



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



Leeuwebekstraat 54, 6035 CJ Ospel

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Omschrijving

Ruim en energiezuinig wonen op een rustige plek in Ospel

Op zoek naar een ruime, verzorgde woning op een fijne plek in Ospel? Deze halfvrijstaande woning aan de Leeuwebekstraat 54 combineert comfortabel wonen met een praktische indeling en moderne afwerking. Veel leefruimte, een inpandige garage, vaste trap naar de tweede verdieping en een multifunctionele hobbyruimte in de tuin is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

Indeling

Begane grond

Via de royale ontvangsthall met siergrindvloer, uitgebreide meterkast en toiletruimte bereik je de sfeervolle woonkamer. De L-woonkamer is voorzien van een moderne pvc-vloer, grote raampartijen en een airco-unit (2022) die zowel kan koelen als verwarmen. De halfopen keuken is gesitueerd in de aanbouw, moderne inbouwkeuken uitgerust met o.a. een combi-oven/magnetron, koelkast, vaatwasser, close-in boiler, afzuigkap en 4-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot zowel de tuin als de inpandige garage.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken. De nette badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via vaste trap is de tweede verdieping te bereiken, waar een vierde slaapkamer is gerealiseerd met een dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. Daarnaast zijn er twee bergruimtes aanwezig, waarvan één met de cv-installatie.

Garage en carport

De garage is inpandig te bereiken, deze is opgedeeld in twee ruimtes. Aan de voorzijde een praktische bergruimte en aan de achterzijde een praktische bijkeuken met tweede witgoed aansluiting. Tevens een carport om de auto droog te stallen. De oprit biedt ruimte aan twee auto's.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het zuidoosten en beschikt over een fraai terras met elektrische luifel, ideaal voor warme zomerdagen. Onder de in 2019 gerealiseerde overkapping met verschuifbare glazen wanden is bovendien een heerlijke hobbyruimte gecreëerd — perfect als atelier, werkplek of tuinkamer.

Omgeving & bereikbaarheid

De woning ligt in een rustige, verkeersluwe straat in Ospel, waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je dagelijks geniet van het dorpsgevoel. Op loopafstand vind je de basisschool, supermarkt en huisarts.

Liefhebbers van natuur en buitenleven zitten hier helemaal goed: het uitgestrekte natuurgebied De Groote Peel ligt op steenworp afstand, ideaal voor wandelingen en fietstochten in alle rust.

Op korte afstand gelegen van de N275 en A2 (Maastricht-Eindhoven), waardoor plaatsen als Weert, Eindhoven, Maastricht, Helmond en Venlo zijn uitstekend bereikbaar zijn. Zo woon je heerlijk rustig, maar met alle voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.



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

Belangrijkste kenmerken:

- + Halfvrijstaande woning op rustige, verkeersluwe locatie
- + Nabij speeltuintje en de voorzieningen van Ospel
- + Moderne afwerking, instapklaar
- + Maar liefst 4 ruime slaapkamers
- + Overkapping met glazen wanden
- + 16 zonnepanelen (2022)
- + Airco-unit (2022) met koel- én verwarmingsfunctie
- + Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten

Dit is een woning die je niet wilt missen: instapklaar, verrassend ruim en op een heerlijke plek. Plan snel een bezichtiging en ontdek jouw toekomstige thuis.

