

Staai 13, 6127 AB Grevenbicht

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Omschrijving

RIANT VRIJSTAAND LANDHUIS MET 4 SLAAPKAMERS, AUTHENTIEKE ELEMENTEN, LEEFKEUKEN, WOONKAMER, AANGEBOUWDE TUINKAMER (ca. 50M2), ROYALE ACHTERTUIN MET ZWEMBAD, VIJVER, DIVERSE BIJGEBOUWEN, CARPORT VOOR 3 AUTO'S EN EIGEN OPRIJLAAN. DE WONING BIEDT VOLOP PRIVACY EN RUST EN IS GELEGEN OP EEN UITZONDERLIJK RUIM PERCEEL VAN 1.660 M² MET 249M2 WOONOPPERVLAK. 29 ZONNEPANELEN, ENERGIELABEL C.

Deze sfeervolle vrijstaande woning aan de Staai 13 in Grevenbicht is verder van de straat afgelegen waardoor men veel privacy heeft. Het is gebouwd in 1935 en gelegen in een rustige en karakteristieke woonomgeving, op korte afstand van het gezellige dorpscentrum. Grevenbicht staat bekend om zijn dorpse karakter, de landelijke omgeving en de ligging nabij de Maas. In de directe nabijheid bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, bakker, basisschool, kinderopvang, apotheek, horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen biedt de omgeving volop mogelijkheden dankzij de nabijgelegen natuur en het uitgestrekte Maaslandschap.

De bereikbaarheid is eveneens gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Born, Sittard, Geleen en de autosnelwegen A2 en A76 goed bereikbaar. Daarnaast zijn er busverbindingen in de omgeving. Hierdoor combineert deze locatie het rustige en landelijke wonen met de voorzieningen en bereikbaarheid van de omliggende steden.

INDELING:

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met authentieke tegelvloer en fraaie bordestrap naar de eerste verdieping. In de hal bevinden zich de volledig vernieuwde meterkast met 3x 25A aansluiting en de toegang tot een kleine provisiekelder. Tevens is er toegang tot de gesloten leefkeuken en woonkamer met ensuite-deuren naar de aanbouw/tuinkamer.

De sfeervolle en ruime woonkamer (10.23/7.70*3.67/2.52m) beschikt over een karakteristieke erker, een schouw met gashaard, ensuite-deuren die toegang geven tot de later aangebouwde royale aanbouw/tuinkamer (2017, 4.23*12.11/10.33m) met airco/inverter en vloerverwarming. Dankzij de grote raampartijen geniet deze aanbouw van een prettige lichtinval en een mooi zicht op de tuin. Middels openslaande deuren is de tuin dan ook bereikbaar. Via de aanbouw/tuinkamer is er directe verbinding met de bijkeuken (5.00*4.23) voorzien van plavuizen, aanrechtblok met waterpunt, kastenwand en opstelplaats van het witgoed.

De royale leefkeuken (4.10*3.99m) met vloerverwarming beschikt over een wandopstelling en kookeiland met de navolgende apparatuur: inductiekookplaat met verzinkbare afzuigkap in het werkblad, combi-oven, vaatwasser, koelkast, Quooker en wijnklimaatkast. Het kookeiland biedt daarnaast een gezellige zitplek voor vier personen, ideaal om samen te komen, te genieten en bij te praten.

De keuken staat in directe verbinding met de tussenhal naar de aanbouw/tuinkamer.
In deze tussenhal bevindt zich het recent geheel vernieuwd toilet (1.02*1.07m) met fonteintje en de begane grond badkamer (2.97*3.45/2.38m) voorzien van een dubbele wastafel en ruime inloopdouche, deze ruimte dient nog naar wens te worden afgemaakt.

Eerste verdieping:
Via de fraaie authentieke bordestrap bereikt u de eerste verdieping.

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers te weten:
Slaapkamer 1: 3.68*4.03m met laminaatvloer met airco/inverter
Slaapkamer 2: 3.35*3.63m met laminaatvloer
Slaapkamer 3: 4.75*4.05m met laminaatvloer met airco/inverter, nieuw dakraam met elektrische zonwering op zonne-energie
Tevens is hier de geheel gerenoveerde 2e badkamer (2022, 2.08*2.46m) gelegen met inloopdouche, toilet dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping:
Middels vaste (bordes)trap op de 1e verdieping is de zolderverdieping bereikbaar met de 4e royale slaapkamer (5.53*4.95/3.56m). Met een vaste kastenwand, airco/inverter, vernieuwd dakraam met elektrische zonwering op zonne-energie en de originele dakspanten in het zicht.

