



Montfortstraat 7 | Schimmert

Vraagprijs € 395.000 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



Montfortstraat 7 Schimmert

Op een rustige woonlocatie in de kern van Schimmert mogen wij u dit vrijstaande woonhuis met onder meer 3 slaapkamers met mogelijkheid voor een extra slaapkamer op de zolder, inpandige garage, kantoor-/hobbyruimte en besloten tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: €395.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1970

Perceeloppervlak: circa 415 m²

Woonoppervlakte: circa 133 m²

Overige inpandige ruimte: 40m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 21 m²

Inhoud: circa 638 m³

Energie label: aangevraagd

TYPERING

Deze leuke en veelzijdige vrijstaande woning 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. Echter verdient het qua afwerking en verduurzaming inmiddels enige modernisering.

Sterk punt van deze woning is de multifunctionele ruimte op de parterre, met een eigen ingang aan de linkerkzijde. Hierdoor is de woning ook geschikt om wonen en werken te combineren.

De woning beschikt over een ruime en onder architectuur aangelegde achtertuin in klassiek Engelse stijl, met een historische muur aan de achterzijde. Dit benadrukt eens te meer het authentieke en dorpse karakter van dit leuke huis.

INDELING

Souterrain:

Kelder I (6,6 m²); kelder II (5,9 m²).

Parterre:

Entree aan linkerkzijde; ruime hal (11,6 m²) met natuurstenen plavuizenvloer, garderobe- en meterkast voorzien smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel, trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; kantoor/hobbykamer (6,6 m²) met deur naar oprit; woonkamer (29,4 m²) voorzien van parketvloer, met gashaard en openslaande deuren naar de oprit aan de rechterzijde; keuken met deur naar achtertuin, kelder en garage en eenvoudige keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, wasemkap, 4-pits keramische kookplaat, combooven, vaatwasser, koelkast en werkblad met geïntegreerde rvs spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met grind, waterspel en vaste planten; toegang naar de voordeur via de oprit aan de linkerkzijde; oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan rechterzijde; garage (24,8 m²) met witgoedaansluitingen, stortbakje, cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2018, eigendom), elektrische bedienbare sectionaalpoort en deur naar keuken en tuin, separaat toilet en berging; geheel besloten achtertuin met diverse terrassen, poort naar oprit aan linkerkzijde, kunstgazon, bloemborders en vijver met zonneterras.

1e Verdieping:

Overloop met deur naar balkon aan achterzijde; slaapkamer I (8,4 m²) aan achterzijde met muurkast; slaapkamer II (11,8 m²) aan voorzijde met muurkasten; slaapkamer III (10,9 m²) aan voorzijde met wastafel; geheel betegelde badkamer (6,4 m²) aan achterzijde voorzien van douche, wandtoilet, wastafel met spiegel, badkamerkast en designradiator.

2e Verdieping, nokhoogte 2,39 meter):

Bereikbaar via vaste trap vanuit de badkamer; zolder (11,5 m² waar h. > 1,5m.) met dakramen; zolderkamer (8,3 m² waar h. > 1,5m.) met dakramen.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen en enkel glas;
- De woning is sinds de bouw in het bezit geweest van dezelfde familie die eveneens eigenaar was van het bedrijfspand met huisnummer 5. Ten behoeve van de verkoop zullen kosten verkoper enkele reeds bepaalde kadastrale aanpassingen worden getroffen, alsmede een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten behoeve van het bedrijfspand met huisnummer 5 om te komen van en gaan naar zijn garage;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clause worden opgenomen;
- De muur in de achtertuin geniet historische bescherming en mag niet gesloopt worden;
- 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	1970
Perceeloppervlakte	415 m ²
Woonoppervlakte	133 m ²
Overige inpandige ruimte	40 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	21 m ²
Inhoud	638 m ³
Energie label	aangevraagd

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	geen isolatie
Ligging	aan rustige weg, in centrum, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal







