Weidom 4, 6137 TA Sittard

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Omschrijving

Deze woning wordt u aangeboden voor Vivre Adviesgroep

Karakteristieke en volledig gerenoveerde woning met verrassend veel ruimte met maar liefst 167 m² woonoppervlakte.
Aan de Weidom 4 in Sittard staat deze karakteristieke woning. Achter de fraaie gevel schuilt een verrassend ruime woning, verdeeld over meerdere woonlagen.
Met circa 167 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, drie badkamers en volop praktische ruimte biedt deze woning veel mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerkers of voor wie simpelweg graag ruim woont.
De combinatie van het karakter van de woning, de royale leefruimte en de praktische indeling maakt dit een bijzonder veelzijdige woning.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal, waar direct de karakteristieke, authentieke terrazzovloer in het oog springt. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar en vanuit de hal bevindt zich tevens de trap naar de eerste verdieping.
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkamer. Door de langgerekte opzet is hier volop ruimte voor een royale zitgedeelte, eetgedeelte en aanvullende kastruimte. De raampartijen met schutters zorgen voor prettig daglicht en geven de ruimte een gezellige sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken (2025), voorzien van een lichtkoepel die zorgt voor een prettige lichtinval. De keuken is compleet uitgerust met een vaatwasser, koelkast met vrieslades, inductiekookplaat en combi-oven. Dankzij de praktische opstelling is alles binnen handbereik en vormt de keuken een fijne plek voor het dagelijks koken en samenkomen.
Op de begane grond bevinden zich verder een badkamer met ligbad en wastafel, een separate toiletruimte en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een vliering.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de royale overkapping, die vanuit de keuken bereikbaar is. Deze beschutte ruimte vormt een fijne verlenging van de leefruimte en biedt de mogelijkheid om een groot deel van het jaar comfortabel buiten te zitten. Vanuit de overkapping is tevens de garage bereikbaar.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de eerste verdieping. Deze woonlaag beschikt over drie ruime, lichte slaapkamers en een fijne badkamer.
De slaapkamers zijn royaal van formaat. Naast volwaardige slaapkamers zijn er volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kinderkamer, thuiswerkplek, kleedkamer of hobbyruimte. De praktische indeling van deze verdieping maakt het mogelijk om ieder gezinslid een eigen plek te bieden.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waarmee het totaal uitkomt op maar liefst vijf slaapkamers. Daarnaast beschikt deze verdieping over een badkamer, een separate toiletruimte en een ruime overloop.
De slaapkamers op deze woonlaag zijn veelzijdig in gebruik en kunnen uiteraard als slaapkamer worden ingericht, maar lenen zich ook uitstekend als werk-, hobby- of logeerkamer.
Of je nu ruimte zoekt voor een groot gezin, meerdere thuiswerkplekken, een logeerkamer of hobbyruimte: hier zijn

volop mogelijkheden.

Kelder
De woning beschikt over een ruime provisiekelder met stahoogte, die via een stenen trap vanuit de begane grond bereikbaar is. In de kelder bevinden zich de watermeter en de cv-ketel, die in eigendom is en dateert uit circa 2007. Tevens biedt de kelder toegang tot de kruipruimte.

Buitenruimte
De woning beschikt over een royale tuin aan de zijkant van de woning, die vanuit de keuken bereikbaar is. De buitenruimte bestaat uit van een gezellig terras, een vijvertje en een combinatie van groen.
De royale overkapping biedt een beschutte plek waar je gedurende een groot deel van het jaar comfortabel buiten kunt zitten. De ligging aan de zijkant van de woning zorgt voor een prettige verbinding tussen de woning, de tuin, de overkapping en de garage.

Garage en parkeergelegenheid
De is inpandig bereikbaar via de bijkeuken en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby. De garage beschikt over verwarming, een garagepoort en een separate loopdeur. De ruime oprit is voorzien van een laadpaal heeft plaats voor circa drie auto's, waardoor parkeren op eigen terrein uitstekend mogelijk is.

Isolatie & voorzieningen
Ook op het gebied van isolatie en voorzieningen is de woning op diverse punten aangepakt. De elektra, gas- en waterleidingen en riolering zijn vernieuwd en er is een nieuwe groepenkast geplaatst.
Het hoofddak, inclusief de dakbalken, is (waarschijnlijk helemaal) omstreeks 2003 vernieuwd en in 2025 geïsoleerd. Daarnaast is de woning voorzien van muur- en vloerisolatie, een geïsoleerde kruipruimte en kunststof kozijnen met dubbel glas of HR-beglazing.
Voor extra wooncomfort is in één van de slaapkamers airconditioning aanwezig en de woning beschikt over 15 zonnepanelen. Ook de voor- en zijgevel zijn opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. De woning beschikt over energielabel D.

