



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)



**Montgomerystraat 15, 6031 JE Nederweert**

**Vraagprijs € 529.000,00 kosten koper**



## Instapklaar wonen met volop ruimte, luxe én duurzaamheid in de wijk Hoebenakker

Ben je op zoek naar een moderne gezinswoning waar je zó in kunt? Montgomerystraat 15 in Nederweert biedt alles wat een gezin zich kan wensen: **ruimte, comfort, een hoogwaardige afwerking én een energiezuinig karakter. Met een A+++ energielabel heeft deze woning zeer lage energielasten.** Gelegen in de jonge, kindvriendelijke wijk Hoebenakker, op loopafstand van basisscholen en het centrum, woon je hier op een plek waar kinderen veilig kunnen opgroeien en jij optimaal kunt genieten.

Deze verrassend ruime woning is gelegen aan ruime opgezette straat. Op de begane grond biedt de woning naast de **ruime woonkamer met open keuken voorzien van kookeiland** als extra een **ruime bijkeuken én royale garage (ca. 25m<sup>2</sup>)**. Op de verdieping **3 slaapkamers** en een **complete badkamer**. Op de 2e verdieping tenslotte een **royale 4e slaapkamer met dakkapel**.

De woning heeft ca. **136 m<sup>2</sup> woonoppervlak**, is volledig **instapklaar** en voorzien van **18 zonnepanelen (2022)**, een **hybride luchtwarmtepomp (2022)** en **vloerverwarming op de gehele begane grond, inclusief garage, en badkamer**.

De combinatie van duurzaamheid en comfort maakt dit een toekomstbestendige keuze voor elk gezin.

### Kenmerken:

- + Energielabel A+++
- + 18 zonnepanelen (2022)
- + Hybride warmtepomp (2022)
- + Vloerverwarming op gehele begane grond incl. garage en badkamer
- + Woonoppervlak ca. 136 m<sup>2</sup>
- + Perceel ca. 240 m<sup>2</sup>
- + Bouwjaar 2012
- + 4 ruime slaapkamers
- + Grote, multifunctionele garage (ca. 8 x 3,1 m)
- + Gelegen in kindvriendelijke wijk Hoebenakker

### Indeling

#### Begane grond

Via de oprit bereik je de voordeur, gelegen onder de carport. Je komt binnen in de hal met meterkast en moderne toiletruimte. De woonkamer aan de voorzijde is sfeervol en licht dankzij de grote raampartij en is afgewerkt met een fraaie houten vloer. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met kookeiland, voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, oven, stoomoven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Een heerlijke plek voor kookliefhebbers en gezinnen die graag samenkomen.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met extra keukenblok en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereik je de royale, geïsoleerde garage met tegelvloer en vloerverwarming. Dankzij de afmetingen en afwerking is deze ruimte perfect te gebruiken als hobbyruimte, thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen.



### **Eerste verdieping**

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en praktisch ingedeeld. Twee kamers beschikken over een vaste schuifkast. De moderne badkamer is luxe uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is dit een lichte en ruime kamer, ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

### **Tuin**

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is voorzien van gazon en terras en heeft een tuinberging voor extra bergruimte. Een fijne plek voor het hele gezin.

### **Ligging**

De woning ligt in de populaire nieuwbouwwijk Hoebenakker: een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke buurt. Basisscholen, speelvoorzieningen en het centrum van Nederweert bevinden zich op korte afstand. Ideaal voor gezinnen.

### **Enthousiast geworden?**

**Deze woning moet je écht ervaren om de ruimte, afwerking en mogelijkheden volledig te waarderen. Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je Montgomerystraat 15 graag van binnen zien!**

### **Locatie**

De woning is gelegen in Nederweert in de jonge nieuwbouwwijk Hoebenakker. Nederweert is 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 (Eindhoven-Maastricht) . 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>	: € 529.000,00 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 592 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 240 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 136 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2012
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen
<b>Energielabel</b>	: A+++
<b>Verwarming</b>	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
<b>Voorzieningen</b>	: Buitenzonwering, Zonnepanelen, Balansventilatie

