



Holset 59  
**6295 ND Lemiers**

**Vraagprijs:**  
**€ 639.000 k.k.**

**VAALS**

Maastrichterlaan 75  
6291 EL Vaals

043 - 308 85 00

info@voncken-makelaardij.nl  
www.voncken-makelaardij.nl

**Vastgoed**  
 **Ned.**

## Kenmerken

### Algemene informatie

|                                                 |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| Adres                                           | Holset 59 - 6295 ND Lemiers |
| Type                                            | Woning, Woonboerderij       |
| Beschikbaar vanaf                               | In overleg                  |
| Bouwjaar                                        | 1700                        |
| Perceel oppervlakte                             | 270 m²                      |
| Gebruiksoppervlakte wonen                       | 123 m²                      |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte    | 0 m²                        |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 0 m²                        |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte          | 0 m²                        |
| Bruto-inhoud                                    | 873 m³                      |
| Vraagprijs                                      | € 639.000 k.k.              |

### Kadastrale informatie

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kadastrale gemeente | VAALS  |
| Sectie-Perceel      | F-856- |

### Bouwkundig

|                   |                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kozijnen          | Hardhout                                                                                                          |
| Beglazing         | Dubbel, Hoogrendementsglas                                                                                        |
| Commentaar:       |                                                                                                                   |
| Verwarming        | CV-ketel, Vloerverw. gedeeltelijk, Gas                                                                            |
| Commentaar:       | Begane grond is voorzien van vloerverwarming (op water).<br>Gasvoorziening via bovengrondse tank (firma Benegas). |
| Bouwjaar CV-ketel | 2006                                                                                                              |
| Warm water        | Gas, Combiketel (Gasvoorziening via bovengrondse tank (firma Benegas))                                            |
| Isolatie          | Dakisolatie, Muurisolatie                                                                                         |
| Energielabel      | A                                                                                                                 |

### Uitrusting

---

|       |                 |
|-------|-----------------|
| Alarm | Ja              |
| Kabel | Ja              |
| Sauna | Ja (2-persoons) |

---

### Indeling

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Aantal woonlagen   | 3                    |
| Keuken:            | 25,50 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer:         | 44 m <sup>2</sup>    |
| Slaapkamers:       | 2                    |
| Badkamers:         | 1                    |
| Parkeerplaats(en): | 2                    |
| Tuin oriëntatie:   | Zuid-West            |

---

## **Instapklare Rijksmonumentale boerderijwoning -tot in detail gerestaureerd- met een adembenemend uitzicht.....! Energielabel A!**

Uniek wonen in het hart van het Zuid-Limburgse Heuvelland! Stelt u zich eens voor: wakker worden tussen de glooiende heuvels, met uitzicht op een landschap dat voelt als vakantie, elke dag opnieuw. In het idyllische gebied tussen Holset en Vijlen ligt deze bijzondere woonboerderij verscholen — een plek waar historie en wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

Deze woning maakt onderdeel uit van het karakteristieke rijksmonument Hoeve Einrath, een historisch boerderijcomplex met wortels die teruggaan tot circa 1200. Het woonhuis zelf is gevestigd in een voormalige vakwerkschuur uit omstreeks 1700 en is begin deze eeuw (ca. 2001) met veel zorg en respect voor het verleden volledig gerenoveerd. Denk aan een vernieuwde fundering, moderne installaties en een eigentijdse afwerking, terwijl de authentieke elementen (o.a. vakwerk) behouden zijn gebleven.

Binnen ervaart u direct de sfeer: een verrassende en zeer goed afgewerkte woning met volop mogelijkheden. De indeling leent zich uitstekend voor wie wonen wil combineren met werken, of droomt van een atelier of praktijk aan huis. Met een perceel van 270 m<sup>2</sup> en praktische inpandige bergruimte is dit een plek waar comfort en functionaliteit hand in hand gaan. Buiten begint het echte genieten. Vanuit de voordeur loopt u zó het Zuid-Limburgse landschap in, langs boomgaarden, kronkelende holle wegen en schilderachtige vakwerkhuisen. Hier woont u in alle rust en privacy, midden in de natuur — en toch zijn dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een woning met karakter, historie en een ligging die zelden voorkomt. Hier woont u niet alleen mooi, maar ook bijzonder.

