



Hobbelrade 55, 6176 CG Spaubeek

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

Omschrijving

Je zoekt een vrijstaande te moderniseren 30-er jaren erkerwoning met veel woonoppervlakte, 4 slaapkamers, serre, werkplaats en een garage voor 2 auto's op een ruim perceel?
Je wilt wonen in de charmante oude kern van Spaubeek en zoekt een nieuwe uitdaging?

Plan de afspraak voor de bezichtiging van deze vrijstaande 30-er jaren woning op een perceel van 805 m² met een woonoppervlakte van 160 m².

Deze woning werd in 1994 voorzien van een nieuw dak en bevat nog veel 30-er jaren authentieke details zoals glas-in-loodramen, bordestrap, erker, paneeldeuren en tegelvloeren. Aan de achterzijde werd de woning vergroot met een serre, een van voldoende daglicht voorziene berging/ werkplaats en een garage voor 2 auto's die via de aan de rechterzijde aanwezige oprit is te bereiken. Achter de garage bevindt zich de circa 40 m diepe tuin.

Locatie:

Hobbelrade is een karakteristieke straat en buurtschap in het dorp Spaubeek (gemeente Beek) en functioneert als een helling die vanuit het dorp Spaubeek richting Genhout loopt. De woonlocatie kenmerkt zich door een landelijk en historisch karakter, gecombineerd met de natuurlijke plooiingen van het Zuid-Limburgse landschap. Spaubeek heeft een NS-treinstation en is gelegen op korte afstand tot de aansluiting naar de snelweg A76 en de voorzieningen van Beek en Geleen. Buiten- en wandelgebied zoals het Stammenderbos en Mariabos liggen op loopafstand.

Indeling

Souterrain: 2 kelderruimten;

Parterre: Hal met entree, originele bordestrap, toegang naar kelder en meterkast, woonkamer (6,83 x 4,54) met erker, schouw en parketvloer, eetkeuken (3,48 x 3,13) met eenvoudige installatie, muurkast en tegelvloer, gang/ portaal met buitendeur en toegang naar toiletruimte en badkamer, serre/ extra kamer (4,81 x 4,01) direct achter de woonkamer en voorzien van verwarming en lichtkoepel, aansluitend aan de serre is de inpandig bereikbare werkplaats/ berging (20 m²) met voldoende daglicht en buitendeur gelegen, middels een dubbele deur is de garage inpandig bereikbaar, voorzien van een werkput en stalen kantelpoort;

1e Verdieping: Via authentieke bordestrap bereikbare overloop, slaapkamer I (4,65 x 3,18), slaapkamer II (3,65 x 3,43), slaapkamer III (3,36 x 2,40);

2e Verdieping: overloop, vide, zolder(-kamer) alwaar 4e slaapkamer mogelijk (2,72 x 2,45) met gevelraam aan de voorzijde, zolder (4,43 x 3,84) met kanteldakraam.

Bijzonderheden

woonoppervlakte 160 m²

overige inpandige ruimte 78 m²

mogelijkheid 4e slaapkamer op zolder

perceel 805 m²

35 m² garage voor 2 auto's

20 m² werkplaats/ berging

Nefit cv-ketel (2021; eigendom)

dak vernieuwd 1994 (isolerende dakplaten en pannen)

grotendeels glasisolatie

grotendeels rolluiken

Koppelverkoop

Wij maken géén verschil tussen koper mét of zonder eigen woning en daarmee distantiëren we ons van een nogal veel voorkomende onrechtmatigheid. Bij een koppelverkoop heeft een makelaar voorkeur voor

een kandidaat-koper, waar hij of zij nogmaals aan kan verdienen. Dit is een vorm van 'economisch machtsmisbruik'. Er zijn hier verschillende manieren voor. Zo kan een makelaar expliciet eisen dat jij als kandidaat alleen de nieuwe woning krijgt, wanneer jij jouw eigen woning door hem of haar laat verkopen. Hierdoor zouden potentiële kopers zonder eigen woning zoals starters kansloos zijn. Vergelijkbare situatie kan plaatsvinden met bijvoorbeeld hypotheek, doordat je uitsluitend de woning mag kopen als je de hypotheek afsluit bij een gelieerd kantoor. Ons kantoor respecteert de NVM-erecode en zal hier niet van afwijken.

