



Hoofdstraat 41 | Schimmert

Vraagprijs € 525.000 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
Internet: www.zekerheuts.nl



Hoofdstraat 41 Schimmert

Op een goed bereikbare zichtlocatie in Schimmert mogen wij u dit veelzijdige goed onderhouden pand, met onder meer winkelruimte met werkplaats en schuren (totaal ruim 300 m² op de parterre!) met sfeervolle bovenwoning voorzien van een knusse woonkamer, keuken met serre, 3 slaapkamers, moderne badkamer en royaal dakterras te koop aanbieden, het is door de gemeente toegestaan om het pand ook geheel als woning in gebruik te nemen

ALGEMEEN

Vraagprijs: €525.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1932

Perceeloppervlak: 510 m²

Woonoppervlakte: circa 138 m²

Winkelfunctie: circa 183 m²

Overige inpandige ruimte: 233 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 113 m² (dakterras)

Inhoud: circa 1.975 m³

Energie label woning: C (geldig tot 20-02-2036)

Energie label zakelijk: A+ (geldig tot 20-02-2036)

TYPERING

De woning is gelegen aan de doorgaande weg door de kern van het geliefde kerkdorp Schimmert, op loopafstand van winkelveorzieningen, scholen en overige voorzieningen. Heerlen, Sittard en Maastricht zijn goed bereikbaar via de nabij gelegen uitvalswegen, alsook de A2 en A76. Mooie wandel- en fietsroutes zijn op een steenworp afstand gelegen.

Het pand is oorspronkelijk in 1932 degelijk en in spouw gebouwd en sinds die tijd goed onderhouden en verder uitgebouwd. Het pand heeft in het verleden decennia dienstgedaan als slagerij, maar sinds 2007 is er een bloemisterij gevestigd en in die periode ook flink verbouwd. De locatie heeft in het bestemmingsplan de functie "Detailhandel". De ruime winkel in combinatie met de opslagmogelijkheden, maakt dit pand dan ook zeer interessant voor commerciële doeleinden, zoals het voortzetten van de bloemisterij, maar ook bijvoorbeeld voor een delicatessenwinkel met catering en/of het geven van workshops: de mogelijkheden zijn ontelbaar. Echter is er eveneens in een vooroverleg een positieve reactie ontvangen van de gemeente, om onder voorwaarden, de winkelruimte om te zetten naar woonruimte. Eén van de voorwaarden is dat de toegevoegde woonruimte onder andere levensloopbestendig moet zijn.

Kortom, bent u op zoek naar een woning met winkelruimte en opslag, of een woning met mogelijkheden tot dubbele bewoning, dan is een bezichtiging zeker aan te bevelen!

INDELING

Souterrain:

De kelder bestaat uit twee ruimtes, kelderruimte I (12,6 m²) en kelderruimte II (8,7m²); het souterrain is momenteel alleen via een ladder bereikbaar, doordat de ingang is verlegd. Er kan echter eenvoudig een vaste trap geplaatst worden.

Parterre:

De parterre is momenteel volledig commercieel in gebruik; toegang naar de winkel aan de voorzijde en via de privéhal aan de rechterzijde; de winkel (momenteel bloemisterij) met werkplaats, kantine en opslag (totaal 120 m²) bieden toegang naar de berging, de garage en de achtergelegen schuur en stal (totaal 160 m²); de winkel wordt gekoeld en verwarmd middels een ingebouwd aircosysteem; in de trapkast in de winkel en in de garage bevinden zich de meterkasten (vernieuwd in 2007 en in de garage voorzien van krachtstroom); de garage is voorzien van een bergkast, alwaar de omvormer van de zonnepanelen, en verder dubbele deuren naar de oprit, een toilet met closet en fontein, een toilet met urinoir, een eenvoudig aanrechtblok met close-in boiler en een vloerluis naar de voormalige vetvangput; de achtergelegen schuur en stal doen nu dienst als opslag, maar biedt ook legio mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyist.

Tuin:

De achtertuin is geheel bestraat en omsloten en gelegen op het noordwesten; de tuin is bereikbaar via de stal en via een poort aan de achterzijde (voor incidenteel gebruik en in overleg met de burens, géén recht van overpad).

1e Verdieping:

De bovenwoning is bereikbaar via de trap in de privéhal op de begane grond, aan de rechterzijde van het pand; via de trap is de gang bereikbaar, voorzien van parketvloer en met toegang naar de leefruimtes, de trap naar de 2e verdieping en het deels betegeld gastentoilet onder de trap alwaar ook de meterkast voor het woongedeelte, voorzien van voldoende automaten en aardlek; de woonkamer (28,4 m²) is aan de voorzijde gelegen en eveneens voorzien van parketvloer en een sfeervolle decoratieve haard (niet meer aangesloten op rookgasafvoer); aan de rechter achterzijde is de in 2022 vernieuwde badkamer gelegen, voorzien van tegelvloer, inloofdouche, badkamermeubel met lades, spiegelkast en wandcloset; aan de linker achterzijde is de leefkeuken gelegen (totaal 28,2 m²) voorzien van een washok aan de linkerzijde; de keuken is voorzien van een PVC tegelvloer en een keukeninstallatie in hoekopstelling, voorzien van voldoende kastruimte en inbouwapparatuur; het eetgedeelte is bereikbaar via twee traptreden en gelegen in de serre voorzien van parketvloer en openslaande deuren naar het royale dakterras (106,9 m²); via het dakterras is de (casco) zolder (111,9 m²) boven de schuur en stal bereikbaar.

