



Tenelenweg 110 | Voerendaal

Vraagprijs € 269.000 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



AI gegen

Tenelenweg 110 Voerendaal

Op een goede locatie nabij de kern van Voerendaal kunnen wij u deze ruime tussenwoning met onder meer grote woonkamer, 3 slaapkamers (uitbreiding met 2 extra slaapkamers eenvoudig mogelijk op de tweede verdieping), dakterras, achterom middels onderdoorgang, patio en berging te koop aanbieden, ideaal voor bijvoorbeeld starters en grote gezinnen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 269.000,-- k.k.

Aanvaarding: per direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1952

Perceeloppervlak: 132 m²

Woonoppervlakte: circa 121 m²

Overige inpandige ruimte: circa 9 m² (kelder)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 22 m² (dakterras en onderdoorgang)

Externe bergruimte: circa 6 m² (berging)

Inhoud: circa 460 m³ (woning)

Energie label: E (geldig tot 10-12-2030)

TYPERING

Deze leuke woning (voormalig winkel-woonhuis) is gelegen nabij de dorpskern van Voerendaal, dat bekend staat om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen de voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, NS-station, basisschool e.d.), welke op loopafstand bereikbaar zijn. Ook is Voerendaal uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

Het huis is oorspronkelijk gebouwd in 1952 en altijd netjes onderhouden. Het is geheel voorzien van kunststof kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing, met uitzondering van het aluminium kozijn met deur naar het dakterras.

De woning is ideaal voor bijvoorbeeld starters en grote of samengestelde gezinnen: naast de 3 reeds aanwezige slaapkamers, zijn de op de tweede verdieping reeds aanwezige 2 kamers met enige modernisering eenvoudig in gebruik te nemen als extra slaap- of hobbykamers.

Kortom, een persoonlijke bezichtiging zal dan ook voor een grote groep van meerwaarde zijn!

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder (8,7 m²) met watermeter, bereikbaar via tussenportaal vanuit de woonkamer.

Parterre (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Hal (2,3 m²) met garderobe en meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3 fasen aansluiting, slimme elektra- en gasmeter); zonnige woon- en eetkamer (30,9 m²) met schuifpui naar terras aan achterzijde; tussenhal met toegang terras; geheel betegeld toilet met wandcloset; deels betegelde dichte keuken (9,0 m²) met deur naar terras en keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, koelkast, close-in boiler en werkblad met rvs spoelbak, alsmede witgoedaansluitingen.

Tuin:

Onderdoorgang via een deur aan de rechterzijde in de voorgevel vanaf de Tenelenweg naar de achterzijde; geheel beklinterde patio; gemetselde berging (6 m²).

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Bereikbaar via tussenhal vanuit woonkamer en vaste trap; overloop met toegang op het zuidwesten gelegen dakterras (14,1 m²) aan achterzijde; slaapkamer I (13,3 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (7,0 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (11,6 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (2,5 m²) met inloopdouche, wastafel met meubel en spiegel en mechanische afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 2,60 meter):

Bereikbaar via vaste trap; ruime zolderverdieping, momenteel onderverdeeld in (slaap)kamer IV (9,2 m²) met dakvenster aan voorzijde, (slaap)kamer V (8,4 m²) met dakvenster aan achterzijde en hobby/kantoorruimte (11,1 m²) met cv-gas verwarmingsketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2015, eigendom) en dakraam.

BIJZONDERHEDEN

- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- Ruime woonkamer met laminaatvloer;
- Dichte keuken;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Extra kamers/hobbyruimte op de tweede verdieping;
- Uitbreiding slaapkamers eenvoudig mogelijk;
- Moderne badkamer;
- Ruim dakterras op het zuidwesten;
- Gezellige patio;
- Achterom middels onderdoorgang;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clausule worden opgenomen;
- 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	1952
Perceeloppervlakte	132 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	460 m ³
Energie label	E

Aanvaarding	direct
Isolatie	dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, schuifpui



