BINNENKIJKEN

BIJ DEVERSSTRAAT 2

SITTARD

KEMPEN OBERDORF

046 - 45 123 49 • makelaardij@kempenoberdorf.nl
www.kempenoberdorf.nl

Kenmerken

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	197 m^2
Perceeloppervlakte	684 m^2
Inhoud	794 m^3
Bouwjaar	2006
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

Algemene omschrijving

Modern en comfortabel vrijstaand wonen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Hoogveld!

Deze modern afgewerkte vrijstaande woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een fijne locatie in Hoogveld. De woning beschikt onder andere over een royale woonkamer met veel tuincontact, een moderne open keuken met kookeiland, een multifunctionele tweede woonkamer, vier volwaardige slaapkamers en een inpandige garage. Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier goed, met uitstekende isolatie, HR++ beglazing, maar liefst 28 zonnepanelen en energielabel A.

De fraai aangelegde en privacyrijke achtertuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet. Een modern en ruim gezinshuis op een aantrekkelijke locatie in Sittard!

Algemeen

- Bouwjaar 2006
- Moderne en eigentijds afgewerkte vrijstaande woning
- Goed onderhouden en uitgevoerd in een lichte, moderne kleurstelling
- Totale woonoppervlakte ca. 197 m^2
- Totaal perceeloppervlakte ca. 684 m^2
- Inhoud ca. 794 m^3
- Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- Voorzien van maar liefst 28 zonnepanelen
- Vier ruime en volwaardige slaapkamers; ideaal voor een gezin
- Energielabel A
- Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A, B of C)
- Verwarming middels stadsverwarming

Ligging

- Gelegen in de rustige, moderne en kindvriendelijke woonwijk Hoogveld
- Op korte afstand van onder andere scholen, winkels en openbaar vervoer
- Uitstekende bereikbaarheid; binnen circa 5 minuten op de autosnelweg richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven
- NS-station Sittard op fietsafstand
- Het centrum van Sittard met zijn uitgebreide voorzieningen is eveneens snel bereikbaar

Indeling

Begane grond
- Fraaie en royale entree met indrukwekkend hoog plafond en veel lichtinval, toiletruimte met zwevend closet en fonteintje, meterkast en toegang tot de woonkamer en inpandige garage
- Ruime en lichte woonkamer met moderne pvc-vloer en optimaal tuincontact dankzij de grote schuifpui
- Moderne open keuken in eilandopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuiging, koelkast, vaatwasser, stoomoven, combimagnetron en geïntegreerd koffiezetapparaat
- Tweede woonkamer aan de voorzijde, uitstekend geschikt als extra zitkamer, speelkamer, kantoor of thuiswerkplek

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Algemene omschrijving

- Praktische en ruime trapkast met volop bergruimte

1e verdieping
- Via de moderne trapopgang is de eerste verdieping bereikbaar
- Lichte en ruime overloop met vide en toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, een bergkast en het separate toilet
- De gehele verdieping is voorzien van een verzorgde laminaatvloer
- Twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over grote raampartijen met een fraai uitzicht over de achtertuin
- Vier volwaardige slaapkamers, waardoor deze woning uitstekend geschikt is voor een groter gezin en/of thuiswerken
- Complete badkamer voorzien van ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, zwevend closet en wastafel met badkamermeubel
- Separaat tweede toilet met zwevend closet

Tuin

- Fraai aangelegde en privacyrijke achtertuin met een gunstige ligging op het zuidwesten
- De tuin beschikt over twee terrassen, een gazon en diverse fraai aangelegde borders
- Dankzij de verschillende zitmogelijkheden is er volop ruimte om van de tuin en de zon te genieten
- Praktische zij entree via een dubbele openslaande poort

Garage

- Ruime en geïsoleerde inpandige garage met elektrisch bedienbare sectionaalpoort en voorgelegen oprit
- De garage is voorzien van witgoedaansluitingen en biedt volop praktische berg- en stallingsruimte
- Vanuit de garage is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar

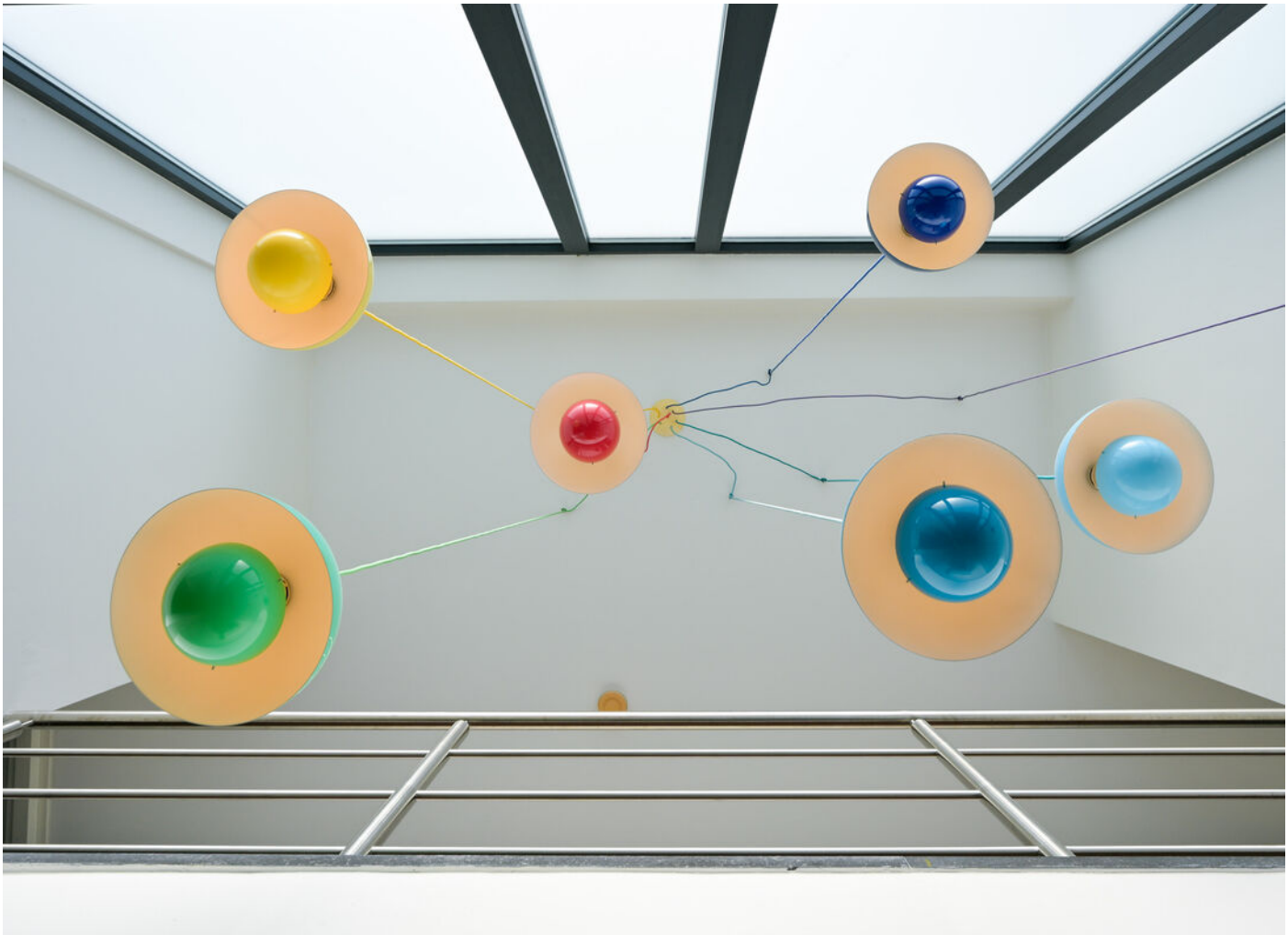
KORTOM: een moderne, duurzame en verrassend ruime vrijstaande woning met vier volwaardige slaapkamers, inpandige garage en een heerlijke privacyrijke achtertuin op het zuidwesten. Gelegen op een fijne plek in de geliefde wijk Hoogveld: een compleet gezinshuis waar ruimte en wooncomfort uitstekend samenkomen!

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").
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KEMPEN OBERDORF