2e Verdieping (nagenoeg geheel voorzien van een parketvloer):

Overloop met toegang naar de slaapkamers; slaapkamer I aan voorzijde (9,8 m²) met dakkapel; slaapkamer II aan achterzijde (16,1 m²) voorzien van muur- en inbouwkasten; slaapkamer III aan rechterzijde (13,4 m²) voorzien van vloerbedekking, Velux dakraam, wastafel (momenteel niet aangesloten) en toegang tot de berging; berging (3,7 m²) alwaar de cv ketel (Nefit Proline, bouwjaar 2024, eigendom), en ladder naar de vliering/berging.

BIJZONDERHEDEN

- De cv ketel is in 2025 vernieuwd;
- In 2007 zijn de elektrische installaties vernieuwd en is op de parterre de airconditioning geïnstalleerd t.b.v. de commerciële ruimtes;
- Het platte dak is inclusief constructie eveneens in 2007 vernieuwd en het dak van de schuur is in 2017 vernieuwd en voorzien van stalen spanten;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR ++ glas (2007);
- In 2019 zijn er 36 zonnepanelen geplaatst;
- Uit vooroverleg met de gemeente is gebleken dat de gemeente zich positief opstelt ten aanzien van het wijzigen van de bestemming naar "wonen", echter zijn hier wel voorwaarden aan verbonden. Het pand wordt verkocht met de actuele bestemming "detailhandel" en het eventueel wijzigen van het bestemmingsplan komt voor rekening en risico van koper.
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" 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

- 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;

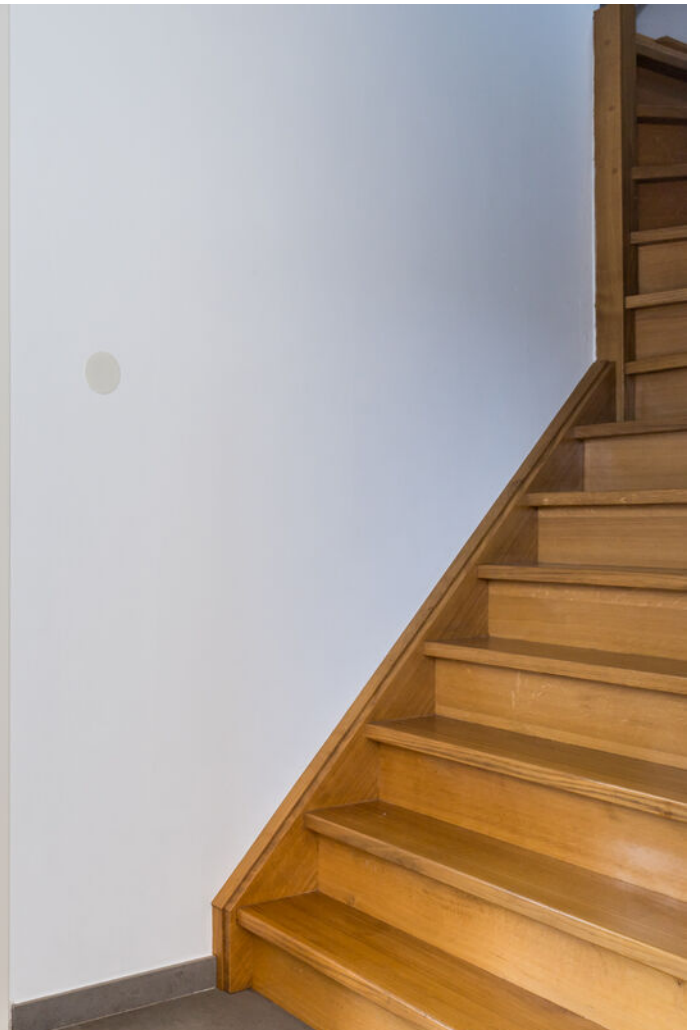


Kenmerken

Bouwjaar	1932	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	510 m ²	Isolatie	geheel HR++ glas, deels dakisolatie
Woonoppervlakte	321 m ²	Ligging	in centrum
Overige inpandige ruimte	233 m ²	Verwarming	c.v.-ketel en airconditioning
Gebouwgeb. buitenruimte	113 m ²	Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning
Inhoud	1975 m ³		
Energie label woning	C		
Energie label bedrijf	A+		









