



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)



## **Julianastraat 15, 6097 BV Heel**

**Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper**



## Julianastraat 15 te Heel; Vrijstaand wonen op een royaal perceel

Aan een rustige woonstraat in Heel ligt deze vrijstaande woning met inpandige garage, een royale achtertuin op het zonnige zuidwesten en een ruim hoekperceel van maar liefst 559 m<sup>2</sup>.

De woning, gebouwd in 1972, beschikt over een praktische indeling met een L-vormige woonkamer, aangebouwde keuken met grote bijkeuken, drie ruime slaapkamers en een bergzolder.

Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, privacy en een fijne woonomgeving, met daarnaast volop mogelijkheden om de woning in de toekomst verder naar eigen smaak te moderniseren.

Ook op het gebied van duurzaamheid biedt deze woning een uitstekende basis. De woning is voorzien van **dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, HR++-beglazing op de begane grond en dubbele beglazing op de verdieping**. De **Nefit Trendline HR-combiketel** dateert uit **2019** en in **2023** zijn bovendien **13 zonnepanelen geplaatst**. Samen zorgen deze voorzieningen voor een lager energieverbruik en een comfortabel woonklimaat, wat resulteert in **energielabel B**.

### Belangrijkste kenmerken:

- + Vrijstaande woning
- + Woonoppervlak 141 m<sup>2</sup>
- + Royaal hoekperceel van 559 m<sup>2</sup>
- + L-vormige woonkamer
- + Keuken met royale keukenopstelling
- + Grote bijkeuken met toegang tot kelder
- + Inpandige garage
- + Drie slaapkamers
- + Moderne badkamer
- + Ruime achtertuin op het zonnige zuidwesten
- + Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie
- + HR++-glas op de begane grond, dubbel glas op de verdieping
- + 13 zonnepanelen (2023)
- + Nefit Trendline HR-combiketel (2019)
- + Energielabel B

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met toegang tot de woonkamer. De ruime L-vormige woonkamer met houtkachel biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek, een royale eethoek en bijvoorbeeld een speelhoek voor de kinderen. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. Via een schuifpui is de aan de achterzijde gelegen overkapping bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de aangebouwde keuken met een ruime keukenopstelling (ca. 2010), voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken zijn de grote bijkeuken en de inpandige garage bereikbaar. De royale bijkeuken van circa 16 m<sup>2</sup> met ruime muurkast biedt verrassend veel gebruiksmogelijkheden en kan bijvoorbeeld dienst doen als hobbyruimte, thuiswerkplek of speelkamer voor de kinderen. Vanuit de bijkeuken zijn de toiletruimte, de provisiekelder en de achtertuin bereikbaar.



### **Eerste verdieping**

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad, vaste wastafel, toilet, designradiator en ingebouwde wasbox.

Alle drie de slaapkamers zijn prettig van formaat, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin met opgroeiende kinderen. De ouderslaapkamer (ca. 3,85 x 3,60 m) is gelegen aan de voorzijde. De twee overige slaapkamers (respectievelijk ca. 3,85 x 3,30 m en 3,70 x 2,50 m) zijn gelegen aan de achterzijde en voorzien van een praktische muurkast en rolluiken.

### **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop bergruimte. Tevens is hier de cv-ketel (2019) geplaatst.

### **Tuin**

Een van de grote pluspunten van deze woning is het royale perceel van 559 m<sup>2</sup>. De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u gedurende de dag en in de avonden optimaal kunt genieten van de zon. De tuin is voorzien van tuinderskast, overkapping, gazon en volwassen beplanting. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor spelende kinderen, een trampoline of speeltoestel, terwijl er tegelijkertijd voldoende plek overblijft voor meerdere terrassen en een sfeervolle tuin.

### **Over Heel en omgeving**

Heel is een levendig dorp binnen de gemeente Maasgouw en staat bekend om zijn groene woonomgeving, goede voorzieningen en centrale ligging in Midden-Limburg. In het dorp zijn winkels voor de dagelijkse boodschappen, een basisschool, sportvoorzieningen en diverse horecagelegenheden aanwezig. Hierdoor zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast bevinden de uitgestrekte Maasplassen zich op korte afstand, waardoor liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport hier volop kunnen genieten van de omgeving.

De steden Roermond en Weert liggen op respectievelijk circa 15 en 20 minuten rijden. De autosnelweg A2 (Maastricht – Eindhoven) is binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar, waardoor een snelle verbinding richting zowel het zuiden als het noorden van het land gegarandeerd is.

