

TE KOOP



Siem Boonenstraat 12
Haalen

VRAAGPRIJS € 349.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Wat een plaatje!

Bent jij op zoek naar een moderne gezinswoning die helemaal instap klaar is en gelegen is op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan is de Siem Boonestraat 12 in Haelen precies wat jij zoekt. Deze energiezuinige woning (energielabel A) uit 2011 ligt pal tegenover een groen plantsoen, midden in de geliefde wijk "Napoleon" in Haelen. Hier woon je omringd door rust, ruimte en alle voorzieningen die het dagelijks leven comfortabel maken.

Zodra je de woning binnenstapt, valt de verzorgde afwerking en de aangename lichtinval direct op. De gehele begane grond is uitgerust met een lichte tegelvloer met vloerverwarming. De royale, tuingerichte woonkamer vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de keuken. De riante schuifdeur brengt je naar het heerlijke zonnige terras, gelegen op het zuidwesten met een vrije achterom en een geïsoleerde houten buiten berging (thans deels in gebruik als werkruimte).

Op de eerste verdieping drie slaapkamers, een vernieuwde moderne badkamer met o.a. een ruime inloopdouche. Vaste trap naar tweede verdieping met de mogelijkheid om ca. 27 vierkante meter woonoppervlakte (middels een dakraam of dakkapel) toe te voegen, waardoor een vierde slaapkamer tot de mogelijkheden behoort. De woning ligt op korte afstand van scholen, kinderopvang en supermarkt. Ook de uitvalswegen zijn met de auto goed te bereiken.







Via een looppad in de voortuin bereik je de voordeur van de woning. De gehele begane grond is voorzien van een lichte tegelvoer met vloerverwarming. Eenmaal binnen tref je de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast en de toegangsdeur naar de woonkamer aan. De meterkast is uitgerust met een groepenkast, diverse groepen, aardlekschakelaars, slimme meters en glasvezelaansluiting.

Het vernieuwde toilet is voorzien van een wandcloset, een duo inbouwreservoir en een fonteintje. De wanden zijn geheel betegeld. Mechanische ventilatie is aanwezig.



De ruime lichte woonkamer is in 2022 uitgebreid met een flinke aanbouw. Thans beschikt deze woonkamer over maar liefst ca. 38m² aan woonoppervlakte. Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar via een riante schuifdeur.

De op maat gemaakte Cinewall met sfeerhaard zal achter blijven in de woning. Het plafond in de woonkamer en de keuken is voorzien van sfeervolle (dimbare) inbouwspots. In de trapkast (voorraadkast), welke vanuit de woonkamer bereikbaar is, bevindt zich het unit van de vloerverwarming. Alle wanden zijn strak gestukadoord en nadien voorzien van een sfeervolle hoogwaardige muurverf.

Het eetgedeelte zorgt voor de afscheiding tussen de zitkamer en de keuken. Om het compleet te maken tref je een volwaardige Split airco installatie op de begane grond aan.









