



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



Onze Lieve Vrouwestraat 48, 6035 AR Ospel

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Omschrijving

Vrijstaand wonen met luxe tuinbeleving, royale garage en nieuwe badkamer

Deze vrijstaande woning combineert ruimte, comfort en veelzijdigheid op een prachtige manier. Met een vrijstaande garage van maar liefst ca. 6 x 6 meter, een fraai aangelegde tuin met exclusieve terrasoverkapping en een volledig vernieuwde badkamer in 2026, is dit een ideale woning voor wie vrij wil wonen met alle moderne gemakken. De royale oprit, afsluitbaar met poort, biedt volop parkeergelegenheid en ruimte voor bijvoorbeeld een caravan of aanhanger.

De achtertuin is een absolute eyecatcher. Hier geniet u van optimale privacy, een verzorgd gazon, volwassen beplanting en een prachtige eikenhouten overkapping van circa 7 x 7 meter. Deze is voorzien van een complete buitenkeuken en een sfeervolle gashaard, waardoor u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Dankzij de grondwaterpomp en beregeningsinstallatie blijft de tuin bovendien eenvoudig in topconditie.

Indeling

Souterrain

Praktische provisiekelder, ideaal voor opslag van voorraad.

Begane grond

Entree met hal, meterkast en toegang tot de provisiekelder. De sfeervolle L-vormige woonkamer is voorzien van een houtkachel. De aparte keuken beschikt over een complete inbouwkeuken met keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven. Op de begane grond bevindt zich tevens een badkamer met ligbad, toilet, badmeubel en aansluitingen voor witgoed.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, alle voorzien van praktische muurkasten. Daarnaast bevindt zich hier de volledig vernieuwde badkamer (2026), modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder, geschikt voor extra opslag.

Garage en oprit

De ruime, vrijstaande garage (ca. 6 x 6 meter) is degelijk in spouw gebouwd en voorzien van elektra, water en een praktische bergzolder. Dankzij de ruimte en voorzieningen is deze ook geschikt om te verbouwen tot bijvoorbeeld een mantelzorgwoning of werkruimte. De afgesloten oprit en binnenplaats maken het geheel compleet.

Ligging

De woning is gelegen op een fijne locatie in het kerkdorp Ospel, op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen. Zo bevinden zich de basisschool, supermarkt en overige dorpsvoorzieningen in de directe nabijheid. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor gezinnen en iedereen die comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik. Ospel staat bekend om zijn gemoedelijke karakter, actieve verenigingsleven en mooie groene omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- Binnen 10 minuten zit je op de A2 (Maastricht – Eindhoven).
- Steden als Helmond, Venlo en Roermond zijn goed bereikbaar.
- Het dichtstbijzijnde NS-station bevindt zich in Weert.



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

Aandachtspunten:

- Vrijstaande woning met veel privacy
- Luxe terrasoverkapping met buitenkeuken en gashaard
- Nieuwe badkamer op de verdieping (2026)
- Dak- en spouwisolatie (2022)
- 14 zonnepanelen
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamers (2023)
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Mogelijkheid voor praktijk of beroep aan huis
- Garage geschikt voor diverse doeleinden, waaronder mantelzorg

Een woning die niet alleen ruimte biedt, maar ook een complete leefomgeving creëert, binnen én buiten. Een bezichtiging laat u pas echt ervaren wat deze woning zo bijzonder maakt.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 506 m ³
Perceel oppervlakte	: 721 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 118 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1953
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin en zijtuin
Garage	: Vrijstaand steen circa 6 x 6 meter
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

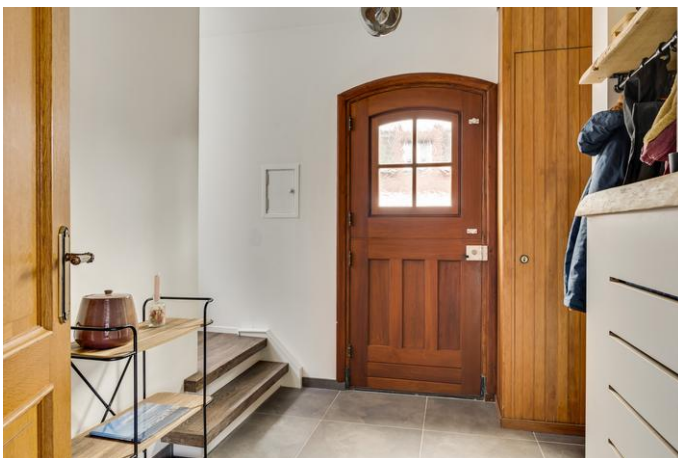
Onze Lieve Vrouwestraat 48
6035 AR OSPEL





