



Grote Straat 2 D | Berg En Terblijt

Vraagprijs € 259.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Grote Straat 2 D Berg En Terblijt

Gelegen op de eerste verdieping van een charmante carréboerderij mogen wij u dit keurig onderhouden appartement met onder meer knusse woonkamer met open keuken, slaapkamer met balkon en badkamer en-suite, ruime berg-/hobbyzolder en privéberging te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 259.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1910, gerenoveerd circa 1999

Woonoppervlak: circa 82 m²

Overig inpandige ruimte: circa 15 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 4 m²

Externe bergruimte: circa 5 m²

Inhoud: circa 336 m³

Energie label: C (geldig tot: 22-10-2035)

TYPERING

Dit goed onderhouden appartement is gelegen aan de rand van de oude kern van Berg, op een geliefde woonlocatie. Berg en Terblijt staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen de voorzieningen (supermarkt, bakker, huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, openbaar vervoer, basisschool e.d.), welke doorgaans op loopafstand bereikbaar zijn. Ook is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

Berg en Terblijt was voorheen een op zichzelf staande gemeente, bestaande uit de kernen Berg, Terblijt, Vilt en Geulhem. In 1982 vond er een gemeentelijke herindeling plaats waarmee de gemeente Valkenburg a/d Geul ontstond. Ondanks dat zowel Berg als Terblijt aparte dorpen zijn, worden ze van oudsher in één adem genoemd. Zowel Maastricht als Valkenburg a/d Geul bieden op korte afstand van Berg voorzieningen, ontspanning en vertier, zoals in het nabij gelegen Thermae2000, de vele winkels en horecagelegenheden of op de prachtige wandel- en fietsroutes.

De carréboerderij is oorspronkelijk in 1910 gebouwd, maar eind jaren '90 grondig gerenoveerd en daarbij gesplitst in 7 appartementen. Via de cour (binnenplaats) is er toegang tot de privéberging in het souterrain. De cour zelf is gemeenschappelijk in gebruik en biedt per appartement plek voor 1 auto.

Het pand is uitermate degelijk gebouwd met massieve mergelmuren. Het is bij de renovatie geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Het dak is in die tijd van unidekplaten voorzien. De huidige bewoners hebben het appartement keurig bewoond en goed onderhouden. Met recht instap klaar te noemen!

Het balkon is gesitueerd op het oosten, dus daar is het al vroeg op de dag goed vertoeven met een kopje koffie in de ochtendzon.

Kortom: een uitstekend onderhouden appartement in een charmante carréboerderij op een goede locatie, zeker een bezichtiging waard!

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar via een trap vanaf de cour; berging (5 m²).

Parterre:

Entree via fraaie voordeur aan de linkerkzijde in het poortgebouw; hal (2,4 m²) met tegelvloer en meterkast (voldoende automatische zekeringen, aardlek, watermeter, slimme elektra- en gasmeter) en trap naar verdieping.

1e Verdieping:

Hal (6,4 m²) met vlizo naar de zolder, garderobe en geheel betegeld toilet met closet en fontein; woonkamer (27,6 m²) aan voorzijde met vrij uitzicht en parketvloer; semi-open keuken (8,8 m²) aan achterzijde met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van boven- en onderkasten, lades, 4-pits gasfornuis met rvs schouwafzuiging, koelkast, elektrische oven en graniet aanrechtblad met rvs spoelbak; berging in de schuinde van het dak (4,6 m²); slaapkamer (16,5 m²) aan achterzijde met toegang naar het balkon via loopdeur; balkon (4,3 m²) met zicht op de cour; geheel betegelde badkamer (7,1 m²) met bad/douchecombinatie met glazen scherm, wastafelmeubel met spiegel, verlichting, lades, kastjes en planchet, wasmachineaansluiting aan rechterzijde.

2e Verdieping nokhoogte 2,28 meter:

Bereikbaar via vlizotrap; ruime berg-/hobbyzolder (15 m² waar h. > dan 1,5 m.) met dakraam aan achterzijde, cv-gas combiketel (Nefit Trendline, bouwjaar 2012, eigendom).

