



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



Klaproosstraat 5, 6035 BE Ospel

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Omschrijving

Klaproosstraat 5, 6035 BE Ospel

Ruime halfvrijstaande woning met garage, vier slaapkamers en een heerlijke uitbouw uit 2020! Deze woning combineert een praktische indeling met diverse moderne verbeteringen, waaronder een vernieuwd dak met zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++-beglazing en vloerverwarming. De zonnige achtertuin met overkapping maakt het geheel compleet.

Belangrijkste kenmerken:

- Halfvrijstaande woning met garage
- Royale tuinkamer in de aanbouw met grote schuifpui naar de tuin
- Vernieuwd dak en 12 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- Vernieuwde meterkast
- Spouwmuren nageïsoleerd
- Kunststof kozijnen met HR++-beglazing op de eerste verdieping en in de aanbouw
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Airconditioning op de overloop van de eerste verdieping
- Vloerverwarming in de hal, keuken en aanbouw
- Grote bergzolder met dakraam
- Verzorgde voor- en achtertuin
- Achtertuin met tuinberging en houten overkapping
- Gelegen in een rustige woonstraat in Ospel
- Diverse dagelijkse voorzieningen op loopafstand

Indeling

Begane grond

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning, direct aan de oprit. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar. Hier bevinden zich tevens de vernieuwde meterkast en de toiletruimte. De woonkamer is een fijne leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en eethoek. Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van een gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische provisiekast voor extra bergruimte. Aan de achterzijde is de woning in 2020 fors uitgebouwd. In deze aanbouw bevindt zich de tuinkamer, een heerlijke extra leefruimte met een grote schuifpui die zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin. Dankzij de vloerverwarming is dit een comfortabele ruimte voor uiteenlopende doeleinden en een fijne plek om het hele jaar door van te genieten.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een praktische overloop met toegang tot maar liefst vier slaapkamers. Hierdoor is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en vaste wastafel. Op de overloop bevindt zich tevens de airconditioning.



Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. De zolder beschikt over een dakraam en biedt volop praktische bergruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel.

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin is een fijne plek om te ontspannen en sluit direct aan op de tuinkamer. Achter in de tuin bevinden zich een praktische tuinberging en een houten overkapping, waardoor er zowel bergruimte als een beschutte plek is om buiten te zitten. De tuin biedt volop mogelijkheden voor gezellig buitenleven met familie en vrienden.

Locatie

De woning ligt aan de Klaproosstraat, een rustige woonstraat in Ospel. Vanuit hier zijn diverse voorzieningen op loopafstand bereikbaar. Denk hierbij aan de basisschool, supermarkt, verenigingen en verschillende speeltuintjes. Daarmee is de woning bijzonder praktisch gelegen voor gezinnen en voor wie graag de dagelijkse voorzieningen dichtbij huis heeft. Ospel is een gemoedelijk dorp in de gemeente Nederweert en biedt een prettige combinatie van wonen, voorzieningen en een groene omgeving. In en rondom het dorp zijn diverse wandel- en fietsmogelijkheden en het buitengebied ligt dichtbij. Voor een uitgebreider winkelaanbod en overige voorzieningen is het centrum van Nederweert eveneens goed bereikbaar. Ook qua bereikbaarheid is de ligging praktisch. Via de uitvalswegen zijn Nederweert en omliggende plaatsen zoals Weert en Meijel goed bereikbaar. De snelweg A2 is eveneens vlot te bereiken, waardoor ook steden als Eindhoven en Roermond goed bereikbaar zijn. Zo woon je rustig in Ospel, met de voorzieningen van het dorp binnen handbereik en de regio goed ontsloten.



