



Heerlerweg 105 J Voerendaal

Vraagprijs € 299.000 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



Heerlerweg 105 J Voerendaal

Van binnen ruimer dan u van buiten zou verwachten: op een zeer goede locatie in een sfeervol hofje aan de rand van Voerendaal kunnen wij u deze recent gebouwde uitstekend geïsoleerde tussenwoning met onder meer doorzon woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, ruime badkamer, grote zolder(slaap)kamer, vrijstaande garage en stadstuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 299.000,-- k.k.
Aanvaarding: per direct mogelijk
Onderhoud: uitstekend
Bouwjaar: 2005
Perceeloppervlak: 93 m²
Woonoppervlakte: circa 115 m²
Externe bergruimte: circa 14 m² (garage)
Inhoud: circa 405 m³ (woonhuis), circa 46 m³ (garage)
Energie label: A (geldig tot 14-05-2035)

TYPERING

De woning is gelegen op een strategisch heel gunstige locatie nabij de dorpskernen van Voerendaal en Kunrade en tevens nabij de uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Aken. Voerendaal staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen alle voorzieningen (onder meer winkels, diverse horeca, diverse sportaccommodaties, medische voorzieningen, openbaar vervoer/NS-station en scholen). De brede school, de sport- en zwemhal, de tennis- en padelbanen, de voetbalvelden zijn daarbij op loop-/fietsafstand gelegen.

De woning is in 2005 gebouwd en is daarmee heel interessant voor wat betreft duurzaamheid (energielabel A) en het daaraan gerelateerde energieverbruik. De woning is optimaal geïsoleerd en geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR beglazing.

Bij de bouw is ook gekozen voor ankerloze woningscheidende spouwmuur, wat de geluidsoverdracht tussen de aangrenzende woningen tot een minimum beperkt.

Kortom, een heel aantrekkelijke, instapklare woning voor zowel starters als doorstromers op de woningmarkt die ervoor kiezen om "kleiner te gaan wonen".

INDELING

Parterre (grotendeels voorzien van laminaatvloeren, keuken plavuizen vloer):

Hal (3,0 m²) met moderne meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en toegang kruipruimte; ruime U-vormige living (totaal 34,1 m²) bestaande uit zitgedeelte aan voorzijde, eetgedeelte met bergkast onder trap en open keuken met plavuizen vloer, deur naar achtertuin en moderne keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, vlakscherm afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, elektrische oven, koelkast en werkblad met spoelbak; tussenhal met trap naar eerste verdieping; deels betegeld toilet met fontein.

Tuin:

Achterzijde bereikbaar via woning en achterom; grotendeels beklinkerde stadstuin met toegang garage (13,7 m²) met kantelpoort.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Overloop (6,8 m²) met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamers I (6,8 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (12,1 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (12,0 m²) aan achterzijde; deels betegelde badkamer (3,9 m²) voorzien van tegelvloer, douche met cabine, toilet en wastafel met planchet en spiegel.

2e Verdieping (nokhoogte 3,51 meter):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (3,2 m²); zolder(slaap)kamer VI (totaal 39,3 m²) met Velux dakraam en cv-gas combiketel (Remeha Tzerra M HR, bouwjaar 2017, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Ruimer dan u van buiten zou verwachten;
- Uitstekende ligging nabij alle voorzieningen, waaronder scholen, sportfaciliteiten en winkels;
- Optimale ontsluiting middels openbaar vervoer (NS-station) en snelwegen;
- Energiezuinig (energielabel A);
- Optimaal geïsoleerd;
- Geheel kunststof kozijnen met HR dubbele beglazing;
- U-vormige living met open keuken;
- Drie slaapkamers op eerste verdieping;
- Grote zolderkamer (eventueel vierde slaapkamer);
- Ruime badkamer;
- Stadstuin met toegang garage;
- 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

