



Schutteheiweg 43 | Klimmen

Vraagprijs € 798.000 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



Schutteheiweg 43 Klimmen

Op een mooie en rustige maar toch goed ontsloten locatie aan de rand van Klimmen, in de nabijheid van de natuur en wandelgebieden, kunnen wij u dit ruime vrijstaande uitstekend onderhouden (met hoogwaardige materialen) woonhuis aanbieden. Deze woning is zo te betrekken en heeft onder meer een ruime woonkamer, semi-open keuken, 4 slaapkamers, moderne badkamer, inpandige garage, carport en fraai aangelegde achtertuin en optimaal geïsoleerd en voorzien van 16 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 798.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: uitstekend

Bouwjaar: circa 1987

Perceeloppervlak: 761 m²

Woonoppervlak: circa 174 m²

Overig inpandige ruimte: circa 69 m² (souterrain, zolder en garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 48 m² (overkapping en carport)

Externe bergruimte: circa 14 m² (berging)

Inhoud: circa 833 m³ (incl. souterrain)

Energie label: aangevraagd

TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is centraal gelegen in een gewilde woonomgeving aan de rand van het kerkdorp Klimmen. 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 zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 10 autominuten te bereiken. Ook wordt door Arriva een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation op 10 minuten loopafstand gelegen.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en bij de bouw volledig geïsoleerd middels vloer-, muur- en dakisolatie. Verder is het qua verduurzaming geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing en zijn in juni 2023 nog 16 zonnepanelen geplaatst.

Eigenaren hebben in 1986 de bouwgrond gekocht en hier naar hun eisen en wensen deze fraaie woning op laten bouwen. Ze hebben het in de loop der jaren keurig onderhouden en verder aangepast en gemoderniseerd. Zo hebben ze onlangs onder meer nog een fraaie moderne badkamer laten plaatsen, beide toiletten vernieuwd, fraaie matglazen binnendeuren laten plaatsen, drie airco's in de woonkamer, slaapkamer en kantoorruimte aangebracht, alsook 16 zonnepanelen.

De afwerking is keurig en luxe te noemen: zo is de hele woongedeelte van de parterre voorzien van een fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming, is de eerste verdieping geheel voorzien van een doorlopend gelegde parketvloer en is op de zolder een laminaatvloer gelegd. Tenslotte is de gehele woning is voorzien van nette stuc-/spuitwerk wanden en plafonds.

Kortom een centraal gelegen ruim woonhuis op een fraai perceel, dat voor jaren woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain (geheel voorzien van een tegelvloer):

Ruim kelderportaal (8,1 m²) met bergruimte onder trap en toegang kruipruimte; hobbykelder (21,4 m²) met koekoek (daglicht).

Parterre (geheel voorzien van een doorlopend gelegde vloer met vloerverwarming):

Overdekte entree; ruime hal (13,3 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede alarminstallatie), vide, open trap naar eerste verdieping, trap naar souterrain en fraai matglazen deuren naar woonkamer en keuken; modern geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein (vernieuwd in 2024); ruime woon- en eetkamer (44,9 m²) met convectorputten aan voor- en achterzijde, kamerbrede schuifpui (met screens) naar achtertuin, fraaie houten kastenwand tussen woonkamer en keuken en design airconditioning (Toshiba, bouwjaar 2023, met inverter);

semi-open keuken (14,9 m²) met deur naar achtertuin (voorzien van horschuijdeur), servieskast, designradiator en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak; bijkeuken (4,2 m²) via matglazen deur vanuit keuken met tegelvloer, werkbank met spoelbak en witgoedaansluitingen en installatie vloerverwarming; inpandig bereikbare garage (20,9 m²) met tegelvloer, muurkast en openslaande dubbele deuren en loopdeur naar oprit.

Tuin:

Keurig aangelegde voortuin met buxushagen, gazon, borders en beplanting; oprit aan linkerzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, stalen carport (28,9 m²) en poort naar achtertuin; fraaie onder architectuur aangelegde achter- en zijtuin met voldoende privacy, deels overdekt (15,5 m²) terras aansluitend aan de woning, poort naar oprit, bloemperken, beplanting, ruim gazon en houten tuinberging (13,8 m²).

1e Verdieping (geheel voorzien van een doorlopend gelegde parketvloer):

Ruime overloop (8,1 m²) met vide, balustrade en glazen deur naar badkamer; slaapkamer I (18,1 m²) rechtsvoor (in gebruik als kantoor) met airconditioning (Toshiba, bouwjaar 2023, met inverter); slaapkamer II (20,9 m²) rechtsachter met dakkapel en airconditioning (Toshiba, met inverter); slaapkamer III (8,8 m²) midden achter (in gebruik als inloopkast); slaapkamer IV (13,7 m²) linksvoor met dakkapel; moderne badkamer (7,9 m², vernieuwd in 2024) voorzien van stucwerk wanden, tegelvloer met elektrische vloerverwarming, vrijstaand ligbad, inloopdouche met regenarmatuur, brede wastafel met meubel, verwarmde spiegel met verlichting en designlampen; deels betegeld modern toilet met wandcloset (vernieuwd in 2024).

2e Verdieping (nokhoogte 1,73 meter):

Bereikbaar via aluminium schuiftrap; ruime bergzolder (13,2 m², hoogte > 1,5 meter) boven de gehele hoofdbouw met laminaatvloer en cv-gas combiketel (Remeha Aquanta HR, bouwjaar 2007, eigendom) en omvormer zonnepanelen (16 stuks, bouwjaar 2023, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Geliefde locatie aan de rand van Klimmen;
- Veel privacy en rust;
- Hoogwaardig afwerkingsniveau;
- Optimaal geïsoleerd middels vloer-, gevel- en dakisolatie;
- Geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Zestien zonnepanelen;
- Woongedeelte parterre en badkamer met vloerverwarming;
- Airco (met inverter) in woonkamer en 2 slaapkamers;

