



Jamarstraat 5 | Simpelveld

Vraagprijs € 378.000 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



Jamarstraat 5 Simpelveld

Op een rustige woonlocatie op loopafstand van de kern van Simpelveld kunnen wij u deze uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met carport, inpandig bereikbare garage, berging en besloten tuin te koop aanbieden.

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 378.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg (eerste kwartaal 2027)

Onderhoud: uitstekend

Bouwjaar: 1969

Perceeloppervlak: 370 m²

Woonoppervlakte: 123 m²

Overige inpandige ruimte: 29 m² (garage en bergzolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: 16 m² (carport)

Externe bergruimte: 7 m² (tuinhuis)

Inhoud: circa 559 m³

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

TYPERING

Deze 2-onder-1-kapwoning is centraal gelegen op loopafstand van de kern van Simpelveld en in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen.

De woning beschikt over spouwmuurisolatie, vloerisolatie begane grond en zolder, grotendeels dubbele beglazing en 10 zonnepanelen met een gemiddelde opbrengst van 4.220 kWh. Mede als gevolg van deze voorzieningen beschikt de woning over een actueel energielabel C.

Als gevolg van de uitstekende onderhoudstoestand en het fraaie uitvoeringsniveau is de woning instapklaar.

INDELING

Begane grond (hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van een doorlopende massief eiken parketvloer):

Overdekte entree; hal met garderobekast en vernieuwde 3-fasen meterkast met automaten, aardlek, slimme elektriciteits- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel tot aan het perceel. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Royale living (totaal ruim 58 m²) met zitgedeelte aan voorzijde, eetgedeelte en open keuken aan achterzijde. Open keuken met moderne, luxe aanrechtcombinatie (2017) voorzien van een prachtig keramisch werkblad, Siemens inbouwapparatuur te weten een inductie kookplaat, combi-oven, rvs-afzuigzuil, koelkast, close-in boiler, vaatwasser (2025) en diverse kasten en lades. Middels een schuifpui ontstaat optimaal tuincontact en is de onderhoudsvriendelijke achtertuin bereikbaar.

Bijkeuken met plavuizenvloer en wasmachine aansluiting; inpandig bereikbare garage met elektrisch bedienbare sectionaalpoort, evenals een carport en oprit waar een tweetal auto's kan worden geparkeerd op eigen terrein.

Besloten achtertuin (in 2 niveaus) met terrassen, diverse aanplant en tuinberging.

NB: De begane grond beschikt over airco met een eigen buitenunit.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot een drietal slaapkamers (voor afmetingen zie de bijgevoegde tekening), waarvan één met laminaatvloer; geheel betegelde badkamer met ligbad-/douchecombinatie, vaste wastafel in badmeubel en tweede toilet (zwevend closet en ingebouwd reservoir).

NB: De eerste verdieping beschikt over airco met een eigen buitenunit.

2e Verdieping:

Ruime bergzolder bereikbaar via een schuiftrap met plankenvloer en planken dakbeschot; tevens de opstelplaats van de HR-combiketel (Vaillant Ecotec +/- bouwjaar 2015/eigendom). Perfect op de zonzijde gelegen zijn 10 zonnepanelen geïnstalleerd (2021) met een gemiddeld jaarlijks rendement van 4.220 kWh.

BIJZONDERHEDEN

- Kozijnen en puien op de begane grond zijn uitgevoerd in hardhout en grotendeels voorzien van dubbele beglazing en ventilatiesleuven;
- De kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing (draai-/kiep)
- De woning beschikt over een actueel energielabel C; spouw- en vloerisolatie, HR-combiketel en 10 zonnepanelen (2021);
- Begane grond en eerste verdieping beschikken over airco met een eigen buitenunit;
- 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;
- Gelet op het bouwjaar van de woning (1969) zal in de koopovereenkomst een zogenaamde "ouderdomsclausule" en "asbestclausule" worden opgenomen;
- 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	1969
Perceeloppervlakte	370 m ²
Woonoppervlakte	123 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	559 m ³
Energielabel	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	tv kabel, airconditioning, schuifpui









