



Eksterstraat 13, 6135 EK Sittard

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning wordt aangeboden door Vivre Adviesgroep.

Bent u op zoek naar een goed onderhouden en direct te betrekken woning op een rustige locatie in Sittard? Dan is deze ruime twee-onder-een-kapwoning aan de Eksterstraat zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een royale woonkamer, drie comfortabele slaapkamers, een ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor een extra slaapkamer en een multifunctionele garage met aangrenzende berging. Dankzij de gunstige ligging bevinden het centrum van Sittard, scholen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Wij laten u deze fijne woning graag persoonlijk zien.

INDELING

BEGANE GROND

Via de overdekte entree bereikt u de hal. Hier bevinden zich de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer biedt een prettige leefruimte met een parketvloer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd, terwijl aan de achterzijde voldoende plaats is voor een royale eethoek met uitzicht op de tuin. Via de pui heeft u direct toegang tot de tuin.

Aansluitend bevindt zich de moderne hoekkeuken. De keuken beschikt over veel bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast met vriesvak, aparte vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en Quooker. Zowel vanuit de keuken als de eetkamer heeft u toegang tot de achtertuin, het overdekte terras, de garage en de berging.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een complete badkamer en praktische bergruimte op de overloop.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een handige inloopkast. Daarnaast biedt deze kamer directe toegang tot de badkamer, waardoor deze uitstekend geschikt is als hoofdslaapkamer.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, een separate douche met glazen deur, twee wastafels en een tweede toilet. Voor extra comfort is er elektrische vloerverwarming aanwezig en zorgen inbouwspots voor een aangename verlichting.

Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de zolderverdieping.

ZOLDERVERDIEPING

In 1992 is de woning uitgebreid met een volwaardige zolderverdieping. Het dak is destijds vernieuwd en direct geïsoleerd. Dankzij een dakraam en een raam bij de trapopgang profiteert deze ruimte van voldoende daglicht. De zolder biedt volop mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als vierde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of een combinatie hiervan. Een aansluiting voor centrale verwarming is reeds voorbereid. Op deze verdieping bevindt zich tevens de elektrische boiler met een inhoud van 120 liter, die zorgt voor de warmwatervoorziening van badkamer en keuken.

TUIN

De achtertuin is bereikbaar vanuit zowel de keuken als de eetkamer en biedt een fijne plek om buiten te genieten. Het terras is voorzien van een overkapping met twee lichtkoepels en een elektrisch zonnescherm. De overkapping is recent aan de buitenzijde geschilderd en verkeert daardoor in een frisse en verzorgde staat. Verder is de tuin grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en diverse plantenborders. Dankzij de omsloten ligging



en de erfafscheidingen geniet u hier van veel privacy.

GARAGE EN BERGING

Naast de woning bevinden zich twee multifunctionele ruimtes. De oorspronkelijke garage is momenteel ingericht als berging van bijna 17 m² en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte of kantoor aan huis. Tussen deze ruimte en de woning is later een nieuwe garage gerealiseerd, voorzien van water, elektra en een lichtkoepel. Indien gewenst kan de tussenwand worden verwijderd om één grotere ruimte te creëren. In de garage zijn tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig. Dankzij de overkapping zijn deze ruimtes altijd droog bereikbaar. De garage is recent zowel aan de binnen- als buitenzijde geschilderd en verkeert daarmee in een frisse en verzorgde staat.

ISOLATIE & VOORZIENINGEN

De woning is voorzien van spouwmuurisolatie en dakisolatie. De aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbel glas; een klein gedeelte van de kozijnen is nog uitgevoerd in hout en eveneens voorzien van dubbel glas. De buitenmuren zijn opnieuw gevoegd, wat bijdraagt aan de verzorgde staat van de woning.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1974
- Energielabel B
- Cv-ketel uit 2021, eigendom;
- Woning recent volledig geschilderd van binnen;
- Elektrische boiler voor warmwatervoorziening;
- Meterkast recent vernieuwd;
- Multifunctionele garage en berging;
- Privacyvolle achtertuin met overdekt terras;
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en het centrum van Sittard.

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.

