



Bodemplein 41, 6443 CJ Brunssum

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Omschrijving

KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE VILLA UIT 1932 | 7 SLAAPKAMERS | ROYALE TUIN | CENTRALE LIGGING

Een villa met karakter, ruimte en een bijzondere geschiedenis

Achter de markante gevel van deze vrijstaande villa uit 1932 gaat een verrassend ruim woonhuis schuil met een geheel eigen karakter. De woning werd oorspronkelijk gebouwd als ingenieurs- en directeurswoning van de Staatsmijnen en herinnert daarmee aan een belangrijk deel van de geschiedenis van Brunssum en de voormalige mijnstreek.

De royale maatvoering, karakteristieke stijlelementen en fraaie trappartij geven de villa de uitstraling die bij haar bouwperiode past. Tegelijkertijd is dit vooral een huis waarin volop geleefd kan worden. Met maar liefst zeven slaapkamers, een royale L-vormige woonkamer, afzonderlijke werkkamer/bibliotheek, woonkeuken, souterrain, diverse zolder- en bergruimten en een ruime tuin is er aan ruimte bepaald geen gebrek.

De woning is goed onderhouden en biedt een solide basis voor de toekomst. Wie op onderdelen het wooncomfort of de afwerking naar de huidige tijd en eigen smaak wil brengen, vindt hier alle ruimte voor, zonder dat het oorspronkelijke karakter van de villa verloren hoeft te gaan.

Een bijzonder huis voor wie niet alleen vierkante meters zoekt, maar ook sfeer, historie en de vrijheid om een woning verder naar eigen wens vorm te geven.

Wonen centraal in Brunssum.

De villa ligt aan het vernieuwde Bodemplein, op korte afstand van het centrum van Brunssum. Supermarkten, winkels, het gemeentehuis, basisschool, bibliotheek, ziekenhuis, restaurants en diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving.

Ook voor ontspanning en natuur hoeft je niet ver. De Brunssummerheide, het Schutterspark en het Vijverpark zijn op korte afstand bereikbaar.

De woning is goed bereikbaar en er zijn diverse openbaarvervoerverbindingen. Op het eigen terrein bevinden zich bovendien twee parkeerplaatsen, bereikbaar via de ventweg.

Een huis met veel leefruimte

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat dit geen doorsnee woning is. Via het voorportaal bereik je de hal met de karakteristieke, royale trappartij naar de verdiepingen. Hier bevindt zich tevens een ruime betegelde toiletruimte met toilet en wastafel.

De L-vormige woonkamer van circa 9,00 x 6,70/4,17 meter is royaal van formaat. De vele ramen zorgen voor prettig daglicht en de open haard vormt een sfeervol middelpunt. Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden worden.

Aansluitend bevindt zich een afzonderlijke werkkamer/bibliotheek van circa 6,35 x 2,94 meter, voorzien van een inbouwkast en zitbank.

Deze ruimte geeft de woning extra flexibiliteit. Denk aan een thuiswerkplek, bibliotheek, studeerkamer, speelkamer of een rustige tweede woonkamer.

Ruime woonkeuken en praktische bijkeuken

De gesloten woonkeuken van circa 4,55 x 3,53 meter is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken van circa 3,17 x 2,93 meter, eveneens voorzien van een tegelvloer, met

witgoedaansluitingen en een dubbele muurkast.

Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

De keuken en enkele andere onderdelen van de woning bieden een toekomstige eigenaar de mogelijkheid om deze op termijn naar eigen smaak aan te passen. Juist de royale maatvoering en oorspronkelijke indeling vormen daarvoor een uitstekende basis.

Privacy en ruimte rondom het huis

De tuin vormt een prettige aanvulling op het royale woonprogramma. Door de inrichting en begroeiing is er een goede mate van privacy en zijn er verschillende mogelijkheden om buiten te zitten.

In de tuin bevindt zich tevens een vrijstaande gemetselde berging van circa 3,19 x 2,17 meter.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's.

Eerste verdieping – vijf slaapkamers

Ook op de eerste verdieping valt de hoeveelheid ruimte op.

Vanaf de overloop zijn een separate betegelde toiletruimte, de badkamer en maar liefst vijf slaapkamers bereikbaar:

- slaapkamer circa 4,83 x 4,27 meter, met muurkast en dubbele vaste wastafel;
- slaapkamer circa 4,27 x 3,60 meter, met dubbele muurkast en toegang tot de badkamer;
- slaapkamer circa 4,64 x 3,65 meter, met muurkast en vaste wastafel;
- slaapkamer circa 3,05/1,95 x 2,88 meter, met vaste wastafel en muurkast;
- slaapkamer circa 4,03 x 2,93 meter, met muurkast, vaste wastafel en toegang tot het dakterras.