Buitenruimte
De woning beschikt over een uitzonderlijk ruime achtertuin, waar rust, privacy en ruimte centraal staan. Direct aansluitend aan de woning bevindt zich het beklinkerde terras met borders en beplanting. Hier is ook de toegang tot de grote werkschuur/garage (5.29*4.99m) met dubbele deuren en een halfopen berging (2.85*5.71m) welke ideaal is als fietsenstalling. Aansluitend bevindt zich een vaste overkapping voorzien van dakpannen waar een gezellige zithoek is gecreëerd met ingebouwde jacuzzi.

De goed onderhouden achtertuin heeft diverse terrassen, een gazon, een grote vijverpartij (koi) en ingebouwde trampoline. Een echte blikvanger is het (verwarmde) zwembad (7.50*3.50m) met een diepte van circa 1.50m, waar u tijdens warme zomerdagen heerlijk kunt ontspannen. Het zwembad is voorzien van een filter/pompsysteem, verwarming en afdekzeil. Al deze installaties zijn gesitueerd in een aparte berging naast het zwembad.

De installaties van de vijver zijn ondergronds weggewerkt en hierboven is een mooie houten loungeruimte gebouwd (5.12*5.03m) met verlichting, stroom, internet, opbergmogelijkheden, aan 2 van de 4 zijden zijwanden en een bitumen plat dak.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich bovendien een weide (opgedeeld in 2 stukken) van circa 500 m², welke uitermate geschikt is voor het houden van dieren of andere buitenactiviteiten, hier is ook een trampoline ingebouwd in de grond.

Via de ruime poort met openslaande deuren aan de zijkant van de woning is de achtertuin bereikbaar. Deze biedt toegang tot de royale eigen oprijlaan en de nieuwe carport (4.86*8.52m, voor 3 auto's), waardoor er voldoende ruimte is voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. En aansluiting voor een laadpaal.

Bijzonderheden:

- in 2017 geheel vernieuwd geïsoleerd dak met nieuwe dakpannen en platte daken van 2020;
- deels vloerisolatie en deels gevelisolatie;
- kunststoffen kozijnen met grotendeels HR++ glas (voordeur van hout, 2020);
- vloer in tussenhal, keuken en aanbouw/tuinkamer voorzien van vloerverwarming;
- CV ketel (2008, eigendom), 4 airco's/inverters;
- 29 zonnepanelen;
- vernieuwde meterkast met 3x25A;
- sinds 2015 is de gehele woning gerenoveerd en vernieuwde elektra en bekabeling door eerdere eigenaar;
- 2 badkamers 1 op de begane grond en 1 op de eerste verdieping;
- 4 royale slaapkamers;
- authentieke elementen zoals bordestrap, paneeldeuren en tegelvloer;

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

- geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- zwembad van circa 7.50*3.50m;
- diverse terrassen, gazon, vijverpartij en moestuin;
- huisweide van circa 500 m², ideaal voor het houden van dieren;
- diverse bijgebouwen waaronder een ruime hobbyruimte en fietsenberging;
- wonen en werken ideaal te combineren;
- oprijlaan met ruime parkeergelegenheden voor de woning van wel 7 auto's;
- energielabel C.

Wij nodigen u graag uit om deze karakteristieke vrijstaande woning, het royale perceel en de vele mogelijkheden tijdens een bezichtiging zelf te komen bekijken.

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).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend. Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Een eventueel bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 675.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 924 m^3
Perceel oppervlakte	: 1.660 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 249 m^2
Soort woning	: Landhuis
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 850 m^2
Garage	: Carport, Geen garage 41 m^2 (852 bij 486 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gaskachels, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Staai 13
6127 AB GREVENBICHT



OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's















OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's










OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's










OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's















OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's















OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's













OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's













OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's



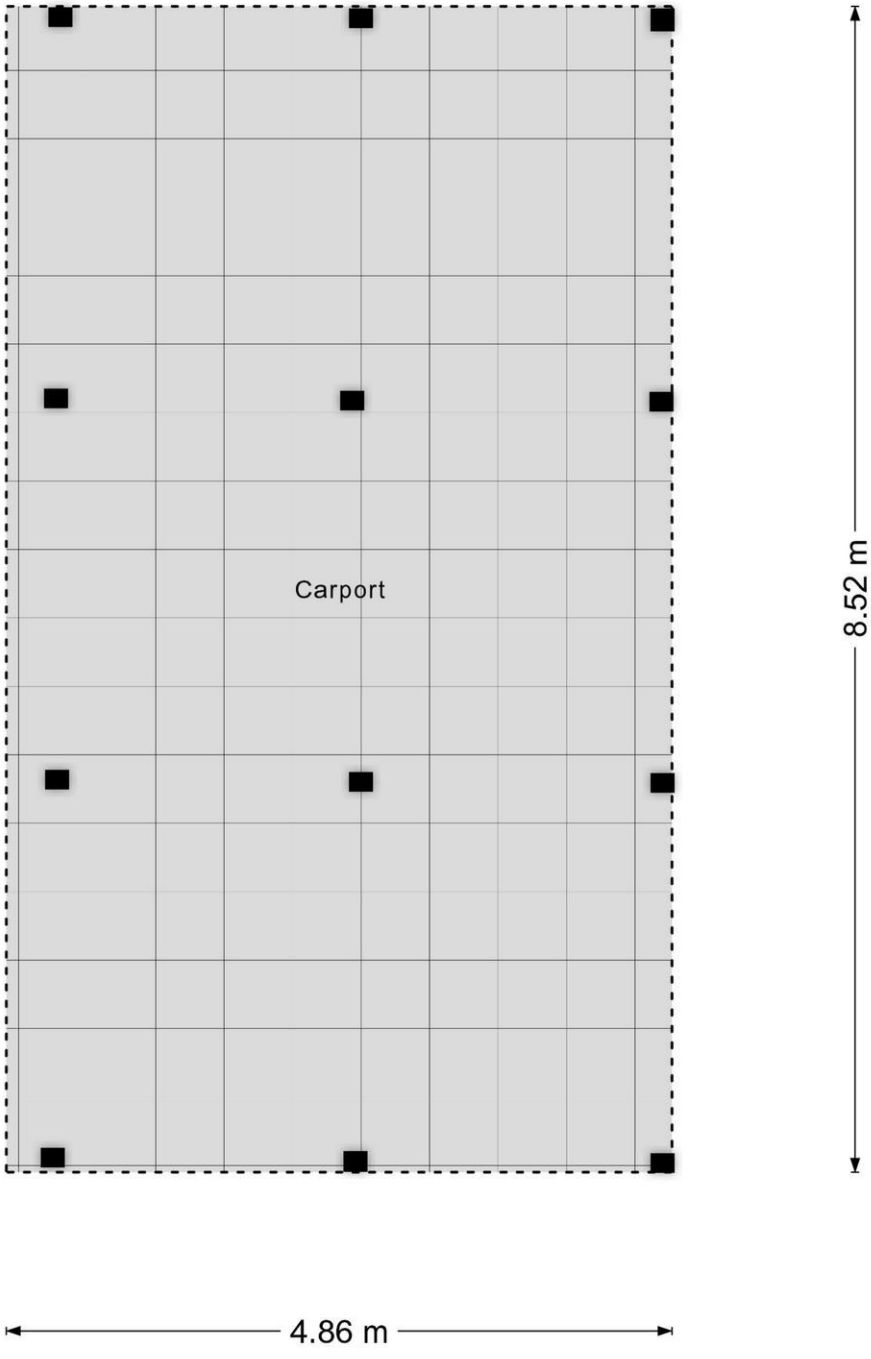
OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Plattegrond



OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Plattegrond



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

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

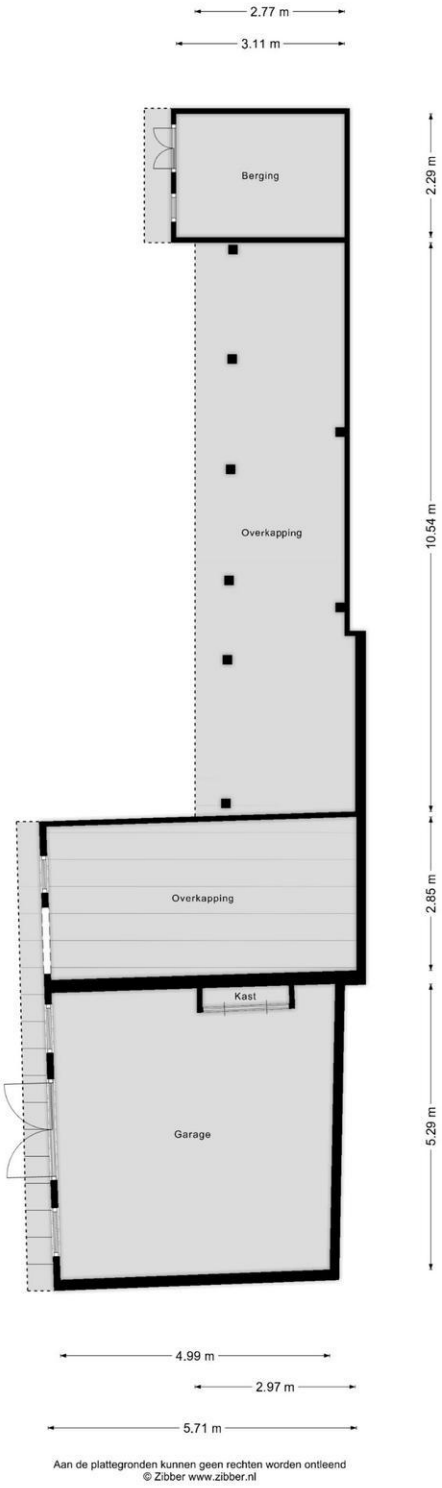
Plattegrond



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

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

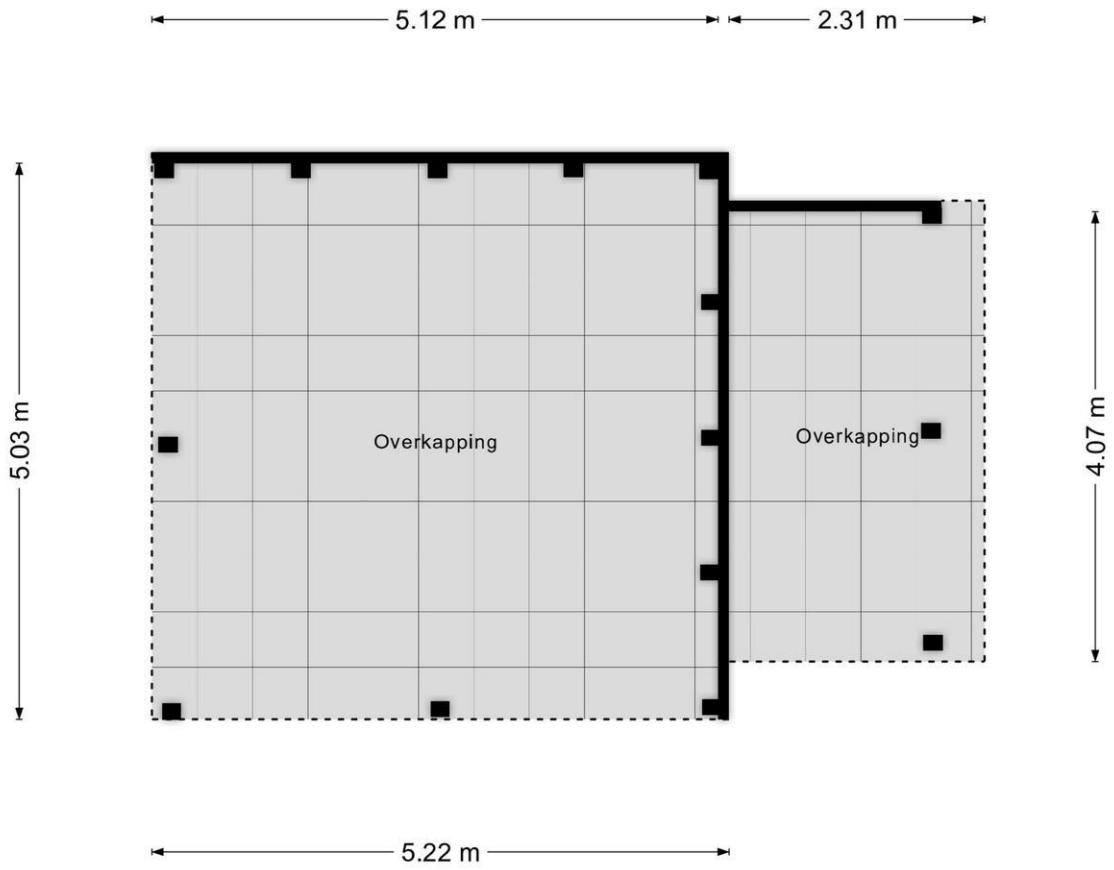
Plattegrond



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

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

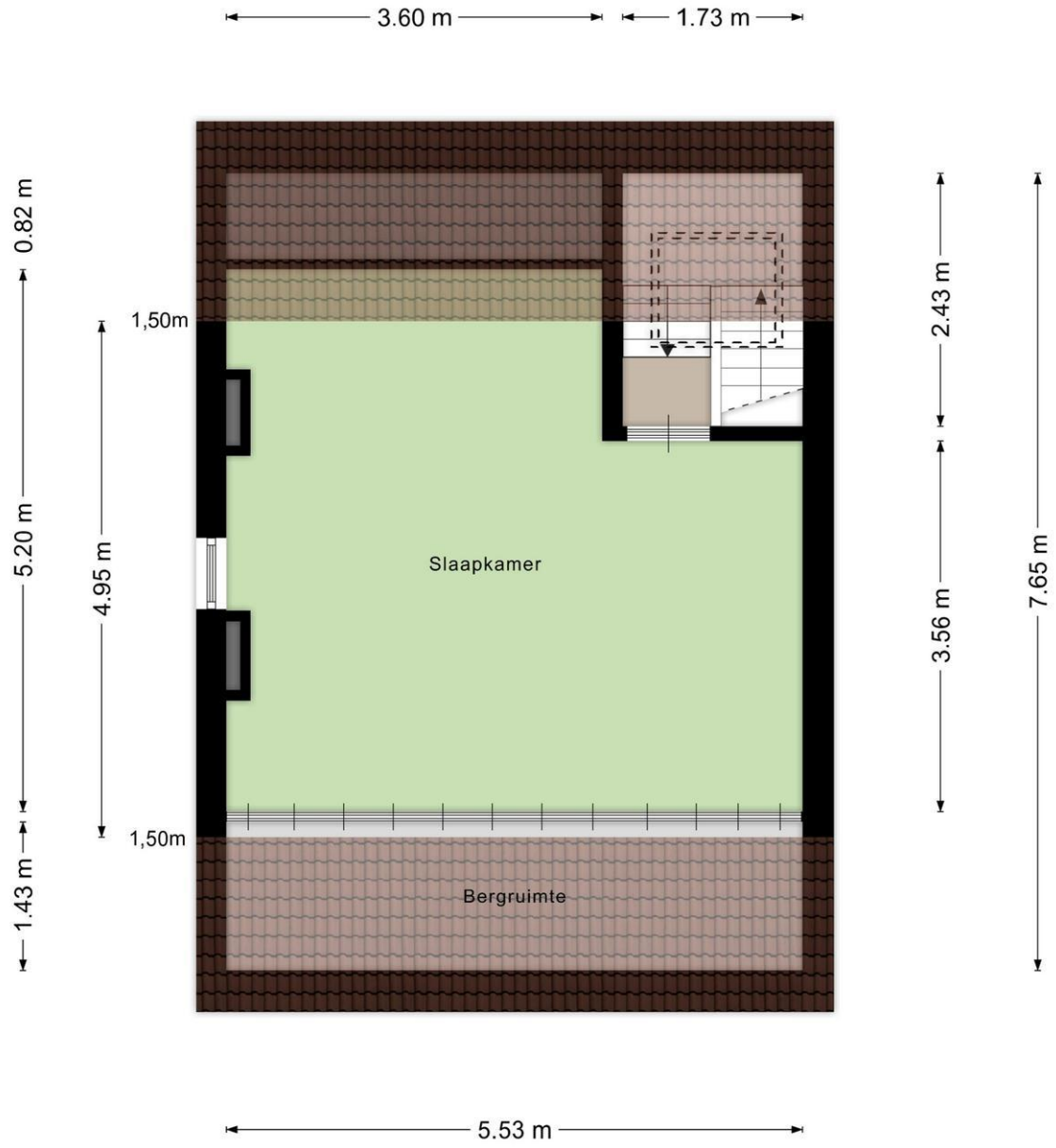
Plattegrond



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

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Plattegrond



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

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Plattegrond



OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) een tegenbod te doen
b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.
Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken-onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken-, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de verkoopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.
Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud
2. geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste.**

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper-op advies van zijn makelaar-besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.
B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.
De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.
De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.