



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



Lemmenhoek 23, 6035 AJ Ospel

Vraagprijs € 439.000,- k.k.



Ruim wonen op een heerlijke plek aan de rand van Ospel

Op een royaal perceel van 445 m² staat deze grote halfvrijstaande woning met een woonoppervlakte van 161 m². De ligging is bijzonder aantrekkelijk: aan de rustige dorpsrand, zonder directe achterburen en in een fijne woonstraat. Hier ervaar je dagelijks de combinatie van ruimte, rust en privacy. Een kans die maar zelden voorbij komt.

Begane grond – ruimte en comfort

De ruime hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en een handige trapkast. Vanuit hier loop je de zeer grote L-vormige woonkamer binnen, voorzien van vloerverwarming en een gashaard. Het ruime oppervlak geeft volop mogelijkheden voor verschillende woon- en zitopstellingen. In de aanbouw bevindt zich de royale leefkeuken, perfect voor een grote eettafel waar het hele gezin of bezoek gezellig kan aanschuiven. De moderne keuken is uitgerust met een combi-oven, oven, koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken bereik je een grote provisiekast. Indien gewenst kunnen de woonkamer en keuken eenvoudig worden gescheiden door bijvoorbeeld stijlvolle stalen deuren, waardoor twee volwaardige leefruimtes ontstaan.

Eerste verdieping – drie grote slaapkamers

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin of voor wie behoefte heeft aan werk- of hobbyruimte. De badkamer is compleet en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping – verrassende extra ruimte

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met aan beide zijden grote bergruimtes, waarvan één met aansluitingen voor witgoed. De vierde slaapkamer met dakkapel maakt deze verdieping volwaardig en multifunctioneel.

Garage en afsluitbare carport

Buiten beschik je over een vrijstaande garage, opgedeeld in twee praktische bergruimtes. Het achterste deel is vanuit de tuin bereikbaar, ideaal voor tuinspullen, klussen of hobby's. Voor de garage ligt een afsluitbare carport met rolluik en loopdeur. Dit is een veilige en droge plek voor auto, fietsen of motor.

Keurig aangelegde tuin zonder inkijk

De voor- en achtertuin zijn netjes aangelegd en goed onderhouden. In de achtertuin geniet je van de vrije ligging. Door de situering aan de rand van het dorp is er volop rust en privacy: een heerlijke plek om buiten te leven, te ontspannen en te genieten.

Over Ospel – dorpse charme in een prachtige omgeving

Ospel is een vriendelijk en levendig dorp met een warm gemeenschapsgevoel. Je vindt er dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisschool, horeca en sportfaciliteiten. Het dorp ligt aan de rand van Nationaal Park De Groote Peel, een uniek natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Daarnaast zijn plaatsen als Nederweert en Weert snel bereikbaar, waardoor je de rust van het dorp combineert met de voorzieningen van de regio. De snelweg A2 (Maastricht - Eindhoven) is binnen enkele minuten bereikbaar.

Een unieke kans om vrij en ruim te wonen op een hele fijne locatie. Wil je deze woning van binnen én buiten ervaren? We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 439.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 723 m ³
Perceel oppervlakte	: 445 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 161 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 210 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, carport 22 m ² (600 bij 370 cm)
Energietabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Locatie