- Breukmarmeren tegelvloer op de parterre, parketvloer op de eerste verdieping;
- Parterre met fraaie matglazen binnendeuren;
- Stuc-/spuitwerk wanden en plafonds;
- Ruime woonkamer met schuifpui naar tuin;
- Vier ruime (slaap)kamers;
- Moderne badkamer met vrijstaand ligbad;
- Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en carport;
- Fraaie onder architectuur aangelegde achtertuin op het zuidoosten;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de directe omgeving, waaronder winkels, medische voorzieningen, openbaar vervoer;
- Treinstation op 10 minuten loopafstand gelegen;
- 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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	1987
Perceeloppervlakte	761 m ²
Woonoppervlakte	174 m ²
Overige inpandige ruimte	69 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	48 m ²
Externe bergruimte	14 m ²
Inhoud	833 m ³
Energie label	aangevraagd

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	-
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Voorzieningen	buitenzonwering, tv kabel, schuifpui, alarminstallatie, airconditioning















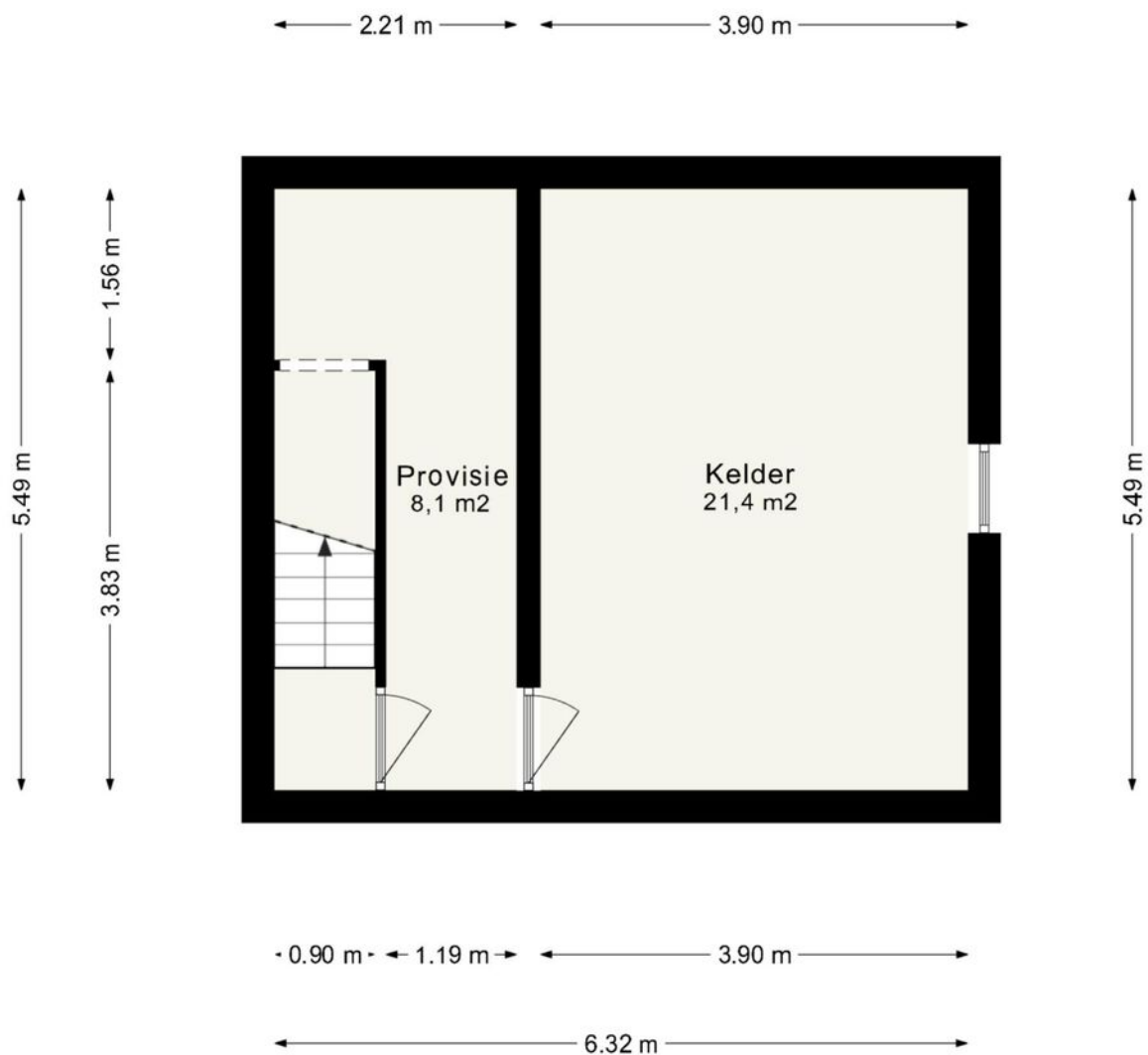




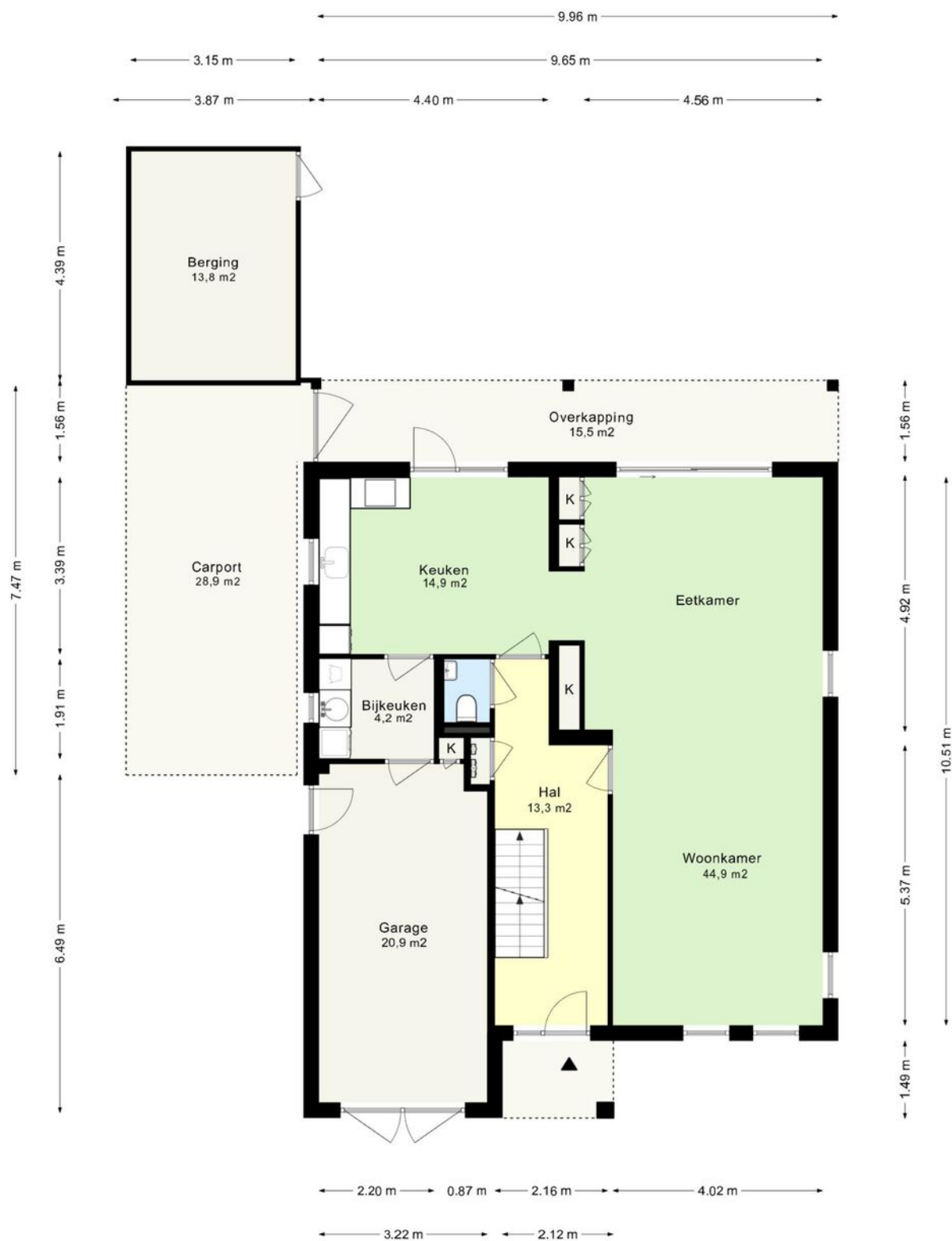




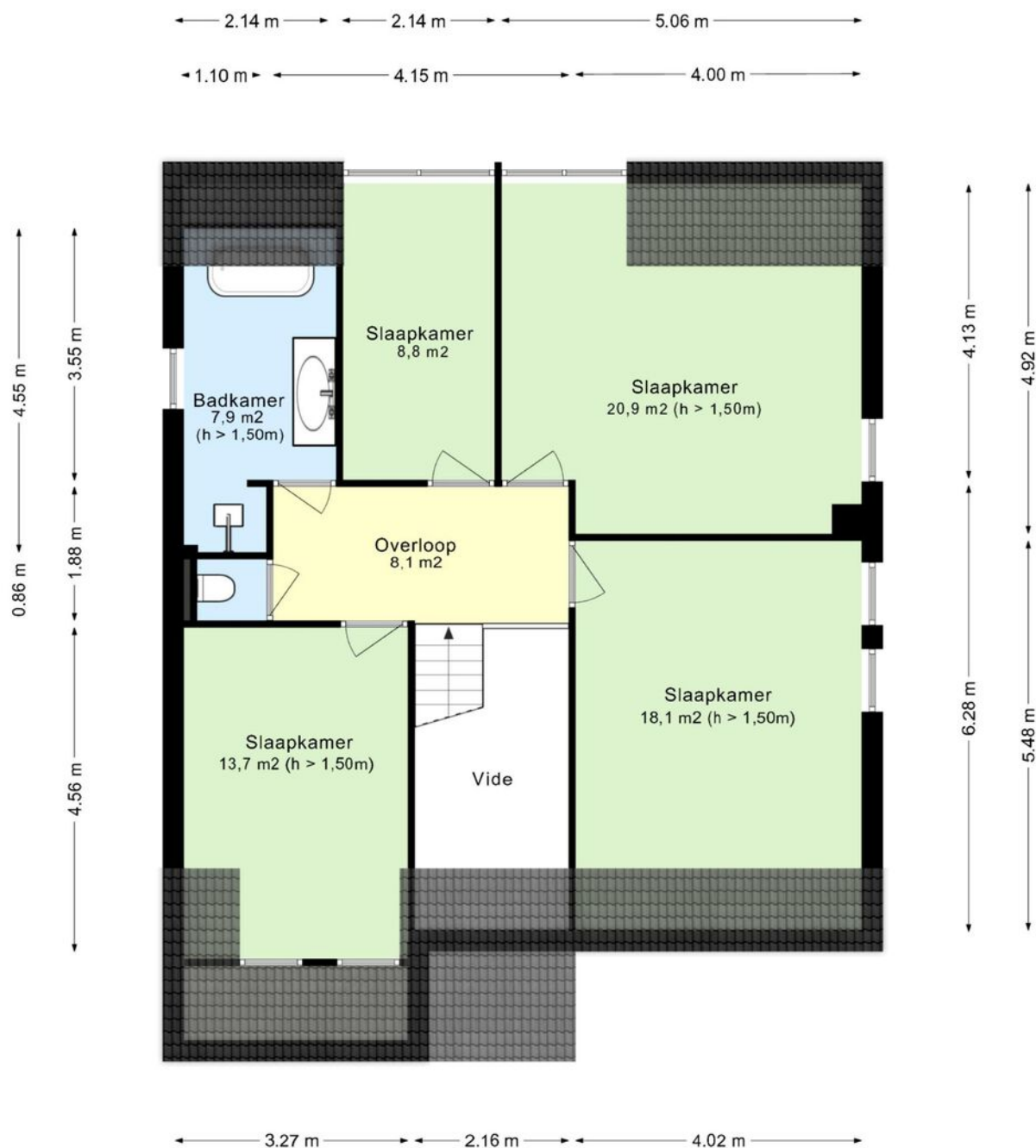




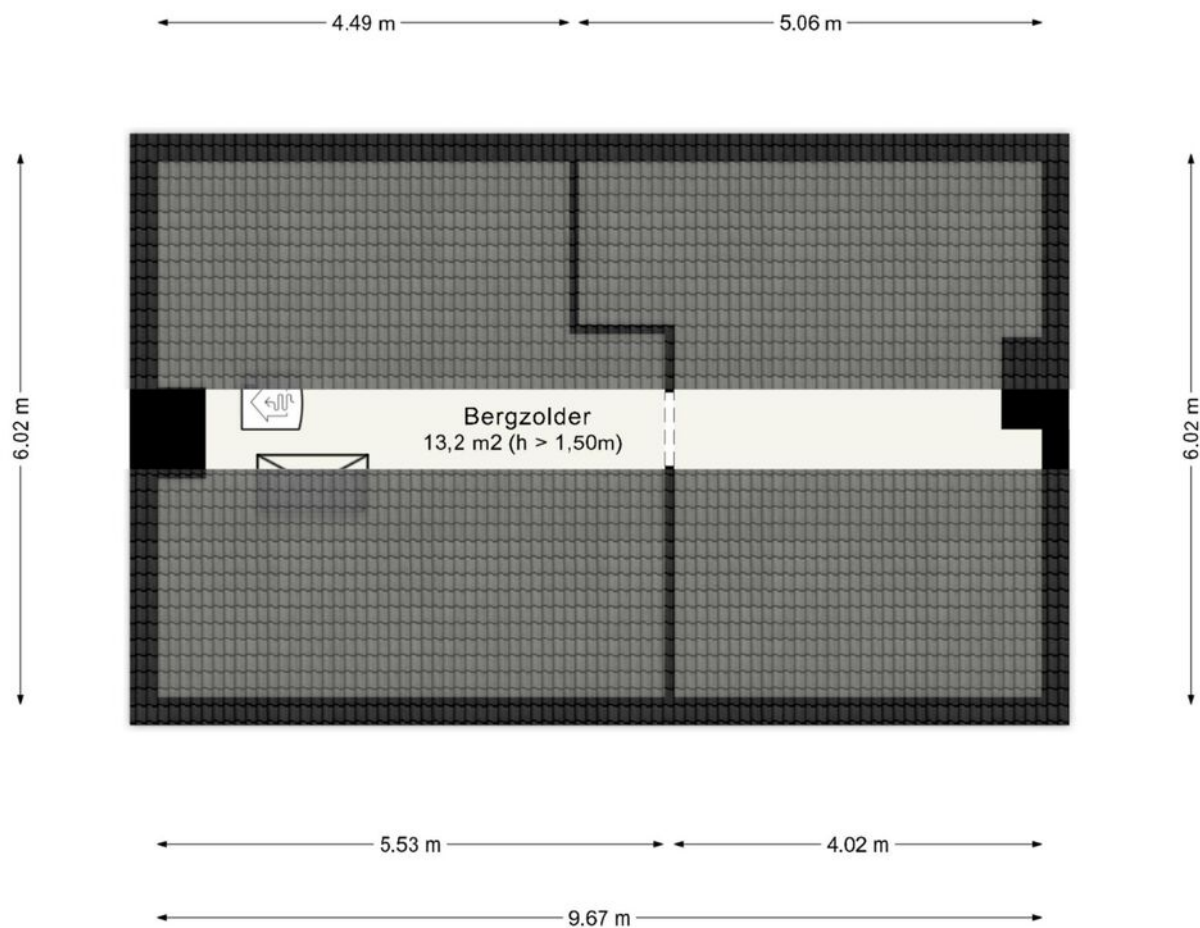
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



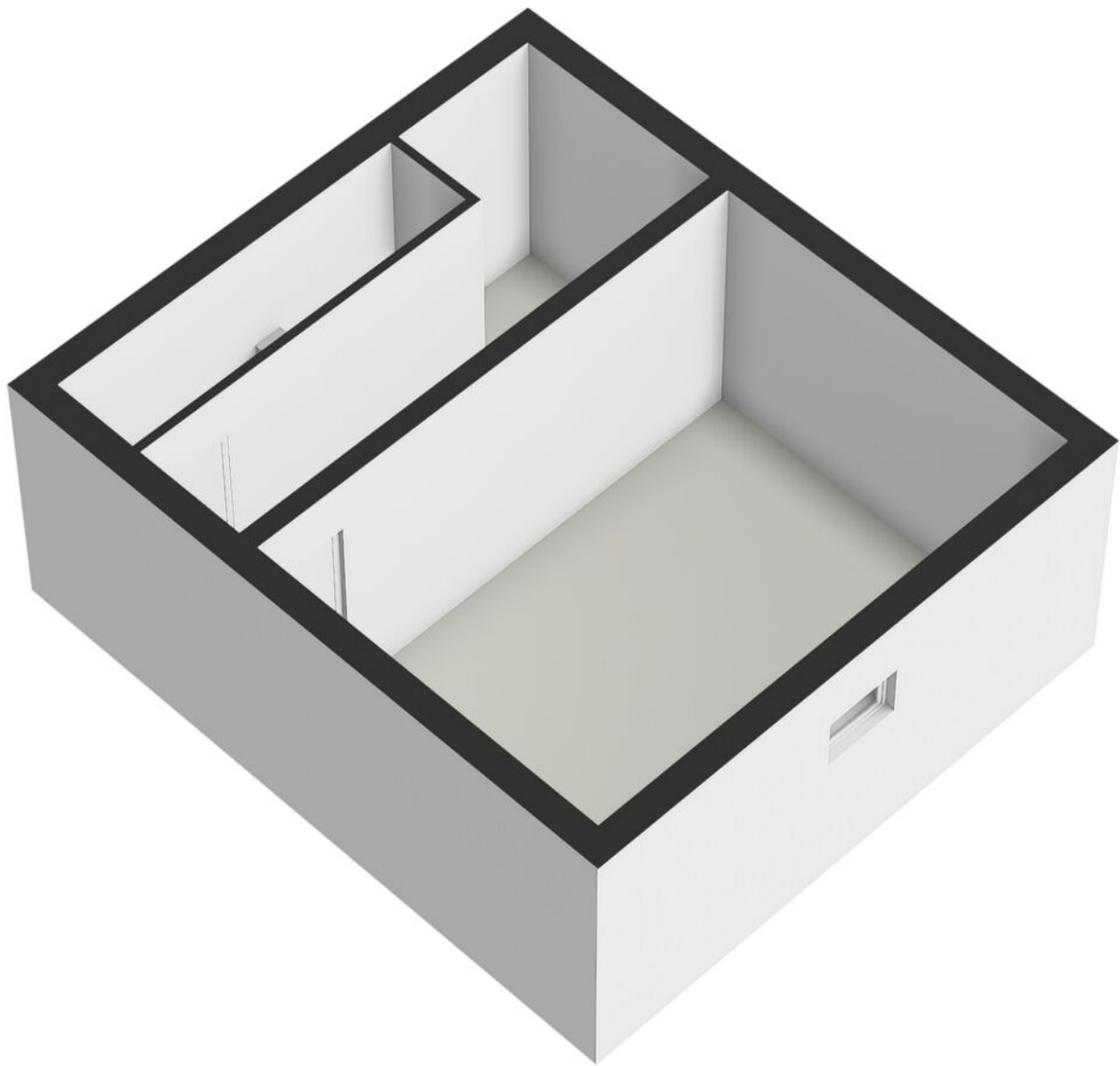
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