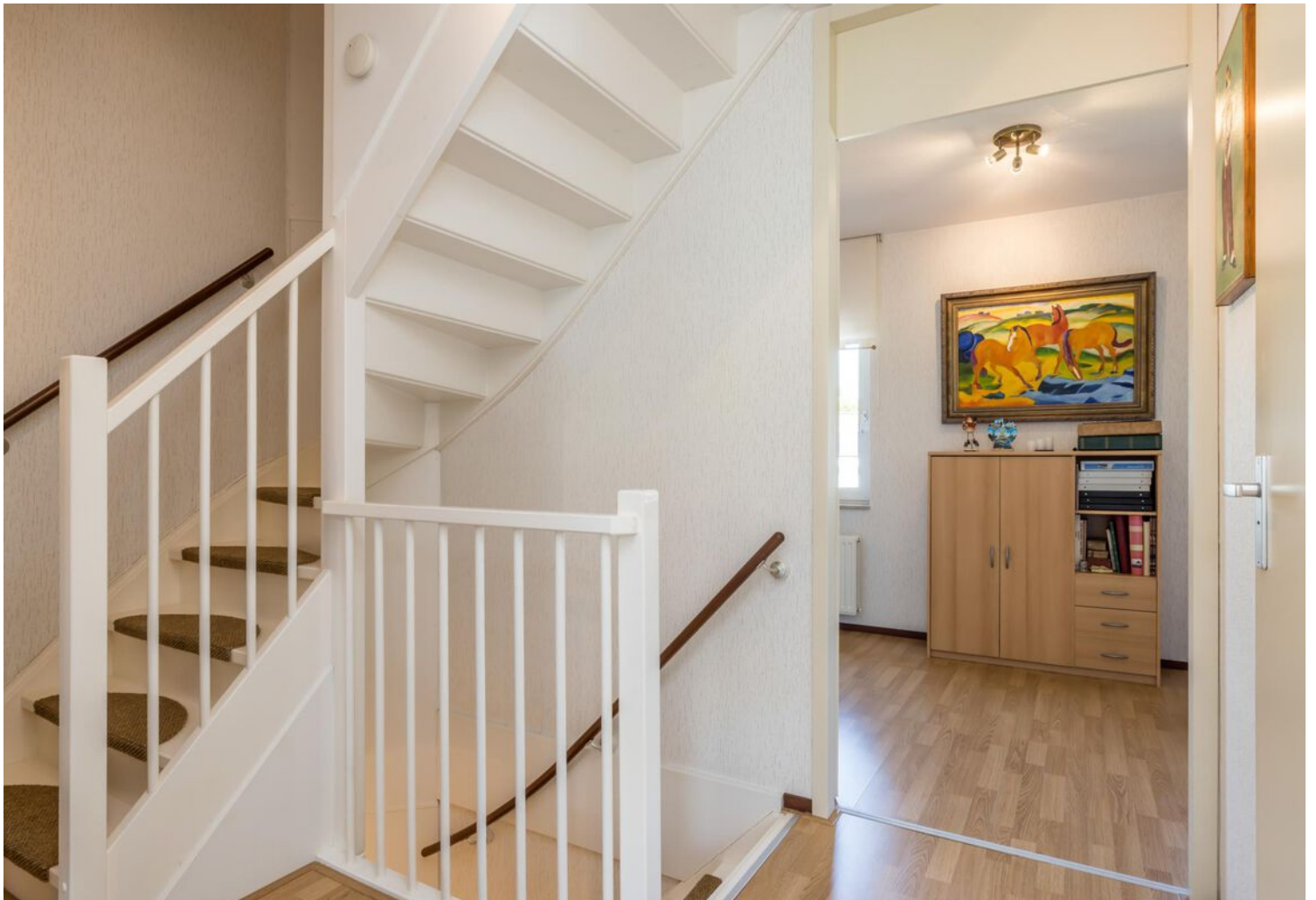
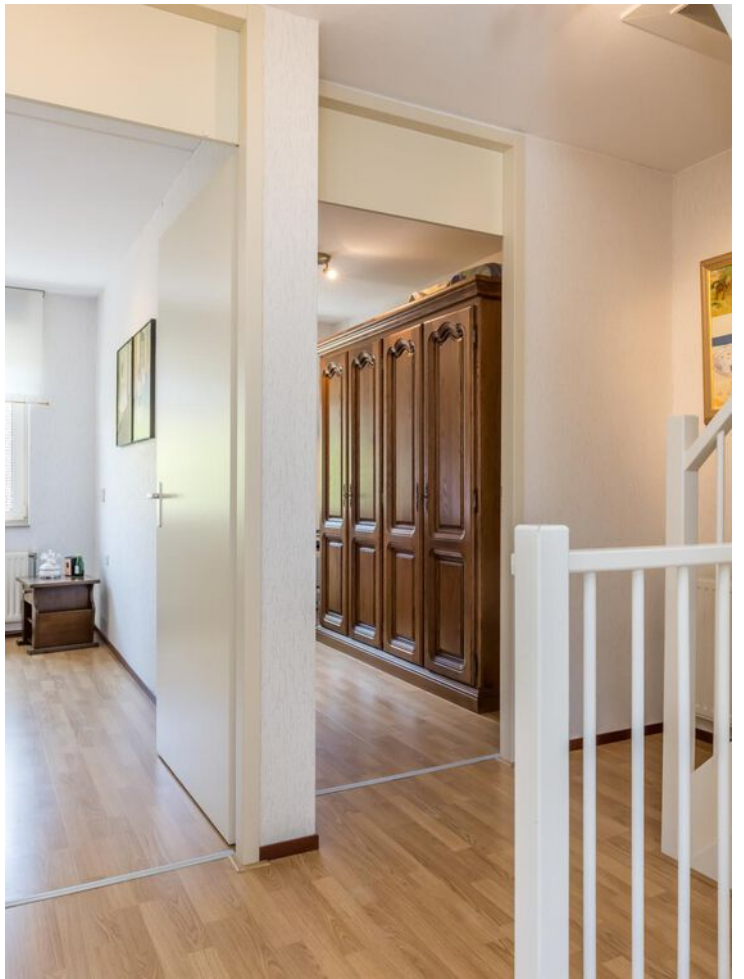
Bouwjaar	2005
Perceeloppervlakte	93 m ²
Woonoppervlakte	115 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	14 m ²
Inhoud	405 m ³
Energie label	A

