



## **Johannes XXIII-singel 105, 6416 HT Heerlen**

**Vraagprijs € 465.000,- k.k.**

## Omschrijving

**RUIM COMFORTABEL EN LEVENSLOOPBESTENDIG APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS, RUIME LOGGIA, INPANDIGE BEREIKBARE RUIME GARAGE EN EIGEN PARKEERPLAATS**

Op zoek naar een comfortabel appartement waar ruimte, gemak en gelijkvloers wonen centraal staan? Dit verzorgde appartement aan de Johannes XXIII-singel 105 in Heerlen is gelegen op de eerste woonlaag van een goed onderhouden appartementencomplex (aan de laagbouwzijde). Het appartement beschikt over een ruime woonkamer, twee slaapkamers, een royale loggia, een eigen parkeerplaats en een inpandige ruime garage.

Dankzij de lift, de praktische indeling en de aanwezigheid van alle woonvertrekken op één woonlaag is het appartement bovendien levensloopbestendig. De loggia van circa 15 m<sup>2</sup> vormt een fijne aanvulling op de woonruimte en biedt volop ruimte om in de ochtend van de zon en het buitenleven te genieten.

Het appartement ligt op goede stand in Caumerveld, een rustige en groene woonbuurt aan de zuidzijde van Heerlen. De omgeving kenmerkt zich door een prettige woonomgeving met veel groen. In de buurt zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, een medisch centrum en sportvoorzieningen. Ook het centrum van Heerlen, met een divers aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen, is goed bereikbaar.

Daarnaast zijn het openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen richting onder andere Maastricht, Sittard en de rest van Parkstad maar ook Aken goed bereikbaar. Voor wie graag de natuur opzoekt, biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

### INDELING

Begane grond:

Representatieve gezamenlijke entree met video-intercom, brievenbussen, liftinstallatie en trappenhuis. Vanuit de centrale hal zijn de verdiepingen en overige voorzieningen van het complex bereikbaar.

Vanuit de entree bereik je de hal van het appartement. Direct naast de entree bevindt zich de meterkast. De hal geeft toegang tot het betegelde toilet met zwevend closet en fontein. Tevens bevinden zich hier het warmte-terugwinsysteem en de stookruimte in een praktische kleine berging en hier is ook de aansluiting voor het witgoed.

De ruime woonkamer van (9,68 x 4,48/4.14m) vormt het centrale leefgedeelte van het appartement. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

Vanuit de woonkamer is de open keuken (3,48 x 2,00m) bereikbaar. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en combi magnetron/oven.

Vanuit de woonkamer is tevens de royale loggia van circa 15 m<sup>2</sup> bereikbaar. Deze overdekte buitenruimte ligt beschut en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zit- of eethoek. Dankzij de ligging op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om de dag af te sluiten met een lekker wijntje in de middag- of avondzon.

Vanuit de hal zijn tevens de betegelde badkamer en beide slaapkamers bereikbaar. De volledig betegelde badkamer (circa 2,70 x 2,64m) is uitgerust met een ligbad, separate douche en wastafelmeubel met wastafel.

De hoofdslaapkamer (4,12 x 3,63m) is ruim van opzet en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed,

kledingkast en overige slaapkamermeubels.

De tweede slaapkamer (3,08 x 2,98m) is eveneens praktisch van formaat en kan naast slaapkamer ook uitstekend worden gebruikt als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Vanuit de hal is via een eigen trap de ondergelegen inpandige ruime garage (5.90\*4.76m) bereikbaar. Deze ruimte is volledig privé en behoort bij dit appartement.

#### Garage en parkeren:

Bij het appartement behoort een eigen parkeerplaats. Daarnaast beschikt het appartement over een ruime, betegelde garage (5,90 x 4,76m). De garage is voorzien van een elektrische garagedeur, een wastafel. Hierdoor is er naast het stallen van een auto volop ruimte voor opslag, een voorraad of hobbymaterialen.

