



Akkerklokje 4 | Voerendaal

Vraagprijs € 698.000 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



Akkerklokje 4 Voerendaal

Op een goede locatie in het geliefde "Kunrade", nabij de kern van Voerendaal, kunnen wij u deze vrijstaande woning met onder meer statige hal met vide, Z-vormige woonkamer (ruim 50 m²), woonkeuken met kookeiland, 3 ruime slaapkamers, moderne badkamer, inpandig bereikbare garage en besloten fraai aangelegde tuin met overkapping te koop aanbieden, optimaal geïsoleerd en voorzien van 15 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 698.000,-- k.k.

Aanvaarding: voorkeur per 01 mei 2027

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1992

Perceeloppervlak: 575 m²

Woonoppervlakte: circa 176 m²

Overige inpandige ruimte: circa 42 m² (garage en zolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 2 m² (overdekte entree)

Externe bergingruimte: circa 5 m² (berging)

Inhoud: circa 810 m³

Energie label: B (geldig tot 01-05-2035)

TYPERING

Deze fraaie en prima onderhouden vrijstaande woning is rustig gelegen op een zeer gewilde locatie in Kunrade en nabij de dorpskern van Voerendaal, dat bekend staat om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen de voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, NS-station, basisschool e.d.), welke doorgaans op loopafstand bereikbaar zijn. Ook is Voerendaal uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

Verkoper heeft de woning altijd keurig onderhouden en bewoond. Het is geheel voorzien van hardhouten kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing en schuifpui met HR+++ beglazing (nieuw sinds 2025). Spouw-, vloer- en dakisolatie (Unidek) completeren het isolatiepakket en tenslotte is het qua verduurzaming ook nog voorzien van 15 zonnepanelen.

De afwerking is keurig te noemen en er is gebruik gemaakt van kwalitatief uitstekende materialen. De parterre is geheel voorzien van een fraaie betonlook gietvloer (sinds 2022) met vloerverwarming en in 2012 is een fraaie keuken met kook-/spoelschiereiland en kastenwand geplaatst. Ook de badkamer is in dat jaar geheel vernieuwd en onder meer voorzien van elektrische vloerverwarming, ruime inloopdouche met regenarmatuur en twee wastafels met meubel. In 2022 zijn nog de toiletten op de parterre en verdieping vernieuwd. De ruime fraaie hal met vide geeft de woning een ruimtelijke en luxe uitstraling.

De tuin is stijlvol aangelegd met onder meer een terras aansluitend aan de woning, maar ook een vrijstaande gemetselde berging met aansluitende overkapping, waardoor er altijd van het zonnetje kan worden genoten. De geheel omheinde achtertuin met waterornament, gazon, borders en beplanting biedt u daarnaast optimale privacy.

Kortom, een fraai modern woonhuis met diverse mogelijkheden die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van vloerverwarming en een betonlook gietvloer):

Overdekte entree; ruime hal (11,6 m²) met vide, fraaie trappartij naar verdieping, muurkast en meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3 fasen, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede alarminstallatie en aansluiting glasvezel); geheel betegeld modern toilet met wandcloset en fontein; woonkamer (34,4 m²) aan rechterzijde met schuifpui naar tuin, led inbouwspots, thuiswerkplek en doorgang naar eetkamer en keuken; eetkamer (15,8 m²) aan linkerzijde met designradiator; woonkeuken (17,9 m²) met designradiator en fraaie keukeninstallatie met kook-/spoelschiereiland voorzien van diverse onderkasten, brede (dubbele) laden, in plafond geïntegreerde afzuigkap met afstandsbediening, 5-pits Siemens inductiekookplaat, Miele vaatwasser en werkblad met stekkertoren geïntegreerde 1½ rvs spoelbak, alsmede kastenwand met grote heteluchtoven, combioven (met magnetron), koffieautomaat, 2 warmhoud laden, grote en kleine koelkast en grote diepvrieskast; bijkeuken (8,8 m²) met tegelvloer, witgoedaansluitingen, wasbak en deur naar achtertuin; inpandig bereikbare garage (18,2 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, deur naar tuin, wasbak, vaste kastenwand met schuifdeuren en cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2020, huur Volta € 46,05 per maand) en omvormer zonnepanelen (15 stuks).

Tuin:

Voor- en zijtuin met kiezelpartijen, bloemperken, bomen en beplanting; aan rechterzijde gelegen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, overdekte entree woning, garagepoort en achterom via poort aan rechterzijde; fraaie aangelegde achtertuin, aansluitend aan de woning voorzien van een terras, gazon, waterpartij met fontein, vrijstaande gemetselde berging (4,9 m²) met aansluitende overkapping (15,6 m²), borders en beplanting.

1e Verdieping:

Ruime overloop (5,9 m²) met vide, balustrade, pvc laminaatvloer en muurkast; separaat geheel betegeld modern toilet met wandcloset en fontein; slaapkamer I (18,9 m²) aan achterzijde links met pvc laminaatvloer, deur naar bergruimte in het knieschot en vaste trap naar entresol; slaapkamer II (15,6 m²) aan achterzijde rechts met glazen schuifdeur naar inloopkast (10,7 m²), eveneens bereikbaar vanaf de overloop (oorspronkelijk één ruime slaapkamer); slaapkamer III (16,8 m²) aan voorzijde links; moderne geheel betegelde badkamer (10,6 m²) voorzien van elektrische vloerverwarming, ruime inloopdouche met regenarmatuur, twee wastafels met meubels en spiegels (met verwarming en verlichting), vaste hoge kast, designradiator, mechanische afzuiging en led inbouwspots.

Tweede verdieping (nokhoogte 2,05 meter):

Entresol bereikbaar via vaste trap vanuit slaapkamer I; (hobby)ruimte/slaapkamer IV (13,2 m², hoogte > 1,5 meter) met doorgang naar bergzolder (8,5 m², hoogte > 1,5 meter).

