

Ospelseweg 23 • 6031 AK Nederweert

Telefoon 0495 460180

Internet www.woontotaaladvies.nu

E-mail info@woontotaaladvies.nu



HEEL Vraagprijs
Genoehoflaan 14 **€ 275.000 k.k.**



Makelaardij • Taxaties • Hypotheken

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1983
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	6
Slaapkamers:	3
Inhoud:	442 m ³
Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	340 m ²
Energie label:	C
Garage:	aangebouwd steen, garage met carport
Tuin:	achtertuin, voortuin
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke omgeving gelegen keurige halfvrijstaande woning met garage, carport en achterom via afsluitbare poort. De royale achtertuin heeft een speels niveauverschil en biedt volop privacy!

De twee-onder-een-kap woning is gebouwd omstreeks 1983. Vanaf 2018 is de woning verder gemoderniseerd, zo is de badkamer en het toilet vernieuwd. Onlangs is een serre aangebouwd waardoor deze ruimte een fijn tuincontact biedt. Het woonhuis is gelegen op een mooi perceel van 340 m² en beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met isolerende beglazing, dakisolatie en is vrijwel geheel uitgerust met rolluiken. De woning is gesitueerd naast een groenvoorziening met speelgelegenheid.

INDELING

Begane grond

Overdekte entree naar de hal met meterkast en vernieuwde groepenkast, deels betegeld toilet

met fonteintje (2018) en trapopgang naar de verdieping. De L-vormige woonkamer met verscholen keuken heeft een laminaatvloer, een prettige lichtinval en biedt via loopdeur toegang tot de serre. De serre is v.v. een schuifpui en garage is binnendoor te bereiken. De half-open keuken met moderne keukeninrichting in hoekopstelling heeft de volgende inbouwapparatuur; een 4-pits gaskookplaat, RVS-wasemkap, een combi-magnetron, een koelkast met vriezer en vaatwasser.

Eerste verdieping

Via de overloop kom je in de badkamer en de drie slaapvertrekken. De moderne badkamer (2018) is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en een tweede toilet. De slaapkamers, waarvan 2 met dakkapel zijn resp. circa 12, 9,5 en 7 m² groot en voorzien van laminaatvloer en rolluiken.

Tweede verdieping

Middels vaste trap opgang naar de tweede

verdieping met opstelling van de unit voor de mechanische ventilatie en de combi cv-ketel (Vaillant HR, 2009). Er is een keurige zolderkamer gecreeerd welke als extra slaap- of werkkamer kan fungeren. De zolderruimte heeft veel daglichttoedreding vanwege het veluxdakraam met screen.

Tuin

Verzorgde voor- en achtertuin. Via de brede, afsluitbare poort langs de garage kom je in de royale achtertuin. Vanwege het hoger gelegen terras kun je hier volop genieten van de vrije ligging en is het er heerlijk vertoeven tijdens de zonnige maanden. De tuin is verder ingericht met een tuinhuis, gazon, geheel omheind met een schutting en enkele plantenborders.

Garage met carport

De garage in spouw is groot circa 6 x 2,89 mtr en kan ideaal dienen voor een hobby-ist om te klussen. De garage heeft een kantelpoort en is voorzien van elektra, verwarming en praktisch keukenblok. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed. De ruime oprit met carport biedt plek voor meerdere auto's.

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. 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.

Kortom, voor wie op zoek is naar een mooi op een hoek gelegen tweekapper met garage en ruime achtertuin in een 'groene' omgeving.

Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafspraak!