Bijzonderheden
- Karakteristieke en volledig gerenoveerde woning uit 1847;
- Circa 167 m² woonoppervlakte;
- Beschermd stads/dorpsgezicht;
- Maar liefst vijf slaapkamers, met mogelijkheid tot een zesde slaapkamer;
- Drie badkamers;
- Ruime keuken (2025);
- Royale tuin aan de zijkant van de woning;
- Royale overkapping;
- Ruime garage met verwarming;
- Oprit met parkeergelegenheid voor circa drie auto's;
- Energielabel D;
- 15 zonnepanelen 9 stuks uit 2018 en 6 stuks uit 2024.

Kortom
Weidom 4 is een woning die van buiten niet direct prijsgeeft hoeveel ruimte en comfort er achter de karakteristieke gevel schuilgaat. Een sfeervolle en verrassend ruime woning waarin karakter, comfort en veelzijdigheid op een mooie manier samenkomen. Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte én de charme van een karakteristieke woning.

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

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.

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 489.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 762 m^3
Perceel oppervlakte	: 413 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 167 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1847
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Zijtuin
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom

Locatie

Weidom 4
6137 TA SITTARD

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Foto's

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

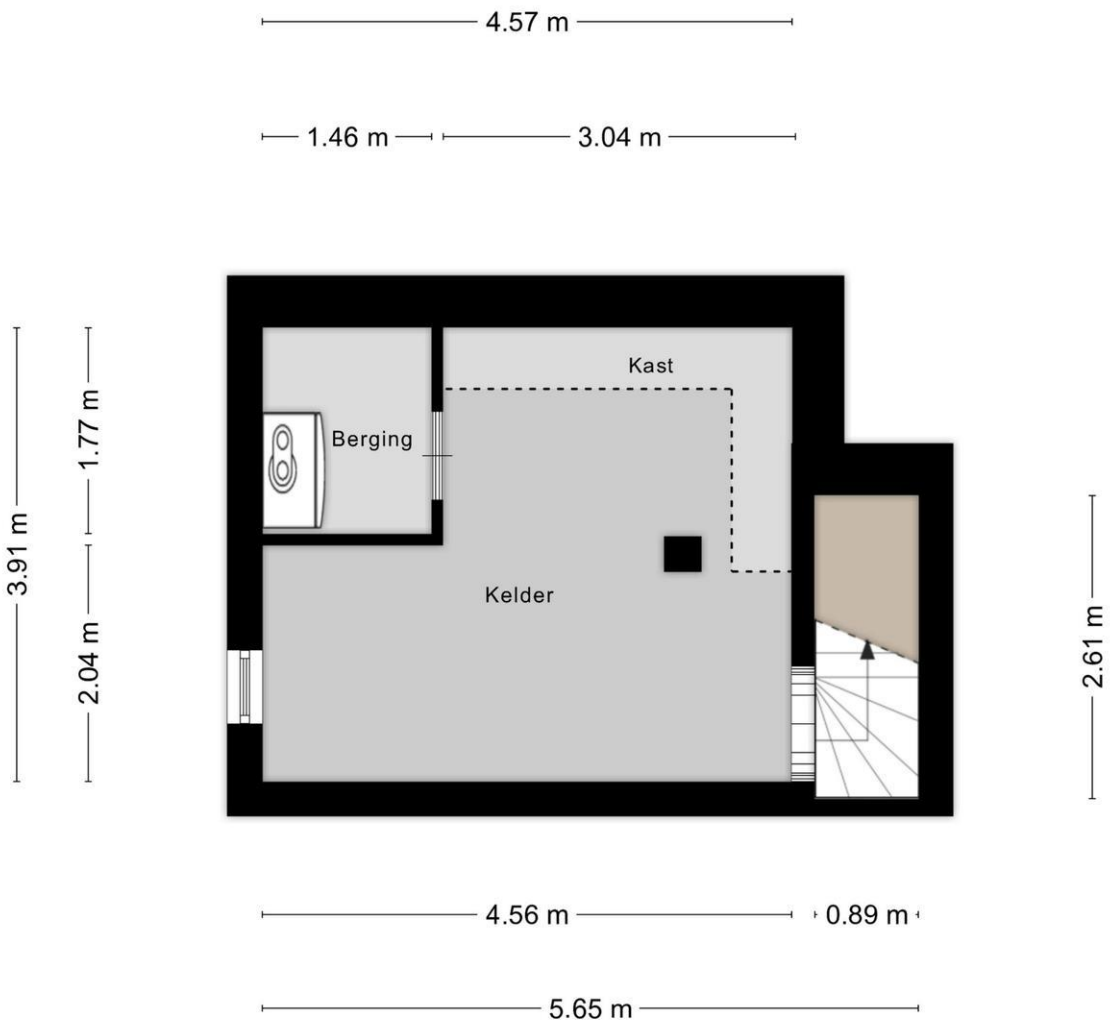
Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