BIJZONDERHEDEN

- Zeer gewilde woonomgeving;
- Rustig gelegen nabij groenvoorziening en speeltuin;
- Optimaal geïsoleerd;
- Geheel hardhouten kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing;
- Schuifpui met HR+++ beglazing (nieuw sinds 2025);
- Vijftien zonnepanelen;
- Uitstekend onderhouden en keurig bewoond;
- Parterre met vloerverwarming en betonlook gietvloer (sinds 2022);
- Woonkamer met veel lichtinval, fraaie shutters en prima tuincontact;
- Semi-open keuken met fraaie keukeninstallatie en kook-/spoelschiereiland;
- Drie slaapkamers, waarvan één met entresol;
- Ouderslaapkamer met ruime inloopkast;
- Moderne badkamer met vloerverwarming, inloopdouche en twee wastafels;
- Toiletten vernieuwd in 2022;
- Inpandig bereikbare garage;

- Fraai aangelegde tuin met zonnig terras en vrijstaande overkapping;
- Uitgebreide voorzieningen in de directe omgeving;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;

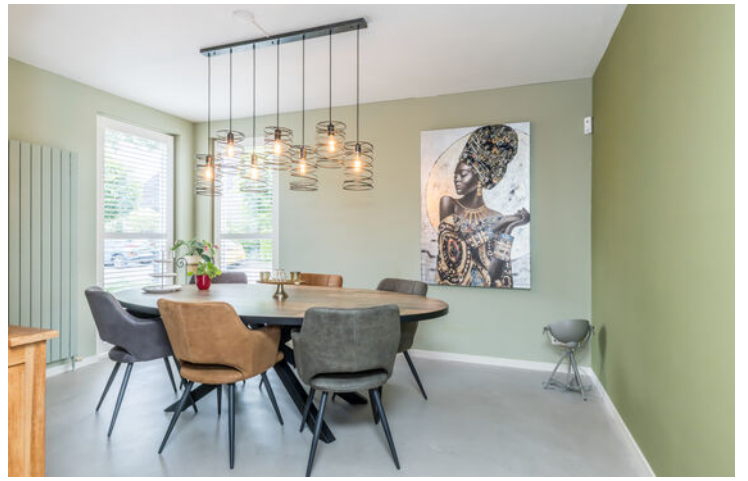


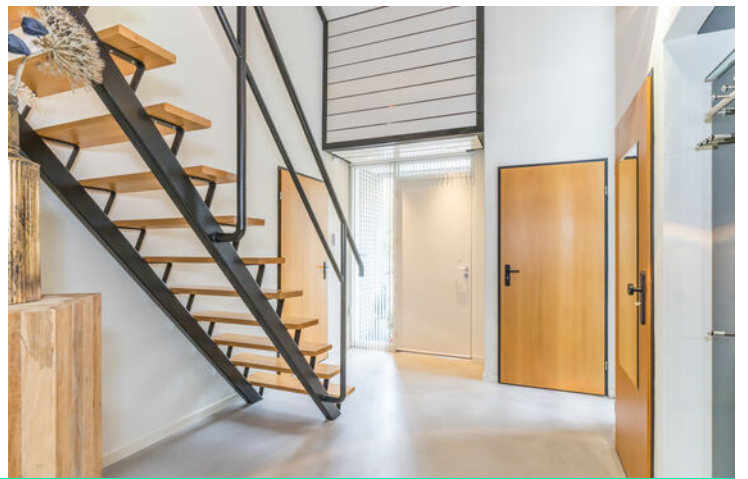
Kenmerken

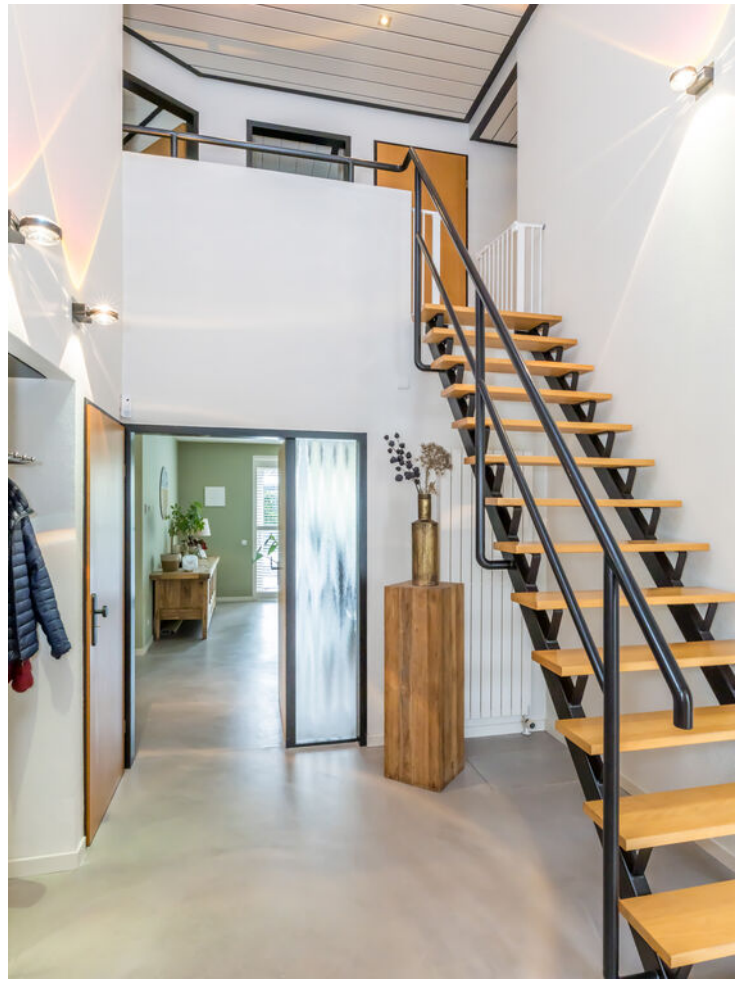
Bouwjaar	1992
Perceeloppervlakte	575 m ²
Woonoppervlakte	176 m ²
Overige inpandige ruimte	42 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	810 m ³
Energie label	B
Aanvaarding:	voorkeur per 01 mei 2027

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming badkamer
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, glasvezel, alarminstallatie