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





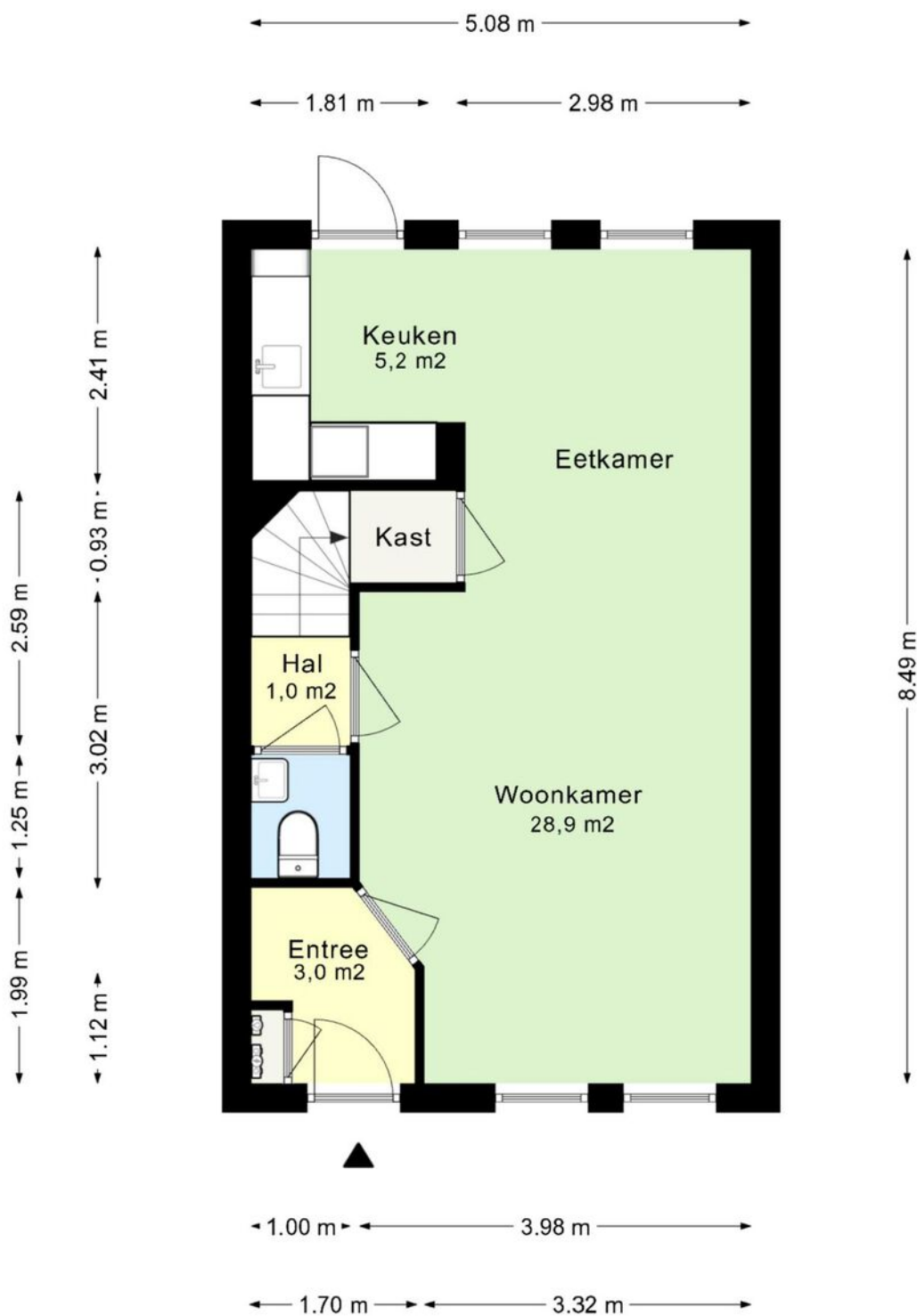




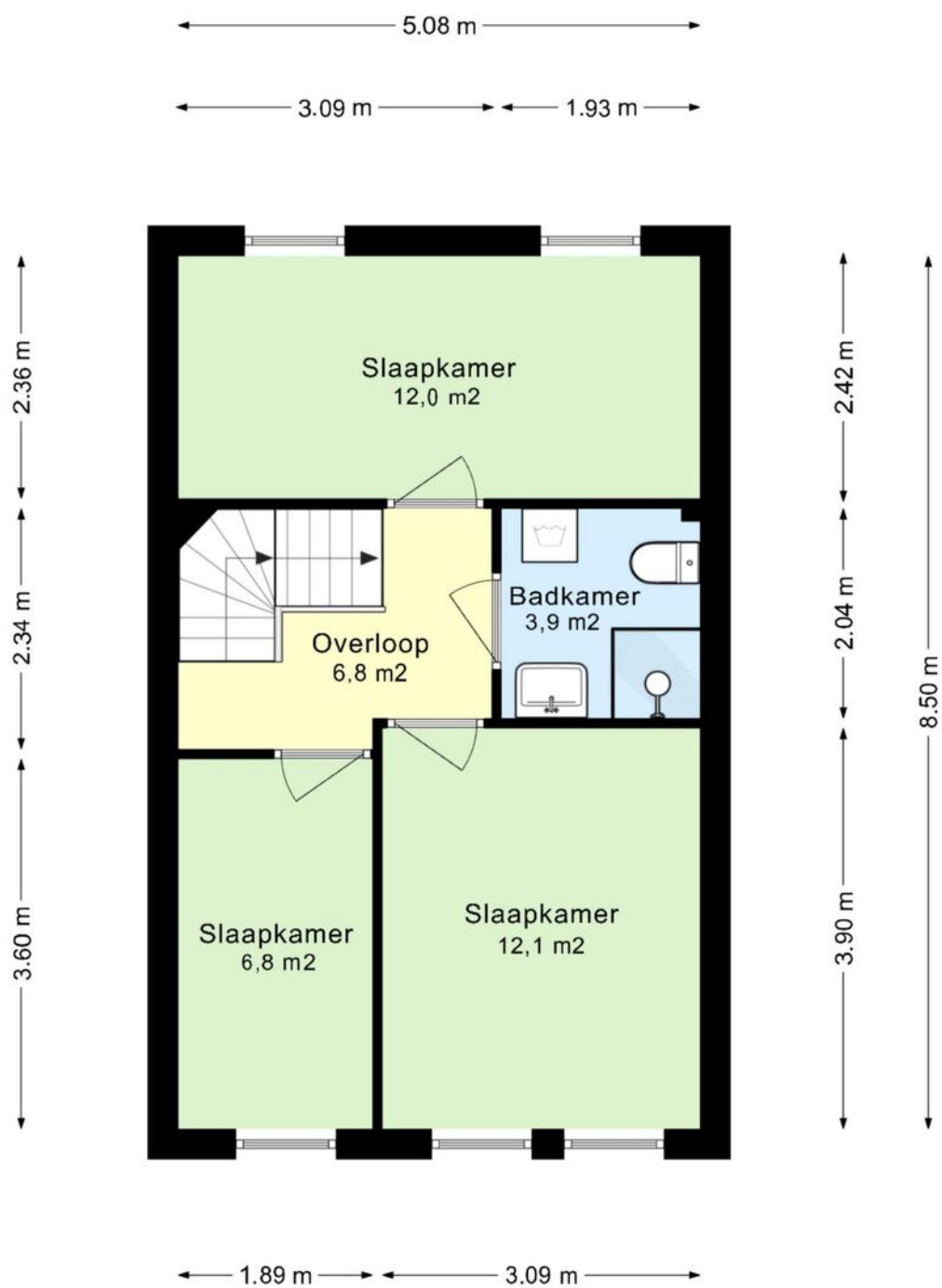




