



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



Tempelshof 12, 6035 CR Ospel

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Omschrijving

Instapklare, energiezuinige tweekapper (2020) op rustige toplocatie in Ospel

Welkom in deze moderne en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 2020, gelegen aan een rustig doodlopend straatje in de kern van Ospel. Deze woning combineert comfortabel en toekomstbestendig wonen met een fraaie afwerking en een gezellige tuin met volop privacy. Dankzij het A+++ energielabel en de hoogwaardige installaties bent u hier helemaal klaar voor de toekomst.

Belangrijkste kenmerken:

- Bouwjaar 2020
- A+++ energielabel
- Volledig gasloos
- Verwarming én koeling via warmtepomp
- 22 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen met triple beglazing
- Rolluiken op de eerste verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer
- Gelegen aan een rustig, doodlopend straatje
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy
- Eigen oprit en garage

Indeling

Begane grond

Via de hal met meterkast en moderne toiletruimte komt u binnen in deze stijlvolle woning. De ruime woonkamer met open keuken is heerlijk licht en biedt een prettige leefruimte voor het hele gezin. De moderne keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Extra praktisch is de trapkast voor provisie en bergruimte. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, vloerverwarming en elektrische designradiator, toilet en een vaste wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, slim opgedeeld in twee gedeeltes. Het eerste gedeelte herbergt de warmtepomp, WTW-installatie en de wasmachineaansluiting, met prettig daglicht via het gevelraam. Het tweede gedeelte is netjes afgewerkt met schuifkasten en voorzien van een dakraam, ideaal als extra bergruimte of werkplek.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd en geeft de woning een nette uitstraling. De achtertuin is een echte eyecatcher: sfeervol ingericht met twee terrassen, een gazon, borders en leibomen. Hier geniet u van optimale privacy. De duurzame schutting maakt het geheel compleet.



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

Garage en oprit

De woning beschikt over een eigen oprit en een garage. De garage is voorzien van een elektrische sectionaaldeur, elektra en een wateraansluiting.

Wonen in Ospel

Ospel is een rustig dorp met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Zo beschikt het dorp onder andere over een supermarkt, basisschool en huisarts. Daarnaast kenmerkt Ospel zich door het landelijke karakter en het prachtige Nationaal Park De Groote Peel waar u eindeloos kunt wandelen en genieten van rust en natuur.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend, middels uitvalswegen richting Venlo en Roermond. Bovendien bereikt u binnen enkele minuten de A2 (Maastricht - Eindhoven). Een fijne combinatie van rustig wonen en een goede bereikbaarheid.

*Een ideale kans voor wie comfortabel, energiezuinig en zorgeloos wil wonen.
Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!*

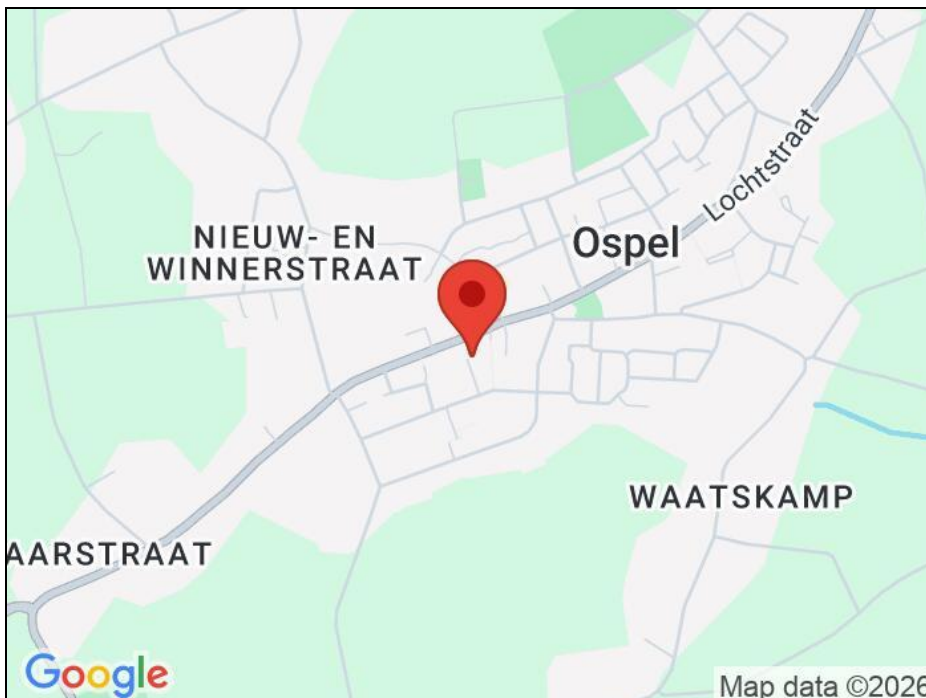


Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 503 m ³
Perceel oppervlakte	: 216 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin 89 m ²
Garage	: Aangebouwd steen met elektra- en wateraansluiting
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Locatie

