



Groenseykerstraat 32

6161 SG Geleen

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

Zekerheuts Makelaardij
kantoor Maastricht
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

kantoor Hulsberg
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Heeft u een vraag?
makelaardij@zekerheuts.nl
www.zekerheuts.nl
088-4504666

Kantoren Zekerheuts in:
Nuth-Born-Bocholtz-Belfeld-
Brunssum-Heerlen- Hulsberg-
Landgraaf-Roermond-Volkel



Omschrijving

Uitstekend onderhouden vrijstaand herenhuis (gemeentelijk monument) met onder meer woonkamer en suite, eetkamer/study, gesloten eetkeuken, 2e woon-/praktijk-/atelierkamer, 3 slaapkamers, riante zolder, badkamer, kelder, garage, patio en ruime achtertuin. Door zijn grootte ideaal voor bijvoorbeeld grote (samengestelde) gezinnen en/of kantoor aan huis. De woning is gelegen in Geleen aan Groenseykerstraat 32.

TYPERING

Dit vrijstaand herenhuis is oorspronkelijk gebouwd als onderwijzerswoning van de voormalige Sint-Augustinusschool (architect Egide Meijers-Croute). De enorme woonoppervlakte maken het huis uitermate geschikt voor bijvoorbeeld grote gezinnen en/of kantoor/praktijk aan huis met eigen ingang. Het is centraal gelegen in Zuid-Limburg, in Geleen, met een goede ontsluiting in alle windrichtingen. Zo is de verbinding naar de A2/A76, alsmede het NS treinstation binnen enkele ogenblikken te bereiken. De woning is degelijk gebouwd en na aankoop in 1989 door de huidige eigenaar altijd keurig onderhouden. Het is inmiddels nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (behoudens raam dakkapel en boven de voordeur) en voorzien van 21 zonnepanelen. Het aanbouwgedeelte is voorzien van dak- en spouwisolatie en van de woonkamer en suite zijn de buitenmuren van binnenuit geïsoleerd. Voor mensen die op zoek zijn naar een karakteristieke woning met veel ruimte is een bezichtiging zeker aan te raden!

INDELING

Souterrain:

Vanuit de hal bereikbare ruime provisiekelder ca. 27m².

Begane grond:

Ruime, verzorgde voor- en zij-tuin. Entree/tochtportaal. Hal met verdiepingstrap en plavuizenvloer. Geheel licht betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Voorkamer 4.00 x 3.90 welke gebruikt zou kunnen worden als studie-/eetkamer. Woonkamer en suite 8.95 x 4.00 met laminaatvloer en middels schuifdeuren verdeeld in 2 kamers. Gezellige eetkeuken 4.95 x 3.15 met plavuizenvloer. De keuken is voorzien van een sfeervolle aanbouwcombinatie in hoekopstelling met (deels) terrazzo werkblad en inclusief rvs afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Weggewerkt in een keukenkast bevindt zich hier de cv-ketel (2011, eigendom). Vanuit de eetkeuken is ook de voorkamer aansluitend bereikbaar.

Grote aanbouw (met eigen entree) welke in het verleden gebruikt is geworden als praktijkruimte 6.65 x 6.40/2.90 met wachtkamer 2.90 x 2.75 alwaar een 2e cv ketel (2005, eigendom) geplaatst is, 2e toiletruimte (duoblok) en separate kantooruimte 5.45 x 3.50. De voormalige praktijkruimte is voorzien van airco. Deze ruimtes bieden tal van mogelijkheden. Op eenvoudige wijze kan men hier bijvoorbeeld een 2e woonkamer, badkamer en een slaapkamer van maken.

Vanuit de hal is er een kleine patio bereikbaar met zonnenscherm. Vanuit een tussenportaal in het aanbouwgedeelte toegang tot de nette tuin ca. 90m² (zuidwest) met sierbestrating (2024). Garage 5.90 x 2.80 welke buitenom bereikbaar is.



