



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



Leukerstraat 41, 6004 RD Weert

Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper



Leuke, niet standaard, tussenwoning met verrassend veel ruimte !

Deze keurig afgewerkte tussenwoning in de wijk Leuken biedt meer dan je in eerste instantie zou verwachten.

Achter de voordeur schuilt een verrassende woning die de afgelopen jaren op tal van punten is gemoderniseerd bijv. met een volledig gerenoveerd dak (2025) en een moderne nieuwe badkamer. De lichte kleurstelling en nette afwerking zorgen direct voor een frisse, instapklare indruk. Met een woonoppervlak van 102 m² en een royaal perceel van maar liefst 250 m² biedt deze woning meer ruimte dan je zou verwachten. Tel daar de energiezuinige voorzieningen bij op en je hebt een comfortabel thuis waar je zó in kunt trekken.

Belangrijkste kenmerken

- + woonoppervlak ca. 102 m²
- + perceeloppervlak ca. 250 m²
- + bouwjaar 1920, recent gemoderniseerd
- + energielabel A
- + vernieuwd dak met dakkapellen en dakisolatie (2025)
- + kunststof kozijnen met HR++ glas
- + 9 zonnepanelen (2022)
- + Remeha cv-combiketel en lucht-luchtwarmtepomp en airconditioning
- + instapklaar en netjes afgewerkt

Een woning die je van binnen moet zien. Verrassend ruim, energiezuinig en keurig afgewerkt.

Indeling

Begane grond

Entree tot de woning centraal gelegen in de voorgevel. Hal met garderobekast. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een knusse woonkamer (ca. 7,5 bij 3m) met een prettige lichtinval aan voor- en achterzijde. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte gelegen aan de voorzijde van de woning die uitstekend kan dienen als hobby- of slaapkamer, maar denk ook aan beroep aan huis, bijv. voor een kapster. De separate keuken, gelegen aan achterzijde, staat in open verbinding met de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag en witgoed. Tevens bevindt zich hier de toiletruimte. De beneden verdieping kan worden verwarmd met de lucht-/luchtwarmtepomp (vloermodellen). Deze kunnen tevens worden gebruikt als airco. In combinatie met de zonnepanelen zorgt dit voor een laag energieverbruik.

Verdieping

Trap naar kleine overloop.

De gehele verdieping is in 2025 verbouwd zo is de elektra vernieuwd en is vloer-, wand/ plafondisolatie aangebracht. Daarnaast is gelijktijdig met het vernieuwen van het dak een grote dakkapel aan de achterzijde geplaatst waardoor extra leefruimte is gecreëerd.

Deze verdieping biedt nu ruimte voor twee ruime slaapkamers en een recent vernieuwde moderne badkamer met dakkapel. Slaapkamer 1 is royaal, bijna 15m² en voorzien van airco (verwarmen en koelen). Slaapkamer 2 met dakkapel is groot ca. 12m². Een echte 'eye-catcher', naast de moderne, sfeervolle afwerking van deze verdieping is de moderne badkamer; compleet uitgevoerd met een inloopdouche, badkamermeubel met dubbele wastafel en toilet.



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

Tuin

Achter de woning bevindt zich een royale schuur/hobbyruimte met daarachter de tuin. Deze wordt bereikt via een kleine 'patio' met keramische tegels. De schuur is deels open gemaakt waardoor een overkapping is ontstaan met diverse bergruimten. Een leuke doorkijk vanuit keuken/bijkeuken naar de tuin ontstaat als ook de andere zijde van de schuur wordt open gemaakt. De achtertuin is onderhoudsvrij en is bereikbaar via een achterom (erfdienstbaarheid via de burens). Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met plaats voor twee auto's; een pluspunt dat niet veel tussenwoningen hebben.

