

Mariabad 105 | HEERLEN

Vraagprijs € 219.000 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



Mariabad 105 HEERLEN

Op een uitstekende locatie aan de rand van het centrum kunnen wij u een op de zesde verdieping van de Cityflat gelegen instapklaar appartement met onder meer ruime woonkamer en open keuken, balkon, slaapkamer (twee slaapkamers mogelijk), moderne badkamer en berging op de parterre te koop aanbieden, goed geïsoleerd, met eigen cv-ketel en voorzien van energielabel A

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 219.000,-- k.k.
Aanvaarding: direct mogelijk
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1976
Woonoppervlakte: circa 89 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m² (balkon)
Externe bergruimte: 6 m² (berging)
Inhoud: circa 278 m³
Energielabel: A (geldig tot 29-07-2035)
Bijdrage VvE: € 249,18 per maand

TYPERING

Dit appartement is gelegen aan de rand van het centrum van Heerlen, met alle voorzieningen in de directe omgeving en op loopafstand. Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven en Aken, alsook middels het openbaar vervoer (bus en trein).

De Cityflat is gebouwd in 1976 en sindsdien goed onderhouden. Het appartement is geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ dubbele beglazing, alsmede isolerende gevelpanelen en dauerlüftung op strategische plaatsen. Verwarming en warmwater geschiedt (in tegenstelling tot het naastgelegen complex) middels een eigen cv-gas combiketel.

Oorspronkelijk beschikte dit appartement over een 2-tal slaapkamers, maar is in de loop van de tijd de aan de woonkamer grenzende slaapkamer bij de woonkamer getrokken. Door het sluiten van de ertussen gelegen opening zijn weer eenvoudig 2 slaapkamers te realiseren. Door de ligging op de zesde verdieping heeft men vanaf het balkon een fraai uitzicht over de Heerlense binnenstad.

De VvE bijdrage is onder meer ten behoeve van het waterverbruik, de opstal- en WA-verzekering, onderhoud en schoonmaak gemeenschappelijke ruimten en reservering voor groot onderhoud.

Op de parterre is in het complex een gemeenschappelijke ruimte met bar waar diverse activiteiten worden georganiseerd en men in een leuke ambiance kan borrelen, biljarten en/of samenzijn.

Kortom, een leuk appartement dat voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre:
Entree en hal met automatische deuren, brievenbussen, bellenpaneel, intercom, liftinstallatie en trappenhuis; privé-berging (6,4 m^2); parkeer- en oplaadpunten voor bijvoorbeeld een scootmobiel; afgesloten gemeenschappelijke binnentuin, gemeenschapsruimte en afgesloten parkeerterrein voor bewoners, waar desgewenst een parkeerplaats kan worden gekocht (indien beschikbaar).

Zesde verdieping:
Centrale hal en gang met entree appartement, alsmede meterkast (smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, glasvezel in het complex aanwezig) naast de voordeur.

Appartement (geheel voorzien van een laminaatvloer):
Ruime hal (10,5 m^2) en gang met garderobe en intercom met deuropener; deels betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime living (totaal 54,6 m^2) bestaande uit woonkamer met toegang balkon, zit-/hobbykamer (oorspronkelijk tweede slaapkamer) en open keuken met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, carrouselkast, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, losse vaatwasser, losse koel-/vriescombinatie en werkblad met ronde rvs spoelbak; balkon (6,4 m^2) met vlonder, rvs/glazen balustrade en elektrisch op afstand bedienbaar zonnescherm; slaapkamer (15,2 m^2); moderne geheel betegelde badkamer (3,2 m^2) voorzien van inloopdouche met cabine, wastafel met meubel en spiegel en (centrale) mechanische afzuiging; cv- en wasruimte (2,5 m^2) met witgoedaansluitingen en cv-gas combiketel (Agpo Ferroli HR, bouwjaar 2005, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan de rand van het centrum;
- Keurig instapklaar appartement;
- Geheel voorzien van HR++ dubbele beglazing;
- Verwarming via eigen HR combiketel (géén stadsverwarming);
- Centrale mechanische afzuiging;
- Lichte woonkamer met open keuken;
- Balkon met zonnescherm;
- Ruime slaapkamer;
- Tweede slaapkamer eenvoudig te realiseren;
- Moderne badkamer;
- Spuitwerk plafonds, glasvlies wanden;
- Geheel voorzien van laminaatvloer;
- Privé berging op parterre;
- Nabij alle voorzieningen;
- In de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Mogelijkheid voor het kopen van een parkeerplaats;
- In de koopovereenkomst zal 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	1976
Perceeloppervlakte	0 m²
Woonoppervlakte	89 m²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	6 m²
Externe bergruimte	6 m²
Inhoud	278 m³
Energielabel	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Ligging	in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, lift


