

Kraaienhof 1, 6446 DR Brunssum

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

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

Omschrijving

RUIME LEVENSLOOPBESTENDIGE GESCHAKELDE WONING MET 3 ROYALE SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS, TUINKAMER, GARAGE EN EEN FRAAIE TUIN OP EEN PERCEEL VAN 860 M²

Op zoek naar een instapklare, levensloopbestendige woning met veel wooncomfort, ruimte en privacy? Deze woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een luxe inbouwkeuken, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping. De fraaie tuinkamer, inpandige garage, brede oprit en goed onderhouden tuin maken het geheel compleet. De woning is gebouwd in 2008, heeft een woonoppervlakte van circa 175 m² en is gelegen op een ruim perceel van 860 m².

Wonen in Brunssum

De woning is gelegen aan de Kraaienhof in Brunssum, in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. De ligging in combinatie met de ruime buitenruimte en de levensloopbestendige indeling maakt deze woning aantrekkelijk voor zowel gezinnen als mensen die gelijkvloers willen wonen.

Begane grond

Via de ruime entree betreedt u de woning. De hal is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming, een garderobe, meterkast, separaat betegeld toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer (6.51*6.08m) wordt gekenmerkt door de vele lichtinval vanwege de grote raampartijen en is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming, een sfeervolle ingebouwde gashaard en airconditioning. De grote glazen houten pui met openslaande deuren naar de tuinkamer die rechtstreeks toegang geeft tot de achtertuin.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de luxe keuken (4.56*3.92m) die beschikt over een U-vormige opstelling met granieten werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, diepvries en vaatwasser. Een mooie stalen rookglazen deur vormt de verbinding tussen de keuken en de hal.

Vanuit de woonkamer is een tweede hal (1.46*6.19m) bereikbaar, welke toegang biedt tot de garage, wasruimte (3.26*2.37m) met witgoedaansluitingen, slaapkamer, badkamer en tuinkamer.

De ruime slaapkamer (4.71*4.10/4.41m) op de begane grond beschikt over veel natuurlijke lichtinval, een laminaatvloer en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De geheel betegelde badkamer (2.84*2.37m) is uitgerust met een dubbele wastafel, toilet, recent gerealiseerde douche, vloerverwarming, designradiator en elektrische verwarming. Dankzij de aanwezigheid van zowel een slaapkamer als een badkamer op de begane grond is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

De lichte tuinkamer (3.75*5.64m, aansluitend aan de woonkamer) is voorzien van een tegelvloer, elektrapunten, een wateraansluiting en een glazen schuifpui die voor driekwart geopend kan worden.

De inpandig bereikbare garage (5.75*2.91/3.29m) beschikt over een elektrische sectionaalpoort, een plavuizenvloer en de omvormer van de zonnepanelen.

Eerste verdieping

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

De overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot twee ruime slaapkamers van respectievelijk 2.97*5.08m en 2.38/3.46*4.97/6.11m met inloopkast, een derde kamer (2.21*3.08m, cv-installatie en de WTW-installatie) en de tweede badkamer (1.69*1.96m). Deze is voorzien van een douchecabine, wastafel, toilet en designradiator.

Tuin

De royale, geheel omsloten achtertuin (circa 650m2) is uitstekend onderhouden en biedt volop ruimte en privacy. De tuin beschikt over een beklinkerd terras, diverse beplanting, een ruim gazon met borders, meerdere terrassen en een houten tuinhuis.

Aan de voorzijde (5.06*9.48m) beschikt de woning over een nette, goed onderhouden voortuin en een brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Duurzaamheid en comfort

De woning is voorzien van 16 zonnepanelen (2017), dak-, vloer- en gevelisolatie en grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast beschikt de woning over elektrische rolluiken, grotendeels vloerverwarming op de begane grond, airconditioning in de woonkamer, een cv-installatie uit 2023, een WTW-installatie en mechanische ventilatie.

