



Roosevelthof 15 | Schimmert

Vraagprijs € 279.000 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



Roosevelthof 15 Schimmert

Op een centrale woonlocatie aan een woonerf kunnen wij u dit levensloopbestendige tussengelegen woonhuis met onder meer woonkamer, semi-open keuken, slaap- en badkamer op de parterre, slaapkamer op de verdieping en ruime achtertuin met achterom te koop aanbieden, uitermate geschikt voor starters en senioren

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 279.000,-- k.k.

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1971

Perceeloppervlak: 290 m²

Woonoppervlak: circa 83 m²

Externe bergruimte: 5 m² (tuinthuis)

Inhoud: circa 308 m³

Energietabel: C (geldig tot 31-12-2030)

TYPERING

Deze tussenwoning is centraal gelegen in een gewilde woonomgeving in het kerkdorp Schimmert, op loopafstand van winkelveorzieningen, scholen en overige voorzieningen. Heerlen, Sittard en Maastricht zijn goed bereikbaar middels de nabijgelegen uitvalswegen, alsook de A2 en A76. Mooie wandel- en fietsroutes zijn op een steenworp afstand gelegen.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en al die jaren keurig onderhouden. Inmiddels is het op de voordeur na geheel voorzien van dubbele beglazing in (hard)houten kozijnen, alsmede een screen ten behoeve van de woonkamer aan de voorzijde. Ten behoeve van de slaapkamer en overloop op de eerste verdieping is het dak aldaar van binnenuit nageïsoleerd.

Sterk punt van deze woning is natuurlijk de slaap- en badkamer op de parterre, waardoor de woning uitermate geschikt is om er levensloopbestendig te wonen, maar door de extra slaapkamer(s) op de eerste verdieping behoort natuurlijk ook gezinsbewoning tot de mogelijkheden.

De woning beschikt over een ruim 23 meter diepe op het zuidoosten gelegen achtertuin, die via de woning, maar ook via een poort en brandgang aan de achterzijde bereikbaar is. Men vindt er een heerlijk terras aansluitend aan de woning, een houten tuinhuis, bloemperken, borders en beplanting.

INDELING

Parterre:

Hal (2,8 m²) met laminaatvloer, vernieuwde meterkast (deels voldoende automaten, 3 fasen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel); was- en bergruimte (4,0 m²) met witgoed aansluitingen en trap naar verdieping; woonkamer (21,5 m²) met eiken parketvloer en halfhoge wand als afscheiding naar de keuken; semi-open keuken (7,9 m²) met deur naar achtertuin, muurkast en moderne keukeninstallatie in hoekopstelling (vernieuwd in 2022) voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, schouw afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combioven, koelkast en granieten werkblad met rvs spoelbak; slaapkamer I (11,6 m²) met laminaatvloer en 2 muurkasten; geheel betegelde badkamer (4,1 m²) voorzien van hoekdouche met cabine, wandtoilet en wastafel met meubel, spiegel en 2 hoge kasten.

Tuin:

Voortuin met grindpartij en beplanting; ruim 23 meter diepe achtertuin op het zuidoosten met terras aansluitend aan de woning, elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel ten behoeve van de keuken (doek en motor vernieuwd in 2022/2023), een vrijstaand houten tuinhuisje (4,8 m²), bloemperken, borders, beplanting en achterom via een brandgang.

1e Verdieping (nokhoogte 2,64 meter):

Bereikbaar via vaste trap; ruime overloop (5,6 m²) met bergruimte in het knieschot aan achterzijde; cv- en bergruimte (4,6 m²) aan voorzijde met cv-gas combiketel (Intergas Kompakt HRE 36/30, bouwjaar 2021, eigendom); slaapkamer II (14,0 m²) met Velux dakraam aan achterzijde, bergruimte in het knieschotten aan voor- en achterzijde en wastafel met meubel.