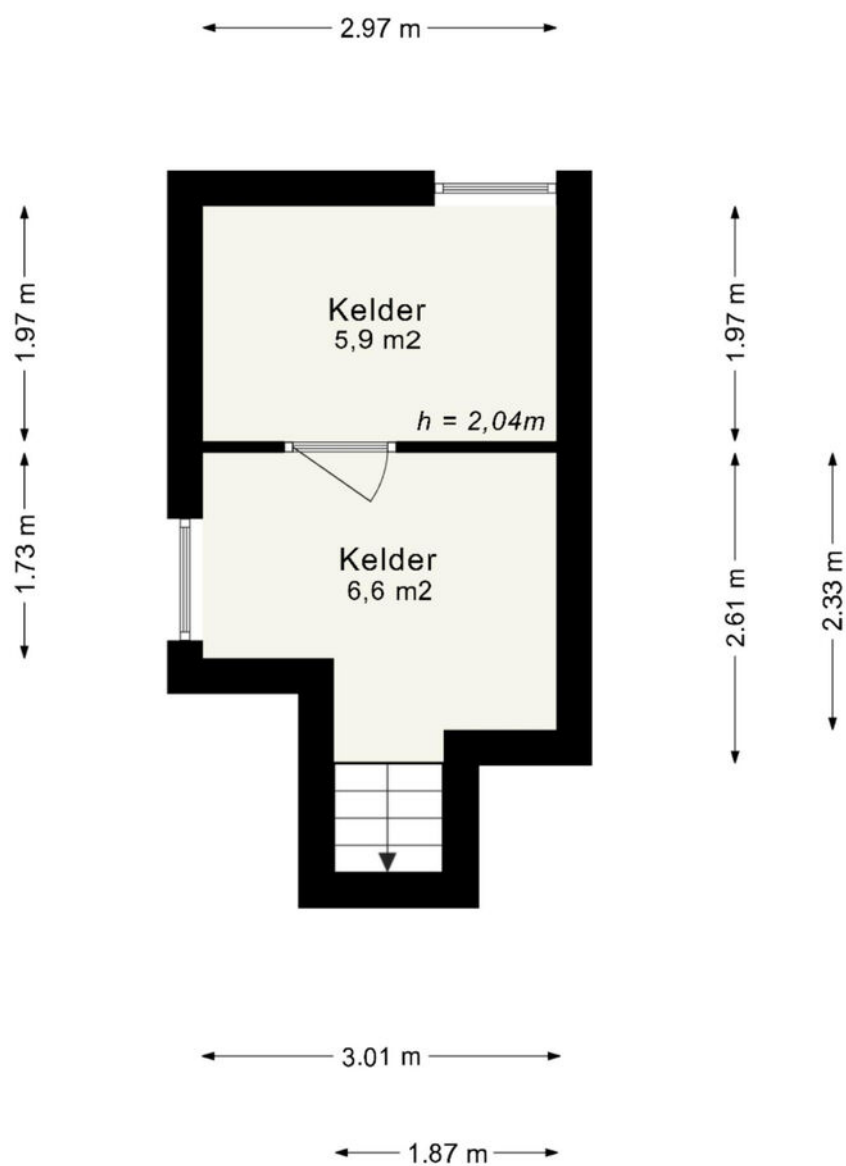




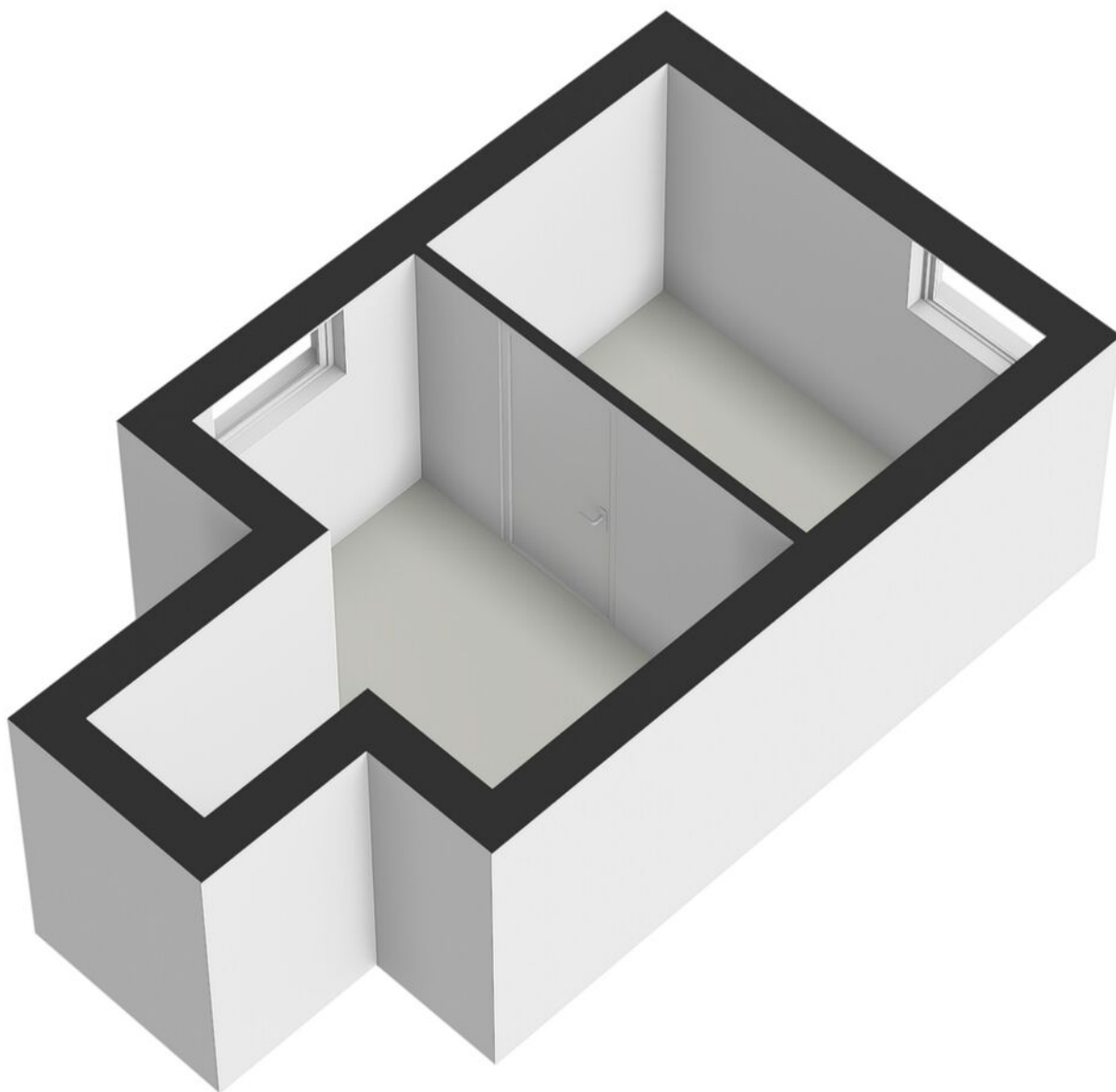


