



Constantijn Huygensstraat 19 A, 6445 BA Brunssum

Vraagprijs € 235.000,- k.k.

Omschrijving

INSTAPKLARE 2 ONDER 1 KAP (STARTERS)WONING MET 3 SLAAPKAMERS, NIEUWE BADKAMER, RUIE TUIN MET OPRIT EN GEHEEL ONDERKELDERD.

Deze twee-onder-een-kapwoning is gelegen in de woonwijk Langenberg in Brunssum, in een rustige en overwegend residentiële omgeving. Dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar, waaronder supermarkten op circa 500 meter en een basisschool op circa 900 meter. Ook winkels, horeca, sportvoorzieningen en het centrum van Brunssum zijn eenvoudig bereikbaar. Voor recreatie en ontspanning bevinden zich diverse groen- en natuurgebieden in de omgeving, waaronder het Schutterspark.

INDELING

Souterrain:

Vanuit de hal is het souterrain bereikbaar. Dit is verdeeld over drie ruimtes:

Ruimte 1: 2.94*2.72m, voorraadruimte met nieuwe riolering en waterleiding

Ruimte 2: 3.08*2.72m, hier bevindt zich een praktisch aanrechtblok en de witgoedaansluitingen en deur naar de tuin.

Ruimte 3: 3.57*6.16m, ideaal als opslagruimte, hobbyruimte etc.

Begane grond:

Entree/hal voorzien geeft toegang tot het deels betegeld vernieuwd toilet (2026) met fonteintje, de vernieuwde meterkast, deur naar het souterrain en toegang tot de woonkamer. Vanuit de hal leidt een vernieuwde trap naar de eerste verdieping.

De woon-/eetkamer (3.48*6.14m) kenmerkt zich door de aangename hoeveelheid lichtinval en is voorzien van een parketvloer. Aansluitend bevindt zich de keuken (3.04*2.67m) met L-vormige wandopstelling voorzien van diverse apparatuur, waaronder een inductie kookplaat, wasemkap, oven, koelkast en vaatwasser (alle apparatuur uit 2024). Vanuit de keuken is eveneens rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

Tuin:

De achtertuin biedt volop ruimte om heerlijk van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een beklinderd terras, dat overgaat in een gazon met diverse borders en beplanting. Vanuit de tuin is het souterrain via een buitentrapp rechtstreeks bereikbaar. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaand houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. De woning is gelegen op een hoekperceel waardoor men een voor- zij- en achtertuin heeft op een ruim perceel van 290m².

Dankzij de omliggende schuttingen en hagen geniet u hier van veel privacy. Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een dubbele poort, die toegang biedt tot de oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van laminaat en geeft toegang tot drie slaapkamers en de vernieuwde badkamer.

Slaapkamer 1: 1.79*2.75m voorzien van laminaat

Slaapkamer 2: 3.51*2.90m voorzien van laminaat

Slaapkamer 3: 3.51*3.16m voorzien van laminaat

De geheel betegelde nieuwe badkamer (1.72*2.96m, 2024) beschikt over een inloopdouche, met dubbelwastafelmeubel, tweede toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

Op de overloop bevindt zich een praktische berging (1.15*1.48m, voormalige badkamer) waar de voorbereidingen

OPS Advies

Raadhuisstraat 1

6444 AA, BRUNSSUM

Tel: 088-0232323

E-mail: makelaardij@ops-advies.nl

www.ops-advies.nl

voor het realiseren van een vaste trap naar de zolder reeds zijn getroffen. De zolder is momenteel in gebruik als vliering en beschikt over een volledig na-geïsoleerd dak en vloerisolatie. Deze ruimte biedt interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door het plaatsen van bijvoorbeeld een dakkapel en het realiseren van de vaste trap kan hier extra gebruikruimte worden gecreëerd en, afhankelijk van de uitvoering en geldende meet- en regelgeving, mogelijk extra woonoppervlakte.

Bijzonderheden:

- de woning is voorzien van dakisolatie en kunststoffen kozijnen met grotendeels vernieuwd dubbel glas (deels HR++);
- de woning heeft een eigen CV ketel (2023);
- nieuwe badkamer (2024);
- vernieuwde apparatuur in de keuken (2024);
- de woning is geheel onderkelderd;
- ruim perceel met eigen oprit aan de zijkant en mogelijkheden om uit te bouwen;
- voorbereiding voor vaste trap naar de zolder en de vloer geïsoleerd;
- ideale starterswoning, starterslening mogelijk, vraag hiervoor naar de voorwaarden bij de Gemeente Brunssum.
- de woning beschikt momenteel over energielabel E en biedt daarmee volop mogelijkheden om verder te verduurzamen. Denk hierbij aan aanvullende isolatie, energiezuinige installaties en/of zonnepanelen. Hiermee kunnen het wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning verder worden verbeterd, geheel naar eigen wens en mogelijkheden.