Bijzonderheden:

- Instapklare, levensloopbestendige geschakelde woning;
- Ruime woonkamer van circa 50 m² met ingebouwde gashaard;
- Luxe inbouwkeuken met granieten werkblad;
- Drie ruime slaapkamers en een extra kamer;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Fraaie tuinkamer met royale glazen schuifpui;
- Inpandige garage met elektrische sectionaalpoort;
- Geheel omsloten en uitstekend onderhouden tuin;
- Brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- 16 zonnepanelen (2017);
- Cv-installatie (2023);
- Dak-, vloer- en gevelisolatie;
- HR++ beglazing en elektrische rolluiken;
- Airconditioning in de woonkamer;
- Alarminstallatie, beveiligingscamera's en deurbel met camera.

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 ook 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 info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.
Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

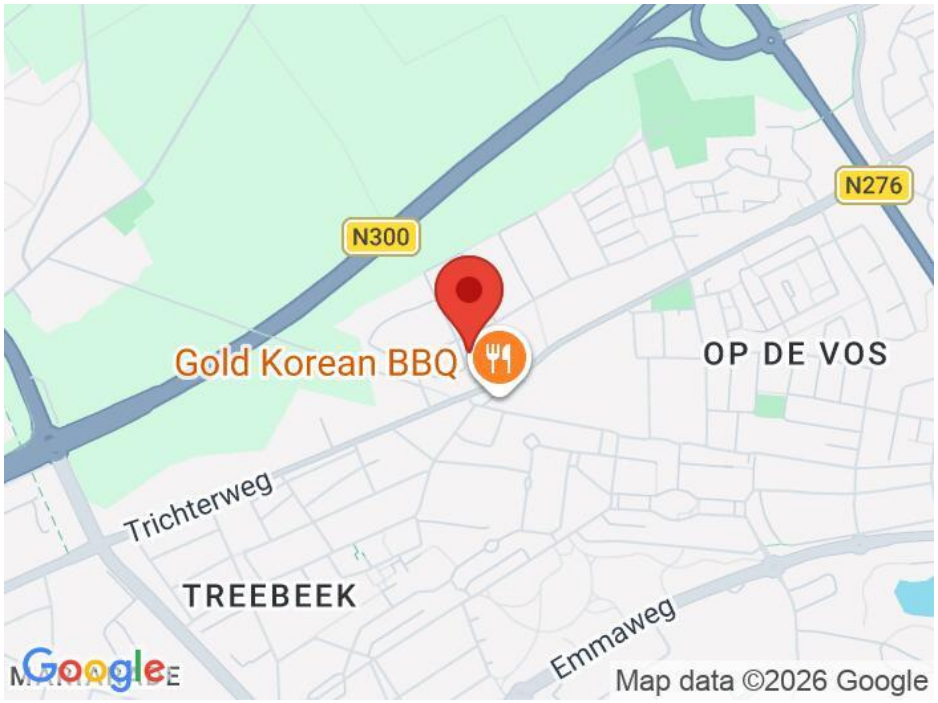
OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 619.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 664 m^3
Perceel oppervlakte	: 860 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig 18 m^2 (600 bij 300 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Kraaienhof 1
6446 DR BRUNSSUM



