

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

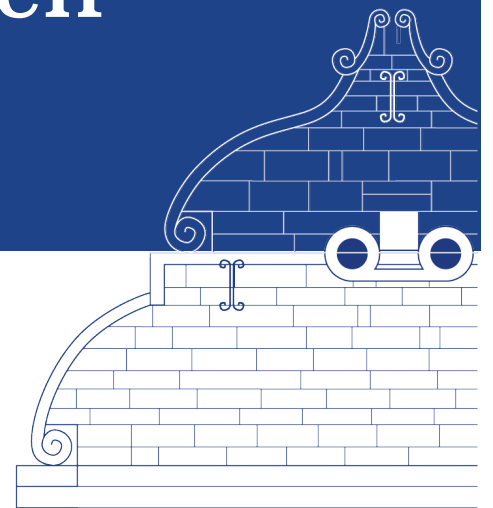


Overheek 14 | Klimmen

Vraagprijs € 439.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg
Tel: 045-4059034
E-mail: makelaar@peterdevor.nl
Internet: www.peterdevor.nl





Overheek 14 Klimmen

Op een centraal gelegen locatie aan de rand van Klimmen in de nieuwe wijk Overheek kunnen wij u dit ruime vrijstaand-geschakelde woonhuis met onder meer ruime woonkamer, semi-open keuken, 4 slaapkamers, ruime badkamer, garage en besloten achtertuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 459.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg (per direct mogelijk)

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1995

Perceeloppervlak: 395 m²

Woonoppervlakte: circa 150 m²

Overige inpandige ruimte: circa 18 m² (garage)

Inhoud: circa 599 m³ (inclusief garage)

Energie label: C (geldig tot 20-09-2034)

TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is centraal gelegen in een gewilde woonomgeving aan de rand van Klimmen, in het eind jaren negentig gebouwde nieuwe deel van het buurtschap Overheek, onderdeel uitmakende van de gemeente Voerendaal. De naam betekent "er boven liggend". Heek, een buurtschap van Valkenburg, is de lager gelegen lintbebouwing aan de weg van Klimmen naar Valkenburg. Overheek ligt op dezelfde hoogte als Klimmen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker), zijn gelegen in de kern van Klimmen of het nabij gelegen Hulsberg. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken. Ook wordt er een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen.

Het pand is degelijk gebouwd en altijd goed onderhouden, goed geïsoleerd middels spouw-, vloer- en dakisolatie, alsmede geheel voorzien van HR dubbele beglazing in (hard)houten kozijnen.

INDELING

Parterre:

Centrale entree/hal (4,9 m²) met veel daglicht dankzij de grote pui en meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede alarminstallatie); betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime U-vormige woonkamer (43,0 m²) met parketvloer, airconditioning (2012) en deur naar achtertuin; semi-open keuken (13,0 m²) met siergrind vloer en keukenopstelling in hoekopstelling voorzien van diverse onder- en halfhoge kasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron, werkblad met spoelbak en vaste tafel; bijkeuken (4,0 m²) met tegelvloer, witgoedaansluitingen en deur naar achtertuin; aangebouwde garage (18,1 m²) met elektrisch bedienbare kantelpoort.

Tuin:

Fraai aangelegde voortuin met hagen, bomen, beplanting en zonneschermen ten behoeve van de ramen; oprit met parkeergelegenheid voor een auto aan rechterzijde; leuk aangelegde achtertuin met terras aansluitend aan de woning en beplanting.

Eerste verdieping:

Ruime overloop (7,2 m²); slaapkamer I (17,0 m²) aan rechterzijde; slaapkamer II (10,0 m²) aan linkerzijde; slaapkamer III (5,4 m²) aan achterzijde met vaste kast; geheel betegelde badkamer (7,8 m²) voorzien van elektrische vloerverwarming, bubbelbad, douche, wastafel, wandtoilet en designradiator.