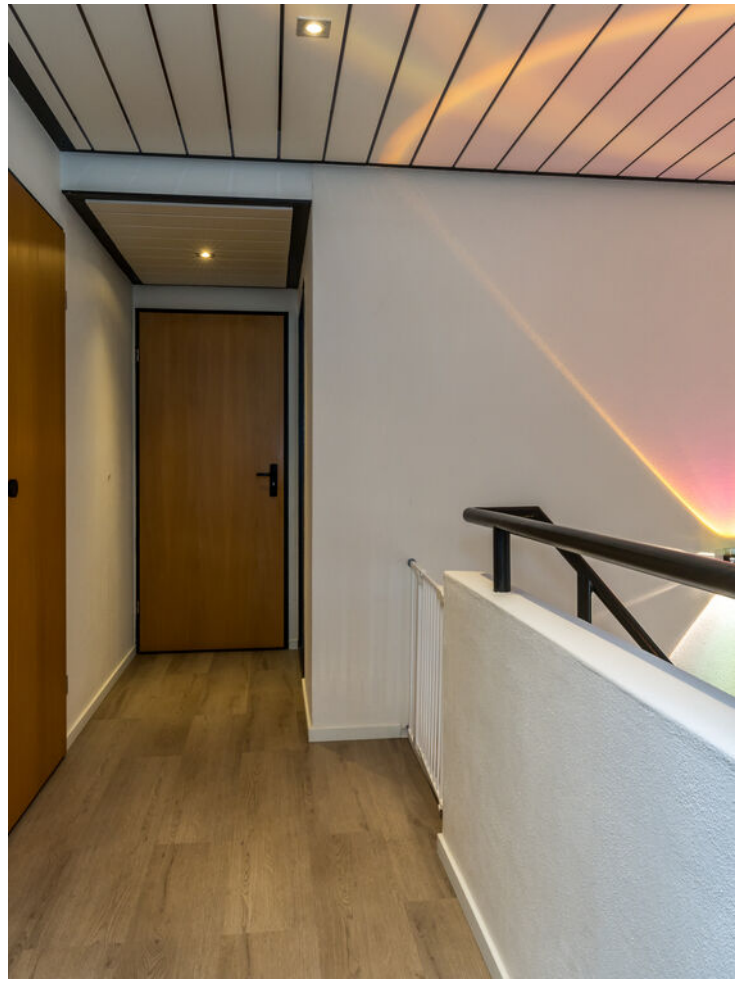










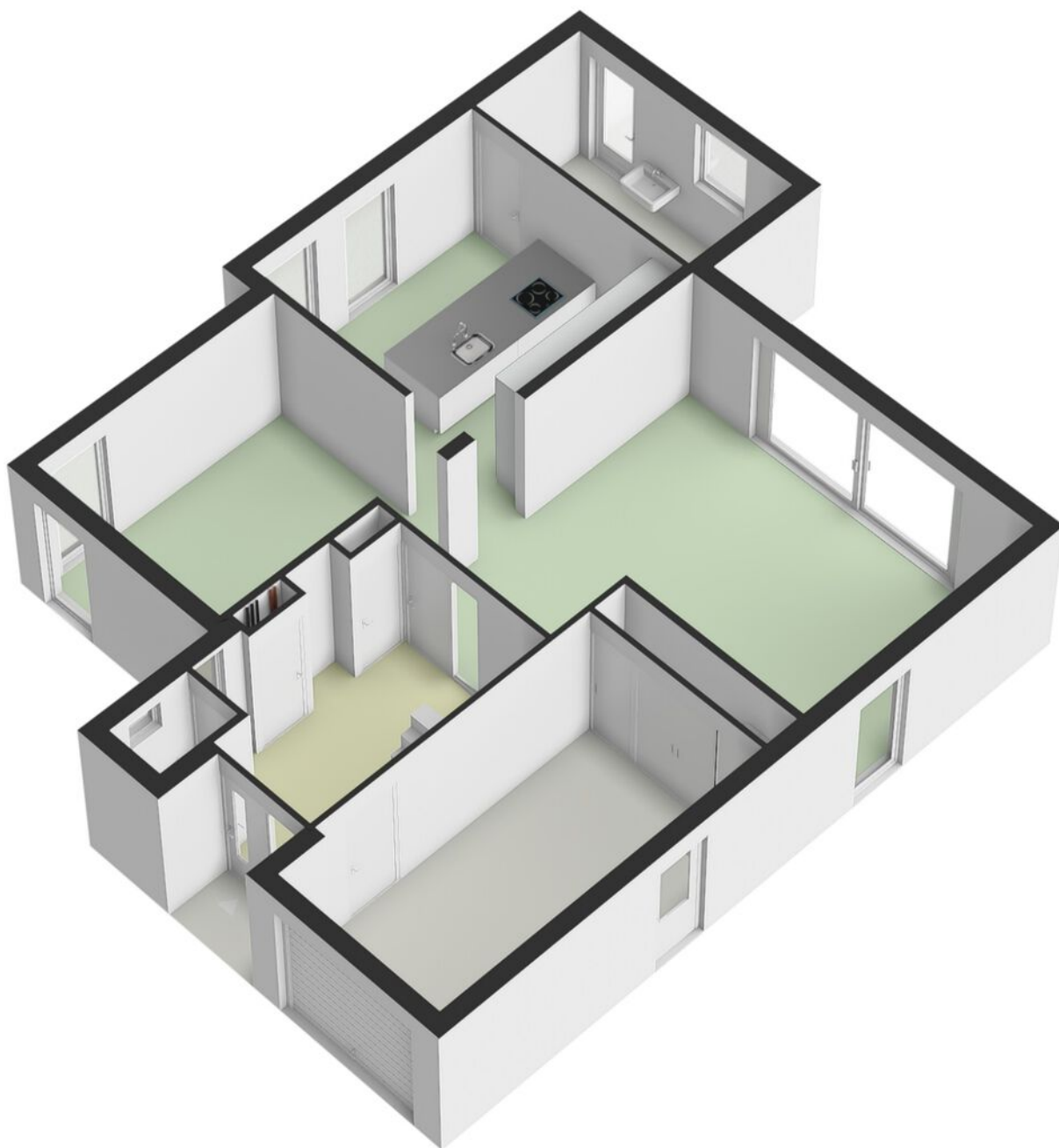








