



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)



## **Meijelsedijk 149, 6035 RJ Ospel**

**Vraagprijs € 865.000,- k.k.**



# Omschrijving

## Vrijstaand wonen met ruimte, rust en natuur

Een unieke kans voor wie vrij wil wonen met alle comfort van nu! Deze ruime vrijstaande woning met inpandige garage ligt op een prachtig perceel van maar liefst 2.760 m<sup>2</sup>. Hier geniet u elke dag van rust, ruimte en privacy – met de natuur letterlijk om de hoek.

De woning is gebouwd in 1996, uitstekend onderhouden en voorzien van moderne energiebesparende voorzieningen zoals 24 zonnepanelen, volledige isolatie, kunststof kozijnen en energielabel A. Een ideale gezinswoning met volop mogelijkheden voor hobby's, werk aan huis of het houden van dieren.

### Belangrijkste kenmerken:

- + Vrijstaande woning met inpandige garage
- + Perceeloppervlakte: 2.760 m<sup>2</sup>
- + Bouwjaar 1996 | Energielabel A
- + 24 zonnepanelen en volledig geïsoleerd
- + geheel voorzien van kunststof kozijnen
- + Vier royale slaapkamers op de eerste verdieping
- + Moderne badkamer van 2021
- + Bijgebouw (ca. 9 x 5 m) met hobbyruimte/kantoor en berging
- + Grote, fraai aangelegde tuin met vijver, moestuin en diverse terrassen
- + Overkapping aan de achterzijde met vrij uitzicht op de tuin
- + Ruime oprit met plaats voor meerdere auto's
- + Mogelijkheid voor mantelzorgwoning op eigen terrein

### Indeling van de woning

#### Begane grond:

Overdekte entree, royale hal met toiletruimte en toegang tot de lichte, ruime woonkamer met houtkachel en optimaal tuincontact. De gesloten leefkeuken is voorzien van een grote hoekopstelling met alle inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de keuken toegang tot een verdiepte kelderkast en portaal. Daar vindt u een praktische wasruimte, tweede toiletruimte en de inpandige garage.

#### Eerste verdieping:

Vier ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast en loggia aan de achterzijde. De moderne badkamer (2021) beschikt over een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Verder bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte.

#### Tweede verdieping:

Via vaste trap bereikbaar, met een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als hobbyruimte, werkplek of speelkamer. Tevens volop berging aanwezig.

#### Buitenruimte en bijgebouw

De tuin is werkelijk een parel: fraai aangelegd met gazon, vijver, volwassen beplanting, hagen en meerdere terrassen. Ideaal voor tuinliefhebbers, gezinnen of dierenbezitters. Achterin de tuin staat een geïsoleerd bijgebouw (circa 9 x 5 meter), verdeeld in een berging en hobbyruimte/kantoor met houtkachel. Dankzij de grootte van het perceel is er bovendien ruimte om een mantelzorgwoning te realiseren.



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)

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een vrije achterom.

**Wonen in Ospeldijk – rust, ruimte en natuur**

Deze woning ligt in het landelijke en gemoedelijke Ospeldijk, waar burens elkaar nog kennen en het buitenleven centraal staat. Op korte afstand vindt u Nationaal Park De Groote Peel – een prachtig natuurgebied voor wandelingen, fietstochten en rustmomenten in de natuur. De ligging is ideaal: landelijk, maar met de voorzieningen van Ospel, Meijel en Nederweert binnen enkele minuten bereikbaar. Tevens zijn binnen 10 minuten de A2 en A67 bereikbaar en sta je binnen een half uur in het centrum van steden als Roermond, Venlo, Helmond en Eindhoven.

*Hier woont u écht vrij, in een groene omgeving met volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.*



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 865.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 901 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 2.760 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 245 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Landhuis
<b>Bouwjaar</b>	: 1996
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Inpandig 32 m <sup>2</sup> (571 bij 552 cm)
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, 24 zonnepanelen