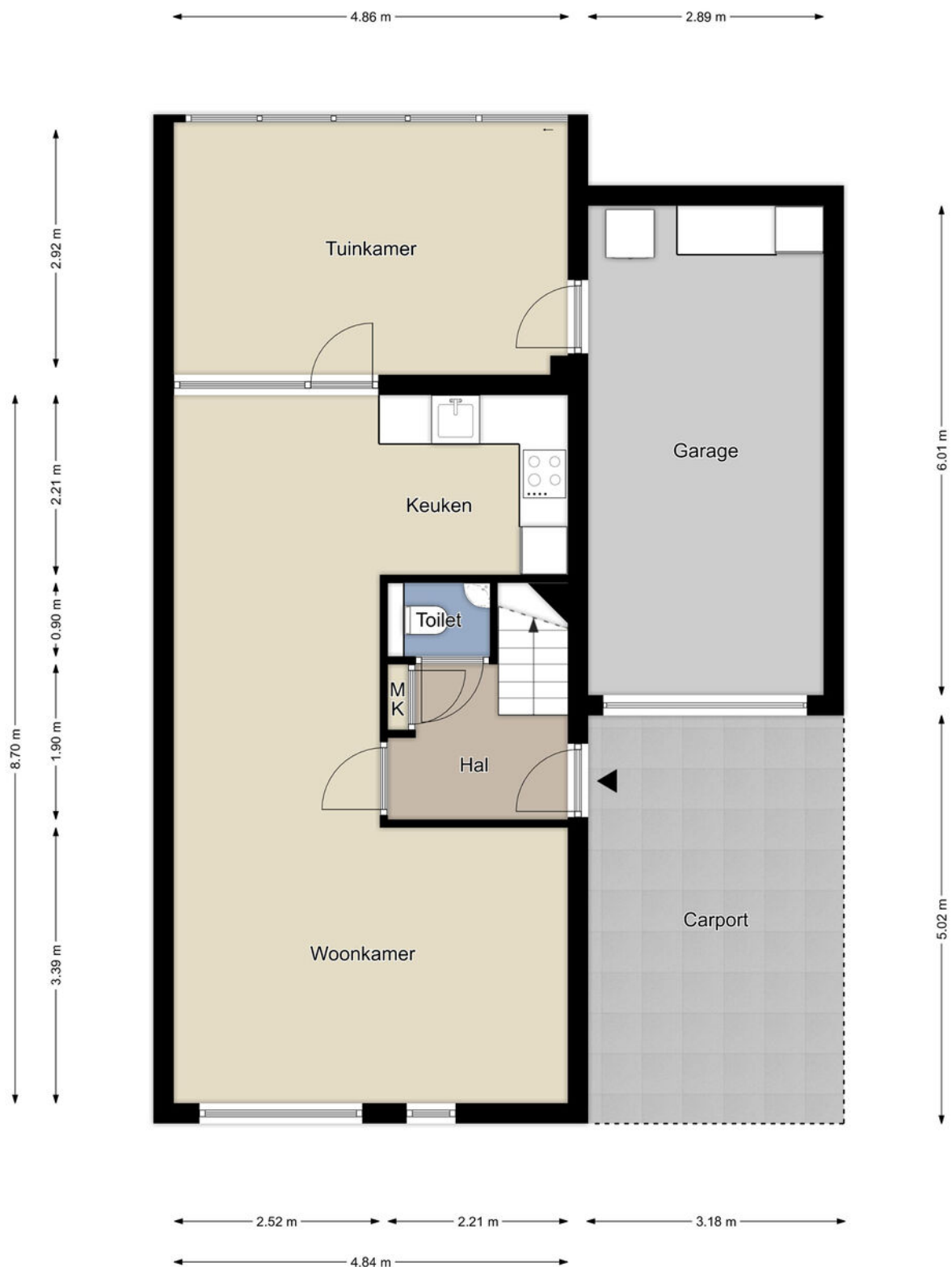








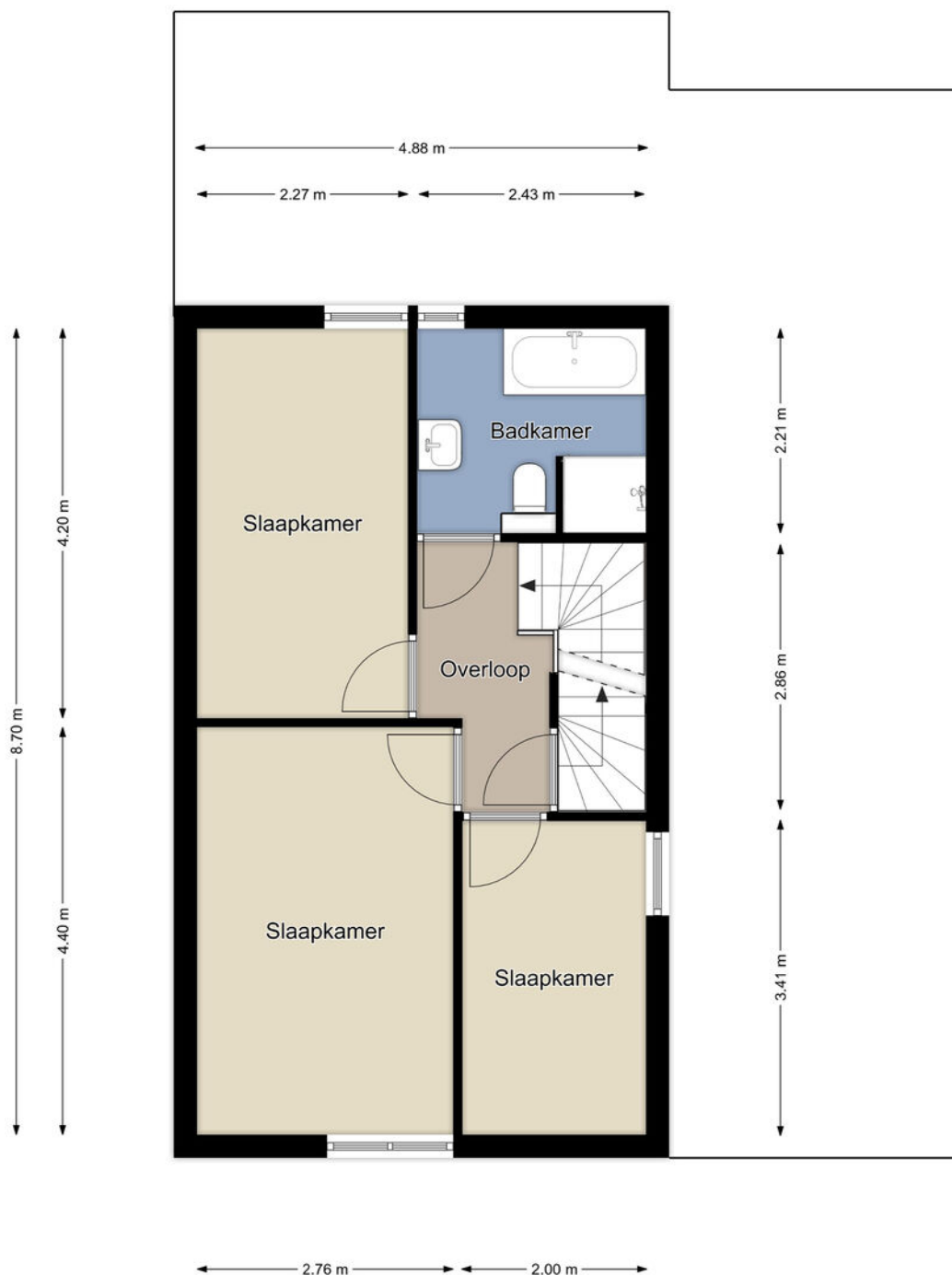
Plattegrond