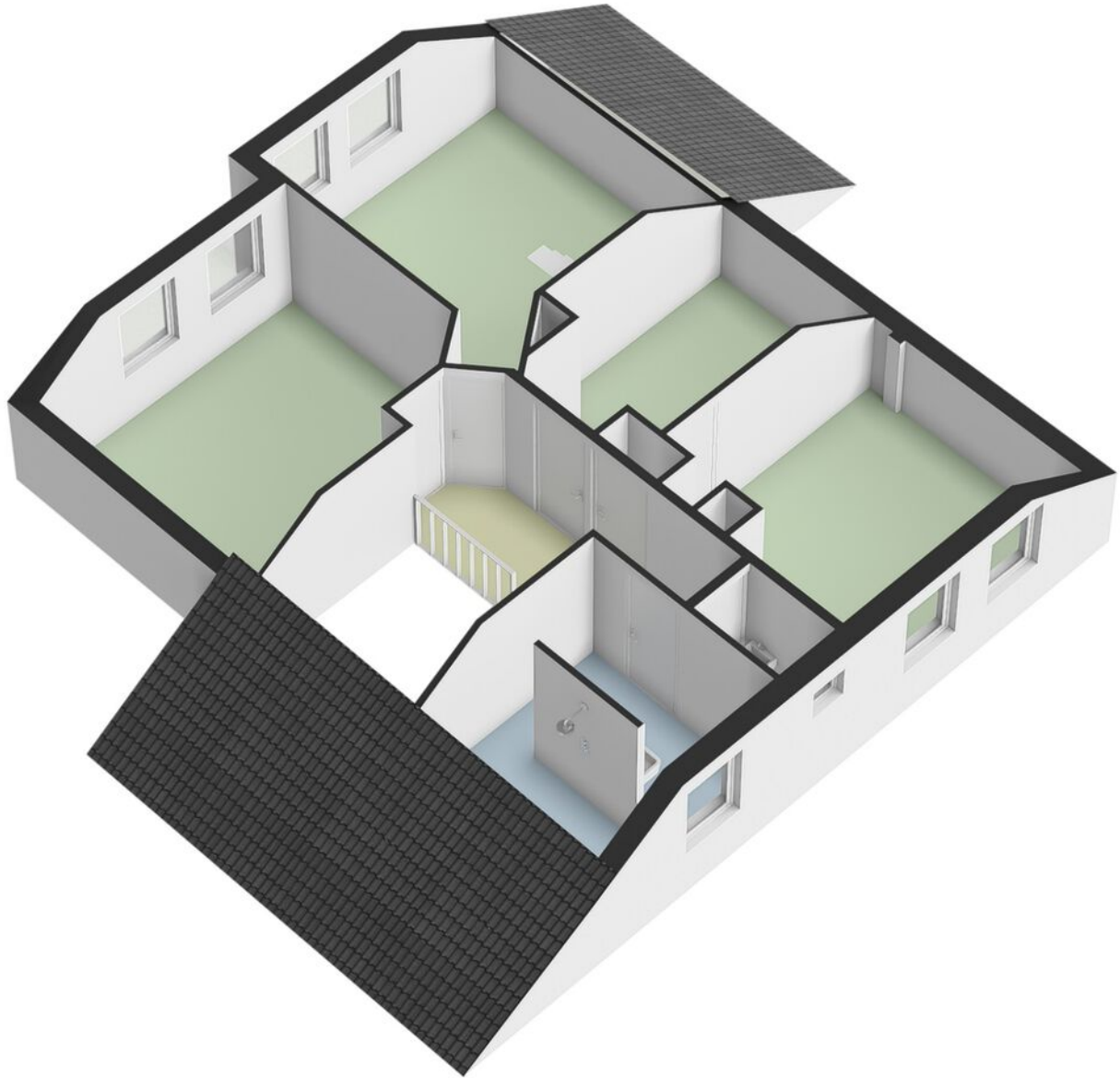
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