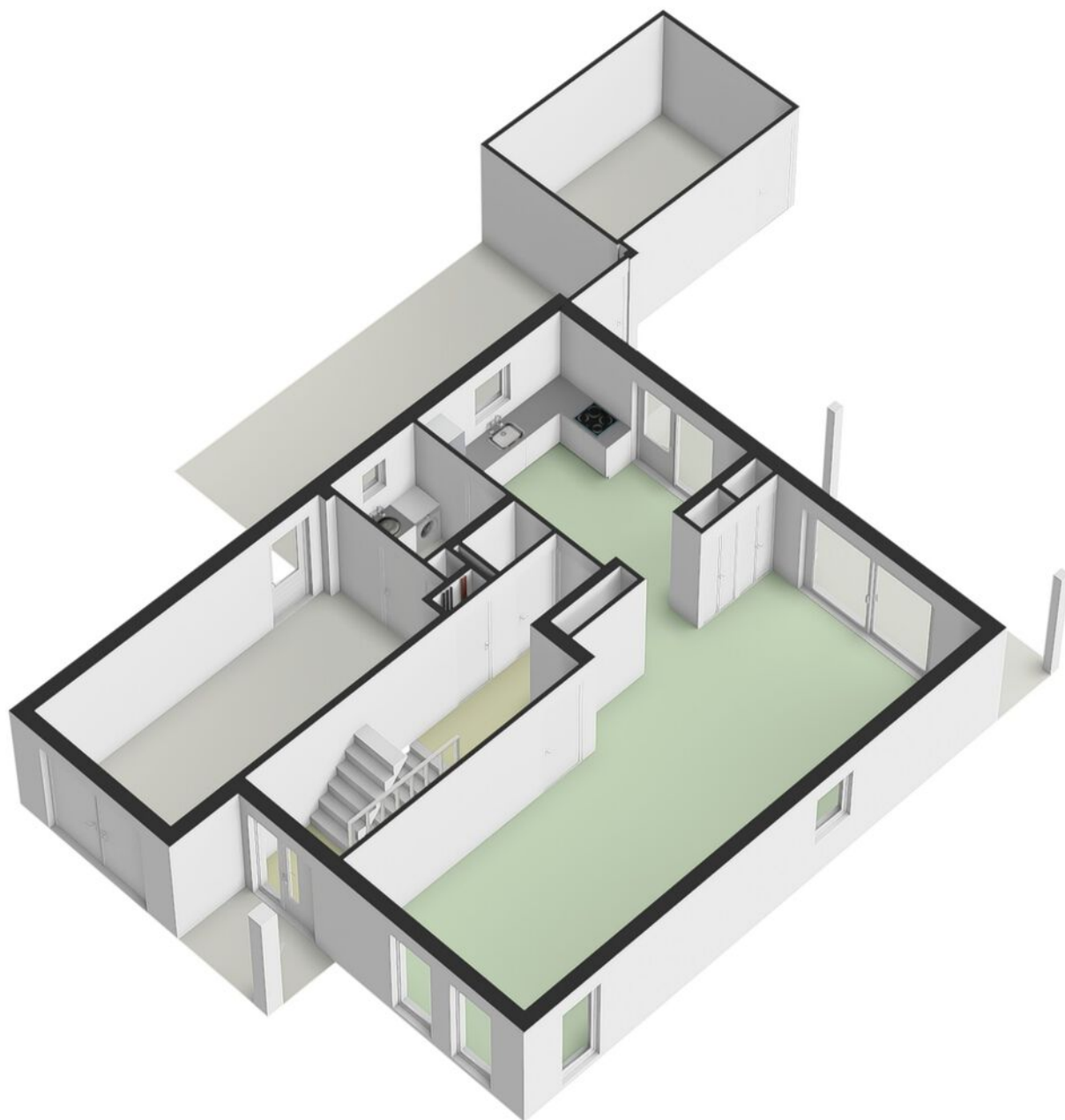


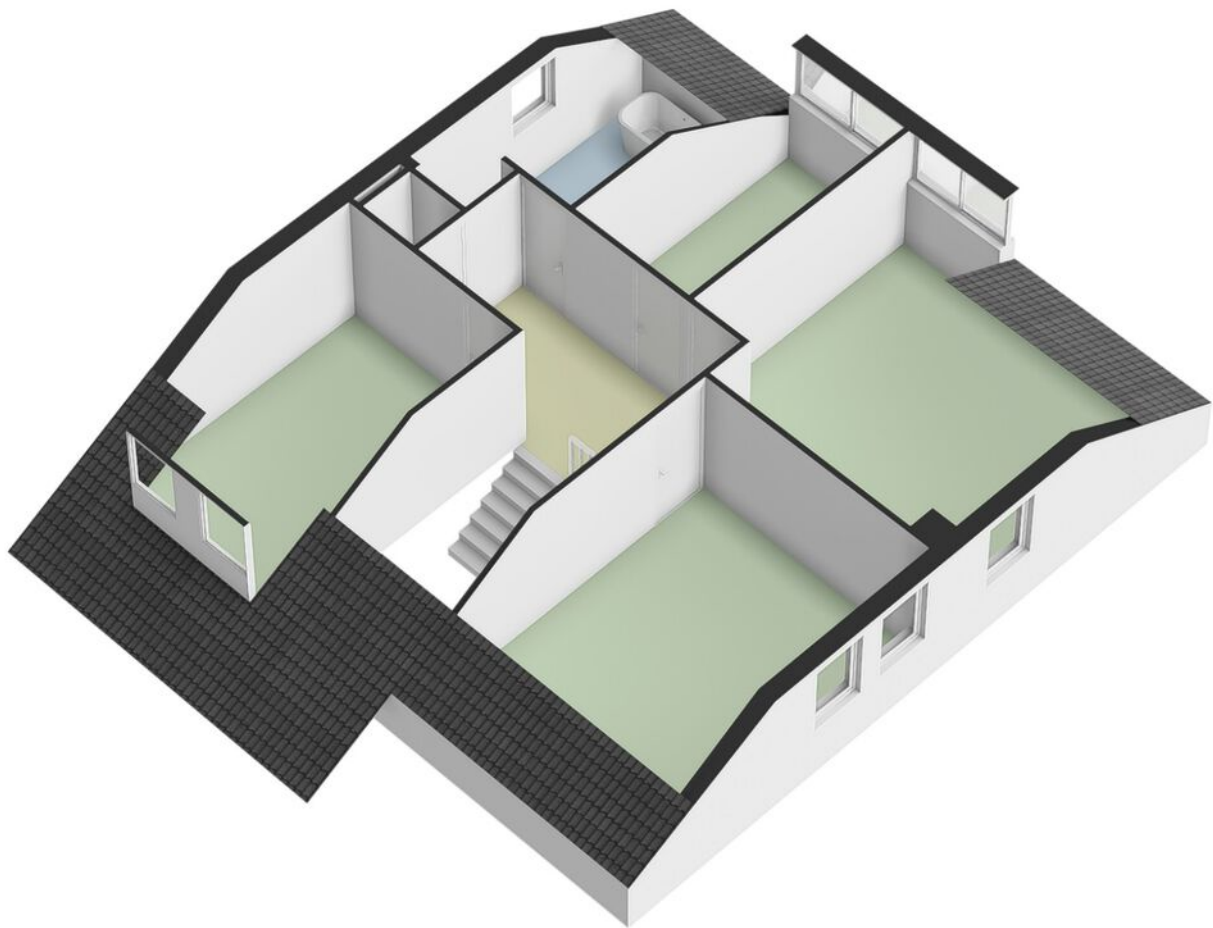
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