## Locatie

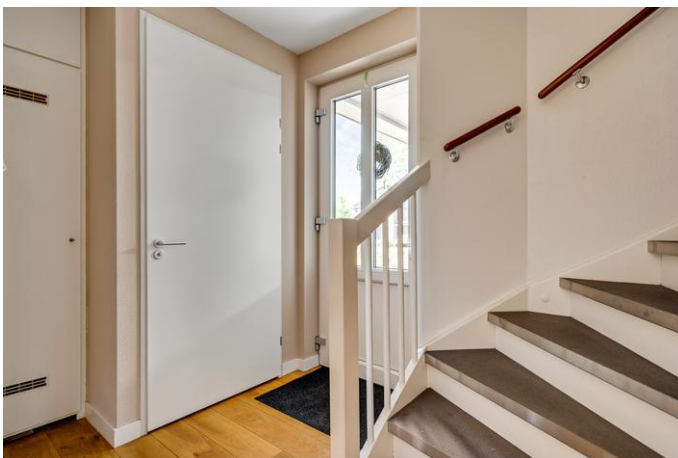
Montgomerystraat 15  
6031 JE NEDERWEERT





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





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

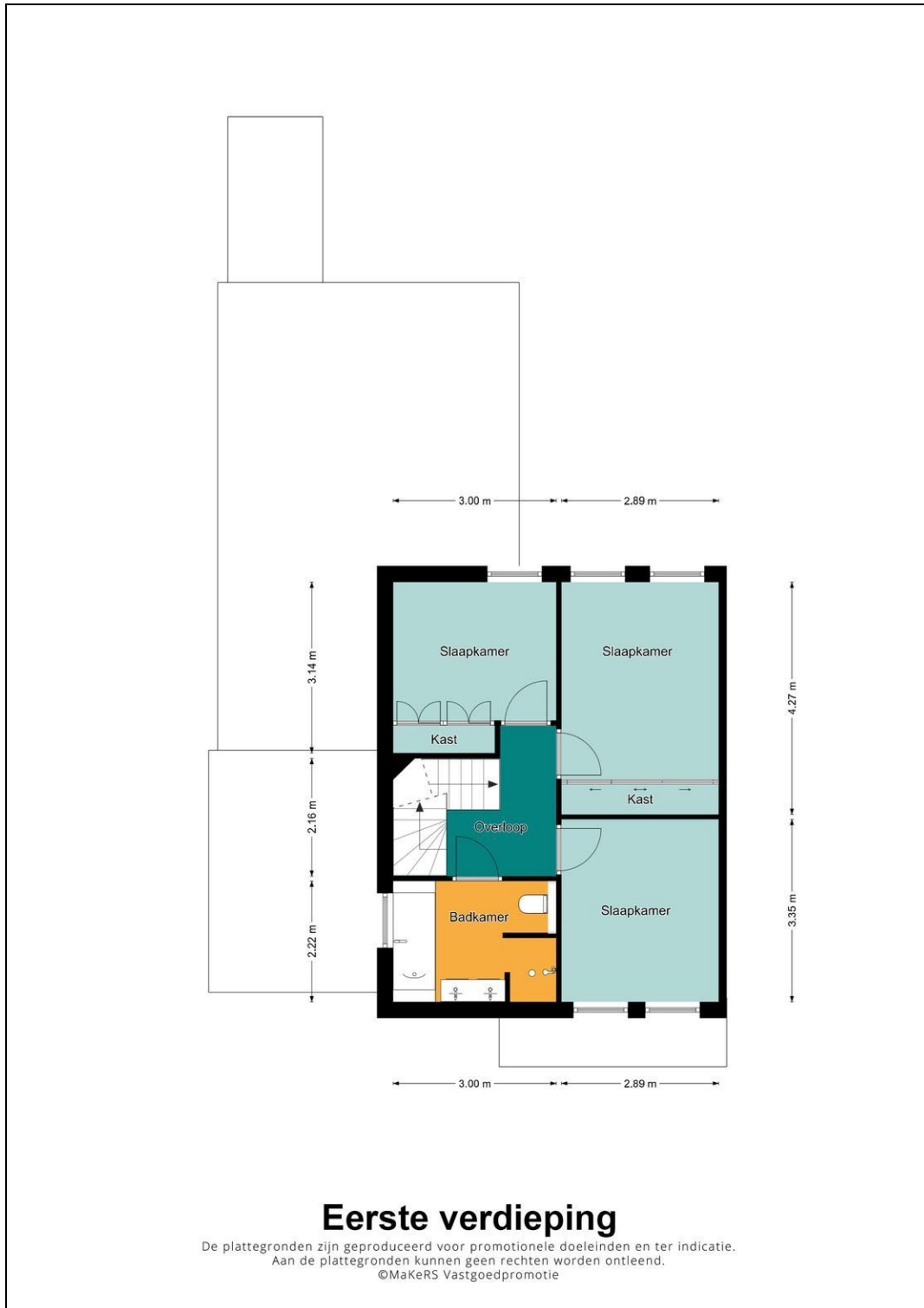




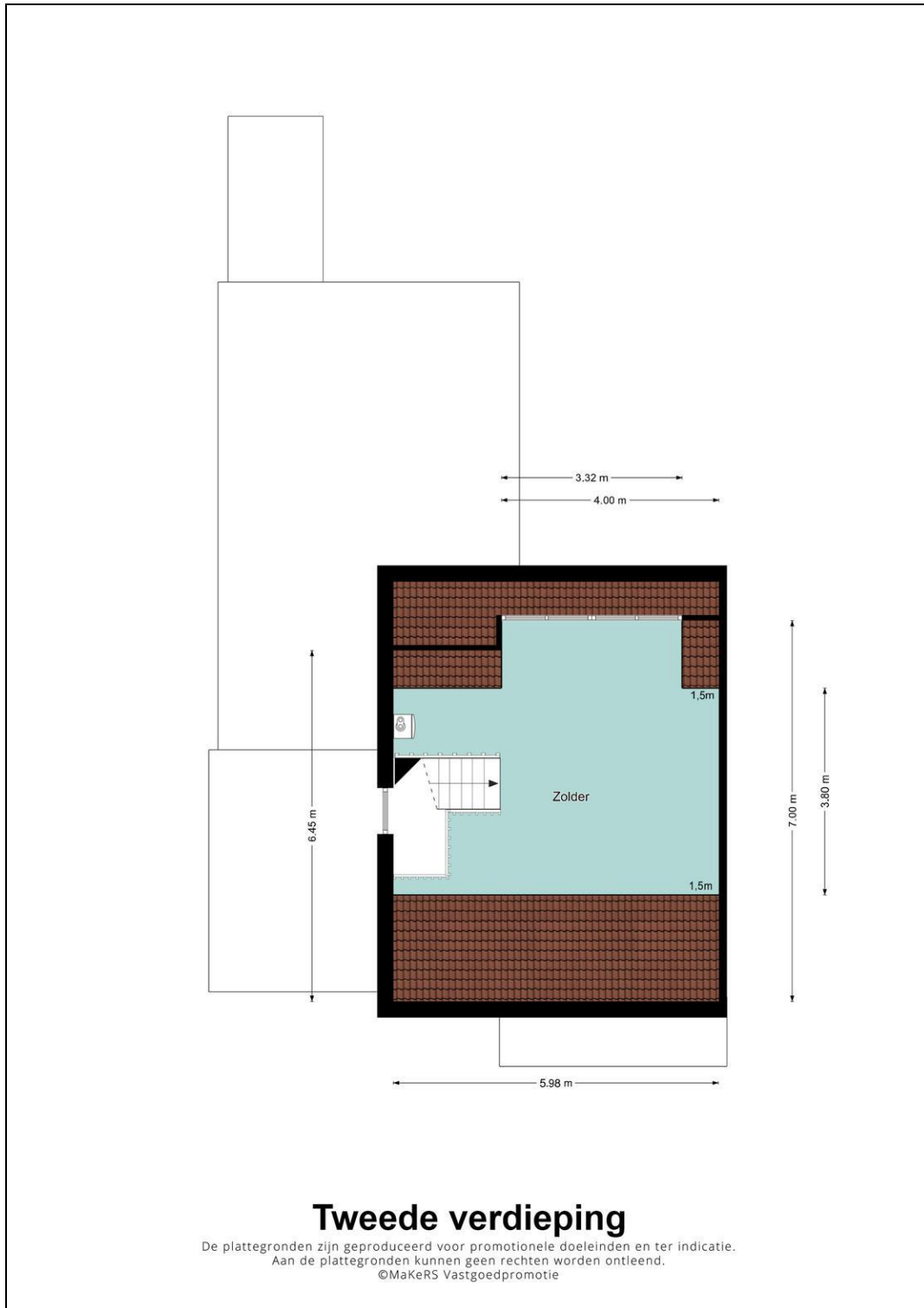
# Plattegrond



# 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)**