### **Indeling**

We komen aan de voorkant binnen in de woning, nadat we na het parkeren van de auto al uitgebreid hebben genoten van het weidse uitzicht en een leuke voortuin. Entree/hal met vernieuwde meterkast. Moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De gehele woning is voorzien van glazen binnendeuren met mat zwarte stalen frames. De leefkeuken is aan de voorzijde gelegen en een ideale ontmoetingsplek in dit huis. Het uitzicht als je aan het aanrecht staat en je tijdens het koken laat wegdromen. De keuken is uitgerust met een natuurstenen werkblad en diverse apparatuur; 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en oven. De keramieken tegelvloer en de houtkachel maken er een hele gezellige ruimte van. Via een klein opstapje komen we in de grote living, waar meteen het hoge plafond (3.35m) opvalt. Ook hier staat in een fraaie schouw een houtkachel en we kunnen vanuit hier ook het knusse terras aan de achterzijde bereiken. Achter de living vinden we een hele fijne en lichte studeer-/werkkamer (mogelijk atelier) met zicht op het eerder genoemde terras. De bijkeuken met o.a. de witgoedaansluitingen completeert de begane grond.

### **Verdiepingen**

Min of meer een split level. Onderweg naar boven (de trap bevindt zich in de leefkeuken) komen we eerst op een overloop met bergruimte, alwaar ook het cv toestel staat) en vervolgens in de mooie badkamer. Een badkamer die klasse en rust uitstraalt. de grote inloopdouche springt in het oog. verder hier ook nog de beschikking over een wandcloset, een wastafel op een wandmeubel, een ligbad (nog niet op de foto), bergruimte en twee Velux dakvensters.

Als we verder naar boven lopen komen we al heel snel in de riante ouderslaapkamer. Hier heeft men een verlaagd plafond met inbouwspots gerealiseerd en is de vloer voorzien van parket. Aansluitend een inloopkaste(n)kamer. Heel praktisch allemaal. Maar we zijn er nog niet.

We gaan nog verder naar boven. Op de bovenste overloop staat een sauna en hier vinden we verder nog de tweede hele ruime slaapkamer (voorheen waren dit twee slaapkamers). Ook deze kamer is afgewerkt met een mooie parketvloer.