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

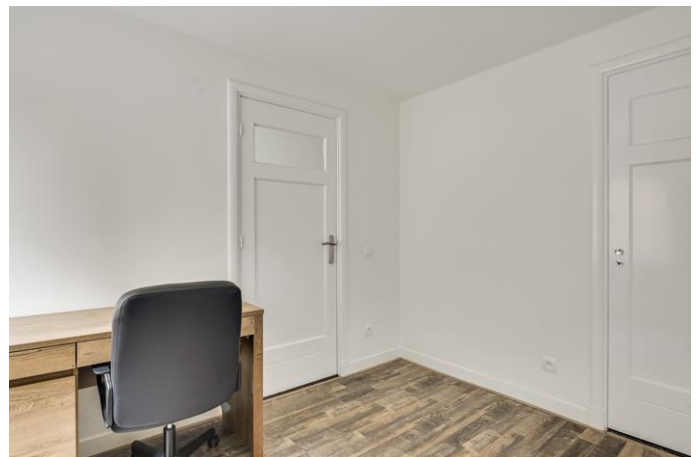
Foto's





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





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

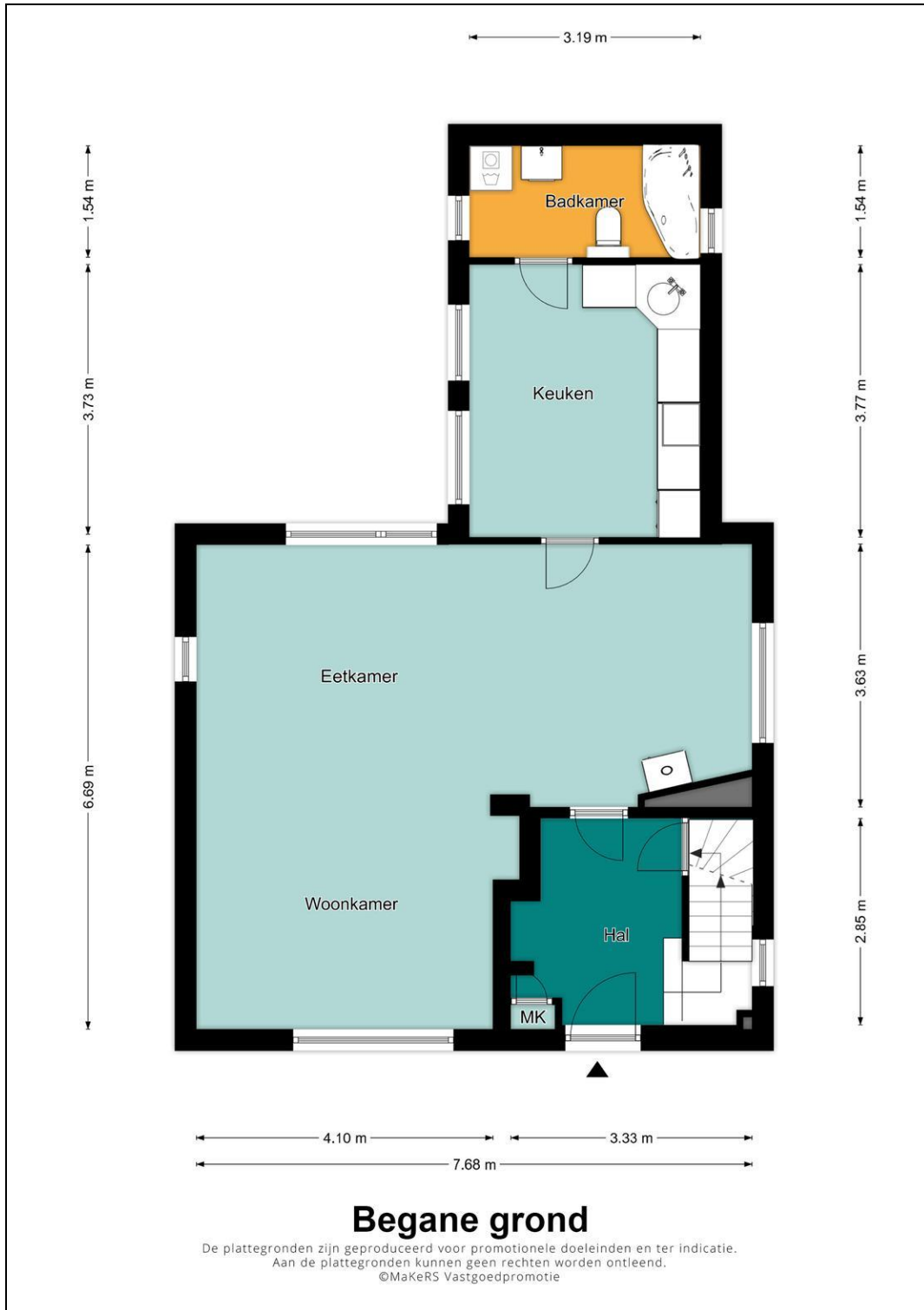




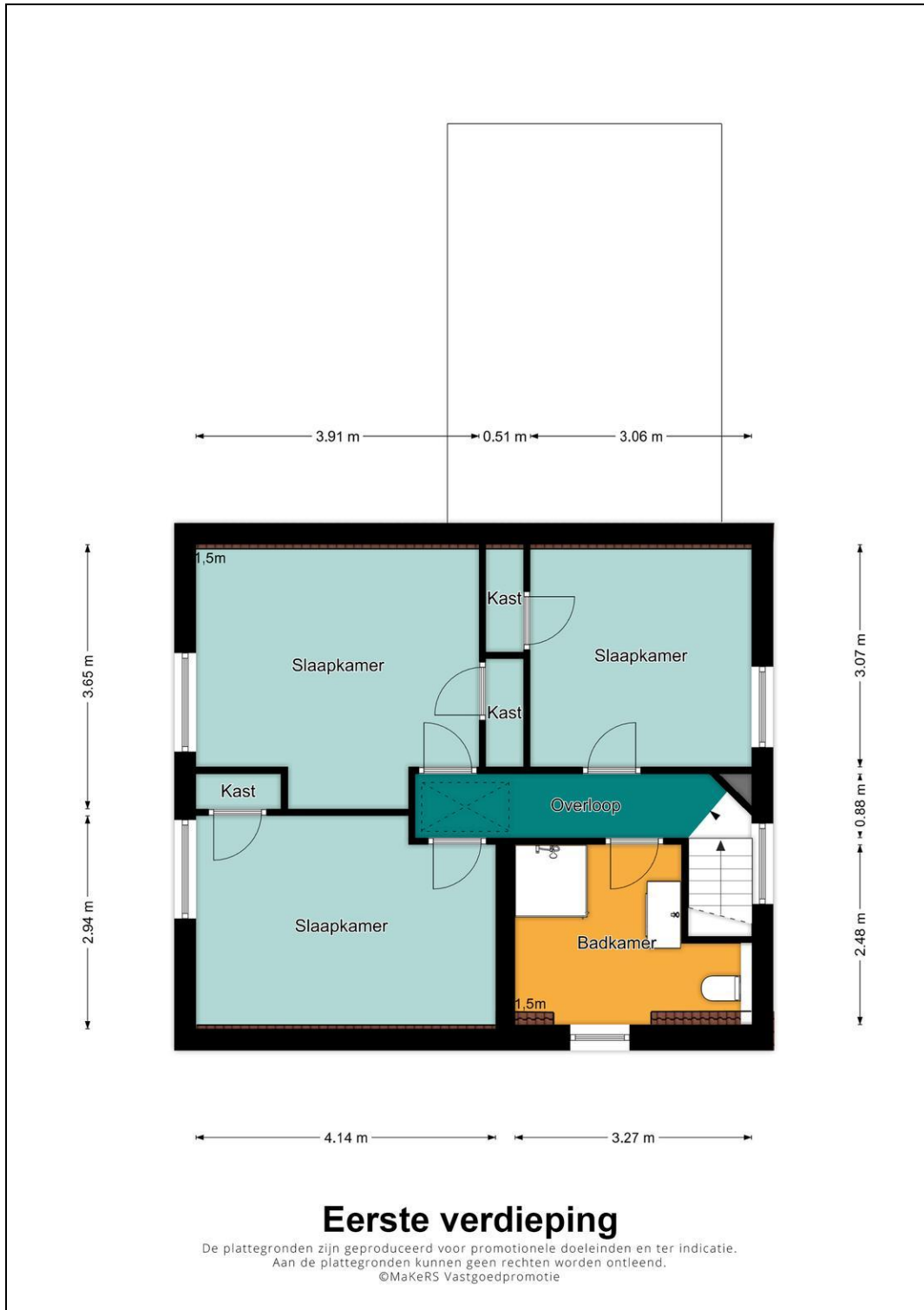
