



Oliemolenstraat 10 | Klimmen

Vraagprijs € 579.000 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



Oliemolenstraat 10 Klimmen

Op een rustige en landelijke woonlocatie in Weustenrade (Klimmen) kunnen wij u dit zeer ruime en geheel onderkelderde halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") met onder meer zonnige woonkamer, ruime aanbouw met woonkeuken, 4 slaapkamers, wellnessruimte, moderne badkamer, ruime bergzolder, salon, overkapping, 24 zonnepanelen en circa 60 meter diepe tuin met zwembad en buit6enverblijf te koop aanbieden, ideaal voor rustzoekers en liefhebbers van het buitenleven

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 579.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1977

Perceeloppervlak: 1.125 m²

Woonoppervlakte: circa 221 m² (inclusief salon)

Overige inpandige ruimte: 85 m² (kelder en zolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m² (carport)

Externe bergruimte: 6 m² (berging)

Inhoud: circa 1.006 m³ (inclusief salon)

Energie label: B (geldig tot 01-07-2036)

TYPERING

Dit halfvrijstaande woonhuis is rustig gelegen in een landelijke en gewilde woonomgeving in het gehucht Weustenrade en gebouwd op een ruim perceel van 1.125 m². De woonomgeving is schitterend voor liefhebbers van het buitenleven. De uitgestrekte velden en bossen rondom Weustenrade maken buiten recreëren van huis uit mogelijk. Daarnaast behoort eventueel ook het houden van dieren tot de mogelijkheden.

Dwars door Weustenrade loopt een klein beekje genaamd de Luiperbeek, die nabij het monumentale vakwerkhuis de Oliemolen van Weustenrade in de Geleenbeek uitmondt, waar tevens een uitgebreide flora en fauna is te bewonderen. Het gehucht heeft een historisch straatbeeld met vele oude boerderijen, hoewel er zich ook veel bebouwing uit de laatste decennia bevindt. De markante entree vanuit Klimmen/Voerendaal wordt gevormd door een pleintje met een Mariakapel.

De woning is degelijk en in spouw gebouwd en is in de loop der jaren door de eigenaren keurig en regelmatig onderhouden. Het is op de aluminium voordeur na verder geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met HR dubbele beglazing. Daarnaast zijn de slaapkamers voorzien van op maat gemaakte horren en is de gehele eerste verdieping voorzien van rolluiken.

Verder is het qua verduurzaming voorzien van 24 zonnepanelen, 12 op de woning, 4 op de aanbouw en 8 op de salon, waardoor het elektraverbruik, natuurlijk afhankelijk van het gebruik, tot een minimum wordt beperkt!

IJzersterk punt van deze woning is natuurlijk het "vakantie aan huis" gevoel: naast de landelijke ligging van het dorp waar je aan het einde van de straat zo de natuur inloopt, beschikt de woning zelf over een wellnessruimte en een circa 60 meter diepe achtertuin met zwembad, buitenverblijf en een vrij uitzicht over de landerijen aan de achterzijde.

Voor bijvoorbeeld een salon, praktijk of kantoor aan huis beschikt het object over een vrijstaande ruimte van 15 m², toegankelijk via pui met aparte deur vanaf oprit, voorzien van een plavuizen vloer, Solatube, led verlichting, airconditioning en een keukenblok.

Kortom een woning op een fraaie landelijke locatie die uw bezichtiging zeker waard is!

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar vanuit hal en aan achterzijde via de tuin; ruim kelderportaal (9,6 m²) met trap naar hal parterre; cv- en waskelder (11,2 m²) met witgoedaansluitingen en cv-gas combiketel (Itho Daalderop Comfort Classic 32/80, bouwjaar 2018, eigendom), installatie zonnepanelen (24 stuks, eigendom) en doorgang naar wellnessruimte; zeer ruime verwarmde multifunctionele hobbykelder (43,2 m²); geheel betegelde wellnessruimte (32,8 m²) in de aanbouw met ramen over de gehele breedte richting de achtertuin, jacuzzi, infrarood sauna, douche met regenarmatuur en wastafel met meubel.

Parterre (voorzien van een fraaie doorlopend gelegde massief houten vloer):

Ruime L-vormige hal (8,6 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel), garderobe, trap naar verdieping en deur naar keldertrap; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; riante leefruimte (totaal 83,9 m²) bestaande uit woonkamer (23,5 m²) aan voorzijde met houtkachel, zitkamer (22,5 m²) en ruime aanbouw aan achterzijde met woonkeuken (37,9 m²) voorzien van lichtstraat, woningbrede schuifpui naar de achtertuin, airconditioning (Daikin) en moderne keukeninstallatie met kook-/spoeleiland voorzien van diverse onderkasten, (brede) laden, in plafond geïntegreerde afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en werkblad met spoelbak, alsmede achterwand voorzien van diverse hoge kasten, (brede) laden, heteluchtoven, combioven, warmhoud lade, koel-/vriescombinatie en werkblad (allemaal grotendeels Siemens apparatuur); semi-open bijkeuken (7,9 m²) met deur naar carport, designradiator en keukenblok in hoekopstelling voorzien van diverse (onder)kasten, laden, koelkast, vaatwasser en granieten werkblad met rvs spoelbak.

Bijgebouw/tuin:

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's; voortuin met hagen, beplanting en gazon; ruime overdekte carport/onderdoorgang naar achtertuin (18,7 m²) tussen de woning en de salon (voormalige garage), aan beide zijden afsluitbaar via op afstand bedienbare sectionaalpoorten met loopdeuren; vrijstaande salon (15,0 m²) aan linkerzijde (voormalige garage), toegankelijk via pui met deur vanaf oprit en deur onderdoorgang, plavuizen vloer, Solatube (ten behoeve van daglichttoetreding), led verlichting, airconditioning (Daikin) en keukenblok met laden en granieten blad met rvs spoelbak; aansluitend aan de salon gelegen berging (5,7 m²); verhoogd terras aansluitend aan de berging; trapje vanuit de aanbouw met terras aansluitend aan de woning, zwembad met verrijdbare overkapping en installatie, diverse terrassen, groot tuinhuis (28,0 m²) voorzien van glazen schuifdeuren, houtopslag, ruim gazon, borders en beplanting, in totaal circa 60 meter diep en met een fraai panoramisch uitzicht aan achterzijde over het Limburgse landschap.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloer):

L-vormige overloop (4,7 m²); slaapkamer I (14,7 m²) aan voorzijde met bijna kamerbrede dakkapel; slaapkamer II (15,7 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (11,0 m²) aan achterzijde; slaapkamer IV (6,3 m²) aan voorzijde met airconditioning (Daikin); geheel betegelde moderne badkamer (6,7 m²) via schuifdeur, voorzien van ligbad, inloofdouche met regenarmatuur, wandtoilet, twee waskommen met meubel en spiegelkast, Solatube (ten behoeve van daglichttoetreding), designradiator en mechanische afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 1,91 meter):

Bereikbaar via vlizotrap, ruime bergzolder (totaal 16,2 m²) over gehele verdieping (in 2 delen).

