



Vraagprijs

€ 295.000,- k.k.

Buchten

**Spoorstraat 9**



**Michel Makelaardij Echt**

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221



vraagprijs

€ 295.000,- k.k.

## Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 112 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 247 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 907 m <sup>3</sup> |
| Tuinoppervlakte    | 35 m <sup>2</sup>  |
| Kamers             | 6                  |
| Slaapkamers        | 3                  |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Bouwjaar                 | 1959              |
| Energielabel             | F                 |
| Bouwjaar CV ketel        | 2013              |
| Overige inpandige ruimte | 53 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte       | -                 |



## Spoorstraat 9 Buchten

Verrassend veel ruimte, een aanbouw, een extra ruime garage en een fijne locatie, dat is wat deze fijne woning in het zeer centraal gelegen Buchten te bieden heeft! De afwerking van de woning is van een eenvoudige kwaliteit en verdient naar wens wellicht een modernisering. Daarvoor is deze goed gebouwde woning een mooie basis. De woning is rustig gelegen in het oude gedeelte van Buchten. Buchten en Born beschikken over veel dagelijkse voorzieningen, zoals o.a. diverse winkels, een basisschool, een zwembad, diverse sportfaciliteiten en een huisartsenpraktijk, alles op loopafstand. Door de ligging vlak bij de op- en afrit van de A2 en door de goede busverbindingen zijn Sittard, Roermond, Maastricht en Parkstad snel bereikbaar. De omgeving kent veel recreatieve mogelijkheden met onder meer de nabijheid van het Dierenpark in Born, het Julianakanaal en de Maas en het Limbrichter Bos.

- FIJNE GEZINSWONING
- RUIME PRAKTISCHE INDELING
- AANBOUW ACHTERZIJDE BEGANE GROND
- MET EEN GROTE INPANDIGE GARAGE
- OMSLOTEN PATIOTUIN
- GOEDE BASIS VOOR EEN MODERNISERING
- VEEL MOGELIJKHEDEN
- RUSTIGE EN GOEDE LOCATIE
- VEEL VOORZIENINGEN OP KORTE AFSTAND
- A2 BINNEN 2 MINUTEN TE BEREIKEN



## SOUTERRAIN

-- Handige provisiekelder (ca. 8 m<sup>2</sup>) --

## BEGANE GROND

-- Entree met meterkast (4 groepen) en toilet -- woonkamer (ca. 7,05 m x 4,00/ 3,10 m met een parketvloer -- separate keuken (ca. 3,10 m x 3,00 m) met een eenvoudige keukenopstelling -- aangebouwde serre/ tuinkamer van ca. 3,50 m x 3,55 m -- bijkeuken met witgoedaansluitingen en toegang tot de originele badkamer, voorzien van een lavet en witgoedaansluitingen en toegang tot de oprit -- inpandig toegankelijke grote garage (ca. 7,75 m x 3,90 m) met een sectionaalpoort, ideaal voor hobby en opslag -- kleine en privacyrijke patiotuin -- royale oprit aan de voorzijde --



## EERSTE VERDIEPING

-- Ouderslaapkamer, gesitueerd aan de voorzijde, met muurkast en ca. 4,00 x 2,95 m groot -- slaapkamer 2: achterzijde, ca. 3,00 m x 3,00 m -- slaapkamer 3: eveneens gelegen aan de achterzijde, ca. 3,00 m x 3,05 m en voorzien van een wastafel -- zonnig dakterras (ca. 11 m<sup>2</sup>), toegankelijk vanuit de derde slaapkamer -- twee slaapkamers beschikken over een muurkast en houten kozijnen met enkel glas (met voorzetramen) en rolluiken -- eenvoudige badkamer voorzien van een duo-ligbad tevens douche met ingebouwd verwarmingselement, een toilet en wastafel met ombouw--

