



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



Kesselstraat 18, 6004 TX Weert

Vraagprijs € 359.000,00 kosten koper



Instapklaar wonen in Groenewoud; Modern, comfortabel en klaar voor de toekomst!

Ben je op zoek naar een hoekwoning waar je zó in kunt, maar die ook nét wat extra mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een aanbouw of 4e slaapkamer? Deze gemoderniseerde woning in de wijk Groenewoud combineert comfortabel wonen met verrassend veel mogelijkheden. Met een lichte woonkamer, open keuken, drie volwaardige slaapkamers én een vaste trap naar de tweede verdieping (met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer) is dit een ideale woning voor starters en jonge gezinnen.

Wat deze woning aantrekkelijk maakt, is de combinatie van **modern wooncomfort** en duurzame / **energiebesparende voorzieningen** zoals **dak-, muur- & vloerisolatie**, **vloerverwarming**, kunststof kozijnen met **HR++-glas**, **8 zonnepanelen (2024)** en **cv-ketel (2019)** resulterend in **energielabel A**. Daarbij zorgt de praktische indeling, de extra uitbreidingsmogelijkheden op zolder en aan de achterzijde. En de fijne achtertuin met overkapping en achterom voor een woning die klaar is voor een nieuwe bewoner én de toekomst.

Kenmerken :

- + Geheel gemoderniseerde hoekwoning met carport
- + Mooie achtertuin met privacy en overkapping
- + Woonkamer met open keuken en veel lichtinval
- + Woonkamer kan ca. 20m² tot 30m² worden vergroot door overkapping te transformeren tot aanbouw
- + 3 volwaardige slaapkamers
- + Nieuwe badkamer (2023)
- + Vaste trap naar tweede verdieping met mogelijkheid tot 4e slaapkamer
- + Dak-, spouwmuur- & vloerisolatie
- + Kunststof kozijnen met HR++- glas
- + 8 zonnepanelen (2024) en cv-ketel (2019)
- + Energielabel A
- + Grotendeels voorzien van rolluiken (deels elektrische bedienbaar)
- + Achtertuin met overkapping, aparte berging en praktische achterom via carport
- + Woonoppervlakte ca. 85m²
- + Perceel 190 m²
- + Instapklaar en zo te bewonen

Indeling

Begane grond

Je komt binnen via de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer met open keuken binnen. De moderne keukenopstelling (2019) is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde geniet je hier van veel daglicht. De strakke wandafwerking en moderne donkere tegelvloer met vloerverwarming zorgen voor een warme, moderne uitstraling.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn ruim, de derde kamer is perfect als kinderkamer, werkplek of hobbyruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien



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

van een douchecabine, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruimte wordt nu gebruikt als bergzolder met opstelling cv-ketel, maar biedt volop mogelijkheden bijvoorbeeld voor het creëren van een volwaardige 4e slaapkamer. Wordt dit gecombineerd met het plaatsen van een dakkapel dan wordt ook nog extra woonoppervlak toegevoegd.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en heeft een mooie nieuwe overkapping waar je heerlijk kunt zitten. De tuinberging met vliering zorgt voor de gewenste bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en (tuin)gereedschap. Zowel de tuin als de berging zijn bereikbaar via de carport (ca. 6,3 bij 2,7m) met achterom.

Ligging

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk. Speelveldjes, scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en winkels zoals supermarkt zijn op loopafstand bereikbaar. Het Weerter stadscentrum en het NS-Intercitystation zijn binnen enkele wandel- of fietsminuten bereikbaar.

De autosnelweg A2 Maastricht - Eindhoven en diverse belangrijke uitvalswegen richting Helmond (N266), Venlo (N275) en Roermond (N280) zijn op korte afstand bereikbaar.

Enthousiast?

Dit is zo'n woning waar je alleen nog je spullen hoeft neer te zetten. Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze fijne woning graag persoonlijk ervaren!

