



Kanariestraat 4 | Eys

Vraagprijs € 389.500 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



Kanariestraat 4 Eys

Op een geliefde woonlocatie in de kern van Eys mogen wij u dit goed onderhouden en goed geïsoleerde (energielabel A) woonhuis met onder meer sfeervolle woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, carport en besloten onderhoudsvriendelijke tuin te koop aanbieden, voorzien van 12 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 389.500,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1973
Perceeloppervlak: 260 m²
Woonoppervlakte: circa 108 m²
Overige inpandige ruimte: 15 m² (zolder)
Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m² (carport)
Externe bergruimte: 26 m² (garage en berging)
Inhoud: circa 448 m³ (woonhuis), circa 82 m³ (garage)
Energielabel: A (geldig tot 29-01-2036)

TYPERING

Deze woning is rustig gelegen in een zeer kindvriendelijke omgeving, nabij speeltuin, basisschool en speelweide. Ook voor rustzoekers en mensen die van het buitenleven genieten is de woning gunstig gesitueerd ten opzichte van prachtige wandel- en fietsroutes.

Het huis is in 1973 degelijk en in spouw gebouwd en door de huidige eigenaren sinds 1998 verder verbeterd en verduurzaamd. Zo zijn onder meer de kozijnen vervangen door kunststof exemplaren met HR++ beglazing, is het dak van binnenuit nageïsoleerd en is de spouwmuur voorzien van isolatie. Tot slot hebben ze het verduurzamingspakket gecompleteerd met 12 zonnepanelen.

De tuin is in 2022 nog grondig aangepakt, waarbij deze onderhoudsvriendelijk is gemaakt door het leggen van moderne tegels. Het doek van het elektrisch bedienbaar zonnescherm is in 2025 nog vervangen en biedt weer jarenlang een heerlijke beschutte plek.

Kortom, een instapklaar huis op een fijne plek: een bezichtiging meer dan waard!

INDELING

Parterre:

Entree aan voorzijde; hal (9,9 m²) voorzien van een gietvloer, garderobe- en meterkast (voldoende smeltzekeringen i.c.m. automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; doorzon woonkamer (27,8 m²) met elektrisch bedienbaar rolluik aan de voorzijde, één muur afgewerkt met karakteristieke Kunradersteen en aan de achterzijde openslaande dubbele deuren naar het terras; open keuken (13,6 m²) met deur naar achtertuin en moderne keukeninstallatie in parallelstelling voorzien van diverse onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat (2025), oven, vaatwasser, koelkast (alle apparatuur van Siemens) en werkblad met geïntegreerde rvs spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met haagjes, grind en siervijver; bestraatte oprit (parkeergelegenheid voor meerdere auto's) aan linkerzijde voorzien van een carport en poort naar tuin; buitenberging/garage (21,3 m²) met witgoed aansluitingen en deur naar tuin; geheel besloten onderhoudsvriendelijke achtertuin met gemetselde bloembakken en houten tuinhuisje voorzien van elektra.

1e Verdieping (nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren en rolluiken):

Overloop met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (11,7 m²) aan voorzijde voorzien van Novilon vloer; slaapkamer II (14,0 m²) aan achterzijde met garderobekasten; slaapkamer III (13,8 m²) aan achterzijde met klemhor; geheel betegelde badkamer (5,4 m²) aan achterzijde voorzien van hoekligbad, hoekdouche met cabine, wandtoilet, wastafel met onderkast, hoge kast en spiegel en designradiator.

2e Verdieping (nokhoogte 2,0 meter):

Bereikbaar via vaste trap; hobbyzolder (8,1 m² waarbij hoogte > 1,5 meter) met doorgang naar bergruimte (6,1 m² waarbij hoogte > 1,5 meter) alwaar cv-gas combiketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2024, huur Ploem Kerkrade € 46,95 per maand) en omvormer zonnepanelen (12 stuks, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden woning, op een gewilde locatie;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- Projectnotaris is Hendriks Fleuren Zuyd Notarissen te Heerlen;
- 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	1973
Perceeloppervlakte	260 m ²
Woonoppervlakte	108 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	26 m ²
Inhoud	448 m ³
Energie label	A (geldig tot 29-01-2036)