1e Verdieping:

Via bordestrap bereikbare overloop met muurkast. Drie ruime slaapkamers, respectievelijk 4.90 x 4.05, 4.05 x 4.00 en 4.00 x 5.20/3.90. Geheel licht betegelde badkamer met douchecabine, badkamermeubel, 3e toilet (hangcloset) en handdoekradiator. Vanuit de badkamer is de waskamer 3.20 x 3.15 bereikbaar alwaar aansluitpunt wasapparatuur.

2e Verdieping:

Royale zolderruimte met mooi balkenspan 8.80 x 8.35, momenteel verdeeld in 2 ruimtes.

Bijzonderheden:

- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerend glas. Deels voorzien van buitenzonwering (screens en zonnescerm).
- In 2017 zijn 12 zonnepanelen aangebracht, in 2023 zijn er nog 9 panelen toegevoegd.
- Energielabel D.
- Betreft (sinds kort) een gemeentelijk monument.
- Aanvaarding in overleg.

Alle aangegeven maatvoeringen betreffen circa maten.

Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak tot bezichtiging kunt u contact opnemen ons kantoor tel. nr.: 088-4504666.

Nadere informatie / disclaimer:

- 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").
- 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 waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- 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.
- 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.
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 485.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.316 m ³
Perceel oppervlakte	467 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	325 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1915
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 90 m ²
Garage	Vrijstaand steen
Energielabel	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Voorzieningen	Buitenzonwering, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Atag HR (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

