

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

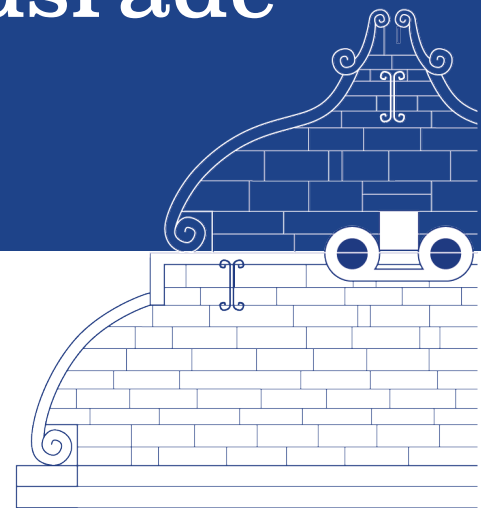


Landweg 5 | Wijnandsrade

Vraagprijs € 398.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg
Tel: 045-4059034
E-mail: makelaar@peterdevor.nl
Internet: www.peterdevor.nl





Landweg 5 Wijnandsrade

Aan een doodlopende weg in het gehucht Swier tussen Wijnandsrade en Heerlen kunnen wij u dit nagenoeg geheel gerenoveerde halfvrijstaande woonhuis (type "twee-onder-een-kap") met onder meer ruime living, semi-open keuken, oprit, grote garage (30 m²), berging/stal (30 m²) en een huisweide van bijna 1.000 m² te koop aanbieden, ideaal voor bijvoorbeeld een dierenliefhebber of ZZP-er

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 398.000,-- k.k.

Aanvaarding: 6 maanden na overeenstemming

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1958

Perceeloppervlak: 1.265 m²

Woonoppervlak: circa 121 m²

Overige inpandigte ruimte: circa 48 m² (kelder, zolder en berging)

Externe bergingruimte: circa 44 m² (garage en berging)

Inhoud: circa 600 m³ (woning), circa 103 m³ (garage)

Energie label: B, geldig tot 05-02-2034

TYPERING

In het mooie landelijk gelegen Swier, onderdeel van de gemeente Beekdaelen, ligt dit halfvrijstaande woonhuis, in een rustige zijstraat, leidend naar een mooi natuur en wandelgebied met fraaie panoramische zichten over de rondom gelegen landerijen.

Swier (Limburgs: Zjwier) was voor 1982 een onderdeel van de toenmalige gemeente Wijnandsrade. Op een kaart uit 1558 wordt de nederzetting aangeduid als Schwyer. Het dorp ligt op een heuvelrug, die parallel loopt met de Bissebeek. Er bevinden zich grote boerderijen zoals de Brommelderhof, de Swierderhof, de oude Bongart en de nieuwe Bongart. De historie van deze boerderijen gaat terug tot in de Middeleeuwen. In archieven staat het plaatsje in 1316 geschreven als Scarwirre, in de betekenis van ploeg of bouwland. Op een kaart uit het jaar 1558 staat Schwyer, wat in de uitspraak hetzelfde klinkt als Zjwier (plaatselijk dialect).

Gezien de ligging aan de rand van het Bekken van Heerlen, waar dat in het westen stijgt naar het Centraal Plateau, zijn mooie wandel- en fietsroutes op een steenworp afstand gelegen. Ook de verbindingen naar de A2, A76 en A79 zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

Het woonhuis is in 2012 nagenoeg geheel gerenoveerd. Zo is het dak voorzien van Unidek isolatieplaten en nieuwe geglazuurde pannen, is het nagenoeg geheel voorzien van dubbele (HR++) beglazing in grotendeels kunststof (afsluitbaar en draai-kiep), deels houten kozijnen en is het volledig voorzien van nieuwe waterleidingen, rioleringen, groepenkast en elektrische bedrading. Daarnaast zijn aan de voorzijde elektrisch bedienbare rolluiken aangebracht. Qua verduurzaming zijn in 2017 de spouwmuren nageïsoleerd met Knauf Supafil en tenslotte in 2019 nog 17 zonnepanelen geplaatst, 8 op de woning en 9 op de stal.

Uitermate sterk punt van deze woning is het ruime perceel van 1.265 m² met groot zonneterras, gazon, fruitweide, moestuin, volière en kippenren, wat het, tezamen met de direct achter de woning gelegen opstallen, ideaal maakt voor een dierenliefhebber of ZZP-er .

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar vanuit keuken; provisiekelder (8,0 m²) met watermeter.

Parterre:

Overdekte entree; hal (4,1 m²) met plavuizen vloer, garderobe, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra en gasmeter, alsmede omvormer zonnepanelen (totaal 17 stuks)) en trap naar verdieping; modern toilet met tegelvloer, wandcloset en fontein; ruime living (totaal 47,0 m²), onderverdeeld in eetgedeelte aan voorzijde met parketvloer en zitgedeelte in de aanbouw aan de achterzijde met laminaatvloer, grote lichtkoepel, designradiatoren en schuifpui naar terras en tuin; semi-open keuken (11,4 m²) met plavuizen vloer, designradiator, halogeen inbouwspots, deur naar keldertrap en keukeninstallatie in landelijke stijl voorzien van diverse onderkasten, (brede)laden, rvs schouw afzuigkap, 6-pits rvs gasfornuis met oven, vaatwasser, heteluchtoven met stoomfunctie, grote koel-/vriescombinatie en granieten werkblad met rvs spoelbak; bijkeuken (6,2 m²) met lichtkoepel, plavuizen vloer, witgoedaansluitingen en deur naar achtertuin.

Tuin:

Voortuin met grindpartij, bloembak en beplanting; oprit aan linkerkant met dubbele poort naar de achtertuin en garage; aan linkerkant gelegen vrijstaande gemetselde garage (30,1 m²) met kantelpoort en houtkachel (ter overname); aan rechterkant gelegen berging/hobbyruimte (16,5 m²) en daarachter gelegen berging/stal (14,1 m²) met erboven gelegen bergzolder; aansluitend gelegen leuk aangelegd zonneterras met verlichting en regenwatertank, alsmede ruim perceel met gazon, fruitbomen, volièrre, kippenren met omheining, houtopslag, moestuin, borders en beplanting.

