



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



Meeuwenstraat 39, 6035 GC Ospel

Vraagprijs € 379.000,- k.k.



Omschrijving

Keurig verzorgde twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en vaste trap naar de tweede verdieping

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning op een fijne, rustige locatie? Dan is deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning aan de Meeuwenstraat in Ospel absoluut een bezichtiging waard. Met een eigen oprit, carport, garage, vier slaapkamers, een gezellige tuin en diverse recente verbeteringen biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier.

Belangrijkste kenmerken:

- Rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Eigen oprit met carport
- Garage met praktische vliering
- Vaste trap naar de tweede verdieping met vierde slaapkamer
- Ruime en lichte woonkamer
- Gezellige achtertuin met privacy
- Na afgifte van het energielabel zijn zonnepanelen geplaatst
- 13 zonnepanelen
- CV-ketel vernieuwd in 2025
- Airconditioning aanwezig
- Rolluiken op de eerste verdieping

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Praktisch is de trapkast, ideaal voor extra provisie en bergruimte.

De open keuken is ingericht met een nette inbouwkeuken voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, toilet, wastafel met badmeubel en een aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de praktische voorzolder vind je extra bergruimte en eveneens een wasmachineaansluiting. Daarnaast is hier een volwaardige vierde slaapkamer, die zich ook uitstekend leent als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Garage

De garage met vliering biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit met carport



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

Tuin

De voortuin is netjes aangelegd en geeft de woning een verzorgde uitstraling. De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de volwassen beplanting geniet je hier van veel privacy. Het gezellige terras met luifel maakt het geheel compleet.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Ospel. Dagelijkse voorzieningen zoals basisschool, huisarts, supermarkt en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend, met prachtige wandel- en fietsroutes in de directe omgeving.

Binnen 10 autominuten bereik je de snelweg A2 (Maastricht- Eindhoven) en ook andere uitvalswegen zijn dichtbij. Hierdoor zijn steden als Roermond, Helmond, Venlo, Eindhoven en Maastricht goed bereikbaar.

Kortom: een uitstekend onderhouden gezinswoning met veel leefruimte, vier slaapkamers, een garage, carport en een fijne tuin op een rustige locatie. Een woning waar je je direct thuis zult voelen. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging; wij laten je deze mooie woning graag zien.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 379.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 493 m ³
Perceel oppervlakte	: 225 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Aangebouwd steen 25 m ² (848 bij 300 cm)
Energielabel	: C (na afgifte energielabel zijn de zonnepanelen gelegd)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, 13 zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Meeuwenstraat 39
6035 GC 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

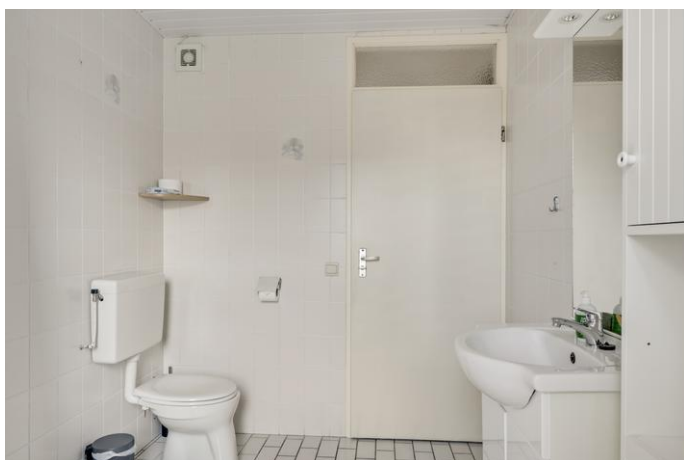
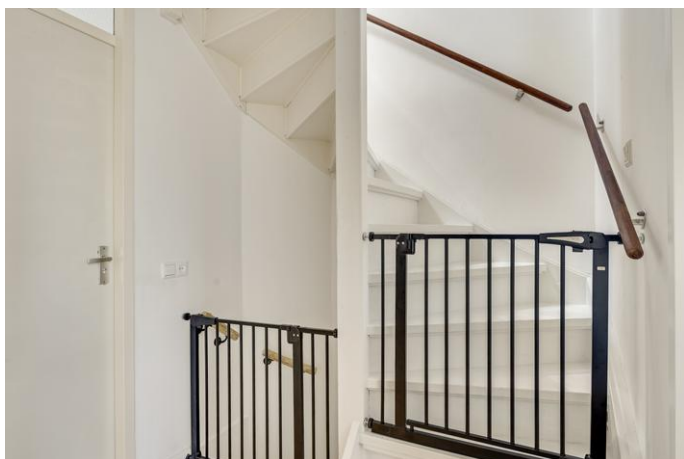
Foto's





