



## **Raadhuisstraat 34, 6441 CP Brunssum**

**Vraagprijs € 700.000,- k.k.**

## Omschrijving

INSTAPKLARE RUIME COMFORTABELE BUNGALOW MET 3 SLAAPKAMERS, ZWEMBAD AAN HET CENTRUM VAN BRUNSSUM

Op een rustige (verhoogd gelegen) locatie in in het centrum van Brunssum met alle voorzieningen op loopafstand mogen wij u deze uitstekend onderhouden en vrijwel volledig gemoderniseerde vrijstaande bungalow aanbieden. De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1960 en is de afgelopen jaren in verschillende fases ingrijpend vernieuwd. Daarbij is veel aandacht besteed aan wooncomfort, duurzaamheid, ruimte en een hoogwaardige afwerking. Het resultaat is een instapklare bungalow met energielabel B, drie slaapkamers, een royale living, een moderne keuken en nieuwe luxe badkamer én een mooi aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin met zwembad (met warmtepomp).

Een bijzonder pluspunt vormt het ruime souterrain van circa 56 m<sup>2</sup>, dat dankzij een eigen entree uitstekende mogelijkheden biedt voor een kantoor of praktijk aan huis, hobbyruimte of extra bergruimte (in de m<sup>2</sup> woonoppervlakte is geen rekening gehouden met de multifunctionele ruimte in het souterrain. Deze ruimte (5.01\*3.91m) voldoet volgens NEN norm net niet aan de minimale hoogte van 2 meter maar is een ideale kantoorruimte of home office of kan dienst doen als 4e slaapkamer.

De ligging is zonder meer uitstekend. U woont hier heerlijk rustig, terwijl basisschool, het centrum van Brunssum, het Vijverpark en diverse uitvalswegen zich op korte (loop)afstand bevinden. Door de ligging op een talud geniet u bovendien van een fraai vrij uitzicht aan de voorzijde en veel privacy.

Indeling:

Souterrain:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de ruime oprit, waar meerdere auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Vanuit hier heeft u toegang tot het royale souterrain.

De voormalige inpandige garage is momenteel ingericht als hobby- of kantoorruimte (ca. 20 m<sup>2</sup>). De buitenwanden zijn vrij gegraven en behandeld tegen vocht, terwijl de binnenwanden volledig zijn gestuct.

Aansluitend bevindt zich een tweede en derde ruimte, momenteel in gebruik als berging maar eenvoudig geschikt te maken voor andere doeleinden. Verder zijn hier de technische ruimte voor het zwembad, extra opslagruimte en de vaste trap naar de woonverdieping gesitueerd.

Dankzij de eigen entree biedt het souterrain uitstekende mogelijkheden voor een praktijk of kantoor aan huis, hobbyruimte of mantelzorg.

Woonverdieping:

De entree bevindt zich op de verhoogde woonlaag en is bereikbaar via een trap. De ruime voortuin biedt volop privacy en biedt bovendien mogelijkheden om de entree in de toekomst eventueel levensloopbestendig aan te passen.

De royale ontvangsthal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot de woonkamer (10.05\*3.95 en 4.80\*2.99m), keuken (5.75\*2.71m), slaapkamers (3.84\*3.45 en 3.62\*2.52 en ca. 4.50\*2.83m), het souterrain en de moderne meterkast.

De sfeervolle L-vormige woonkamer van circa 56 m<sup>2</sup> is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote

raampartijen en de in 2023 vernieuwde kunststof kozijnen met extra isolerend glas is er sprake van een zee van licht. De warme parketvloer, airconditioning, stijlvolle schouw en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een bijzonder aangename leefomgeving waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De gesloten woonkeuken sluit hier perfect op aan. De keuken is voorzien van een Belgische natuurstenen vloer en een moderne inrichting met onder andere een vijfspots gaskookplaat, combi-oven, koffiemachine, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Ook vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de tuin.

Via de gang bereikt u de slaapvleugel met drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van een fraaie parketvloer en veel natuurlijk licht.

De hoofdslaapkamer beschikt over een balkon en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en royale kledingkasten. De overige slaapkamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer.

De in 2023 volledig vernieuwde en deels betegelde badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een wandcloset.

Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Remeha Calenta HR-combiketel (2015, eigendom).

#### Tuin

De volledig omsloten achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting, het royale terras en het grote zwembad geniet u hier optimaal van rust, privacy en het buitenleven.

Door de ligging op het oosten profiteert u van de ochtend- en middagzon. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken loopt u rechtstreeks de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

#### Bijzonderheden

Vrijstaande bungalow op een rustige locatie in het centrum op loopafstand van alle voorzieningen;

Gelegen op een talud met fraai vrij uitzicht aan de voorzijde;

Vrijwel volledig gemoderniseerd met behoud van karakter;

Badkamer vernieuwd in 2023;

Dak in 2023 nageïsoleerd en voorzien van een nieuwe laag bitumineuze dakbedekking;

Kunststof kozijnen (2023) met extra isolerend glas;

Energielabel B;

Royale woonkamer van ca. 56 m<sup>2</sup>;

Drie slaapkamers;

Praktisch souterrain van ca. 56 m<sup>2</sup> met eigen entree en diverse gebruiksmogelijkheden;

Onderhoudsvriendelijke tuin met royaal zwembad;

Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;

Levensloopbestendig wonen op een rustige, maar centrale locatie nabij voorzieningen, natuur en uitvalswegen.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 1 week nadat het financieringsvoorbepaald 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.

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

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 700.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 627 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 773 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 140 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 119 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Raadhuisstraat 34  
6441 CP BRUNSSUM



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



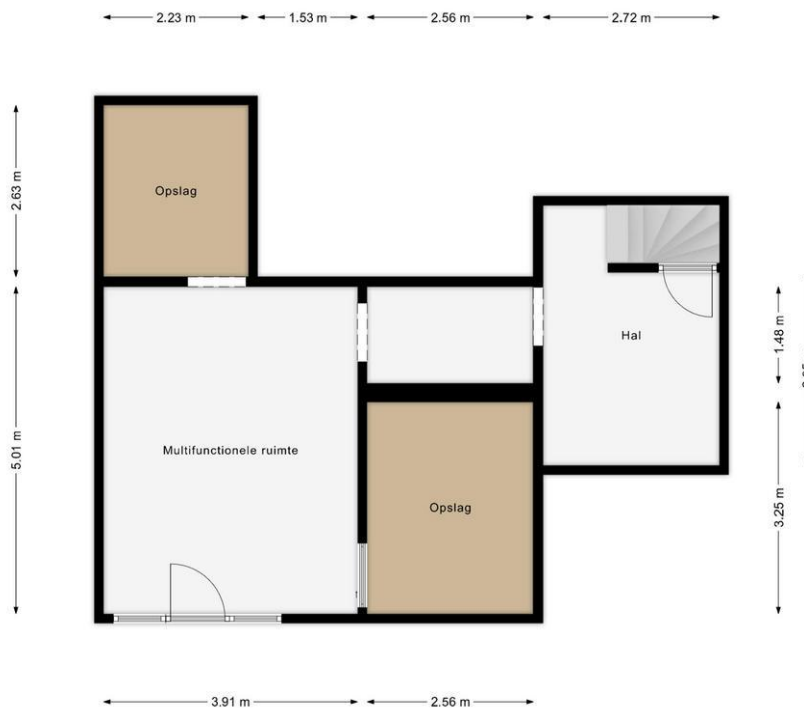
## Foto's



## Plattegrond



## 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.