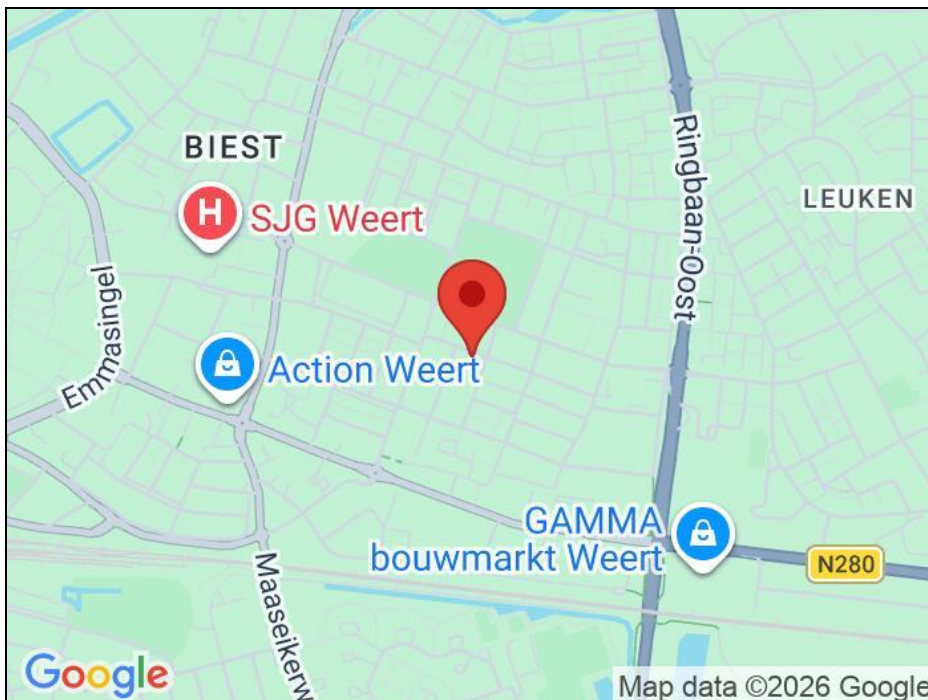


Kenmerken

Vraagprijs	: € 359.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamers (4 ^e mogelijk)
Inhoud woning	: 300 m ³
Perceel oppervlakte	: 190 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 85 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 90 m ²
Garage	: Carport
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming begane grond geheel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, 8 Zonnepanelen

