

Kleikoeleweg 37, 6373 CB Landgraaf

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

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

Omschrijving

HALFVRIJSTAANDE WONING MET 4 SLAAPKAMERS, MODERNE OPEN KEUKEN, VERNIEUWDE BADKAMER, DAKKAPEL, KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR++ BEGLAZING, 12 ZONNEPANELEN, DAKISOLATIE, ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN EN RUIME GARAGE VOOR 2 AUTO'S. GELEGEN OP EEN PERCEEL VAN 215 M².

Deze geheel gemoderniseerde woning is gelegen in de wijk Nieuwenhagen, op korte afstand van het winkelcentrum Op de Kamp in Nieuwenhagen. In de directe nabijheid bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, basisscholen, kinderopvang, horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Ook voor natuurliefhebbers biedt de omgeving volop mogelijkheden, met diverse wandel- en fietsroutes en de Brunssummerheide op korte afstand.

De bereikbaarheid is eveneens gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Heerlen, Kerkrade, Brunssum en de autosnelwegen A76, N281 en N300 goed bereikbaar. Daarnaast bevinden zich in de omgeving diverse openbaarvervoersverbindingen, waardoor deze locatie een goede combinatie biedt van comfortabel wonen en een centrale ligging binnen de regio Parkstad.

INDELING:

Souterrain:
Via de hal is de provisiekelder (1.93*3.97m) bereikbaar, welke geschikt is voor het opslaan van voorraad en overige spullen.

Begane grond:
Via de entree komt u binnen in de hal met toegang tot de woonkamer, provisiekelder, meterkast, separaat toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is voorzien van een hangcloset en fonteintje.

De ruime en lichte woonkamer (4.08*7.40m) beschikt over een gezellig zit- en eetgedeelte en staat in open verbinding met de moderne keuken. De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe grindvloer en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

De open keuken (2.44*5.95m) beschikt over een praktische hoekopstelling met de navolgende apparatuur: 4-pits inductiekookplaat, afzuiging, koelkast, vaatwasser en oven. Dankzij de open verbinding met de woonkamer vormt de keuken een prettig geheel met de leefruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken (2.77*3.37m) met witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de gehuurde cv-installatie (Vaillant). Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Tuin:
Aan de achterzijde beschikt de woning over een geheel bestrate, onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het noordwesten. De tuin biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een tuinset of loungehoek, waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Via de zijuitgang is de oprit aan de oostzijde van de woning bereikbaar. Tevens is via de tuin toegang tot de royale vrijstaande stenen garage (4.51*5.95m) , voorzien van elektra en een elektrische sectionaalpoort. De garage biedt ruimte voor het stallen van twee auto's en is daarnaast uitstekend geschikt als werkplaats, hobbyruimte of voor extra opslag. De oprit heeft ruimte voor 2 auto's.

Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich de overloop, drie slaapkamers en de moderne badkamer

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

bevinden:
Slaapkamer 1: (2.96*4.23m) voorzien van een laminaatvloer.
Slaapkamer 2: (4.30*2.90m) voorzien van een laminaatvloer.
Slaapkamer 3: (3.08*3.30m) voorzien van een laminaatvloer en openslaande deuren die toegang bieden tot het platte dak. De moderne badkamer (1.79*1.97m) is voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer voorzien van een dakkapel en een nette laminaatvloer. Dankzij de dakkapel beschikt deze ruimte over extra lichtinval en bruikbare ruimte. De kamer is tevens geschikt als werk- of hobbykamer. (Let op: de hoogte van deze verdieping is net geen 2meter, hierdoor mag deze ruimte eigenlijk niet meetellen als woonoppervlakte maar als overige inpandige ruimte, echter hebben we deze wel meegenomen in de berekening van m2 woonoppervlak, daar deze nu ook als slaapkamer/ hobbyruimte fungeert.