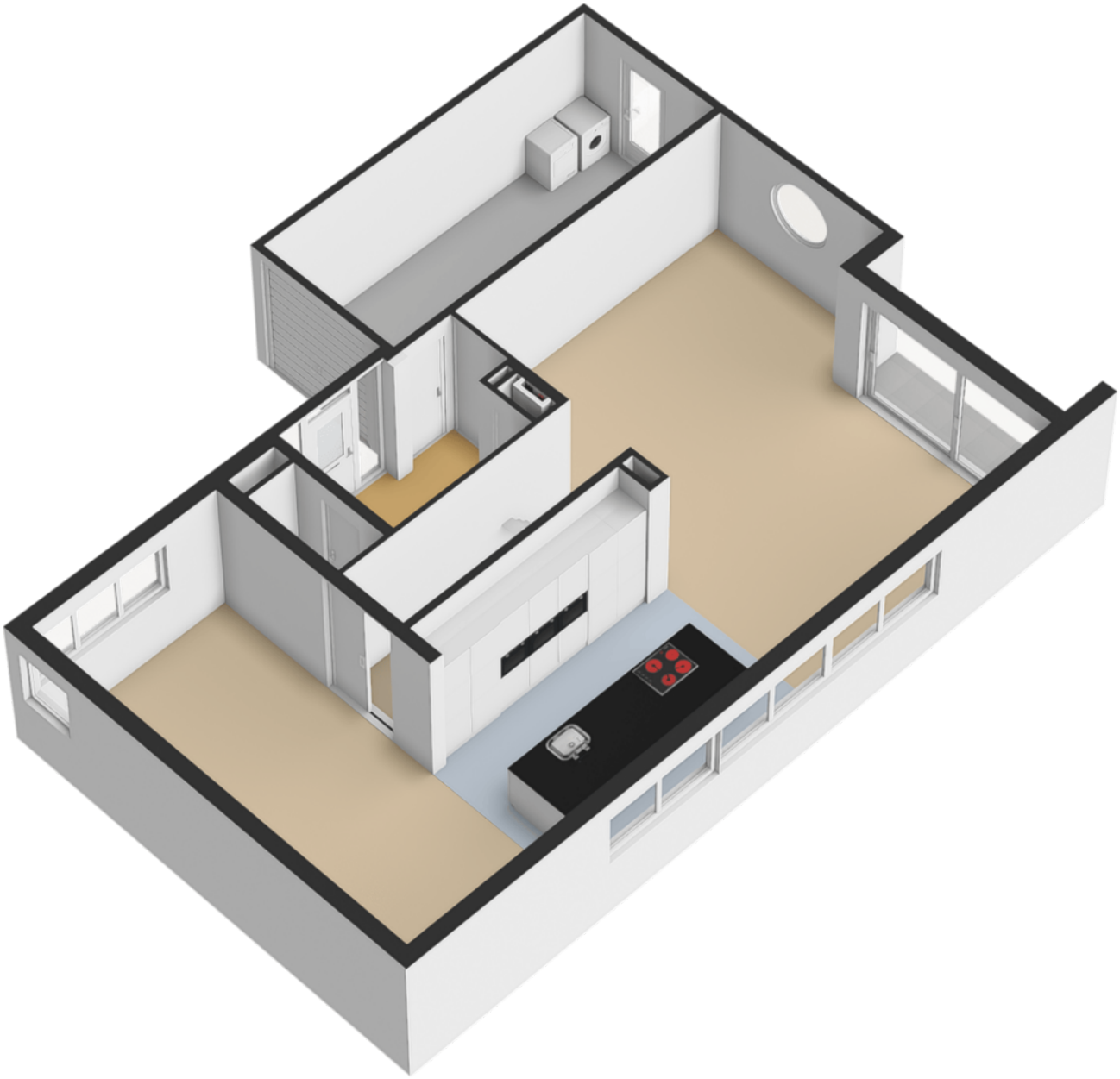


KEMPEN OBERDORF

KEMPEN OBERDORF

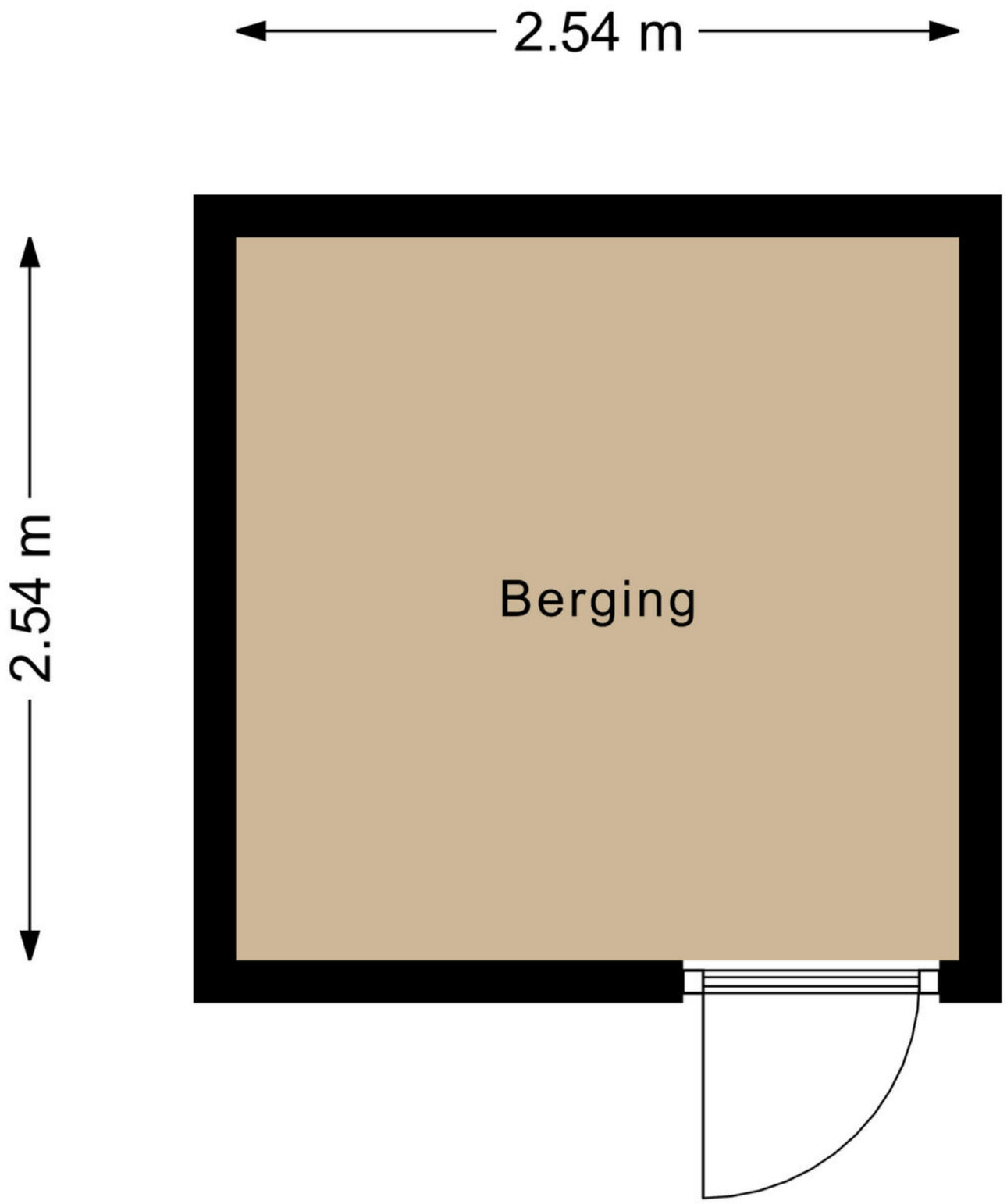
Plattegronden

Plattegronden

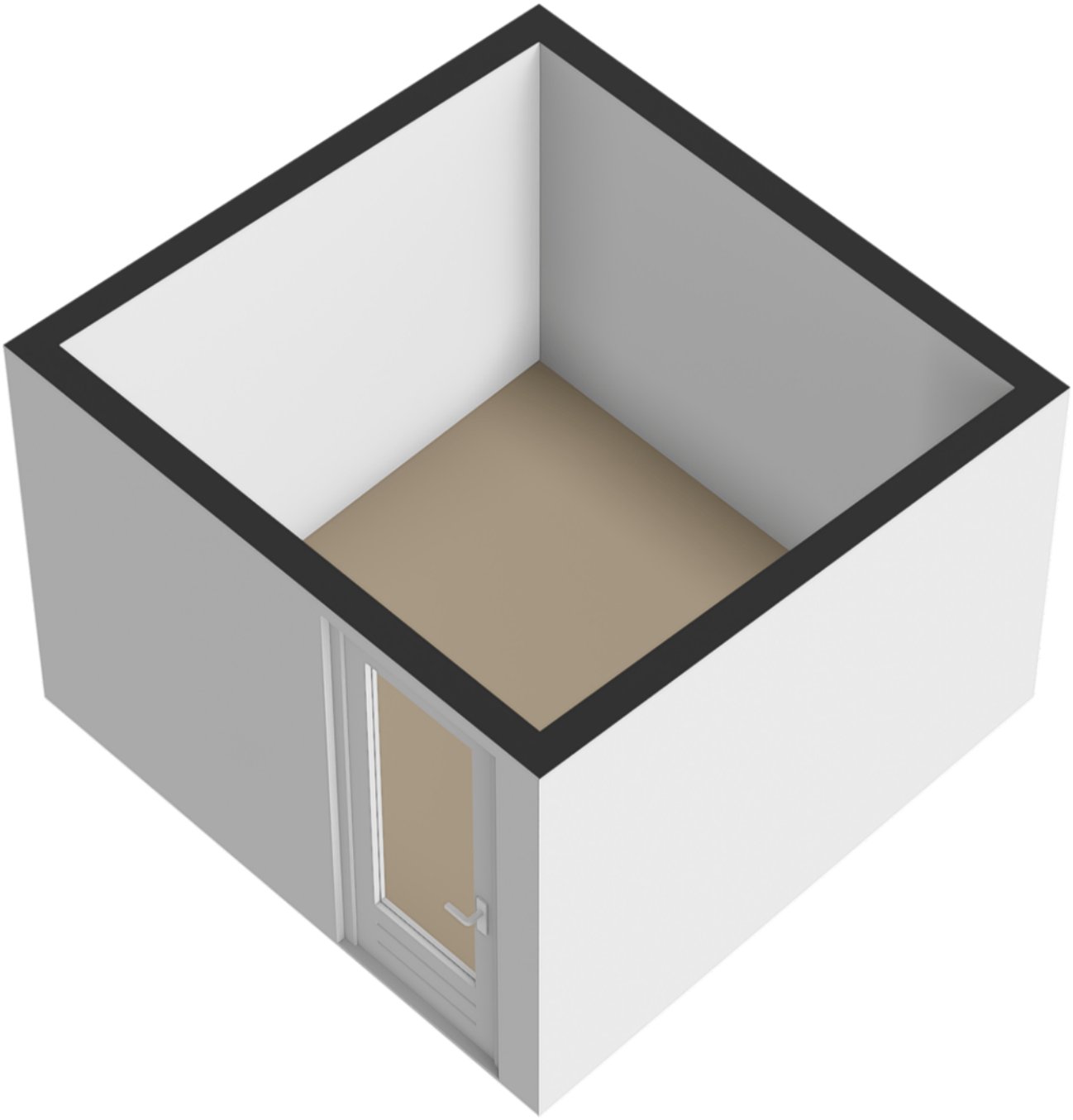


Plattegronden

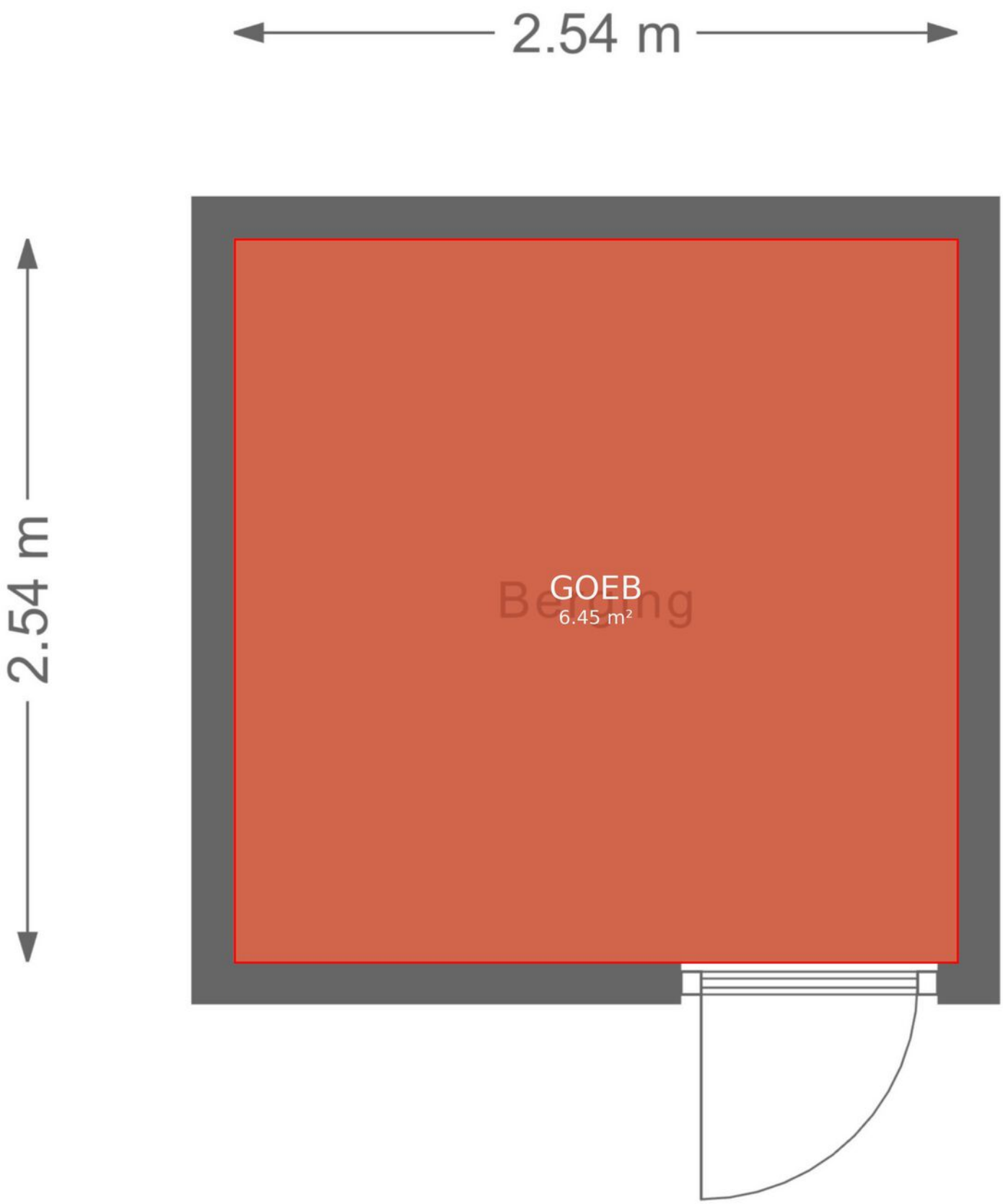
Plattegronden



