



Jan Maenenstraat 60 | Wijnandsrade

Vraagprijs € 368.000 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



Jan Maenenstraat 60 Wijnandsrade

Op een rustige jonge woonlocatie in Wijnandsrade kunnen wij u deze goed onderhouden halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer ruime U-vormige living met vloerverwarming, 4 slaapkamers, ruime badkamer, diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, vrijstaande verwarmde garage en besloten achtertuin te koop aanbieden, goed geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 368.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1988

Perceeloppervlak: 296 m²

Woonoppervlak: circa 119 m²

Externe bergruimte: circa 17 m² (garage)

Inhoud: circa 416 m³ (woonhuis), circa 60 m³ (garage)

Energie label: C (geldig tot 11-02-2028)

TYPERING

De woning is fraai en rustig gelegen in het geliefde dorp Wijnandsrade, in een gewilde woonomgeving. Gezien de ligging aan de rand van het Bekken van Heerlen, waar dat in het westen stijgt naar het Centraal Plateau, zijn mooie wandel- en fietsroutes op een steenworp afstand gelegen. Ook de verbindingen naar de A2, A76 en A79 zijn binnen enkele autominuten te bereiken. De bewoners van Wijnandsrade kunnen gebruik maken van de winkelveorzieningen in het nabijgelegen Nuth of Hulsberg. Er is wel een basisschool aanwezig.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en sindsdien altijd keurig onderhouden. Bij de bouw is het standaard voorzien van spouw-, dak- en vloerisolatie en is het geheel voorzien van hardhouten kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing. De voordeur is vervangen door een kunststof exemplaar en in de woonkamer aan de voorzijde en op alle slaapkamers op de eerste verdieping zijn in 2019 elektrisch bedienbare rolluiken geplaatst. In 2021 zijn ook nog 10 zonnepanelen geplaatst en is de meterkast vernieuwd.

De afwerking is keurig te noemen: de gehele parterre is voorzien van een fraaie plavuizen vloer met houtmotief en vloerverwarming (2022), de gehele eerste verdieping is, met uitzondering van de badkamer, voorzien van een laminaatvloer, de tweede verdieping is voorzien van eiken parketvloer.

Kortom, een jonge moderne woning in een rustige buurt, waarvan een bezichtiging zeker aan te bevelen is!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van vloerverwarming en doorlopende plavuizen vloer):

Entree aan rechterzijde; hal (4,1 m²) met garderobe- en meterkast voorzien van schuifdeuren (voldoende automaten, aardlek, vernieuwd in 2021, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel en installatie vloerverwarming) en trap naar verdieping; deels betegeld toilet met wandcloset en fontein zijn vernieuwd in 2022; U-vormige living (totaal 39,4 m²) met zitgedeelte aan voorzijde, eetgedeelte en semi-open keuken met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in hoekopstelling (vernieuwd in 2019 en voorzien van Siemens apparatuur) voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met geïntegreerde rvs spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met oprit (parkeergelegenheid voor meerdere auto's) aan rechterzijde; vrijstaande geïsoleerde en verwarmde garage (16,8 m²) met plavuizen vloer, witgoedaansluitingen, elektrische bedienbare sectionaalpoort en deur naar tuin; geheel besloten achtertuin met bestraat terras aansluitend aan de woning, dubbele poort naar oprit, gazon, bloembakken en beplanting.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Overloop met deur naar portaal met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (9 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (15,2 m²) aan voorzijde met vaste kastenwand voorzien van schuifdeuren; slaapkamer III (8,1 m²) aan zijzijde met vaste kast; geheel betegelde badkamer (7,1 m²) aan achterzijde voorzien van hoekligbad, hoekdouche met cabine, wandtoilet, wastafel met spiegel en designradiator.

2e Verdieping (geheel voorzien van een eiken parketvloer, nokhoogte 3,28 meter):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (7,6 m²) met bergruimte aan voor- en achterzijde, cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2024, eigendom), unit mechanische afzuiging en omvormer zonnepanelen (10 stuks, eigendom); slaapkamer IV (16,2 m²) met bergruimte in de knieschotten, dakkapel (2004) aan achterzijde en led inbouwspots.

BIJZONDERHEDEN

- Rustige ligging in woonwijk;
- Dak-, vloer- en muurisolatie;
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- Kunststof voordeur met HR++ dubbele beglazing;
- Rolluiken woonkamer voorzijde en slaapkamers (elektrisch);
- 10 zonnepanelen;
- Parterre met vloerverwarming;
- Plavuizen vloer met houtmotief;
- Ruime U-vormige living;
- Keuken vernieuwd in 2019 met moderne apparatuur;
- Vier slaapkamers;
- Ruime badkamer;
- Combiketel vernieuwd in 2024;
- Buitenschilderwerk 2024;
- Besloten achtertuin met terras en gazon;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- 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	1988
Perceeloppervlakte	296 m ²
Woonoppervlakte	119 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	416 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, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel







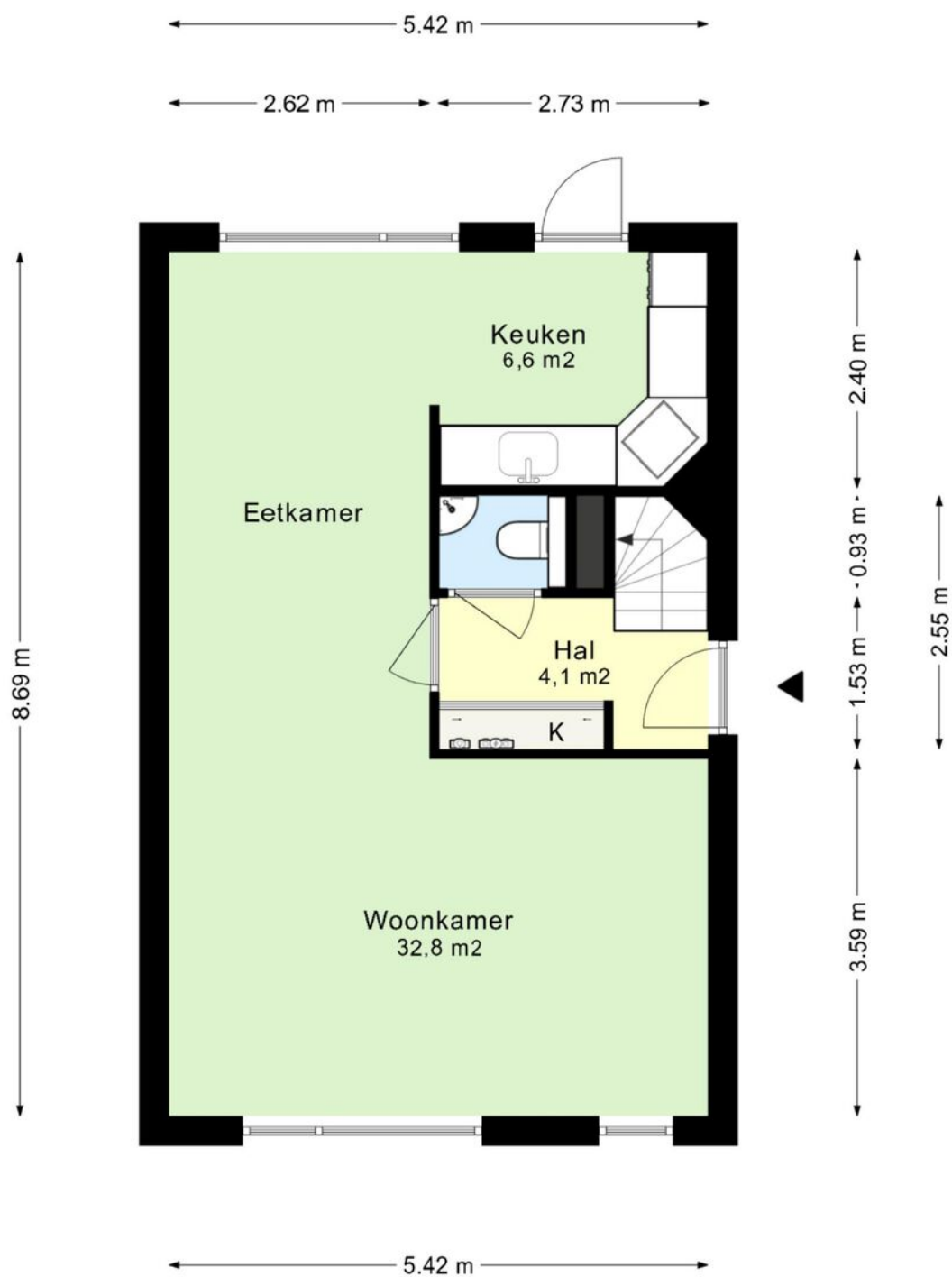




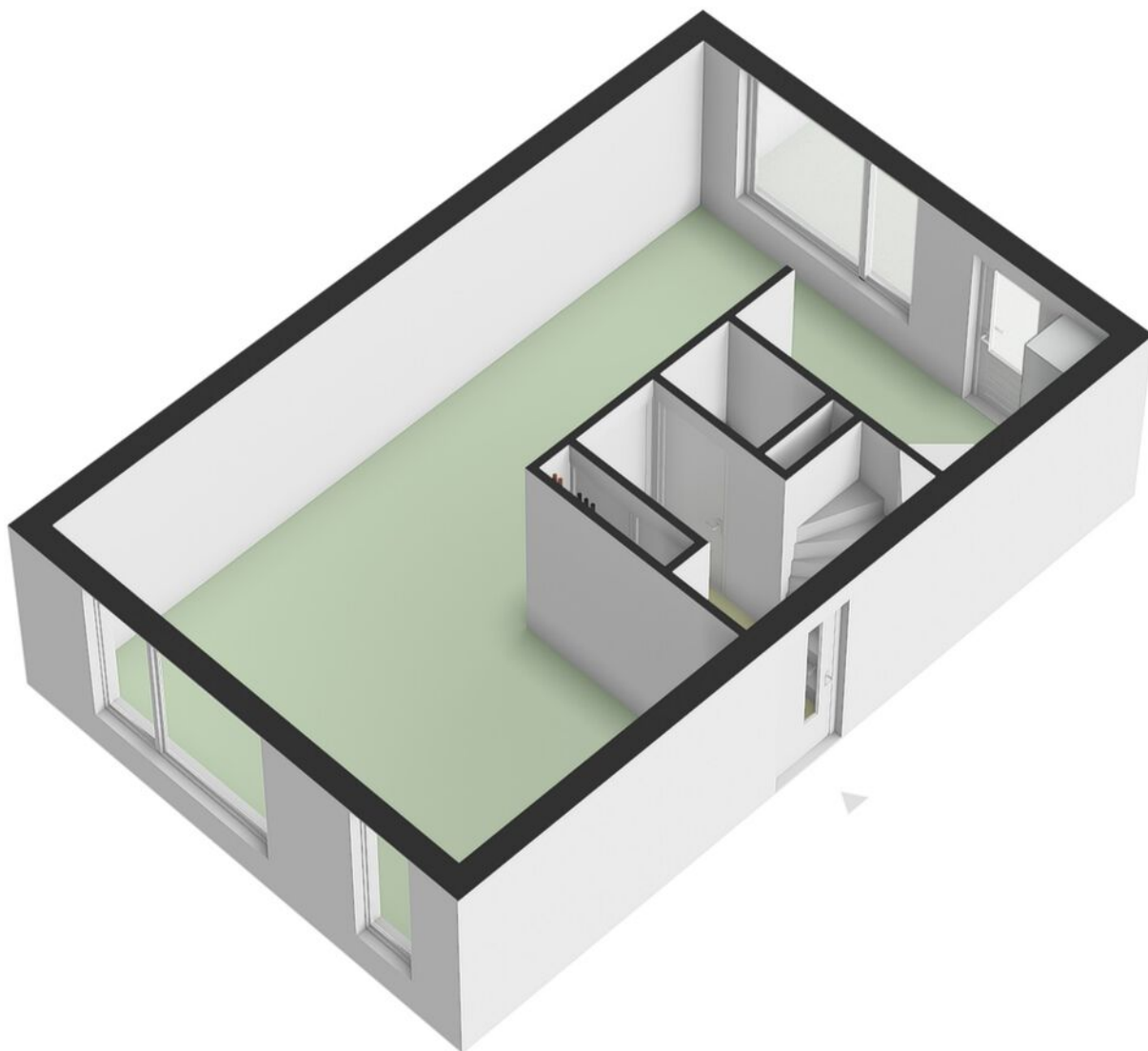




