



Brandenburg 8 | Klimmen

Vraagprijs € 548.000 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



Brandenburg 8 Klimmen

Op een centraal gelegen locatie aan de rand van Klimmen in de jonge wijk Overheek mogen wij u dit ruime vrijstaand-geschakelde woonhuis met onder meer U-vormige woonkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers, carport met garage en besloten achtertuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 548.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1997

Perceeloppervlak: 596 m²

Woonoppervlakte: circa 148 m²

Overige inpandige ruimte: circa 17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 39 m²

Externe bergruimte: circa 7 m²

Inhoud: circa 594 m³

Energie label: A (geldig tot 26-10-2030)

TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is centraal gelegen in een gewilde woonomgeving aan de rand van Klimmen, in het eind jaren negentig gebouwde nieuwe deel van het buurtschap Overheek, onderdeel uitmakende van de gemeente Voerendaal. De naam betekent "erboven liggend". Heek, een buurtschap van Valkenburg, is de lagergelegen lintbebouwing aan de weg van Klimmen naar Valkenburg. Overheek ligt op dezelfde hoogte als Klimmen.

Het pand is degelijk gebouwd en altijd goed onderhouden, optimaal geïsoleerd middels spouw-, vloer- en dakisolatie, alsmede geheel voorzien van isolerende HR++ beglazing in hardhouten (draaikiep) kozijnen. Het geheel is zeer sfeervol en hoogwaardig afgewerkt met strakke wanden en plafonds en een fraaie parketvloer op de parterre. De woning beschikt momenteel over 2 slaapkamers, maar met enkele eenvoudige aanpassingen, is er op de 2e verdieping een mooie 3e slaapkamer te realiseren.

Kortom, een fraaie vrijstaande woning op een geliefde locatie, die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre:

Hal met meterkast (1 fase, slimme elektra-, gas- en watermeter), garderobe en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset en fonteintje; U-vormige woonkamer (36,8 m²) met luxe visgraat parket vloer; semi-open keuken (10,9 m²) met tegelvloer en speelse keukeninstallatie en voorzien van een oven, vaatwasser, inductiekookplaat, spoelbak, koelkast, afzuigkap, apothekerskast en diverse onderkasten; bijkeuken (5,9 m²) bereikbaar via de keuken voorzien van een aanrechtblok met spoelbak, werkblad, kasten en deur naar de tuin en garage; inpandig bereikbare verwarmde garage (17 m²) voorzien van witgoed aansluiting en elektrische bedienbare poort.

Tuin:

De ruime en goed onderhouden omsloten tuin gelegen in het zuidwesten en is voorzien van een overdekt terras direct aan de woning, met wateraansluiting en bestrating in combinatie met gazon en houten tuinhuis dat voorzien is elektriciteit. De achtertuin is eveneens bereikbaar via een poortje aan de rechterzijde van de woning. De voor- en zijtuin zijn fraai onder architectuur aangelegd. Aan de linkerzijde is de oprit gelegen voorzien van een carport met lichtkoepel.

1e Verdieping, nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloer:

Overloop met vaste trap naar 2e verdieping; separaat gelegen geheel betegeld toilet wandcloset en fonteintje; master slaapkamer (16 m²) aan voorzijde voorzien van een airco en horren; slaapkamer II (16,2 m²) aan tuinzijde; geheel betegelde badkamer (5,5 m²) voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en douchecabine.

2e Verdieping:

Bereikbaar via vaste trap; momenteel in gebruik als berg-/hobbyzolder, maar er kan eenvoudig een slaapkamer gerealiseerd worden; cv-combiketel (Nefit HRC 30, bouwjaar 2018, eigendom), omvormer zonnepanelen (14 stuks, eigendom) en wasmachine aansluiting.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning op een fijne locatie;
- Voorzien van 14 zonnepanelen;
- De woning is voorzien van airco op de parterre en 1e verdieping;
- Momenteel 2 slaapkamers, 3e kamer mogelijk op de 2e verdieping;
- Alle ramen aan de achterzijde zijn voorzien van screens;
- Grote achtertuin met een oppervlakte van ca. 300 m²;
- 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;
- 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	1997
Perceeloppervlakte	596 m ²
Woonoppervlakte	148 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	39 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	594 m ³
Energie label	A

