



VERREUSSELLAAN 20

**OSPEL**

## TE KOOP

Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met royale leefkeuken, serre, vier slaapkamers en multifunctionele garage. Rustig gelegen nabij het centrum, met alle voorzieningen binnen handbereik.





VERREUSSELLAAN 20  
**OSPEL**

Soort woning	Twee-onder-een-kapwoning
Bouwtype	Traditioneel
Energie label	D
Bouwjaar	1949
Ligging	Aan rustige weg nabij het centrum
Woonoppervlakte	125,8 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	77,3 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	285 m <sup>2</sup>
Inhoud	719,32 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

Vraagprijs:  
**€ 490.000 K.K.**

## Vraagprijs en levering

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt u zich richten tot Roel van Hoof. Hij is bereikbaar op 06-51 52 53 74 of per e-mail: [vanhoof@dorpswonen.nl](mailto:vanhoof@dorpswonen.nl)

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te alle tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

### Bijlagen

- Uitreksel kadastrale kaart
- Plattegronden
- Foto's



## Ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden

Aan een rustige straat, op korte afstand van het centrum van Ospel, treft u deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met royale garage, serre en eigen oprit. Een woning waar ruimte, comfort en functionaliteit op een prettige manier samenkomen. Met maar liefst drie volwaardige woonlagen, een ruime leefkeuken en diverse uitbreidingsmogelijkheden biedt deze woning volop kansen voor de toekomst.

De woning is gebouwd in 1949 en door de jaren heen goed onderhouden. Met een woonoppervlakte van circa 125,8 m<sup>2</sup> en daarnaast nog circa 77,3 m<sup>2</sup> aan overige inpandige ruimte, beschikt u hier over aanzienlijk meer ruimte dan op het eerste gezicht doet vermoeden. De garage biedt bovendien de mogelijkheid om bij de woning te betrekken en extra woonruimte te creëren, uiteraard afhankelijk van uw wensen. Het perceel van 285 m<sup>2</sup> is verzorgd aangelegd en beschikt over zowel een voor- als achtertuin en een oprit met plaats voor twee auto's.

Comfort staat hier centraal. De woning is voorzien van betonnen vloeren op zowel de begane grond als de verdieping, aluminium kozijnen, dubbele beglazing en (gedeeltelijke) isolatie van dak, vloer en muren. Daarnaast zorgen voorzieningen zoals vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, mechanische ventilatie, rolluiken en een alarminstallatie voor een aangenaam en veilig woonklimaat. De sfeervolle gashaard maakt het geheel compleet tijdens de koudere maanden.



## Kom binnen...

Via de entree betreedt u de hal, die toegang biedt tot de ruime leefruimte op de begane grond. Wat direct opvalt is de royale opzet: de woonkamer en keuken vormen samen één grote, open ruimte. Dankzij de uitbouw en het extra dakraam op het platte dak geniet u hier van veel natuurlijk licht, wat de ruimte nog groter doet aanvoelen.

De begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke, donkere tegelvloer en voorzien van vloerverwarming. De moderne keuken (uit 2025) is compleet uitgerust met onder andere een inbouwkoelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigkap en een praktische koffiehoeke. Er is voldoende ruimte voor een eethoek en daarnaast biedt de bar een gezellige plek om te zitten.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de serre, die zorgt voor een mooie overgang tussen binnen en buiten. Via de schuifpui staat u direct in verbinding met de achtertuin, gelegen op het oosten. Deze is deels betegeld en deels voorzien van gazon, met voldoende ruimte voor een zonnige zithoek.

Vanuit de leefruimte bereikt u de bijkeuken. Deze praktische ruimte beschikt over een extra aanrecht met kraan, een toilet en toegang tot zowel de oprit als de garage. Tevens is vanuit hier de kelder bereikbaar. De garage is ruim van opzet, voorzien van een roldeur en biedt naast parkeermogelijkheid ook kansen voor hobbyruimte of het realiseren van extra woonruimte. Vanuit de garage is eveneens de achtertuin bereikbaar.

Kom verder...

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Deze verdieping is grotendeels voorzien van een houten vloer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, toilet, handdoekenradiator en een ligbad met douche. Dankzij het aanwezige raam is er sprake van natuurlijke ventilatie en daglicht.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier is een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakraam. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig dankzij de praktische inbouwkasten. Deze verdieping leent zich ook uitstekend als werk- of hobbyruimte.