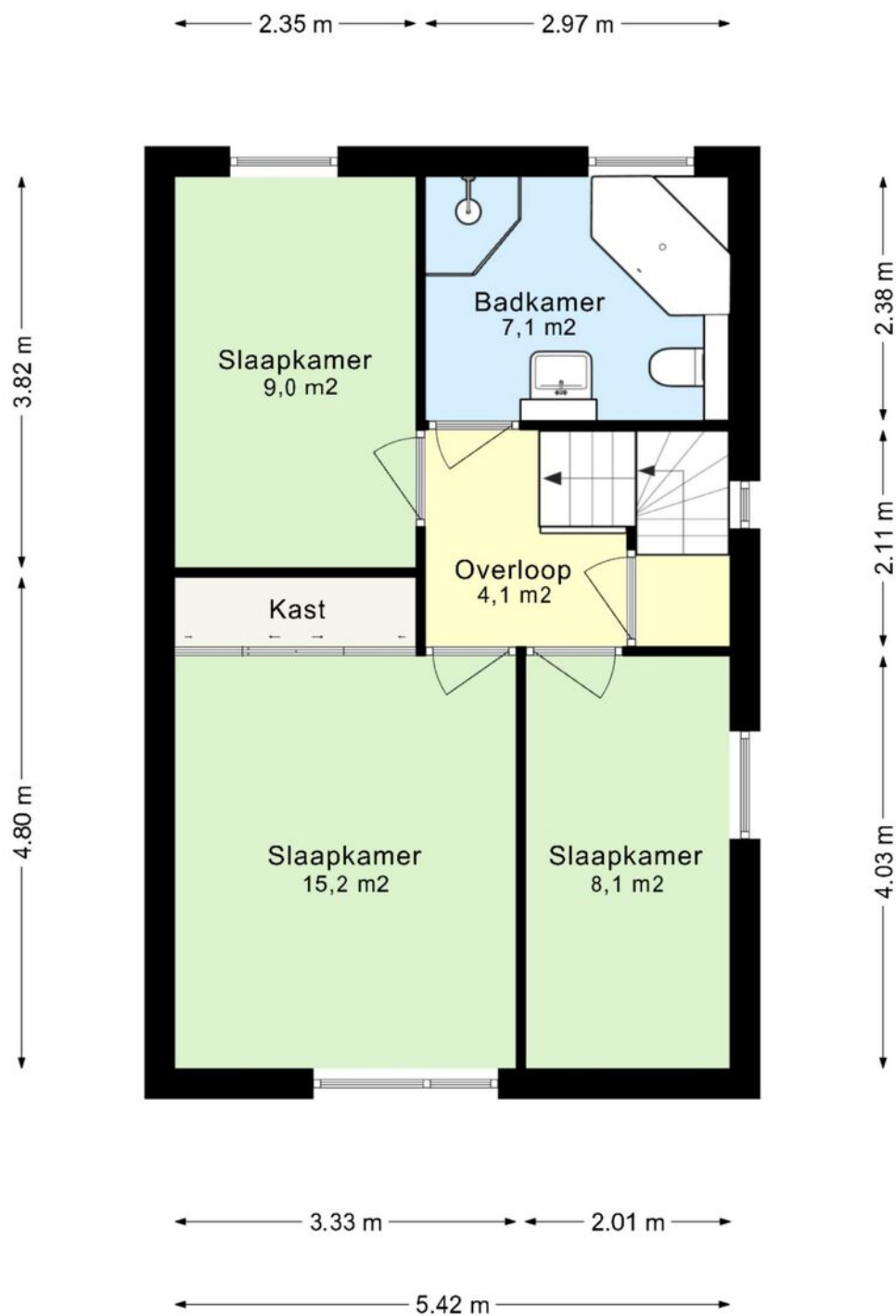




