



Opfergeltstraat 6 | Wijnandsrade

Vraagprijs € 579.500 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



Opfergeltstraat 6 Wijnandsrade

Op een fraaie zichtlocatie langs de vijver in Wijnandsrade mogen wij u dit recent gerenoveerde vrijstaande woonhuis met onder meer U-vormige living (totaal 51 m²) met open keuken, multifunctionele ruimte op de parterre, 4 slaapkamers, oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, vrijstaande garage en besloten achtertuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 579.500,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1964

Perceeloppervlak: 388 m²

Woonoppervlak: circa 180 m²

Overig inpandige ruimte: circa 24 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 30 m²

Externe bergruimte: circa 16 m² (garage)

Inhoud: circa 703 m³

Energie label: A (geldig tot: 20-01-2036)

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 winkelvoorzieningen in het nabijgelegen Nuth of Hulsberg. Er is wel een basisschool aanwezig.

De oorspronkelijke woning, het linker gedeelte, is gebouwd in 1964 en is in 1970 aan de rechterzijde uitgebouwd ten behoeve van de winkel-/praktijkruimte. In 1978 is vervolgens bijna over de volledige breedte aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor de totale oppervlakte op de parterre behoorlijk werd vergroot. De huidige eigenaren hebben de woning sinds 2020 nagenoeg geheel gemoderniseerd hierbij ook verduurzaamd. Zo zijn onder andere de oude kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing, is het dak van binnenuit nageïsoleerd en is de spouwmuur voorzien van isolatie. Tot slot hebben ze het verduurzamingspakket gecompleteerd met 17 zonnepanelen. De elektrische installatie is eveneens geheel vernieuwd.

De parterre is volledig voorzien van nieuwe afwerking en er is een nieuwe keukeninstallatie geplaatst. Ook de badkamer is gemoderniseerd en hierbij voorzien van elektrische vloerverwarming. De tuin is dit jaar nog grondig aangepakt, waarbij er een royale overkapping is geplaatst aan de woning gelegen op het westen, dus hier is het van de middag tot de avond goed vertoeven in het zonnetje.

Kortom, een instapklaar pareltje op een mooie plek: een bezichtiging meer dan waard!

INDELING

Parterre:

Overdekte entree aan linkerzijde; hal met doorlopend gelegde laminaatvloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektrameter), trap naar verdieping en trapkast met watermeter; deels betegeld toilet met fontein; L-vormige woon-/eetkamer (41,2 m²) schouwpartij met ingebouwde houtkachel; open keuken (9,8 m²) met openslaande deuren naar achtertuin en moderne keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, brede laden, 4-pits inductiekookplaat (Bora), vaatwasser, inbouw koelkast, inbouw vriezer, combi-oven, combimagnetron (apparatuur van Siemens) en werkblad (graniet) met spoelbak; voormalig postkantoor, nu in gebruik als speelkamer (24,5 m²) maar multifunctioneel te gebruiken; via eetkamer toegang naar de hal (7,4 m²) aan de rechterkant van waar een trap naar de 1e verdieping gaat en ook de berg-/wasruimte (7,8 m²) bereikbaar is met deur naar tuin, aanrecht met onderkasten, wasbak en witgoed aansluitingen.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met dakplatanen en grindpartij; oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, aansluitpunt voor laadpaal en entree woning aan linkerzijde; geheel omsloten achtertuin met terras aansluitend aan de woning voorzien van een overkapping (20,9 m²), koi-vijver, geheel betegeld en voorzien van borders; vrijstaande garage (16,1 m²) met plavuizen vloer en elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort; overdekt terras achter de garage (11 m²).

1e Verdieping:

Overloop I met schuiftrap naar zolder; slaapkamer I (6 m²) aan linkerzijde met 2 muurkasten; slaapkamer II (11 m²) aan voorzijde met dubbele muurkast; slaapkamer III (11,5 m²) aan voorzijde met maatwerk garderobekast; geheel betegelde moderne badkamer (7,1 m²) voorzien van elektrische (vloer-)verwarming, douche, ligbad, toilet, dubbele wastafel met meubel en spiegel; overloop II (10,2 m²) met trap naar parterre, vaste trap naar zolder II en deur naar plat dak aanbouw aan de achterzijde; slaapkamer IV (13 m²) met deur naar balkon (8,8 m²) aan voorzijde.