Lemmenhoek 23
6035 AJ 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

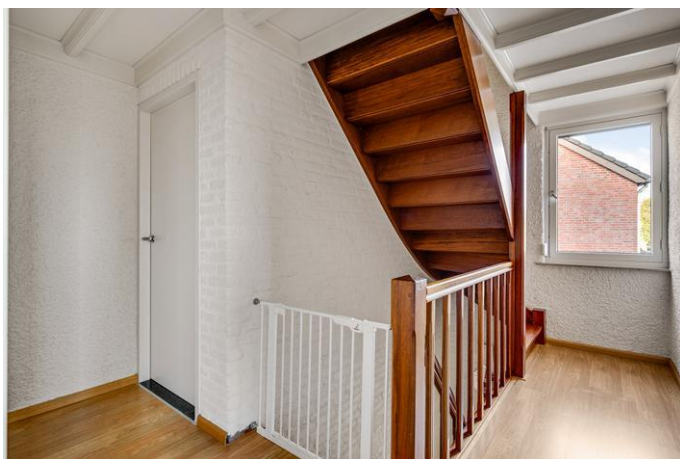
Foto's





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





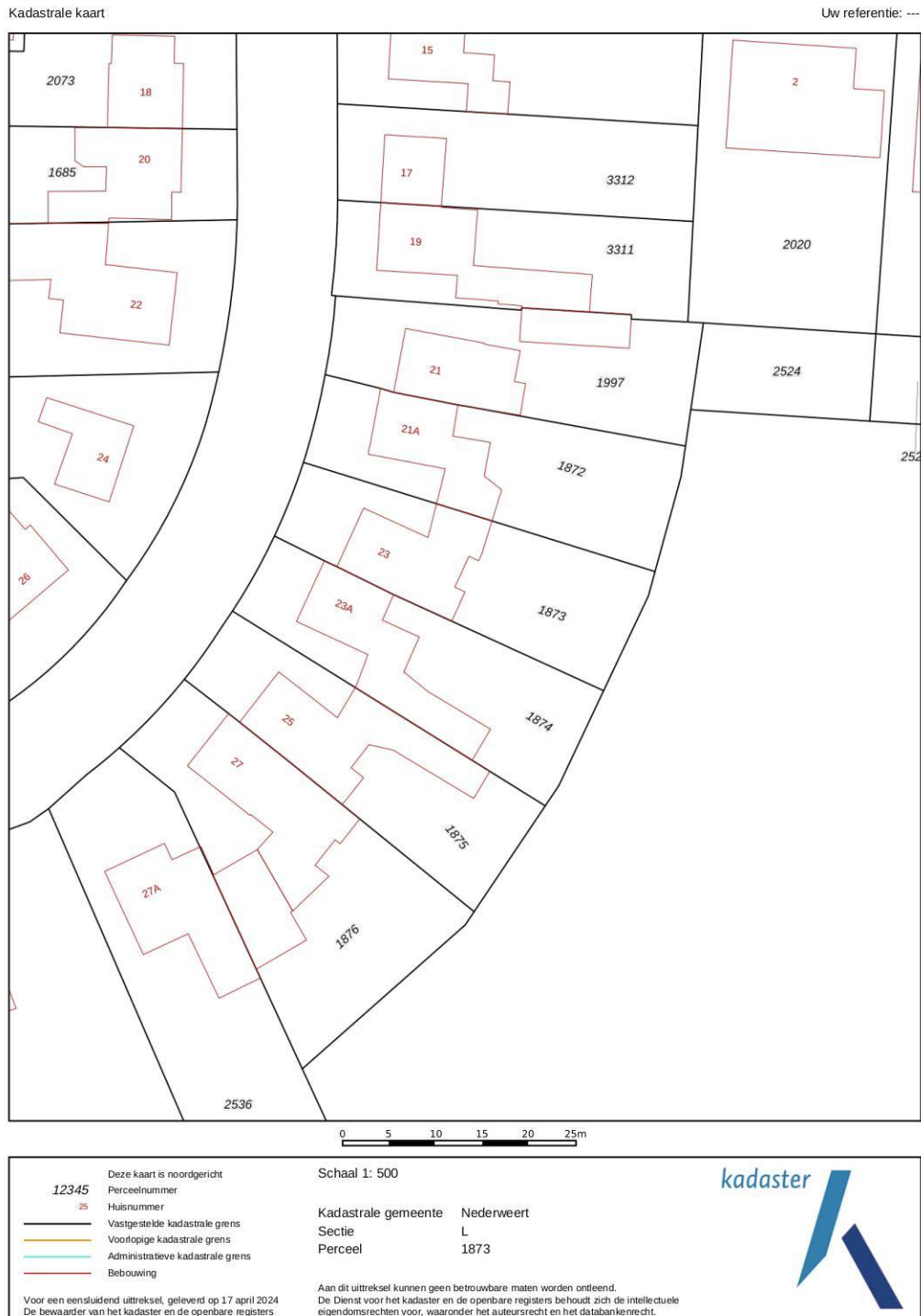
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's