1e Verdieping (geheel voorzien van een laminaatvloer):

Overloop; slaapkamer I (11,2 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (10,5 m²) aan achterzijde; (slaap)kamer III (6,8 m²) aan voorzijde met vaste trap naar de tweede verdieping; ruime deels betegelde luxe badkamer (10,5 m²) voorzien van vloerverwarming, ligbad, douche met cabine, wandtoilet, dubbele wastafel met meubel en brede spiegel, designradiator en halogeen inbouwspots.

2e Verdieping (nokhoogte 3,01 meter, geheel voorzien van een laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; ruime slaapkamer (22,0 m²) over de gehele verdieping met Velux dakraam, wastafel met meubel, voldoende bergruimte in de knieschotten, cv-berging met cv-gas combiketel (Nefit Topline HR, bouwjaar 2010, eigendom), indirect gestookte boiler (2012) en centrale afzuiging. Omdat het dakraam kleiner is als 0,5 m² mag deze prima slaapkamer niet bij het officiële woonoppervlakte geteld worden.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan rustige zijstraat in het gehucht Swier;
- Unieke landelijke ligging;
- Nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Gewilde omgeving met diverse wandel- en fietsroutes;
- Instapklaar;
- In 2012 bijna volledig gerenoveerd;
- Riante living (47 m²) met separaat eet- en zitgedeelte;
- Semi-open keuken met alle apparatuur;
- Vier (slaap)kamers;
- Ruime moderne badkamer;
- Bijna 1.000 m² grote rechthoekige huisweide;
- Voorzien van 17 zonnepanelen;
- Riante garage;
- Ideaal voor een dierenliefhebber of ZZP-er;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" 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");
- Koper is te allen tijde gerechtigd en wordt geadviseerd 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;



Kenmerken

Bouwjaar	1958	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	1265 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	121 m ²	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	48 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwggeb. buitenruimte	-	Voorzieningen	mech. ventilatie, dakraam, rolluiken, kabel, schuifpui
Externe bergruimte	44 m ²		
Inhoud	600 m ³		
Energie label	-		











