



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



Hinkert 41, 6031 GT Nederweert

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper



Stijlvol wonen met comfort, ruimte en sfeer

Ben je op zoek naar een woning waar stijl, luxe en comfort samenkomen?
Deze prachtig afgewerkte woning met een woonoppervlakte van 138m² biedt niet alleen modern wooncomfort, maar ook een dagelijks vakantiegevoel in eigen tuin.

Luxe binnen, ontspanning buiten

Zodra je deze woning betreedt, ervaar je de perfecte balans tussen sfeer en functionaliteit. De lichte L-vormige woonkamer met sfeervolle gashaard vloeit naadloos over in de moderne keuken met kookeiland. de echte verrassing wacht aan de achterzijde: een stijlvolle serre met glazen wand voorzien van openslaande deuren die binnen en buiten met elkaar verbindt.

De achtertuin is getransformeerd tot een 'privé-resort'. Met een barrelsauna (ter overname), een elektrische hot-tub (ter overname) en een onderhoudsvriendelijke, groene afwerking is dit de ultieme plek om na een lange dag tot rust te komen.

Duurzaam en toekomstbestendig

Luxe gaat hier hand in hand met duurzaamheid. Met energielabel A, volledige isolatie, HR++ glas en maar liefst 9 zonnepanelen (geplaatst in 2025) ben je klaar voor de toekomst. De aanwezigheid van twee airco's en infraroodverwarming zorgt bovendien het hele jaar door voor een perfect klimaat in huis.

Kortom, Een huis waar uitstraling, comfort én sfeer naadloos samenkomen.

Belangrijkste kenmerken

- + Woonoppervlak ca. 138 m²
- + Volledig geïsoleerd, HR++ glas, dubbel glas op 2^e verdieping
- + 9 zonnepanelen (2025), 2 airco's en 2 infrarood verwarmingspanelen
- + Energielabel A
- + L-vormige woonkamer met open keuken en kookeiland
- + Serre glazen wand voorzien van openslaande deuren
- + 2 ruime slaapkamers met dakkapel
- + Luxe badkamer
- + Sfeervol afgewerkt en instapklaar
- + Begane grond voorzien van pvc-vloer, verdiepingen met tapijt
- + Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten

Indeling

Begane grond

De entree bevindt zich in de zijgevel onder de carport. Vanuit de hal met meterkast en gedeeltelijk betegelde toiletruimte betreedt je de sfeervolle L-vormige woonkamer aan de voorzijde. Deze is voorzien van een gashaard en airco en vormt een fijne plek om te ontspannen.

De moderne open keuken ligt aan de achterzijde en beschikt over een kookeiland en de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi oven-magnetron, vaatwasser en koelkast.



Via de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine & droger en de cv-combiketel bereik je de serre. Deze is uitgevoerd met een glazen wand voorzien van openslaande deuren met elektrisch zonnescreeen. De serre is voorzien van gaskachel voor extra sfeer en biedt een mooi zicht op de achtertuin. Vanuit de serre is er toegang tot de garage, momenteel ingericht als hobby- en sportruimte, maar ook zeer geschikt als kantoor of werkkamer.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, beiden voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde meet circa 16 m², de slaapkamer aan de voorzijde circa 11 m². De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een badkamermeubel met dubbele wastafel, royale inloopdouche, hangend toilet en infrarood verwarming.

Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping is uitstekend te gebruiken als kantoor of werkruimte en kan, door het plaatsen van een dakkapel, ook dienstdoen als ruime derde slaapkamer.

Tuin

De sfeervolle achtertuin is gelegen op het zuidoosten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met o.a. kunstgras. De aanwezige elektrische hot tub (ter overname) en barrellsauna (ter overname) maken dit een heerlijke plek om tot rust te komen en optimaal van het buitenleven te genieten.

Locatie - Nederweert

De woning is centraal gelegen op loopafstand van het centrum van Nederweert en basisschool. In het centrum treft u een ruim aanbod aan supermarkten, winkels, restaurants en terrasjes. Tenslotte zijn uitvalswegen richting Roermond en Venlo en de snelweg A2, richting Eindhoven en Maastricht, op enkele autominuten afstand bereikbaar.

