



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)



**Acaciastraat 21, 6031 XW Nederweert**

**Vraagprijs € 369.000,00 kosten koper**



## **Op zoek naar een fijne gezinswoning die je naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is Acaciastraat 21 in Nederweert zeker een bezichtiging waard!**

**Aan een rustige en kindvriendelijke straat, op loopafstand van het centrum van Nederweert, staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, royale oprit en een privacyrijke achtertuin. De woning beschikt over een verrassend ruime indeling met vier slaapkamers, een extra werk- of kleedkamer en volop mogelijkheden om er een eigentijds thuis van te maken.**

**Met een perceel van 268 m<sup>2</sup>, energielabel C en diverse isolerende voorzieningen vormt deze woning een uitstekende basis voor starters en jonge gezinnen die graag hun eigen woonwensen willen realiseren.**

### **De kenmerken in een oogopslag:**

- + Rustig gelegen twee-onder-een-kapwoning nabij het centrum.
- + Perceel van 268 m<sup>2</sup>.
- + Woonoppervlakte circa 114 m<sup>2</sup>.
- + Vier slaapkamers.
- + Extra werk-, hobby- of kleedkamer.
- + Lichte doorzonwoonkamer met houtkachel.
- + Garage met aansluitende, deels onderkelderde, berging.
- + Royale oprit met plaats voor twee auto's.
- + Verzorgde achtertuin op het oosten met terrasoverkapping.
- + Voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
- + Dubbel glas op de begane grond.
- + Energielabel C (geldig tot 2030).
- + Goede bereikbaarheid richting Eindhoven, Maastricht, Venlo en Roermond.

### **Indeling**

#### **Begane grond**

Via de zij-entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping.

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de verzorgde achtertuin.

De gesloten keuken grenst direct aan de woonkamer is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.

#### **Eerste verdieping**

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een extra werk- of kleedkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. De extra kamer aan de voorzijde is ideaal als thuiswerkplek, kleedkamer of hobbyruimte. Vanuit deze ruimte bereik je via een vaste trap de tweede verdieping.



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)

### **Tweede verdieping**

De voorzolder biedt praktische bergruimte en is voorzien van de cv-installatie en boiler. Daarnaast bevindt zich hier een ruime vierde slaapkamer met dakkapel, die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

### **Tuin**

De verzorgde voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd met gazon en beplanting. De achtertuin ligt op het oosten, waardoor je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Dankzij de terrasoverkapping is het hier vrijwel het hele jaar door heerlijk buiten zitten. Bovendien biedt de tuin veel privacy en is deze bereikbaar via een praktische achterom.

### **Garage en oprit**

Naast de woning ligt een royale oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. De garage is aan de achterzijde verlengd met een extra, deels onderkelderde, berging of hobbyruimte. Ideaal voor klussers, hobbyisten of extra opslag.

### **Ligging**

De woning ligt in een rustige woonwijk op korte afstand van het centrum van Nederweert. Supermarkten, winkels, horeca, basisscholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden bevinden zich allemaal binnen handbereik. Dankzij de uitstekende verbindingen naar de A2 zijn steden als Eindhoven, Maastricht, Roermond en Venlo snel bereikbaar.

**Ben jij op zoek naar een woning waar je direct comfortabel kunt wonen én stap voor stap je eigen droomhuis van kunt maken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag zien!**



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 369.000,00 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 521 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 268 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 114 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1970
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in centrum
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen incl berging 32 m <sup>2</sup> (1.150 bij 275 cm)
<b>Energielabel</b>	: C (geldig tot 2030)
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Deels dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Rolluiken
<b>C.V.-ketel</b>	: Radson (Gas gestookt, eigendom)