## Locatie

Meijelsedijk 149  
6035 RJ 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

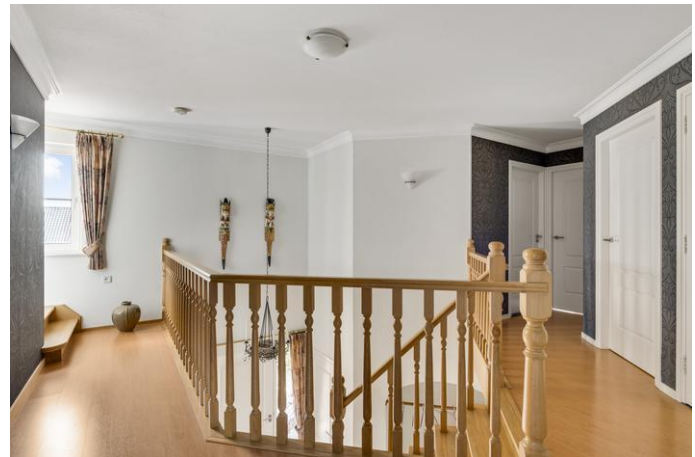
## Foto's





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





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





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





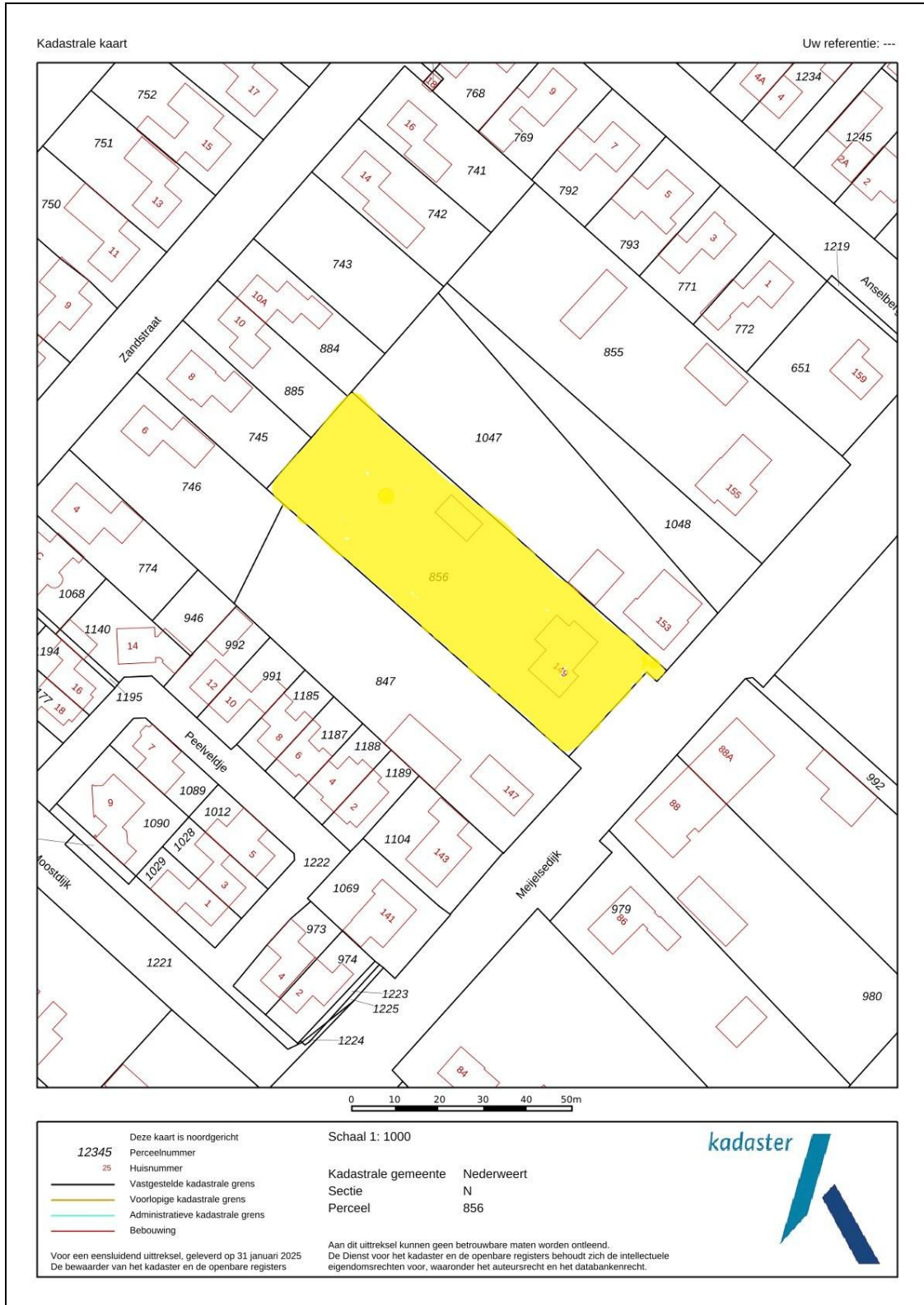
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's