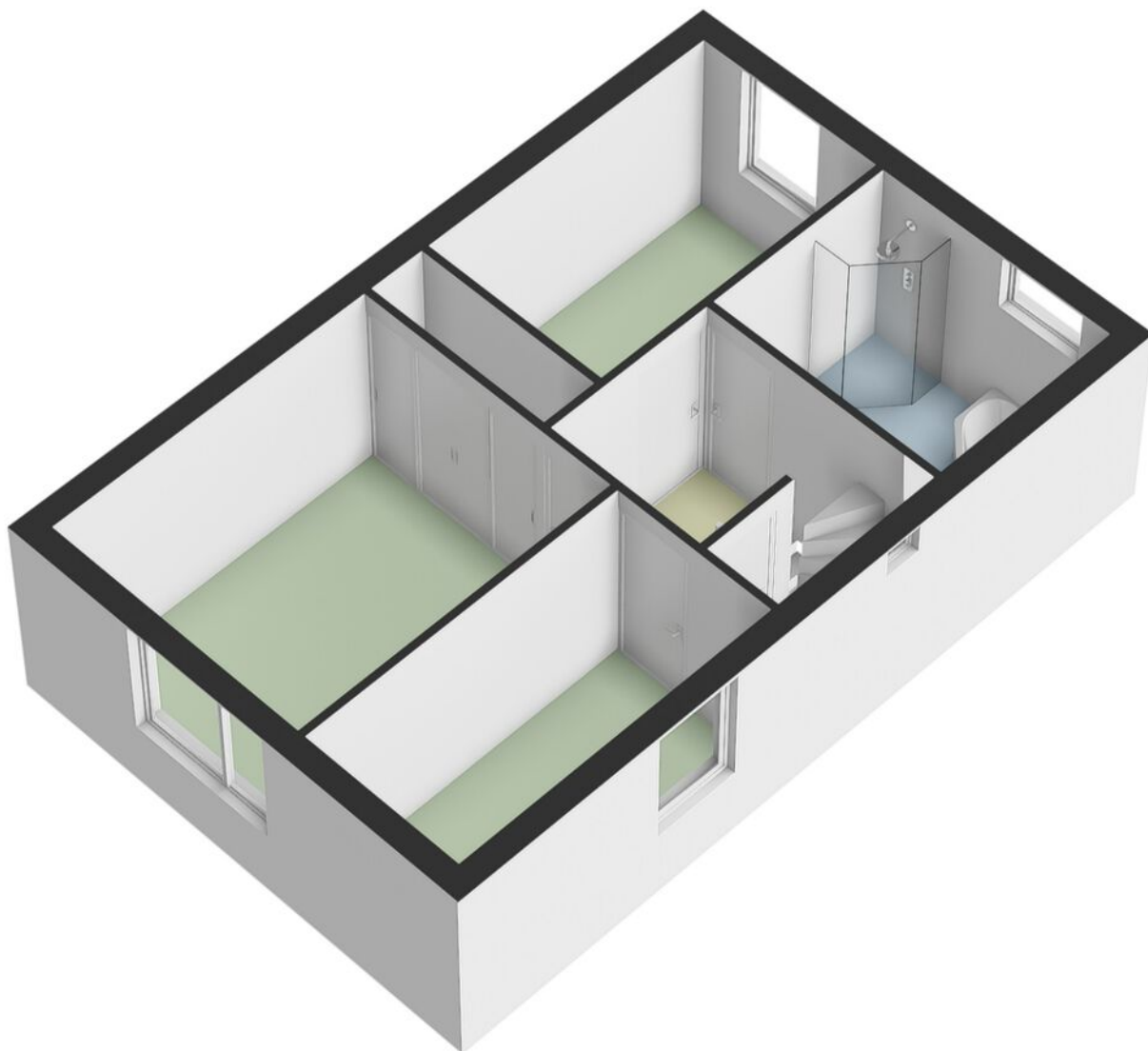
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



