



Dr. Poelslaan 4, 6133 XH Sittard

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning wordt u aangeboden door Vivre Adviesgroep

Instapklaar wonen op toplocatie! Ruimte, comfort, duurzaamheid én een heerlijke ruime tuin!

Welkom aan de Dr. Poelslaan 4 in Sittard! Bent u op zoek naar een verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning, waar comfort, sfeer en praktische voorzieningen perfect samenkomen? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard.

Deze sfeervolle woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Ophoven en beschikt over volop leefruimte, een moderne afwerking, energiebesparende voorzieningen, een royale garage en een bijzonder ruime tuin. En dat alles op een ideale locatie: het stadscentrum van Sittard bevindt zich op slechts tien minuten loopafstand. U woont hier heerlijk rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en het gezellige stadscentrum binnen handbereik liggen.

Begane grond

Via de entree komt u in een ruime hal, voorzien van een moderne pvc-vloer, vernieuwd in 2026. Hier bevinden zich de meterkast, het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook de trap is begin 2026 esthetisch vernieuwd, waardoor de entree een frisse en eigentijdse uitstraling heeft.

De royale woonkamer is een sfeervolle en comfortabele leefruimte. De fraaie parketvloer, de ruime aanbouw en de vele lichtinval zorgen voor een warme en uitnodigende uitstraling. Dankzij de aanbouw beschikt u bovendien over extra leefruimte. De aanwezige airconditioning zorgt ervoor dat het ook tijdens warme dagen aangenaam blijft in de woonkamer.

De moderne keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en combi-oven. Een fijne ruimte om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De voormalige derde slaapkamer is volledig getransformeerd tot een luxe en stijlvolle badkamer.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een warme, eigentijdse stijl met een rustige, bijna Japandi-achtige uitstraling. De badkamer beschikt over een ruime inloofdouche, een moderne wastafel met fraai badmeubel en een designradiator. Een comfortabele en sfeervolle ruimte waar functionaliteit en ontspanning mooi samenkomen. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet. Dit toilet is gerealiseerd in de voormalige badkamer en zorgt voor extra comfort en gemak.

Ook de slaapkamer op de eerste verdieping is voorzien van airconditioning, waardoor hier zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, die dankzij de aanwezige dakkapel beschikt over een prettige hoeveelheid ruimte en licht.

De slaapkamer is tevens voorzien van airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Hierdoor is deze ruimte niet alleen uitstekend geschikt als slaapkamer, maar ook als hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een praktische provisiekelder. Deze biedt extra bergruimte en is ideaal voor het opbergen van voorraad, gereedschap en seizoensspullen.

Tuin

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de ruime en verzorgde tuin. Hier geniet u volop van het buitenleven en vindt u alle ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig samen te zijn.

Met maar liefst (in totaal) twee overkappingen en twee royale terrassen is er altijd een fijne plek te vinden, zowel in de zon als in de schaduw.

Daarnaast beschikt de tuin over een ruime berging met overkapping en een volledig uitgeruste garage. De garage is voorzien van elektriciteit, warm en koud water, verwarming en gedeeltelijke plafondisolatie.

In de garage bevindt zich bovendien een praktische bijkeuken met een nieuw plafond. Hier zijn aansluitingen aanwezig voor zowel een wasmachine als een droger.

Bijzonderheden van deze woning

- 9 zonnepanelen, geplaatst in 2022;
- Energielabel B;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Vrijwel volledig voorzien van rolluiken en horren;
- Eigen cv-ketel uit 2006;
- Vloerisolatie vanuit de bouw;
- Dak- en spouwmuurisolatie na geïsoleerd in 2021/2022;
- Dak vernieuwd in 2021;
- Airconditioning in de woonkamer en in beide slaapkamers;
- Moderne badkamer, volledig vernieuwd in 2025;
- Trap begin 2026 esthetisch vernieuwd;
- Moderne pvc-vloer in de hal, vernieuwd in 2026;
- Drie parkeerplaatsen op eigen oprit;
- Basisschool, sportverenigingen, het monumentale Stadspark en centrum op korte afstand;
- Uitstekende verbindingen naar de belangrijkste uitvalswegen.

