



## Kerkstraat 115 A, 6374 HJ Landgraaf

Vraagprijs € 289.000,- k.k.

## Omschrijving

Deze woning wordt u aangeboden door Vivre Adviesgroep

Sfeervolle hoekwoning op loopafstand van de dorpskern van Waubach.

Aan de Kerkstraat 115a in Landgraaf, in de geliefde wijk Ubach over Worms, staat deze charmante hoekwoning met garage. Een ideale woning voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Bij binnenkomst valt direct de fijne L vormige woonkamer op, die door de grote ramen heerlijk licht is. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne leefruimte ontstaat.

Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag. Met drie verzorgde slaapkamers en een nette badkamer en fijne garage is deze woning goed onderhouden en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak verder in te richten.

Kortom: een comfortabele en praktische woning op een fijne locatie, ideaal voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar een prettige woonomgeving.

### Locatie & Omgeving

In de geliefde wijk Ubach over Worms in Landgraaf ligt aan de Kerkstraat 115a deze charmante hoekwoning met garage. De woning biedt een rustige woonomgeving, terwijl alle belangrijke voorzieningen toch binnen handbereik liggen.

Hierdoor is dit de ideale plek voor wie comfortabel wil wonen op een fijne, centrale locatie.

### Algemene kenmerken van de woning

Deze hoekwoning uit 1990 is praktisch ingedeeld en biedt voldoende leefruimte voor comfortabel wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en via een vlizotrap is er toegang tot een ruime opbergzolder, ideaal voor extra opslag. Alle ramen zijn voorzien van stijlvolle shutters, wat de woning een luxe uitstraling geeft en zorgt voor optimale licht- en privacyregeling. De woning beschikt over een ruime garage, die zowel aan de voor- als achterzijde is uitgerust met een poort. Hierdoor is de garage uitstekend bereikbaar en multifunctioneel te gebruiken of het nu gaat om het stallen van een auto, opslag, of als hobbyruimte.

### Begane grond

Via de entree betreed je de leuke hal, waar zich de meterkast en de deur naar de kamer bevindt en een deur naar een hal met trap naar de eerste verdieping en het gastentoilet. Vanuit de hal is er toegang tot de lichte en sfeervolle woonkamer, afgewerkt met een mooie parketvloer die de ruimte een warme uitstraling geeft. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een ruimtelijk en overzichtelijk geheel ontstaat. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte.

De keuken is functioneel ingericht.

### Verdiepingen & indeling

Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurig afgewerkte slaapkamers en een badkamer die is uitgerust met een douche, ligbad en toilet. Door een slimme aanpassing is er extra ruimte gecreëerd. Een deel boven de garage is bij de slaapkamer en badkamer betrokken, waardoor beide ruimtes aanzienlijk zijn vergroot en voorzien zijn van meer comfort. De zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt momenteel veel extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere items.

### **Buitenruimte & tuin**

De woning beschikt over een fijne achtertuin waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin is volledig omsloten, waardoor je hier optimaal privacy ervaart en het een heerlijke plek is om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. De garage biedt daarnaast volop extra bergruimte en is ideaal voor het stallen van een auto, fietsen, scooter of andere spullen.

### **Bijzonderheden & extra informatie**

- Alle ramen zijn voorzien van shutters;
- Beneden ligt een eiken parketvloer;
- CV ketel Nefit Topline in eigendom;
- Energielabel C.

### **Kortom**

Een verzorgde en ruime hoekwoning op een fijne plek, met veel licht, extra leefruimte, een praktische indeling en een heerlijke tuin. Een woning die direct goed aanvoelt en waar je zo kunt intrekken!

### **Belangrijke informatie voor de koper**

#### **Verkoopinformatie**

Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, verkopers noch verkopend makelaar kunnen aansprakelijk worden gehouden voor eventuele onjuistheden. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, dan adviseren wij u deze op juistheid te (laten) controleren. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.

#### **Schriftelijkheidsvereiste**

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 zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste'). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

#### **Waarborgsom of bankgarantie**

Koper dient binnen 3 werkdagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris of een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent van de koopsom.

#### **Bouwkundige keuring**

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

#### **WWFT**

De makelaar is verplicht om cliëntenonderzoek te doen om het risico van witwassen en financiering van terrorisme te voorkomen. Bij inbreng van grotere sommen eigen middelen is de makelaar tevens verplicht u te vragen een eigen verklaring te geven waar de gelden vandaan komen. Bij twijfel of onjuiste informatie zullen wij melding doen bij FIU.

#### **Overdrachtsbelasting**

Bij de eigendomsoverdracht van een registergoed is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.). De tarieven voor de overdrachtsbelasting worden door de overheid vastgesteld en kunnen in sommige gevallen een combinatie van verschillende tarieven zijn. Kijk voor meer informatie op de website van de Belastingdienst.