**Kortom: een vrijstaande gezinswoning met volop leefruimte, een royaal perceel, een zonnige tuin en een fijne ligging in een rustige woonomgeving. Een woning waar u direct comfortabel kunt wonen én die ruimte biedt om met uw woonwensen mee te groeien.**

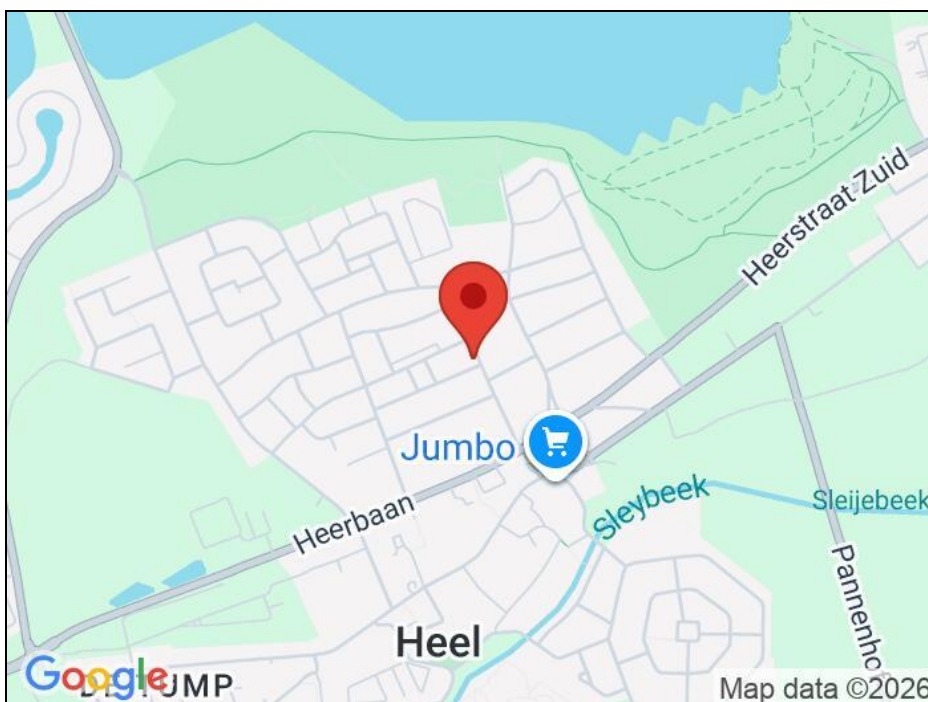


## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 425.000,00 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 689 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 559 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 141 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1972
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 238 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Inpandig 17 m <sup>2</sup> (480 bij 350 cm)
<b>Energielabel</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas en HR++ glas
<b>Voorzieningen</b>	: Rolluiken(deels verdieping), 13 Zonnepanelen (2023)
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit Trendline (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