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









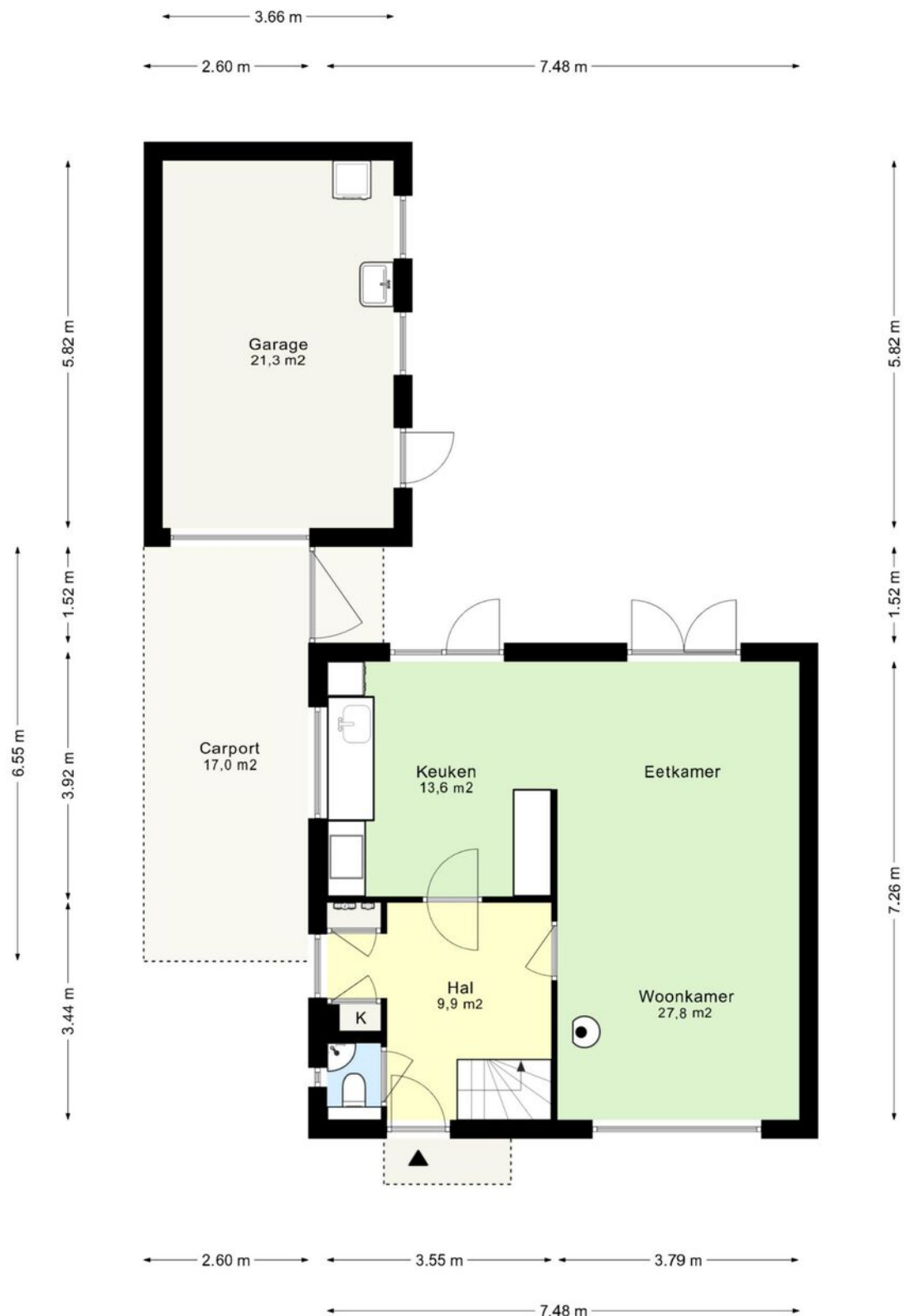