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 (schriftelijkheids vereiste).

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.

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 235.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 434 m ³
Perceel oppervlakte	: 290 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 78 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1947
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 114 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: HR 107 (Gas gestookt uit 2023, eigendom)

Locatie

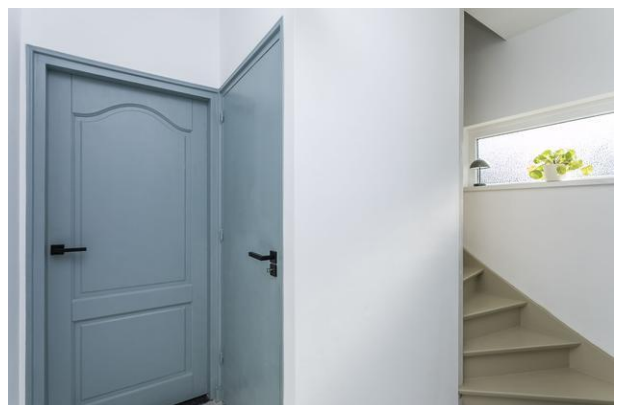
Constantijn Huygensstraat 19 A
6445 BA BRUNSSUM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

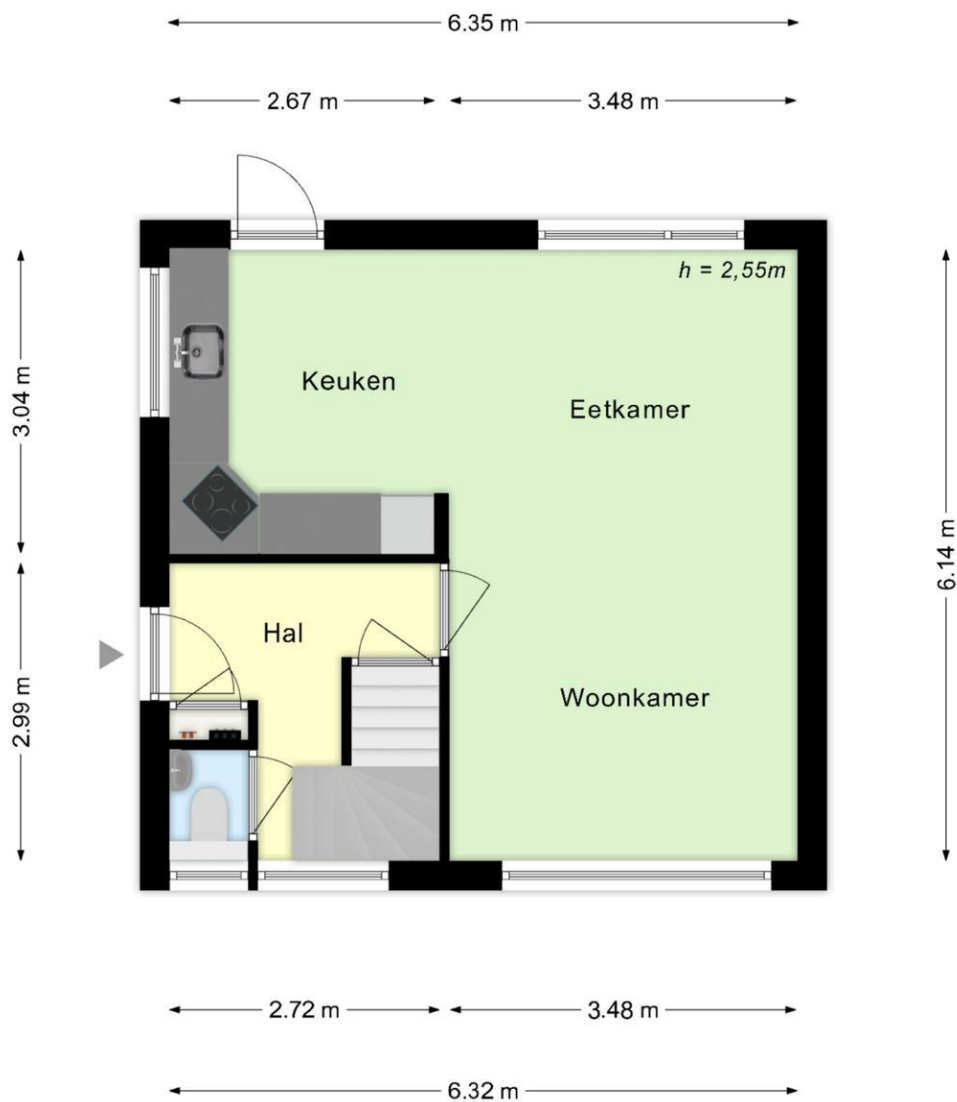


Plattegrond



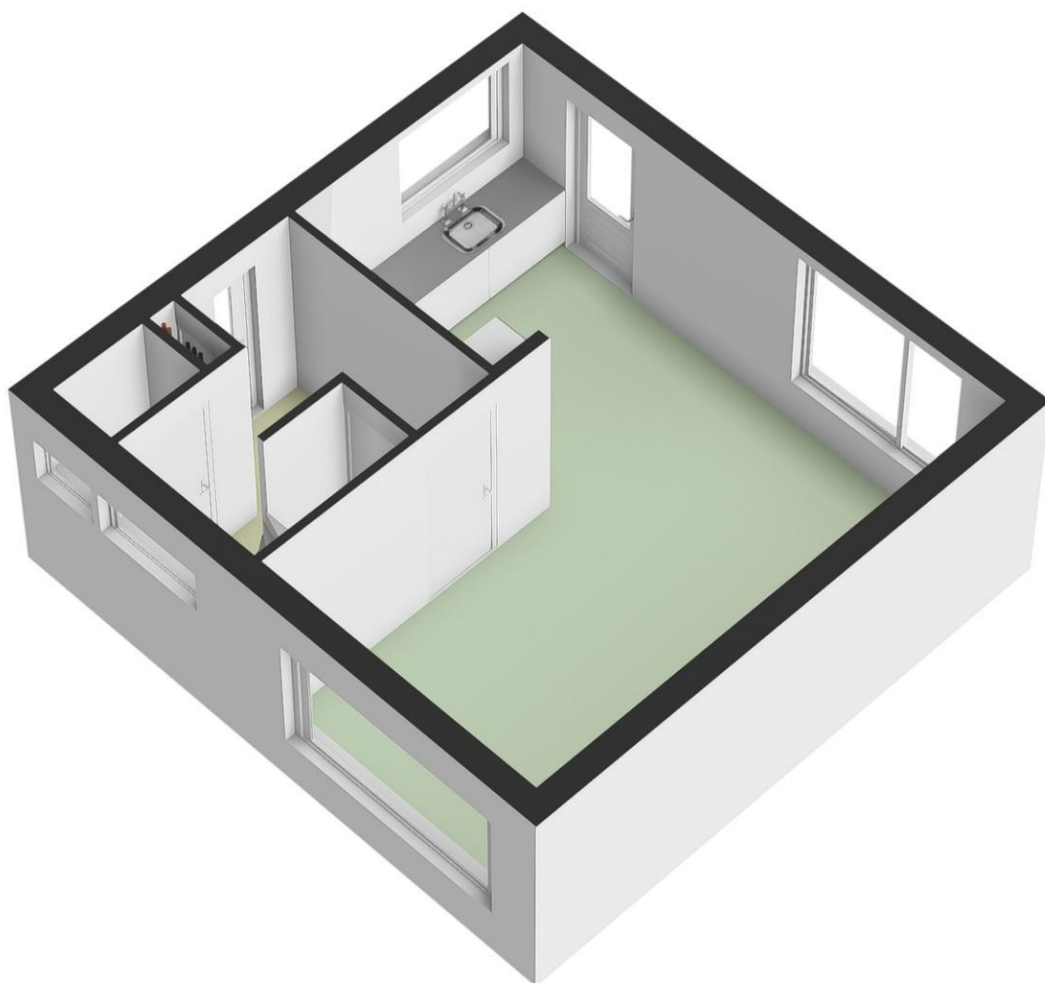
Plattegrond

Constantijn Huygensstraat 19 A Brunssum - Begane grond



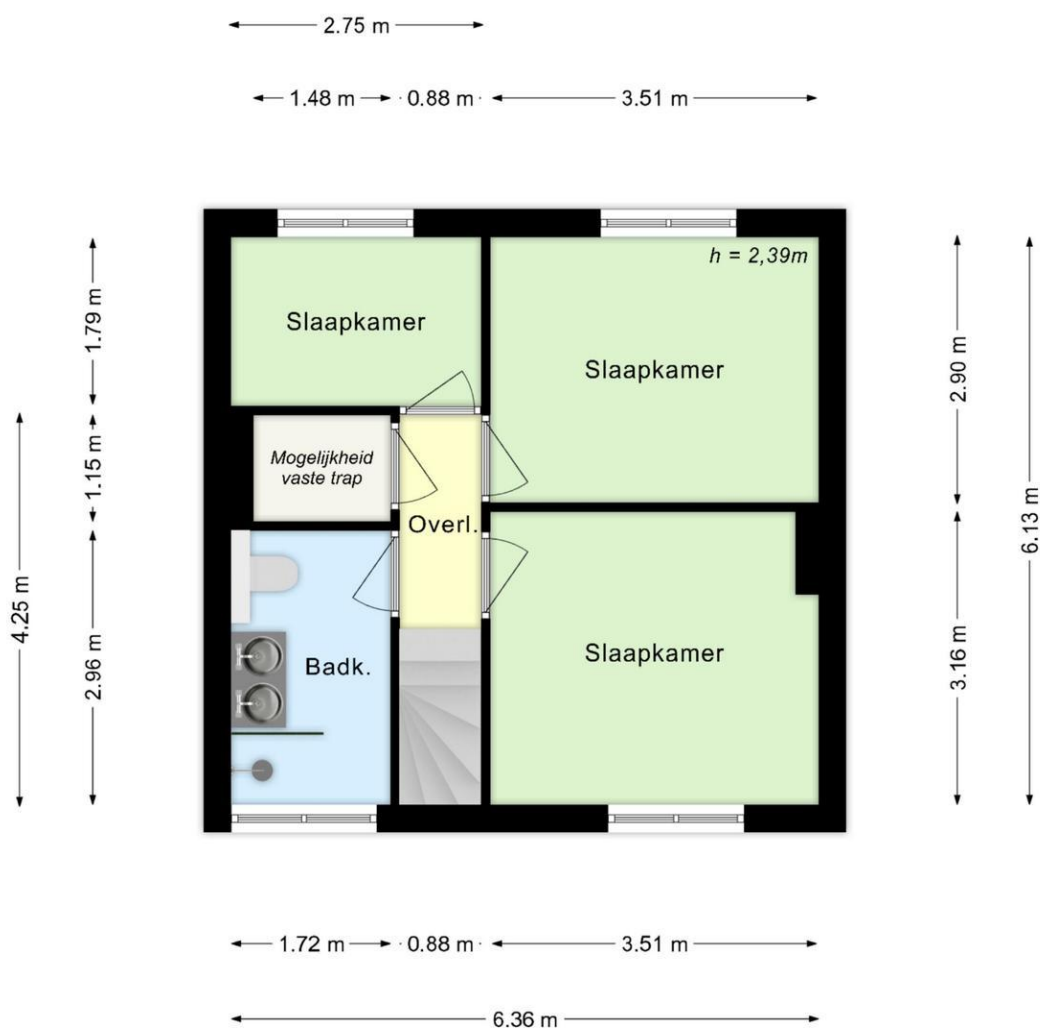
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