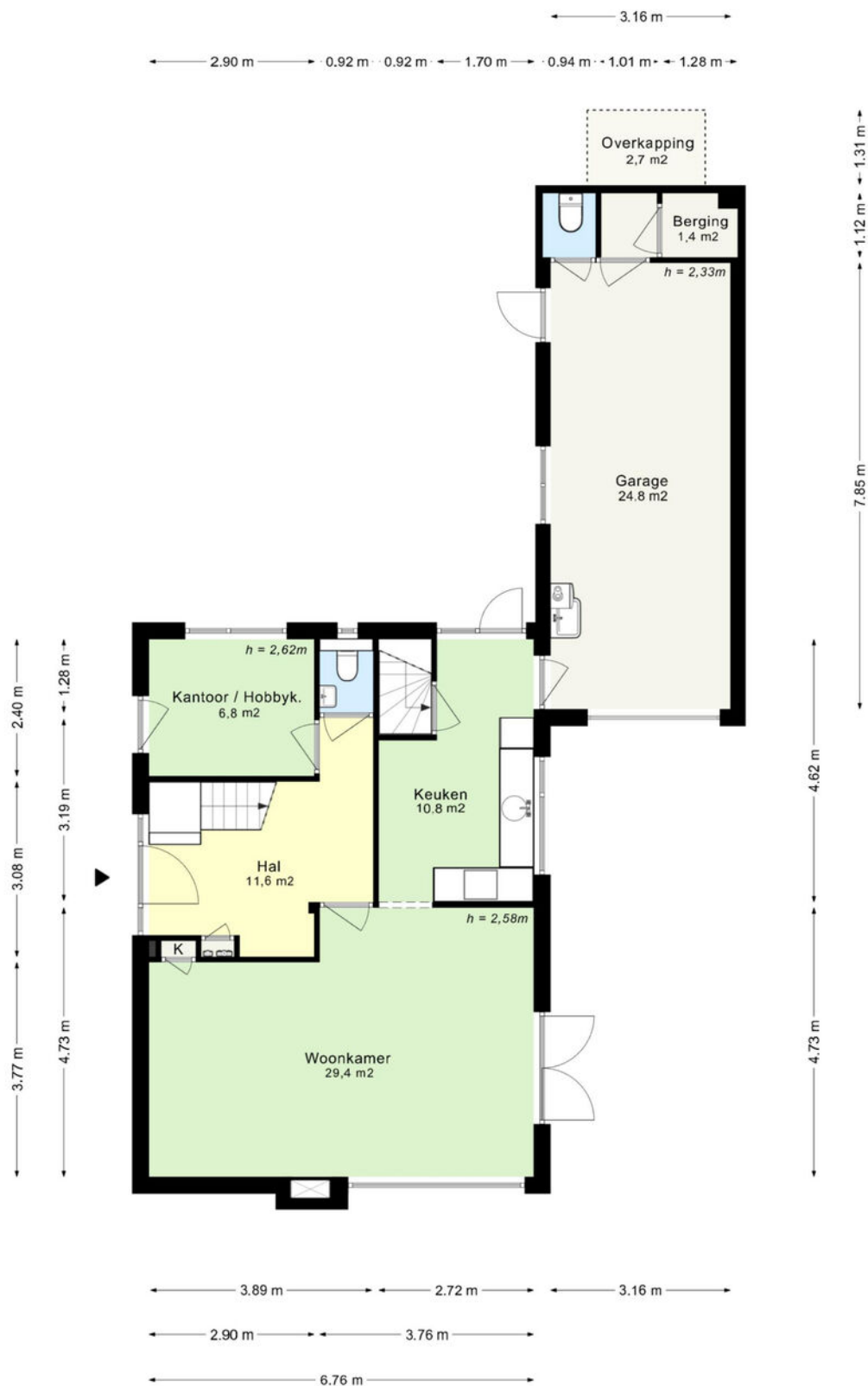




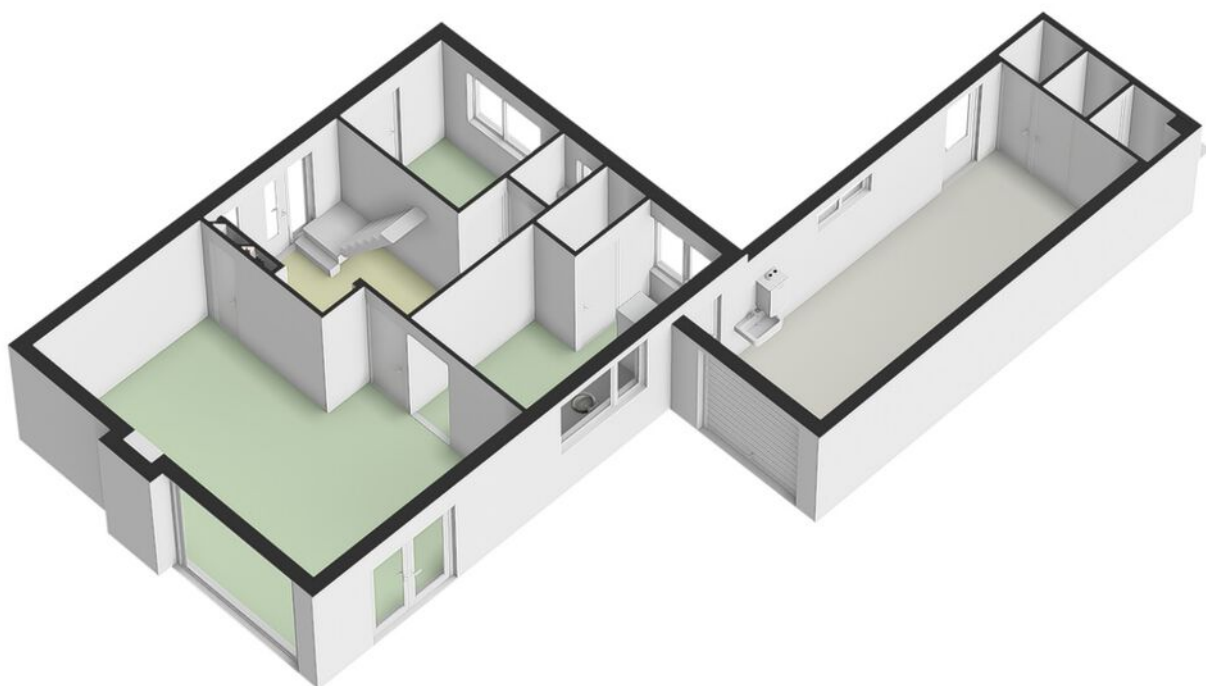


