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



Bloemerstraat 2, 6031 NW Nederweert

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

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

Omschrijving

Woonboerderij vol karakter: vrij gelegen met veel privacy, royale leefruimtes en eigen weiland, vlak bij het dorp

Wie de Bloemerstraat in rijdt, laat de drukte vanzelf achter zich. Hier, in het groene buitengebied en toch op slechts enkele minuten van de kern van Nederweert, staat deze karakteristieke woonboerderij. Met haar warme baksteen, de oranje pannen en de groene luiken heeft zij precies die uitstraling die je bij een boerderij hoopt aan te treffen: stevig, eerlijk en uitnodigend. De boerderij is oorspronkelijk uit 1895 en is in 1985 volledig opnieuw opnieuw opgebouwd.
Achter de gevel gaat een woning schuil die volop ruimte biedt. Ruimte om met het hele gezin te leven, om thuis te werken of een praktijk aan huis te beginnen, om je hobby's een plek te geven en om dieren te houden. Het volledig omheinde perceel van 3.606 m² omringt de woning en biedt een afwisseling van sfeervolle zitplekken, een ruim gazon en een eigen weiland. Alles ligt fijn verscholen, waardoor je hier geniet van een zeldzame mate van privacy.
De brede oprit, afgesloten met een fraaie poort, leidt naar het achtererf. Daar vind je naast de woning een gemetseld tuinhuis, een vrijstaande garage die is ingericht als feestruimte en bergplaatsen voor caravan, camper of aanhangwagen. Een plek om thuis te komen, en om nooit meer weg te willen.

Begane grond
Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer is het hart van het huis. Aan alle zijden kijk je uit op je eigen tuin, zodat je het ritme van de seizoenen van dichtbij beleeft. De leistenen vloer met vloerverwarming, de stucplafonds met ornamenten en de houtkachel geven de ruimte een warme, landelijke sfeer. Een paar treden hoger, op de plek van de voormalige opkamer, ligt een gezellige tv-hoek. Deze verhoogde zithoek zorgt voor een speelse indeling en is dé plek om op winteravonden met elkaar weg te kruipen. Onder de opkamer bevindt zich nog de oorspronkelijke provisiekelder: een koele plek voor je voorraad.
De leefkeuken is van de woonkamer gescheiden en heeft dankzij de royale raampartijen en dakramen een heerlijk lichte uitstraling. Vanaf de eettafel kijk je uit op het sfeervolle binnenerf. De grote keuken is voorzien van een koelkast, vaatwasser, combi-oven, Quooker en een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Net als in de woonkamer ligt hier vloerverwarming. De airco en een gashaard zorgen het hele jaar door voor comfort. Achter de keuken bevindt zich een aparte bijkeuken.
Ook op de begane grond: een slaapkamer en een badkamer met ligbad, douche en een vaste wastafel met meubel. Daarmee is gelijkvloers wonen goed mogelijk. Vanuit de woning heb je inpandig toegang tot de garage.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer met douche, vaste wastafel en toilet. Ruimte genoeg voor een gezin, een logeerkamer of een rustige werkkamer onder de kap.

Garage
De inpandige garage biedt ruimte om twee auto's binnen te parkeren. Daarnaast is er voldoende ruimte om te klussen en is er een smeerput, een droom voor wie graag aan auto's of motoren sleutelt. Via een vaste trap bereik je de zolderruimte, waar volop opbergruimte is.

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

Tuinhuis
In de tuin staat een sfeervol, gemetseld tuinhuis. Door de vrijstaande ligging is het een plek met vele mogelijkheden: een rustige thuiswerkplek, een salon of praktijkruimte aan huis, of gewoon een fijn plekje om met een kop koffie of een goed boek van de tuin te genieten.

Vrijstaande garage met feestruimte
De vrijstaande garage is ingericht als feestruimte, compleet met bar en eigen toiletruimte. Hier vier je verjaardagen, ontvang je vrienden of kijk je samen de wedstrijd. Aan de garage grenst een vaste overkapping met een prachtig uitzicht over de tuin, zodat je ook bij minder weer heerlijk buiten zit.

Weiland met bergruimtes
Het weiland is geheel omheind met hekwerk en biedt de mogelijkheid om paarden of andere dieren te houden. Daarnaast zijn er bergplaatsen voor het stallen van een caravan, camper, aanhangwagen of ander materieel. Zo heeft alles een eigen plek en blijft het erf overzichtelijk.

