



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)



**Willem I straat 32, 6031 AR Nederweert**

**Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper**



## Goed onderhouden halfvrijstaande woning met garage, serre en zonnige tuin op het zuiden

Ben je op zoek naar een nette instapklare woning op een rustige locatie in Nederweert? Dan is **Willem I straat 32** een bezichtiging waard. Deze goed onderhouden **halfvrijstaande woning** beschikt over een **woonkamer met halfopen keuken**, een **serre/tuinkamer**, **2 slaapkamers**, een **ruime badkamer**, **garage met extra berging** én een **onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden**.

De woning is bovendien voorzien van diverse praktische en duurzame extra's, zoals **dakisolatie**, **gedeeltelijke vloerisolatie**, **deels dubbel glas**, een **nieuwe cv-ketel (2022)** en **6 zonnepanelen (2024)**. Dit resulteert in een **energielabel D**.

**Een ideale woning voor starter(-s), alleenstaanden of jonge stellen die comfortabel willen wonen op een fijne plek.**

### Belangrijkste kenmerken:

- + Goed onderhouden halfvrijstaande woning met ruime oprit
- + Lichte woonkamer met halfopen keuken
- + Fijne serre / tuinkamer met schuifpui naar de tuin
- + 2 slaapkamers en een ruime complete badkamer
- + Garage met daarachter een extra tuinberging
- + Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden
- + Voorzien van 6 zonnepanelen (2024)
- + Nieuwe cv-ketel (2022)
- + Gelegen op korte afstand van basisschool, zwembad, fitness, park en speeltuintje
- + Winkels, supermarkten, restaurants en cafés op loop- en fietsafstand
- + Goede bereikbaarheid richting A2 (Eindhoven / Den Bosch / Maastricht)

### Indeling

#### Begane grond

De entree van de woning bevindt zich aan de zijgevel. Vanuit de hal, met meterkast, trapkast en een geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, loop je door naar de woonkamer. De woonkamer en halfopen keuken zijn afgewerkt met een keurige tegelvloer en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. De aanwezige gashaard zorgt voor een sfeervol brandpunt en extra warmte tijdens de koudere maanden.

De keuken is ingericht met een nette inbouwkeuken en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de fijne serre. Een heerlijke extra leefruimte waar je al vroeg in het voorjaar kunt genieten van het zonnetje. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden.

#### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte (voormalige douche). De slaapkamer en badkamer aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken. De geheel betegelde badkamer is royaal van opzet en uitgerust met hoekbad, douchecabine, badkamermeubel met dubbele wastafel en toilet.



### **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Ideaal als extra bergruimte.

### **Tuin en garage**

De achtertuin, gelegen op het zuiden, is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras en borders met beplanting. Een fijne plek om in alle rust van de zon te genieten.

De garage is rechtstreeks bereikbaar vanuit de serre en beschikt over een elektrische sectionaalpoort naar de oprit aan de voorzijde. Achter de garage bevindt zich bovendien nog een extra tuinberging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of extra opslag.

### **Over Nederweert**

De woning is gelegen aan een brede straat in een rustige woonwijk van Nederweert. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals een basisschool, zwembad, fitness en speelvoorzieningen.

Ook het gezellige centrum van Nederweert ligt op loop- en fietsafstand. Hier vind je een ruim aanbod aan supermarkten, winkels, restaurants en cafés.

Daarnaast woon je hier op een uitstekende locatie ten opzichte van natuur en uitvalswegen. In de landelijke omgeving van Nederweert kun je volop genieten van wandelen en fietsen. Binnen circa 10 autominuten bereik je prachtige natuurgebieden zoals Nationaal Park De Groote Peel en Sarsven – De Banen. Ook de A2 richting Eindhoven en Maastricht is binnen enkele minuten bereikbaar, evenals verbindingswegen richting Helmond, Venlo en Roermond.