## ZOLDERVERDIEPING

-- Praktische bergzolder van ca. 12 m<sup>2</sup> -- met een vlizotrap -- houten vloer -- nog niet geïsoleerd -- standplaats van de CV-ketel: geplaatst in 2013, Nefit, in eigendom -- nokhoogte ca. 2,05 m --

















F

# Goed om te weten.

- **FUNDERINGSRISICO:** Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator A-B-C toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps/ KCAF. De funderingsrisico-indicator is enkel informatief, indicatief. Hier kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om indien gewenst zelfstandig een funderingsonderzoek te (laten) verrichten.
- **BIEDMETHODE:** Verkoper heeft gekozen voor “bieden zonder biedtermijn”. Dit betekent dat er geen specifieke einddatum is waarop een bod kan worden uitgebracht. Verkoper mag op elk moment een voor hem passende bieding accepteren.
- **SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE:** Uitdrukkelijk wordt gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand is gekomen nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben getekend, de zogenaamde “schriftelijkheidsvereiste” is in dezen van toepassing.
- **WAARBORG SOM:** De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en is een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst.
- **INFORMATIE EN ONDERZOEK:** Verkoop geschiedt onder "as is, where is"-condities. Een koper/ geïnteresseerde heeft een onderzoeksplicht en is voorts gerechtigd voor zijn rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat en het gebruik van deze onroerende zaak. Eventuele plannen of wensen voor bijvoorbeeld gebruik anders dan enkel zelfbewoning dient een geïnteresseerde en/ of koper zelf (bijvoorbeeld bij de gemeente, o.a. bestemmingsplan) te toetsen.
- **AANKOOPMAKELAAR:** Voor het optimaal behartigen van diens belangen adviseert Michel Makelaardij geïnteresseerden en kopers om een professionele NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een bij een eventuele aankoop (ook zijdelings) betrokken makelaar/ adviseur wordt gezien als professional en aankoopmakelaar.
- **MAATVOERINGEN:** Alle eventueel weergegeven maatvoeringen en plattegronden en het eventueel aanwezige meetcertificaat zijn enkel indicatief van aard.
- **VRIJBLIJVENDHEID:** Deze informatie is door Michel Makelaardij zorgvuldig samengesteld op basis van door verkoper verstrekte gegevens en is geheel vrijblijvend. Onzezijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