BIJZONDERHEDEN

- Rustig gelegen aan een woonerf;
- Levensloopbestendig;
- Geheel houten kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. voordeur);
- Dak deels van binnenuit nageïsoleerd met glaswol;
- Woonkamer voorzijde met screen;
- Moderne in 2022 vernieuwde keukeninstallatie met apparatuur;
- Slaap- en badkamer op de parterre;
- Extra slaapkamer op de verdieping;
- Ruime achtertuin met tuinhuis en achterom;
- Meterkast vernieuwd;
- Recente cv-gas combiketel;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- In de koopovereenkomst zullen een "Niet zelf bewoond" en 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 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;

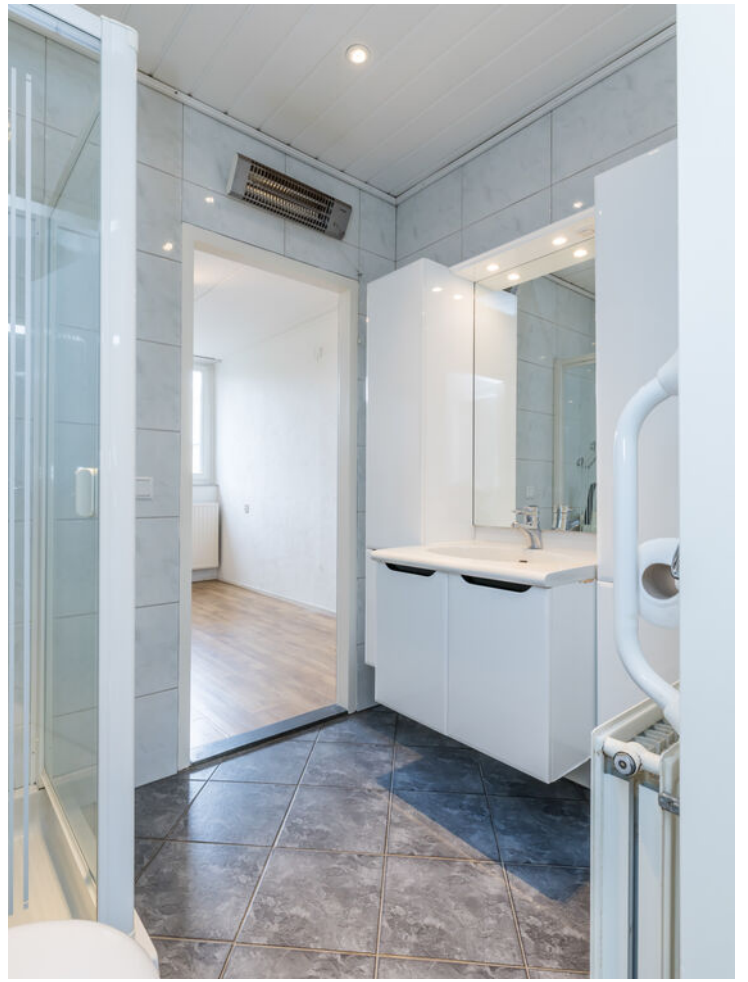


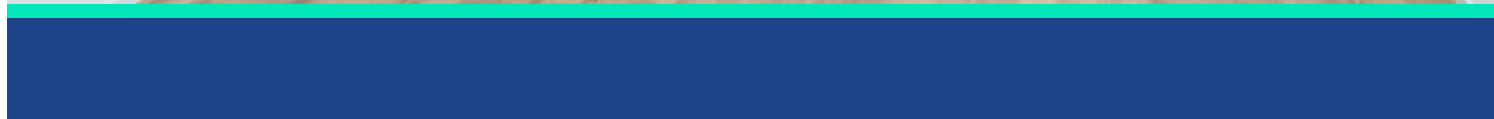
Kenmerken

Bouwjaar	1971
Perceeloppervlakte	290 m ²
Woonoppervlakte	83 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwegeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	308 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	direct
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel









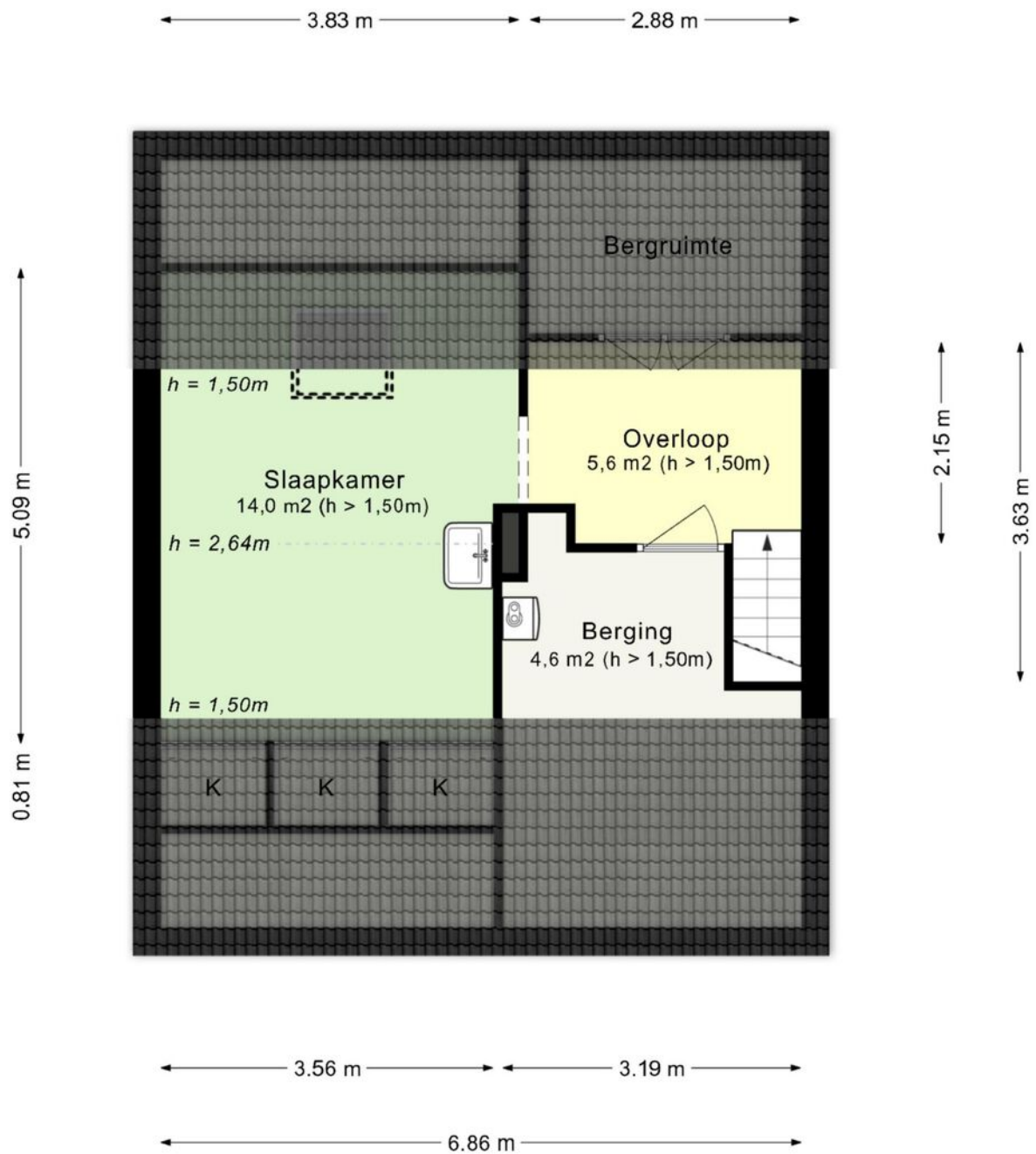