Het dakterras van circa 3,59 x 3,27 meter vormt daarbij een verrassende extra buitenruimte.

De betegelde badkamer meet circa 3,05 x 1,62 meter en is uitgerust met een ligbad en vaste wastafel.

Tweede verdieping – nog eens twee slaapkamers en volop bergruimte

De tweede verdieping onderstreept opnieuw hoe ruim deze villa is.

Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers:

- slaapkamer circa 3,69 x 3,72/2,72 meter, met muurkast en vaste wastafel;
- slaapkamer circa 2,93 x 2,24 meter, eveneens met muurkast en vaste wastafel.

Daarnaast zijn er twee ruime zolderkamers, die momenteel als bergruimte worden gebruikt, en is er aanvullende bergruimte op de vliering.

Met in totaal zeven slaapkamers biedt de woning daarmee bijzonder veel mogelijkheden. Voor een groot gezin, logeerkamers, thuiswerken, hobby's of een combinatie daarvan: de indeling kan gemakkelijk met veranderende woonwensen meegroeien.

Souterrain

Ook onder de woning is veel praktische ruimte aanwezig.

Vanuit de keuken is het souterrain bereikbaar met drie kelderruimten van circa:

4,55 x 2,18 meter

4,55 x 2,88 meter

4,39 x 2,94 meter

Deze ruimten zijn geschikt voor onder meer provisie, opslag en hobbydoeleinden.

In het souterrain bevindt zich tevens de stookruimte met de eigen VR-combi cv-installatie uit circa 2011.

Historisch karakter met ruimte voor de toekomst

Wat deze villa onderscheidt, is niet één afzonderlijk element, maar juist het geheel.

Het oorspronkelijke bouwjaar, de historie als ingenieurs- en directeurswoning van de Staatsmijnen, de karakteristieke architectuur en stijlelementen gaan samen met een woonprogramma dat ook naar huidige maatstaven bijzonder

royaal is.

De woning is door de jaren heen onderhouden en kan in de huidige situatie worden gebruikt. Tegelijkertijd zal een nieuwe eigenaar wellicht bepaalde onderdelen naar eigen smaak willen moderniseren. Wij zien dat vooral als een kans: de basis, ruimte en het karakter zijn er al.

Daarmee is dit een woning voor iemand die de kwaliteit van een bestaand karakterpand weet te waarderen en daar stap voor stap een eigentijdse woonomgeving van wil maken.

Bijzonderheden

- karakteristieke vrijstaande villa uit 1932;
- voormalige ingenieurs- en directeurswoning van de Staatsmijnen;
- karakteristieke stijlelementen;
- maar liefst 7 slaapkamers;
- royale L-vormige woonkamer van circa 9,00 x 6,70/4,17 meter;
- separate bibliotheek/werkkamer van circa 6,35 x 2,94 meter;
- woonkeuken van circa 4,55 x 3,53 meter;
- praktische bijkeuken van circa 3,17 x 2,93 meter;
- drie royale kelderruimten;
- badkamer en separaat toilet op de eerste verdieping;
- diverse slaapkamers voorzien van vaste wastafels en muurkasten;
- twee ruime zolderkamers en aanvullende vliering;
- dakterras van circa 3,59 x 3,27 meter;
- vrijstaande gemetselde berging van circa 3,19 x 2,17 meter;
- ruime, verzorgde tuin met veel privacy;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- centrale ligging nabij het centrum van Brunssum;
- natuur- en recreatiegebieden op korte afstand bereikbaar;
- eigen VR-combi cv-installatie, circa 2011;

Een villa om zelf te ervaren

Sommige woningen koop je vooral vanwege de locatie of de praktische indeling. Bij deze villa komt daar iets bij: een herkenbaar karakter en een geschiedenis die nog altijd in het huis voelbaar is.

De royale vertrekken, zeven slaapkamers, tuin en vele aanvullende ruimten bieden een hoeveelheid woonmogelijkheden die je niet iedere dag tegenkomt.

Benieuwd naar de ruimte, sfeer en mogelijkheden van deze bijzondere villa? Wij nodigen je graag uit om de woning tijdens een bezichtiging zelf te ervaren.