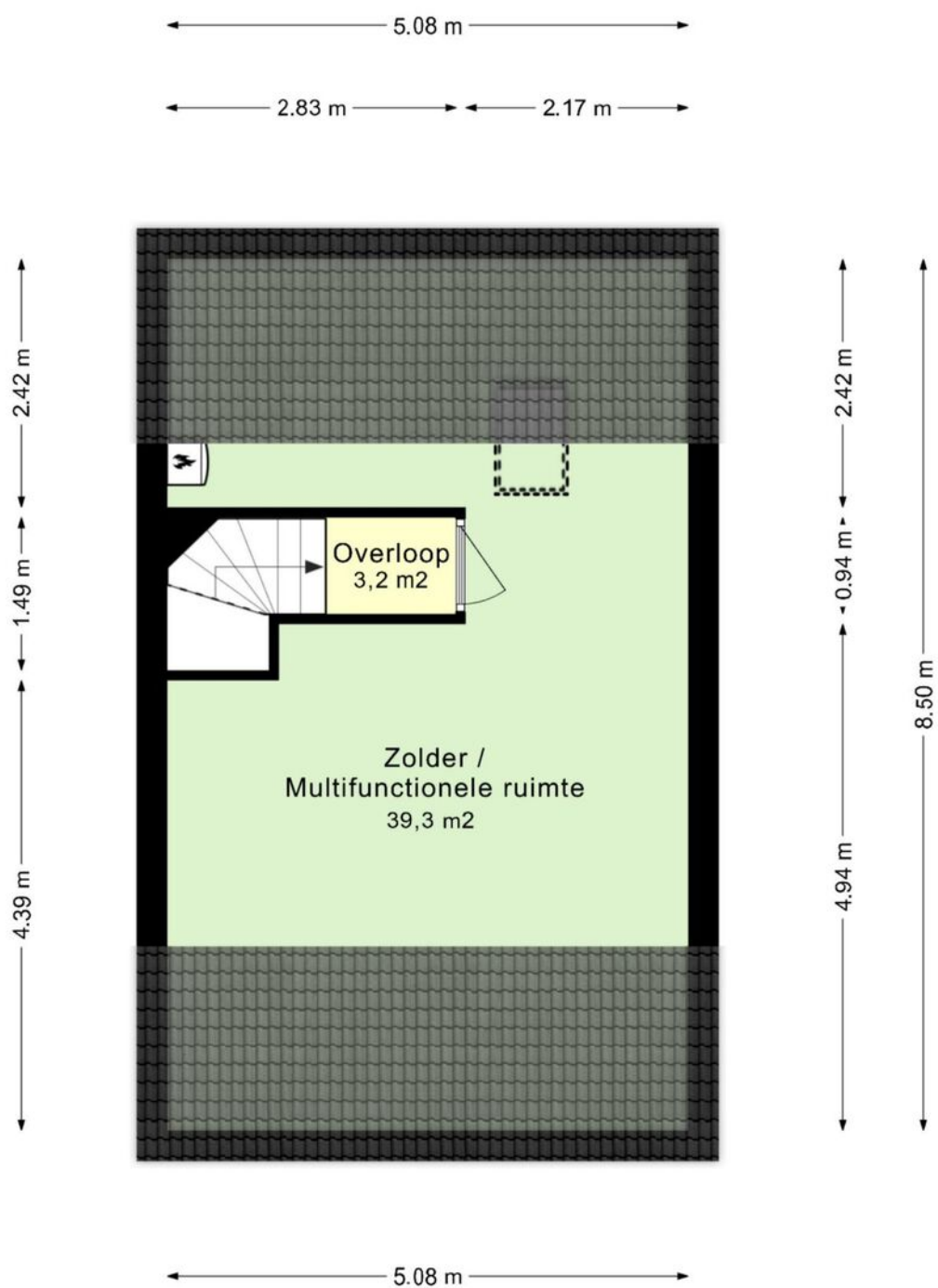




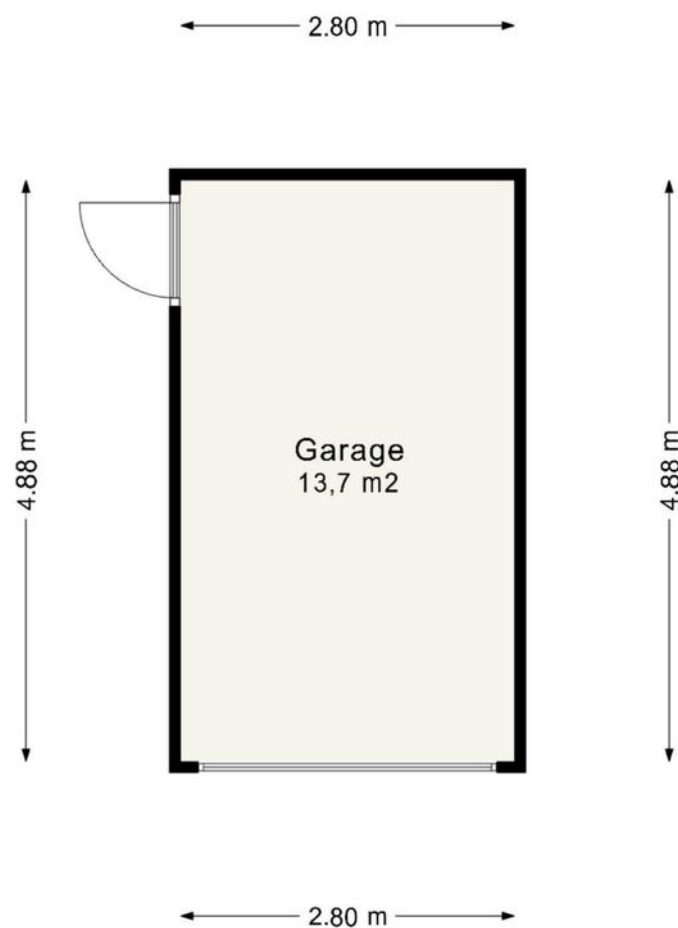
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