Locatie

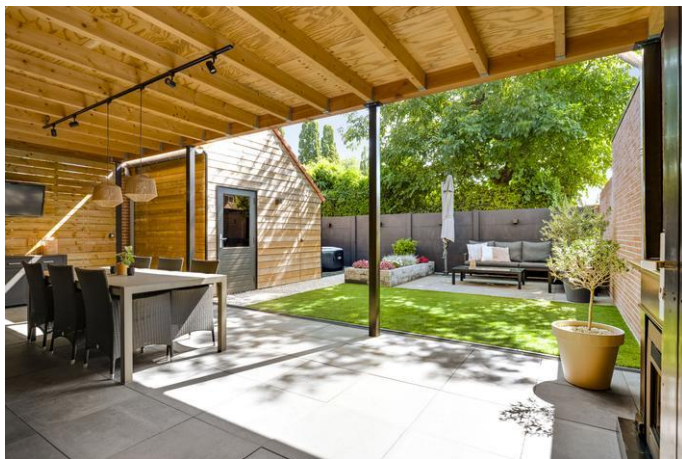
Kesselstraat 18
6004 TX WEERT





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

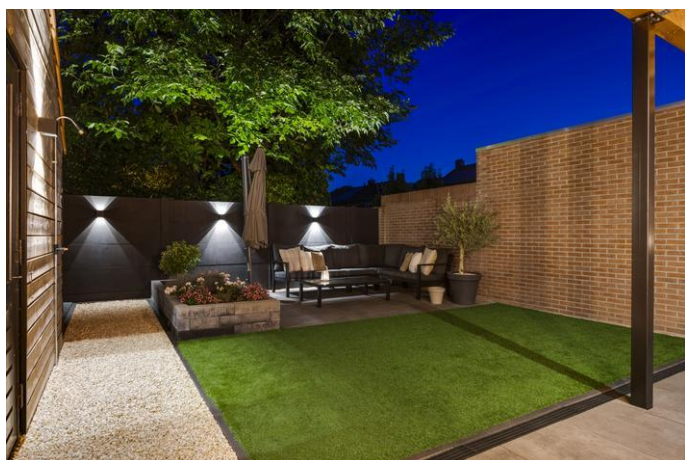
Foto's





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

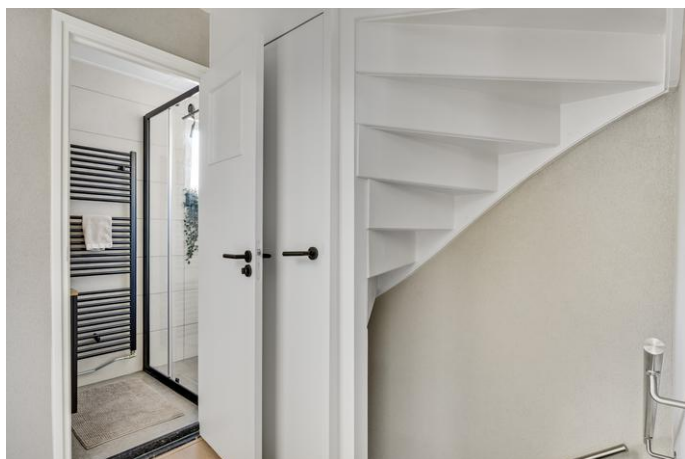
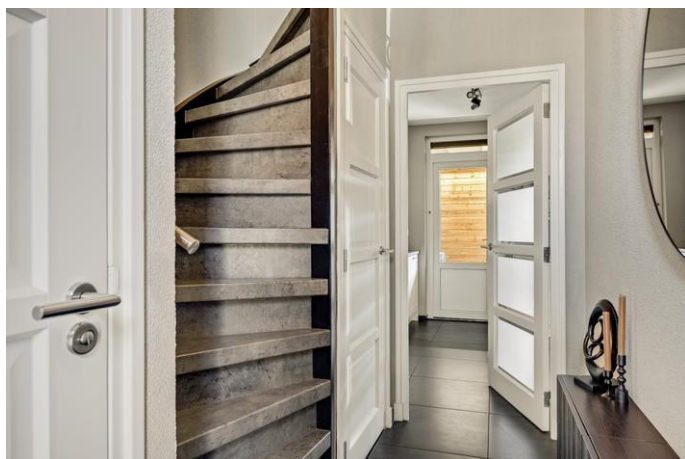
Foto's





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

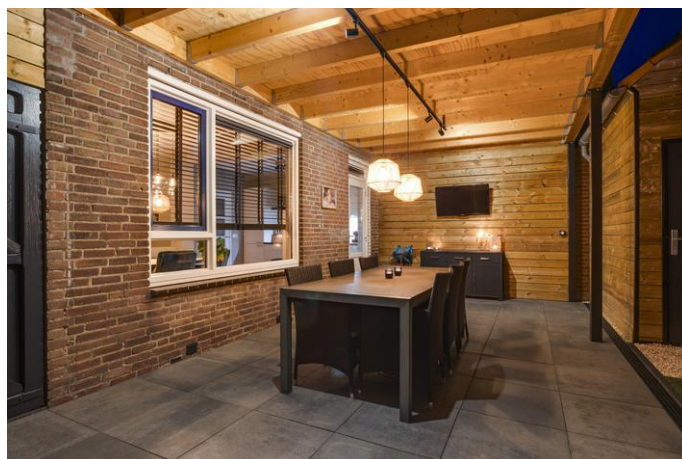
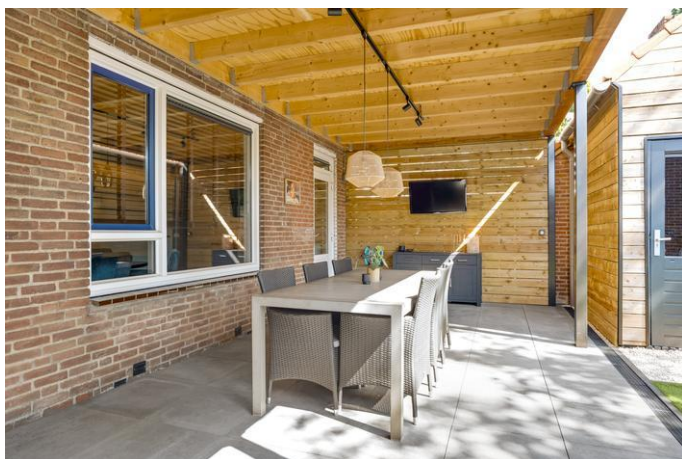
Foto's