Plattegronden

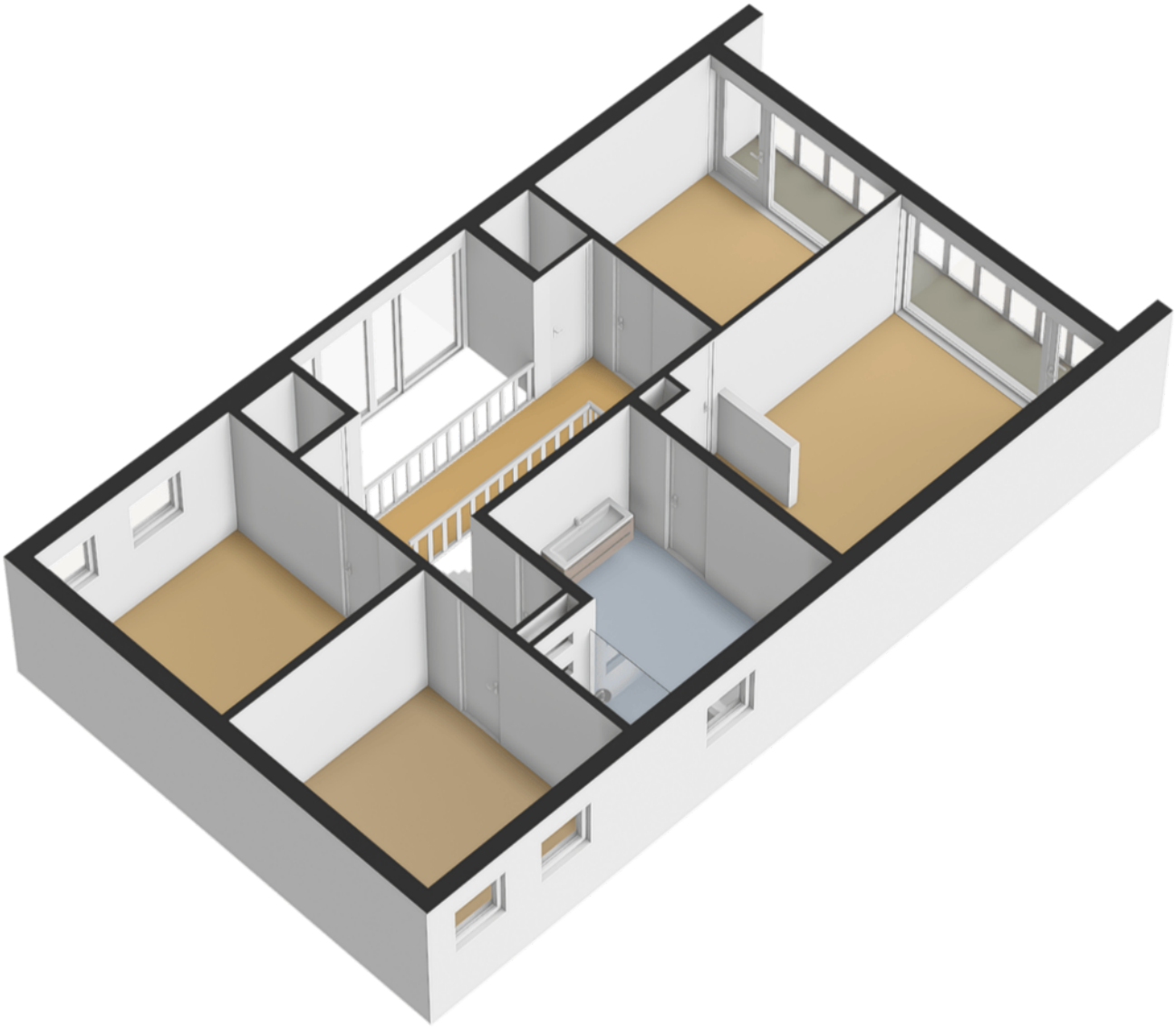


Plattegronden

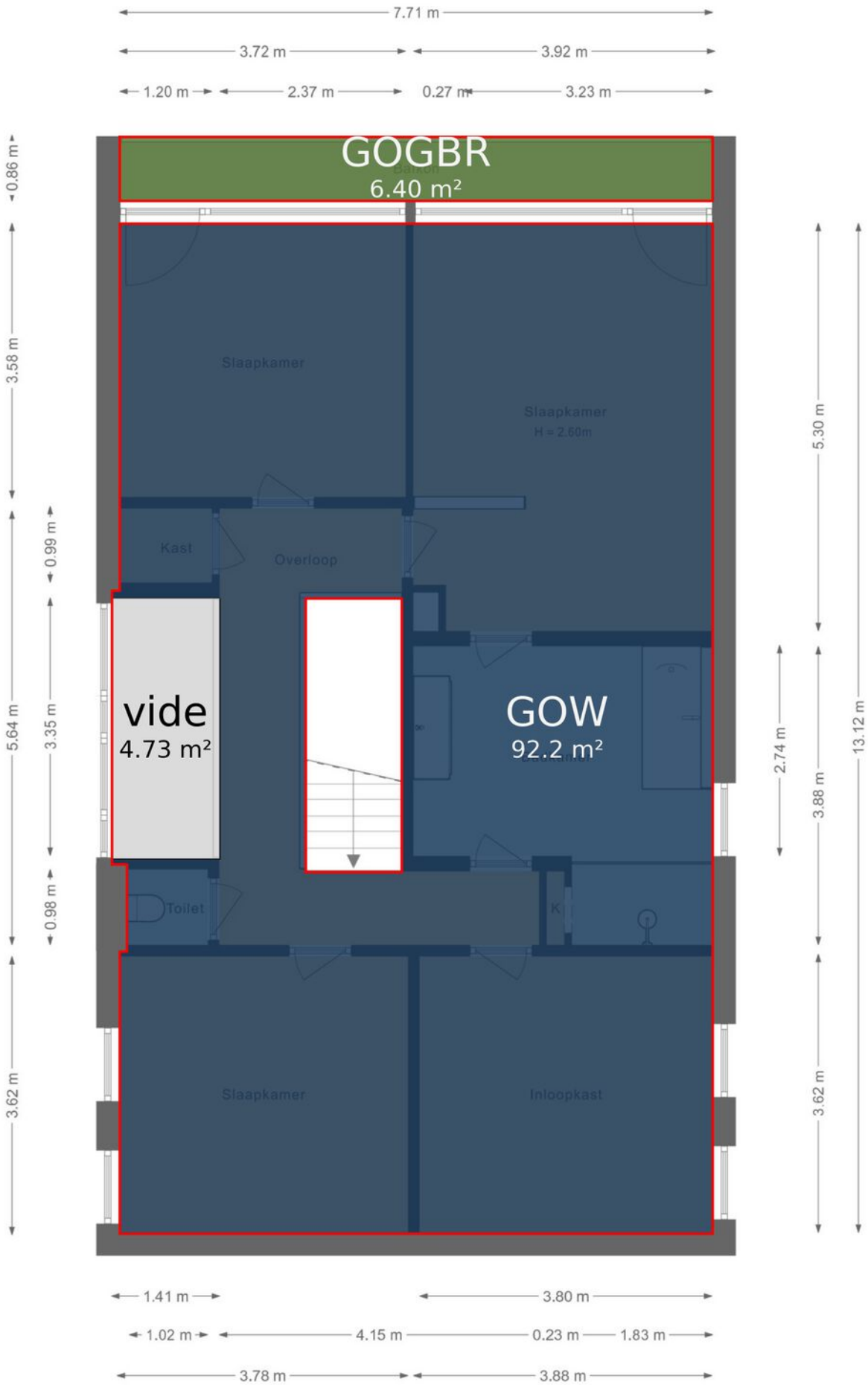


Plattegronden

Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sittard
Sectie	A
Perceel	7144

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
SITTARD

Sittard vormt sinds 2001 tezamen met het iets zuidelijker, in de voormalige Westelijke Mijnstreek gelegen Geleen en een aantal kleinere plaatsen, waaronder Born, de gemeente Sittard-Geleen. Door deze fusie is de gemeente Sittard-Geleen qua inwonertal (ca. 95.000) de derde van de provincie geworden.

Sittard is rijk aan historie, in deze stad zijn diverse monumenten en parken te vinden. Rondom de historische markt van Sittard is tevens een gezellig winkelcentrum met restaurants en café's gelegen.

