



# Manensheide 32 | Klimmen

Vraagprijs € 379.000 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](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



# Manensheide 32 Klimmen

**Op een goede en zeer gewilde woonlocatie in Termaar kunnen wij u deze goed geïsoleerde, keurig onderhouden maar te moderniseren vrijstaande woning met onder meer doorzon woonkamer, dichte keuken, 3 slaapkamers, vrijstaande garage en leuk aangelegde tuin te koop aanbieden, met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 379.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1973

Perceeloppervlak: 371 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 97 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 19 m<sup>2</sup> (zolder)

Externe bergruimte: 18 m<sup>2</sup> (garage)

Inhoud: circa 428 m<sup>3</sup> (woning), circa 65 m<sup>3</sup> (garage)

Energie label: C (geldig tot 05-02-2036)

## TYPERING

Deze vrijstaande woning is rustig gelegen in een gewilde en fraaie woonomgeving in het gehucht Termaar, tussen Ransdaal en Klimmen. Het heeft een goede en snelle verbinding naar Heerlen en Maastricht (circa 15 autominuten) en is in de nabijheid van het treinstation Klimmen-Ransdaal met directe verbindingen naar Heerlen en Maastricht. De welbekende Mergellandroute is in de directe nabijheid te vinden, waarbij mooie fiets- en wandelroutes gevolgd kunnen worden.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt, bakker en slager), zijn gelegen in de kern van Klimmen of het nabij gelegen Hulsberg.

Het pand is degelijk gebouwd en altijd keurig onderhouden, maar dient inmiddels wel te worden gemoderniseerd. Het is inmiddels geheel nageïsoleerd, waarbij het dak van binnenuit is nageïsoleerd met PIR platen, de spouwmuren zijn gevuld met parels en de vloer is nageïsoleerd met Tonzon thermokussens. Het is geheel voorzien van (meranti) hardhouten kozijnen met dubbele beglazing op de parterre en achterzijde eerste verdieping (1988, deels HR++) en is tevens nagenoeg geheel voorzien van rolluiken, deels elektrisch (op afstand) bedienbaar.

De achtertuin is sfeervol aangelegd en beschikt naast het terras aansluitend aan de woning over een leuke vijverpartij met waterloop. Voor de vrijstaande garage is ook een overkapping aan de garage gerealiseerd.

Kortom, als u houdt van rust en wilt wonen op een prachtige en landelijke locatie, maar toch alle gemakken van de stad in de nabijheid wilt hebben, dan is het beslist de moeite waard om een kijkje te komen nemen!

## INDELING

### Parterre:

Overdekte entree; ruime hal (8,9 m<sup>2</sup>) met meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein en halogeen inbouwspots; doorzon woonkamer (27,1 m<sup>2</sup>) met fraaie schouwpartij en open haard en openslaande dubbele deuren naar achtertuin; dichte deels betegelde keuken (9,6 m<sup>2</sup>) met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van hoge kast, diverse onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, heteluchtoven en granieten werkblad met rvs spoelbak met afdruipegedeelte.

### Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met beplanting, trapje naar voordeur en oprit aan linkerzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en dubbele poort naar garage; vrijstaande garage (17,8 m<sup>2</sup>) met plavuizen vloer, witgoedaansluitingen, elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, deur naar tuin en aansluitende overkapping (9,9 m<sup>2</sup>); geheel omsloten achtertuin met terras aansluitend aan de woning, vijver, waterloop, gazon, borders en beplanting.

### **1e Verdieping (geheel voorzien van een parketvloer):**

Overloop (5,2 m<sup>2</sup>); slaapkamer I (12,5 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met muurkast; slaapkamer II (9,3 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met muurkast; slaapkamer III (10,5 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met muurkast; geheel betegelde badkamer (4,4 m<sup>2</sup>) aan voorzijde voorzien van douche, toilet en wastafel met spiegel.

### **2e Verdieping (nokhoogte 2,28 meter):**

Bereikbaar via vlizotrap; ruime bergzolder (19,0 m<sup>2</sup>) in 2 delen met cv-gas combiketel (Nefit HR, bouwjaar 2025, huur Hesi € 42,92 per maand) en dakraam. Mogelijkheid om hier middels een vaste trap eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Treinstation in de nabijheid;
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie;
- Geheel hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing;
- Nagenoeg geheel voorzien van rolluiken, deels elektrisch;
- Doorzon woonkamer met open haard;
- Dichte keuken;
- Drie ruime slaapkamers (uitbreiding mogelijk);
- Plavuizen op gehele parterre, parketvloer op gehele eerste verdieping;
- Vrijstaande ruime garage met op afstand bedienbare elektrische sectionaalpoort;
- Omsloten tuin met vijverpartij;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clausule worden opgenomen;
- 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	371 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Inhoud	428 m <sup>3</sup>
Energie label	C