2e Verdieping:

Zolder I bereikbaar via schuiftrap (14,6 m² waar h. > 1,5 m., nokhoogte 2,27 meter) met dakvenster en cv-gas combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2015, huur Hesi € 44,67 per maand; zolder II bereikbaar via vaste trap (9,1 m² waar h. > 1,5 m., nokhoogte 2,27 meter).

BIJZONDERHEDEN

- Fraaie ligging aan vijver in de historische kern van Wijnandsrade;
- Sinds 2020 nagenoeg geheel gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Vier slaapkamers;
- Met enige aanpassingen geschikt voor dubbele bewoning of kantoor/praktijk aan huis;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste voorzieningen en uitvalswegen;
- Het huurcontract van de cv-ketel gaat over op de koper;
- 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 na ondertekening 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	1964
Perceeloppervlakte	388 m ²
Woonoppervlakte	180 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	30 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	703 m ³
Energielabel	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Ligging	aan water, aan rustige weg
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, rookkanaal, airconditioning



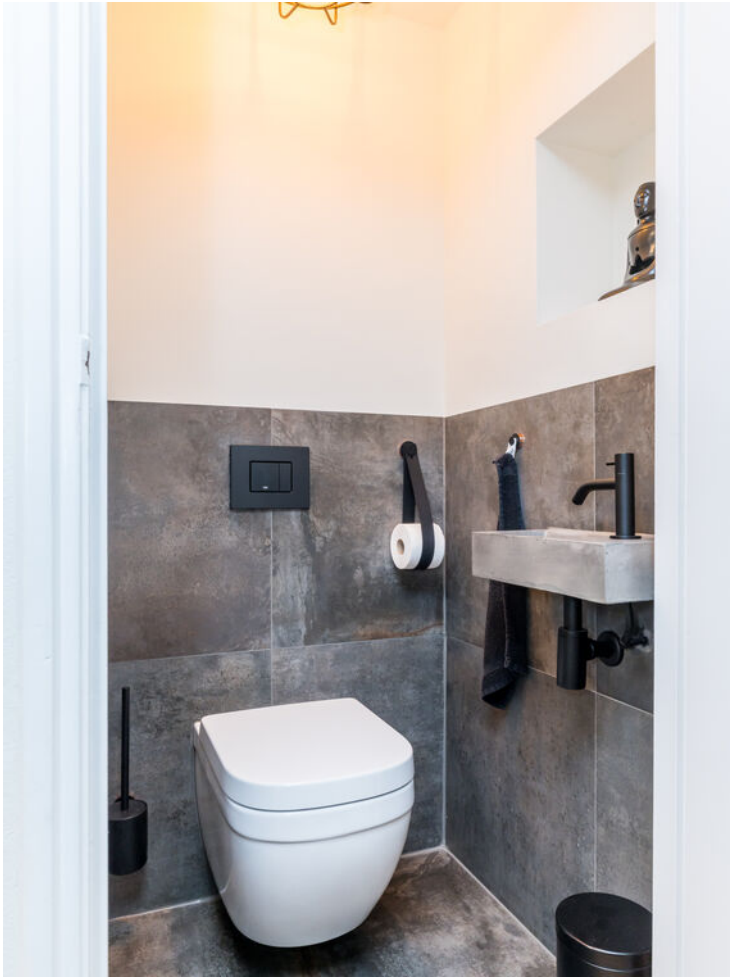


















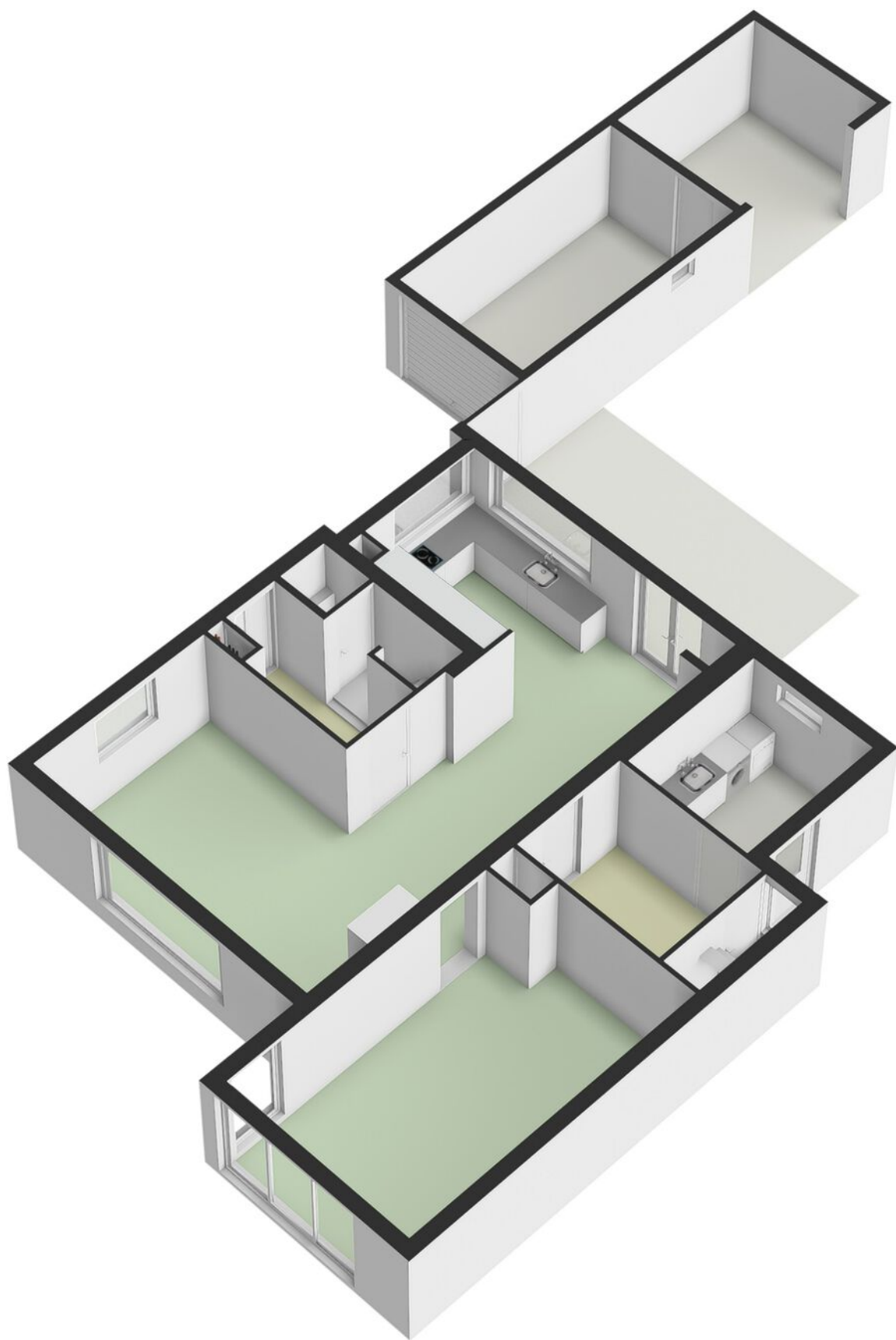








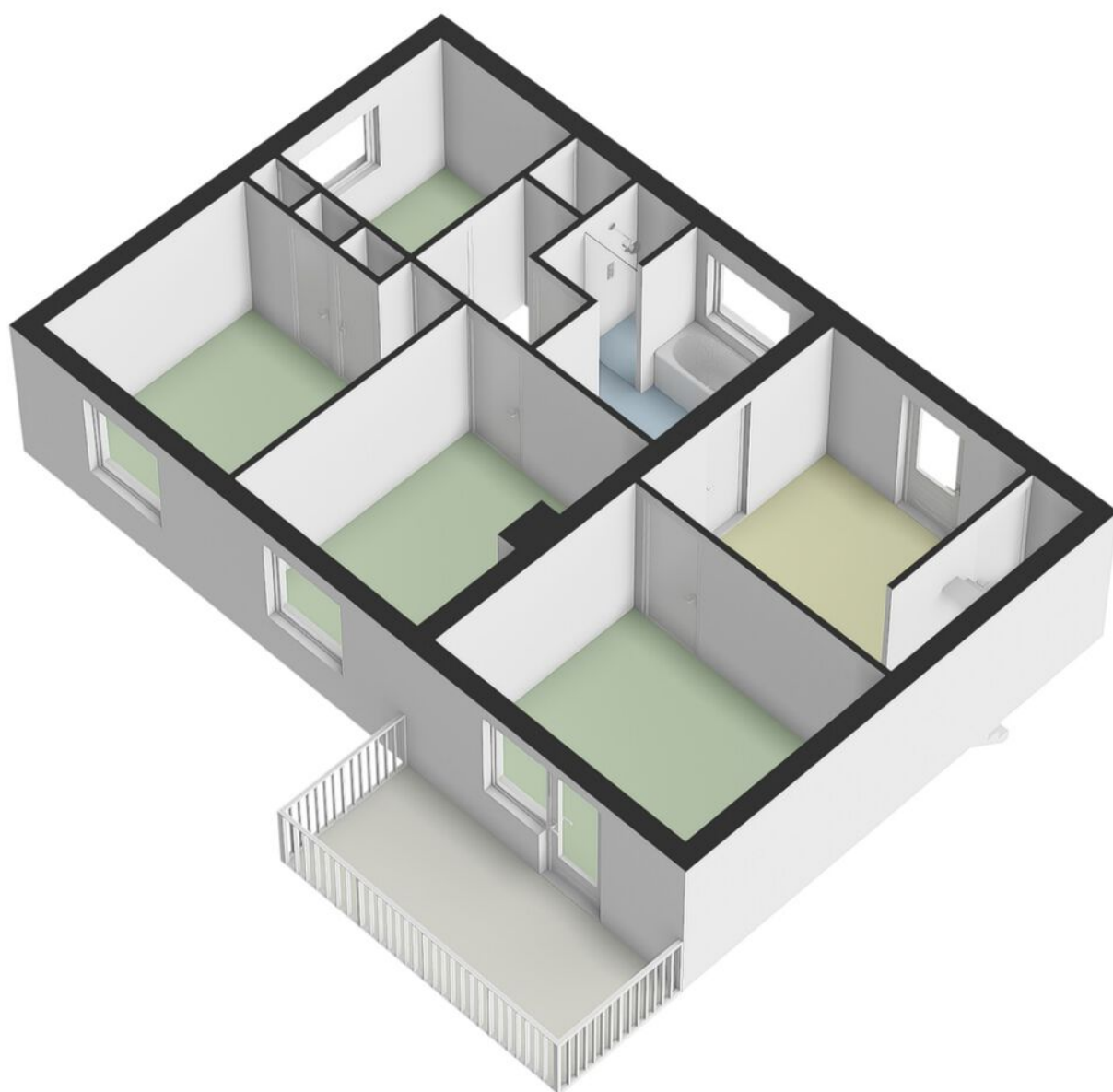
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



