



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



Graanmolen 5, 6003 BL Weert

Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper



Ruime tweekapper met 4 slaapkamers in de populaire wijk Molenakker

In de populaire wijk Molenakker bieden wij te koop aan deze ruime en modern afgewerkte tweekapper met een woonoppervlak van 140 m². Deze halfvrijstaande, uitgebouwde woning biedt een L-vormige woonkamer met moderne keuken met kookeiland, 4 slaapkamers, een moderne badkamer, een inpandig bereikbare garage én een zonnige achtertuin.

De woning is **geheel geïsoleerd**, voorzien van **hardhouten kozijnen met dubbel glas, airco, 15 zonnepanelen (2020)**, een **HR cv-combiketel (2019)** en **vloerverwarming op de begane grond**. Dit alles resulteert in **energielabel A**.

Comfortabel, energiezuinig én modern afgewerkt. Dit huis is klaar om uw nieuwe thuis te worden.

De kenmerken in een oogopslag:

- + woonoppervlak: 140 m²
- + perceel: 244 m²
- + 4 ruime slaapkamers
- + moderne keuken (2015)
- + moderne badkamer (2019)
- + inpandig bereikbare garage (ca. 3 x 6 m)
- + verzorgde achtertuin met overkapping op het noordwesten
- + modern, ruim en instapklaar

Indeling:

Begane grond:

Entree via zijgevel. Ontvangsthal met daaraan gelegen een geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en een meterkast. Toegang tot de riante woonkamer met een 'houtlook' tegelvloer met vloerverwarming en gashaard.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De open keuken met is voorzien van een moderne opstelling met kookeiland en kastenwand voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven – magnetron en koelkast. De schuifpui geeft toegang tot de achtertuin. Aansluitend de bijkeuken met aansluiting wasmachine en droger en deur naar de inpandig bereikbare garage.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers, groot 15, 9 en 8m², zijn allen in lichte kleurstelling afgewerkt en voorzien van laminaatvloer. De ouderslaapkamer heeft een inbouwkast. De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet en badkamermeubel met dubbele wasbak.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar de 2e verdieping. Hier bevinden zich de 4e slaapkamer met dakraam, de werkkamer en extra bergruimte met cv combiketel.

Tuin en garage:

De op het noordwesten gelegen achtertuin (ca. 10m diep x 9m breed) is voorzien van terras, gazon en borders. Een mooie terrasoverkapping die zorgt voor een heerlijke schaduwplek maakt het geheel compleet.

De ruime garage (6x 3m) biedt voldoende extra bergruimte en is aan de voorzijde voorzien van een dubbel openslaande deur (2023) naar de oprit.



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

Over Weert en omgeving

De woonwijk Molenakker is gunstig gelegen ten opzichte van het stadscentrum en beschikt over goede wijkvoorzieningen. Op loopafstand bevinden zich o.a. twee basisscholen, een supermarkt, diverse speeltuintjes in de wijk en een wijkpark.

Weert beschikt over alle noodzakelijke voorzieningen zoals winkels, ziekenhuis en scholen (Basis en voortgezet onderwijs). De landelijke ligging met diverse natuurgebieden in de omgeving (zoals 'De IJzeren Man' en de Laurabossen) biedt veel mogelijkheden voor recreatie zoals wandelen en fietsen. Daarnaast is er een ruim aanbod aan sportverenigingen, zoals bijvoorbeeld voetbal-, basketbal- en hockeyverenigingen en 'Golf en Countryclub Crossmoor'. Door de ligging nabij de autosnelweg A2, provinciale ontsluitingswegen en vanwege de aanwezigheid van een NS treinstation zijn steden als Eindhoven en Maastricht, maar ook Den Bosch, Roermond en Venlo zowel met eigen als openbaar vervoer binnen max. 45 minuten goed bereikbaar.

Interesse om deze instapklare woning zelf te ervaren!

Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging. We nemen graag de tijd om u de woning te laten zien.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 549 m ³
Perceel oppervlakte	: 244 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 140 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Inpandig 18 m ² (605 bij 300 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: Vloerverwarming, C.V.-Ketel, gashaard, airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

Graanmolen 5
6003 BL 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





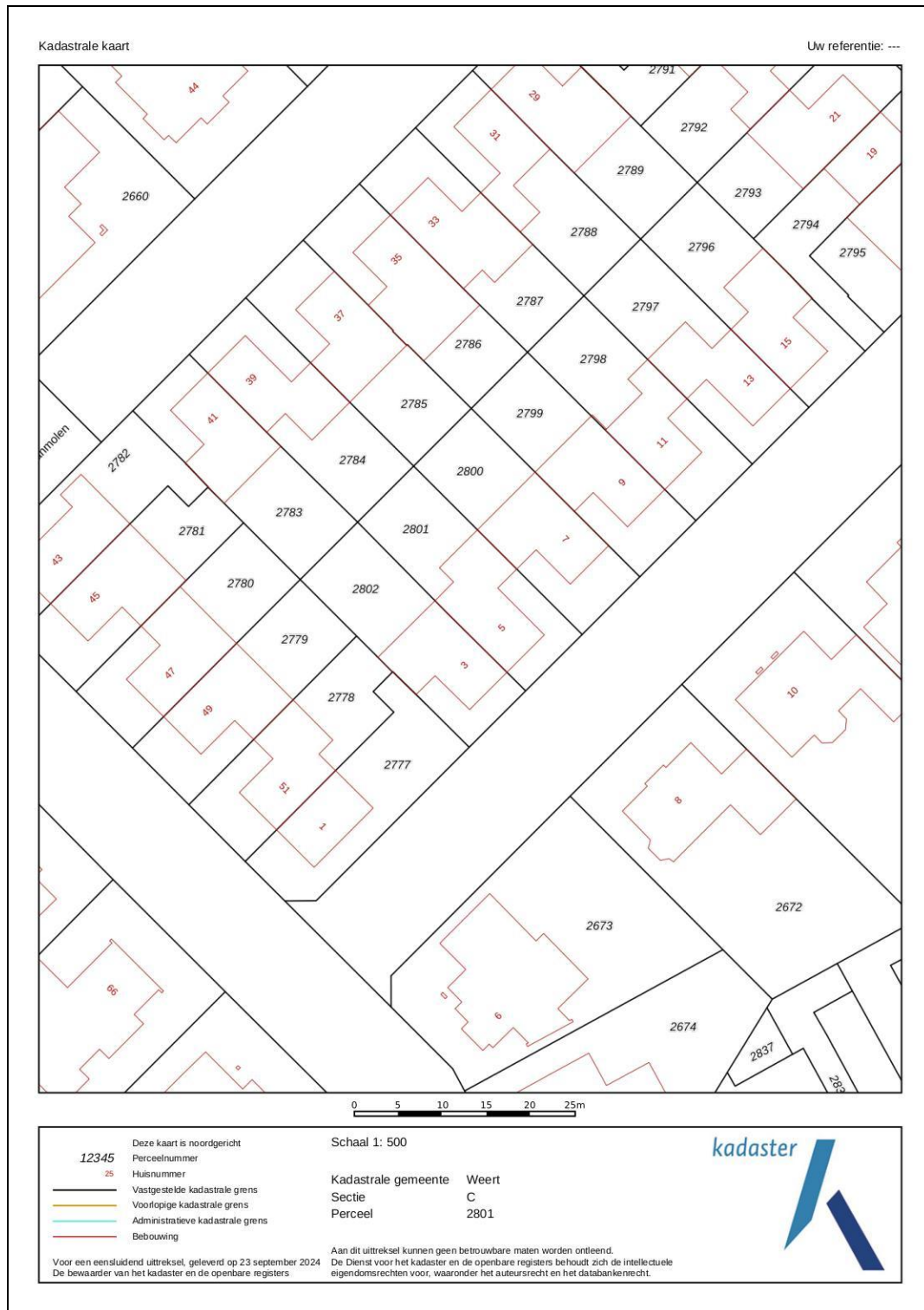
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's