Installaties en verduurzaming:
De woning is op verschillende punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is de woning geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikt het dak over isolatie. Daarnaast zijn er 12 zonnepanelen aanwezig. De woning wordt verwarmd middels een cv-installatie van het merk Vaillant. Deze installatie betreft een huurtoestel.

Bijzonderheden:
- woning voorzien van HR++ dubbel glas en kunststoffen kozijnen;
- dakisolatie en 12 zonnepanelen
- geheel voorzien van strak gestucte wanden;
- nieuwe grindvloer op de begane grond;
- 4 slaapkamers
- nette laminaatvloeren op de verdiepingen;
- zuiver woonoppervlak is circa 111m2 met 2e verdieping erbij geteld: 129m2

Wij nodigen u graag uit om deze geheel gemoderniseerde halfvrijstaande woning en de 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. Indien de cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel betreft, dient koper de betreffende huurovereenkomst over te nemen.

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

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 300.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	:	8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	479 m^3
Perceel oppervlakte	:	215 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	129 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1953
Ligging	:	Aan drukke weg, in bosrijke omgeving
Tuin	:	Achtertuin
Hoofdtuin		Achtertuin 58 m^2
Garage	:	Vrijstaand steen 27 m^2 (451 bij 595 cm)
Energielabel	:	E
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie
C.V.-ketel	:	Vaillant (Gas gestookt combiketeleigendom)