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





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

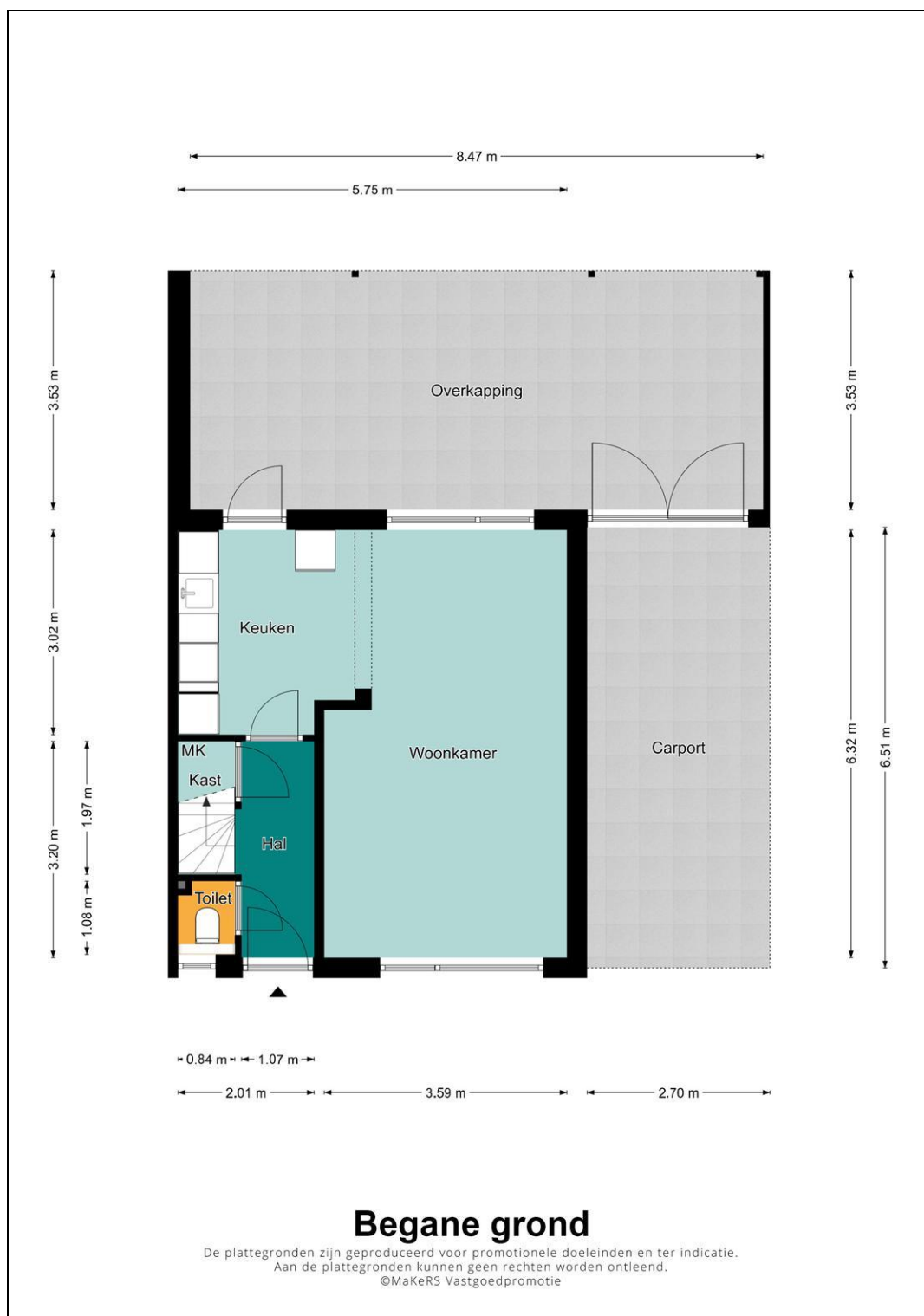




Kaart van het Kadaster



Plattegrond



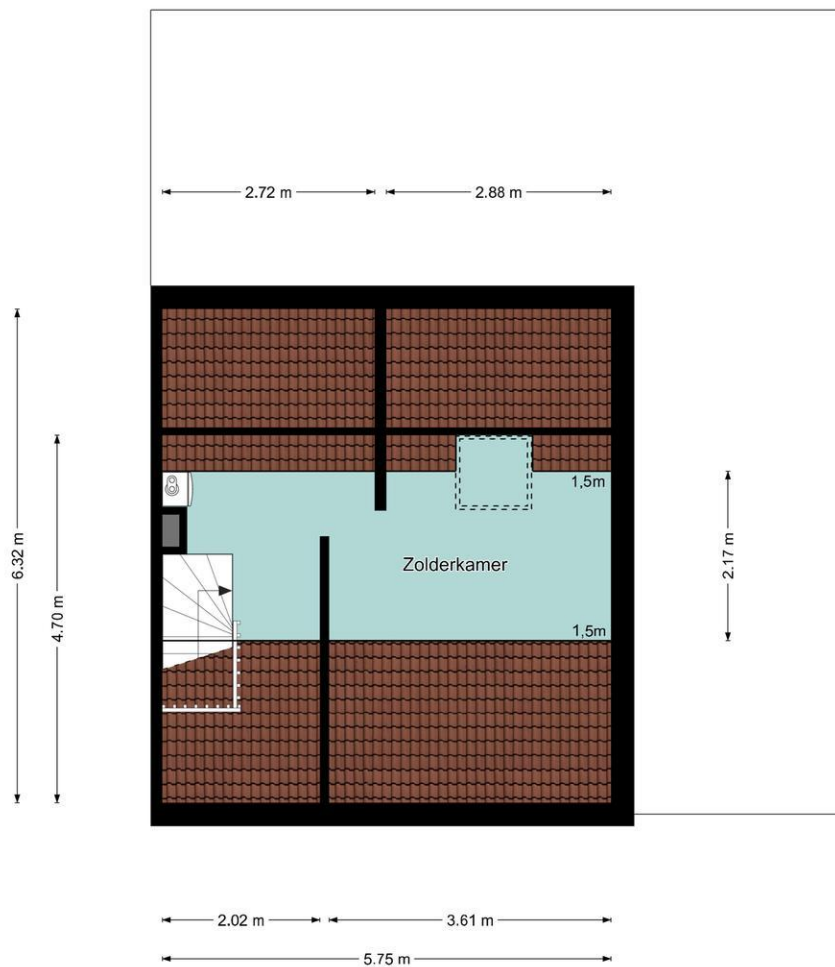
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

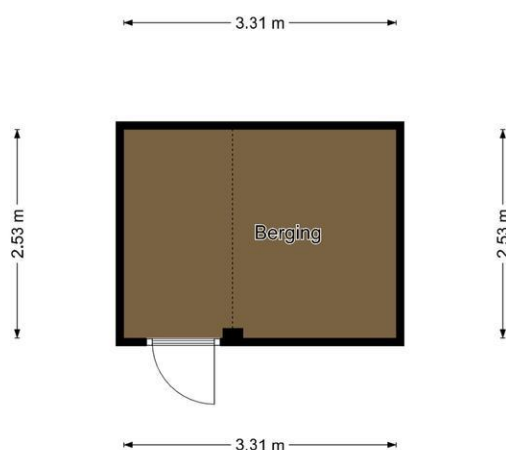
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

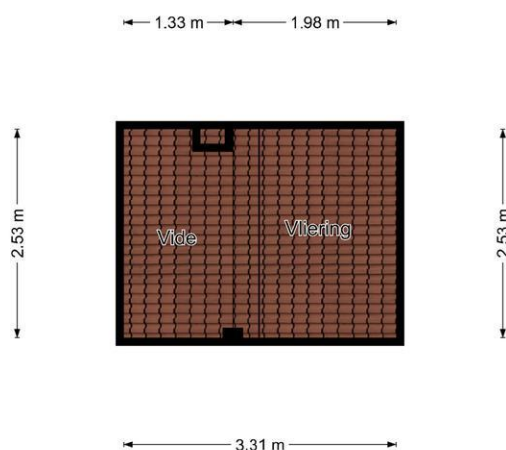
Plattegrond



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Berging verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



«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

Kesselstraat 18 - 6004 TX Weert