Begane grond

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

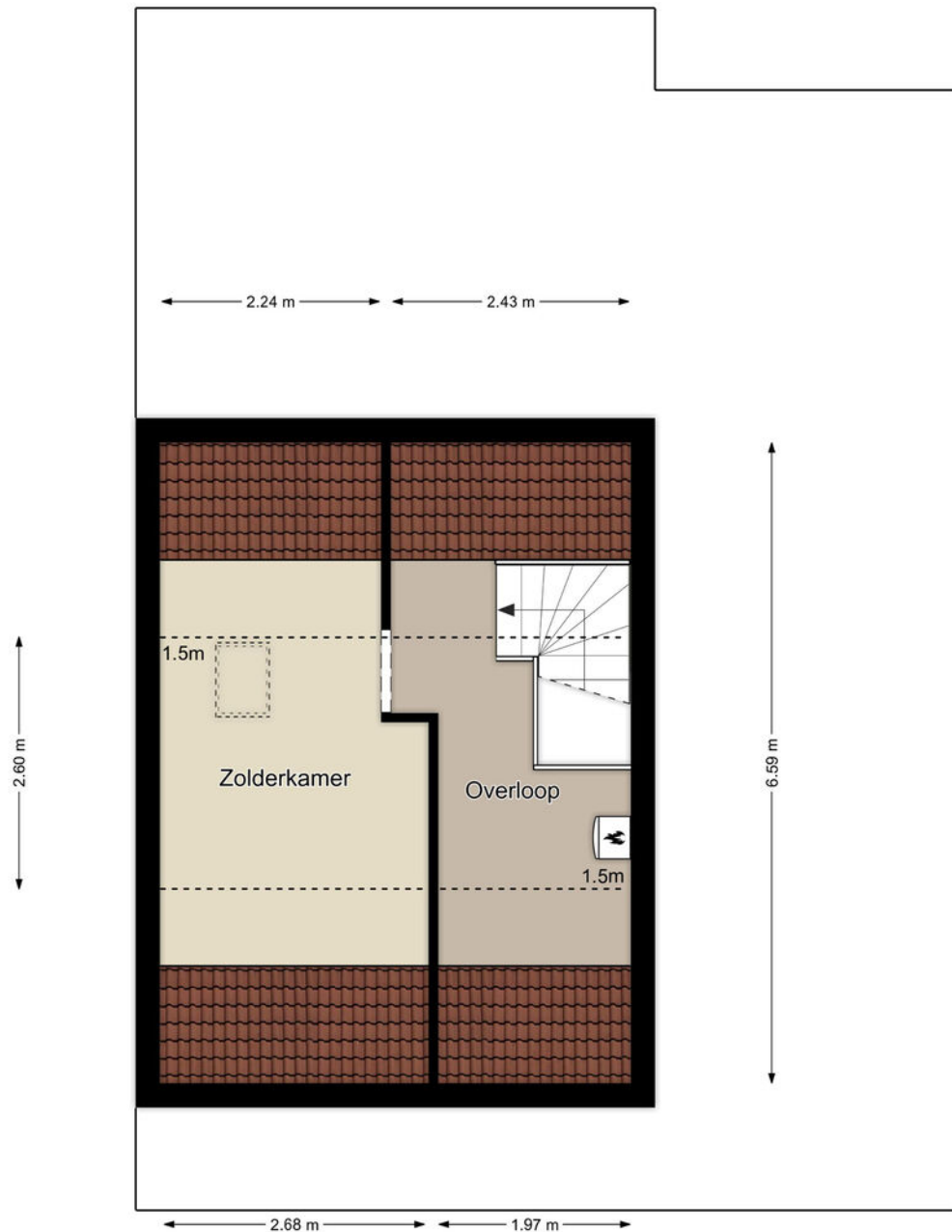