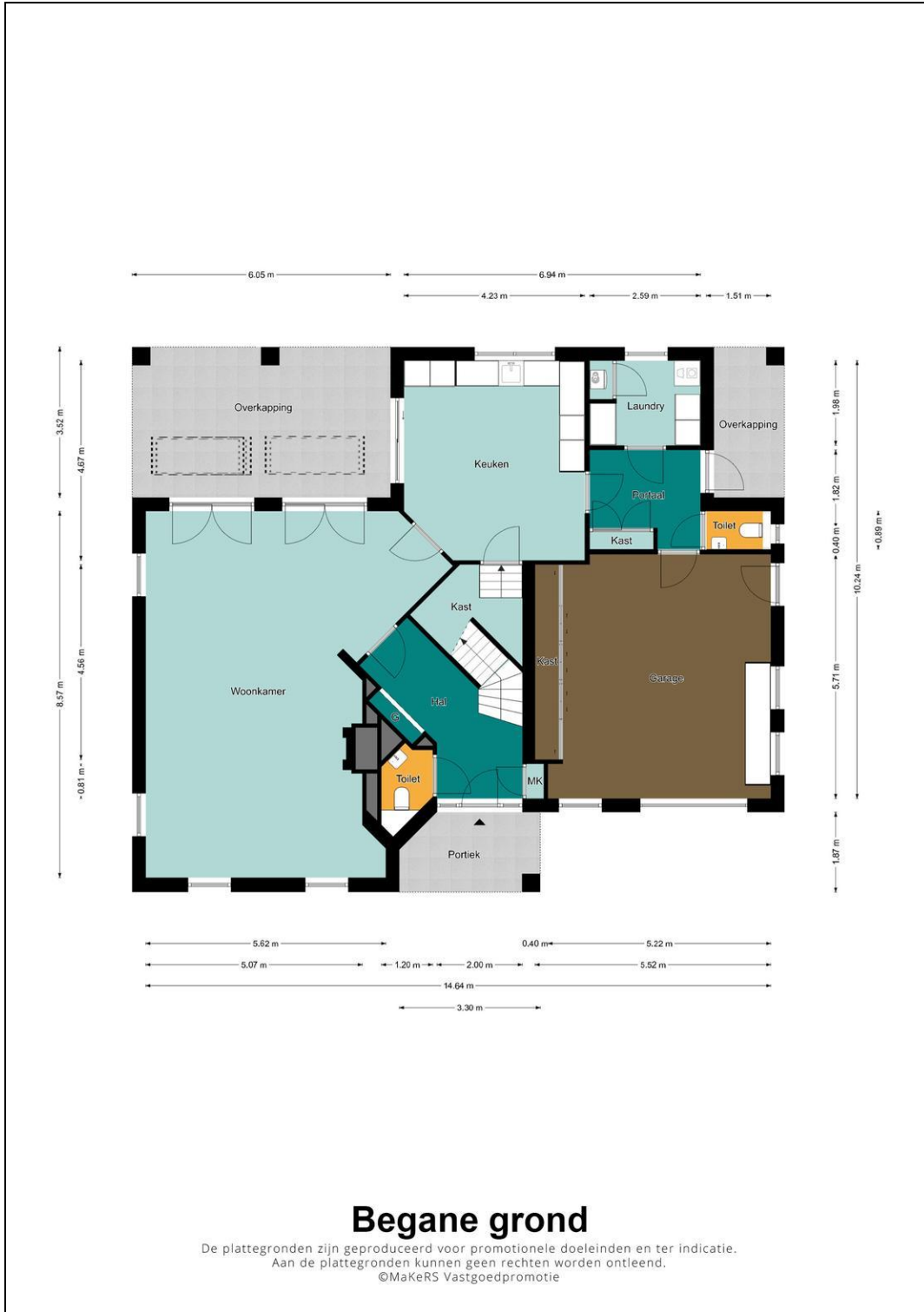




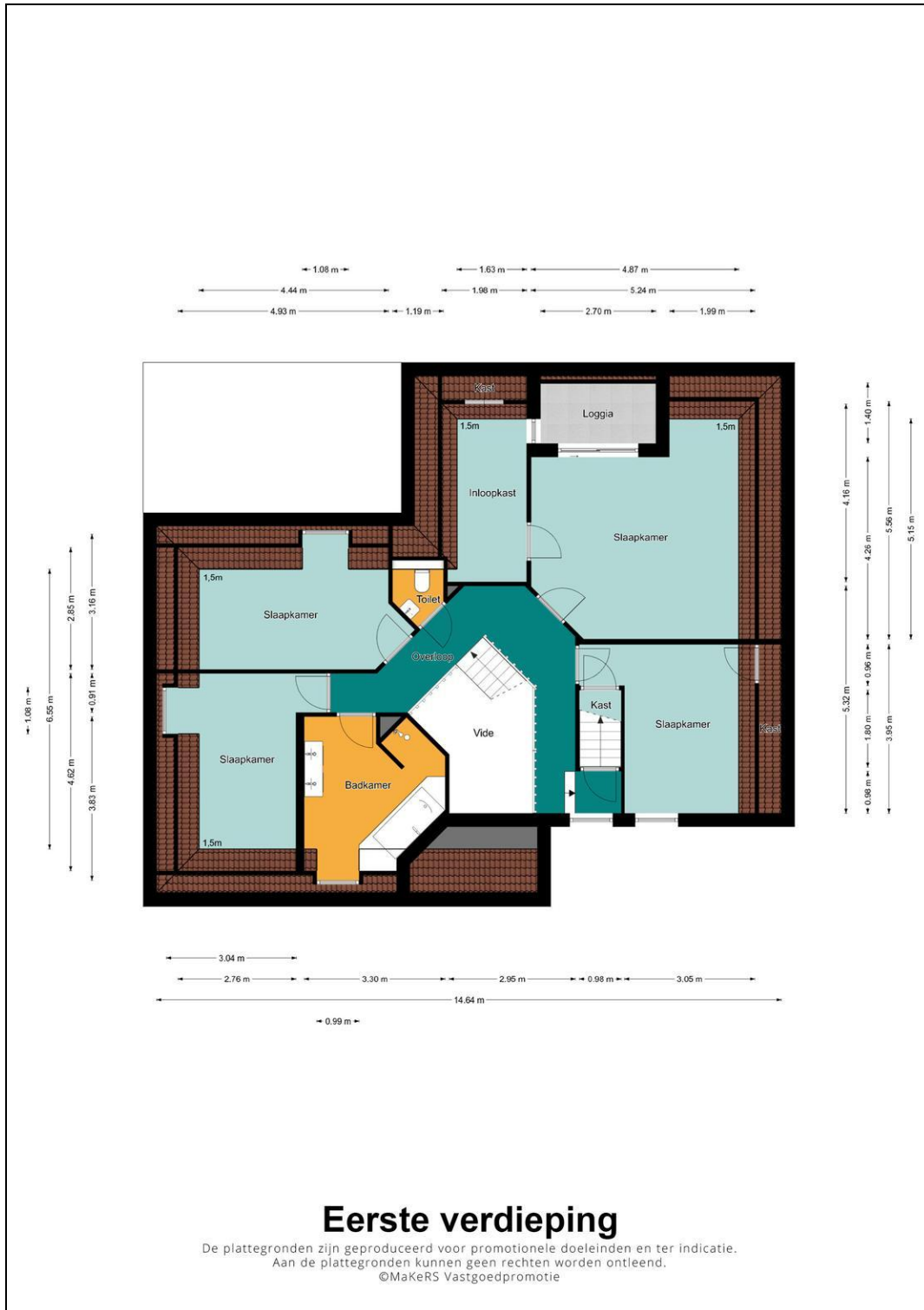
# Kaart van het Kadaster



# Plattegrond



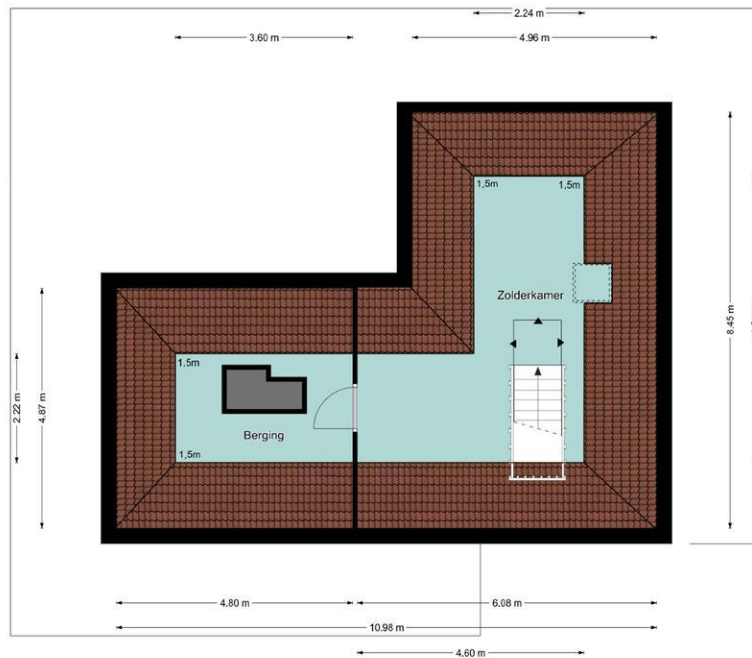
# Plattegrond



## Eerste