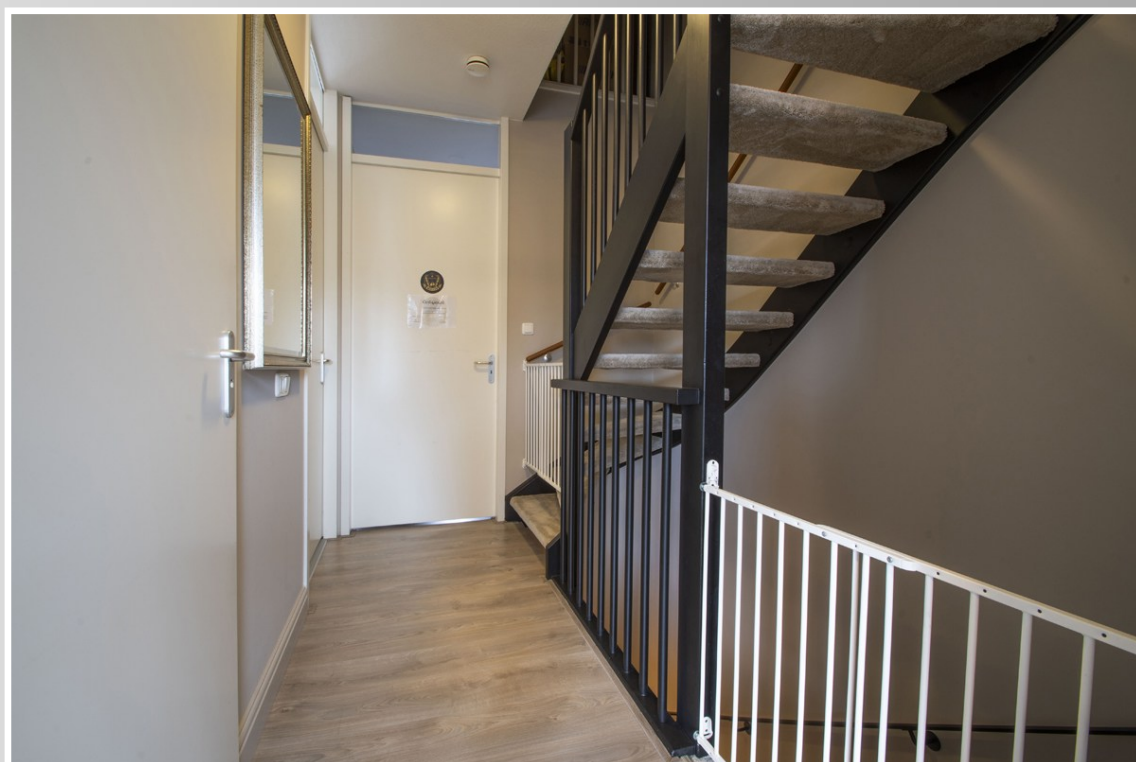
De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een L-vormige keukenopstelling. Hierdoor is voldoende werkblad aanwezig. Je treft in deze keuken diverse keukenapparatuur aan, te weten een 4 pits gascomfort, een design afzuigkap, een combimagnetron, een koelkast, een vaatwasser en een spoelunit. In de keuken tref je voldoende kastruimte en brede lades aan.





Via de schuifdeur is het op het zuidwesten gerichte terras bereikbaar. Het geïsoleerde houten tuinhuis is thans (deels) in gebruik als werkruimte aan huis en beschikt ook nog over een aparte berging. De woning heeft een vrije achterom.





Via de trap is de eerste verdieping bereikbaar. De vloer op de verdieping is afgewerkt, met onder andere een laminaatvloer. Alle wanden zijn strak gestukadoord en nadien voorzien van een sfeervolle hoogwaardige muurverf.

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Tevens tref je hier de vaste trap naar de tweede verdieping aan.



De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning heeft een breedte van ca. 4,75 meter en een lengte van ca. 2,85 meter, groot ca. 13,5m².
In deze slaapkamer tref je een Split airco aan.

De slaapkamer gelegen aan de rechter voorzijde van de woning heeft een breedte van ca. 2,55 meter en een lengte van ca. 3,50 meter, groot ca. 9m².

De derde slaapkamer gelegen aan de linker voorzijde van de woning heeft een breedte van ca. 2,10 meter en een lengte van ca. 2,40 meter, groot ca. 5m².