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



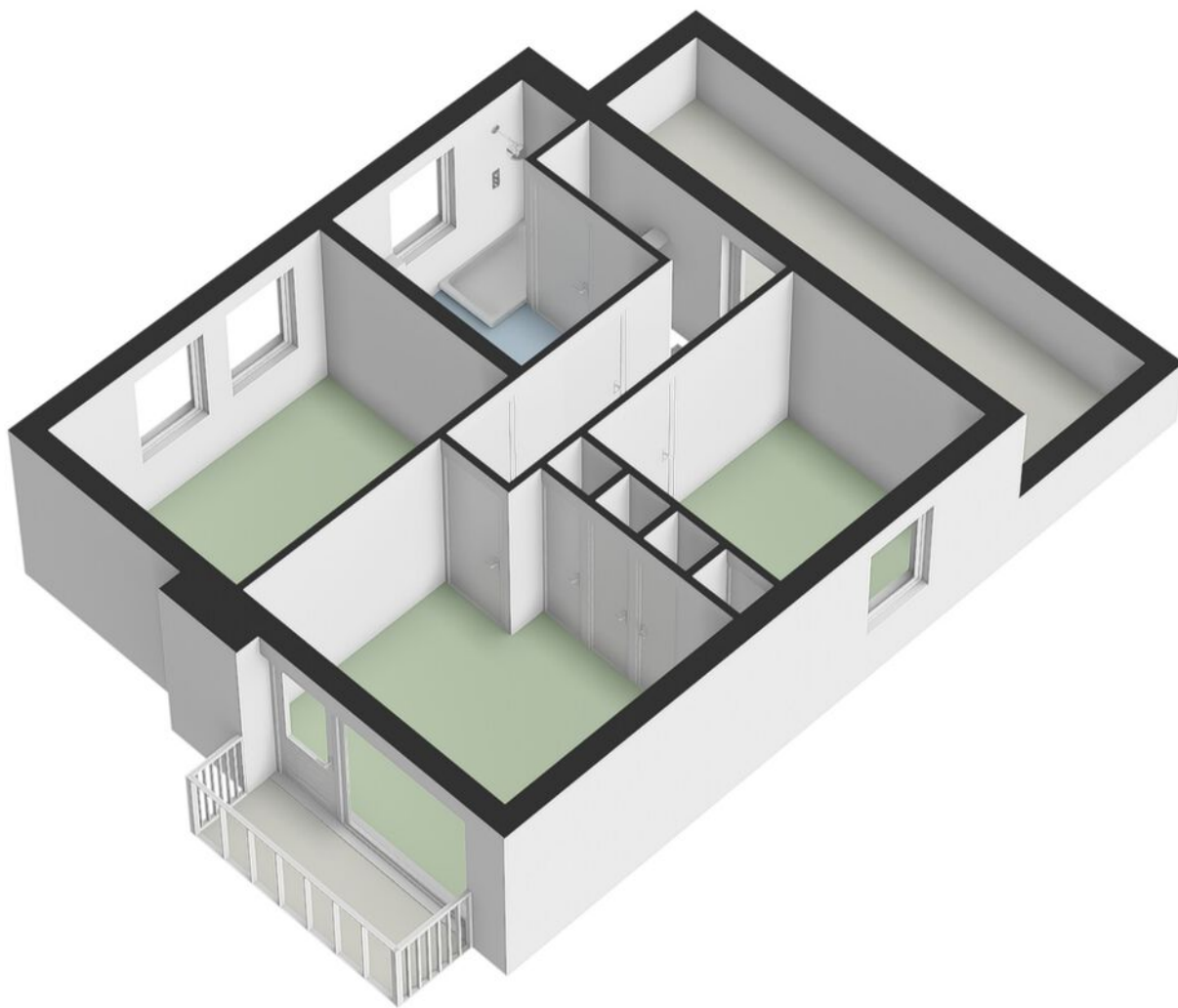