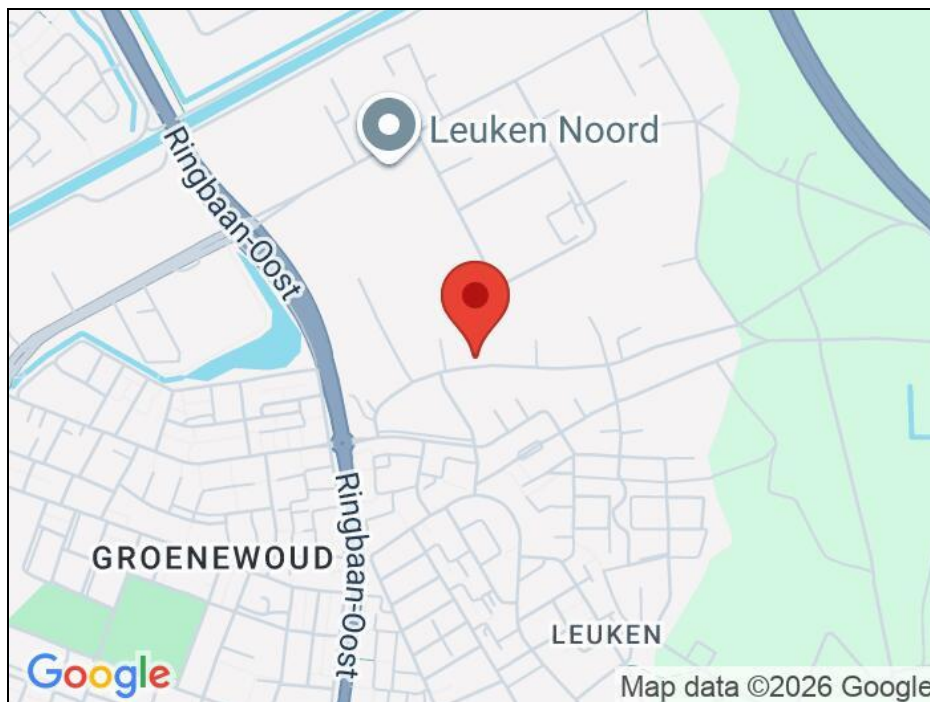


Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamers (evt 3 ^e op begane grond)
Inhoud woning	: 379 m ³
Perceel oppervlakte	: 250 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1920
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Energietabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Airco, lucht/luchtwarmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Airconditioning, 9 Zonnepanelen