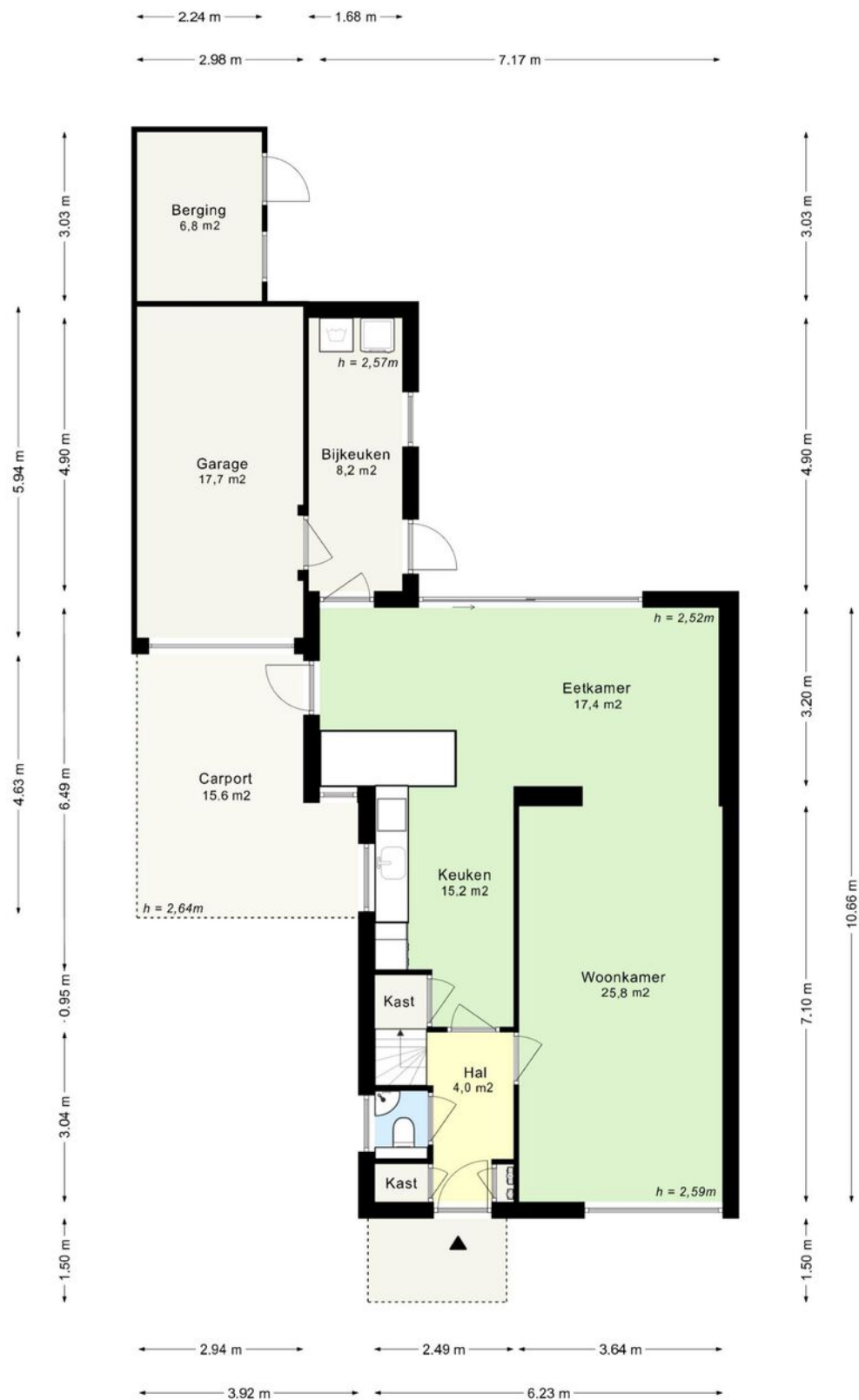




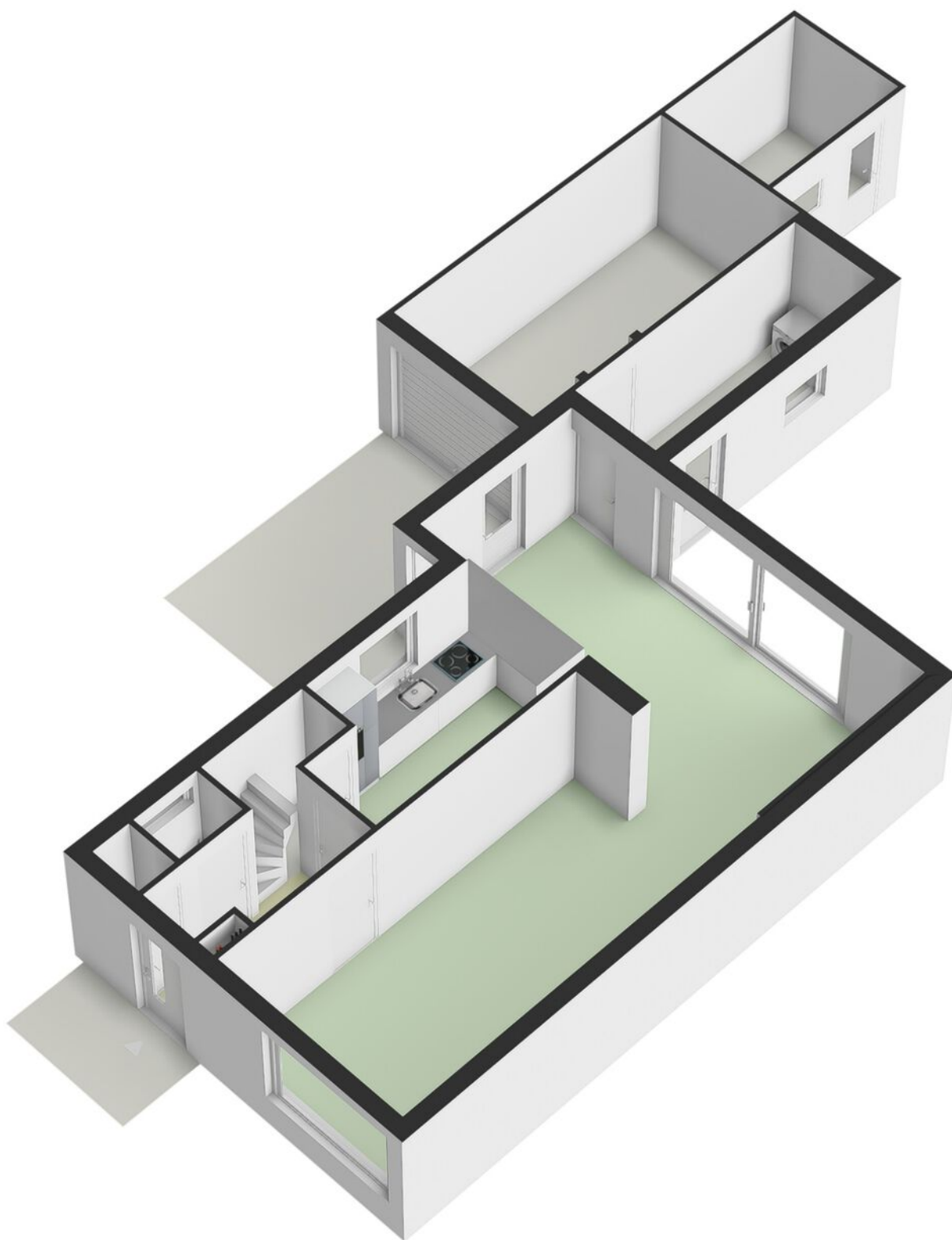