Ons ADVIES

Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang, geeft jou advies inzake de waarde en de bouwkundige staat en neemt de onderhandeling van jou over. Hij bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Algemeen

Een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak komt eerst dan tot stand, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste').

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De koper dient gelijktijdig met het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen.

Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Etages

Souterrain

2 kelderruimten;

Parterre

Hal met entree, originele bordestrap, toegang naar kelder en meterkast, woonkamer (6,83 x 4,54) met erker, schouw en parketvloer, eetkeuken (3,48 x 3,13) met eenvoudige installatie, muurkast en tegelvloer, gang/ portaal met buitendeur en toegang naar toiletruimte en badkamer, serre/ extra kamer (4,81 x 4,01) direct achter de woonkamer en voorzien van verwarming en lichtkoepel, aansluitend aan de serre is de inpandig bereikbare werkplaats/ berging (20 m²) met voldoende daglicht en buitendeur gelegen, middels een dubbele deur is de garage inpandig bereikbaar, voorzien van een werkput en stalen kantelpoort;

1e verdieping

Via authentieke bordestrap bereikbare overloop, slaapkamer I (4,65 x 3,18), slaapkamer II (3,65 x 3,43), slaapkamer III (3,36 x 2,40);

2e verdieping

Overloop, vide, zolder(-kamer) (2,72 x 2,45) met gevelraam aan de voorzijde, zolder (4,43 x 3.84) met kanteldakraam.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 349.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 923 m ³
Perceel oppervlakte	: 805 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 160 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Adresgegevens	
Hobbelrade 55 6176 CG SPAUBEEK	

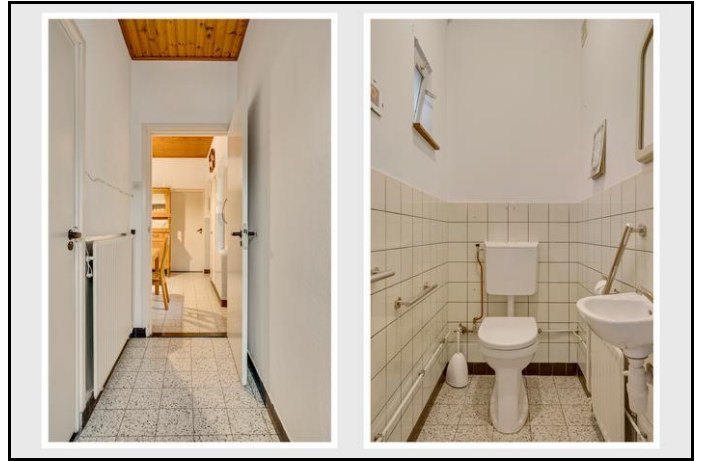
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