BIJZONDERHEDEN

- Landelijke locatie nabij de natuur;
- Vakantie in eigen huis;
- Dak en gevelisolatie;
- Geheel (hard)houten kozijnen met HR dubbele beglazing;
- Aluminium voordeur met HR dubbele beglazing;
- Eerste verdieping met rolluiken;
- Energiezuinig door aanwezigheid van 24 zonnepanelen;
- Drie airco's;
- Riante aanbouw met lichtstraat;
- Woonkeuken met woningbrede schuifpui naar achtertuin;
- Moderne keukeninstallatie met kook/spoeleiland en kastenwand;
- Wellnessruimte met jacuzzi, infraroodsauna en douche;
- Vier slaapkamers;
- Modern toilet en badkamer;
- Geheel onderkelderd en daarmee voldoende ruimte voor de hobbyist;
- Diepe achtertuin met vrij uitzicht aan achterzijde;
- Zwembad met overkapping;
- Groot tuinhuis/buitenverblijf;
- Ideaal voor de liefhebbers van het buitenleven;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- 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;

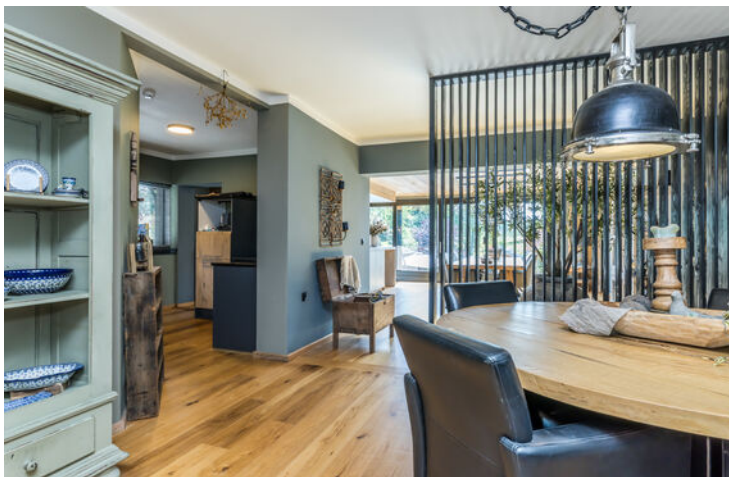


Kenmerken

Bouwjaar	1977
Perceeloppervlakte	1260 m ²
Woonoppervlakte	221 m ²
Overige inpandige ruimte	85 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	1006 m ³
Energie label	B