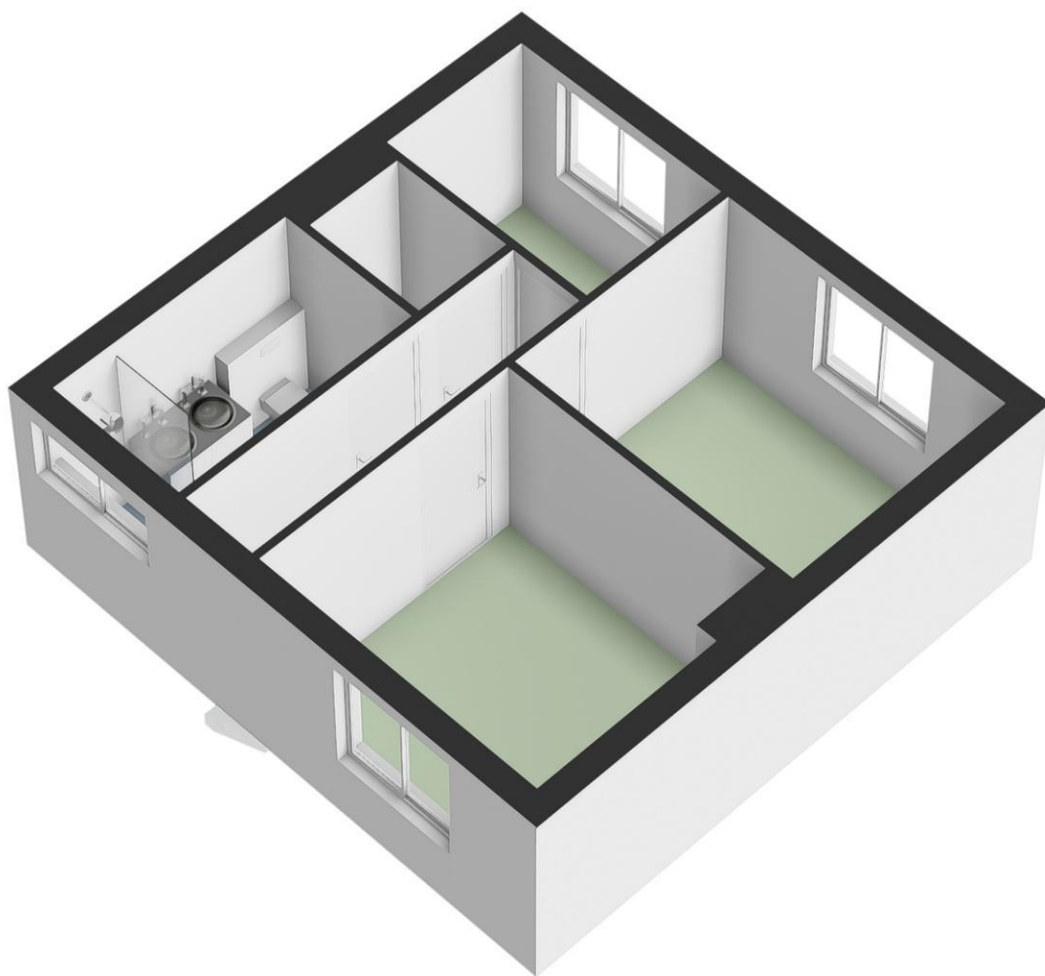
Plattegrond

Constantijn Huygensstraat 19 A Brunssum - Verdieping