## Locatie

Julianastraat 15  
6097 BV HEEL





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





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





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





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





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





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





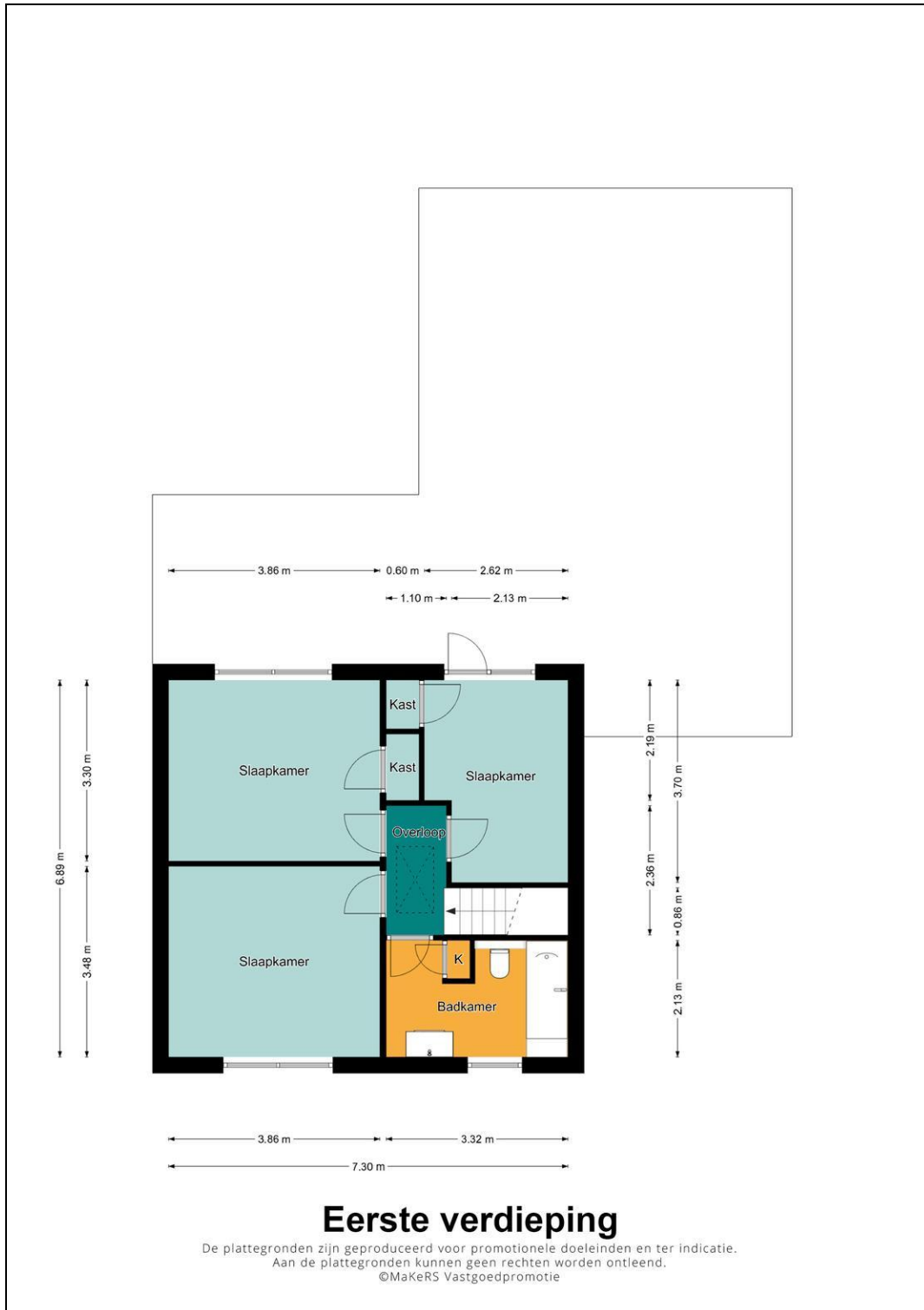
# Kaart van het Kadaster



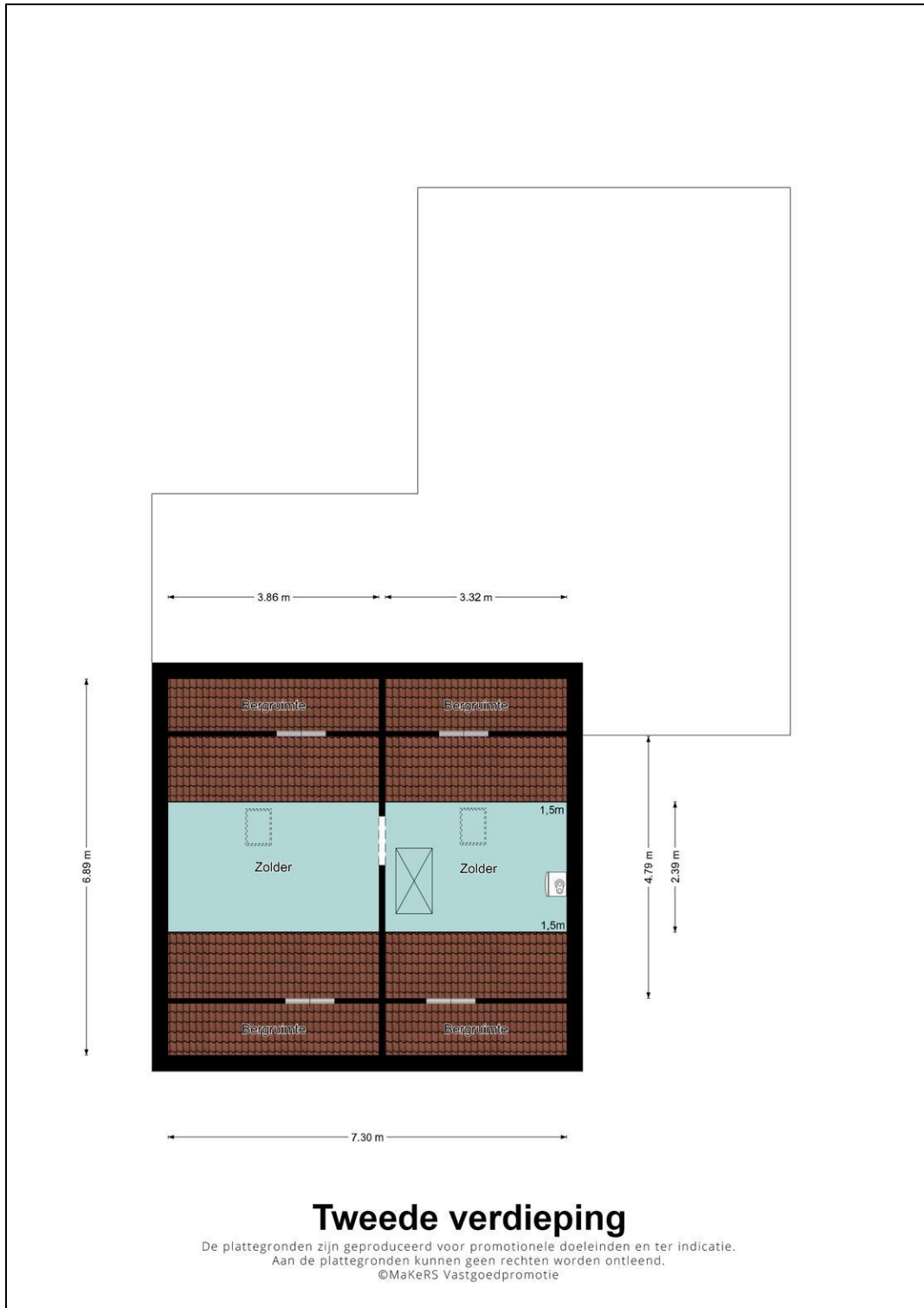
# Plattegrond



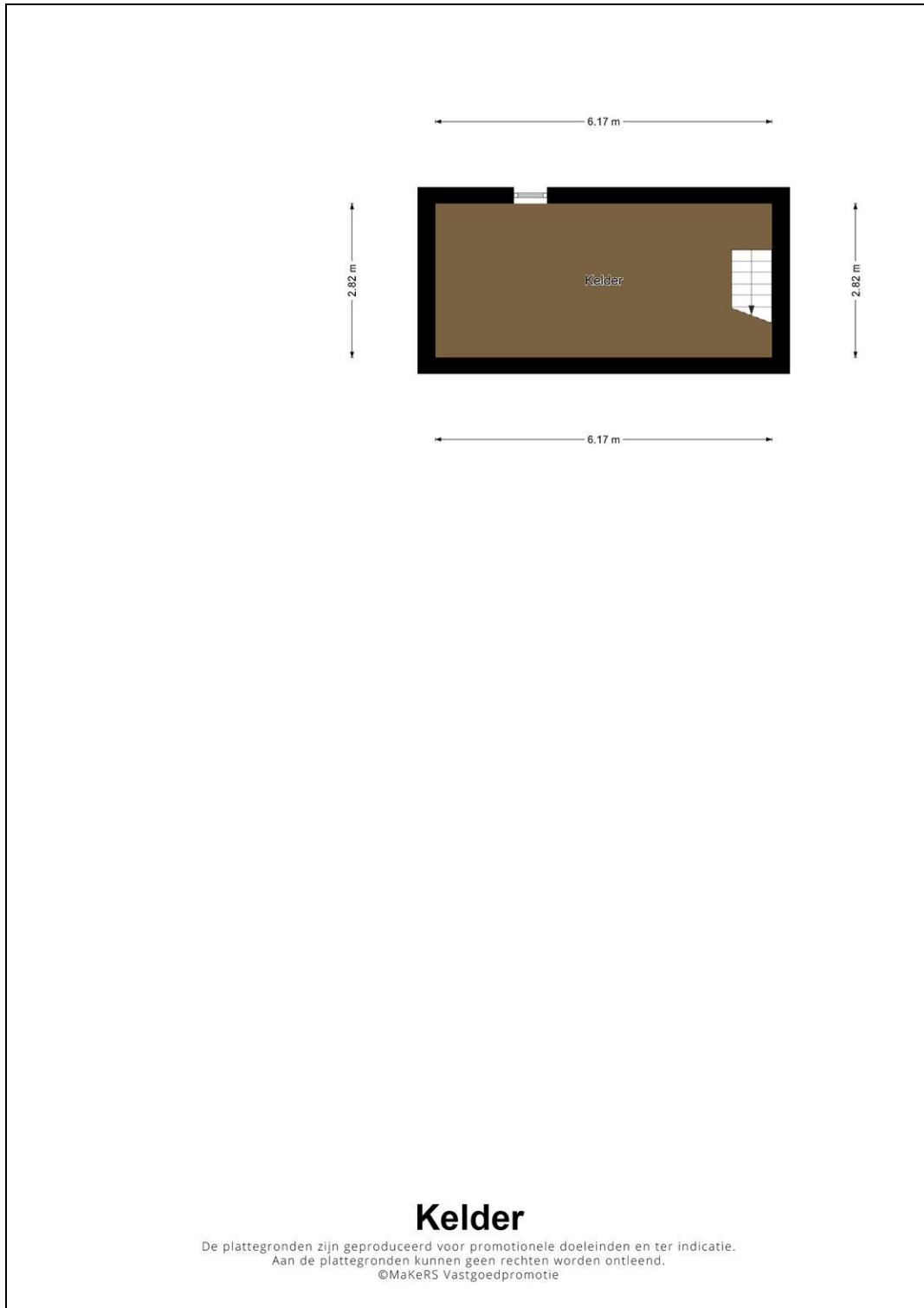
# Plattegrond



# Plattegrond



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