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel





















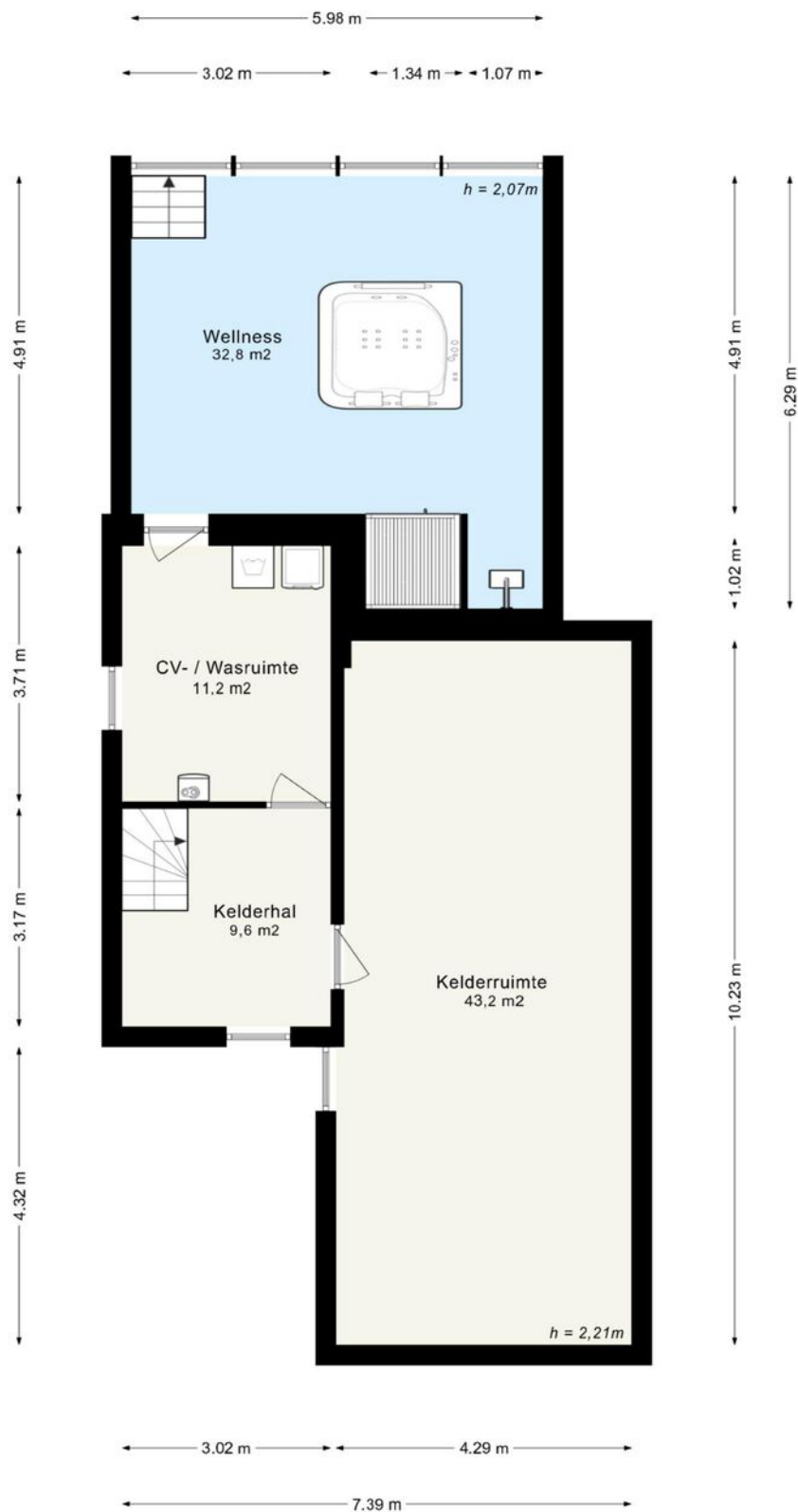




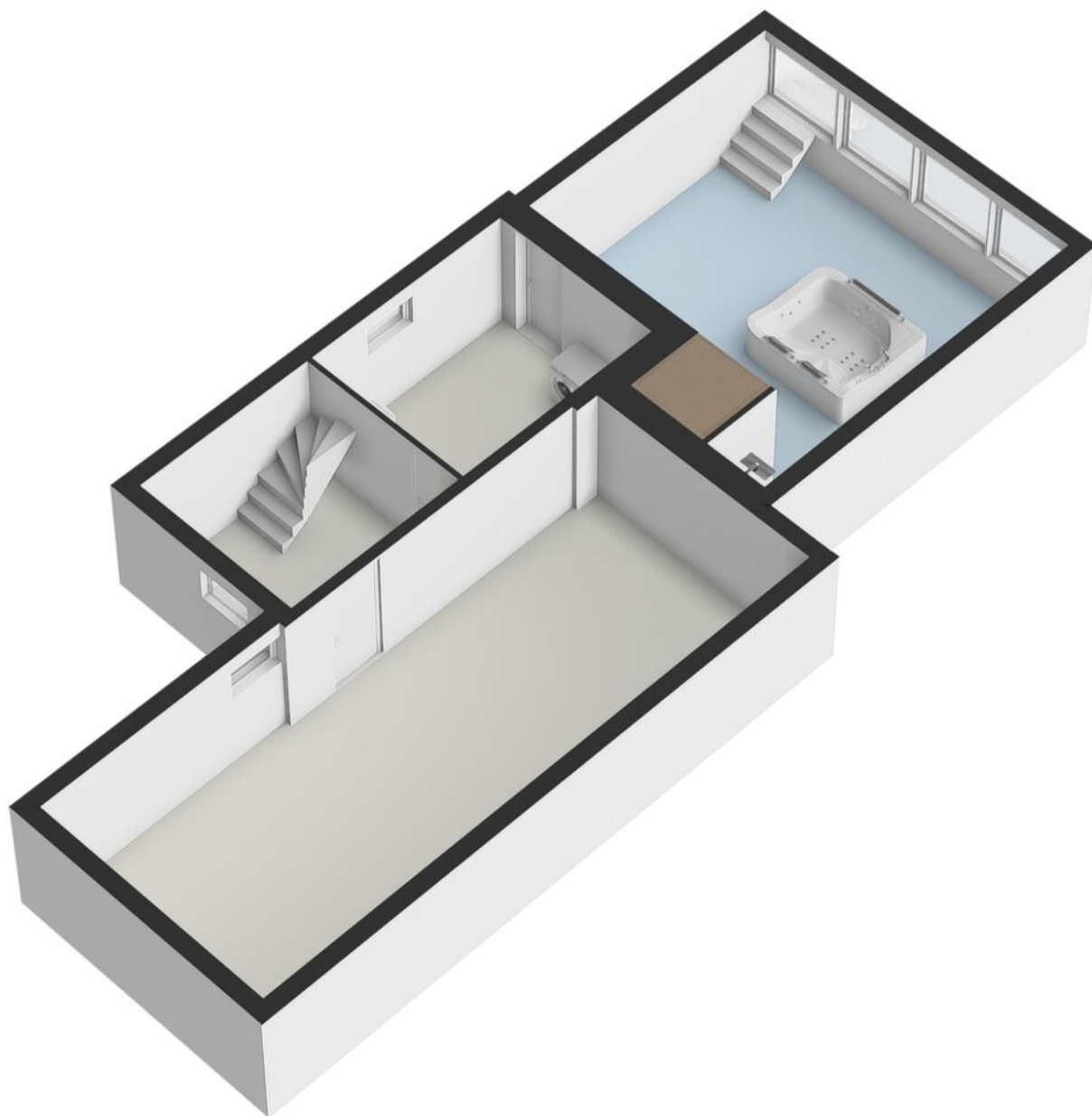