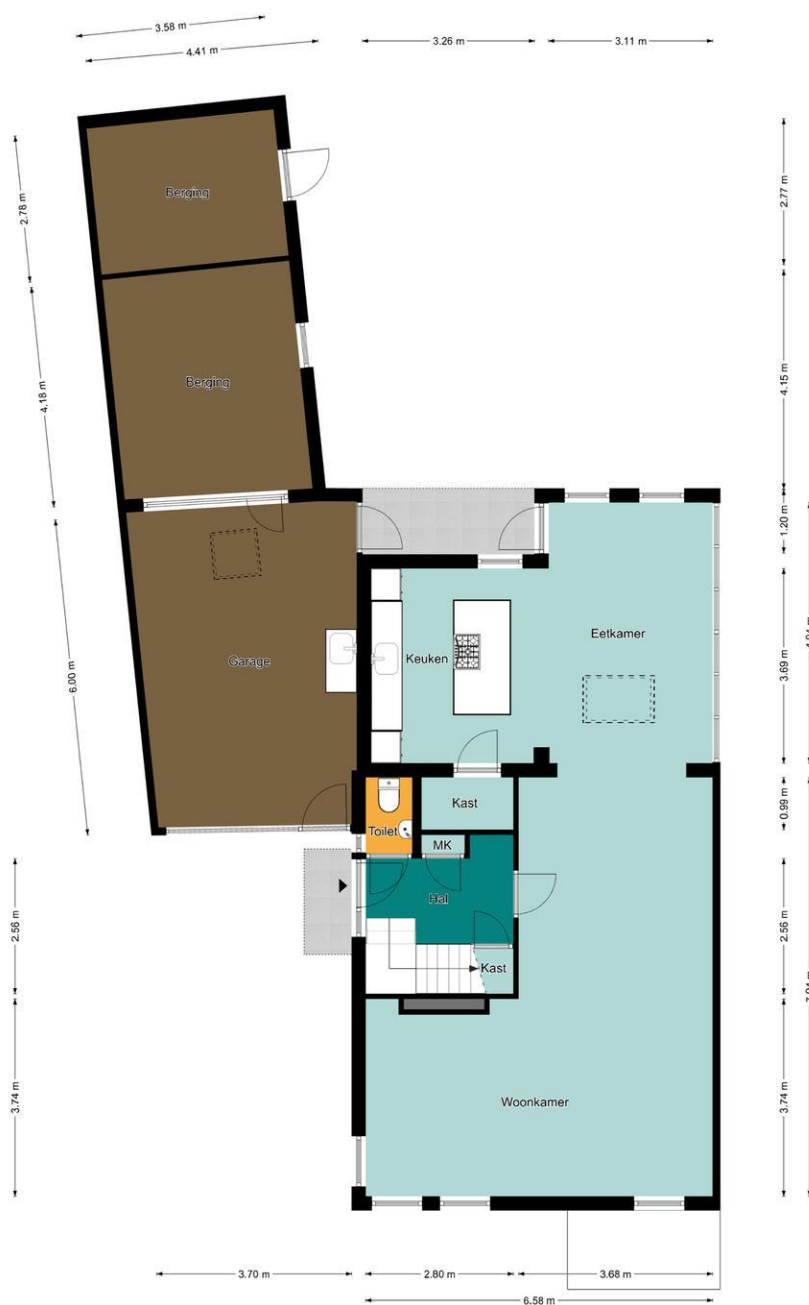




Kaart van het Kadaster



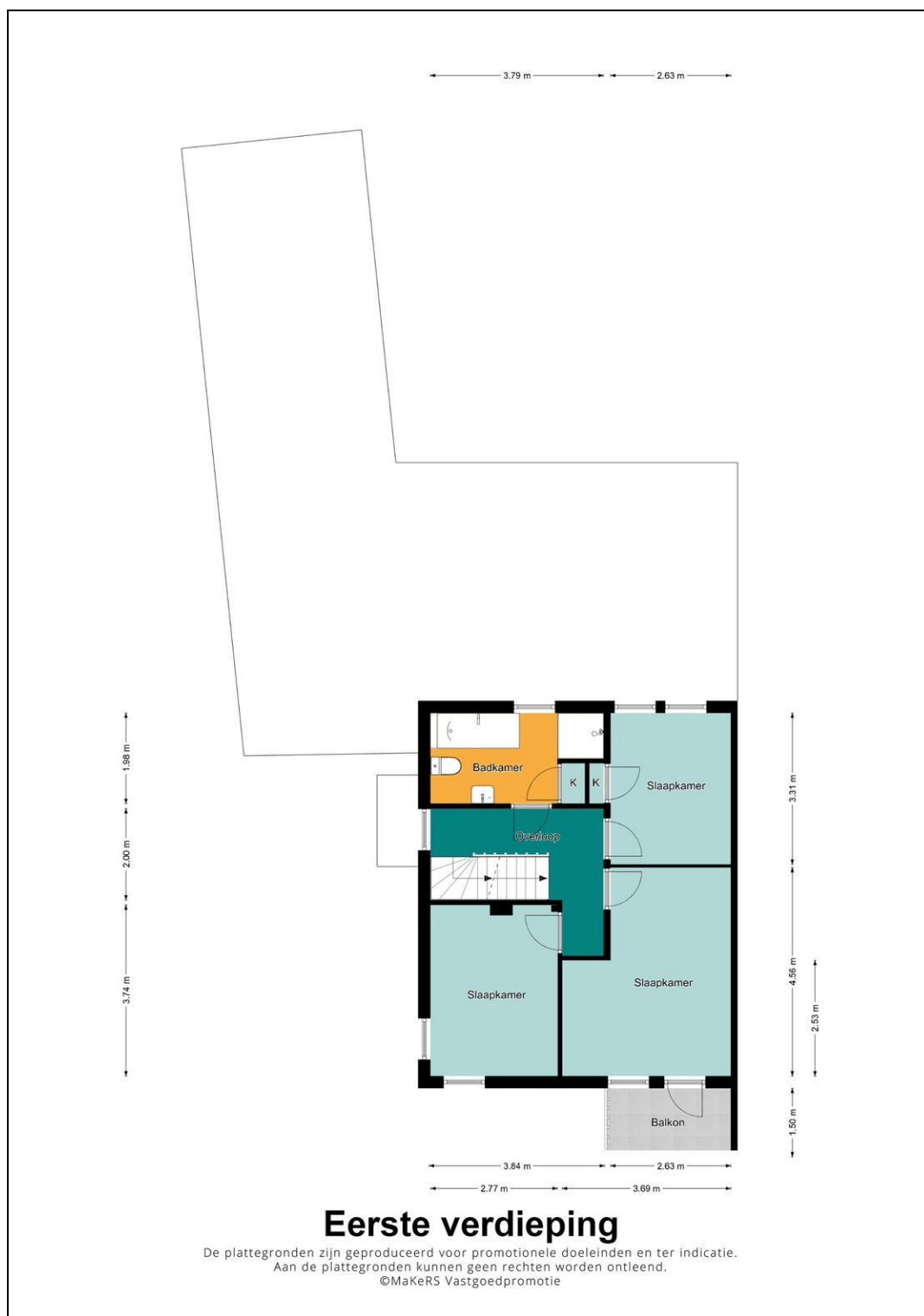
Plattegrond



