TE KOOP

Kellenstraat 27 a, 'S-HEERENBERG

Vraagprijs € 350.000,= k.k.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL makelaars.nl sinds 2007

“Kom binnenkijken!”

> Kenmerken

Soort
Maisonnette

Type
Appartement

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1998

Aantal kamers	**4**
Inhoud	**350 m³**
Woonoppervlakte	**106 m²**
Ligging	**In centrum**
Isolatie	**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**
Verwarming	**C.v.-ketel**
Warmwater	**C.v.-ketel**

> Omschrijving

Ruim en energiezuinig wonen in het historische hart van 's-Heerenberg!

Op een karakteristieke locatie in het centrum van 's-Heerenberg bevindt zich deze ruime maisonette met maar liefst 106 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een balkon en een royale externe berging van 20 m². De woning is gebouwd in 1998, beschikt over energielabel A en is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing. Een comfortabele woning met volop leefruimte, verdeeld over twee woonlagen, op een plek waar historie, gezelligheid en dagelijkse voorzieningen samenkomen.

De Kellenstraat ligt in de historische binnenstad van 's-Heerenberg en staat bekend als de oudste straat van de stad. Vanuit de woning bevinden winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook het indrukwekkende Kasteel Huis Bergh, de sfeervolle straatjes en de historische stadswallen dragen bij aan het bijzondere karakter van deze woonomgeving.

's-Heerenberg maakt deel uit van de gemeente Montferland, een omgeving die bekendstaat om haar afwisselende landschap, uitgestrekte bossen en rijke historie. Het nabijgelegen Bergherbos biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Daarnaast ligt 's-Heerenberg direct aan de Duitse grens, waardoor ook de voorzieningen en uitstapmogelijkheden in Duitsland binnen handbereik zijn. Hier woon je met de levendigheid van de stad dichtbij en de rust van de natuur om de hoek.