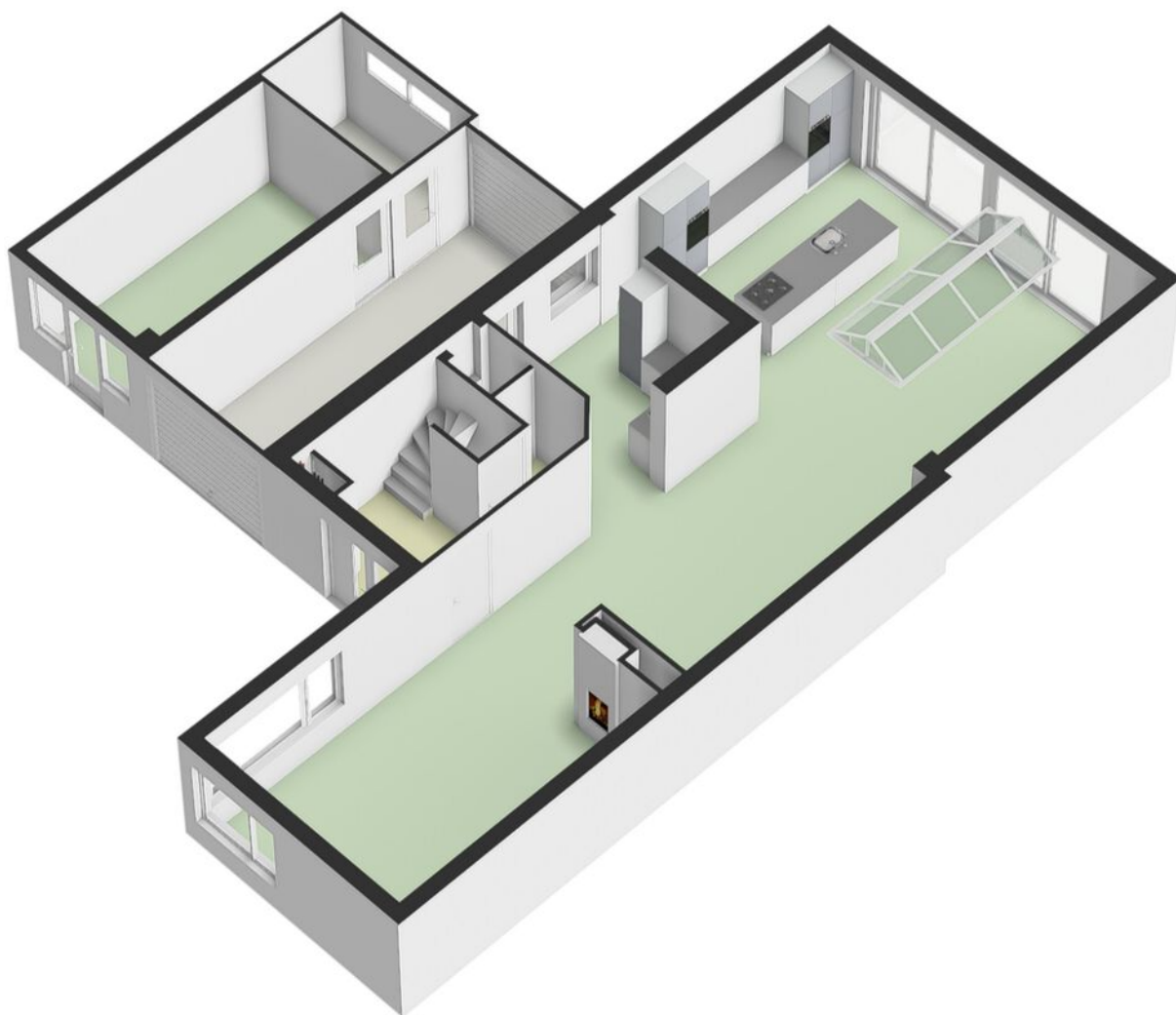


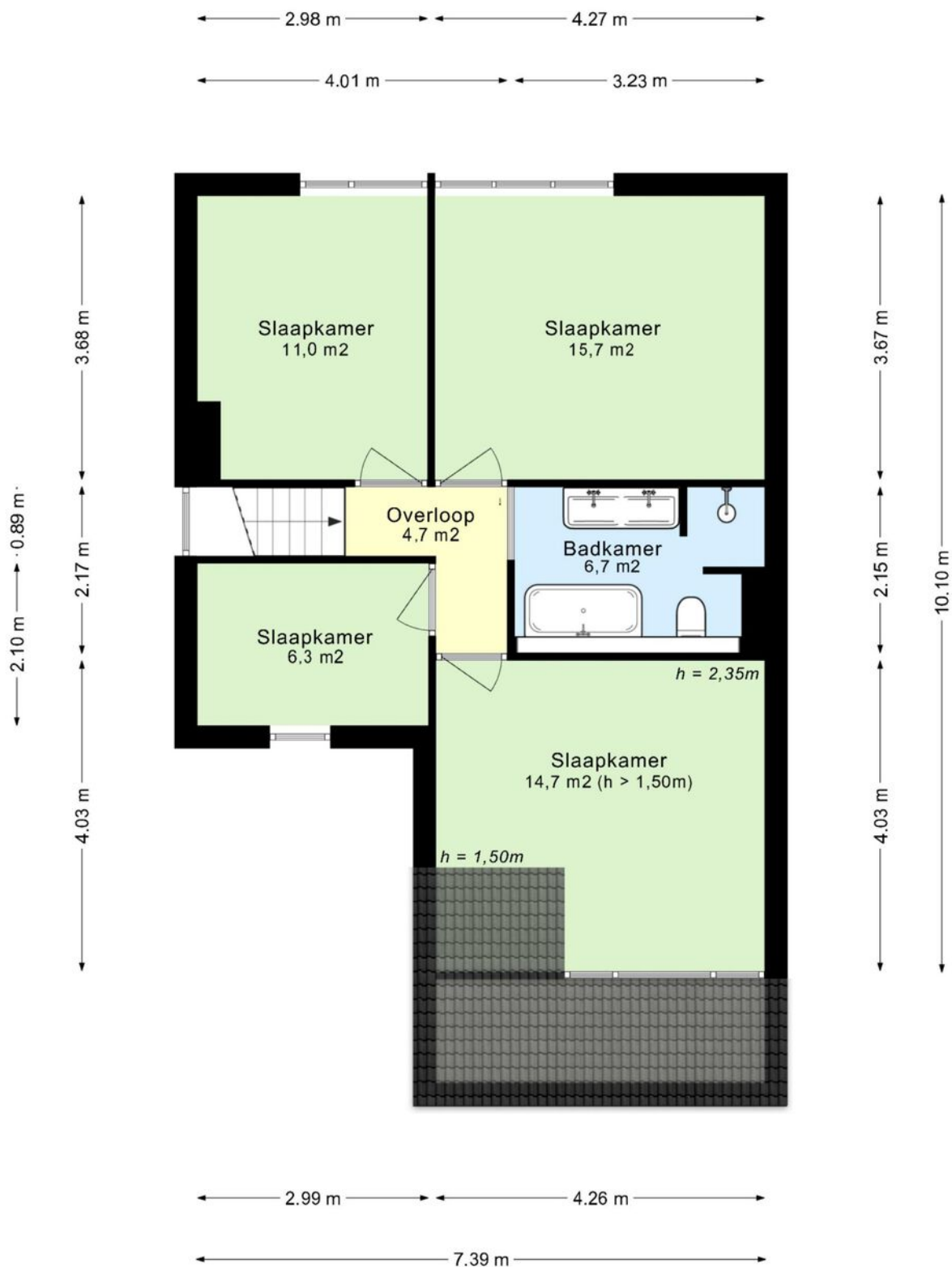
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



