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



Standaardmolen 52, 6003 CK Weert

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper

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

Ruim en vrijstaand wonen in de geliefde wijk Molenakker

Ben je op zoek naar een royale, vrijstaande gezinswoning op een fijne locatie in Weert? Dan is Standaardmolen 52 zeker een bezichtiging waard!

Deze **ruime woning** biedt met circa **181 m² woonoppervlak** en een **perceel van 468 m²** volop leefruimte voor het hele gezin. Met **vier slaapkamers**, een **kantoor-/speelkamer op de begane grond** en een **zonnige achtertuin zonder directe achterburen**, is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Ook met het oog op de toekomst biedt de woning interessante mogelijkheden. Dankzij de aanwezigheid van een kantoorruimte en een douchegelegenheid op de begane grond kan de indeling desgewenst worden aangepast, waardoor **levensloopbestendig wonen tot de mogelijkheden behoort**.

Ook op het gebied van **comfort en duurzaamheid** zijn de afgelopen jaren diverse investeringen gedaan. Zo is de woning bij de bouw **volledig geïsoleerd** en is deze onder andere voorzien van grotendeels **nieuwe HR++ beglazing** (2022), een **nieuwe cv-ketel** (2025), **airconditioning** (2023) en **8 zonnepanelen** (2021). Dit alles draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en een gunstiger energieverbruik. De woning beschikt over een definitief **energielabel A.**

De woning is in 1995 door de huidige eigenaar gebouwd en sindsdien met veel zorg bewoond. Hoewel de basis uitstekend is, biedt de woning de nieuwe eigenaar volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Kortom: een royale vrijstaande woning op een mooie locatie, met volop ruimte, mogelijkheden en potentie voor de toekomst!

Belangrijkste kenmerken:
- Vrijstaande woning in de geliefde wijk Molenakker
- Vier slaapkamers, plus een kantoor/studeerkamer op de verdieping
- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel, vide en vloerverwarming
- Volledig geïsoleerd, met airco voor koelen en verwarmen, 8 zonnepanelen
- Energielabel A
- Royale carport/overkapping (ca. 4,2 x 8,7 m) met sauna, infraroodsauna en jacuzzi
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten zonder directe achterburen

Indeling

Begane grond
Toegang tot de woning middels de entree in de voorgevel. In de hal vind je de meterkast, de betegelde toiletruimte met fonteintje en de open trap naar de verdieping.

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

De woonkamer ligt aan de achterzijde met zicht op de achtertuin. Deze is voorzien van lichte tegelvloer met vloerverwarming, houtkachel en vide. De aanwezige airco is geschikt om te koelen en te verwarmen wat zorgt voor comfort gedurende het hele jaar. Er is een open verbinding met de keuken en eetkamer aan de voorzijde. Ook deze zijn voorzien van lichte tegelvloer met vloerverwarming.
De keuken heeft een standaard U-vormige keukenopstelling is voorzien van diverse apparatuur. De opstelling zorgt voor veel werkruimte en een gezellige open verbinding met zowel de woon- als eetkamer.
Vanuit de woonkamer kom je in de kantoorruimte van ca. 3,1 x 3,9 m. Deze ruimte is ideaal om thuis te werken, maar is ook prima te gebruiken als speel- of slaapkamer. Samen met de douche op de begane grond maakt (met aanpassing) levensloopbestendig wonen mogelijk.

De garage is vanuit de hal bereikbaar en is opgesplitst in twee delen. Aan de voorzijde ligt een (fietsen)berging met dubbele openslaande deuren naar de oprit. Aan de achterzijde ligt de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een extra douche.

Aan de rechterzijde van de woning, bereikbaar via een deur in de woonkamer, staat een royale carport/overkapping van ca. 4,2 x 8,7 m. Hier staan een sauna, een infraroodsauna en een jacuzzi; je eigen wellnessplek aan huis.

1e verdieping
De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en is royaal: ca. 4,6 x 3,5 m. Aan de achterzijde liggen twee kinderkamers.
De badkamer is volledig betegeld en heeft een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.
Verder is er een gezellig kantoor, studeer- of leeshoek met een vide naar de woonkamer. Boven de garage ligt de royale hobbyruimte van ca. 3,4 x 5,15 m, deze kan prima worden gebruikt als 4e slaapkamer. Hier bevindt zich een kast met opstelling cv-combiketel (2025).