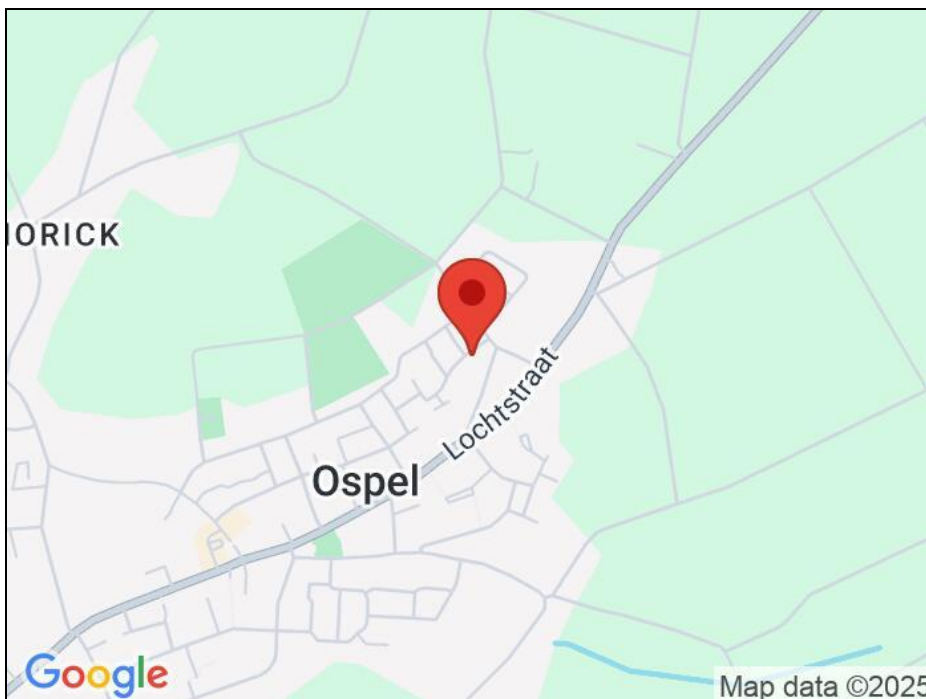


Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 665 m ³
Perceel oppervlakte	: 273 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 141 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1977
Tuin	: Achtertuin, voortuin 44 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, inpandig en carport
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel / eigendom)