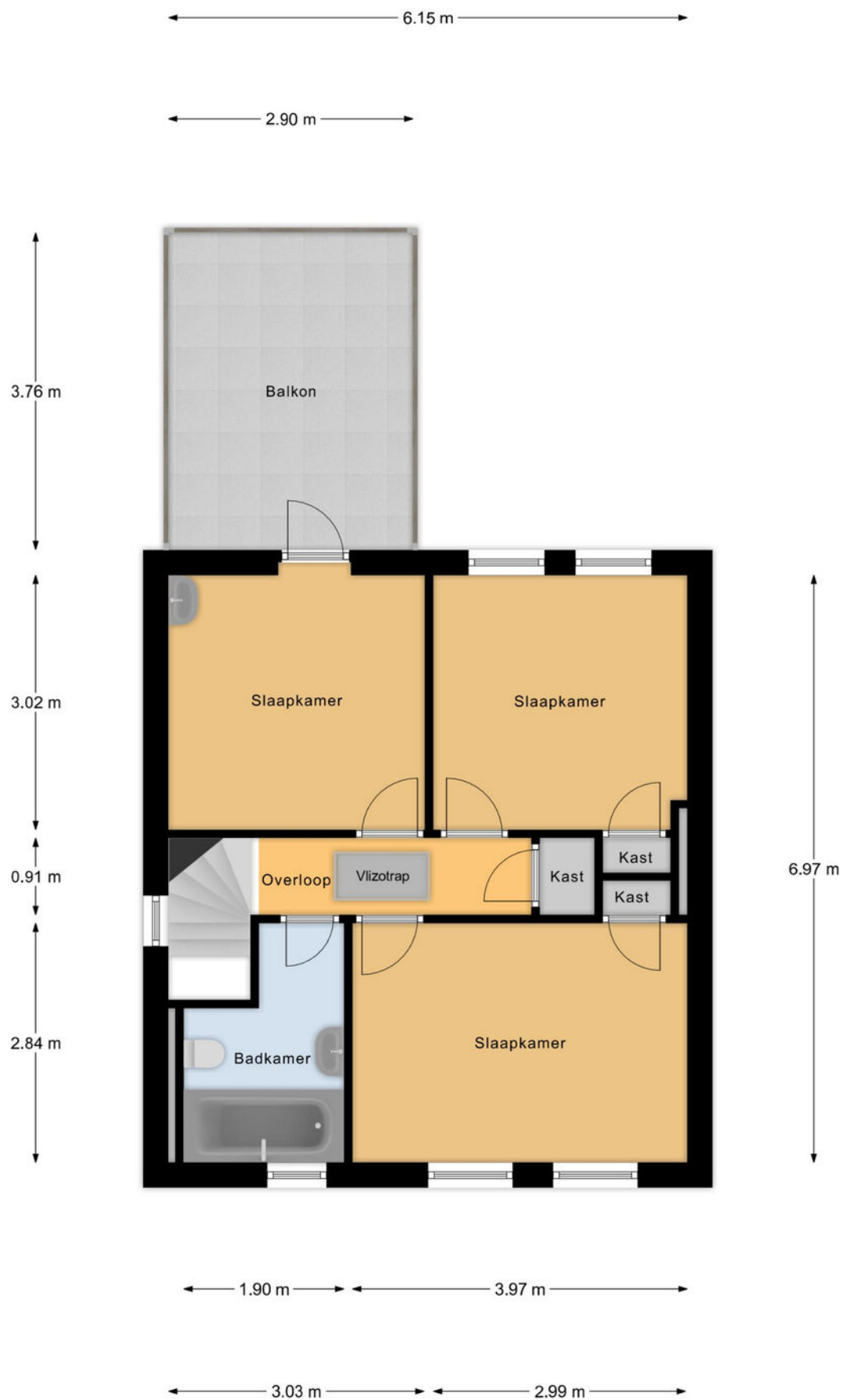
Begane Grond

# Plattegrond



Begane Grond Tuin

# Plattegrond

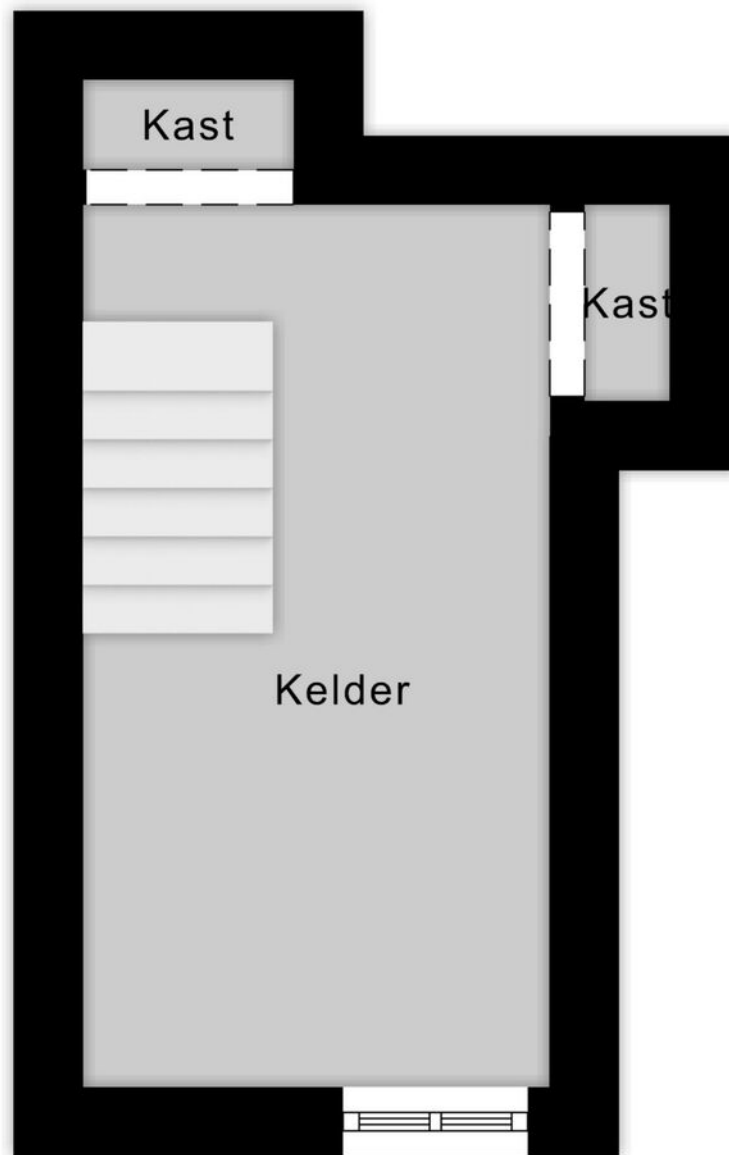