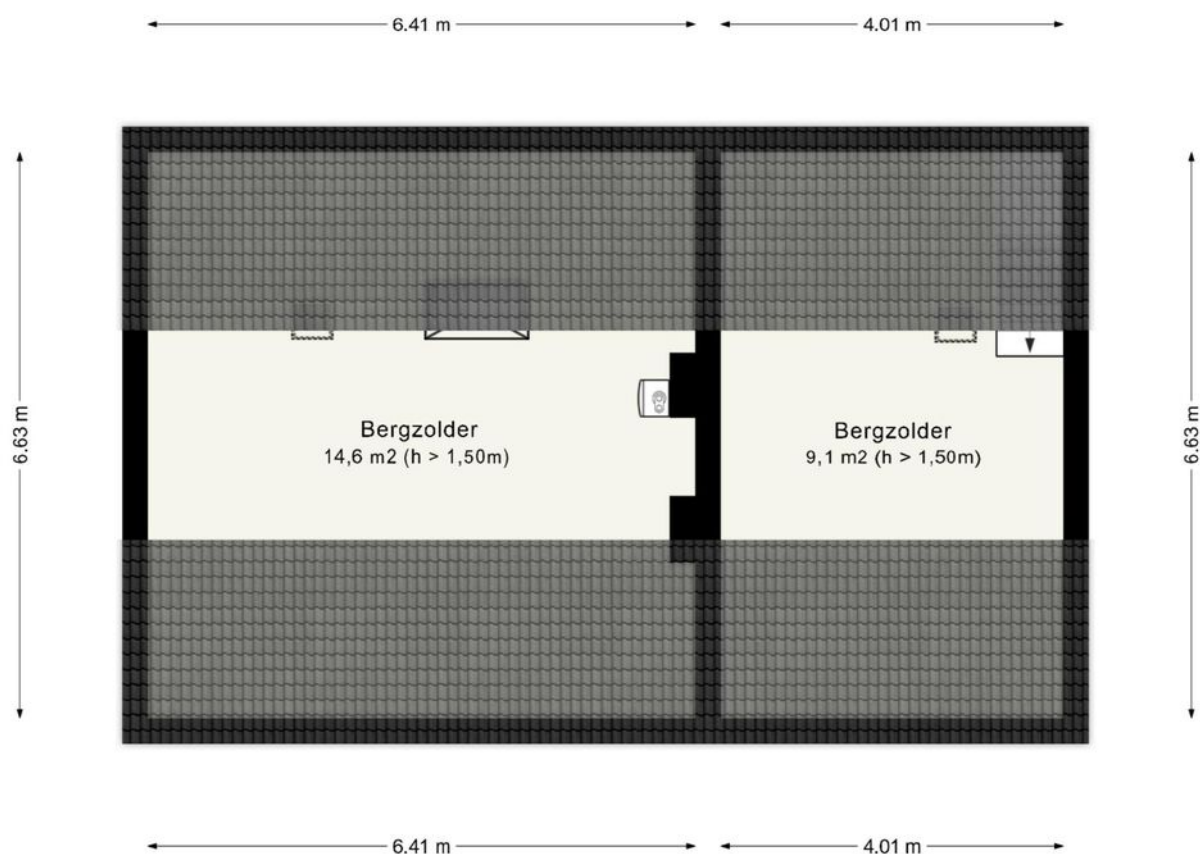
Parterre 3D



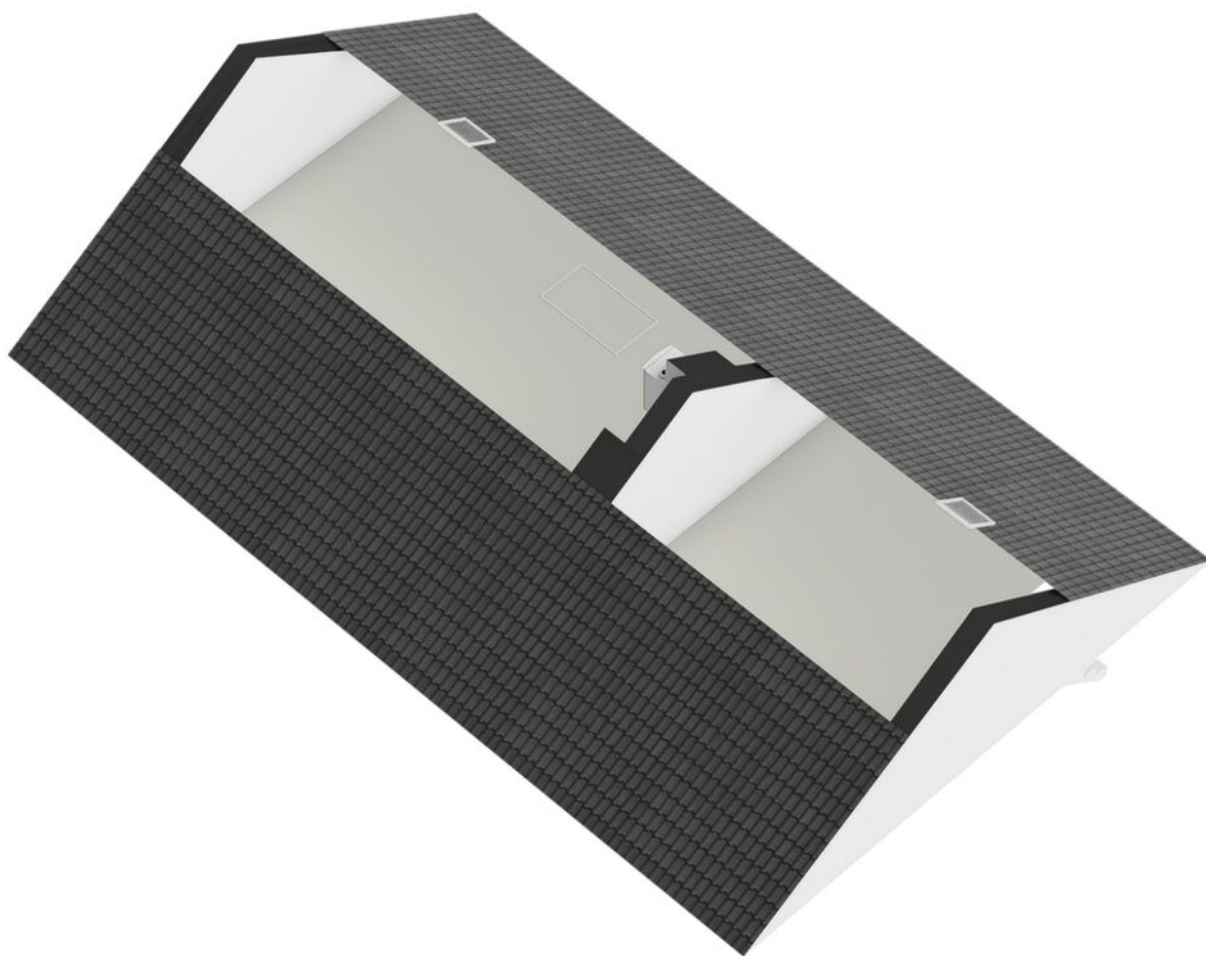
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