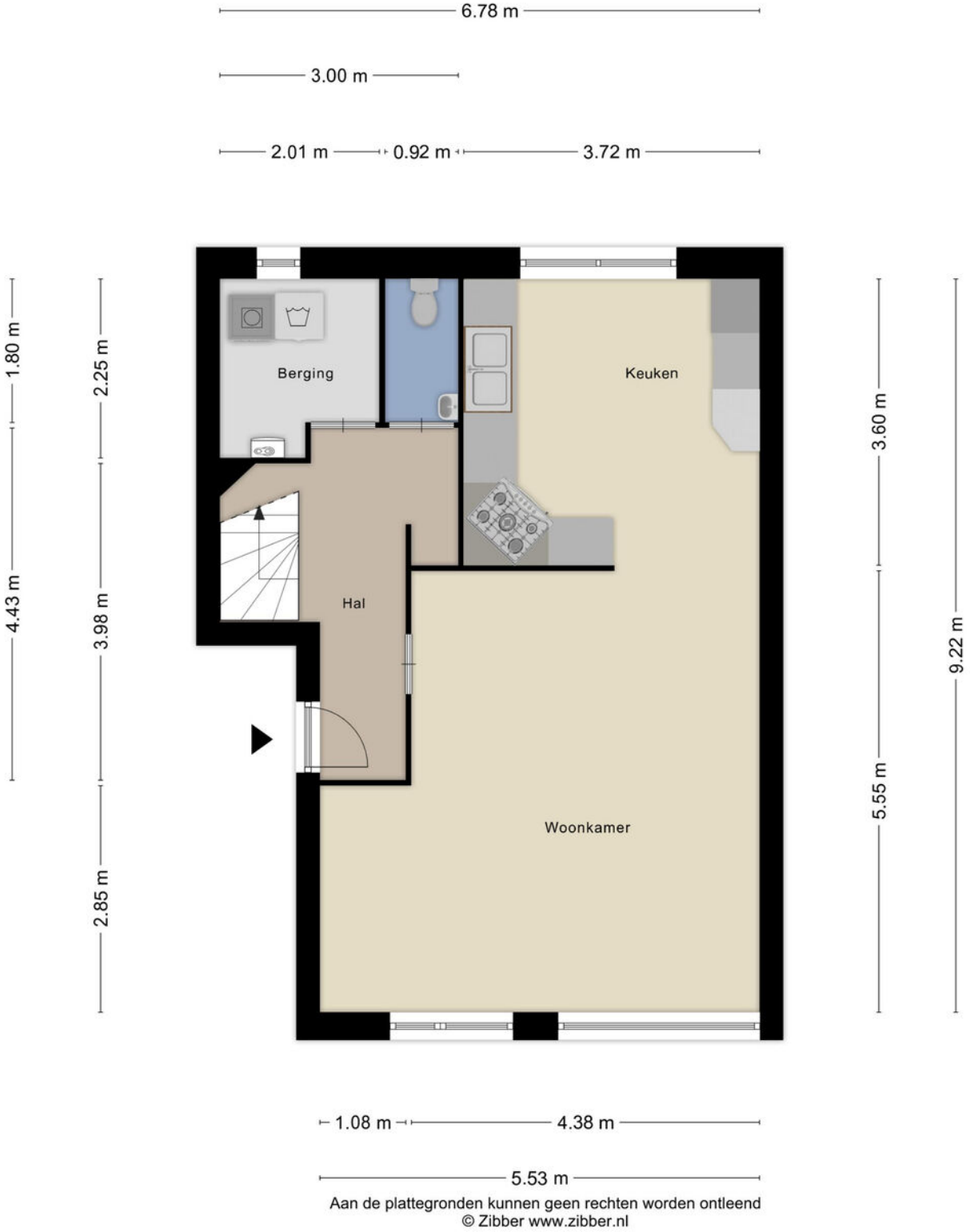
Indeling
Begane grond (eerste woonlaag): Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en de trap naar de bovenverdieping. De woonkamer is ruim opgezet en biedt dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval. Met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek vormt deze kamer een fijne plek om samen te komen en te ontspannen. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, die door de gedeeltelijke afscheiding een eigen plek heeft, maar tegelijkertijd in verbinding staat met het woongedeelte. De praktische opstelling biedt werk- en kastruimte en zorgt voor een prettige combinatie van koken en wonen.
Vanuit de hal zijn daarnaast de toiletruimte met fonteintje en een praktische inpandige berging bereikbaar. Deze berging biedt extra opbergruimte en plaats voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping (tweede woonlaag): Via de vaste trap bereik je de overloop op de bovenverdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de toegang tot het balkon. De drie slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden. Naast een ruime hoofdslaapkamer zijn de overige kamers uitstekend te gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer. Hierdoor is de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen. De badkamer is centraal op deze verdieping gelegen en beschikt over een ligbad, een separate douche, een wastafel en een toilet.
Vanaf de overloop is het balkon bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 5 m² biedt dit een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de frisse lucht.
Naast de bergruimte in de woning is er een royale externe berging van circa 20 m² aanwezig. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Bijzonderheden
- Energielabel A, voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing;
- Drie slaapkamers;
- Royale externe berging van circa 20 m²;
- Voorzien van rolluiken en buitenzonwering;
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE) met een VvE-bijdrage van € 110,25 per maand;
- Gelegen in de historische binnenstad van 's-Heerenberg;
- Dagelijkse voorzieningen, horeca en winkels op korte afstand;
- Nabij Kasteel Huis Bergh, het Bergherbos en de Duitse grens.