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











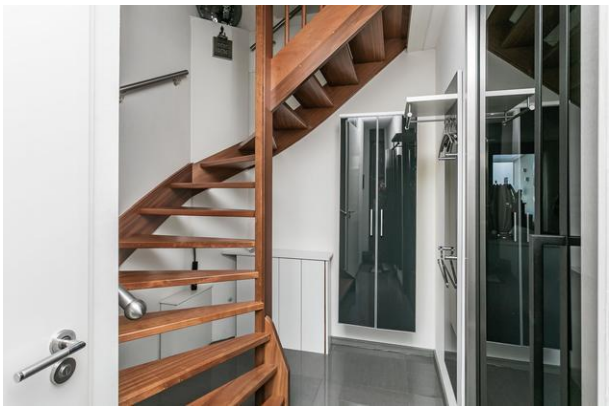


OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

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













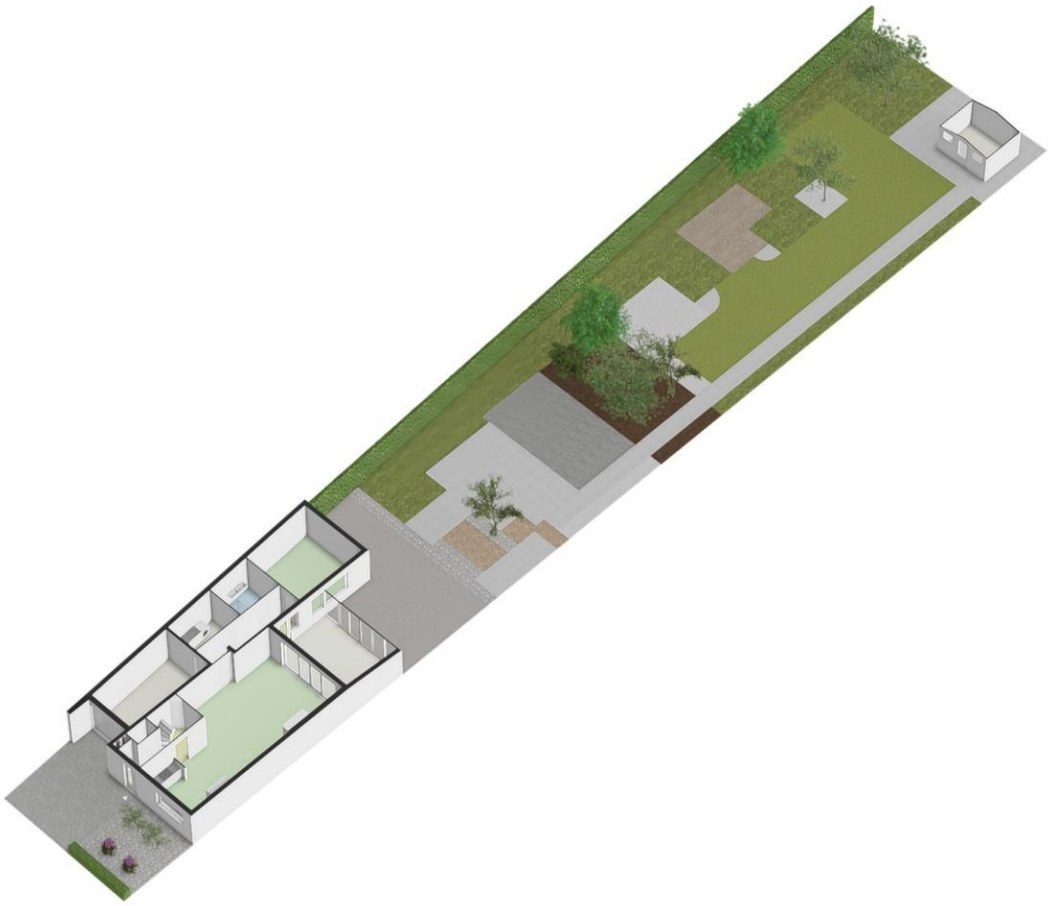
OPS Advies
Raadhuisstraat 1
6444 AA, BRUNSSUM
Tel: 088-0232323
E-mail: makelaardij@ops-advies.nl
www.ops-advies.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