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

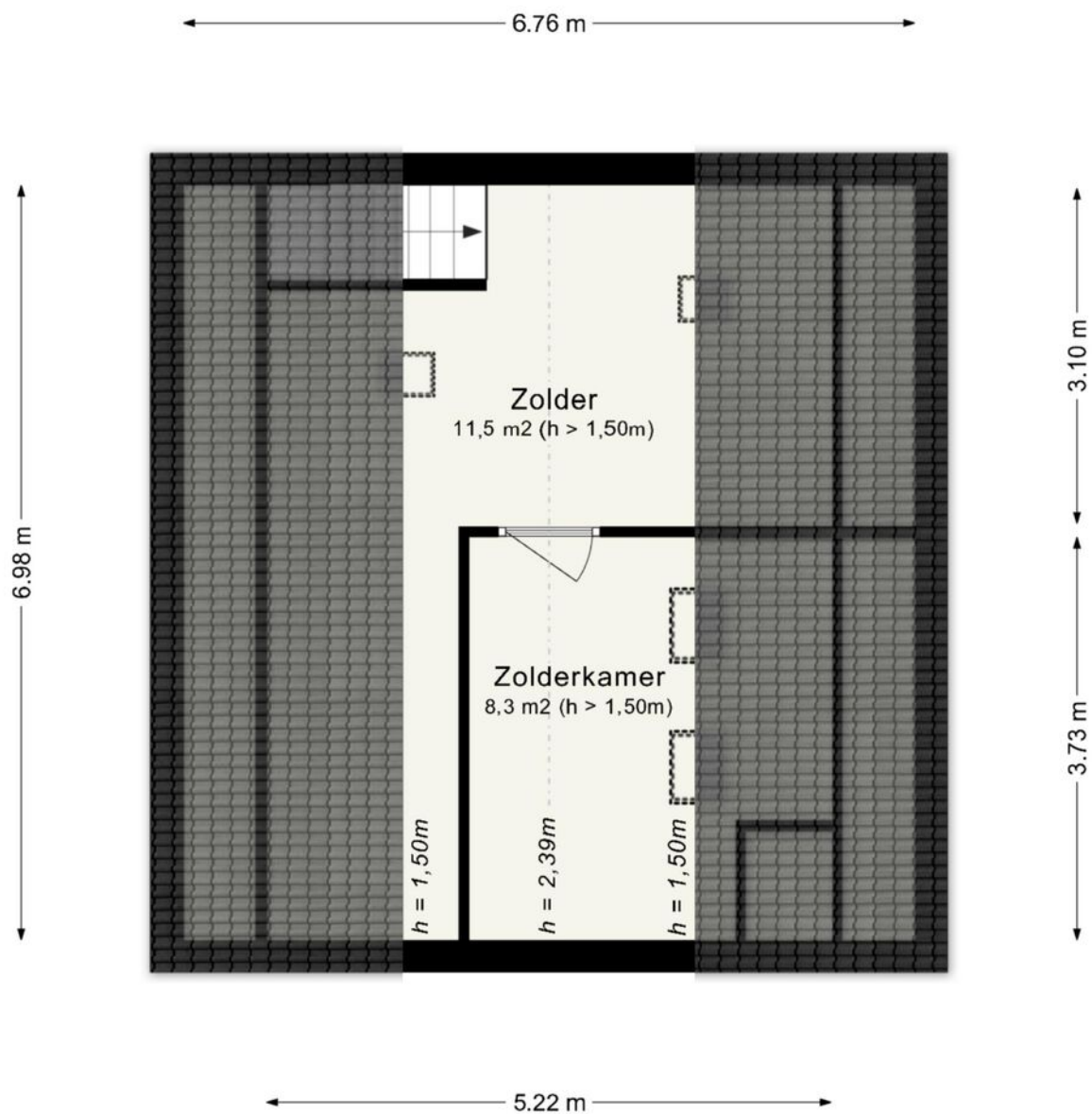