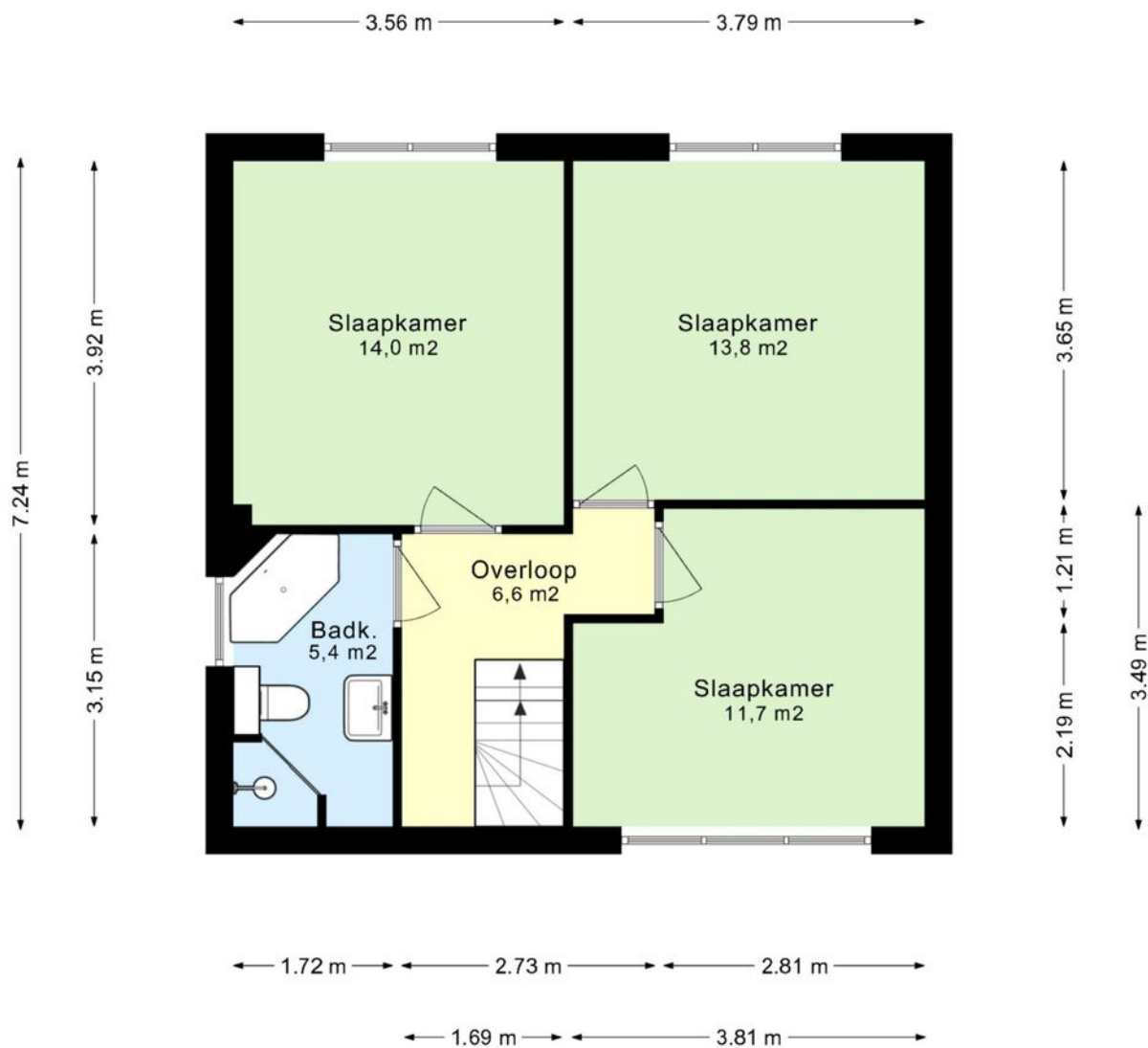




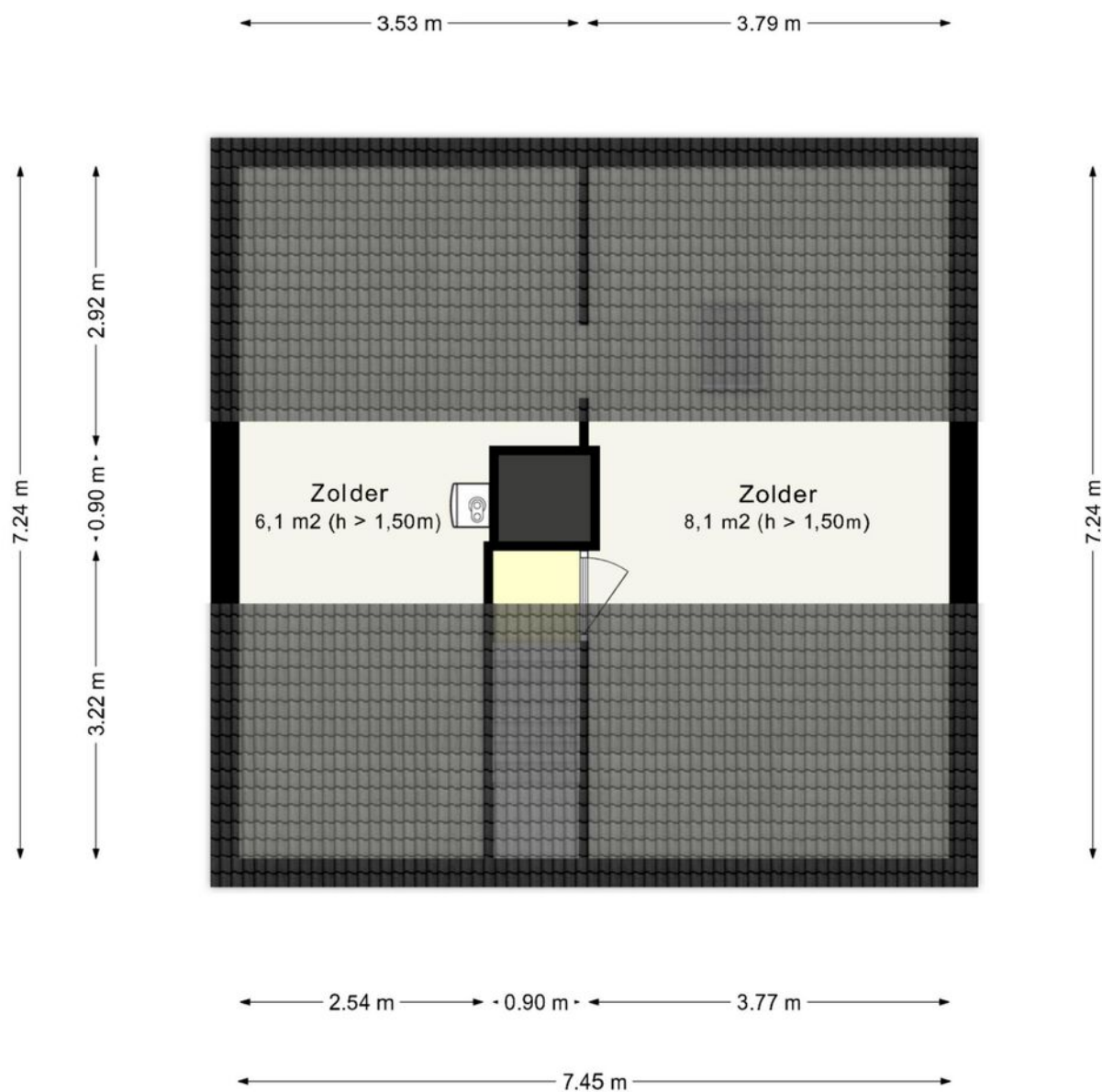