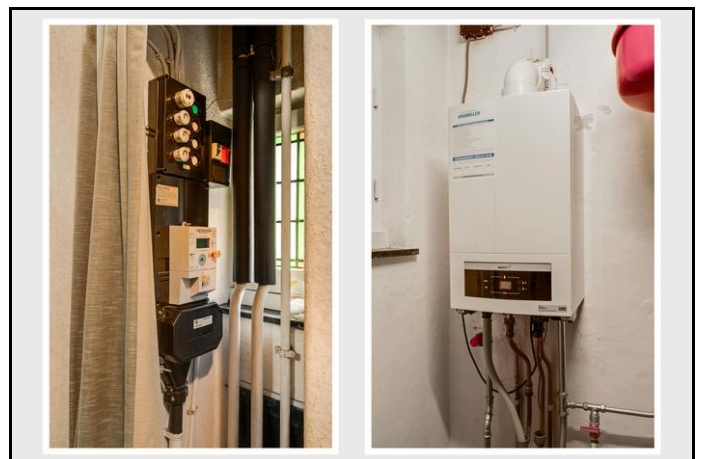
Foto's



Foto's



Foto's

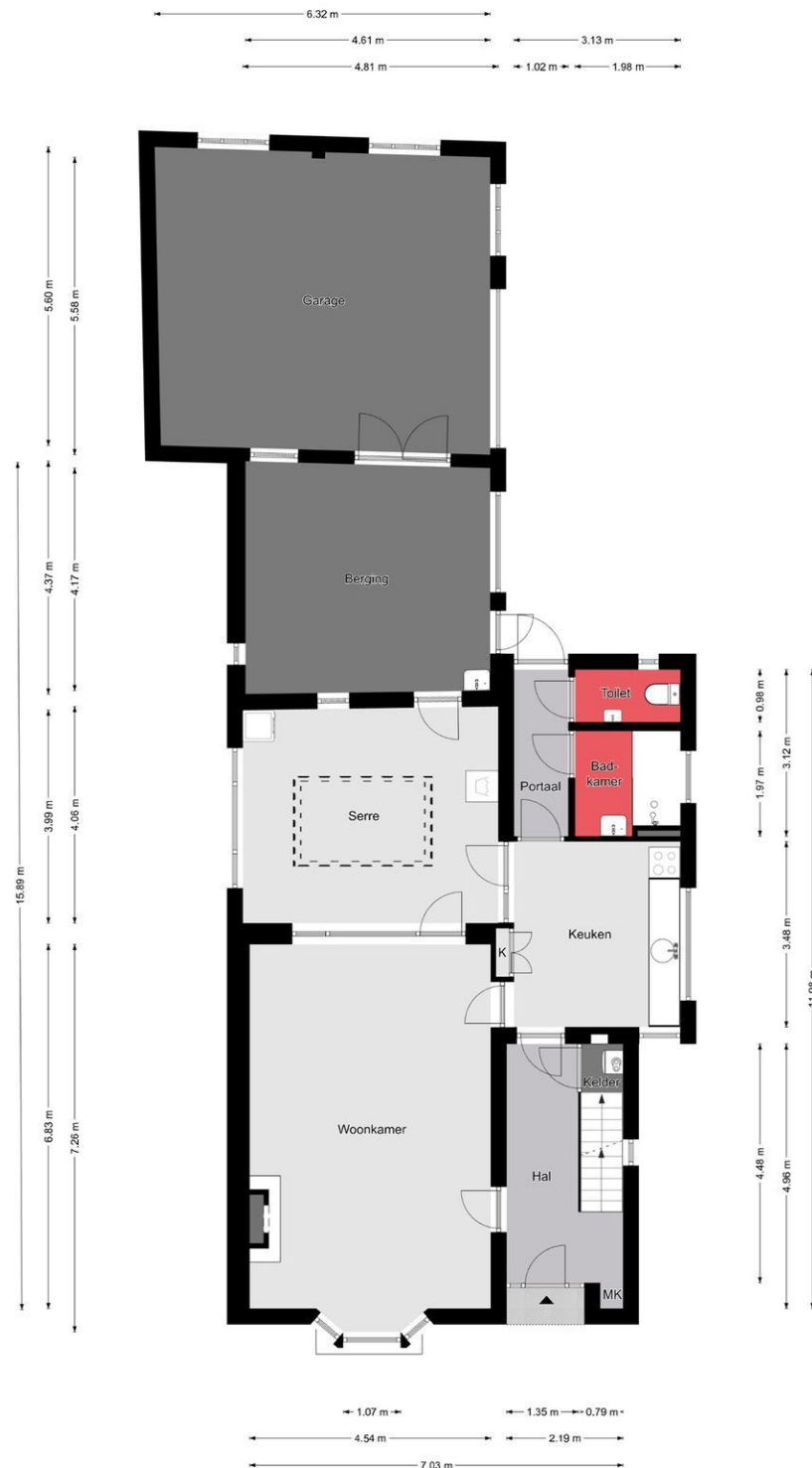


Foto's



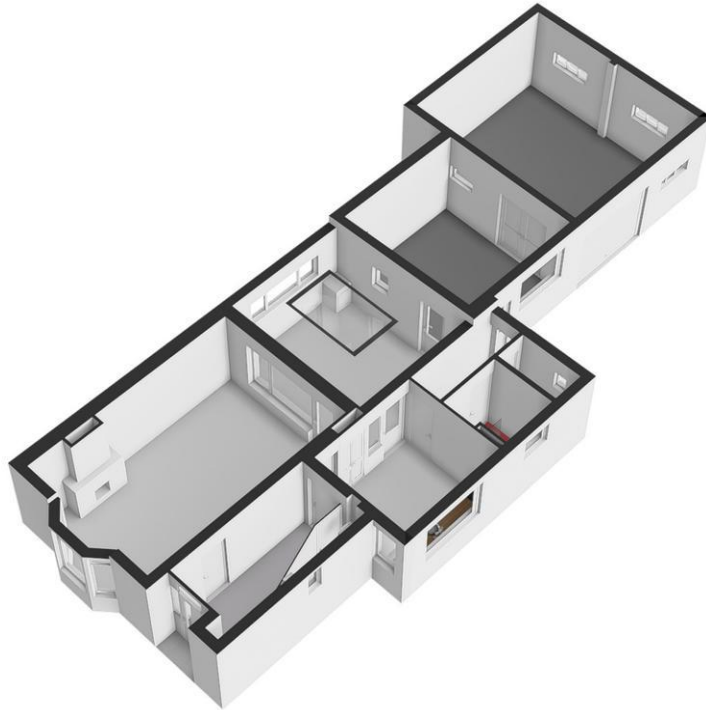
Kadaster