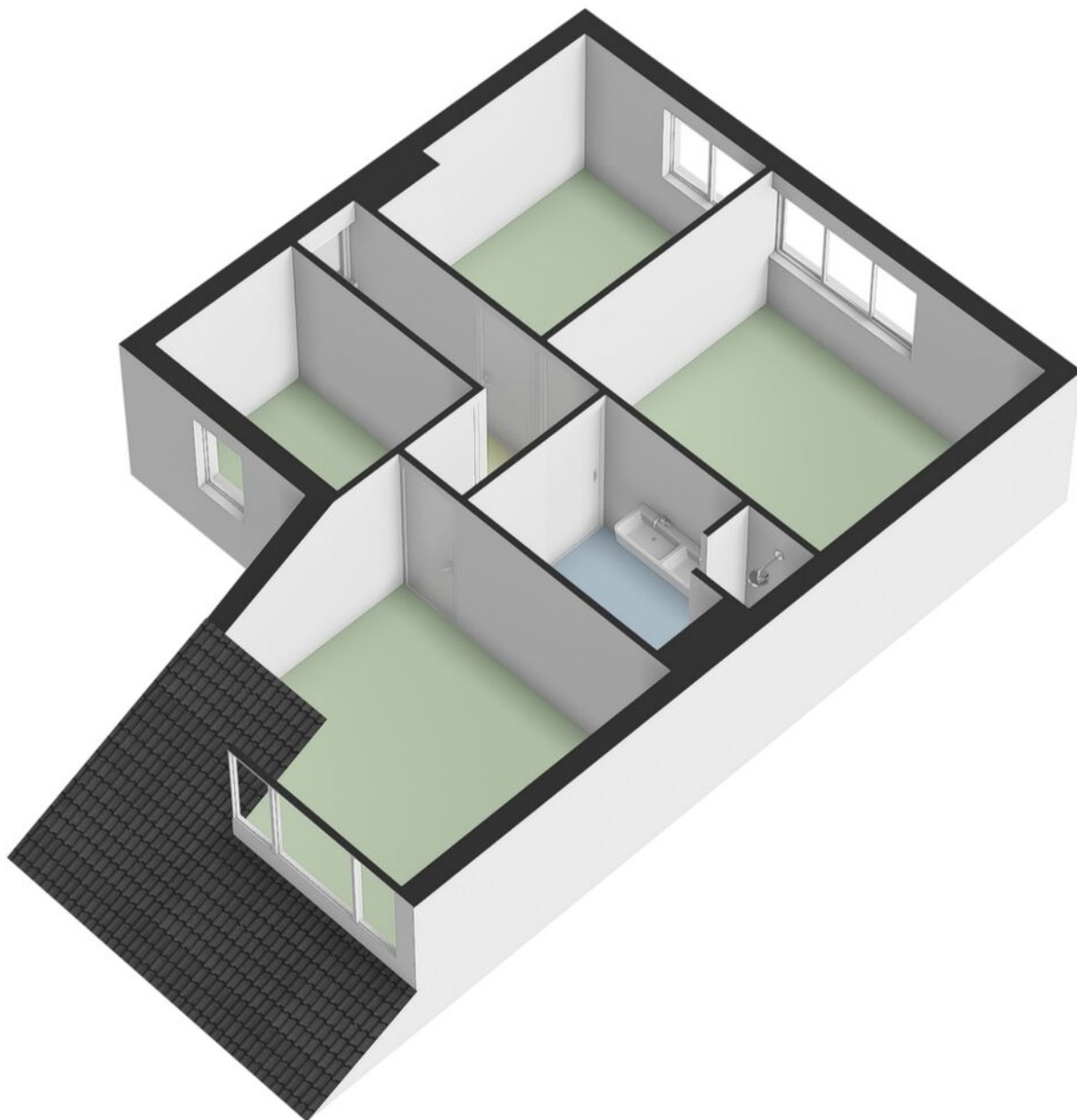


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

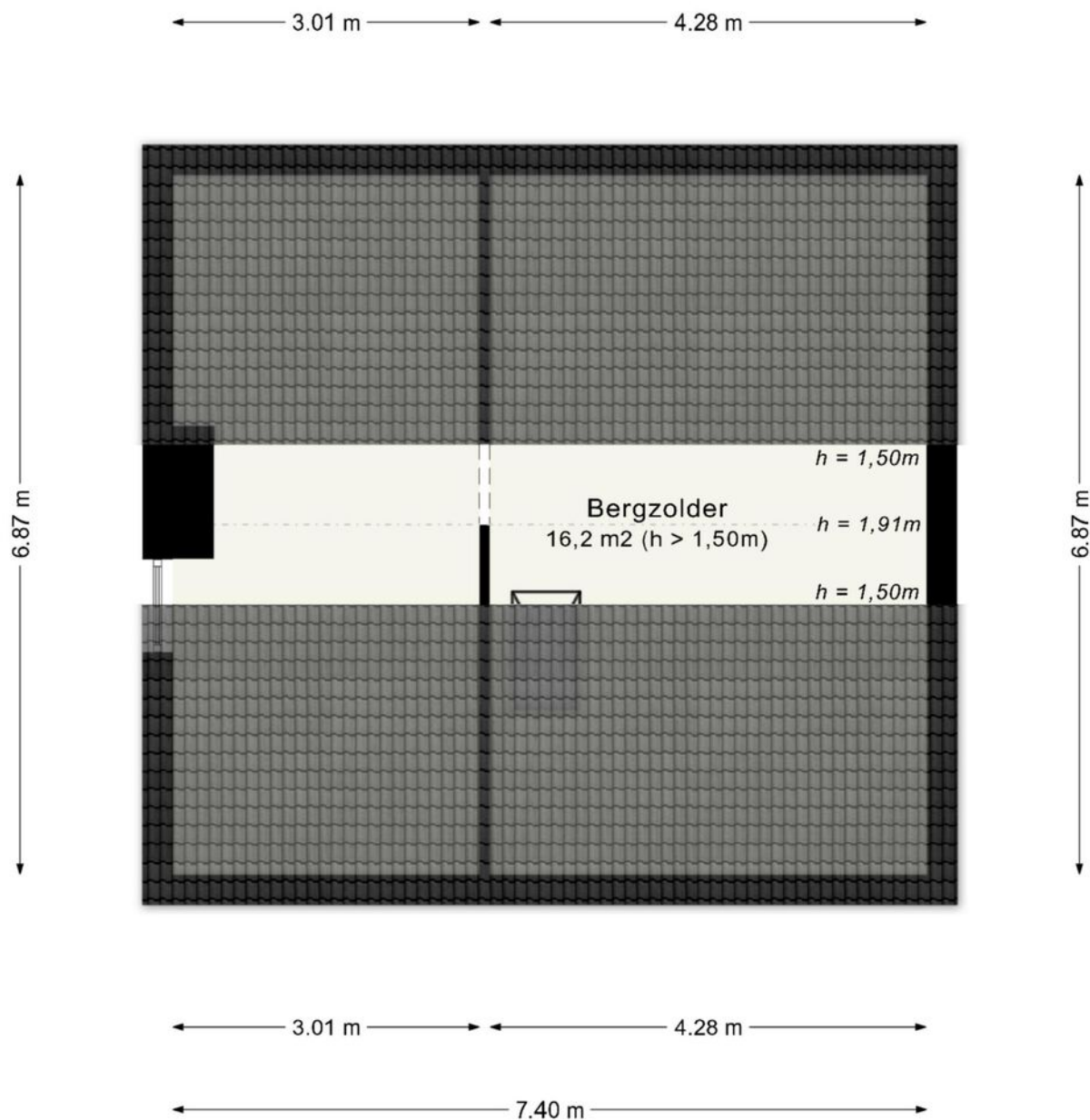




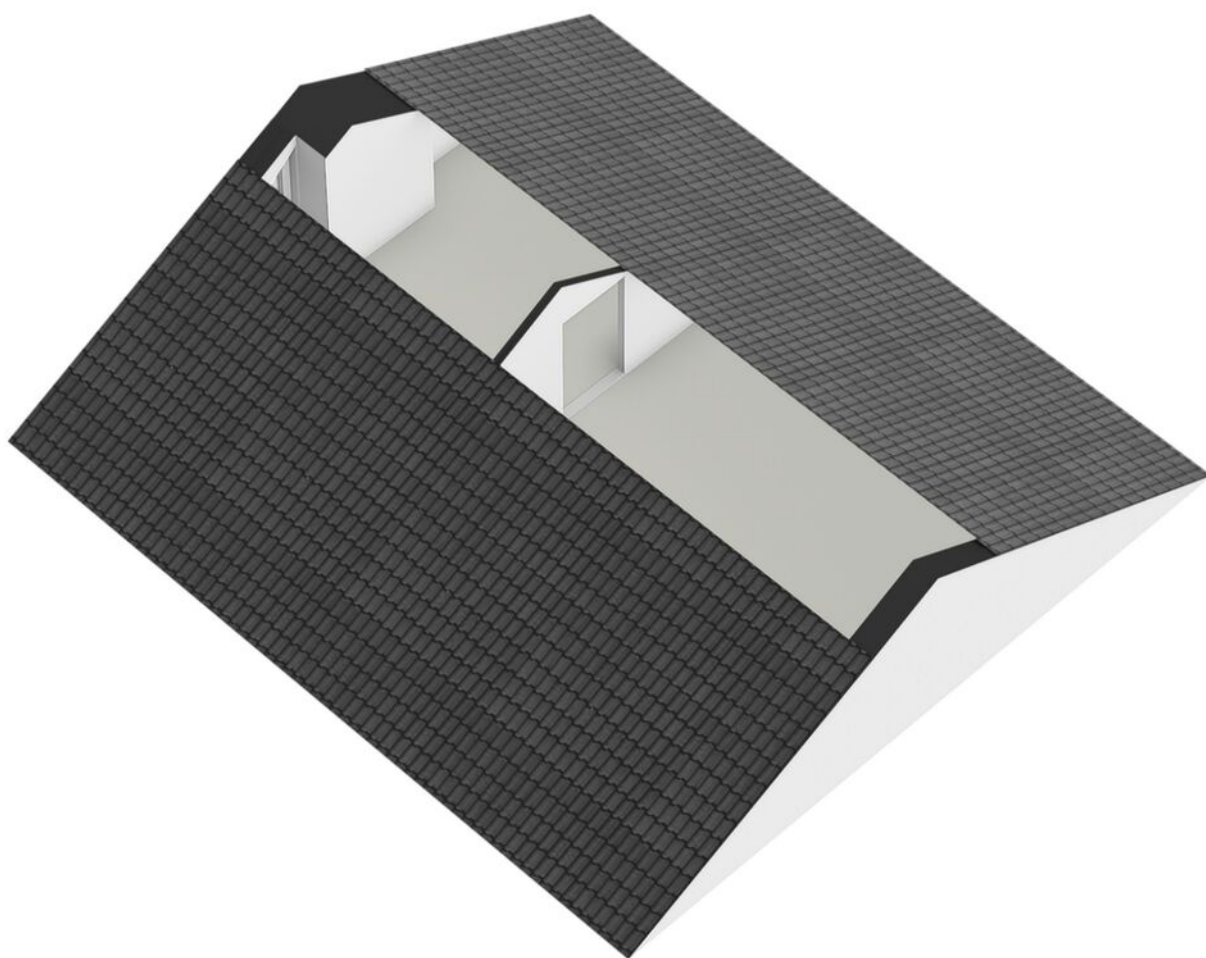
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