verdieping

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

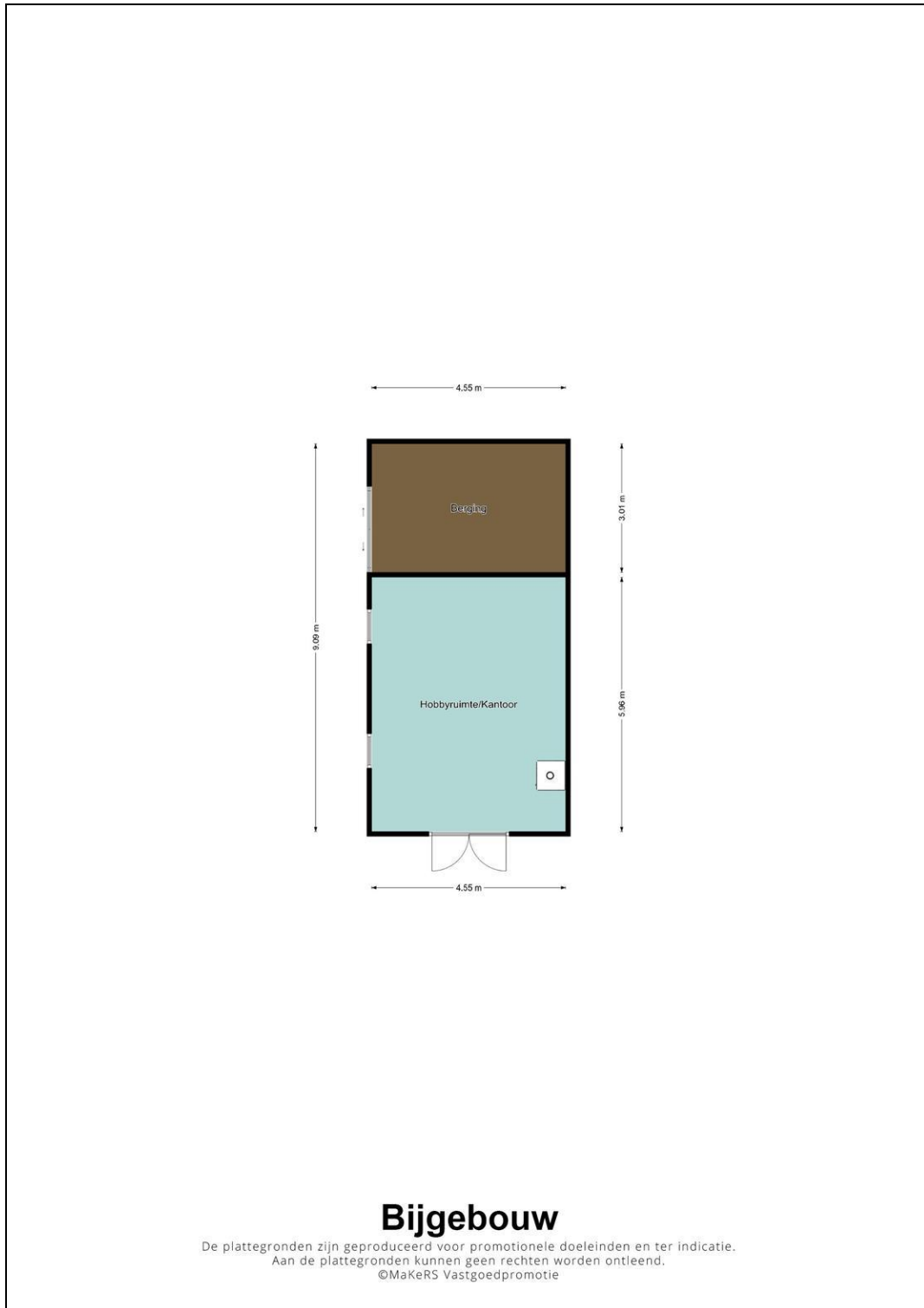
# Plattegrond



## Tweede verdieping

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

# Plattegrond





## «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 eersteieder 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. Onzijdens 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)**