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























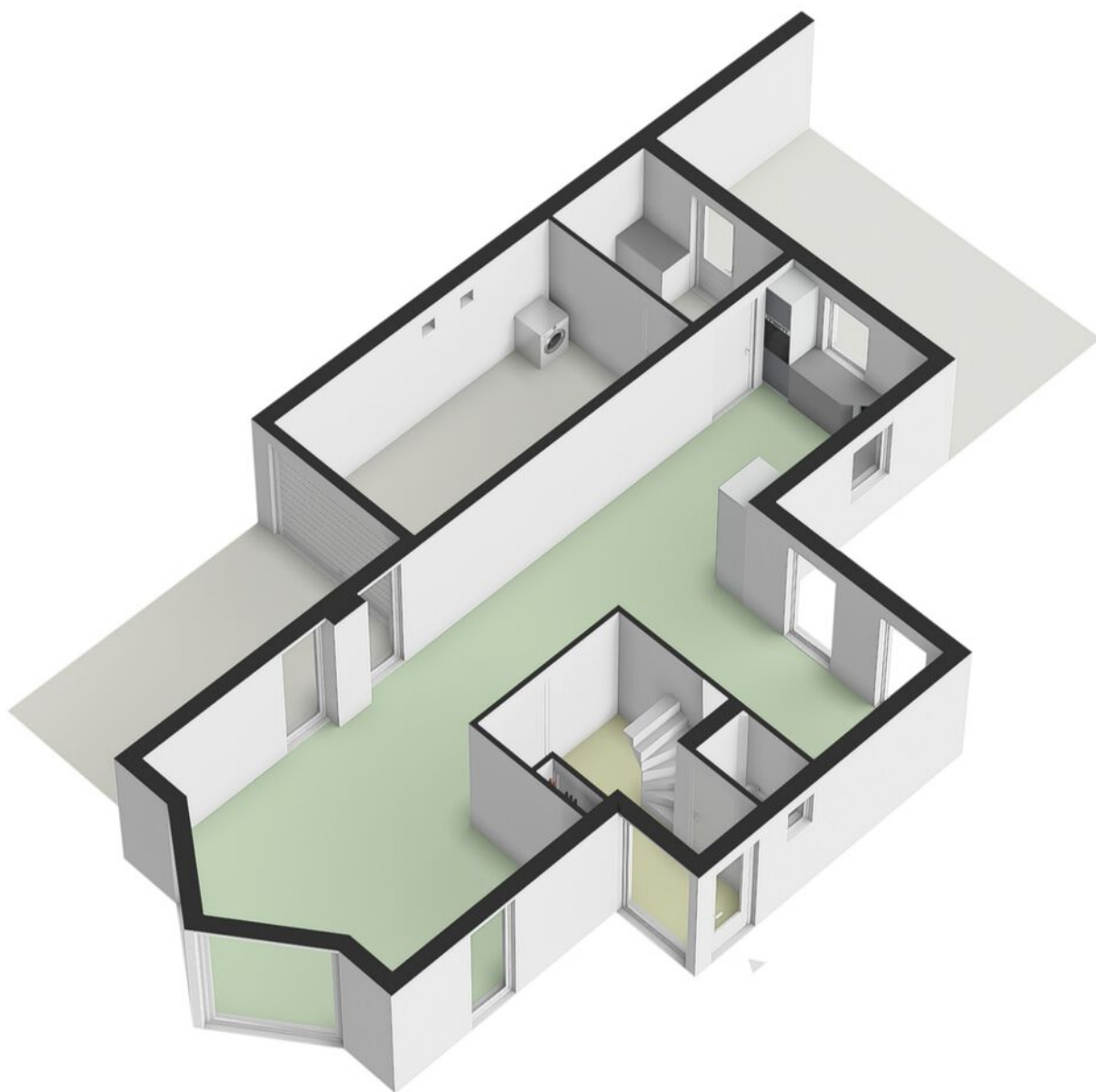