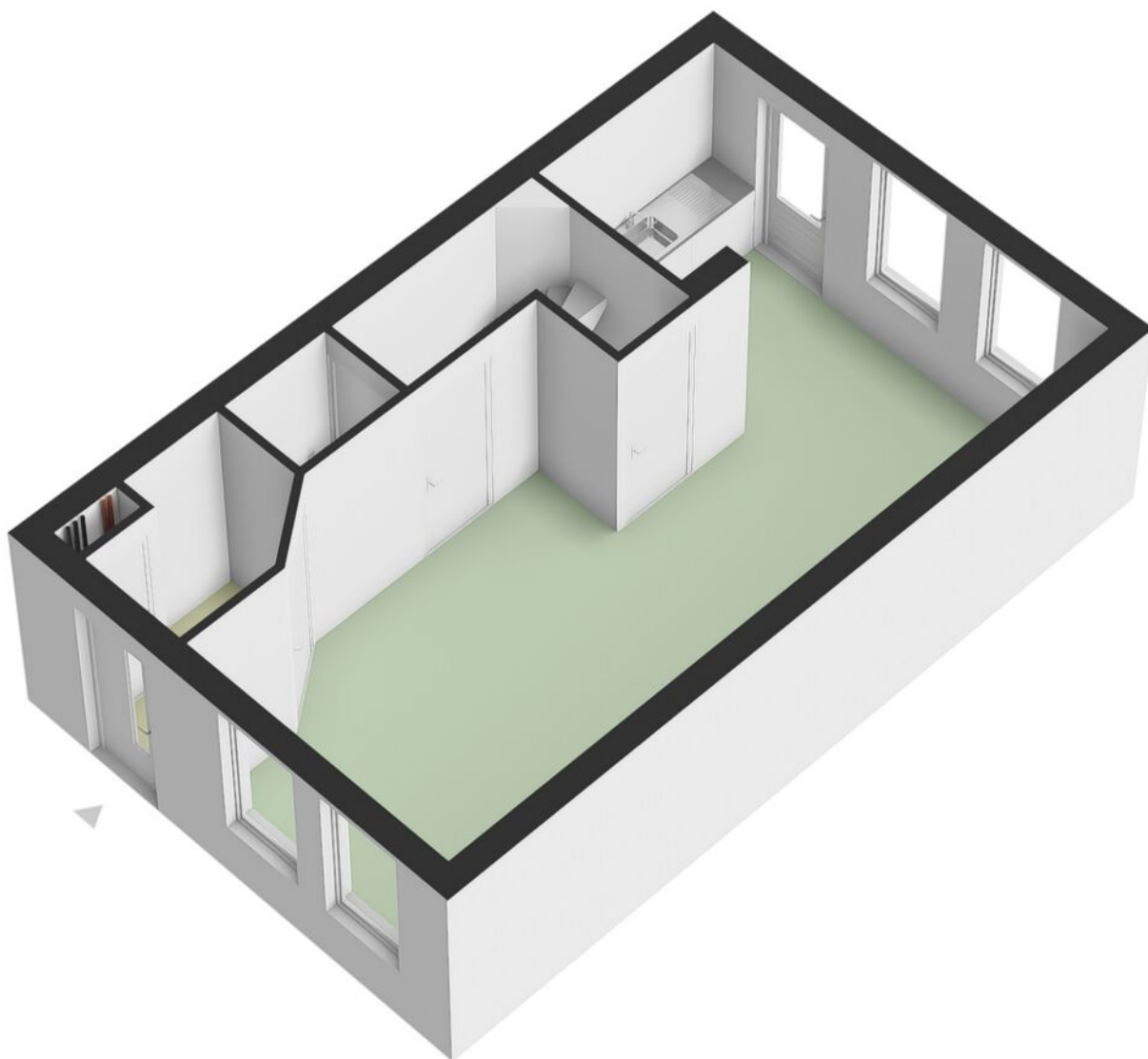
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



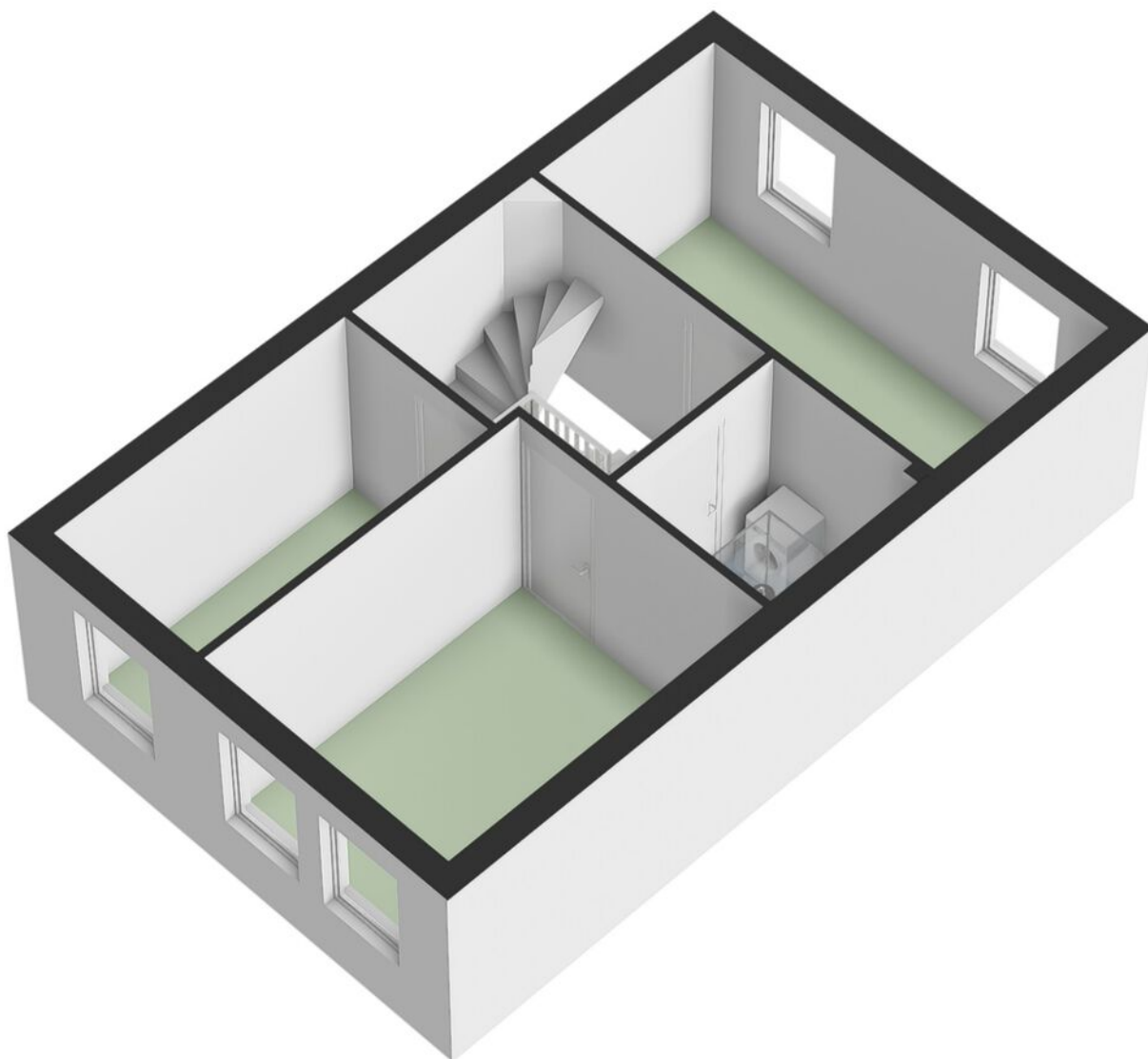
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