Kortom: een ruime, comfortabele en uitstekend onderhouden woning met drie slaapkamers, een stijlvolle badkamer, royale leefruimtes, volop bergruimte, een complete garage én een heerlijke tuin. De combinatie van modern wooncomfort, duurzaamheid en een uitstekende ligging maakt deze woning tot een bijzonder aantrekkelijke plek om thuis te komen!

Belangrijke informatie voor de koper

Verkoopinformatie

Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, verkopers noch verkopend makelaar kunnen aansprakelijk worden gehouden voor eventuele onjuistheden. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, dan adviseren wij u deze op juistheid te (laten) controleren. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.

Schriftelijkheidsvereiste

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 zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste'). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

Waarborgsom of bankgarantie

Koper dient binnen 3 werkdagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris of een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

Overname (huur)contracten

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-Ketel, boiler of zonnepanelen etc. dienen deze overgenomen te worden door de koper.

Deze informatie is uiterst zorgvuldig door ons samengesteld. Desondanks wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 419.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 505 m ³
Perceel oppervlakte	: 480 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1947
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: HR-107 (Gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

Locatie

Dr. Poelslaan 4
6133 XH SITTARD



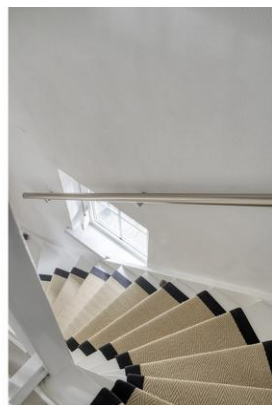
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