## Locatie

Acaciastraat 21  
6031 XW 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



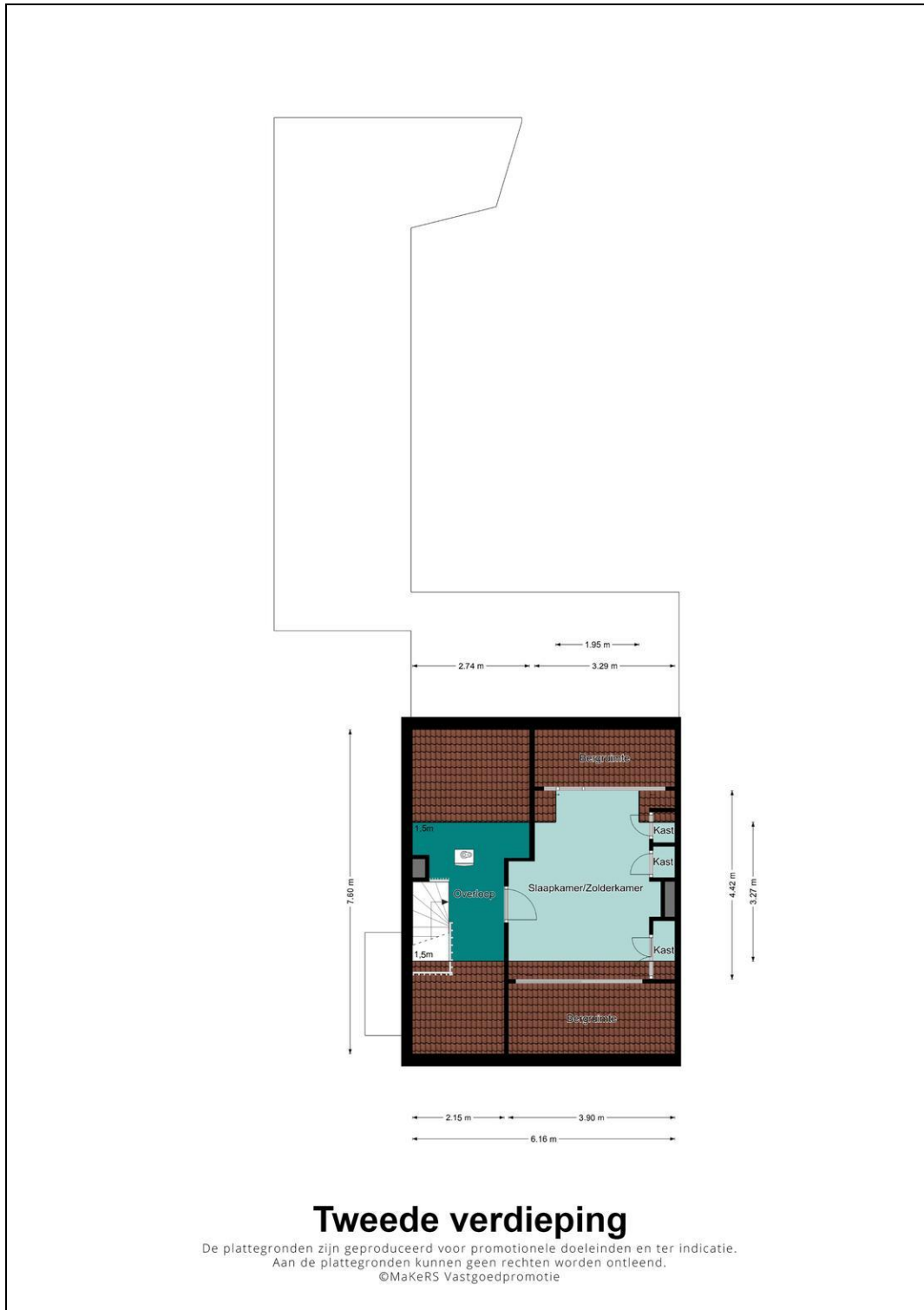