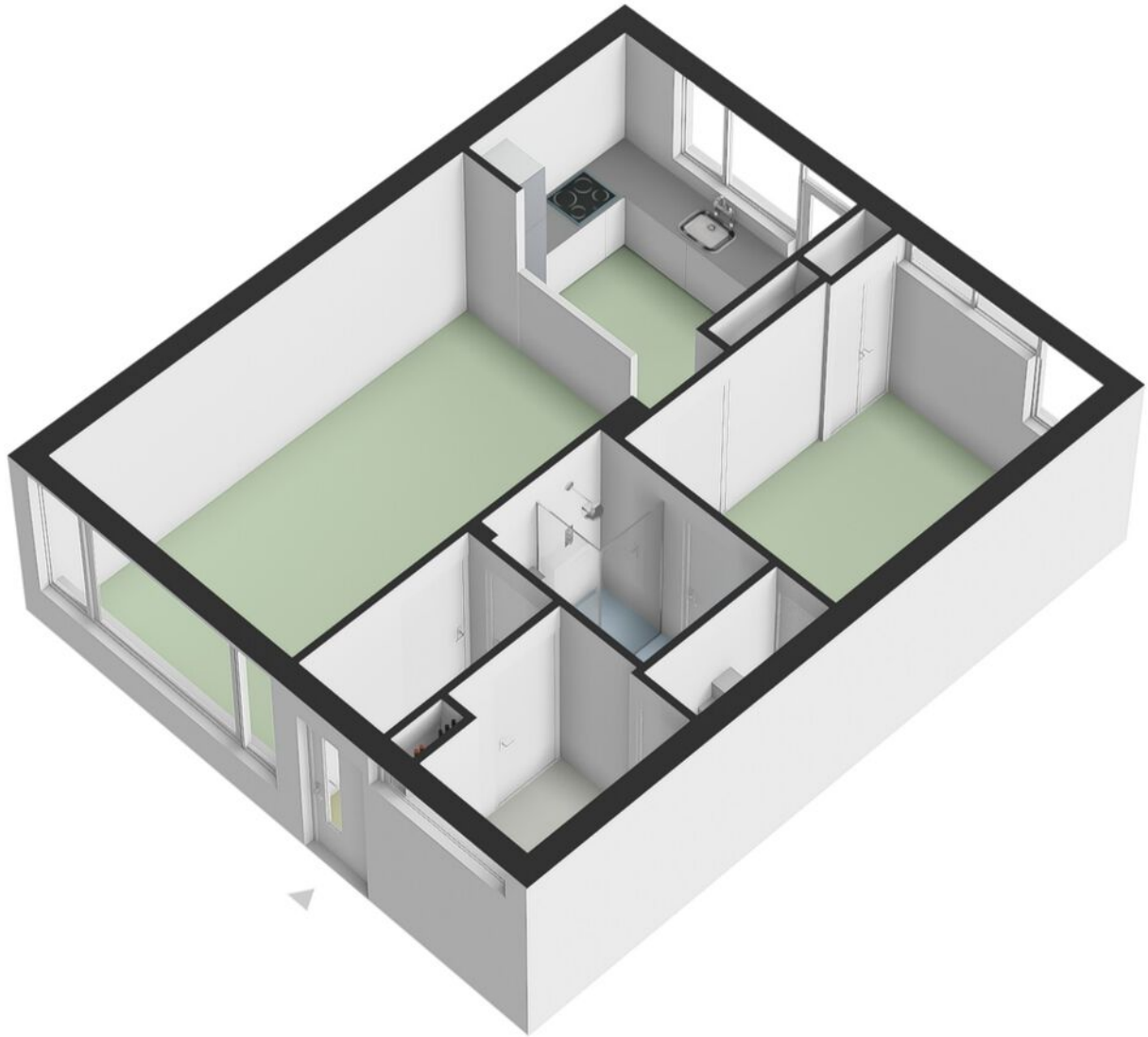




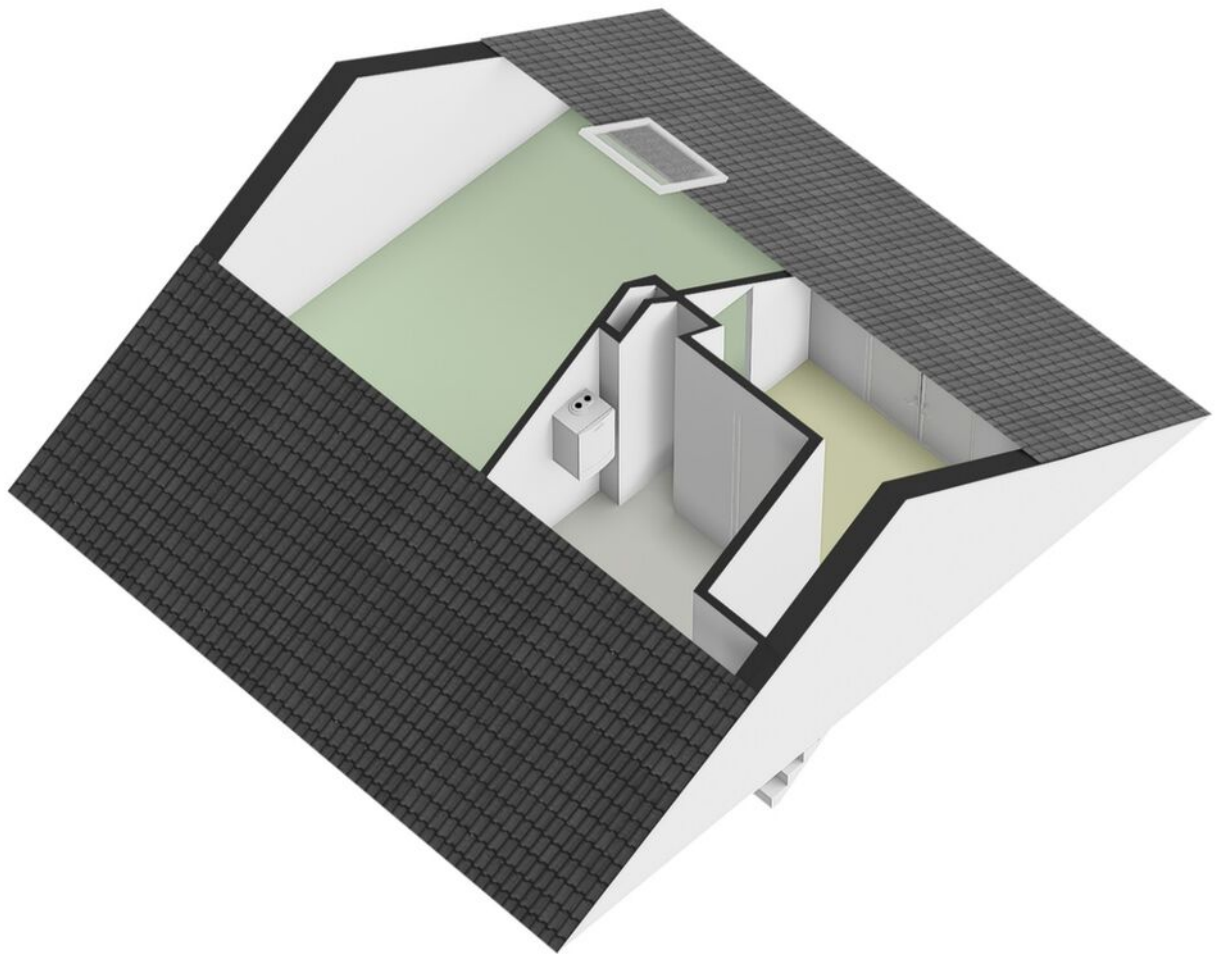
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