AI gegenereerd
























AI gegenereerd

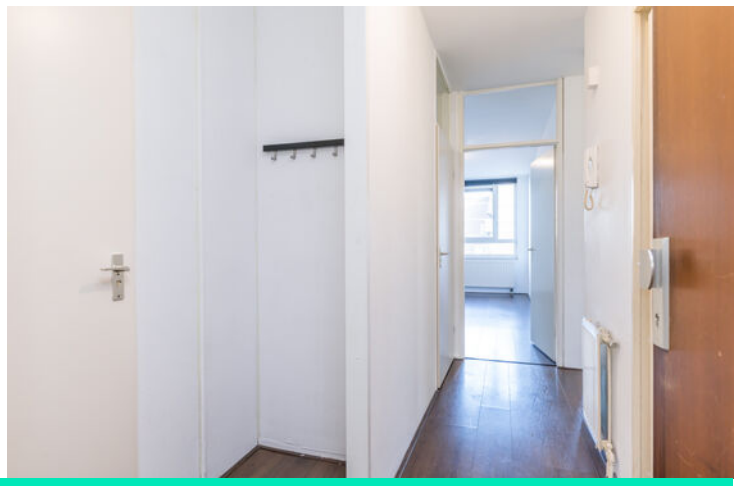





















6




LINKER LIFT
RECHTER LIFT