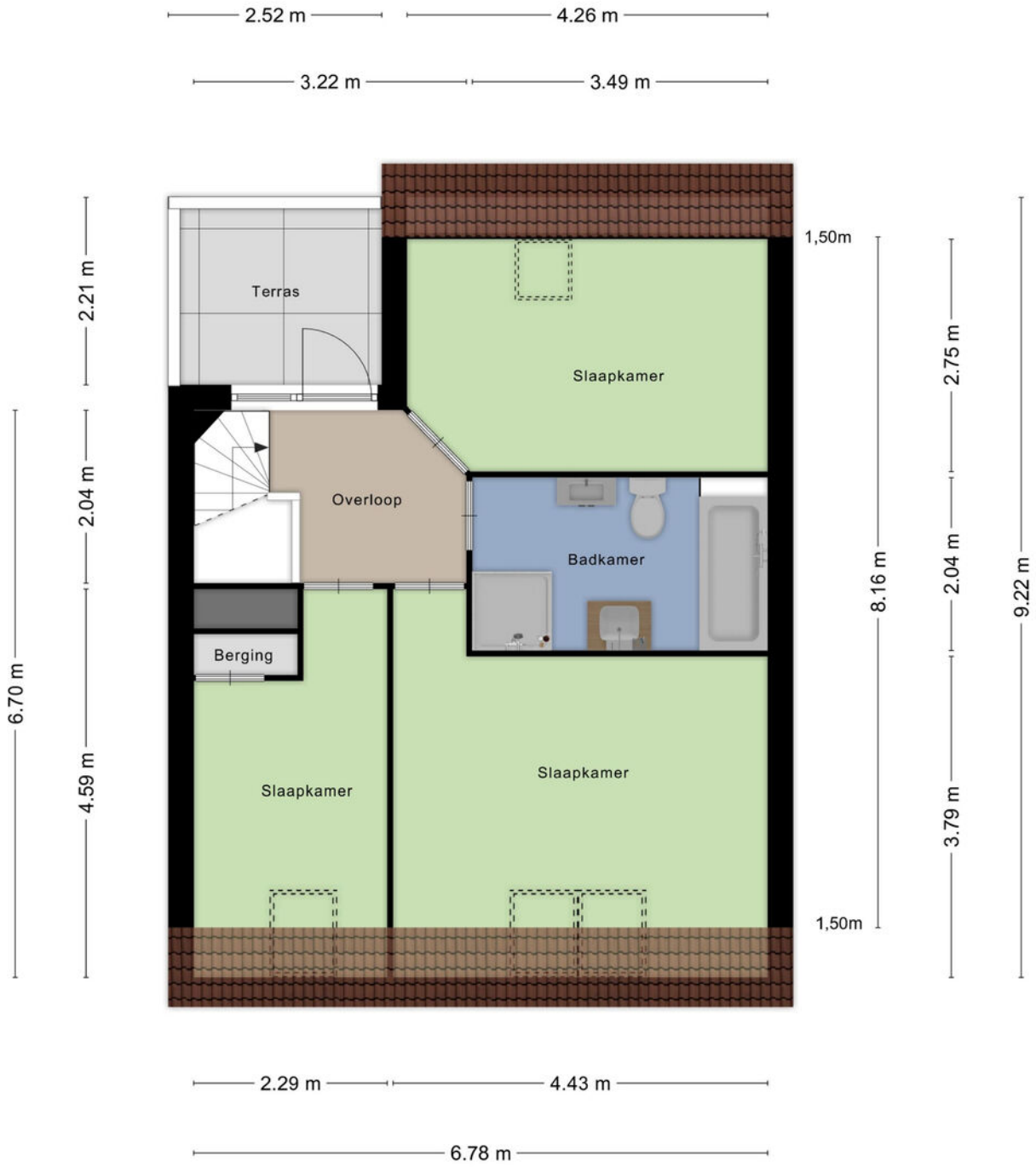
VERBODEN TE ROKEN

> Plattegrond