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

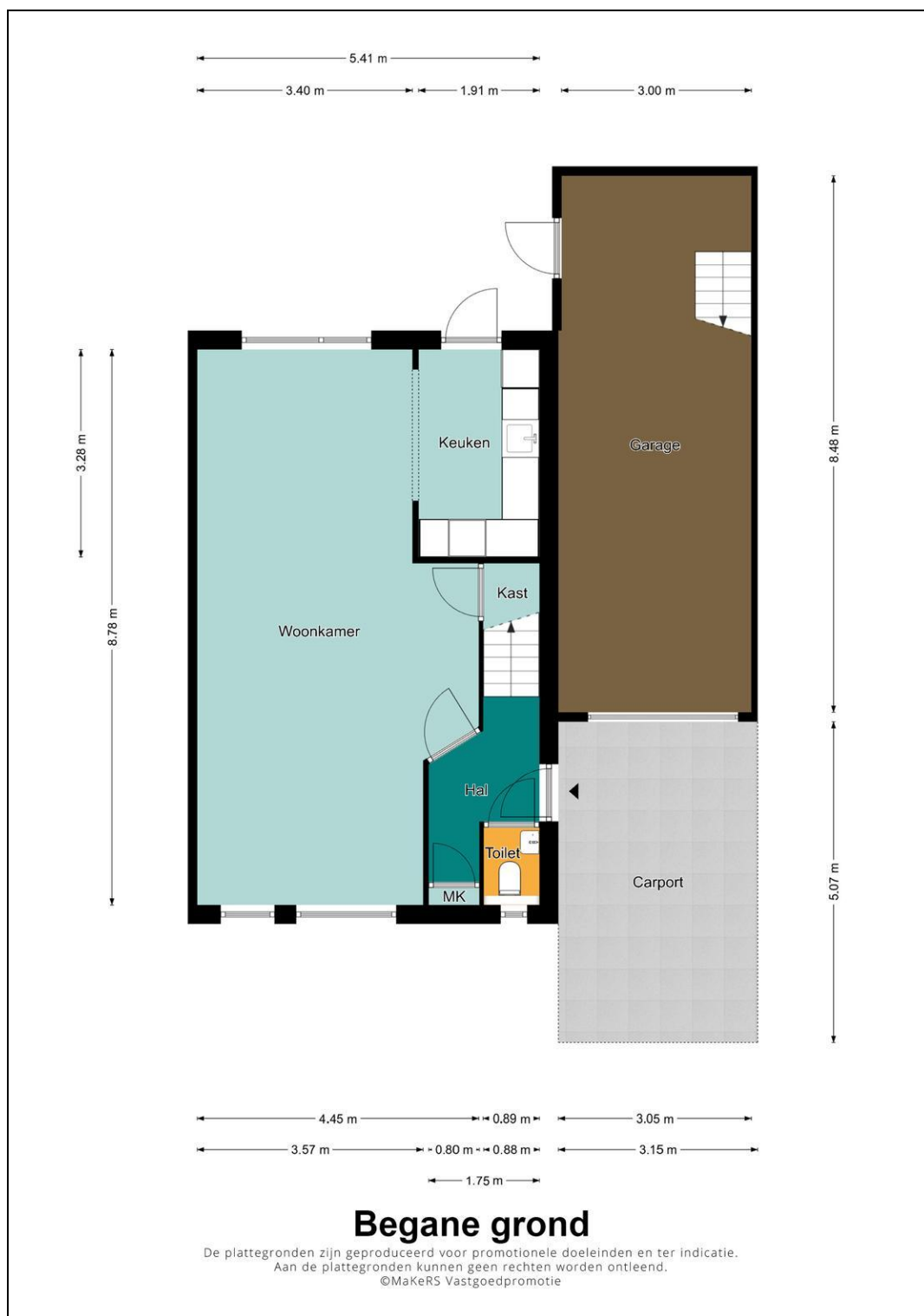
