# BINNENKIJKEN

## BIJ BLIJDESTEIN 72




SITTARD

KEMPEN OBERDORF

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



## Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Soort** | portiekflat |
| **Type** | appartement |
| **Kamers** | 5 |
| **Slaapkamers** | 2 |
| **Woonoppervlakte** | 68 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 0 m² |
| **Inhoud** | 214 m³ |
| **Bouwjaar** | 1986 |
| **Tuin** | geen tuin |
| **Garage** | inpandig |
| **Verwarming** | c.v.-ketel |
| **Isolatie** | dakisolatie, muurisolatie |

# Algemene omschrijving

COMFORTABEL WONEN OP DE VIJFDE VERDIEPING MET LIFT, EIGEN GARAGE, PARKEERPLAATS EN ZONNIG BALKON

Op een rustige locatie, nabij het gezellige centrum van Sittard, ligt dit sfeervolle en goed onderhouden appartement op de vijfde verdieping van een verzorgd complex met lift. Het appartement is omstreeks 2022 gemoderniseerd en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijk balkon op het zuiden.

Met een eigen berging, ruime inpandige garage, een eigen parkeerplaats op het buitenterrein en energielabel B biedt dit appartement volop wooncomfort. Een ideale plek voor wie gelijkvloers en zorgeloos wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik

Algemeen
· Bouwjaar 1986, grotendeels gemoderniseerd omstreeks 2022
· Sfeervol, comfortabel en goed onderhouden appartement met een verzorgde afwerking
· Comfortabel en gelijkvloers wonen op de vijfde verdieping, met liftinstallatie in het complex
· Totale woonoppervlakte ca. 68 $m^2$
· Inhoud ca. 214 $m^3$
· Isolatie: dak- en muurisolatie
· Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
· Aan de zuidzijde voorzien van twee zonneschermen, ideaal voor extra comfort op zonnige dagen
· Beschikt over twee slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kleedkamer
· Energielabel B
· Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A, B of C)
· CV-installatie Nefit, bouwjaar 2026, eigendom
· Bijdrage VvE: € 235,60 per maand (appartement, berging en garage)
· Aanvullende VvE-bijdrage voor de buitenparkeerplaats: circa € 12,- per maand
· De VvE beschikt over zonnepanelen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen
· Inclusief een eigen berging en een ruime inpandige garage
· Dankzij de garage en de extra buitenparkeerplaats beschikt het appartement over uitstekende eigen parkeermogelijkheden

Ligging
· Gelegen in een rustige en prettige woonomgeving, op korte afstand van het centrum van Sittard
· Diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, scholen en openbaar vervoer, bevinden zich op loopafstand
· Het gezellige stadscentrum van Sittard, met zijn uitgebreide winkelaanbod, horecagelegenheden en terrassen, is eenvoudig bereikbaar
· Goede bereikbaarheid met de auto; binnen circa 15 minuten zijn de autosnelwegen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven bereikbaar
· Het NS-station van Sittard bevindt zich op circa 20 minuten loopafstand

Indeling

Begane grond
· Verzorgde gemeenschappelijke entree met bellentableau, brievenbussen, trappenhuis en liftinstallatie
· Dankzij de aanwezige lift zijn alle woonverdiepingen comfortabel en eenvoudig bereikbaar
· Dankzij de aanwezige lift zijn alle woonverdiepingen comfortabel en eenvoudig bereikbaar

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

bereikbaar
· Eigen berging op de begane grond, ideaal voor fietsen en extra opslagruimte
· Eigen garage, eveneens gelegen op de begane grond
· Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats op het buitenterrein van het complex

Vijfde verdieping
· Via de lift en de gemeenschappelijke gang bereikbare entree van het appartement, met een eigen meterkast en een praktische muurkast voorzien van witgoedaansluiting
· Ontvangsthal met tapijtvloer, garderobekast en toegang tot de verschillende vertrekken
· Moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje
· Sfeervolle en lichte woonkamer met tapijtvloer, prettige raampartijen en een directe toegang tot het balkon
· Open keuken met een verzorgde keukeninstallatie in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2024) en combimagnetron
· Vanuit de hal zijn beide slaapkamers en de badkamer bereikbaar
· De woon- en slaapvertrekken zijn afgewerkt met een comfortabele tapijtvloer
· Ruime hoofdslaapkamer, gelegen aan de achterzijde van het appartement, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast
· Tweede slaapkamer, eveneens gelegen aan de achterzijde en momenteel ingericht als kleedkamer. Deze ruimte is ook uitstekend geschikt als logeer-, hobby- of werkkamer
· Moderne en compleet ingerichte badkamer, voorzien van een comfortabele inloopdouche, wastafel met badkamermeubel en praktische handdoekenkast