Kaart van het Kadaster



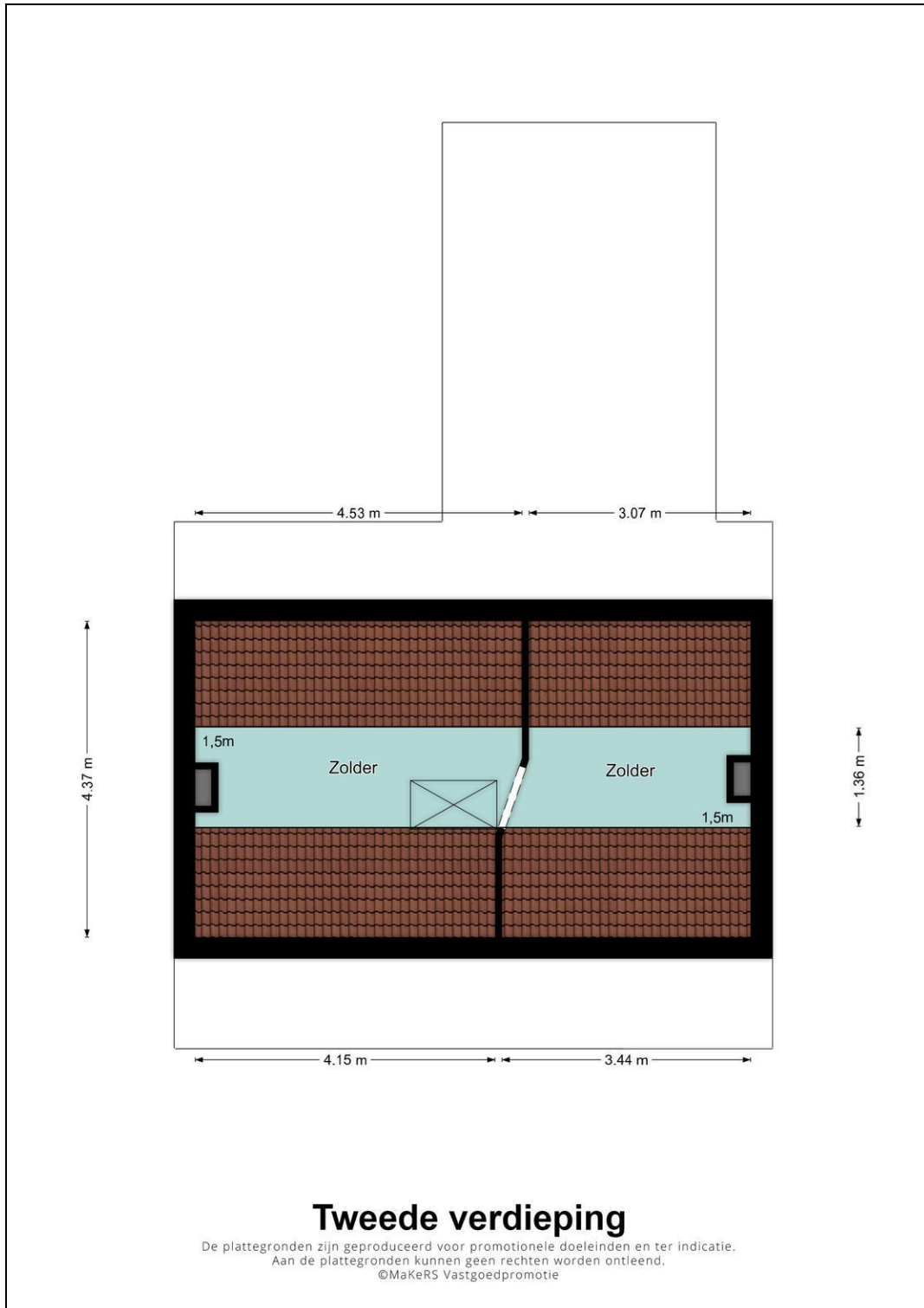
Plattegrond