Foto's



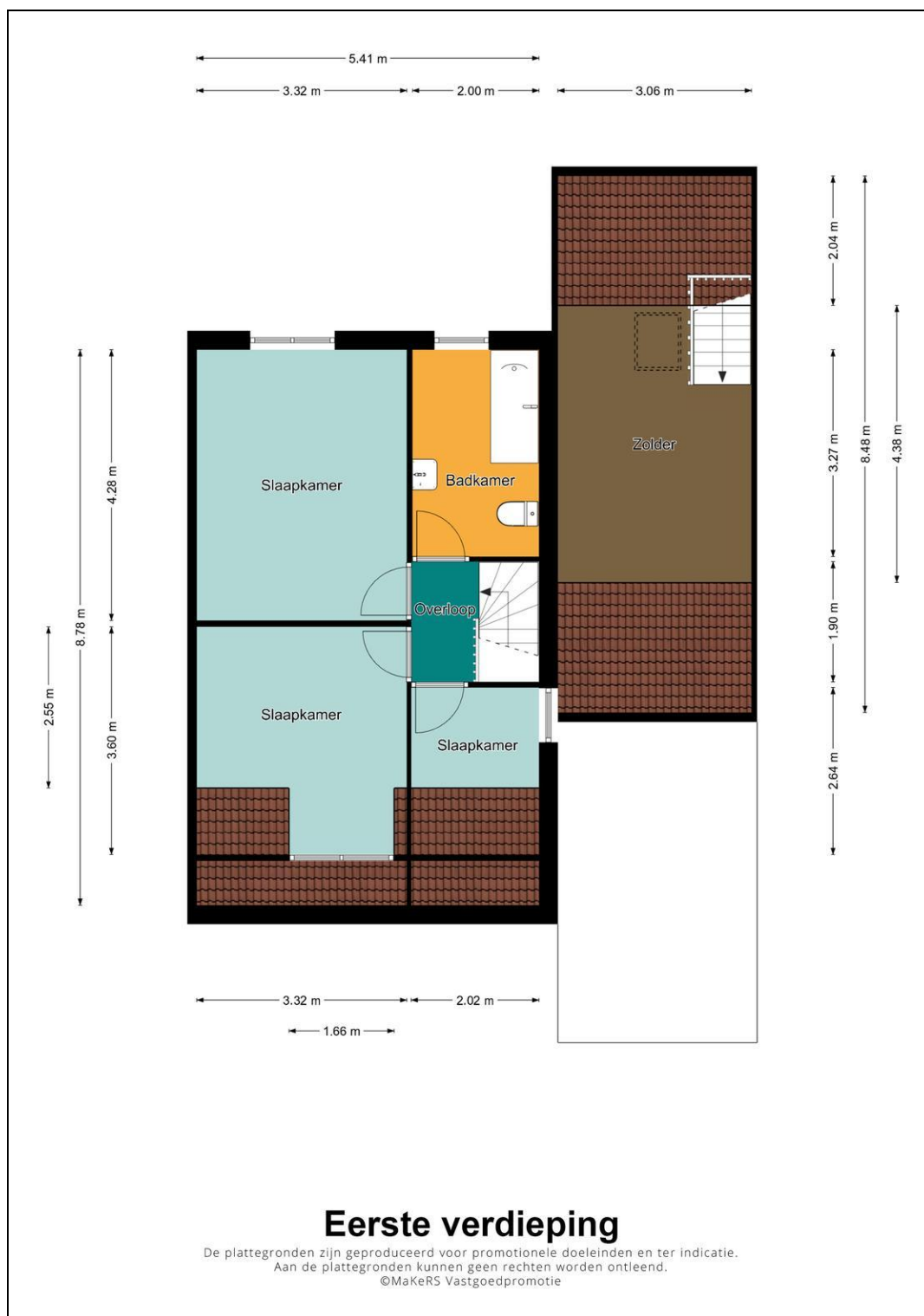
Kaart van het Kadaster