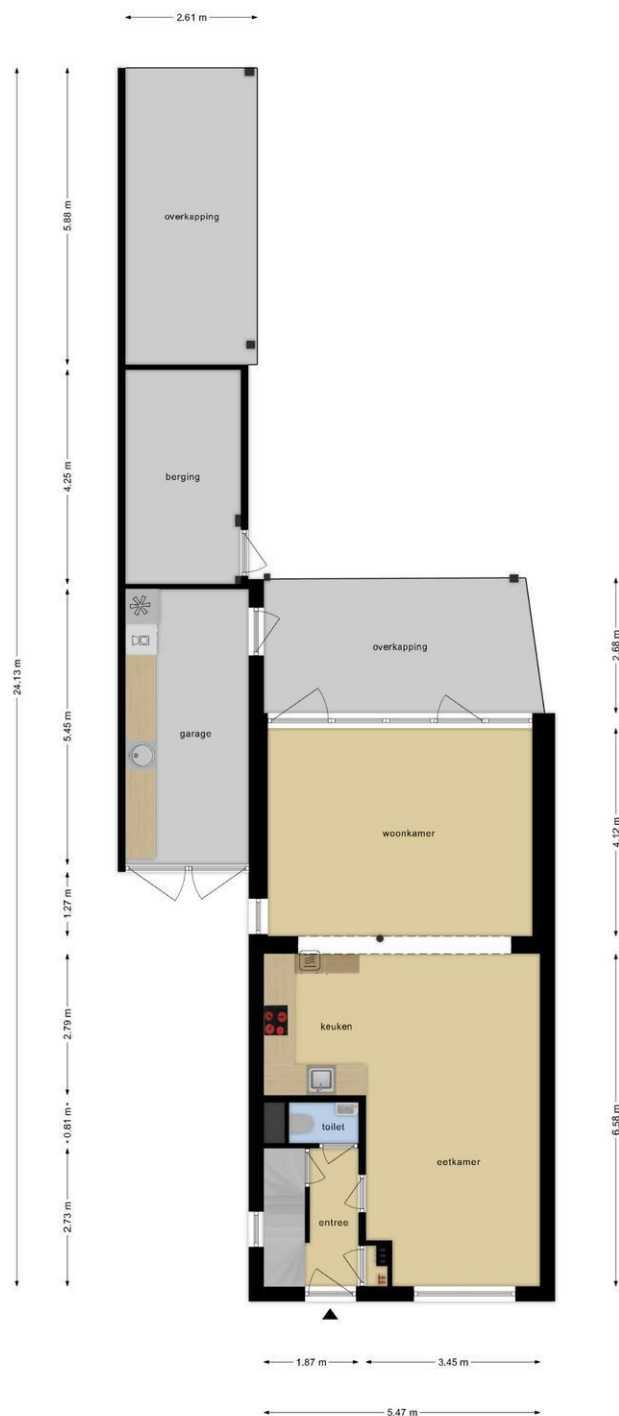
Foto's



Foto's



Plattegrond



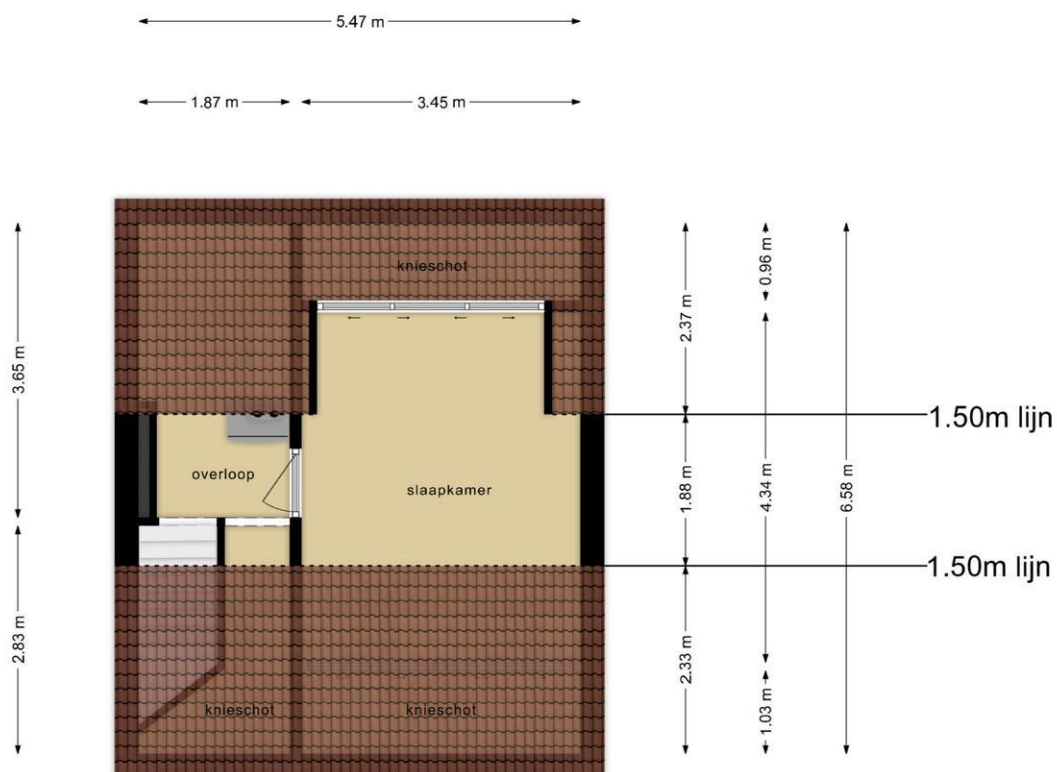
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