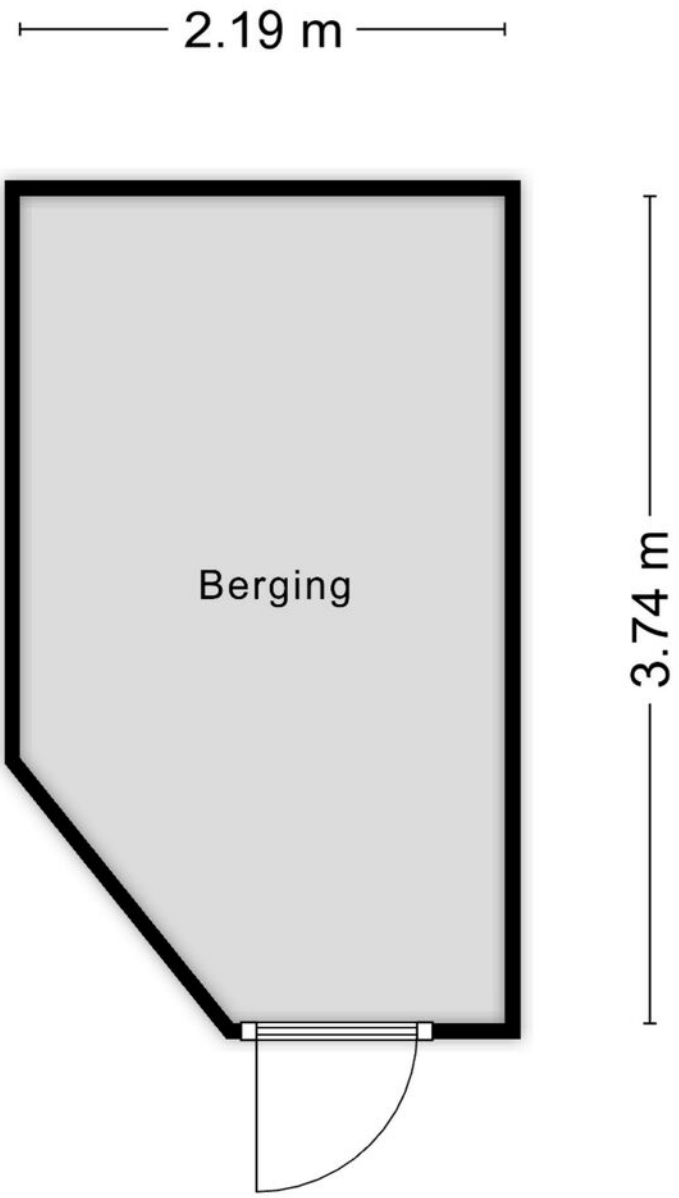
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