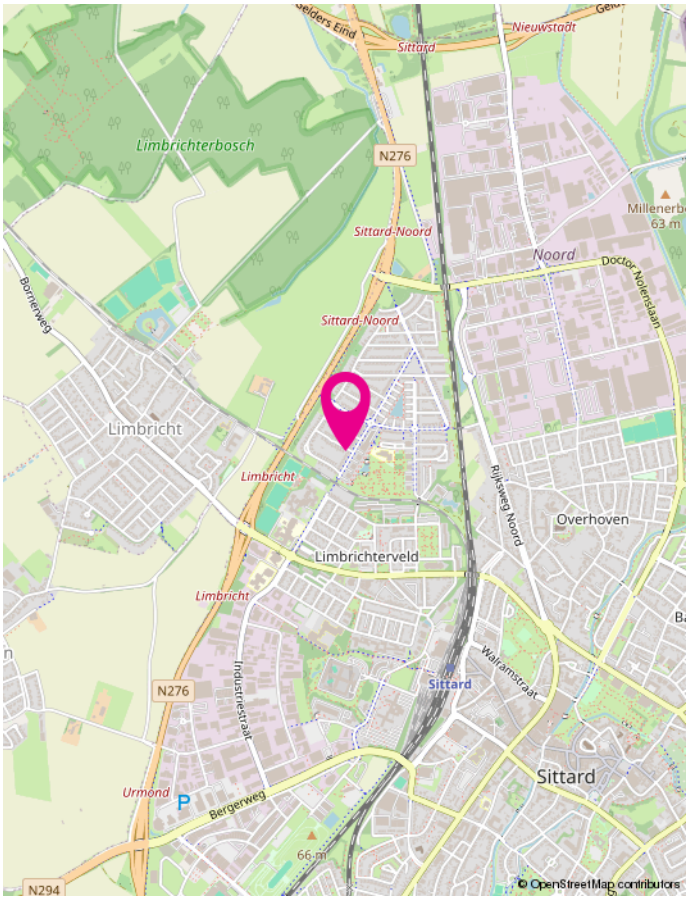
Sittard is rijk aan onderwijsinstellingen, waaronder de vele basisscholen, middelbare scholen en hoger onderwijs. Tevens biedt Sittard een rijk verenigingsleven, waar voor ieder wat wils is.

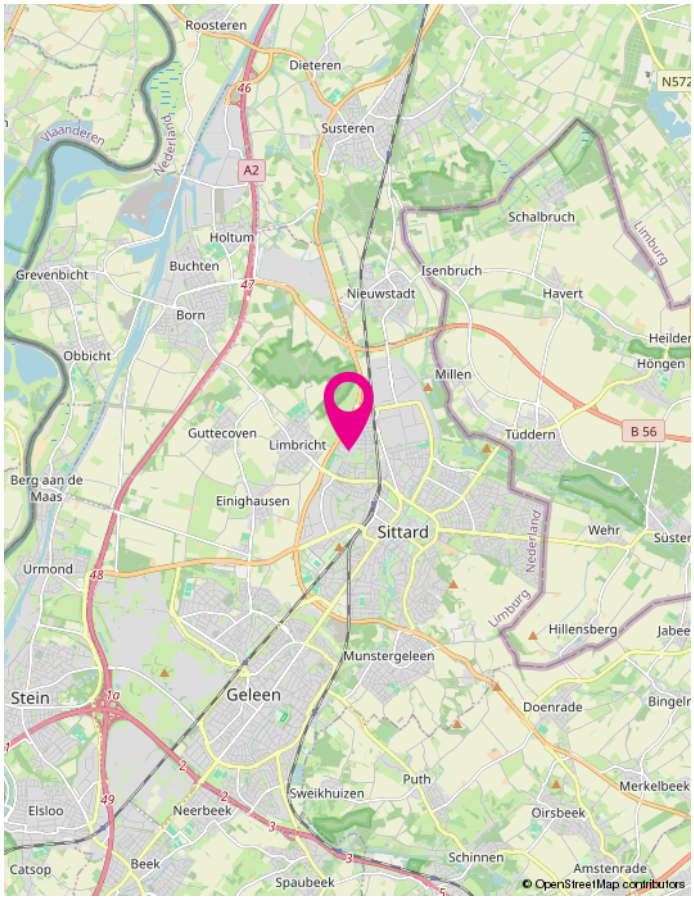
Sittard is uitstekend te bereiken via openbaar vervoer en de autosnelweg A2. Tevens zijn vanuit Sittard België en Duitsland goed te bereiken.

Kortom, in Sittard is het goed toeven

Locatie

Germanenstraat
Keltenstraat
Cicerostraat
Tacitusstraat
Liviusstraat
Catullusstraat
Romeinse Weg
Vergiliusstraat
Ovidiusstraat
Plautuspad
Persiuspad
Hoogveldlaan
Heijersteeg
Brauningerstraat
Hulsestraat
Tessmanstraat
Hof van Onthaasting
Kleitzweg
Eisenhowerstraat
Limbrichterveld
Trevianum
Feldbiss
Limbricht
Henschenveldweg
Hasseltsebaan
Onderste Sittarderweg
Burgemeester van Boxtelstraat
Doctor Nolensstraat
Nelson Mandelastraat
Provincialeweg
Trichterweg
Ringweg
Leeuwerik
Einighausen
Dalstraat
Rijksweg Noord
Sint Paulusstraat
Kickensweg
Verlengde Heinseweg
Vouerweg
Tunnelstraat
N276
N27
© OpenStreetMap contributors


Nieuwstadt
Sittard
Limbrichterbosch
N276
Sittard-Noord
Noord
Doctor Nolenslaan
Limbricht
Limbrichterveld
Overhoven
Rijksweg Noord
Walramstraat
Industriestraat
Urmond
Bergerweg
N294
© OpenStreetMap contributors