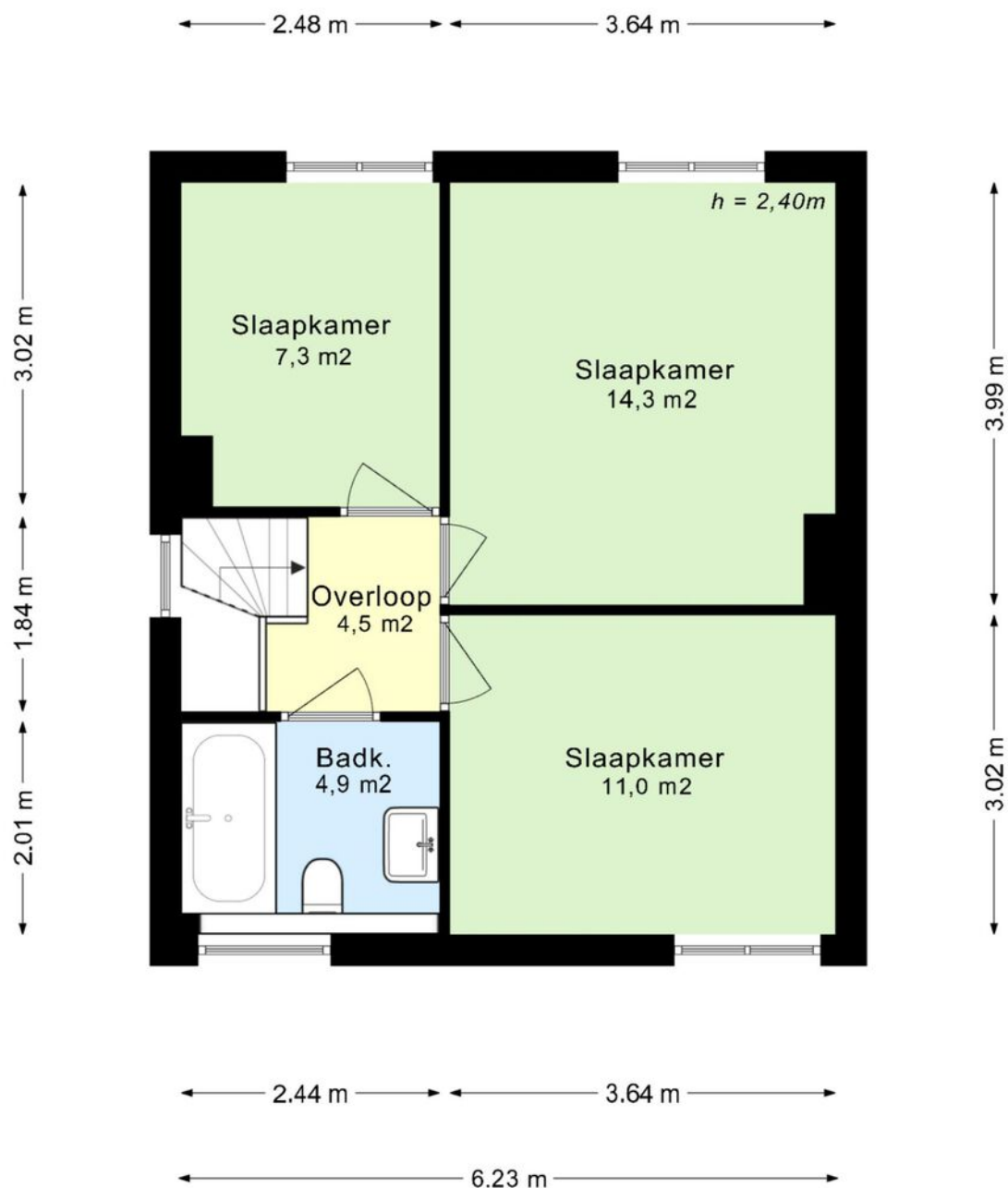




