



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



Sophiestraat 26, 6006 GH Weert

Vraagprijs € 310.000,00 kosten koper



Uitgebouwde tussenwoning met diepe tuin en volop mogelijkheden in Moesel!

Ben jij starter of heb je een jong gezin en zoek je een fijne woning waar je zo in kunt, en die je stap voor stap nog helemaal eigen kunt maken? Dan is deze netjes onderhouden tussenwoning in de geliefde wijk Moesel precies wat je zoekt! De woning is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd, wat zorgt voor verrassend veel extra leefruimte.

De **lichte woonkamer met open keuken** vormt het hart van het huis en biedt een fijne plek om samen te komen. Dankzij de **aanbouw (ca. 2010) met vloerverwarming** geniet je hier van extra comfort en ruimte, ideaal voor een gezellige zithoek of speelhoek voor de kinderen. Met **3 slaapkamers, een badkamer** en een praktische indeling en **energielabel C** is dit een huis waar je direct vooruit kunt. Tegelijkertijd biedt het volop kansen om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en verder te personaliseren.

Kenmerken:

- + Woonoppervlakte ca. 96 m²
- + Perceel van 187 m²
- + Over de volle breedte uitgebouwd (ca. 2010) met vloerverwarming
- + Lichte woonkamer met open keuken
- + 3 slaapkamers en nette badkamer
- + Deels dubbel glas, deels HR-glas
- + 10 zonnepanelen (ca. 2020)
- + Nefit Proline cv-ketel (2017, huur)
- + Energielabel C
- + Diepe achtertuin op het westen met achterom
- + Grote tuinoverkapping en extra berging
- + Geheel netjes onderhouden

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en toiletruimte. De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij de grote raampartij. De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Aan de achterzijde bevindt zich de royale aanbouw, die zorgt voor extra leefruimte en is voorzien van vloerverwarming. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee ruime slaapkamers en een derde kamer, ideaal als kinderkamer of thuiswerkplek. De badkamer is netjes betegeld en voorzien van een douchecabine en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, waar zich ook de cv-ketel (Nefit Proline, huur - € 37,46 p.m.) bevindt. Ideaal voor extra opslagruimte.



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

Tuin

De diepe achtertuin van circa 14 meter ligt op het zonnige westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Met een grote aluminium overkapping, berging en achterom is dit een heerlijke plek voor lange zomeravonden, spelende kinderen of het realiseren van jouw droomtuin.

Ligging

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Moesel. Speelveldjes, scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en het wijk winkelcentrum zijn op loopafstand bereikbaar. Het Weerter stadscentrum en het NS-Intercitystation zijn binnen enkele wandel- of fietsminuten bereikbaar. De autosnelweg A2 Maastricht - Eindhoven en diverse belangrijke uitvalswegen richting Helmond (N266), Venlo (N275) en Roermond (N280) zijn op korte afstand bereikbaar.

Zie jij jezelf hier al wonen en wil je deze woning met eigen ogen bekijken? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze fijne woning graag zien en denken met je mee over jouw volgende stap!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 310.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 389 m ³
Perceel oppervlakte	: 187 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 96 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1965
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 84 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas / HR++ glas
Voorzieningen	: Rolluiken, 10 Zonnepanelen

