

TE KOOP

BRUNSSUM

DOORVAARTSTRAAT 17

Energie label



D



VRAAGPRIJS: € 495.000,00 K.K.

Omschrijving van het object:

In het bruisende centrum van Brunssum ligt dit bijzonder ruime en goed afgewerkte woonhuis op loopafstand van het vijverpark en alle voorzieningen. Het woonhuis heeft een slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond, luxe leefkeuken met kookeiland, woonkamer met sfeervolle kachel en vijf slaapkamers en twee badkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping.

De stadstuin is in twee delen met vaste overkapping en pizza oven. Toegang tot de garagebox vanuit het tweede gedeelte van de tuin.



MAKELAARDIJ

RUMPENERSTRAAT 4A

6443 CD BRUNSSUM

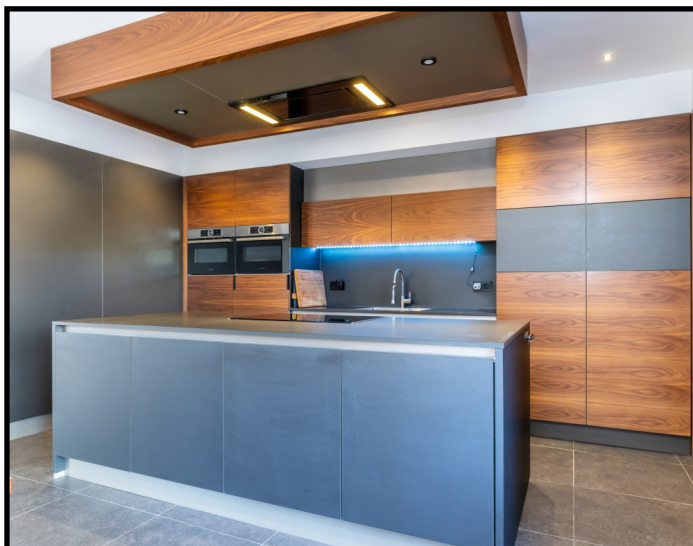
TEL. 045-5285433

EMAIL:

info@dtmakelaardij.nl

WEBSITE:

www.dtmakelaardij.nl



Souterrain:

De woning is volledige onderkelderd met een stahoogte van 1.80m. Dit is verdeeld in vier ruimtes met o.a. de aansluitingen voor de wasmachine en veel opbergmogelijkheden.

Begane grond:

Kijkend naar de robuuste voordeur van het woonhuis is de charme direct zichtbaar. In de ruime hal met plavuizen vloer hangt de eerste moderne meterkast met voldoende groepen, is er toegang tot de eerste verdieping via de trap. De keldertoegang is onder de trap en hier is het eerste toilet met vast closet en fonteintje.

In de L-vormige woonkamer (8.25 x 5.74/3.50m) ligt een diagonale houten vloer en staat de schouw met houtkachel opgesteld. Er is een open verbinding richting de grote leefkeuken (4.25 x 5.52m) in de aanbouw. Deze leefkeuken is voorzien van een moderne antracieten tegelvloer en een bijzonder fraaie opstelling met kookeiland en grote rechte opstelling. Inductie kookplaat met inbouw wasemkap erboven, vaatwasser, koelkast, oven, magnetron en veel kastruimte zijn de kenmerken van de opstelling en er blijft voldoende plaats voor een eettafel met stoelen. Openslaande deuren geven toegang tot het terras.



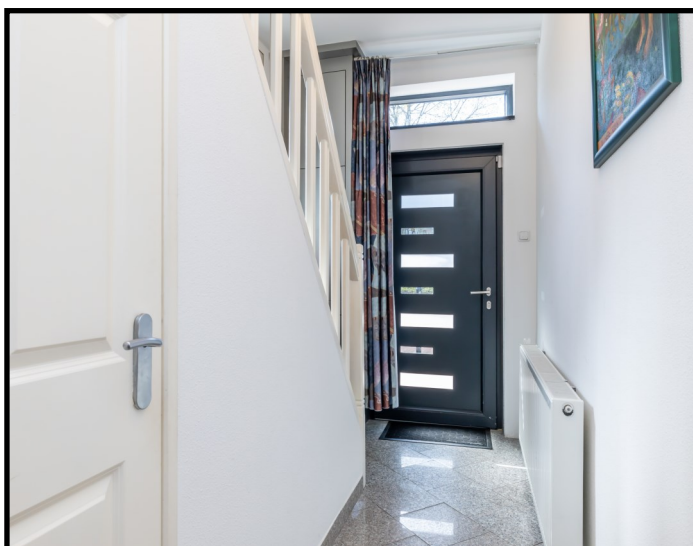


Begane grond:

In het verlengde van de keuken ligt de bijkeuken met tweede toilet voorzien van zwevend closet. Hier is een deur naar de tuin en een vaste kastenwand met de tweede moderne meterkast, de cv ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine.