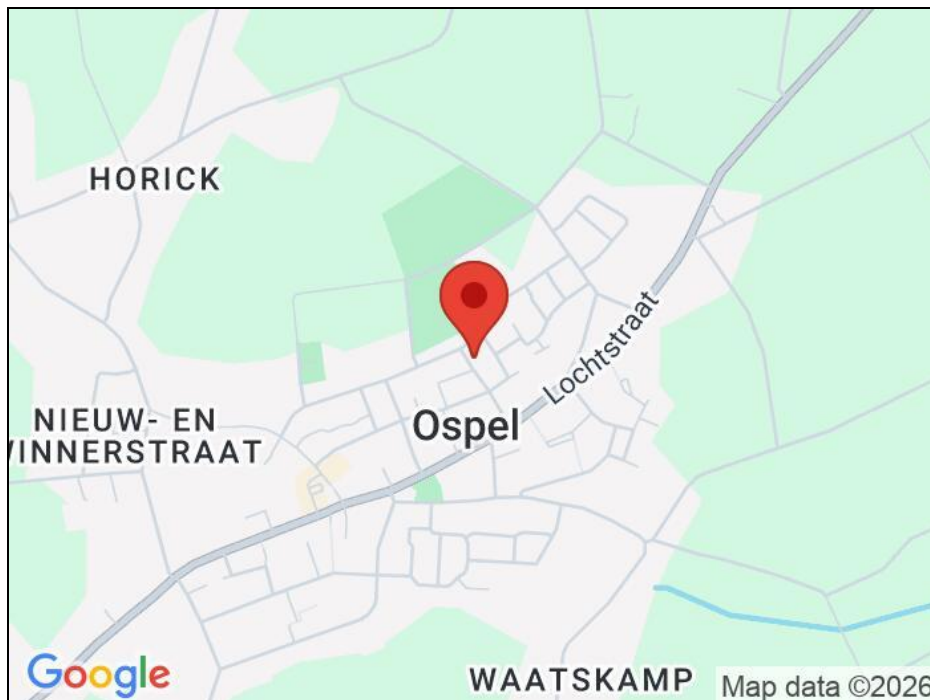
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 534 m ³
Perceel oppervlakte	: 288 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 88 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 18 m ² (600 bij 300 cm)
Energietabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Klaproosstraat 5
6035 BE 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

