

Beekstraat 54 • 6001 GJ Weert

Telefoon 0495 460180

Internet www.woontotaaladvies.nu

E-mail info@woontotaaladvies.nu



HEEL
Daalplein 11

Vraagprijs
€ 400.000 k.k.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1974
Type woning:	vrijstaande woning
Kamers:	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	819 m ³
Woonoppervlakte:	236 m ²
Perceeloppervlakte:	578 m ²
Energie label:	C
Garage:	garage mogelijk, parkeerplaats
Tuin:	achtertuin, voortuin
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas, HR++ glas



Omschrijving

Zoekt u een ruime vrijstaande gezinswoning met veel leefruimte en een extra kantoor en/of praktijkruimte op de begane grond, dan is deze woning zeker het bezichtigen waard.

Gelegen in een rustige woonwijk van Heel, heeft een royale woonoppervlakte van circa 236 m² en woning heeft energielabel C. In 2018 is de woning voorzien van 18 zonnepanelen en houten kozijnen zijn recent grotendeels vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas.

Voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, bakker, slager en drogisterij liggen op loopafstand. Heel is omgeven door de Maasplassen met mooie wandelgebieden en het nabij gelegen Boschmolenplas heeft volop recreatiemogelijkheden.

Indeling woning

Begane grond:

Ontvangsthal met moderne meterkast, garderobe is met tegelvloer en gestukte wanden, standaard toiletruimte, aansluitend L-

woonkamer van ca. 37 m² met tegelvloer en gashaard en aangebouwde serre met deur naar achtertuin; gesloten leefkeuken met inbouwkeuken voorzien van afzuigkap, nieuwe inductiekookplaat, nieuwe oven en koelkast, aansluitend praktische kantoor/-studieruimte met laminaatvloer, vaste kastenwand en schuifpui naar achtertuin en een in 2007 aangebouwd werkruimte/atelier dat ook bereikbaar via aparte voordeur en dan ook heel geschikt is als salon of praktijkruimte. Berging/fietsenstalling gelegen aan voorzijde van woning is v.v. kantelpoort en elektra.

Eerste verdieping:

Royale overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van inloopkast, wastafel en extra kastruimte onder knieschot. De geheel betegelde badkamer om lekker te ontspannen is voorzien van ligbad, wastafel, wandcloset, stoomcabine en designradiator, met aansluitend een aparte wasruimte met tegelvloer en aansluitingen voor witgoed.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, zijnde een open zolderruimte, met opstelling omvormer, waar men indien gewenst nog een extra slaap- of hobbykamer kan realiseren.

Tuin:

De achtertuin is ca. 17 meter diep en 14 meter breed, gelegen op het noordoosten en aangelegd met borders, vijver, gazon en terras. Tot ca. 16.00 uur kun je in de verzorgde achtertuin van de zon genieten.

Kenmerken:

- De woning is gebouwd in 1974, de serre in 1995 en het atelier/hobbykamer in 2007;
- Woning is voorzien van kruipruimte en heeft dubbele beglazing, spouw- en dakisolatie;
- Houten kozijnen zijn recent grotendeels vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Platte daken zijn van 2007 en bij voorkeur van 2021;
- Verwarming met gasgestookte HR-combiketel van 2003 en boiler voor warmwater op badkamer;

- Vloerverwarming in woonkamer en keuken;
- Woning is in 2018 voorzien van 18 zonnepanelen;
- De voormalige garage is nadien opgedeeld in een berging en aparte werkkamer/kantoor.

Ligging:

Heel is één van de oudste en grootste kerkdorpen in Midden Limburg en maakt deel uit van de gemeente Maasgouw.

Via de A67, de A73 en A2 zijn steden als Maastricht, Weert, Eindhoven, Venlo en Nijmegen snel en makkelijk bereikbaar.

Kortom, een ruime gezinswoning op een fijne locatie in Heel, met mogelijkheden voor een hobby, kantoor of praktijk aan huis. Laat u verrassen en maak een afspraak met ons kantoor voor een bezichtiging!