Buitenruimte:

Toegang naar de gemeenschappelijke cour via houten dubbele poort, alwaar parkeergelegenheid voor de bewoners; overdekte trap naar het souterrain met fietshelling.

BIJZONDERHEDEN

- Stijlvol gerenoveerde carréboerderij en keurig onderhouden appartement;
- Rustige woonlocatie nabij de oude kern van het dorp;
- Fraai uitzicht vanuit de woonkamer over de landerijen tot aan Maastricht;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen, Maastricht en Valkenburg zijn zeer goed bereikbaar per auto, fiets en OV;
- VvE-bijdrage is € 98,-- per maand;
- 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	1910
Perceeloppervlakte	0 m ²
Woonoppervlakte	82 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	336 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie
Ligging	vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, tv kabel



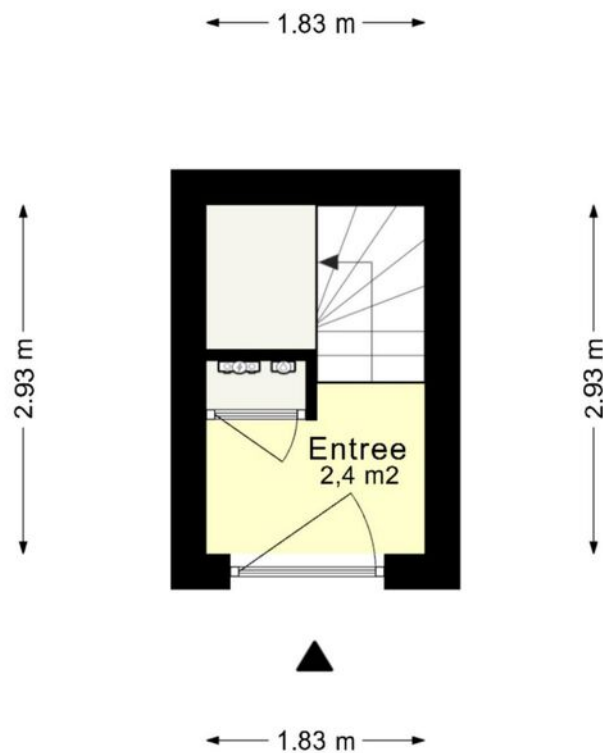




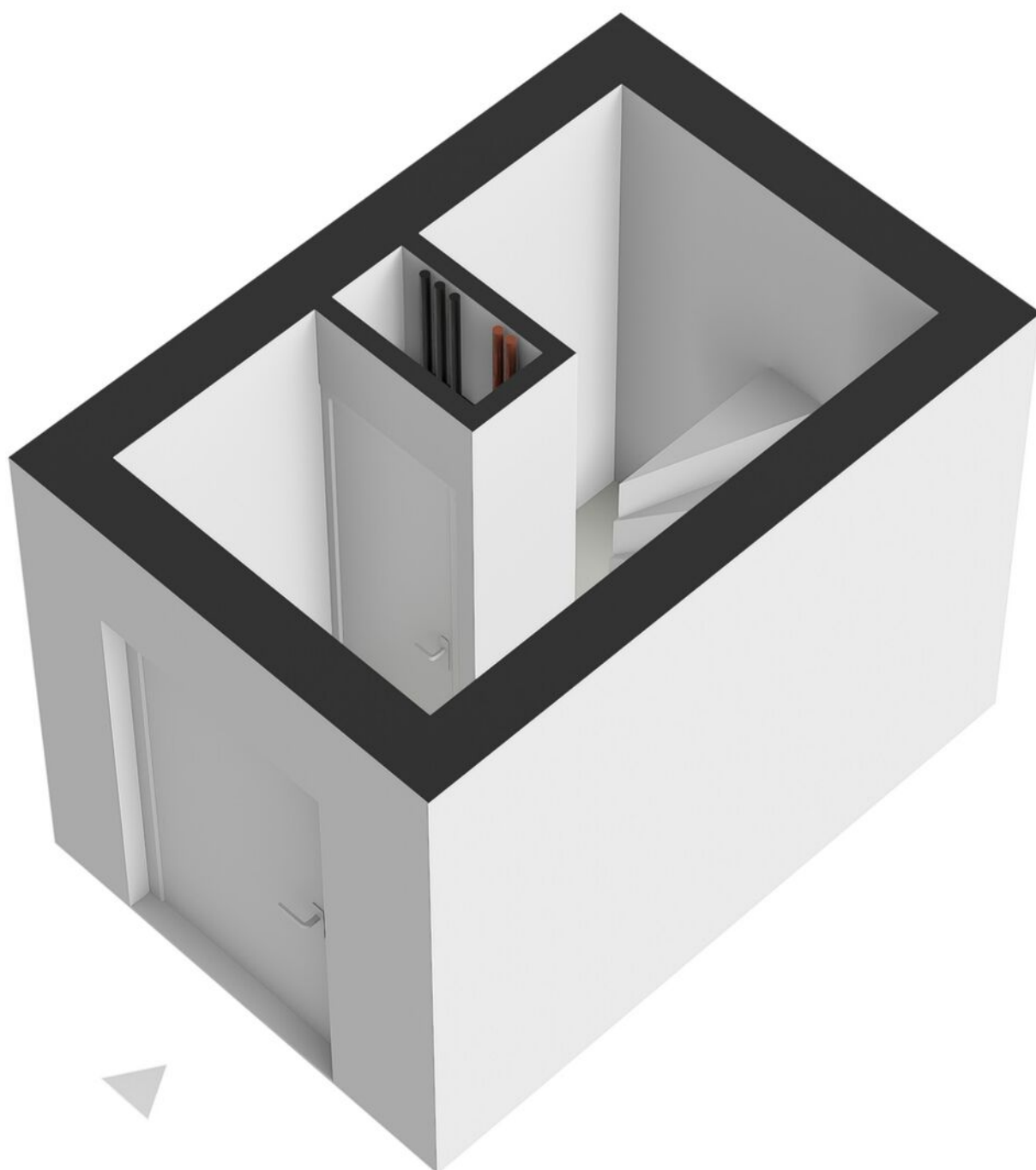








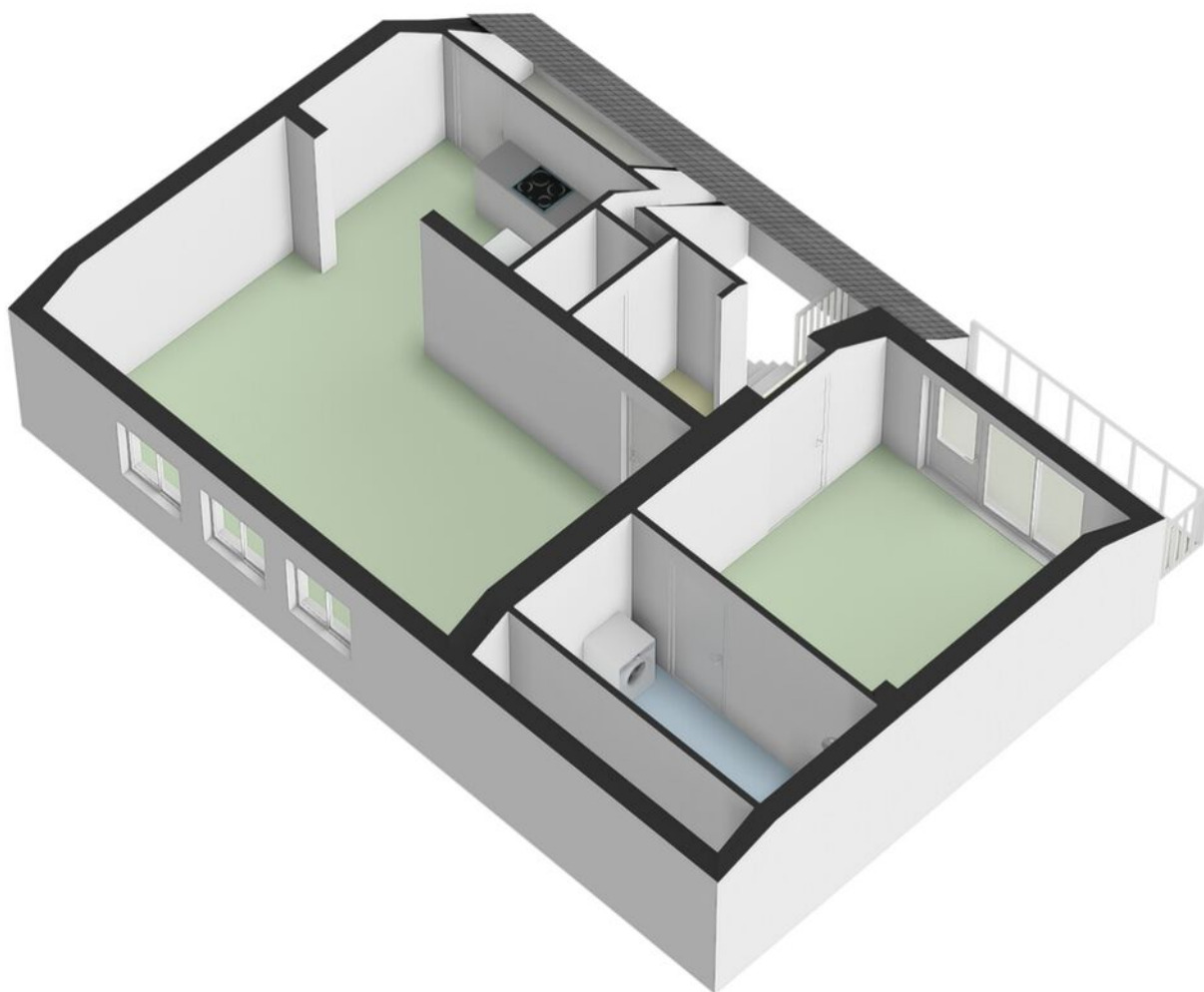
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



