



## Akerstraat 84 B, 6411 HC Heerlen

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

## Omschrijving

RUIIME KARAKTERISTIEKE BOVENWONING MET 2 SLAAPKAMERS, BADKAMER, KEUKEN, RUIIME WOONKAMER, DAKTERRAS, ENERGIELABEL C OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

In hartje centrum van Heerlen, nabij winkelcentrum, restaurants, theater/schouwburg, openbaar vervoer en scholen gelegen, ruim instap klaar appartement (1e verdieping) met o.a. een dakterras, kunststof kozijnen met grotendeels dubbele beglazing, moderne open halfkeuken, ruime woonkamer met veel lichtinval, betegelde badkamer met ligbad/ douche combinatie, dubbele wastafel, 2x toilet en 2 ruime slaapkamers!

### INDELING:

#### Souterrain:

Kelderruimte welke als provisiekelder gebruikt kan worden van ca. 24 m<sup>2</sup>.

#### Begane grond:

Gezamenlijke entree met brievenbussen en trappenhuis alsmede de toegang tot het appartement op de 1e verdieping.

#### 1e Verdieping:

Entree/hal met meterkast, separaat toilet, toegang tot de woon/ eetkamer (5.73\*5.22m) met aansluitend de deels open keuken (1.95\*4.72m) voorzien van alle de volgende inbouwapparatuur: gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

De hal geeft tevens toegang tot berging/stookruimte (1.45\*2.39m) met de eigen CV ketel (2019) en de 2 ruime slaapkamers:

Slaapkamer 1: 3.89\*3.76m voorzien van laminaat met toegang tot het dakterras (gelegen op het zuidwesten)

Slaapkamer 2: 2.86\*5.11m voorzien van laminaat met toegang tot het dakterras (gelegen op het zuidwesten)

De compleet betegelde royale badkamer (3.19\*3.55m) is voorzien van een ligbad/ douche combinatie, dubbele wastafel en zwevend toilet.

#### Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels dubbel glas;
- CV-ketel eigendom 2019;
- Energielabel C;
- Deze bovenwoning ligt op de 1e verdieping, er is geen liftinstallatie aanwezig;
- Maandelijkse VVE bijdrage € nu nog € 100,-, dit wordt later in 2026 € 115,- per maand;
- Eigen ruime kelder;

Alle door ons kantoor verstrekte informatie betreffende onroerend goed dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot onderhandeling en is geheel vrijblijvend! De opgegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient slechts ter globale indicatie/visualisatie. Ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Toewijzing geschiedt door middel van loting.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 250.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 363 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 101 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: In centrum
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 21 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Kombi HRE 28/24A (Gas gestookt uit 2019, eigendom)

## Locatie

Akerstraat 84 B  
6411 HC HEERLEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



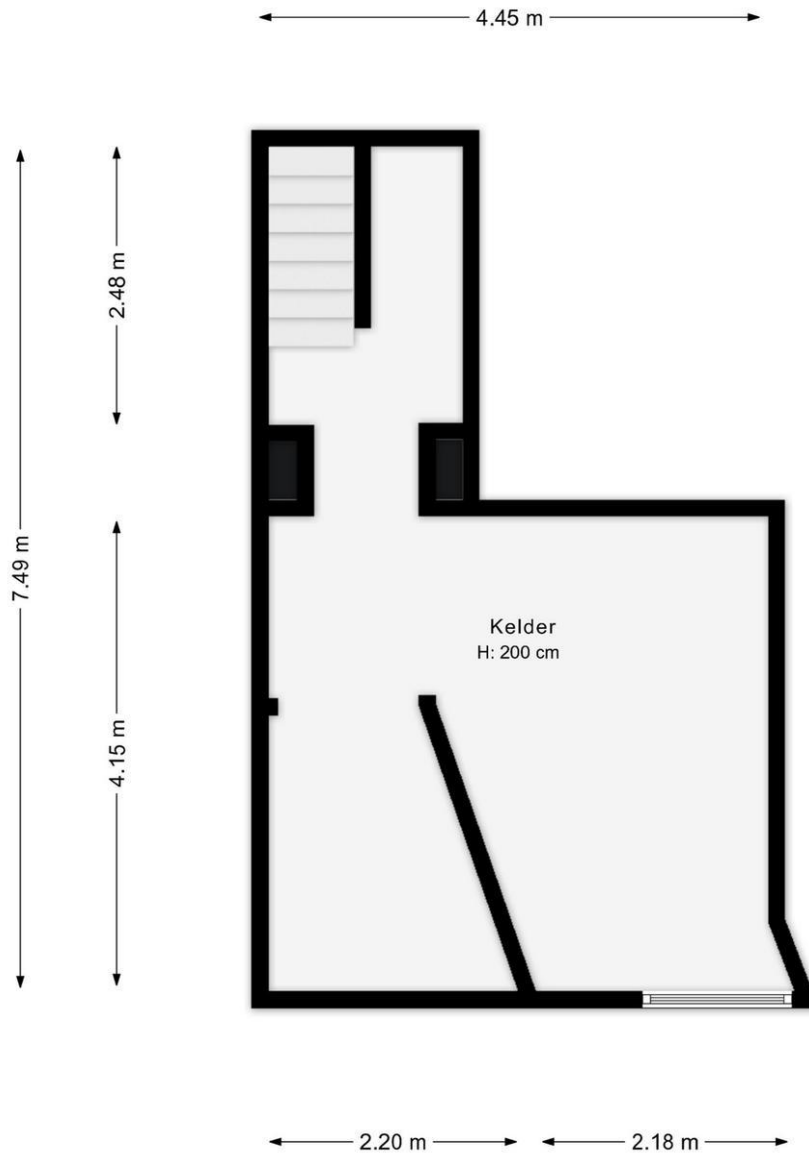
## Foto's



## Plattegrond



## Plattegrond



# Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

## Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) een tegenbod te doen
- b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken- onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken-, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud
2. geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenkijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **6. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper-op advies van zijn makelaar-besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

#### **7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenkijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.

B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenkijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

#### **9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **10. Wat houdt de drie dagen bedenkijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenkijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenkijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

De bedenkijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenkijd loopt.