WWFT

De makelaar is verplicht om cliëntenonderzoek te doen om het risico van witwassen en financiering van terrorisme te voorkomen. Bij inbreng van grotere sommen eigen middelen is de makelaar tevens verplicht u te vragen een eigen verklaring te geven waar de gelden vandaan komen. Bij twijfel of onjuiste informatie zullen wij melding doen bij FIU.

Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een registergoed is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.). De tarieven voor de overdrachtsbelasting worden door de overheid vastgesteld en kunnen in sommige gevallen een combinatie van verschillende tarieven zijn. Kijk voor meer informatie op de website van de Belastingdienst.

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	: € 389.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 639 m ³
Perceel oppervlakte	: 284 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 149 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Aangebouwd steen
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

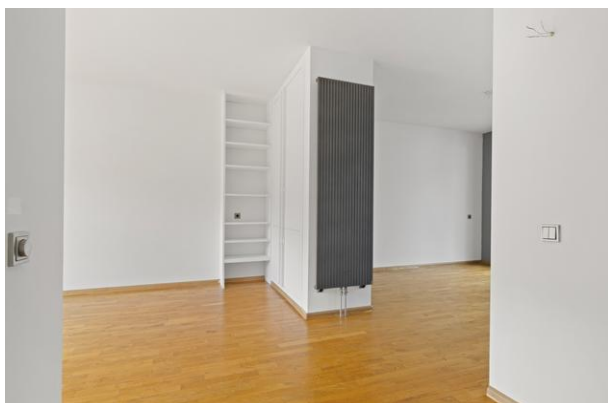
Eksterstraat 13
6135 EK SITTARD



Foto's



Foto's



Foto's



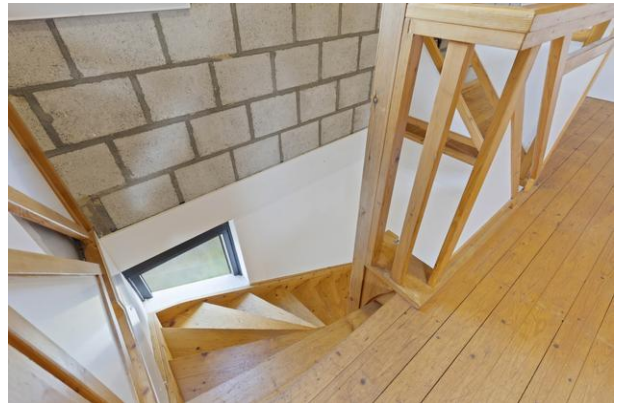
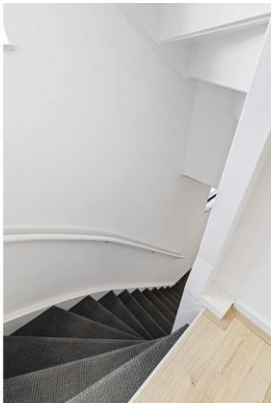
Foto's



Foto's



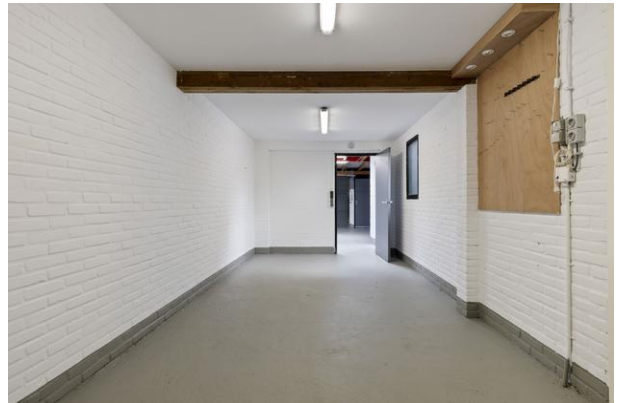
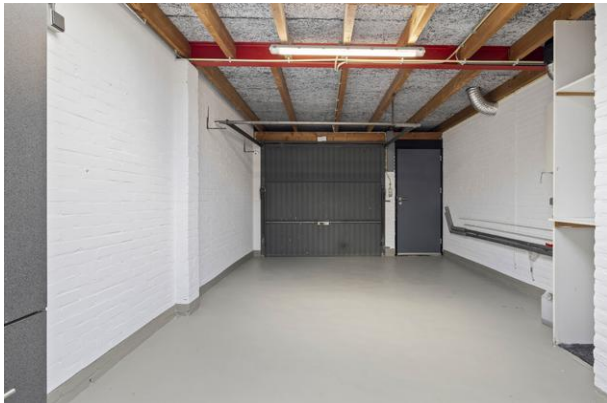
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