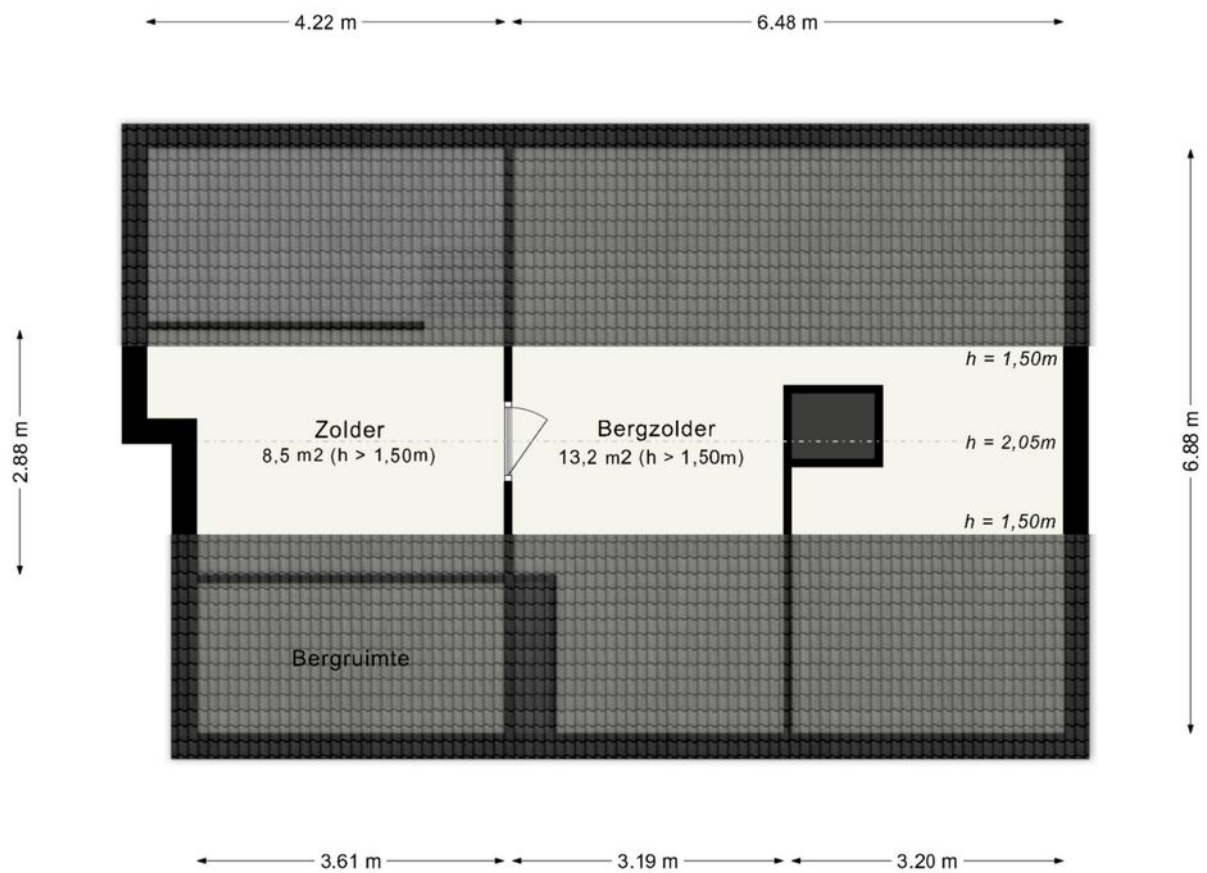
Parterre 3D



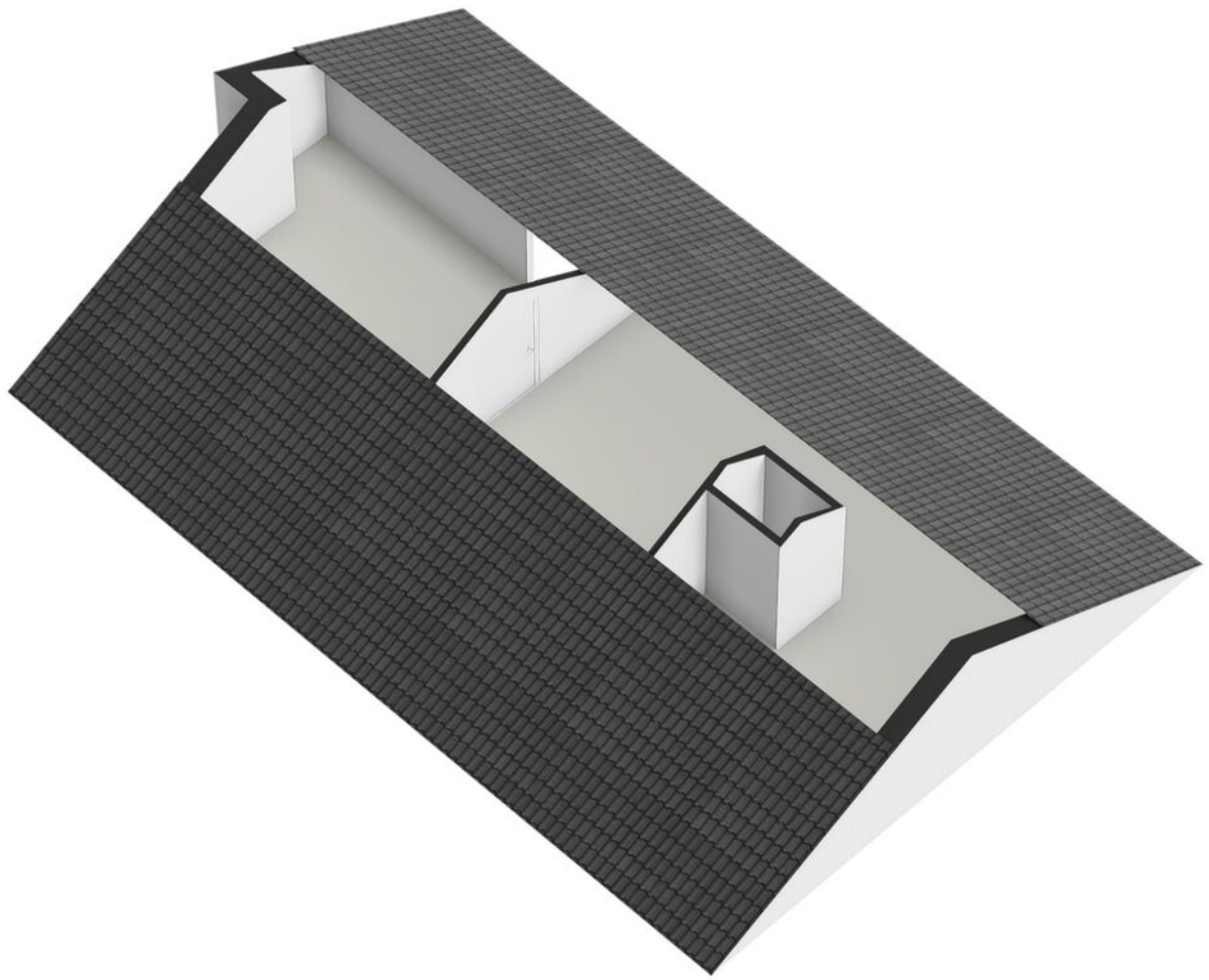
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