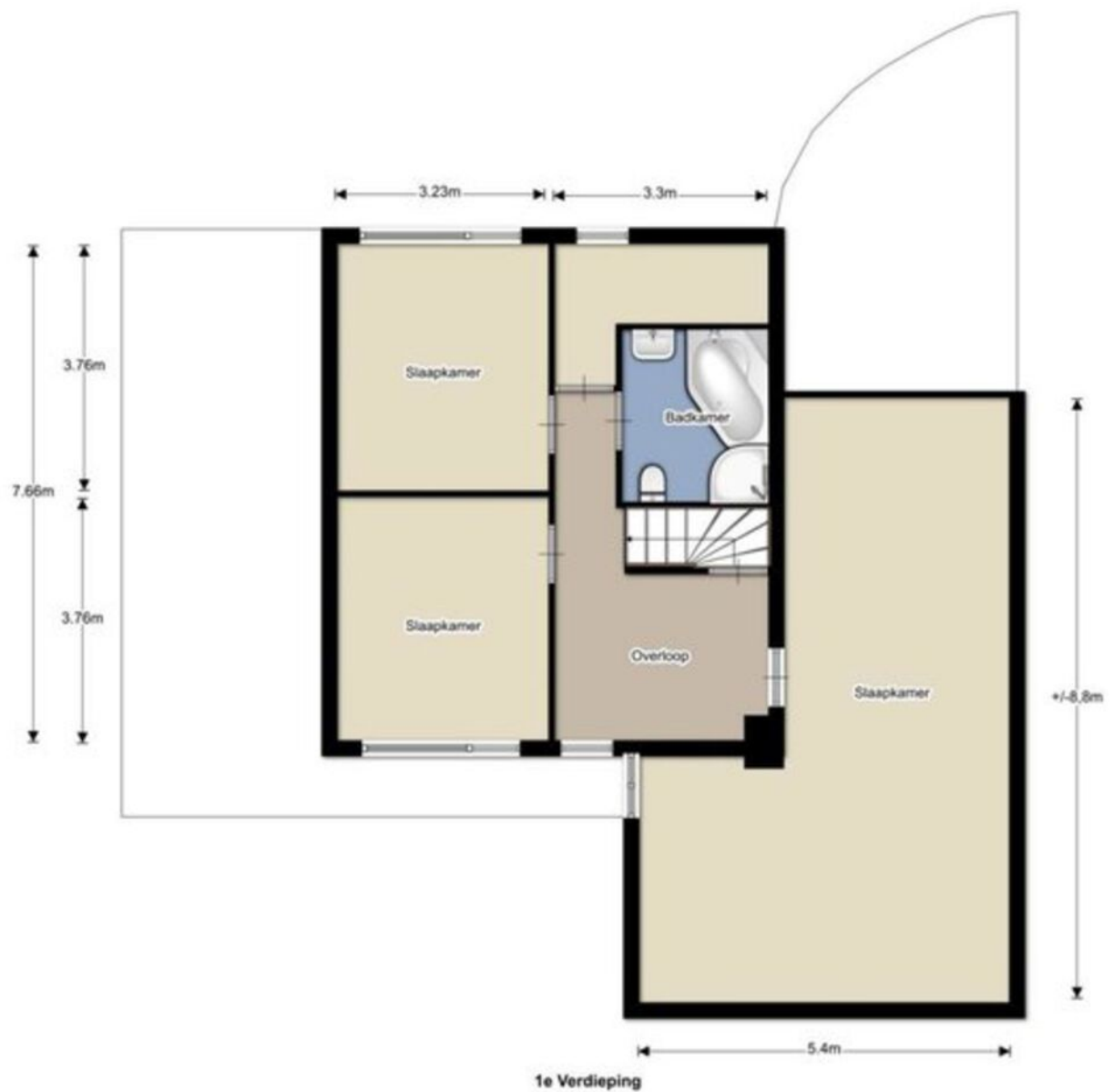


Plattegrond



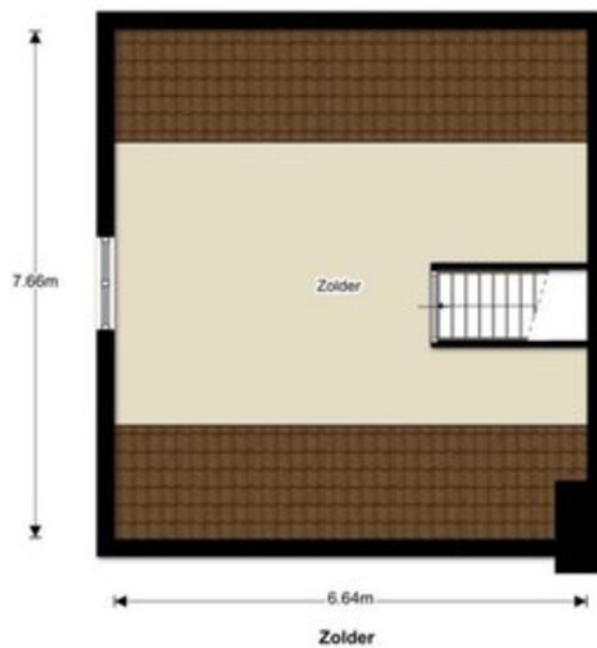
De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