# Plattegrond



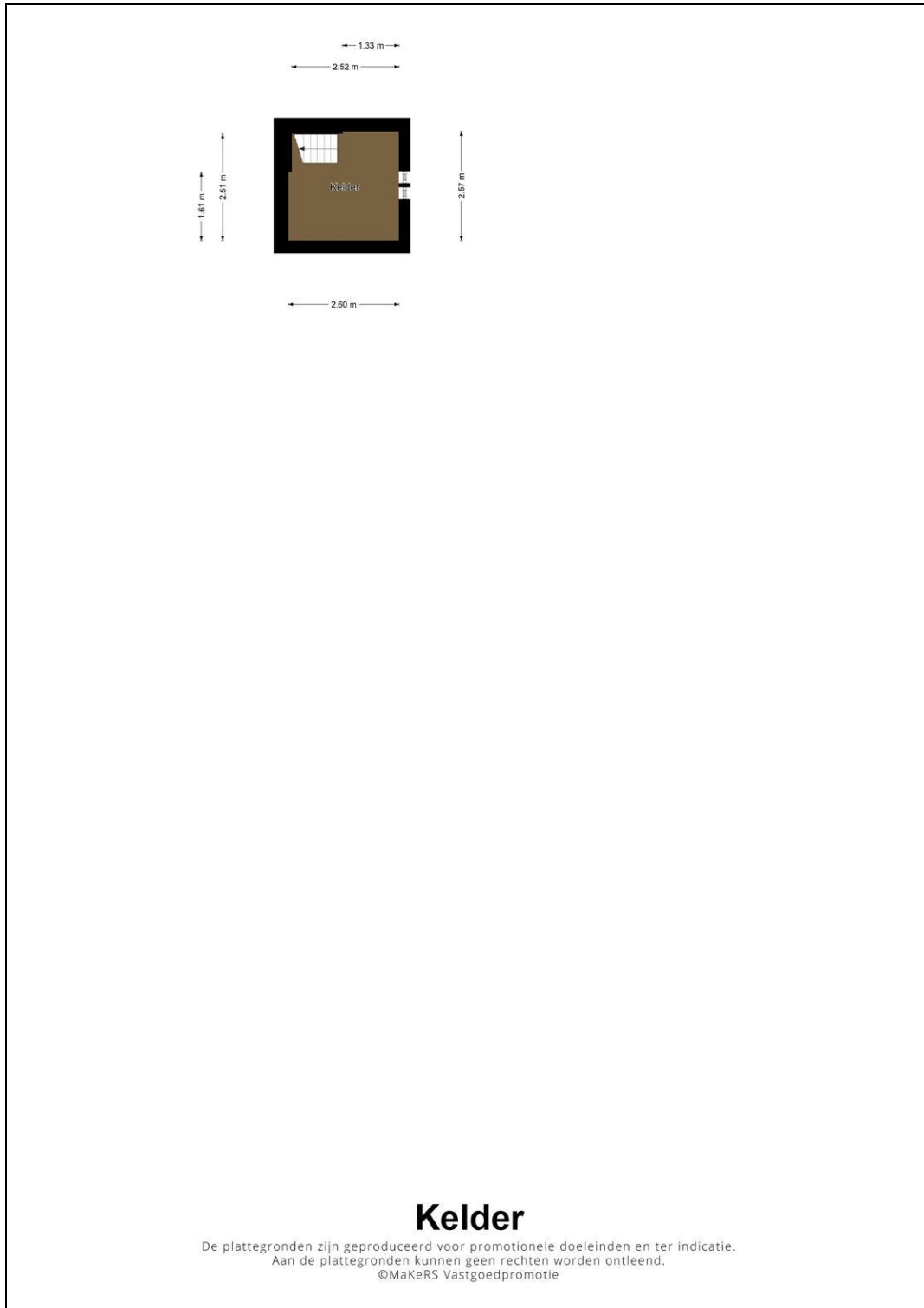
# Plattegrond



# Plattegrond



# 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)**