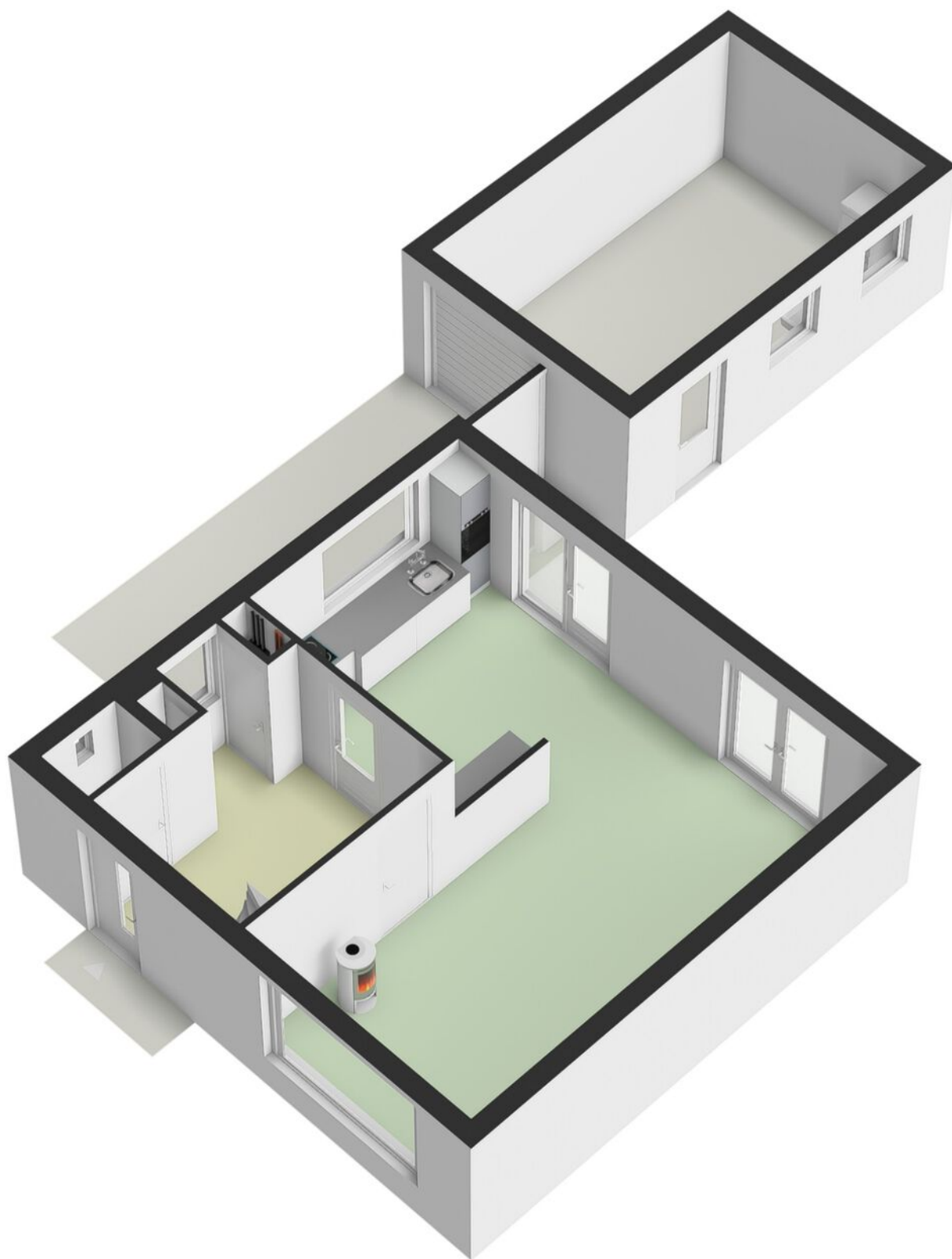
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