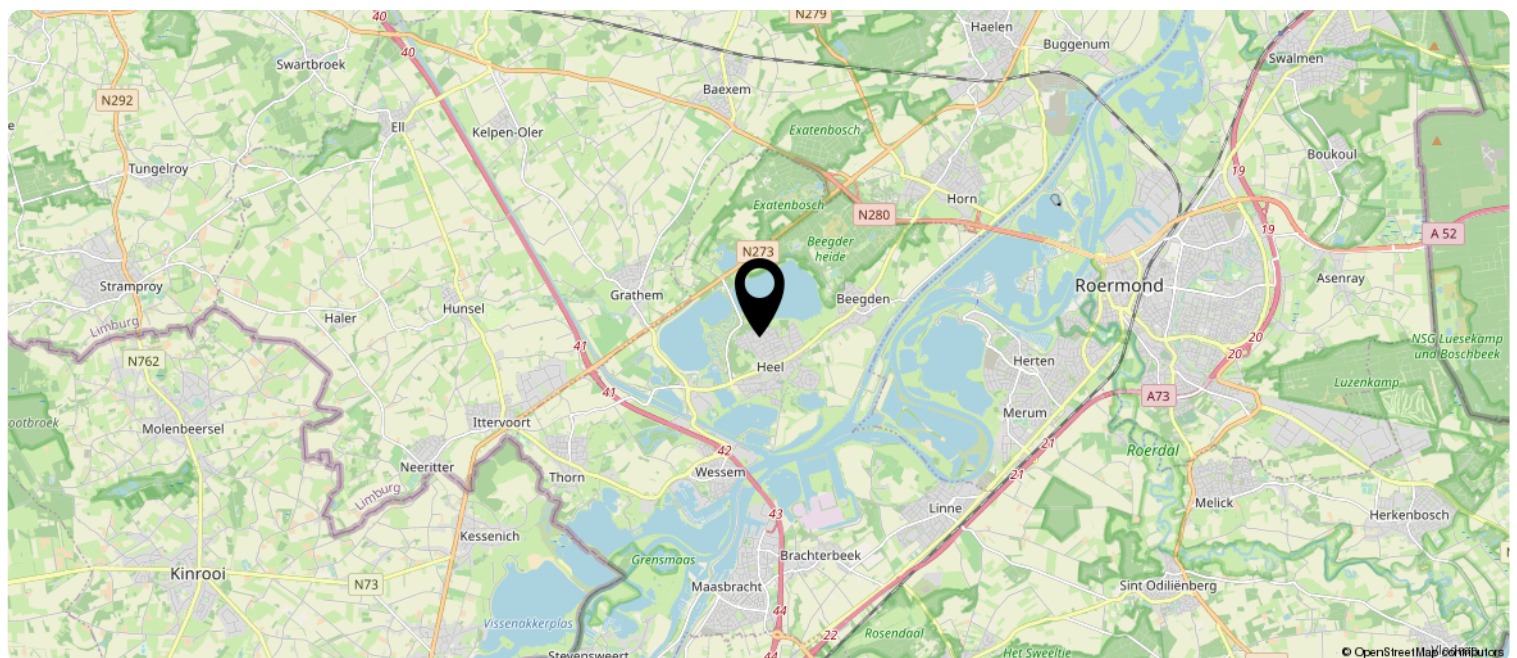
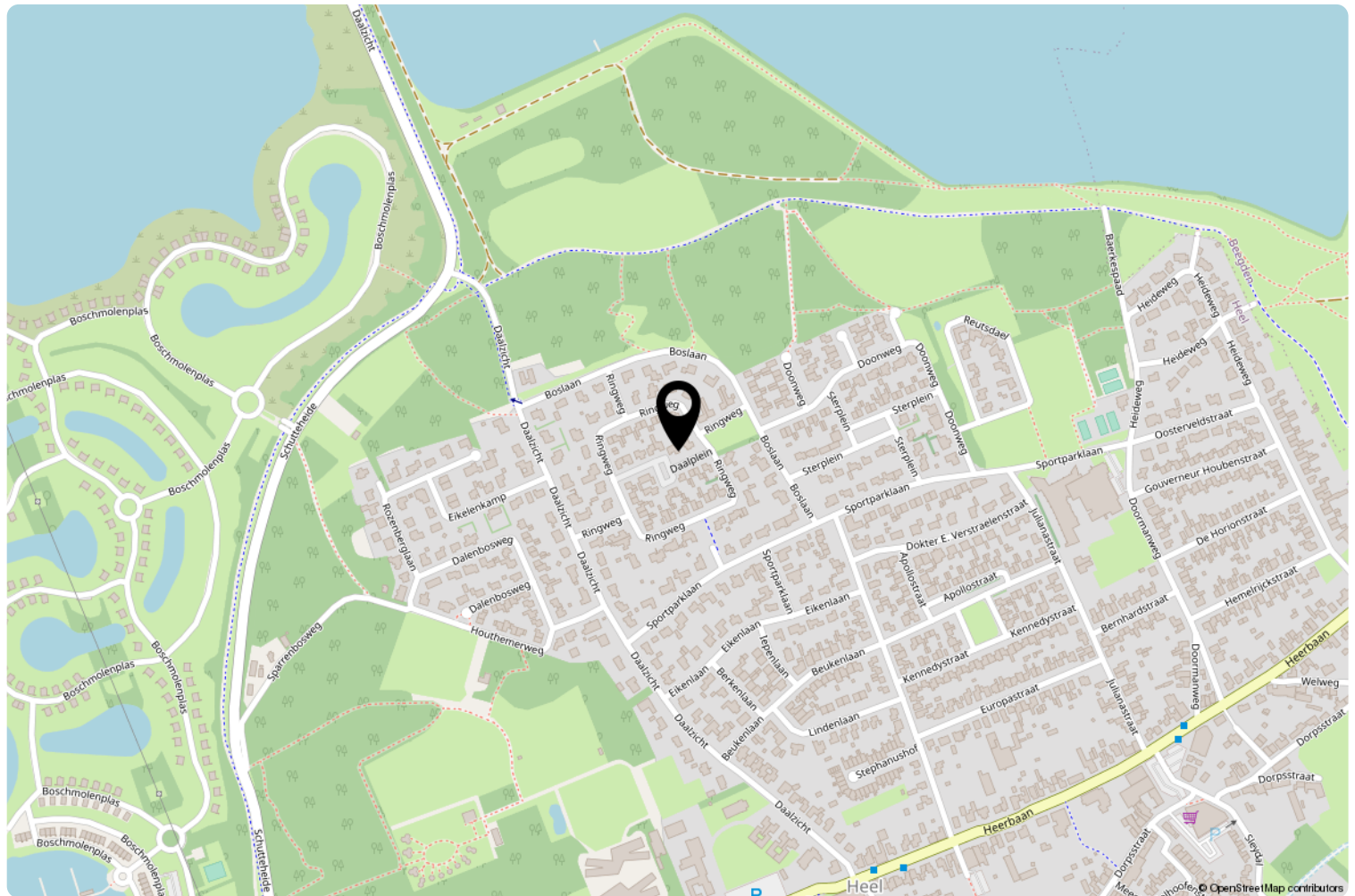
De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Skarabee_1193_52026