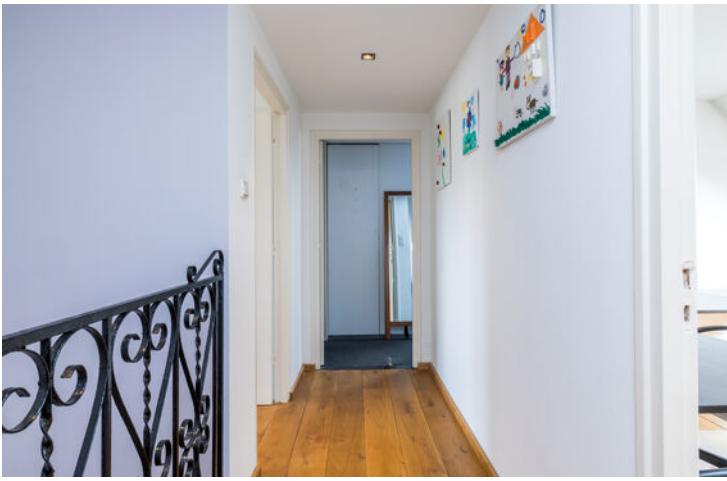






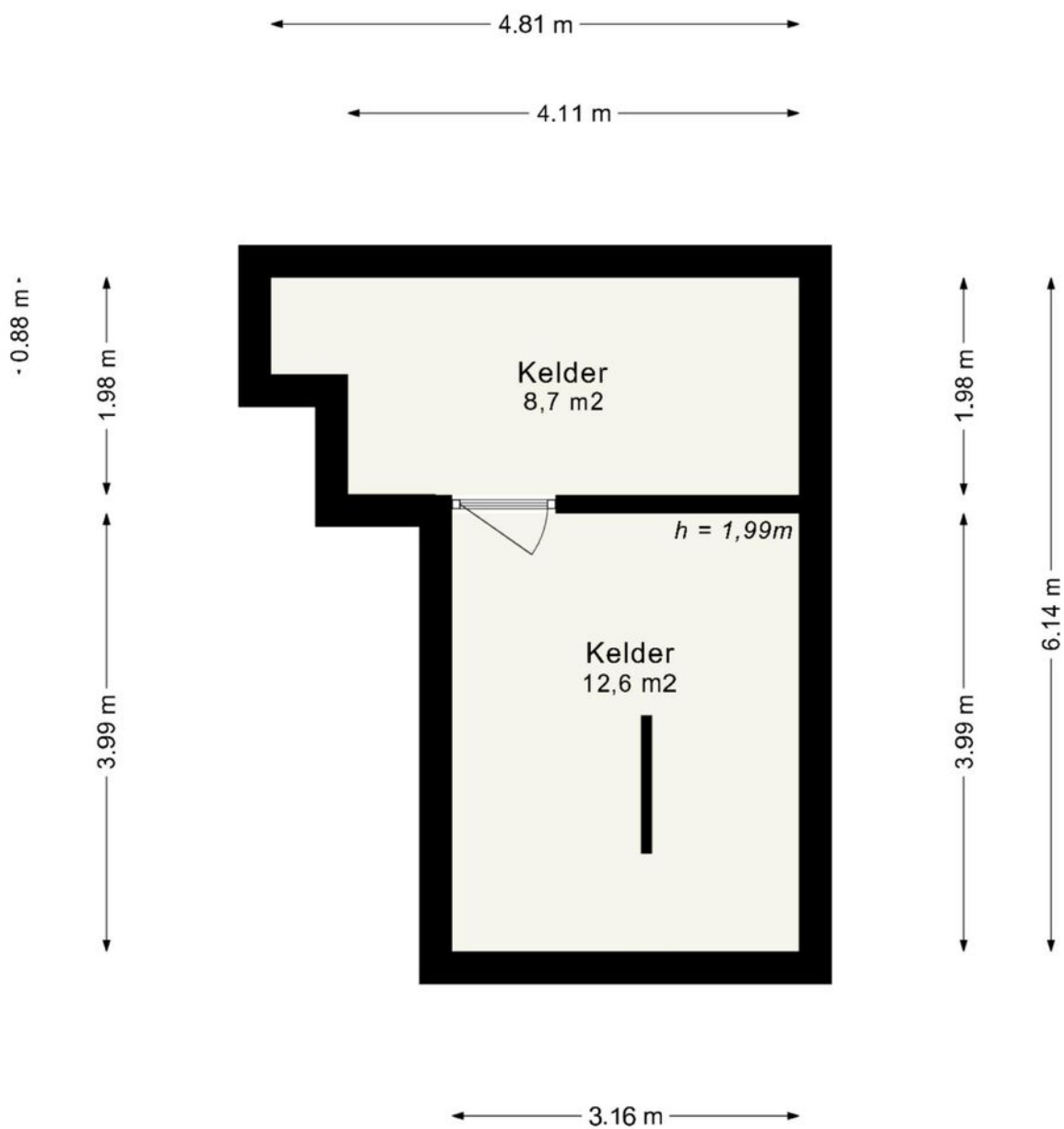








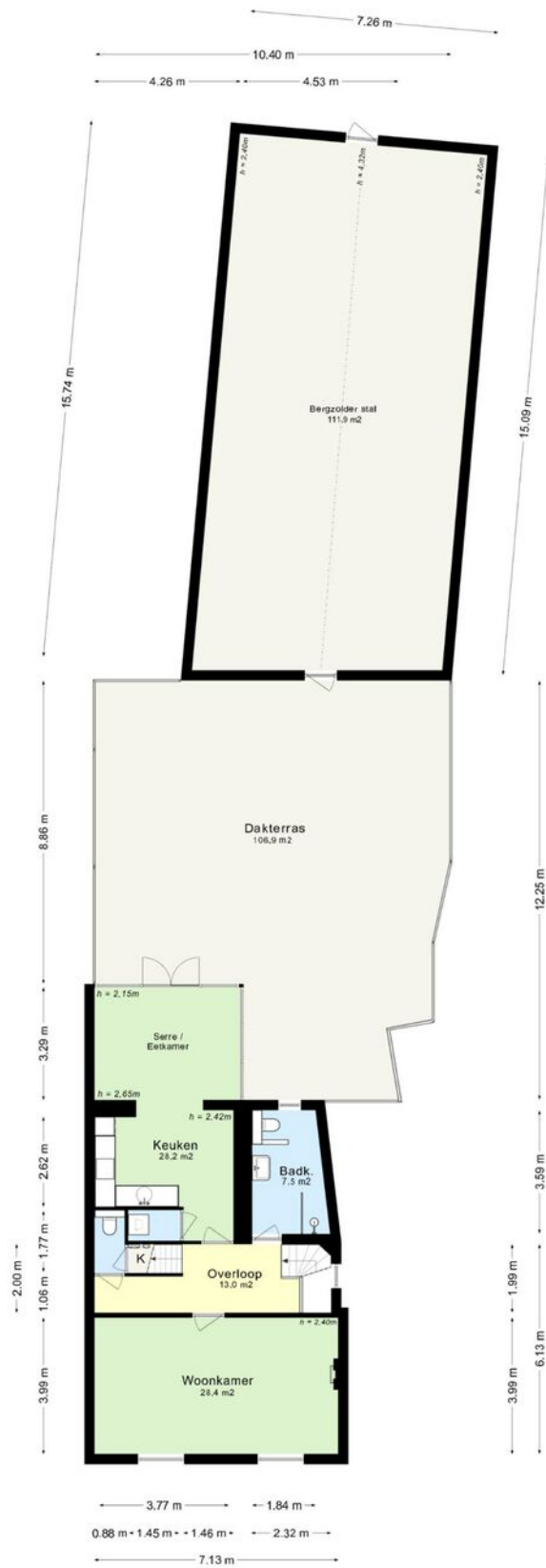