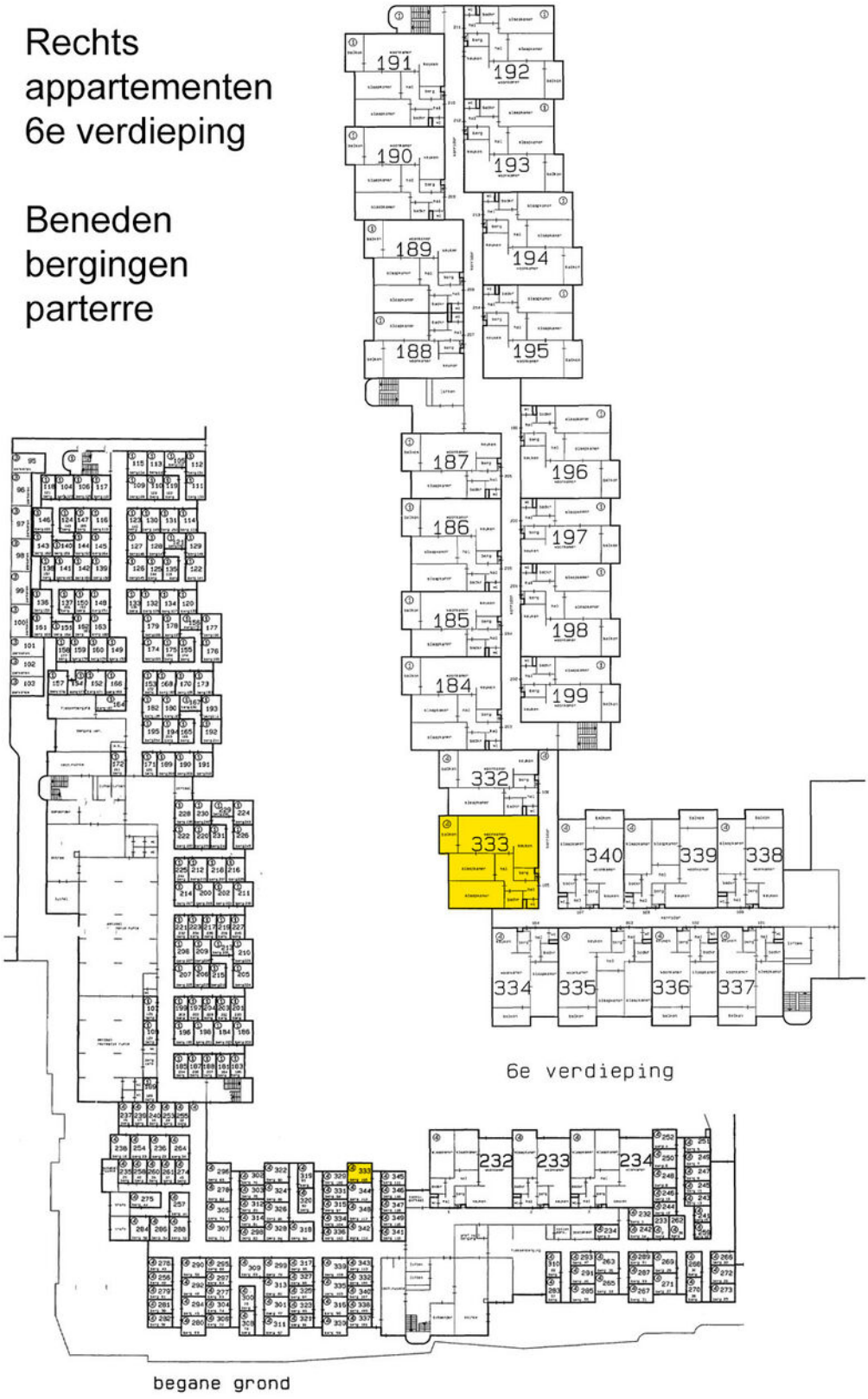

CITYFLAT
MARIABAD
1 t/m 118


CITYFLAT

Appartementsrechten

Rechts
appartementen
6e verdieping

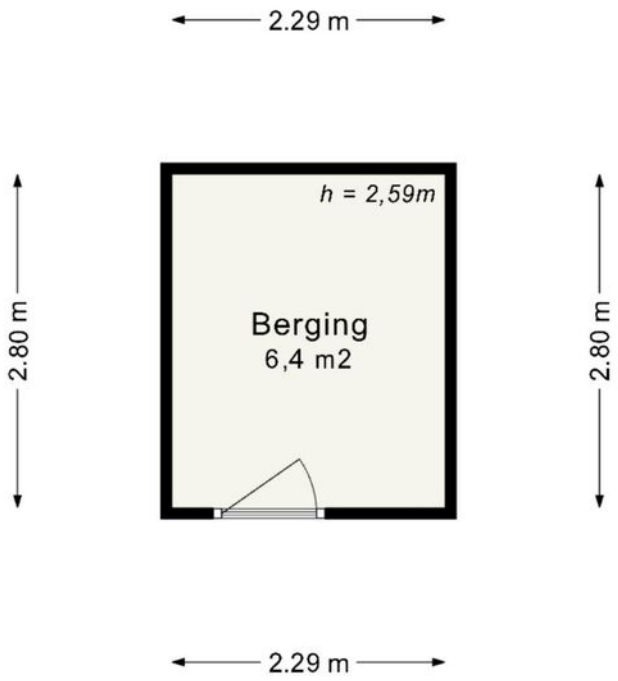