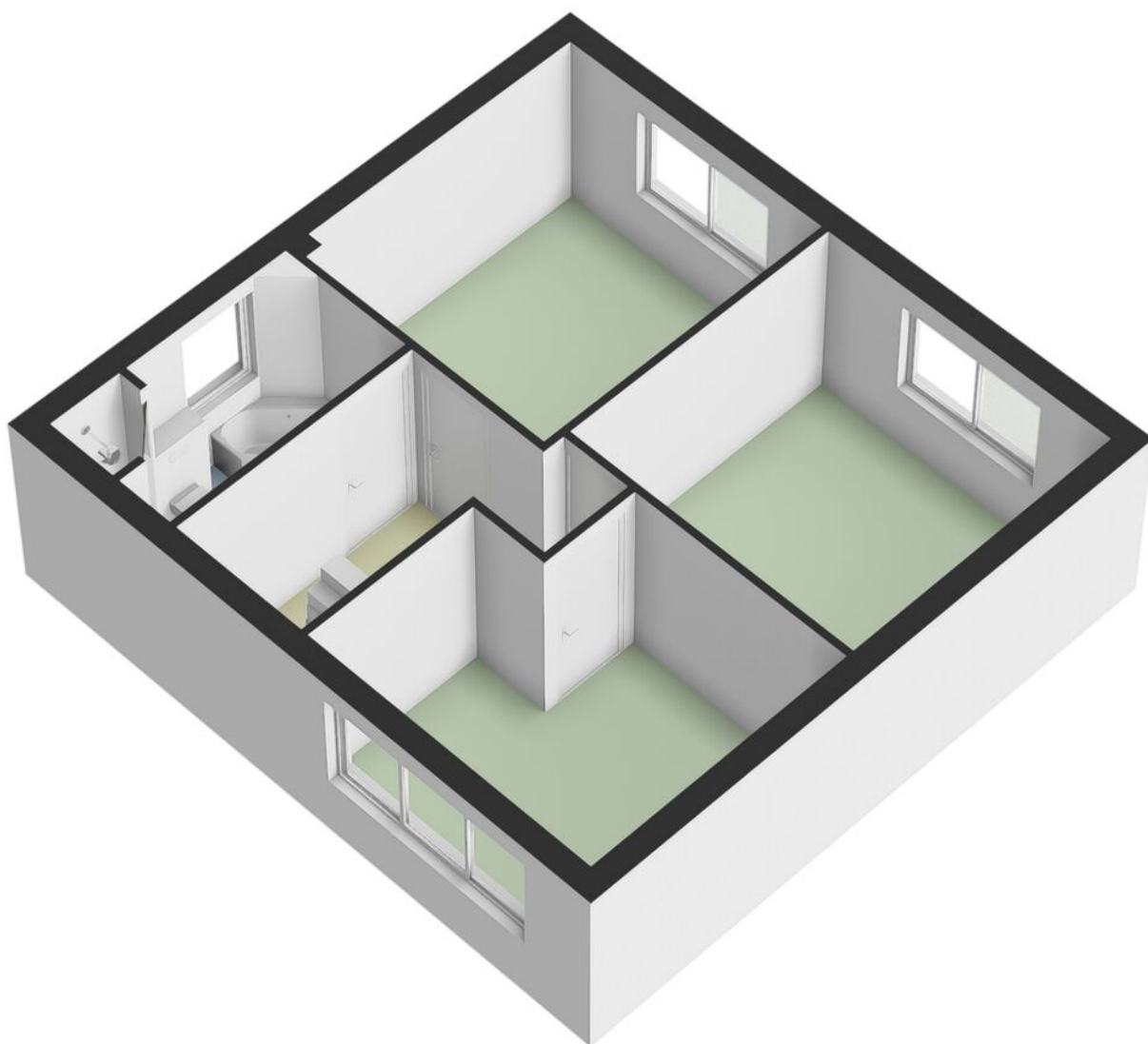
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



