



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



Geelgorshof 17, 6005 JL Weert

Vraagprijs € 339.000,- k.k.



Omschrijving

Instapklaar wonen in de rustige en groene wijk Graswinkel!

Ben je op zoek naar een sfeervolle tussenwoning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze moderne en goed onderhouden woning precies wat je zoekt! Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Graswinkel, vind je hier alles wat wonen comfortabel maakt: ruimte, rust, een fijne tuin én alle voorzieningen binnen handbereik.

Begane grond

Je parkeert de auto veilig en droog onder de carport en stapt via de entree de woning binnen. In de hal vind je de meterkast en het toilet met fonteintje.

De gezellige woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen, dankzij de grote ramen en de schuifpui valt er volop natuurlijk licht binnen en geniet je optimaal van het tuincontact. De moderne gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

De strakke, moderne keuken heeft een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, koelkast en diepvries, van alle gemakken voorzien! De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle grijze tegelvloer voorzien van vloerverwarming, en de wanden en plafonds zijn strak gestuukt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer en neutrale afwerking. De verzorgde badkamer (2016) beschikt over een wastafel, douche, ligbad en toilet. Alles wat je nodig hebt voor een frisse start van de dag of een ontspannen bad in de avond.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, momenteel in gebruik als berg- en hobbyruimte. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine, de elektrische boiler en de cv-installatie.

Met het plaatsen van een dakraam of dakkapel kun je hier eenvoudig een vierde slaapkamer of werkkamer realiseren. Dankzij de hoge nok is er zelfs ruimte om een extra vlissing of bergzolder te creëren.

Tuin

De gezellige achtertuin is een fijne plek om te ontspannen of samen te genieten van lange zomeravonden. De tuin is sfeervol aangelegd met volwassen beplanting, een vaste overkapping, houten berging en extra overkapping voor fietsen of motor. Via de vrije achterom heb je gemakkelijk toegang tot de tuin.



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

Locatie

De woning ligt in de gewilde wijk Graswinkel, een rustige en groene omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar nog kennen. Binnen enkele minuten wandel je naar speelvelden, scholen, supermarkten en het openbaar vervoer. De A2 is bovendien binnen vijf minuten bereikbaar, waardoor steden als Eindhoven, Weert en Roermond snel te bereiken zijn. Graswinkel staat bekend om zijn goede leefomgeving, brede straten, veel groen en fijne sfeer. Een plek waar je je écht thuis voelt.

Belangrijke punten op een rij:

- 16 zonnepanelen (energiezuinig wonen)
- Vaste trap naar ruime bergzolder
- Drie slaapkamers en moderne badkamer op de verdieping
- Strakke, moderne keuken met hoogwaardige apparatuur
- Eigen carport en vrije achterom
- Gelegen in rustige, kindvriendelijke wijk Graswinkel

Kortom: een instapklare, energiezuinige en sfeervolle woning met volop mogelijkheden. Ideaal voor jonge gezinnen, starters of eenoudergezinnen die graag comfortabel en zorgeloos willen wonen.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 339.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 167 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 90 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Carport, inpandige berging en tuinberging
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt uit 2022, eigendom) Elektrische boiler (gehuurd)