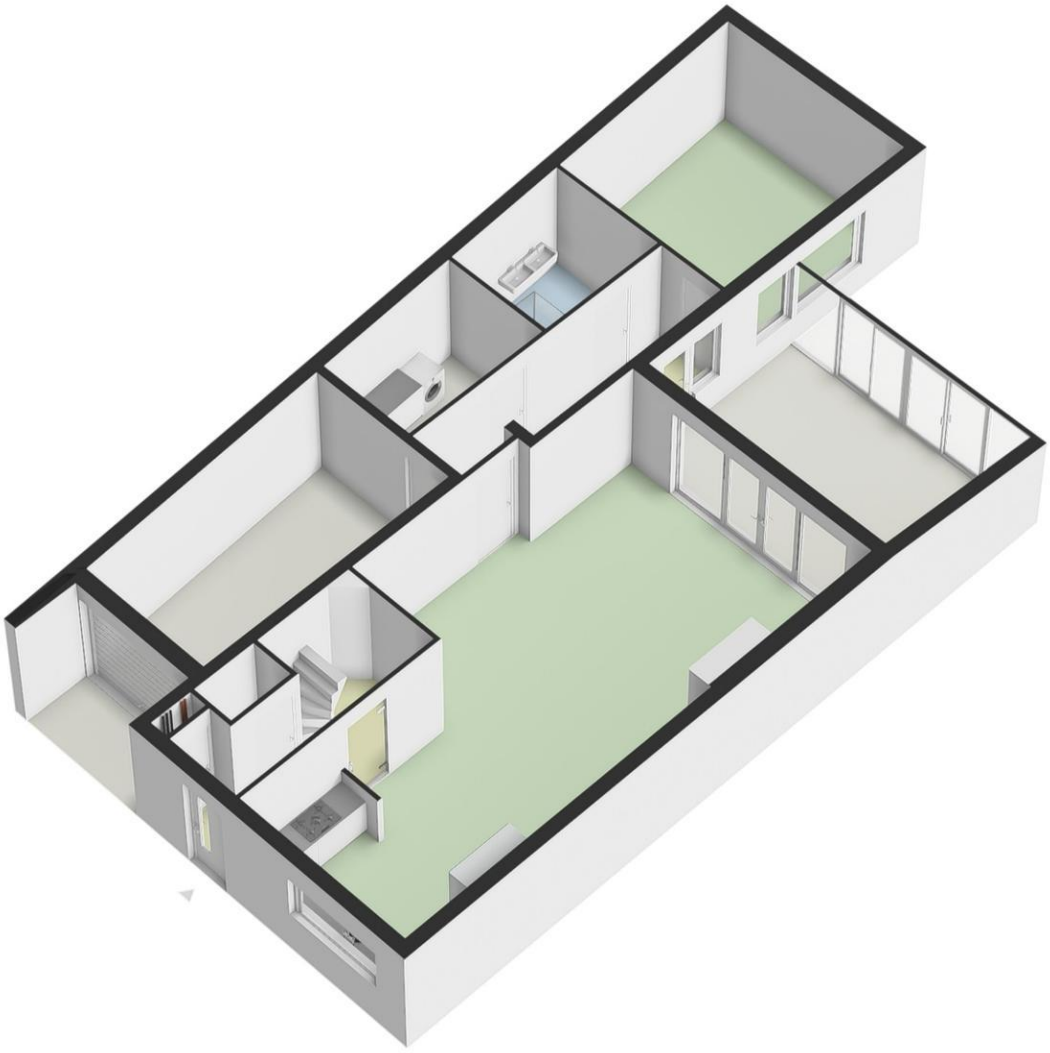
Plattegrond



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

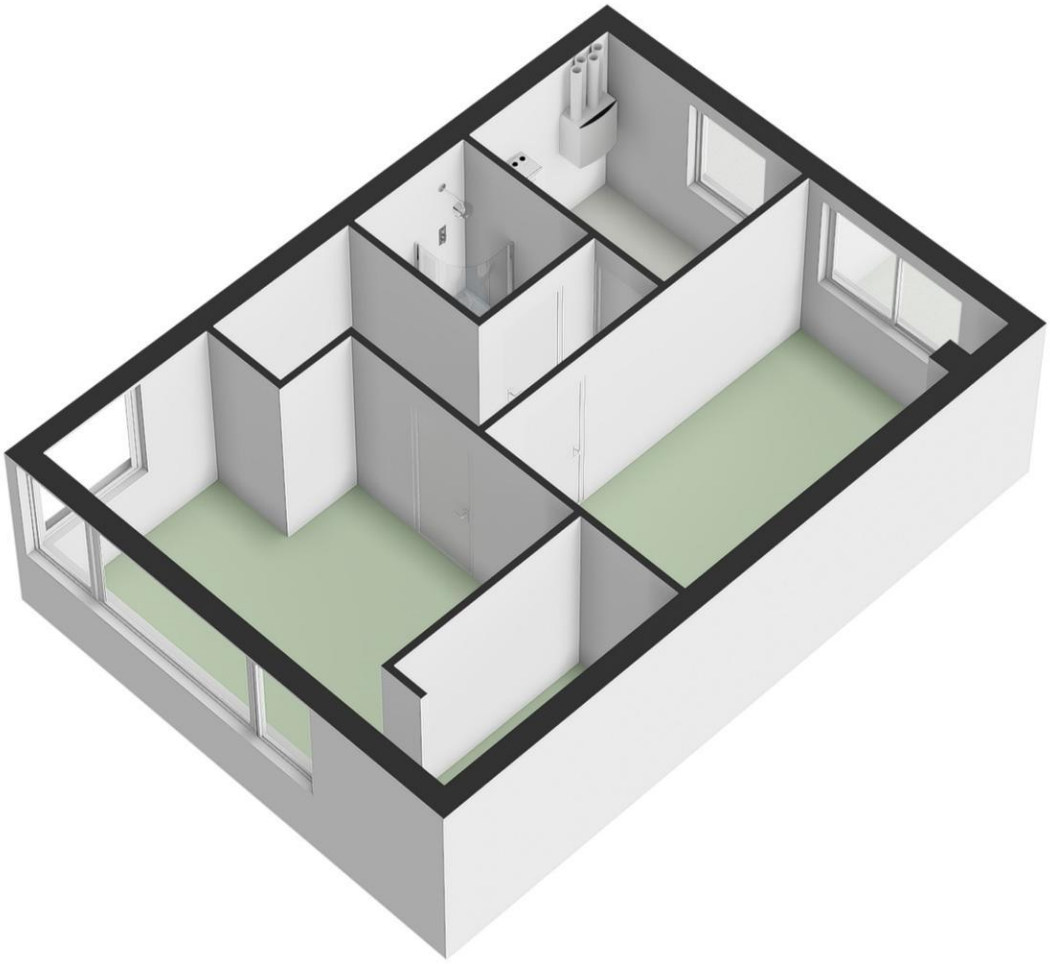
