



## Thalesstraat 25, 6446 AZ Brunssum

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

## Omschrijving

Exclusief wonen op topniveau in Villa Aurelia – Luxe penthouse met riant dakterras en dubbele garagecapaciteit

Sommige woningen zijn bijzonder. Andere zijn uniek. Dit schitterende penthouse in het geliefde appartementencomplex Villa Aurelia behoort zonder twijfel tot die laatste categorie. Gelegen op de vierde en hoogste verdieping van dit kleinschalige en representatieve complex met slechts 12 appartementen en 2 exclusieve penthouses, biedt deze woning een combinatie van ruimte, comfort, privacy en uitzicht die slechts zelden op de markt beschikbaar komt.

Via de stijlvolle centrale entree met brievenbussen, videofooninstallatie en lift bereikt u dit bijzondere appartement. Eenmaal binnen valt direct de royale opzet op. Vanuit de ruime ontvangsthal zijn alle vertrekken toegankelijk.

Het absolute hart van de woning wordt gevormd door de indrukwekkende woonkamer met open leefkeuken. Samen goed voor ruim 70 m<sup>2</sup> aan wooncomfort. De fraaie parketvloer, de grote raampartijen en de overvloedige lichtinval creëren een warme en uitnodigende sfeer. Vanuit de woonkamer geniet u bovendien van een prachtig vrij uitzicht over de omgeving. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van airconditioning. De moderne keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en sluit naadloos aan op het woongedeelte.

Via openslaande deuren bereikt u het riante, volledig betegelde dakterras van circa 65 m<sup>2</sup>. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon, de ruimte en het panoramische uitzicht te genieten. Het aanwezige zonnescherm zorgt daarbij voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

Het penthouse beschikt over drie slaapkamers, waarvan één met een eigen balkon. Desgewenst kunnen twee slaapkamers relatief eenvoudig worden samengevoegd tot één zeer royale master bedroom. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel. Daarnaast beschikt de woning over een separate toiletruimte met fonteintje, een praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en een aparte technische berging met de eigen cv-installatie (2018, eigendom).

Ook op de begane grond onderscheidt deze woning zich van het reguliere aanbod. Hier bevindt zich een uitzonderlijk ruime garage van maar liefst circa 55 m<sup>2</sup>, voorzien van een automatische rolpoort. Ideaal voor het stallen van twee auto's of voor één auto in combinatie met een royale hobby-, opslag- of werkruimte. Tevens beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein.

De ligging maakt het plaatje compleet. Villa Aurelia bevindt zich in een rustige en groene woonomgeving, direct grenzend aan een fraai park. Vanuit het complex wandelt of fietst u direct naar de recent gerealiseerde recreatieve route over het voormalige mijnspoor. Daarnaast bevinden winkels, supermarkten, scholen, openbaar vervoer en de Buitenring N300 zich op korte afstand, waardoor rust en bereikbaarheid hier perfect samengaan.

Zoals u mag verwachten bij een appartementencomplex van dit niveau, beschikt Villa Aurelia over een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren. Hierdoor worden het onderhoud, beheer en verzekeringen van het complex op professionele wijze gewaarborgd. De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 390,-.

Een penthouse van dit formaat, met deze voorzieningen, deze buitenruimte en deze ligging wordt slechts zelden aangeboden. Voor wie op zoek is naar exclusief wonen met comfort, privacy en allure, biedt dit appartement een unieke kans. Het is een voorrecht om hier thuis te mogen komen.

Afmetingen;

Zie plattegronden.

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 ook 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).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

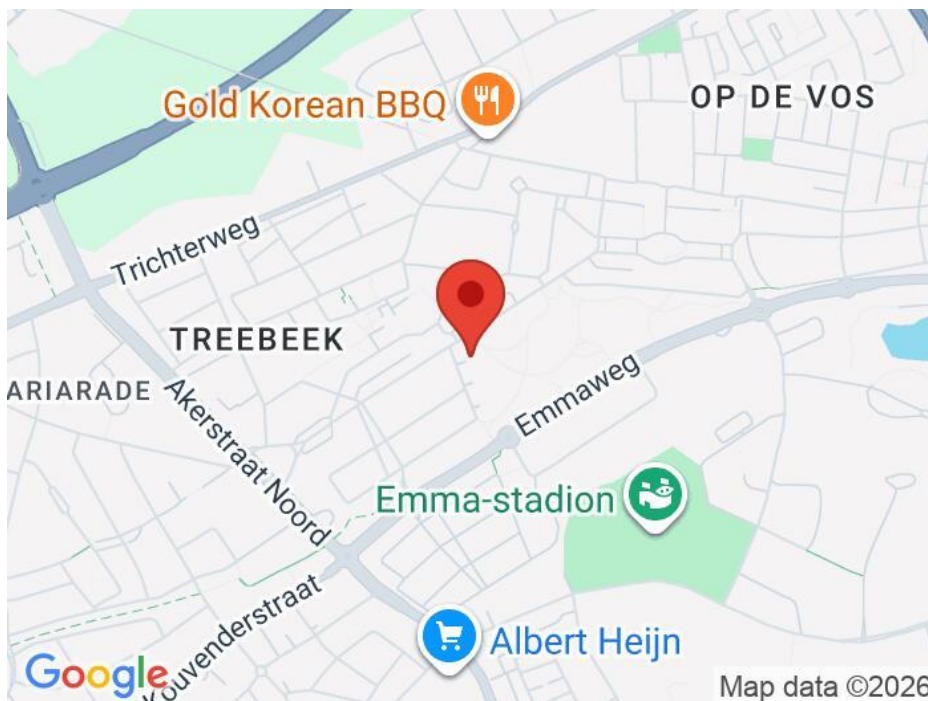
Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