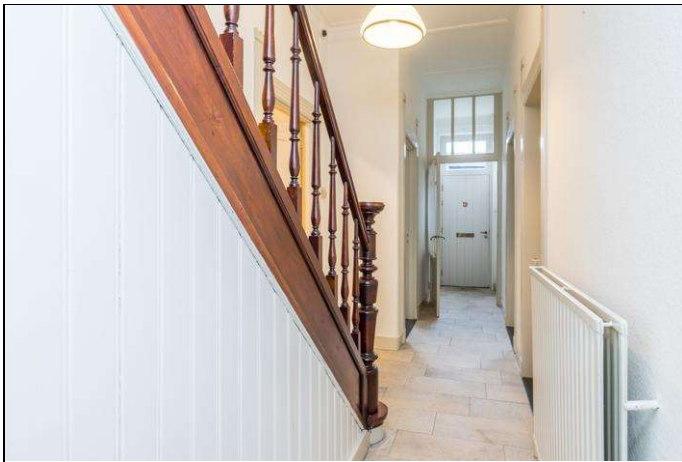
Groenseykerstraat 32
6161 SG GELEEN



Foto's



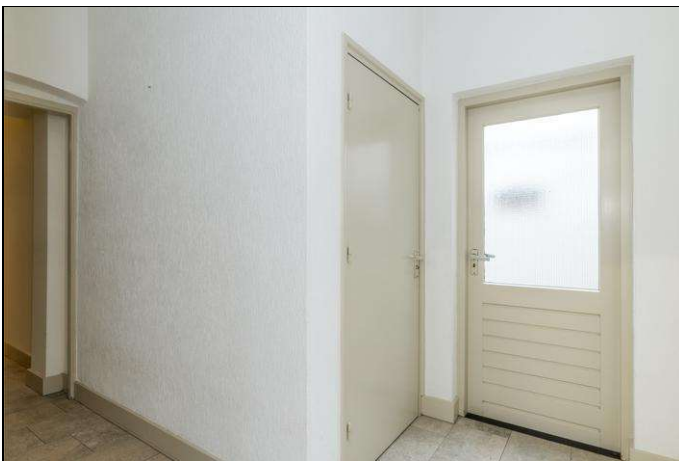
Foto's



Foto's



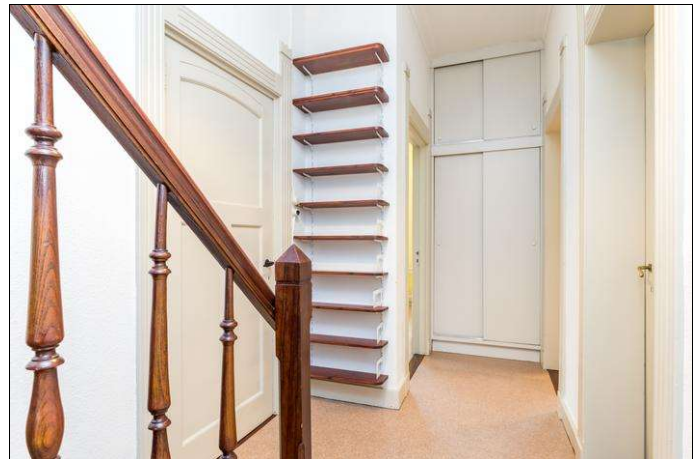
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



