



ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren  
Burgemeester Hobusstraat 41  
6031 VA, NEDERWEERT  
Tel: 0495 743 111  
E-mail: [info@viadal.nl](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)



## **Pastoor Vullersstraat 25, 6035 AE Ospel**

**Vraagprijs € 335.000,00 kosten koper**



## **Pastoor Vullersstraat 25:**

### **Een ruime halfvrijstaande gezinswoning in een rustige, kindvriendelijke straat in Ospel; een fijne plek voor starters en jonge gezinnen!**

De woning beschikt over **3 slaapkamers** en biedt volop **mogelijkheden om een extra kamer op zolder te realiseren**. Deze woning is praktisch ingedeeld, heeft een **energielabel B** en biedt volop **ruimte en mogelijkheden om deze nog geheel naar eigen wensen en smaak af te werken**.

### **Een mooie kans om jouw woonwensen te realiseren op een fijne locatie!**

#### **Kenmerken:**

- + Perceel: 248 m<sup>2</sup>
- + Woonoppervlakte: ca. 108 m<sup>2</sup>
- + 3 slaapkamers
- + Mogelijkheid tot realiseren 4e slaapkamer op zolder
- + Energielabel B
- + Voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie
- + Kunststof kozijnen met dubbel glas
- + Rolluiken op de 1e verdieping
- + Nefit cv-ketel (2008)
- + Rustige, kindvriendelijke ligging
- + Naar eigen smaak en stijl verder in te richten
- + Ideaal voor starters en jonge gezinnen

#### **INDELING**

##### **Begane grond**

Entree onder de carport met toegang tot de hal, voorzien van toiletruimte en meterkast.

De L-vormige woonkamer aan de voorzijde is ruim en licht dankzij de grote raampartij.

Aan de achterzijde bevindt zich de (half-)open keuken met hoekopstelling, uitgerust met o.a. gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven/magnetron.

Vanuit de keuken bereik je de overkapping en de praktische bijkeuken met witgoedaansluiting en opstelling van de cv-ketel. Vanuit hier is tevens de garage toegankelijk.

##### **1e verdieping**

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt de ruime ouderslaapkamer (ca. 3,30 bij 5,35m) met dakkapel en vaste kast ter overname). Daarnaast een tweede kamer (ca. 2,3 bij 4,4m), ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer. De derde slaapkamer (ca. 3,9 bij 3,3m) bevindt zich aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van ligbad, toilet en wastafelmeubel.

##### **2e verdieping**

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Met het plaatsen van een vaste trap en eventueel een dakkapel is hier eenvoudig een voorzolder en een volwaardige 4e slaapkamer te realiseren.

##### **Tuin en garage**

De achtertuin is gelegen op het noorden/noordwesten en verzorgd aangelegd met terras, borders en een overkapping. De garage is bereikbaar via de oprit en voorzien van een rolpoort.

**Zie jij jezelf hier al wonen en wil je deze woning omtoveren tot jouw ideale thuis?**

**Neem dan gerust contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag persoonlijk ervaren!**



## Kenmerken

|  |   |
|--|---|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 335.000,00 k.k.                                     |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis  |
| <b>Type woning</b>                     | : 2-onder-1-kapwoning                                   |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamers                        |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 512 m <sup>3</sup>                                    |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 248 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 108 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                       |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1992  |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg                                       |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin                                  |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin  |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen                                      |
| <b>Energielabel</b>                    | : B   |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel  |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Rolluiken   |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)    |

## Locatie

Pastoor Vullersstraat 25  
6035 AE 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](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://www.viadal.nl)