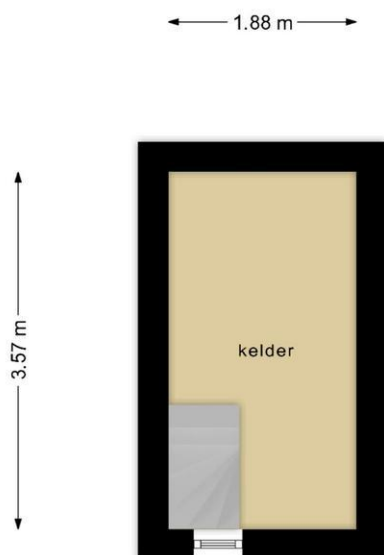
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



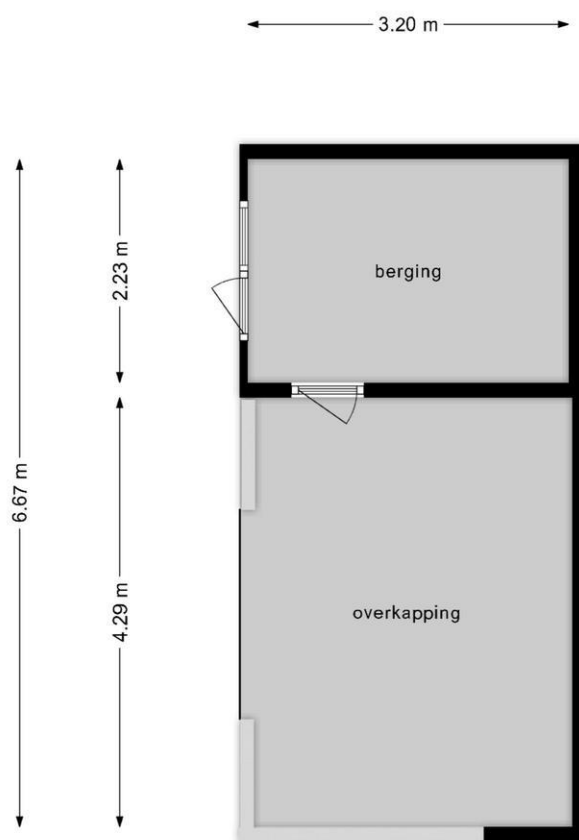
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Onze service



Makelaardij

- Heldere afspraken met betrekking tot wensen, kosten en mogelijkheden
- Concurrerend laag tarief
- Volledige ontzorging tijdens hele verkooptraject.
- Vastgoedstyling en interieuradvies



Aankoopbegeleiding

- Bemiddeling over aankoopprijs en voorwaarden
- Controleren van alle relevante contracten en documenten
- Ontzorging gedurende het hele aankooptraject



Hypotheekadvies

- Eerste gesprek altijd gratis
- Geheel onafhankelijk hypotheekadvies
- Keuze uit alle geldverstrekkers
- Laagste rente tegen de beste voorwaarden
- Best passende hypotheek in uw situatie.. voor nu en voor later



Woning verkopen?

Wij verkopen ook graag uw woning!

Onze unieke persoonlijke aanpak zorgt ervoor dat we onderscheidend en doeltreffend werken.

Menselijkheid, oprechte aandacht en goede bereikbaarheid staan bij ons centraal.

Vivre Adviesgroep is uw unieke totaalpartner voor de verkoop van uw woning, voor het begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning en voor het realiseren van een passende hypotheek. En dat allemaal onder één dak, passend bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Wij zijn ervan overtuigd dat in de manier van presenteren veel kracht schuilt en dat een juiste presentatie van uw woning tot een beter verkoopresultaat leidt. Derhalve besteden wij veel tijd en energie aan de voorbereiding van de verkoop van uw woning en werken wij samen met een professionele styliste en een creatieve fotograaf om zo tot de beste presentatie van uw woning te komen.

Vraag naar onze opties om de presentatie van uw woning nog krachtiger te maken!