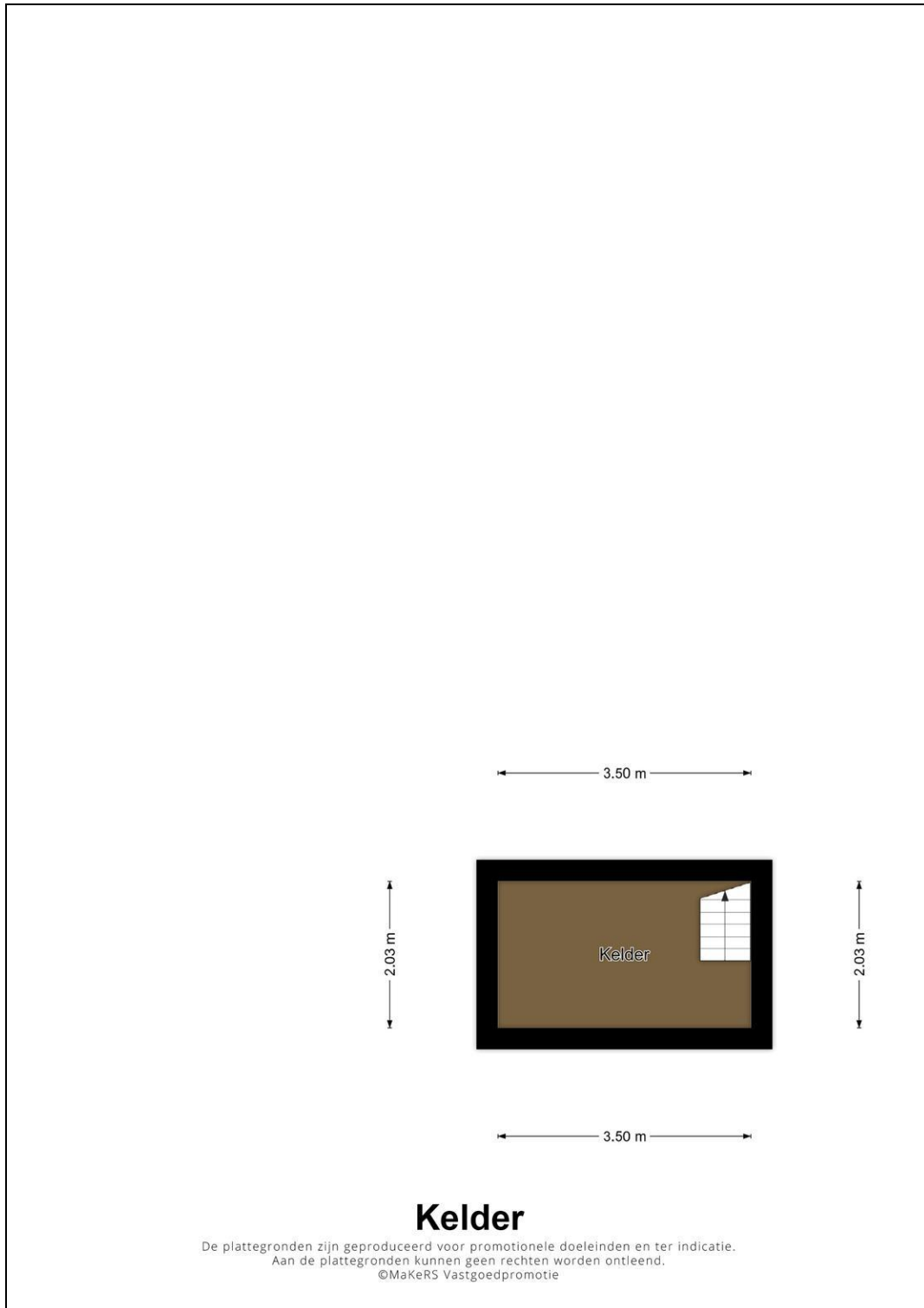
Plattegrond



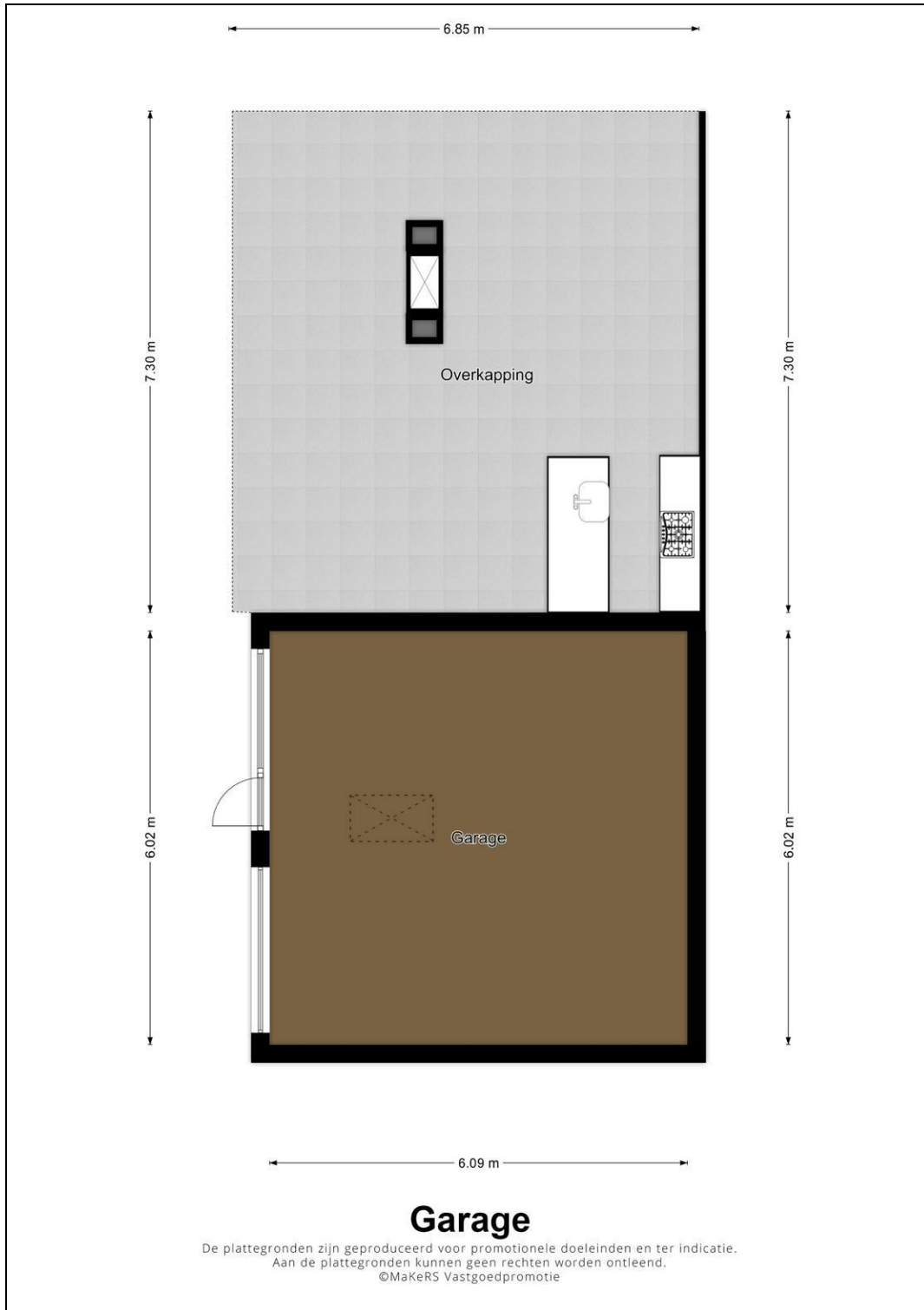
Plattegrond