## Foto's

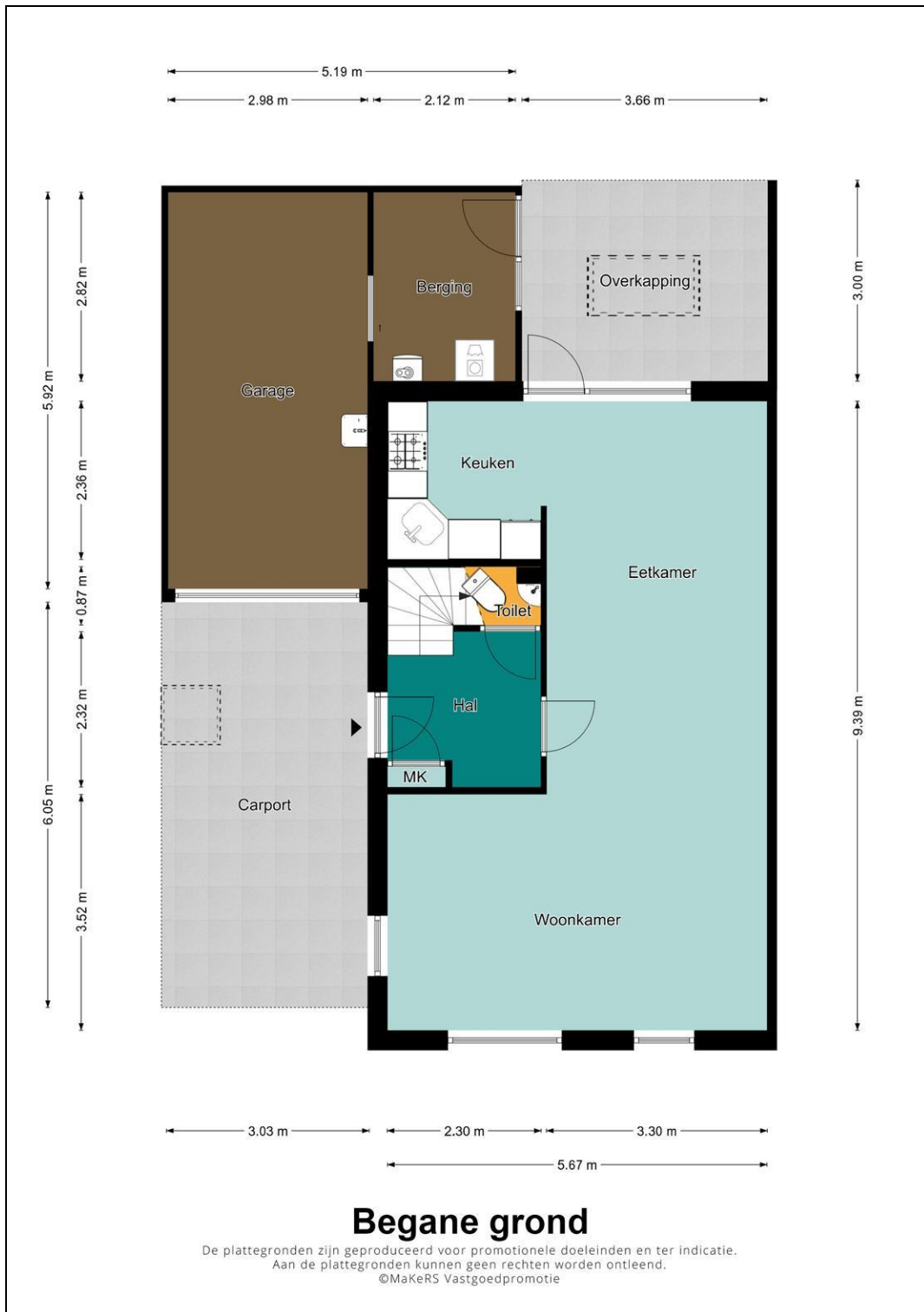




# Kaart van het Kadaster



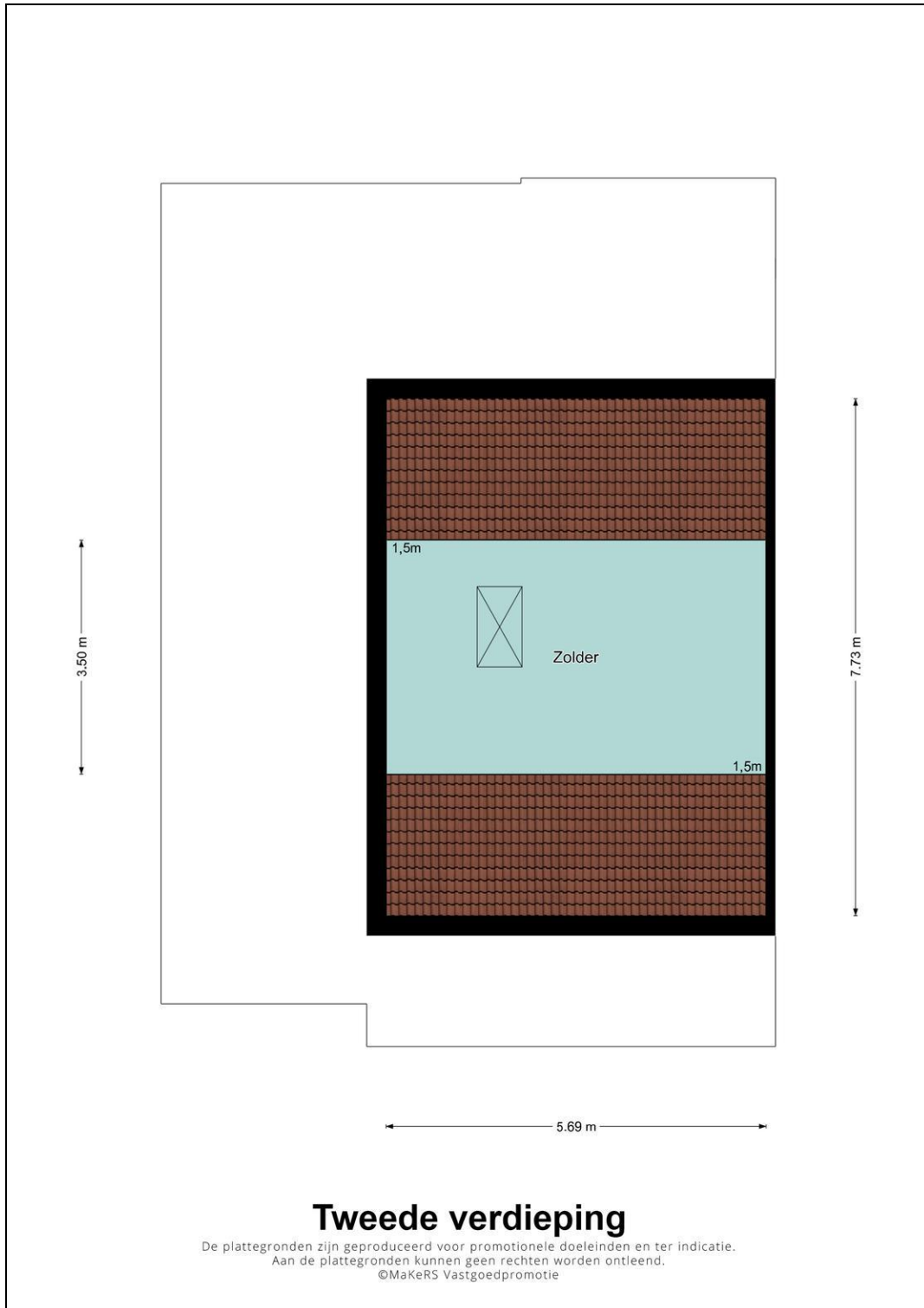
# Plattegrond



# 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](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://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](mailto:info@viadal.nl)**