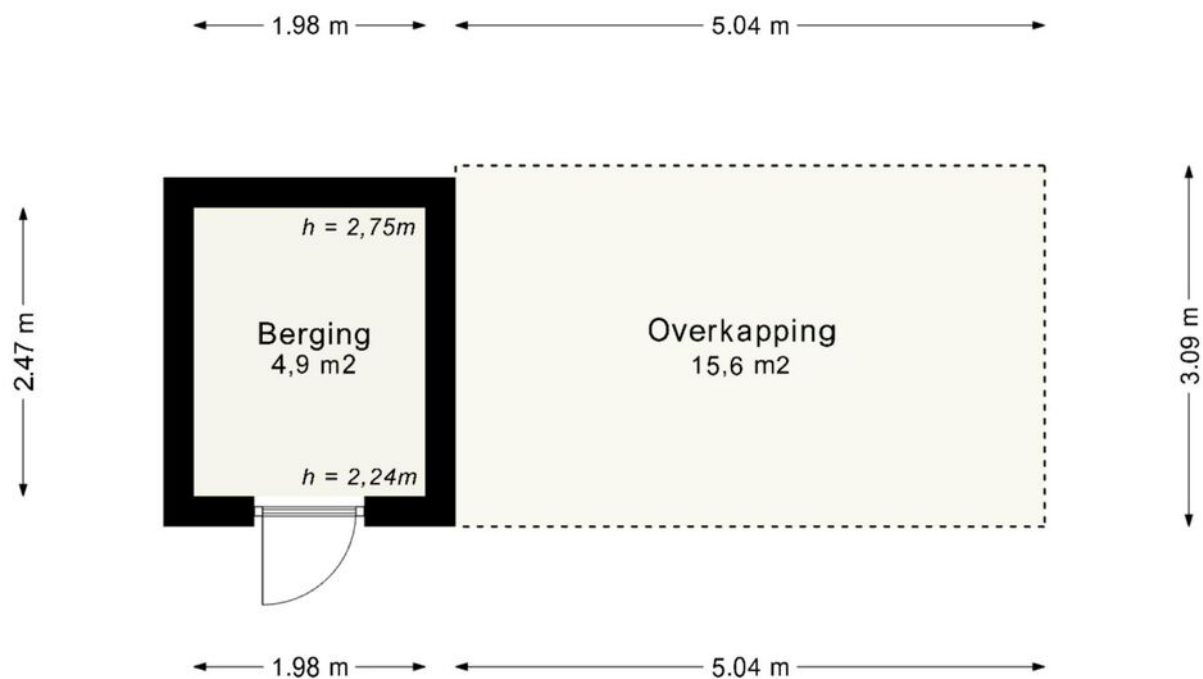
Eerste verdieping 3D



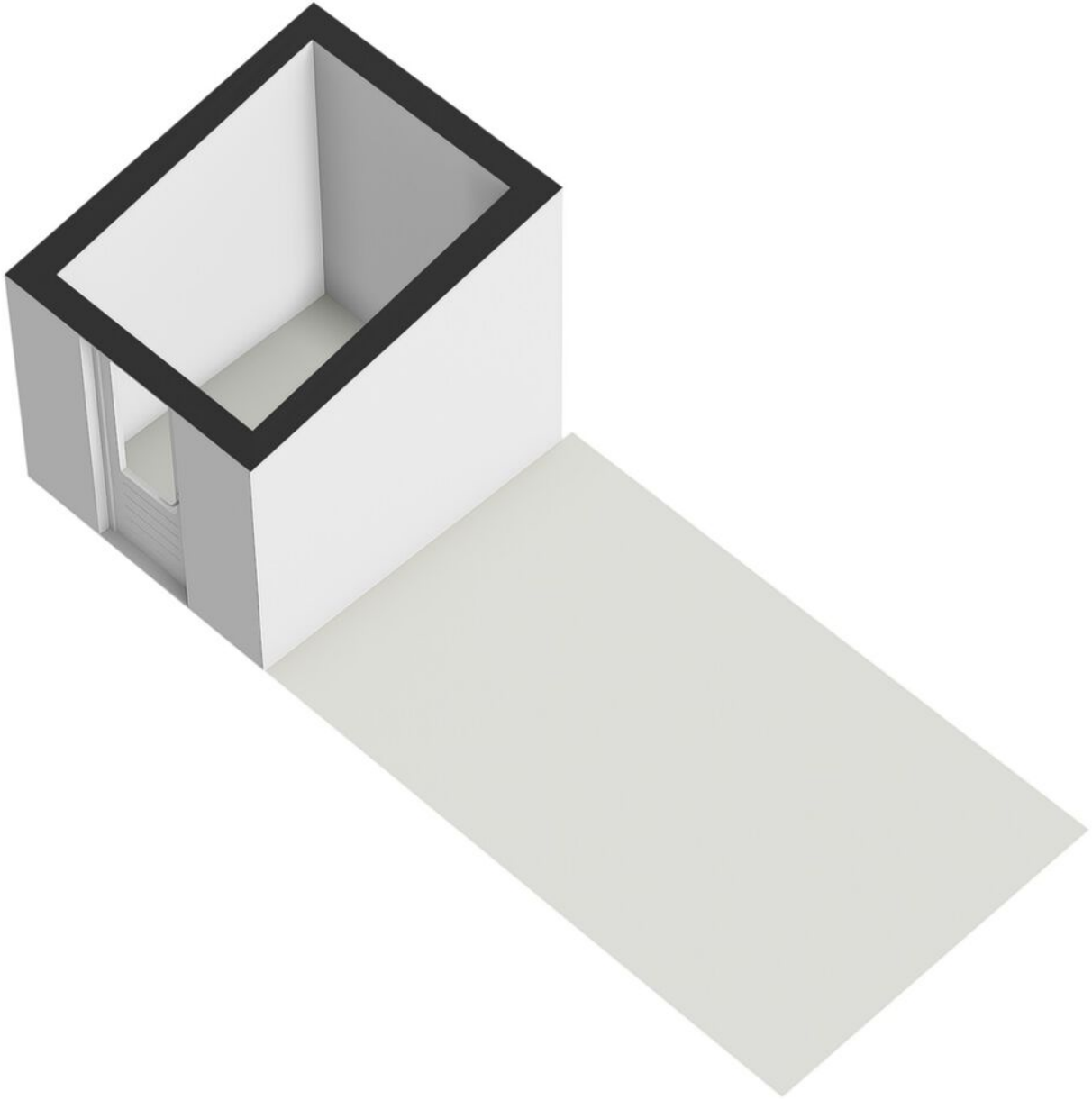
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

