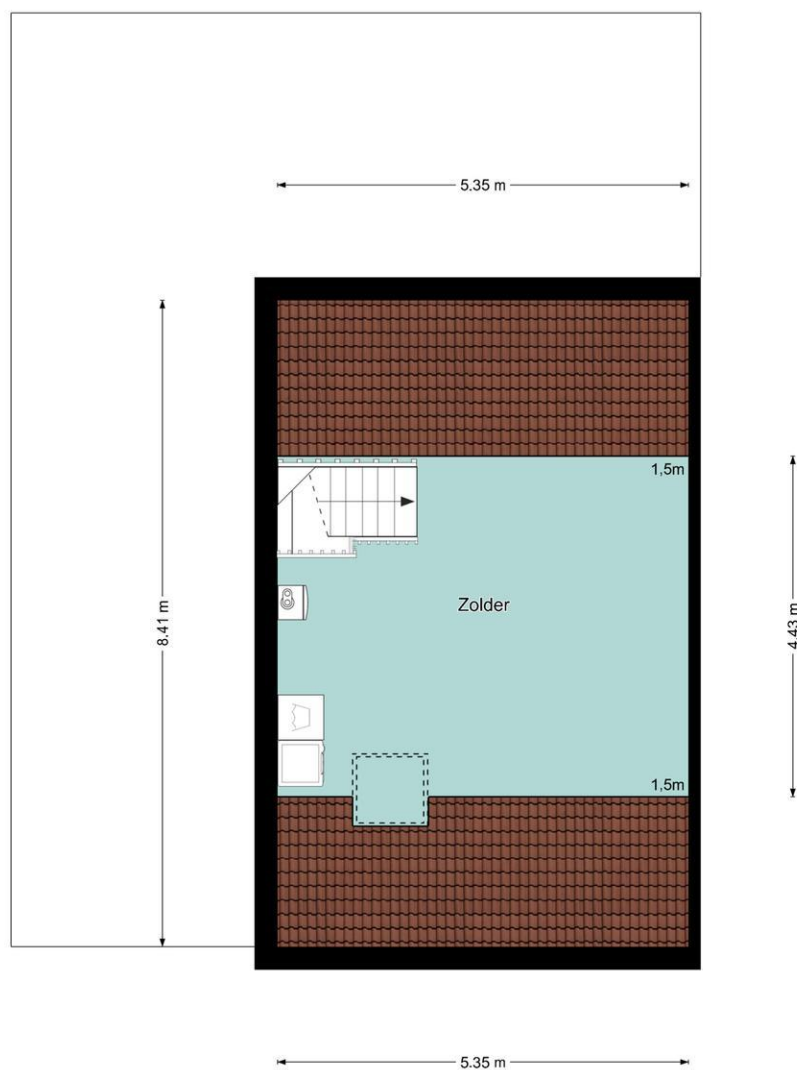
Plattegrond



Eerste verdieping

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

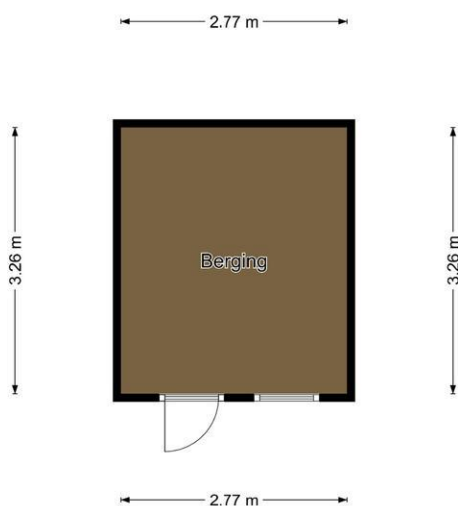
Plattegrond



Tweede verdieping

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

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 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