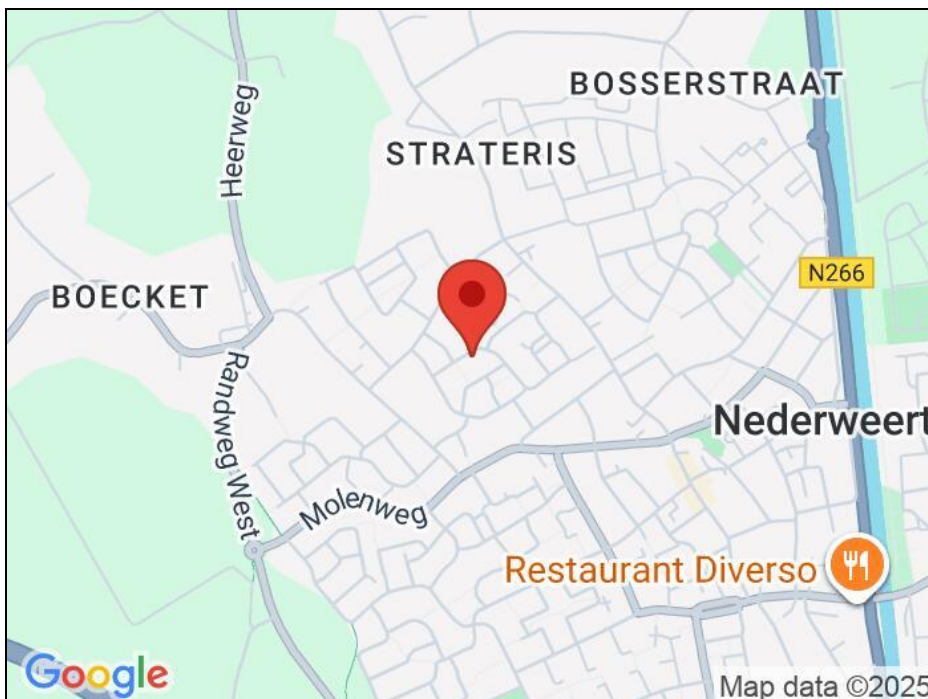


Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 2 slaapkamers, (3 ^e mogelijk)
Inhoud woning	: 463 m ³
Perceel oppervlakte	: 240 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 138 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 71 m ²
Garage	: Inpandig 20 m ² (565 bij 350 cm)
Energietabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard, Airco, infrarood panelen
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, elektrische rolluiken