Locatie

Kleikoeleweg 37
6373 CB LANDGRAAF



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

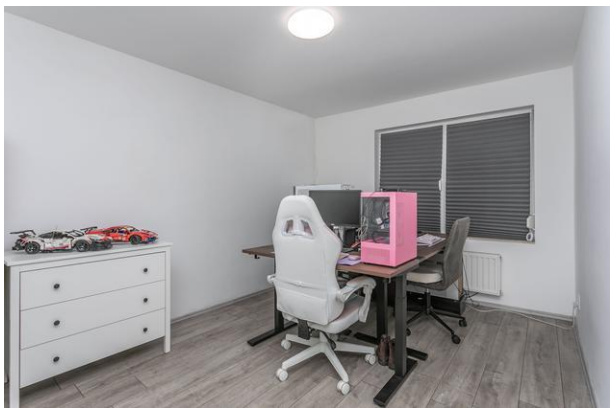












OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Foto's













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

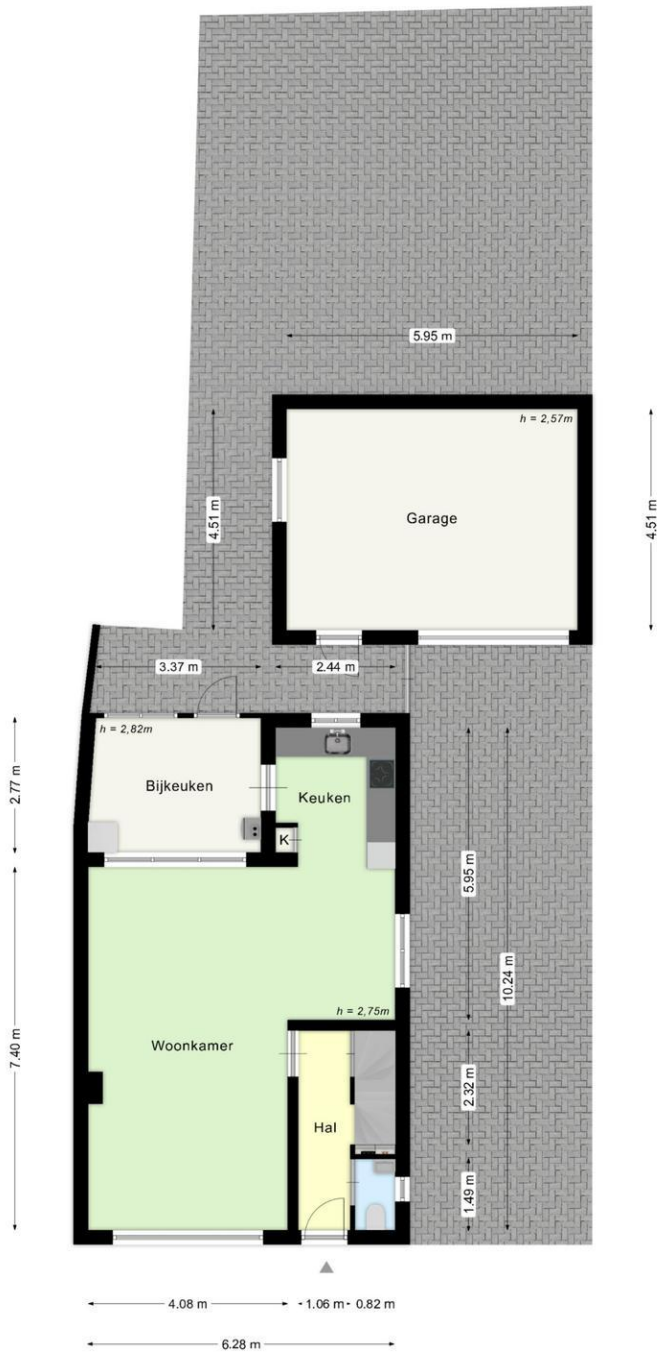
Foto's



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

Plattegrond

Kleikoeleweg 37 Landgraaf - Begane grond + Perceel



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

