



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



Otto van Thüringenstraat 7, 6004 XP Weert

Vraagprijs € 359.000,00 kosten koper



In de geliefde wijk Biest ligt deze verrassend ruime en keurig onderhouden uitgebouwde hoekwoning met garage, diepe tuin en volop mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen.

Deze nette, aan de achterzijde **uitgebouwde hoekwoning** combineert een fijne leefruimte met een **royaal perceel van maar liefst 375 m²**. Met een woonkamer en eetkamer van samen circa 42 m², 3 slaapkamers, een nette badkamer en een diepe achtertuin is dit een woning waar je comfortabel kunt starten én doorgroeien. De serre/overkapping en de garage met extra berging zorgen bovendien voor extra gebruiksgemak en veel praktische ruimte. Ook op het gebied van **duurzaamheid** zit je hier goed dankzij **dak- en muurisolatie, aluminium kozijnen met dubbel glas en 10 zonnepanelen (2021)**. Een verzorgd geheel op een fijne locatie, met volop potentie voor de toekomst.

De kenmerken in een oogopslag:

- + **Royaal perceel van 375 m²**
- + **Woonkamer met eetkamer samen ca. 42 m²**
- + **3 slaapkamers en nette badkamer**
- + **Bergzolder met wellicht mogelijkheid tot realiseren 4e slaapkamer**
- + **Garage met extra berging, carport en oprit voor 2 auto's**
- + **Diepe achtertuin op het noordwesten**
- + **Dak- en muurisolatie, Remeha cv-ketel**
- + **Airco op de overloop**
- + **Aluminium kozijnen met dubbel glas**
- + **10 zonnepanelen (2021)**
- + **Energie label C**
- + **Geheel netjes onderhouden en afgewerkt**

Indeling

Begane grond

Via de hal/entree aan de voorzijde bereik je de nette, geheel betegelde toiletruimte, de meterkast en de provisiekelder. Vanuit de hal is er toegang tot zowel de keuken als de woonkamer. De keuken is netjes ingericht en voorzien van een inductiekookplaat, koelkast en afzuigkap. De woonkamer beschikt over een grote raampartij aan de voorzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en middels een glazen schuifwand gescheiden van de royale eetkamer. Deze extra leefruimte maakt het geheel bijzonder geschikt voor starters die graag nét wat meer ruimte willen, maar ook voor gezinnen die behoefte hebben aan een speelhoek, werkplek of grote eethoek. Aansluitend bevindt zich de overkapping/serre, met toegang tot de garage. Dankzij de grote glazen puien in zowel de eetkamer als de serre is er een heerlijk contact met de tuin en voelt de woning ruim en licht aan.

Eerste verdieping

Via de overloop met opbergkast en airco zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet (ca. 3,55 x 3,65 m) en voorzien van een praktische muurkast. Aan de achterzijde ligt een tweede slaapkamer van vergelijkbaar formaat. De derde slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, is circa 3,00 x 2,10 m en beschikt ook over een muurkast. De nette, geheel betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, toilet en badkamermeubel.



Tuin, garage en buitenruimte

Via de serre/overkapping is de garage inpandig bereikbaar. De garage is bovendien verlengd met een extra berging aan de achterzijde, wat zorgt voor volop opslag- of hobbyruimte. Aan de voorzijde beschik je over een elektrische sectionaalpoort, een carport en een oprit met plaats voor maar liefst twee auto's.

De diepe achtertuin van circa 170 m² is gelegen op het noordwesten en biedt verrassend veel buitenruimte. Achterin de tuin bevindt zich een royaal tuinhuis. Of je nu wilt genieten van een zonnig terras, graag tuiniert of een veilige speelplek voor kinderen zoekt: deze tuin biedt volop mogelijkheden.

Locatie

De wijk Biest biedt een fijne mix van gezinnen en senioren. Voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten zijn dichtbij, evenals uitvalswegen en openbaar vervoer. Dankzij de centrale ligging ben je in enkele minuten in het centrum van Weert. Een ideale locatie voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren.