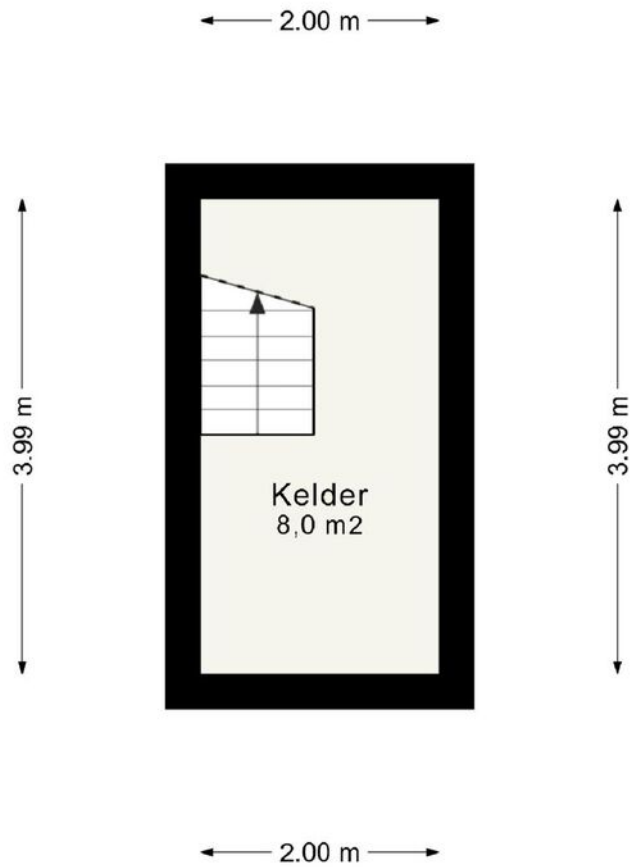




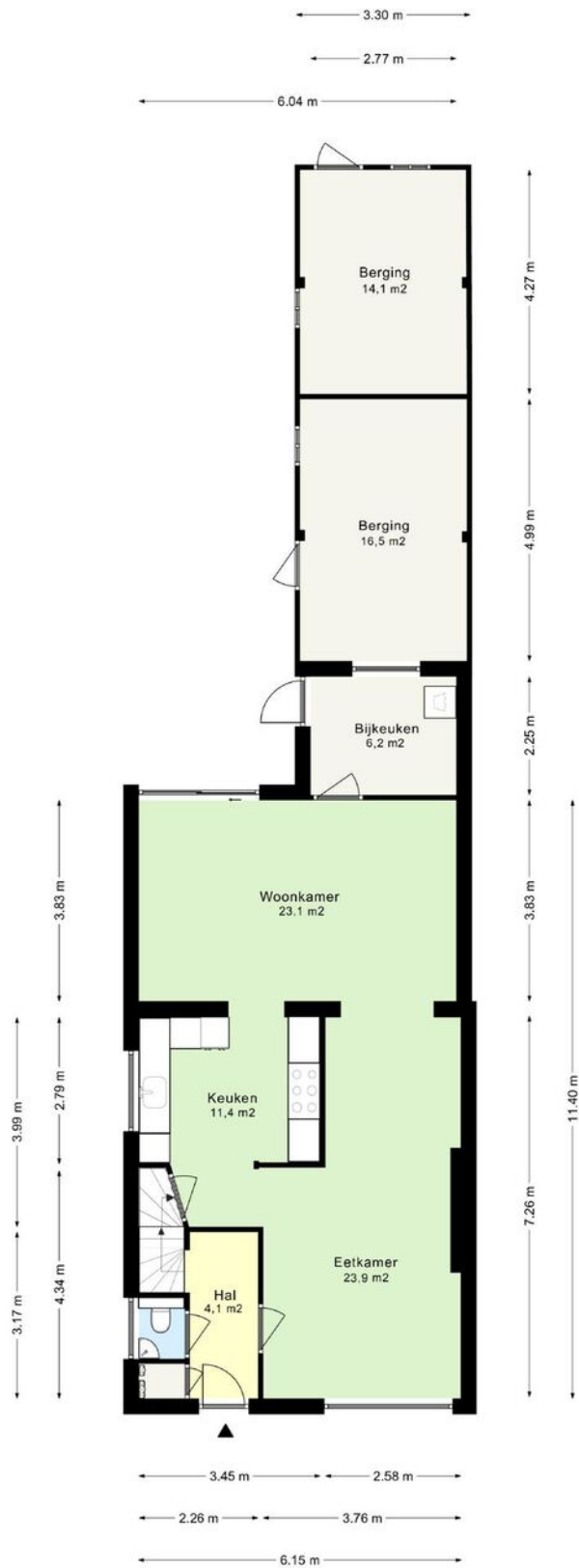








*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



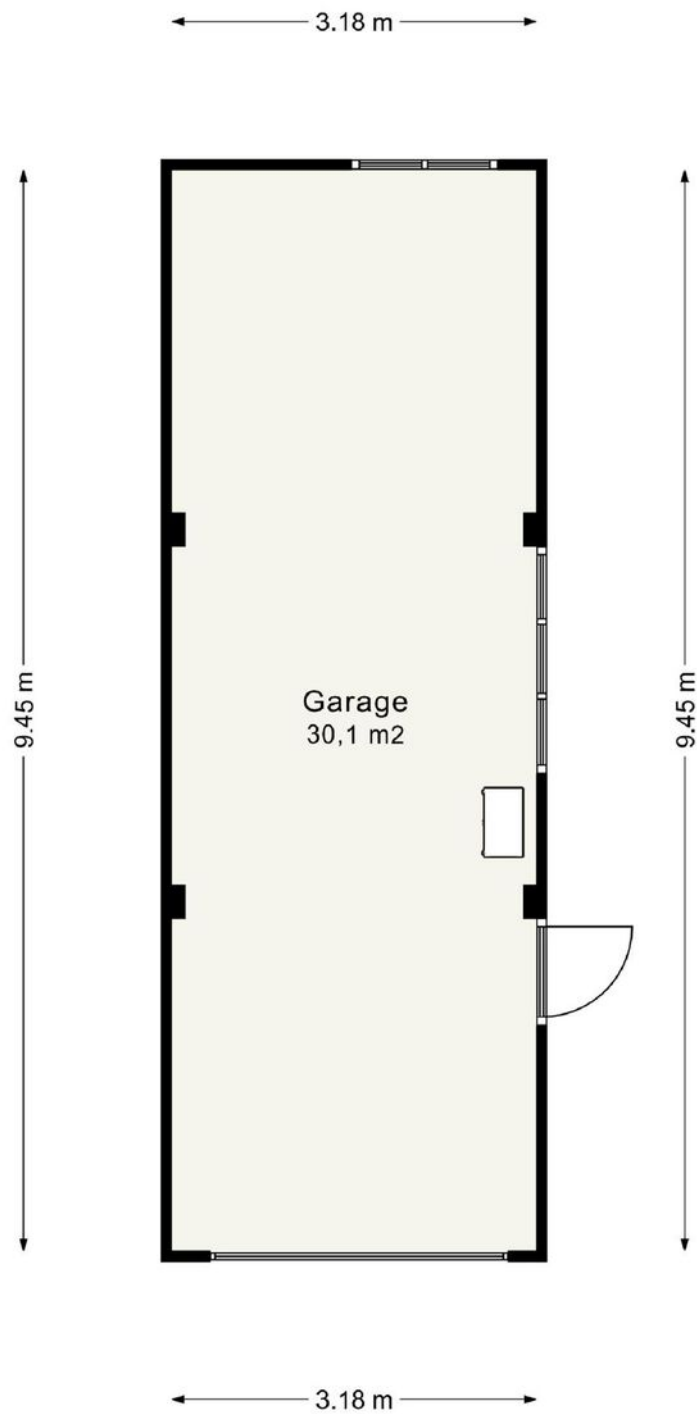
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



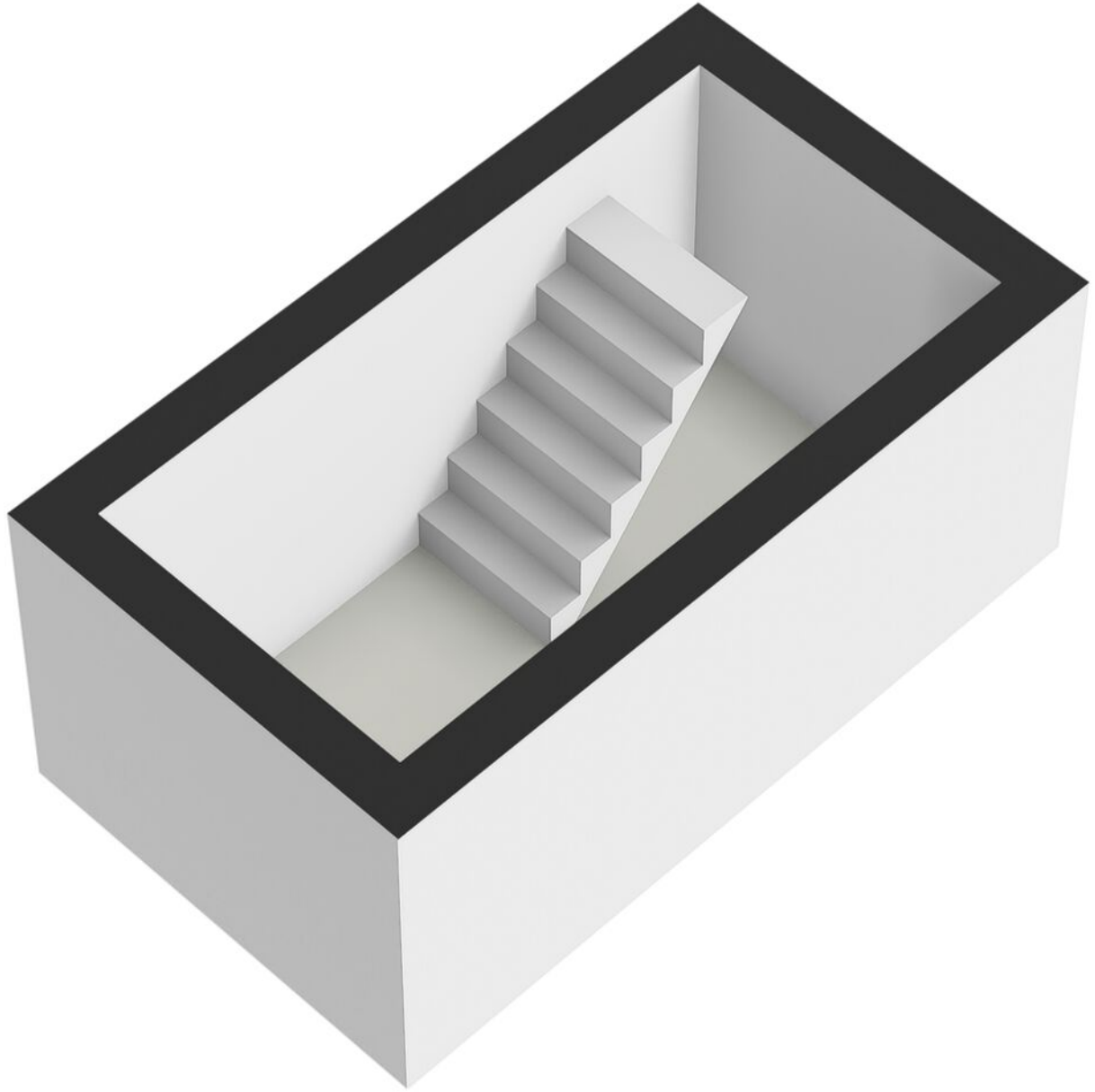
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