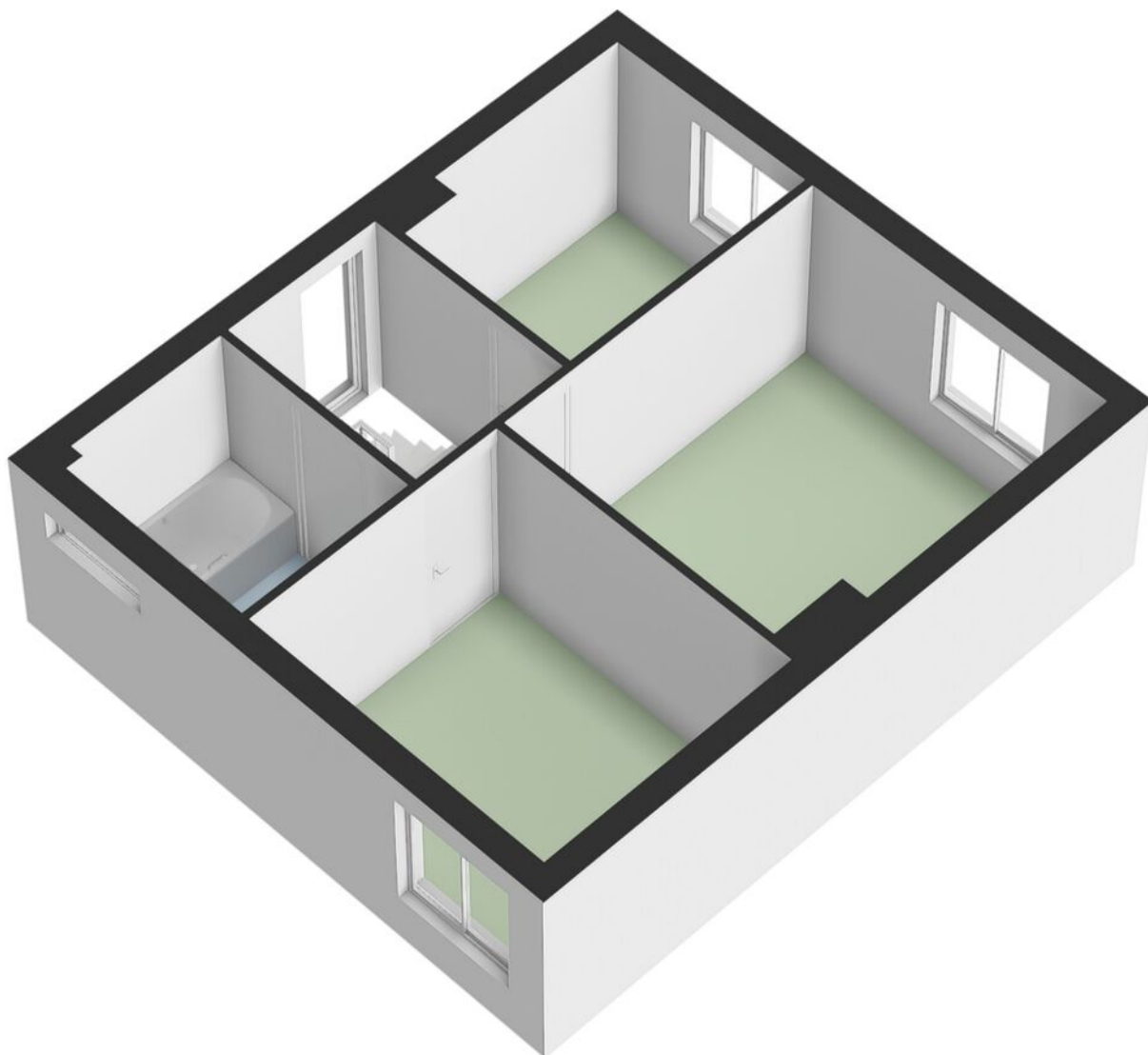
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