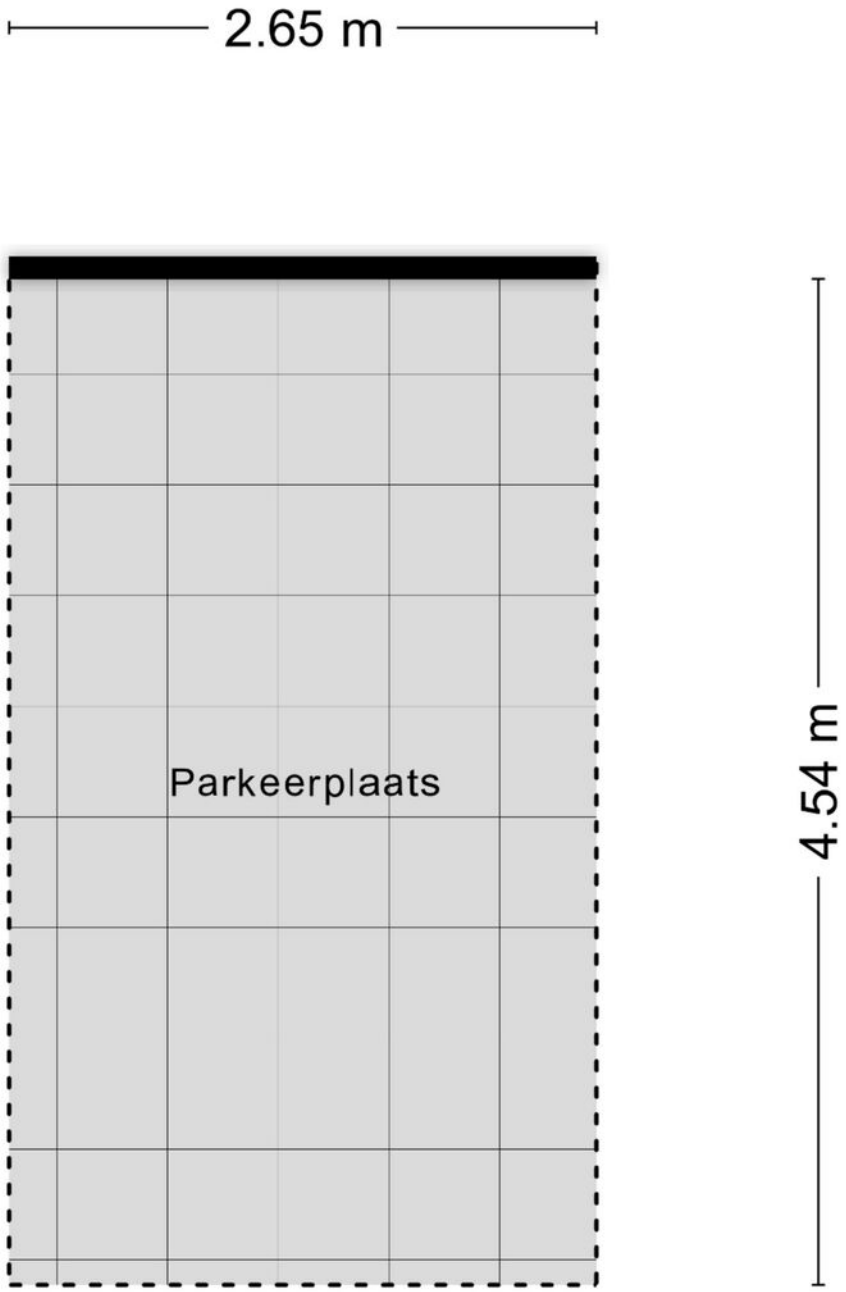
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