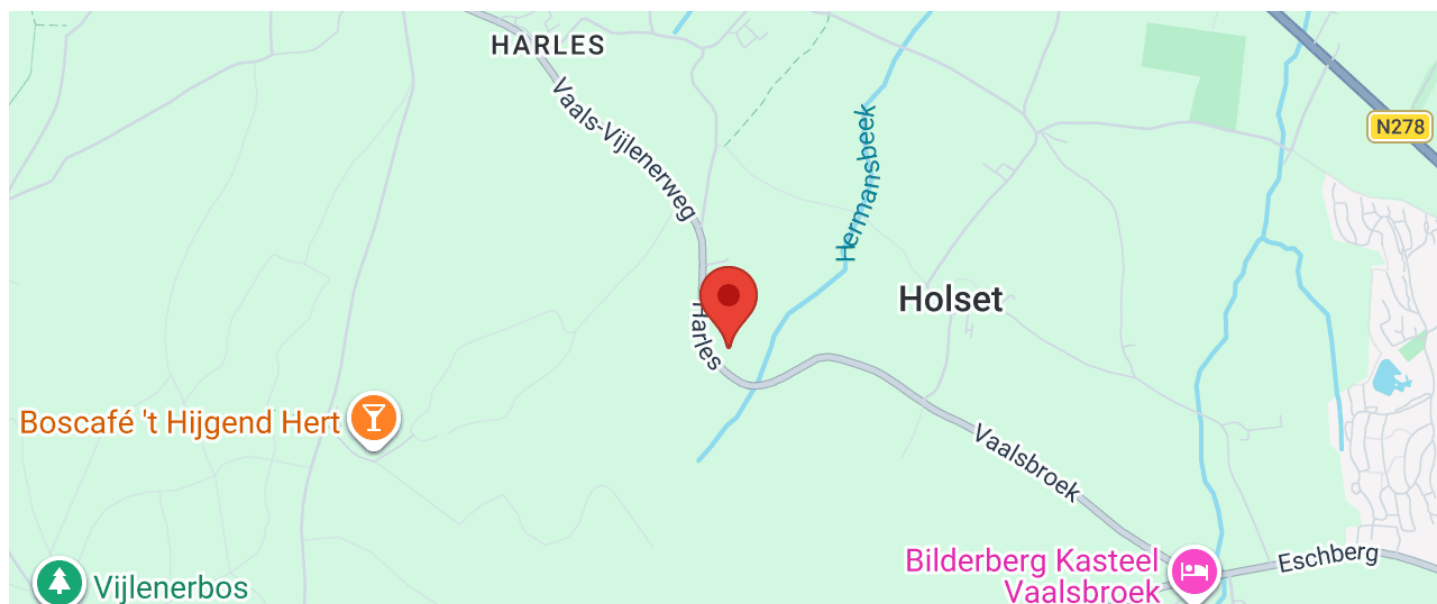
### **Bijzonderheden**

- Rijksmonument – onderdeel van historisch boerderijcomplex Hoeve Einrath
- Oorsprong van het complex rond 1200

- Energielabel A (geldig tot 21-08-2036)
- Badkamer + algemene ruimtes gerenoveerd in 2014, Binnendeuren + bijkeuken gerenoveerd in 2022
- Hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing
- Volledig geïsoleerd dak
- Royale gebruiksoppervlakte met veel inpandige ruimte
- Geschikt voor wonen en werken aan huis
- Gelegen op perceel van 270 m<sup>2</sup>

Wonen in het Zuid-Limburgse Heuvelland betekent dagelijks genieten van een landschap dat voelt als vakantie in eigen land. Deze woning ligt tussen de pittoreske dorpen Holset en Vijlen, midden in een omgeving die bekendstaat om haar glooiende heuvels, kronkelende holle wegen en weidse uitzichten. Direct vanuit de woning loopt u zo de natuur in. Het gebied is rijk aan wandel- en fietsroutes die u langs boomgaarden, vakwerkhuisen en schilderachtige vergezichten voeren. Vijlen, het hoogstgelegen kerkdorp van Nederland, ligt op korte afstand en biedt onder meer horeca en kleinschalige voorzieningen. Voor een breder aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen is Vaals snel bereikbaar. Ook de ligging ten opzichte van Aken is bijzonder gunstig; deze levendige Duitse stad bevindt zich op circa 15 minuten rijden en biedt een uitgebreid aanbod op het gebied van winkels, zorg, onderwijs en cultuur. Ondanks de landelijke en rustige setting zijn steden als Maastricht, Heerlen en Sittard goed bereikbaar. Zo combineert deze locatie het gevoel van buiten wonen met het gemak van de stad binnen handbereik.

- \* Alle maten zijn circa maten;
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- \* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 1 week 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")









*Nieuwsgierig naar de verkoopwaarde van je  
eigen woning.....?*

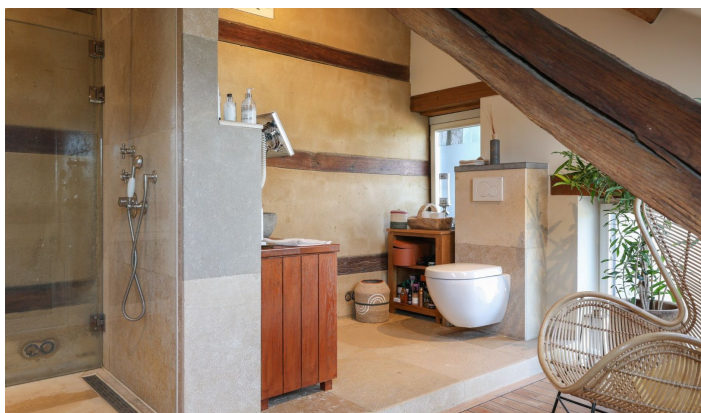
*Of behoefte aan een vrijblijvend  
hypotheekgesprek.....?*