Locatie

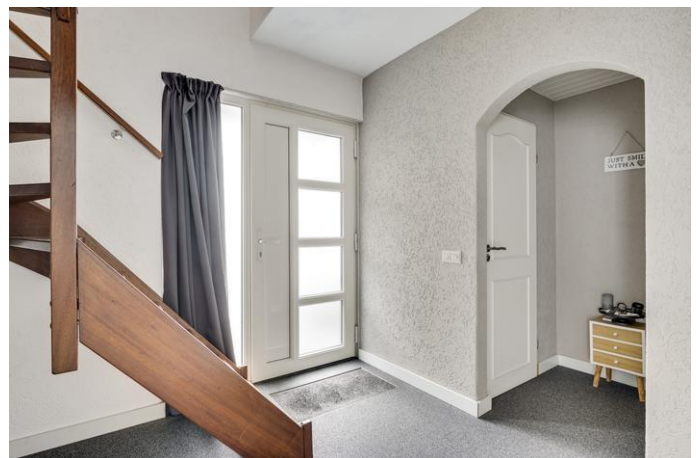
Leeuwebekstraat 54
6035 CJ OSPEL





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

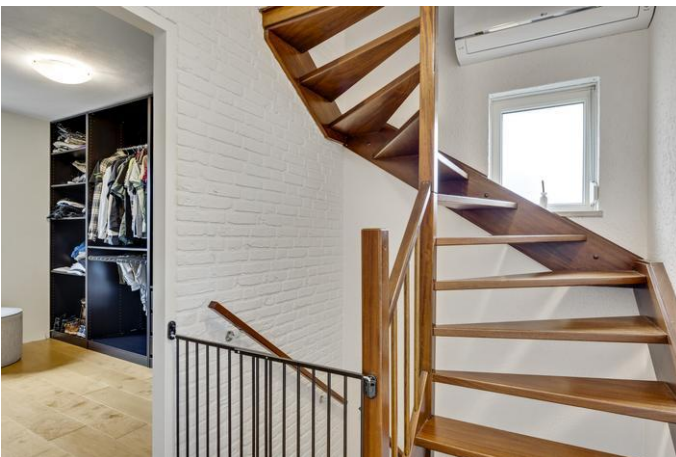
