



Zwarte Graaf 44, 6439 BB Doenrade

€ 439.000,- k.k.

Omschrijving

Een echte buitenkans! heerlijk en rustig wonen op een unieke locatie met een prachtig vrij uitzicht, aan de rand van kerkdorp Doenrade!

In de gemeente Beekdaelen bieden wij deze landelijk gelegen en verrassend ruime 2-onder-1 kap woning aan, met vrij uitzicht op een park aan de voorzijde, en een weids vrij uitzicht aan de achterzijde. De woning ligt op een riant perceel van 716 m², en is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat in het gewilde dorp Doenrade en beschikt over o.a. 3 zeer ruime slaapkamers (4e is eenvoudig te realiseren), garage, royale oprit voor meerdere auto's, en een diepe tuin met een prachtige houten loungerruimte, welke uitzicht biedt over uitgestrekte velden. Met recht een toplocatie te noemen, en perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar rust en veel ruimte!

Bouwjaar: 1988
Onderhoud: goed
Perceeloppervlakte: 716 m²
Woonoppervlakte: 126 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 0 m²
Inhoud circa: 626 m³
Aanvaarding: In overleg
Energie label: B

Parterre:

Royale voortuin.

Via een royale oprit, waar 3 auto's geparkeerd kunnen worden, bereikt men de entree/hal, alwaar zich de meterkast bevindt. Hal en de trap naar de 1e verdieping zijn voorzien van een fraaie PVC laminaat.

Het gastentoilet is betegeld en voorzien van een fonteintje.

De zeer ruime, L-vormige woonkamer is tevens voorzien van een fraaie PVC laminaatvloer. Door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde, is er veel lichtinval.

De keuken, voorzien van een moderne, keukeninstallatie met spoeliland en granieten aanrechtblad, en is voorzien van de navolgende apparatuur: 5-pits gastoestel met oven, afzuigkap, combi oven-magnetron, koelkast, diepvries en vaatwasser.

Middels openslaande deuren bereikt men het terras met de royale tuin, alwaar men van het bijzondere uitzicht kan genieten.

De keuken biedt toegang tot de bijkeuken, alwaar o.a. de aansluiting voor de wasautomaat aanwezig is, en tevens de toegang naar de ruime garage.

De garage biedt veel ruimte, en heeft tevens een deur naar de tuin.

De tuin is bijzonder ruim (circa 22 meter diep, 17 meter breed!), beschikt over een zeer mooie en degelijke houten overkapping alwaar u heerlijk kunt loungen, met een prachtig uitzicht over de velden.

Hier bevindt zich tevens een houten tuinhuis.,

De tuin is tevens aan de voorzijde bereikbaar middels een poort naast de woning.

Helemaal in de verte ziet u een klein stukje van het kerkdorp Bingelrade.

Dit is absoluut een unieke plek, waar ruimte, rust en natuur een eenheid vormen!

1e Verdieping:

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Op deze verdieping bevinden zich 3 zeer ruime slaapkamers.

Doordat boven de garage de woonruimte van de 1e verdieping doorloopt, zijn zowel de 1e als 2e verdieping

verrassend ruim. De slaapkamer boven de garage is voorzien van een vaste kastenwand.
De 2 slaapkamers aan de achterzijde hebben een prachtig uitzicht over de weilanden.
De betegelde badkamer is eenvoudig doch netjes, en voorzien van een ligbad, douche en vaste wastafel.
Het 2e toilet (met fonteintje) is separaat gelegen naast de badkamer.

2e Verdieping:

Via een vaste trap bereikt men de zeer ruime en hoge hobbyzolder, waar met gemak een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden, en er tevens nog ruim voldoende bergruimte zal zijn.
Hier bevindt zich de c.v.-combiketel (2015, Intergas HR, eigendom).

Bijzonderheden:

Een echte buitenkans! Deze royale instapklare twee-onder-een-kapwoning op een ruim perceel van maar liefst 716 m2, is op een toplocatie aan de rand van velden (achterzijde) met panoramisch uitzicht gelegen. Aan de voorzijde grenst dit object aan een parkje. Deze woning beschikt onder meer over een ruime woonkamer/keukencombinatie van ca. 46 m2! De 3 slaapkamers zijn allemaal zeer ruim en de mogelijkheid bestaat om een ruime vierde slaapkamer te realiseren op de zolder. De zeer royale tuin is op zuidoost gesitueerd, en biedt de mogelijkheid om evt. een 2e garage bij te bouwen.

Doenrade is een rustig en geliefd dorp, gelegen tussen de dorpen Oirsbeek en Bingelrade, in de gemeente Beekdaelen.

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 (schriftelijkheids vereiste).

Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht.

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

Deze woning is degelijk gebouwd en sindsdien goed onderhouden Het is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen, waarbij spouw- en dakisolatie het isolatiepakket completeren.