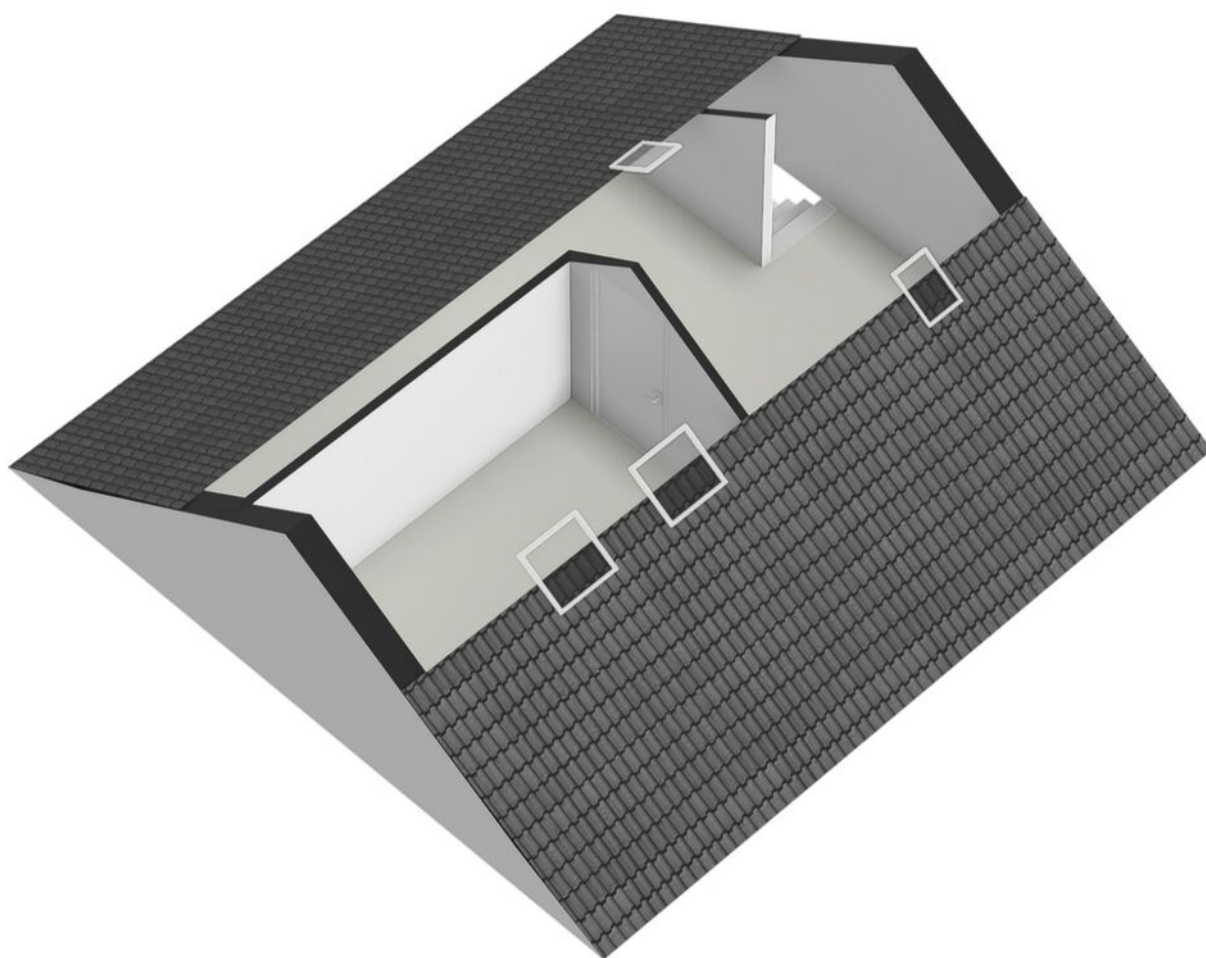
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