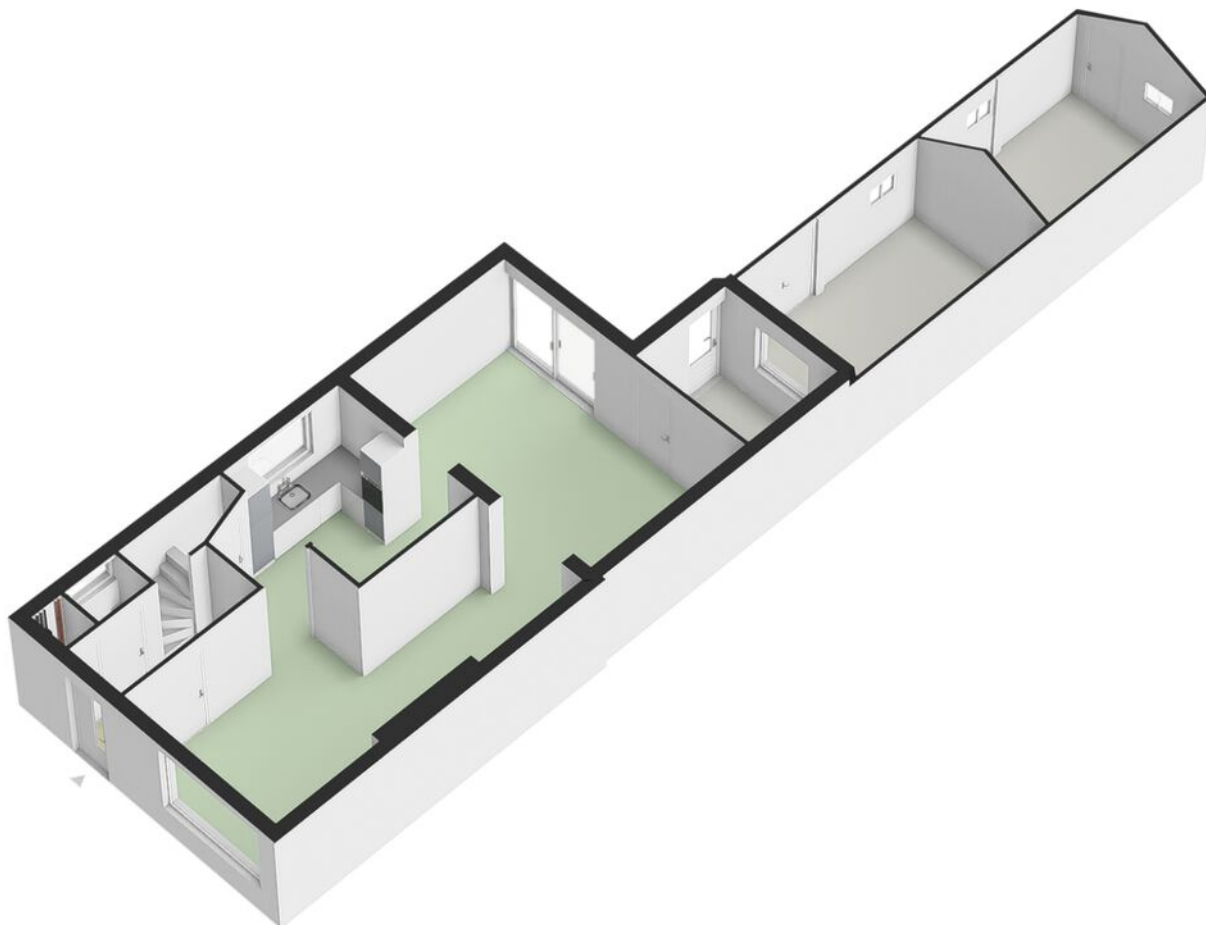
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