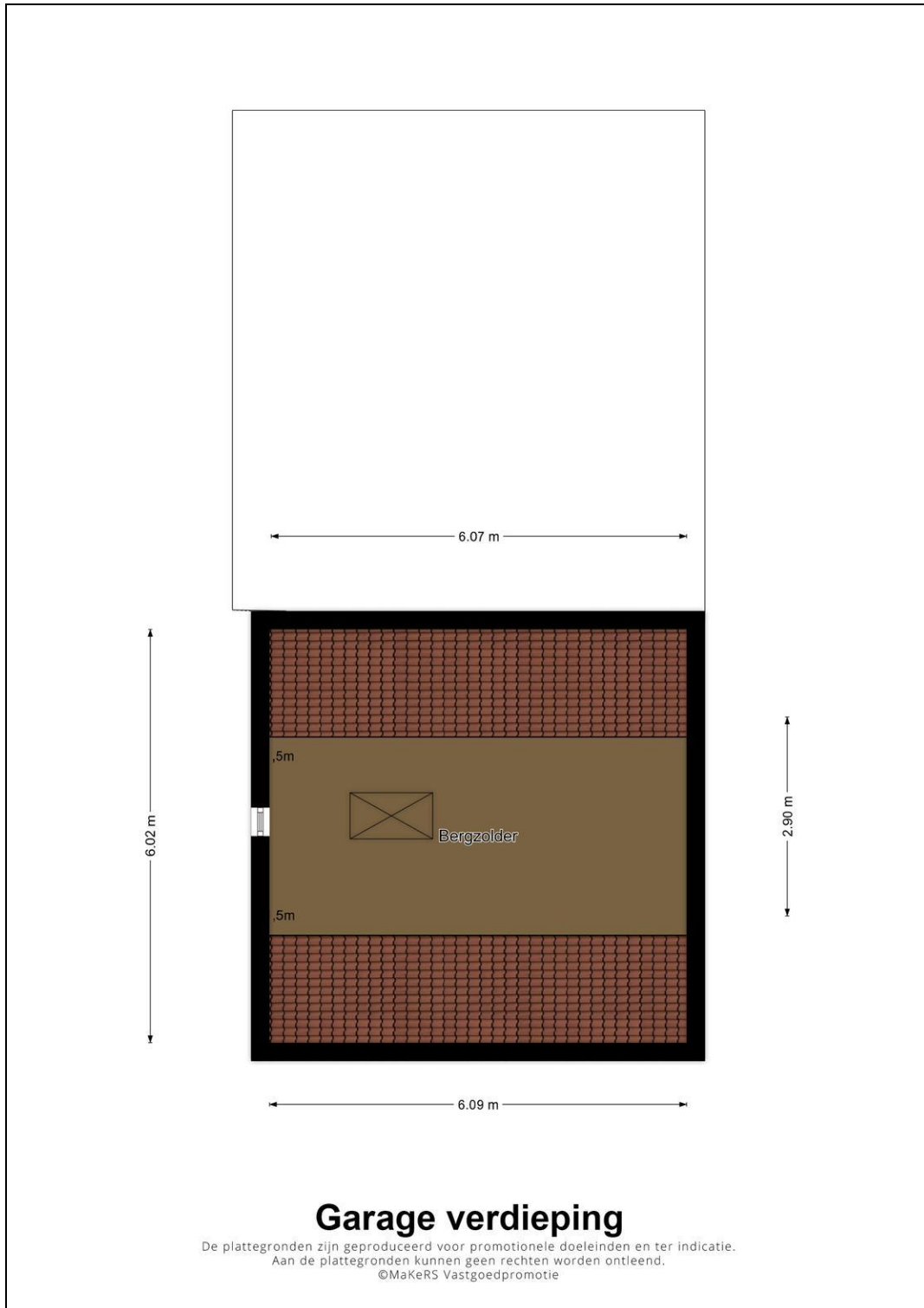
Plattegrond



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