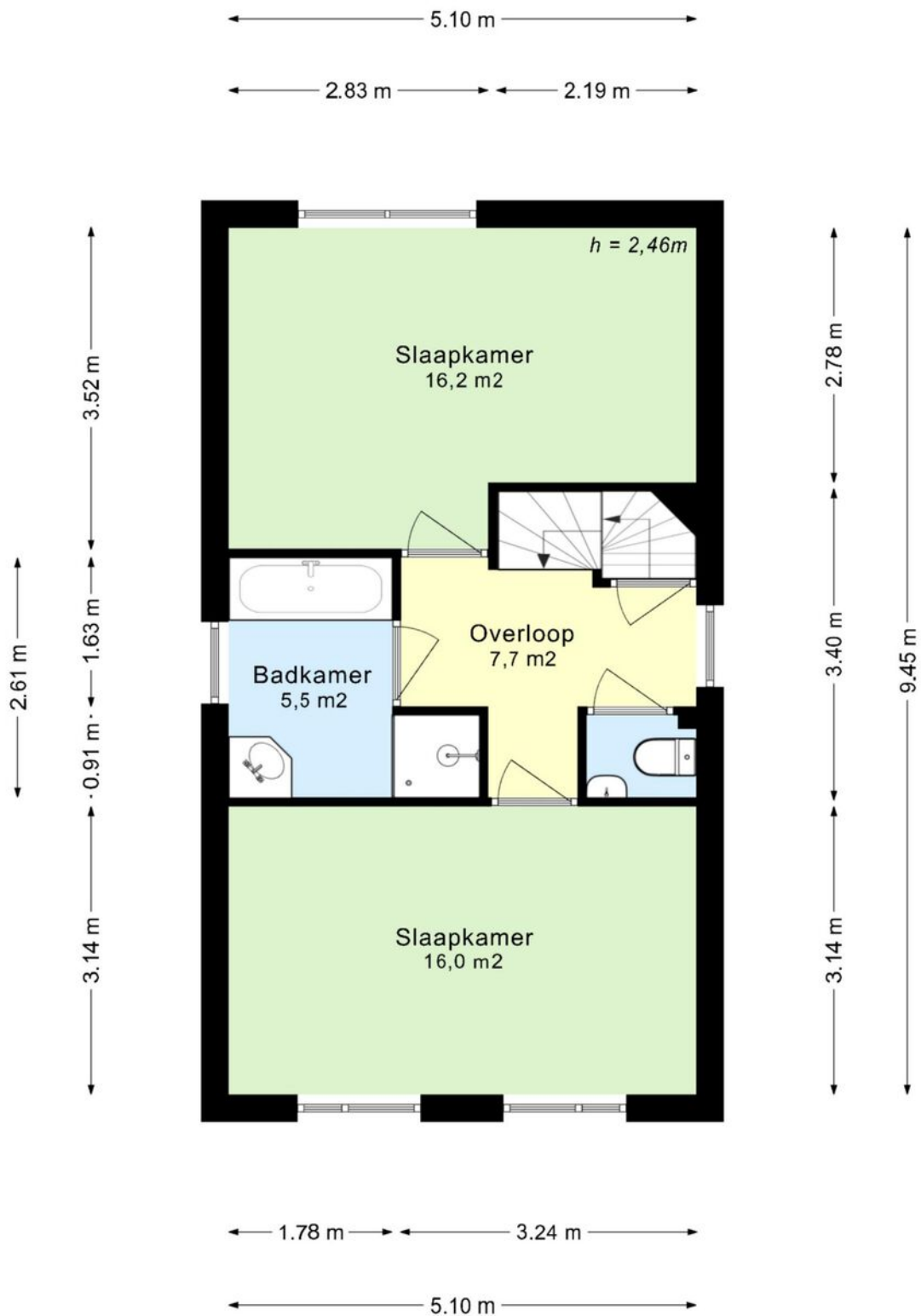




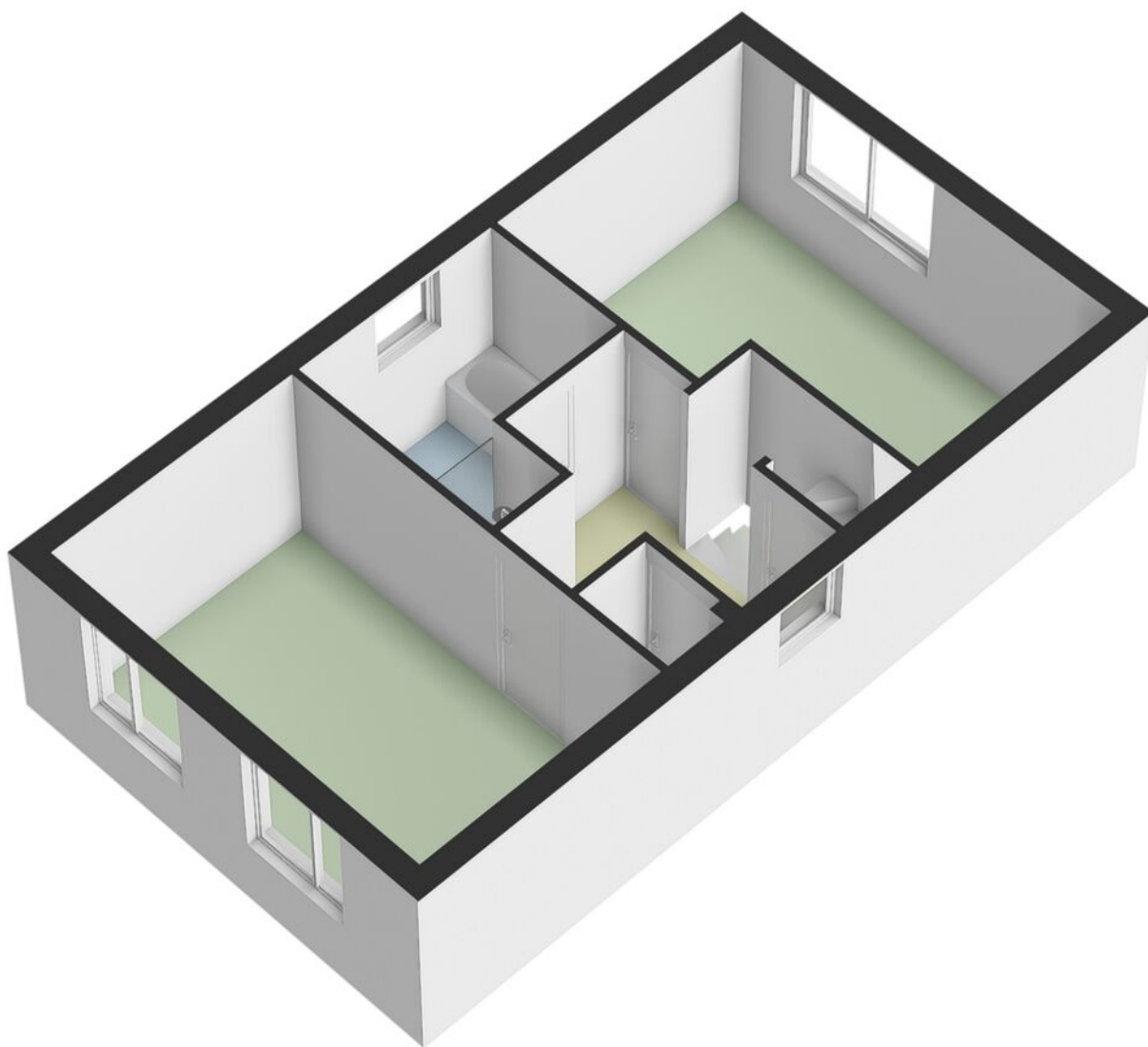
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