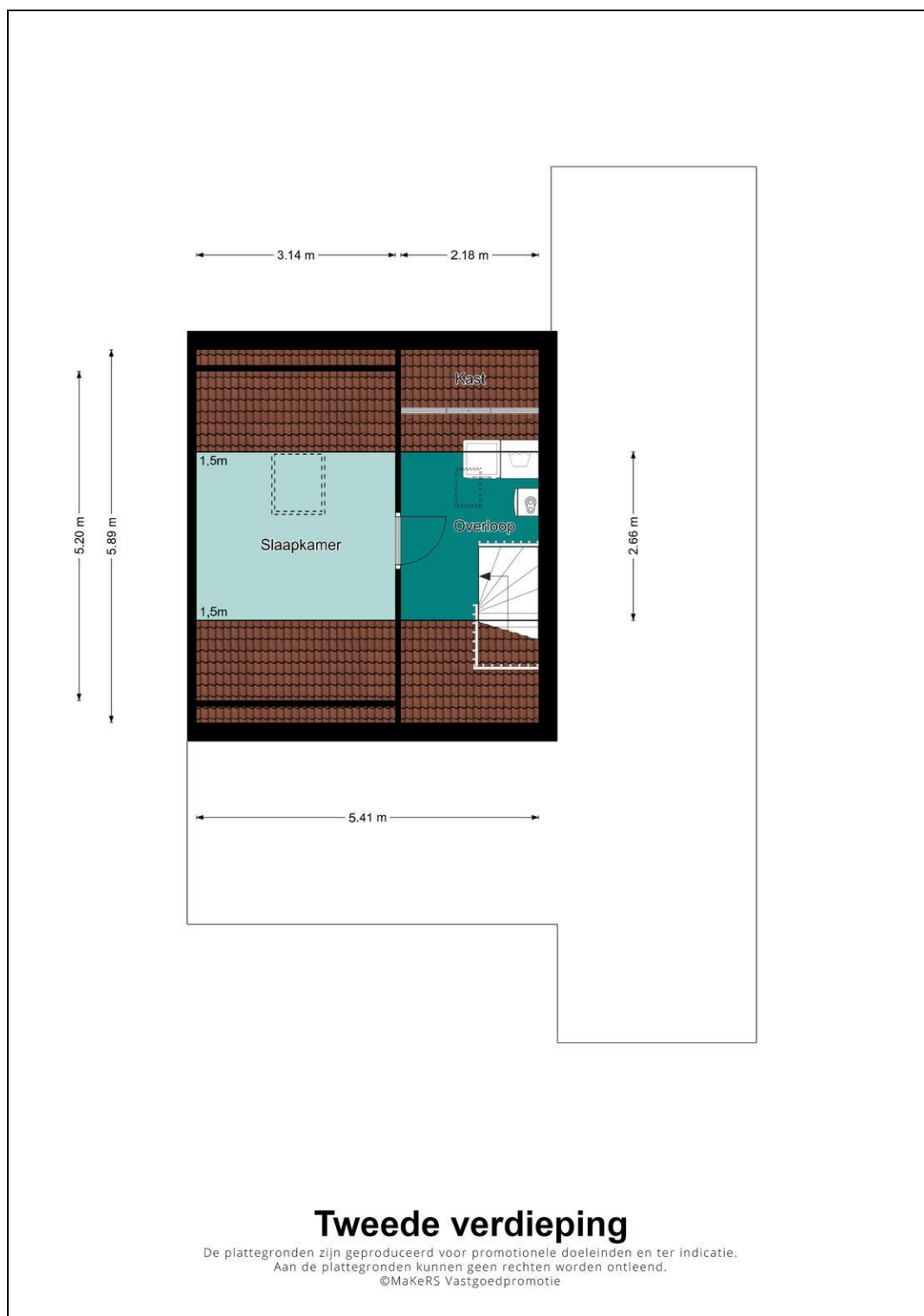
Plattegrond



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