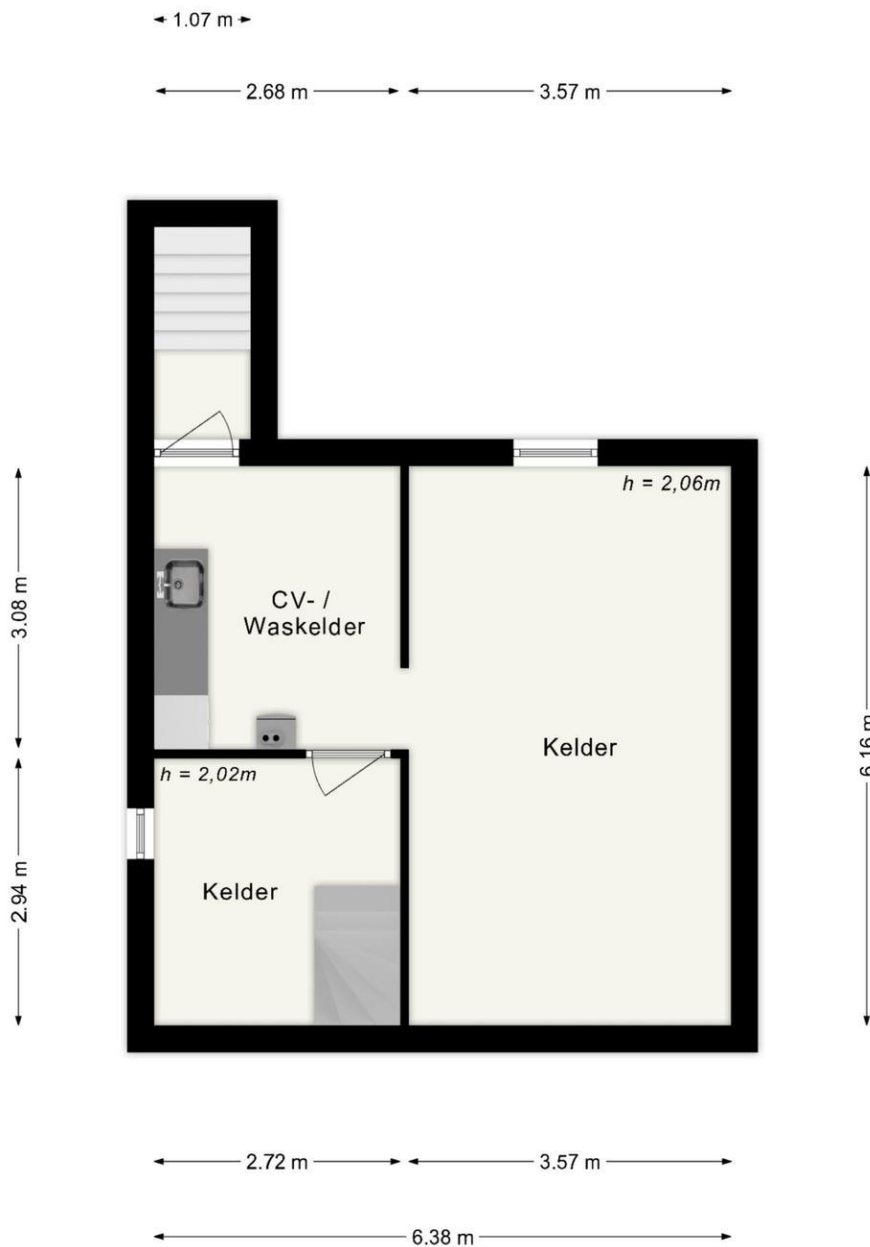
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