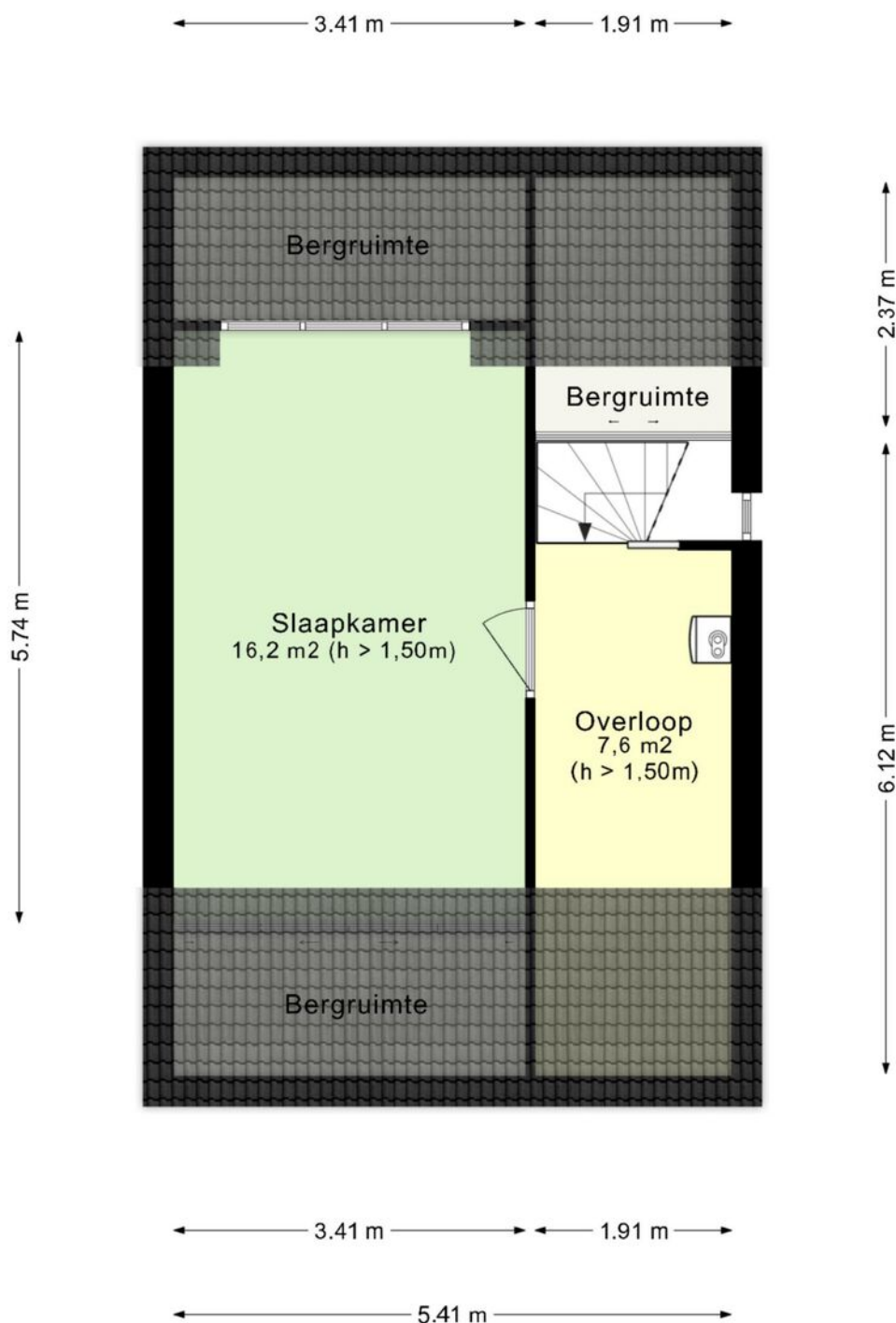
Parterre 3D



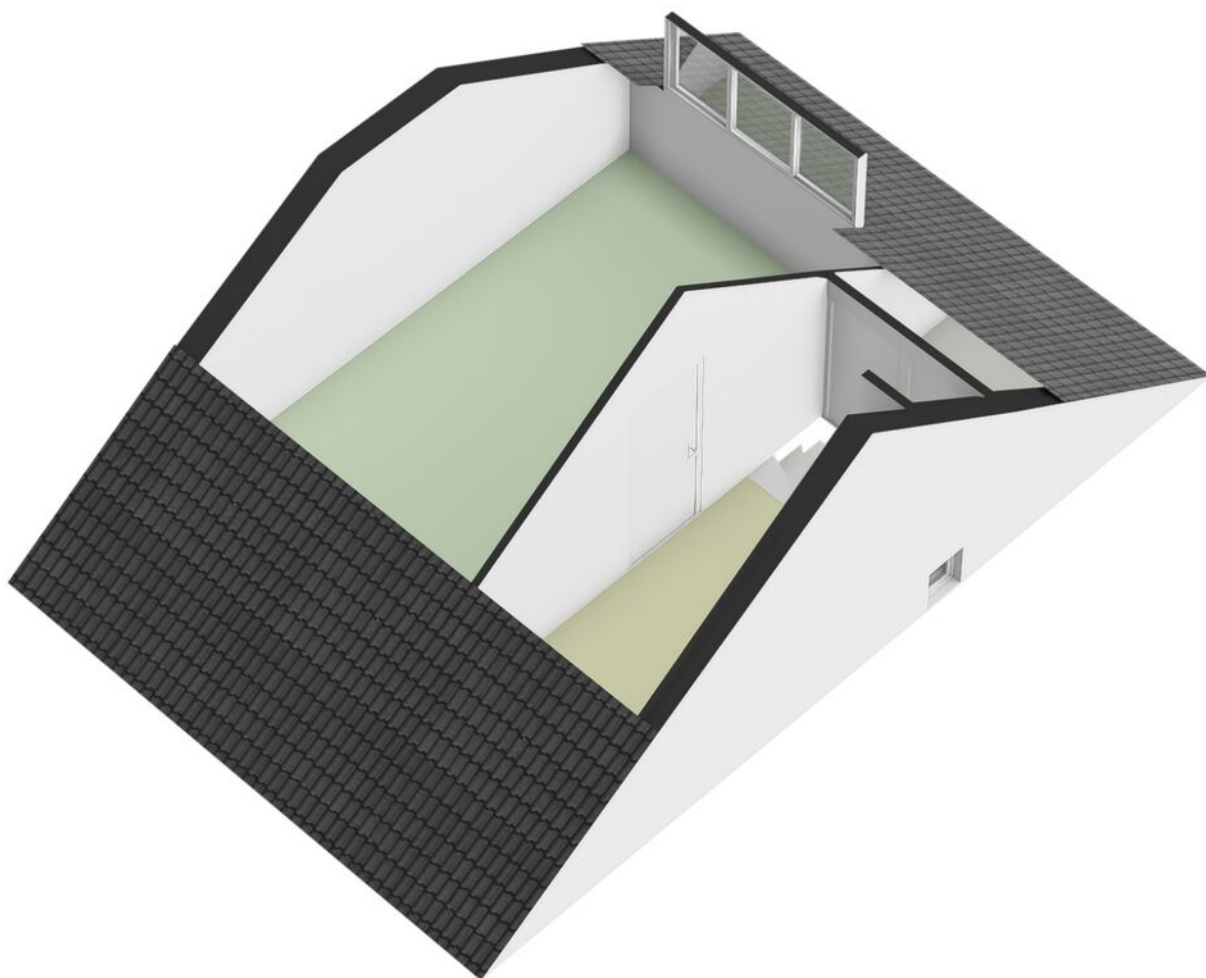
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