Roosteren
Dieteren
Susteren
Vlaanderen
Nederland
A2
Holtum
Buchten
Grevenbicht
Born
Obbicht
Schalbruch
Isenbruch
Nieuwstadt
Havert
Millen
Höngen
Guttecoven
Limbricht
Tüddern
B 56
Berg aan de Maas
Einighausen
Sittard
Wehr
Urmond
Hillensberg
Munstergeleen
Stein
Geleen
Doenrade
Puth
Sweikhuizen
Merkelbeek
Elsloo
Neerbeek
Oirsbeek
Catsop
Beek
Schinnen
Amstenrade
Spaubeek
© OpenStreetMap contributors

Veel gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op
de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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 bieders 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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Kan ik een optie krijgen?
Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Kempen & Oberdorf werkt in de bestaande woningbouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. 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, 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 maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Meer informatie?
Wij beantwoorden uw vragen graag. U kunt ook eens kijken op de site van NVM www.nvm.nl of loopt u eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

Welkom bij het team van Kempen Oberdorf

Kempen Oberdorf is al meer dan 100 jaar een vertrouwd en veelzijdig makelaars- en verzekeringskantoor in het hart van Sittard en Stein. Wat in 1924 begon als het assurantiekantoor van Harrie Kempen, is inmiddels uitgegroeid tot een familiebedrijf van drie generaties dat stevig geworteld is in de regio. Ons verzekerings-team bestaat uit deskundige en betrokken medewerkers die de tijd nemen om mee te denken en adviseren, met vakkennis als belangrijke pijler.

In 1999 hebben wij ons kantoor uitgebreid met de afdeling Makelaardij, en sinds 2006 zijn wij trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Met onze enthousiaste en deskundige aanpak hebben wij de afgelopen jaren een sterke positie opgebouwd in de Westelijke Mijnstreek. Ook binnen deze afdeling werken ervaren NVM-makelaars die u graag professioneel begeleiden.

Onze kleinschalige aanpak zorgt ervoor dat persoonlijke aandacht en betrokkenheid centraal blijven staan. Het kantoor wordt geleid door mannen en ondersteunt door mannen en vrouwen – iets waar wij met recht trots op zijn.

Bent u op zoek naar uw droomwoning, of wilt u uw huis verkopen, verhuren, verzekeren, taxeren of financieren? Dan bent u bij Kempen Oberdorf verzekeringen, hypotheken en makelaardij aan het juiste adres. We denken graag met u mee!

Overige diensten

Aankoop makelaardij

Je hebt de woning van je dromen gevonden en dan gaat de “roze bril “ op. De verkoper presenteert het huis prachtig en heeft een goed verhaal voor eventuele mindere punten. En nu? Wij kunnen je verder helpen!

Wat kun je hiervoor van ons verwachten?
Zoekopdracht aanmaken voor jou binnen ons systeem (inclusief Copaan zoekopdracht), mocht je dit nog niet gedaan hebben.
Als wij een match zien, sturen we je de informatie van de betreffende woning.
Je maakt zelf de afspraak voor de bezichtiging of wij doen dit voor jou.
Wij bezichtigen de woning ook en nemen daarna alles samen met jou door.
Wij voeren een juridisch onderzoek uit bij het kadaster (erfdienstbaarheden ed.).
Wij geven jou het advies of een bouwkundige keuring noodzakelijk is.
Wij bekijken de vraagprijs i.c.m. de reële waarde en voeren namens jou op professionele wijze de onderhandelingen.
Wij checken het koopcontract en nemen alle vragen hierover samen met jou door.
Wij regelen desgewenst de ondertekening van het koopcontract.
Wij adviseren jou (mocht je dit willen) een erkende hypotheekadviseur voor een geheel vrijblijvend en een onafhankelijk hypotheekadvies, een taxateur en een goede en goedkope notaris.
Wij controleren de leveringsakte en de afrekening van de notaris voor je.
Wij zijn samen met jou aanwezig bij de eindinspectie van de woning voordat je naar de notaris gaat.

Taxaties

Het taxeren van vastgoed kun je ook gerust aan de medewerkers van ons kantoor overlaten. Bij ons kantoor werken alleen gecertificeerde taxateurs en wij werken conform de richtlijnen van het NRVT en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Derhalve worden al onze rapporten geaccepteerd door de Nederlandse financiële instellingen en overige instanties.

Verzekeringen

Wil je graag je verzekeringspakket laten nakijken (misschien kan het goedkoper...) of een gesprek over jouw toekomstige financiële situatie, bel ons dan voor het maken van een afspraak of kom langs bij ons kantoor!

Hypotheken

Ook voor een onafhankelijk hypotheekadvies kun je bij ons kantoor terecht. Rick Kempen is binnen ons kantoor opgeleid als erkend hypotheekadviseur. Hij helpt je dan ook graag verder met een deskundig hypotheekadvies! Hierbij wordt naast de maandlasten tevens gekeken naar jouw pensioensituatie, arbeidsongeschiktheid en werkeloosheid.

Wens je meer info over bovenstaande diensten bel of mail ons dan voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

KEMPEN
OBERDORF

Kempen Oberdorf Makelaardij

T. 046 - 45 123 49
E. makelaardij@kempenoberdorf.nl

Erkend Hypotheek adviseur
NVM
NWWI
Register-Taxateur
funda