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

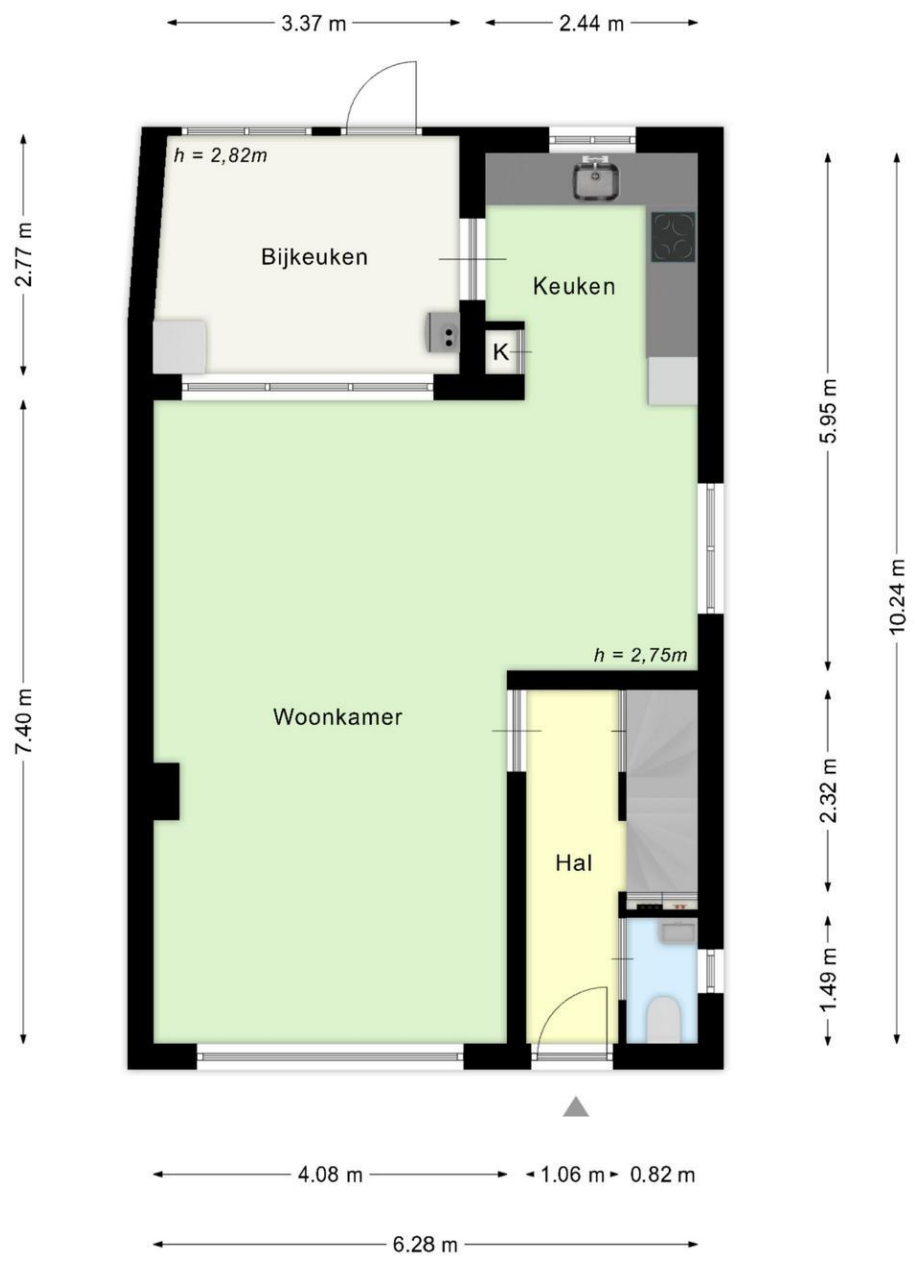
Plattegrond



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

Plattegrond

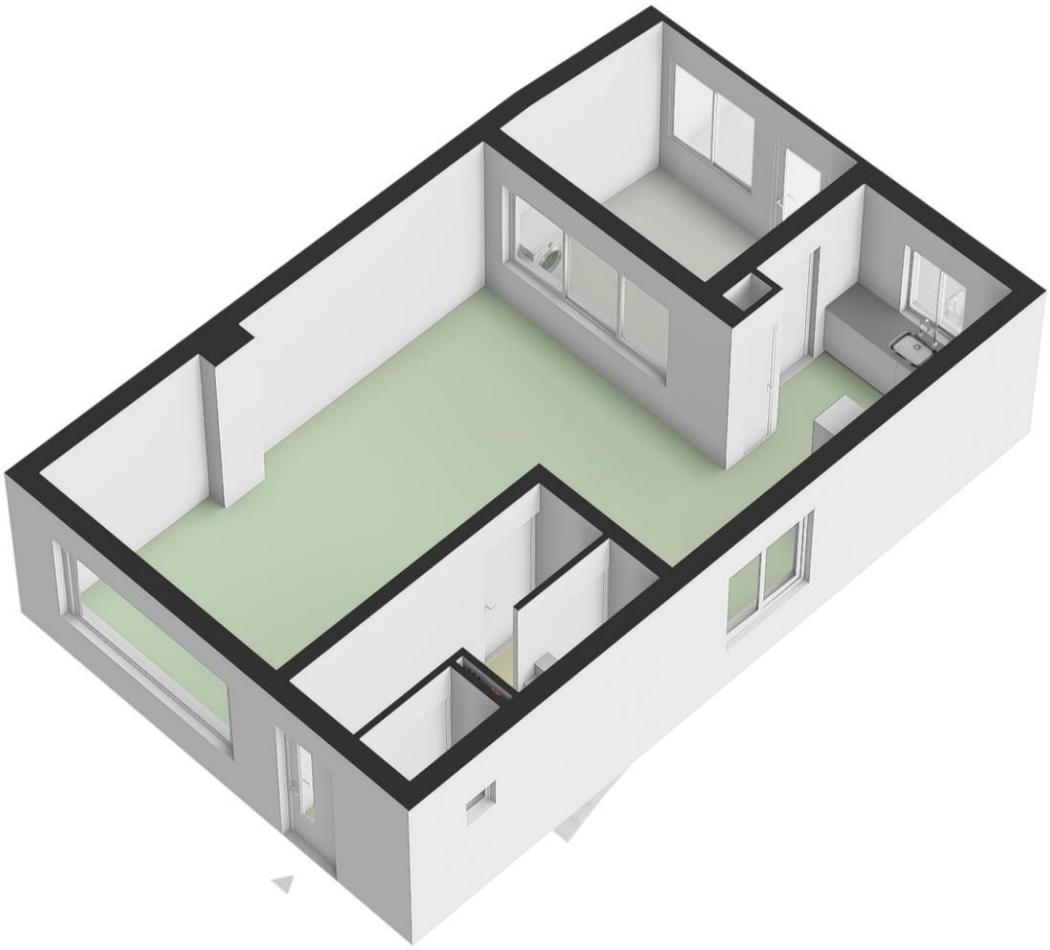
Kleikoeleweg 37 Landgraaf - Begane grond



