



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)



## **Tichelveld 52, 6031 GP Nederweert**

**Vraagprijs € 590.000,00 kosten koper**



## Vrijstaand wonen met ruimte, comfort én een kindvriendelijke wijk

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, sfeer en een kindvriendelijke ligging samenkomen?

Dan is **Tichelveld 52 in Nederweert** precies zo'n plek waar je als gezin direct verliefd op wordt. Deze **moderne, vrijstaande woning** in landelijke stijl ligt tegenover een speelveld en groenvoorziening. Een **ideale plek voor gezinnen met kinderen** die graag buiten spelen, terwijl jij vanuit huis een oogje in het zeil houdt.

De woning is door de jaren heen prima onderhouden en gemoderniseerd en biedt een **warme, sfeervolle afwerking**. Met onder andere **vloerverwarming op de begane grond, 19 zonnepanelen, energielabel B** en een **complete badkamer** is het wooncomfort helemaal van deze tijd.

**Binnen geniet je van verrassend veel ruimte, terwijl buiten de tuin alle mogelijkheden biedt om te ontspannen.**

### Kenmerken:

- + Vrijstaand woonhuis (1989) in landelijke stijl
- + Gelegen op een kindvriendelijke locatie tegenover een speelveld
- + Instapklaar en modern afgewerkt
- + Woonoppervlakte ca. 149 m<sup>2</sup>
- + Perceel van 436 m<sup>2</sup>
- + Energielabel B
- + Keuken (2012) met inbouwapparatuur en granieten werkblad
- + 3 ruime slaapkamers
- + Begane grond voorzien van tegelvloer (2025) met vloerverwarming
- + Complete badkamer én separaat toilet op de eerste verdieping
- + Inpandige, verwarmde garage (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- + 19 zonnepanelen (2019) en 2 airco's
- + Volledig geïsoleerd (dak-, spouw- en vloerisolatie)
- + Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- + Deels voorzien van rolluiken

### Indeling:

#### Begane grond

Via de oprit bereik je de entree aan de zijkant van de woning. De royale hal met garderobenis geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast en de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet en voorzien van een moderne tegelvloer (2025) met vloerverwarming. De gesloten keuken is praktisch ingericht en compleet uitgerust met alle apparatuur. Aansluitend de bijkeuken met aansluiting witgoed. Vanuit hier bereik je de inpandige, verwarmde garage; ideaal voor hobby, opslag, het stallen van fietsen en auto's of het realiseren van een kantoorruimte.

#### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, een separaat toilet en de ruime badkamer. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde, terwijl de tweede slaapkamer boven de garage extra royaal is. De derde slaapkamer is perfect als kinder- of werkkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douchecabine en dubbele wastafel.

#### Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Deze verdieping biedt mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een extra werk- of hobbyruimte evt. met een dakkapel.



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)

### **Tuin**

De op het noorden gelegen achtertuin is verzorgd aangelegd met een ruim gazon, vijver, terras en borders. Dankzij de overkapping kun je hier al vroeg in het jaar genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een tuinhuis aanwezig voor extra bergruimte. Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een extra zonneterras waar je een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Zo is er altijd wel een fijne plek te vinden, zowel in de zon als in de schaduw.

### **Kortom...**

Een ruime, instapklare gezinswoning op een plek waar kinderen vrij kunnen spelen en jij volop kunt genieten van comfort en rust.

### **Kom je zelf de sfeer proeven?**

We nodigen je graag uit voor een bezichtiging. Neem contact met ons op en ontdek of dit jouw nieuwe thuis kan worden!

### **Locatie**

De woning is gelegen in Nederweert, een dorp met een prettig en dorps karakter. Nederweert beschikt over goede voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en horeca, binnen 5 minuten bereik je de snelweg A2. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Weert, Eindhoven en Roermond. Ook natuurliefhebbers kunnen volop genieten van diverse wandel- en natuurgebieden in de directe omgeving.