Locatie

Leukerstraat 41
6004 RD 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

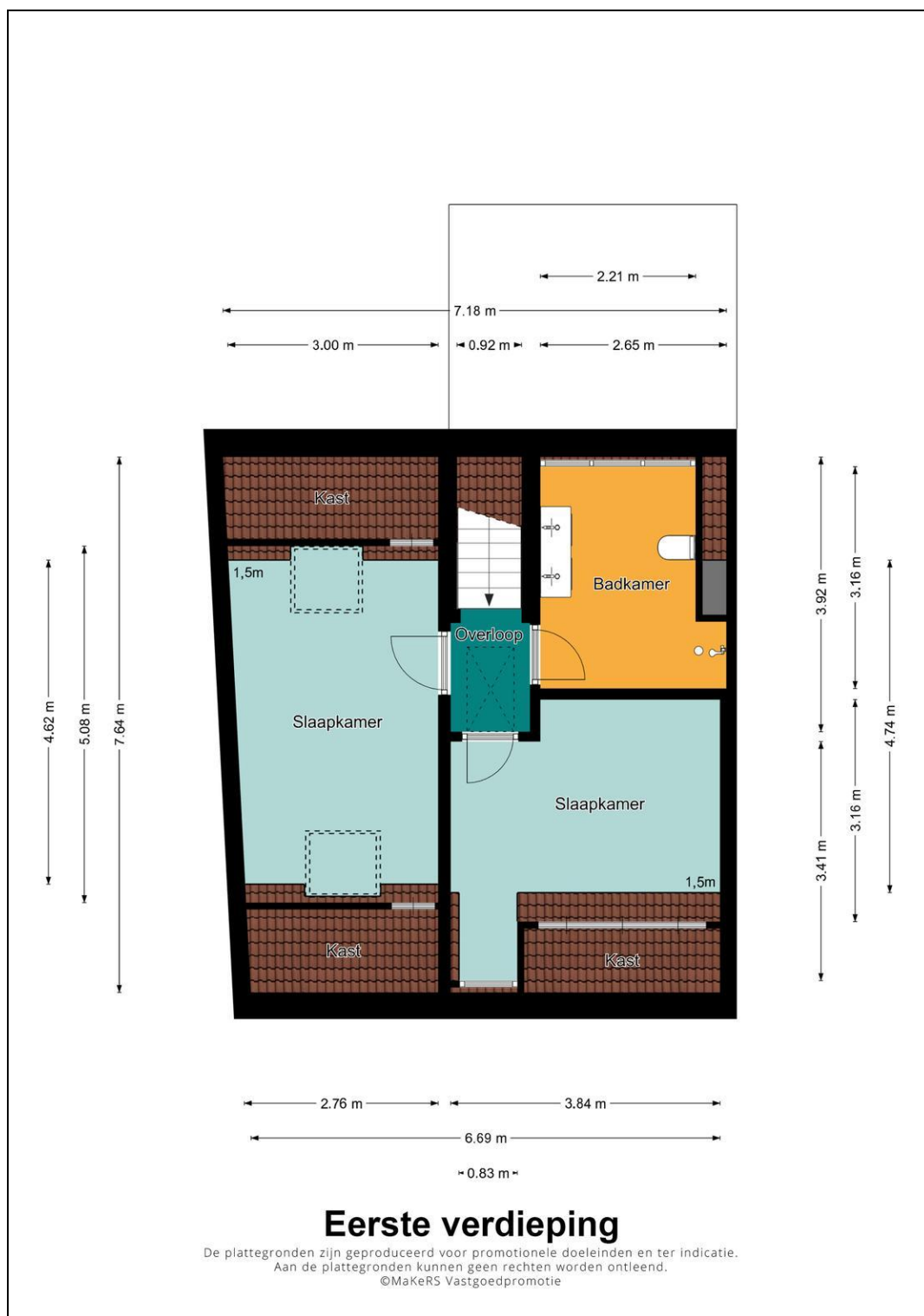
Foto's