Balkon
· Prettig balkon op het zuiden, bereikbaar vanuit de woonkamer
· Voorzien van een verzorgde vlondervloer en een praktische bergkast
· Dankzij de gunstige ligging op het zuiden een heerlijke plek om van de zon en het buitenleven te genieten
· De aanwezige zonneschermen bieden op zonnige dagen de gewenste beschutting

Garage en parkeerplaats
· Ruime, eigen inpandige garage op de begane grond van het appartementencomplex
· Voorzien van een kantelpoort en voldoende ruimte voor het parkeren van één auto
· Daarnaast biedt de garage praktische opbergmogelijkheden voor fietsen en overige spullen
· Tevens beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats op het buitenterrein van het complex
· Dankzij deze combinatie is er parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen parkeerfaciliteiten
· De VvE-bijdrage voor de buitenparkeerplaats bedraagt circa € 12,- per maand

KORTOM: COMFORTABEL WONEN MET LIFT, EIGEN GARAGE, PARKEERPLAATS EN ZONNIG BALKON

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

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



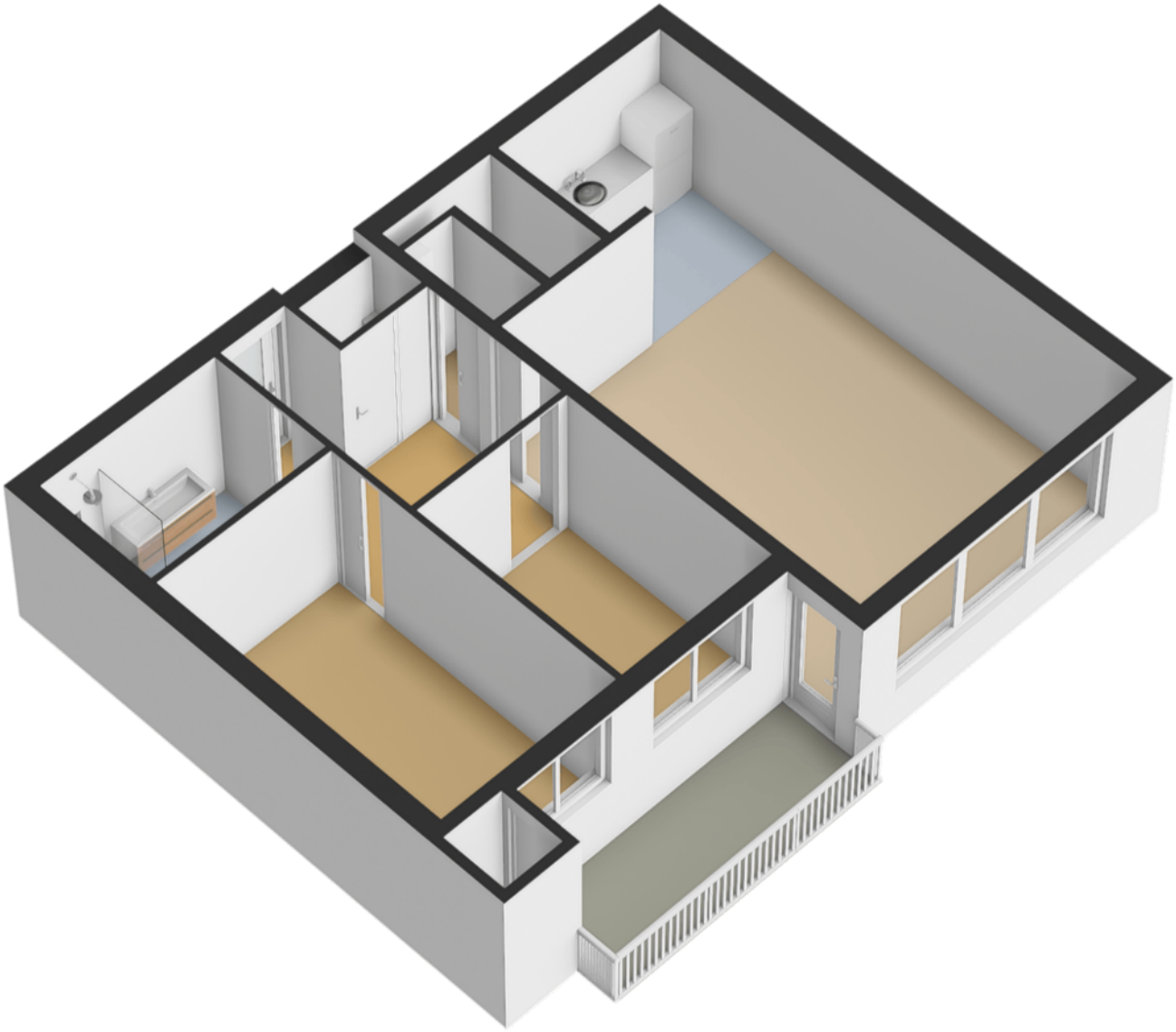




# Plattegronden



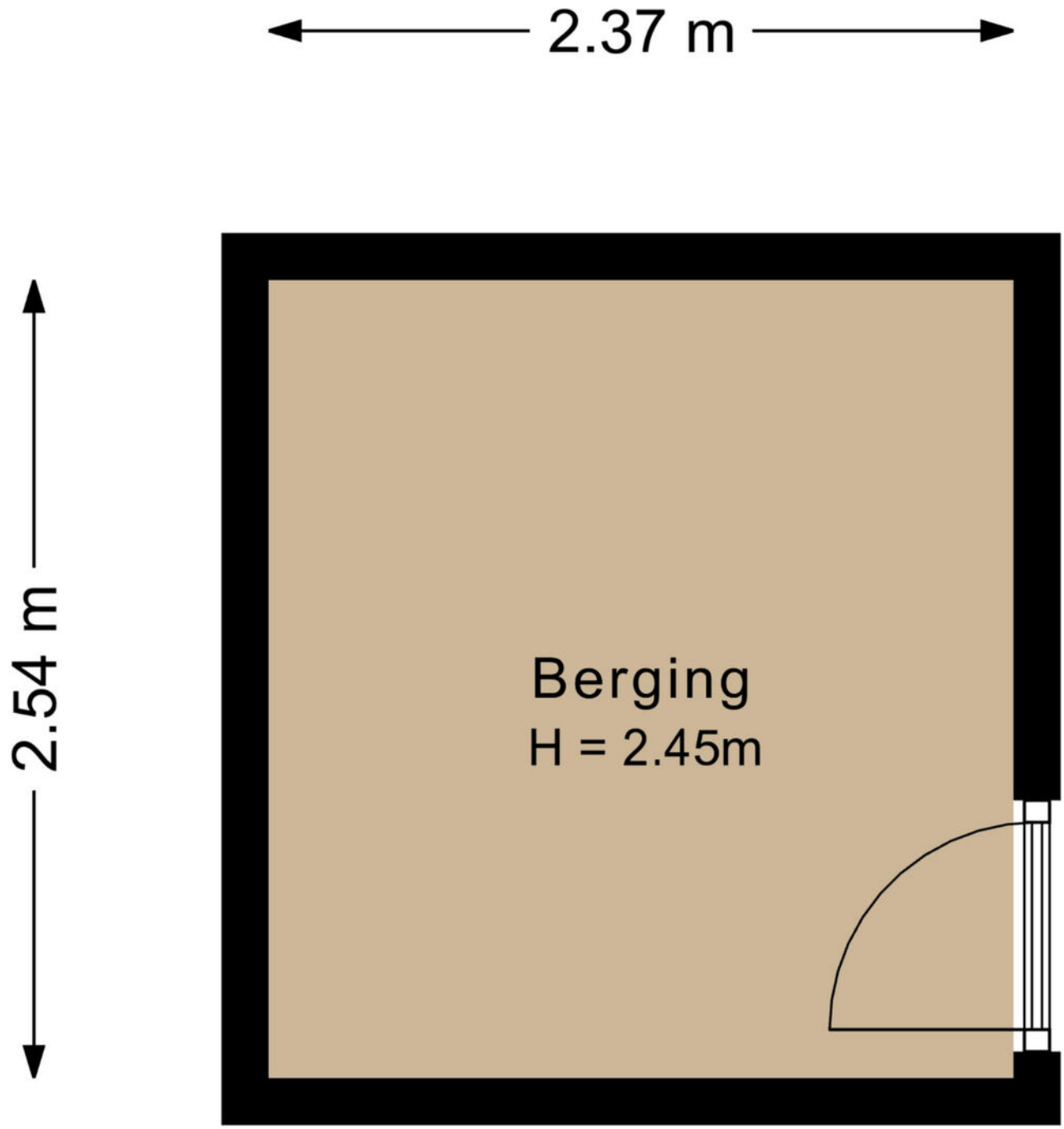
# Plattegronden



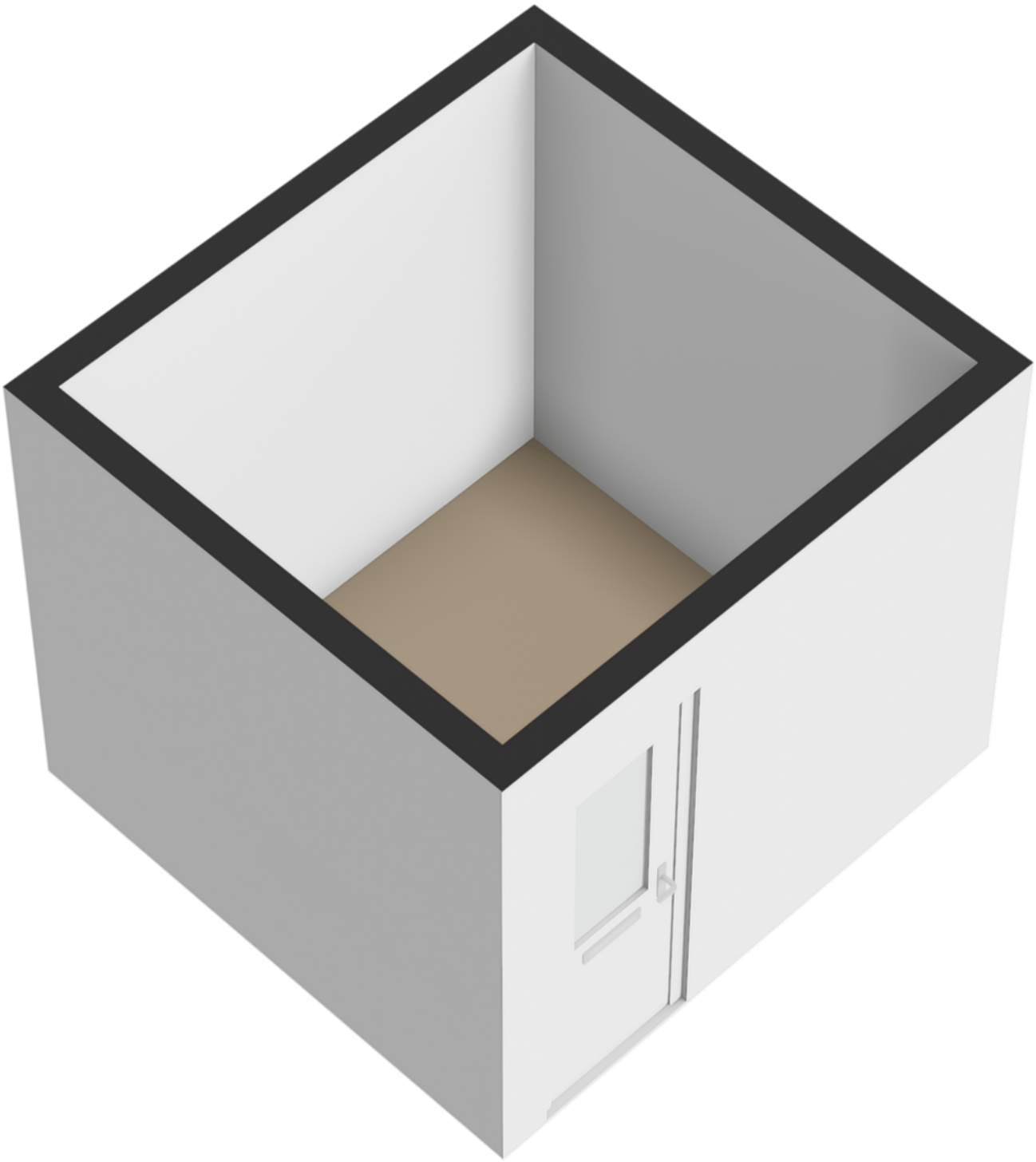
# Plattegronden



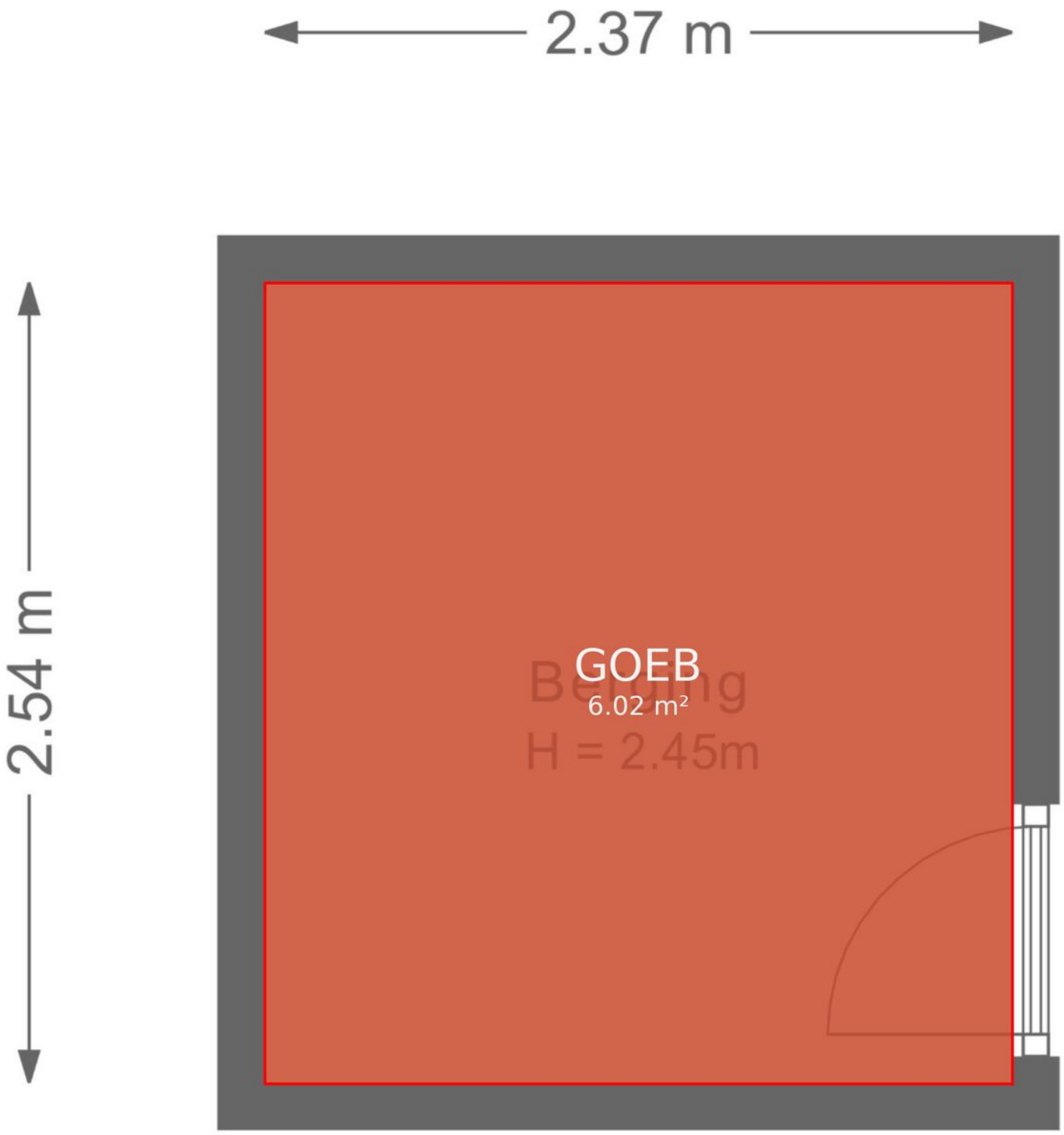