1e Verdieping

# Plattegrond

← 2.54 m →

↑  
3.82 m  
↓



↑  
4.36 m  
↓

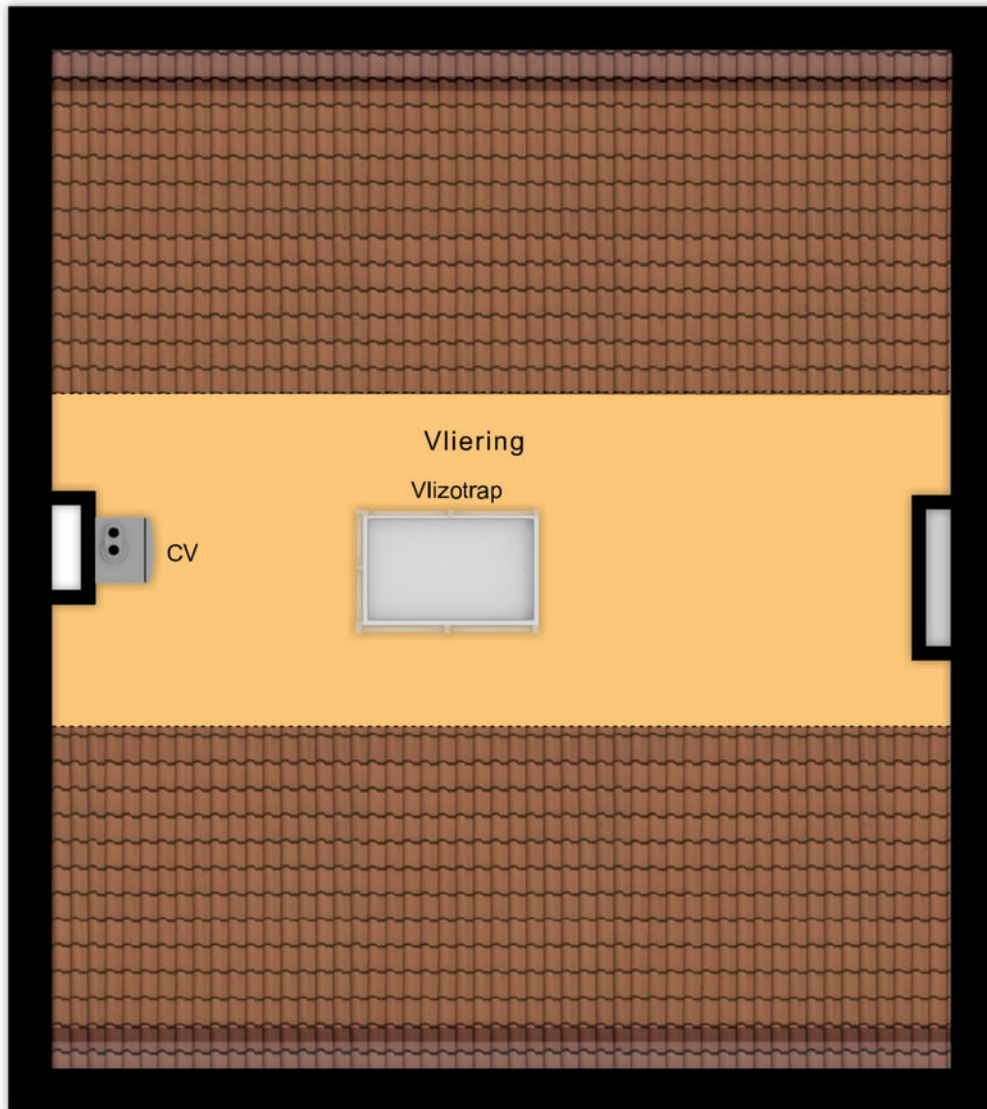
← 2.02 m →

Kelder