2e verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping; een grote bergzolder met volop opbergruimte.

Tuin
De achtertuin ligt op het zuidoosten en is daardoor heerlijk zonnig gedurende de gehele dag. Aan achterzijde van de woning bevindt zich een fietspad waardoor er geen directe achterburen zijn en je geniet van veel privacy. Met de overkapping en de wellnessvoorzieningen heb je buiten alle ruimte om te ontspannen. De voortuin is onderhoudsvrij aangelegd met bestrating en grind. De dubbele oprit biedt ruimte voldoende mogelijkheden voor het parkeren van auto's.

Over de wijk Molenakker & Weert.
Molenakker is een geliefde, kindvriendelijke woonwijk aan de noordzijde van Weert. De wijk is ruim opgezet. Een speelveld met speeltuintje, de basisschool OBS Molenakker en voetbalclub (SV Laar) liggen bijna om de hoek.
Daarnaast vind je in de wijk een supermarkt, de Montesorrischool, naschoolse opvang en een wijkpark. Het centrum van Weert ligt op korte fietsafstand. Daar vind je een ruim aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen.
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De A2 richting Eindhoven en Maastricht is binnen enkele autominuten te bereiken. Andere uitvalswegen richting Venlo, Roermond en België ligt vlakbij. Het NS- intercitystation van Weert is snel te bereiken. Daarmee is Molenakker een ideale woonplek voor gezinnen en forenzen.

<u>Kortom:</u> een royale vrijstaande woning op een ruim perceel, met veel privacy, wellness aan huis en de mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen. Een prachtige basis om helemaal naar eigen wens te maken. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

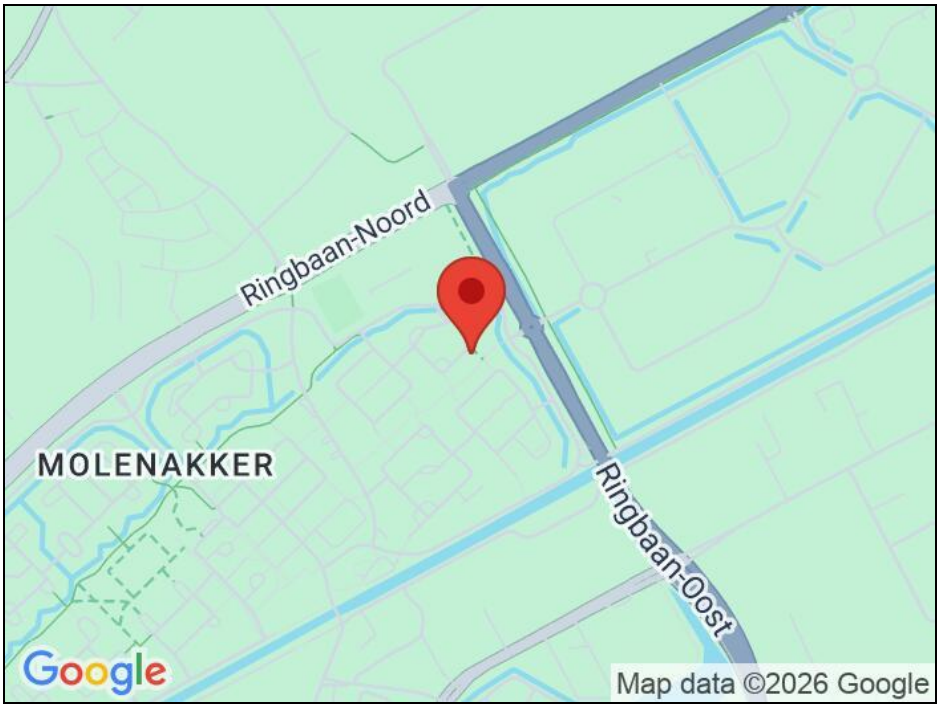
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 718 m^3
Perceel oppervlakte	: 468 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 181 m^2
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1995
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Inpandig
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas (grotendeels)
Voorzieningen	: Rolluiken, Airconditioning, 8 Zonnepanelen