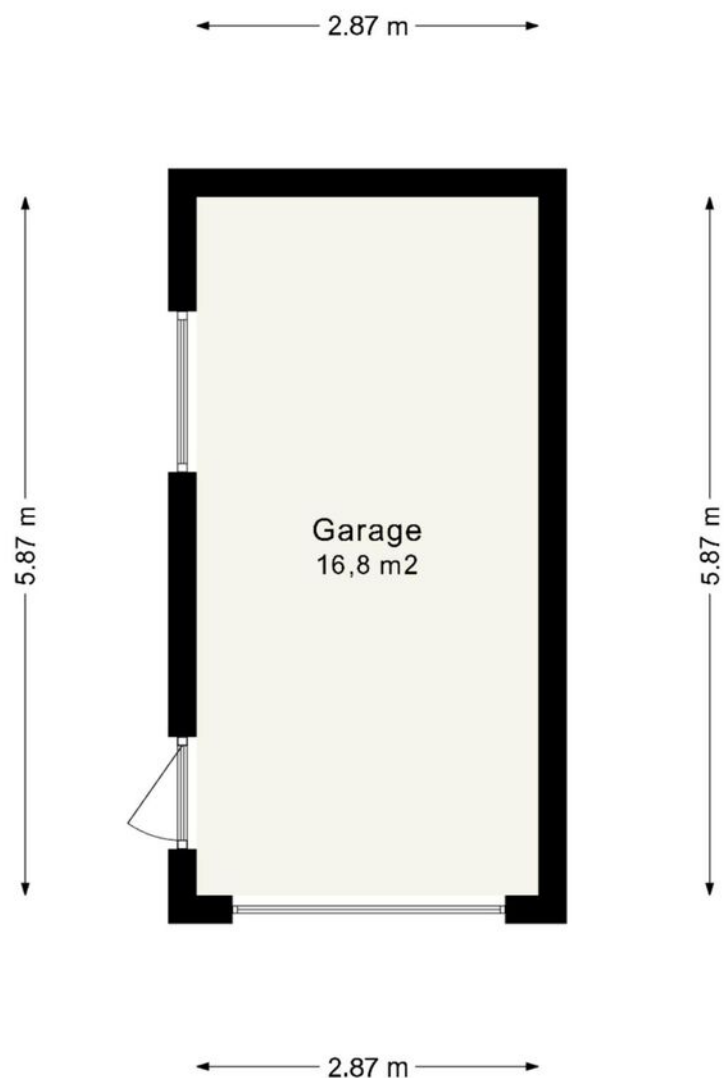
Eerste verdieping 3D



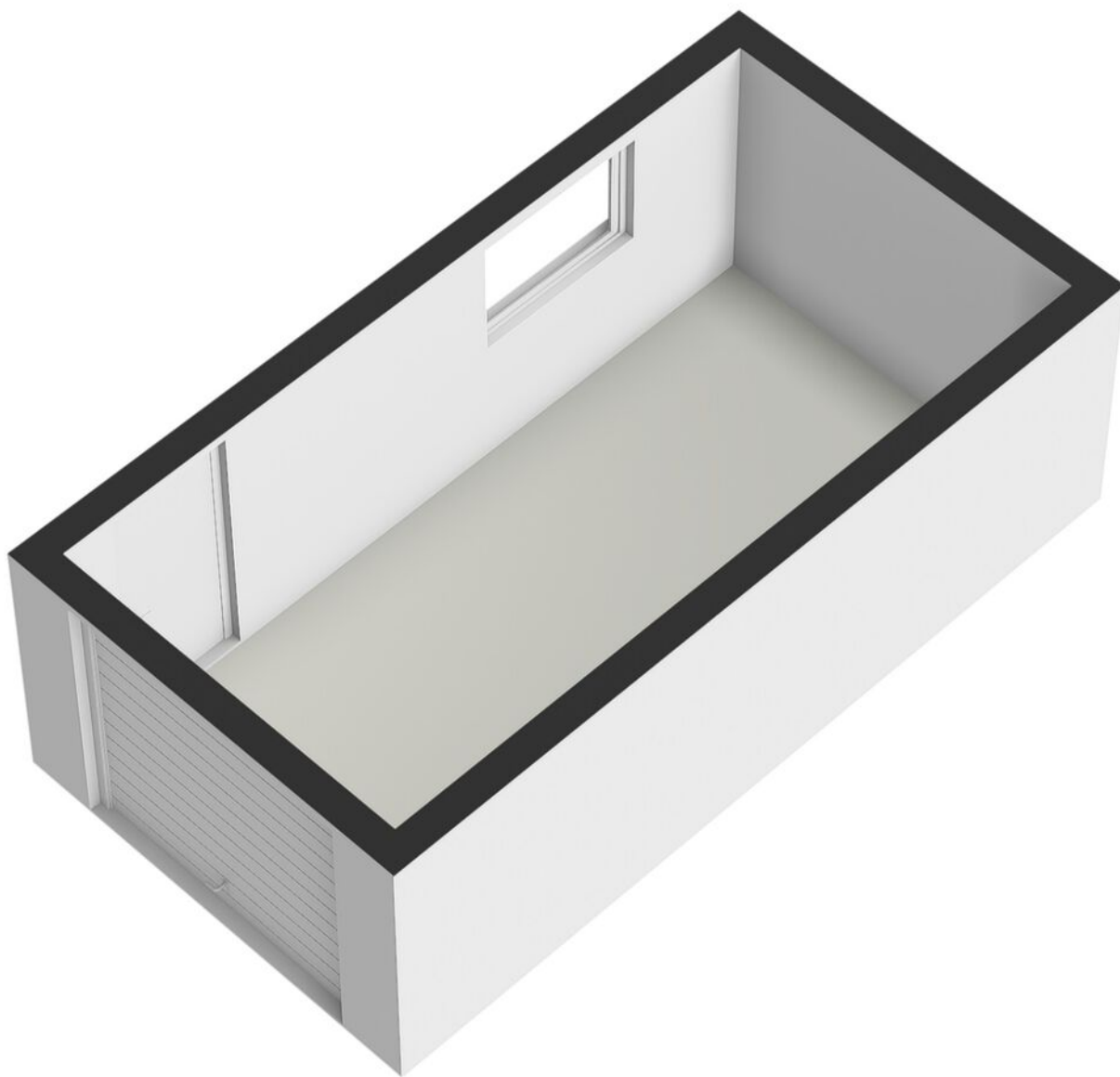
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