De tuin en het perceel

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een achtertuin op het oosten. De achtertuin biedt een fijne combinatie van bestrating en groen, waardoor er meerdere mogelijkheden zijn voor het creëren van zitplekken. De bestratte oprit naast de woning biedt plaats aan twee auto's en geeft toegang tot de garage.

## Algemeen

- Verrassend ruime en instapklare twee-onder-een-kapwoning;
- Gelegen nabij het centrum van Ospel;
- Woonoppervlakte ca. 125,8 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte ca. 77,3 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte ca. 285 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1949;
- Drie woonlagen met vier slaapkamers;
- Royale garage met uitbreidingsmogelijkheden;
- Moderne keuken (2025);
- Serre met directe verbinding naar de tuin;
- Vloerverwarming op begane grond en in badkamer;
- Voorzien van o.a. mechanische ventilatie, rolluiken en alarminstallatie;
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Energielabel D;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.





## Ospel

Ospel is een prettig en levendig kerkdorp binnen de gemeente Nederweert, waar rust en voorzieningen hand in hand gaan. In de directe omgeving vindt u onder andere winkels, een basisschool en openbaar vervoer. Daarnaast ligt natuurgebied De Grootte Peel op korte afstand, ideaal voor liefhebbers van wandelen en fietsen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn omliggende plaatsen goed bereikbaar.







