



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



Nedermaaslaan 9, 6004 VM Weert

Vraagprijs € 385.000,00 kosten koper



Instapklaar wonen op een fijne locatie in Weert!

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare gezinswoning waar je zó in kunt trekken? Dan voel je je aan de Nedermaaslaan 9 in Weert direct thuis. Deze verrassende halfvrijstaande woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en beschikt over een sfeervolle woonkamer met luxe open keuken, 3 slaapkamers, een moderne badkamer én een multifunctionele hobby-/werkruimte. Tel daar de zonnige achtertuin op het Westen en de ligging in de wijk Groenewoud bij op, en je hebt een ideale woning voor een jong gezin.

De woning is **met zorg onderhouden en biedt volop wooncomfort**. De **moderne open keuken met spoeleiland** vormt het hart van het huis en sluit perfect aan op de gezellige woonkamer met veel lichtinval. De garage is omgebouwd tot **kantoor- /hobbyruimte met airconditioning**. Ideaal voor thuiswerken of extra hobbyruimte.

Ook op het gebied van **duurzaamheid en comfort** zit je hier goed met onder andere **deels dubbele glas en deels HR++ beglazing** (1e verdieping), **spouwmuurisolatie** en een **recente cv-ketel**. De **8 zonnepanelen** (2023) en **airco** op 1^e verdieping (2021) en in multifunctionele ruimte (2024) maken het compleet.

Belangrijkste kenmerken:

- + gemoderniseerde en instapklare woning
- + halfvrijstaand woonhuis met eigen oprit en carport
- + luxe open keuken met spoeleiland, inbouwapparatuur en close-in-boiler
- + l-vormige woonkamer met veel lichtinval
- + 3 slaapkamers
- + moderne badkamer (2019)
- + kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de verdieping (2019)
- + spouwmuurisolatie (2021)
- + remeha cv-combiketel (2019)
- + vrijstaande hobby-/werkruimte met airco (2024)
- + energielabel C
- + zonnige achtertuin op het Westen
- + gelegen in de wijk Groenewoud

Indeling

Begane grond

Via de oprit bereik je de entree aan de zijkant van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de moderne toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de ruime woonkamer met open keuken aan de achterzijde.

De woonkamer is afgewerkt met een houtlook tegelvloer, gestucte wanden en verlaagd plafond met inbouwspots en heeft veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De moderne hoogglans keuken met spoeleiland is van alle gemakken voorzien, waaronder een 5-pits fornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en close-in-boiler. Daarnaast bevindt zich onder de trap een praktische provisieruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de moderne badkamer. De ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en rolluiken. De stijlvolle badkamer is vernieuwd in 2019 en uitgerust met een ruime inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel, toilet en designradiator.



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

Bergzolder

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de Remeha cv-combiketel uit 2019.

Multifunctionele ruimte en tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zonnige Westen en opnieuw aangelegd met kunstgras. Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen garage die is omgebouwd tot een comfortabele hobby- of werkruimte met airco.

De aangrenzende carport wordt momenteel gebruikt als sfeervol overdekt terras. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en kantelpoort met loopdeur naar de carport/overdekt terras.

Ligging

De woning is gelegen in de woonwijk Groenewoud. Basisscholen, voortgezet onderwijs en het wijkwinkelcentrum bevinden zich op loopafstand. Ook het centrum van Weert en het NS-intercitystation zijn binnen enkele fietsminuten bereikbaar. Daarnaast liggen de A2 richting Eindhoven en Maastricht en diverse uitvalswegen richting Roermond, Venlo en Helmond op korte afstand.

Nieuwsgierig geworden?

Ben jij op zoek naar een instapklare gezinswoning met moderne afwerking, extra leefruimte en een fijne ligging? Dan nodigen wij je graag uit om de Nedermaaslaan 9 in Weert zelf te komen bekijken.

Neem gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. We laten je deze woning graag zien!