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

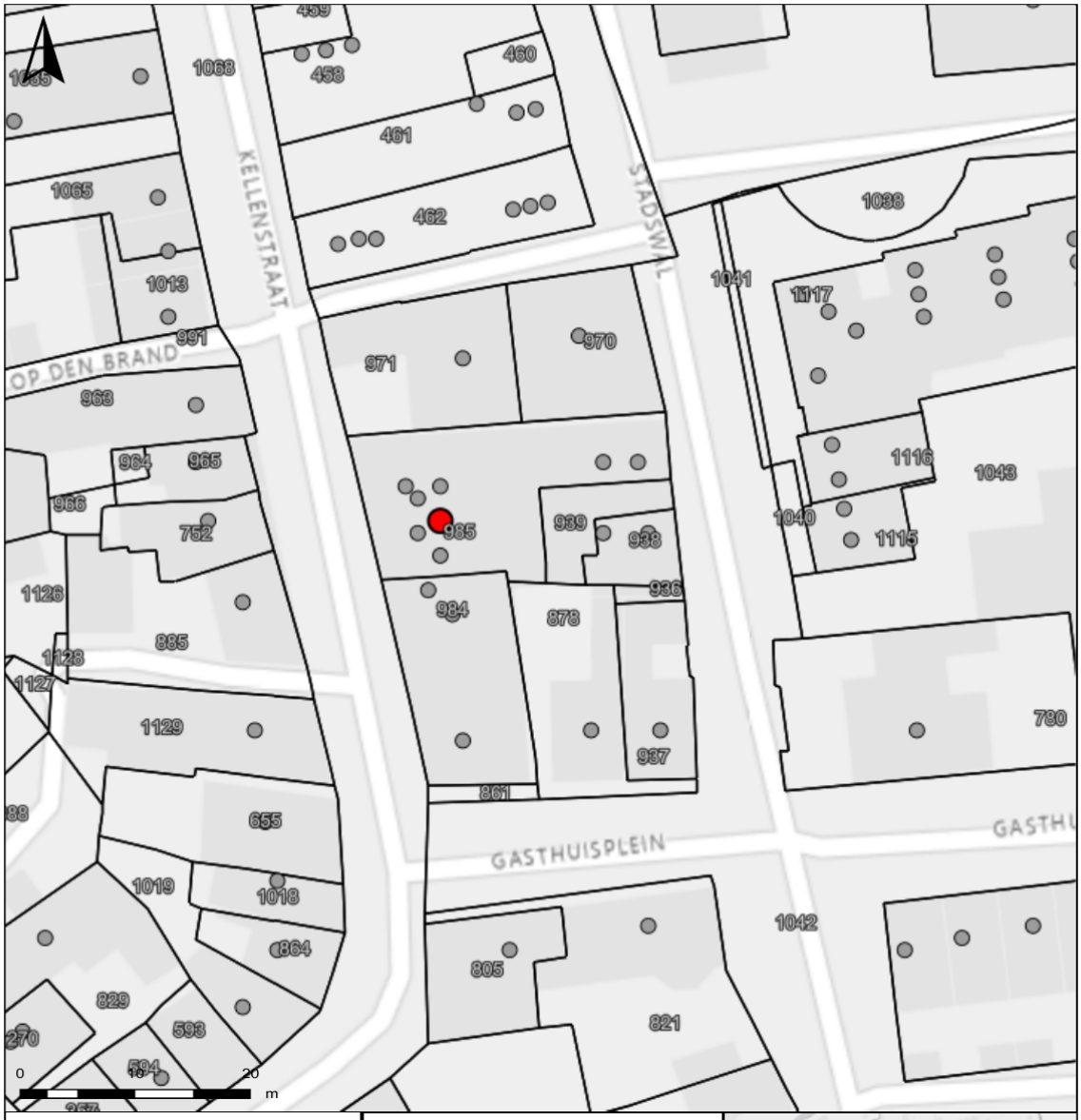
> Plattegrond



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kellenstraat 27 a



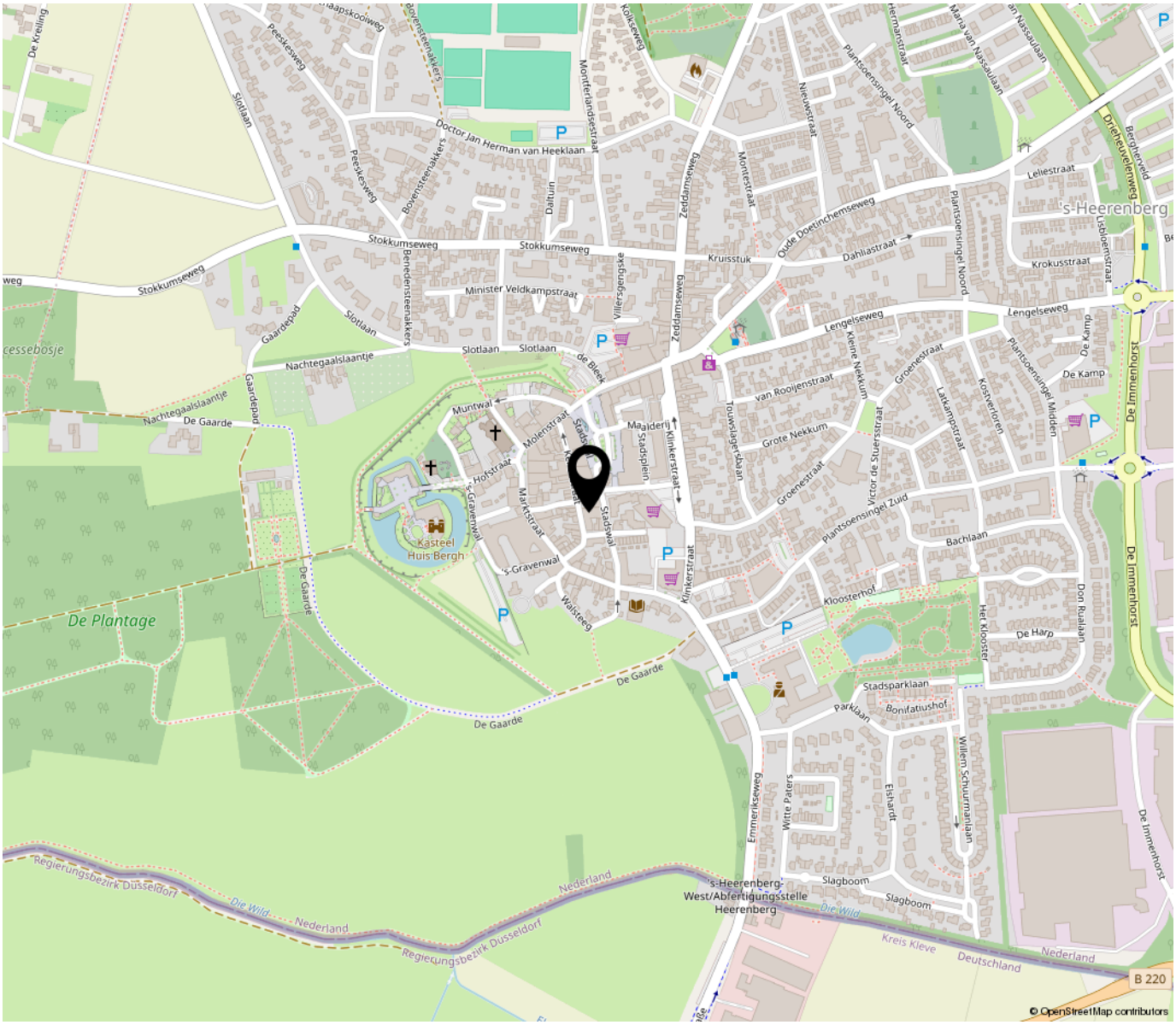
Kellenstraat 27a, 's-Heerenberg

Auteur: Rosendaal Makelaars
Datum: 16-10-2026

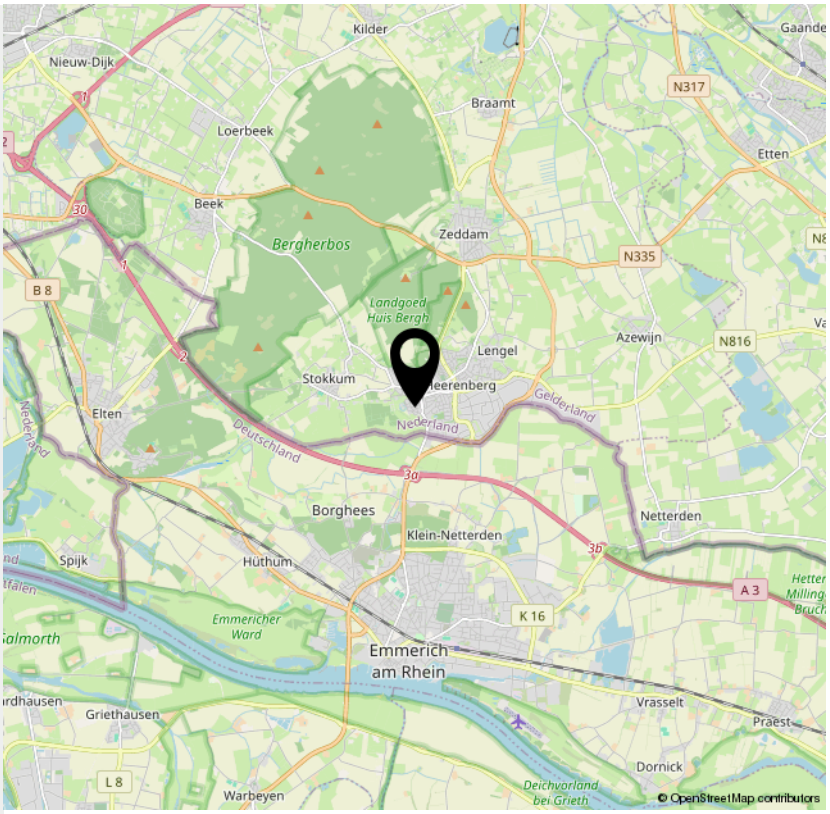
Schaal: 1: 485

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast slaapkamer	X		
- Overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Novilon	X		
Overig, te weten			
- Inbouwkast berging souterrain	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

> Algemene verkoopinformatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.

Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening.
In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.
Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

De onderhandeling en koop

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc.

Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?
De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Juridisch is bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod).
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?
Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

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 al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?
De koop is gesloten wanneer verkoper en koper eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent "kosten koper"?
Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