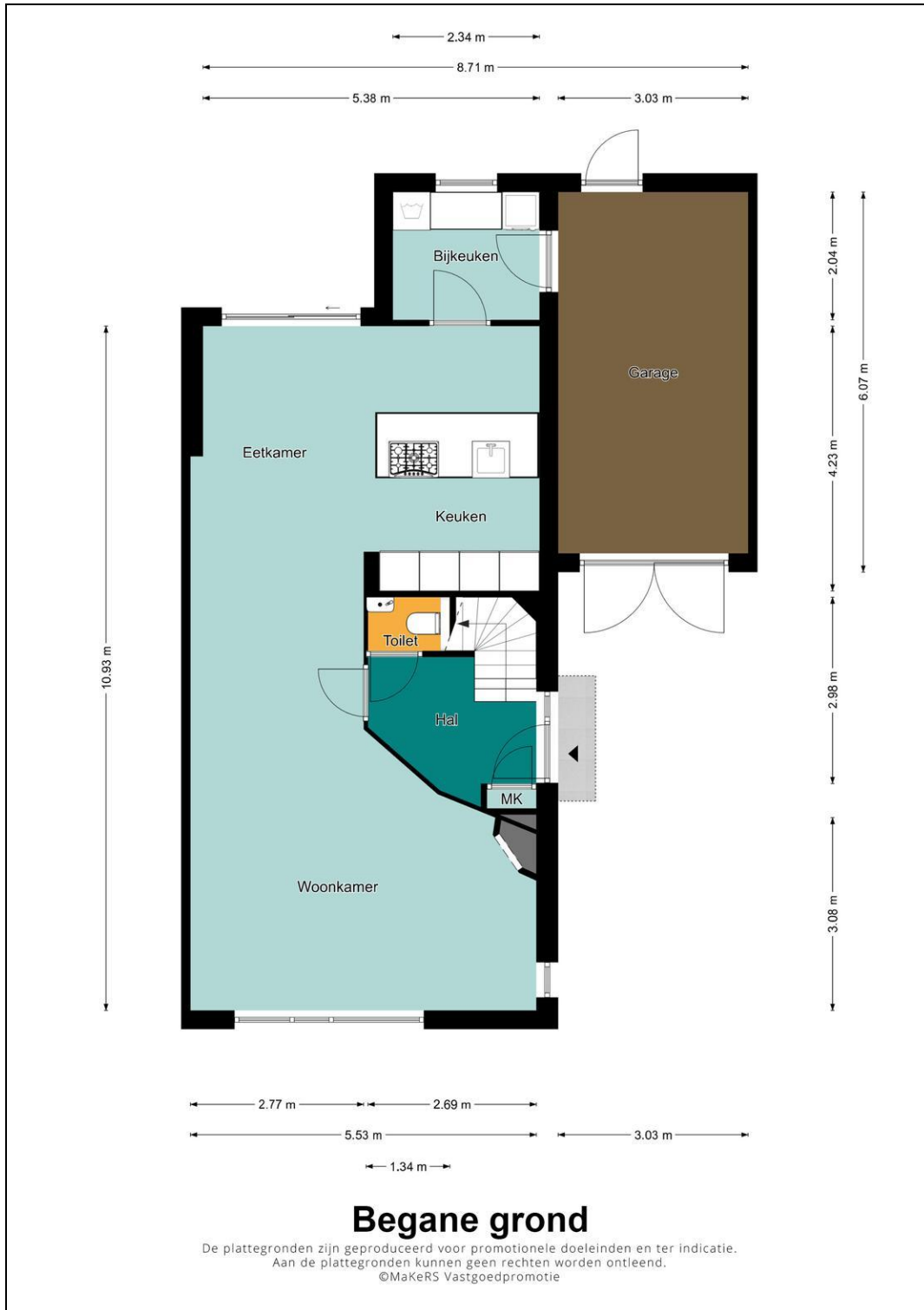




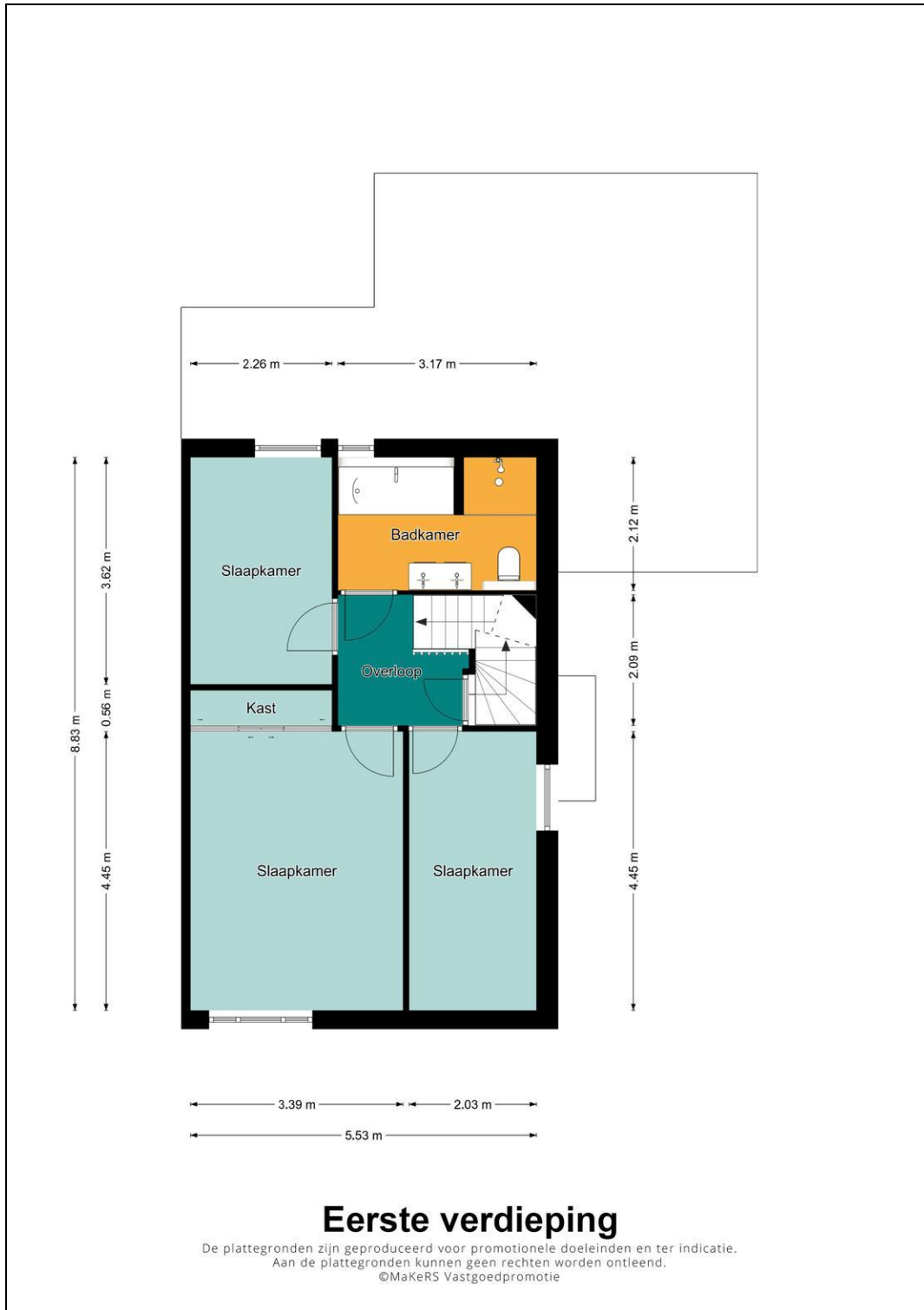