De ruimte achter de bijkeuken was voorheen bedrijfsruimte maar is in 2024 omgebouwd tot extra slaapkamer (7.50/5.04 x 4.27m) voorzien van laminaatvloer en vaste kastenwand. Ook is hier de eerste moderne badkamer (2.36 x 2.21m) gerealiseerd met inloopdouche, vaste wastafel met badmeubel en een zwevend closet.

Ook van hieruit is het eerste deel van de tuin toegankelijk met een poort naar de voorzijde en een poort richting het tweede deel van de achtertuin. Hier is een gazon met borders en een terras met vaste overkapping en pizza oven gerealiseerd. Vanuit dit deel is de garagebox (4.50 x 2.80m) te bereiken.



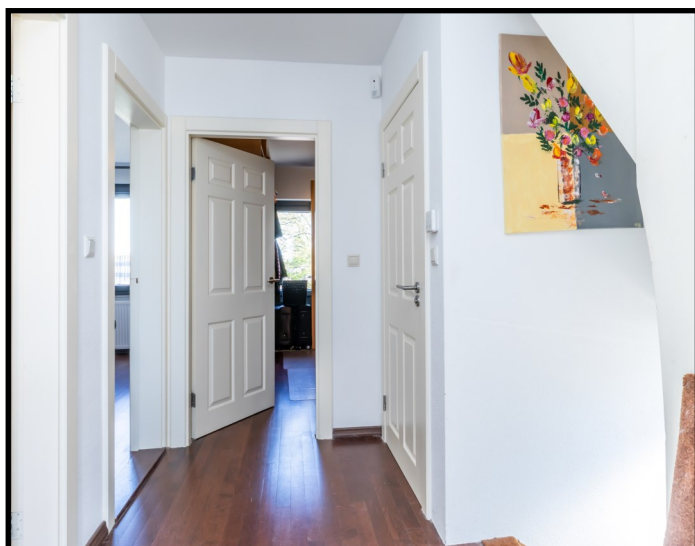


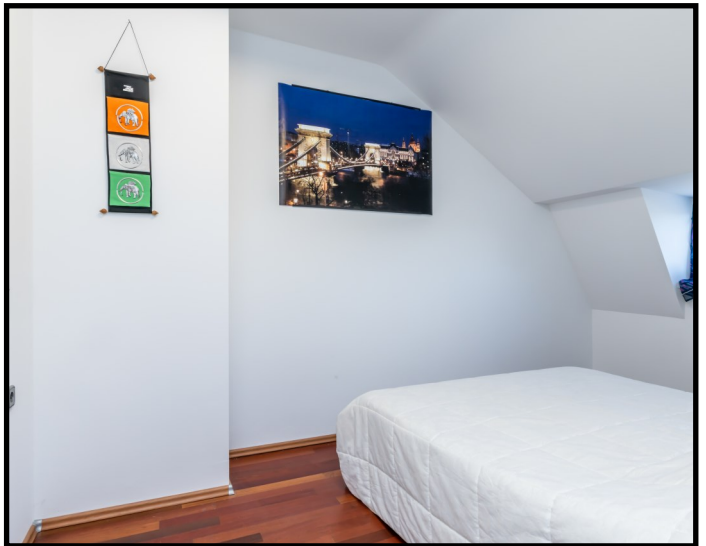
Eerste verdieping:

Vanaf de overloop op de eerste verdieping is er toegang tot drie ruime slaapkamers: 2. (4.58 x 3.18m), 3. (3.78 x 3.18m) met sauna ter overname en 4. (3.12 x 2.27m). Alle slaapkamers zijn voorzien van karakteristieke houten vloeren. De moderne tweede badkamer (1.69 x 2.33m) is geheel betegeld en ingedeeld met een inloopdouche en een vaste wastafel met badmeubel en spiegel. Er is een separaat toilet met vast closet en fonteintje. Vanaf de overloop geeft een vaste trap toegang tot de zolderverdieping.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping geeft vanaf de overloop toegang tot nog een tweetal slaapkamers: 5. (2.00 x 4.60m) met afgewerkte knieschotten en 6. (3.83 x 2.80m). Zowel de beide slaapkamers als de derde badkamer zijn afgewerkt met een stijlvolle parketvloer. De derde badkamer (2.43 x 2.68m) is luxe ingericht met een bubbelbad, dubbele wastafel in badmeubel, zwevend closet en bidet. Wanden zijn licht betegeld. Alle kamers zijn voorzien van een dakkapel.