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





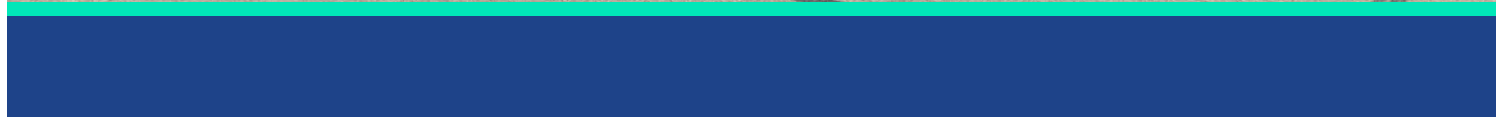










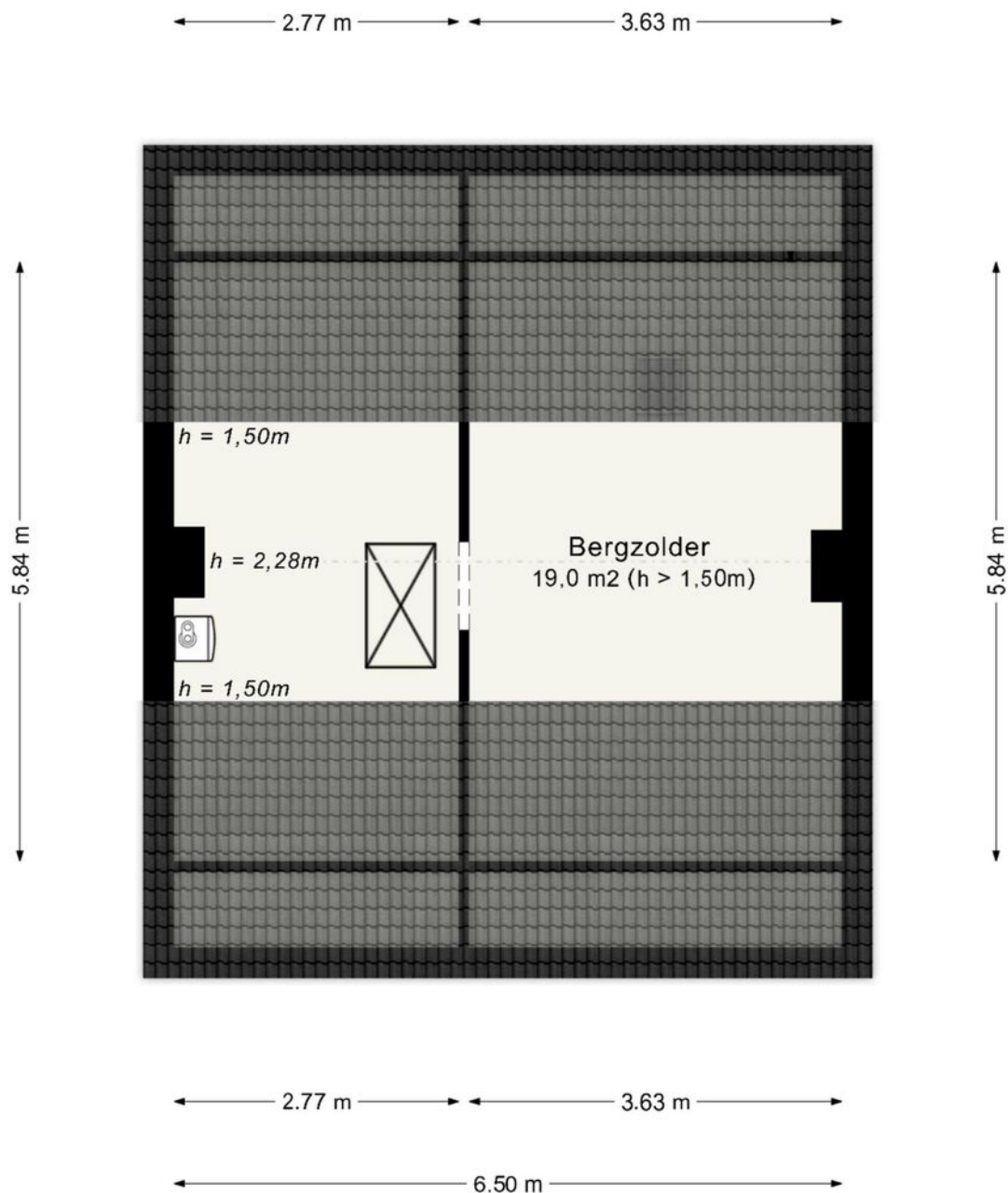




