



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)



**St. Rochusstraat 9 F, 6031 BG Nederweert**

**Vraagprijs € 415.000,- k.k.**



## Omschrijving

Ruim, verrassend ingedeeld en instapklaar appartement met maar liefst twee woonlagen, drie slaapkamers, twee balkons én een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein. Dit comfortabele appartement is gelegen op de 2de en 3de verdieping van een verzorgd complex uit 2003 en beschikt over een woonoppervlakte van 146 m<sup>2</sup>. Dankzij energielabel A+ woont u hier bovendien energiezuinig en comfortabel.

De ligging is aantrekkelijk met uitzicht op een mooi pleintje en de brug richting het centrum van Nederweert. Door de vele raampartijen op het zuiden en westen geniet het appartement van een prettige lichtinval en een aangename woonbeleving.

De indeling maakt dit appartement bijzonder veelzijdig. Ideaal voor een gezin, maar ook perfect voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek, kantoor aan huis of extra hobbyruimte. De bovenverdieping biedt hiervoor volop mogelijkheden.

### Indeling

#### *Begane grond*

Centrale entree met intercominstallatie, lift en trappenhuis. Op het afgesloten binnenterrein bevindt zich de eigen parkeerplaats. Daarnaast beschikt het appartement over een inpandig gelegen berging welke je met één andere bewoner deelt.

#### *2de verdieping*

Hal/entree met meterkast, ruime en praktische wasruimte, aparte cv-ruimte, toiletruimte, ruime woonkamer met toegang tot het balkon en veel lichtinval, open keuken met tweede balkon, slaapkamer en badkamer.

De woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup> vormt een heerlijke leefruimte met grote raampartijen en een prettige verbinding met buiten. De hoekopgestelde keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een composiet werkblad.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafel en hangend toilet.

#### *3de verdieping*

Via de vaste trap bereikt u de royale bovenverdieping met overloop, twee ruime slaapkamers en een extra bergruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, werkplek aan huis of logeerkamer.

Het appartement is netjes afgewerkt en voorzien van pvc- en laminaatvloeren, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

### **Bijzonderheden:**

- Woonoppervlakte 146 m<sup>2</sup>
- Verdeeld over de 2de en 3de verdieping
- Energielabel A+
- Drie slaapkamers
- Twee balkons
- Fraai uitzicht op levendige dorpsstraat
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Veel lichtinval door gunstige ligging
- Instapklaar en netjes afgewerkt
- Bouwjaar 2003



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 415.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 483 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 146 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Maisonnette
<b>Bouwjaar</b>	: 2003
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Geen tuin, twee balkons
<b>Garage</b>	: Geen garage, eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
<b>Energielabel</b>	: A+
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

## Locatie

St. Rochusstraat 9 F  
6031 BG 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  
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)

