



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



Stadhouderslaan 17, 6006 GJ Weert

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper



Vrijstaand wonen met volop ruimte én een royale garage van ca. 65 m² gelegen in de wijk Moesel

Op een **fijne locatie in de wijk Moesel** staat deze vrijstaande woning op een **ruim perceel van ca. 640 m²**. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht over een groen plantsoen en aan de achterzijde van optimale privacy in de ruime tuin.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de **grote verlengde garage van circa 65 m²**. Een fantastische ruimte voor hobbyisten, ondernemers aan huis, klussers of autoliefhebbers. Werkplaats, opslag, praktijkruimte of stalling van meerdere voertuigen? Hier kan het allemaal.

De woning zelf biedt daarnaast volop leefruimte met een **uitgebouwde woonkamer**, een **extra werk-/hobbykamer op de begane grond**, **drie ruime slaapkamers** en een **complete badkamer**. De **royale oprit** en **privacybiedende achtertuin** maken het geheel compleet. **Een ideale vrijstaande gezinswoning met nét dat beetje extra ruimte zowel binnen als buiten.**

Of u nu op zoek bent naar de ideale vrijstaande woning, een ruim perceel of een royaal bijgebouw? Deze woning heeft de ruimte en de mogelijkheden.

Belangrijkste kenmerken:

- + perceel van ca. 640m²
- + woonoppervlakte ca. 135 m²
- + grote multifunctionele garage van ca. 65 m²
- + uitgebouwde woonkamer met aangrenzende overkapping
- + extra kantoor-/werk-/hobbyruimte op de begane grond
- + complete, ruime badkamer
- + dakisolatie, dubbel glas en deels vloerisolatie (aanbouw); energielabel E
- + royale oprit met plaats voor meerdere auto's
- + vrij uitzicht aan de voorzijde over een groen plantsoen
- + basisschool en winkelcentrum op korte afstand

Indeling

Begane grond

Via de royale oprit bereikt u de entree in de zijgevel van de woning. De ontvangsthall biedt toegang tot de meterkast, garderobe en de geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

De gesloten eetkeuken is praktisch ingedeeld en voorzien van een hoekopgestelde lichte keuken (2004) met granieten werkblad en inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi oven-magnetron.

De trapkast biedt extra ruimte voor opslag. Vanuit de keuken een deur naar de achtertuin.

De woonkamer heeft veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde en is bovendien aan de zijkant uitgebouwd. Deze uitbouw biedt toegang tot een extra kamer, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Via de schuifpui aan de achterzijde loopt u direct door naar de ruime overkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie mooie slaapkamers, allen van een goed formaat (ca. 14, 12 en 13m²) en praktisch ingedeeld. De ruime badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Bergzolder

De zolder biedt extra bergruimte. Tevens bevinden zich hier de ATAG cv-combiketel (2018) en de mechanische ventilatie-unit (tbv badkamer).

Garage

De grote, verlengde garage van 15,4 bij ca. 4,2 meter is een van de grote pluspunten van deze woning. De garage is gebouwd in spouw, voorzien van dakisolatie, verwarming, een vloering (deels) voor extra opslag en een hoge elektrische sectionaalpoort. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor witgoed aanwezig.

Deze garage biedt volop mogelijkheden en is ideaal voor hobbyisten, zelfstandigen, klussers of iedereen die simpelweg behoefte heeft aan veel extra ruimte.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy. De tuin is ingericht met een groot gazon en een ruim terras onder de overkapping (ca. 24m²), waardoor u hier al vroeg in het seizoen en tot laat in de avond comfortabel buiten kunt zitten.

Locatie

Deze woning ligt op een goede locatie in de wijk Moesel. De basisschool en het wijkwinkelcentrum liggen letterlijk op een steenworp afstand, om de hoek.