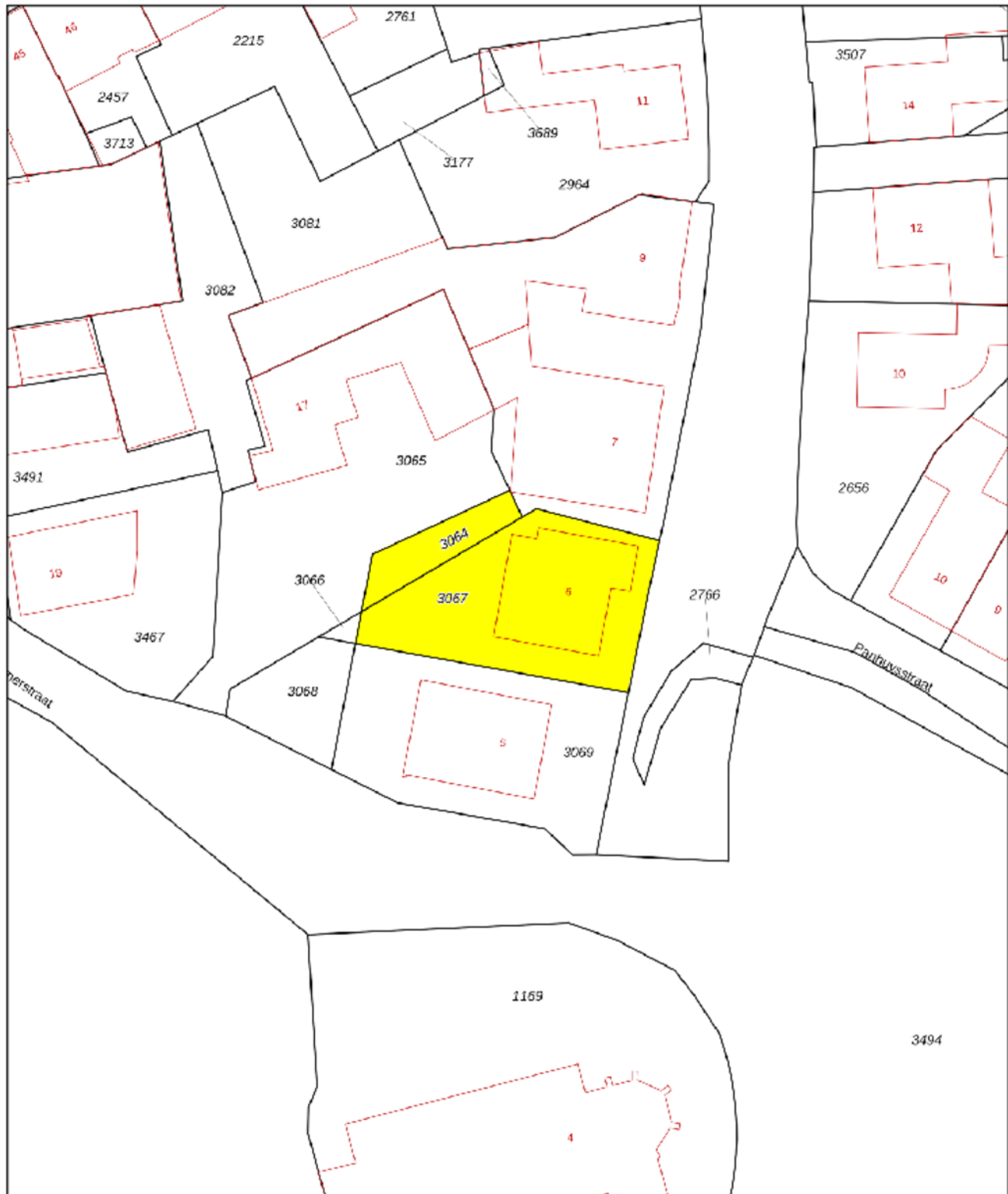
Eerste verdieping 3D



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



Tweede verdieping 3D