Tuin
De tuin ligt rondom de woning en is met zorg ingericht. Verspreid over het perceel vind je verschillende zitplekken: op het beschutte binnenerf, onder de overkapping of in het gras onder de bomen. Zo is er op elk moment van de dag wel een plek in de zon of juist in de schaduw. Doordat de tuin omringd is door hoge hagen en volwassen bomen ligt hij heerlijk verscholen, met optimale privacy als resultaat. Hier geniet je met familie en vrienden van lange zomeravonden.

Omgeving, voorzieningen en bereikbaarheid
Directe omgeving. De Bloemerstraat ligt in het landelijke buitengebied van Nederweert, tussen akkers en weilanden. Het is er rustig en groen, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en paard te rijden. Toch woon je hier niet afgelegen: de kern van Nederweert ligt op korte afstand.
Voorzieningen in Nederweert. Nederweert is een levendig dorp in Midden-Limburg waar je alles vindt wat je nodig hebt. Het centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, cafés en restaurants. Daarnaast zijn er basisscholen, huisartsen, een apotheek, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Gedurende het jaar worden in het centrum diverse evenementen georganiseerd. Voor voortgezet onderwijs, een ziekenhuis en een groter winkelaanbod is Weert dichtbij.
Bereikbaarheid. De ligging is ook vanuit het oogpunt van bereikbaarheid ideaal. Via afrit 39 ben je snel op de A2, waardoor je vlot in Eindhoven, Roermond of Maastricht bent. Het NS-station van Weert ligt op korte rijafstand, met treinverbindingen naar onder meer Eindhoven en de Randstad.

Kortom
Een sfeervolle woonboerderij op een groot, privacyrijk perceel van 3.606 m², met ruimte voor wonen, werken, ontspannen en dieren houden. Landelijk gelegen en toch dicht bij alle voorzieningen. Kom het zelf ervaren – je bent van harte welkom voor een bezichtiging.

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	: € 895.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.137 m^3
Perceel oppervlakte	: 3.606 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 263 m^2
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1895
Ligging	: Aan rustige weg, buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpangdige garage en vrijstaande garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas, Enkel glas
Voorzieningen	: Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Locatie