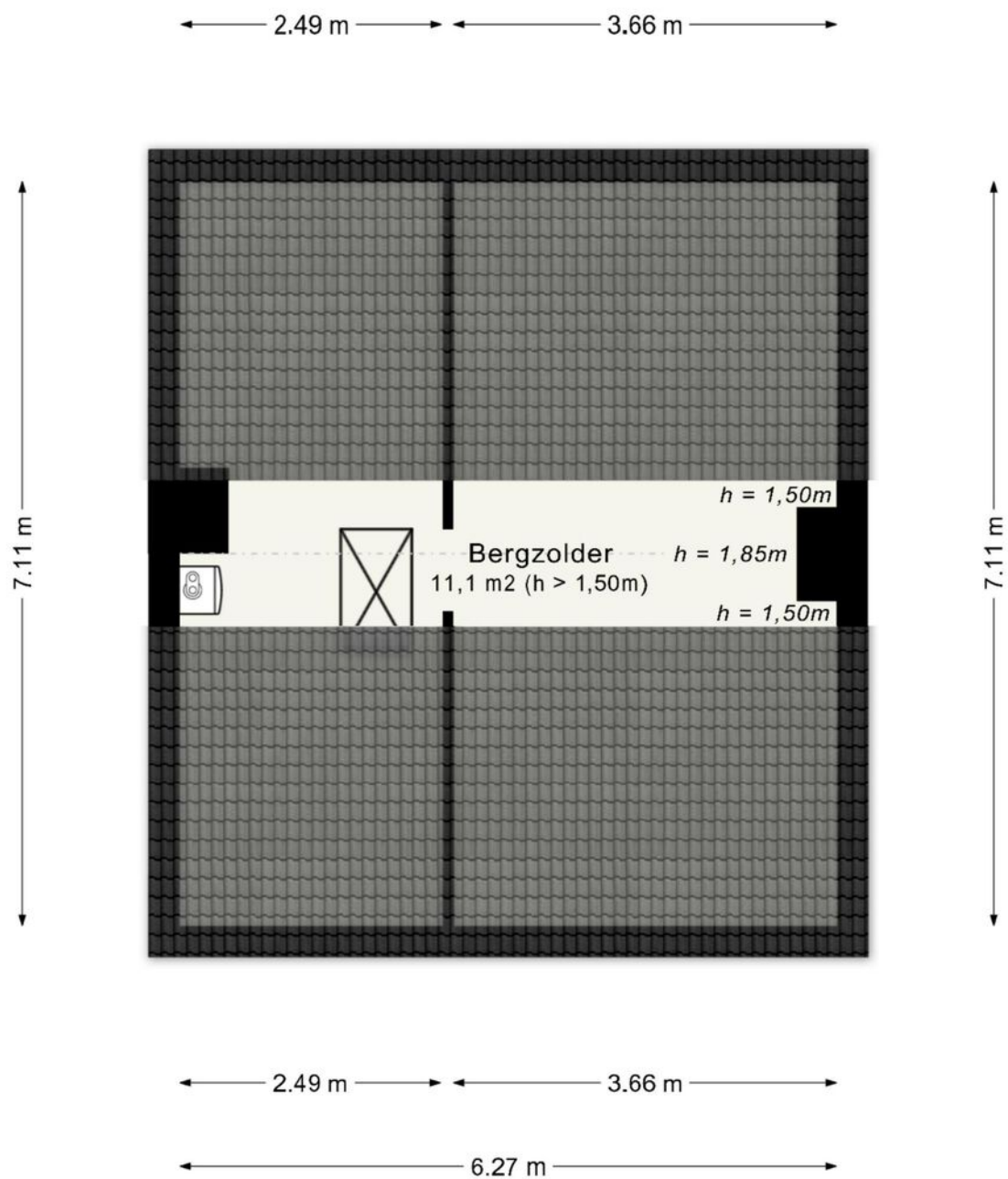
Parterre 3D



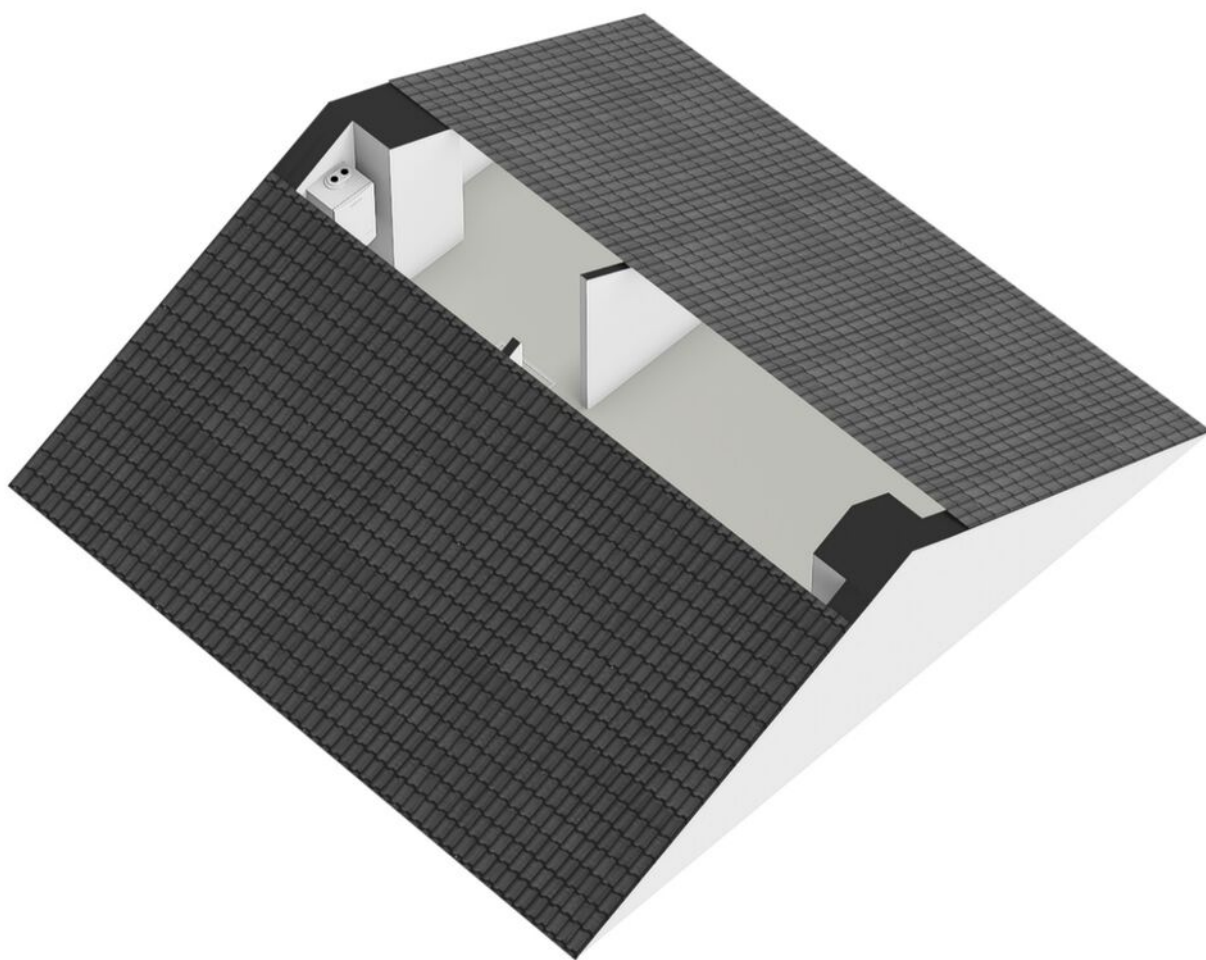
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