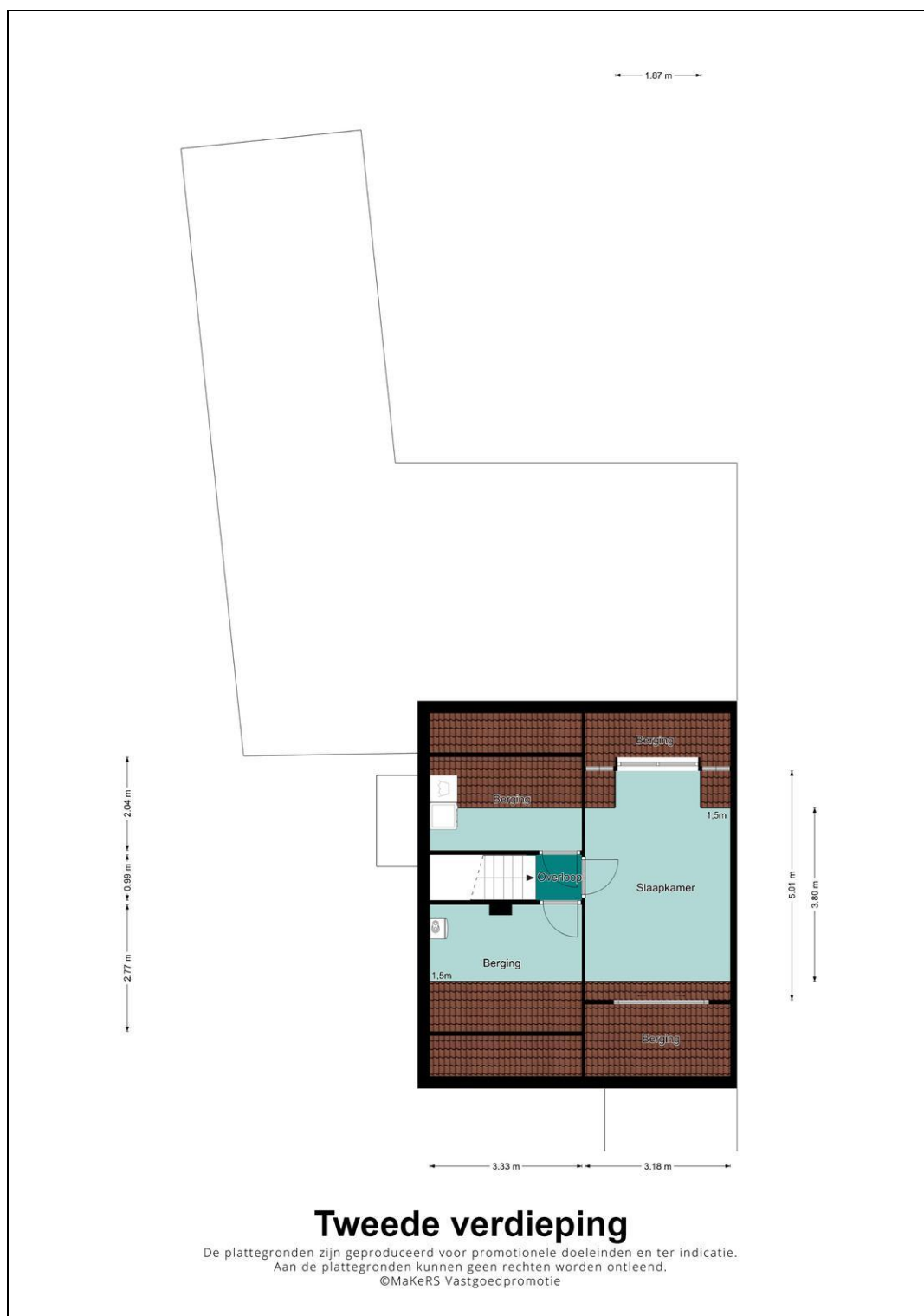
Begane grond

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

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 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
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