Beneden
bergingen
parterre





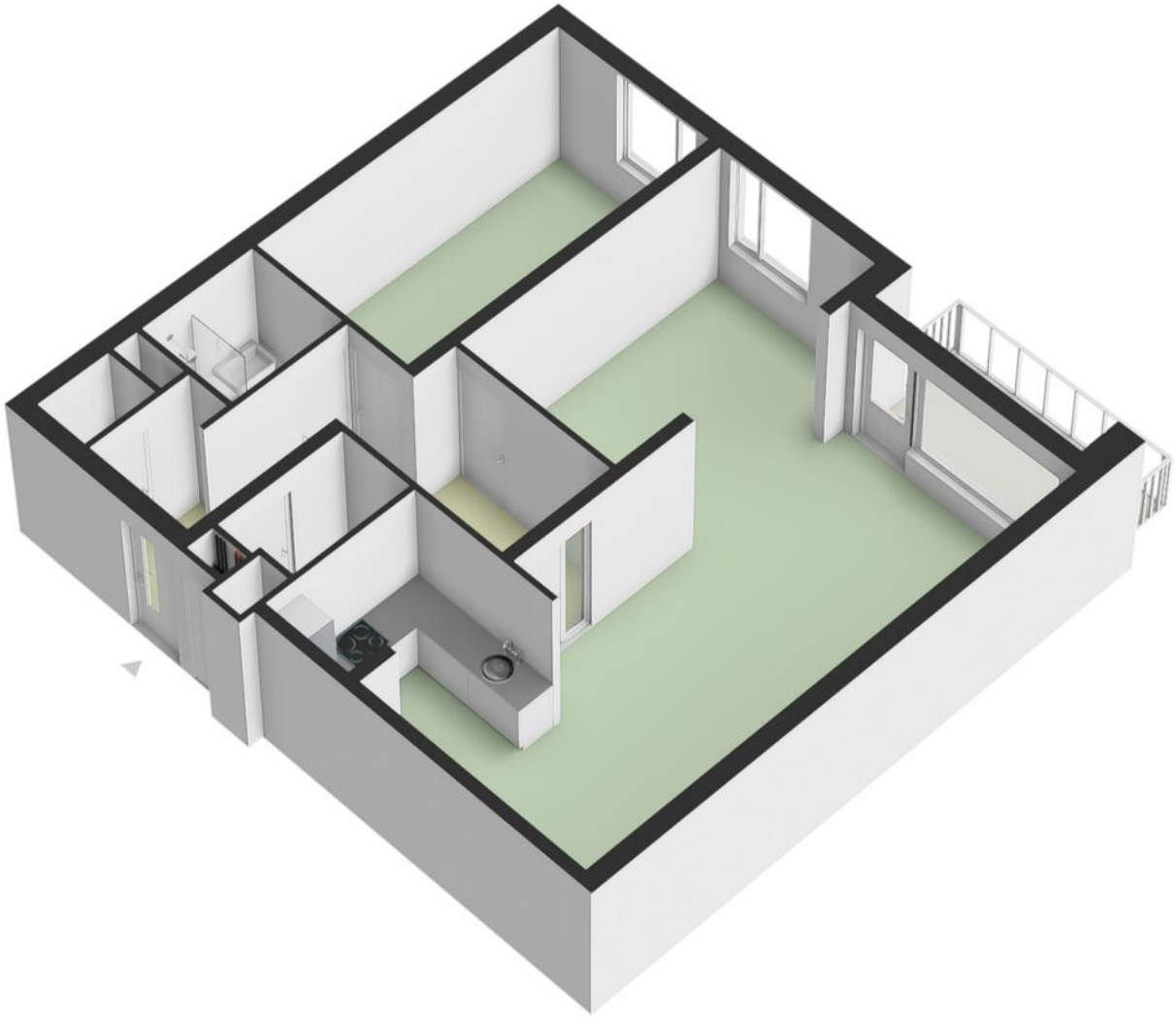
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Appartement