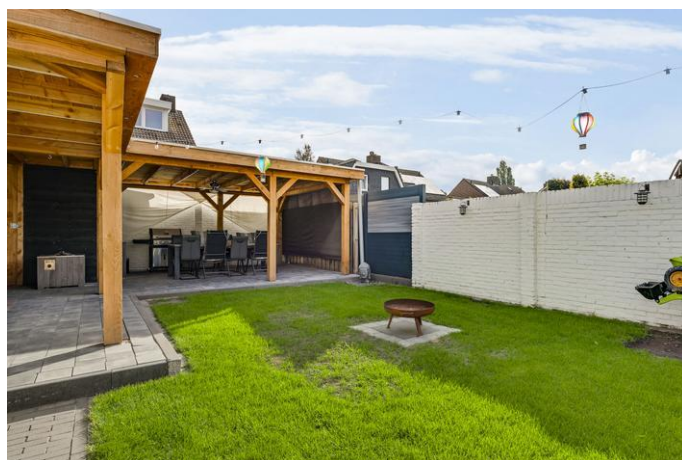
Foto's





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

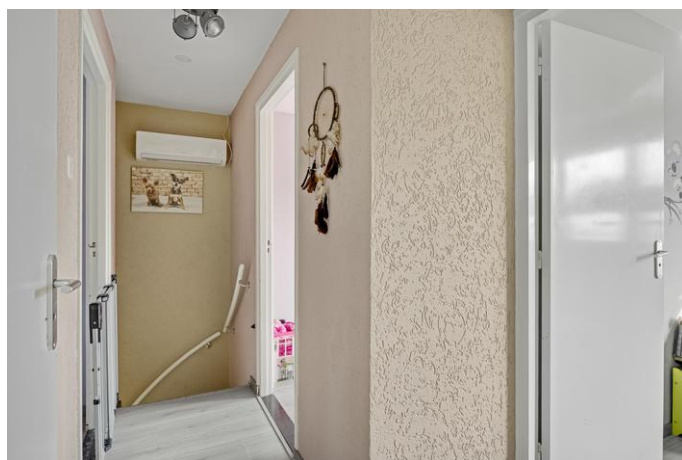
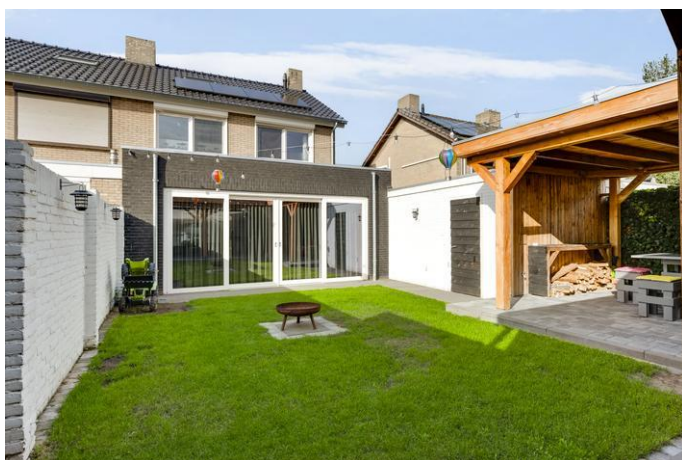
Foto's