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



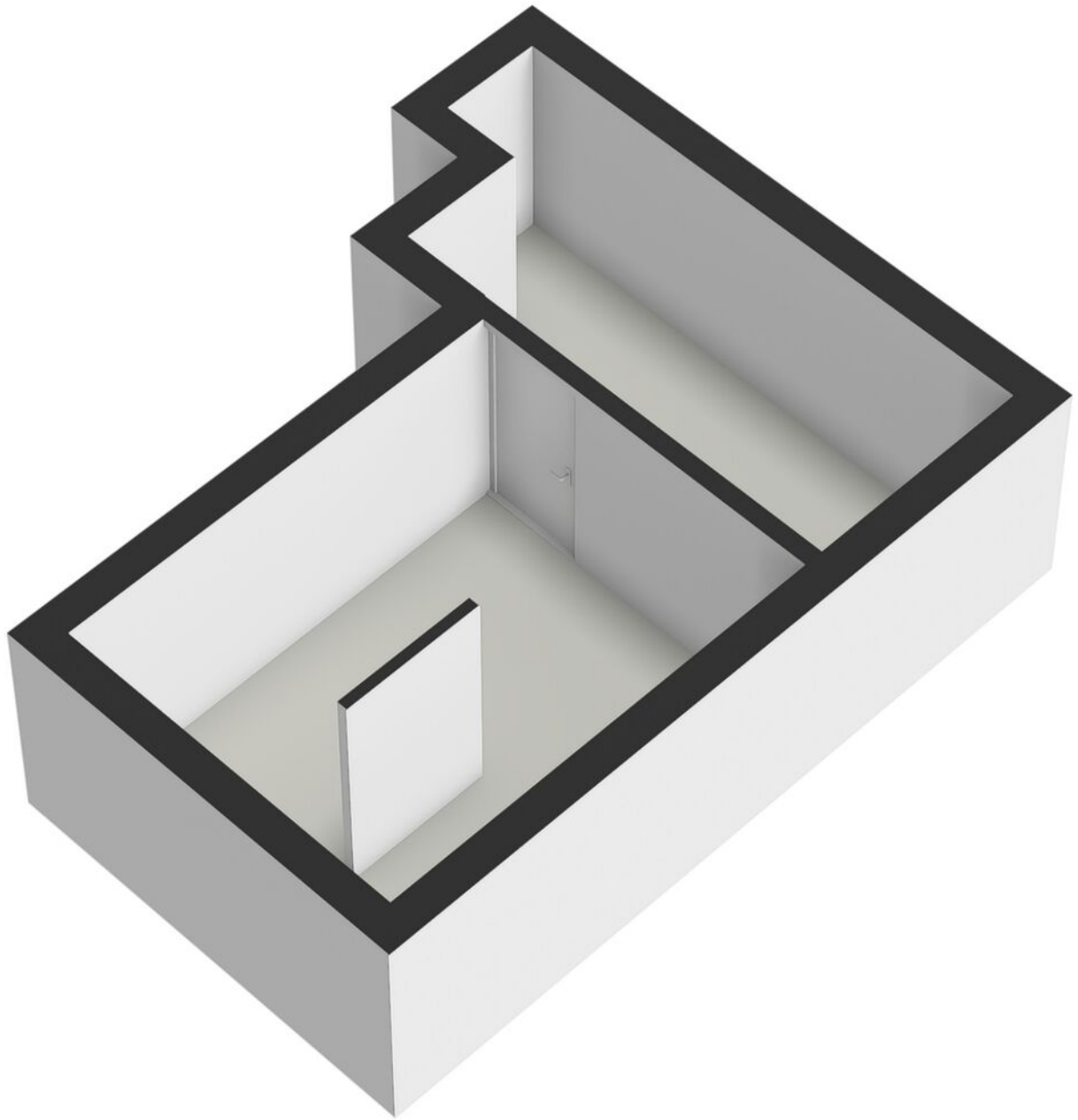
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