AI gegenereerd







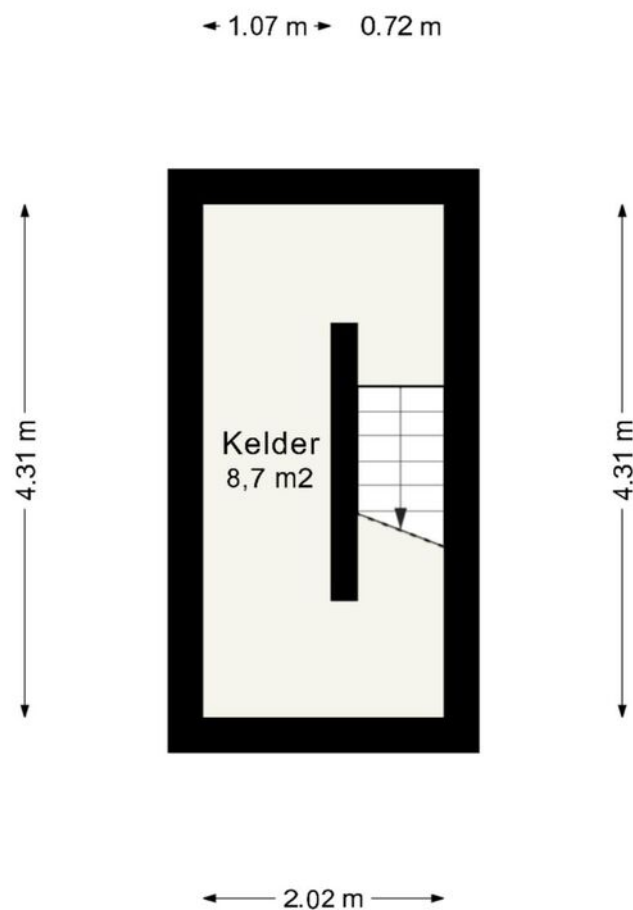












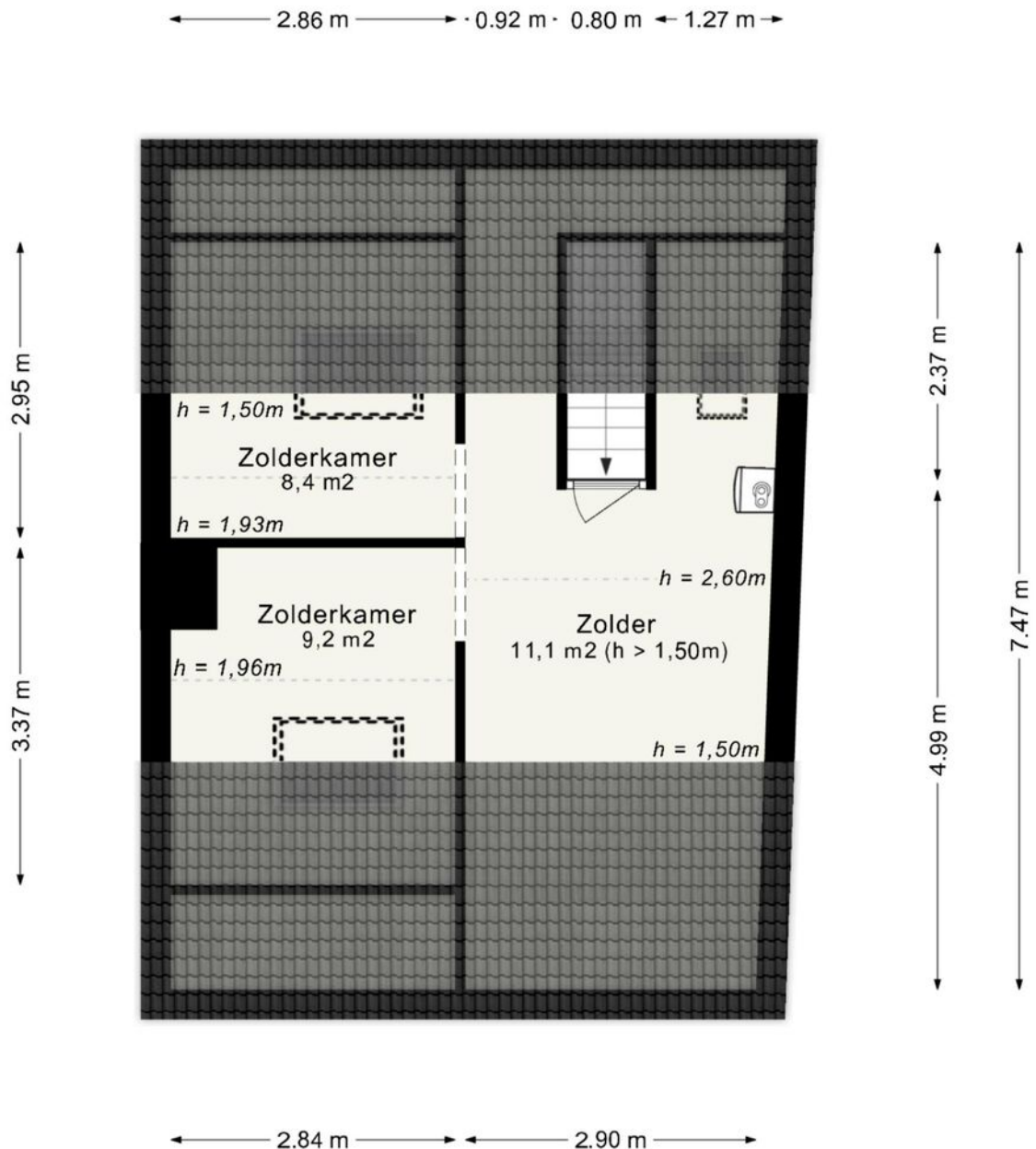
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