Foto's





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



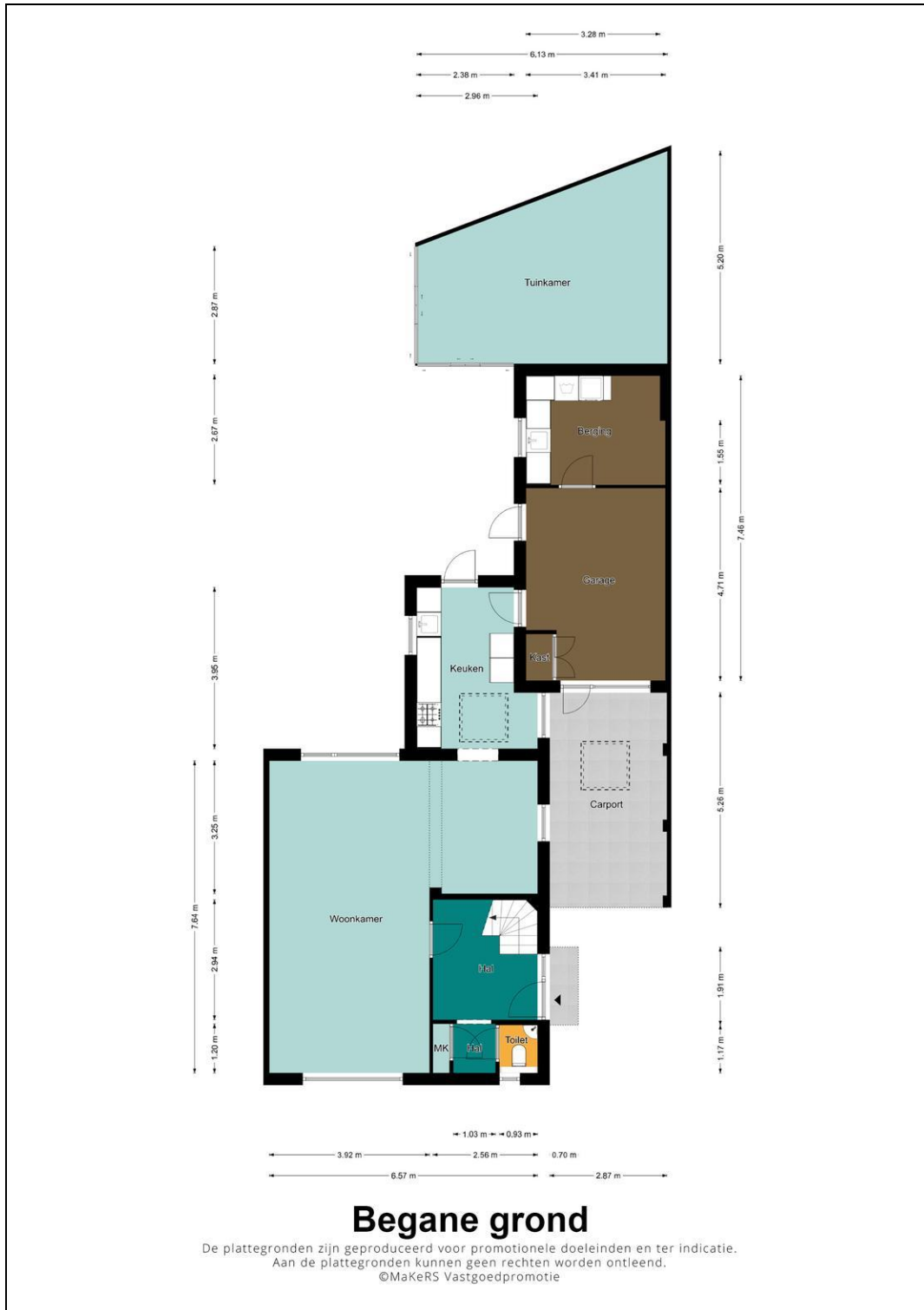


ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

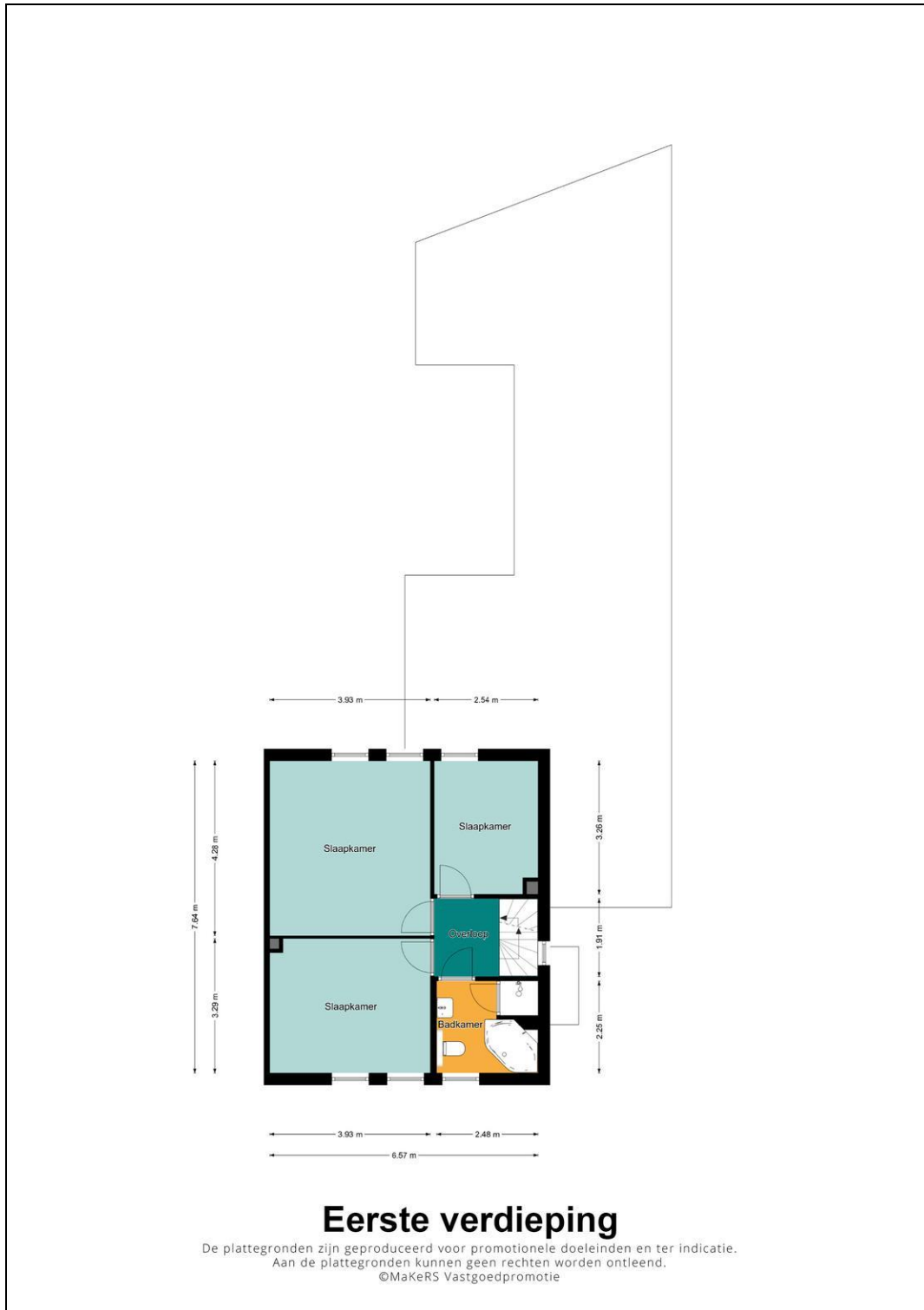