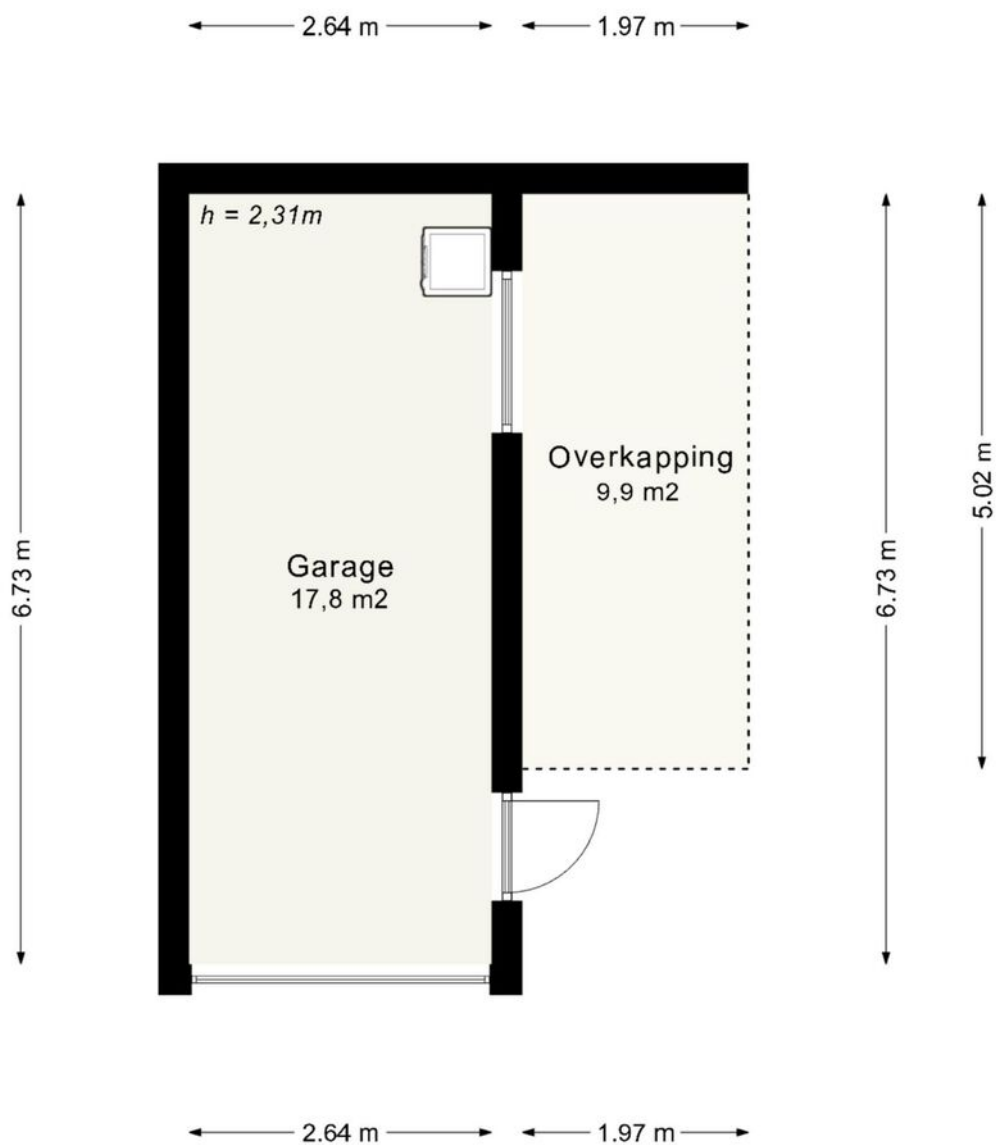
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



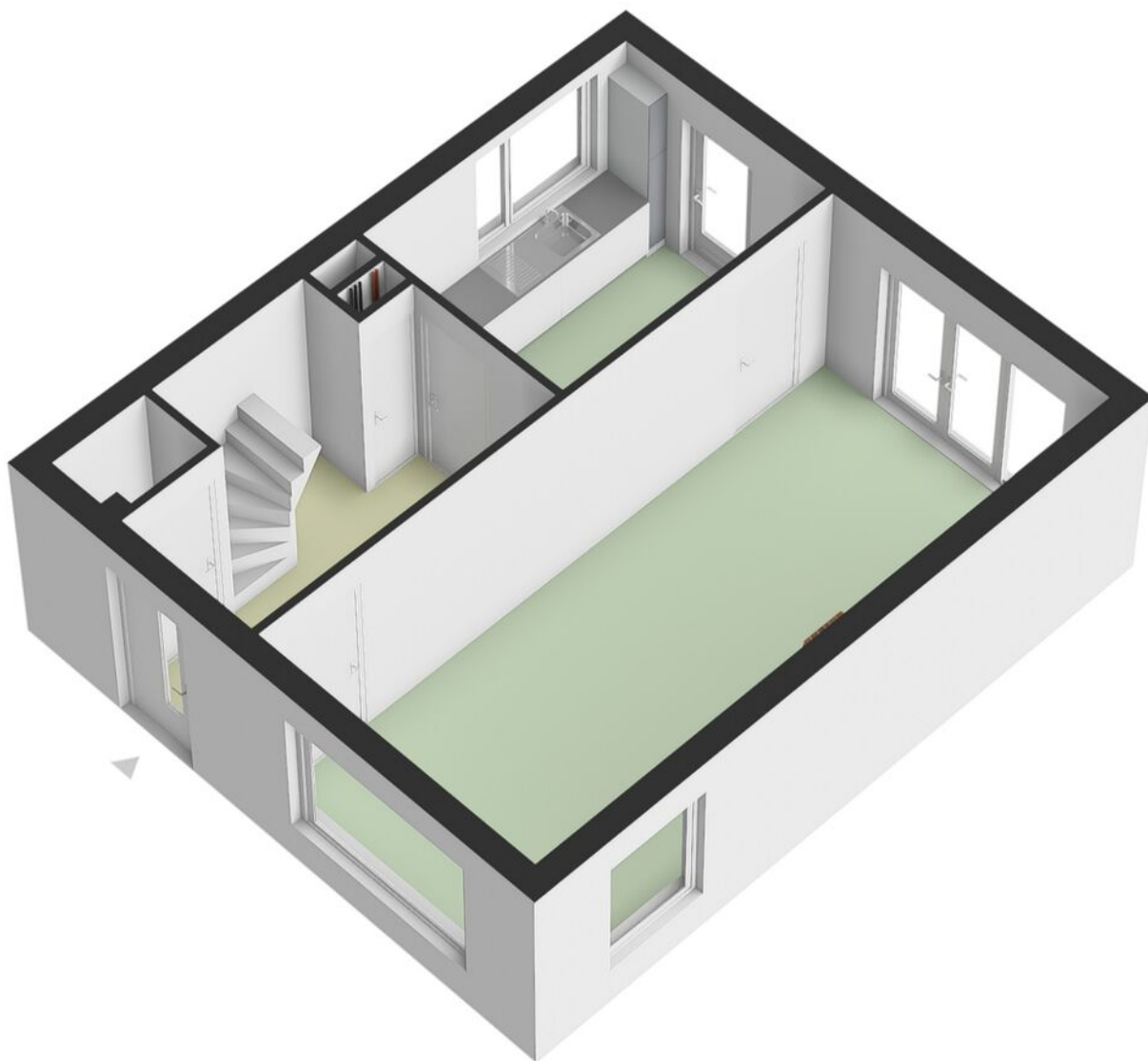
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