Tweede verdieping (nokhoogte 3,09 meter):

Bereikbaar middels vaste trap; overloop (3,7 m²); slaapkamer IV (18,2 m²) met grote dakkapel (1997), muurkast met wastafel en toegang bergruimte in het knieschot; berg- en cv-ruimte (3,1 m²) met cv-gas combiketel (Nefit Topline HR, bouwjaar 2012, eigendom) en unit mechanische afzuiging.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrijstaand-geschakelde woning;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de nabijheid;
- Volledig geïsoleerd;
- Geheel houten kozijnen met HR dubbele beglazing;
- Woonkamer met parketvloer, keuken siergrind vloer;
- Airco in woonkamer;
- Vier slaapkamers;
- Ruime badkamer;
- Garage met een elektrisch bedienbare kantelpoort;
- Alarminstallatie aanwezig;

ALGEMEEN

- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;



Kenmerken

Bouwjaar	1995
Perceeloppervlakte	395 m ²
Woonoppervlakte	150 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	599 m ³
Energie label	C

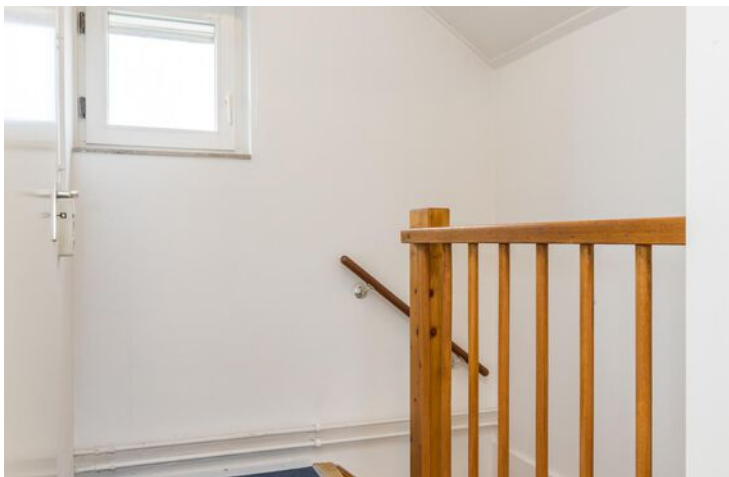
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, alarminstallatie, airconditioning