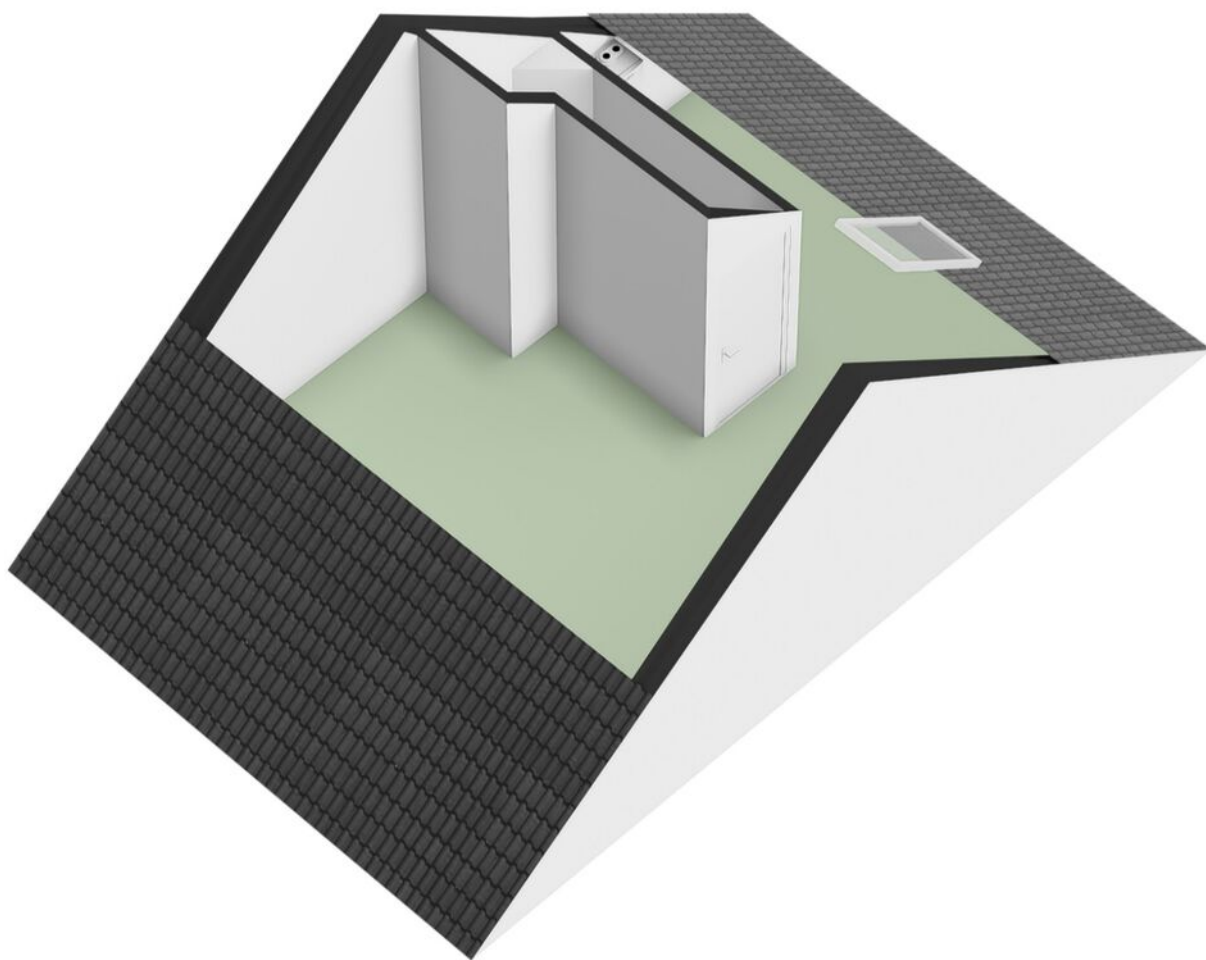
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