Tempelshof 12
6035 CR 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

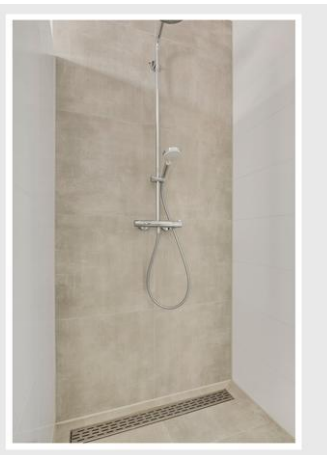
Foto's





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





Kaart van het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

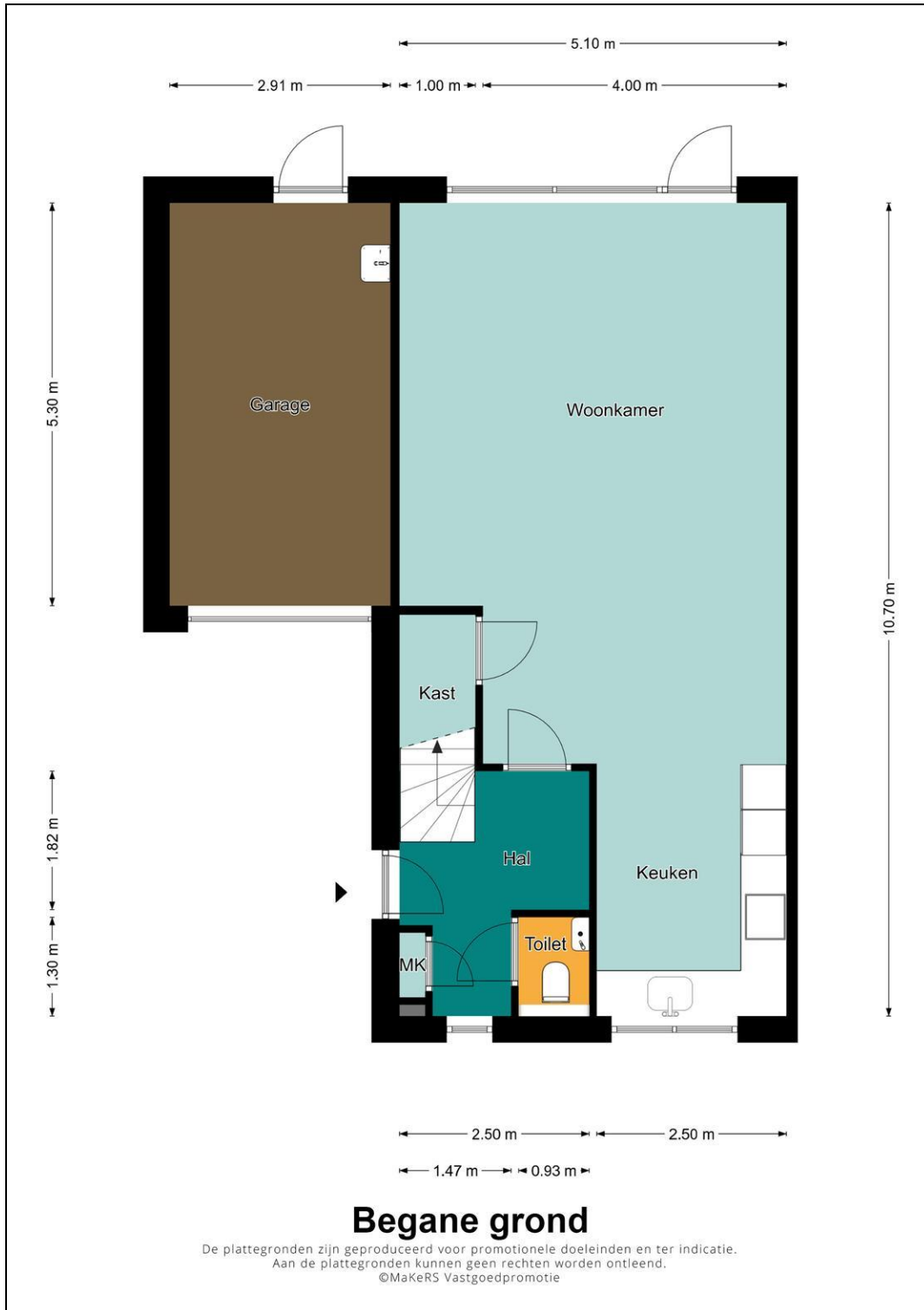