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

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

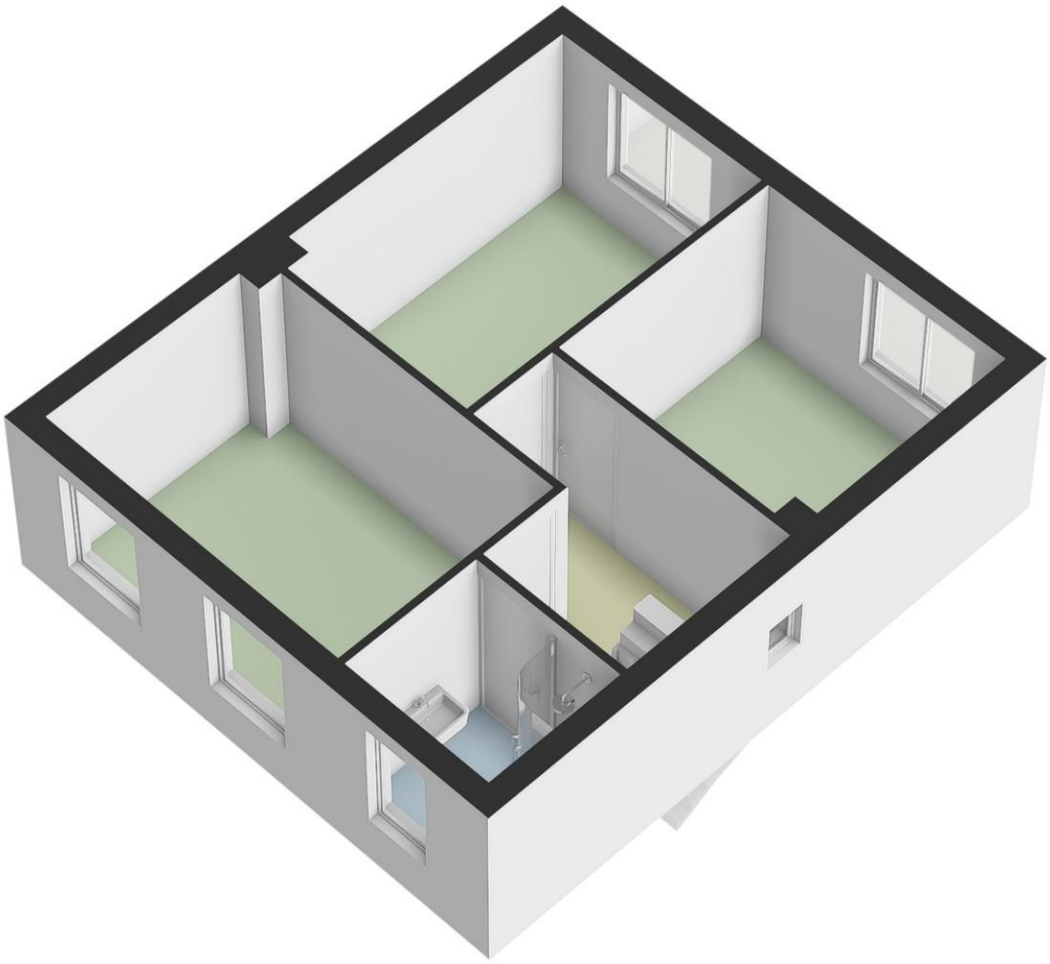
Kleikoeleweg 37 Landgraaf - Verdieping



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

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