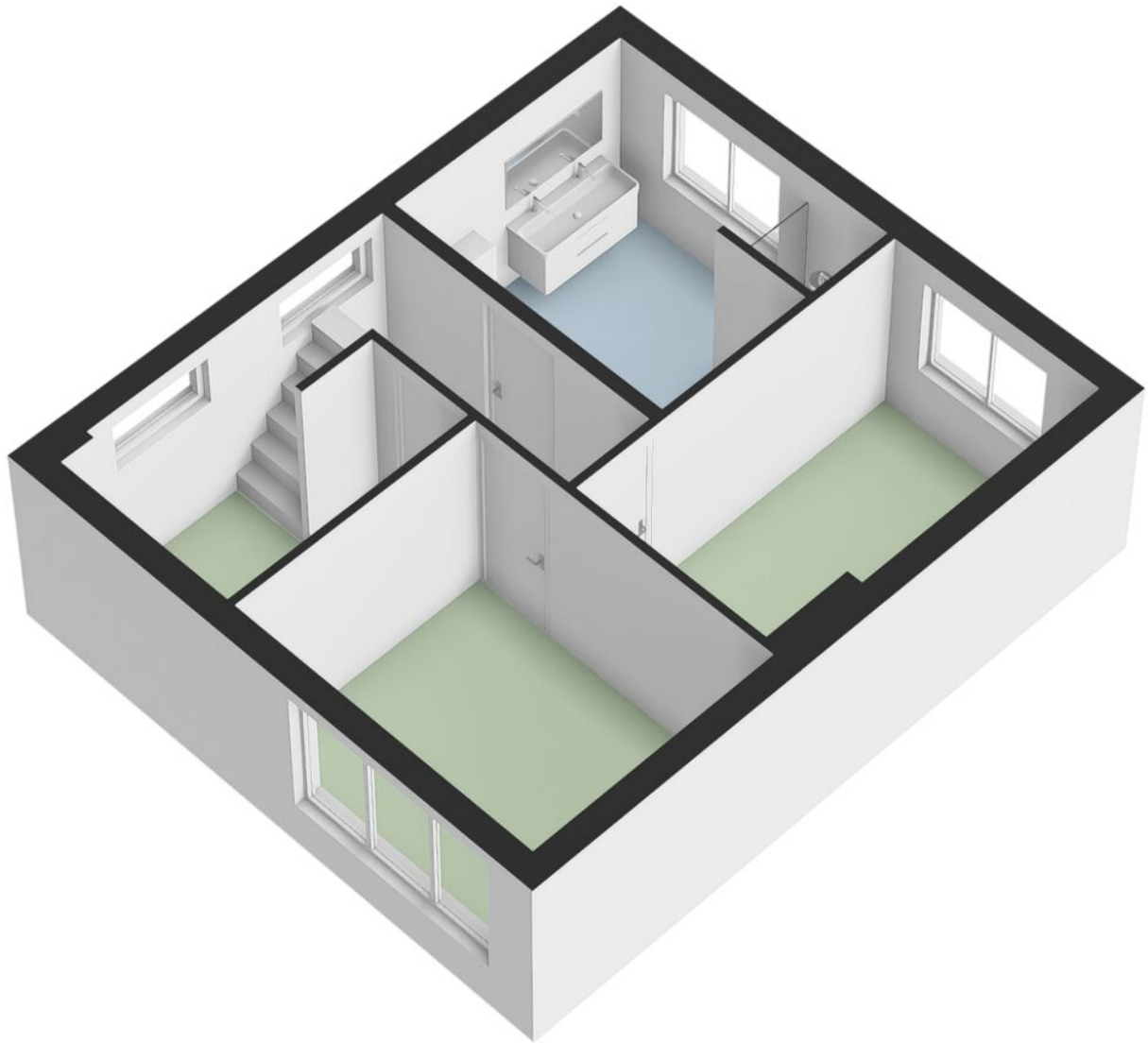
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



