



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



Lemmenhoek 27, 6035 AJ Ospel

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper



Riant wonen aan de rand van Ospel met verrassend veel leefruimte, een slaapkamer op de begane grond én een royale tuin zonder achterburen!

Deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande | (geschakelde) woning biedt met maar liefst 193 m² woonoppervlak en een perceel van 625 m² de ruimte die je normaal gesproken alleen bij een vrijstaande woning verwacht. Dankzij de royale aanbouw, de mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen, maar liefst vijf slaapkamers en een zonnige achtertuin met volop privacy, is dit een woning die verrassend veel te bieden heeft.

De begane grond beschikt over een ruime L-vormige woonkamer, die **aan de achterzijde is uitgebouwd met een royale eetkamer, moderne keuken en een slaapkamer** met eigen douche en wastafel. Hiermee is **circa 55 m² extra woonruimte gerealiseerd**.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping beschikt over een extra slaap-, werk- of hobbykamer.

Ook op het gebied van **duurzaamheid** voldoet deze woning aan de wensen van deze tijd. De woning is voorzien van **spouwmuur- en dakisolatie, vloerisolatie in de aanbouw, vloerverwarming in de woonkamer en aanbouw, volledig dubbel glas, een Nefit cv-combiketel (2019), houtkachel, pelletkachel (2023), 18 zonnepanelen (2019) en twee airco's (2019)**.

Dit resulteert in een definitief **energielabel B**.

De kenmerken op een rij:

- + Woonoppervlak ca. 193 m²
- + Perceeloppervlakte 625 m²
- + Woonkamer, eetkamer en keuken samen circa 80 m² leefruimte
- + Moderne open keuken met kookeiland
- + Slaapkamer met eigen douchegelegenheid op de begane grond
- + In totaal 5 slaapkamers
- + Royale, breed uitlopende achtertuin op het zuidoosten
- + Geen achterburen
- + Overdekt terras met glazen schuifwand
- + Vrijstaande garage met extra berging
- + Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- + 18 zonnepanelen
- + Energielabel B

Kortom: een verrassend ruime gezinswoning met volop leefruimte, een multifunctionele indeling en een heerlijke ligging aan de rand van Ospel.



Indeling

Begane grond

Via de royale oprit bereik je de entree in de zijgevel van de woning. De ruime ontvangsthall beschikt over een meterkast, toiletruimte en praktische trapkast.

Vanuit de hal kom je in de L-vormige woonkamer aan de voorzijde van de woning. Deze is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, een speeksteen houtkachel en grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Via de openslaande deuren bereik je de aanbouw uit 2004.

In de aanbouw bevinden zich de ruime eetkamer met pelletkachel en praktische muurkast, evenals de open keuken met kookeiland en alle inbouwapparatuur. De grote raampartij biedt zicht op de achtertuin.

Vanuit de eetkamer is de slaapkamer (ca. 5,1 x 3,0 m) bereikbaar. Deze beschikt over een eigen douchecabine en wastafel, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor levensloopbestendig wonen of bijvoorbeeld een speelkamer of kantoor-/werkruimte aan huis. De volledige aanbouw is geïsoleerd en voorzien van tegelvloer met vloerverwarming.

Via de keuken bereik je het overdekte terras. Deze fijne buitenruimte beschikt over een tegelvloer, dubbele openslaande deuren naar de oprit en een glazen schuifwand aan de tuinzijde. Hierdoor geniet je hier vrijwel het hele jaar door van het buitenleven met uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan één slaapkamer is voorzien van vaste kastenwanden. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een parketvloer en vliesbehang. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een overloop met aan weerszijden royale bergruimtes, waarvan één ruimte voor de cv-opstelling.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een extra kamer met dakkapel. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Garage

De vrijstaande garage is bereikbaar vanuit het overdekte terras. De garage heeft een afmeting van circa 4,5 x 6,5 meter en is voorzien van een keukenblok, aansluitingen voor de wasmachine, de omvormer van de zonnepanelen en dubbele openslaande deuren aan de voorzijde naar de oprit.

Tuin zonder achterburen

De voortuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De breed uitlopende achtertuin vormt één van de absolute pluspunten van deze woning. Dankzij de ligging aan de rand van het dorp en het ontbreken van achterburen geniet je hier van optimale rust en privacy.

De tuin is aangelegd met een ruim terras, gazon en diverse beplanting. Achter de garage bevinden zich bovendien nog een praktische berging en een extra overkapping.

Een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te leven en volop te genieten.

Over Ospel

Ospel is een vriendelijk en levendig dorp met een sterk gemeenschapsgevoel. Het beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, diverse horeca en sportverenigingen. Op korte afstand ligt Nationaal Park De Groote Peel, een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen.