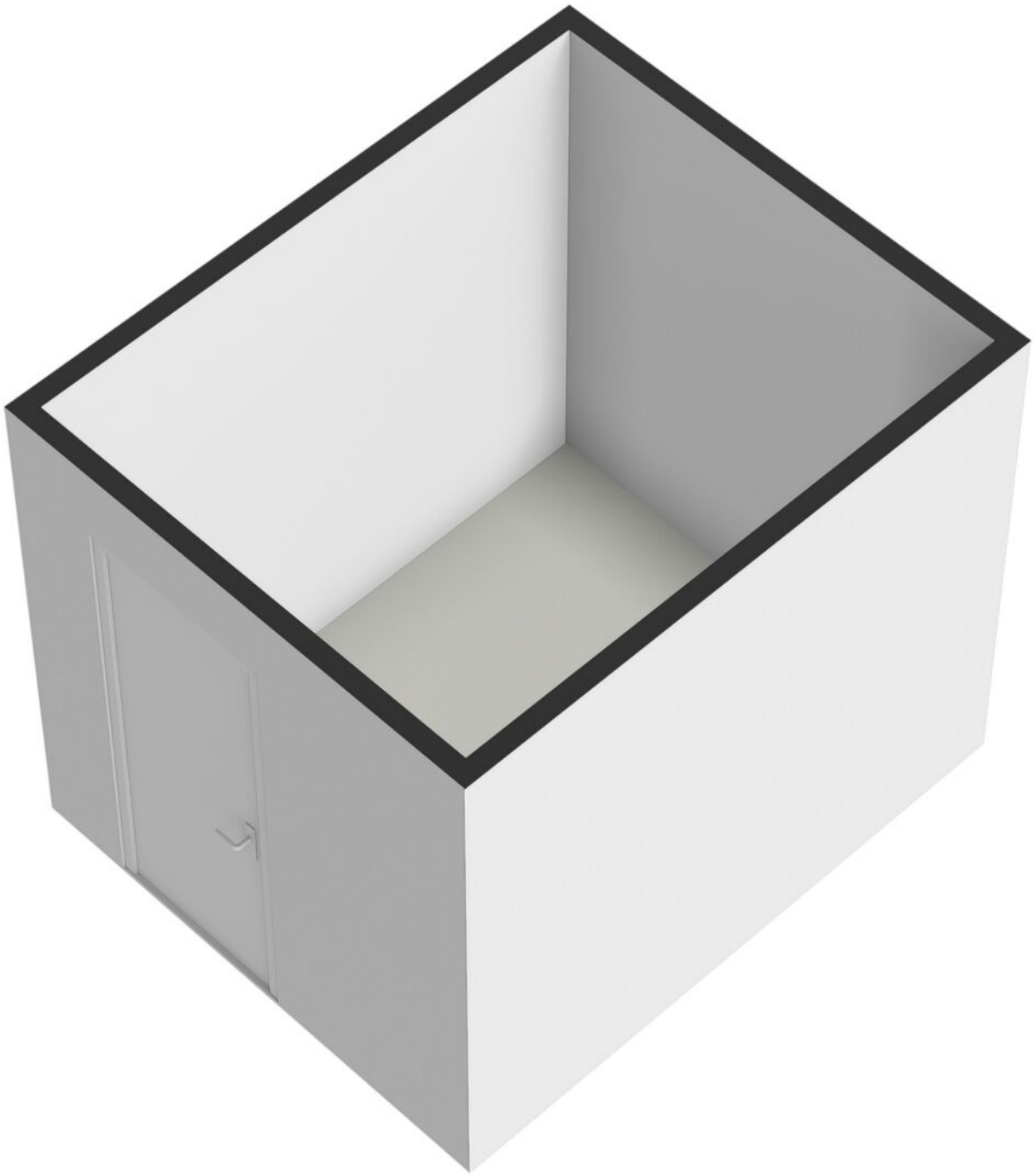


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

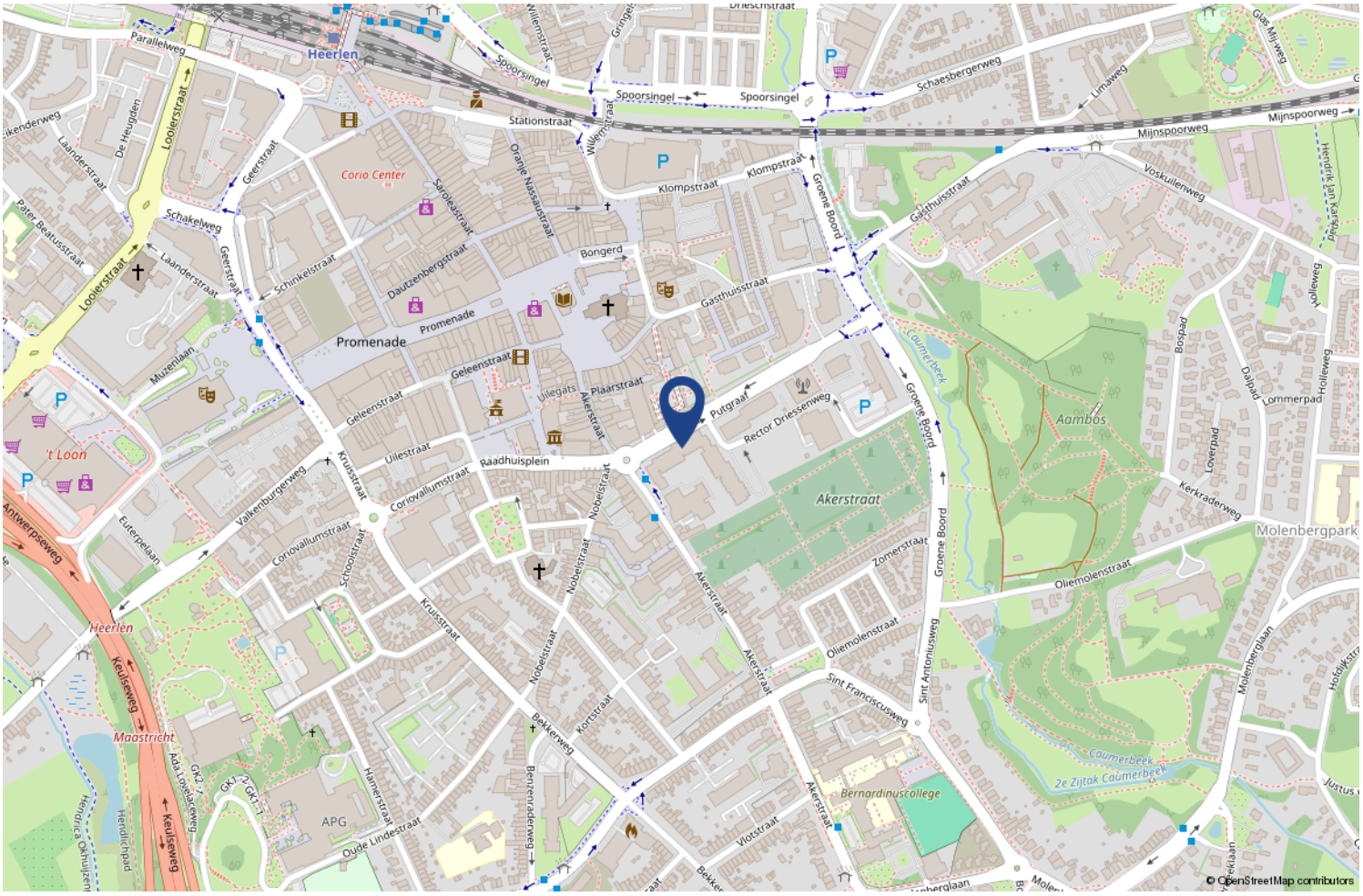
Berging