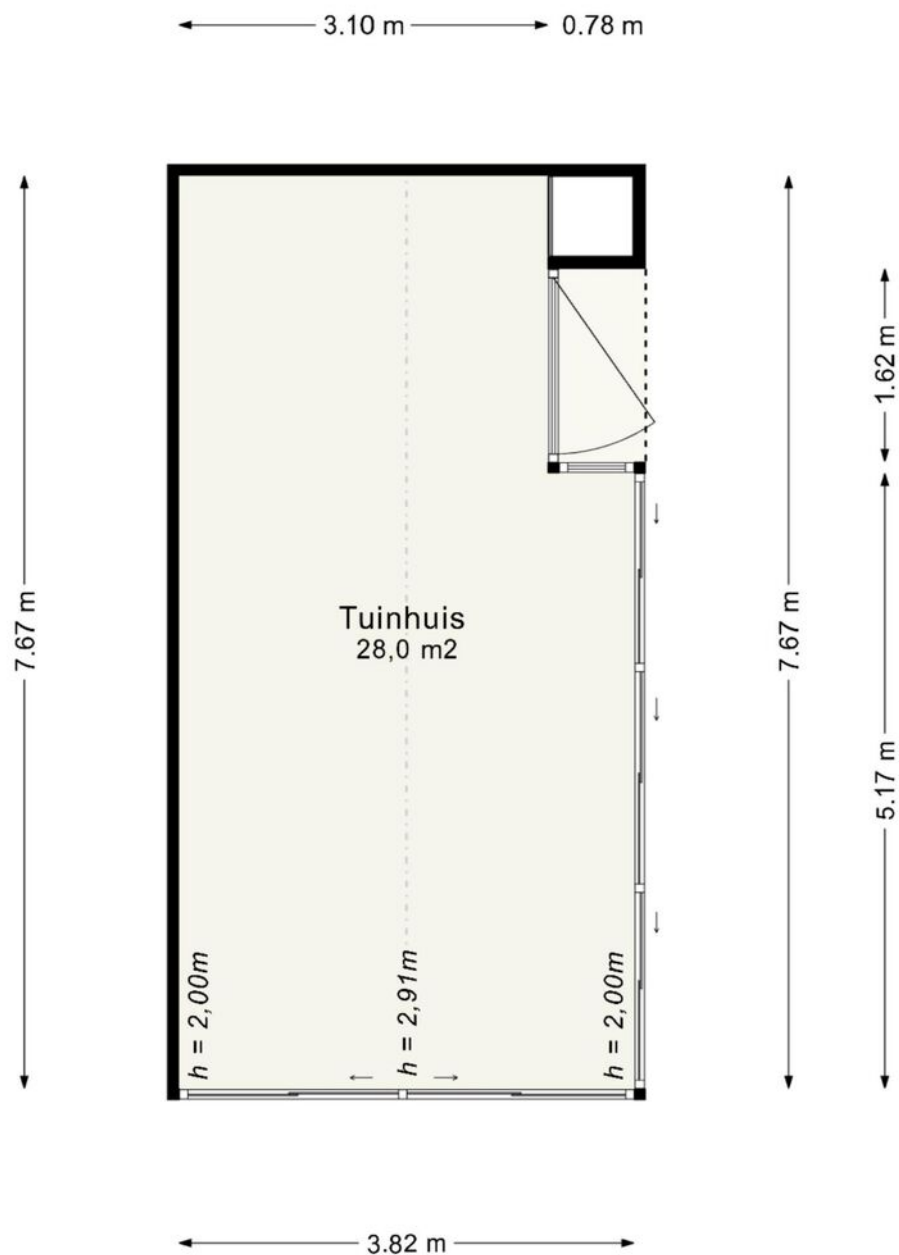
Eerste verdieping 3D



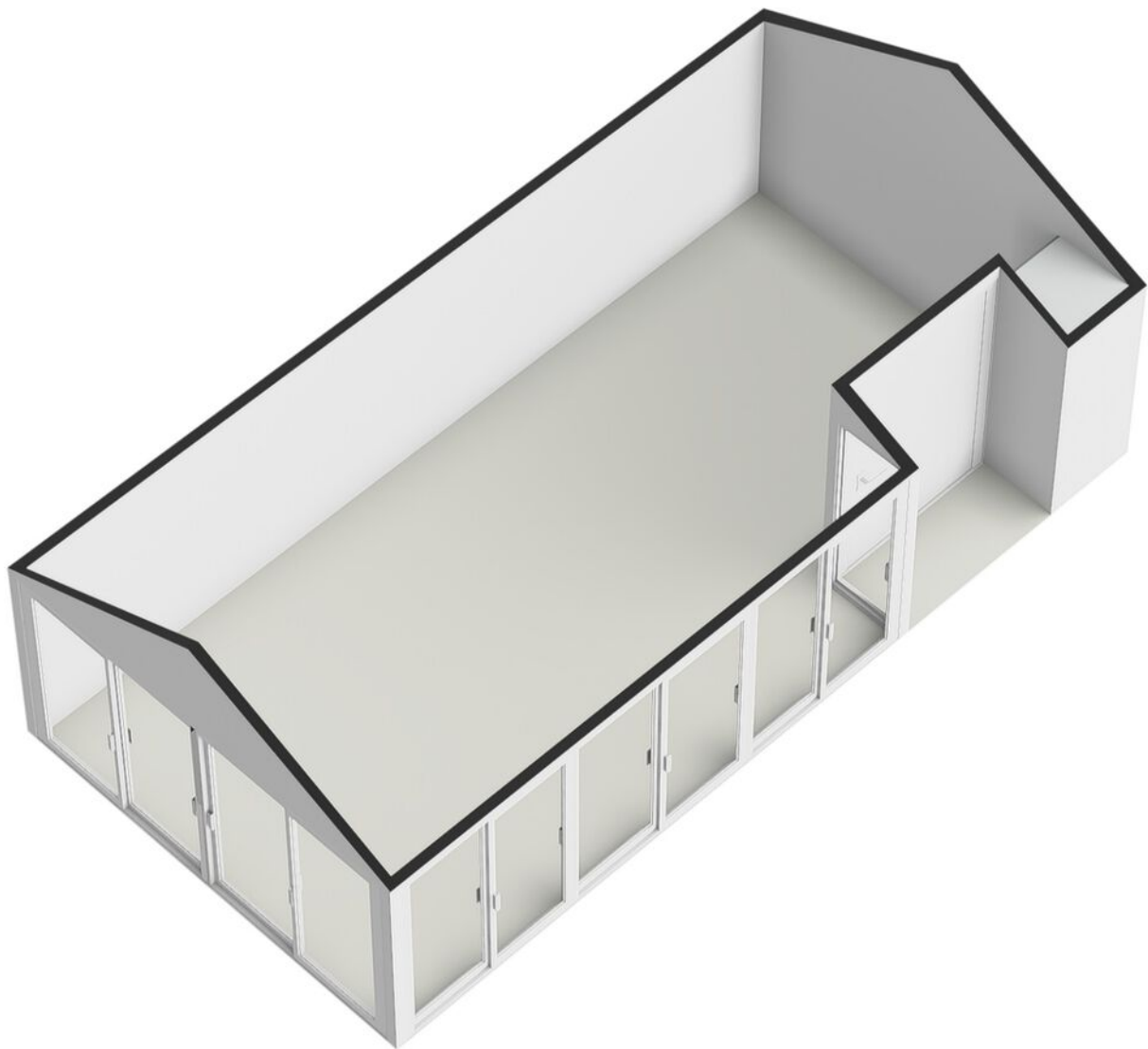
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