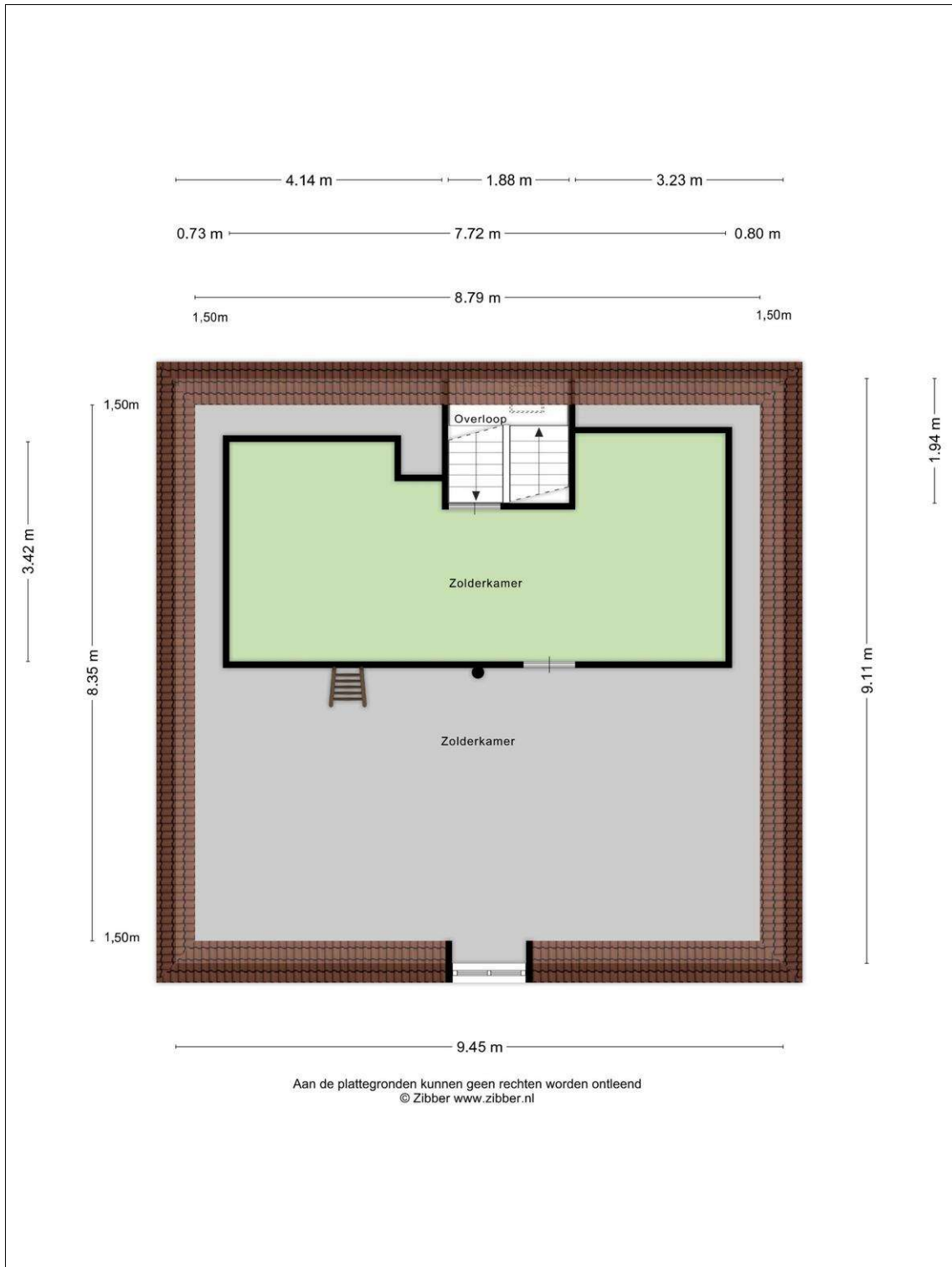
Plattegrond



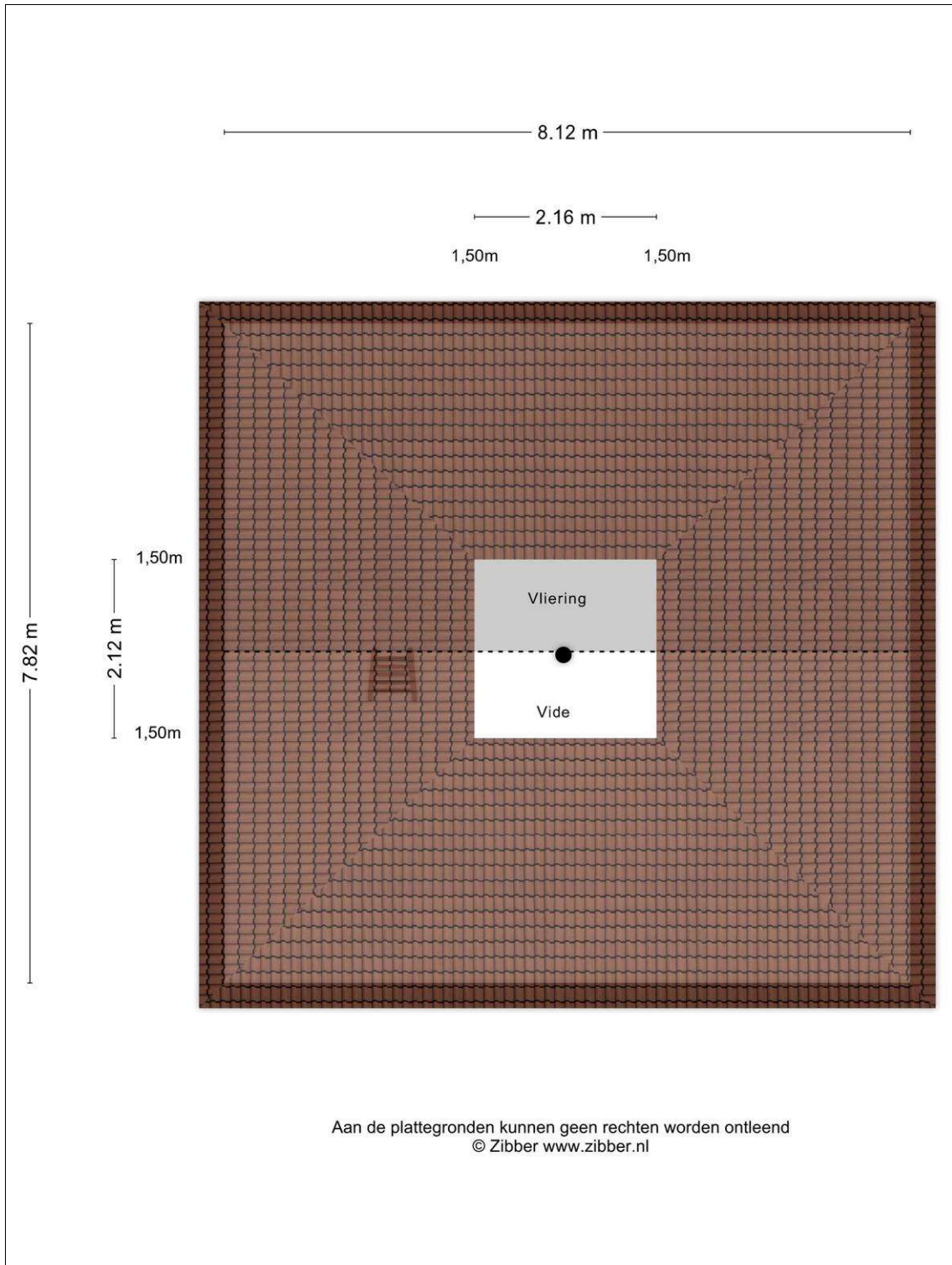
Plattegrond



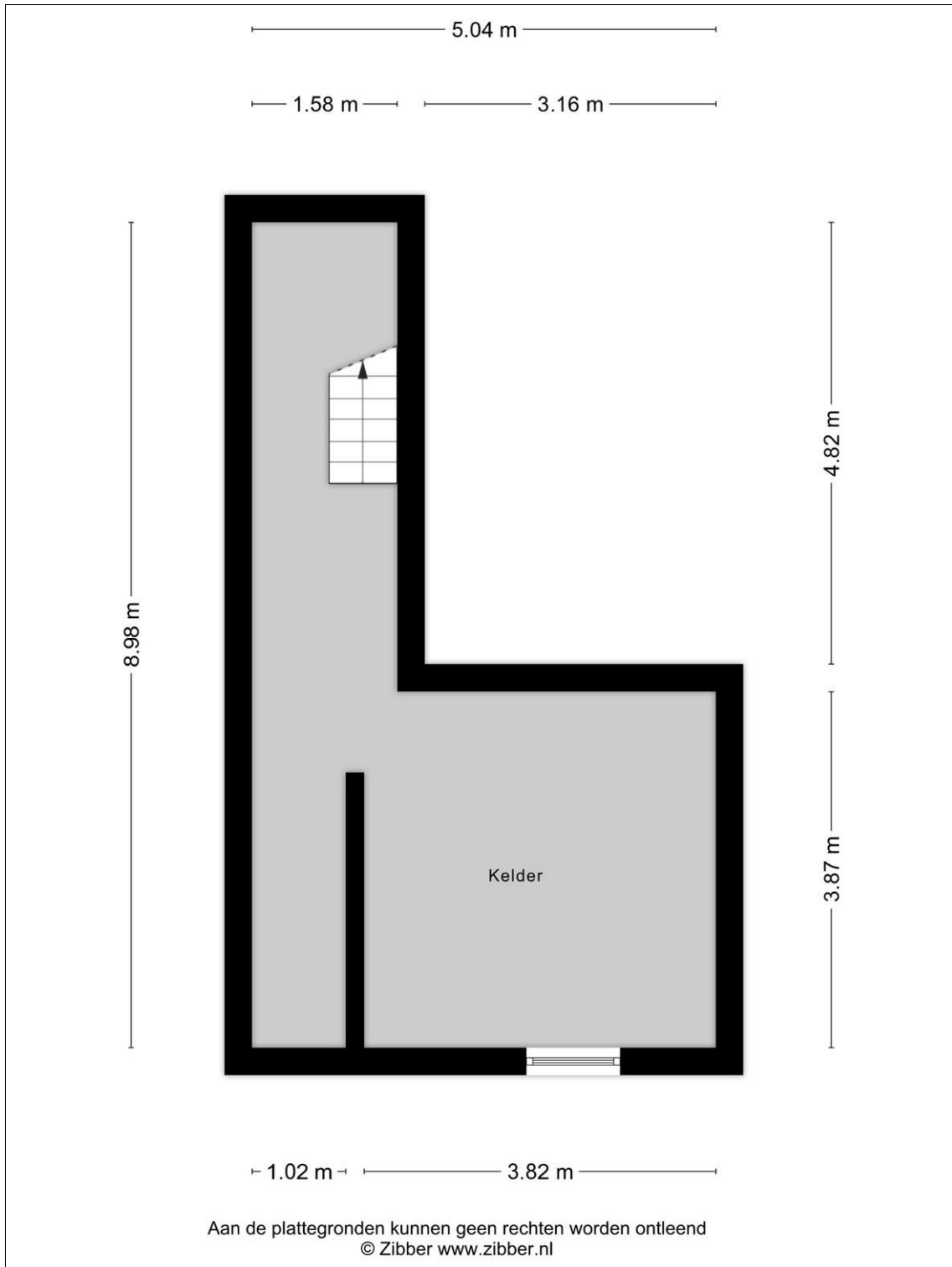