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

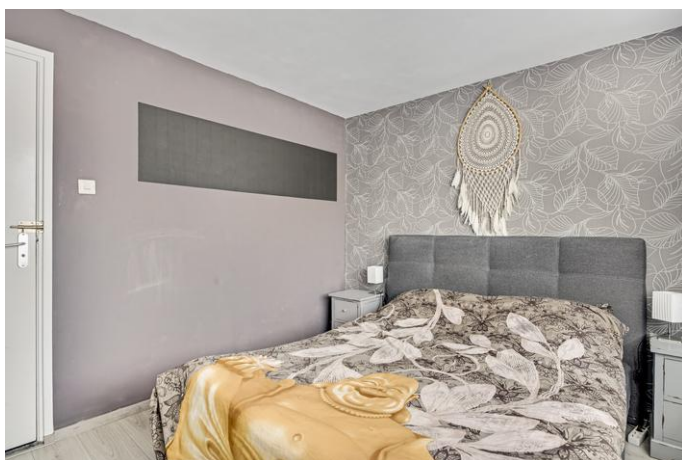
Foto's





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



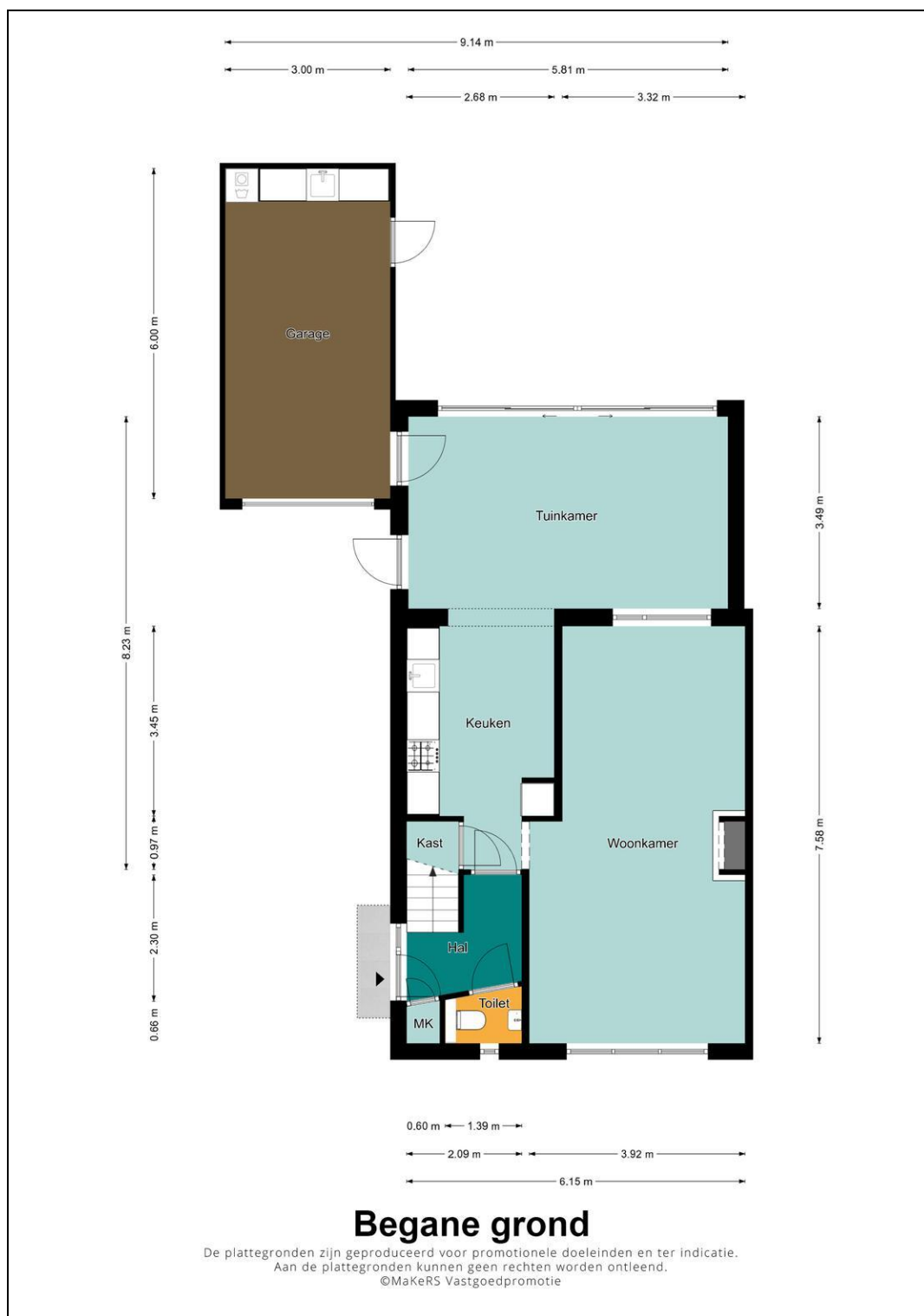


ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

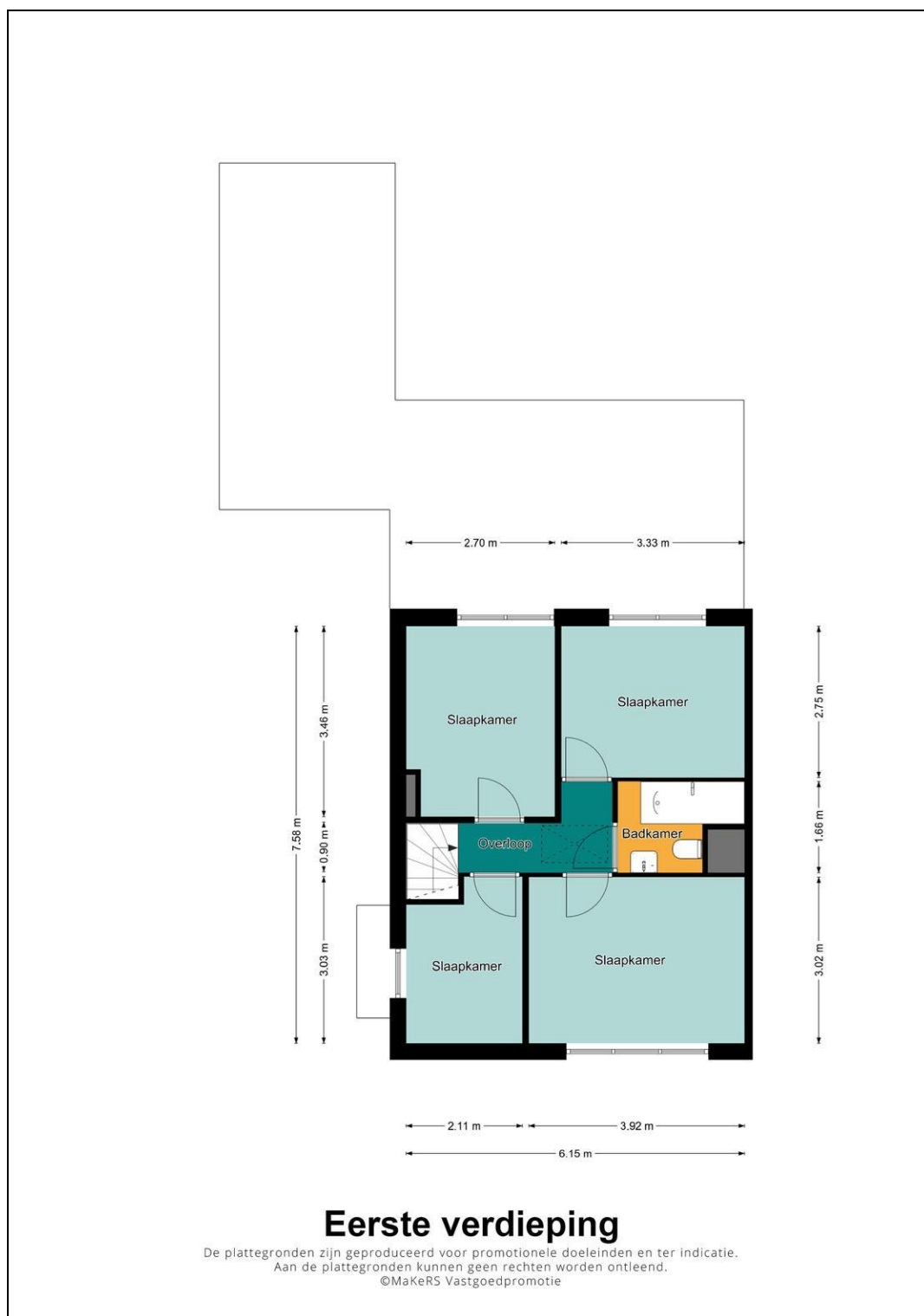
Foto's



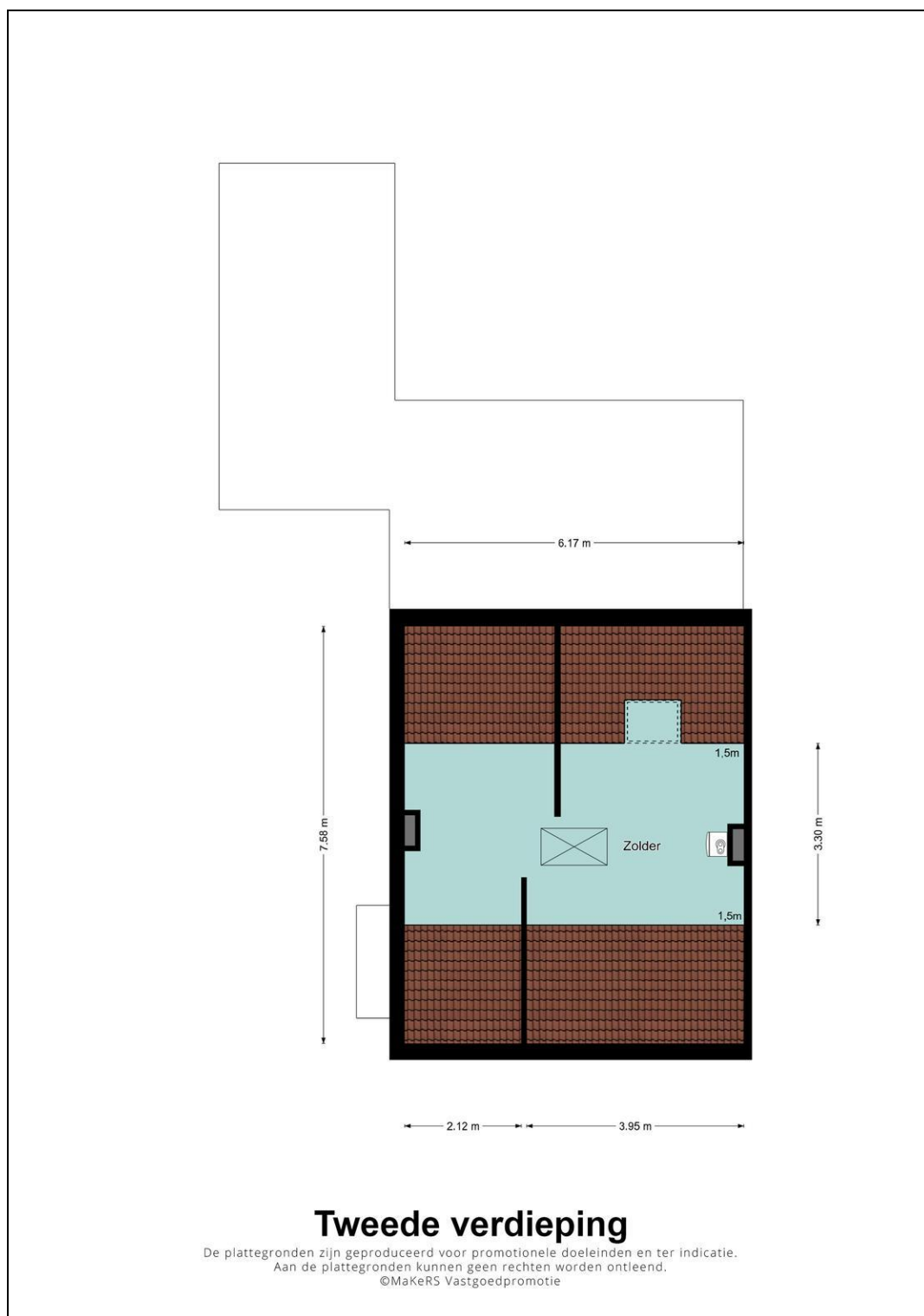