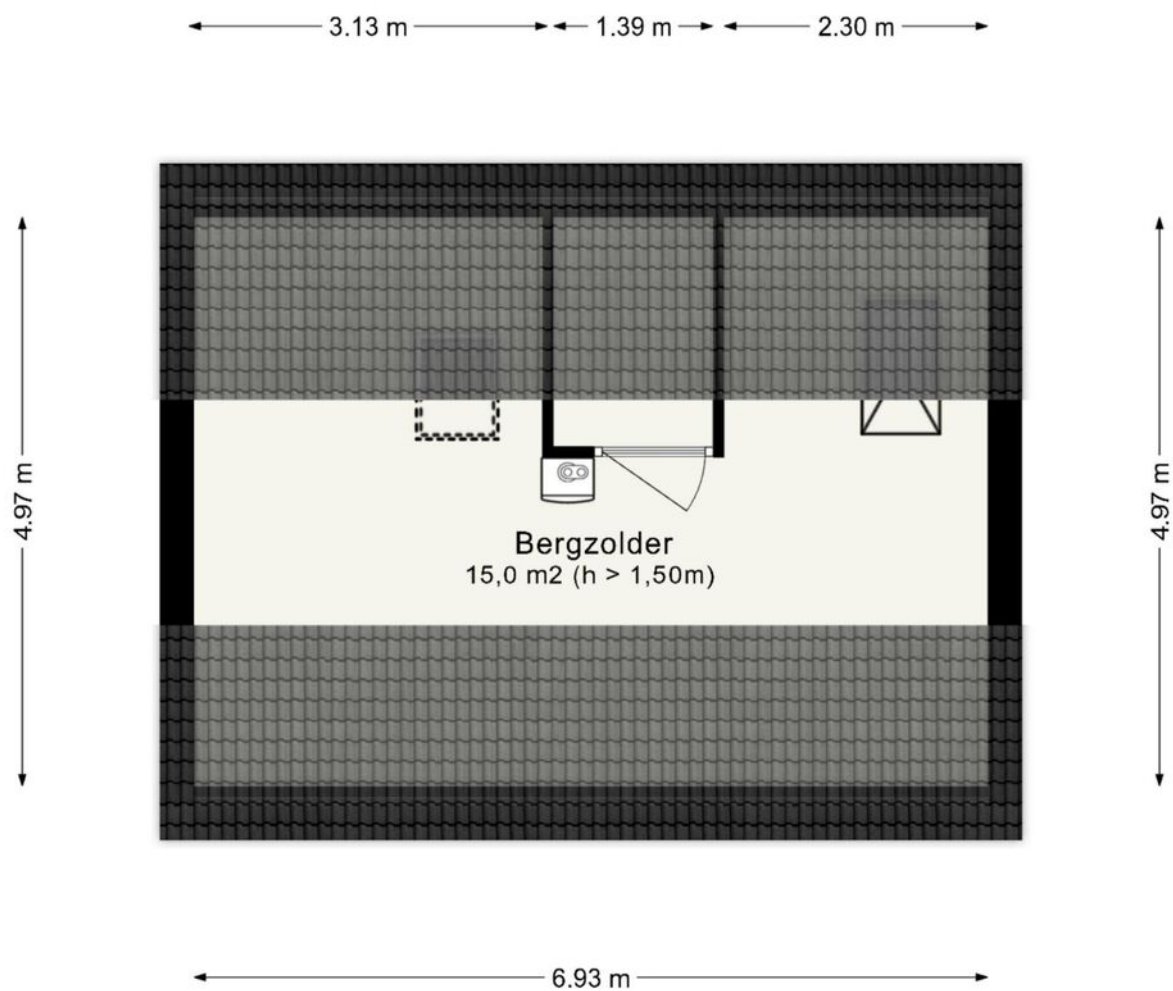
Parterre 3D