Plattegrond



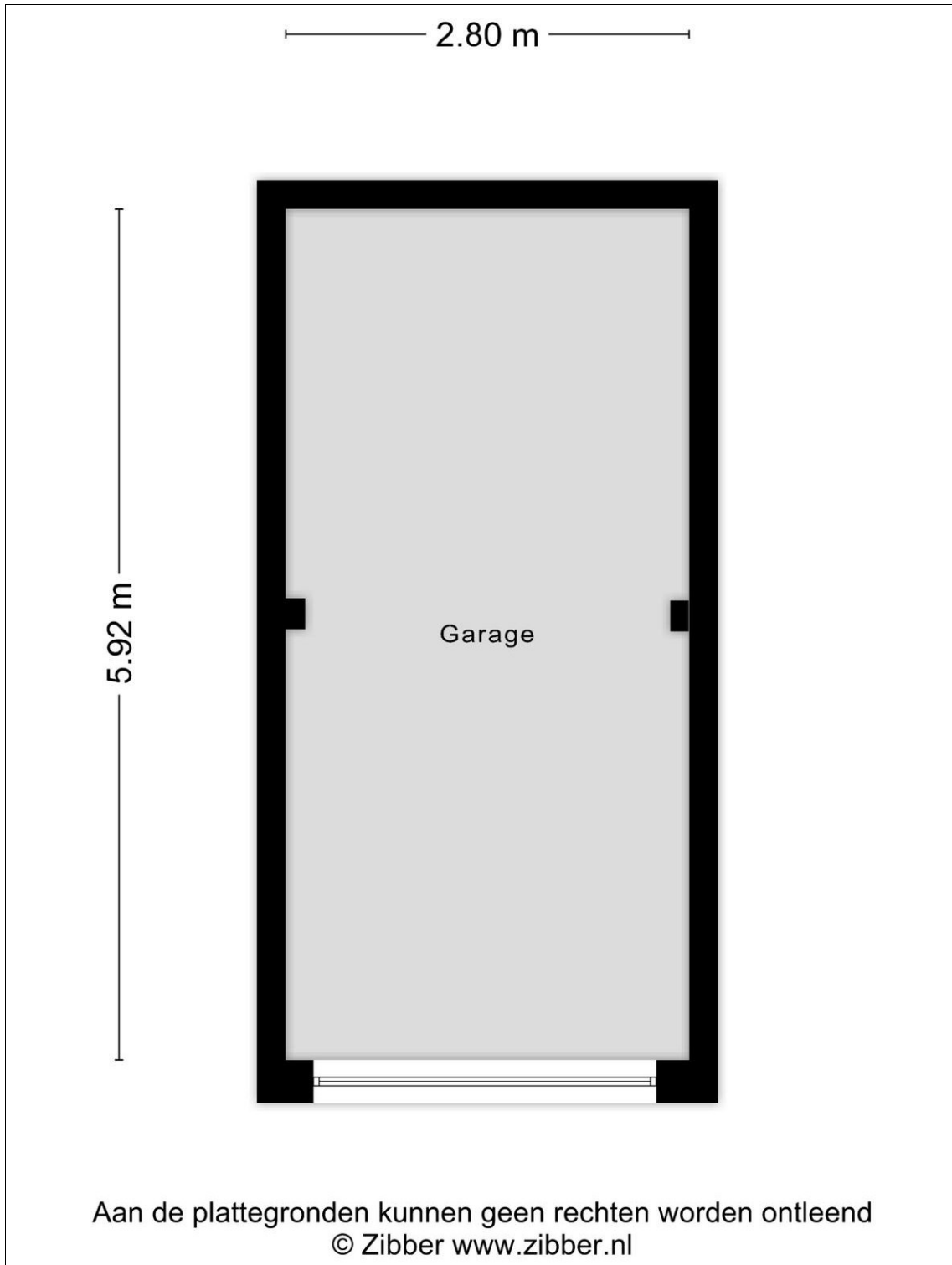
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Groenseykerstraat 32
Postcode / Plaats	6161 SG Geleen
Gemeente	Geleen
Sectie / Perceel	D / 5023
Oppervlakte	467 m ²
Soort	Volle eigendom