Locatie

Geelgorshof 17
6005 JL WEERT





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

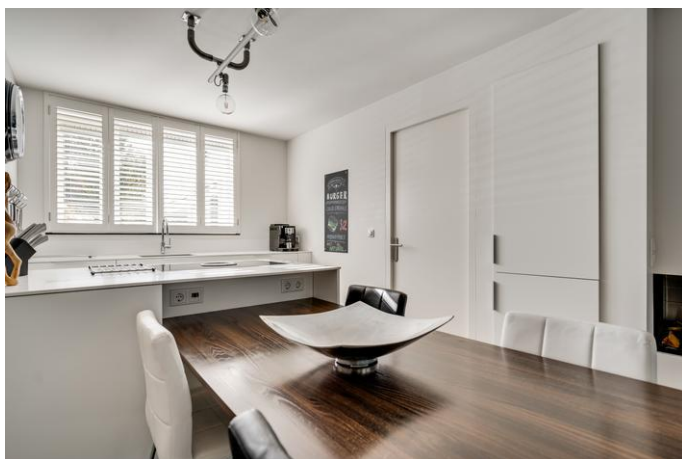
Foto's





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

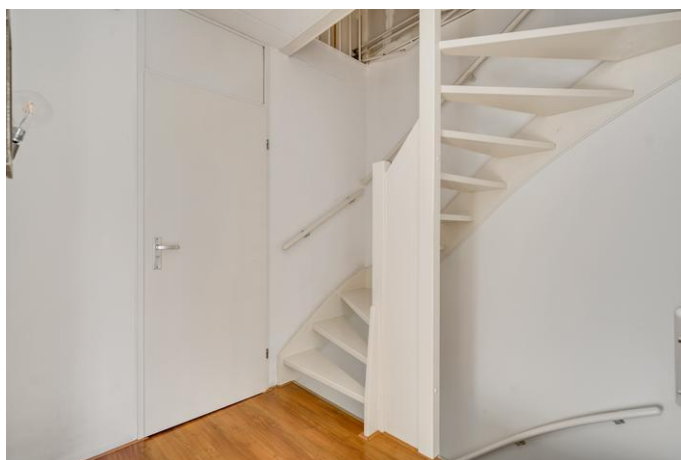
Foto's





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

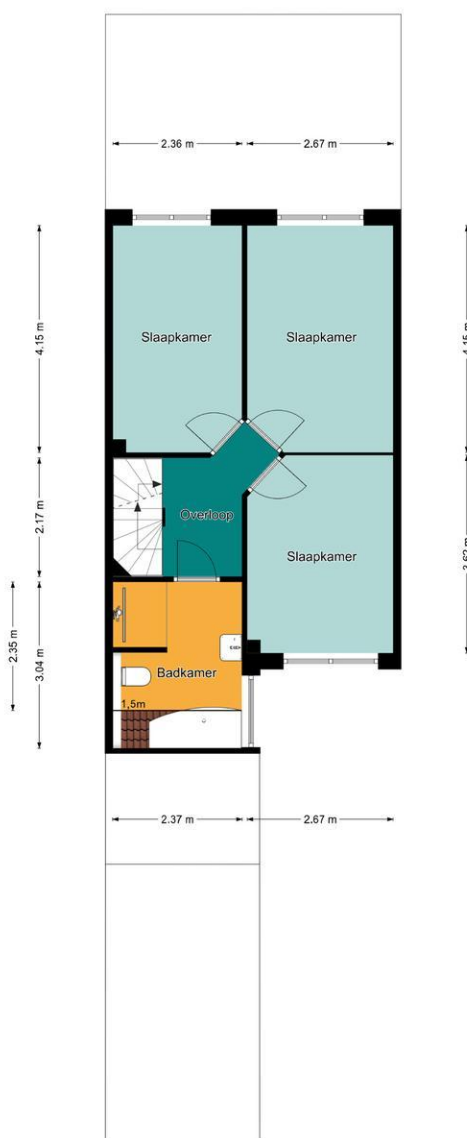
Foto's



Plattegrond



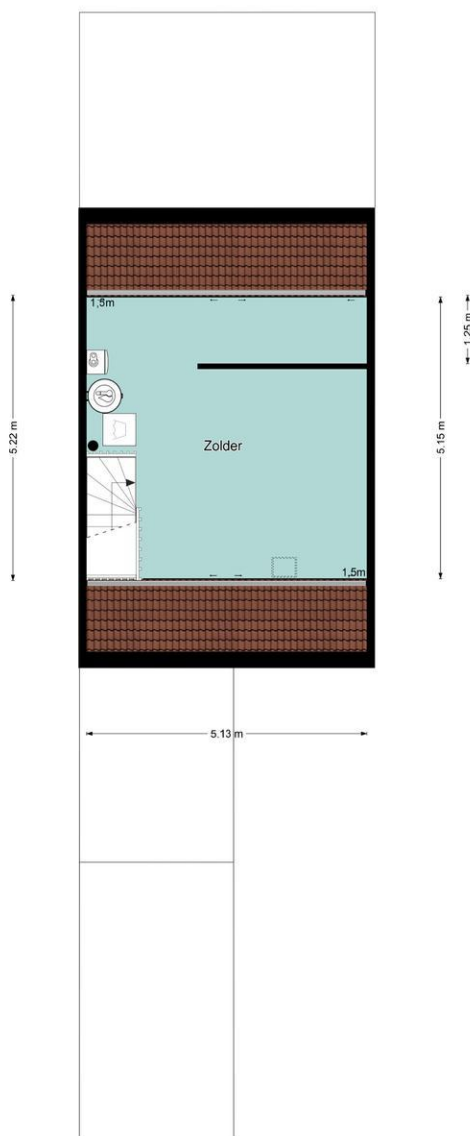
Plattegrond



Eerste verdieping

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

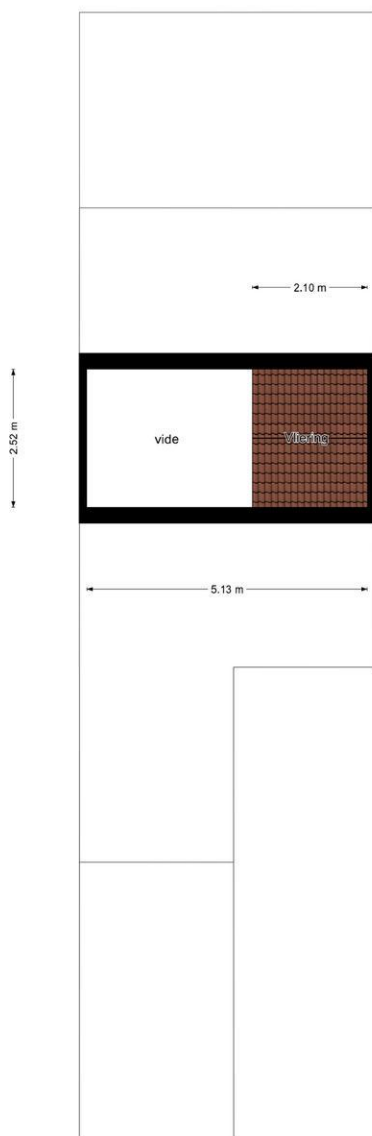
Plattegrond



Tweede verdieping

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

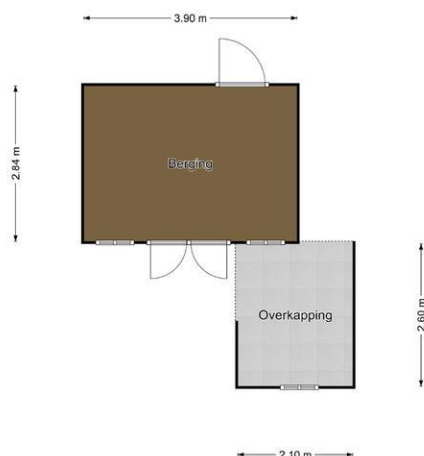
Plattegrond



Derde verdieping

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

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