Kenmerken

| | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs | : € 385.000,00 k.k. |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : 2-onder-1-kapwoning |
| Aantal kamers | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamers |
| Inhoud woning | : 410 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 215 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 101 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1965 |
| Ligging | : In woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin, voortuin |
| Hoofdtuin | : Achtertuin, ca. 88 m ² |
| Garage | : Vrijstaand steen, carport |
| Energielabel | : C |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, gedeeltelijk HR++ glas |
| Voorzieningen | : Rolluiken, Airconditioning, Zonnepanelen |
| C.V.-ketel | : Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom) |

Locatie

Nedermaaslaan 9
6004 VM 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

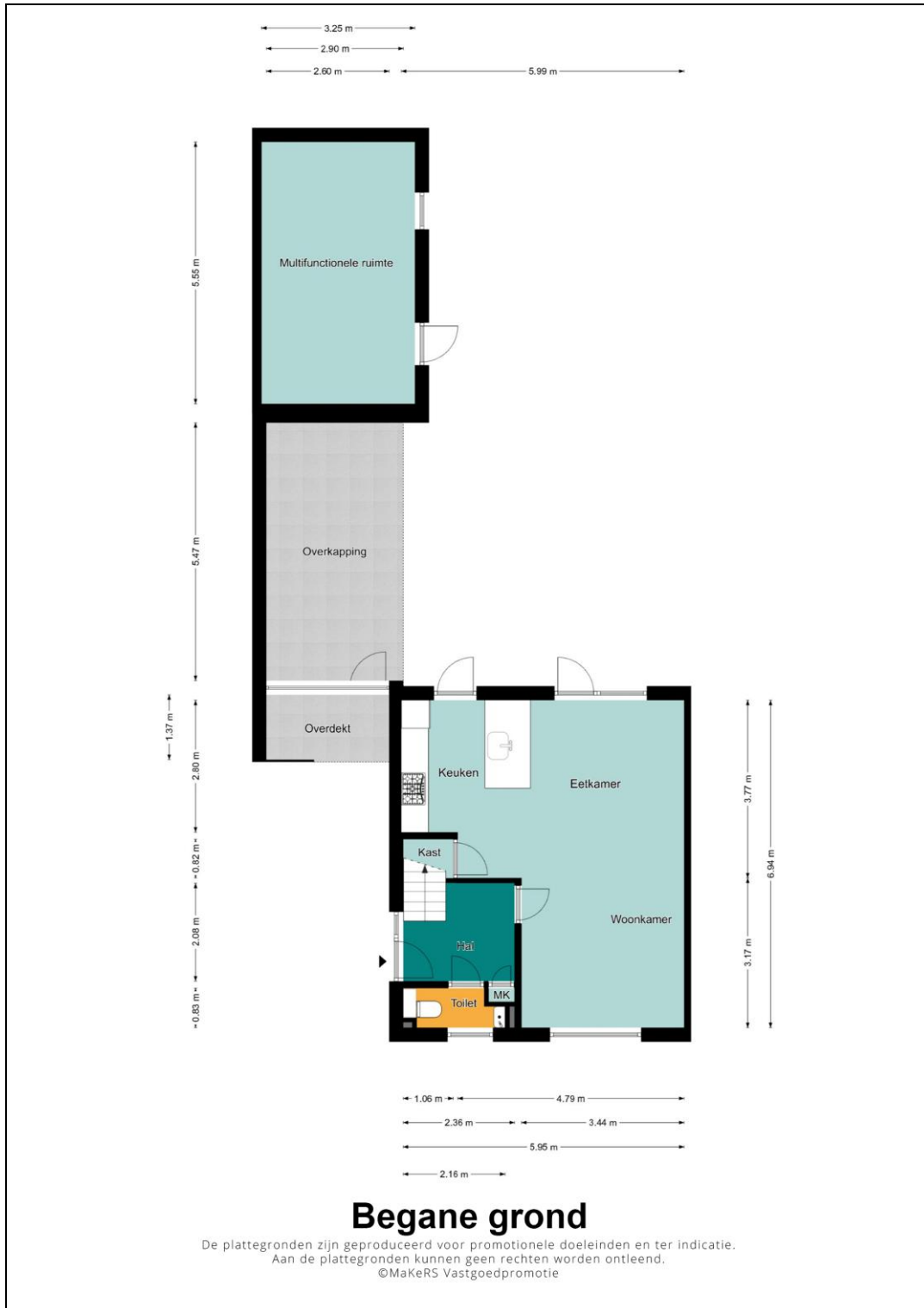




Kaart van het Kadaster



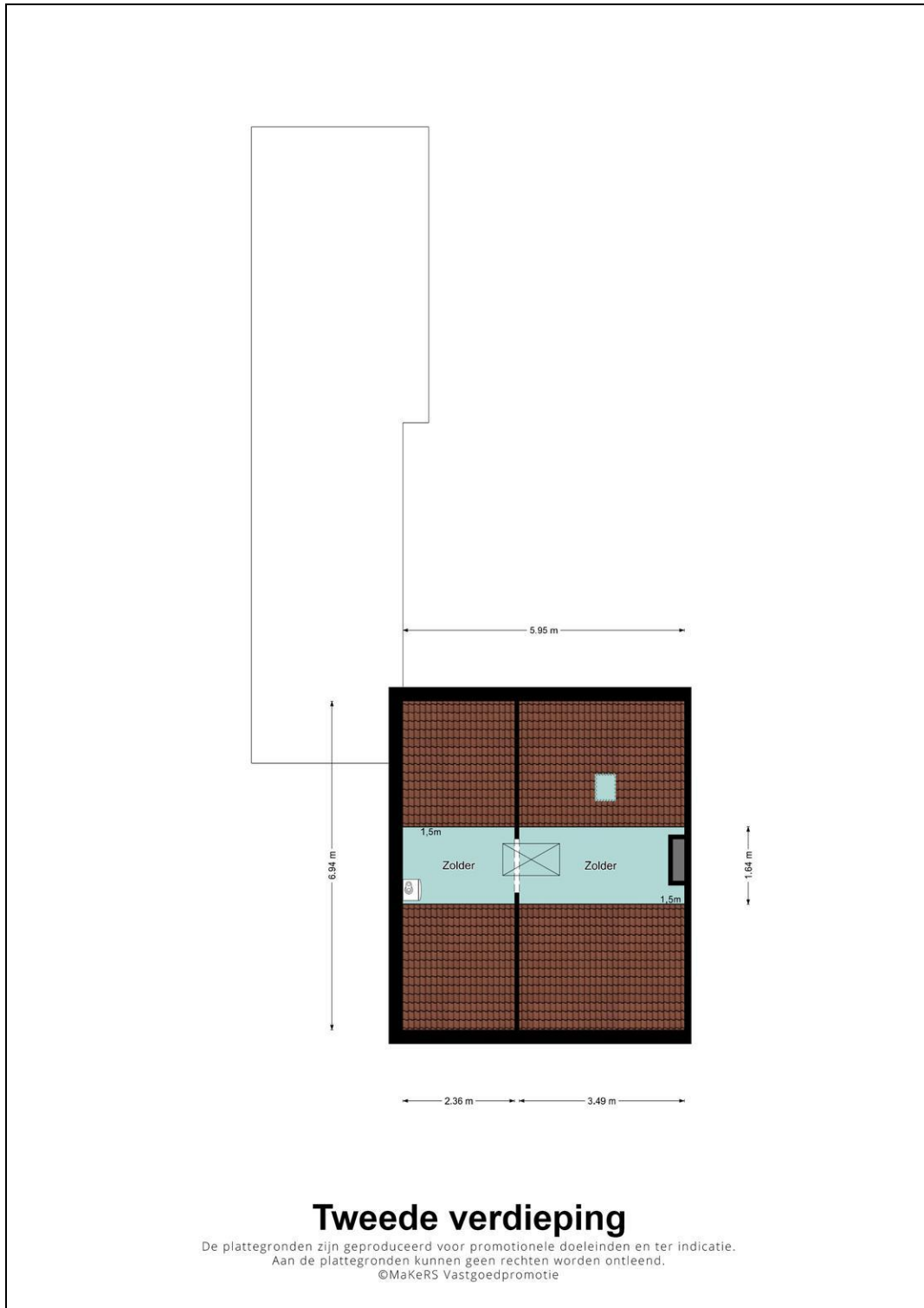
Plattegrond



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.



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