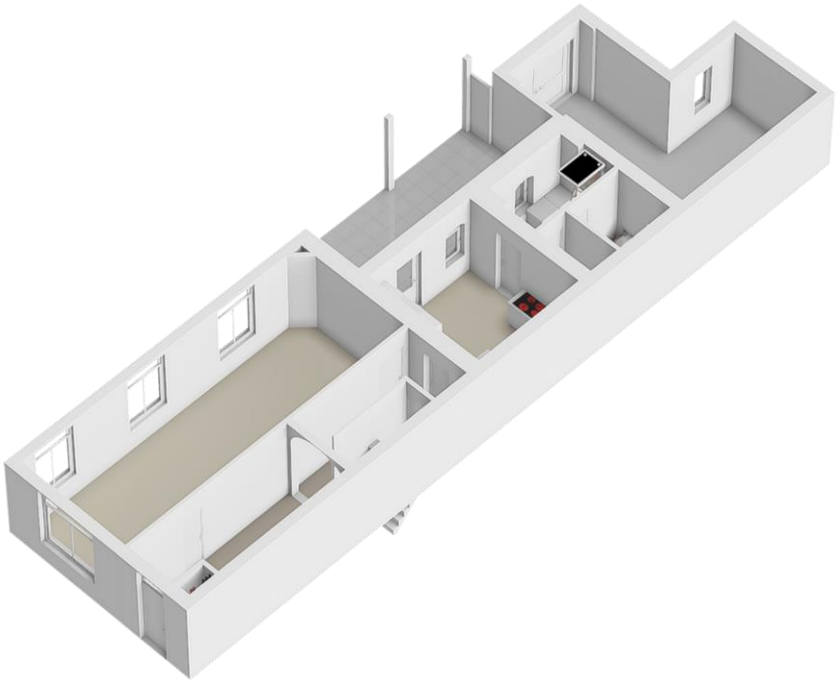
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

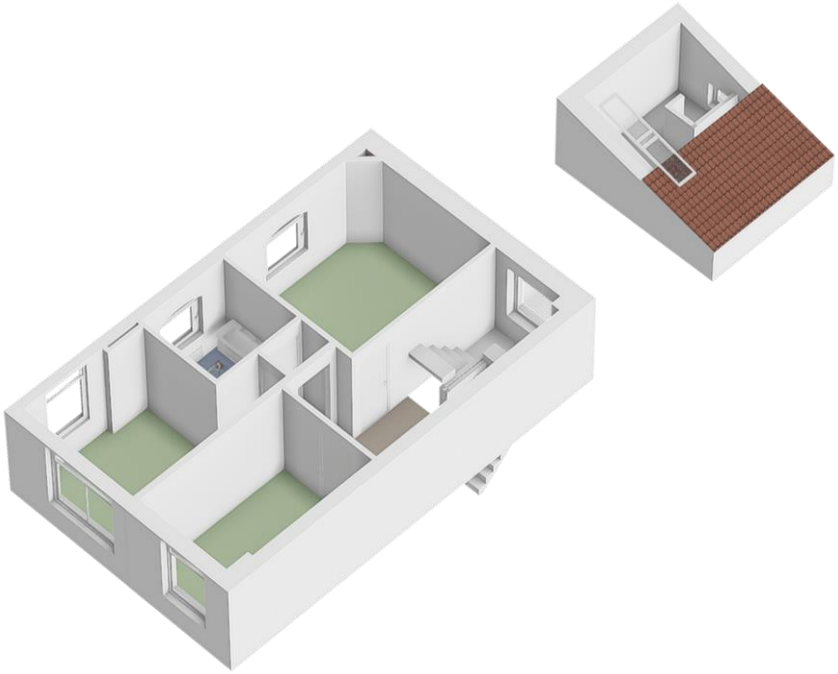
Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond



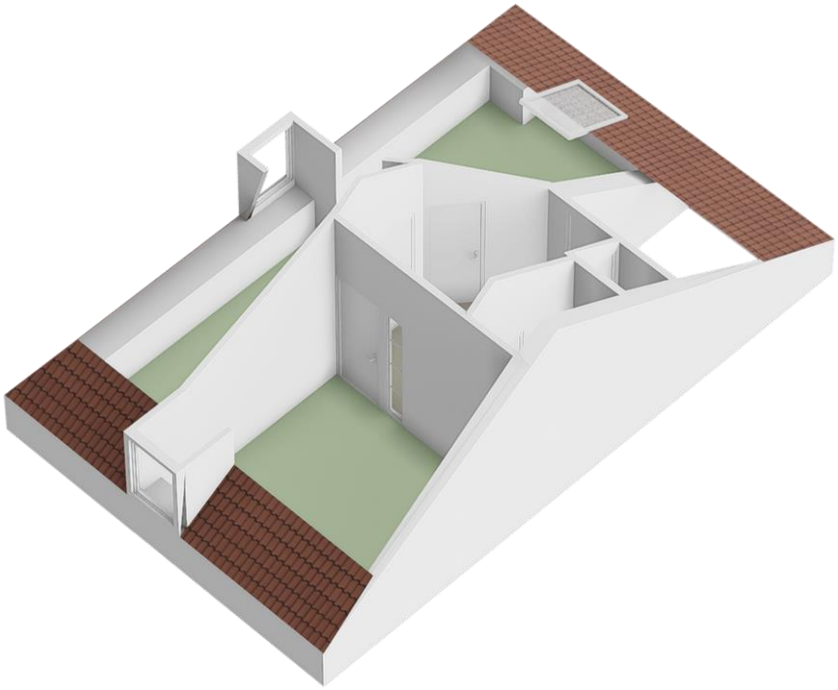
Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond



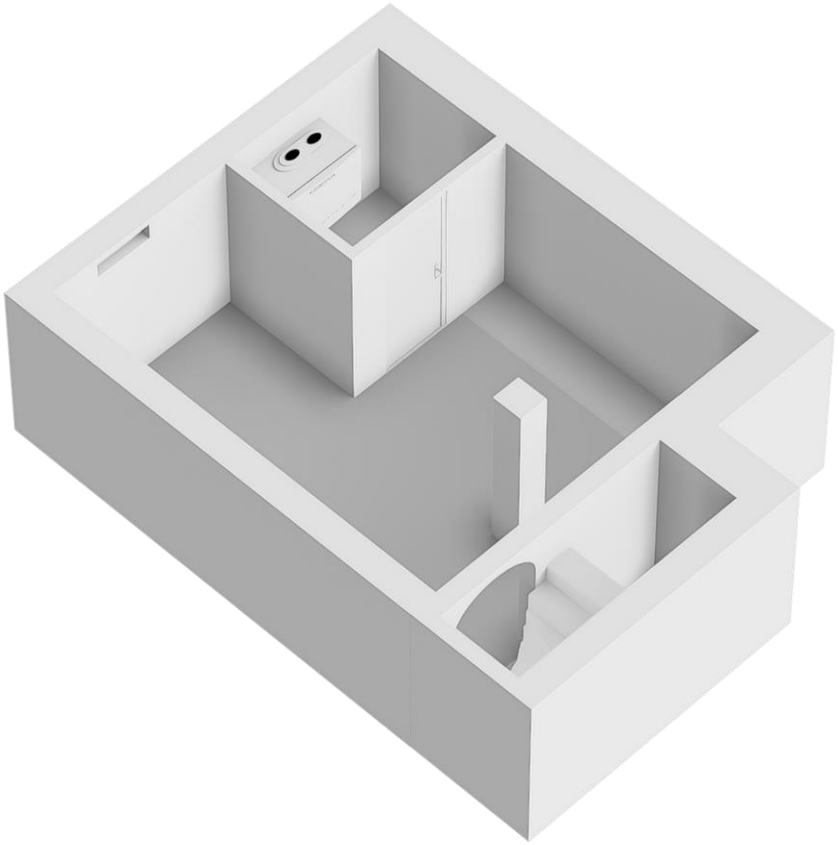
Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond



Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Plattegrond



Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

Onze service

Makelaardij

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

Aankoopbegeleiding

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

Erkend Aankoopbemiddelaar

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

Erkend Hypotheek adviseur

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

Erkend
Aankoopbemiddelaar

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 ontlenen. 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.

VIVRE
ADVIESGROEP
makelaardij & hypotheekadvies