

TE KOOP



Holstraat 8 B
Buggenum

VRAAGPRIJS € 439.000,- K.K.



MAKELAARS

www.kierkels-hensen.nl **WONINGMAKELAARDIJ**



Ben je op zoek naar een ruime, unieke twee-onder-een-kapwoning op een prachtige, rustige locatie?

Aan de Holstraat in Buggenum staat deze bijzondere woning die uitblinkt in leefruimte, licht en een tuin die je nergens anders vindt.

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de kelder en de meterkast. De woning beschikt over een carport én een grote poort achterom, ideaal voor het plaatsen van een caravan of camper op eigen terrein. De kelder is deels ingericht als provisieruimte en leent zich perfect als wijnkelder. Bovendien is er een directe toegang naar buiten. De lichte, royale woonkamer aan de voorzijde vormt het hart van de woning. Aangrenzend ligt de gesloten keuken, die doorloopt naar de praktische bijkeuken en de ruime tuinkamer.

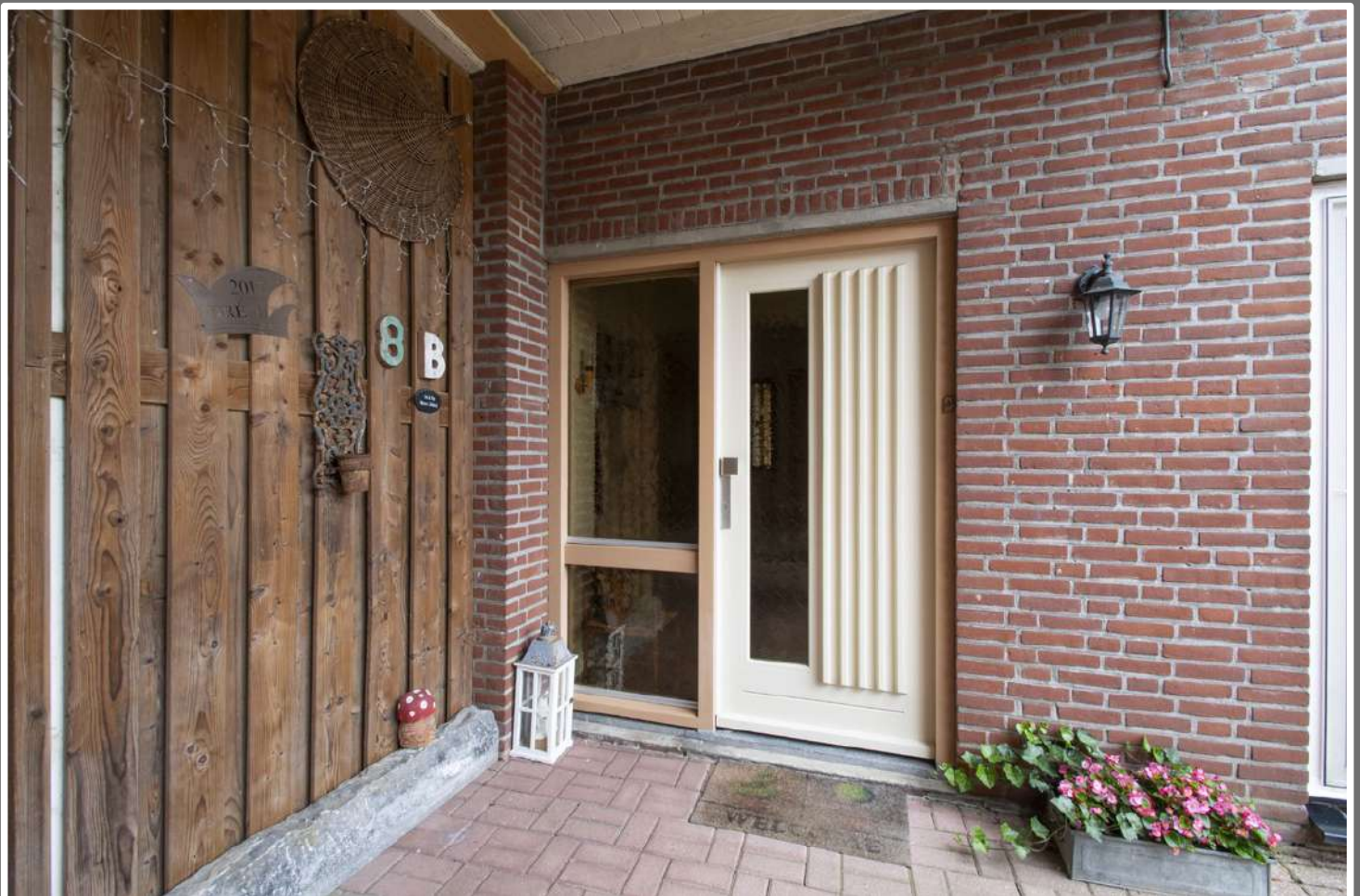
De tuin is een absoluut hoogtepunt en bestaat uit twee niveaus: het lagere niveau biedt een groot gazon, groene borders en een tuinhuis met overkapping.