## Plattegronden



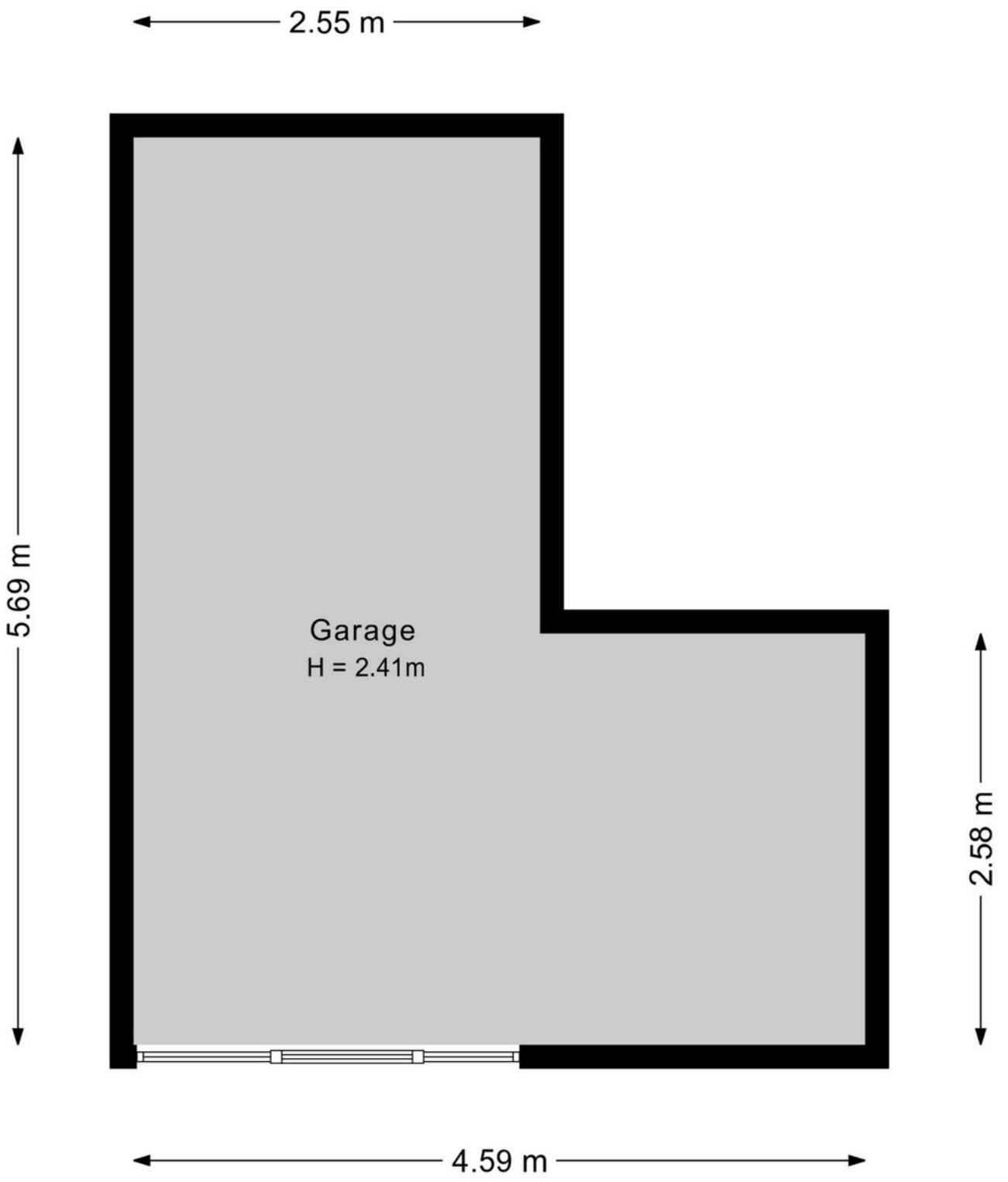
# Plattegronden



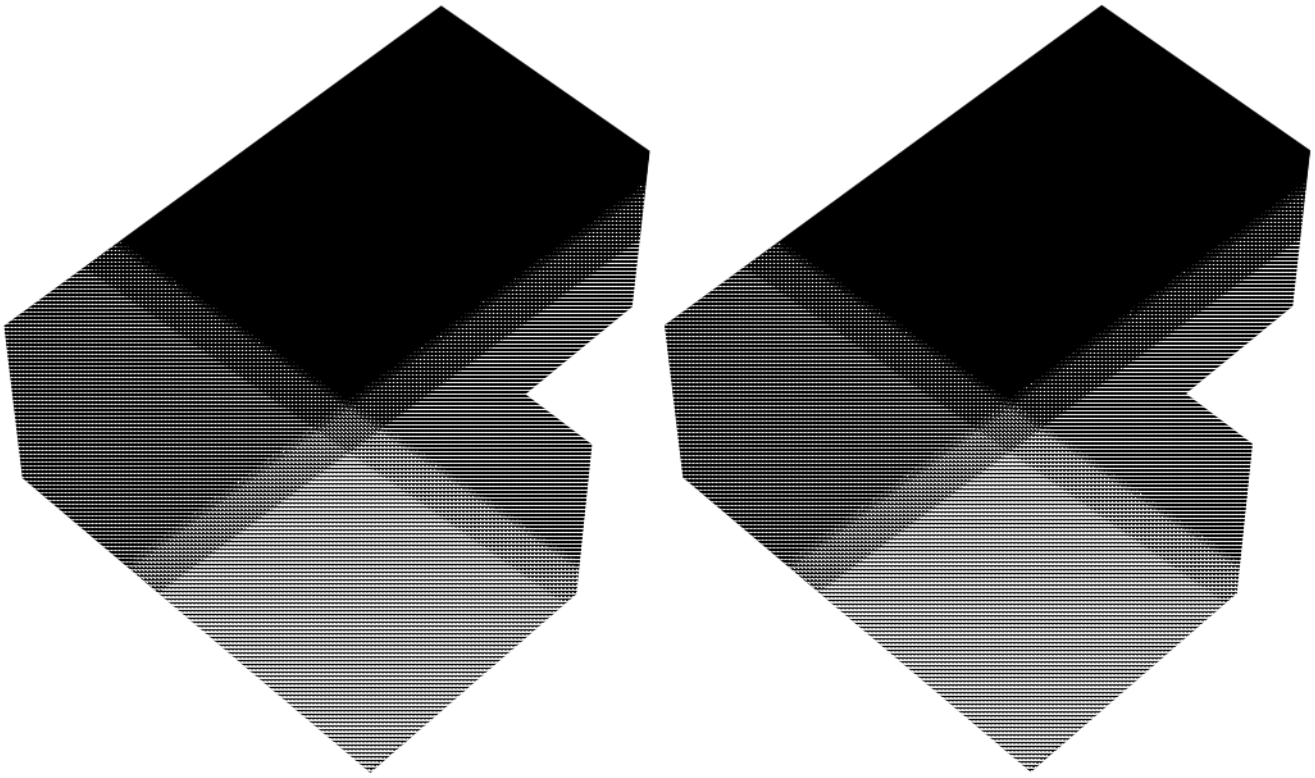
## Plattegronden



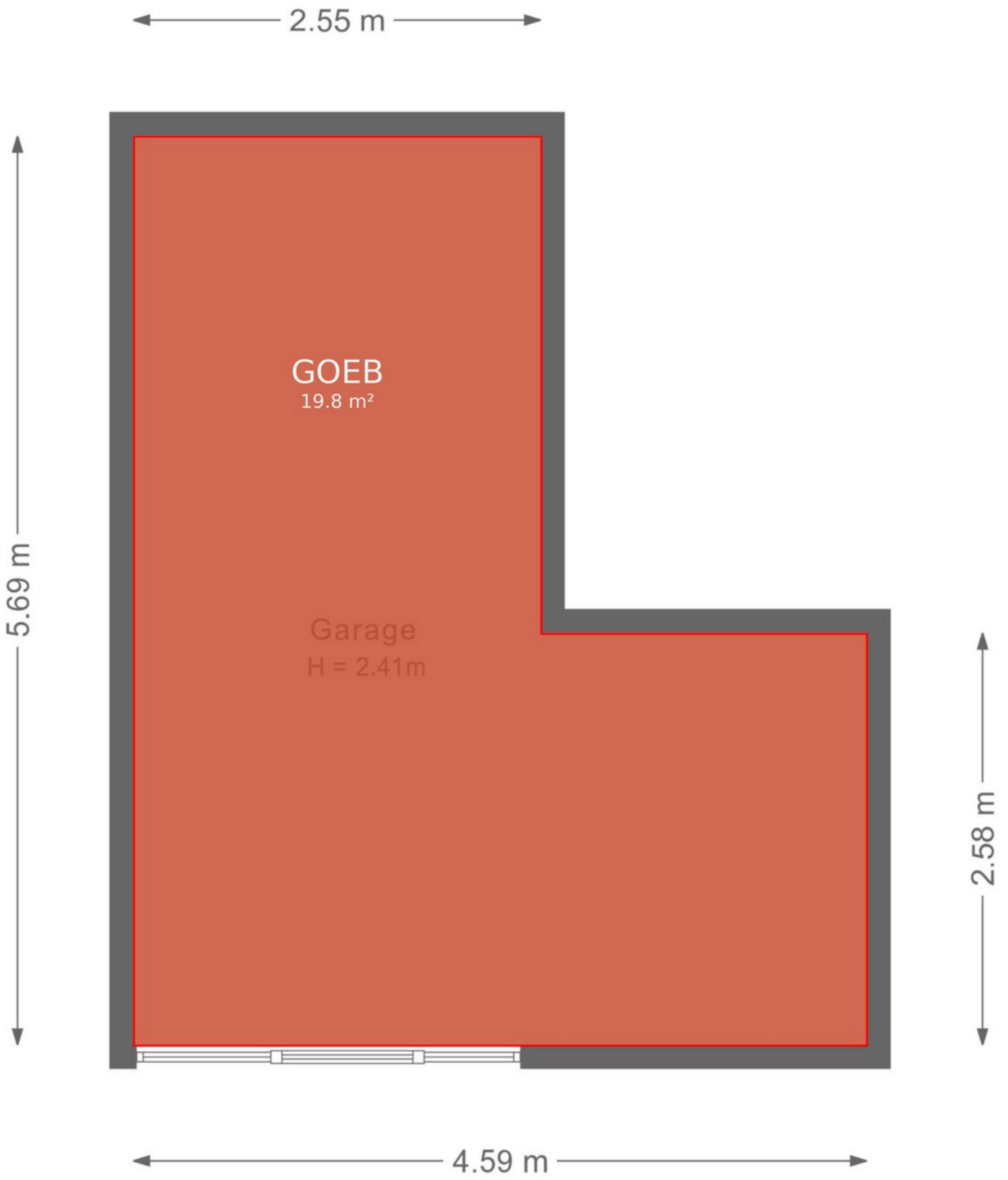
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