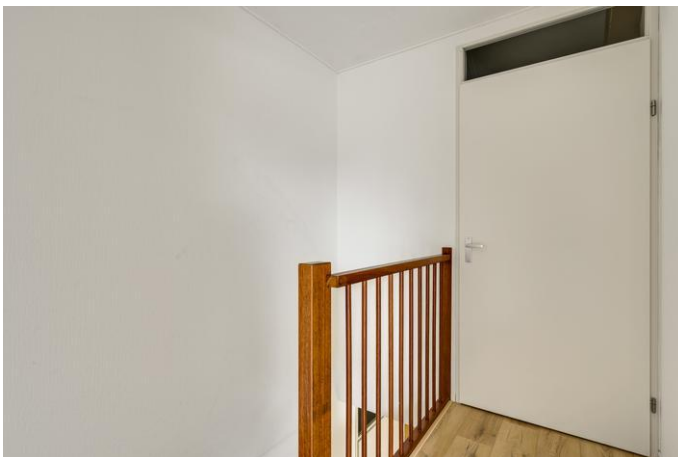
## Foto's





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

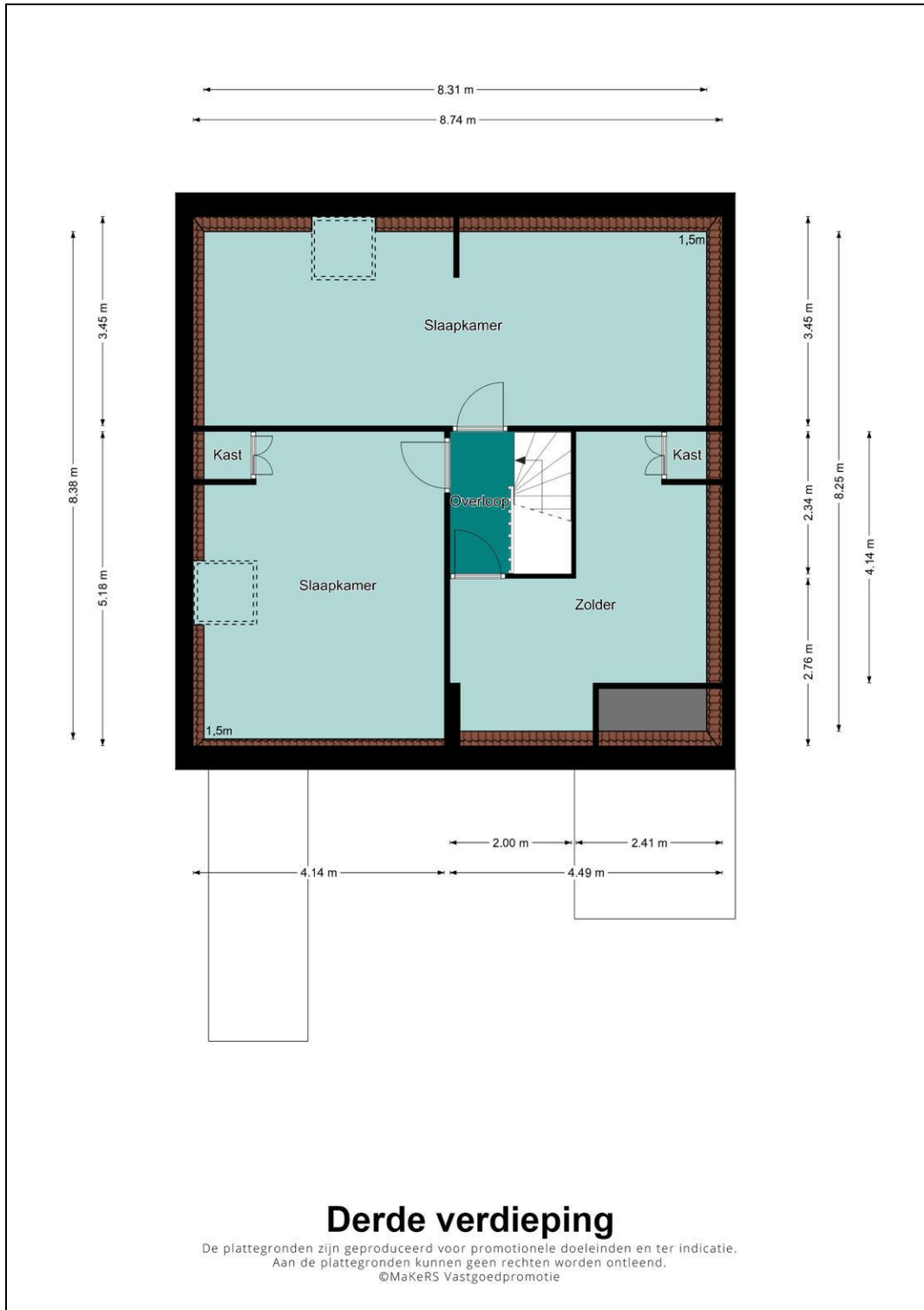
## Foto's



# 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)**