Over Weert

Weert, ook wel de "Poort van Limburg" genoemd, ligt gunstig tussen Eindhoven en Roermond en biedt zowel stedelijke voorzieningen als een gemoedelijke sfeer. De stad beschikt over een gezellig centrum met winkels, horeca en cultuur, en staat bekend om zijn gastvrijheid. Met uitstekende verbindingen via spoor en snelweg is Weert goed bereikbaar. Daarnaast nodigen de omliggende natuurgebieden uit tot wandelen en fietsen.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 359.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 525 m ³
Perceel oppervlakte	: 375 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 105 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1957
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 170 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Airco (op overloop)
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Zonnepanelen

Locatie

Otto van Thüringenstraat 7
6004 XP 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

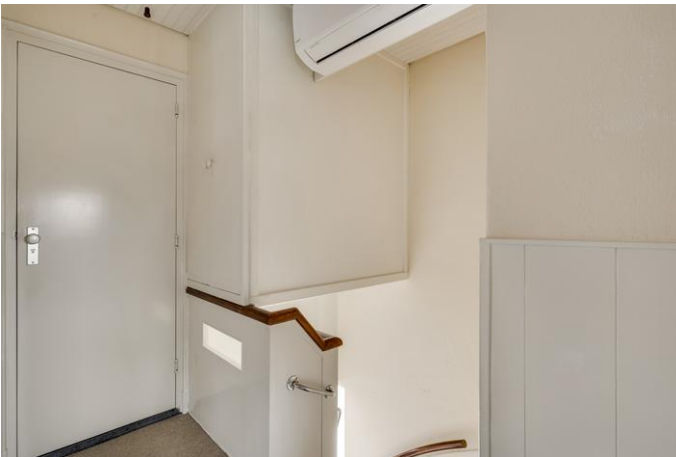
Foto's





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



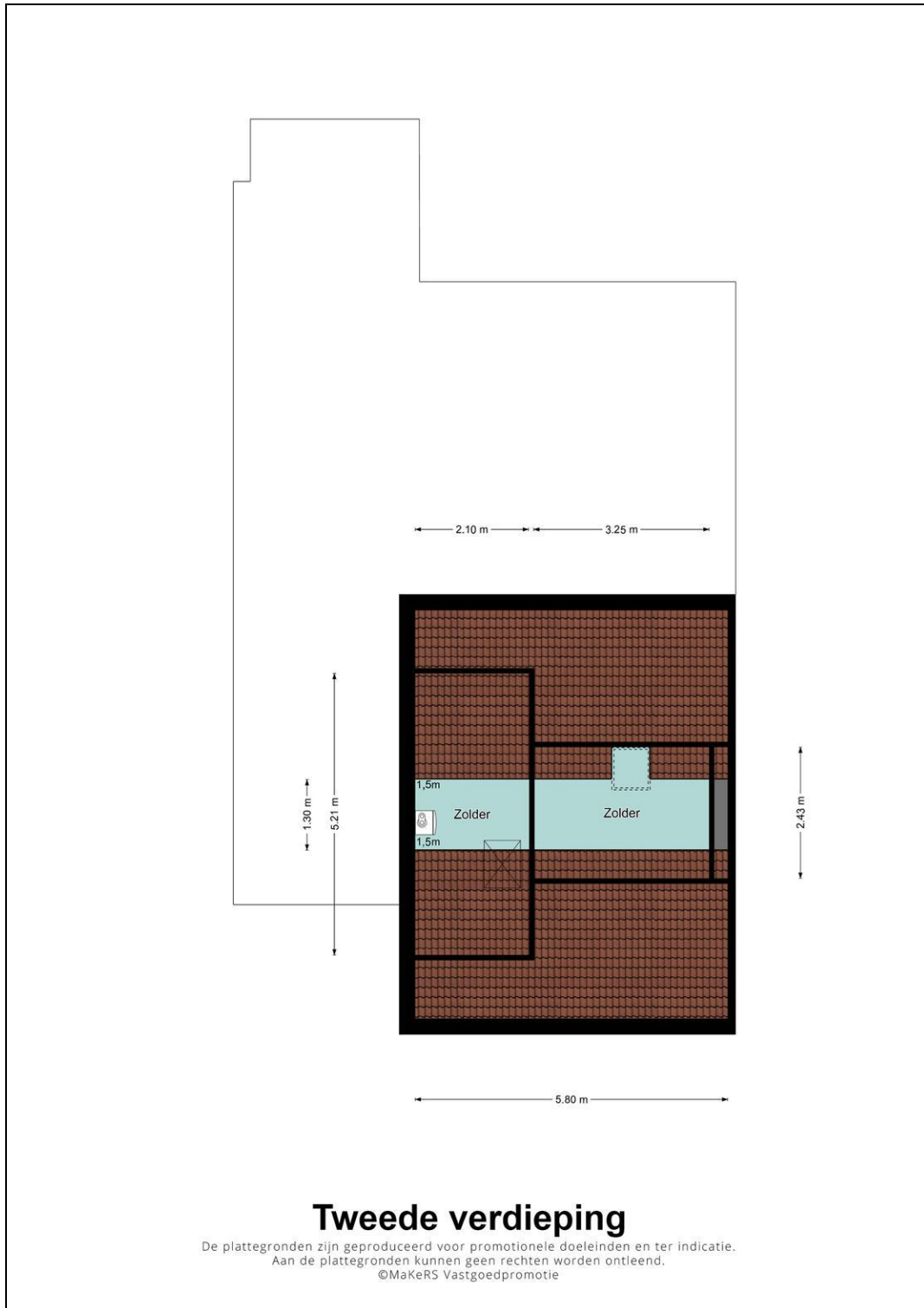
Begane grond

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

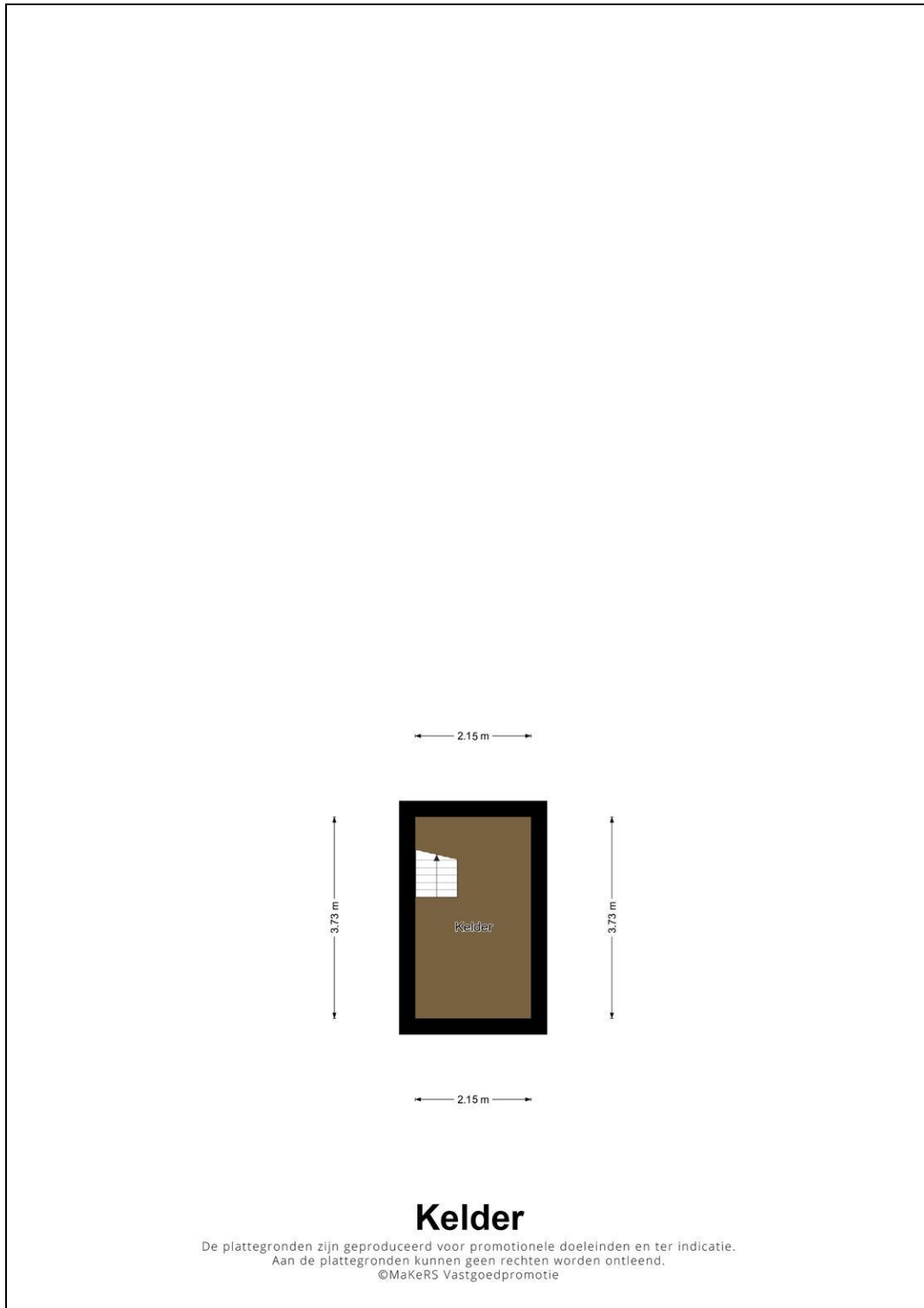
Plattegrond



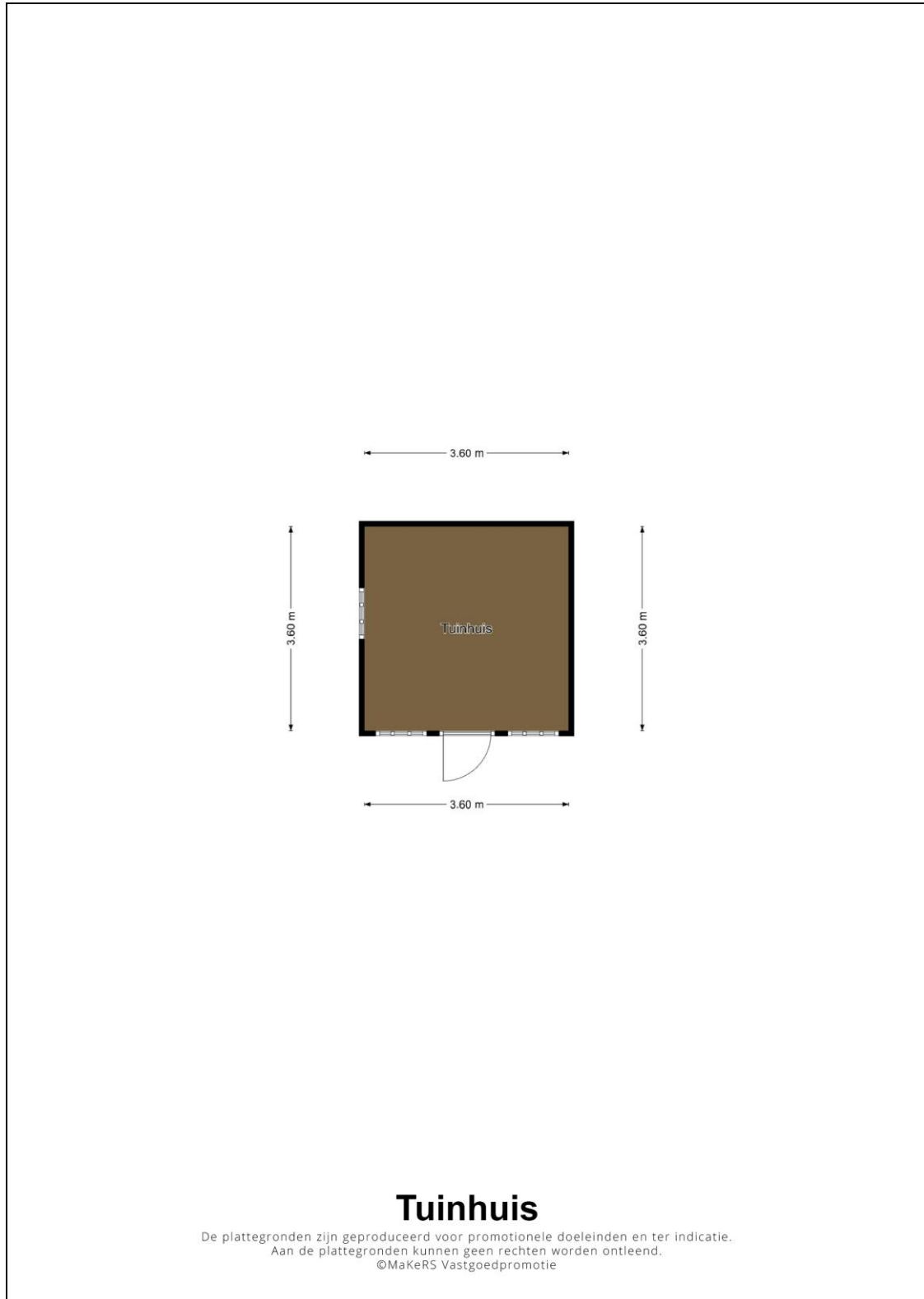
Plattegrond



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