Locatie

Hinkert 41
6031 GT NEDERWEERT





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

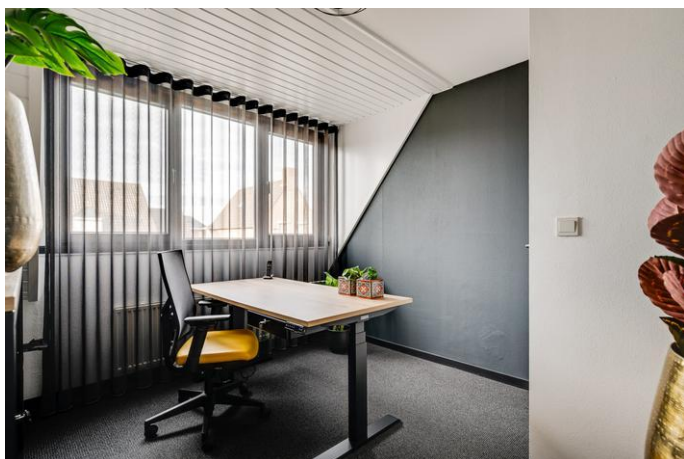
Foto's





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

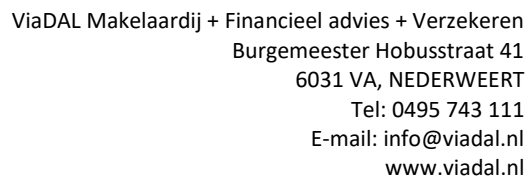




ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's

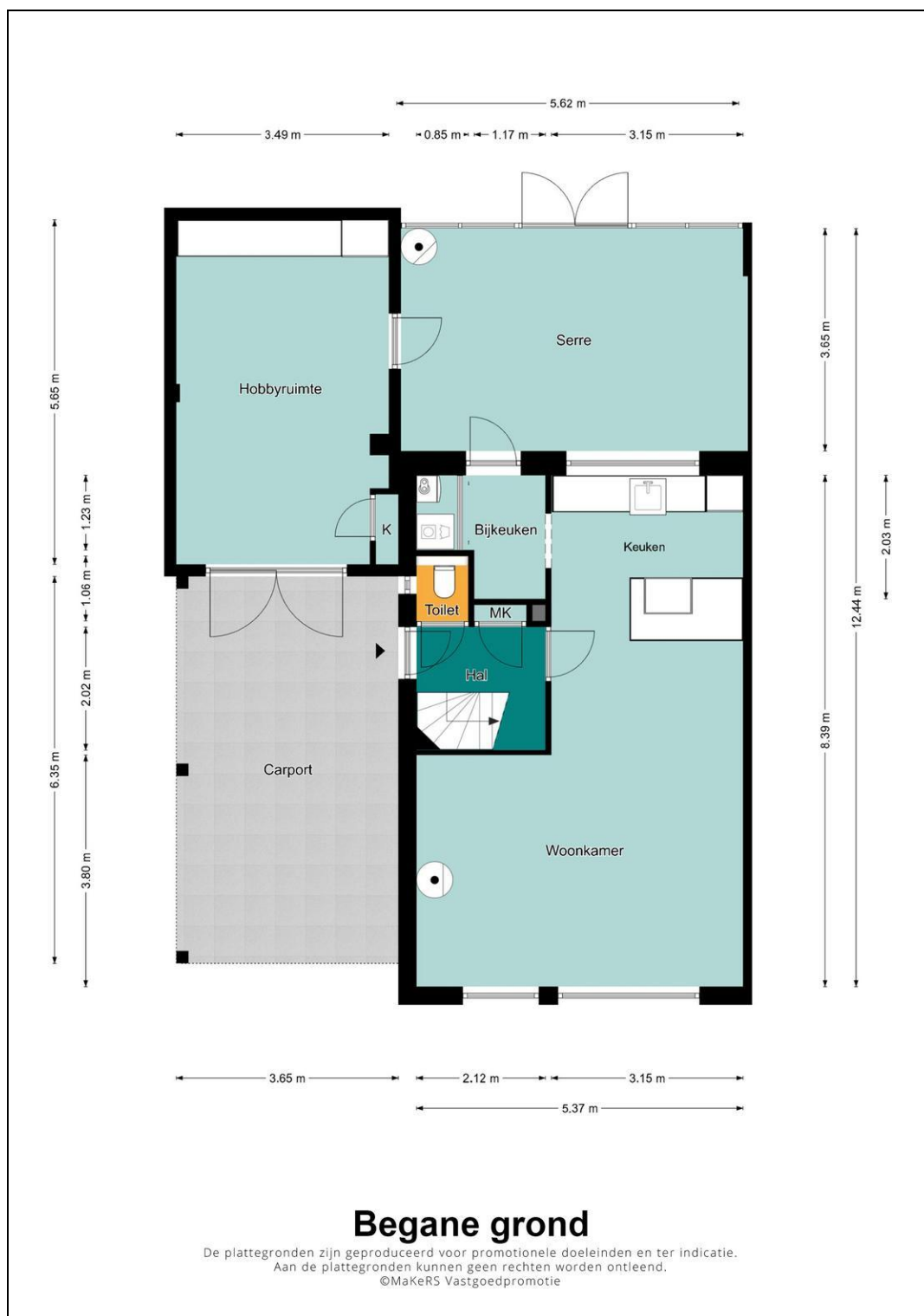




