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



Hennesweg 1, 6035 AD Ospel

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

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

Omschrijving

Ruimte, comfort en volop woonplezier!

Op een mooie locatie in Ospel staat deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning met verrassend veel ruimte en comfort. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijke tuinkamer is ontstaan die zorgt voor een fijne verbinding tussen wonen en buiten. Met maar liefst vier slaapkamers, een berging, bijkeuken en een fraai aangelegde tuin is er volop ruimte voor het hele gezin. De afgelopen jaren is de woning op diverse punten gemoderniseerd en verfraaid. Zo zijn onder andere het stuc- en schilderwerk aangepakt, is de keukenapparatuur grotendeels vernieuwd en zijn 12 zonnepanelen geplaatst.
De woning wordt keurig bewoond en verkeert in een zeer goede staat. Kortom: een instapklare woning waar je zonder grote klussen kunt verhuizen en direct kunt genieten!

Belangrijkste punten:
+ Moderne halfvrijstaande woning, bouwjaar 2006
+ Uitgebouwd aan de achterzijde
+ Maar liefst 4 slaapkamers
+ 12 zonnepanelen voor een energiezuiniger huishouden
+ Cv-ketel uit 2022
+ Airconditioning in woonkamer en ouderslaapkamer
+ Keukenapparatuur nagenoeg geheel vernieuwd
+ Begane grond voorzien van vloerverwarming
+ Volledig geïsoleerd, energielabel A
+ binnendoor naar bijkeuken en berging
+ Fraai aangelegde achtertuin met twee overdekte terrassen
+ Keurig bewoond en uitstekend onderhouden

Indeling

Begane grond
Via de verzorgde entree bereik je de ruime ontvangsthal. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. De L-vormige woonkamer is royaal van opzet en dankzij de erker aan de voorzijde heerlijk licht. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en beschikt over vloerverwarming.
De open keuken is modern en praktisch ingericht. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, vaatwasser, koelkast en diepvries. De keukenapparatuur is nagenoeg geheel vervangen, waardoor je hier over een eigentijdse en complete keuken beschikt.
Aan de achterzijde is de woning in 2010 uitgebouwd. Hier bevindt zich de tuinkamer, een heerlijke extra leefruimte met veel licht dankzij de lichtstraat. De openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de achtertuin. De palletkachel (ter overname) zorgt hier voor extra sfeer en warmte tijdens de koelere dagen.
Vanuit de aanbouw is de garage binnendoor bereikbaar. Deze is praktisch verdeeld in twee ruimtes. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime bijkeuken met keukenblok, volop bergruimte en de aansluitingen voor het witgoed. Aan de voorzijde is een separate berging aanwezig. Vanuit deze berging bereik je via de geïsoleerde aluminium deuren de oprit.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
Aan de voorzijde ligt de ruime ouderslaapkamer. Deze kamer beschikt over airconditioning, wat

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

tijdens warme zomernachten een aangenaam extra comfort biedt.
Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of hobbykamer.
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een royale inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en designradiator.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de netjes afgewerkte tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer en beschikt tevens over de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie.
De vierde slaapkamer is dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde verrassend ruim en licht. De dakkapel is voorzien van een rolluik. De schuine gedeelten zijn praktisch benut met vaste bergkasten.

Tuin
De achtertuin is volledig omsloten en fraai aangelegd. Een combinatie van gazon, beplanting en bestrating zorgt voor een prettige en verzorgde uitstraling.
Bijzonder prettig zijn de twee overdekte terrassen. Hierdoor kun je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de tuin vinden en ook bij minder mooi weer heerlijk buiten zitten. Vanuit de tuinkamer loop je via de openslaande deuren rechtstreeks het terras op.
Verder beschikt de tuin over een tuinhuis, elektra en diverse verlichtingspunten. Een heerlijke, onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je volop kunt genieten van het buitenleven.

Omgeving
De woning ligt in een prettige woonomgeving in Ospel, een dorp waar wonen en dagelijks gemak mooi samenkomen. Ospel biedt diverse voorzieningen, waaronder winkels, basisschool, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook de omliggende natuur en het buitengebied zijn dichtbij, waardoor je vanuit huis gemakkelijk de rust en ruimte van het Limburgse landschap opzoekt.
Dankzij de ligging zijn ook de voorzieningen en plaatsen in de omgeving goed bereikbaar. Daarmee is dit een fijne plek voor wie rustig en comfortabel wil wonen, maar voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik wil hebben.