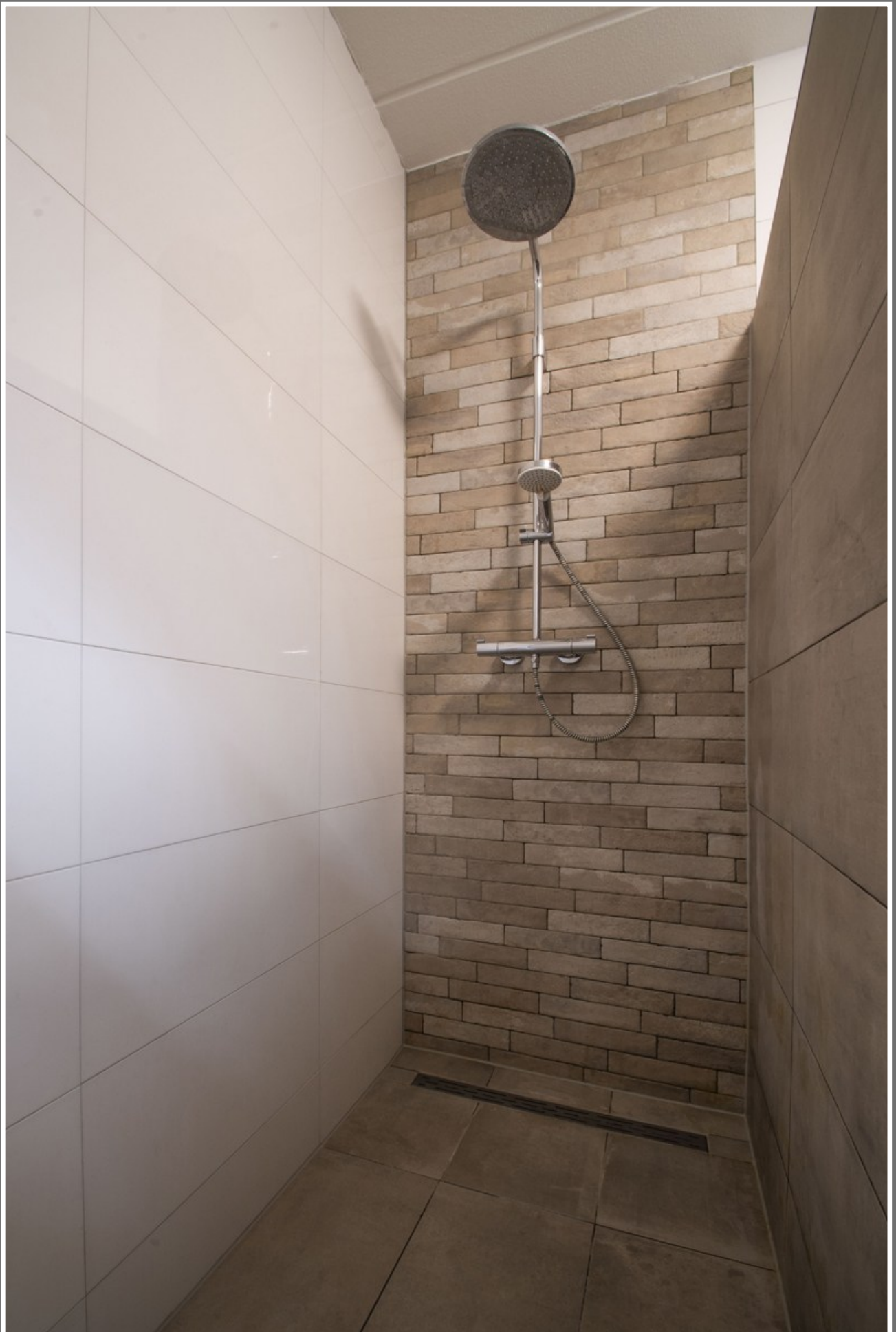


De geheel vernieuwde badkamer beschikt over een vaste wastafel met badkamer-meubel, een wandcloset met duo inbouwreservoir en een design radiator.

Uiteraard ontbreekt de ruime inloopdouche met thermostaatkraan en een fraaie regen- en handdouche niet in deze badkamer.

De wanden zijn geheel betegeld en mechanische ventilatie is aanwezig.