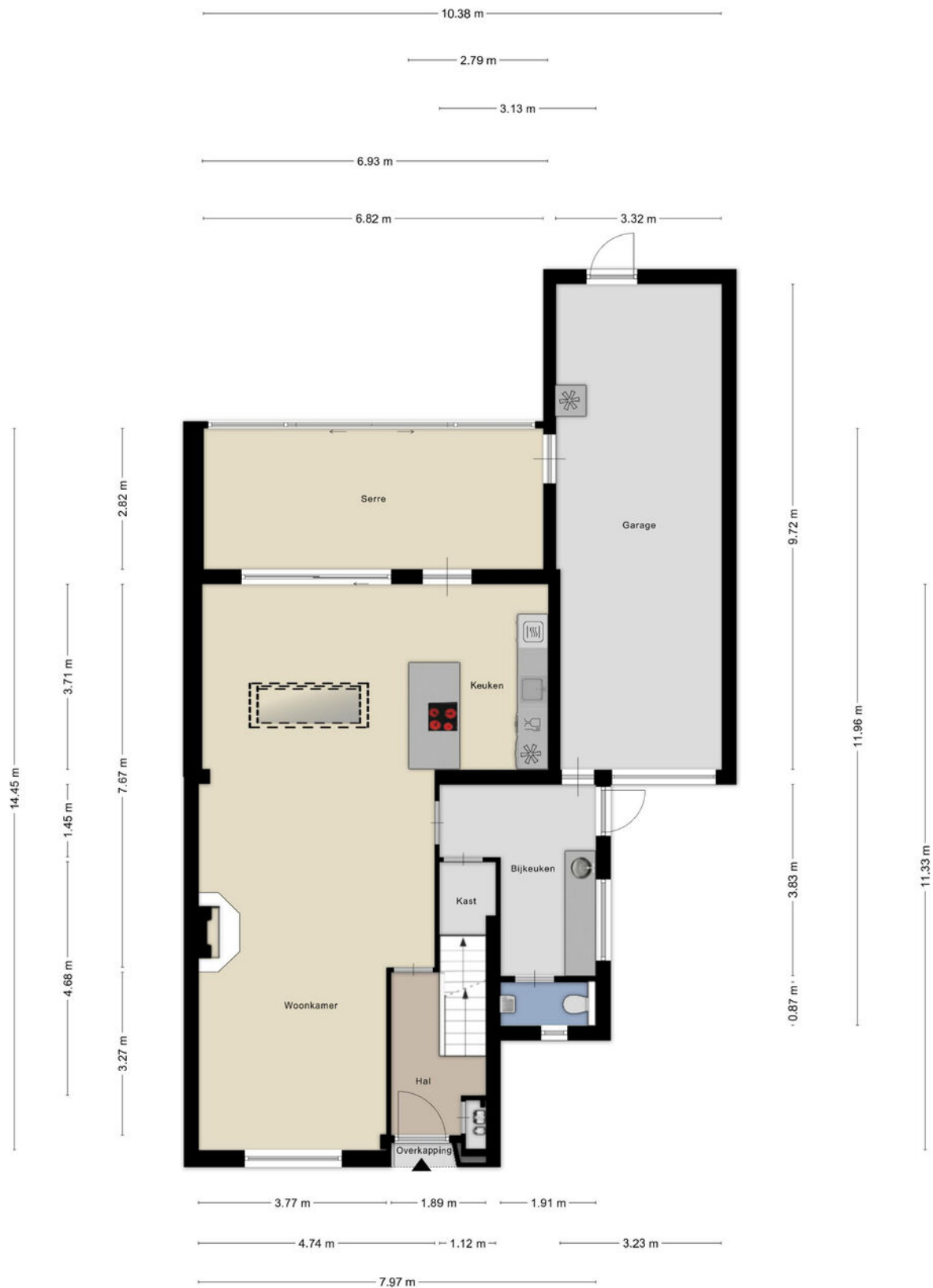








# Begane grond



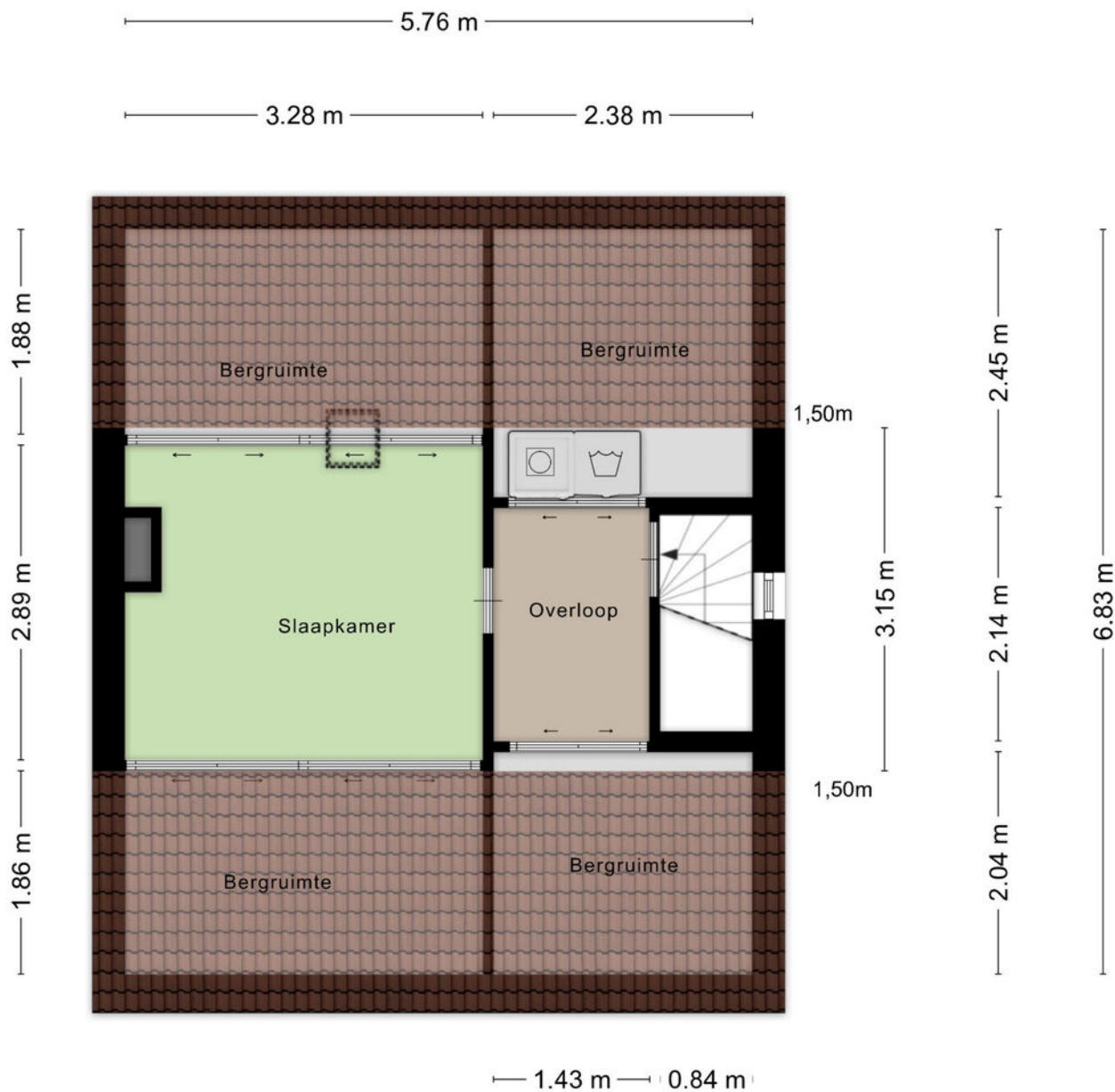
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