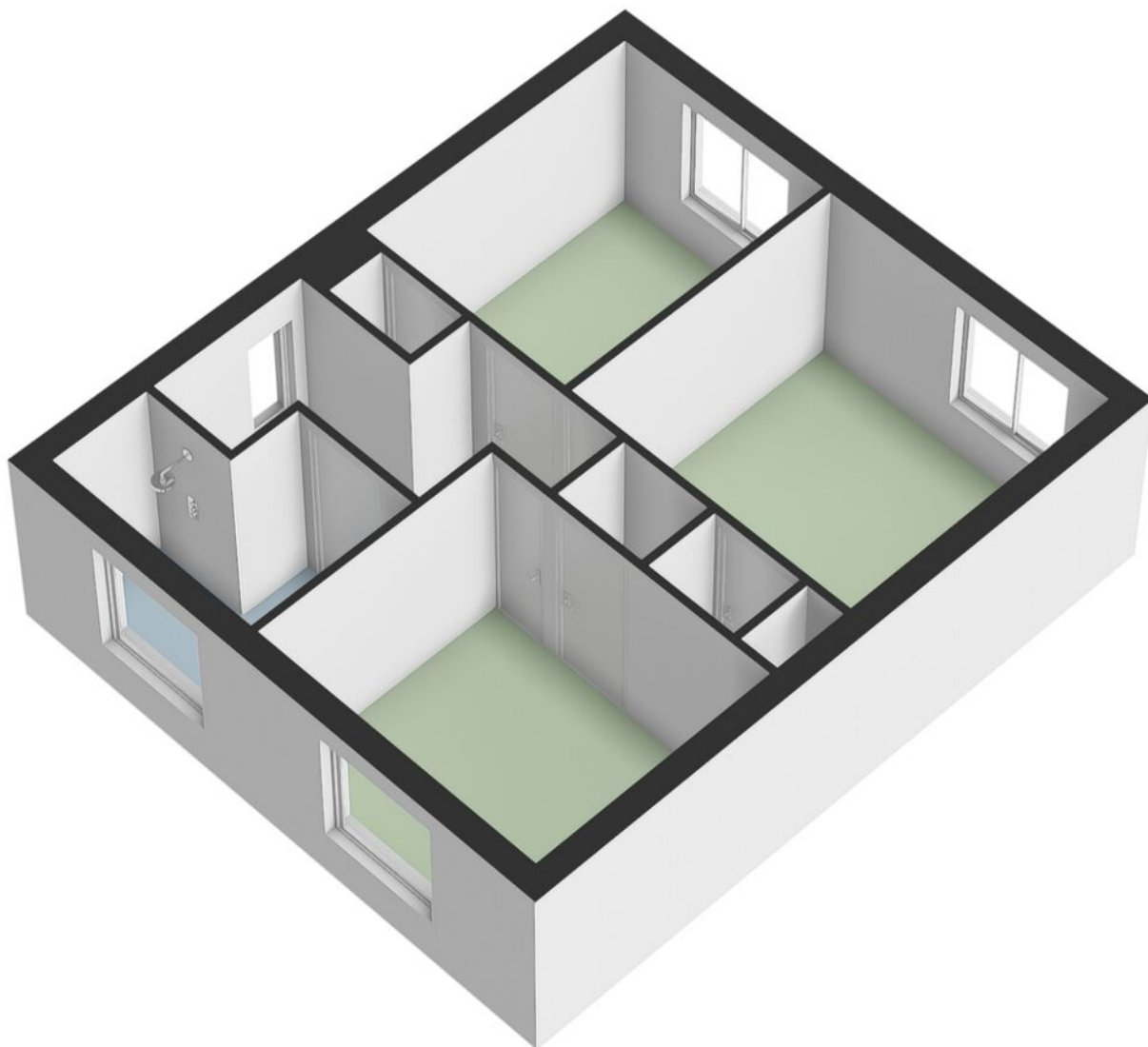
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