Plattegrond

6.15 m

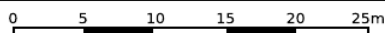
6.39 m



6.97 m

Vliering

Plattegrond



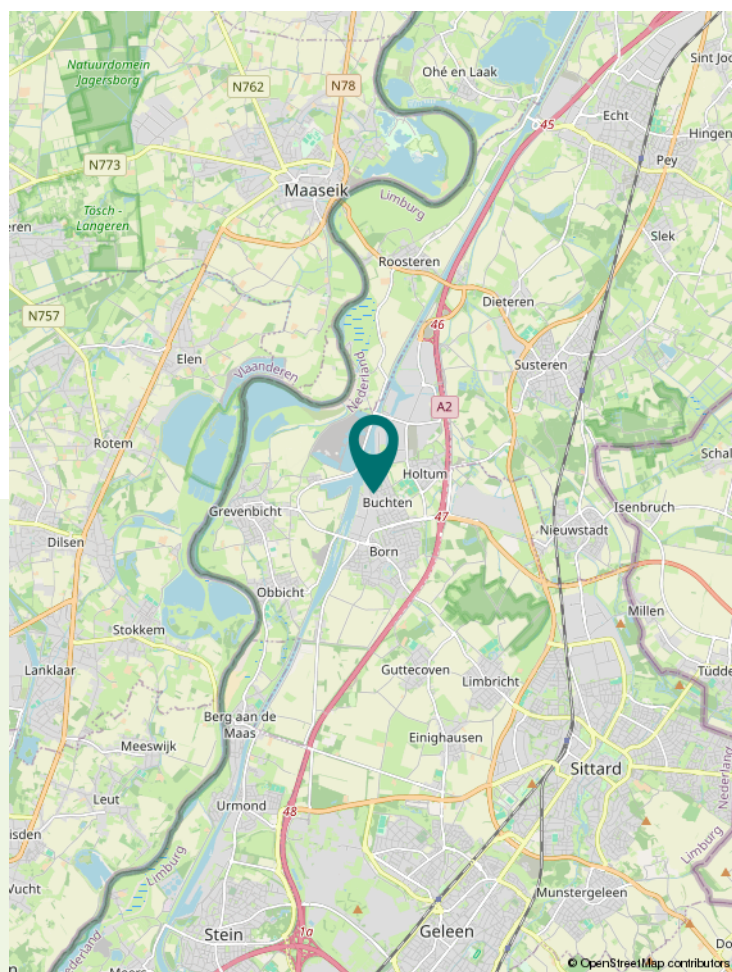