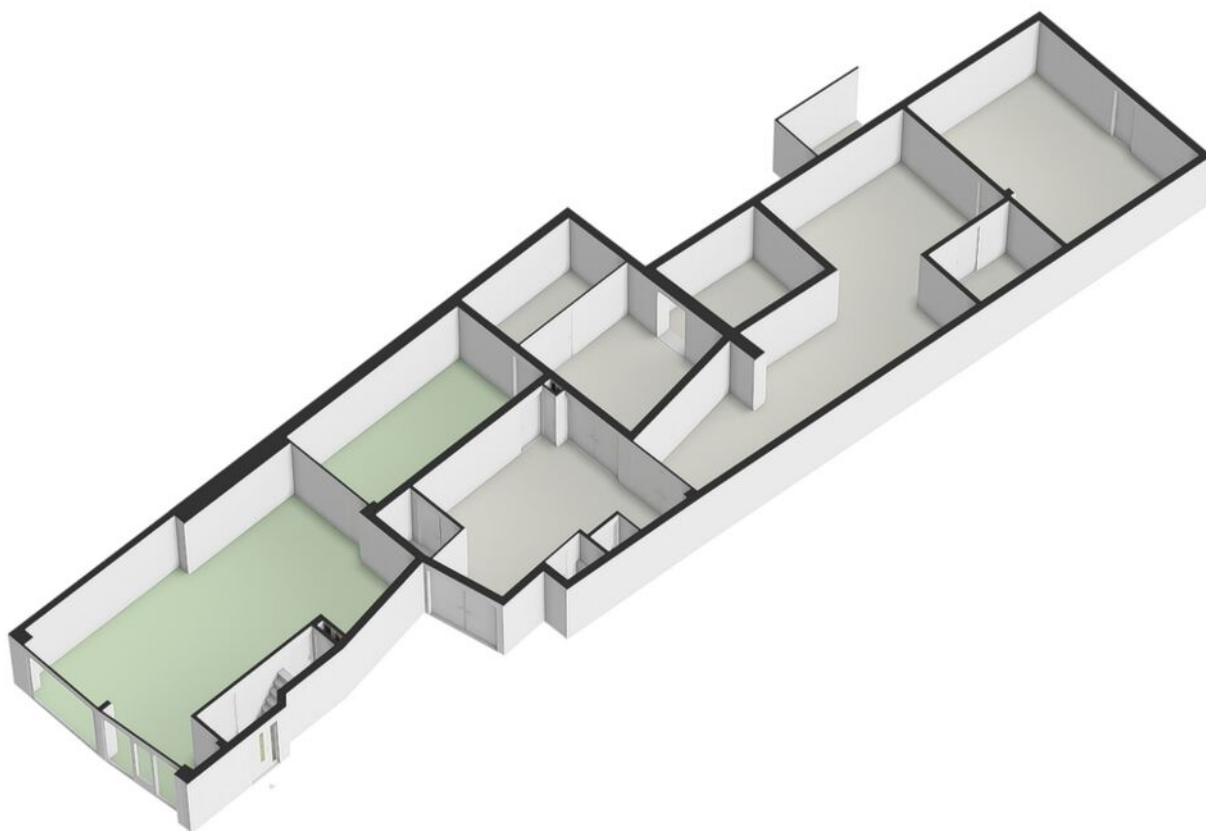


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

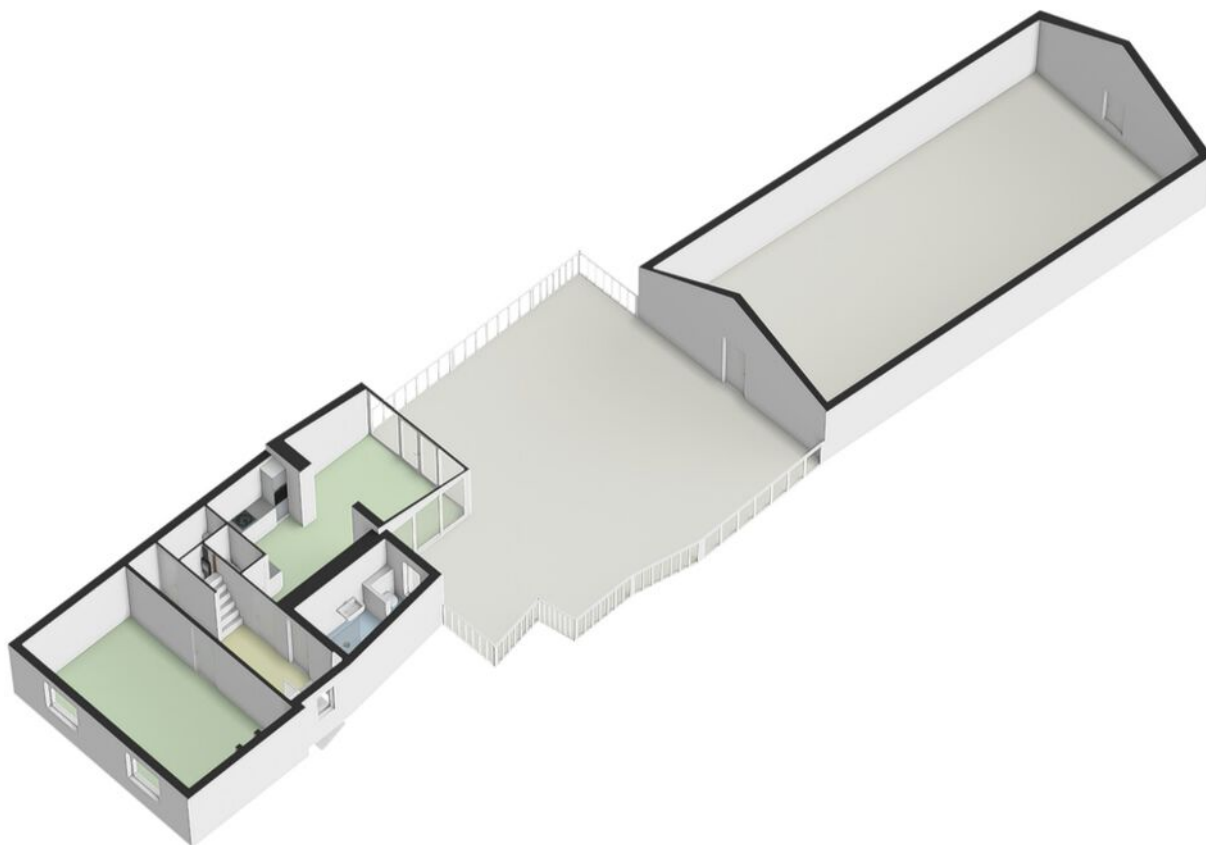


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