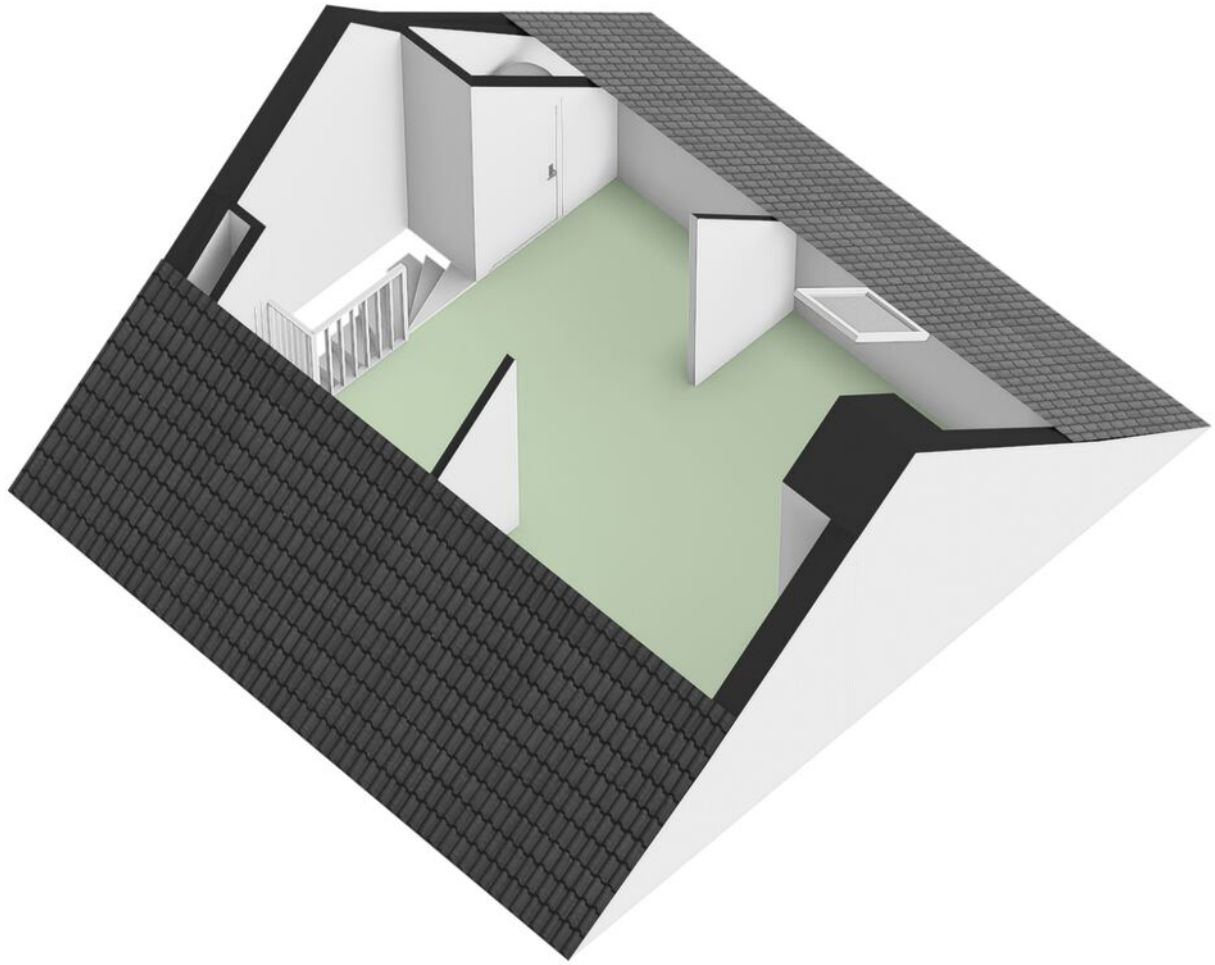
Souterrain 3D



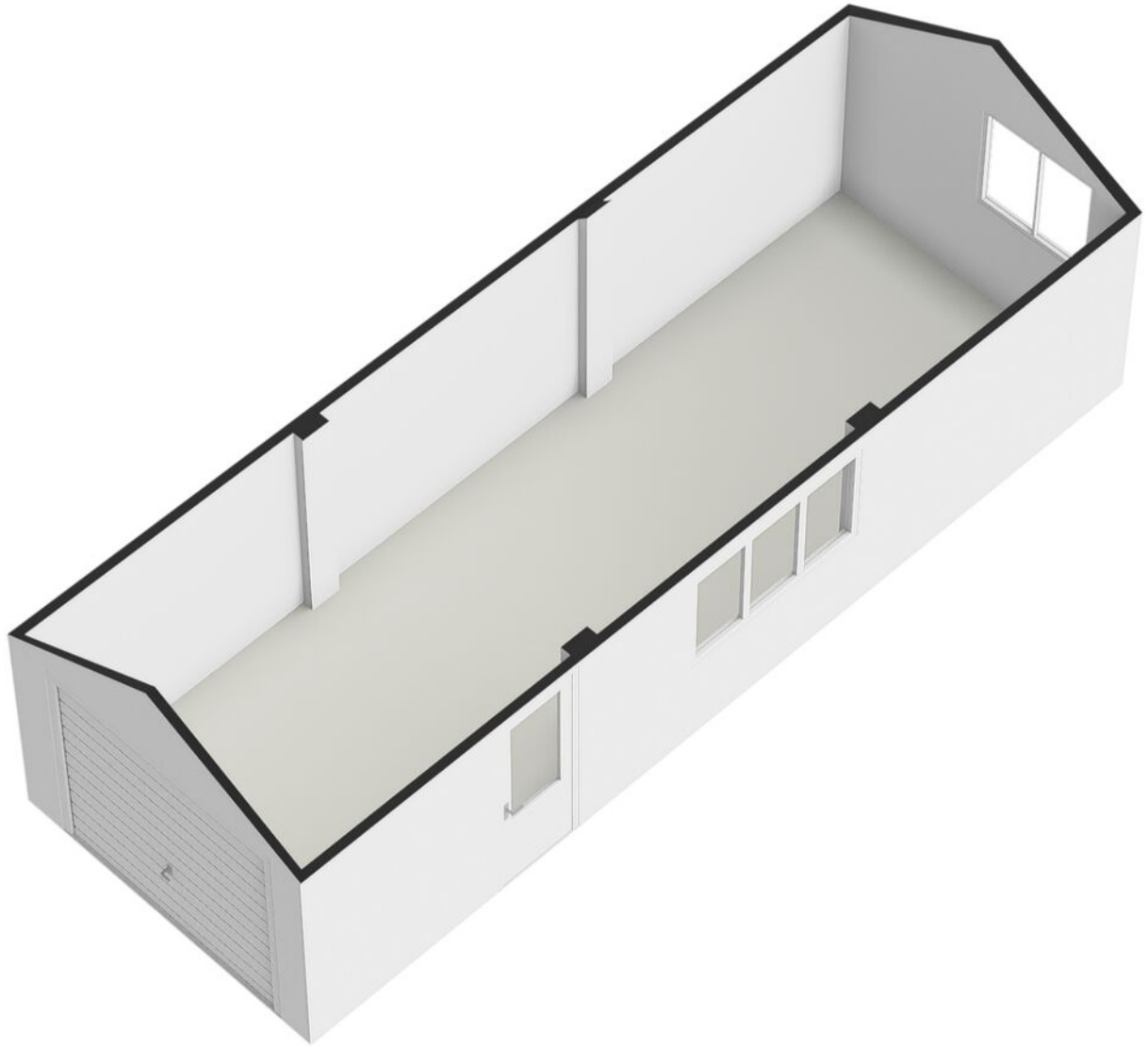
Parterre 3D



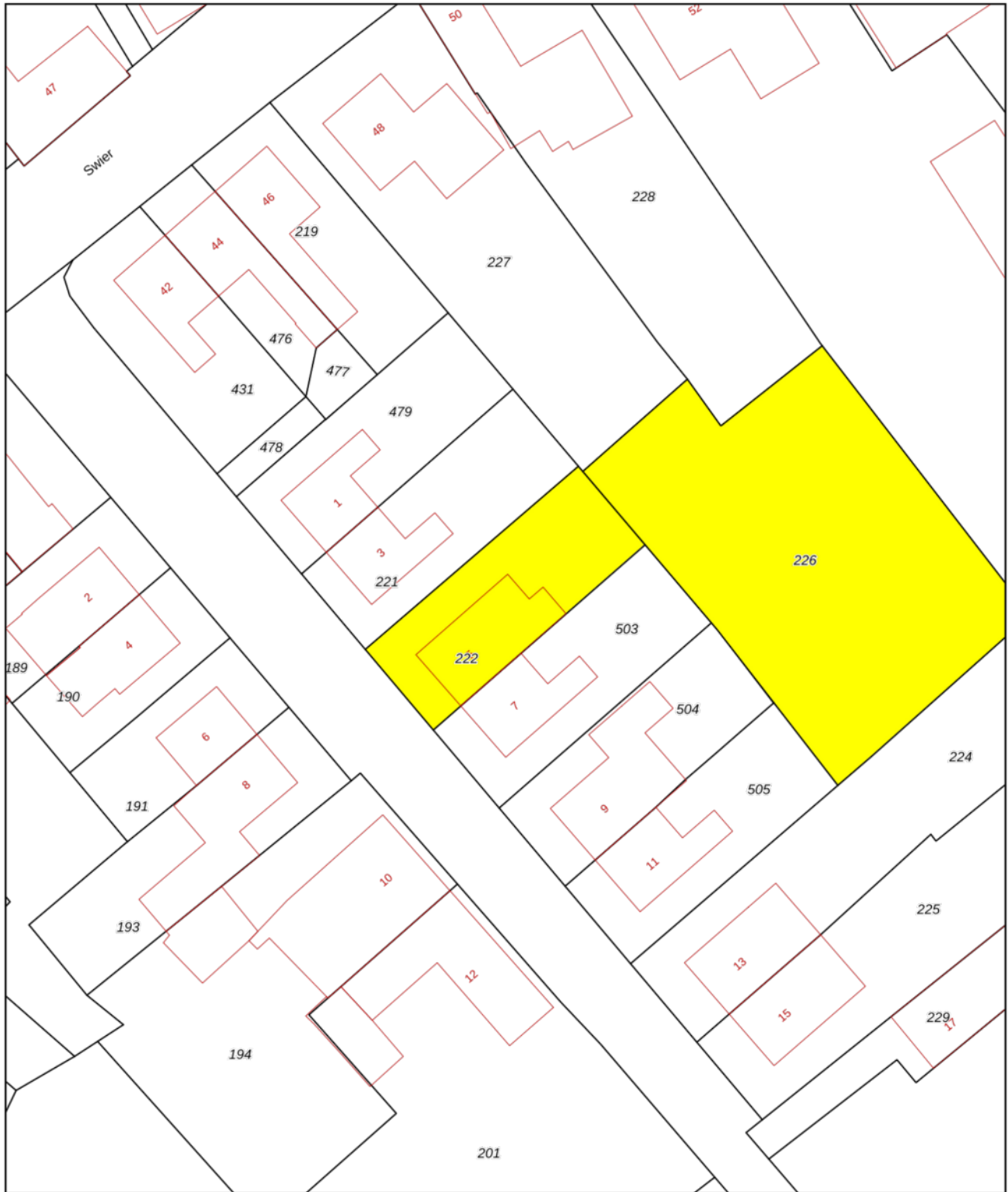
Eerste verdieping 3D




Tweede verdieping 3D



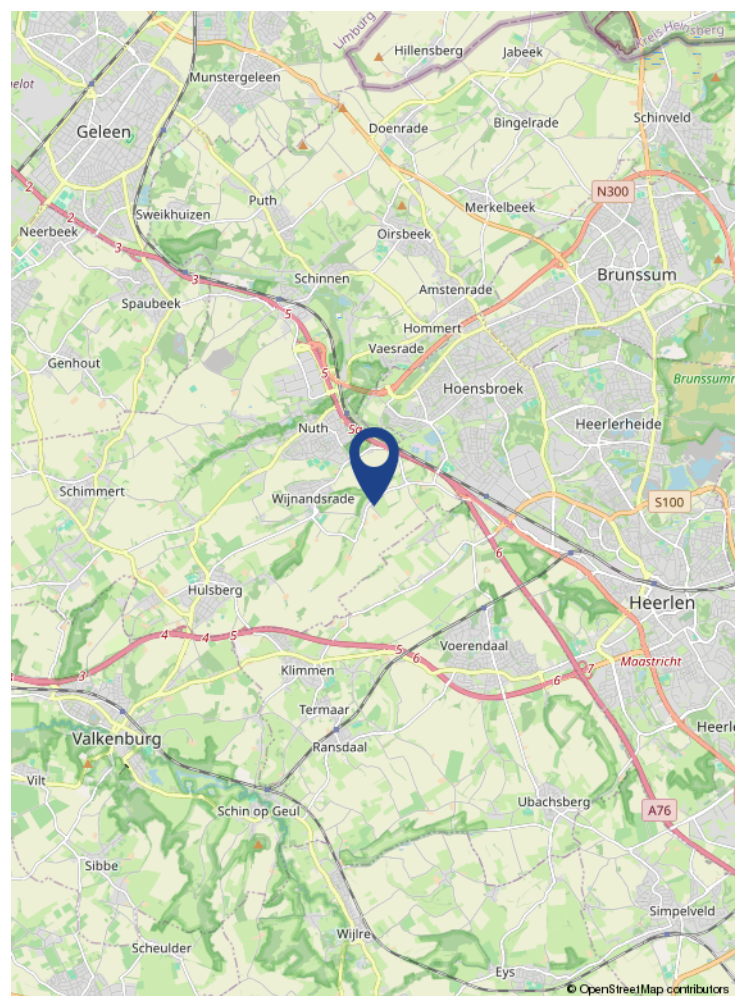
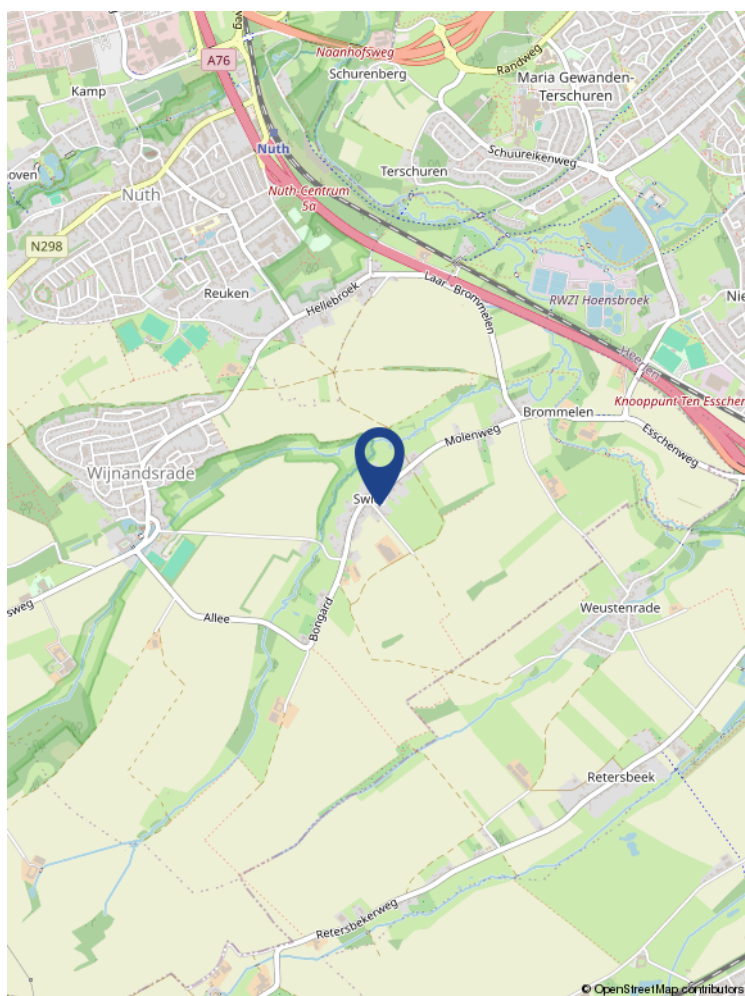
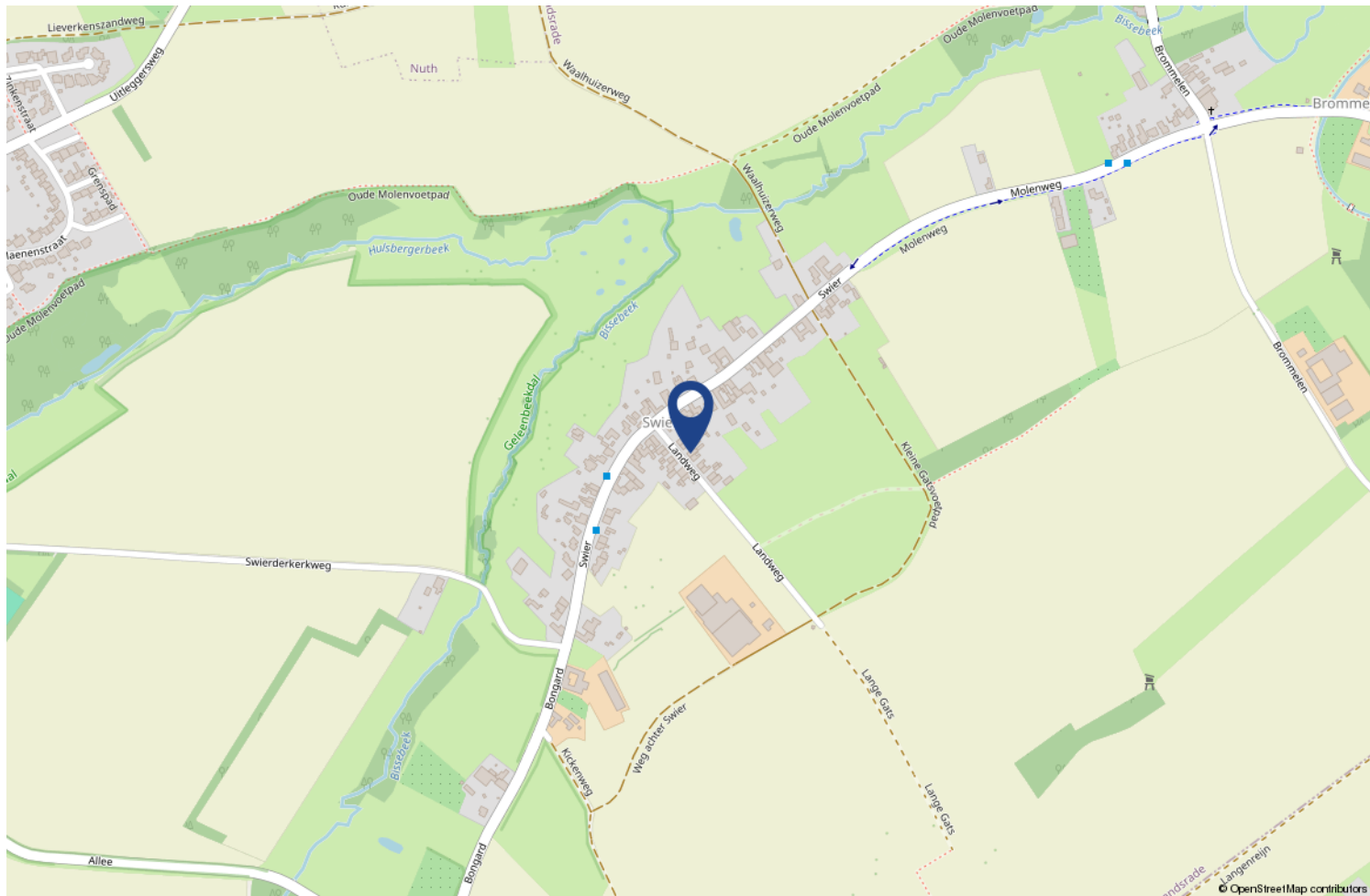
Garage 3D



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nuth	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie R	
— Bebouwing		Perceel 222	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart



Wonen in Wijnandsrade