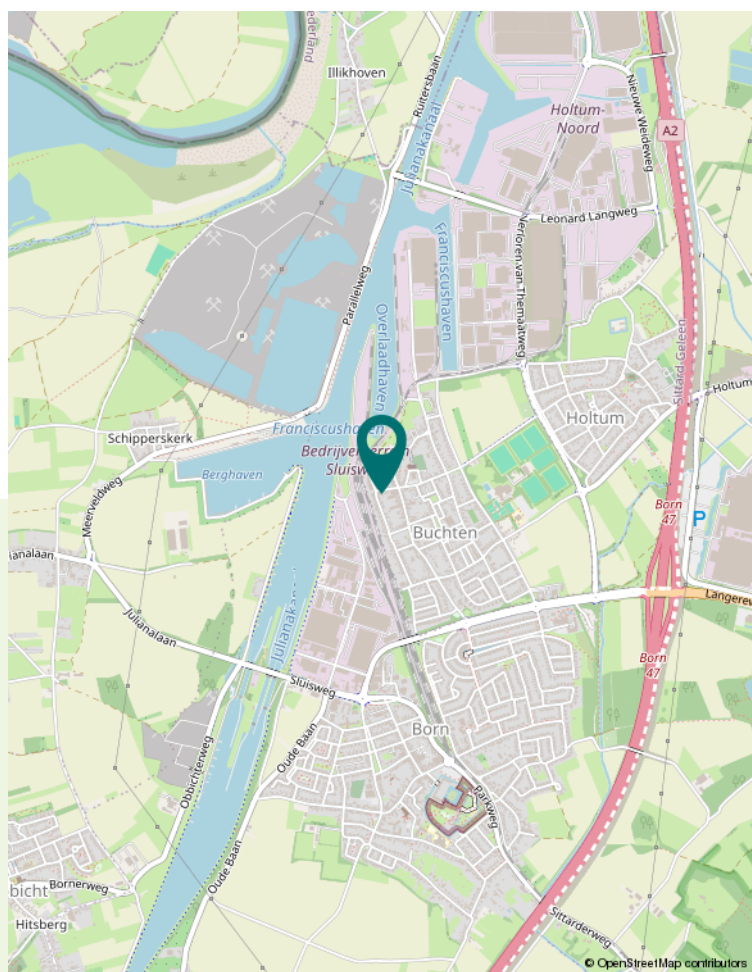
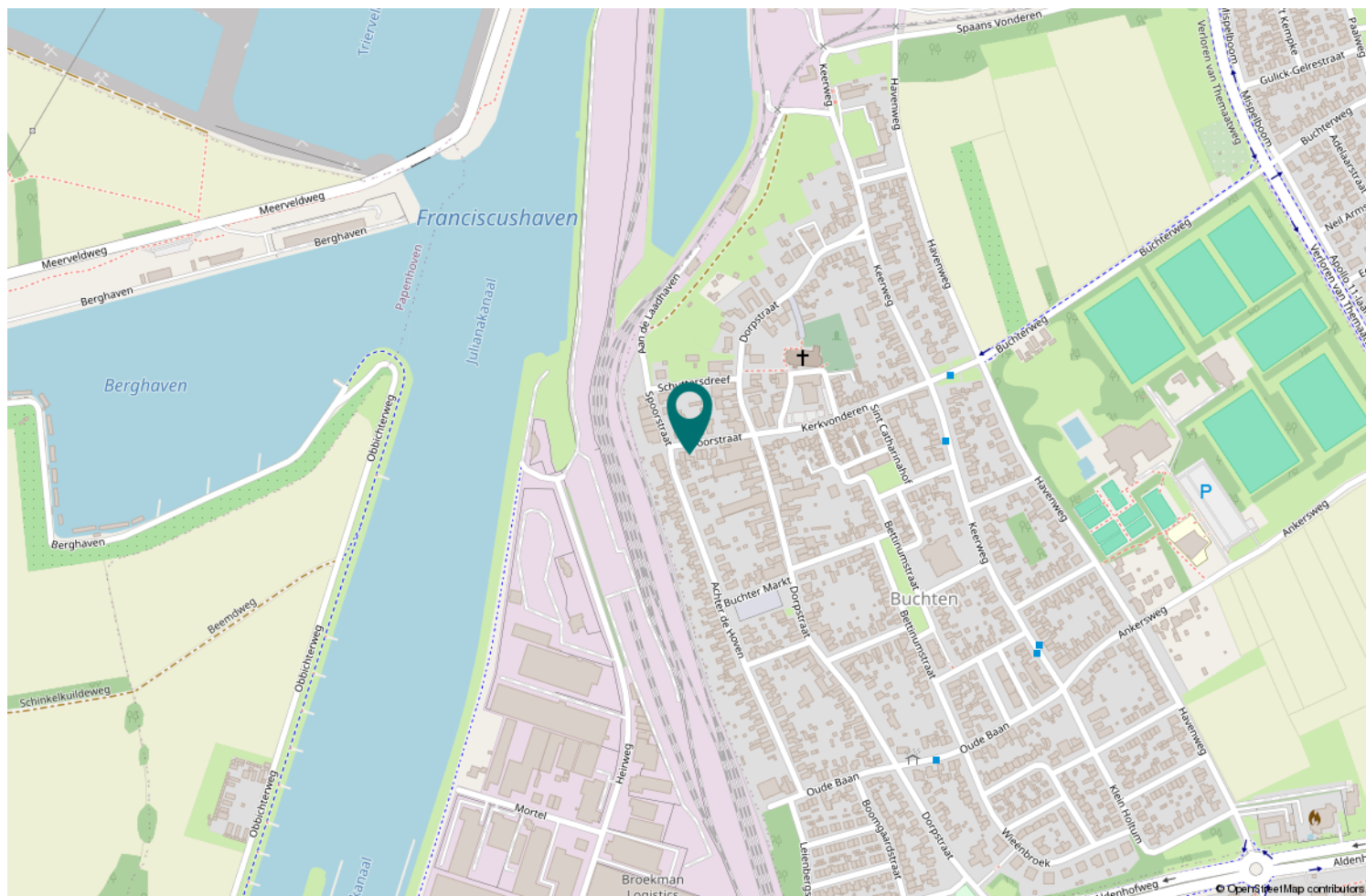
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