Locatie

Standaardmolen 52
6003 CK WEERT



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







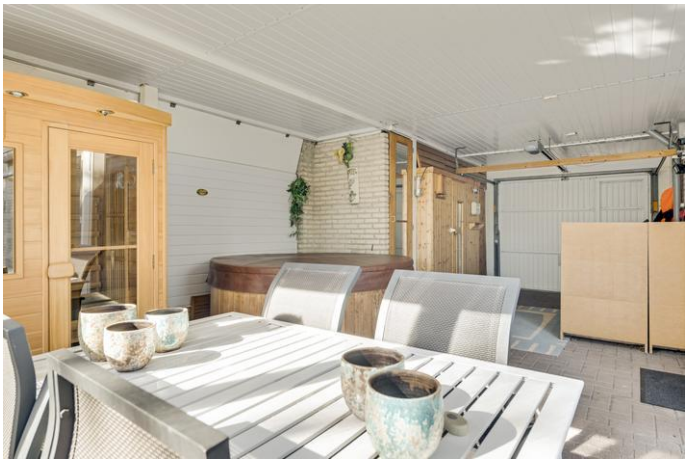






ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Foto's







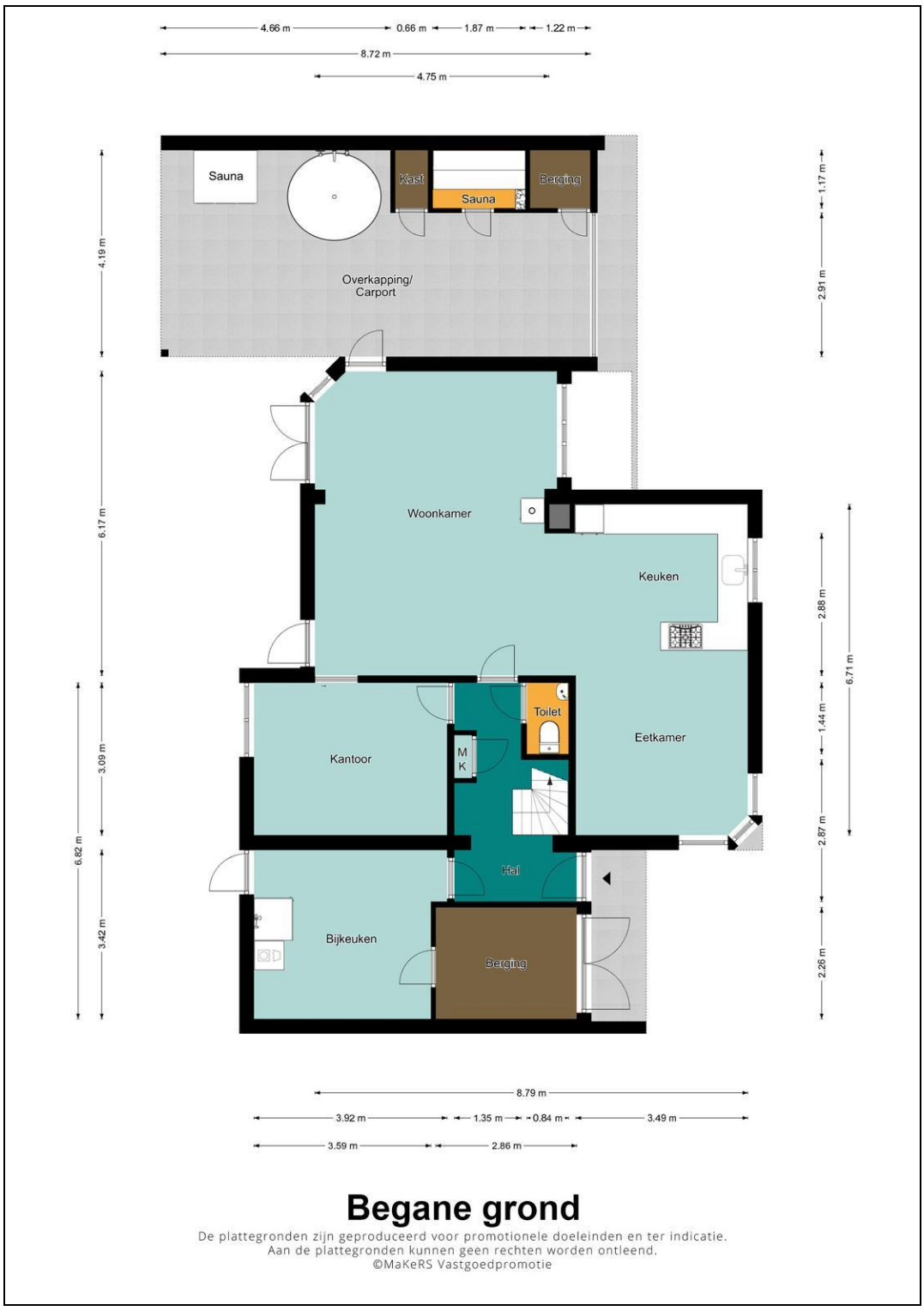

ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

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

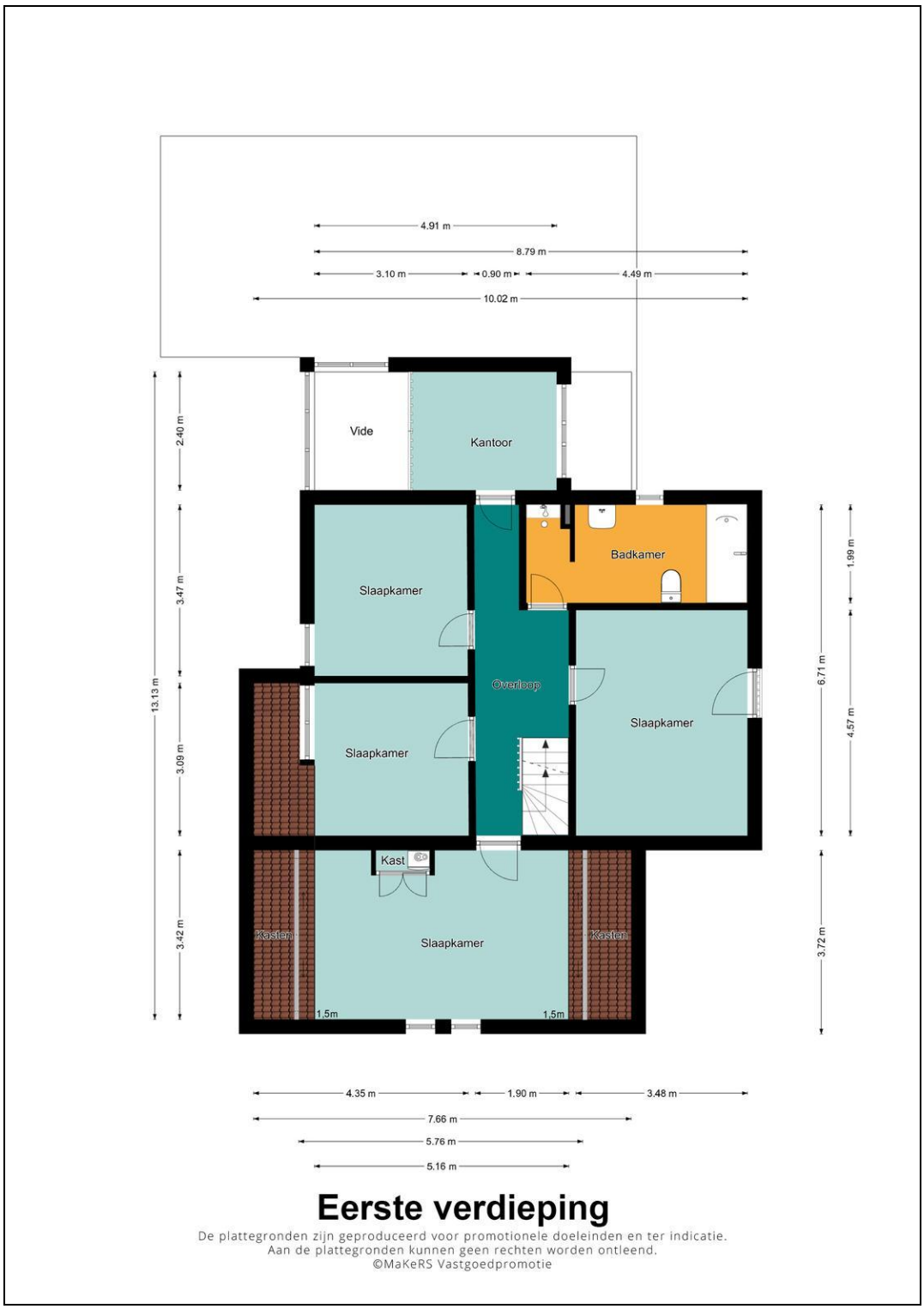


Begane grond

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