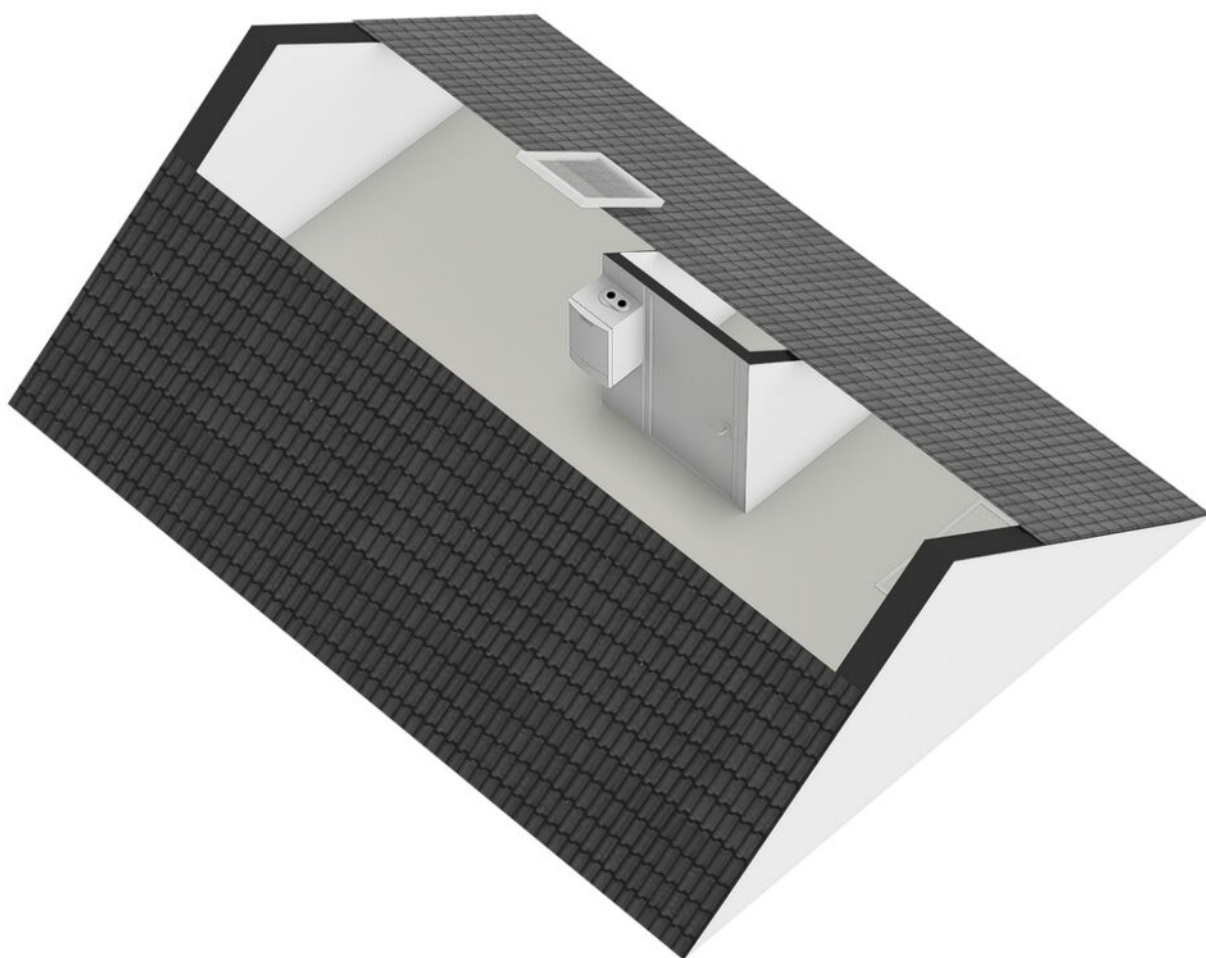
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