*Maak dan een afspraak via ons kantoor!*

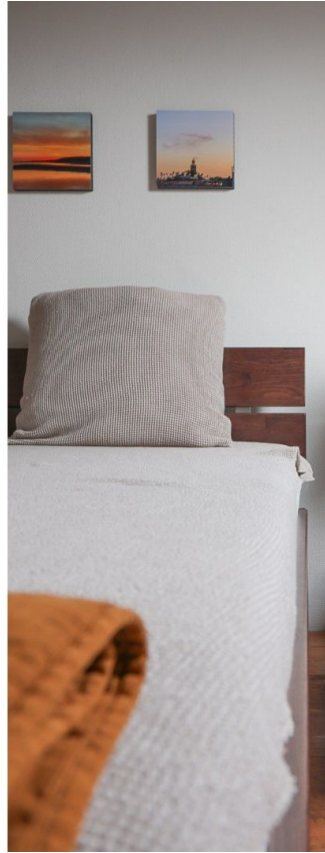




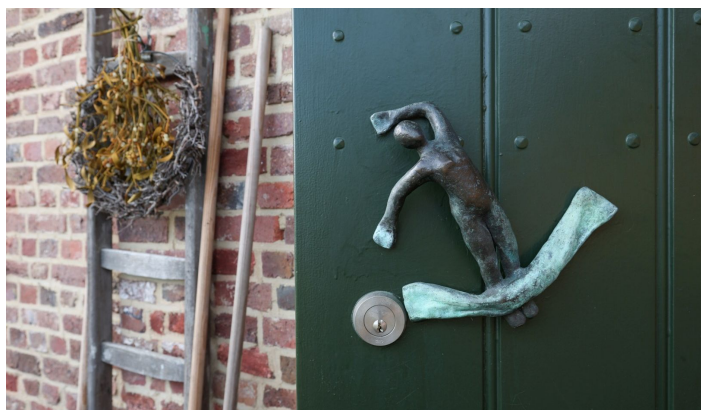












## Lijst van zaken

| Omschrijving                                       | Gaat mee                 | N.V.T.                              | Blijft achter                       | Overname                 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| vijver met toebehoren                              | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| erfafscheiding, pergola's, tuinschermen            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| tuinhuisje, buitenberging                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| plantenkas, broeikas                               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| bewateringssysteem                                 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| vlaggenmast                                        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| voet droogmolen                                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| buitenverlichting                                  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| tuinverlichting                                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| elektrische laadpaal                               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (schotel)antenne                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| brievenbus                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (voordeur-)bel en trafo                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| intercom                                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (veiligheids)sloten                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| alle sleutels                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| overig hang- en sluitwerk                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| alarminstallatie                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| CV-installatie met toebehoren, vulslangset         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (klok)thermostaat                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| vloerverwarming                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| warmwatertoestellen                                |                          |                                     |                                     |                          |
| close-in-boiler                                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| geiser                                             | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| boiler                                             | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| c.v.-combiketel                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Omschrijving                                      | Gaat mee                 | N.V.T.                              | Blijft achter                       | Overname                 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| kachels                                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| mechanische afzuiginstallatie                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| airco-installatie                                 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| zonnepanelen incl. omvormer                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| warmtepomp                                        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| zonnecollectoren incl. zonneboiler                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| telefooncentrale                                  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (huis)telefoontoestellen                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| telefoonaansluitpunt                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| alle isolatievoorzieningen, voorzetramen          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (rol)luiken                                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| zonwering buiten                                  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| schakelmateriaal                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (licht)dimmers                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| inbouwverlichting                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| opbouwverlichting                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| gordijnrails                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| gordijnen                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| rolgordijnen                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| plissees                                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| lamellen                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (rol)horren                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zonwering binnen (screens)                        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| bekabeling en leidingen                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| tap- en stopkranen                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| wasmachinekraan (eventueel met beluchter)         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| veiligheidsschakelaar-wasautomaat                 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| thermostaatkranen                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| badkameraccessoires , planchets, spiegels, kranen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| badkamermeubel                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| douche-/badscherm                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Omschrijving                                                       | Gaat mee                 | N.V.T.                              | Blijft achter                       | Overname                 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| wastafels(s) met accessoires                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| wastafelverlichting                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| toilet met accessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| keuken(inbouw)apparatuur, nl.:                                     |                          |                                     |                                     |                          |
| quooker                                                            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| koelkast                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| vrieskast                                                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| kookplaat (electrisch / gas / keramisch / inductie)                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| afzuigkap                                                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| oven (gas / electrisch / hetelucht / combi)                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| vaatwasmachine                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (combi)magnetron                                                   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| losse kasten                                                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| vaste wandkasten/muurkasten incl. legplanken                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| spiegelwanden                                                      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| boeken-, legplanken                                                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| vloerbedekking                                                     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| parketvloer                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| kurkvloer, laminaatvloer                                           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| PVC-vloer                                                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| vinylvloer                                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| vensterbanken                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zwembad met toebehoren, nl.:                                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| sauna met toebehoren, nl.:                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:   |                          |                                     |                                     |                          |
| vuilcontainer(s)                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| buitenbrievenbus                                                   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

### Omschrijving

zaken die geen eigendom zijn, maar waarvan evt.  
lease-/huurkoop-/huurcontracten zijn over te  
nemen (keuken, open haard, c.v.-ketel, boiler,  
geiser, zonnepanelen, zonnecollectoren, kozijnen)

### Gaat mee

☐

### N.V.T.

☒

### Blijft achter

☐

### Overname

☐

## **Belangrijke informatie**

### **Interesse in dit pand?**

Neem dan contact met ons op! Een bezichtiging is vrijblijvend en kan alleen via ons kantoor worden ingepland. Wij bezichtigen onze panden niet middels "open huizen" maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloophmomenten. Bij een inloophmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor jou én je vragen. Tevens proberen wij je tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Tot slot zouden wij het prettig vinden om na de bezichtiging een terugkoppeling te ontvangen ten aanzien van jouw bevindingen.

### **Je huidige huis verkopen?**

Het verkopen van je eigen woning klinkt eenvoudiger dan dat het is. Uiteraard wil je er een goede prijs voor krijgen. Maar vaak speelt er ook een stuk emotie mee. Het huis waar je jarenlang lief en leed hebt gedeeld ga je verkopen. Daarvan zijn wij ons dan ook goed bewust. Wij verkopen graag je huis, maar alles in overleg met jou. Daarom is ons kantoor aangesloten bij de beroepsvereniging Vastgoed Nederland. Onze makelaars worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij uiteraard door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

### **Hypotheek**

Droomhuis gevonden? Dan wil je natuurlijk ook graag weten of deze woning financieel haalbaar is?! Wij helpen je graag bij het beantwoorden van deze vraag. Ga daarom een kosteloos en vrijblijvend kennismakingsgesprek met ons aan. Gedurende dit gesprek kijken wij naar je financiële situatie en wat je ongeveer zou kunnen lenen. De kosten voor een officieel hypotheekadvies dat hieruit zou kunnen volgen worden uiteraard vooraf kenbaar gemaakt.

### **Verzekeringen**

Indien je hét droomhuis gevonden hebt en ook nog blijkt dat het financieel haalbaar is, wil je natuurlijk ook zorgen dat het geheel goed verzekerd is. Ook hiervoor kun je bij ons terecht! Wij kijken graag naar de mogelijkheden om de nieuwe woning te verzekeren, maar helpen ook graag met het verzekeren van de inboedel, auto, fiets en alle andere verzekeringen. En indien uit het advies blijkt dat het handig is om over te stappen, dan helpen wij je daar uiteraard graag bij!