Kortom, een ruim woonhuis dat nog voor jaren ongestoord woongenot kan zorgen!

Kenmerken

	: € 439.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 626 m ³
Perceel oppervlakte	: 716 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 126 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 360 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

Locatie

Zwarte Graaf 44
6439 BB DOENRADE



Foto's



Foto's



Foto's



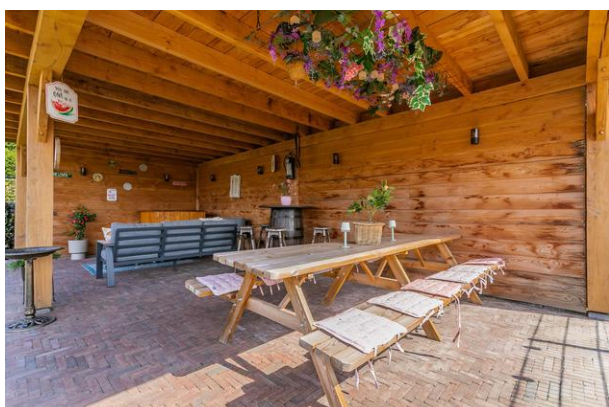
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



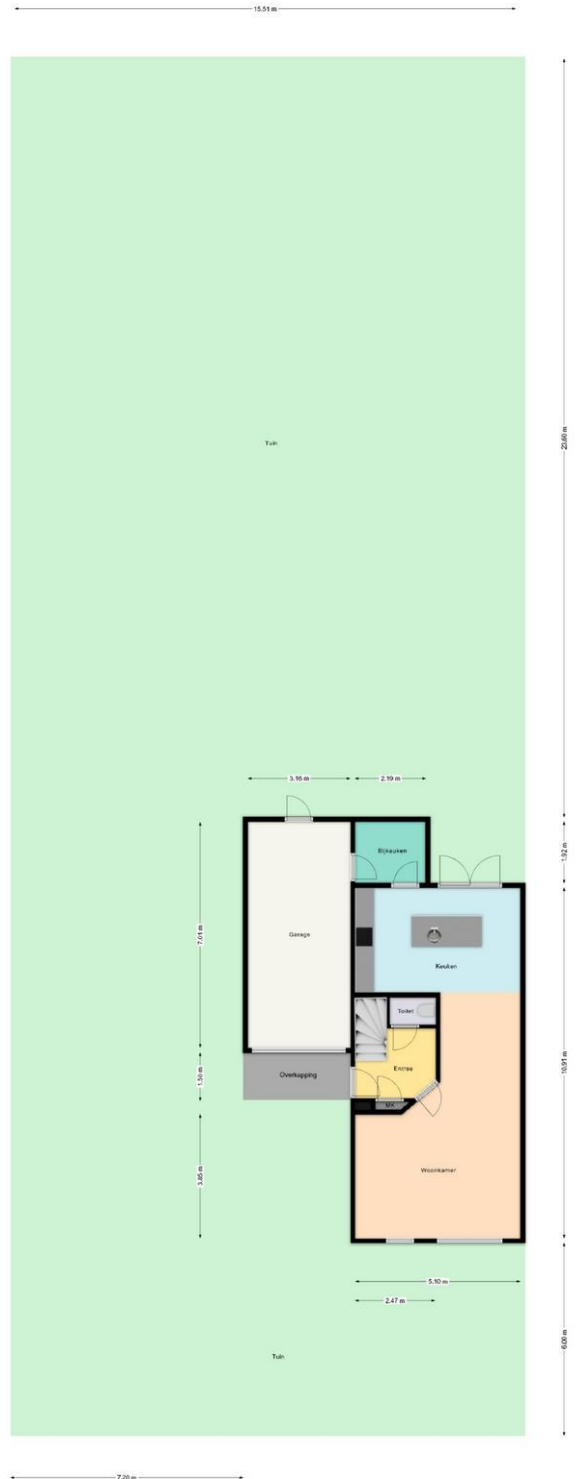
Foto's



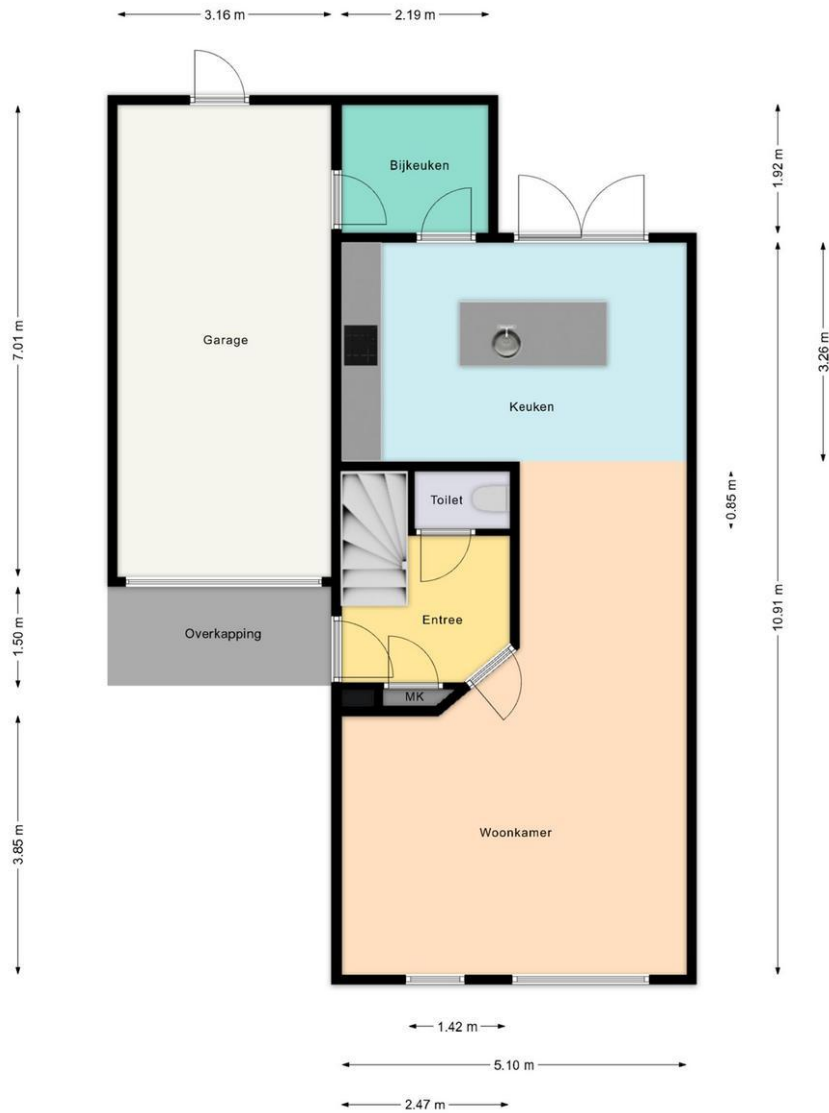
Foto's



Plattegrond



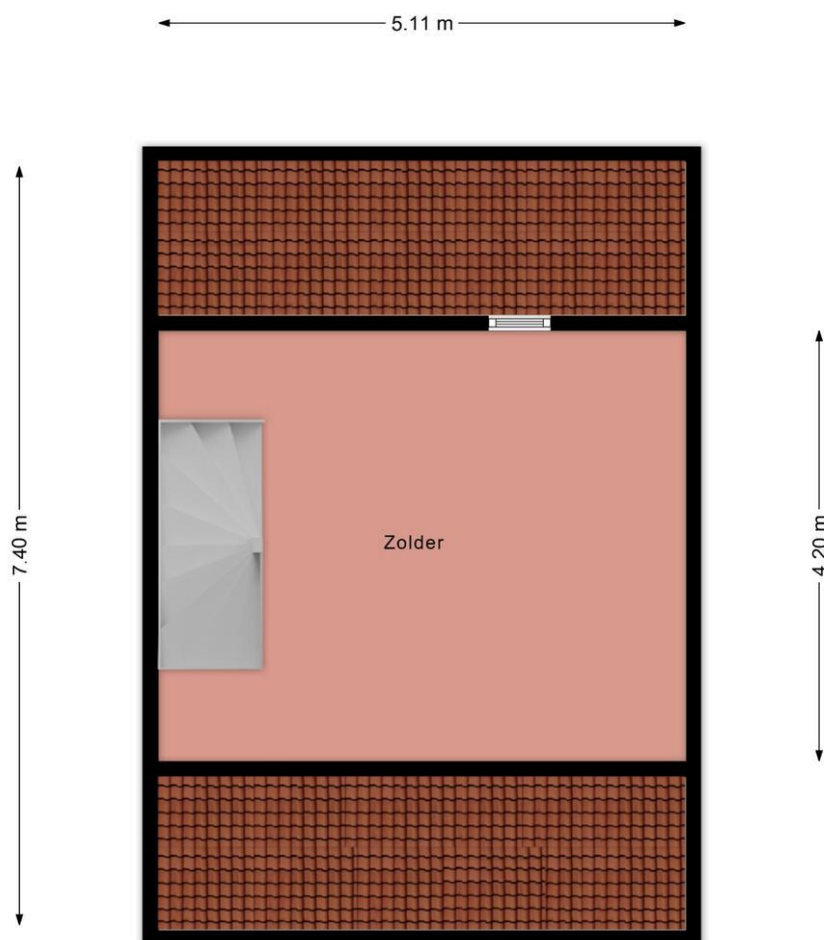
Plattegrond



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 clausule.

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.