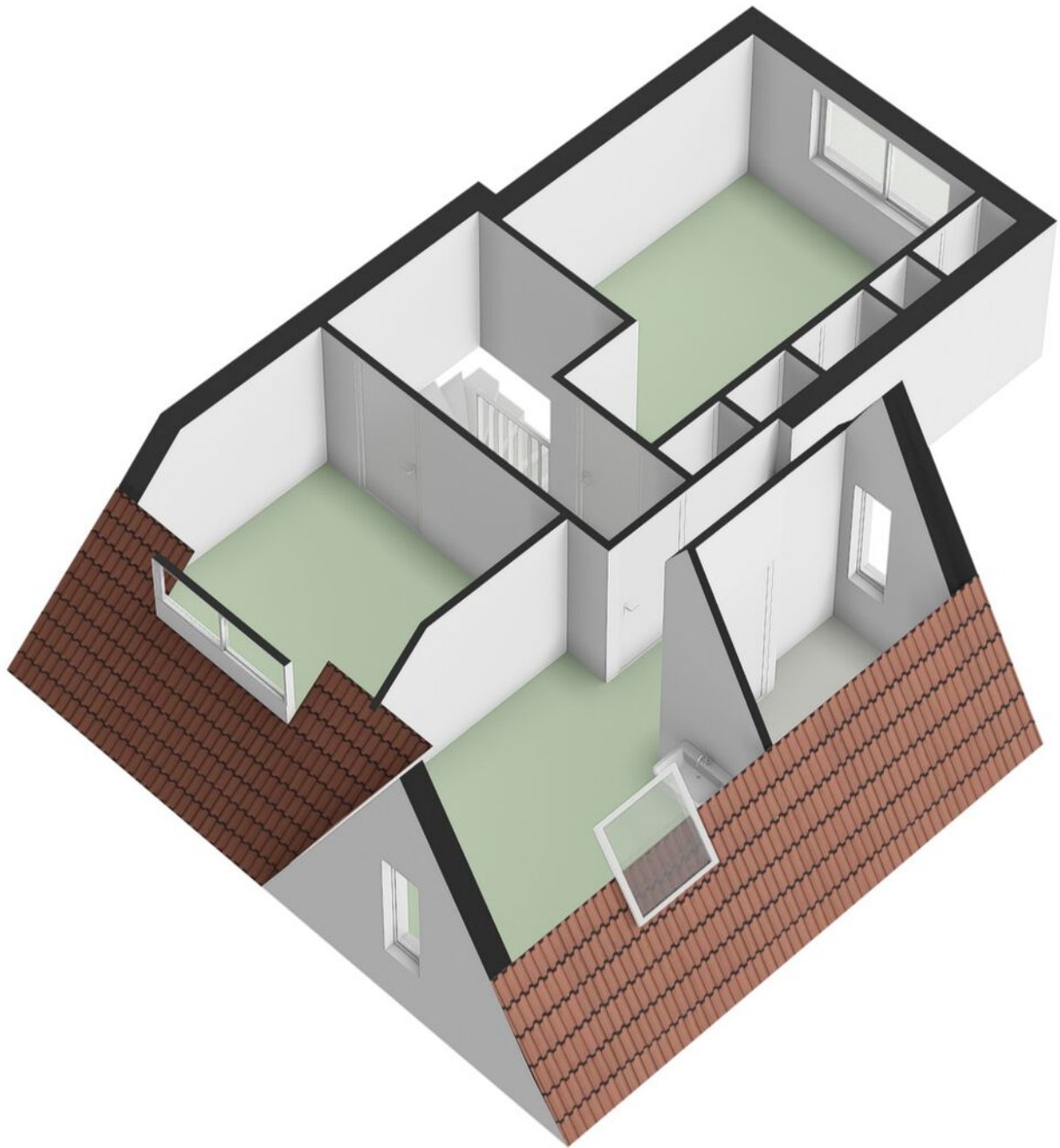




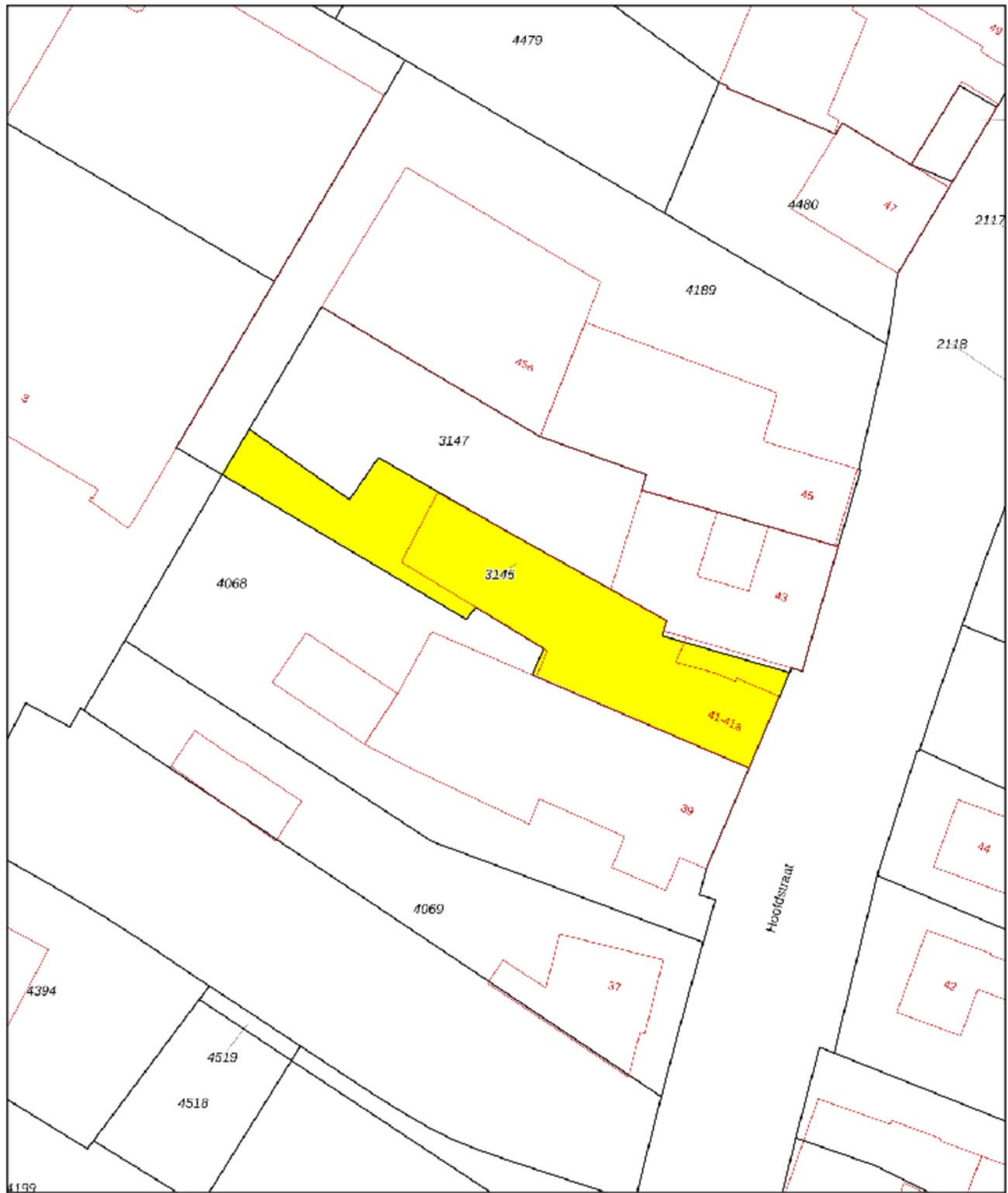
Parterre 3D




1e verdieping 3D



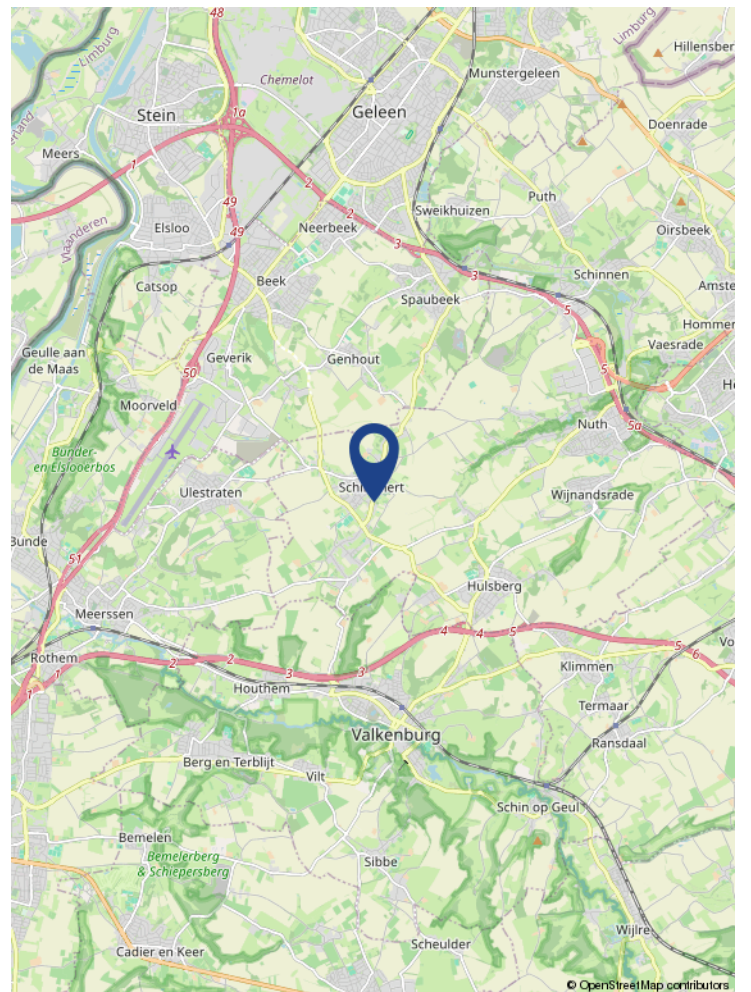