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 (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	: € 550.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 18 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.090 m ³
Perceel oppervlakte	: 777 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 261 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 300 m ²
Garage	: Parkeerplaats 20 m ² (800 bij 250 cm)
Energie label	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Bosch VR (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

Bodemplein 41
6443 CJ BRUNSSUM



Foto's



Foto's



Foto's



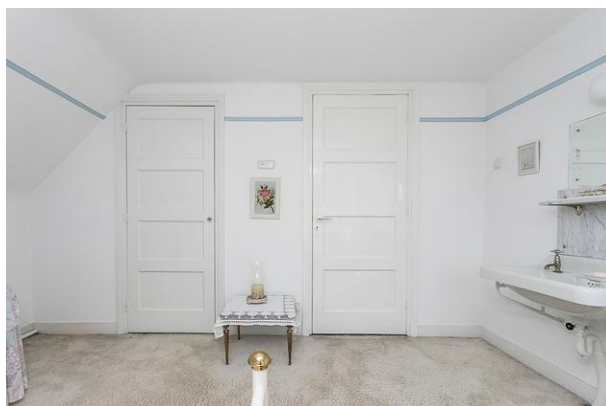
Foto's



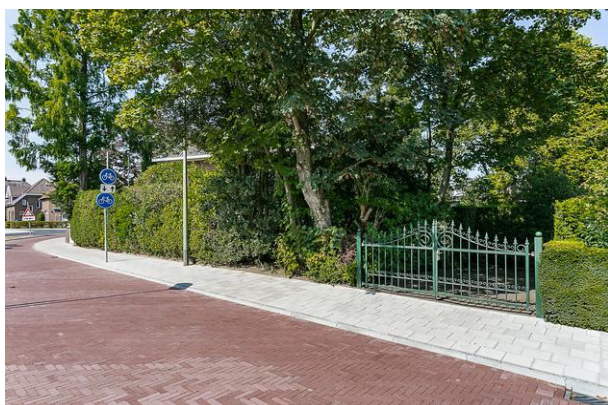
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