Foto's



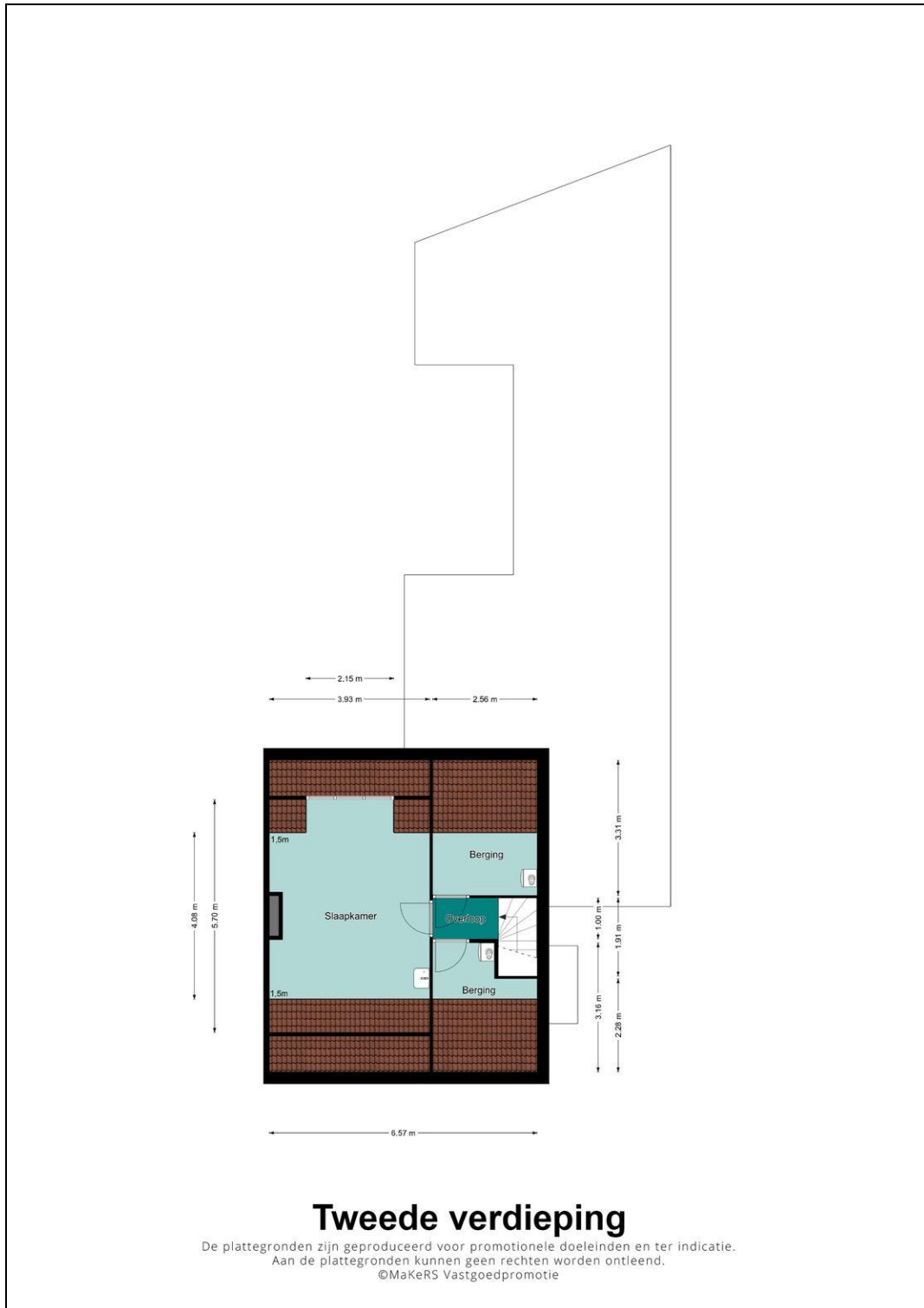
Plattegrond



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.

+ 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