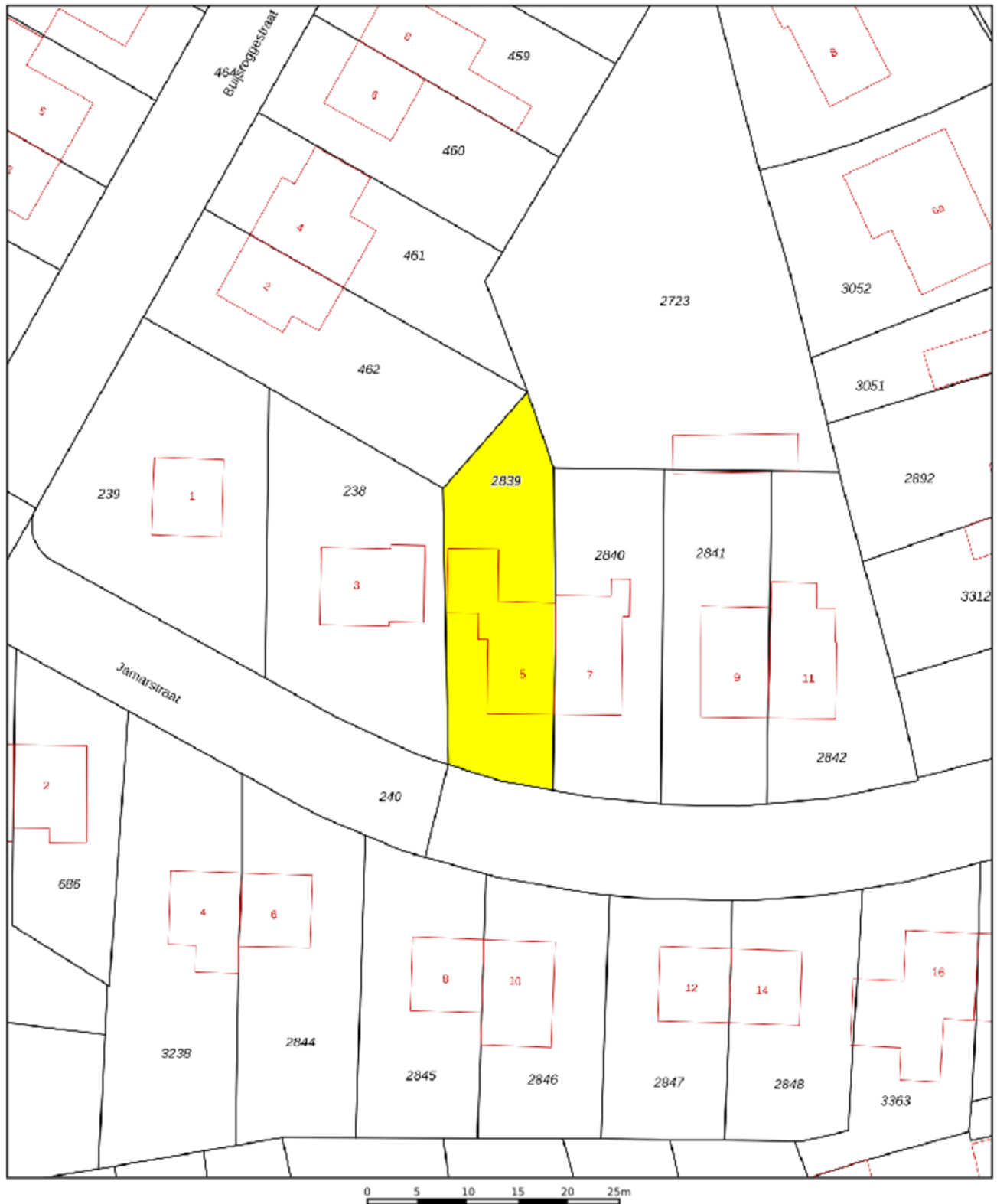
Eerste verdieping 3D



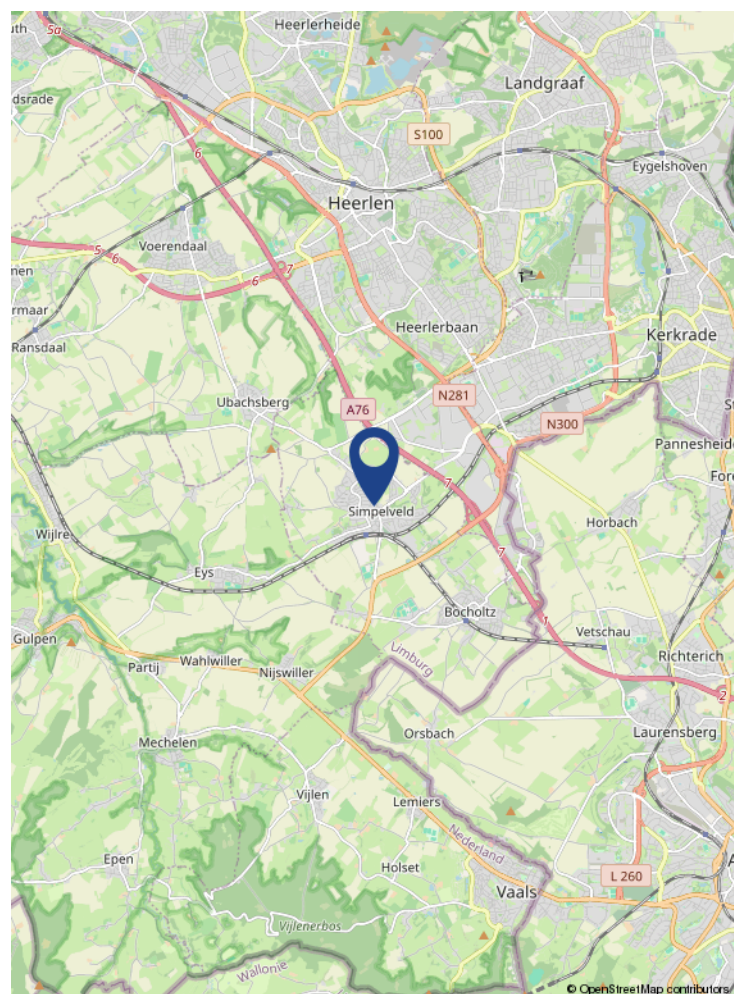
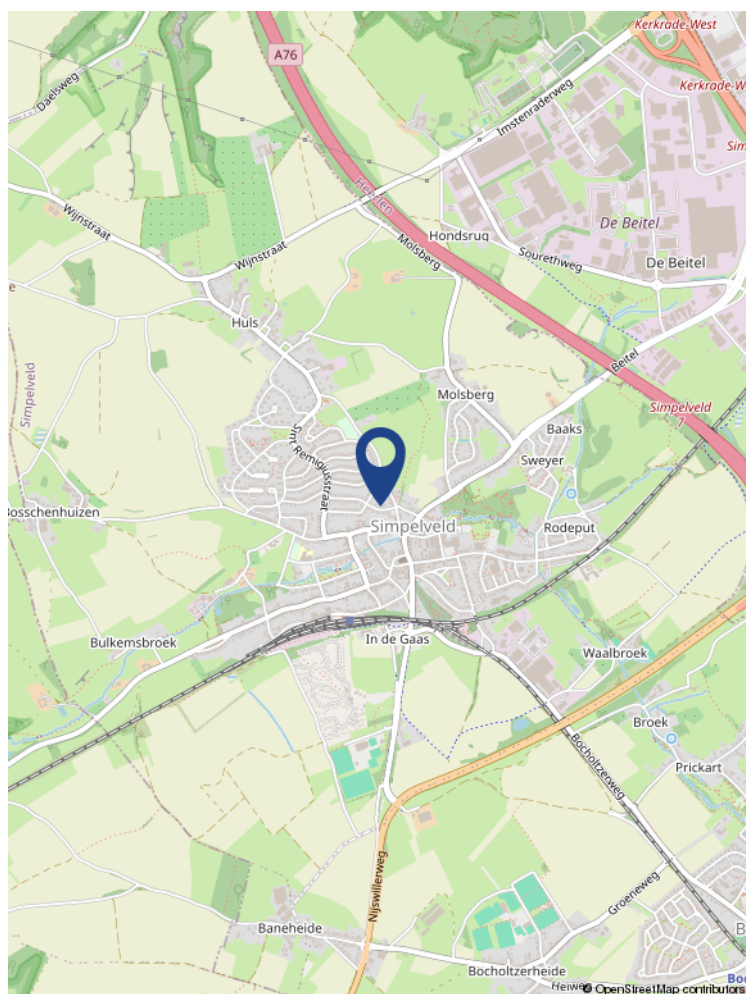
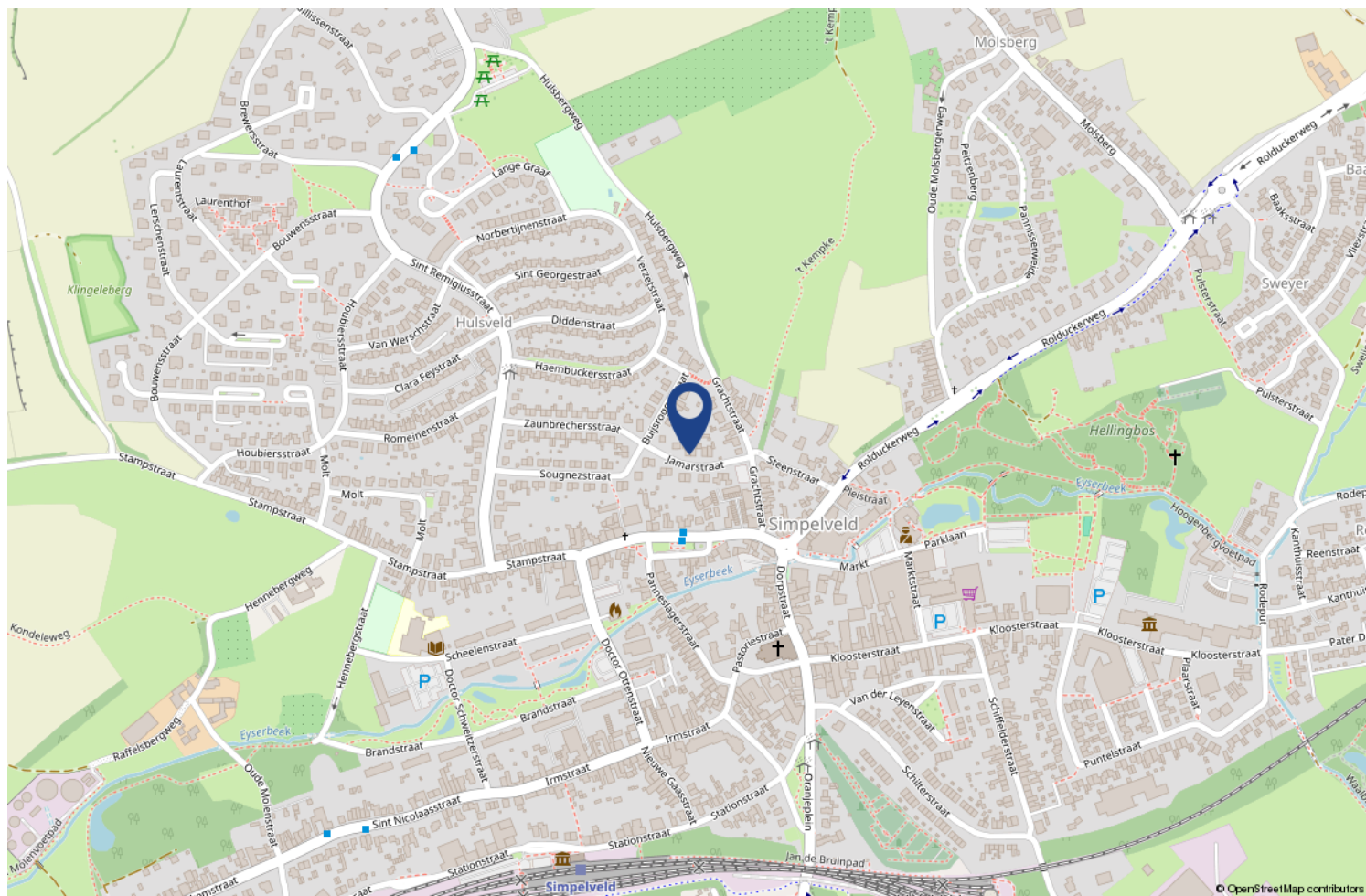
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Tweede verdieping 3D



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Simpelveld Sectie D Perceel 2839	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
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.		



Locatie op de kaart

[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.