Optimaal genieten in deze luxe badkamer

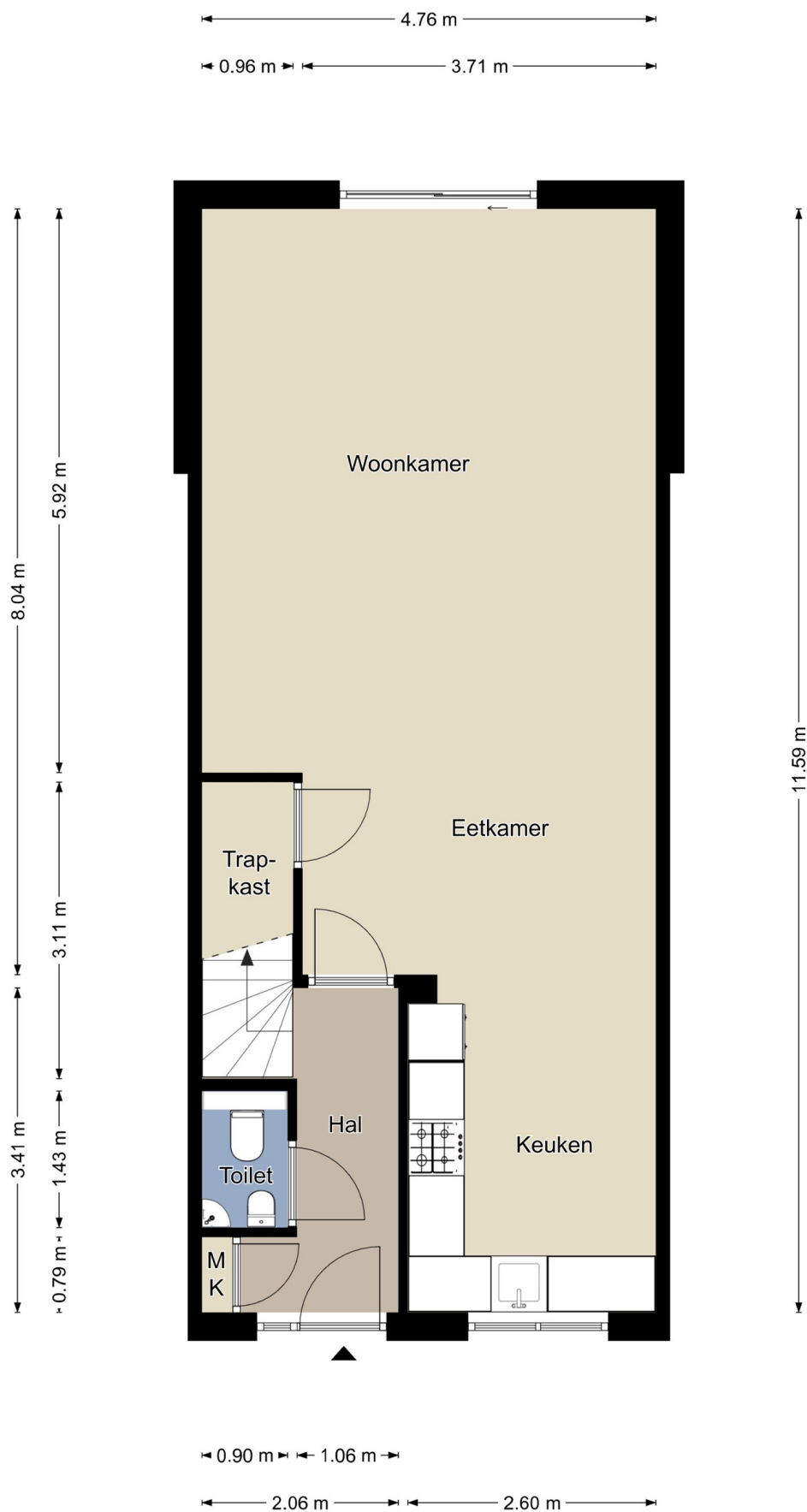




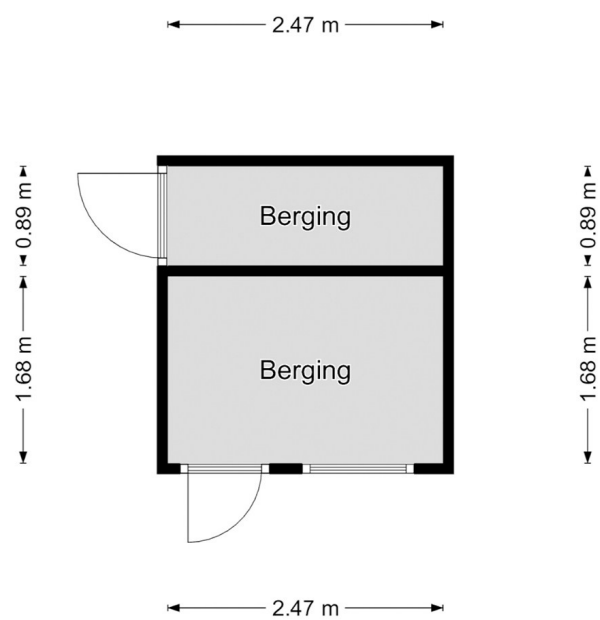
De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De vloer is afgewerkt middels een laminaatvloer. Thans is deze verdieping ingericht als een grote ruimte, doch eenvoudig kan hier een vierde slaapkamer worden gecreëerd.

Met het plaatsen van een dakraam of dakkapel op deze verdieping, verruim je de woonoppervlakte van de woning met ca. 27 vierkante meter.