Plattegrond



Eerste verdieping

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

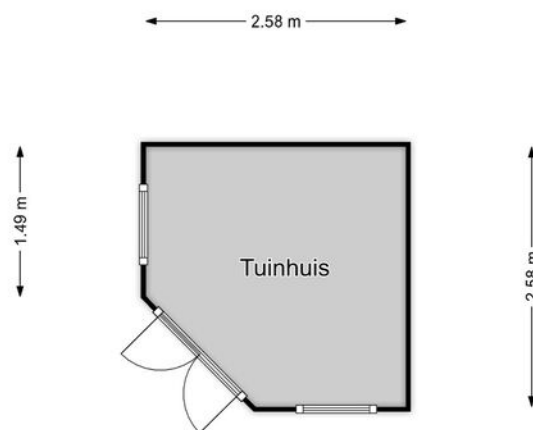
Plattegrond



Tweede verdieping

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

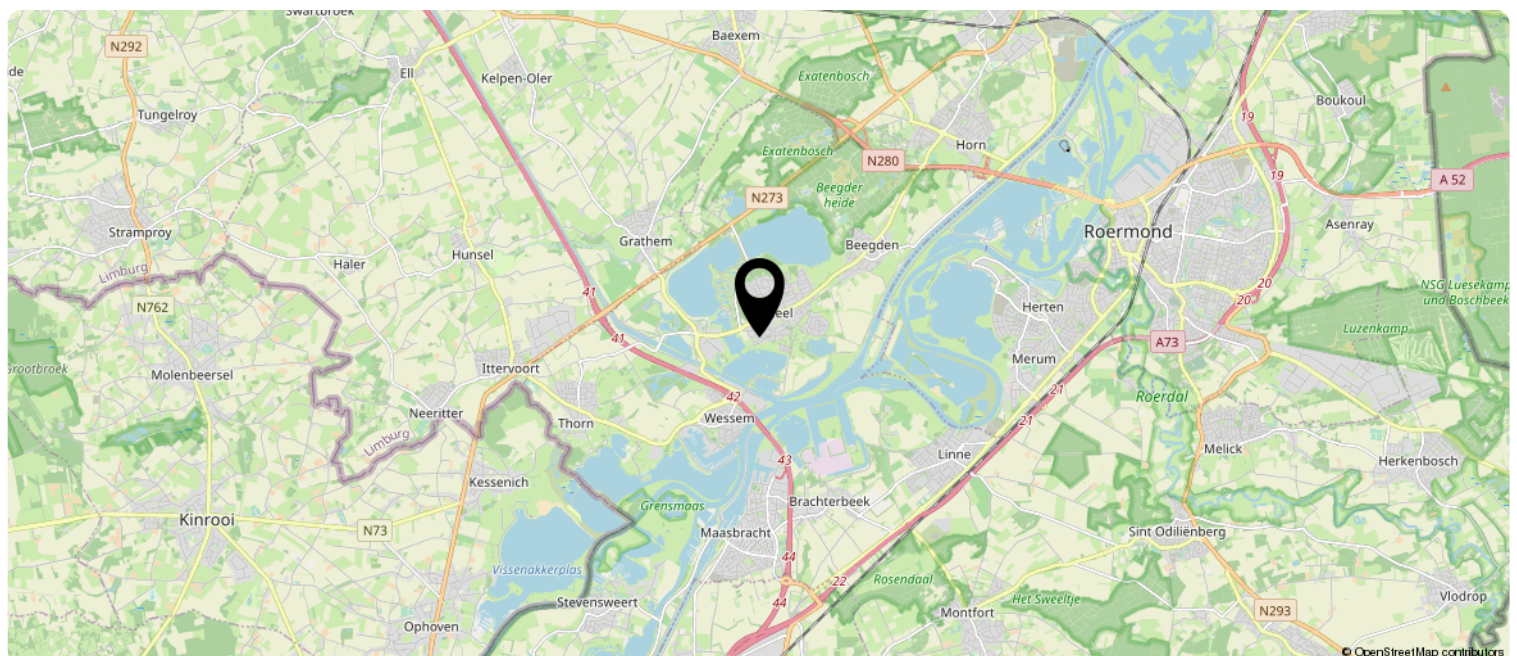
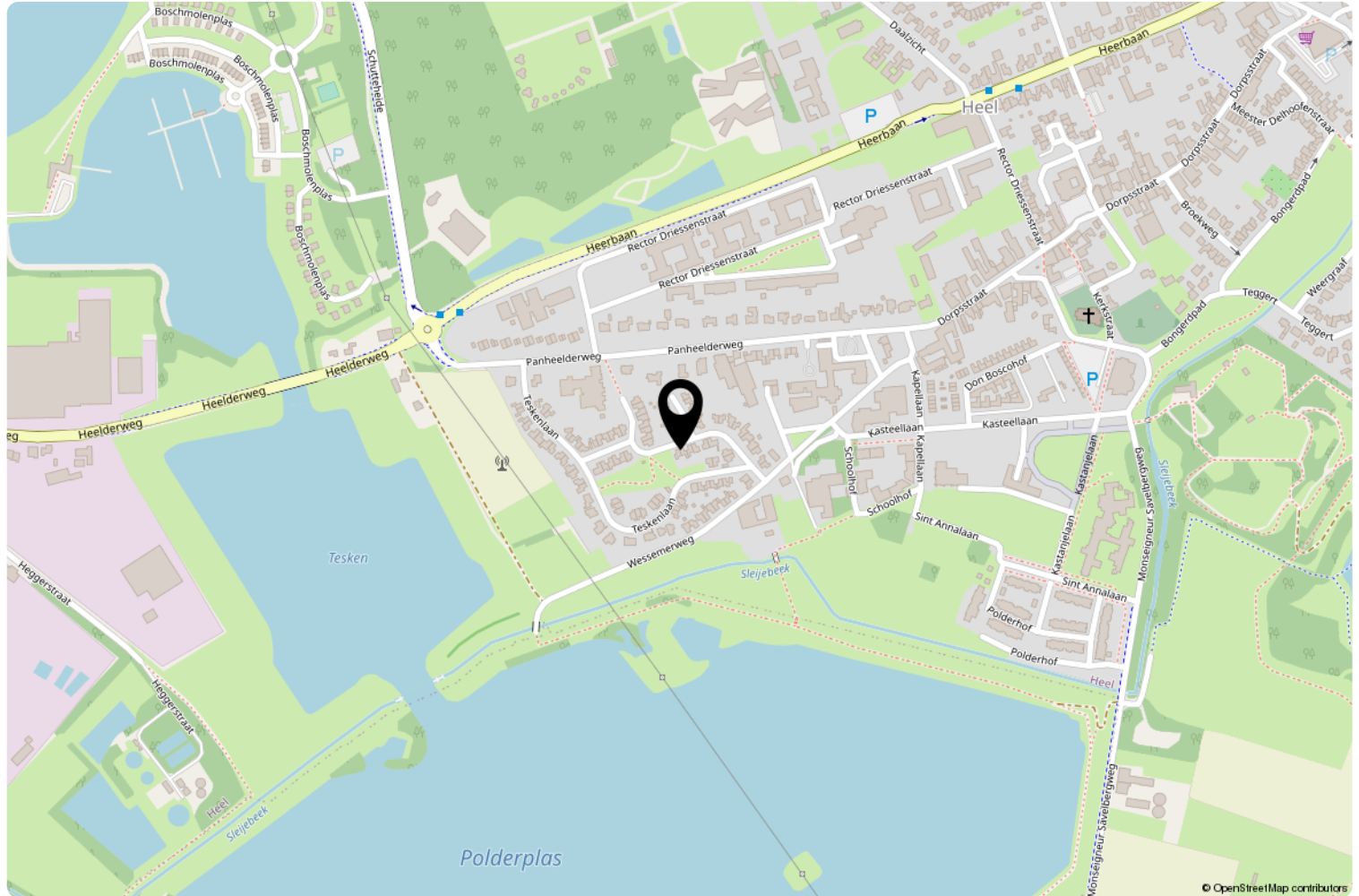
Plattegrond