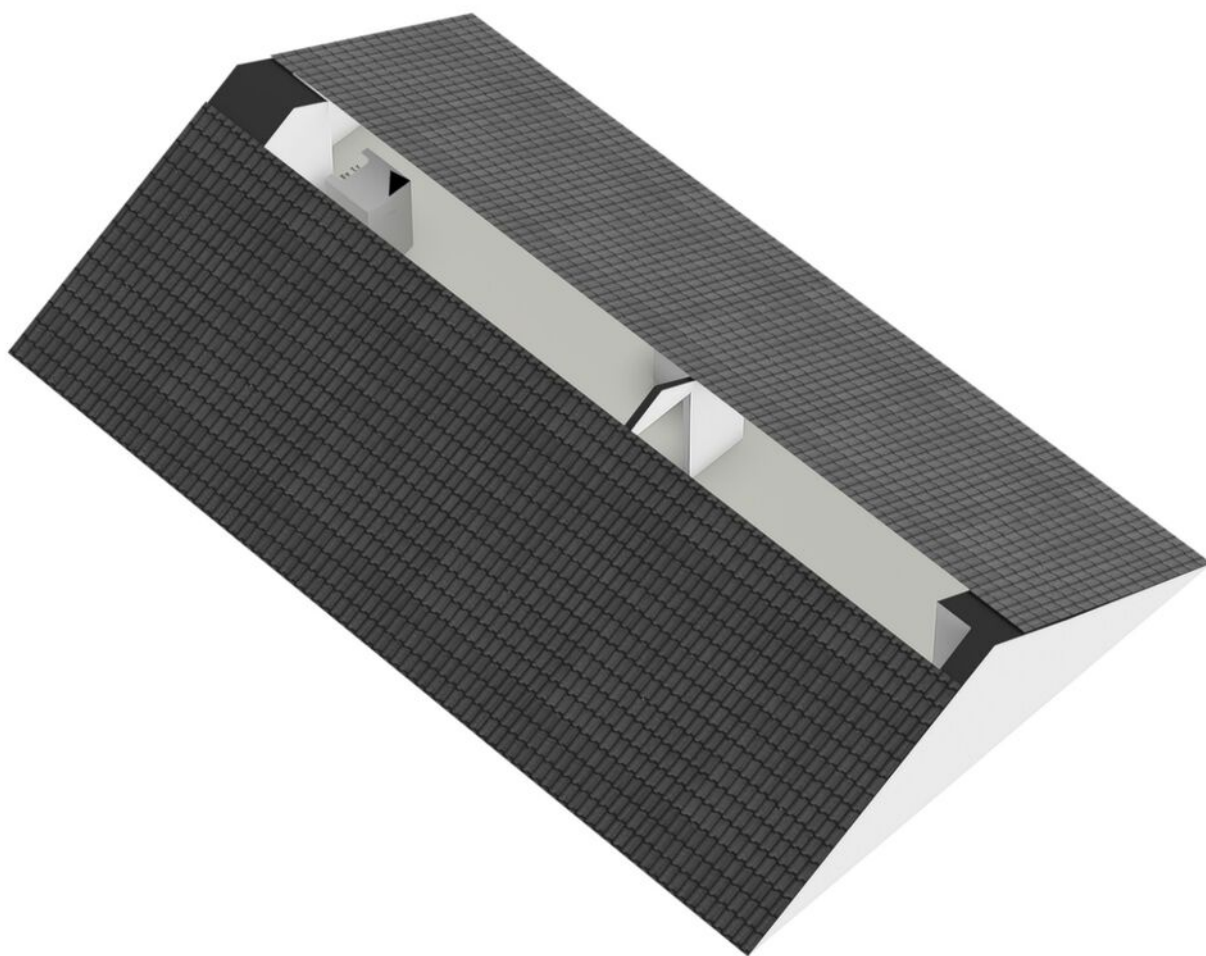
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