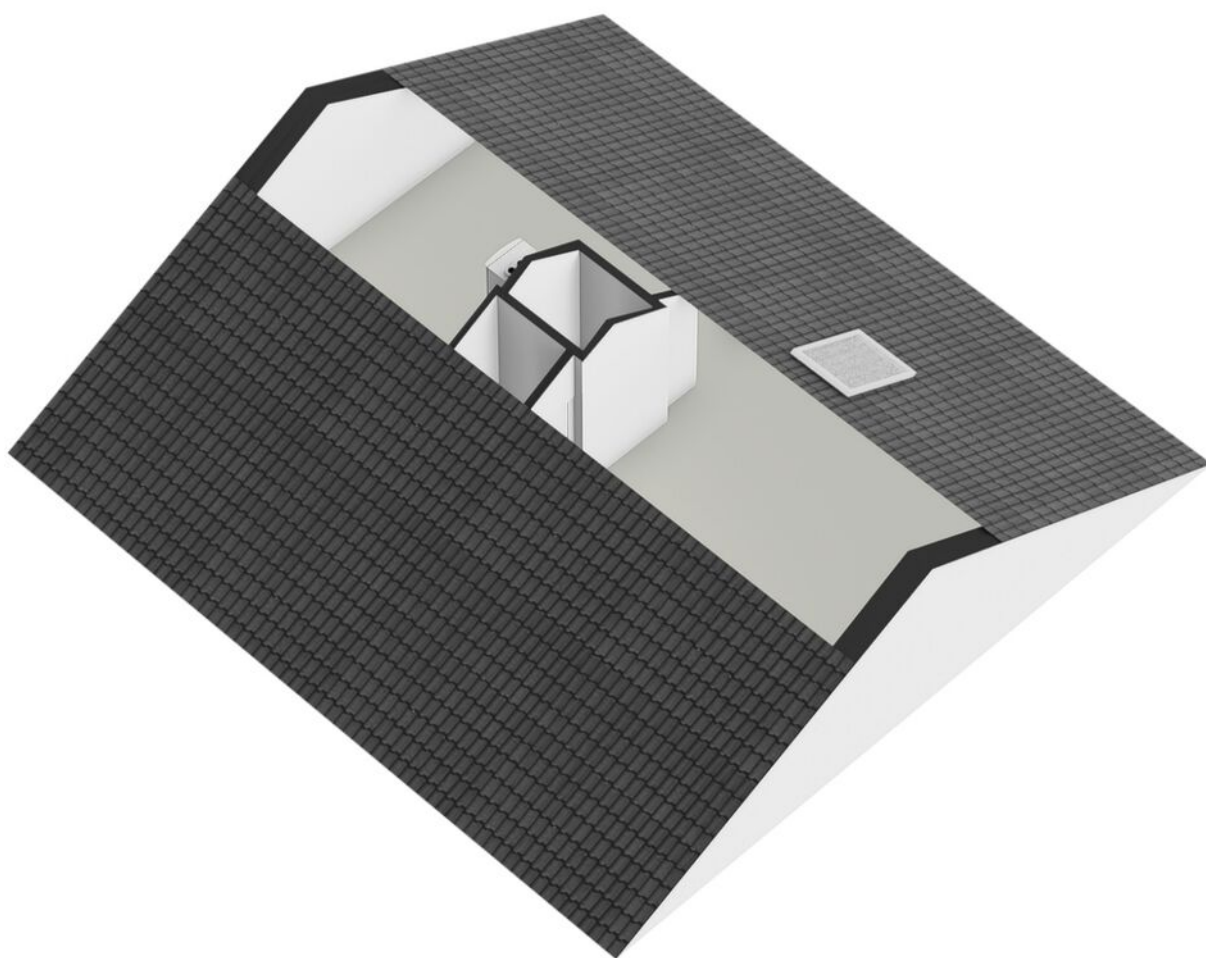
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