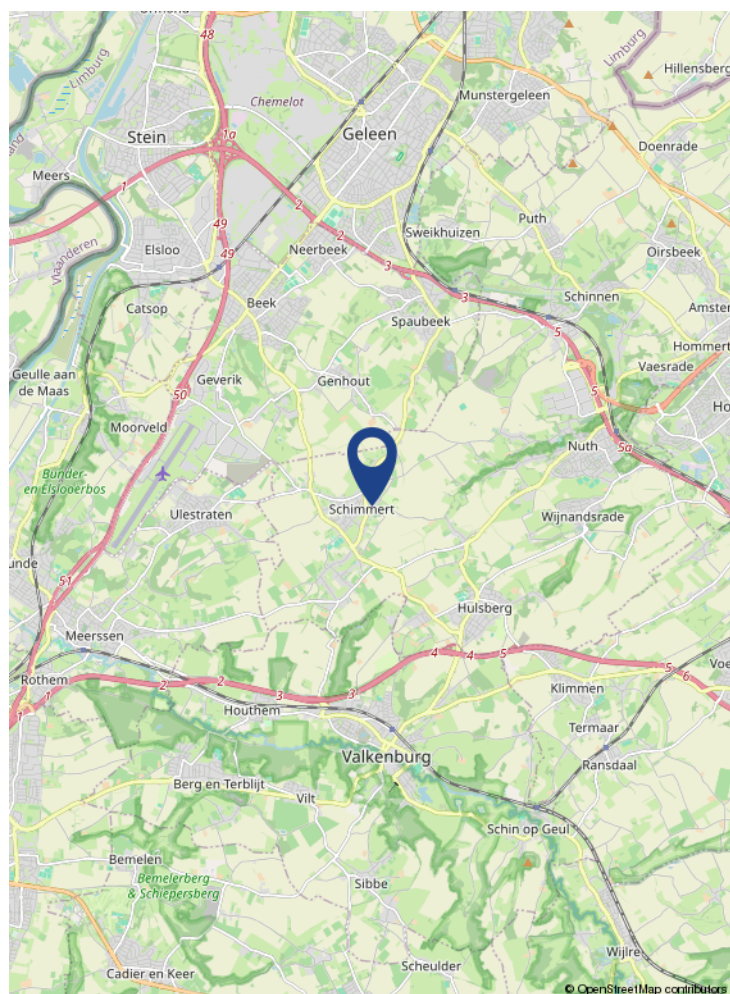
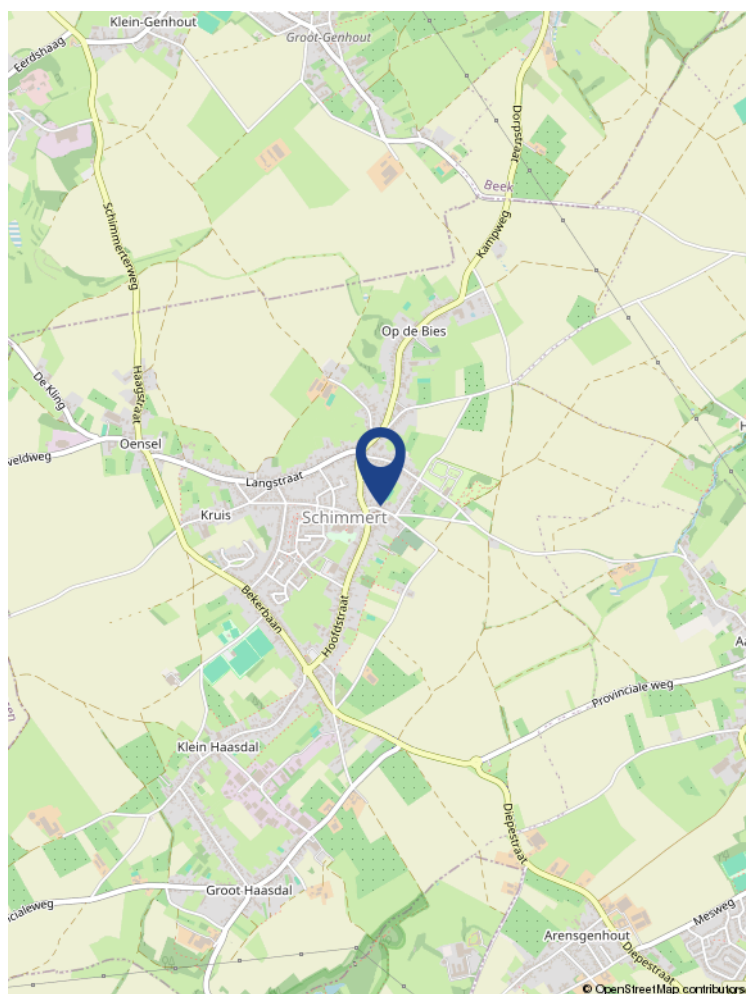
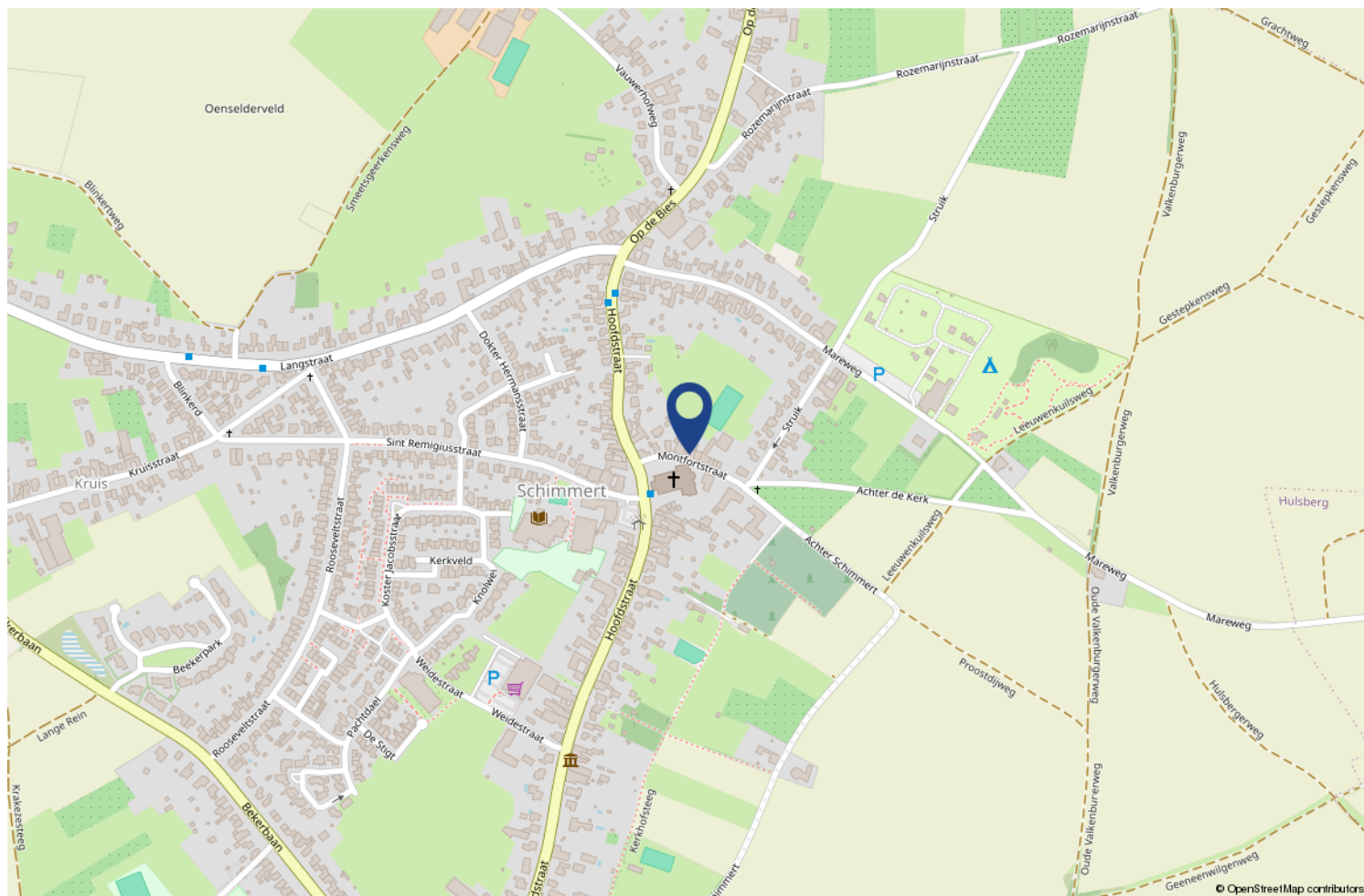
Eerste verdieping 3D



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



Tweede verdieping 3D



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.

[illegible]

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 bidders 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.