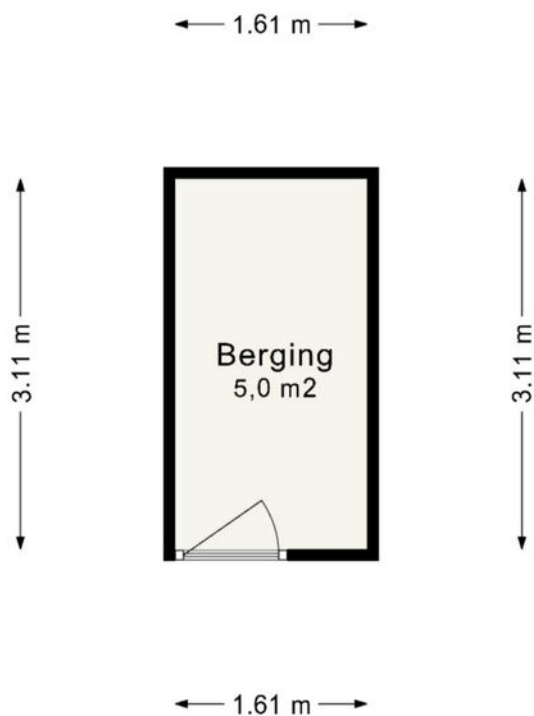


Eerste verdieping 3D



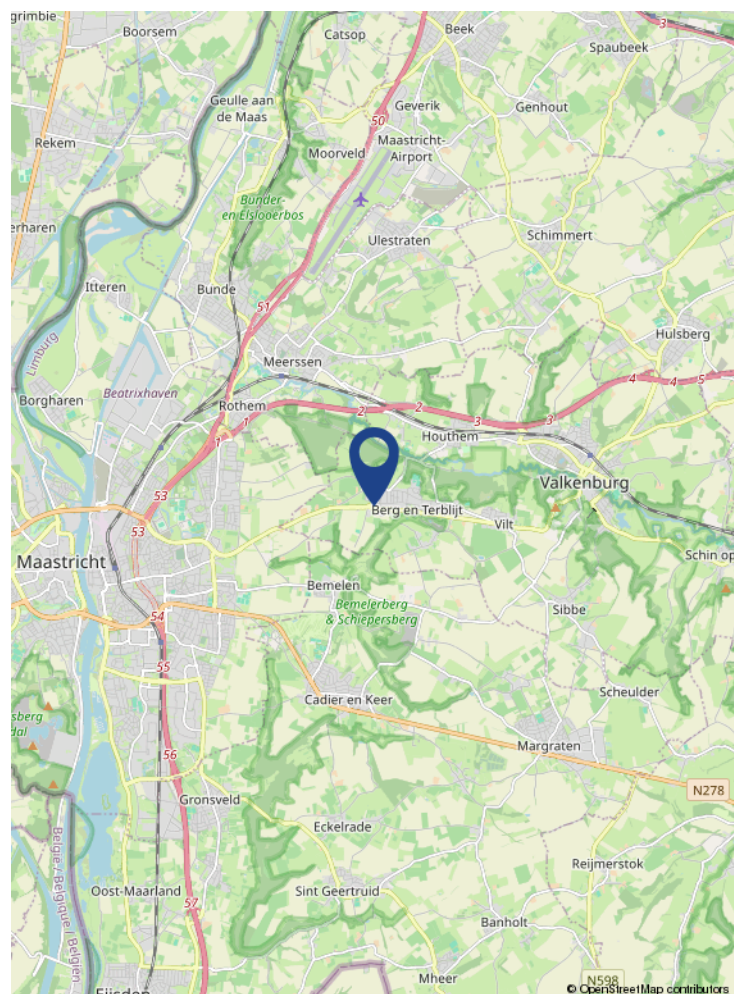