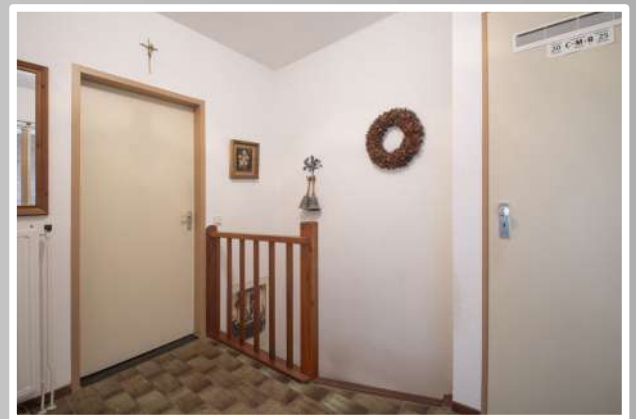
Via een trap of loophelling bereik je het hoger gelegen tuingedeelte, waar je een indrukwekkend vergezicht hebt over de weides. Hier geniet je van rust, privacy en natuur. Dit is een plek die je zelden tegenkomt.

Op de eerste verdieping vind je een gesloten overloop, drie slaapkamers, een voormalige slaapkamer die nu dienst doet als kleedkamer, en een extra ruimte die ideaal is als thuiswerkplek. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Via de vlizotrap bereik je de bergzolder op de tweede verdieping.







Via de overdekte buiten entree betreed je de woning door de voordeur.

In de ruime en uitnodigende hal vind je direct toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Zowel de hal als het toilet zijn voorzien van een onderhoudsvriendelijke tegelvloer.

Het toilet is uitgerust met een staand closet, een fonteintje en een elektrische ventilator met naloop. De volledig betegelde wanden zorgen voor een frisse en verzorgde uitstraling.

De meterkast beschikt over een groepenkast met vijf groepen, aardlekschakelaars en slimme meters. Daarnaast is de woning voorzien van een glasvezelaansluiting, ideaal voor snel en stabiel internet.



Vanuit de hal bereik je de ruime kelder, bestaande uit twee praktische ruimtes. Het keldergedeelte direct onder de woning is ingericht als provisiekelder en biedt tevens toegang tot de kruipruimte.

Het tweede deel betreft een gewelfde kelder van circa 22 m², gelegen onder de oprit. Dankzij de constante temperatuur en authentieke uitstraling is deze ruimte bij uitstek geschikt als wijnkelder. Vanuit dit keldergedeelte leidt bovendien een buitentrap naar de achterom, wat zorgt voor extra gemak en een directe verbinding met het erf.



Vanuit de hal stap je direct de royale L-vormige woonkamer binnen: een sfeervolle leefruimte waar licht, comfort en ruimte perfect samenkomen. De woonkamer is voorzien van een massief eikenhouten plankenvloer, die twee jaar geleden volledig is geschuurd en opnieuw gelakt, waardoor deze een frisse en hoogwaardige uitstraling heeft. In de woonkamer tref je de open trap naar de eerste verdieping aan.

De wanden zijn deels uitgevoerd in schoon metselwerk, later wit geschilderd, wat zorgt voor een stijlvolle combinatie van karakter en modern wooncomfort.

Doordat de voormalige garage bij de woonkamer is betrokken, beschikt deze woning over een bijzonder ruime leefruimte van circa 42 m². Dankzij de vele raampartijen geniet je de hele dag door van een prachtige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een groot zonnescherm aan de buitenzijde, ideaal om op warme dagen een aangenaam binnenklimaat te behouden.