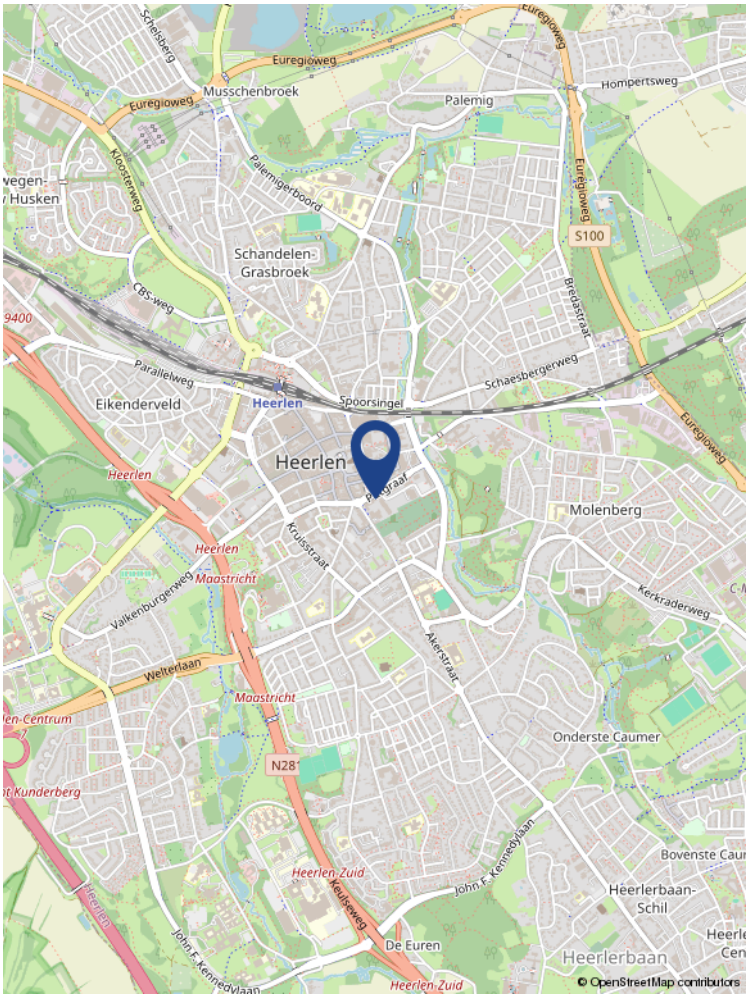


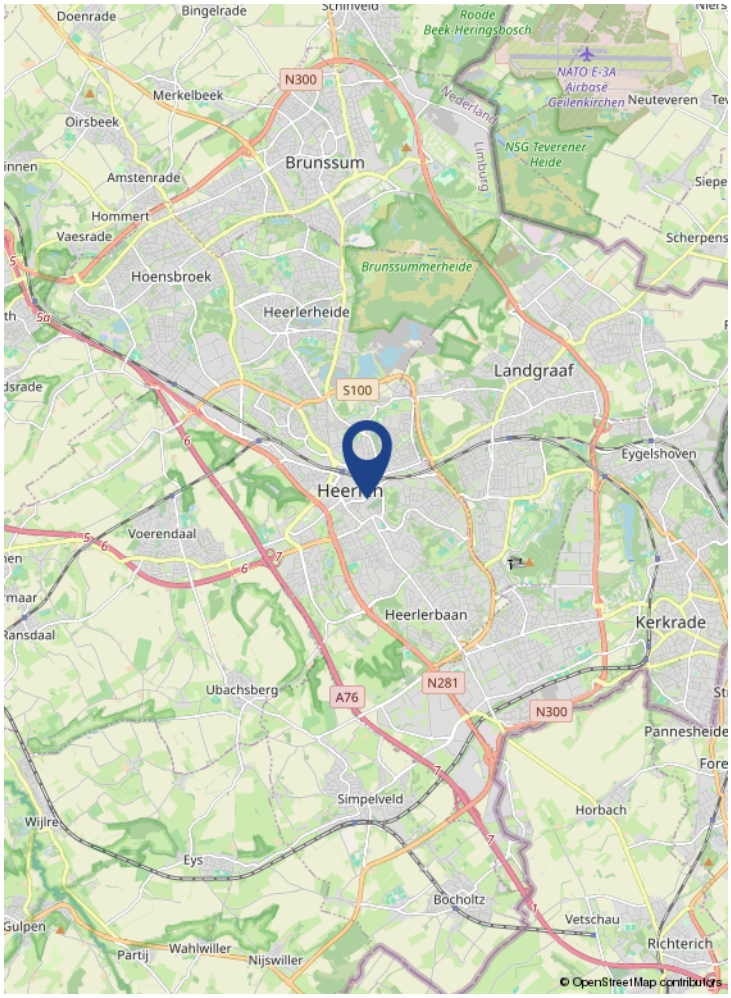
Appartement 3D



Berging 3D







Locatie op de kaart

Aantekeningen

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 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. 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.

De meest gestelde vragen