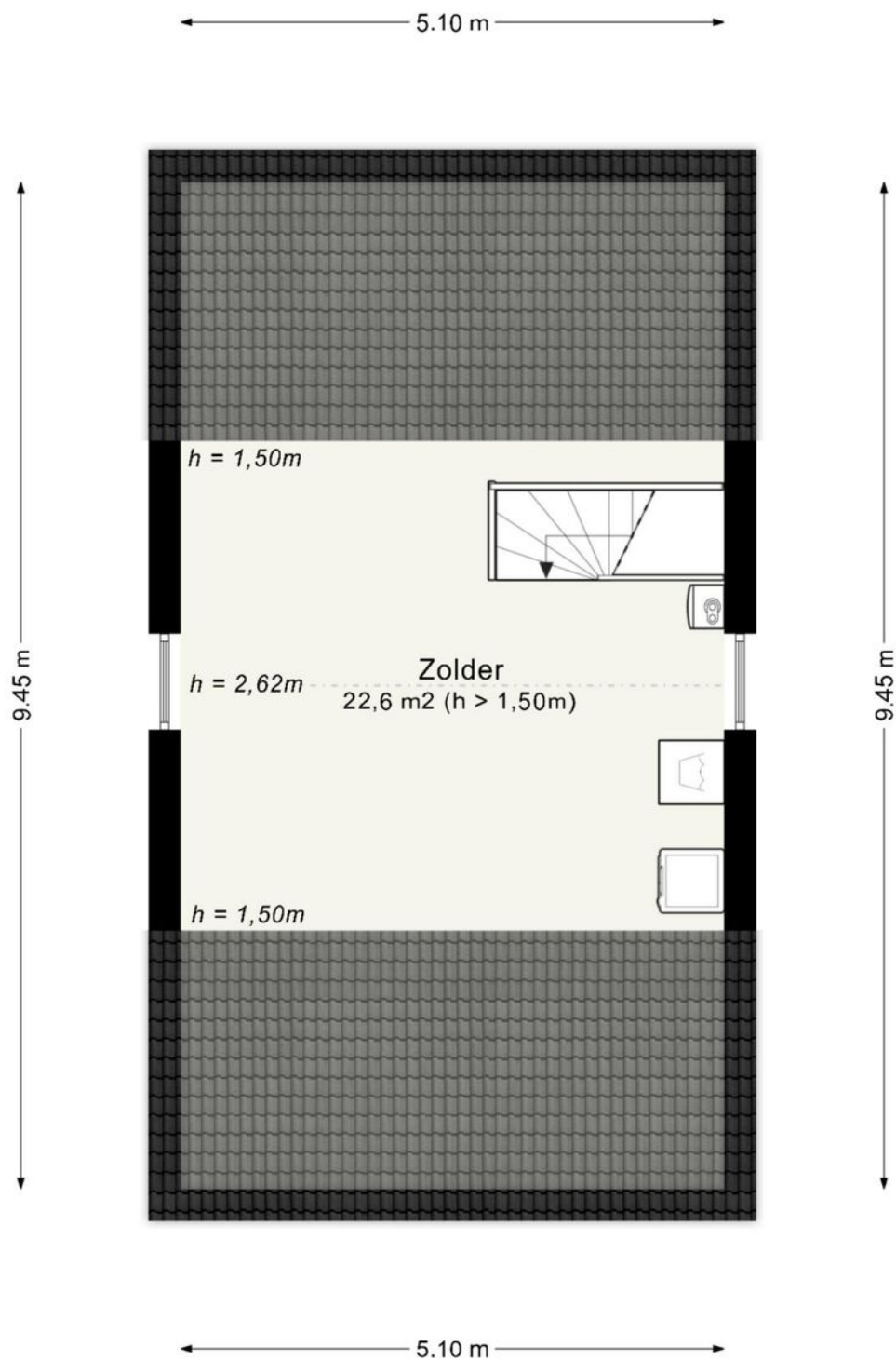
Parterre 3D



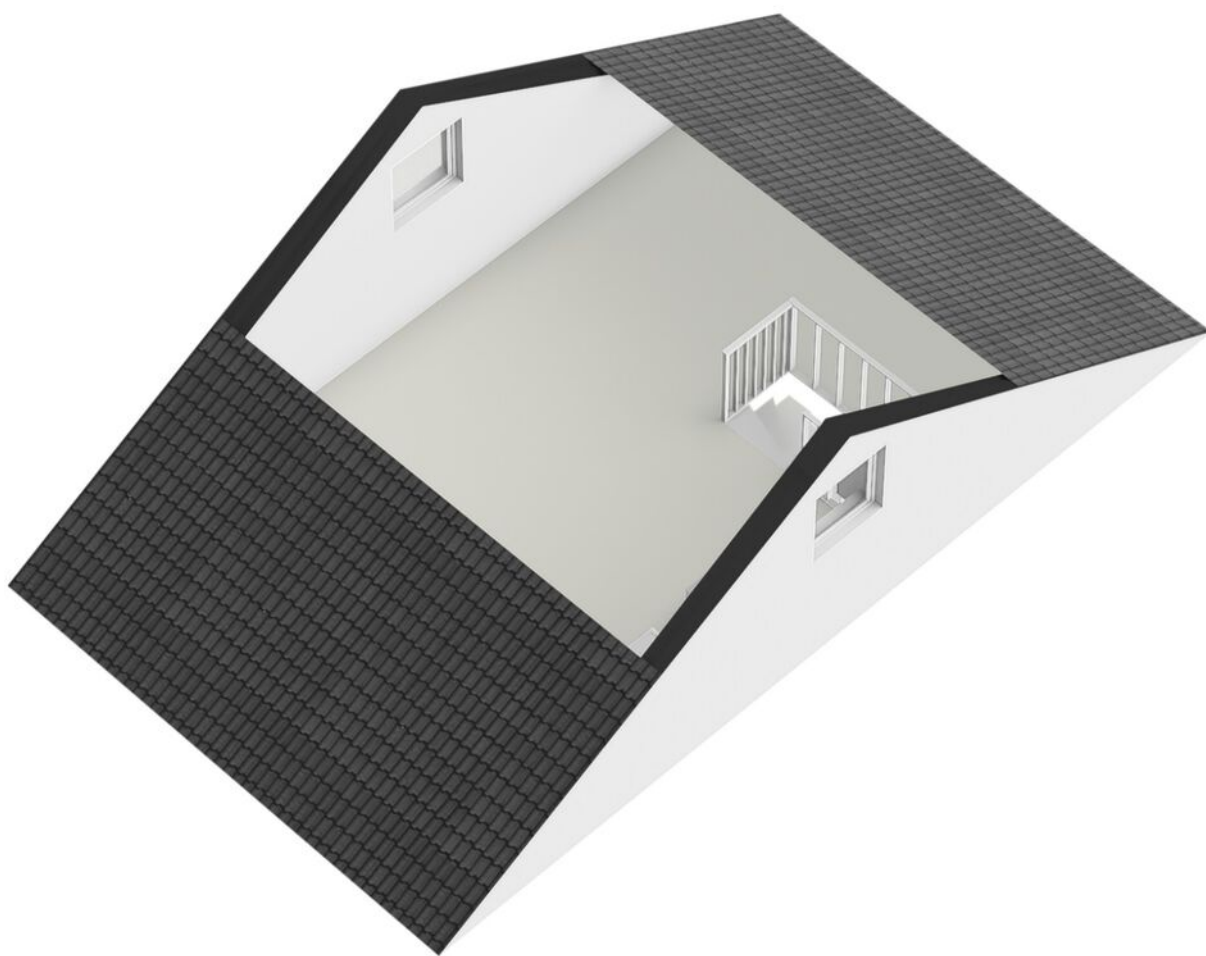
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