Kraaienhof 1 Brunssum - Verdieping



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

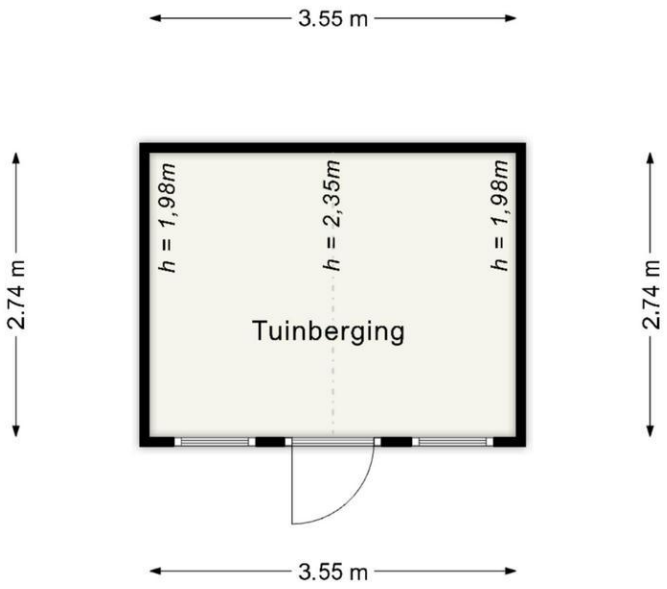
Plattegrond



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