Locatie

Sophiestraat 26
6006 GH 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

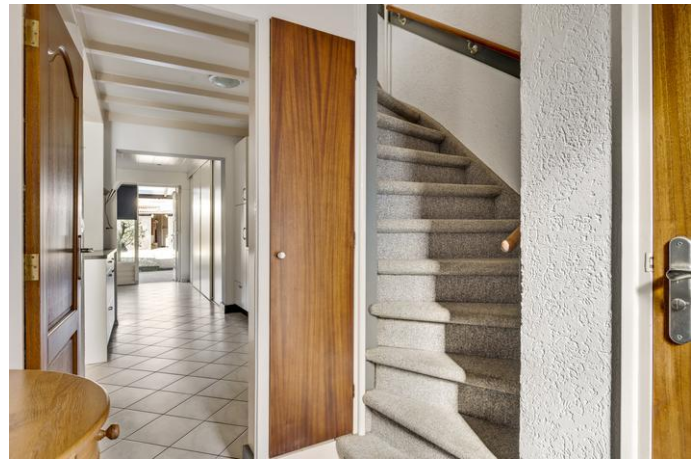
Foto's





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

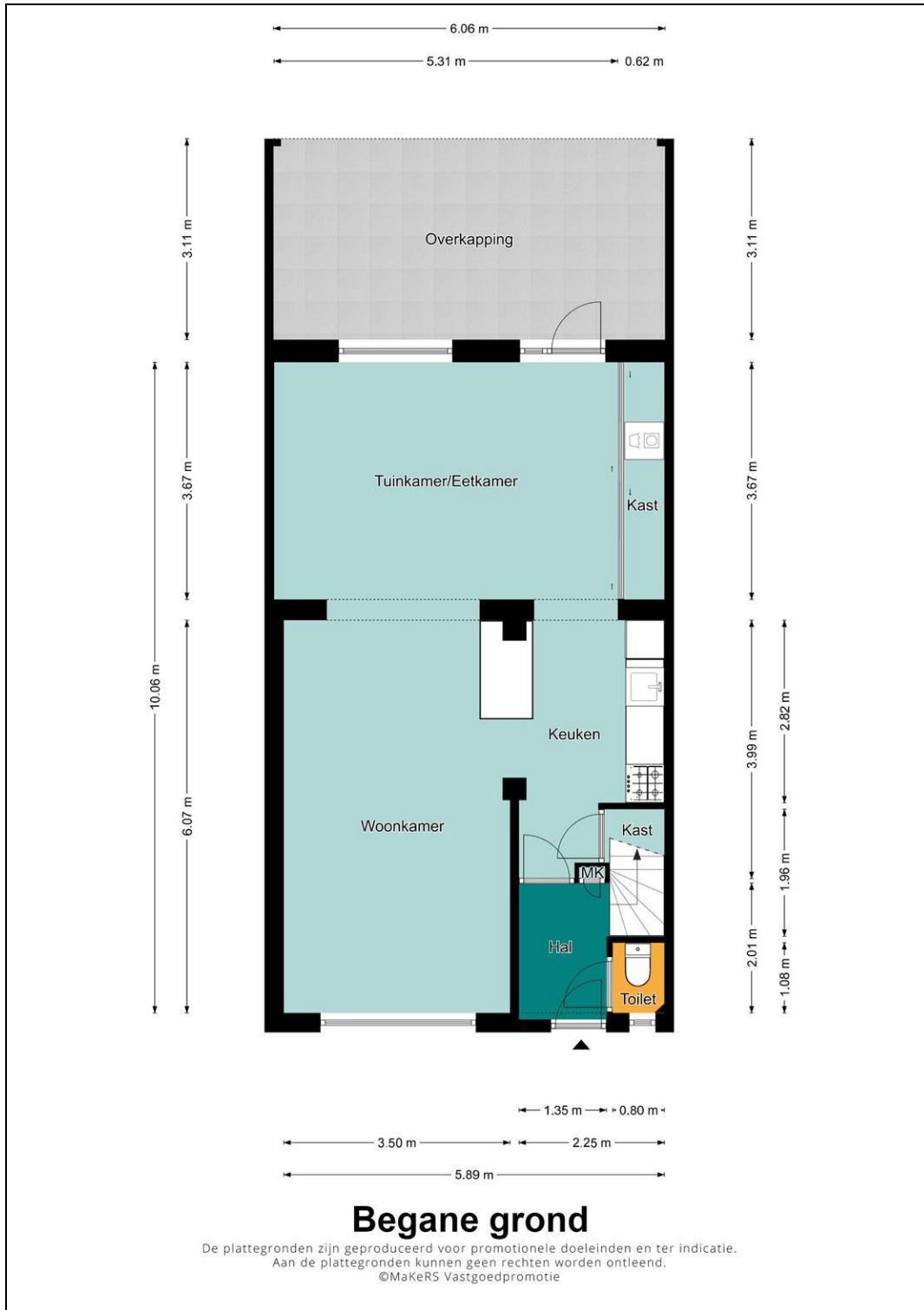




Kaart van het Kadaster



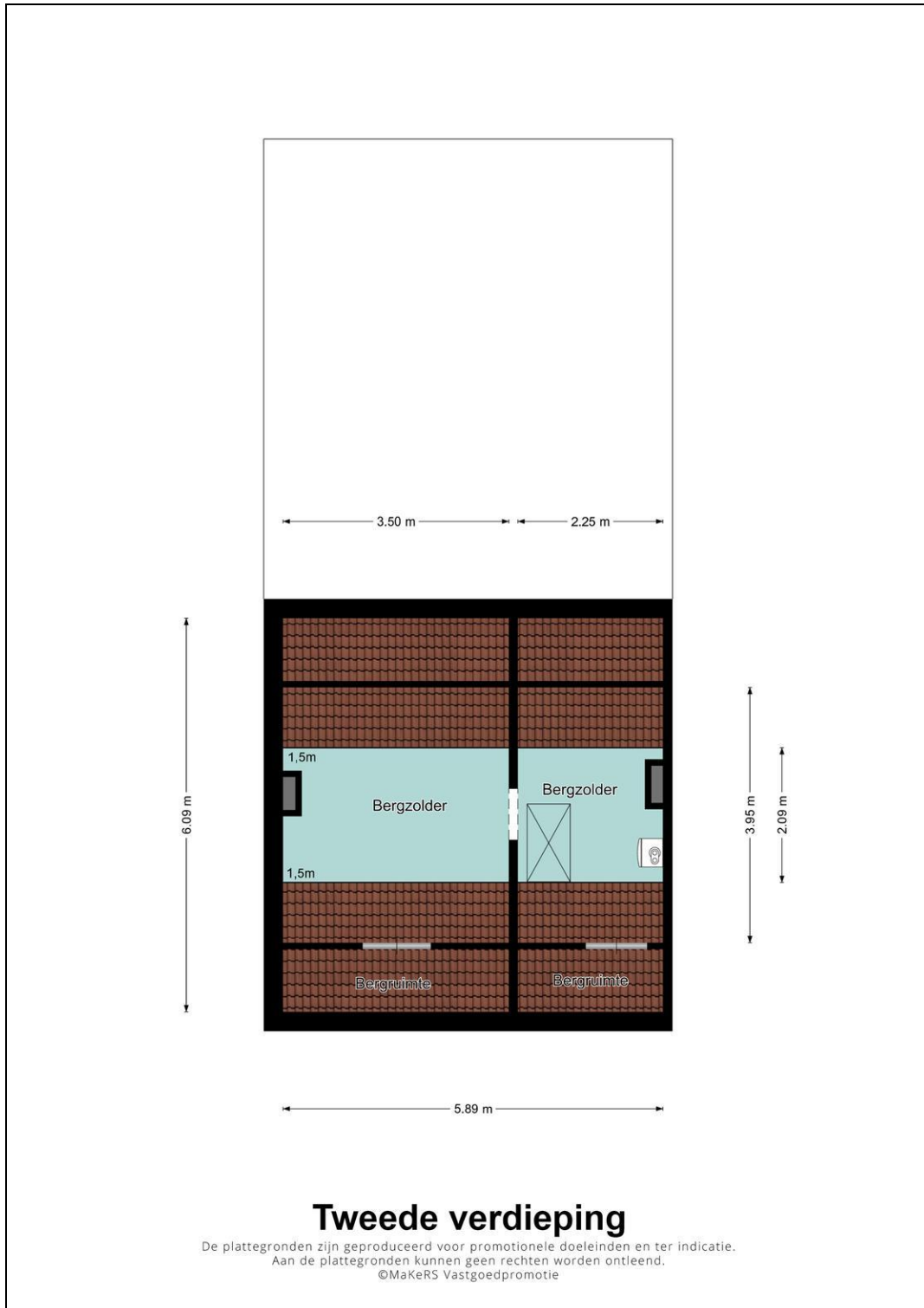
