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



Paalkrans 1, 6034 PC Nederweert-Eind

Vraagprijs € 495.000,00 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

Paalkrans 1; Een instapklare, vrijstaande gezinswoning met extra multifunctionele ruimte op de begane grond en vrij uitzicht in Nederweert-Eind

Rustig gelegen, op een fijn **hoekperceel van 338 m²** staat deze sfeervol afgewerkte vrijstaande woning, met vrij uitzicht over een speelveld. Met **143 m² woonoppervlak**, **vier slaapkamers** en een **moderne keuken uit 2021** kun je hier zo intrekken. **Voor jonge stellen en gezinnen met kinderen is dit een ideale plek: de kinderen spelen letterlijk voor de deur.**

Een extra pluspunt is de garage. Deze is slim opgedeeld in een **multifunctionele ruimte aan de achterzijde** en **bijkeuken/berging met extra keukenblok** en dubbele openslaande deur naar de oprit aan de voorzijde. **Werk je thuis, zoek je een atelier of wil je een speelkamer dicht bij de woonkamer? Dan is deze ruimte precies wat je zoekt.**

Dankzij een **compleet isolatiepakket**, **8 zonnepanelen (2023)** en een cv-combiketel uit 2017 heeft de woning **energielabel A**. **Je woont hier dus comfortabel én energiezuinig.**

De belangrijkste kenmerken in een oogopslag:
+ modern en sfeervol afgewerkte vrijstaande woning, bouwjaar 2001
+ hoekperceel van 338 m² met vrij uitzicht over speelveld
+ woonoppervlakte 143 m², vier slaapkamers
+ lichte, L-vormige woonkamer met erker en houten vloer
+ moderne open keuken (2021) met BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en Quooker
+ multifunctionele ruimte op de begane grond (4 x 2,8 m)
+ bij de bouw geheel geïsoleerd, energielabel A (geldig tot juni 2030)
+ 8 zonnepanelen (2023), Nefit cv-combiketel (2017) en nieuwe mechanische ventilatie
+ verzorgde achtertuin met achterom en vrijstaande berging met overkapping

Indeling

Begane grond
Via de oprit bereik je de overdekte entree in de zijgevel. Je komt binnen in de hal met meterkast en trap naar de verdieping.
De sfeervolle, L-vormige woonkamer heeft een houten vloer en volop lichtinval. Vanuit de erker aan de voorzijde kijk je vrij uit over het speelveld en het speeltuintje.
De open keuken ligt aan de achterzijde. Deze moderne keuken uit 2021 is voorzien van een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en Quooker.
Vanuit de keuken loop je door naar het achterportaal. Hier vind je de deur naar de achtertuin, een kast met aansluitingen voor wasmachine en droger, een volledig betegelde toiletruimte en de toegang tot de multifunctionele ruimte.

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

De voormalige garage is nu opgesplitst in twee handige ruimtes. Aan de achterzijde de multifunctionele ruimte van 4 x 2,8 m, te gebruiken als kantoor, atelier, speelkamer of eventueel als slaapkamer. Aan de voorzijde de bijkeuken/berging met extra keukenblok en dubbele openslaande deuren naar de oprit aan de voorzijde.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de overloop deze geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Alle slaapkamers hebben veel lichtinval, een laminaatvloer en gestucte wanden. De nette, geheel betegelde badkamer heeft een ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de overloop met bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. Hier ligt ook de vierde slaapkamer.

Tuin
Voor- als achtertuin zijn netjes en verzorgd aangelegd. De achtertuin ligt op het noordwesten en heeft een terras, borders, gazon én een handige achterom. De vrijstaande berging met overkapping en zolderberging biedt volop ruimte voor fietsen, tuinspullen en speelgoed.

Ligging en omgeving
Nederweert-Eind is een gemoedelijk dorp met een basisschool en een actief verenigingsleven zoals een voetbalclub en carnavalsvereniging. Hier woon je rustig en landelijk, met de natuur om de hoek: natuurgebieden als ‘Sarsven - De Banen’ en Nationaal Park ‘De Groote Peel’ liggen dichtbij en zijn ideaal om te wandelen en te fietsen. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen ben je in een paar minuten in Nederweert. Weert ligt op korte afstand, hier vind je een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen en het NS-intercity treinstation. De snelweg A2 (Maastricht – Eindhoven) bereik je op korte afstand. Evenals verbindingswegen richting Venlo, Roermond en Helmond.