Kenmerken:

• Onderhoud	Goed-zeer goed	• Woonoppervlakte	195 m ²
• Aanvaarding	in overleg	• Overige inpandige ruimte	47 m ²
• Inhoud	ca. 795 m ³	• Externe berguimte	13 m ²
• Bouwjaar	1930	• Gebouw gebonden ruimte	17 m ²
• Energielabel	D	• Perceel oppervlakte	280 m ²

Bijzonderheden:

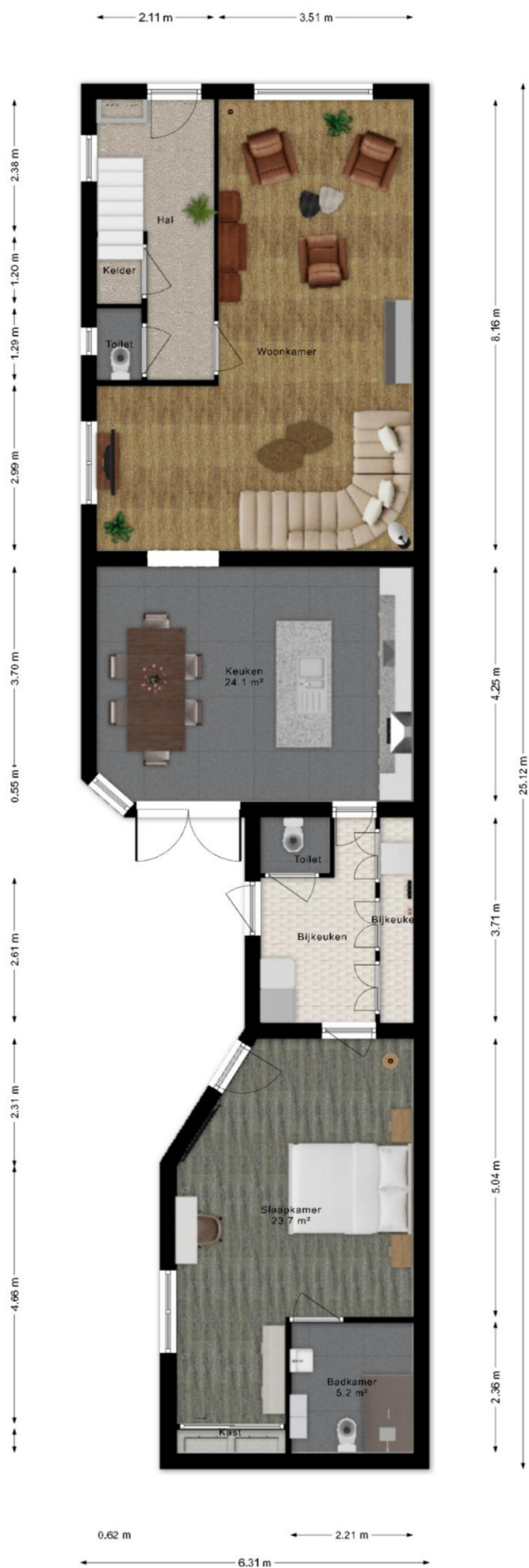
De gevels van het woonhuis zijn enkele jaren geleden gestraald en opnieuw gevoegd.
 Het hoofddak van de woning is in 2021 vernieuwd. Hoofddak en platte dak aanbouw zijn geïsoleerd.
 De Nefit HR combi cv ketel (2020) wordt gehuurd via Volta.
 De boiler (2024) voor de badkamer op de tweede verdieping is in eigendom.
 Uitstekend gelegen op loopafstand van het vijverpark in het centrum van Brunssum.
 Gratis parkeervoorzieningen zijn volop aanwezig in de nabijheid.
 Uitvalswegen zijn makkelijk toegankelijk en door de centrale ligging is dit een prima uitvalsbasis.

Bijzonder groot instap klaar woonhuis met 6 slaapkamers en 3 badkamers!

Aan de inhoud van deze presentatie kan op geen enkele wijze enig recht worden ontleend. Genoemde maten zijn ca. maten
 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 gete-
 kend ("schriftelijkheidsvereiste").

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 3 dagen ná het vervallen van de ontbindende
 voorwaarden of 14 dagen na ondertekening koopovereenkomst zonder voorwaarden bij de gekozen notaris te deponeren
 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

PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND ZOLDERVERDIEPING





Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen 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, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is.

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 vraagprijs 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 van de overeenkomst 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 de aankoop van 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. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. 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. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning.

Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen.

De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.