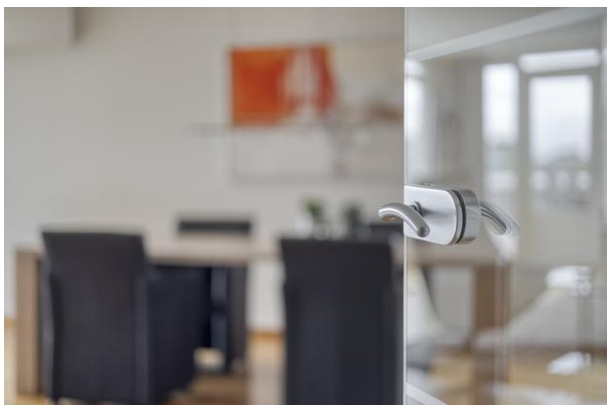
Vraagprijs	: € 619.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 523 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 158 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Penthouse
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 65 m <sup>2</sup>
Garage	: Inpandig, Parkeerplaats 55 m <sup>2</sup> (584 bij 941 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

## Locatie

Thalesstraat 25  
6446 AZ BRUNSSUM



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

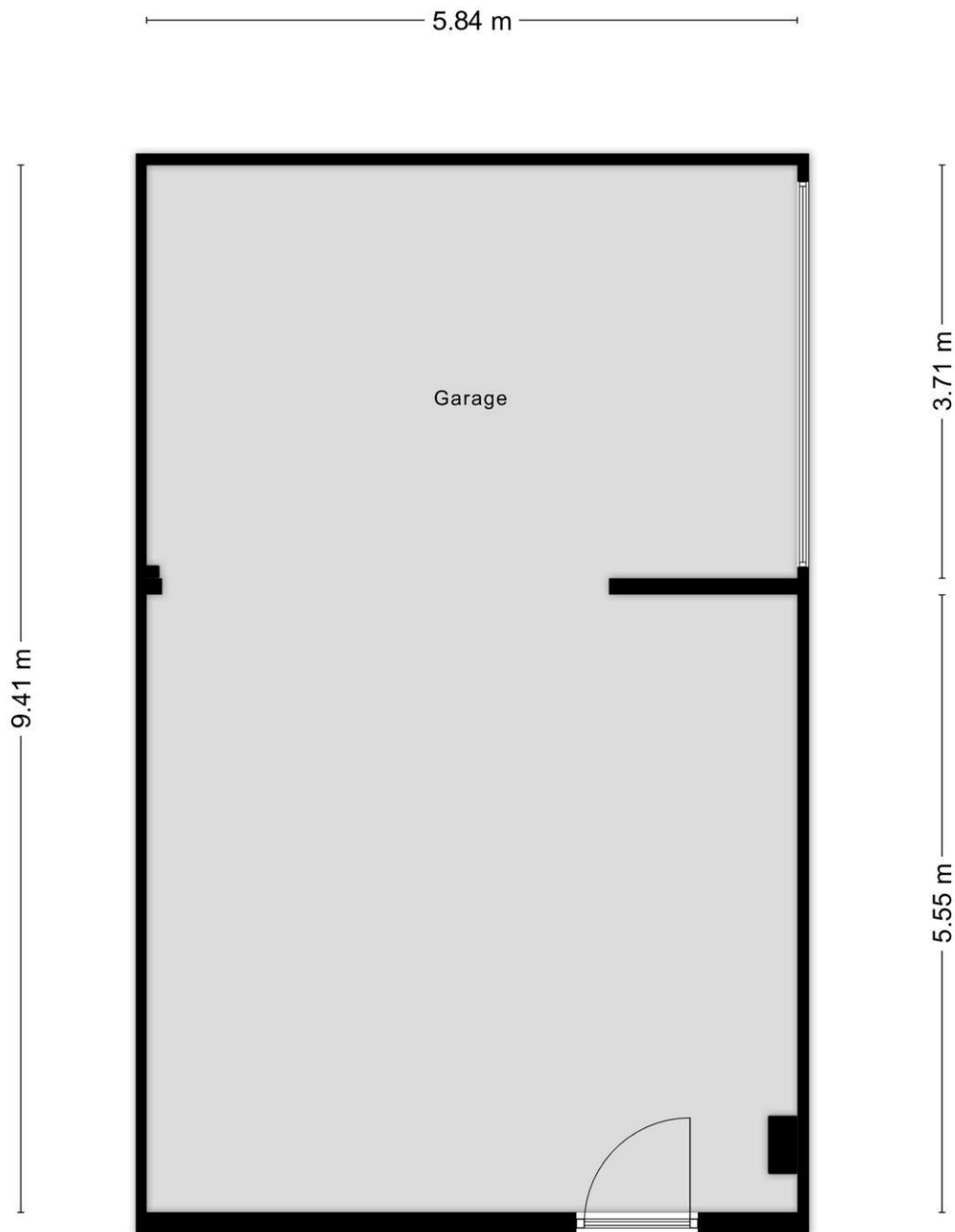


# Plattegrond



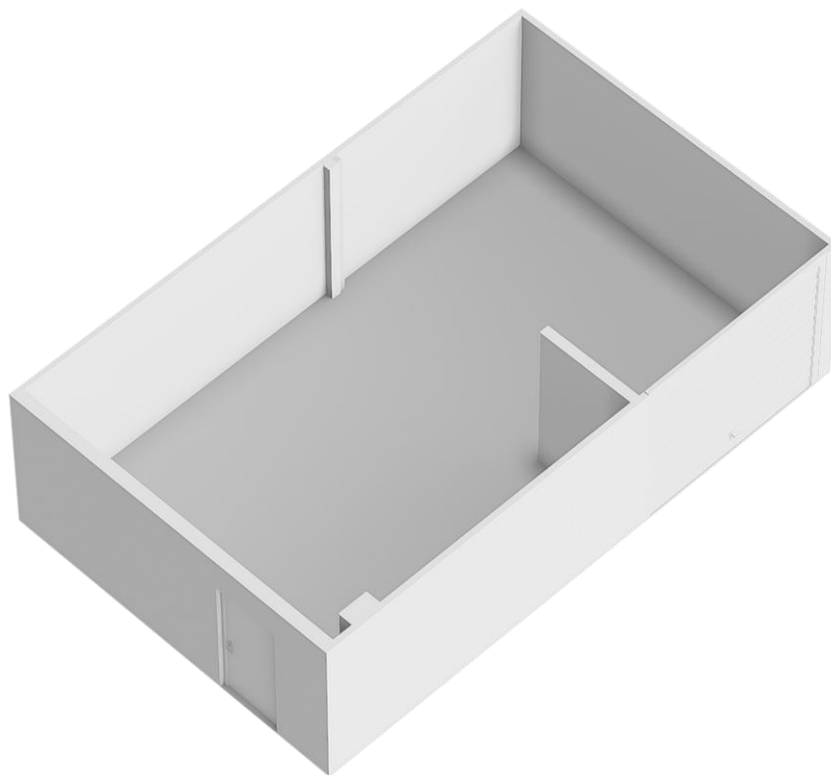