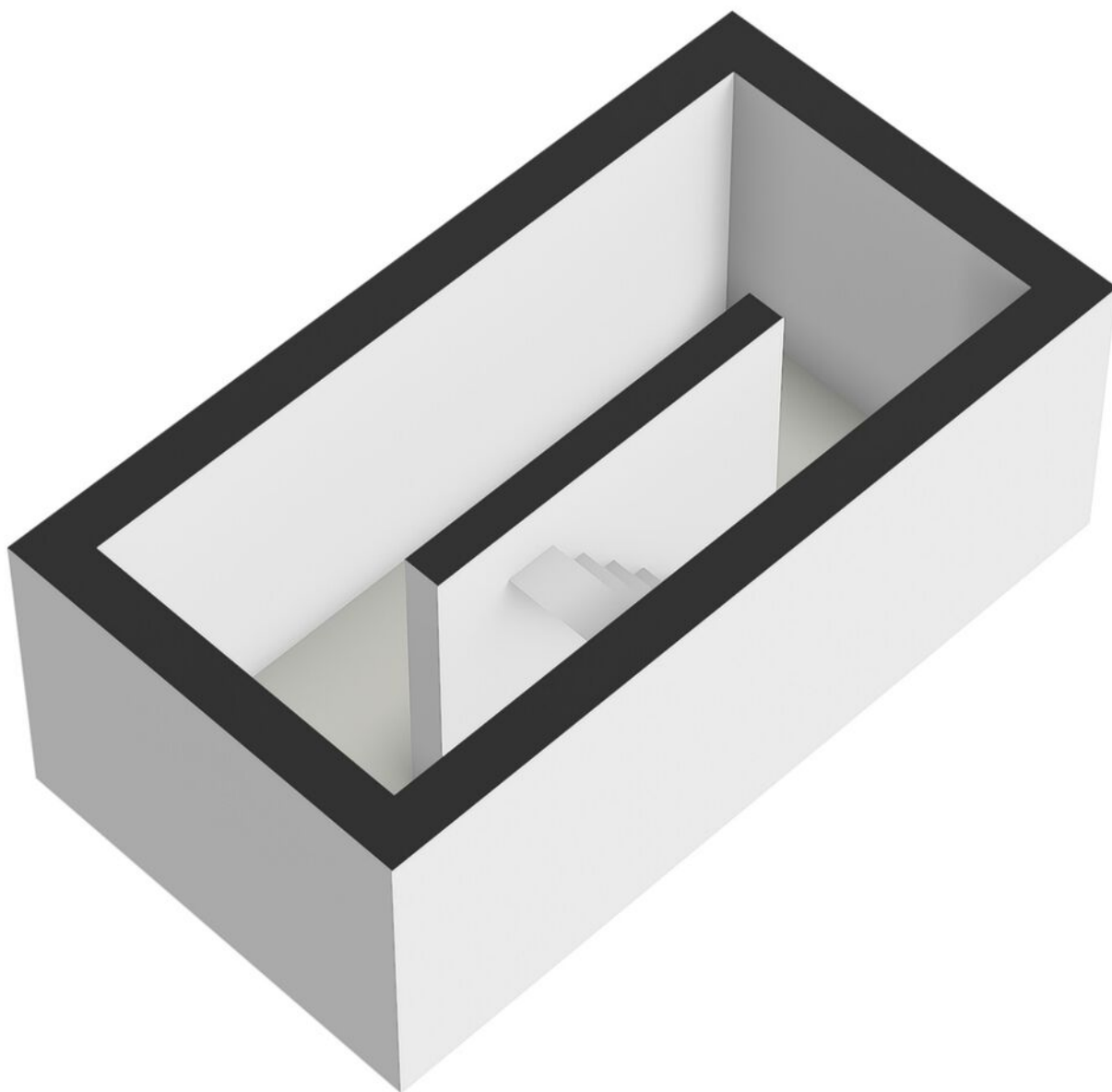
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