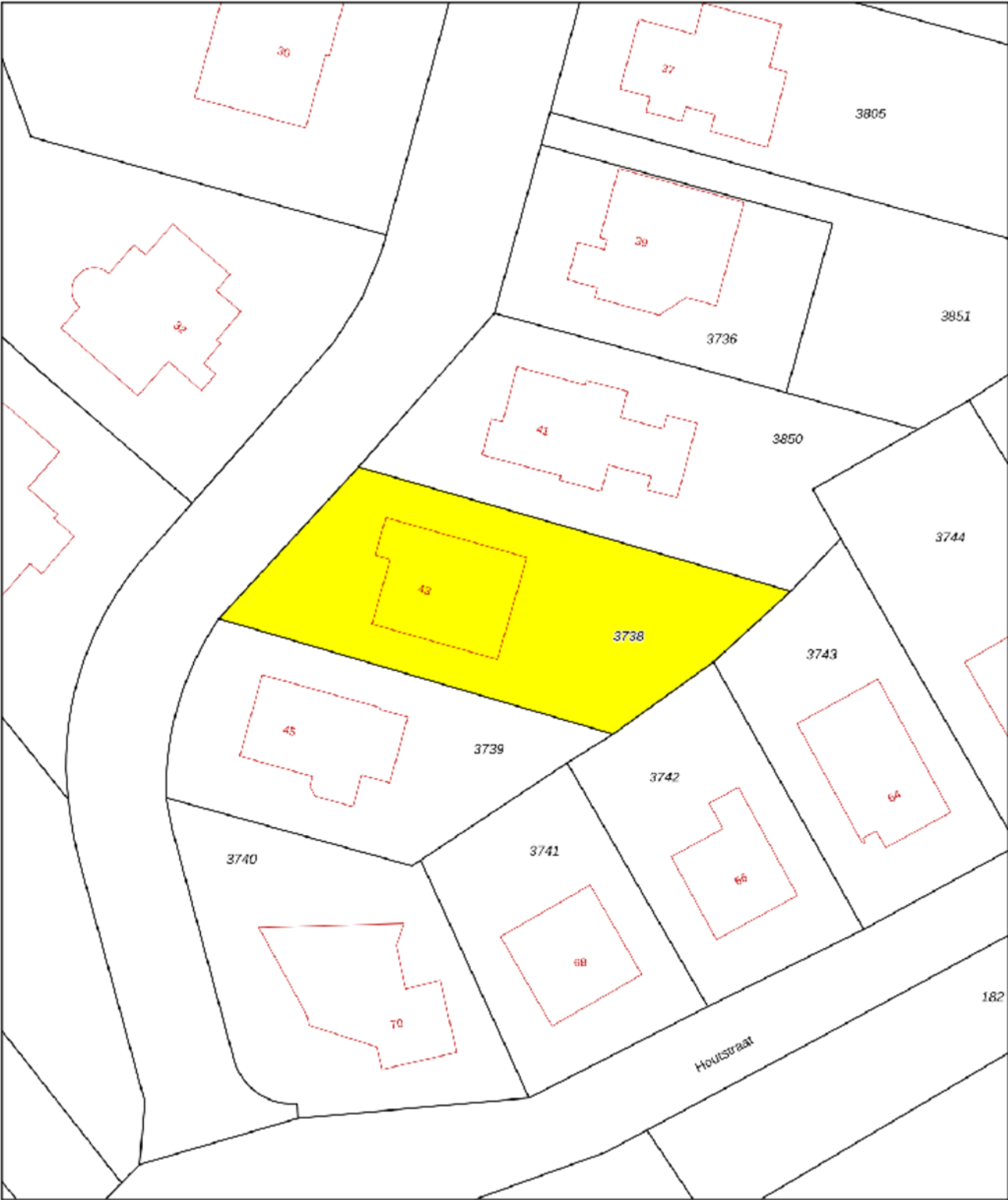




Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Klimmen

Sectie C

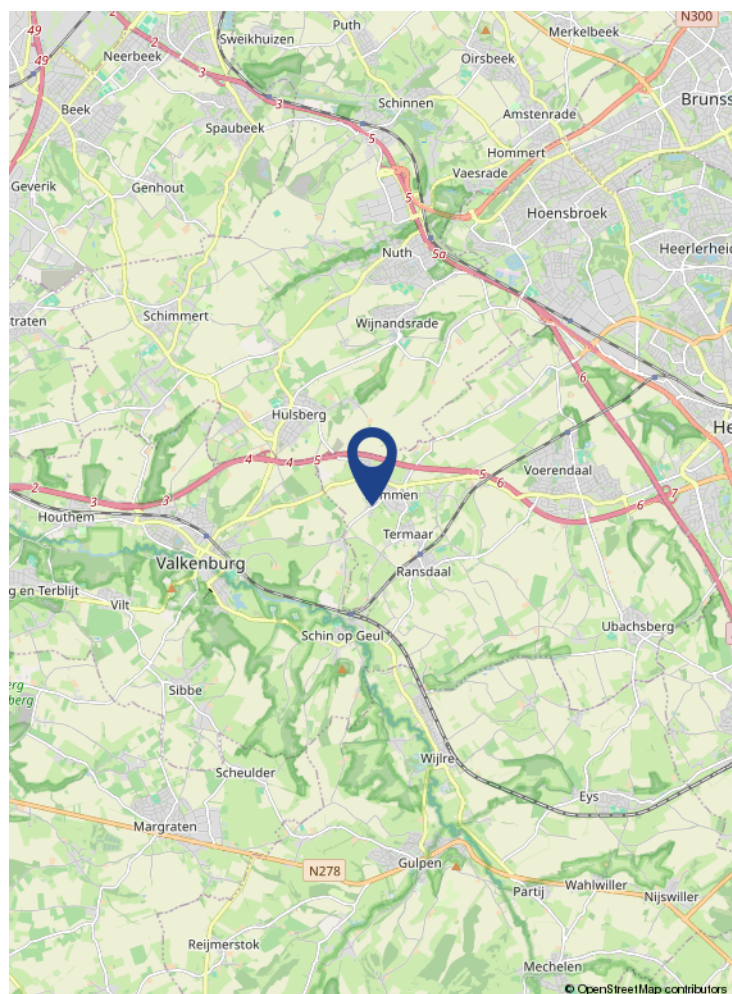
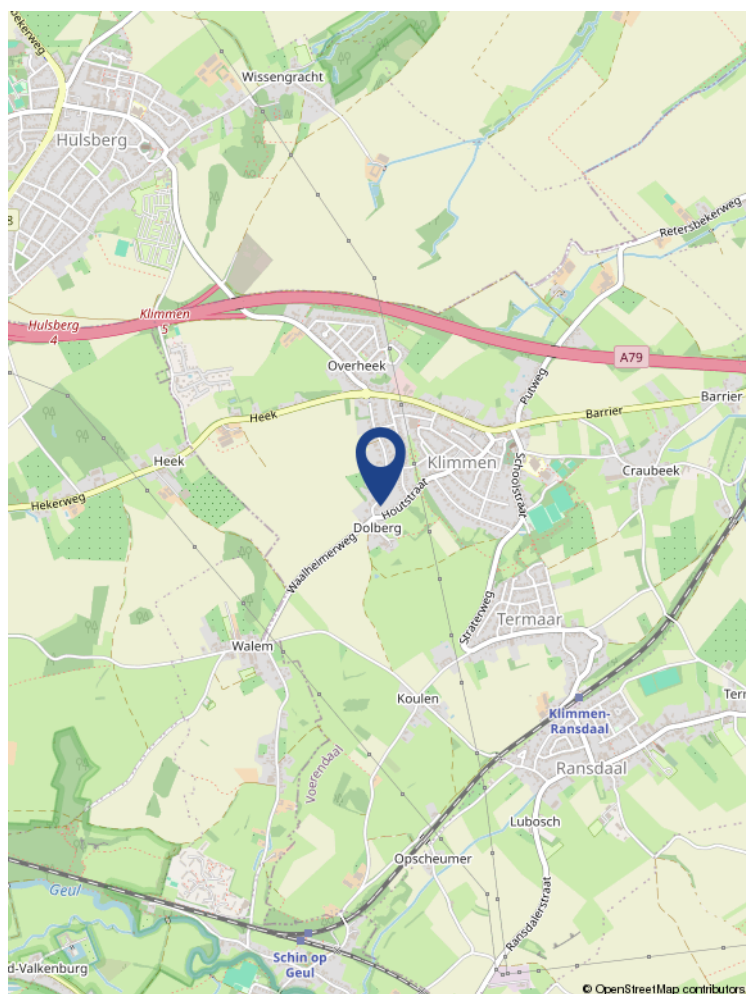