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 345.000,00 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Inhoud woning</b>	: 490 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 221 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 104 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1968
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen
<b>Energielabel</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Rolluiken, Zonnepanelen

## Locatie

Willem I straat 32  
6031 AR NEDERWEERT





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](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's

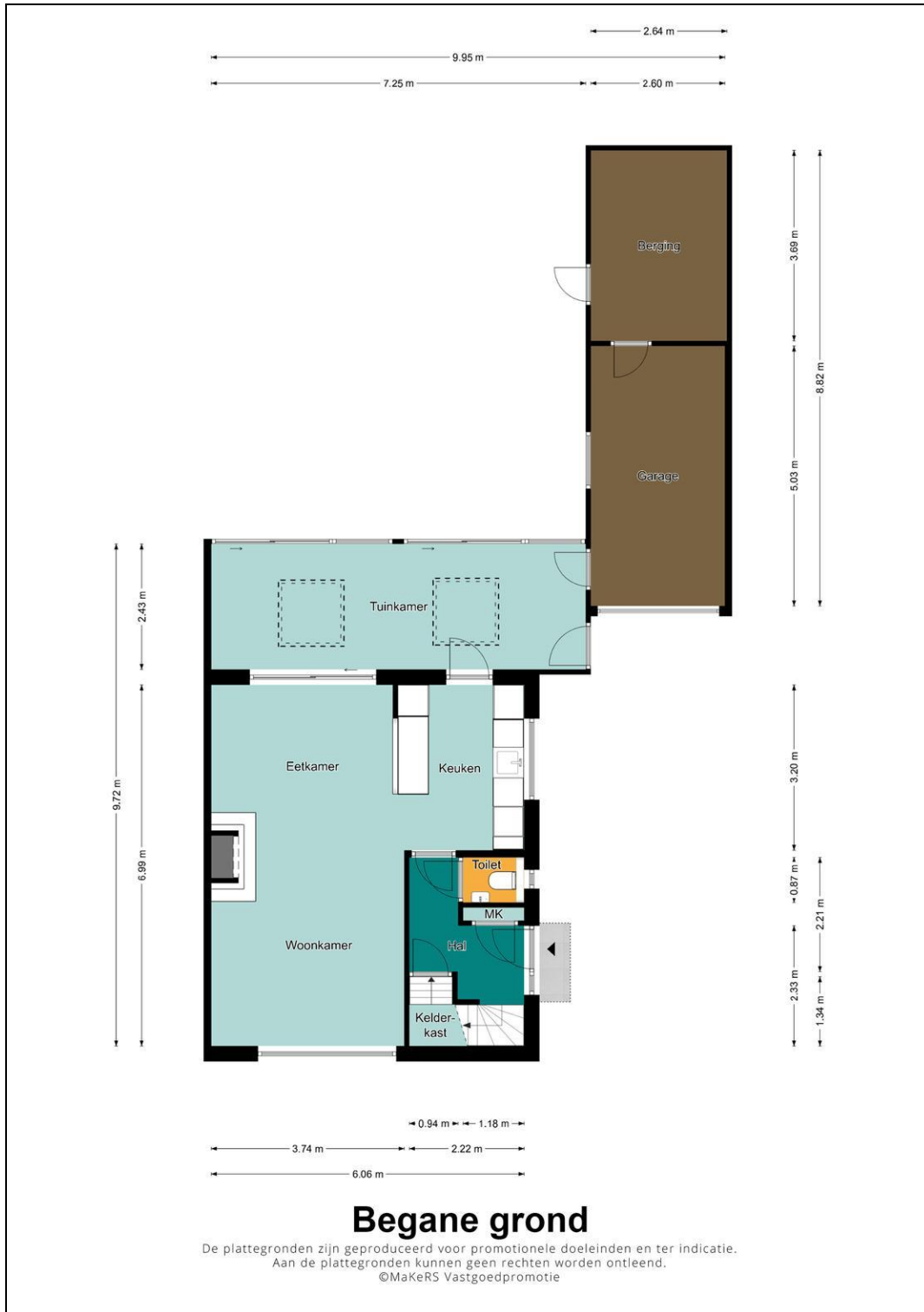




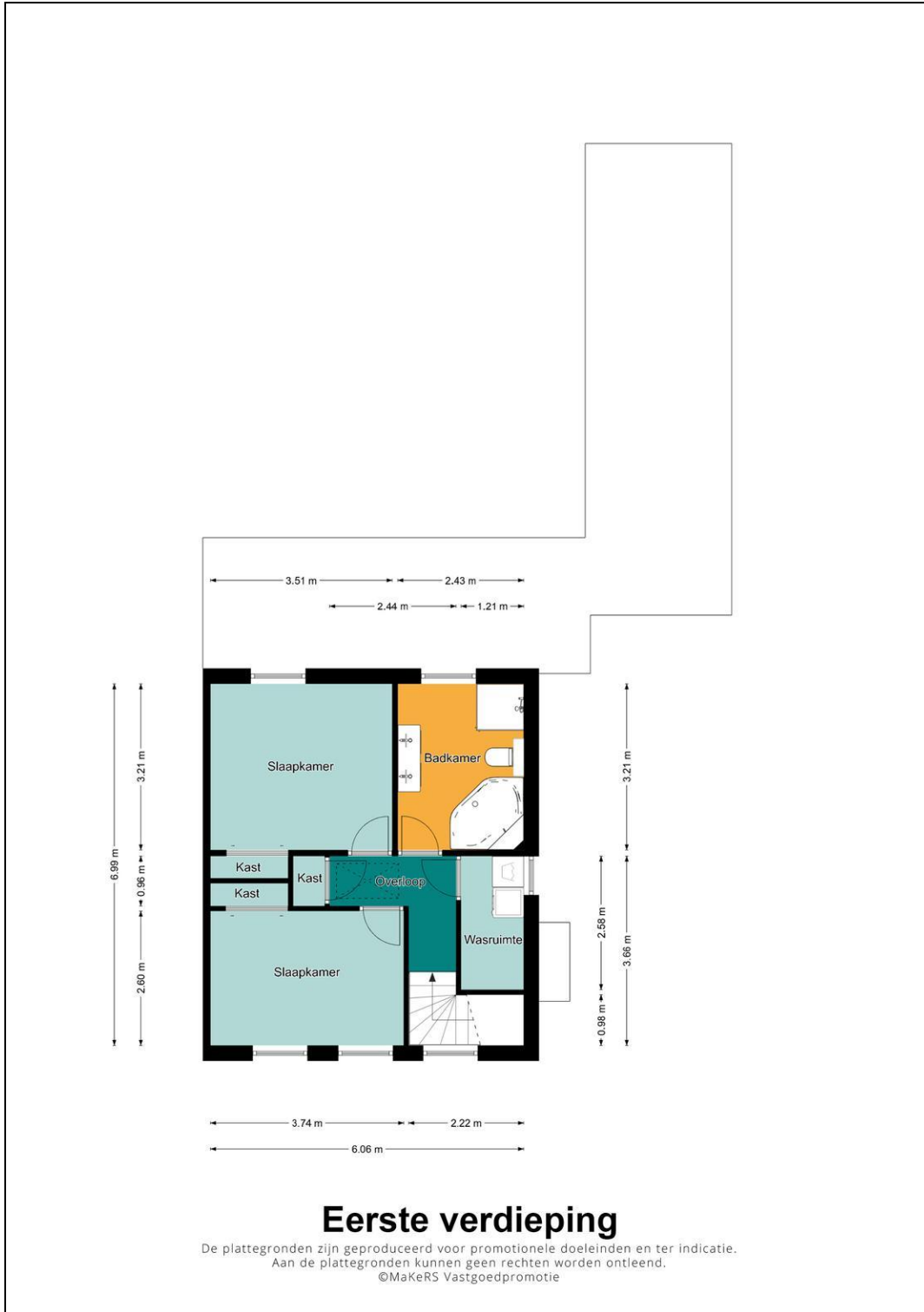
# Kaart van het Kadaster



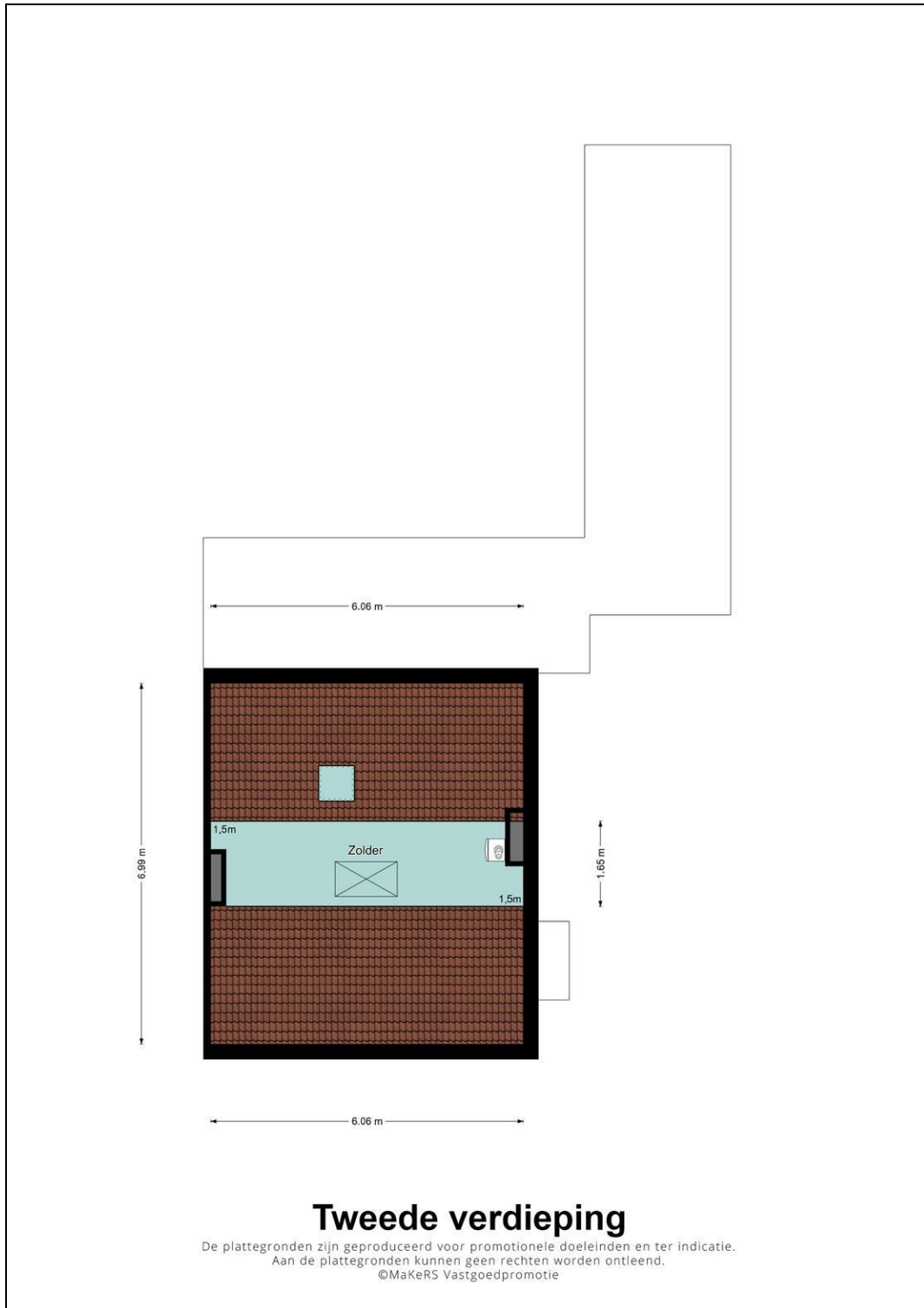
# Plattegrond



# 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.



**+ 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](mailto:info@viadal.nl)**