De gesloten keuken ligt direct achter de woonkamer en vormt een sfeervolle, praktische ruimte om heerlijk te koken en te eten. Hier tref je een lichte tegelvloer aan. De L-vormige keukenopstelling is uitgerust met een stijlvol granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat, RVS schouwafzuigkap, combimagnetron en koelkast. Dankzij de royale kastruimte en brede lades geniet je hier van maximaal comfort en optimaal gebruiksgemak.

Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor diverse witgoedapparaten. Ook de cv-ketel is hier geplaatst, waardoor deze ruimte extra praktisch en functioneel is ingericht.





De fraaie en bijzonder lichte tuinkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en heeft een royale diepte van 4 meter. Zowel in het voorjaar als in het najaar is dit een heerlijke plek om volop te genieten van het buitengevoel, terwijl je toch comfortabel binnen zit. De tuinkamer is bereikbaar vanuit zowel de keuken als de bijkeuken, waardoor de ruimtes mooi in elkaar overlopen.

Via twee grote schuifdeuren stap je direct het terras op of de tuin in. Daarnaast biedt een praktische loopdeur toegang tot de overdekte overkapping, waar zich tevens de trap naar de kelder en een handige bergkast bevinden.





Wil je genieten van optimale rust en een prachtig uitzicht? Dan zit je bij deze woning helemaal goed.

Vanuit de tuin kijk je bij helder weer zelfs tot aan de kerktoren van Neer, een uniek en schilderachtig vergezicht dat je elke dag opnieuw verrast. De woning beschikt over een ruime oprit met carport. Vanuit de carport heb je toegang tot de achterom. Dankzij de grote, hoge poorten is deze achterom bovendien geschikt voor het stallen van een camper of caravan op eigen terrein.

Vanaf het terras en de tuinkamer bereik je het eerste deel van de tuin, dat is ingericht met een verzorgd gazon, diverse bomen en groene borders. Aan de achterzijde van dit gedeelte staat een gezellig houten tuinhuis met overkapping, een heerlijke plek om van de zon te genieten.

Het hoger gelegen deel van de tuin is bereikbaar via trappen of een loophelling. Dit gedeelte is deels ingericht als moestuin en deels als gazon. Hier bevindt zich het tweede, royale tuinhuis. In dit groene paradijs kunnen de scharreelkippen volop genieten van de natuur.

Ben je op zoek naar een unieke plek waar je kunt genieten van rust, ruimte en volledige privacy? Dan is dit jouw nieuwe thuis.











Via de open trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Op de overloop bevindt zich een praktische tussendeur die warmteverlies in de wintermaanden voorkomt, doordat de trap direct in de woonkamer is gesitueerd.

Vanaf de overloop heb je toegang tot de badkamer, drie comfortabele slaapkamers en een extra kamer die momenteel is ingericht als royale kleedkamer. De badkamer is uitgerust met een toilet, een douchecabine, een vaste wastafel met bijpassend meubel en een designradiator.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap. Deze ruime bergzolder bestaat uit twee compartimenten en biedt volop mogelijkheden voor opslag of toekomstige uitbreiding.



Op de eerste verdieping bevinden zich thans drie volwaardige slaapkamers. De huidige kleedkamer was voorheen een vierde slaapkamer. Dit kan eenvoudig weer worden hersteld tot slaapkamer. Het voormalige balkon aan de voorzijde van de woning kan ook dienen als werkkamer of zelfs als slaapkamer. Deze woning beschikt dus over 4 slaapkamers met de optie tot 5.

De ouderslaapkamer, gelegen aan de rechter voorzijde van de woning, heeft een oppervlakte van ca. 19,5 m². Beschikt over een groot dakraam met verduistering. Vanuit deze slaapkamer is het voormalige balkon bereikbaar, gelegen aan de linker voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over twee dakramen en is geschikt voor velerlei doeleinden (werkkamer of extra slaapkamer).