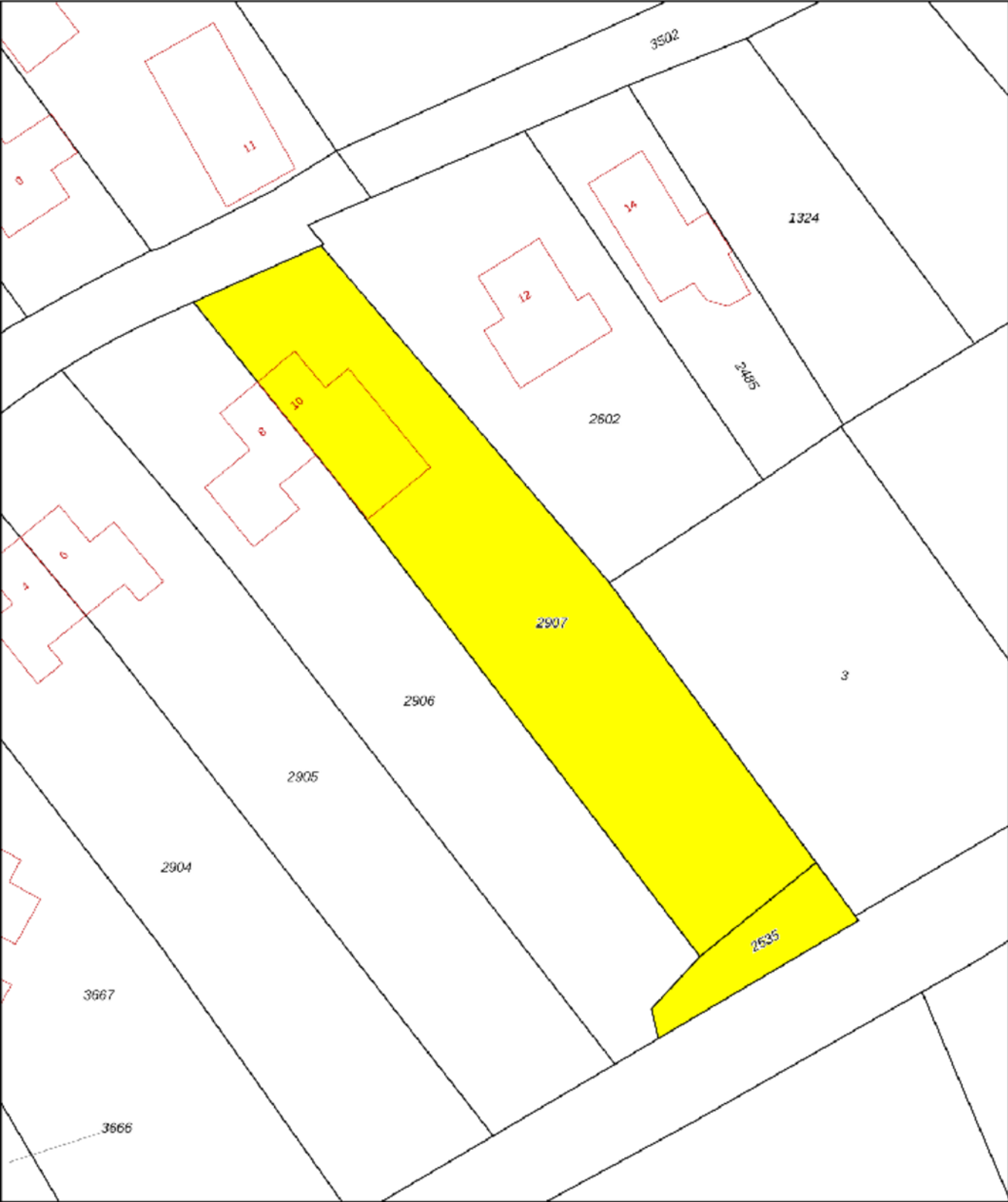


Tweede verdieping 3D



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





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

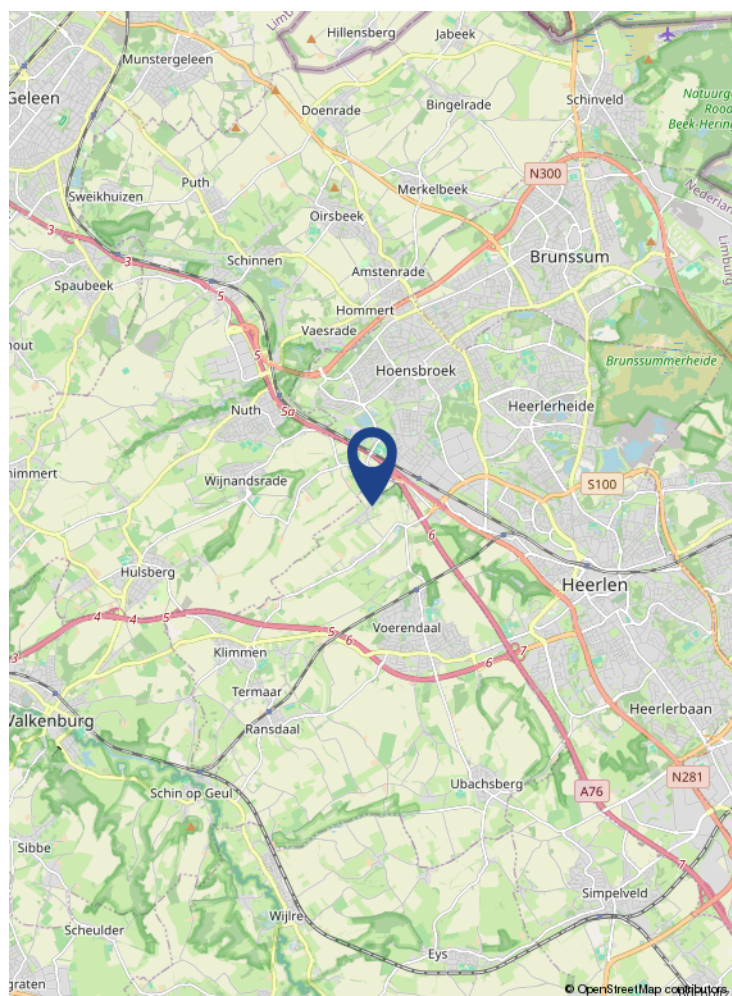
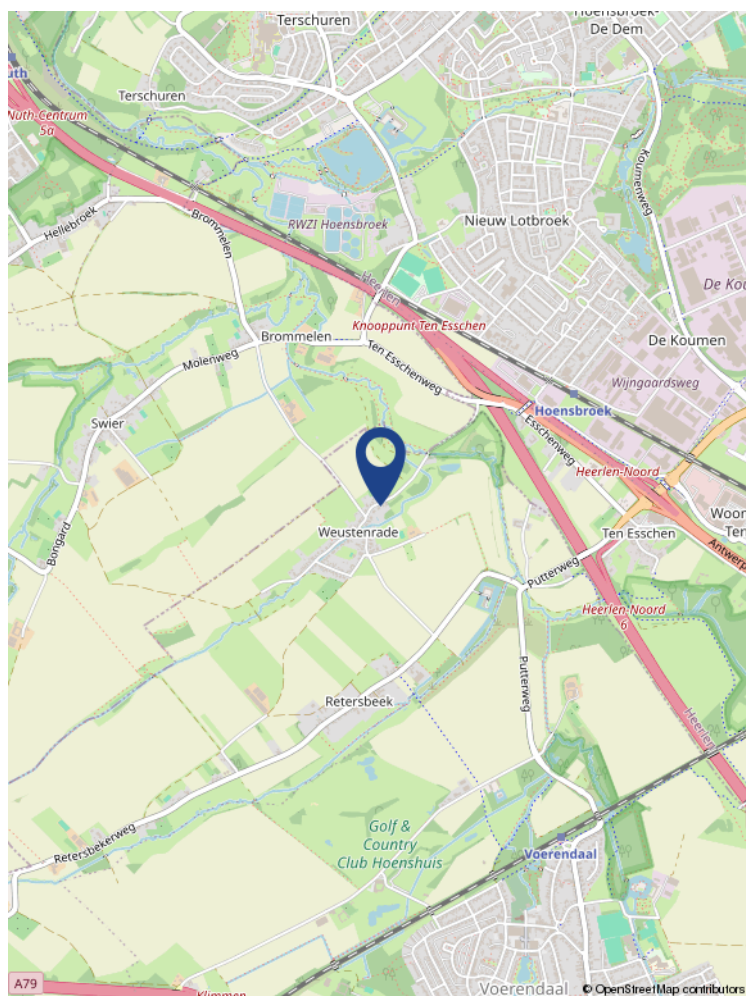
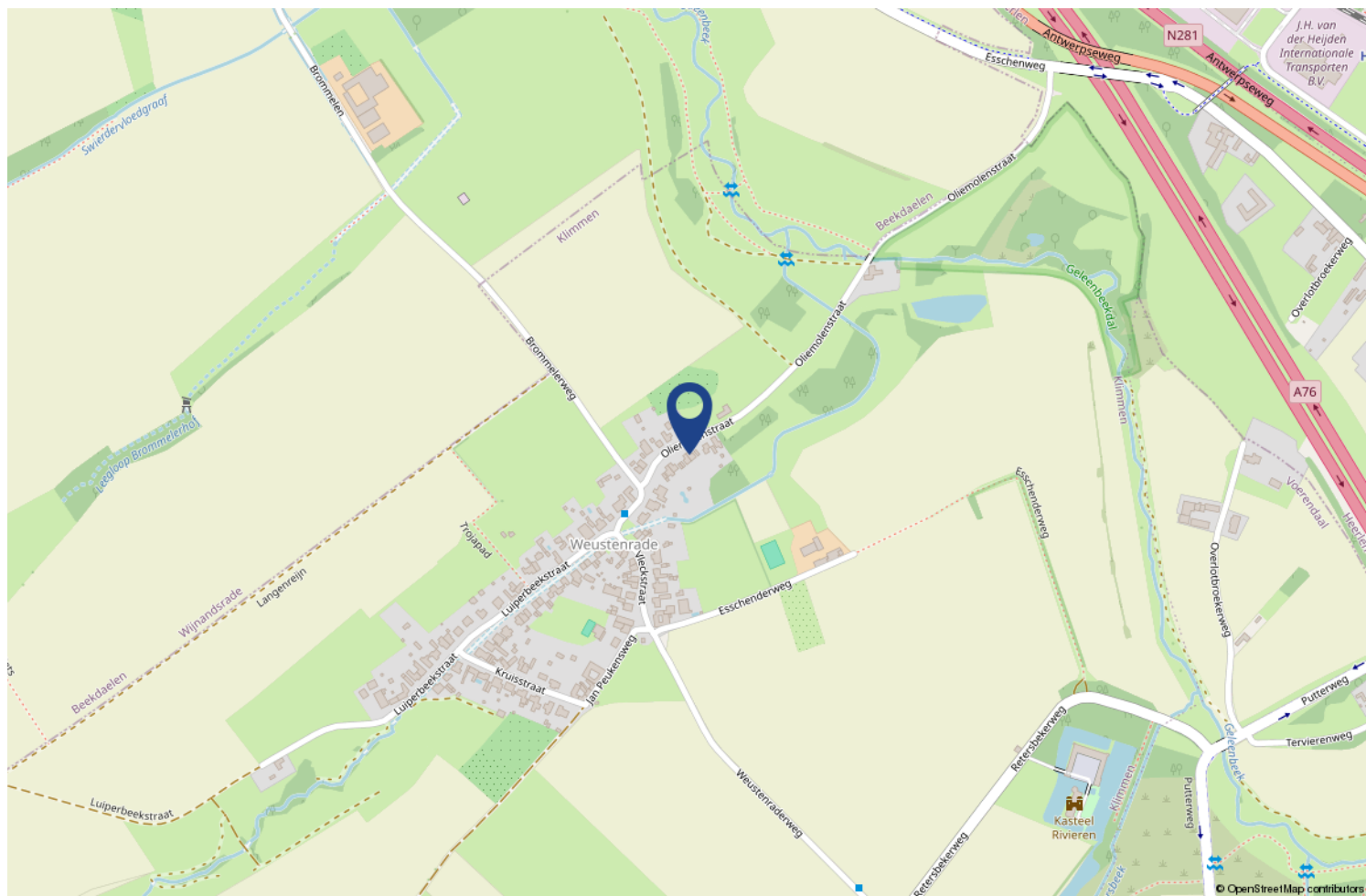
Kadastrale gemeente Klimmen

Sectie A

Perceel 2907

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Klimmen

Klimmen (Limburgs: Klumme) was tot 1982 een zelfstandige gemeente welke is opgegaan in de huidige gemeente Voerendaal. De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen. Zowel overdag als bij duisternis is de plaats door de hoge ligging en de 's avonds verlichte Remigiuskerk vanuit de hele streek te herkennen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker) zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid is onder andere Heerlen in 10 autominuten en Maastricht in 20 autominuten te bereiken. Ook wordt door Arriva een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation Klimmen-Ransdaal op 15 minuten loopafstand gelegen.

[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.