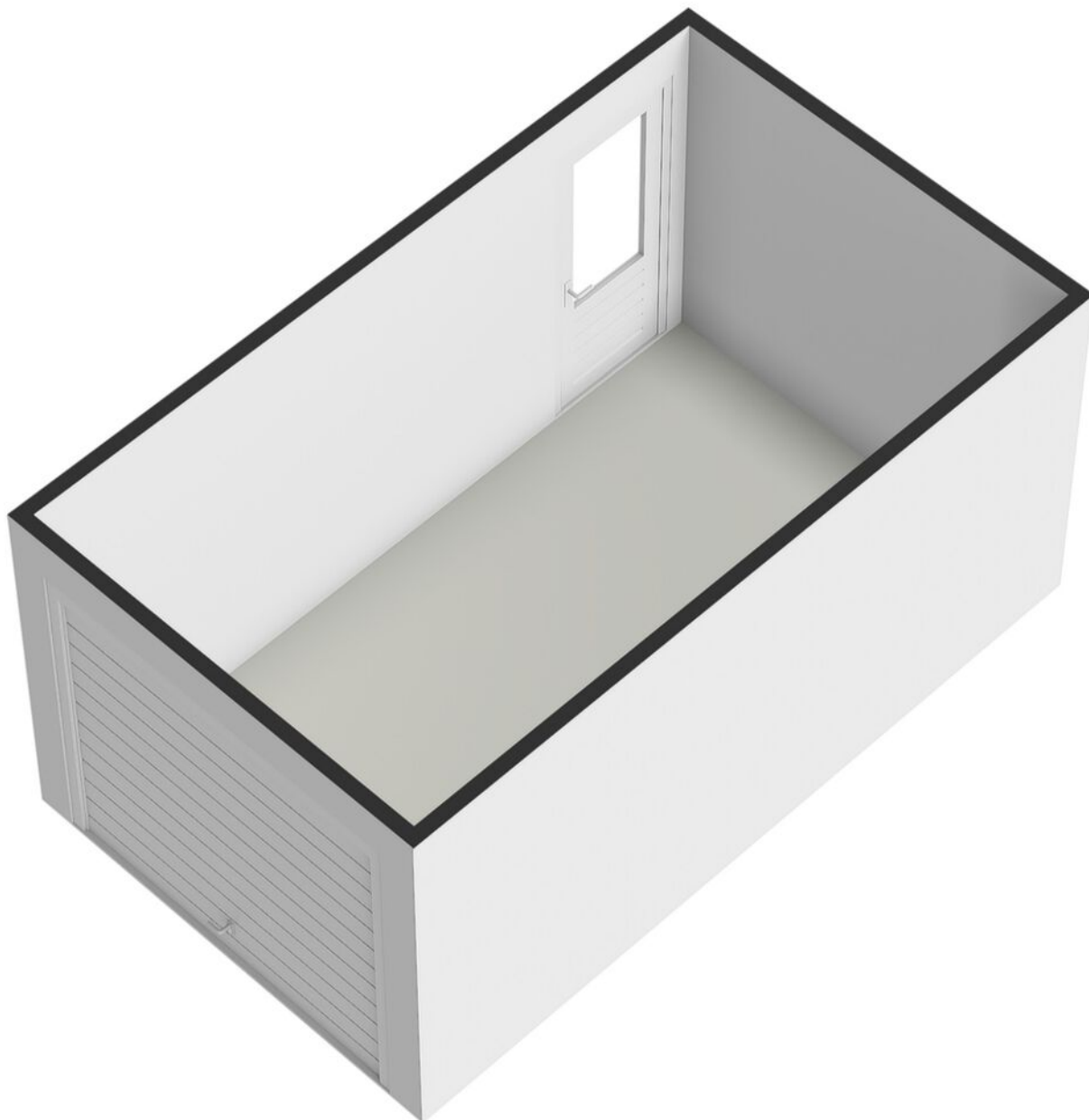
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