Tuinhuis

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

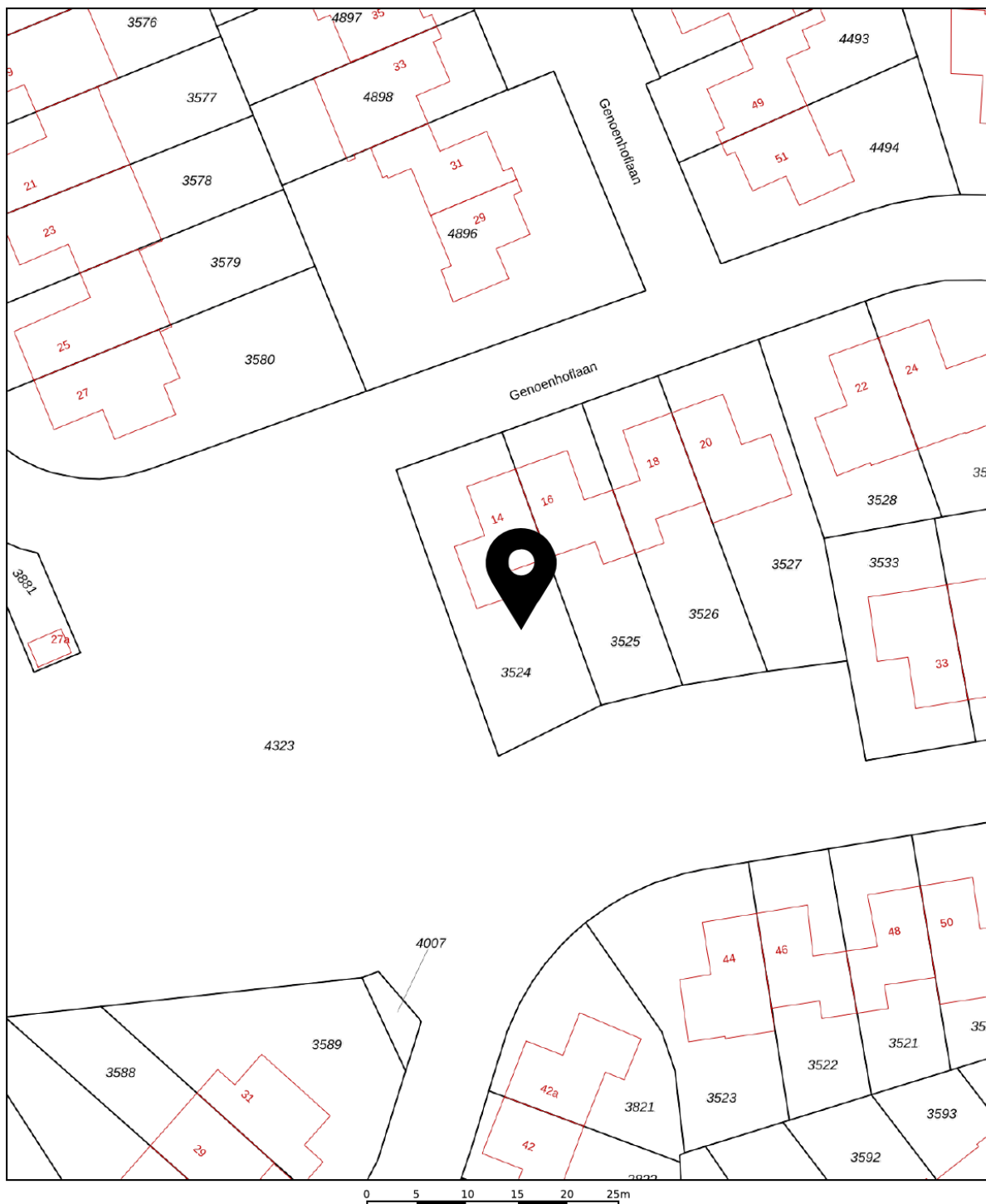
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Genoehoflaan14



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heel en Panheel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3524
	Bebouwing		
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 databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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!



Ospelseweg 23 • 6031 AK Nederweert

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



Makelaardij • Taxaties • Hypotheken