#### Overname (huur)contracten

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-Ketel, boiler of zonnepanelen etc. dienen deze overgenomen te worden door de koper.

Deze informatie is uiterst zorgvuldig door ons samengesteld. Desondanks wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 289.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 438 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 126 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit Topline (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

## Locatie

Kerkstraat 115 A  
6374 HJ LANDGRAAF



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Plattegrond



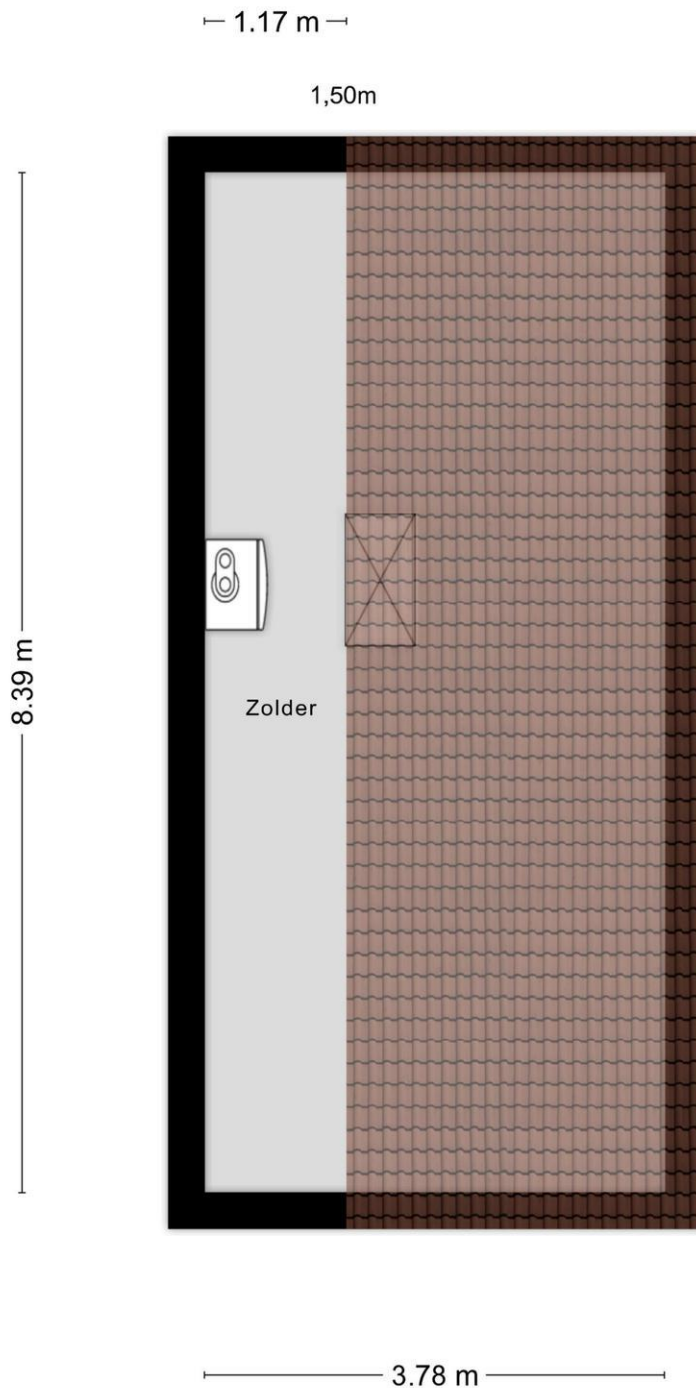
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale kaart



# Onze service

---



- Heldere afspraken met betrekking tot wensen, kosten en mogelijkheden
- Concurrerend laag tarief
- Volledige ontzorging tijdens hele verkooptraject
- Promotie op onze website, alle woonportals, social media en in onze etalage in het centrum van Sittard
- Vastgoedstyling en interieuradvies



- Vakkundige en persoonlijke begeleiding tijdens hele aankoopproces
- Bemiddeling over aankoopprijs en voorwaarden
- Controleren van alle relevante contracten en documenten
- Ontzorging gedurende het hele aankooptraject



- Eerste gesprek altijd gratis
- Geheel onafhankelijk hypotheekadvies
- Keuze uit alle geldverstrekkers
- Laagste rente tegen de beste voorwaarden
- Best passende hypotheek in uw situatie.. voor nu en voor later



# Woning verkopen?

---

## Wij verkopen ook graag uw woning!

Onze unieke persoonlijke aanpak zorgt ervoor dat we onderscheidend en doeltreffend werken. Menselijkheid, oprechte aandacht en goede bereikbaarheid staan bij ons centraal.