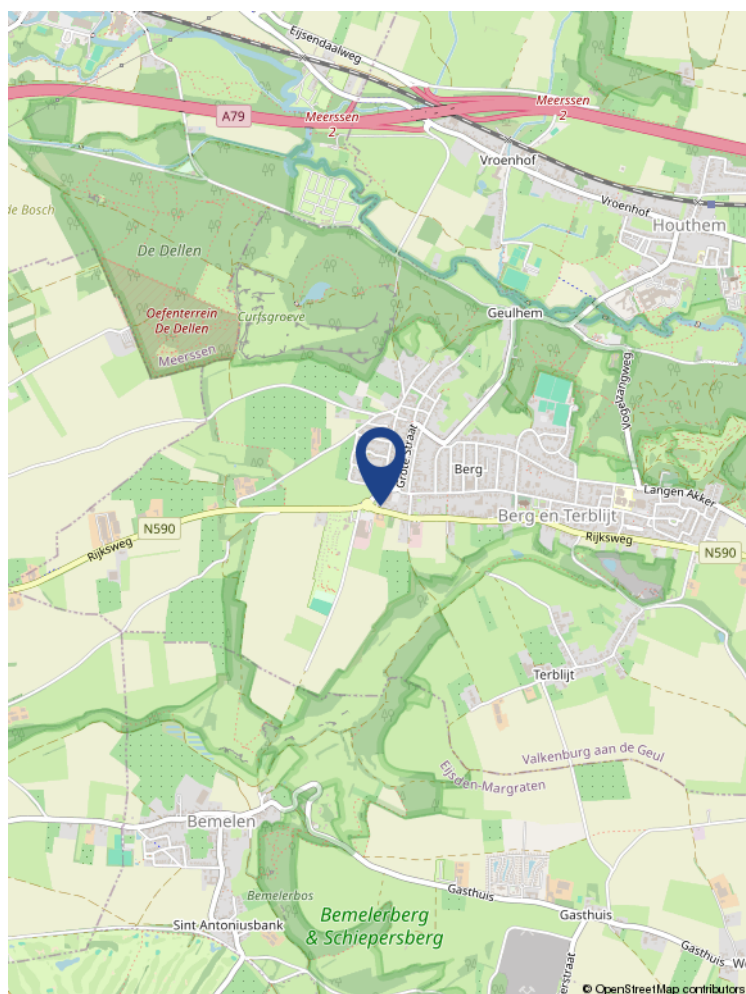
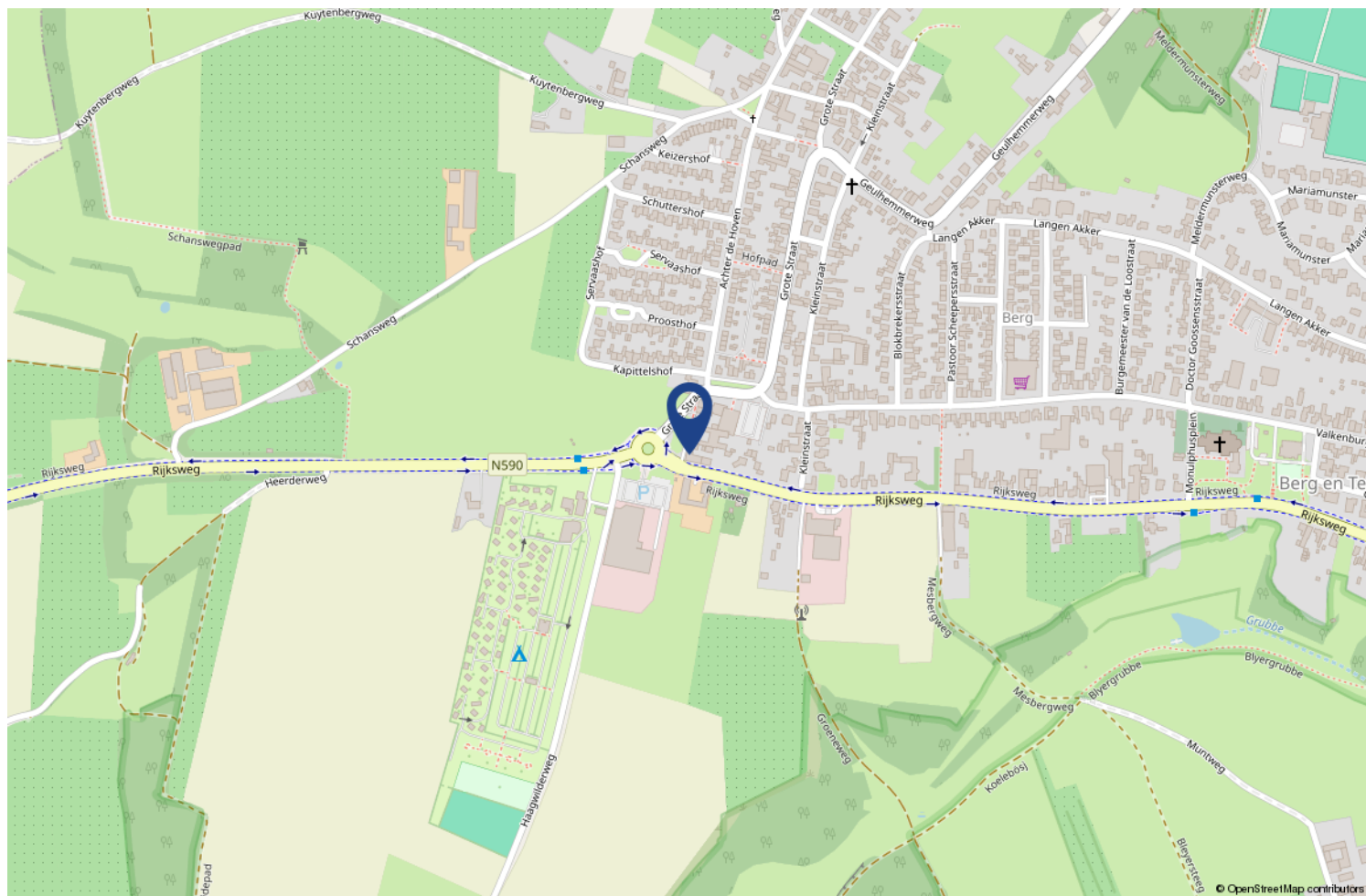
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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





Locatie op de kaart

[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.