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Nederweert	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 3918	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

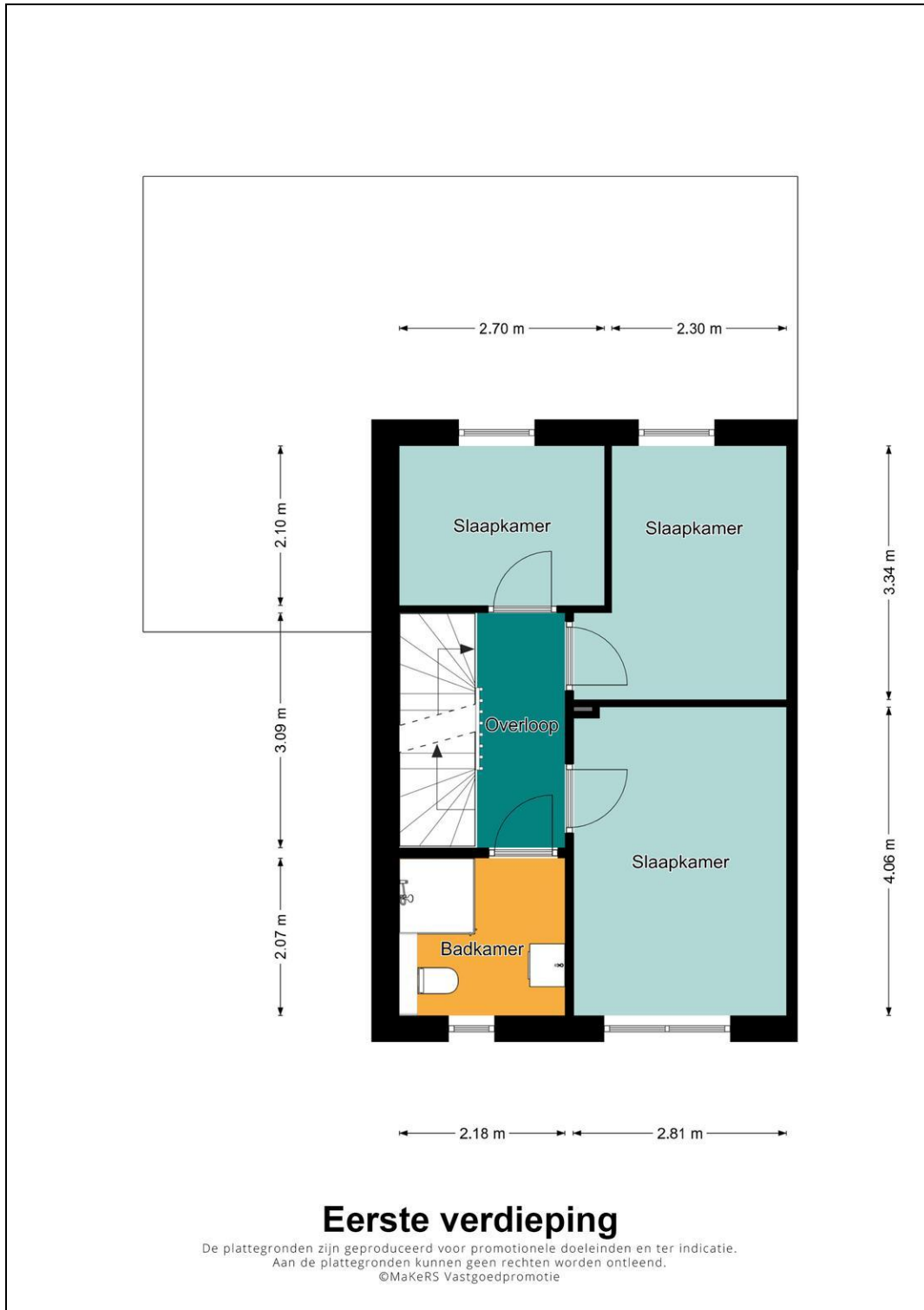
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