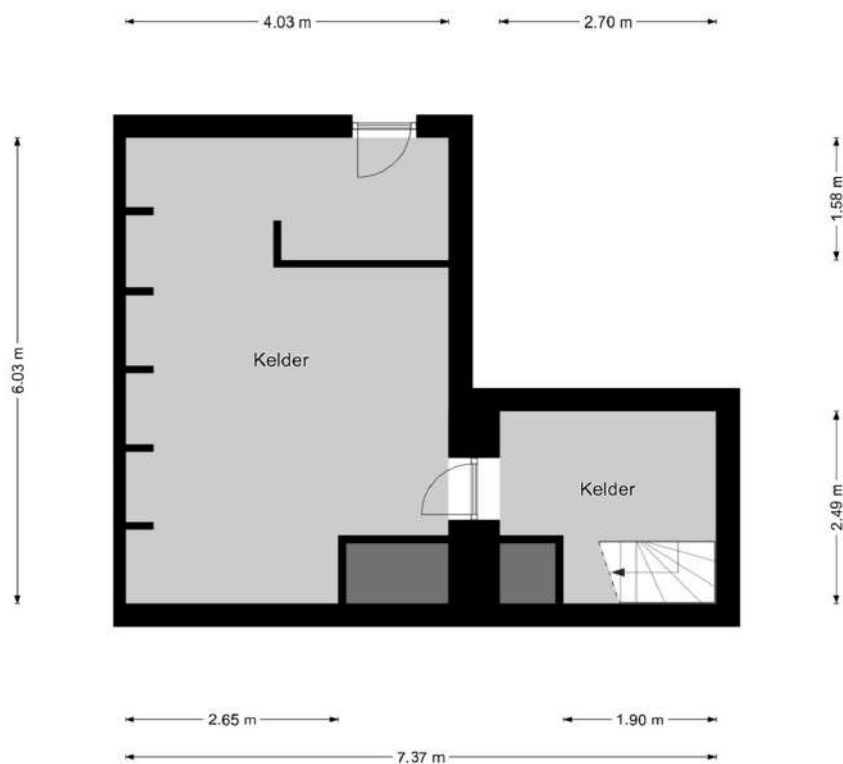
Vanuit de ouderslaapkamer bereik je de kleedkamer (voormalige tweede slaapkamer). Deze kamer heeft een oppervlakte van ca. 11 m².





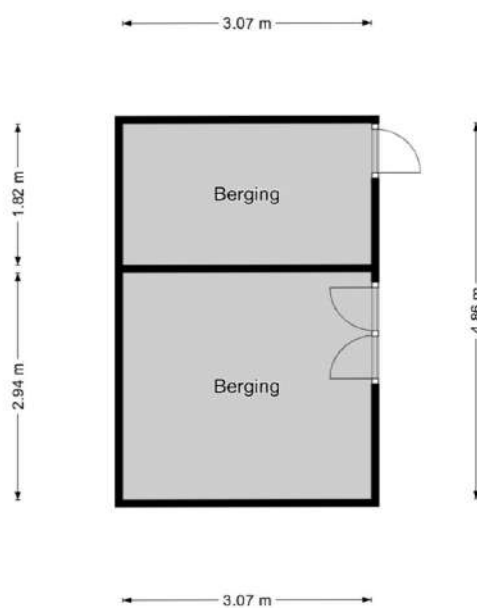
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



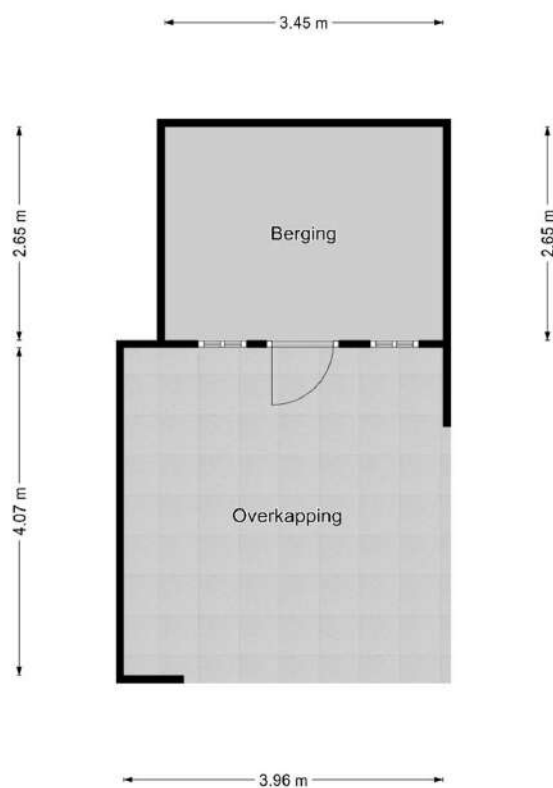
Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