Bloemerstraat 2
6031 NW 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









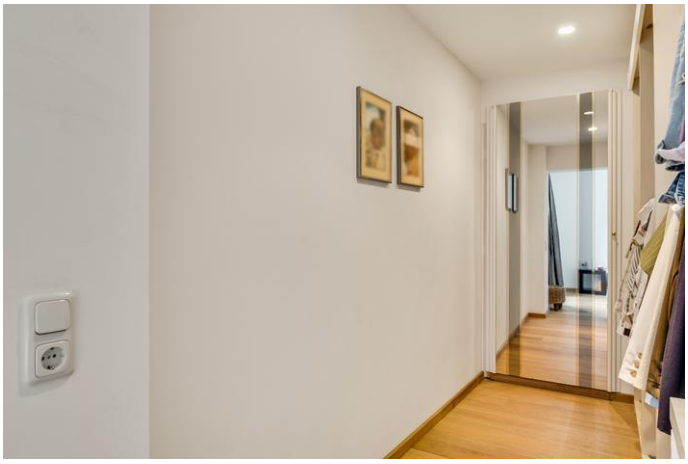




ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's













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








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

Plattegrond

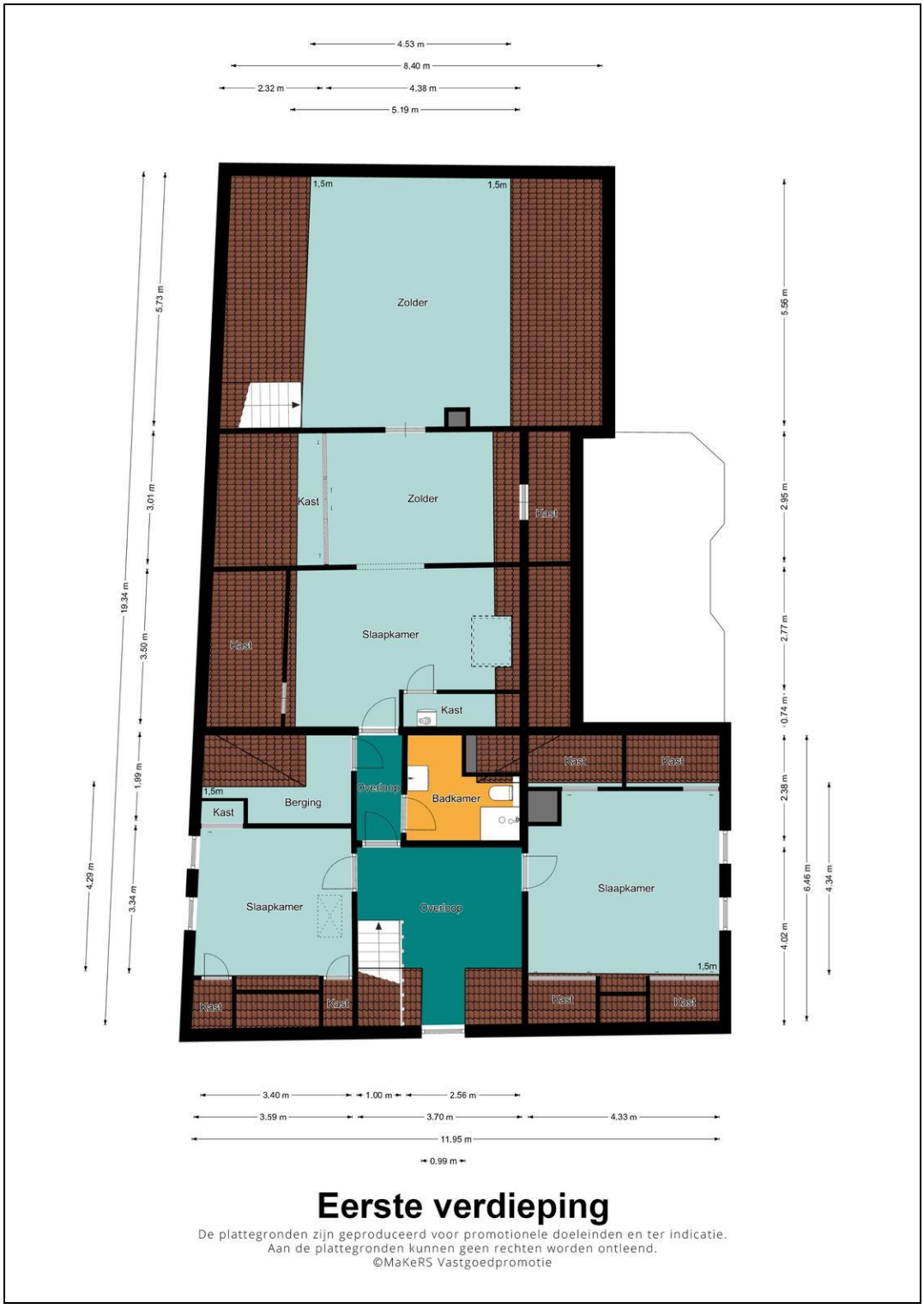


Begane grond

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

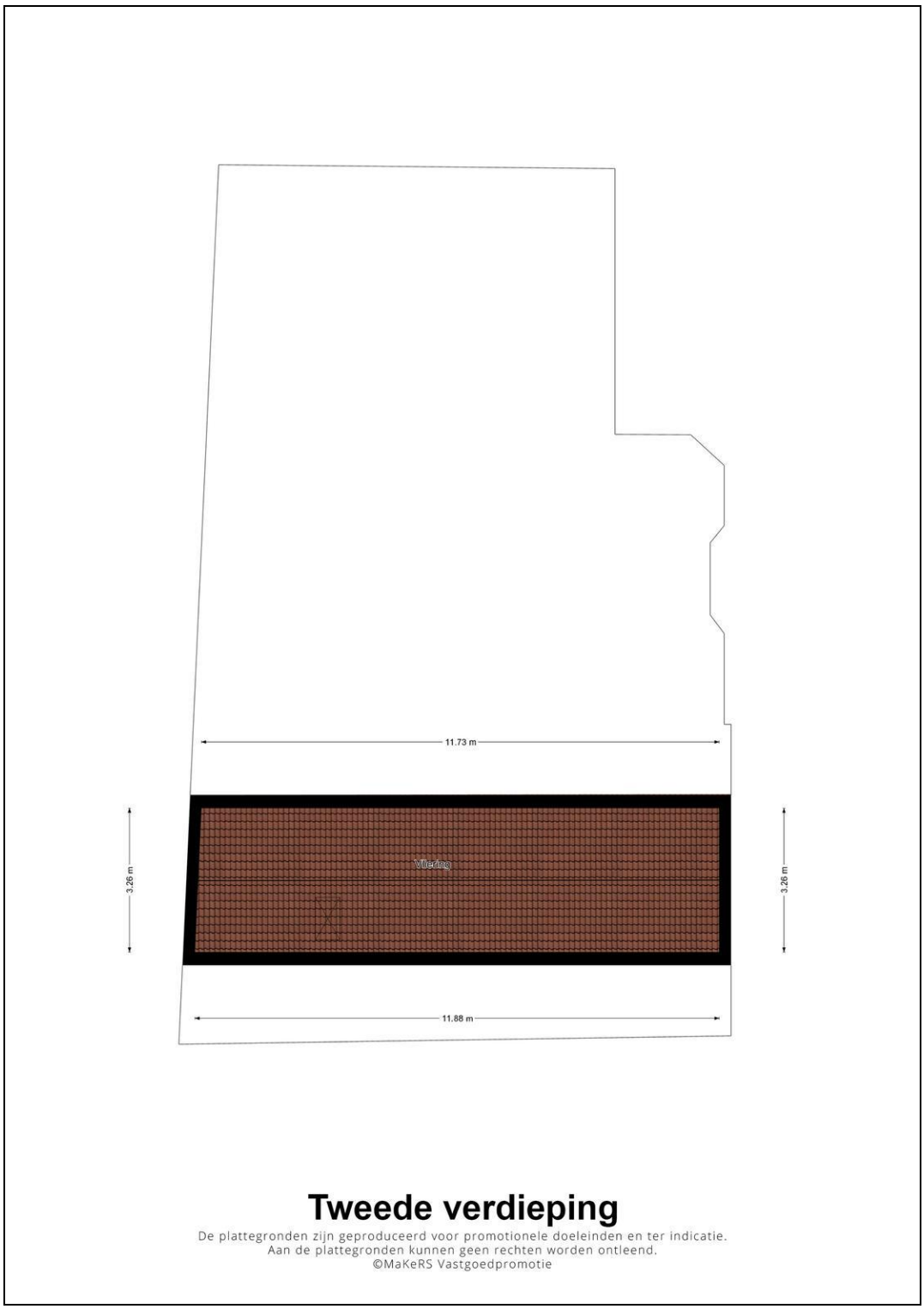
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Plattegrond