Kortom:
een uitstekend onderhouden, ruime en instapklare woning met vier slaapkamers, een fijne tuinkamer, garage en een heerlijke tuin. Een woning waar de afgelopen jaren zichtbaar met zorg aan is gewerkt en waar je vooral nog maar één ding hoeft te doen: je thuis voelen.

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 469.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 547 m^3
Perceel oppervlakte	: 230 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 141 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin en voortuin
Garage	: Aangebouwd steen 19 m^2 (640 bij 291 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Hennesweg 1
6035 AD 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









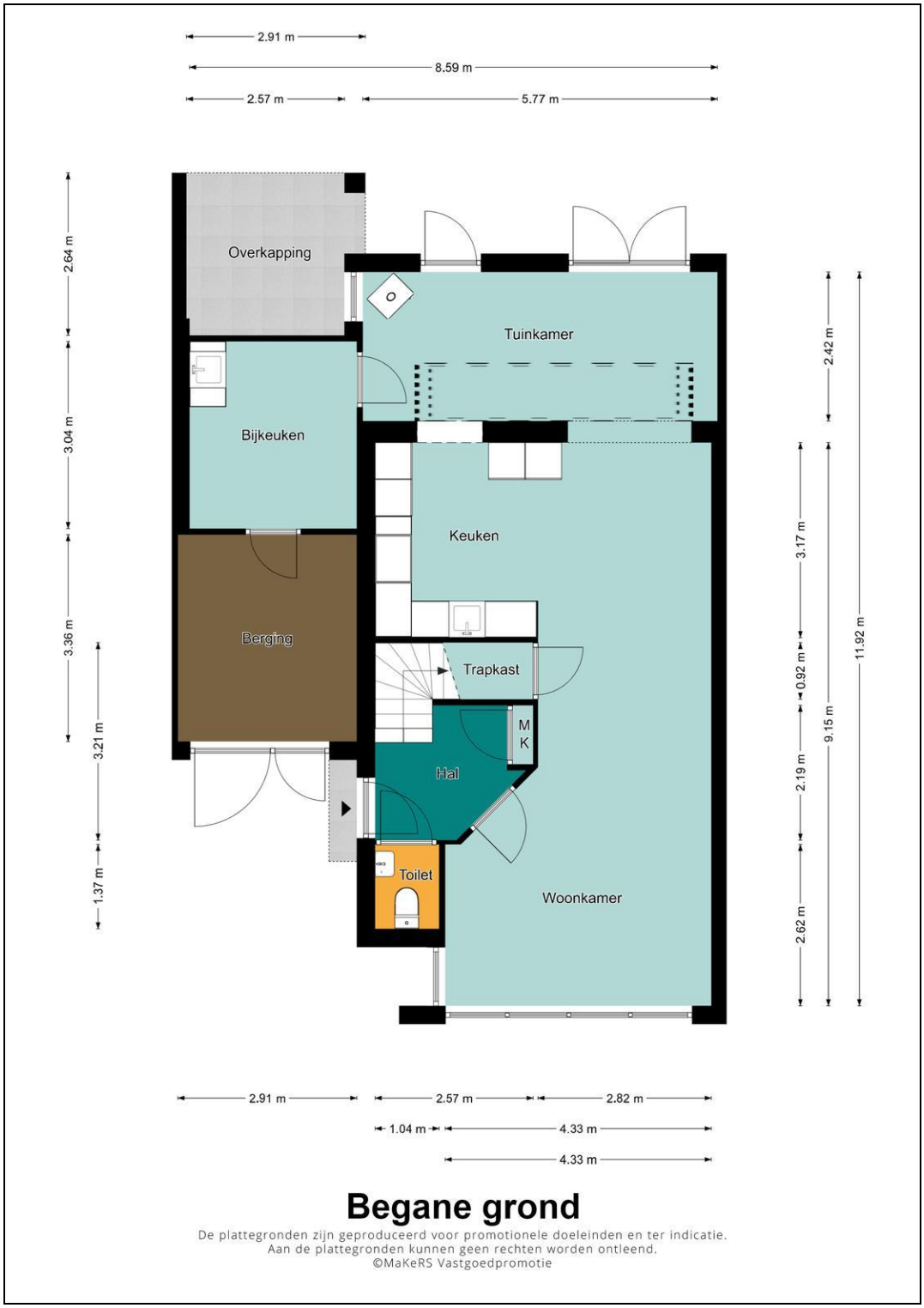
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Kaart van het Kadaster