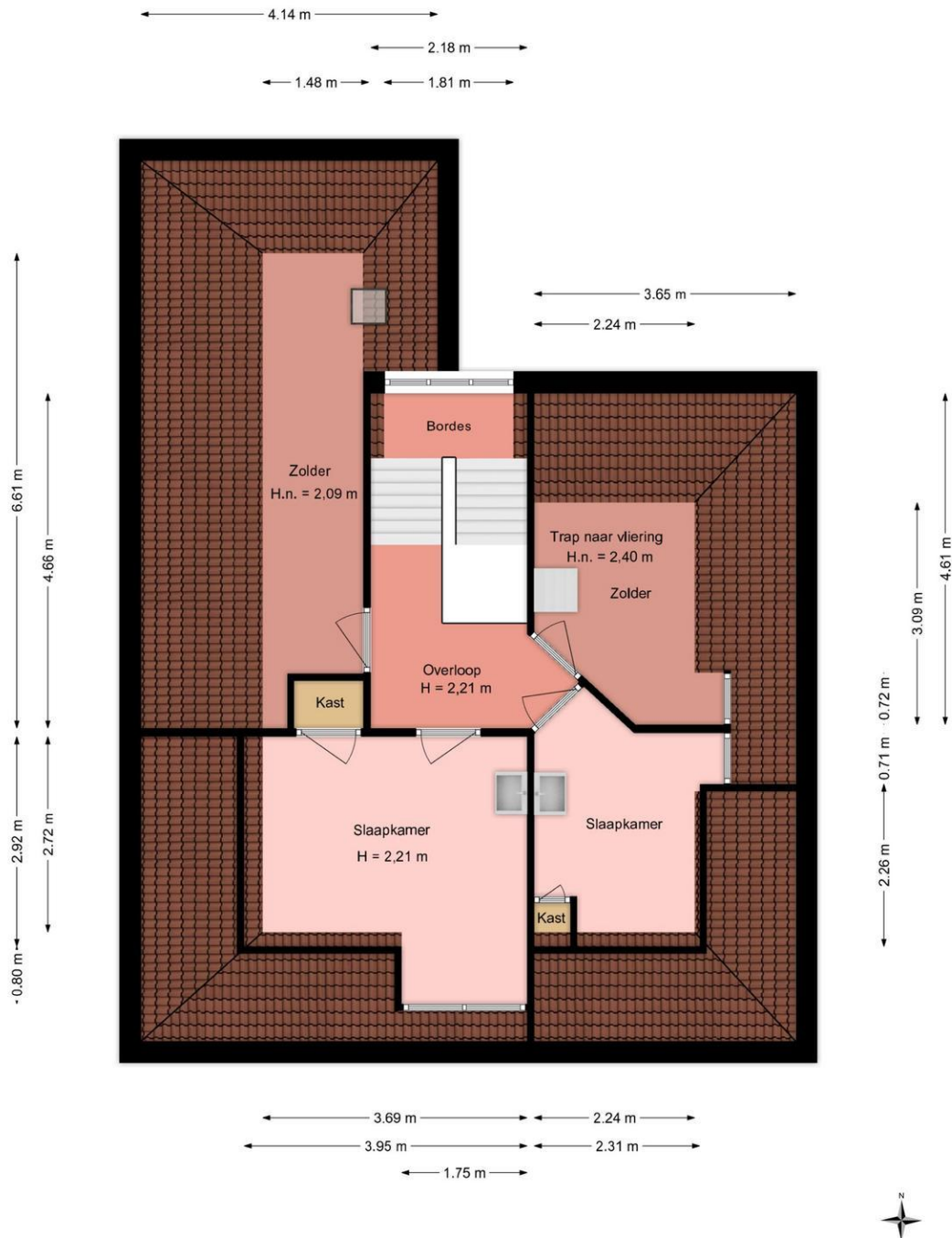
Plattegrond



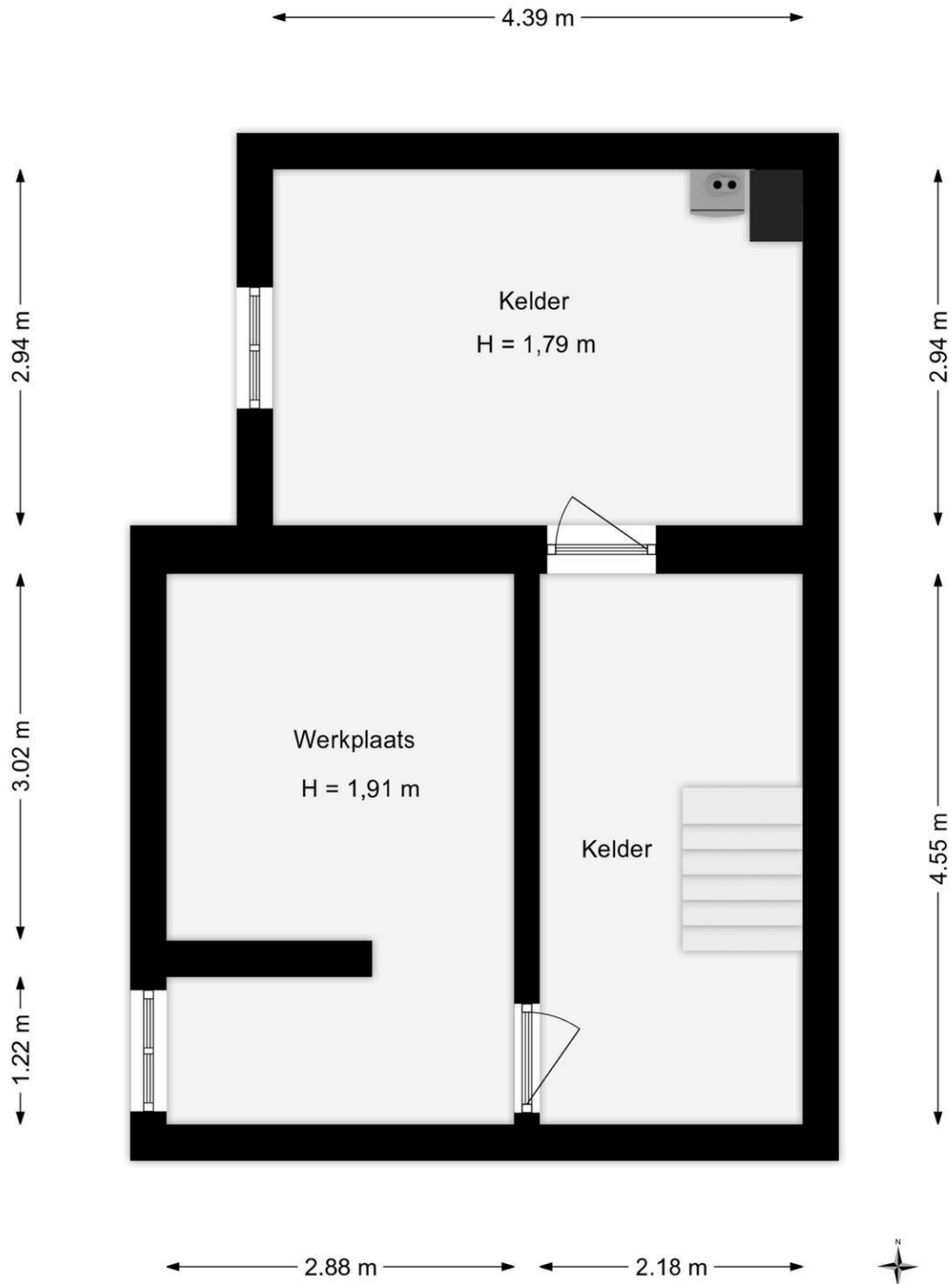
Plattegrond



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.