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	HEEL EN PANHEEL
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie
	Voorlopige kadastrale grens	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel
	Bebouwing	3020
	Overige topografie	
Voor een eenduidend uittreksel, Apeldoorn, 10 september 2016.		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
 - b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
- U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wordt in de koopakte een waarborgsom opgenomen?

Ja, gebruikelijk wordt een waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. Deze aanbetaling dient als zekerheid dat de koop doorgaat. Indien u niet voldoende eigen geld heeft, is de bankgarantie een goed alternatief. Bij een bankgarantie verklaart de bank dat zij garant staat voor het bedrag als u de verplichtingen niet nakomt.

Na de bezichtiging

Ook voor de verkoper is het een spannende tijd. Wij verzoeken u dan ook om ons na de bezichtiging uw bevindingen door te geven, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met veel zorg samengesteld, echter kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden.

Privacy

Voor meer informatie over de omgang met uw gegevens, verwijzen wij u naar onze privacyverklaring, welke te vinden is op onze website woontotaaladvies.nu

Interesse?

Wij staan voor u klaar!



Beekstraat 54 • 6001 GJ Weert

Telefoon	0495 460180
Internet	www.woontotaaladvies.nu
E-mail	info@woontotaaladvies.nu



Makelaardij • Taxaties • Hypotheken