Weert is een stad met alle voorzieningen binnen handbereik. Naast winkels, scholen en zorgvoorzieningen biedt de omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

Natuurgebieden zoals de IJzeren Man en de Laurabossen liggen dichtbij en nodigen uit tot wandelen, fietsen en buitenleven. Dankzij de centrale ligging nabij de A2, provinciale wegen en een NS-station zijn steden als Eindhoven, Maastricht, Roermond en Venlo uitstekend bereikbaar.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 503 m ³ (excl. vrijstaande garage)
Perceel oppervlakte	: 640 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 200 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 65 m ² (1.540 bij 420 cm)
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas, deels vloerisolatie (aanbouw woonkamer)
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Stadhouderslaan 17
6006 GJ 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

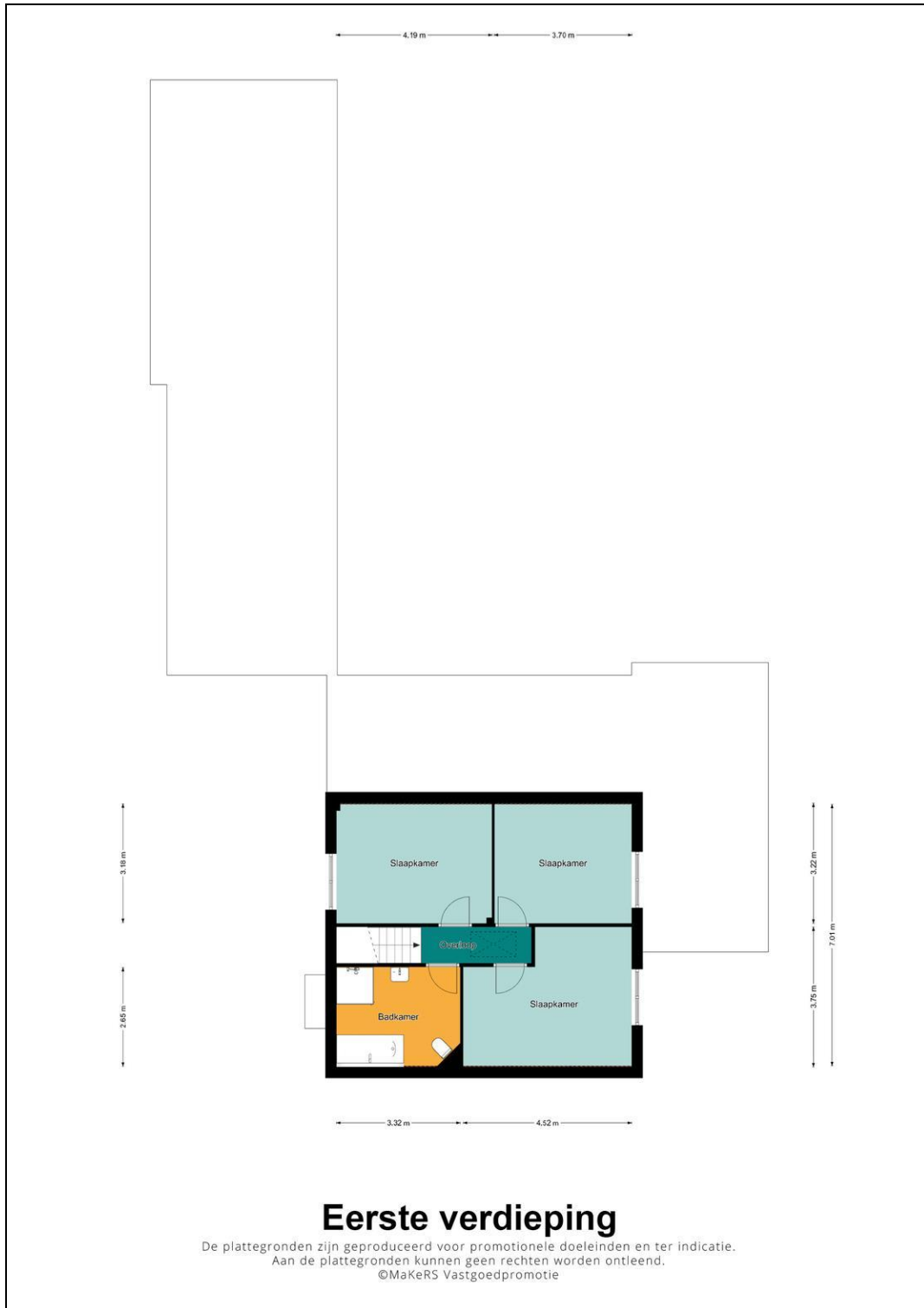
Foto's



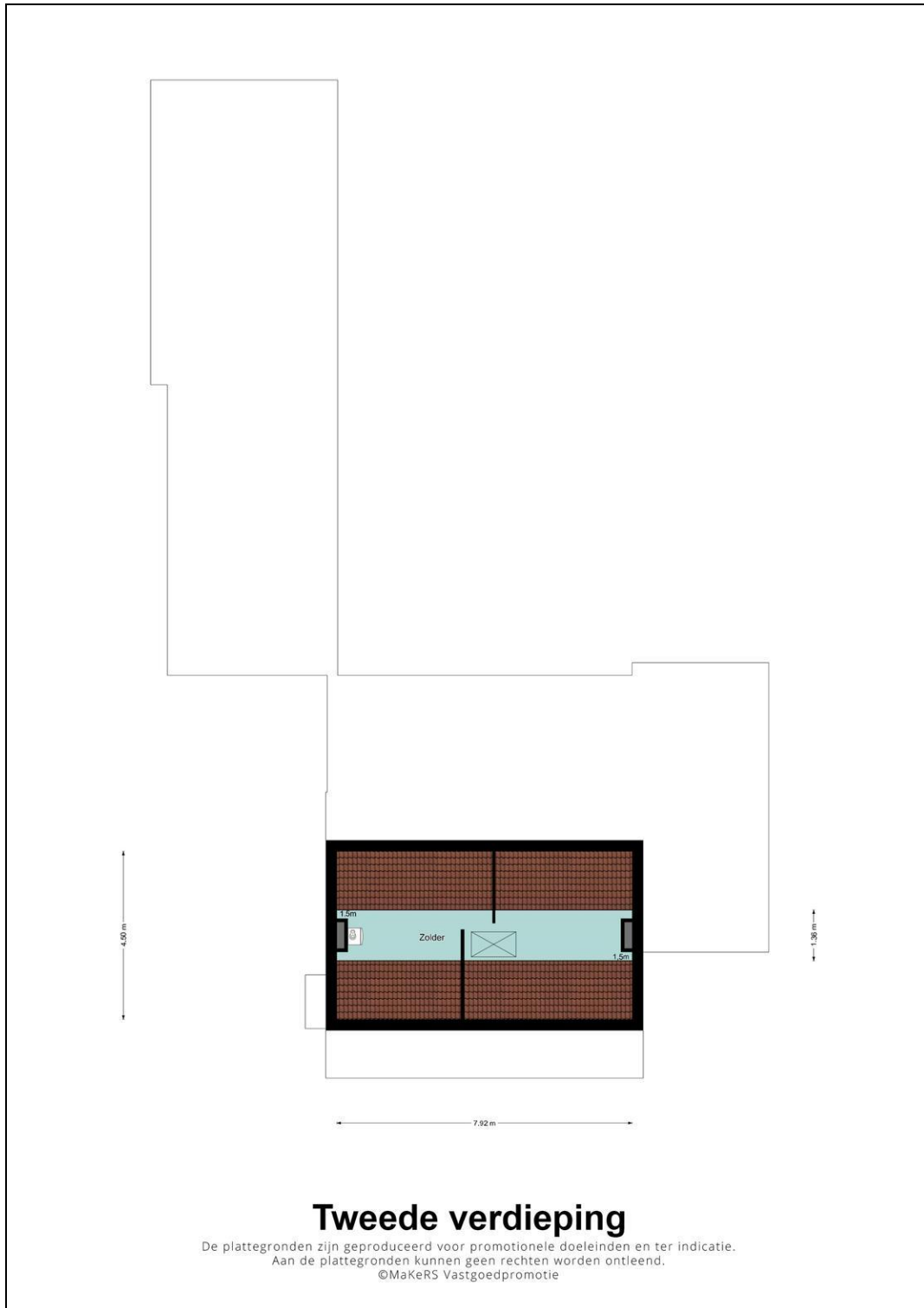
Plattegrond



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