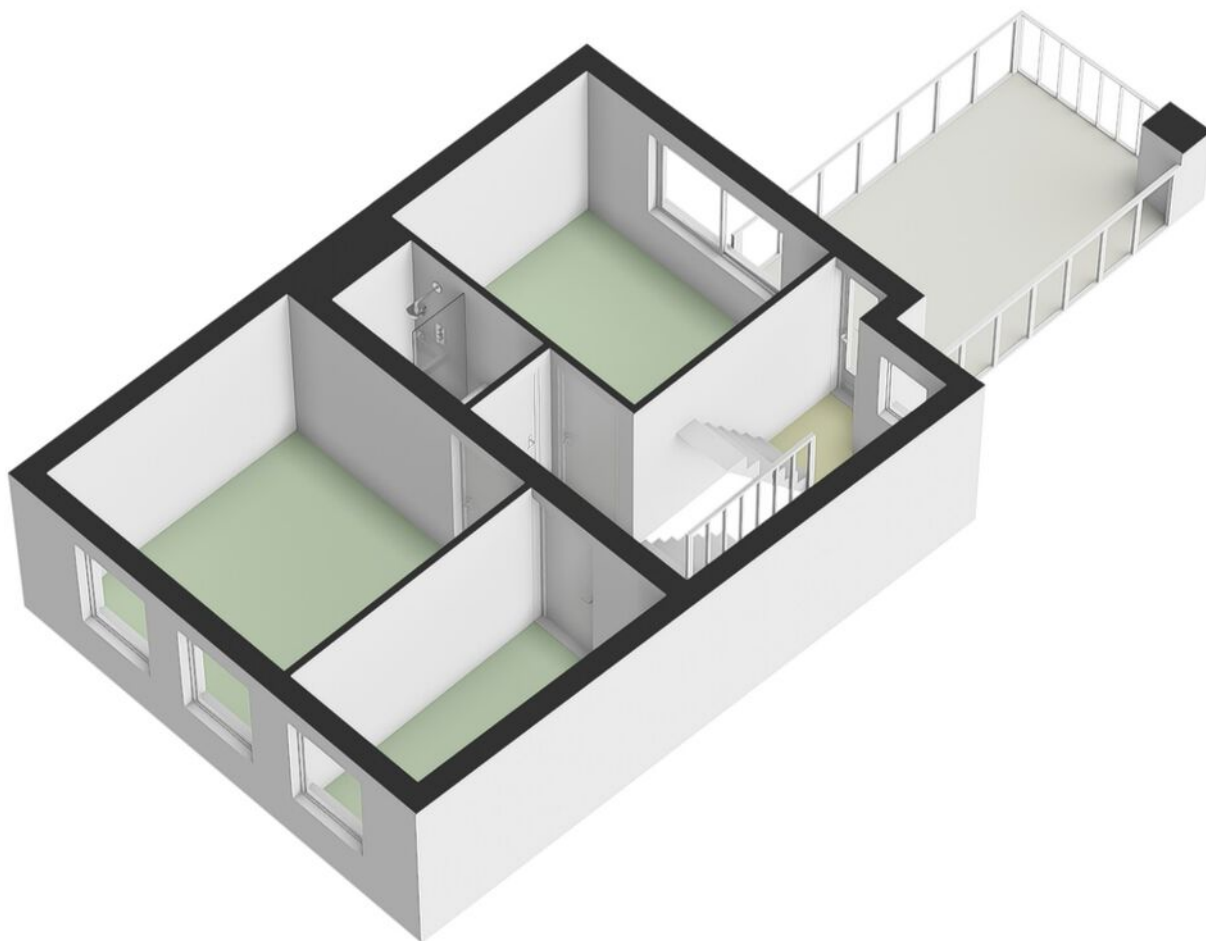
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