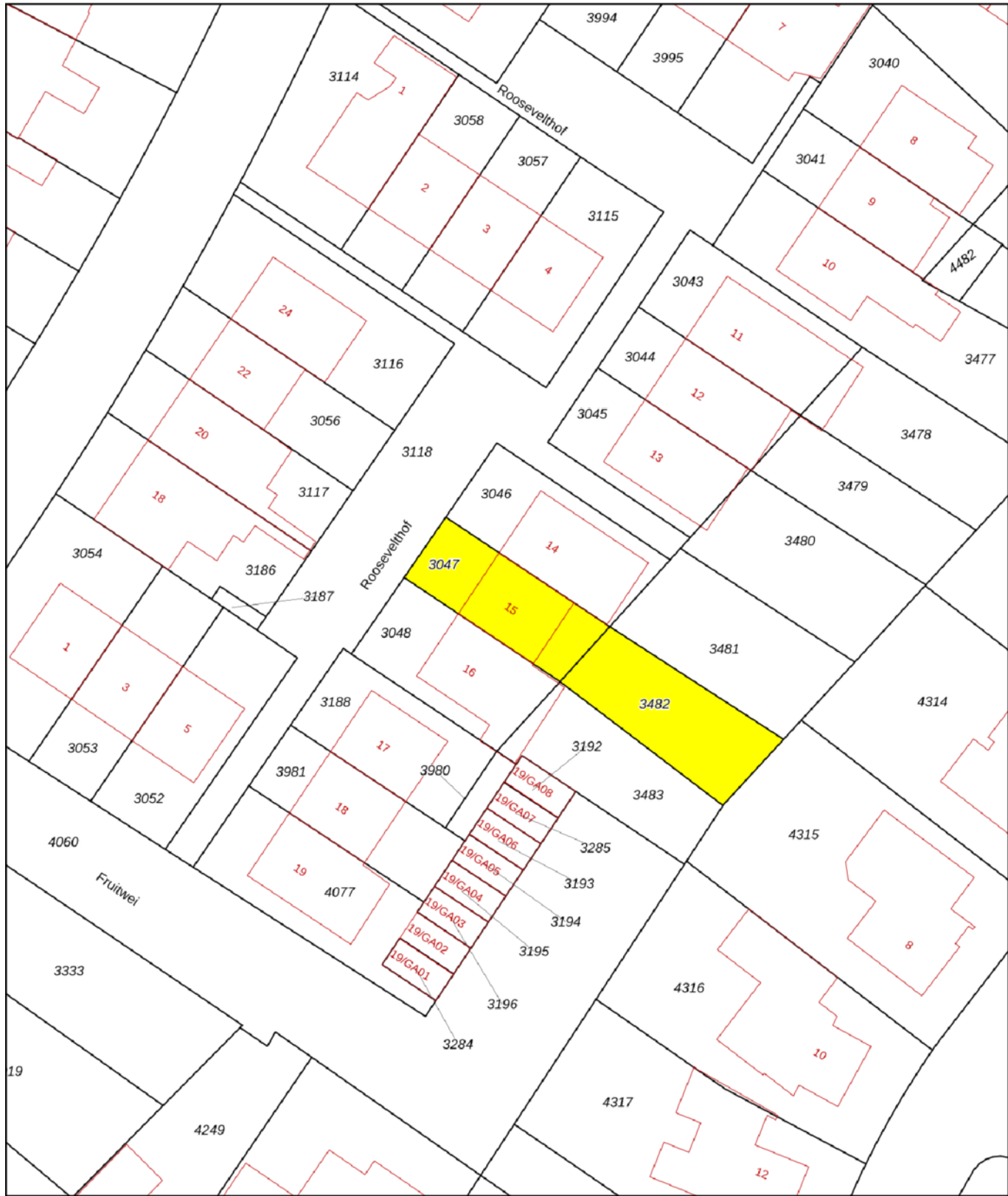
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*