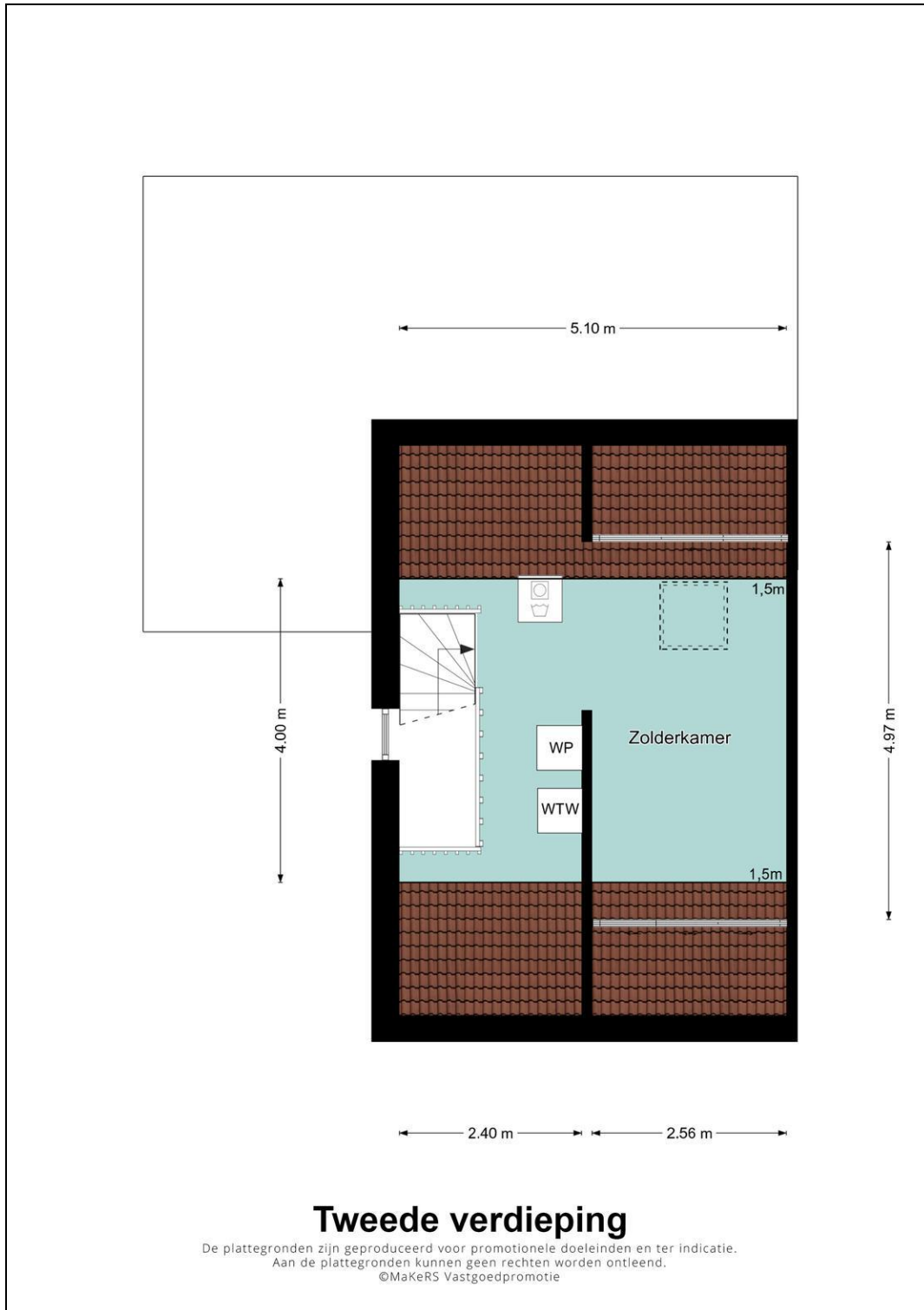
Plattegrond



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