Kaart van het Kadaster



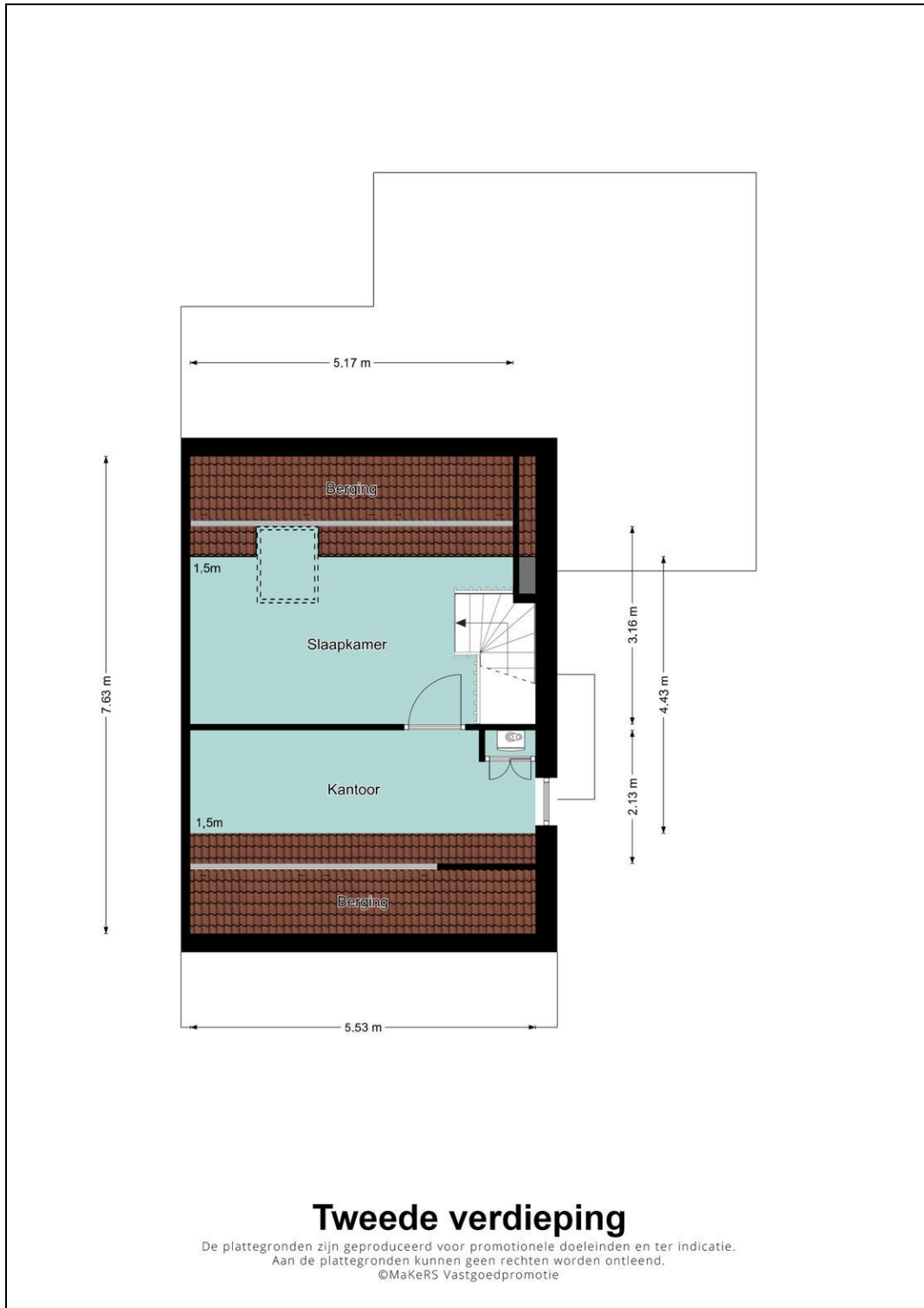
Plattegrond



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.



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