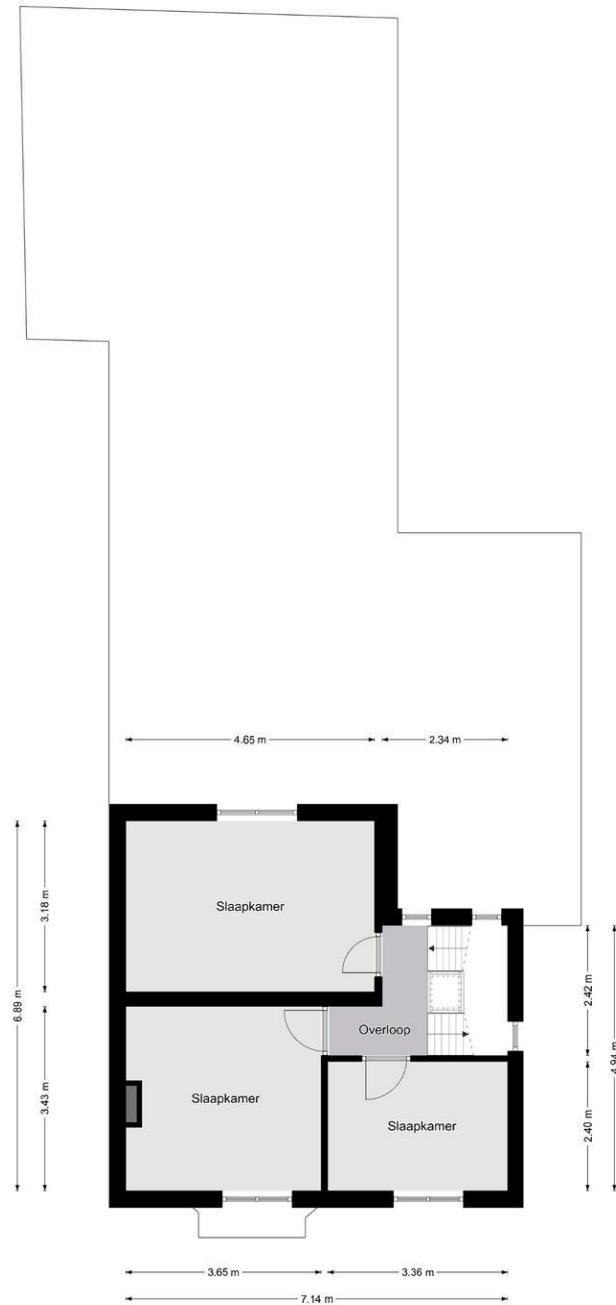
Kadastrale gegevens	
Adres	Hobbelrade 55
Postcode / Plaats	6176 CG Spaubeek
Gemeente	Spaubeek
Sectie / Perceel	C / 27
Oppervlakte	805 m ²
Soort	Volle eigendom