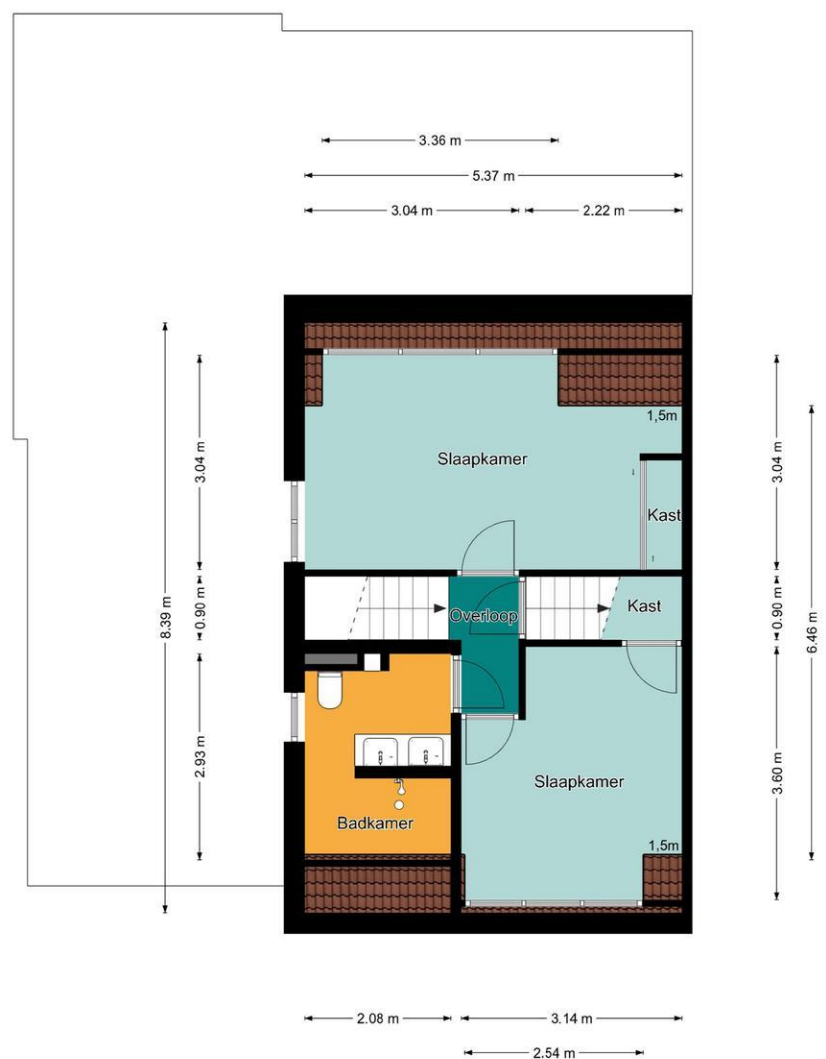
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Plattegrond



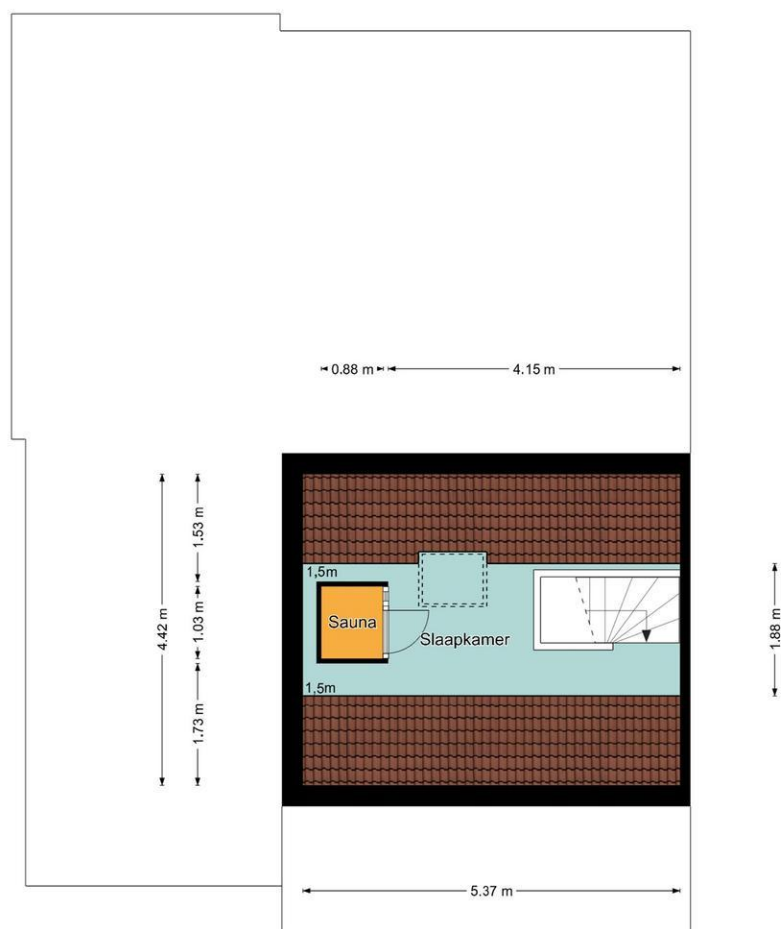
Plattegrond



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



«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 bieder 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