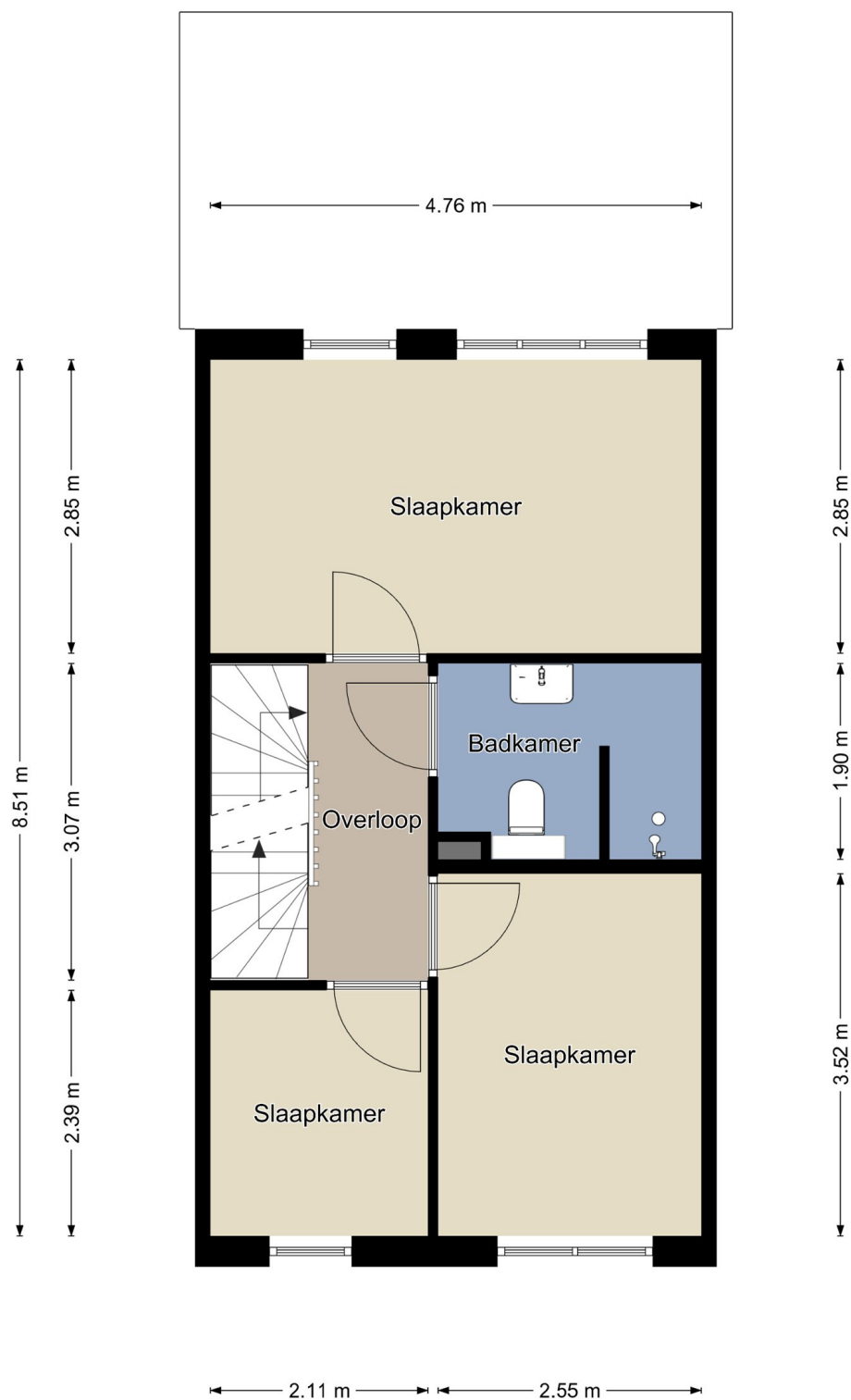
In de knieschotten tref je voldoende bergruimte aan. Middels schuifkasten is de bergruimte afgewerkt. Aansluitingen voor wasmachine, droger zijn aanwezig op deze verdieping. Ook tref je hier de nieuwe Cv ketel aan (Nefit ca. 2023).