Vivre Adviesgroep is uw unieke totaalpartner voor de verkoop van uw woning, voor het begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning en voor het realiseren van een passende hypotheek. En dat allemaal onder één dak, passend bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Wij zijn ervan overtuigd dat in de manier van presenteren veel kracht schuilt en dat een juiste presentatie van uw woning tot een beter verkoopresultaat leidt. Derhalve besteden wij veel tijd en energie aan de voorbereiding van de verkoop van uw woning en werken wij samen met een professionele styliste en een creatieve fotograaf om zo tot de beste presentatie van uw woning te komen.

Vraag naar onze opties om de presentatie van uw woning nog krachtiger te maken!

*UW PERSOONLIJKE MAKELAAR,  
ERKEND AANKOOPBEMIDDELAAR EN  
ERKEND HYPOTHEEKADVISEUR*



# Extra informatie

## Aansprakelijkheid

Hoewel al onze publicaties, waaronder ook deze brochure, uiterst zorgvuldig zijn samengesteld, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Foto's zijn mogelijk bewerkt. Afmetingen zijn indicatief.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn overeengekomen.

## Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen aan de koopovereenkomst geen rechten onttelen. Totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen behoudt verkoper zich alle rechten voor.

## Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat alle publicaties slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms via mondelinge informatie verkregen of uit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn uit de openbare registers of die zijn op te vragen bij instanties.

# Verklarende woordenlijst

## Aankoopmakelaar

De behartigt de belangen van de koper. Zij geeft o.a. een objectief waarde oordeel, voert de onderhandelingen en controleert de koopovereenkomst.

## Bankgarantie

Een verklaring van de bank waarin de bank garant staat voor een bepaald bedrag. Meestal wil de verkoper 10% van de koopsom als zekerheid hebben. Dit bedrag mag dan in de vorm van een bankgarantie neergelegd worden bij de notaris.

## Bedenkijd (wettelijk)

Wanneer je een woning koopt heb je 3 dagen bedenktijd. In deze tijd kun je kosteloos en zonder opgave van reden de overeenkomst ontbinden.

## Bouwtechnische keuring

Bouwtechnisch onderzoek vóór de aankoop van een woning, met als doel inzicht te krijgen in de staat van onderhoud met een inschatting van mogelijke reparatiekosten.

## Courtage

De vergoeding voor de begeleiding die een makelaar ontvangt bij de aan- of verkoop van een woning.

## Koopakte

Een overeenkomst tussen koper en verkoper waarin de afspraken nauwkeurig zijn vastgelegd. In vele gevallen wordt de koopakte opgesteld door de makelaar. Als beide partijen hebben ondertekend, wordt de koopakte naar de notaris gestuurd die een leveringsakte opstelt.

## Kosten koper (k.k.)

De kosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van de koper. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- c) Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheek.

## Leveringsakte

De leveringsakte wordt opgesteld, nadat de koopovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen. Dit is de akte waarmee de woning officieel wordt geleverd en dus op naam van de koper komt te staan.

## Marktwaarde

Bedrag dat een woning zou opbrengen als deze onder optimale omstandigheden zou worden aangeboden. Ook wel de onderhandse of vrije verkoopwaarde genoemd.

## Onderhandelingen

Het proces van bieden tussen de koper en verkoper dat vooraf gaat aan het tot stand komen van een overeenkomst. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel uitbrengt.



## Ontbindende voorwaarde

Dit is de voorwaarde waarop de koopovereenkomst kosteloos kan worden ontbonden. Er kunnen één of meerdere voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- Het niet verkrijgen van een hypotheek;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie;



- Het niet verkrijgen van een woonvergunning;
- Het verkopen van de eigen woning;
- Bouwtechnische keuring.

### **Oplevering**

Inspectie van de woning door de kopers kort voordat de woning officieel wordt overgedragen. Dit gebeurt in het bijzijn van de verkoper of zijn/haar makelaar. Bij nieuwbouw gebeurt de oplevering door de aannemer.

### **Taxatierapport**

Hierin beschrijft de taxateur de werkelijke woningwaarde en onderbouwt hoe hij/zij hiertoe is gekomen. De geldverstrekker wil dit rapport inzien om te beoordelen of en hoeveel geld hij jou wil uitlenen met deze woning als onderpand. Hiervoor heb je (meestal) een gevalideerd taxatierapport nodig. Dit is gecontroleerd door een onafhankelijk instituut.

### **Verkoopmakelaar**

De verkoopmakelaar heeft grote kennis van de huizenmarkt en een groot netwerk. Hij/zij zal er alles aan doen om jouw woning zo goed mogelijk te verkopen in overleg met jou.

### **Vraagprijs**

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

### **Waarborgsom**

Dit is een zekerheidsstelling die een koper bij de aankoop van een woning aan de notaris overmaakt ten behoeve van de verkoper. Meestal is deze waarborgsom 10% van de koopsom.

### **Waardebepaling**

Een gedegen prijsadvies om in overleg met verkoper te komen tot een reële vraagprijs.