Begane grond

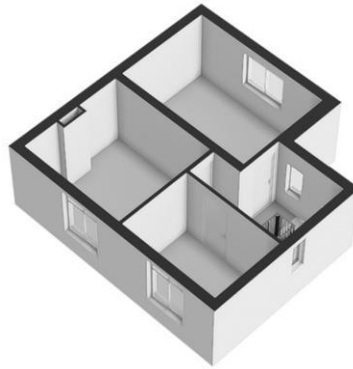
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

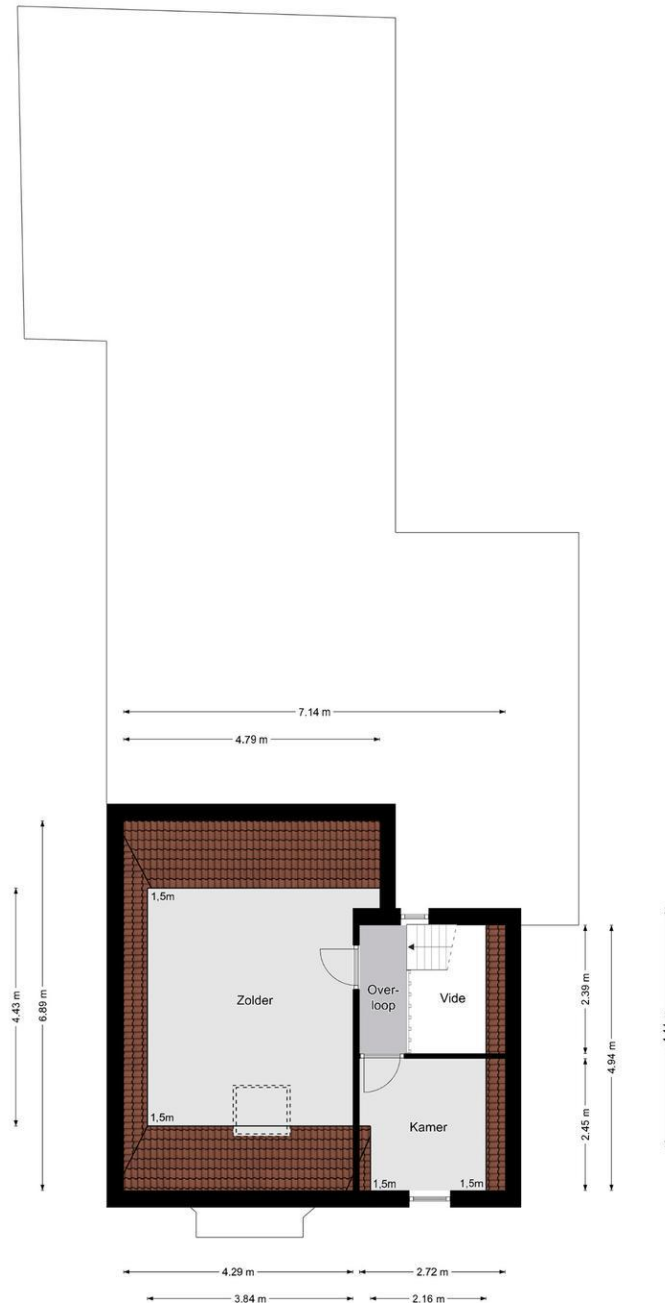




Eerste verdieping

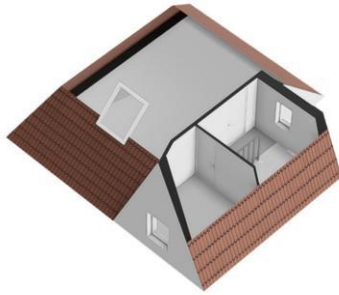
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