*UW PERSOONLIJKE MAKELAAR,
ERKEND AANKOOPBEMIDDELAAR EN
ERKEND HYPOTHEEKADVISEUR*



Extra informatie

Aansprakelijkheid

Hoewel al onze publicaties, waaronder ook deze brochure, uiterst zorgvuldig zijn samengesteld, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Foto's zijn mogelijk bewerkt. Afmetingen zijn indicatief.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelko

opakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze tijdens de

Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen aan de koopovereenkomst geen rechten ontleen. Totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen behoudt verkoper zich alle rechten voor.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat alle publicaties slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms via mondelinge informatie verkregen of uit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn uit de openbare registers of die zijn op te vragen bij instanties.

Verklarende woordenlijst

Aankoopmakelaar

De behartigt de belangen van de koper. Zij geeft o.a. een objectief waarde oordeel, voert de onderhandelingen en controleert de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Een verklaring van de bank waarin de bank garant staat voor een bepaald bedrag. Meestal wil de verkoper 10% van de koopsom als zekerheid hebben. Dit bedrag mag dan in de vorm van een bankgarantie neergelegd worden bij de notaris.

Bedenktijd (wettelijk)

Wanneer je een woning koopt heb je 3 dagen bedenktijd. In deze tijd kun je kosteloos en zonder opgave van reden de overeenkomst ontbinden.

Bouwtechnische keuring

Bouwtechnisch onderzoek vóór de aankoop van een woning, met als doel inzicht te krijgen in de staat van onderhoud met een inschatting van mogelijke reparatiekosten.

Courtage

De vergoeding voor de begeleiding die een makelaar ontvangt bij de aan- of verkoop van een woning.

Koopakte

Een overeenkomst tussen koper en verkoper waarin de afspraken nauwkeurig zijn vastgelegd. In vele gevallen wordt de koopakte opgesteld door de makelaar. Als beide partijen hebben ondertekend, wordt de koopakte naar de notaris gestuurd die een leveringsakte opstelt.

Kosten koper (k.k.)

De kosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van de koper. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- c) Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheek.

Leveringsakte

De leveringsakte wordt opgesteld, nadat de koopovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen. Dit is de akte waarmee de woning officieel wordt geleverd en dus op naam van de koper komt te staan.

Marktwaarde

Bedrag dat een woning zou opbrengen als deze onder optimale omstandigheden zou worden aangeboden. Ook wel de onderhandse of vrije verkoopwaarde genoemd.

Onderhandelingen

Het proces van bieden tussen de koper en verkoper dat vooraf gaat aan het tot stand komen van een overeenkomst. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel uitbrengt.

Ontbindende voorwaarde

Dit is de voorwaarde waarop de koopovereenkomst kosteloos kan worden ontbonden. Er kunnen één of meerdere voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- Het niet verkrijgen van een hypotheek;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie;
- Het niet verkrijgen van een woonvergunning;
- Het verkopen van de eigen woning;
- Bouwtechnische keuring.

Oplevering

Inspectie van de woning door de kopers kort voordat de woning officieel wordt overgedragen. Dit gebeurt in het bijzijn van de verkoper of zijn/haar makelaar. Bij nieuwbouw gebeurt de oplevering door de aannemer.

Taxatierapport

Hierin beschrijft de taxateur de werkelijke woningwaarde en onderbouwt hoe hij/zij hiertoe is gekomen. De geldverstrekker wil dit rapport inzien om te beoordelen of en hoeveel geld hij jou wil uitlenen met deze woning als onderpand. Hiervoor heb je (meestal) een gevalideerd taxatierapport nodig. Dit is gecontroleerd door een onafhankelijk instituut.

Verkoopmakelaar

De verkoopmakelaar heeft grote kennis van de huizenmarkt en een groot netwerk. Hij/zij zal er alles aan doen om jouw woning zo goed mogelijk te verkopen in overleg met jou.

Vraagprijs

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom

Dit is een zekerheidsstelling die een koper bij de aankoop van een woning aan de notaris overmaakt ten behoeve van de verkoper. Meestal is deze waarborgsom 10% van de koopsom.

Waardebepaling

Een gedegen prijsadvies om in overleg met verkoper te komen tot een reële vraagprijs.