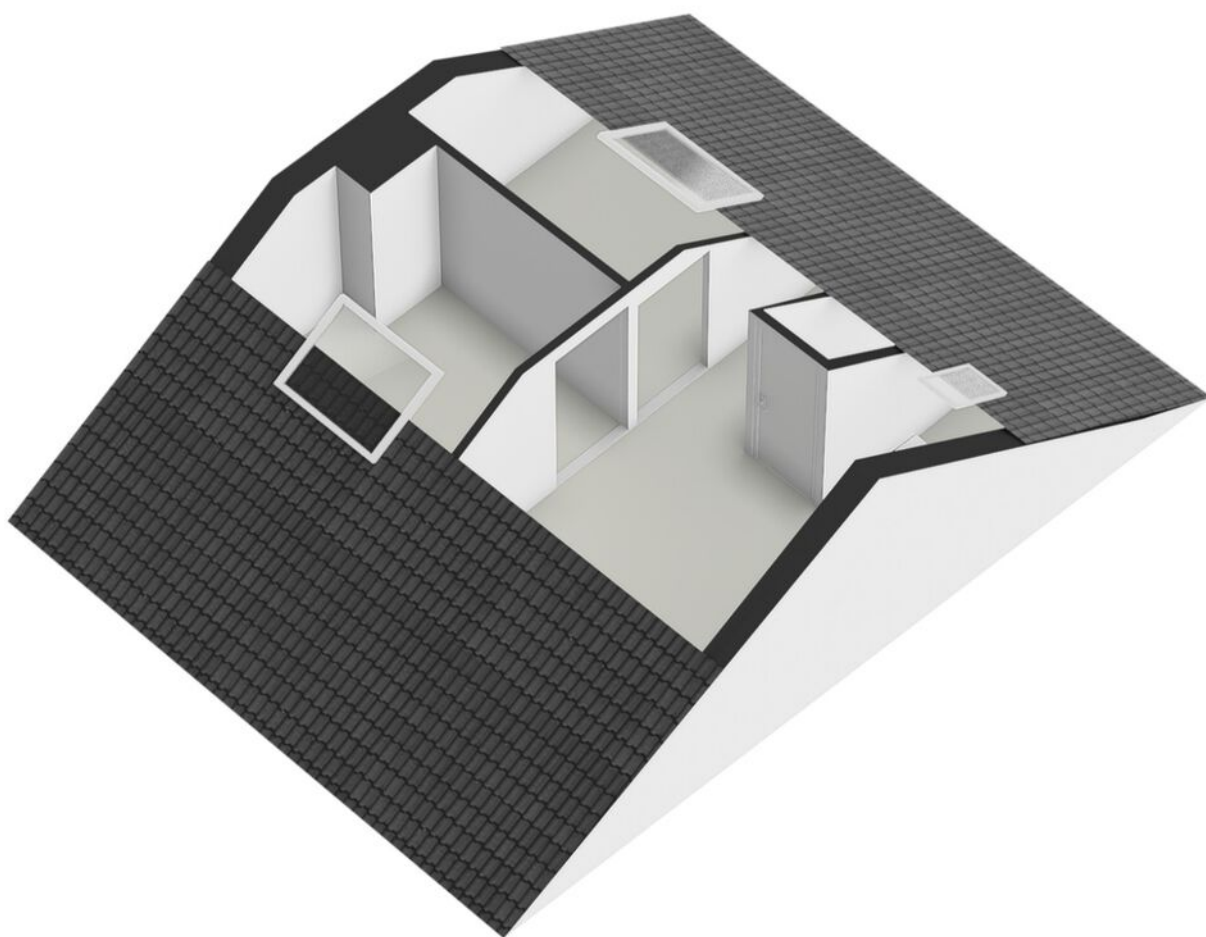
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*







Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



Schaal 1: 500	
Kadastrale gemeente	Voerendaal
Sectie	F
Perceel	1159

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.





Wonen in Voerendaal

Voerendaal (Limburgs: Voelender) is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De kern telt ongeveer 3100 inwoners. Het dorp heeft ondanks zijn jonge karakter een lange geschiedenis die teruggaat naar de 11e eeuw. De naam Voerendaal slaat waarschijnlijk op "dal aan de Voer". De Voer zou de vroegere benaming zijn geweest van de Hoensbeek, die noordelijk langs het dorp stroomt. Een andere theorie is dat de naam is afgeleid van Furenthela, een Romeinse nederzetting waarvan onder andere de opgraving van Villa Rustica getuigt.

Voerendaal staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen alle voorzieningen (onder meer medische- en sportvoorzieningen, openbaar vervoer en scholen). De brede school, de sport- en zwemhal, de tennisbanen, de voetbalvelden zijn daarbij op loopafstand gelegen.

Ook is Voerendaal uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken en beschikt het over een eigen NS-station.

This image shows a full page of blank white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the page.

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.