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond

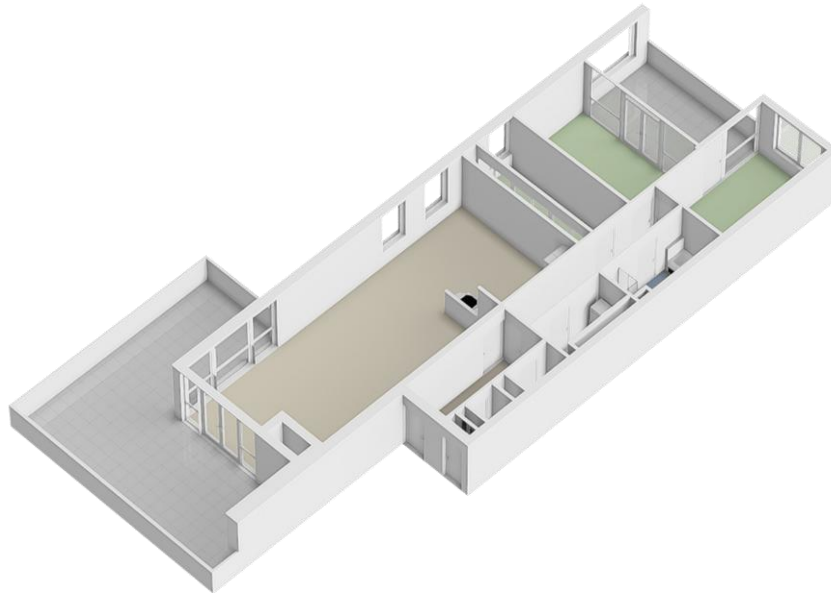


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



## 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 bedenktijd 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 bedenktijd. 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 bedenktijd 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 bedenktijd voor de koper precies in?**

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

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

De bedenktijd 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 bedenktijd loopt.