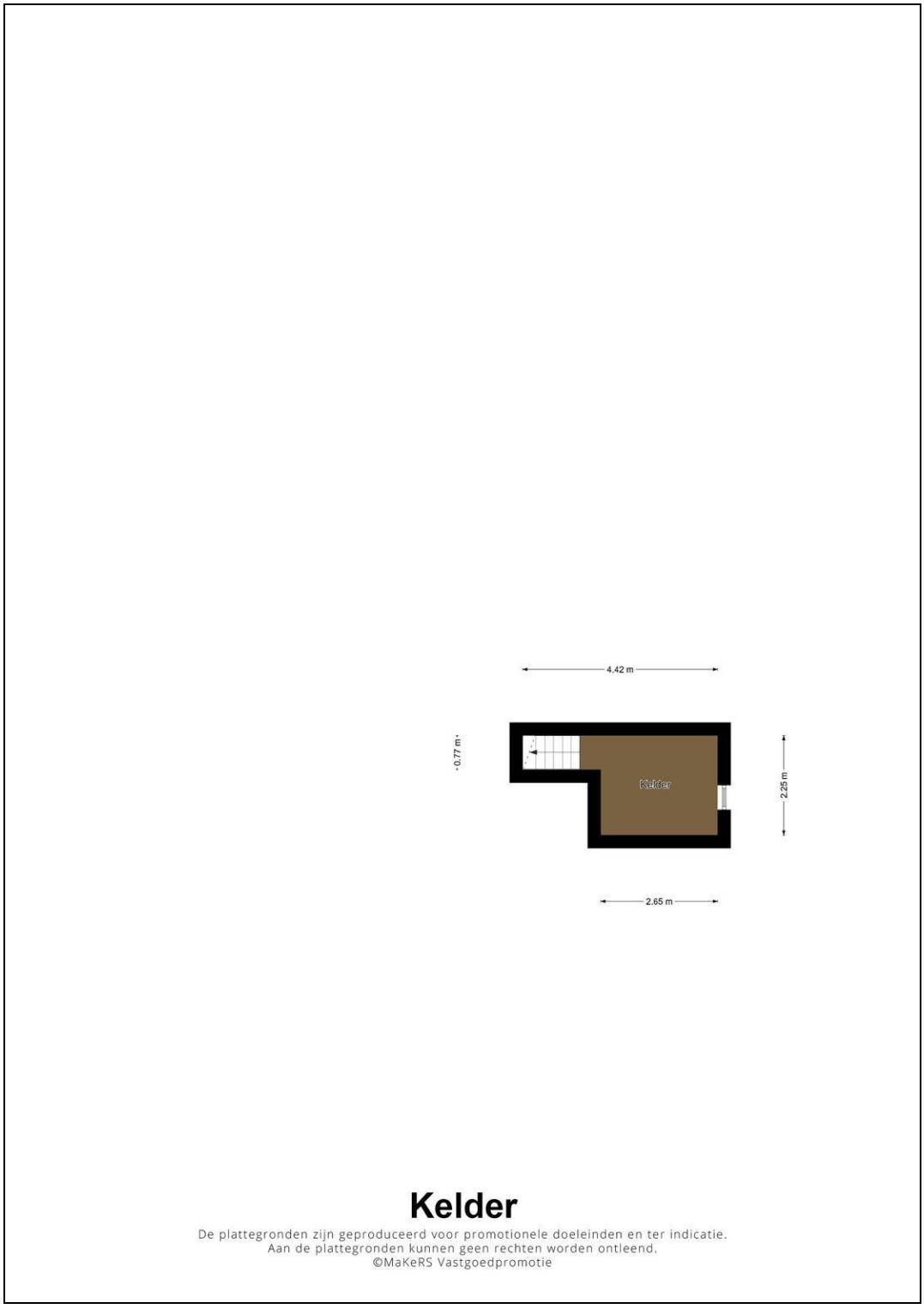
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