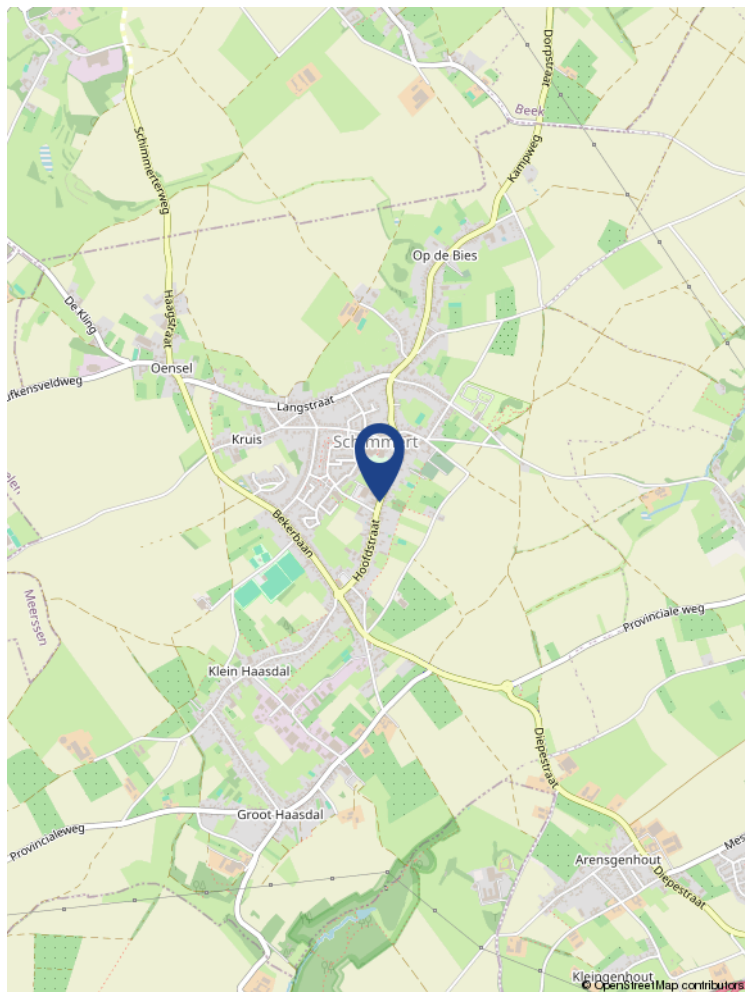
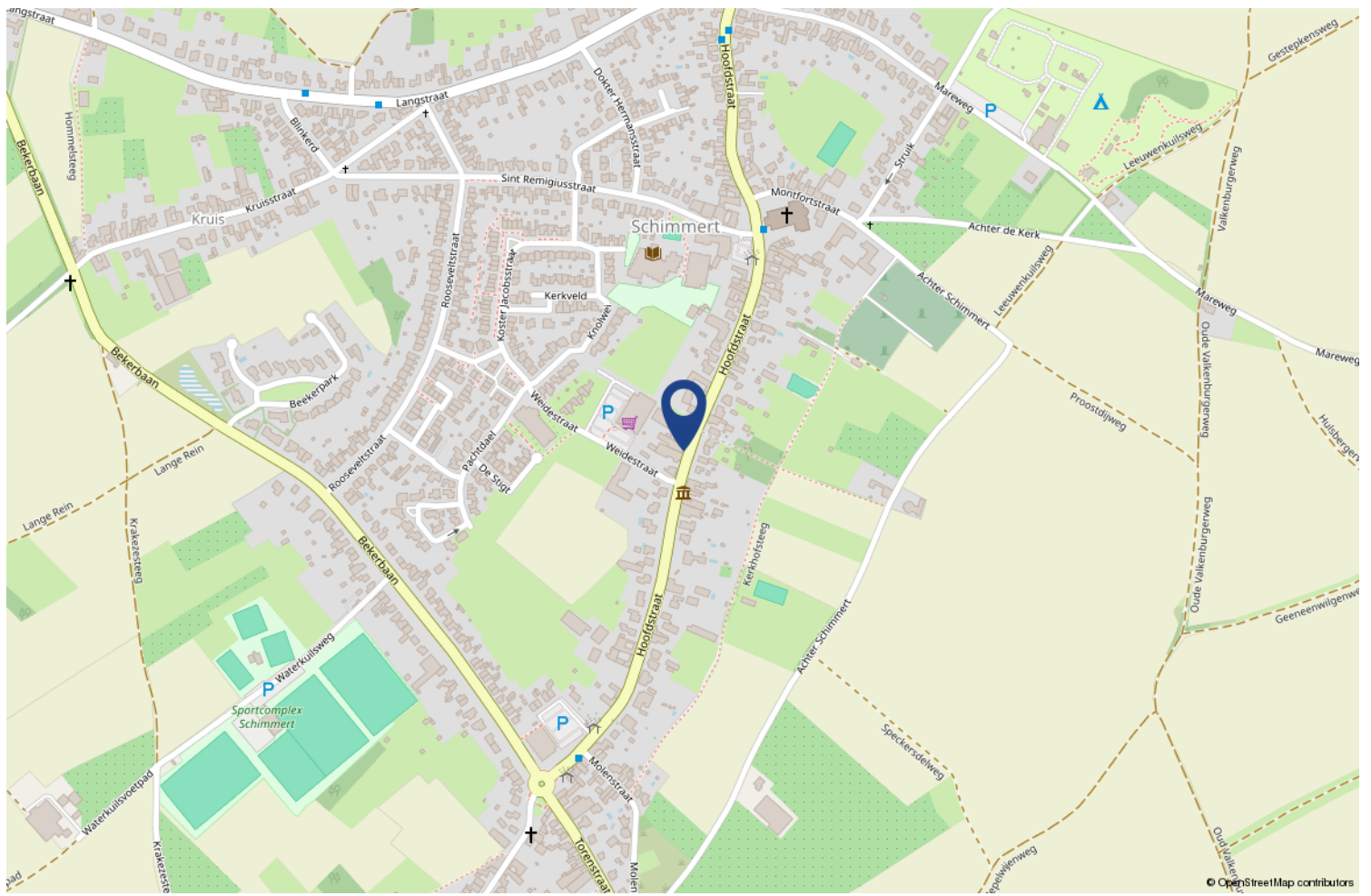
2e verdieping 3D



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schimmert</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3145</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart

Wonen in

Tekst

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.