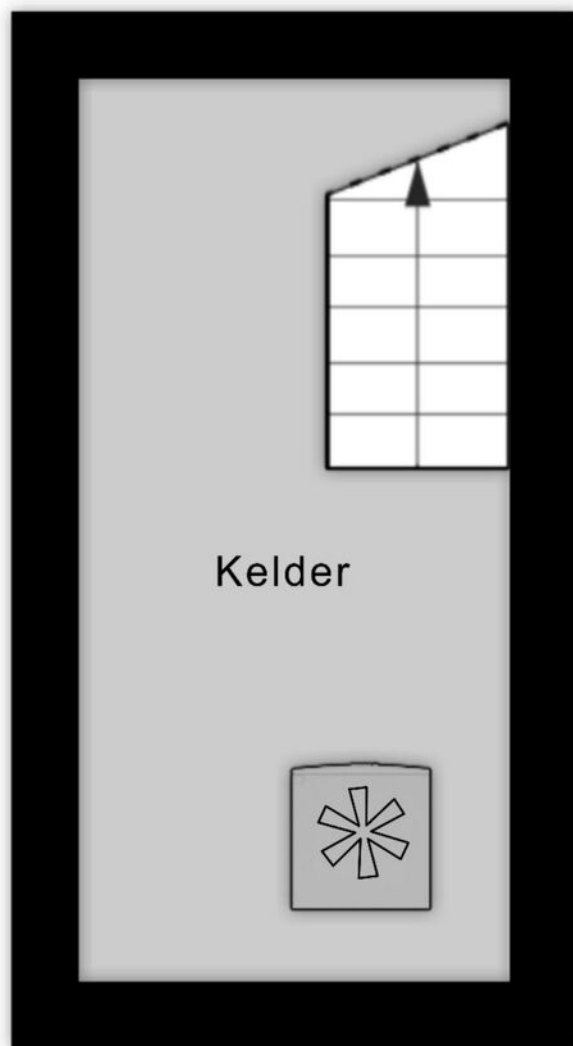
## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kelder

1.88 m



3.94 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Uittreksel uit de kadastrale kaart:

Kadastrale gemeente: Nederweert

Sectie: M

Perceel: 863



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

# Belangrijke informatie voor u

## Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen we u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door ons, conform de richtlijnen van VastgoedNed.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

## Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Voorwaarden VastgoedNed

Wij zijn lid van VastgoedNed. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden dan wel de Algemene Voorwaarden van VastgoedPRO van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

## VastgoedNed

VastgoedNed is de enige beroepsorganisatie die zich richt op de agrarische makelaardij. VastgoedNed biedt richting de markt een kwaliteitskeurmerk als het gaat om het kopen, verkopen, huren, verhuren of het taxeren van vastgoed. Aangesloten taxateurs en makelaars moeten voldoen aan de meest stringente kwaliteitseisen van de dienstverlening, die periodiek getoetst worden. Daarnaast zijn belangrijke kernpunten van VastgoedNed deskundigheidsbevordering, belangenbehartiging voor de leden en facilitaire ondersteuning.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten en plattegronden dienen ter indicatie. Evenmin kan Landelijk Wonen of één van de franchisenemers aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en/of onvolledige informatie welke wellicht in deze brochure zou voorkomen. Alle informatie en gegevens in deze brochure mogen zonder onze nadrukkelijke schriftelijke toestemming niet worden vermenigvuldigd of gepubliceerd.

Bukkumweg 24H  
5081 CT Hilvarenbeek

Makelaar: Roel van Hoof  
M: 06-51 52 53 74

E: [info@dorpswonen.nl](mailto:info@dorpswonen.nl)  
W: [www.dorpswonen.nl](http://www.dorpswonen.nl)