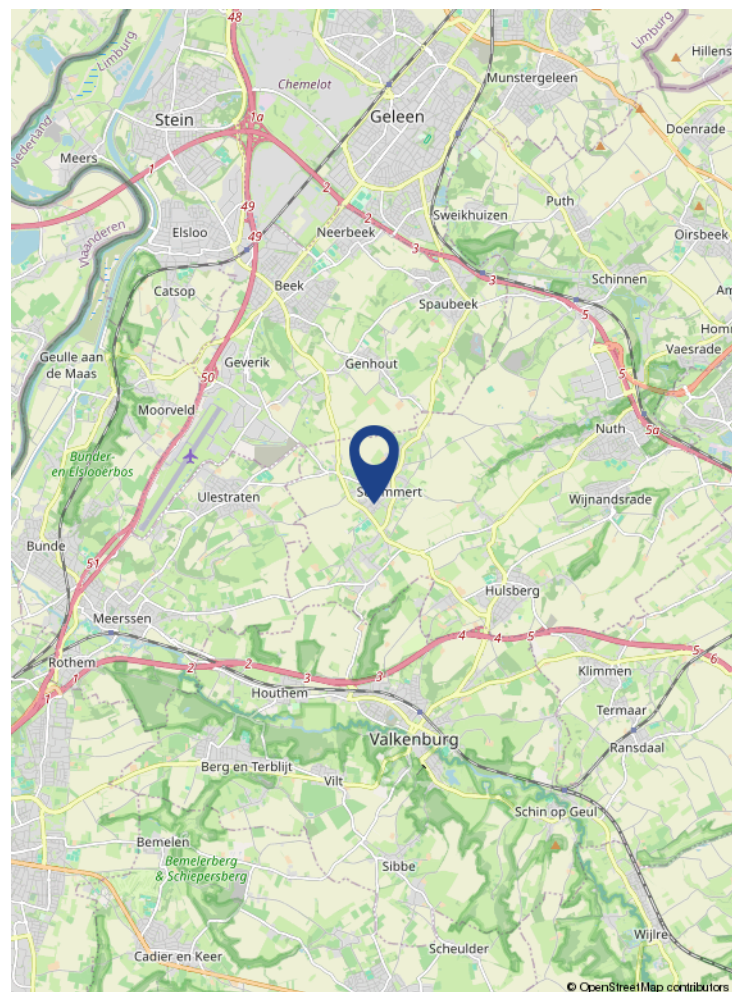
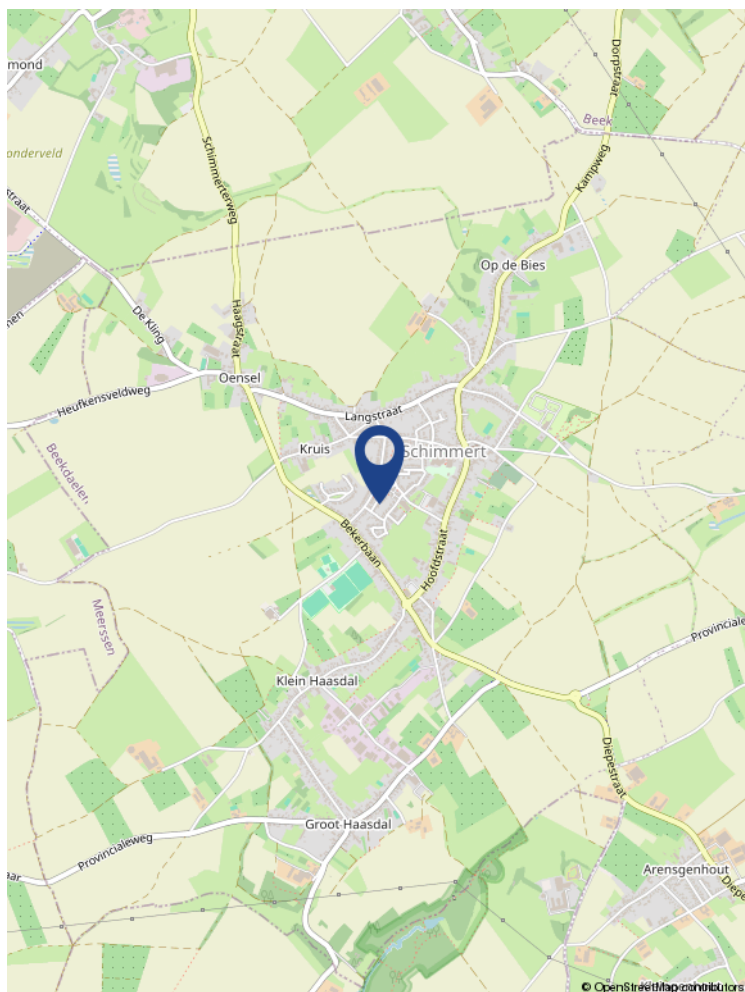
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schimmert</p> <p> Sectie A</p> <p> Perceel 3047</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 Schimmert

Schimmert (Limburgs: Sjömmert) is een van de hoogst gelegen (kerk)dorpen van Nederland en maakt deel uit van de gemeente Beekdaalen. Het wordt gekenmerkt door een rijk verenigingsleven, zoals onder meer schuttersgezelschap Sint Sebastiaan, carnavalsvereniging De Taarbreuk, een voetbal-, wandel- en tennisvereniging en daarnaast nog vele buurtverenigingen.

In Schimmert bevinden zich verschillende voorzieningen waaronder diverse winkels, een supermarkt, cafés, restaurants, huisartsenpost, voetbalvelden en tennisbanen. Sinds 2009

beschikt Schimmert over 'BredeSchool Schimortera' waarin de basisschool, bibliotheek, Jong Nederland, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal gevestigd zijn. Naast dit gebouw ligt ook de sporthal 'Meester Bouwens zaal'. Sinds 2017 beschikt Schimmert over een nieuw multifunctioneel gemeenschapshuis welke gelegen is aan het eveneens vernieuwde Oranjeplein.

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.