- Kempen Oberdorf presenteert -

# 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.

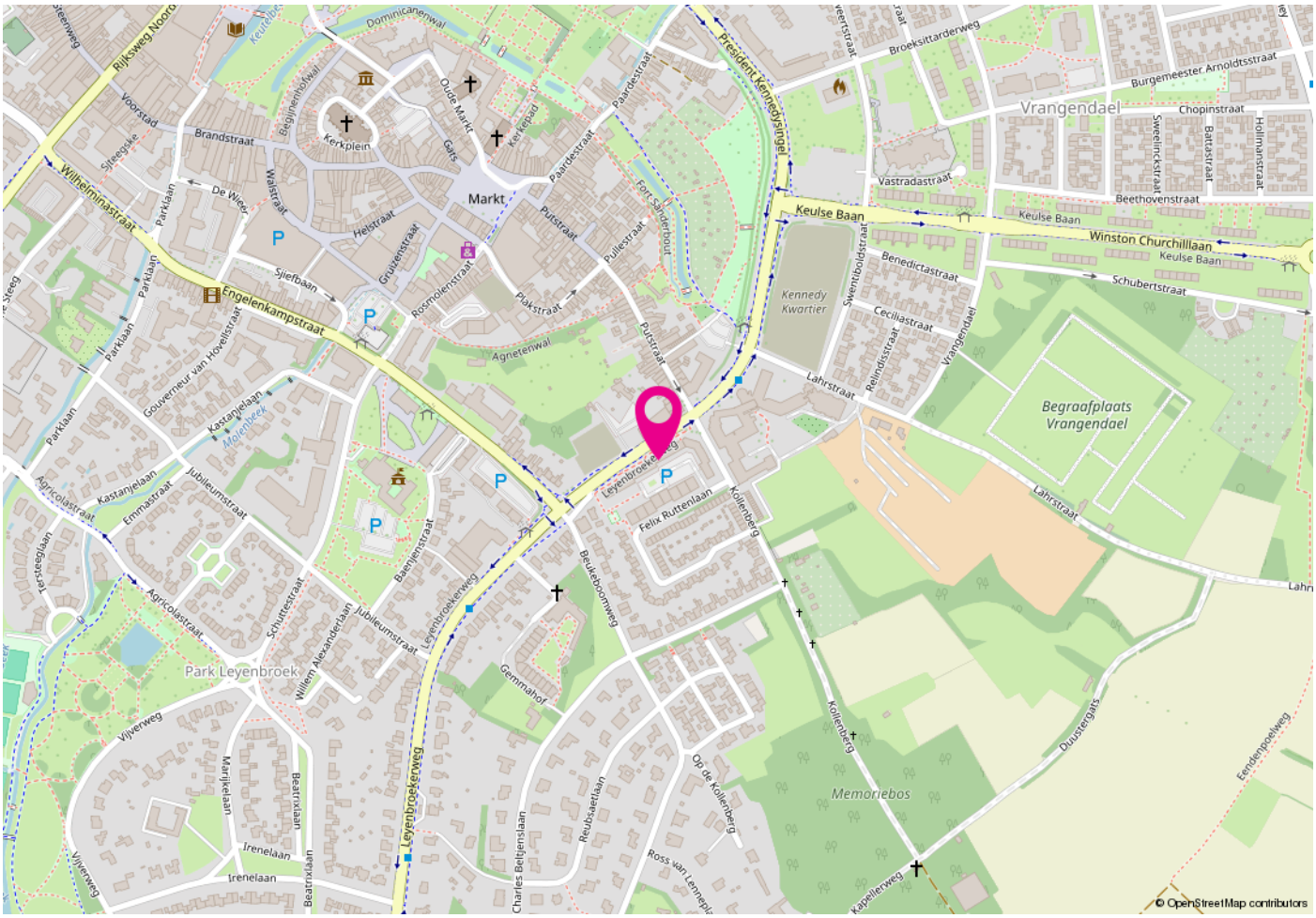
Kortom, in Sittard is het goed toeven







# Locatie


Markt
Kerkplein
Vrangendael
Keulse Baan
Winston Churchilllaan
Schubertstraat
Kennedy Kwartier
Begraafplaats Vrangendael
Memoriebos
Park Leyenbroek
Engelenkampstraat
Leyenbroekerweg
Lahrstraat
Kollenberg
Beukeboomweg
Agnetenwal
Putstraat
Pollestraat
Paardestraat
Broeksittarderweg
Burgemeester Arnoldtsstraat
Beethovenstraat
Benedictastraat
Ceciliastraat
Vrangendael
Duustergats
Eendenpoelweg
Kapelerweg
Ross van Lennepstraat
Op de Kollenberg
Reubsaetlaan
Charles Beljenslaan
Irenelaan
Vijverweg
Jubileumstraat
Kastanjelaan
Agricolastraat
Emmastraat
Willem Alexanderlaan
Schuttestraat
Baenjenstraat
Gemmahof
Felix Ruttenlaan
Leyenbroeklaan
Rijksweg Noord
Wilhelminastraat
Voorstad
Brandstraat
Sjeegske
Parklaan
De Wiegt
Walstraat
Helstraat
Gruitenstraat
Rosmolenstraat
Sjiefbaan
Plakstraat
Gouverneur van Hövellstraat
Molenbeek
Dominicanenwal
Beijerhofwal
Oude Markt
Gats
Kerkpad
Fons Sanderbout
Swentibold straat
Reilindisstraat
Vastradastraat
Chopinstraat
Sweelinckstraat
Battastraat
Hollmanstraat
Keulse Baan
Keramiekberg 52 m
Overhoven
Baandert
Stadbroek
Broeksittard
Hemelsley
Waltramstraat
Sittard
Vrangendael
Kollenberg 100 m
Ophoven
Stadspark Sittard
Middenweg
Munstergeleen
Susteren
Schalbruch
Holtum
Buchten
Isenbruch
Nieuwstadt
Havert
Born
Heilder
Höngen
Millen
Guttecoven
Limbricht
Tüddern
B 56
Einighausen
Wehr
Süsterseel
Hillensberg
Jabeek
Munstergeleen
Geleen
Doenrade
Bingelrade
Puth
Merkelbeek
Sweikhuizen
Neerbeek
Oirsbeek
Schinnen
Amstenrade
Beek
Spaubeek
Hommert
Vaesrade
Genhout
Hoensbroek
A2
47
48
49
B 56
N30
Limburg
Nederland
© 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