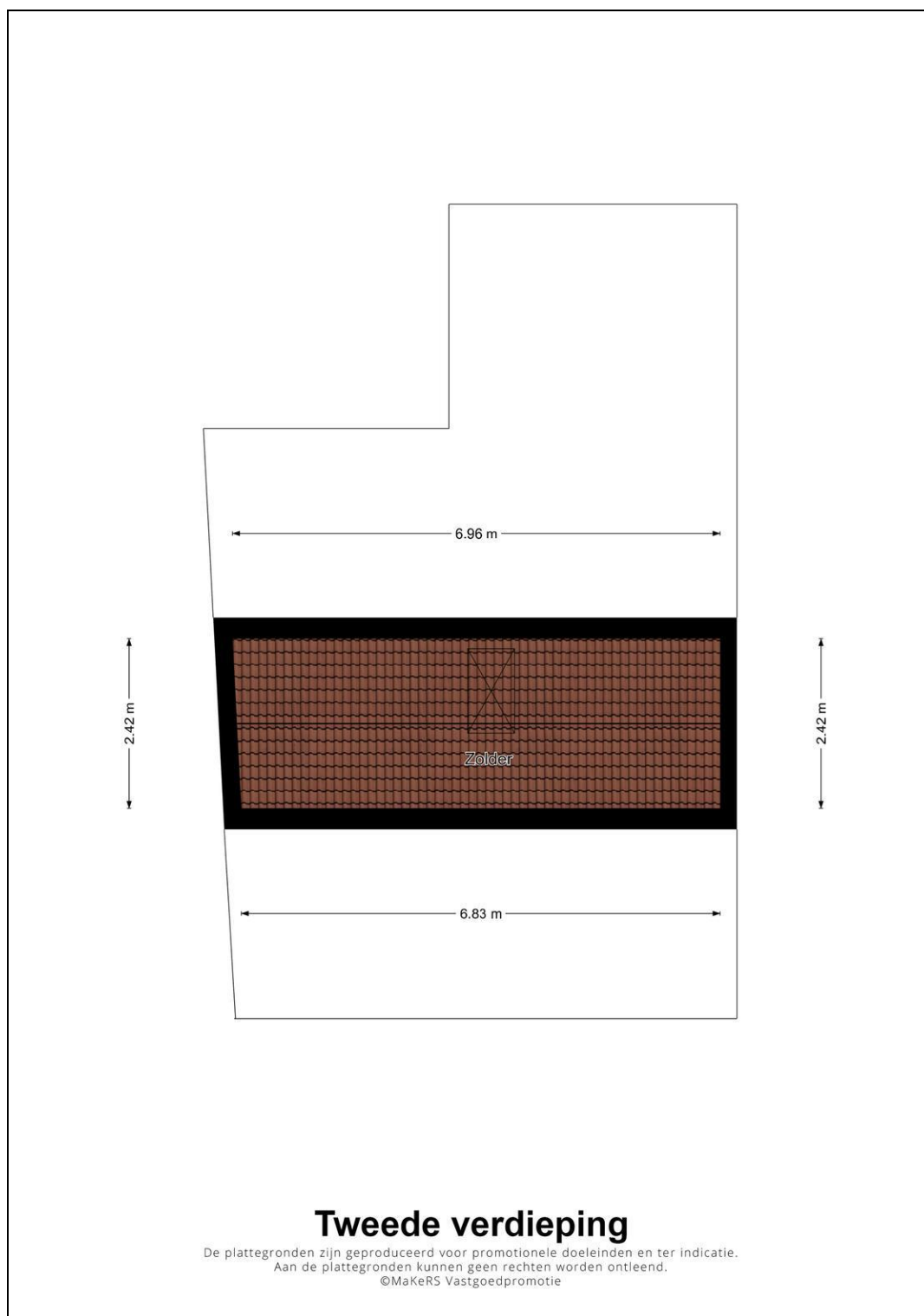
Plattegrond



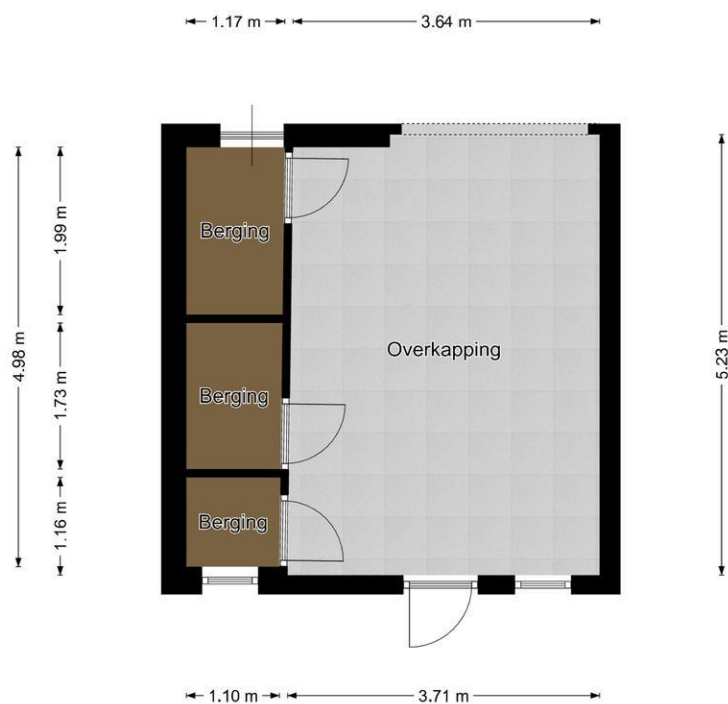
Plattegrond



Plattegrond



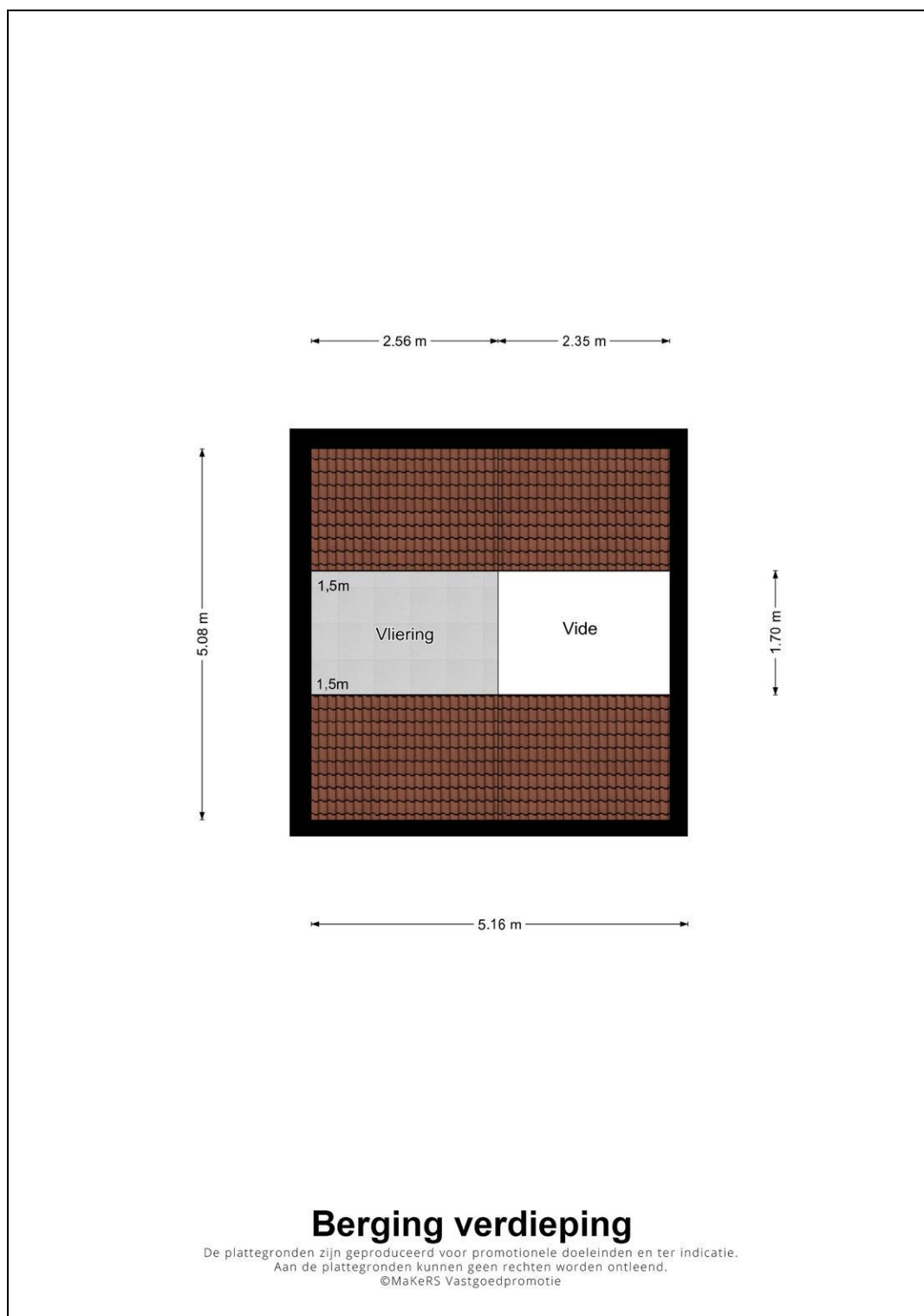
Plattegrond



Berging

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

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