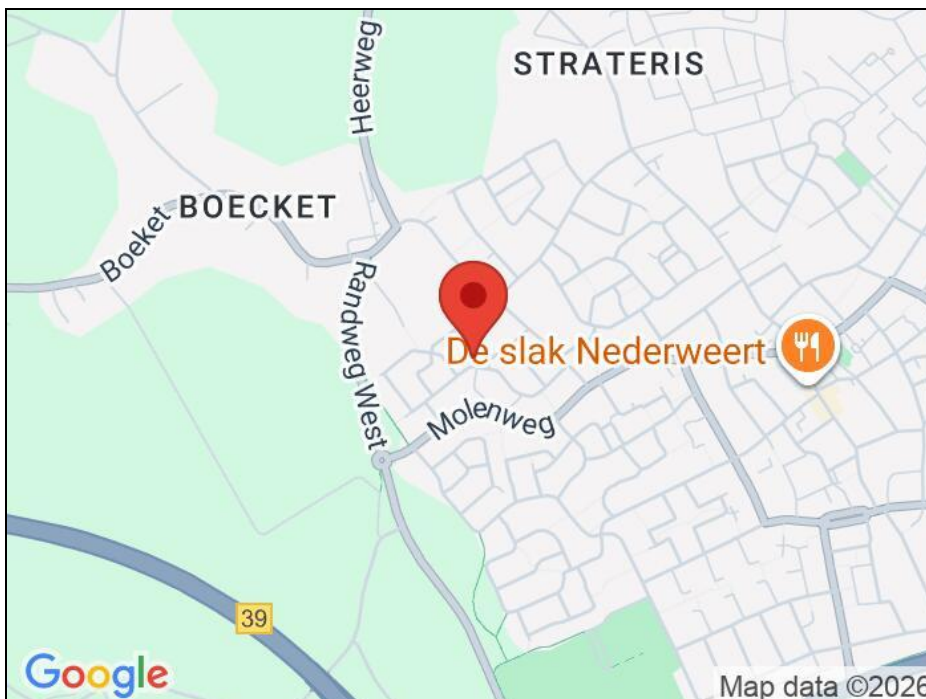


## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 590.000,00 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 587 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 436 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 149 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1989
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Garage</b>	: Inpandig 24 m <sup>2</sup> (5.45 bij 4.40 m)
<b>Energietabel</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Gedeeltelijk vloerverwarming (woonkamer en keuken)
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Rolluiken, Airconditioning, Zonnepanelen

## Locatie

Tichelveld 52  
6031 GP 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](mailto:info@viadal.nl)  
[www.viadal.nl](http://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