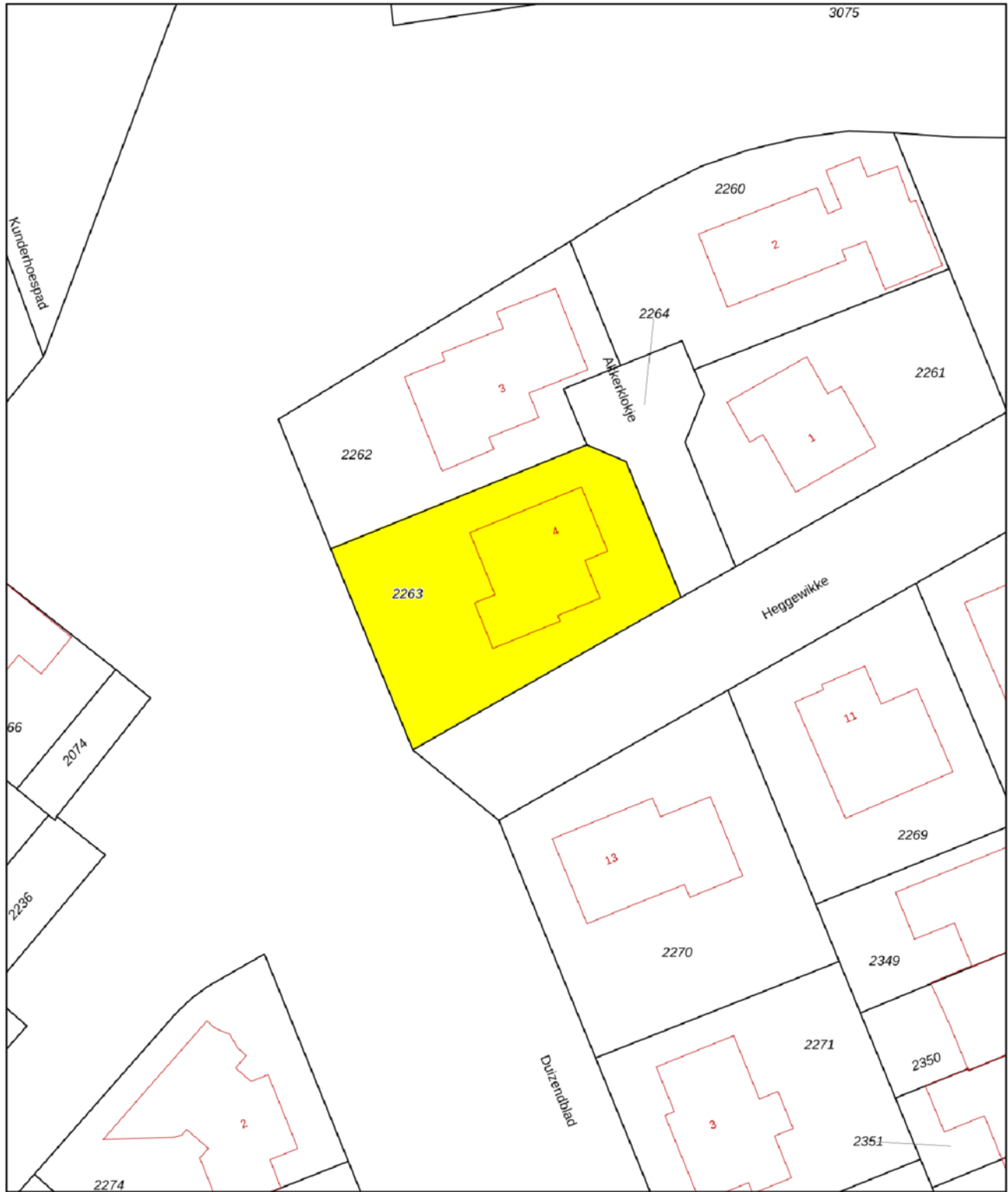



Tweede verdieping 3D

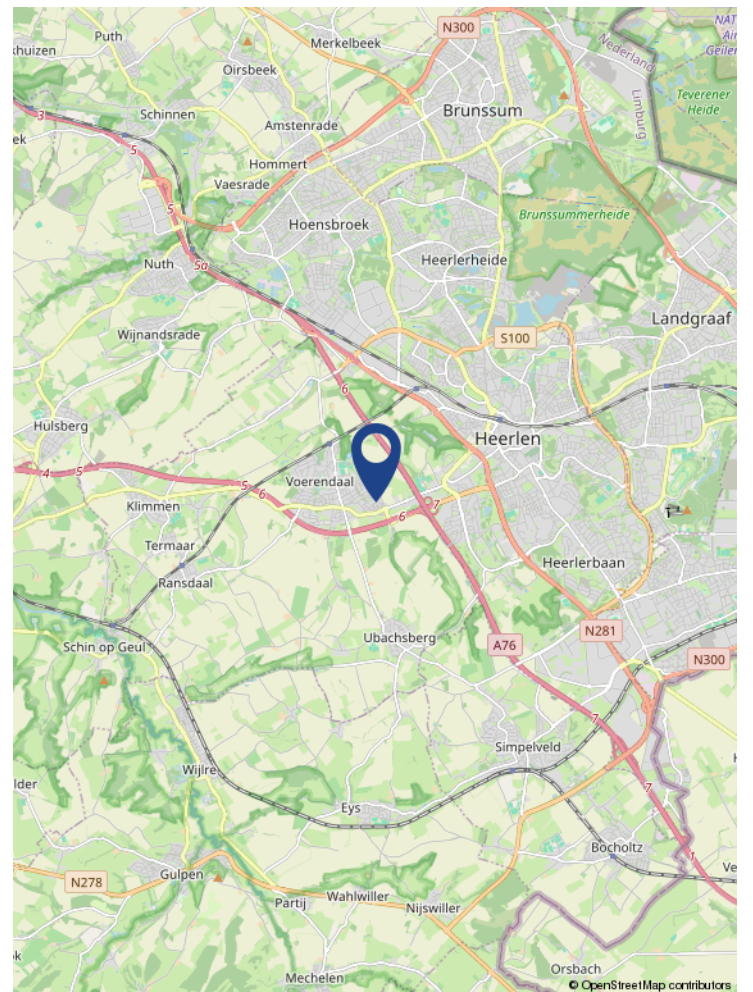
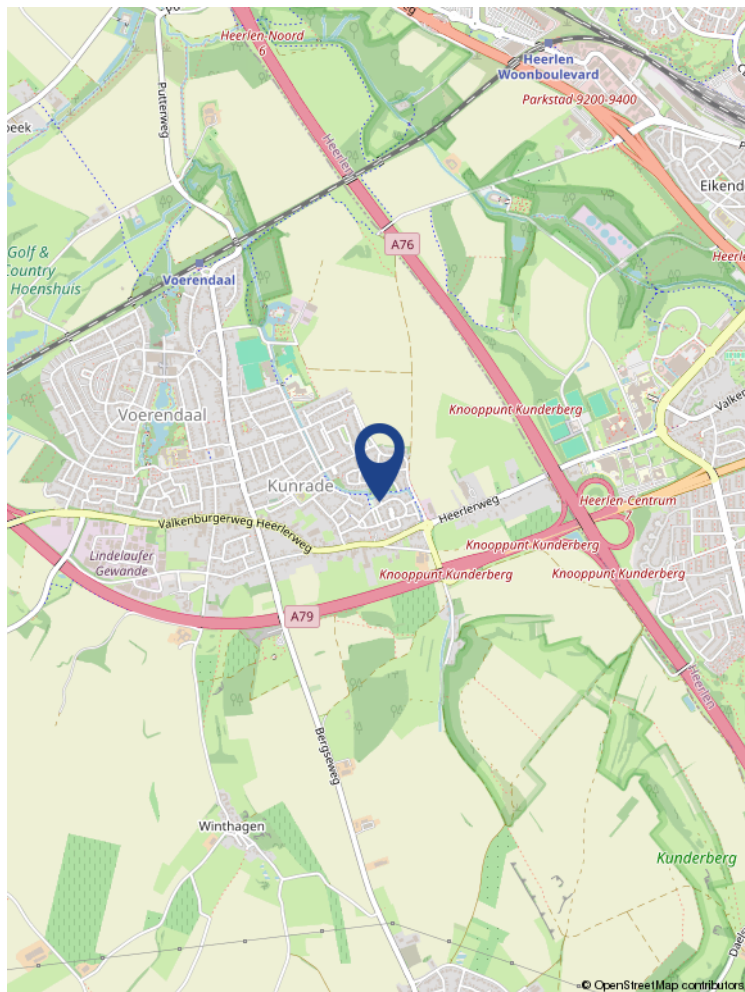
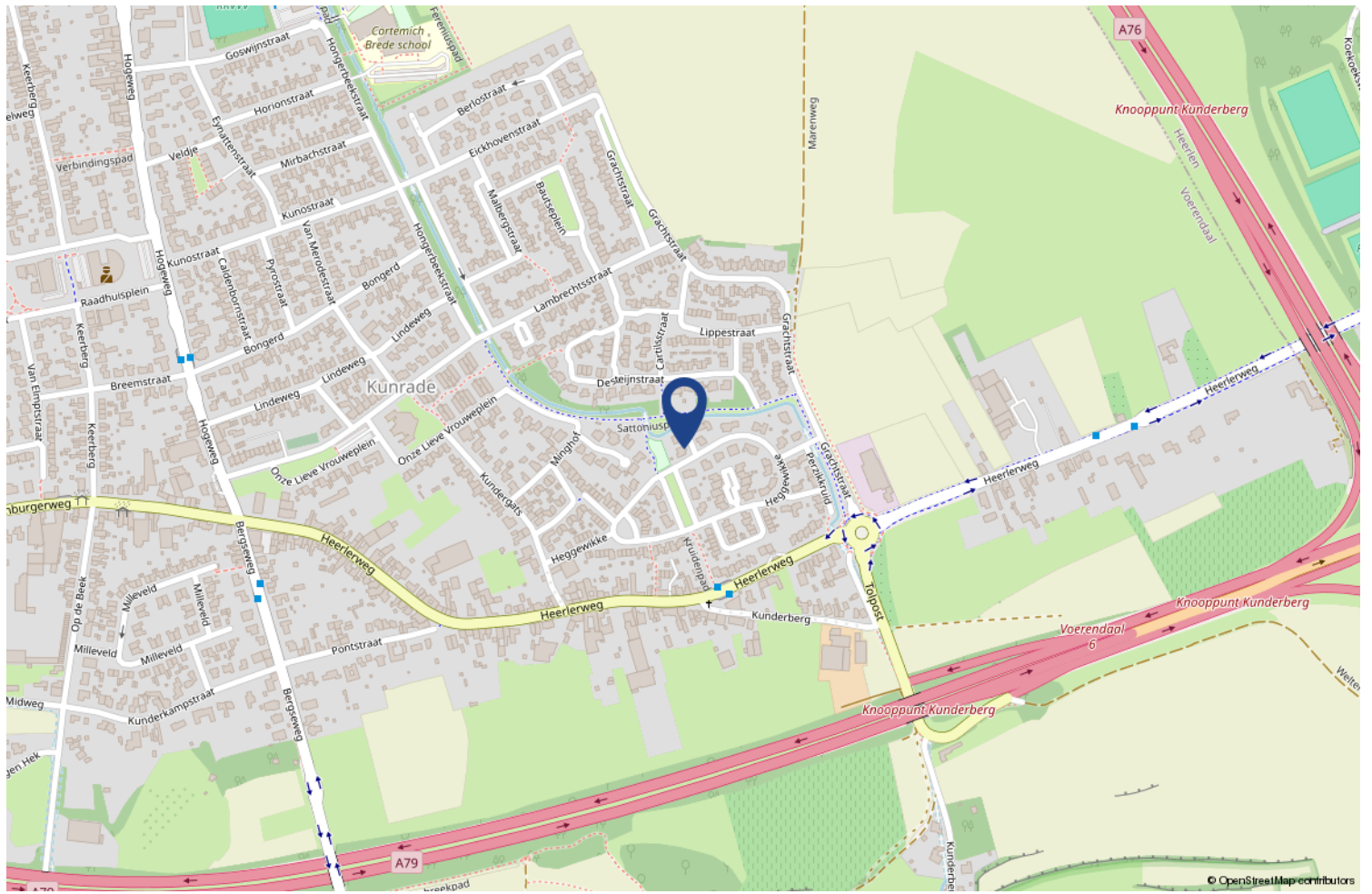


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voerendaal Sectie F Perceel 2263</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 Voerendaal

Voerendaal (Limburgs: Voelender) is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De kern telt ongeveer 3100 inwoners. Het dorp heeft ondanks zijn jonge karakter een lange geschiedenis die teruggaat naar de 11e eeuw. De naam Voerendaal slaat waarschijnlijk op "dal aan de Voer". De Voer zou de vroegere benaming zijn geweest van de Hoensbeek, die noordelijk langs het dorp stroomt. Een andere theorie is dat de naam is afgeleid van Furenthela, een Romeinse nederzetting waarvan onder andere de opgraving van Villa Rustica getuigt.

Voerendaal staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen alle voorzieningen (onder meer medische- en sportvoorzieningen, openbaar vervoer en scholen). De brede school, de sport- en zwembad, de tennisbanen, de voetbalvelden zijn daarbij op loopafstand gelegen.

Ook is Voerendaal uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken en beschikt het over een eigen NS-station.

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.