Plattegrond

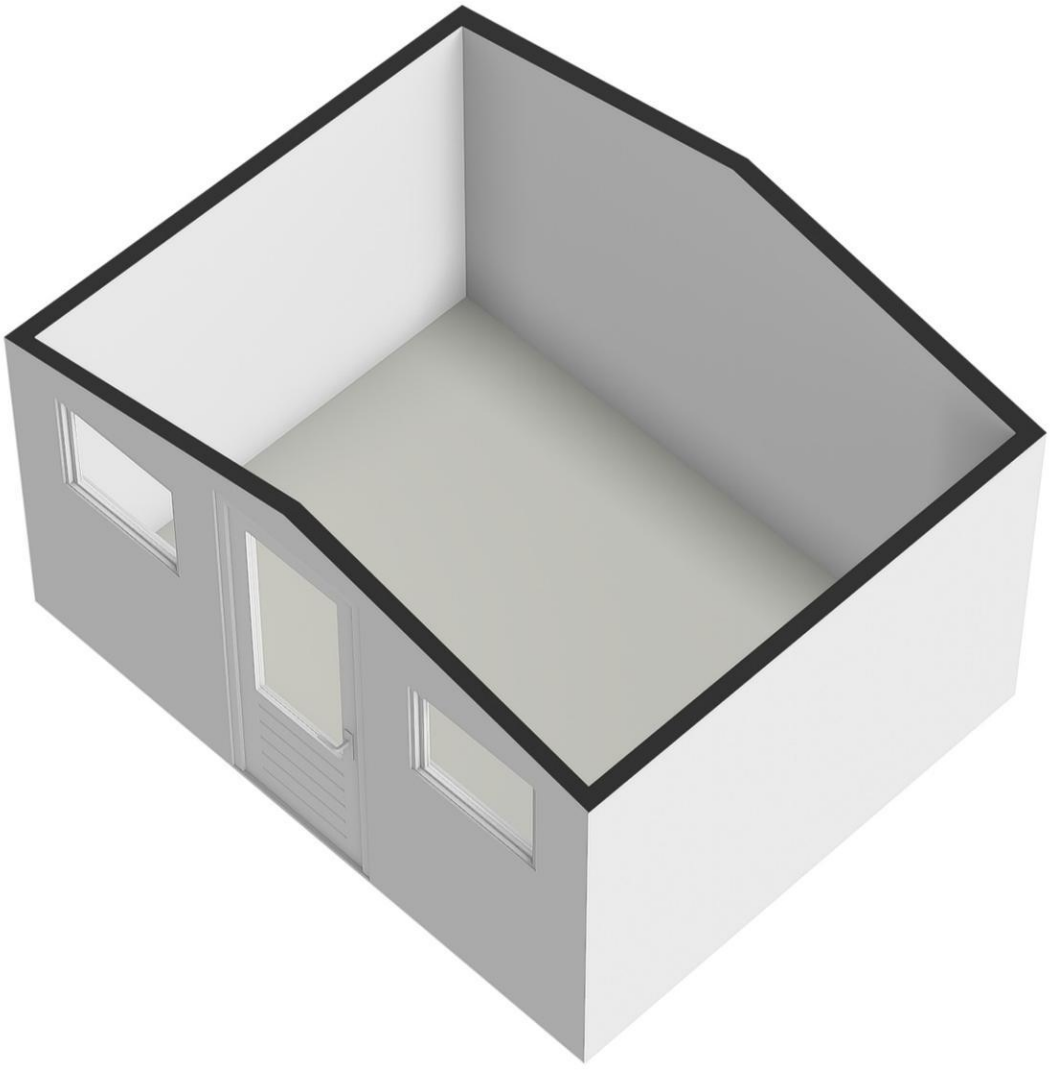
Kraaienhof 1 Brunssum - Tuinberging



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.