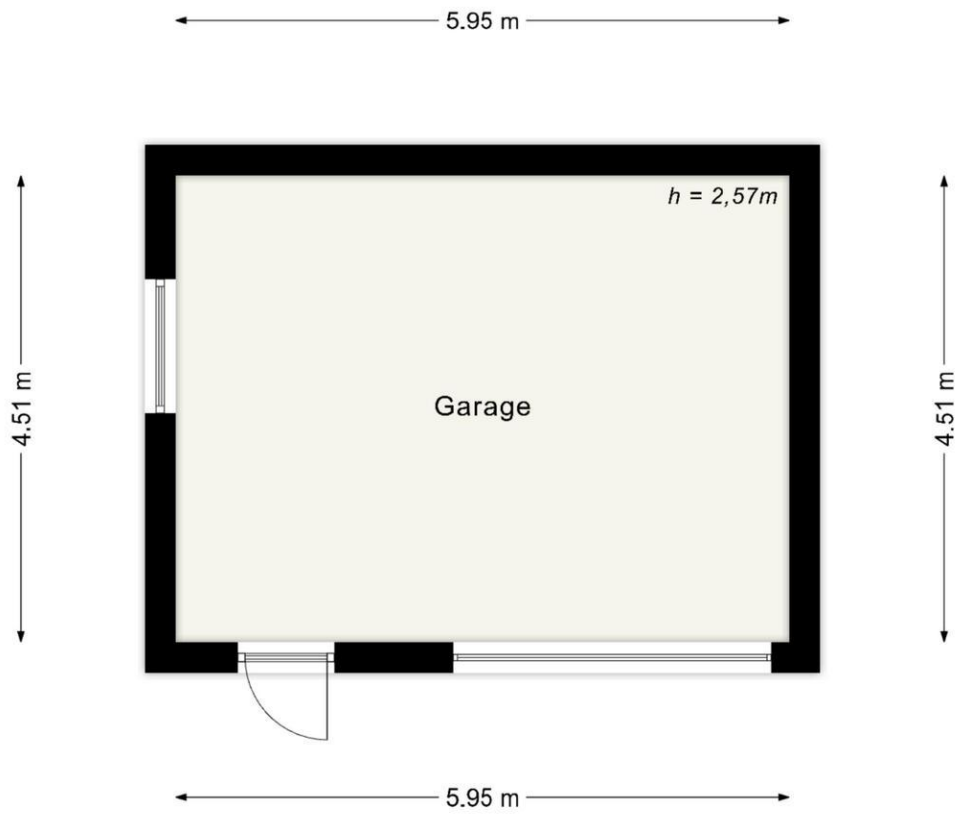
Plattegrond



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

Plattegrond

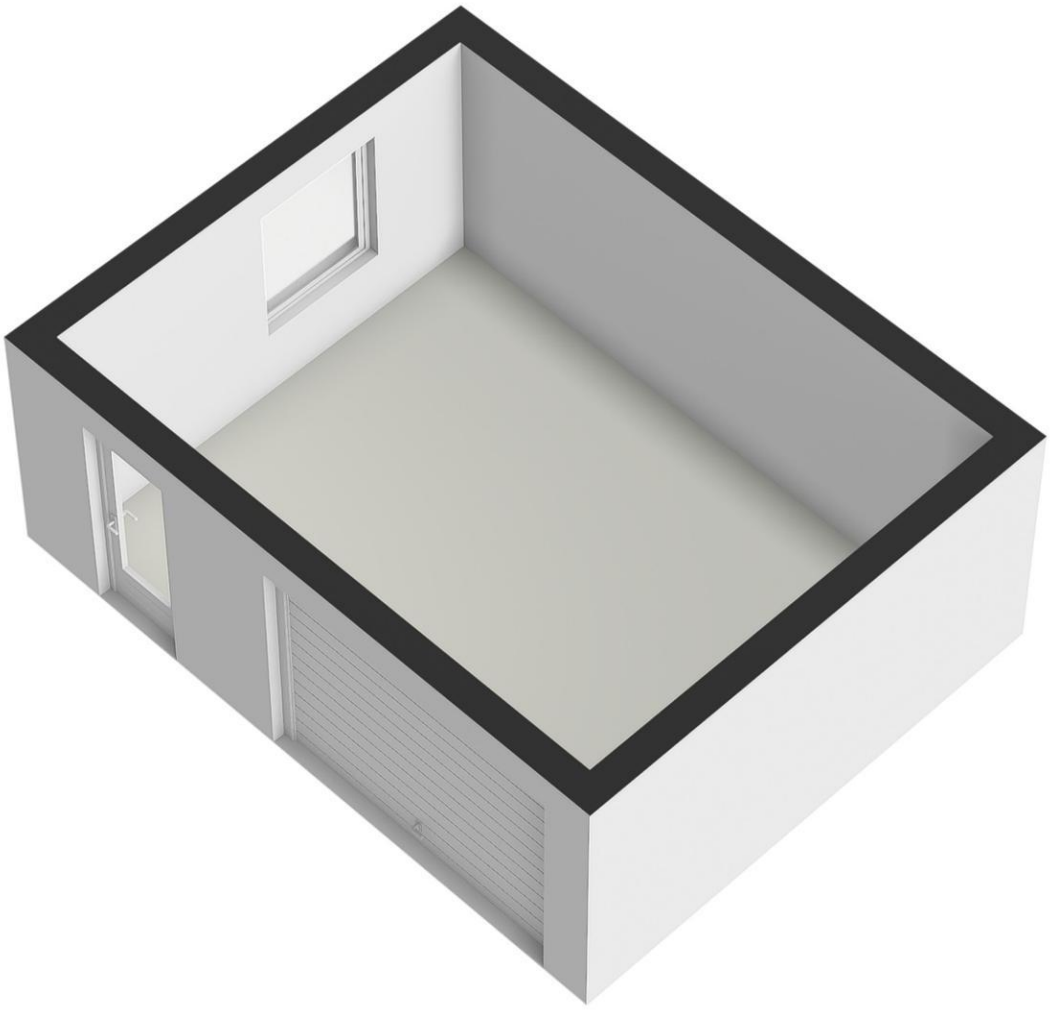
Kleikoeleweg 37 Landgraaf - Garage



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

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