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijnandsrade

A

3067

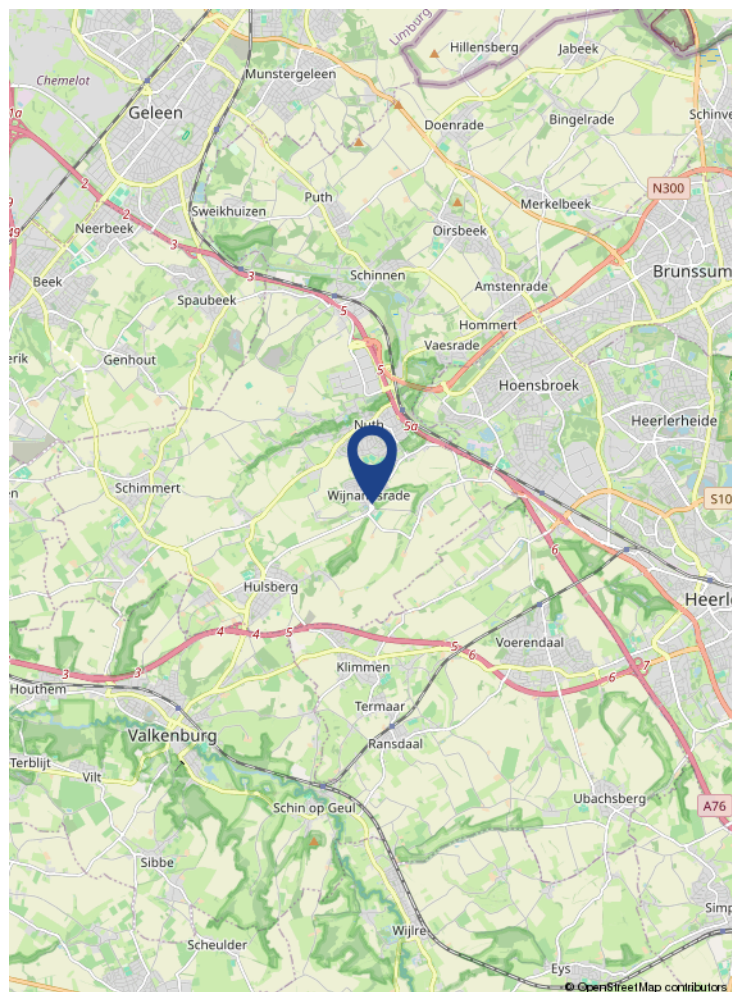
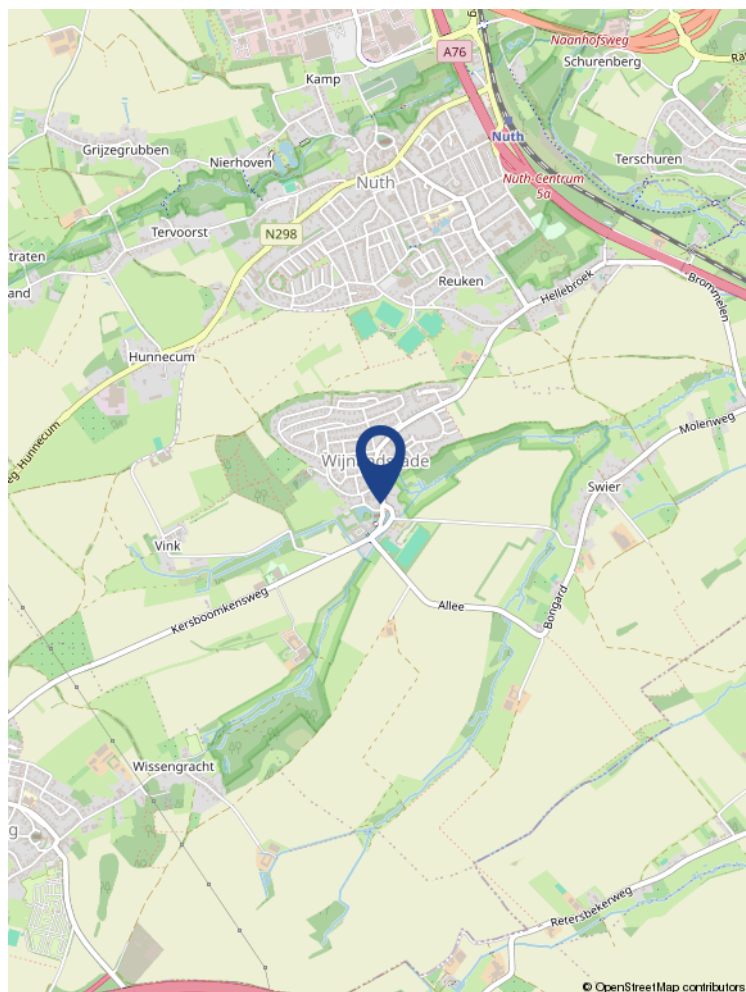