Plaatsen als Nederweert, Weert en Meijel zijn snel bereikbaar, waardoor je profiteert van de rust van het dorp én de voorzieningen van de regio. Daarnaast liggen de A2 (Maastricht - Eindhoven) en de uitvalswegen richting Venlo, Helmond en Roermond op slechts enkele autominuten rijden.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	: 669 m ³
Perceel oppervlakte	: 625 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 193 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan de rand van het dorp, Vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin en voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 300 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 29 m ² (650 bij 450 cm)
Energietabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel, Pelletkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, 2x Airconditioning, 18 Zonnepanelen

Locatie

Lemmenhoek 27
6035 AJ 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
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

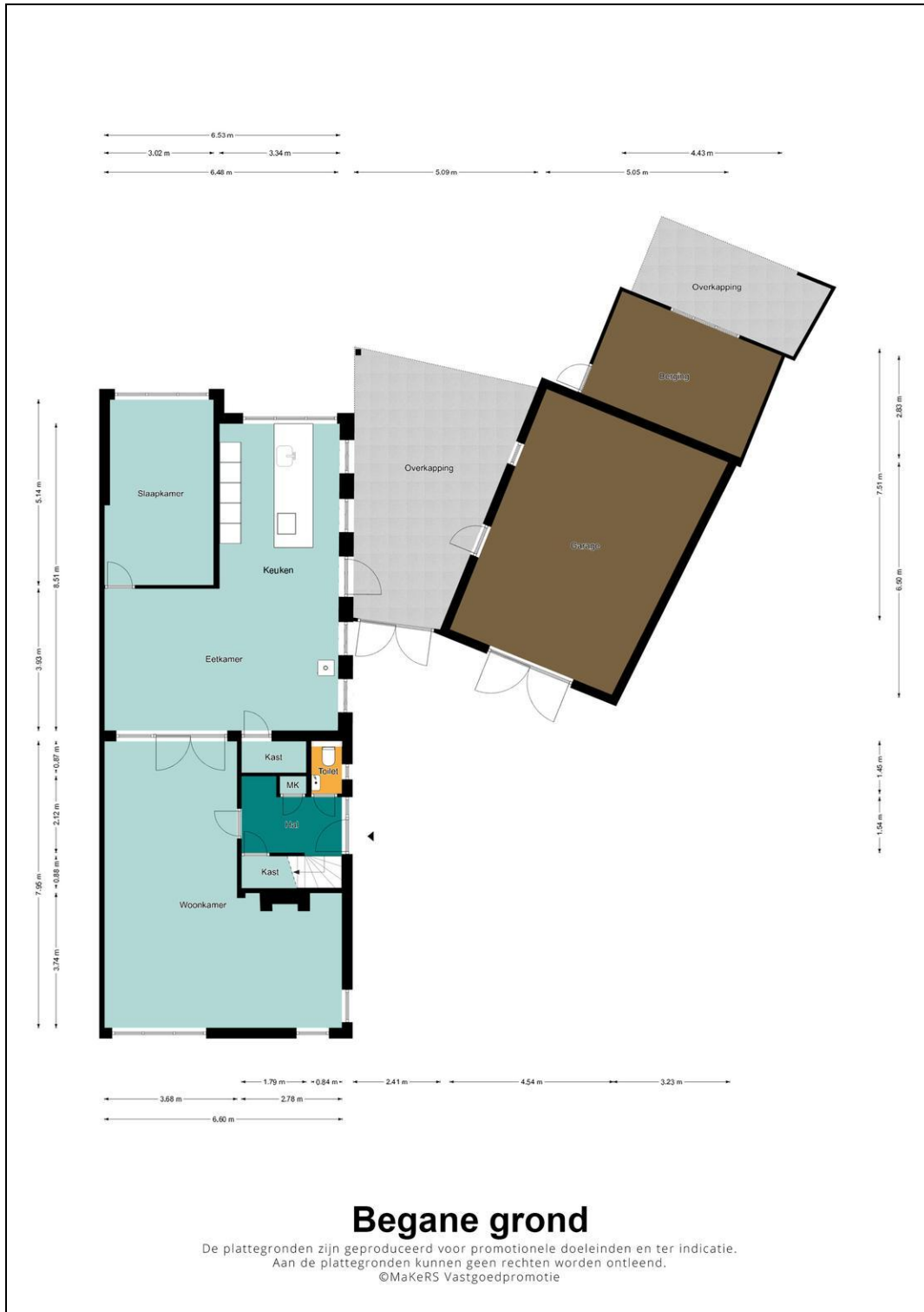




Kaart van het Kadaster



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
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