|                     |      |
|---------------------|------|
| Kadastrale gemeente | Born |
| Sectie              | H    |
| Perceel             | 291  |



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.

## Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

# Veelgestelde vragen

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.

## 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.

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

**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.

## Kan de verkoper de vraagprijs 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.

## 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. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. 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.

## Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een van onze kantoren. Wij helpen je graag verder.



### **Wat zijn uw plannen ?**

Wilt u een woning verkopen of kopen? Of heeft u een taxatie of gewoon woonadvies nodig of wilt u gaan huren of verhuren? Dan gaat u ongetwijfeld enkel voor het beste resultaat. Michel Makelaardij is een zeer modern kantoor dat in slechts enkele jaren tijd een prominente en leidende rol in de markt heeft verworven. Enthousiasme, marktkennis en een echte visie heeft ons vele zeer tevreden klanten opgeleverd.

### **Wij zijn trots!**

Ja, wij zijn echt trots op de wellicht beste regionale verkoopresultaten en op de uitstekende klantbeoordelingen, te lezen op onze website. Deze mooie resultaten zijn het gevolg van hard en onderscheidend werken. Wij besteden de grootste zorg aan de presentatie van onze woningen, welke wij mede dankzij ons NVM-lidmaatschap premium op Funda kunnen plaatsen.

### **Wij gaan voor het best mogelijke resultaat!**

U toch ook? Wenst u een deugdelijk en onderbouwd advies? Wilt u ook samenwerken met een enthousiast en modern makelaarskantoor? En uw woning ècht zien schitteren op Funda?

**Maak dan een afspraak met ons, zodat wij ook voor uw situatie kunnen adviseren welke werkwijze vermoedelijk het beste resultaat gaat opleveren!**



# Creatief, opvallend en enthousiast!



**Michel Makelaardij Echt**

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221

[info@michel-makelaardij.nl](mailto:info@michel-makelaardij.nl)

[www.michel-makelaardij.nl](http://www.michel-makelaardij.nl)