Plattegrond



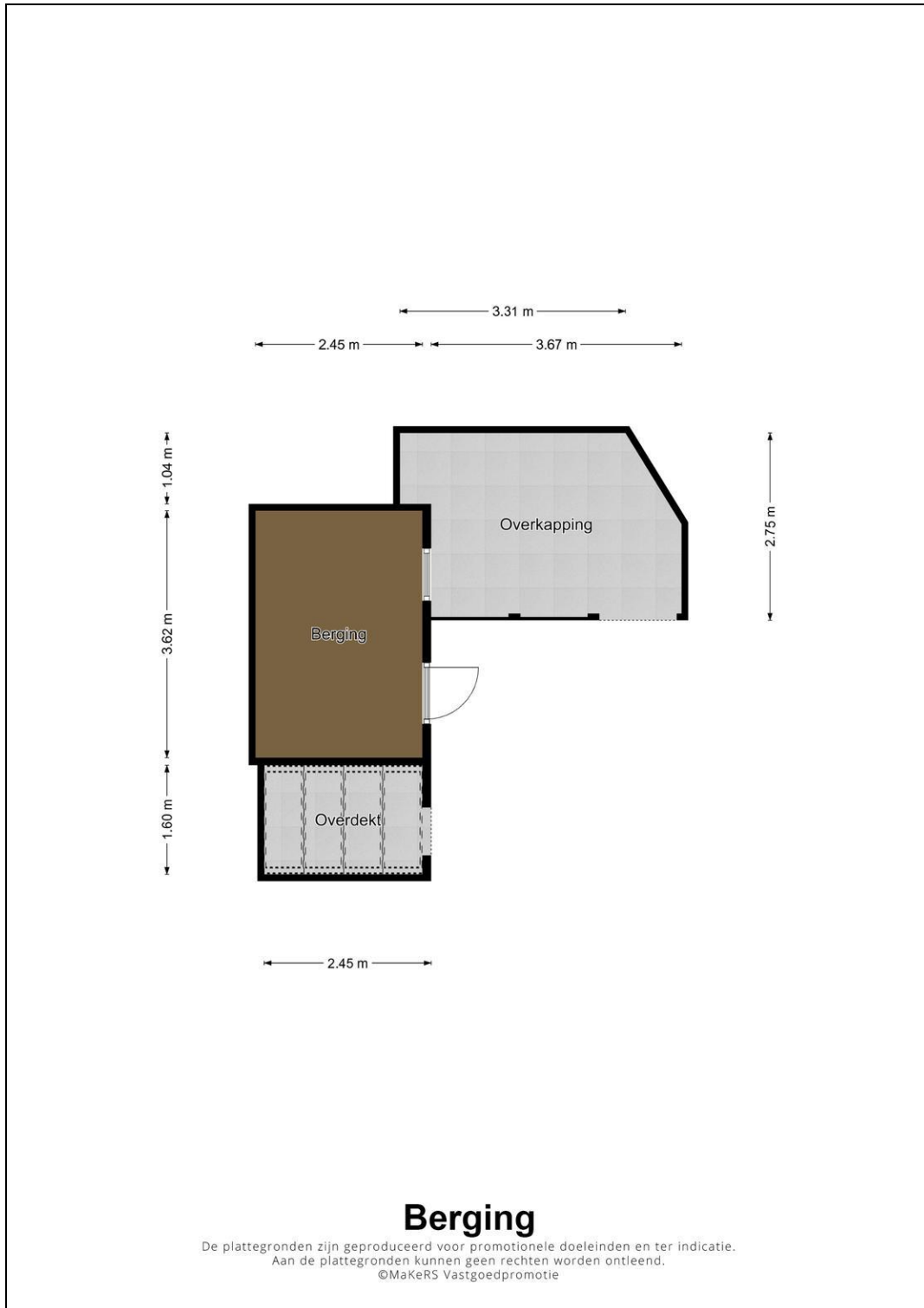
Plattegrond



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