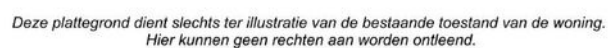






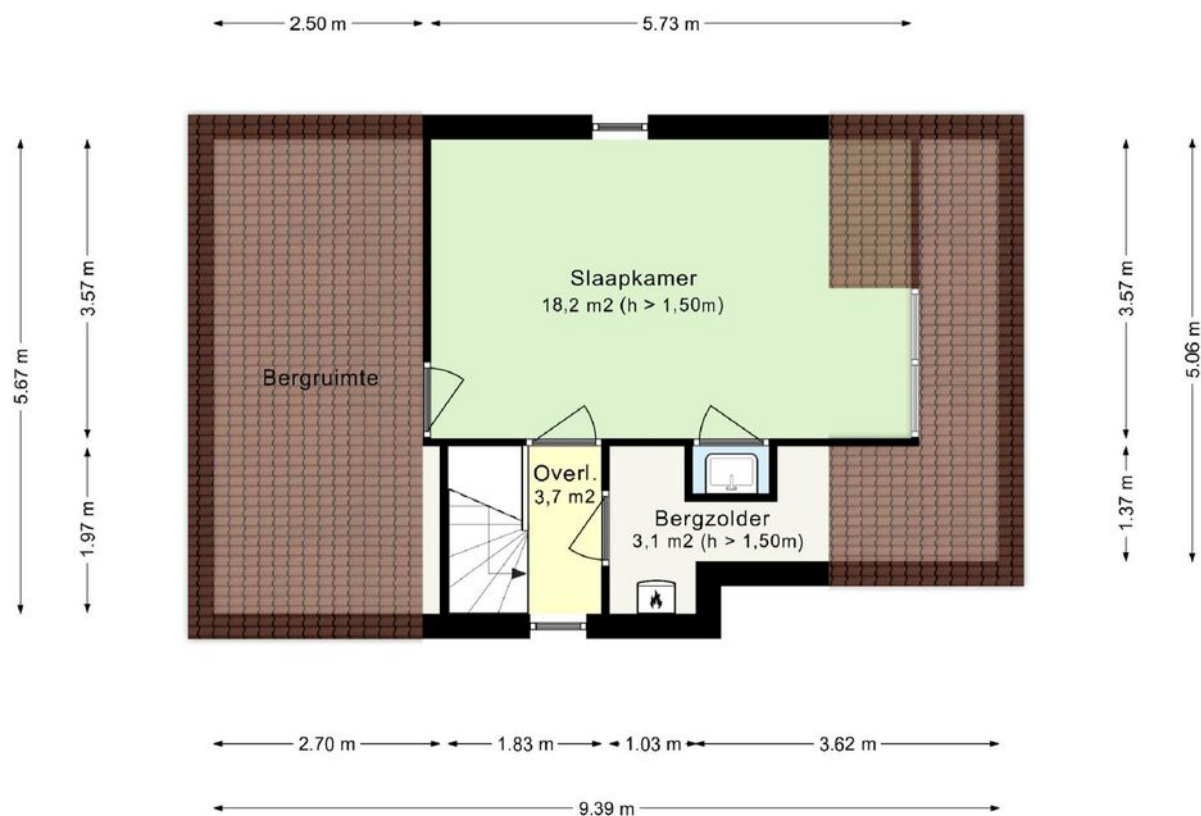






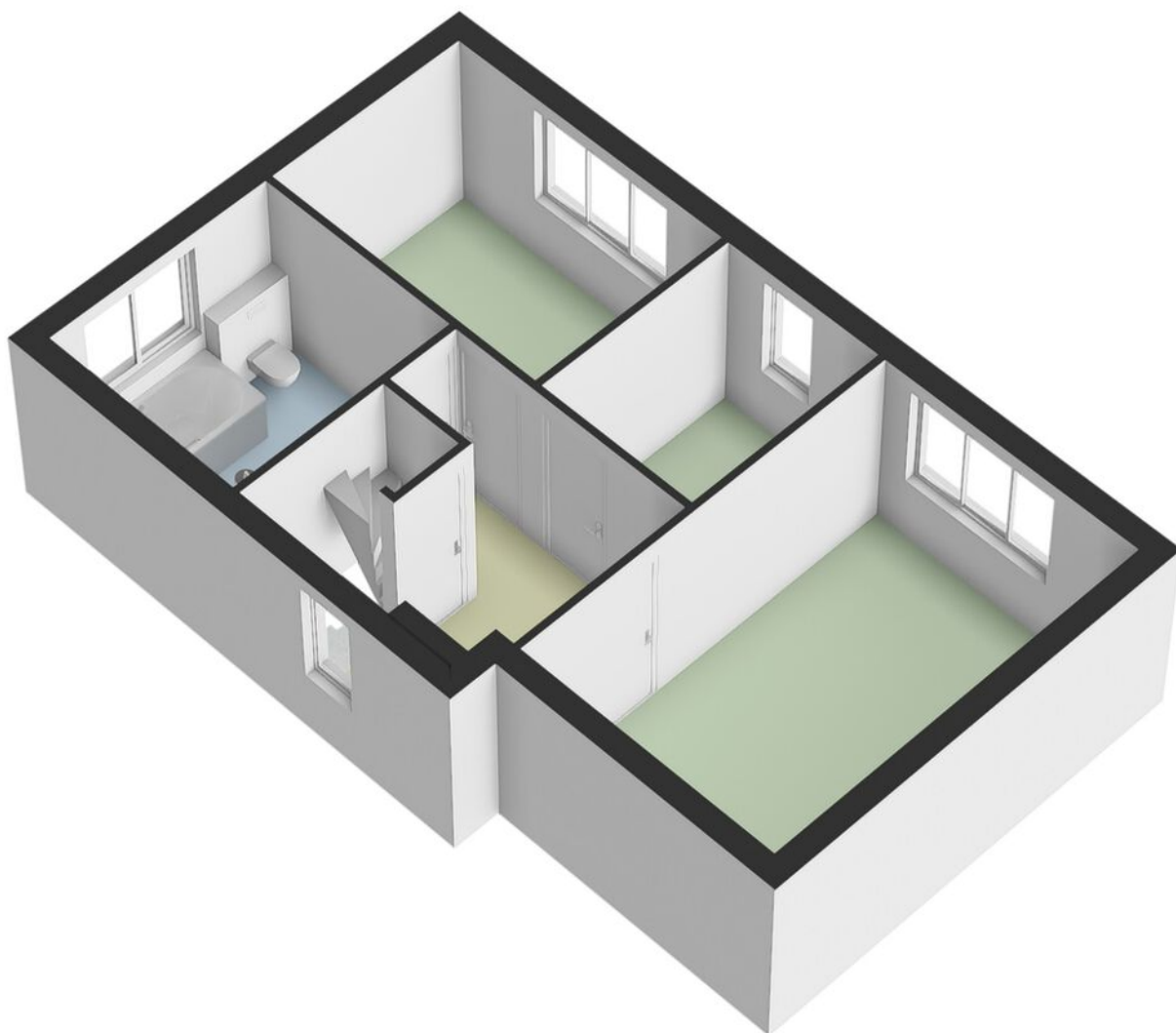


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

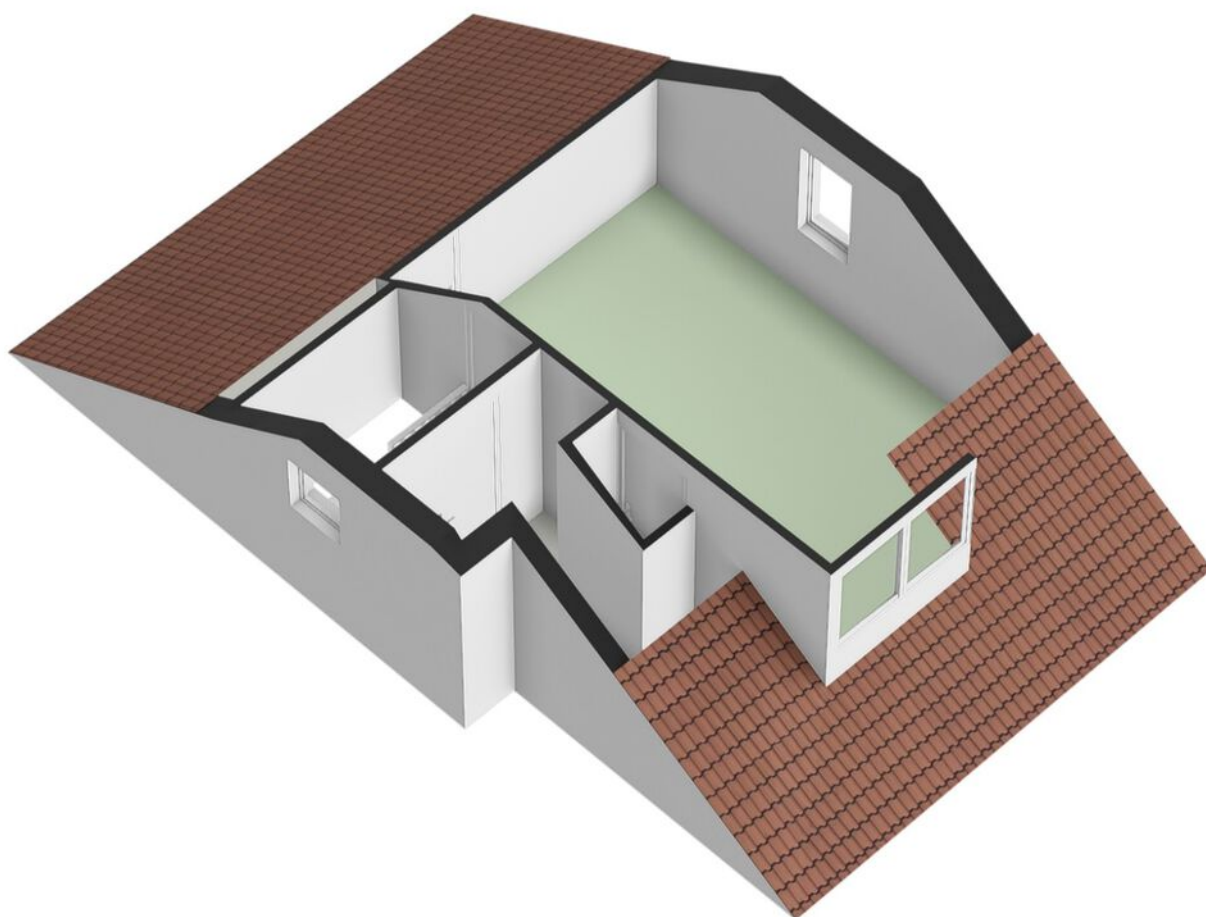


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

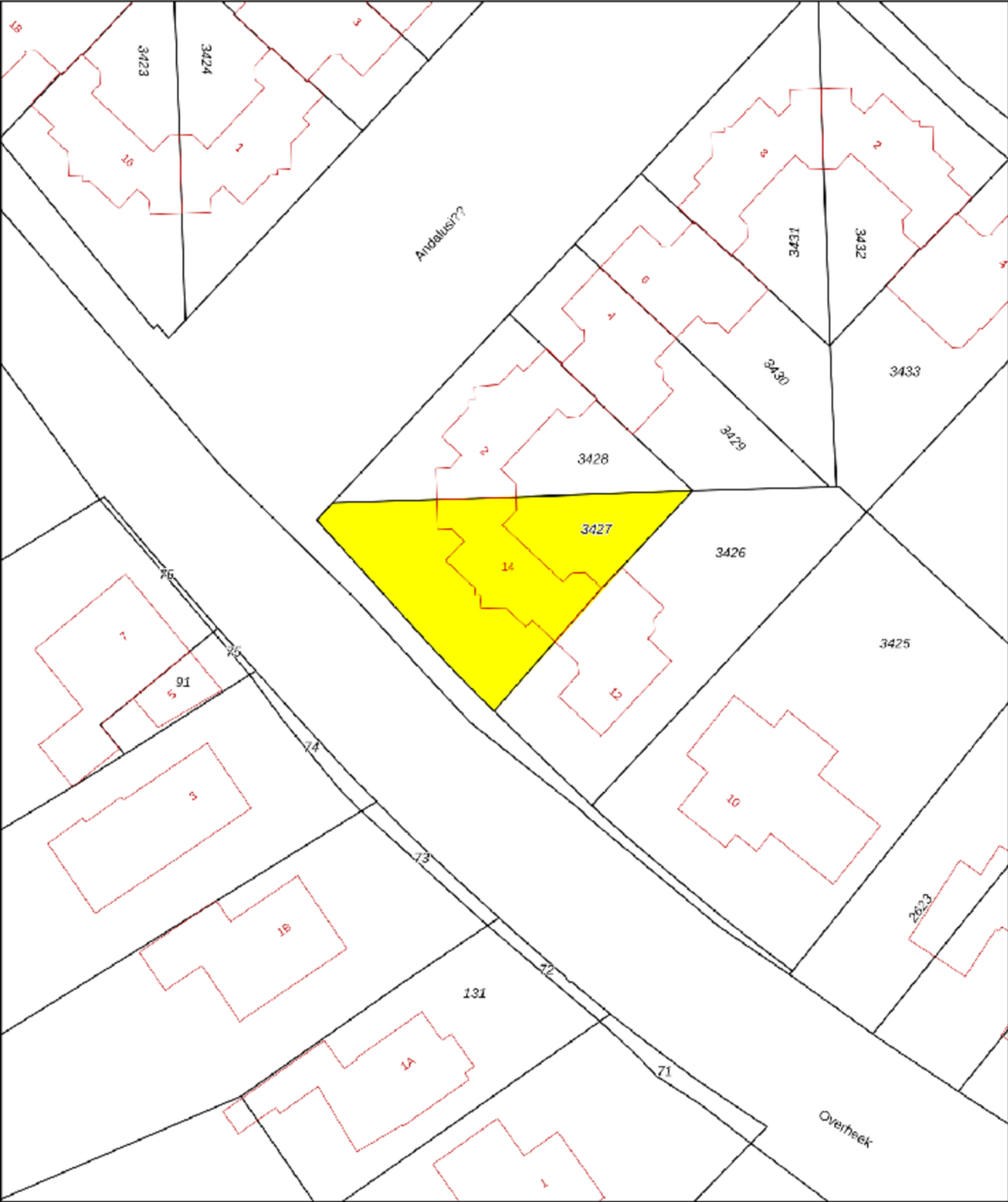




Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

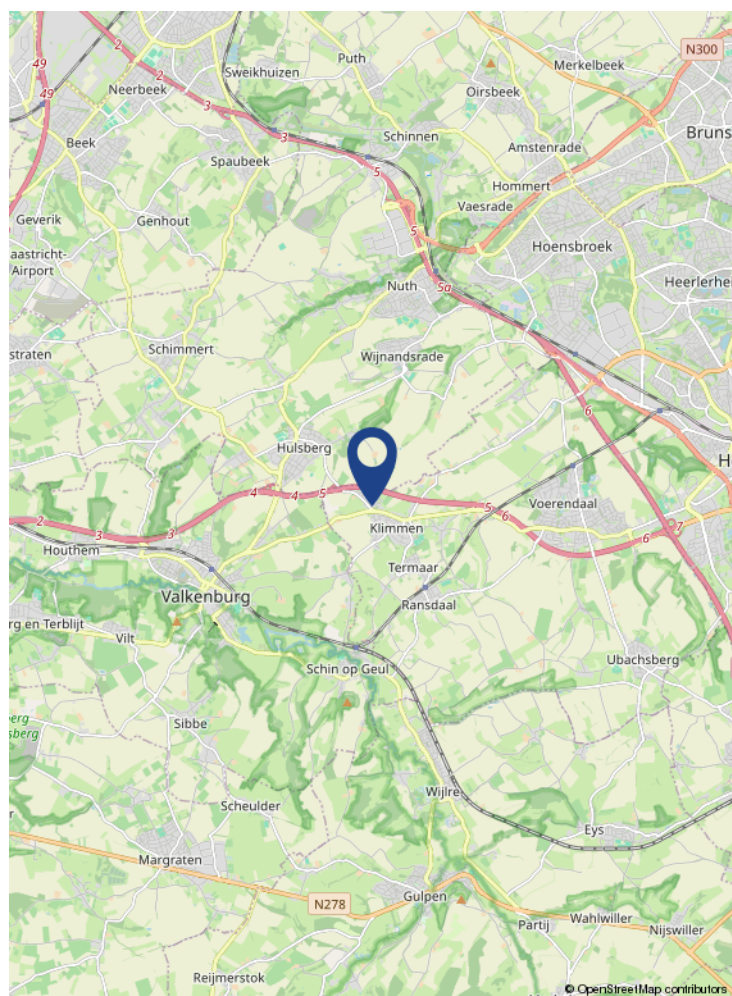
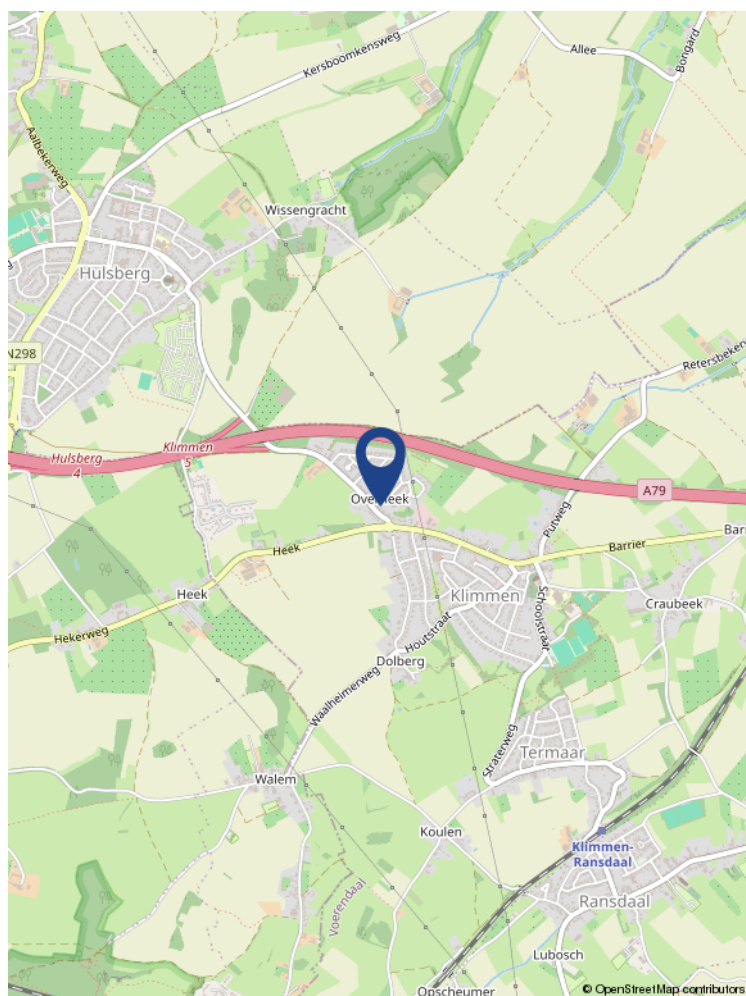
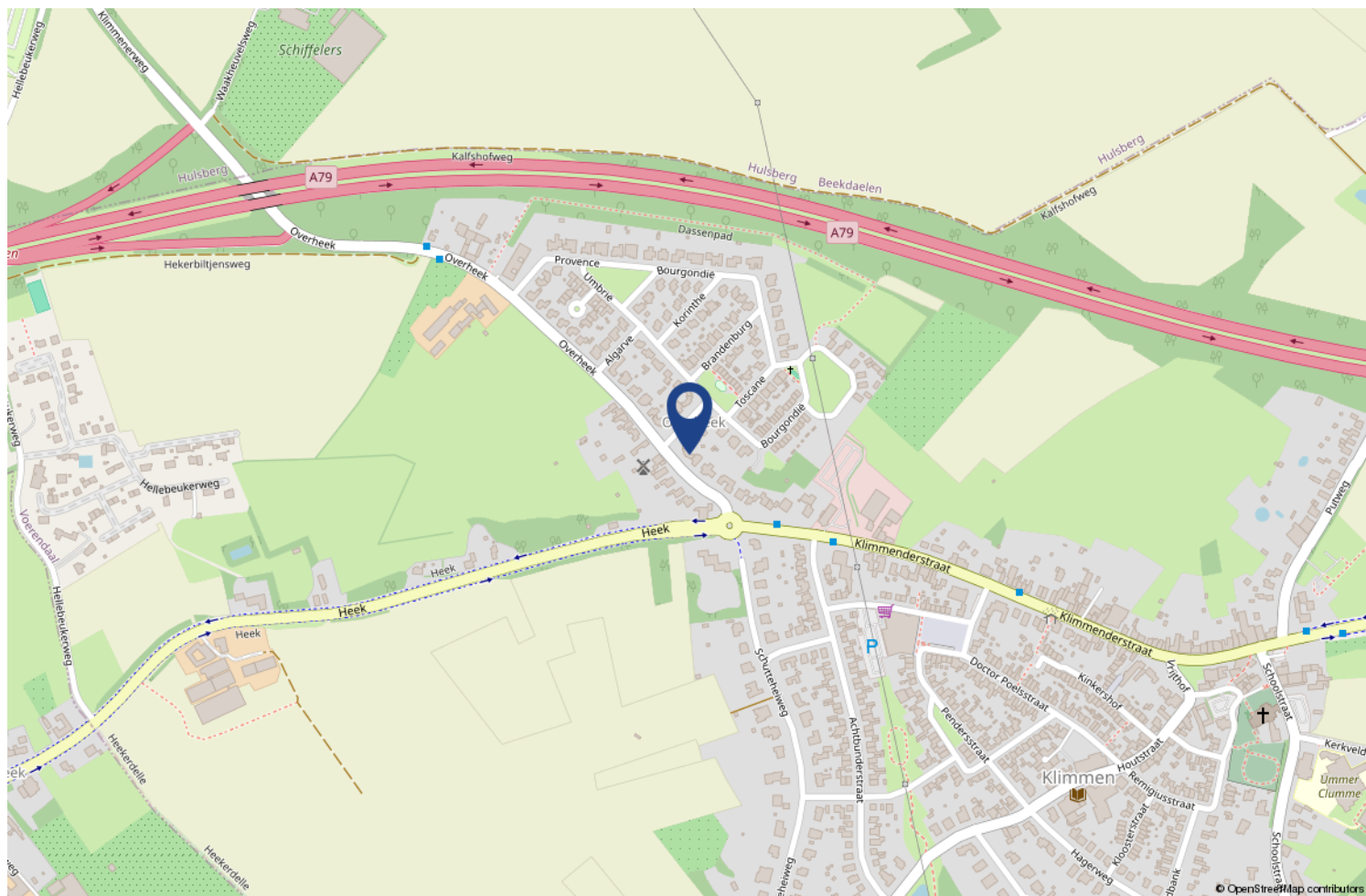
Kadastrale gemeente Klimmen

Sectie A

Perceel 3427

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Klimmen

Klimmen (Limburgs: Klumme) was tot 1982 een zelfstandige gemeente welke is opgegaan in de huidige gemeente Voerendaal. De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen. Zowel overdag als bij duisternis is de plaats door de hoge ligging en de 's avonds verlichte Remigiuskerk vanuit de hele streek te herkennen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker) zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid is onder andere Heerlen in 10 autominuten en Maastricht in 20 autominuten te bereiken. Ook wordt door Arriva een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation Klimmen-Ransdaal op 15 minuten loopafstand gelegen.

[illegible]

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. 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 wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij

Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: makelaar@peterdevor.nl | Internet: www.peterdevor.nl