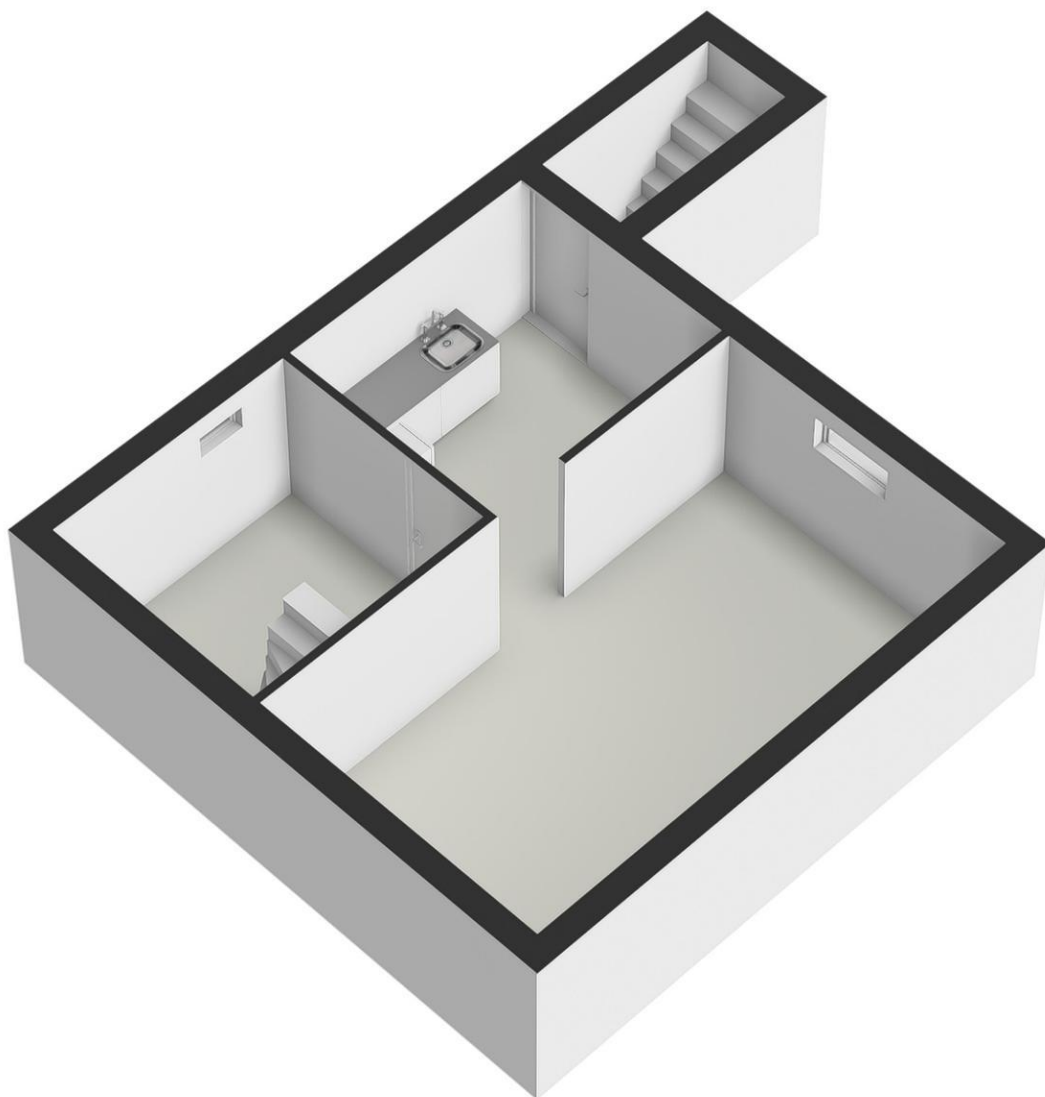
Plattegrond

Constantijn Huygensstraat 19 A Brunssum - Kelder



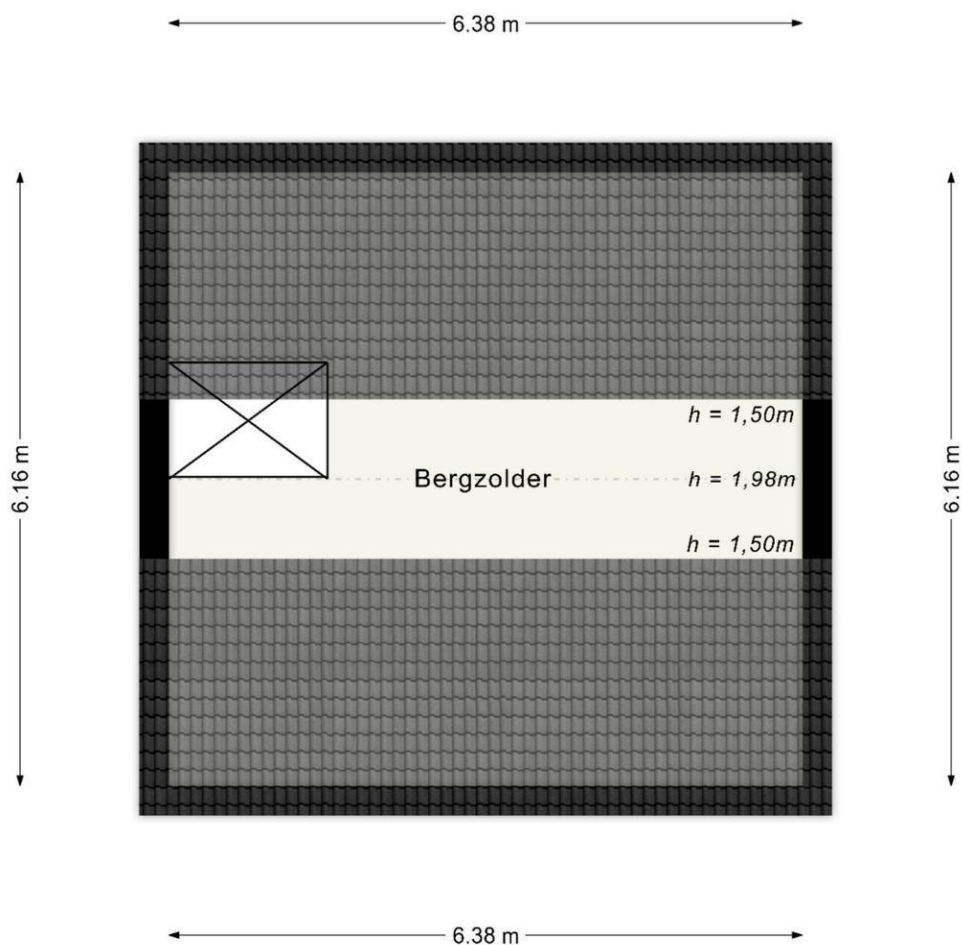
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