Kortom: een instapklare, energiezuinige gezinswoning met een veelzijdige extra ruimte op de begane grond, op een kindvriendelijke plek. 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	: € 495.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 504 m^3
Perceel oppervlakte	: 338 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2001
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Multifunctionele ruimte en bijkeuken, ca. 18 m^2 (640 bij 280 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Zonnepanelen, Balansventilatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Paalkrans 1
6034 PC NEDERWEERT-EIND



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







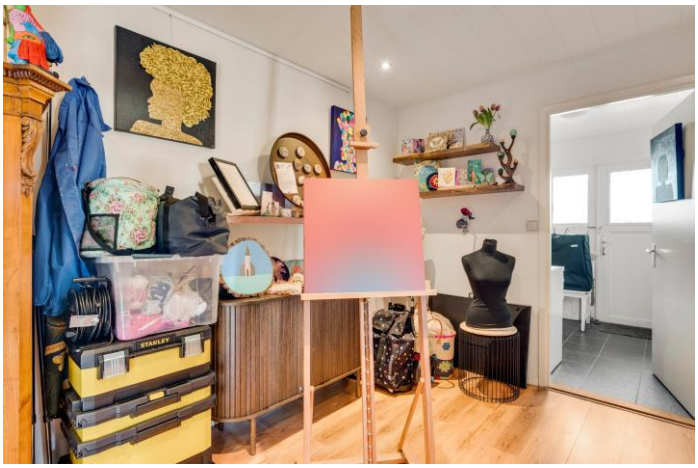






ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

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

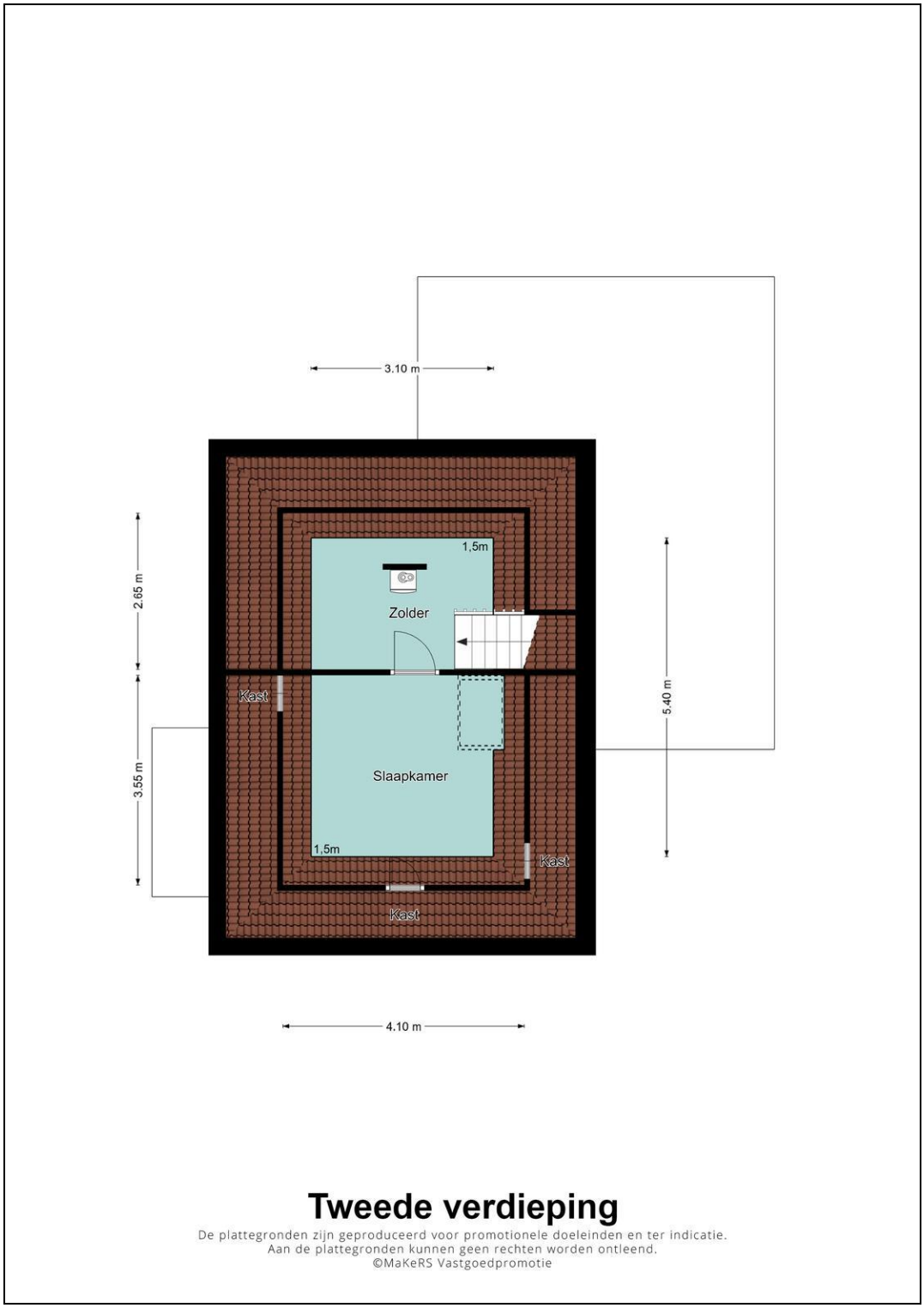
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