Berging

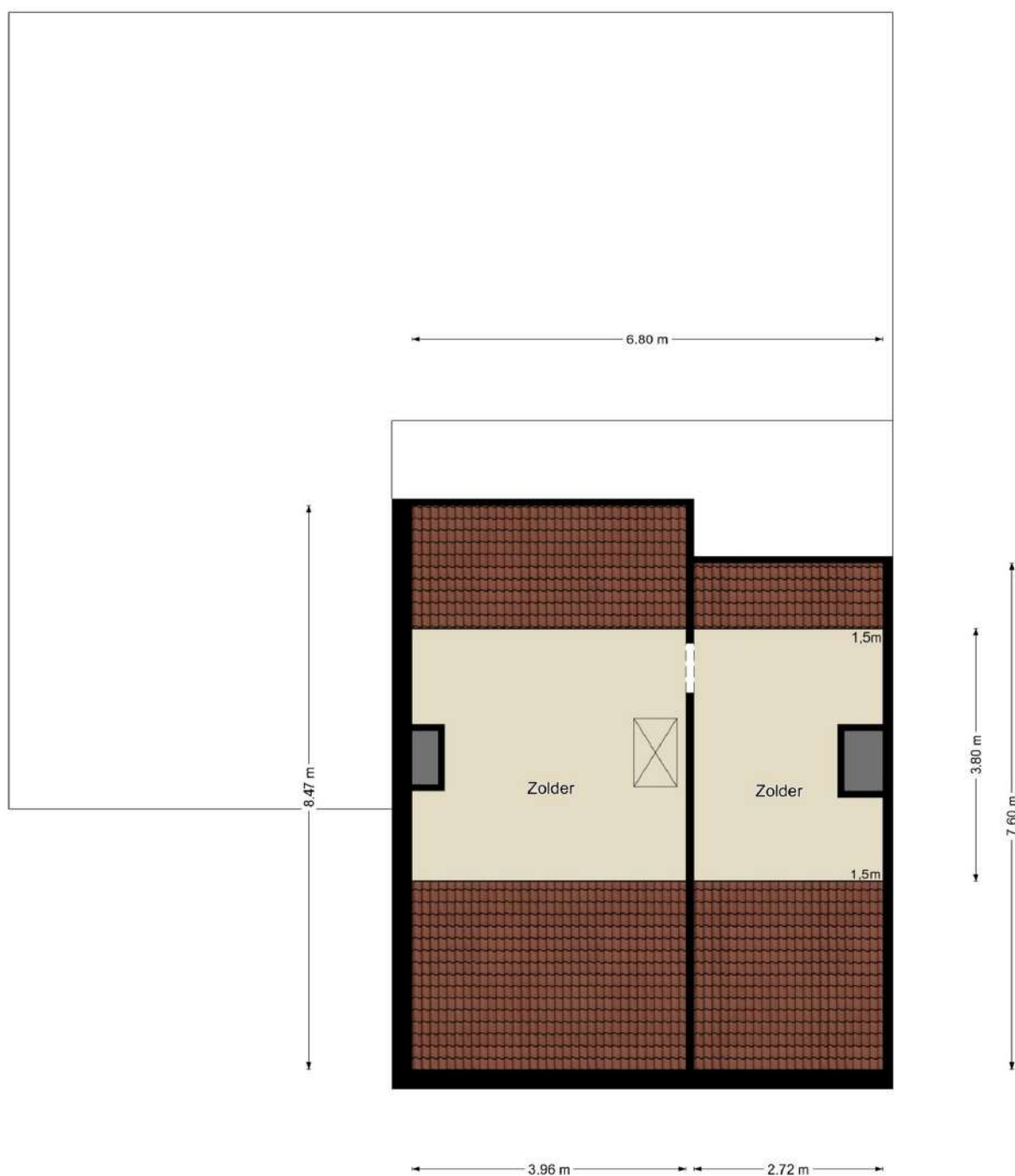
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie





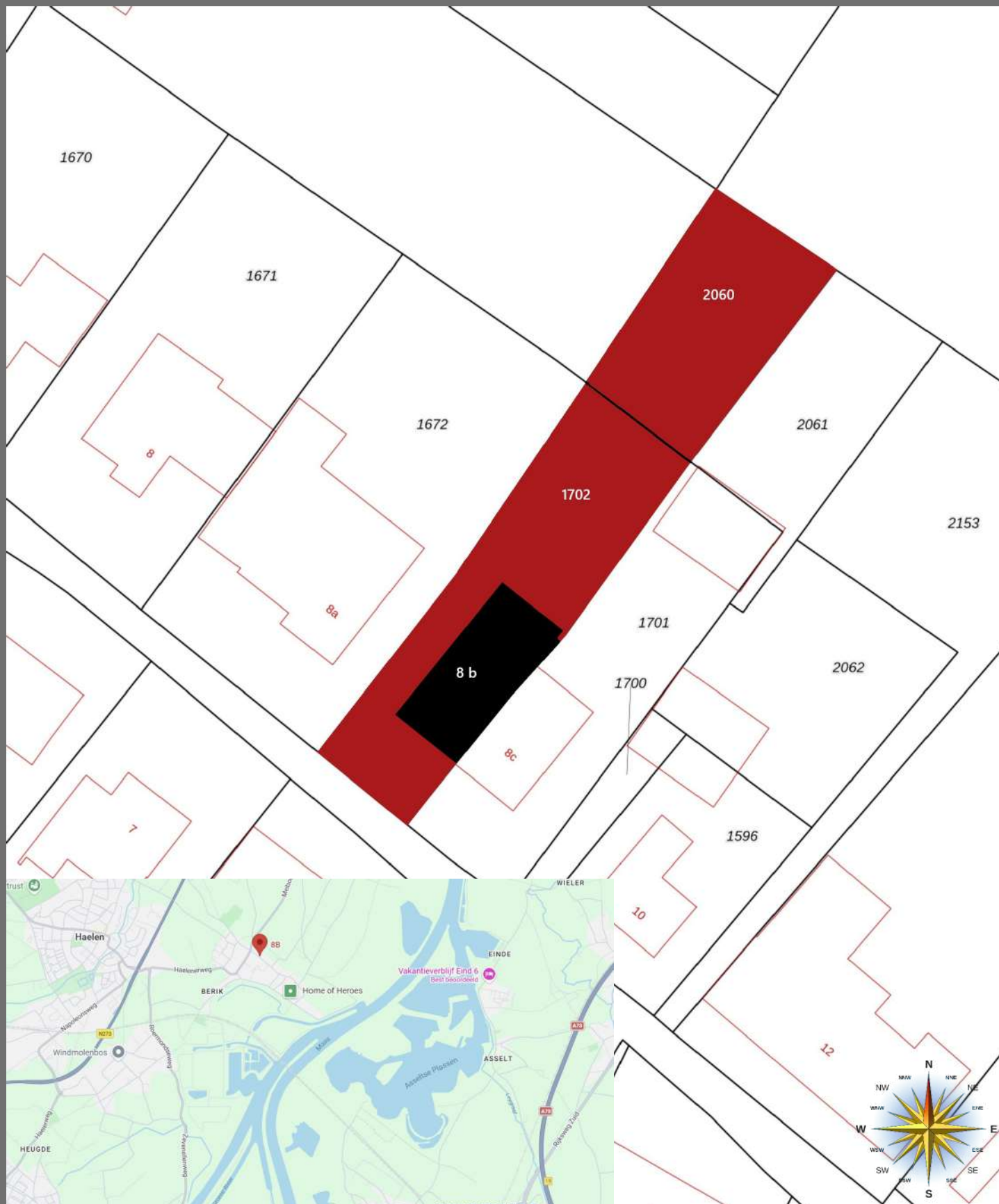
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



LIGGING WONING

Gegevens over de woning:

- Bouwjaar: 1977
- Isolatie: dak
- Beglazing: dubbel glas
- Energielabel C
- Kozijnen: grotendeels kunststof
- Rolluiken: op de eerste verdieping
- CV-ketel: Nefit trendline, bouwjaar 2022
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 180,30 m²
- Overige inpandige ruimte: 56,10 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 63,30 m²
- Externe bergruimte: 24,00 m²
- Inhoud woning: 804,70 m³
- Perceel oppervlakte (2 percelen): 795,00 m²



Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs of meer. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de

opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

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'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS

WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen

Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