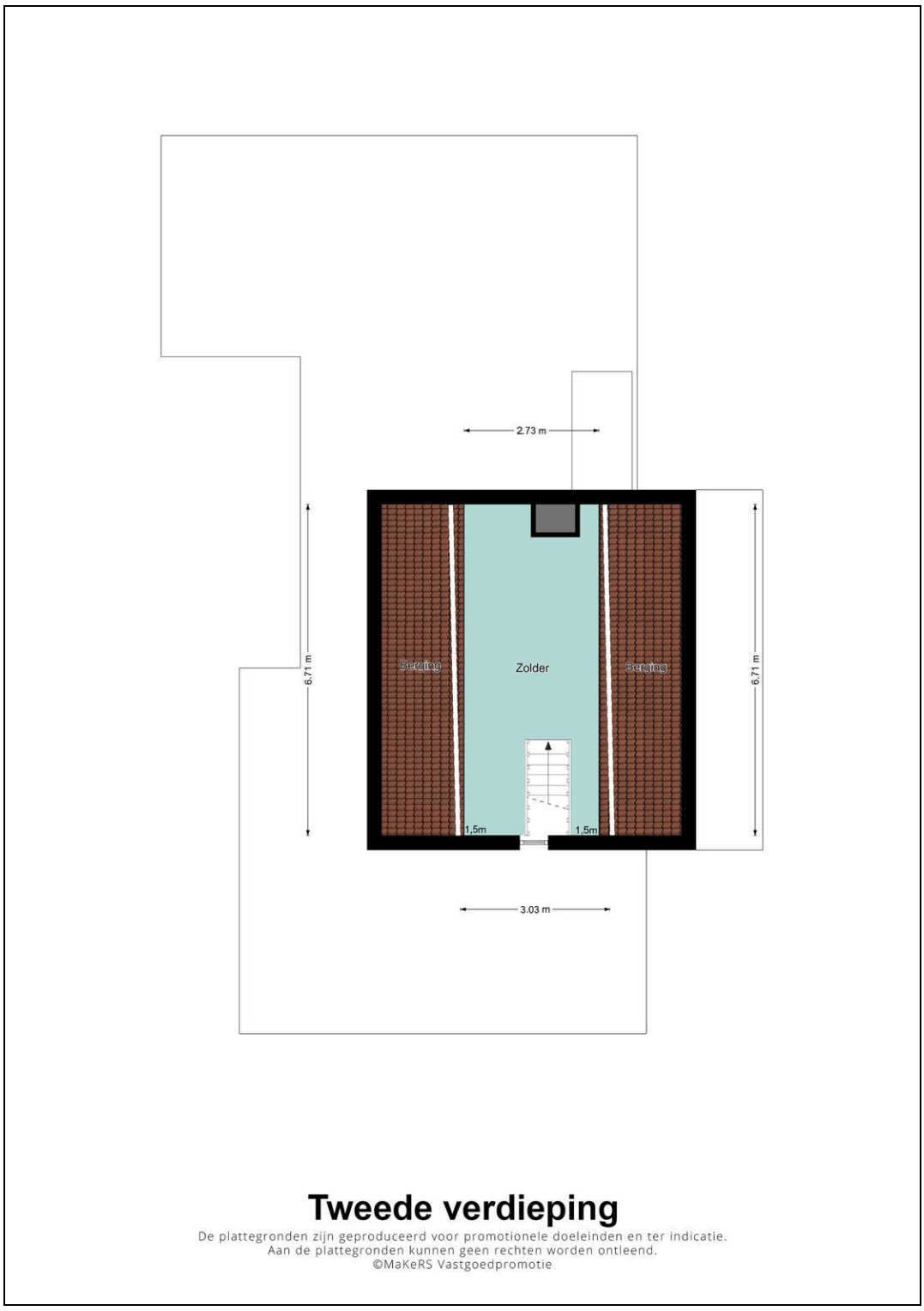
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

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

«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