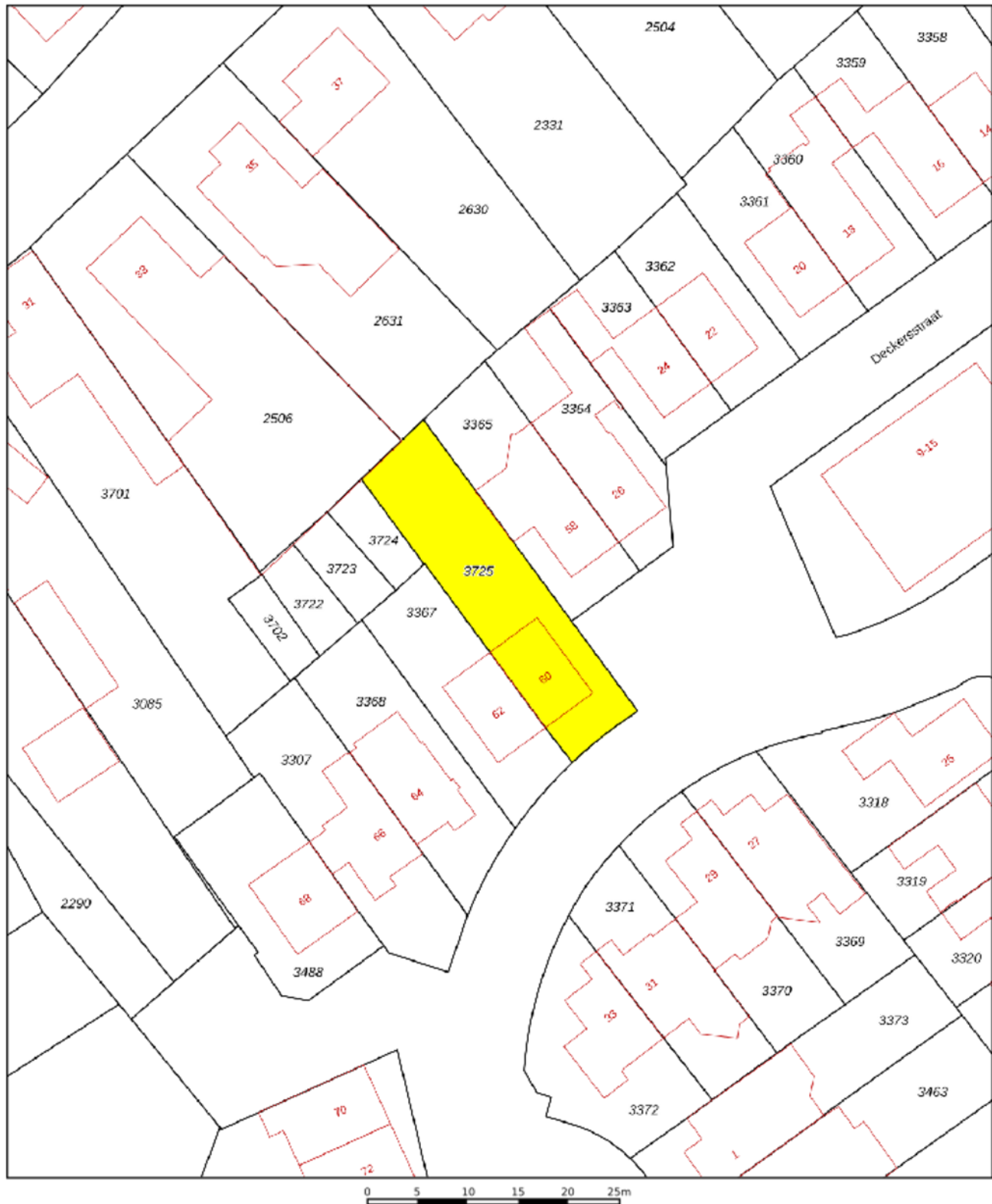
Tweede verdieping 3D



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



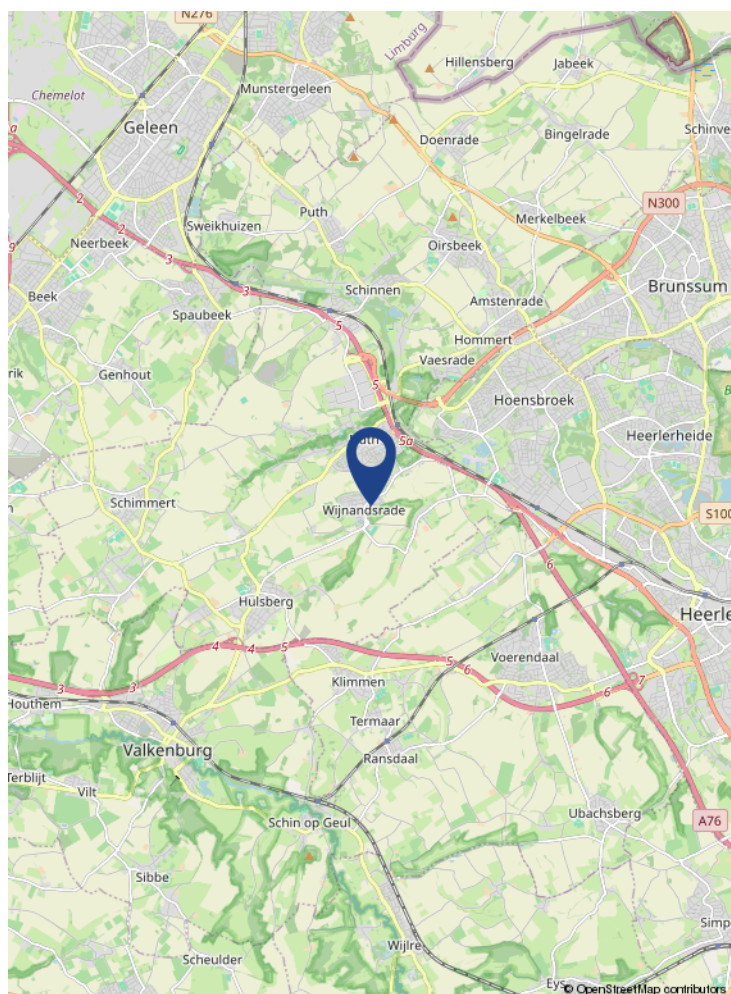
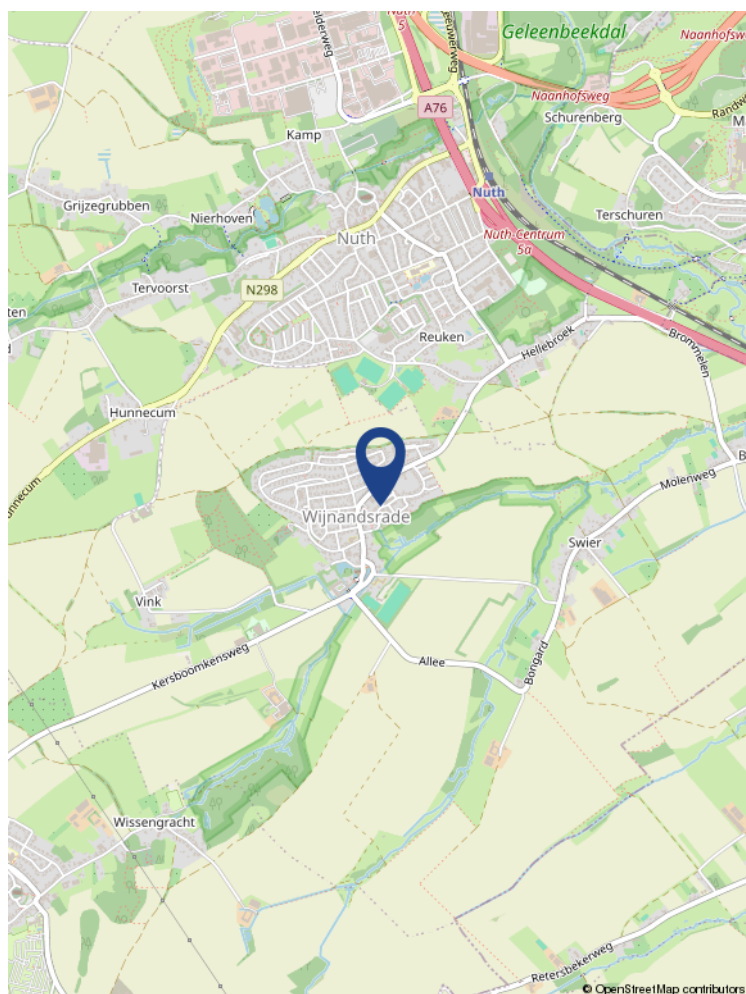
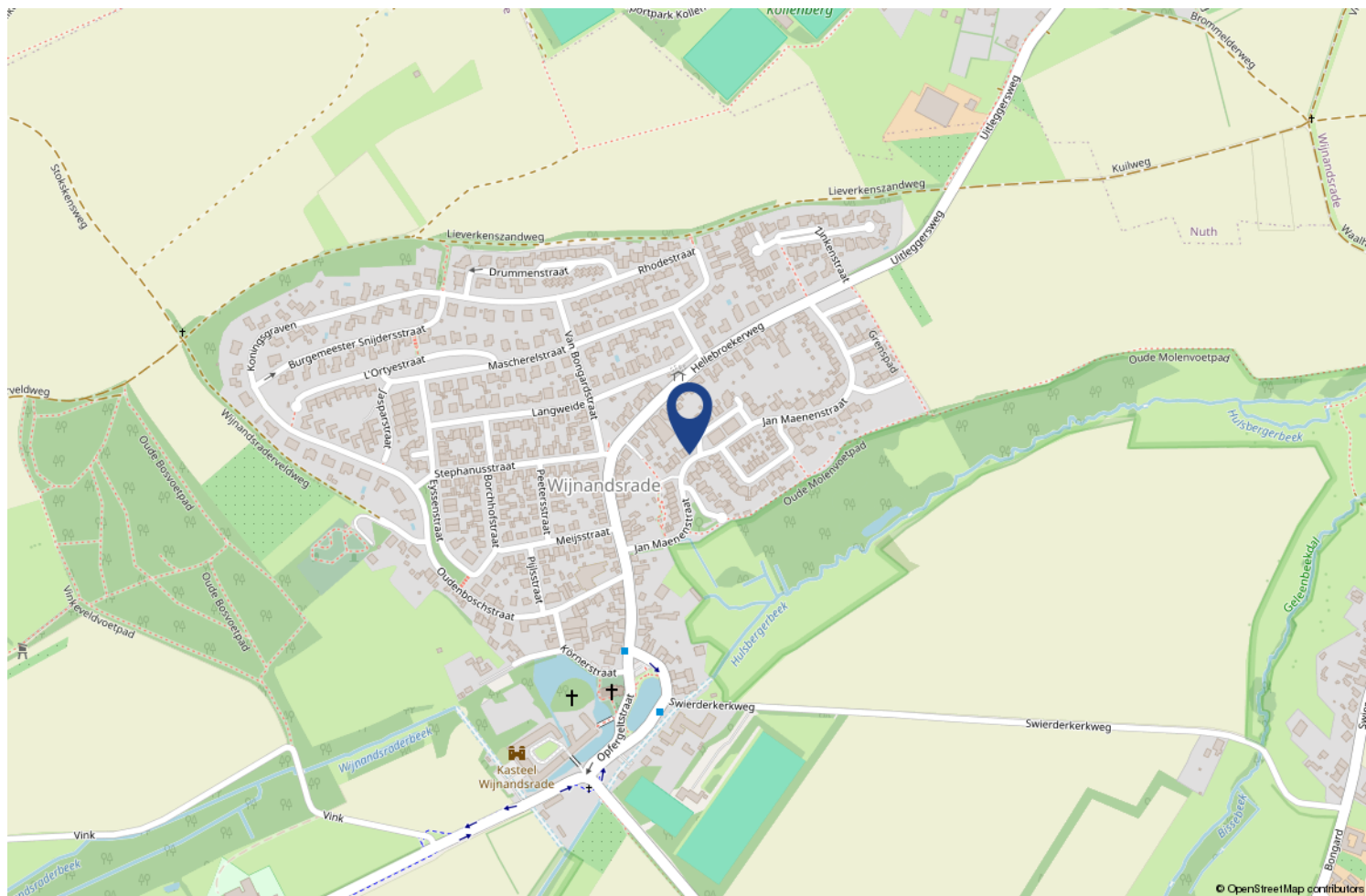
Garage 3D



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wijnandsrade Sectie A Perceel 3725	kadaster 
---	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 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 Wijnandsrade

Wijnandsrade (Limburgs: Wienesrao) is een dorp in Nederlands-Limburg. Tot 1982 was het een zelfstandige gemeente, die bestond uit het dorp Wijnandsrade en de buurtschappen Brommelen, Swier, Laar, Hellebroek en Vink. Bij de gemeentelijke herindeling van 1982 is het dorp opgegaan in de gemeente Nuth. sinds 1 januari 2019 behoort het dorp, na de fusie van de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen tot de gemeente Beekdaalen. Op 1 januari 2017 bedroeg het aantal inwoners 1647.

Het woord rade (ook wel rhode of rode) betekent ontginning. Deze ontginning zou hebben plaatsgevonden omstreeks de tiende elfde eeuw. De naam betekent "het ontgonnen gebied van Wijnand".

Wijnandsrade kent een rijk verenigingsleven. Zo zijn er het gemengde kerkelijke zangkoor St. Caecilia (opgericht in 1863) en de koninklijk erkende fanfare St. Caecilia (1892). Het dorp heeft ook diverse sportverenigingen, waaronder de voetbalclub R.K.V.V. Wijnandia (1949), de tennisvereniging LTC Wijnandsrade en de handbalvereniging Wijnandia.

[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.