#### Algemeen:

- Ruim en comfortabel appartement op de eerste woonlaag
- Twee slaapkamers
- Levensloopbestendige indeling
- Lift aanwezig
- Ruime woonkamer met veel natuurlijke lichtinval
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Royale loggia van circa 15 m<sup>2</sup> op het zuidwesten
- Volledig betegelde badkamer met ligbad en separate douche
- Eigen parkeerplaats
- Ruime, betegelde inpandige garage voorzien van elektrische deur en wastafel
- Gelegen in de groene en rustige woonomgeving Caumerveld
- Energielabel C
- CV-ketel in eigendom

Een comfortabel appartement met een praktische indeling, ruime loggia, eigen parkeerplaats en ruime inpandige garage, gelegen op een goede locatie in Heerlen Zuid.

Benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden die dit appartement te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

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 ook 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).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

|                                 |                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 465.000,00                                                         |
| Soort                           | : Appartement                                                          |
| Open portiek                    | : Nee                                                                  |
| Aantal kamers                   | : 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                                     |
| Inhoud woning                   | : 420 m <sup>3</sup>                                                   |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 98 m <sup>2</sup>                                                    |
| Soort appartement               | : Portiekflat                                                          |
| Bouwjaar                        | : 1996                                                                 |
| Ligging                         | : In woonwijk                                                          |
| Tuin                            | : Geen tuin                                                            |
| Garage                          | : Inpandig, Parkeerplaats 28 m <sup>2</sup> (590 bij 476 cm)           |
| Energie label                   | : C                                                                    |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                           |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas                |
| C.V.-ketel                      | : Vaillant thermo compact (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom) |

## Locatie

Johannes XXIII-singel 105  
6416 HT HEERLEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



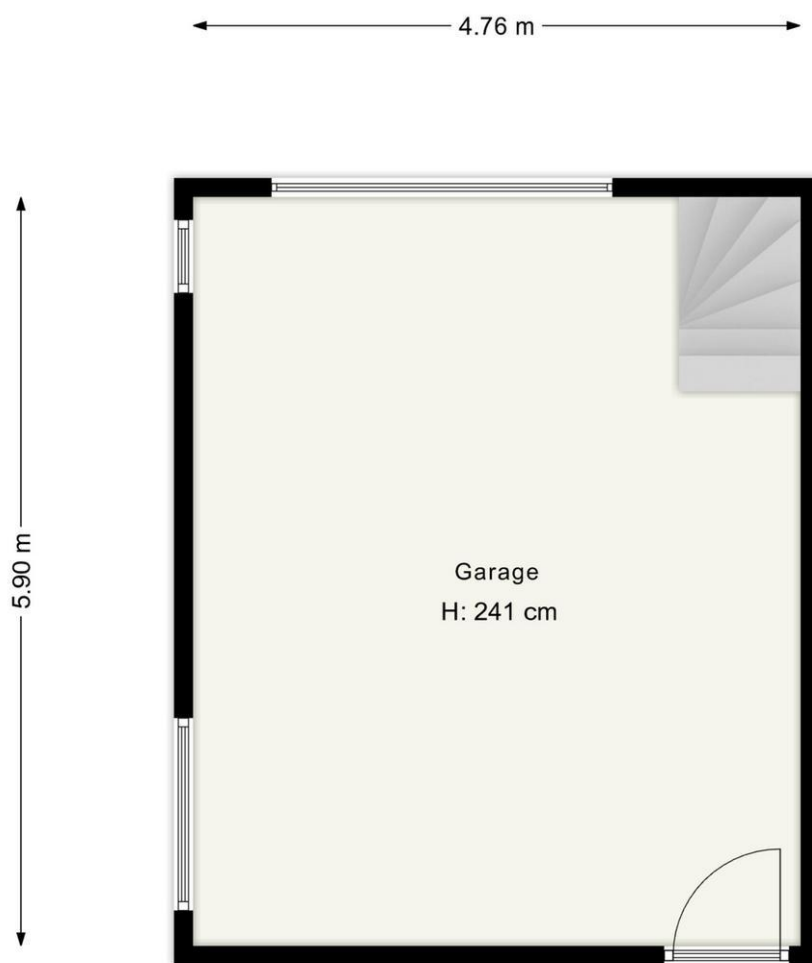
## Foto's



## Plattegrond



## Plattegrond



# Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

## Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) een tegenbod te doen
- b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.  
Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken-onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken-, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorbehoud
- 2. geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **6. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper op advies van zijn makelaar besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

#### **7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.
- B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

#### **9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.