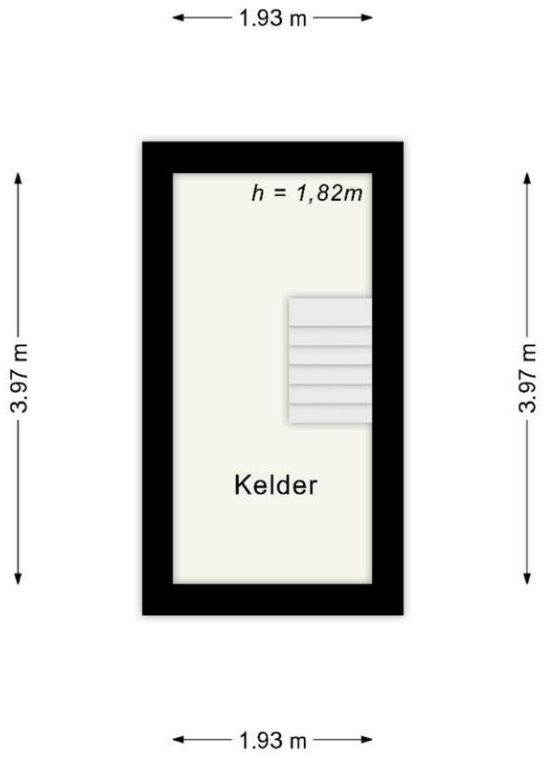
Plattegrond



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

Plattegrond

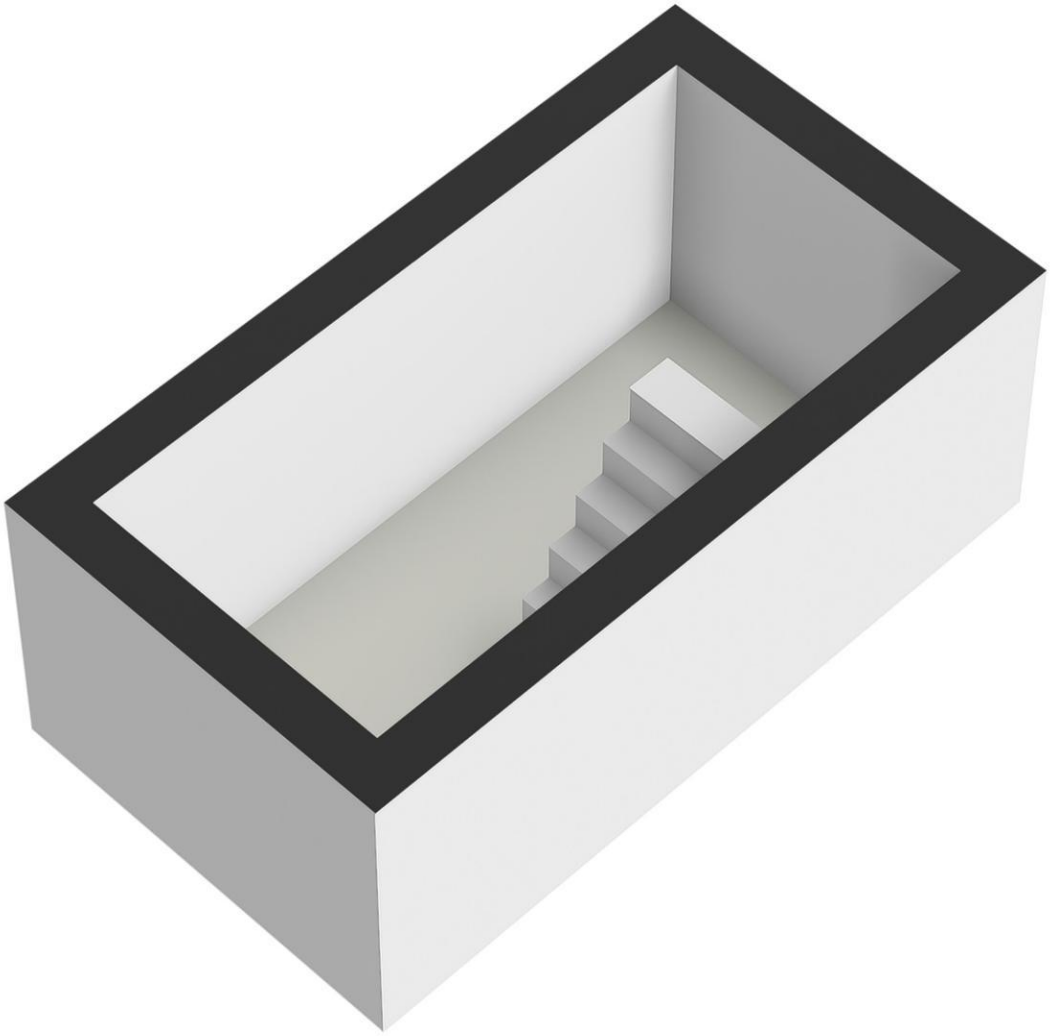
Kleikoeleweg 37 Landgraaf - Kelder



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

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.