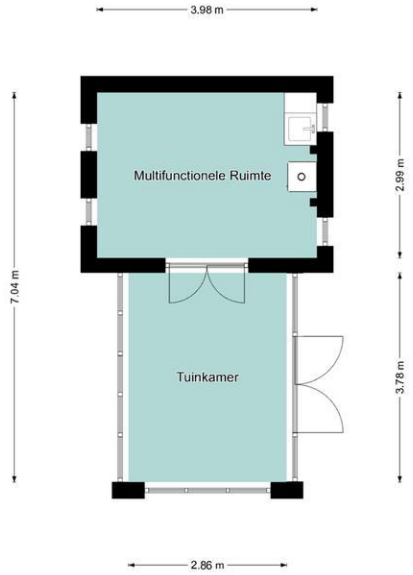


Kelder

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

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

Plattegrond

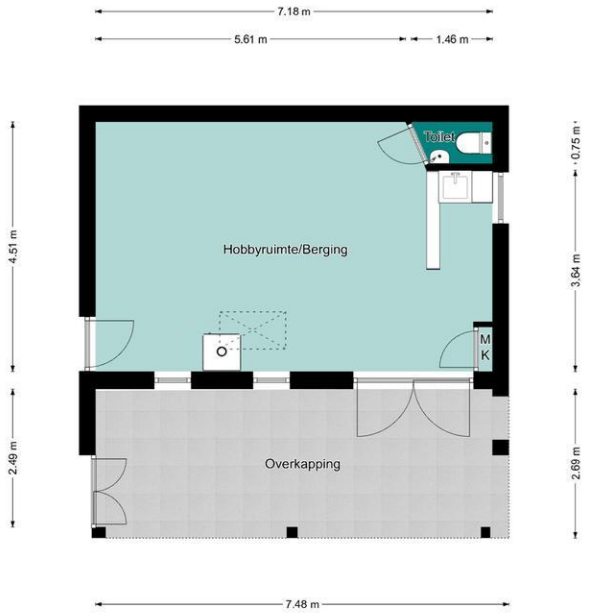


Bijgebouw

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

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

Plattegrond

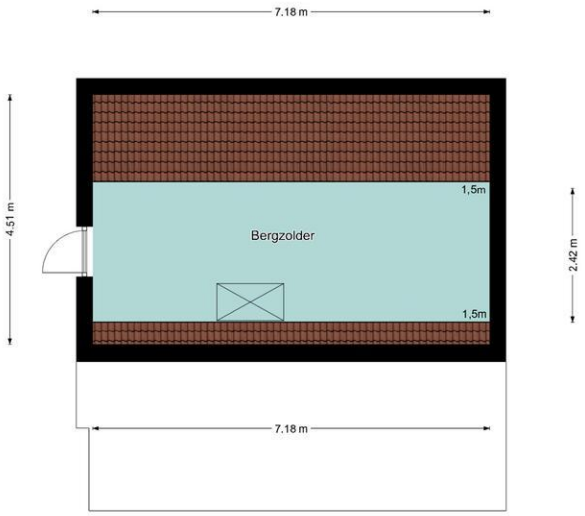


Hobbyruimte/Berging

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

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

Plattegrond



Hobbyruimte/Berging verdieping

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

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

«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 bieder 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 bieders 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