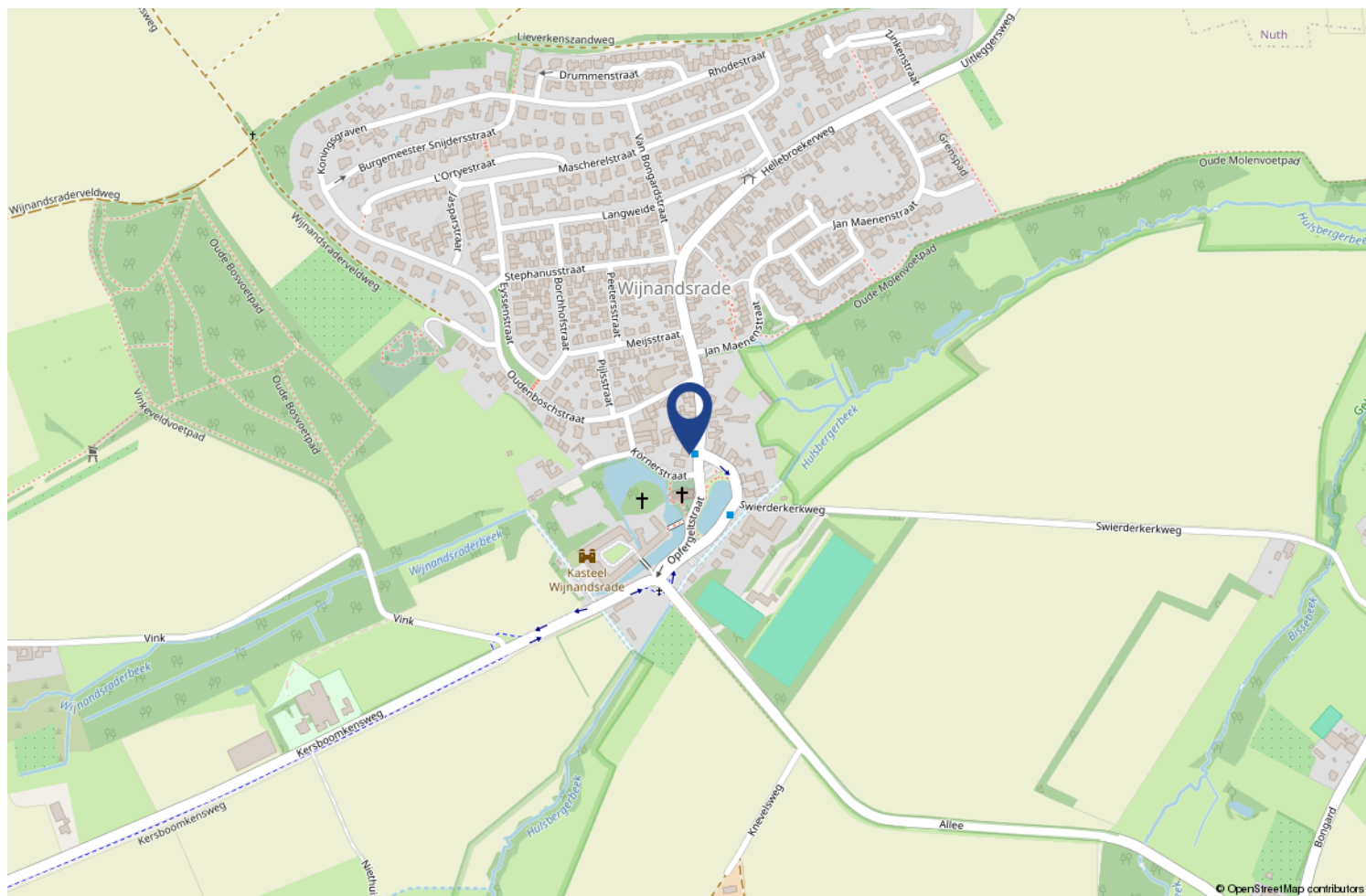
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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.