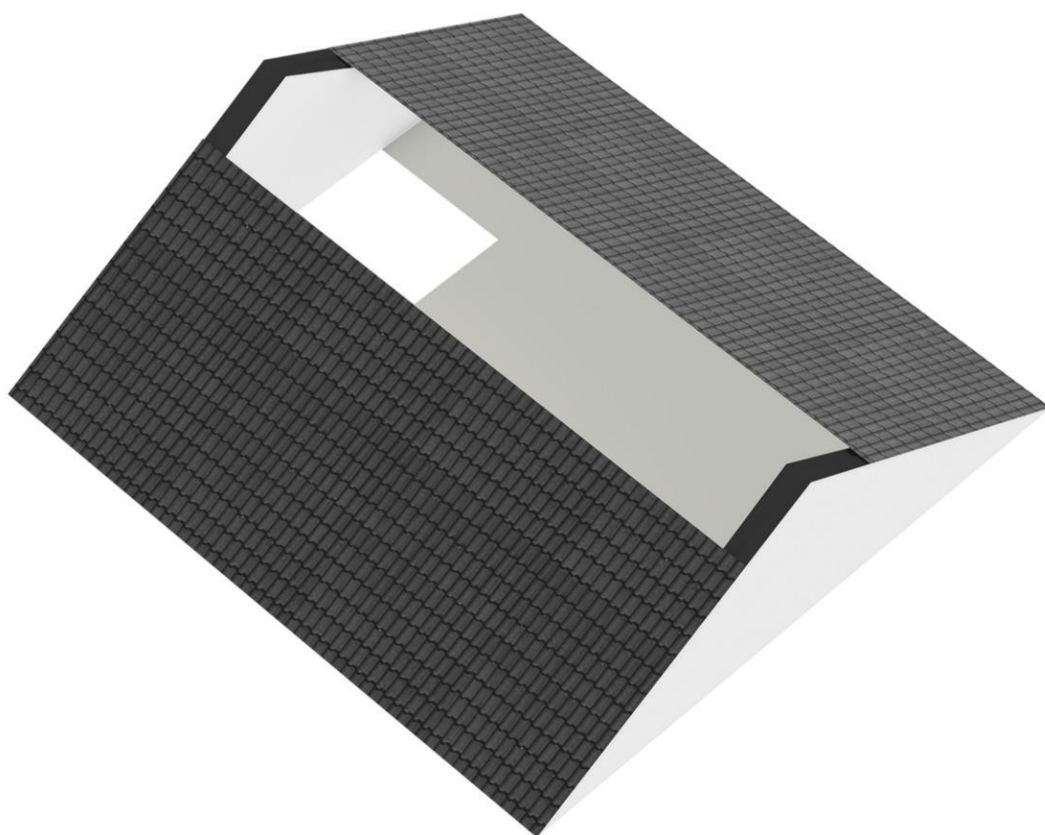
Plattegrond

Constantijn Huygensstraat 19 A Brunssum - Zolder



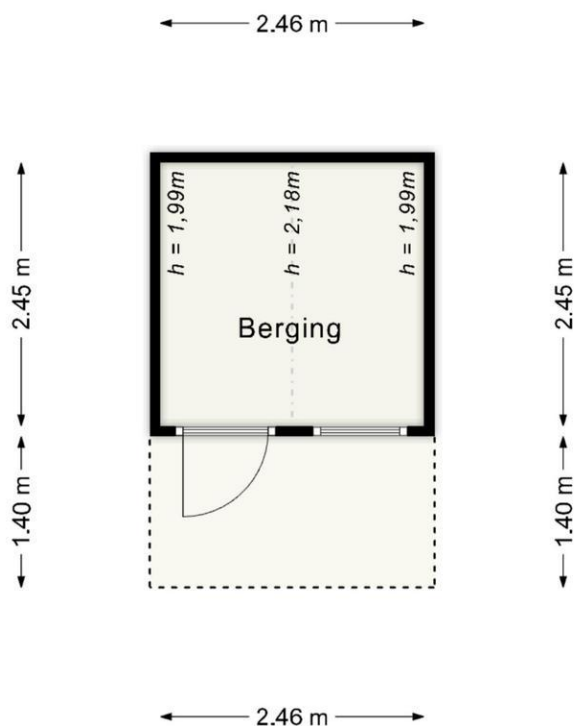
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



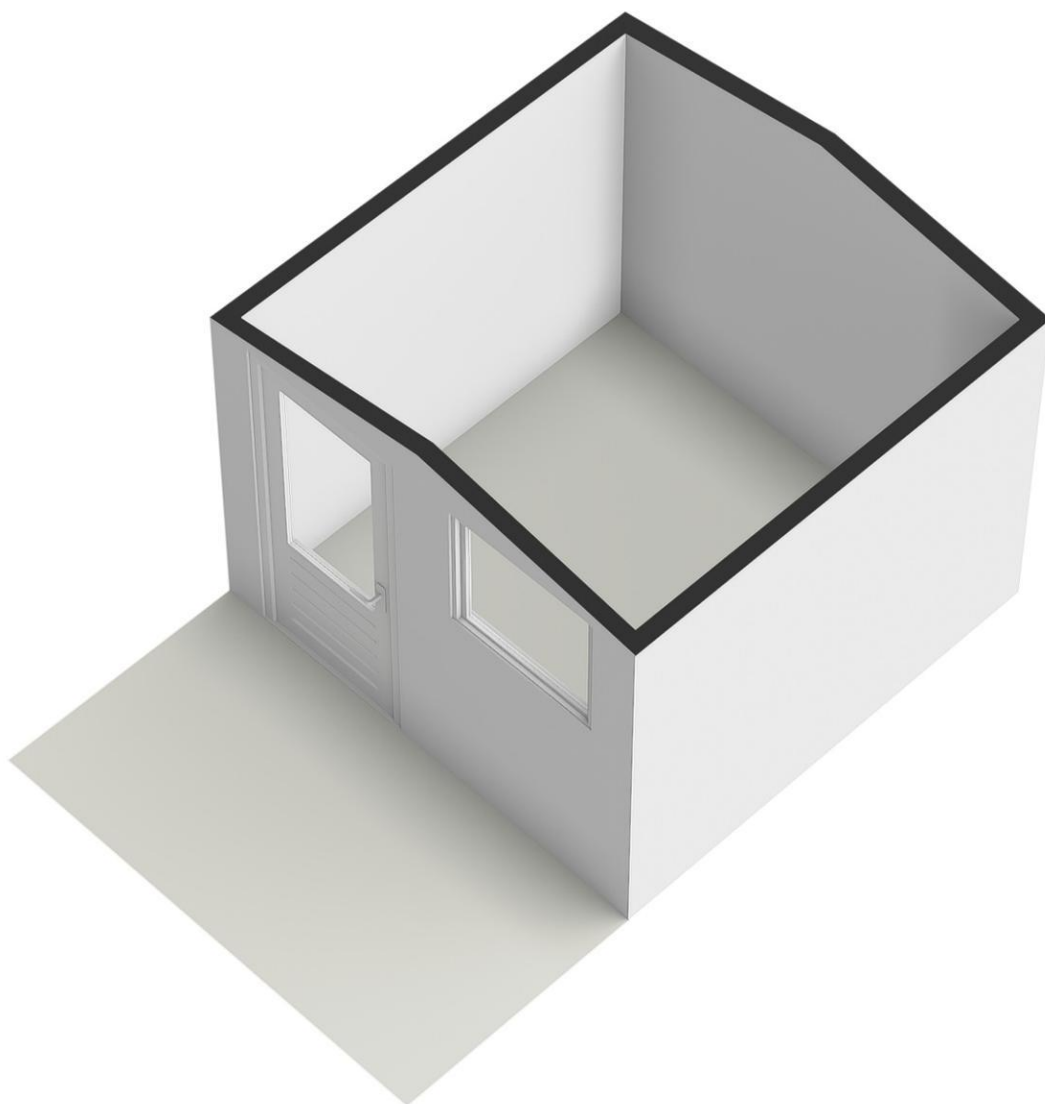
Plattegrond

Constantijn Huygensstraat 19 A Brunssum - Berging



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

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 11).

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.