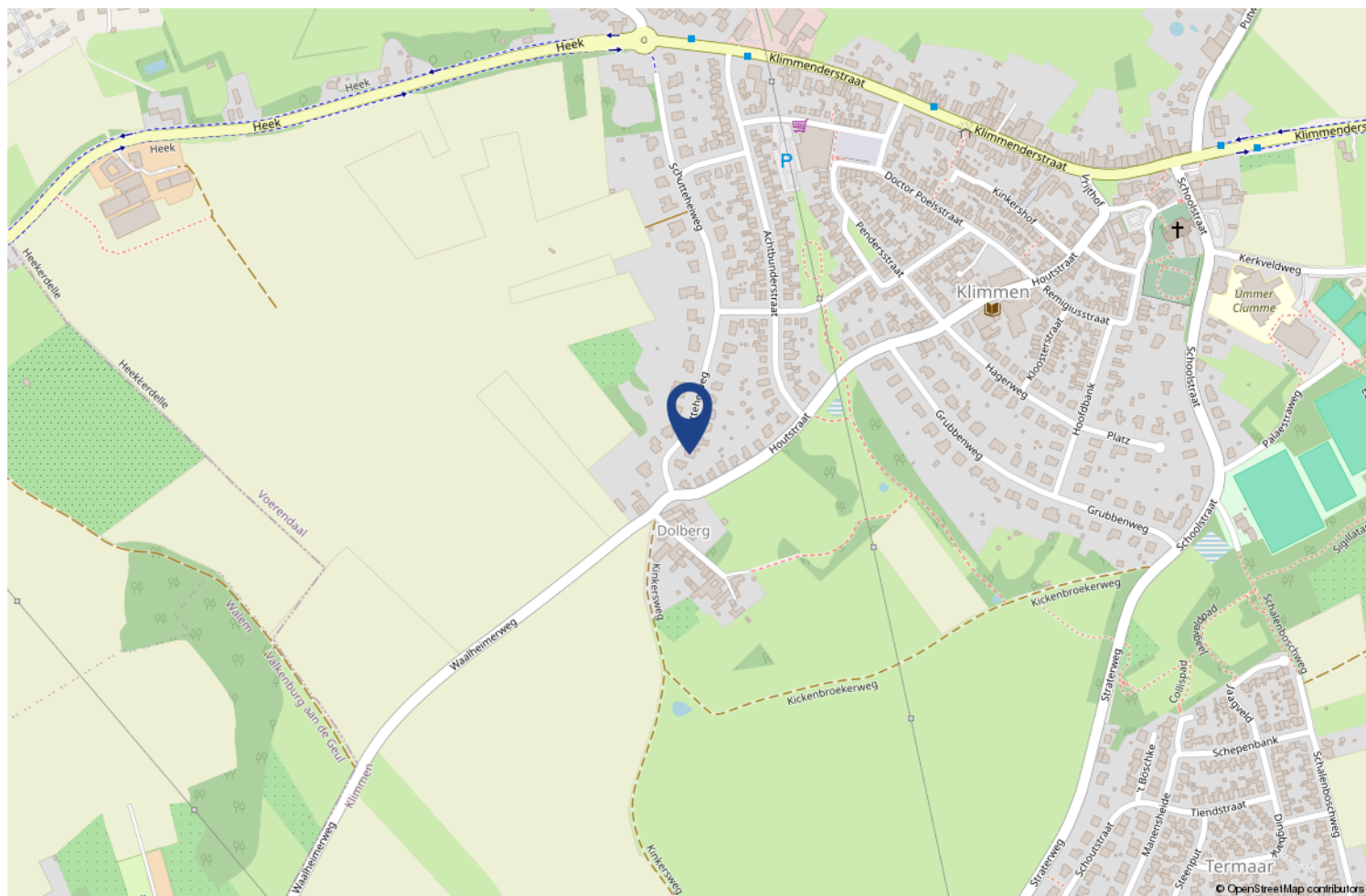
Perceel 3738

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025
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 databankenrecht.



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.