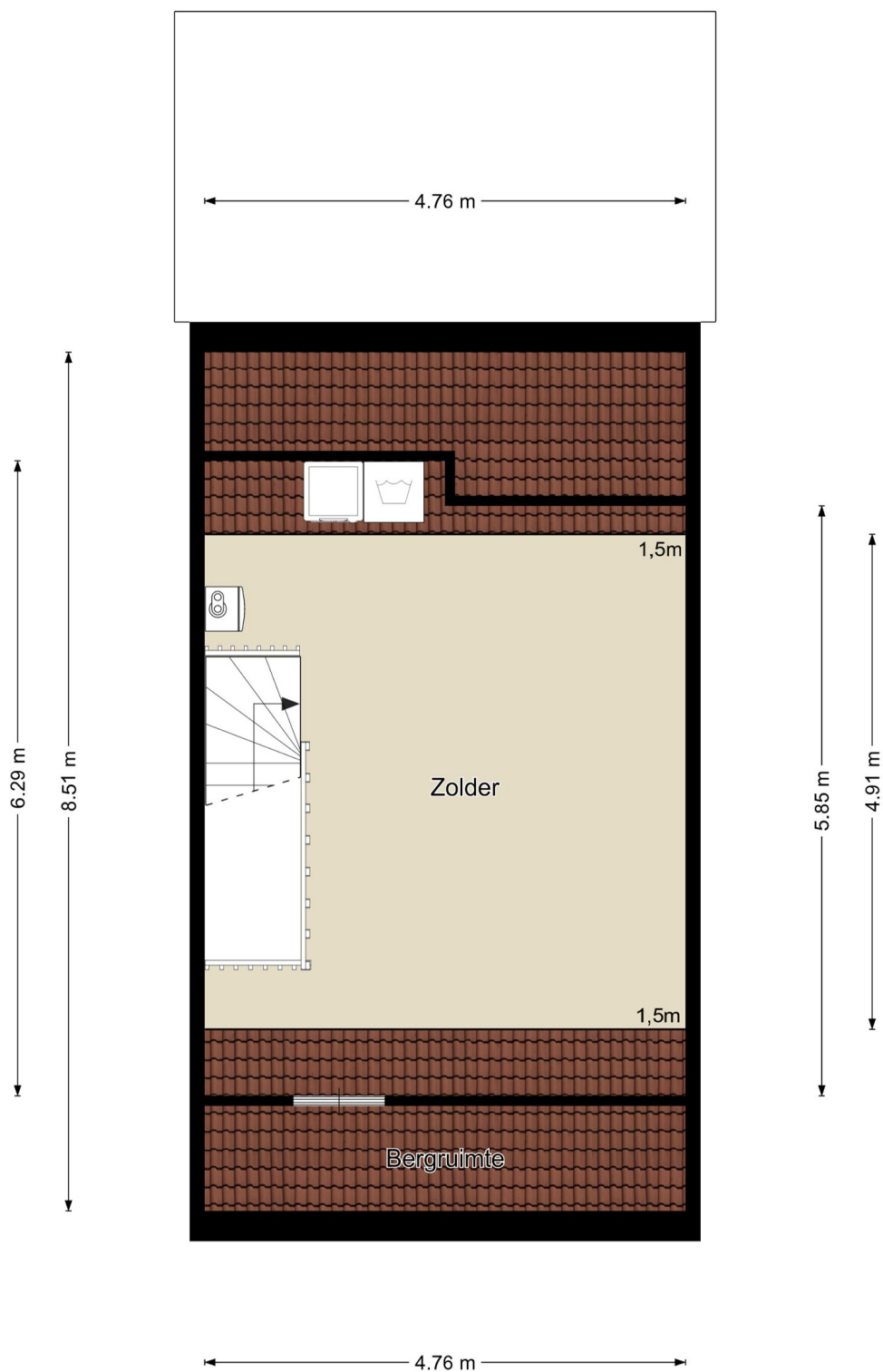


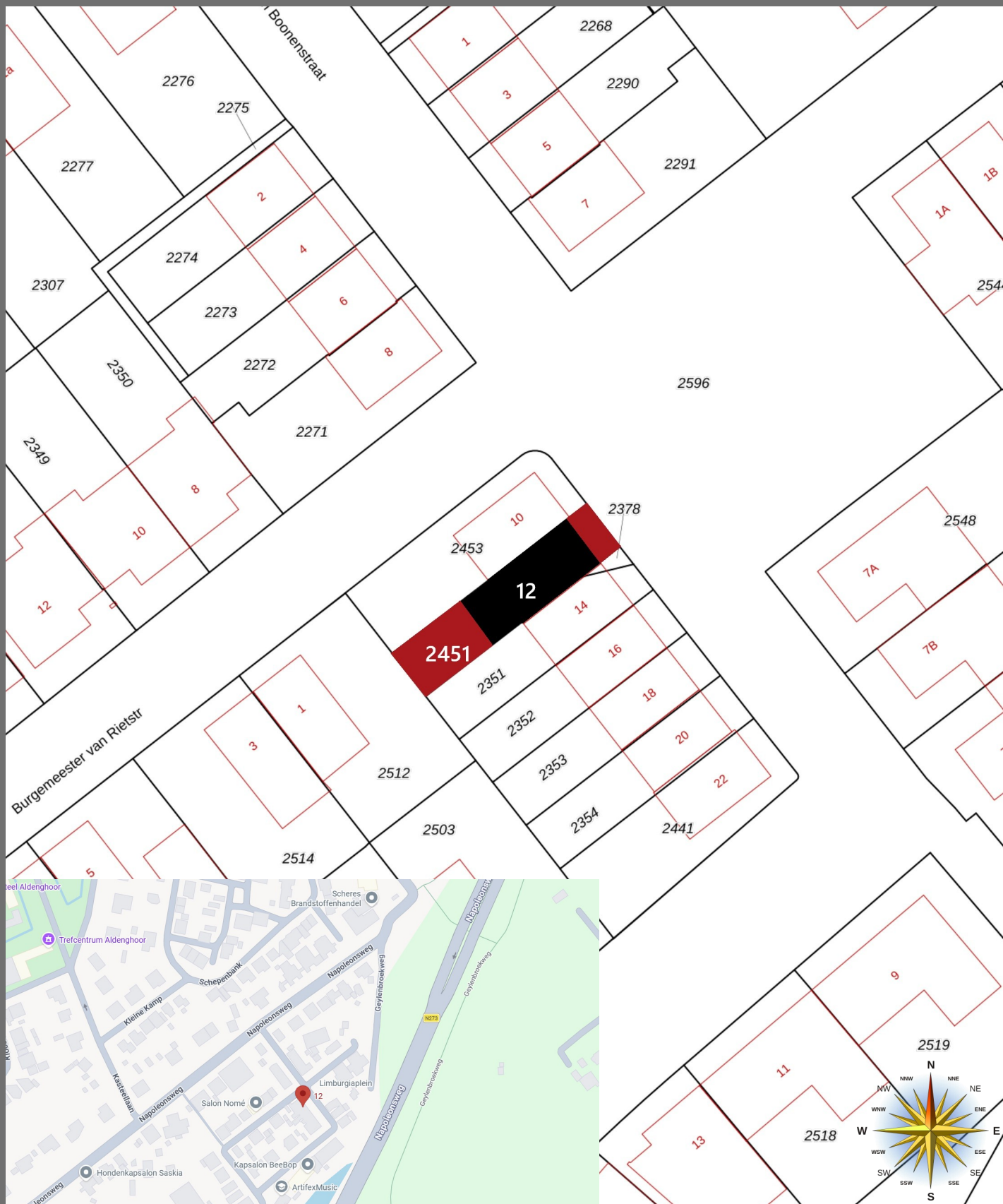
Begane grond



Berging







LIGGING WONING

- Bouwjaar: 2011
- Aanbouw begane grond: 2022
- Badkamer vernieuwd: 2020
- Isolatie: dak, muur en vloer
- Energielabel: A (geldig tot 21-04-2026)
- Airco's: 2 split units
- Beglazing: Hr ++
- Kozijnen: houten kozijnen
- Rolluiken: gehele woning, begane grond elektrisch te bedienen
- Cv-ketel: Nefit bouwjaar ca. 2023
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 95,80m²
- Overige inpandige ruimte: 23,40m²
- Externe bergruimte: 6,60m²
- Inhoud woning: 443,70m³
- Perceel oppervlakte: 116,00m²

 Rijksoverheid

Energielabel woning

Siem Boonenstraat 12
6081DJ Haelen
 BAG-ID: 1640010000017417

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 270823300
 Datum van registratie 21-04-2016
 Geldig tot 21-04-2026

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	2006 t/m 2013
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8. Zonne-energie	Nee
9. Ventilatie	Anders dan gebalanceerde ventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Nico van Dixhoorn	
Examennummer	198354	
KvK nummer	50894161	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
 De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