Plattegrond



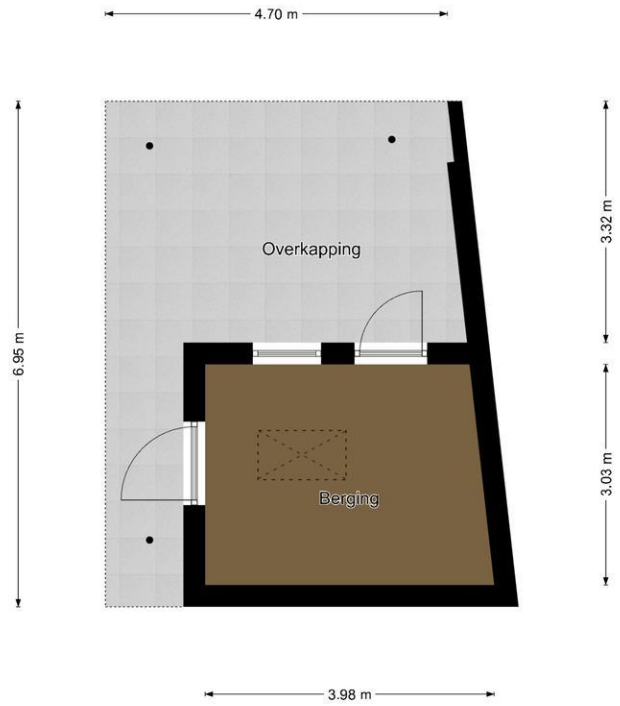
ViaDAL Makelaardij + Financieel advies + Verzekeren
Burgemeester Hobusstraat 41
6031 VA, NEDERWEERT
Tel: 0495 743 111
E-mail: info@viadal.nl
www.viadal.nl

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

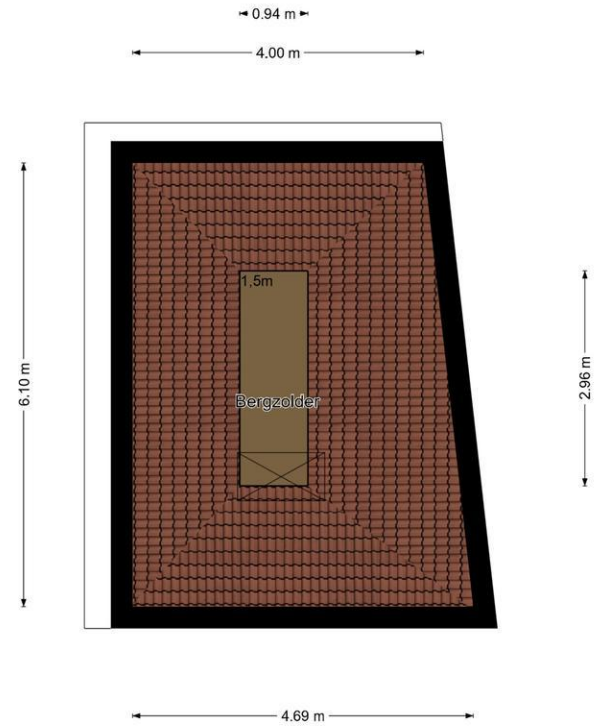


Berging

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



Berging verdieping

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