Zekerheuts heeft voor al uw financiële vragen een oplossing.

Hypotheekadvies is persoonlijk advies.

Alles draait immers om uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Voordat de hypotheek is gesloten worden allerlei gegevens over uw leefsituatie doorgenomen. Daarna gaat u in principe voor lange tijd een lening aan. Redenen genoeg om een hypotheekadviseur in de arm te nemen waar u op kunt vertrouwen.

Verstand van zaken

Onze hypotheekadviseurs en hypothecaire planners zijn zeer deskundig op het gebied van hypotheeken. Ook in bv een echtscheidingssituatie of bij overlijden weten hebben onze adviseurs meestal een oplossing voor jullie.

Het verzekeringspakket van Zekerheuts:

Wij zijn altijd op zoek naar verzekeringsoplossingen voor onze klanten waar goede voorwaarden en de beste premies onderdeel vanuit maken. Wij maken graag een offerte voor u.

ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door ZekerHeuts een koopovereenkomst worden opgemaakt met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze twee weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Bedenktijd en ondertekenen overeenkomst

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat hij een concept van deze overeenkomst heeft ontvangen. De koper heeft een bedenkijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Ten minste twee van de drie dagen mogen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de bedenkijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.



OM MISVERSTANDEN TE VOORKOMEN

Hieronder geven wij antwoord op veel voorkomende vragen en misverstanden die zich voordoen in het traject van bezichtiging tot en met de uiteindelijke aankoop van een woning. Lees deze informatie goed, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de makelaar een belangstellende vertellen dat hij zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?'). Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij de makelaar een tegenbod laat doen.



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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar 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 financieringsmogelijkheden of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig dat als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning (voor eigenbewoning). Dan bedraagt de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u plannen om uw woning te verkopen?

Dan zijn wij u graag van dienst!

Wanneer u plannen heeft om uw woning te verkopen, heeft u de keuze uit tientallen makelaars. Een algemene gedachte is dat er weinig verschil tussen de diverse makelaars is en de werkwijzen onderling niet veel verschillen. Maar niets is minder waar! Wij zijn ervan overtuigd dat onze actieve aanpak tot een beter verkoopresultaat leidt!

Bel 088-4504600 of kijk op www.zekerheutsmakelaardij.nl

Overbruggingsgarantie

Misschien is de woning die u bezichtigd heeft, wel uw droomwoning, maar heeft u uw oude woning nog niet verkocht. Uiteraard wilt u het risico van dubbele woonlasten zoveel mogelijk vermijden. Zekerheuts makelaardij biedt u de zogenaamde overbruggingsgarantie. Zowel voor kopers als verkopers biedt deze regeling interessante mogelijkheden. Vraag een van onze makelaars gerust voor meer informatie.

Gratis waardebepaling van uw woning!

Een gesprek met een van onze makelaars is altijd gratis en zonder verdere verplichtingen. Ook de uitvoering van een gratis waardebepaling is geheel kosteloos en vrijblijvend. Bel 088-4504600 voor een oriënterend gesprek, second opinion of gratis waardebepaling van uw woning!