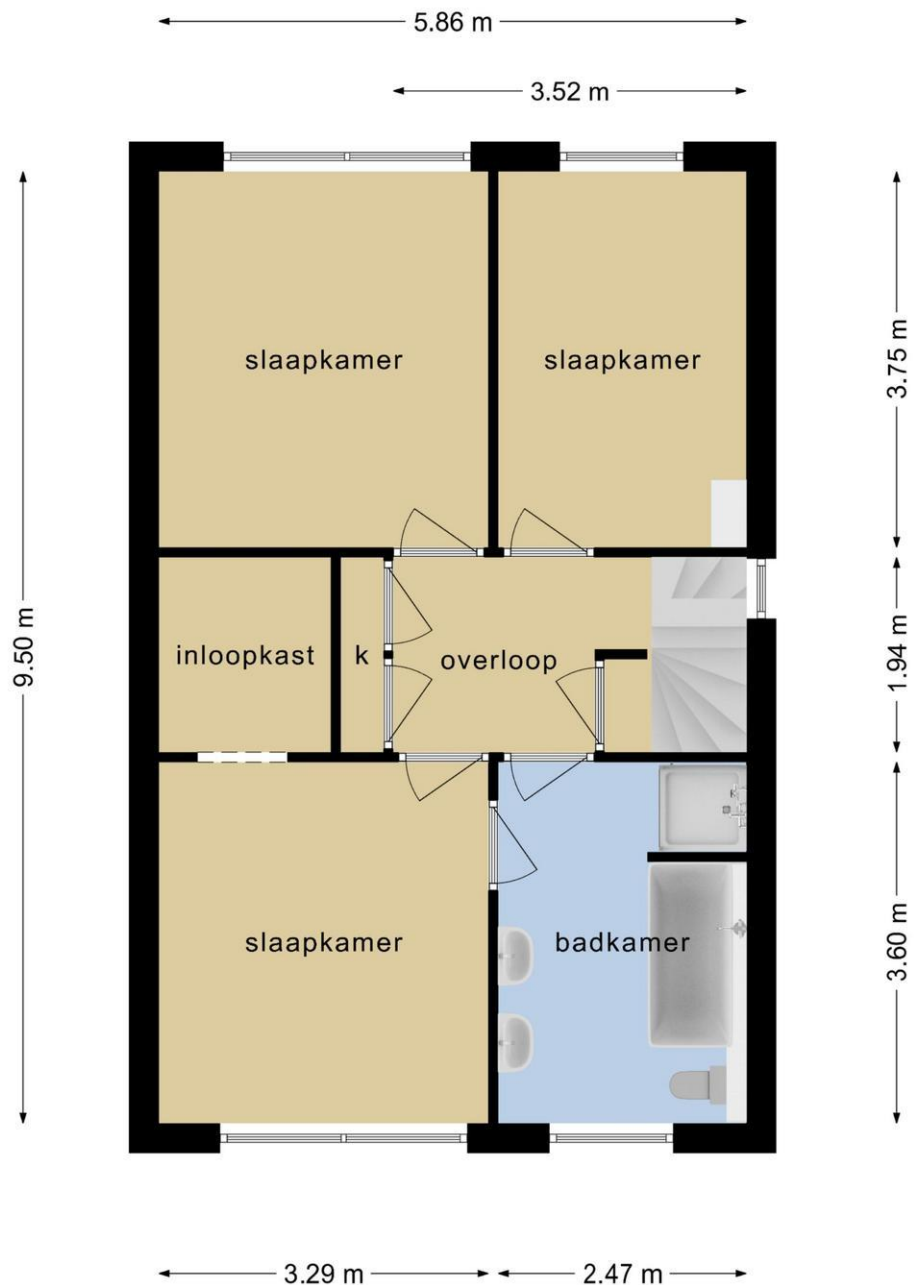


Plattegrond



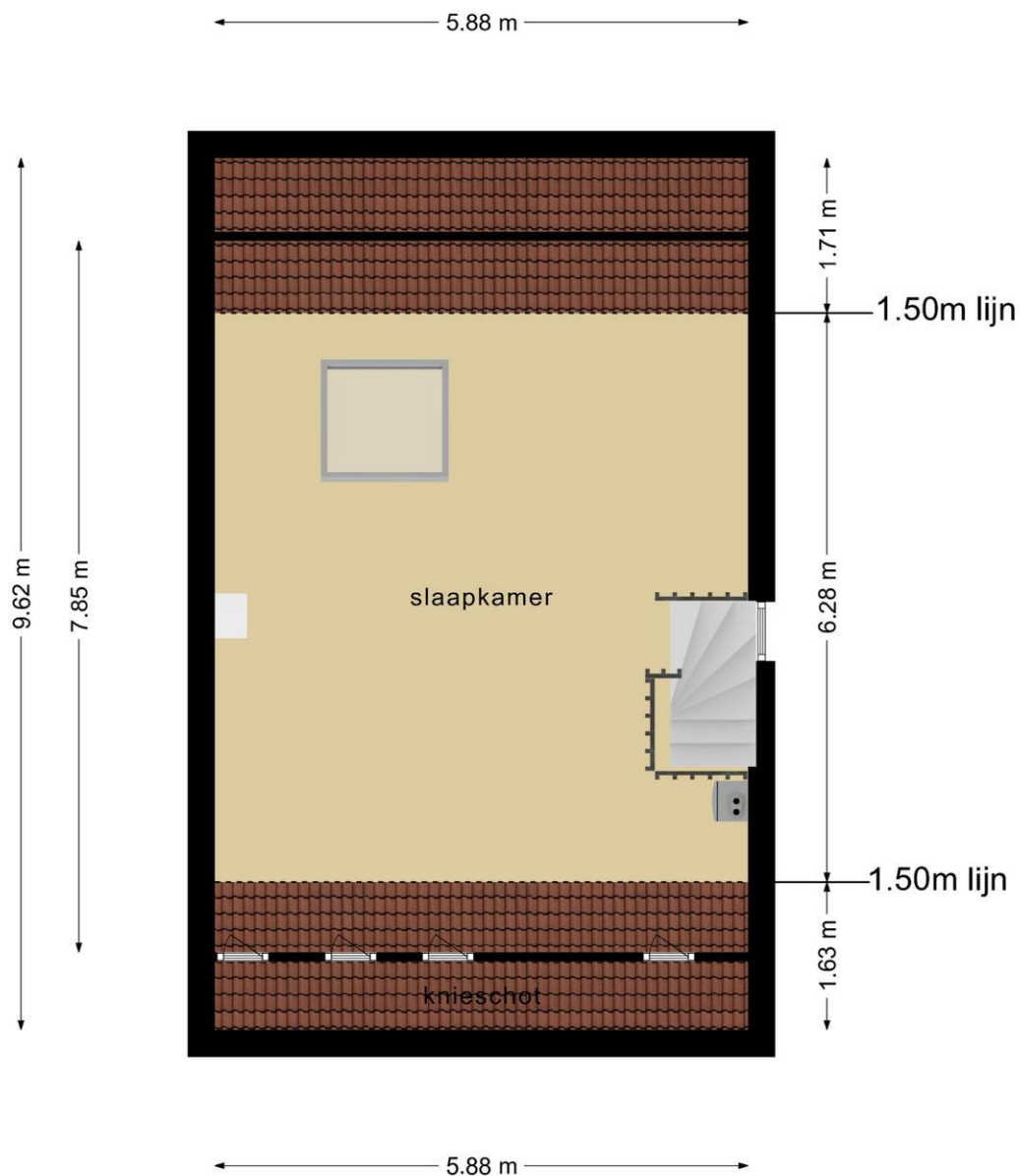
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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.**

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.