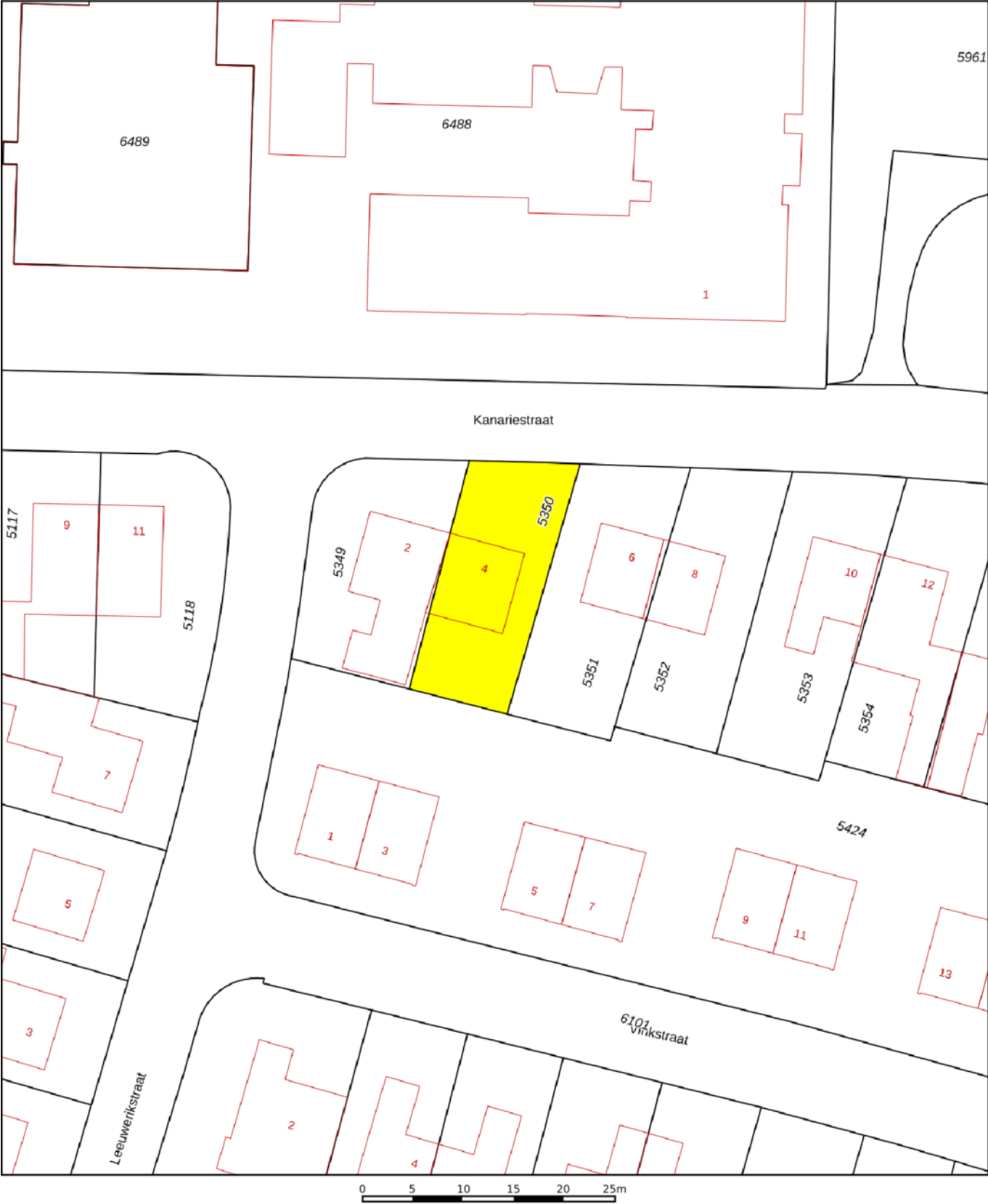
Parterre 3D



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

Sectie

Perceel

Wittem

A

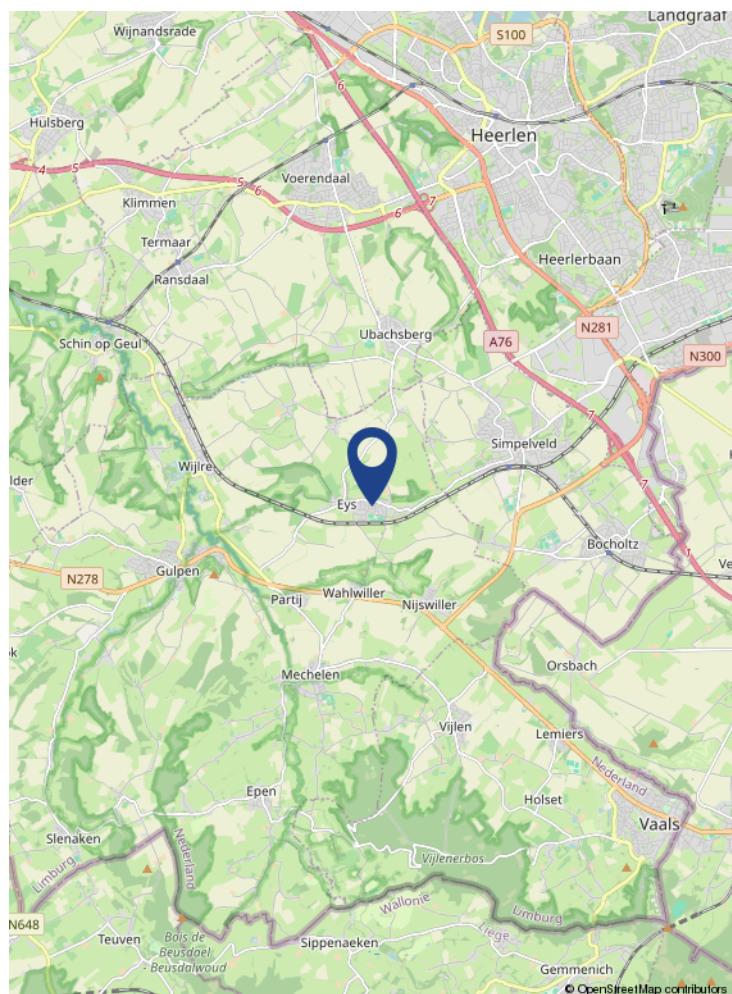
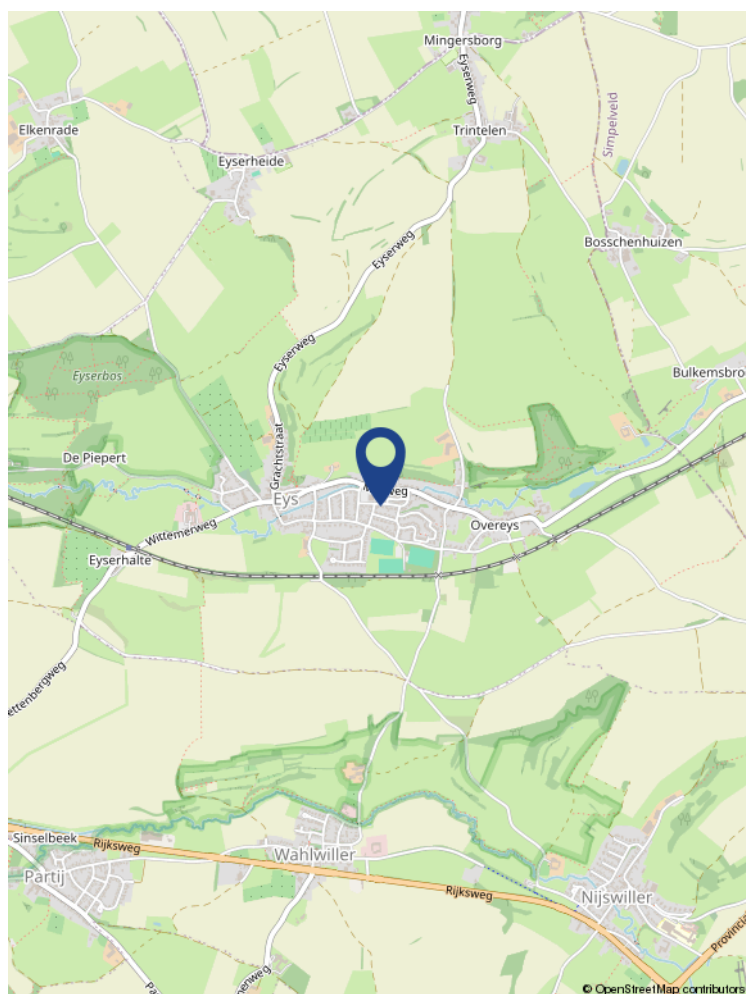
5350

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.

kadaster

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Eys

Het Toscane van Limburg! De glooiende heuvels en populieren doen u in Mediterrane sferen wanen....

Eys (Limburgs: Ees) is idyllisch gelegen in een beekdal van de Eyserbeek in de gemeente Gulpen-Wittem. U vindt er het stationnetje van het beroemde Miljoenenlijntje, een stoomtrein waarmee u op ouderwetse wijze van het Limburgse landschap kunt genieten.

Eys heeft de oudste voetbalvereniging van de gemeente Gulpen-Wittem, SV Zwart-Wit '19, spelend op Sportpark Hanzon. Verder zijn er een schutterij, een harmonie, een handbalvereniging, een tafelfootbalclub en een kegelclub. In Eys speelt het jaarlijkse carnaval een belangrijke rol en is er een diversiteit aan carnavalsgroepen en -clubs. Ook bij de wielersport is Eys bekend, de Eyserbosweg is namelijk een van de lastigste klimmen in Zuid-Limburg.

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.