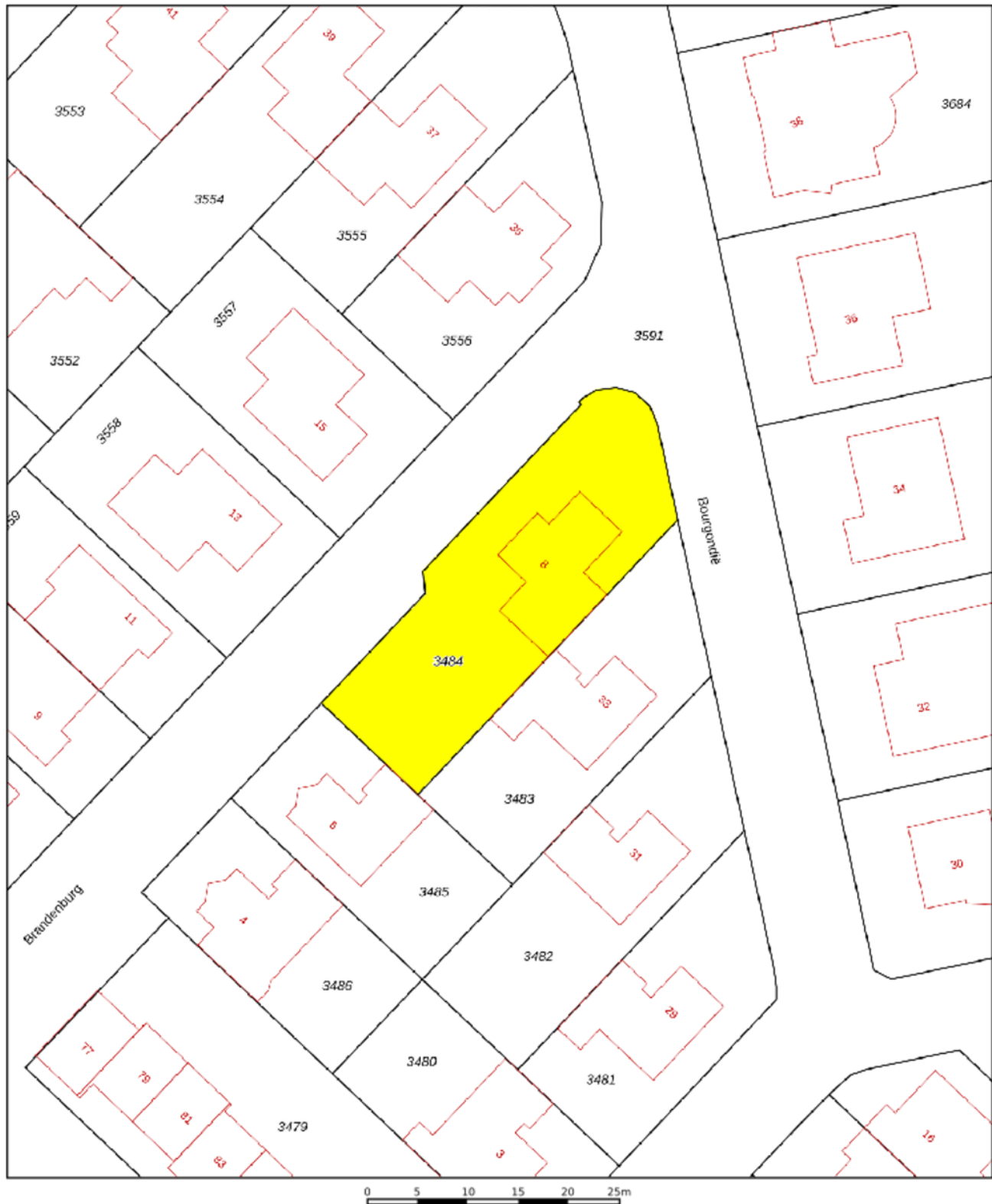
Eerste verdieping 3D



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



Tweede verdieping 3D



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Klimmen

Sectie A

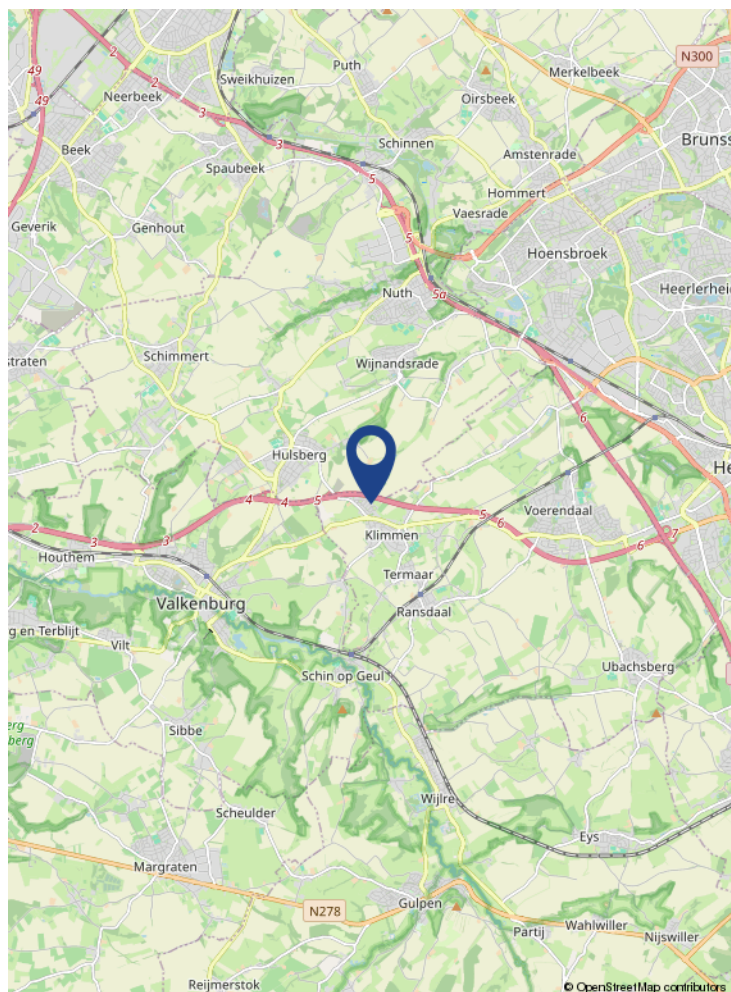
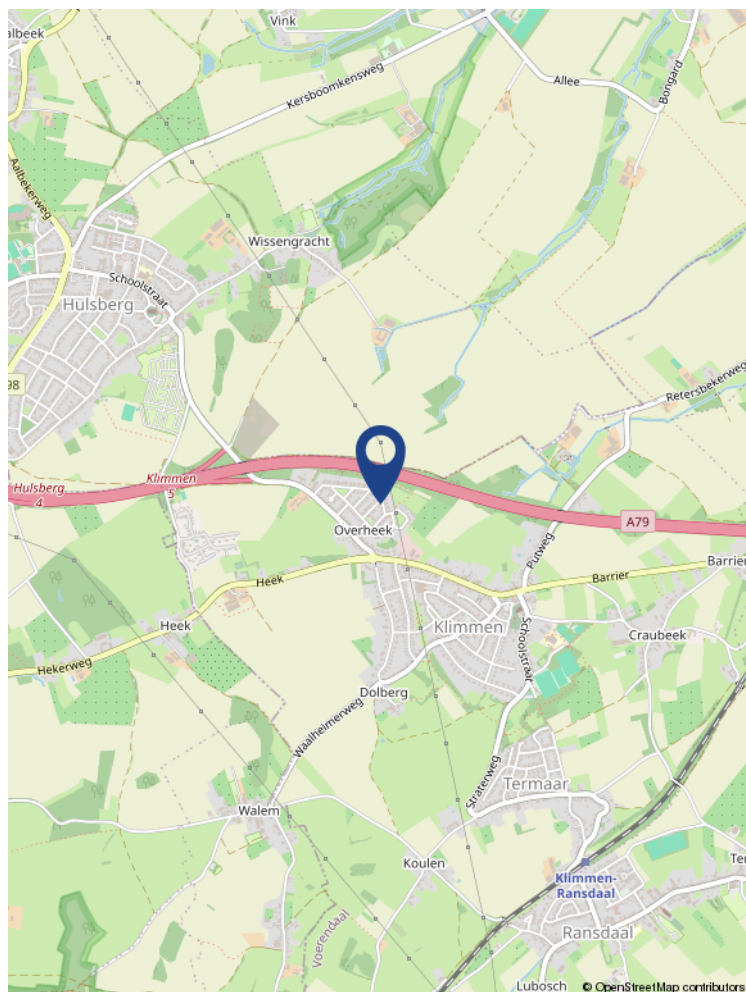
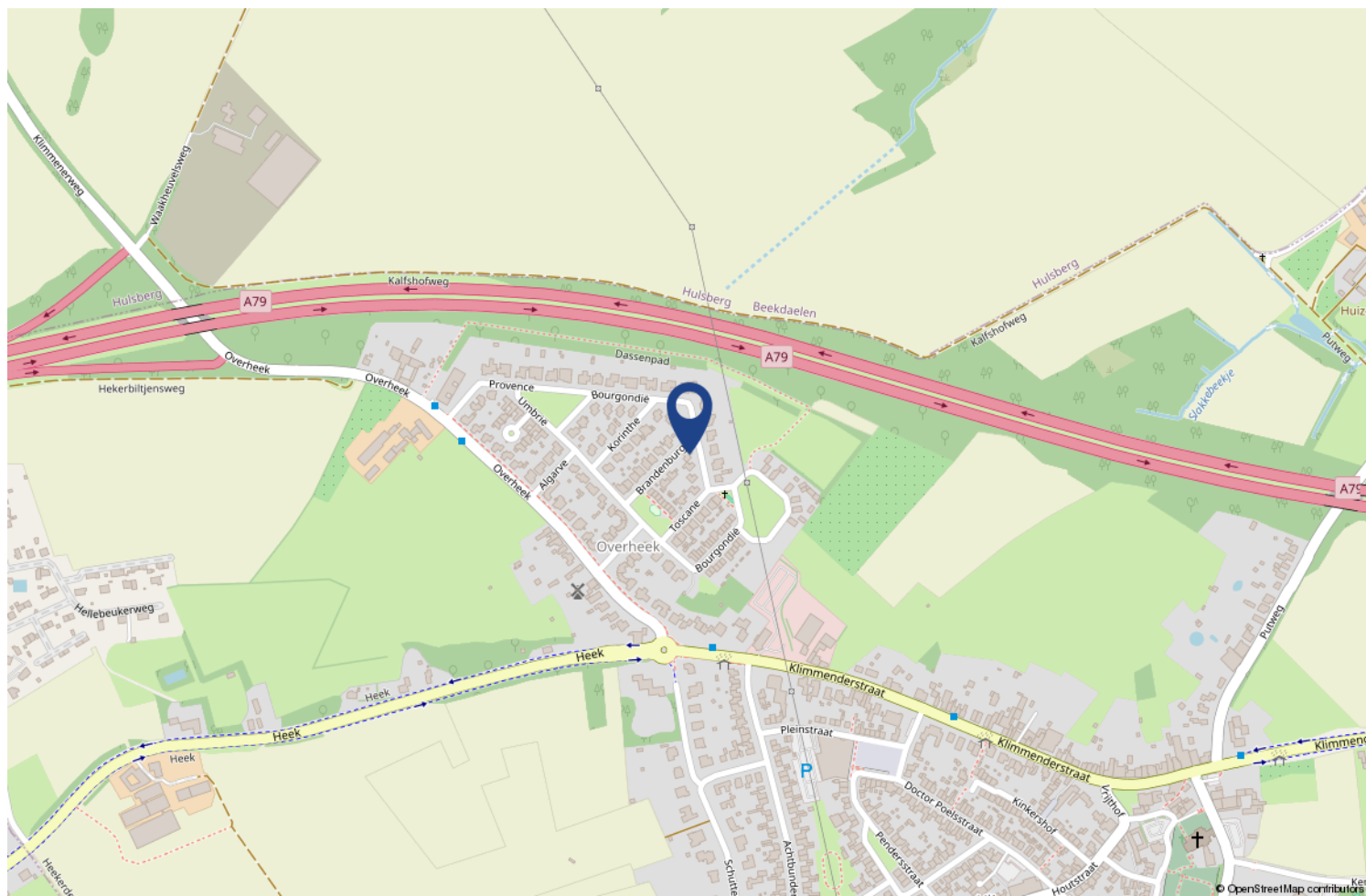
Perceel 3484

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 20 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



Wonen in Klimmen

Klimmen (Limburgs: Klumme) was tot 1982 een zelfstandige gemeente welke is opgegaan in de huidige gemeente Voerendaal. De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen. Zowel overdag als bij duisternis is de plaats door de hoge ligging en de 's avonds verlichte Remigiuskerk vanuit de hele streek te herkennen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker) zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid is onder andere Heerlen in 10 autominuten en Maastricht in 20 autominuten te bereiken. Ook wordt door Arriva een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation Klimmen-Ransdaal op 15 minuten loopafstand gelegen.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.