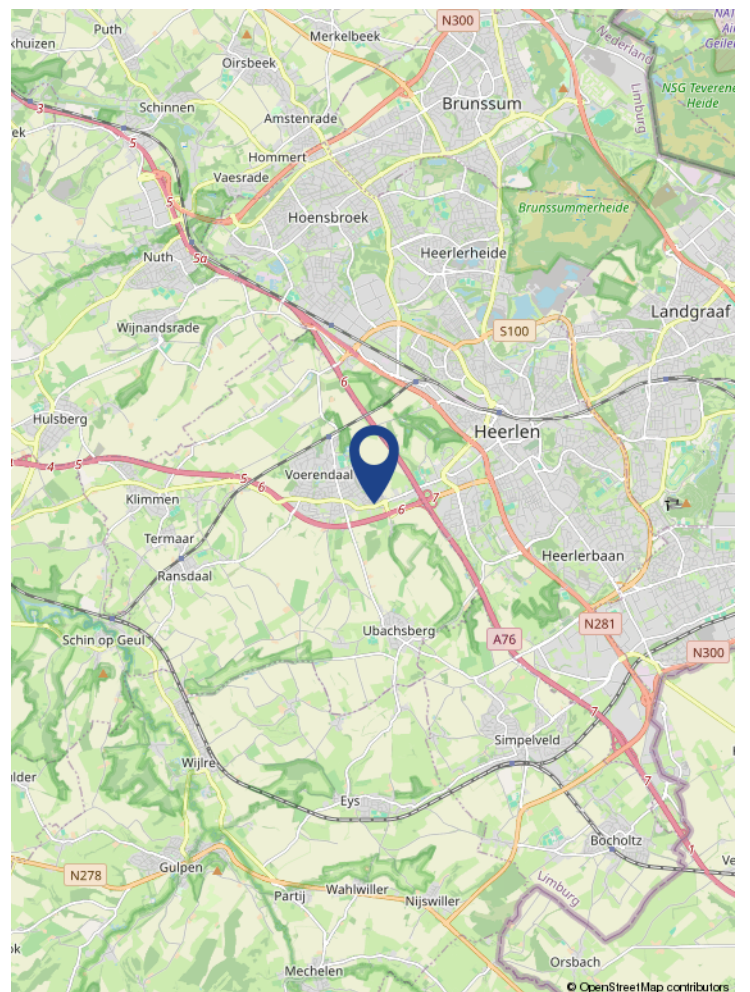
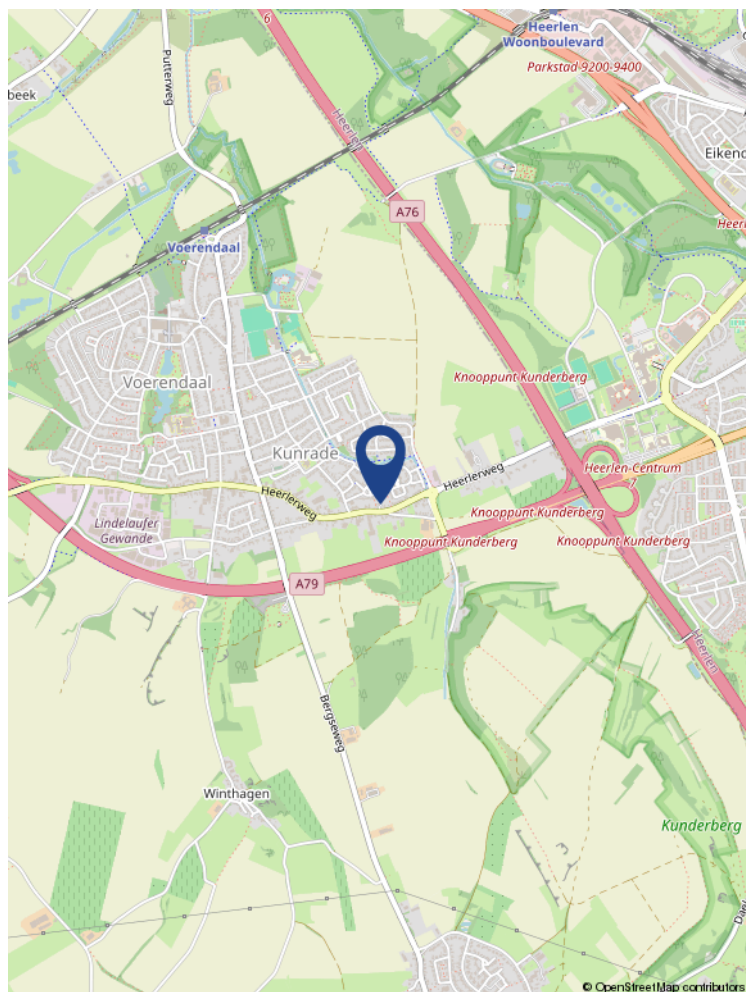
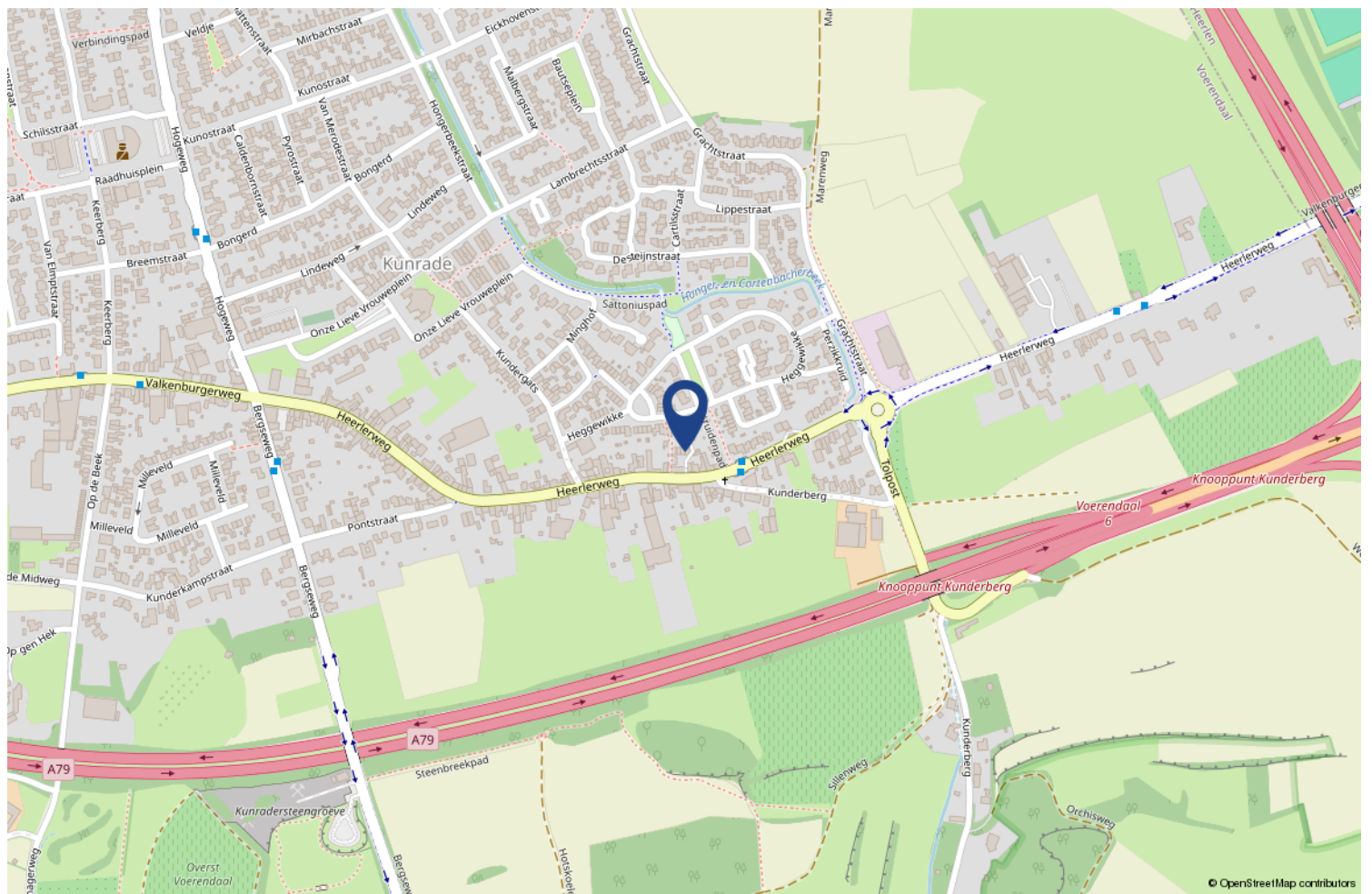
Tweede verdieping 3D



Garage 3D



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 Voerendaal

Voerendaal (Limburgs: Voelender) is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De kern telt ongeveer 3100 inwoners. Het dorp heeft ondanks zijn jonge karakter een lange geschiedenis die teruggaat naar de 11e eeuw. De naam Voerendaal slaat waarschijnlijk op "dal aan de Voer". De Voer zou de vroegere benaming zijn geweest van de Hoensbeek, die noordelijk langs het dorp stroomt. Een andere theorie is dat de naam is afgeleid van Furenthela, een Romeinse nederzetting waarvan onder andere de opgraving van Villa Rustica getuigt.

Voerendaal staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen alle voorzieningen (onder meer medische- en sportvoorzieningen, openbaar vervoer en scholen). De brede school, de sport- en zwemhal, de tennisbanen, de voetbalvelden zijn daarbij op loopafstand gelegen.

Ook is Voerendaal uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken en beschikt het over een eigen NS-station.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.