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

Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

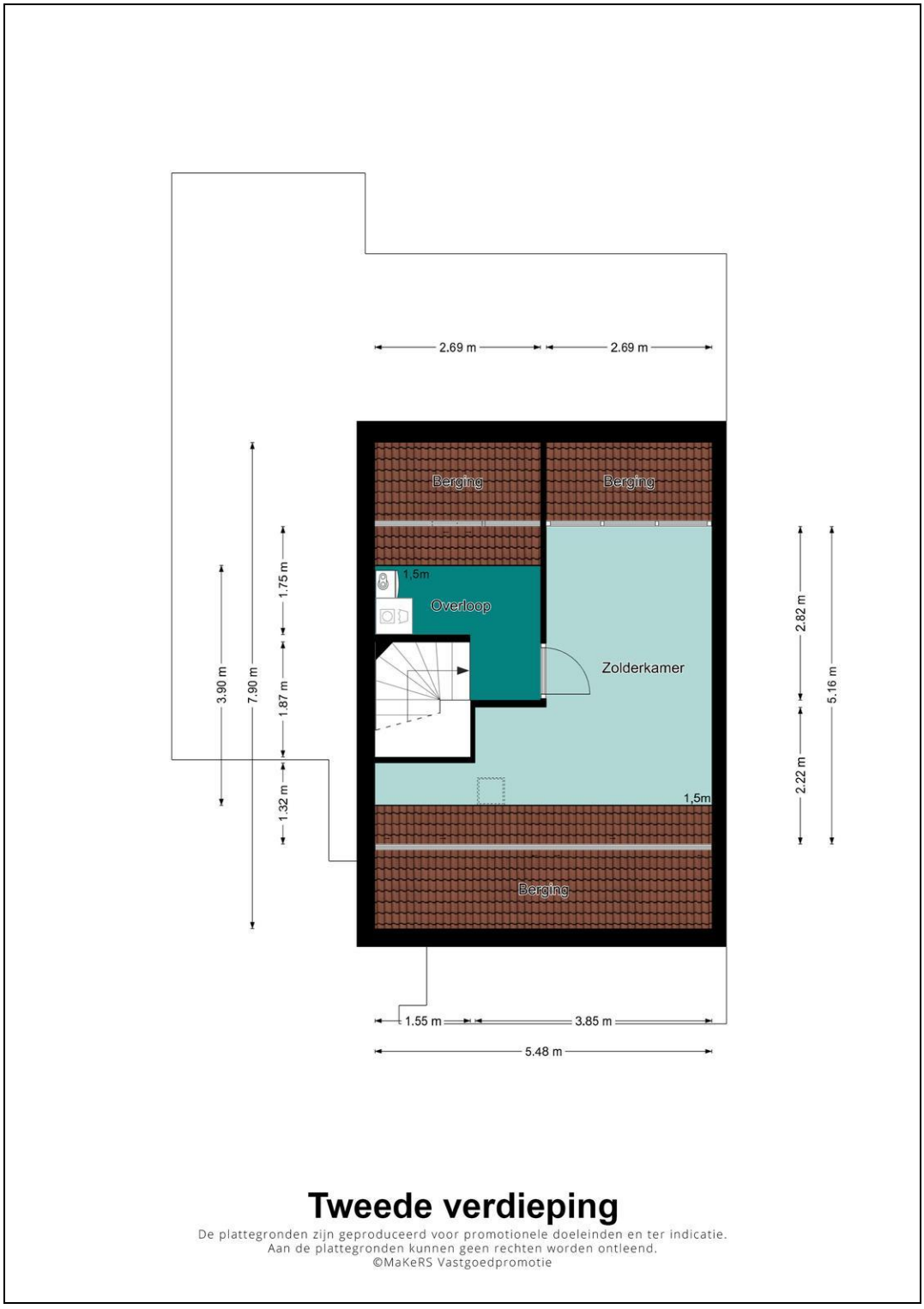
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Plattegrond



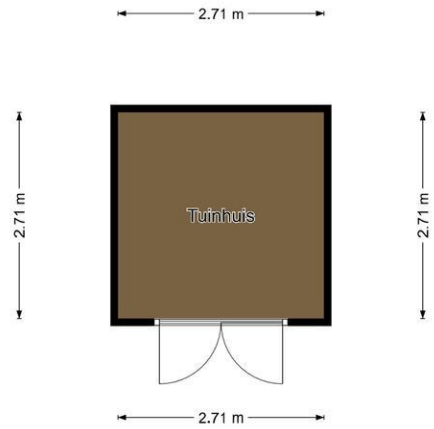
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Tuinhuis

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

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

«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 bieder 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 bieders 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