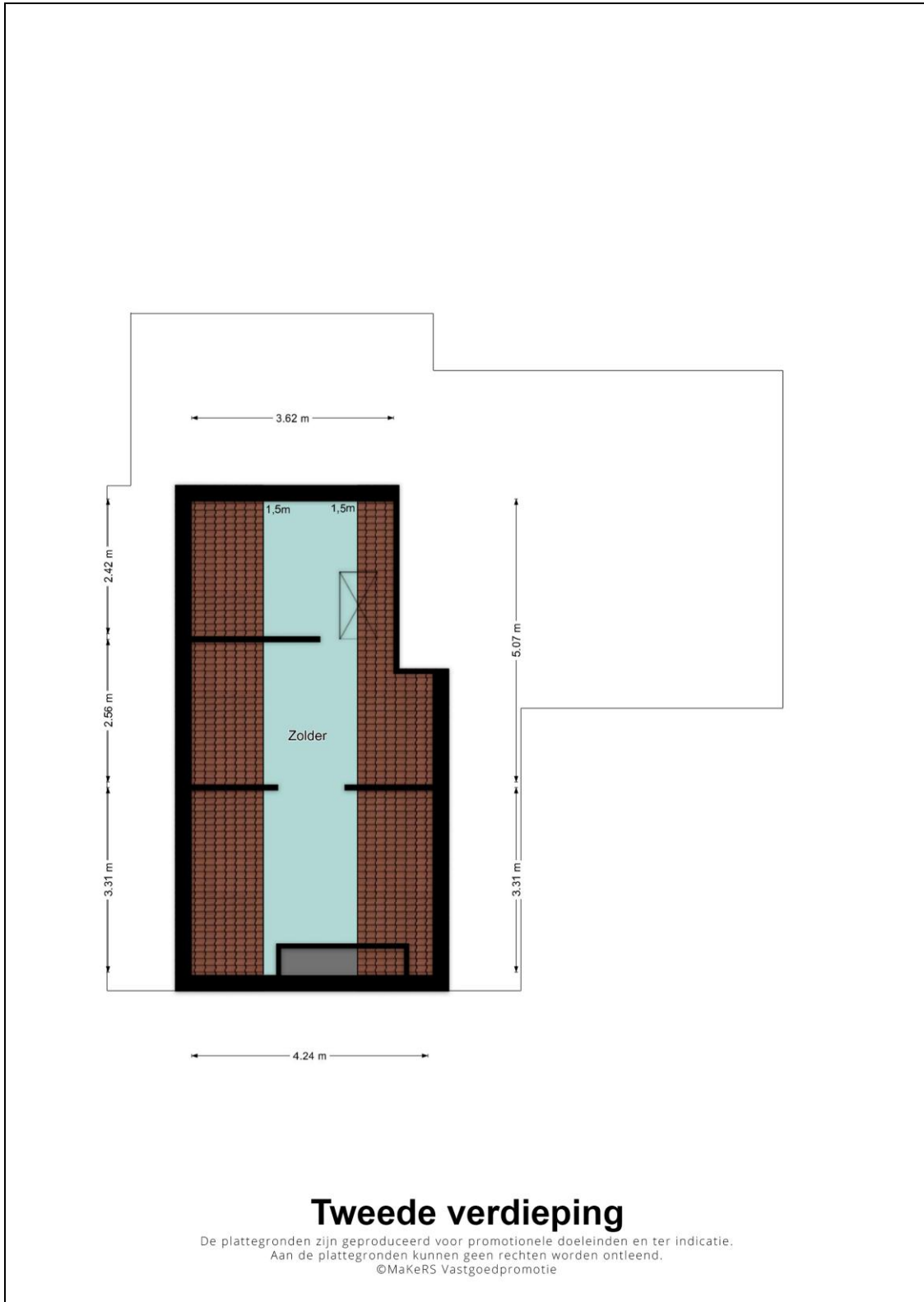
# Plattegrond



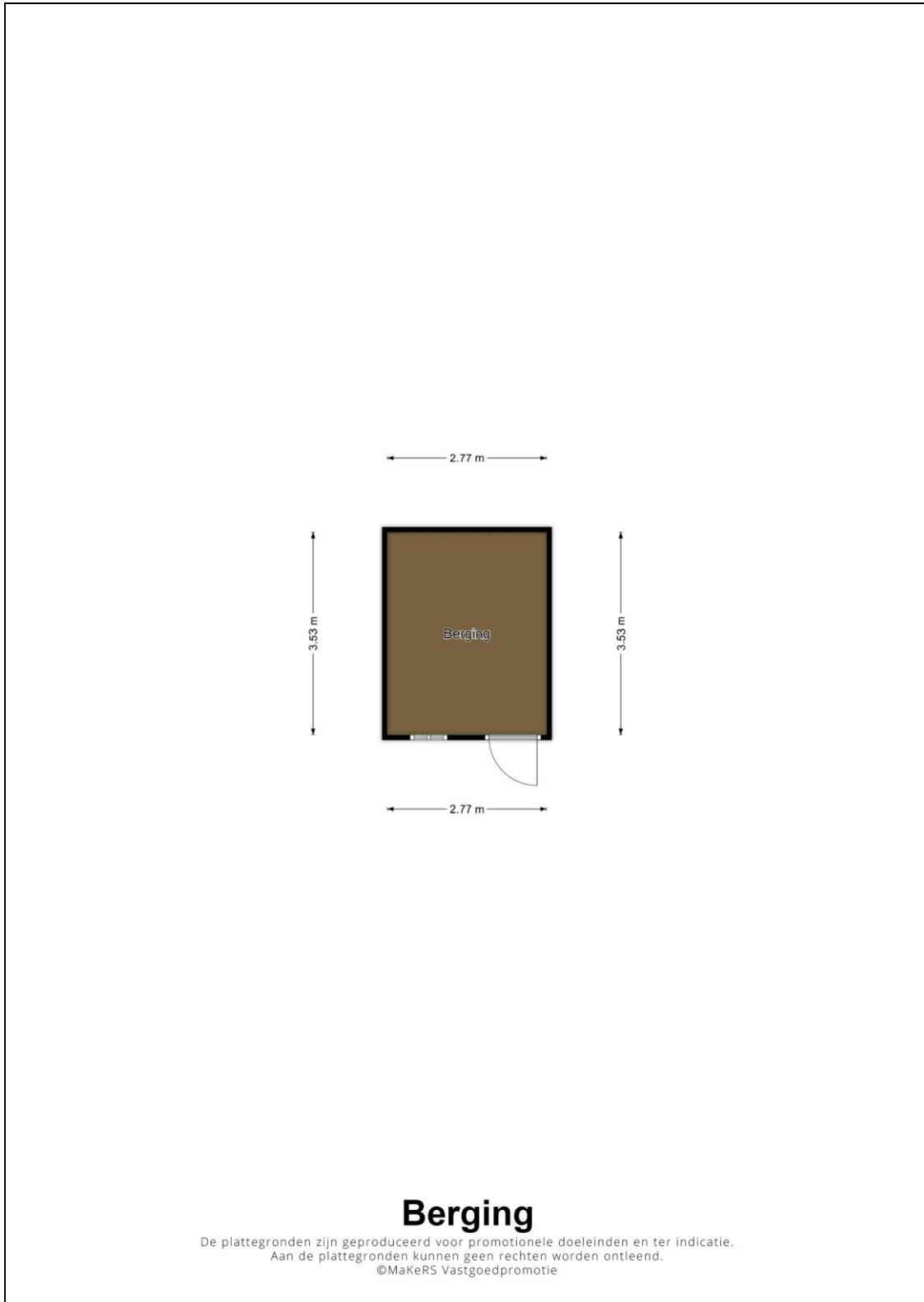
## Eerste verdieping

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](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)**