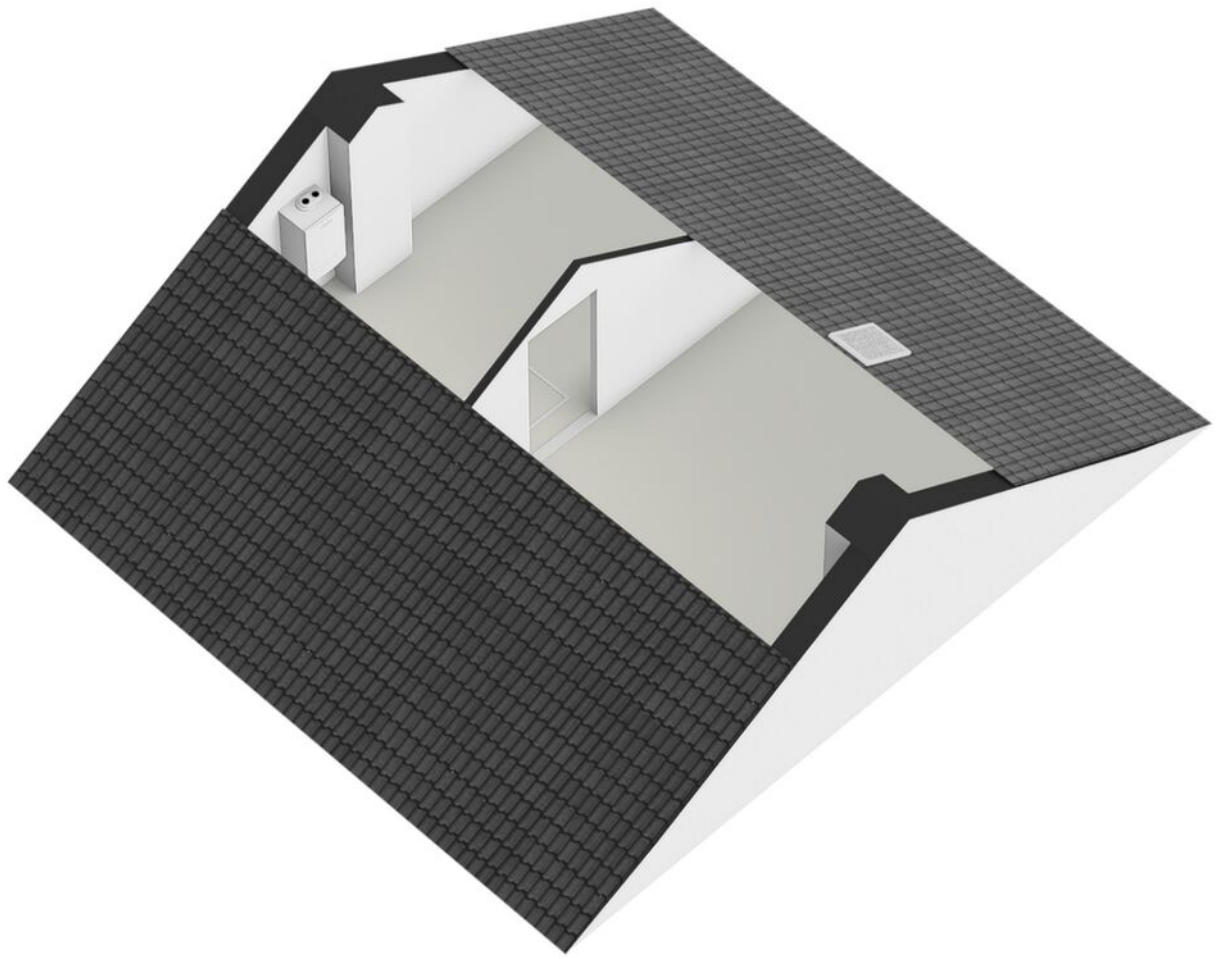
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