Wijnandsrade (Limburgs: Wienesrao) is een dorp in Nederlands-Limburg. Tot 1982 was het een zelfstandige gemeente, die bestond uit het dorp Wijnandsrade en de buurtschappen Brommelen, Swier, Laar, Hellebroek en Vink. Bij de gemeentelijke herindeling van 1982 is het dorp opgegaan in de gemeente Nuth. sinds 1 januari 2019 behoort het dorp, na de fusie van de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen tot de gemeente Beekdaalen. Op 1 januari 2017 bedroeg het aantal inwoners 1647.

Het woord rade (ook wel rhode of rode) betekent ontginning. Deze ontginning zou hebben plaatsgevonden omstreeks de tiende elfde eeuw. De naam betekent "het ontgonnen gebied van Wijnand".

Wijnandsrade kent een rijk verenigingsleven. Zo zijn er het gemengde kerkelijke zangkoor St. Caecilia (opgericht in 1863) en de koninklijk erkende fanfare St. Caecilia (1892). Het dorp heeft ook diverse sportverenigingen, waaronder de voetbalclub R.K.V.V. Wijnandia (1949), de tennisvereniging LTC Wijnandsrade en de handbalvereniging Wijnandia.

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.



Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: makelaar@peterdevor.nl | Internet: www.peterdevor.nl