## **Begrippen / voorwaarden**

---

### **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Eventueel voordeel verrekening overdrachtsbelasting komt aan de verkoper toe.

### **Onderhoud**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### **Onderzoeksplicht**

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de plicht heeft om eventuele gebreken te melden. Een kandidaat-koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken (bijv. een bouwkundige keuring dan wel andere adviseurs raadplegen). Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of fundering. Indien de woning ouder is dan 25 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **Lijst van roerende zaken**

Het is voor jou als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat je precies koopt. Niet alle zaken in een onroerende zaak worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Voorafgaande aan de verkoop wordt een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor jou belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer je een bieding doet gaan wij uit van de lijst zoals deze is overhandigd, tenzij expliciet door jou anders is aangegeven.

### **Bod uitbrengen**

Voordat je een bod uitbrengt verwachten wij dat je onderzoek hebt gedaan naar de aspecten die van belang kunnen zijn voor het doen van een aankoopbeslissing. Onder andere refereren wij hier naar een onderzoek ten aanzien van jouw financiële mogelijkheden en het vergaren van informatie bij de gemeente. Naast het benoemen van het bedrag zijn er ook andere zaken van belang waarover je ons dient over te informeren bij het doen van een bod:

- Mogelijke ontbindende voorwaarde(n), zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud met/zonder Nationale Hypotheek Garantie of verkoop van je eigen woning;
- Datum van aanvaarding;
- Wens voor een bodemonderzoek;
- Wens voor een bouwkundig onderzoek;
- Aanvullende condities en voorwaarden.

De verkoper heeft het recht van gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens een model dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventuele voorbehouden die de koper wenst, worden alleen opgenomen als dit gedurende de onderhandelingen besproken is. Een koop is pas gesloten als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt indien je als particulier voor zelfbewoning koopt. Koop je als belegger en ga je de woning exploiteren dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

## Bedenktijd

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst, het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

\*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

## Inschrijving

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

## Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 4 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 1 week na definitieve overeenstemming\* in handen van de notaris of diens bankrekening wordt gestort.

\*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

## Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten/plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Kosten Koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting (en indien van toepassing: omzetbelasting) die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## Notaris

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

## Algemeen

Een persoonlijk advies, een goed product en een kantoor bij jou om de hoek. Dat vind je bij Voncken makelaardij o.g. en financiële dienstverlening. Wij kennen jou en de regio waar je woont. Op deze manier kunnen wij alle vragen beantwoorden met duidelijke oplossingen.

Je kunt bij ons terecht voor advies over verzekeringen en hypotheek. Wij adviseren particuliere en zakelijke klanten. Ook zijn wij specialist op het gebied van makelaardij o.g. (verkoop/verhuur en aankoop).

Kortom, wij bieden een compleet pakket voor wat betreft (financiële) dienstverlening.

Ons fysieke kantoor is gevestigd in het Heuvelland -namelijk op uitstekende locatie in Vaals- waar u terecht kunt voor advies en bemiddeling! Uiteraard kunt u op ons eigen terrein gratis parkeren op het achterterf van ons kantoor. Er wordt door kantooreigenaar Edwin Crombach tevens "van huis uit" in Gulpen gewerkt, zodat het gehele Heuvelland optimaal en snel te bedienen is. Ons werkgebied ligt met name binnen een straal van 15 km rondom gemeente Gulpen en gemeente Vaals, zodat ook de aangrenzende Parkstadgebieden bediend kunnen worden. Meer dan 45 jaar ervaring in de wereld van onroerend goed en financiële dienstverlening zorgt er mede voor dat wij uw betrouwbare partner zijn met de benodigde kennis én kunde. Als specialisten op deze vlakken kunnen wij u begeleiden bij alle stappen die hierbij komen kijken, zodat u "zorgeloos" kunt wonen en werken.....!