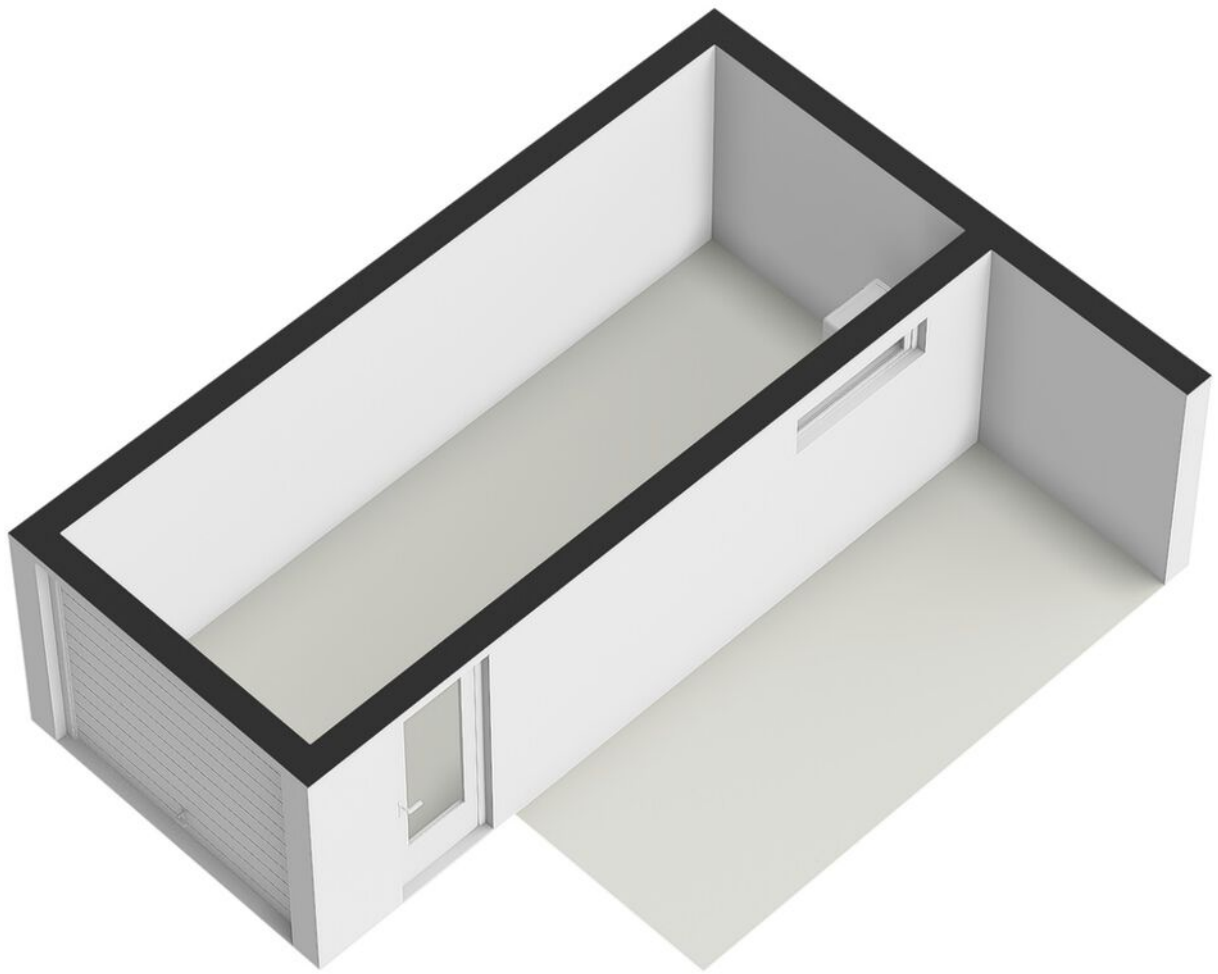
Parterre 3D



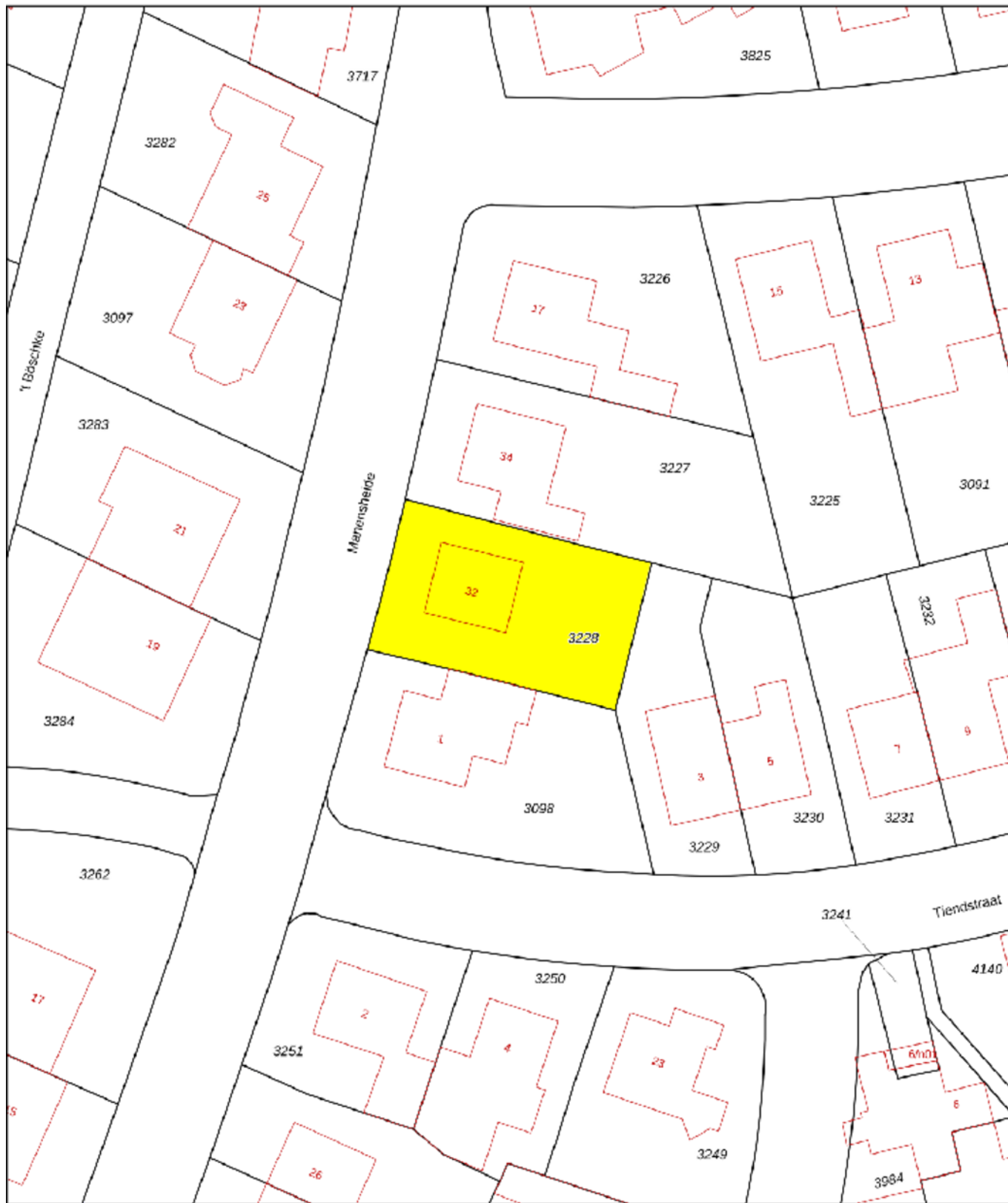
Eerste verdieping 3D




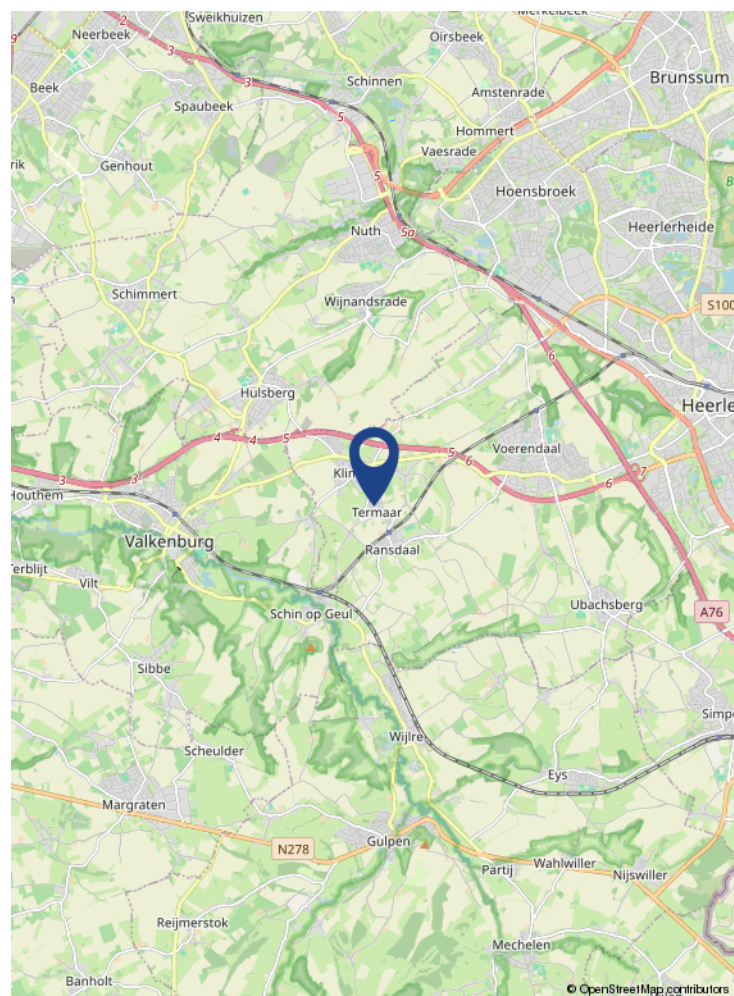
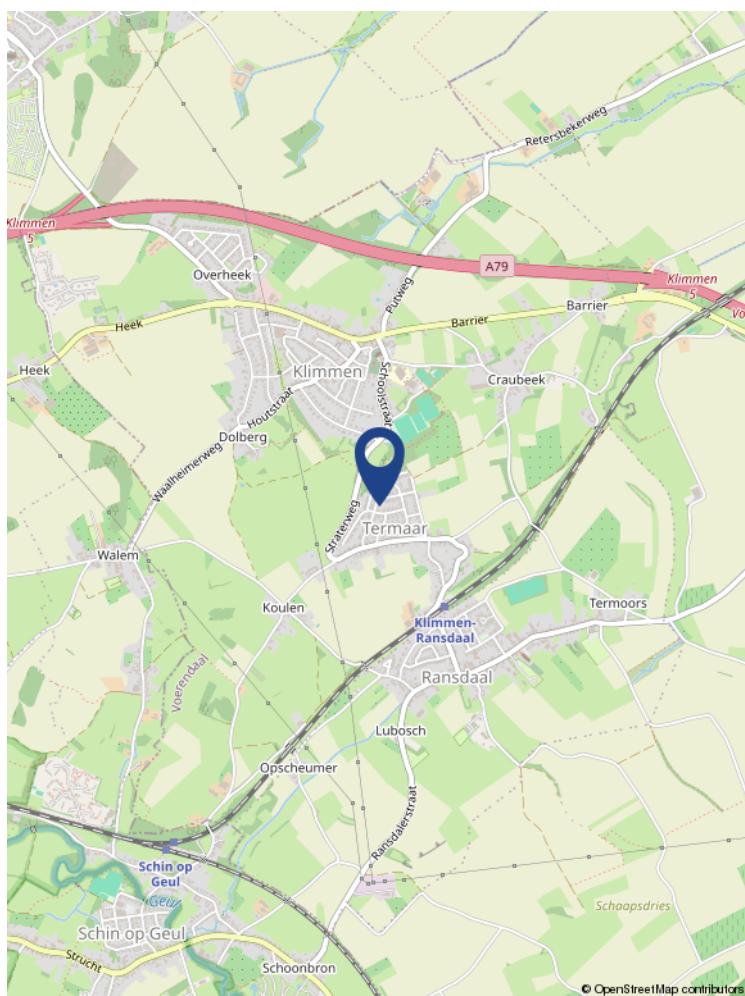
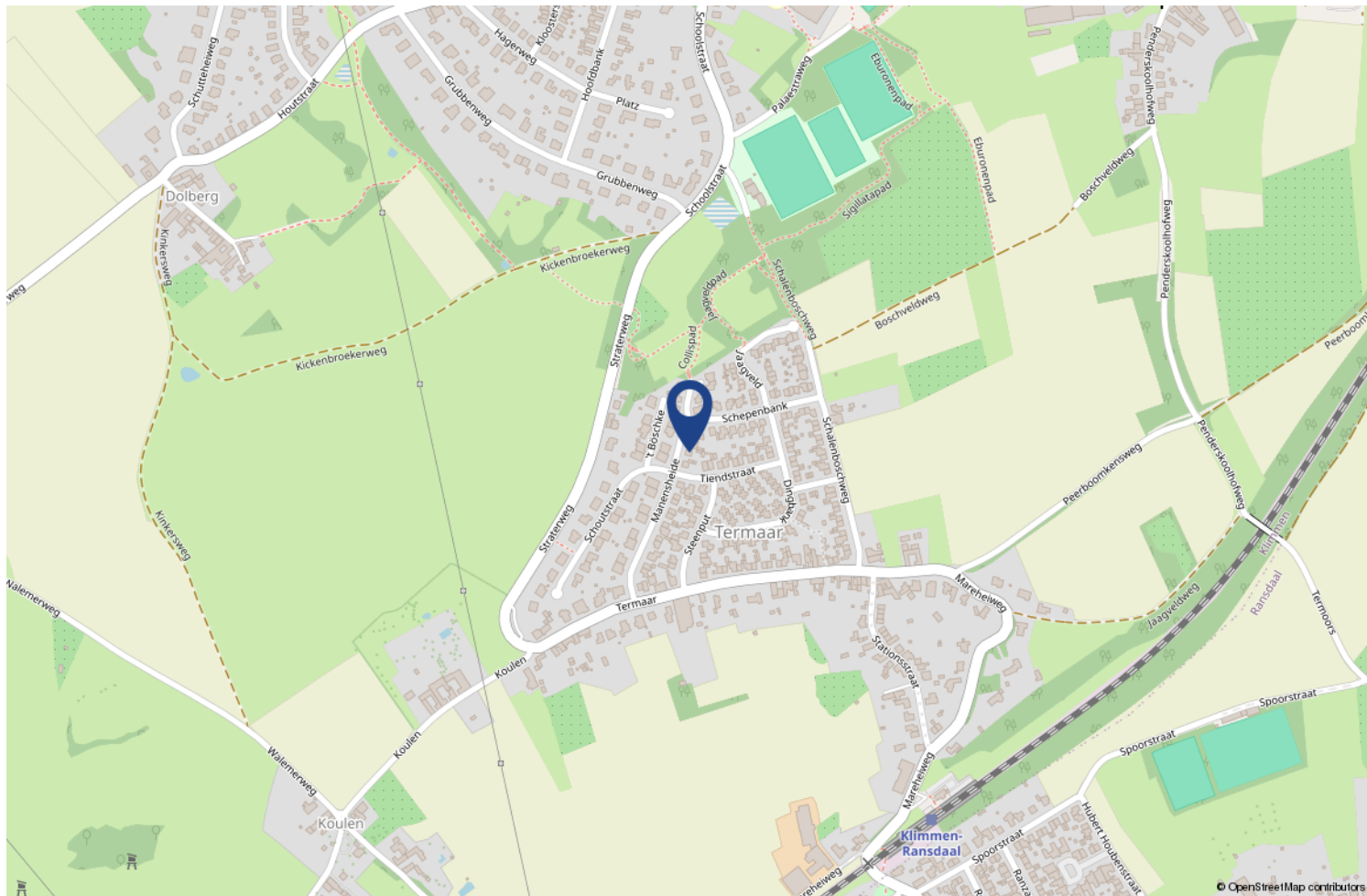
Tweede verdieping 3D



Garage 3D



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Klimmen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3228</p> <p>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.</p>	
---	---	---



Locatie op de kaart



## Wonen in Klimmen

Klimmen (Limburgs: Klumme) was tot 1982 een zelfstandige gemeente welke is opgegaan in de huidige gemeente Voerendaal. De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen. Zowel overdag als bij duisternis is de plaats door de hoge ligging en de 's avonds verlichte Remigiuskerk vanuit de hele streek te herkennen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker) zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid is onder andere Heerlen in 10 autominuten en Maastricht in 20 autominuten te bereiken. Ook wordt door Arriva een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation Klimmen-Ransdaal op 15 minuten loopafstand gelegen.



### **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 bieders 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.