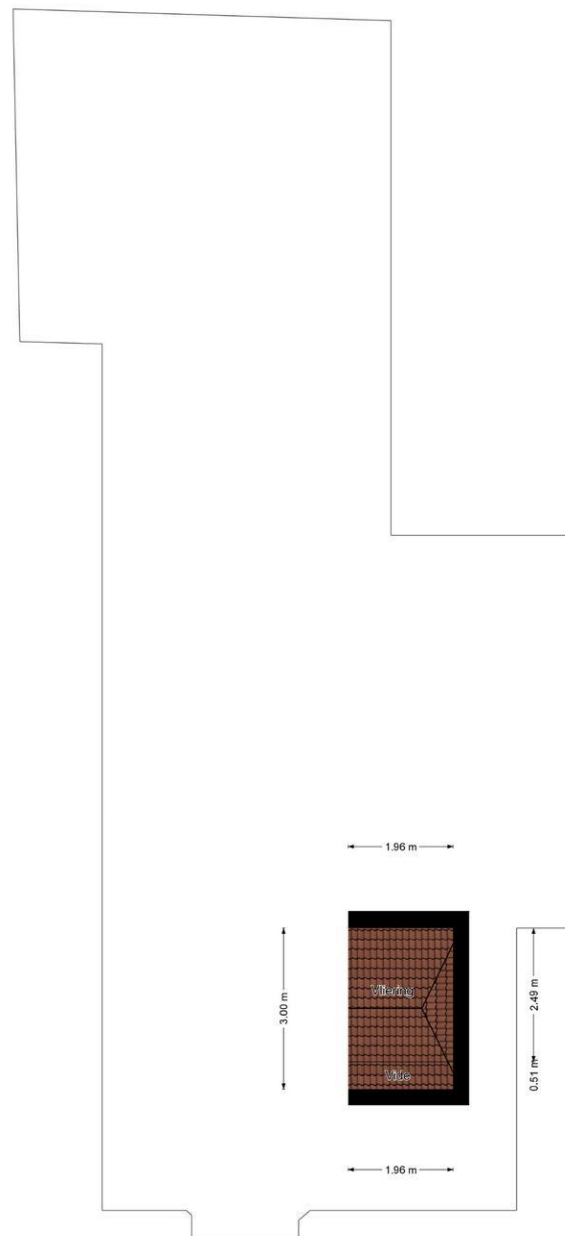




Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

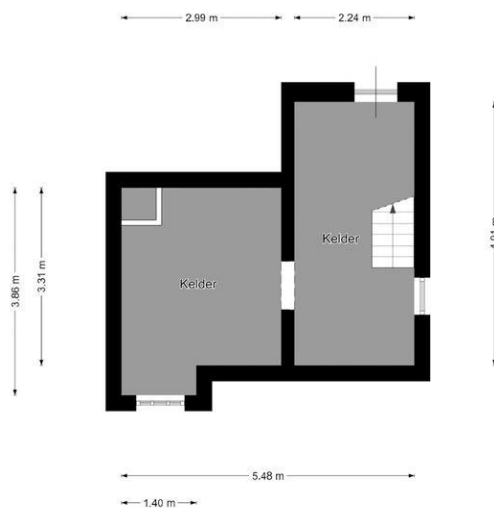




Derde verdieping

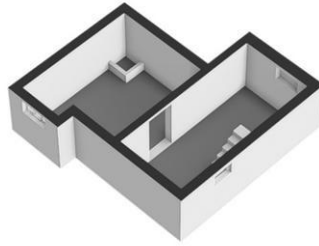
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie





Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



10 VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. 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, 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.