Plattegrond



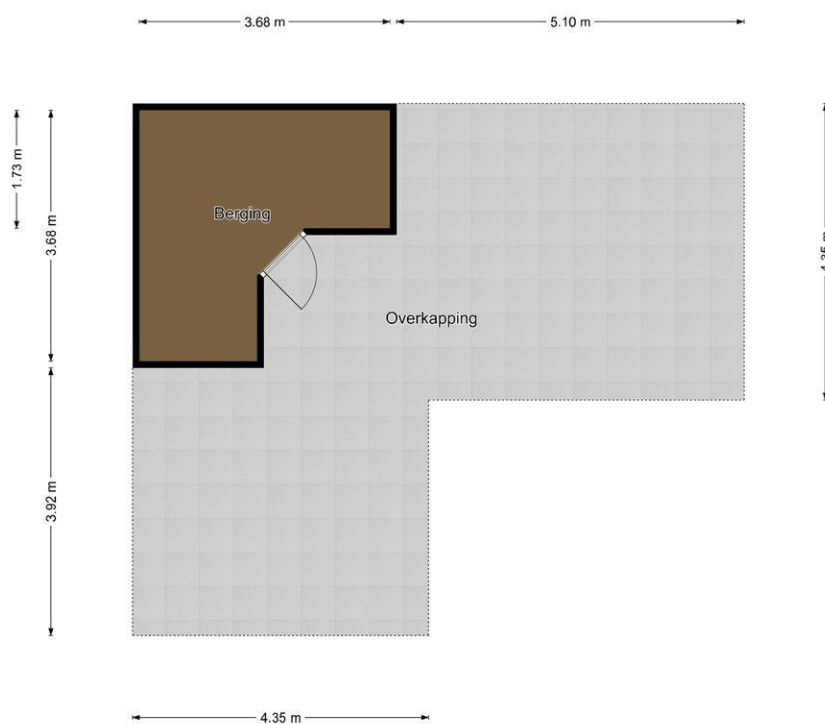
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Berging

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