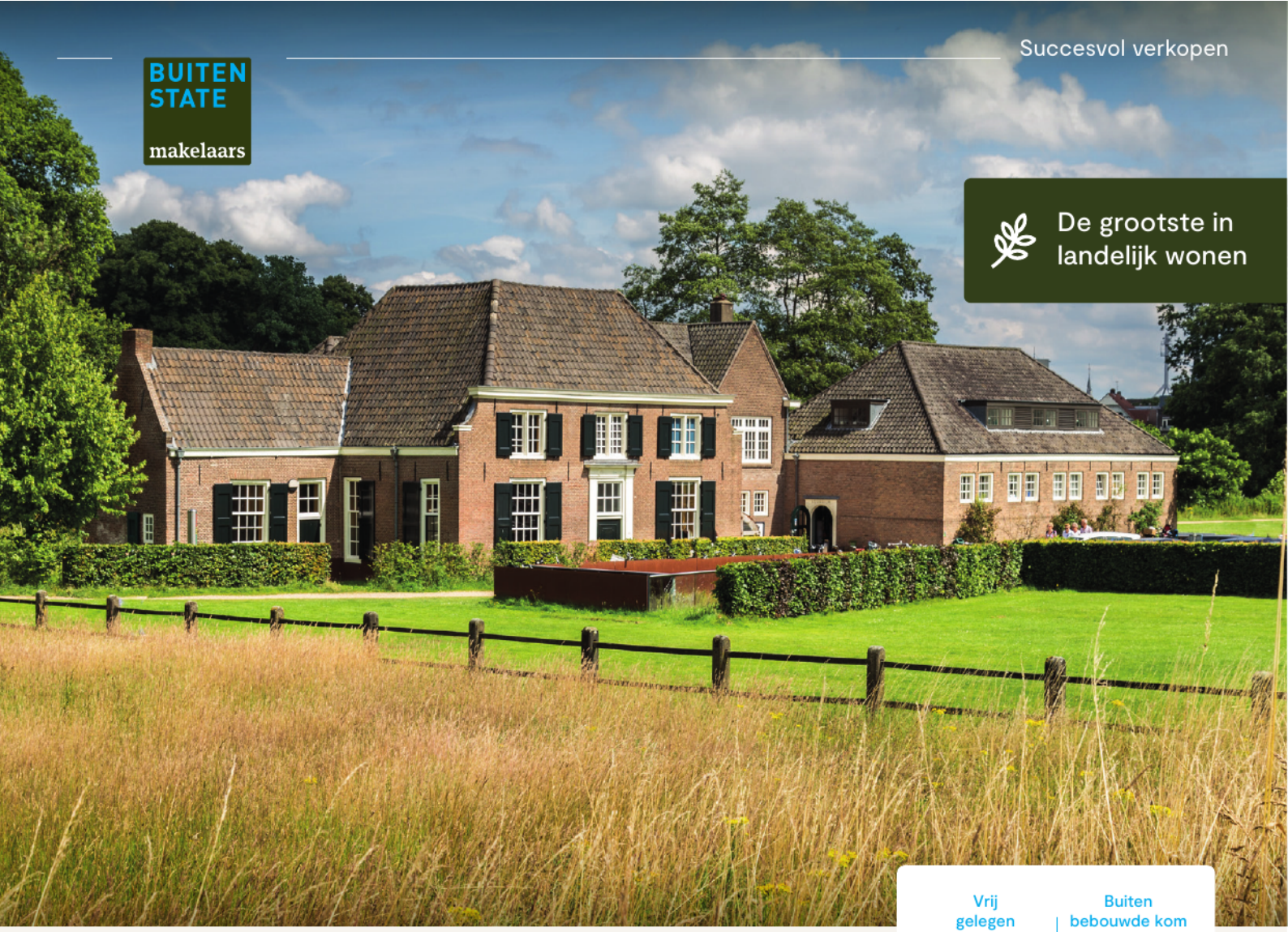
> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

Financieel Fit
| Montferland
✓ Hypotheken
✓ Verzekeringen
✓ Kredieten
✓ Pensioenen
Financieel Fit®
Montferland
Benieuwd wat jij kunt lenen?
Stel ons al je hypotheekvragen!
0314-745152

BUITEN STATE makelaars



De grootste in landelijk wonen

Vrij gelegen | Buiten bebouwde kom

Wat is een buitenstate?

Minimaal 1.000 m2 | Beleving rust & ruimte

Buitenstate

De start voor jouw succesvolle verkoop

Met een Buitenstate makelaar weet je je verzekerd van een specialist. Buitenstate heeft door heel Nederland een groot netwerk met makelaars. Al onze 51 leden hebben een passie voor het buitengebied. Zij doen niets liever dan mooie paardenobjecten, landhuizen, woonboerderijen en andere vrijstaande huizen in het landelijk gebied verkopen.

Wij weten wat er speelt, kennen de markt, de wet- en regelgeving en zorgen uiteraard dat jouw huis succesvol wordt verkocht.

- Specialisten in aan- en verkoop van bijzondere woningen in Nederland
- Marktleider met 18,4 marktaandeel in het landelijk wonen segment
- 51 vestigingen in Nederland

Erik Rosendaal

NVM Register Makelaar Taxateur
06-53693152

Sjoerd Rosendaal

NVM Makelaar Wonen
06-12509272

Anton Zuure

NVM Makelaar Wonen
06-20241593

Ton Velthausz

Buitendienst Medewerker

Marga Hendriksen-te Booij

Binnendienst medewerkster

Alyssa Keurntjes

Binnendienst medewerkster

Marie-José Mijnen-Dellemann

Binnendienst medewerkster

Marjolein Ellmann-Rosendaal

Binnendienst medewerkster

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje