

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

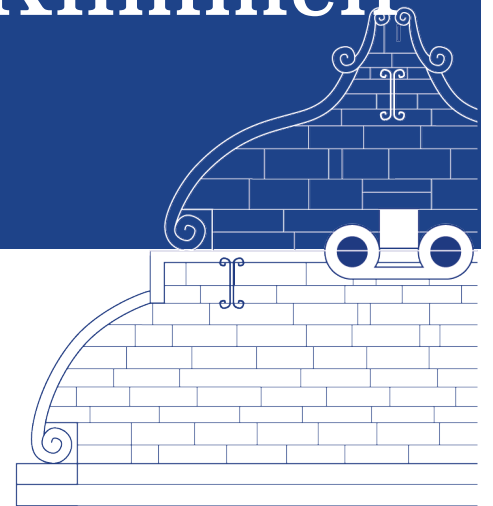


Retersbekerweg 17 | Klimmen

Vraagprijs € 648.000 k.k.



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





Retersbekerweg 17 Klimmen

Op een mooie en landelijke locatie in het buurtschap Retersbeek, met fraaie vergezichten richting Voerendaal en Wijnandsrade, kunnen wij u dit vrijstaande woonhuis met onder meer ruime living met houtkachel, grote leefkeuken, aparte eetkamer, 5 slaapkamers, inpandig bereikbare garage, zonnig terras en tuin rondom de woning te koop aanbieden, ideaal voor bijvoorbeeld liefhebbers van het buitenleven

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 648.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1978

Perceeloppervlak: 1.509 m²

Woonoppervlakte: circa 205 m²

Overige inpandige ruimte: circa 31 m² (garage en berging)

Externe berging: circa 19 m² (tuinberging)

Inhoud: circa 886 m³

Energielabel: C

TYPERING

De woning is rustig gelegen in Retersbeek, met fraaie vergezichten over het Limburgse Heuvelland richting Voerendaal aan de voorzijde en Wijnandsrade aan de achterzijde. Retersbeek is een buurtschap van Klimmen in de gemeente Voerendaal en ligt in het Bekken van Heerlen en in het Geleenbeekdal.

De Retersbeek (Limburgs: Riëtersjbaek) is een zijbeek van de Geleenbeek, die het Zuid-Limburgse heuvelland doorstroomt van zuid naar noord. De beek is gelegen op de linkeroever van de Geleenbeek en ontspringt bij het dorp Klimmen (Limburgs: Klömme) nabij de autoweg Heerlen-Maastricht. De beek stroomt achtereenvolgens langs de hoven Huiskenshof en Nieuwhof en loopt vervolgens langs de buurtschap Retersbeek. Voordat de beek in de Geleenbeek uitmondt passeert deze nog het kasteel Rivieren, waar de grachten van het kasteel worden gevoed.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt, bakker en slager), zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken.

De woning is degelijk en in spouw gebouwd en is in de loop der jaren door de eigenaren goed en regelmatig onderhouden, maar dient inmiddels wel te worden gemoderniseerd. Het is voorzien van fraaie getoogde ramen (deels nog met luiken) met (hard)houten kozijnen, op de parterre voorzien van dubbele beglazing en op de verdieping nog enkele beglazing.

IJzersterk punt van deze woning is natuurlijk de overvloedige buitenruimte: naast de landelijke ligging beschikt de woning zelf over een ruime tuin rondom de woning en een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. In de tuin vindt men een zonneteras, ruim gazon, gemetselde vrijstaande stal met pannen dak en een kweekkas.

Kortom een woning op een leuke landelijke locatie die uw bezichtiging zeker waard is!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van een plavuizen vloer):

Centraal gelegen entree; ruime hal (8,5 m²) met garderobe, meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede alarminstallatie) en trap naar verdieping; deels betegeld toilet met fontein; ruime woonkamer (35,7 m²) aan rechterzijde met fraaie schouwpartij en houtkachel, muurkast en openslaande dubbele deuren naar achtertuin; ruime leefkeuken (14,7 m²) met open doorgang naar eetkamer en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat (met wokbrander), heteluchtoven en werkblad met dubbele spoelbak, alsmede kastenwand met wijnkoelkast en koelkast en vriesvak; eetkamer (15,0 m²); deels betegelde bijkeuken (14,5 m²) met deur naar voortuin, witgoedaansluitingen en werkblad met dubbele spoelbak; tussenhall (2,8 m²) met trapje naar lagergelegen garage; cv-/bergruimte (8,8 m²) met cv-gas verwarmingsketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2002, eigendom) en indirect gestookte (zonne)boiler; inpandig bereikbare garage (21,3 m²) met kantelpoort en deur naar oprit, alsmede inspectieluik naar erboven gelegen bergzolder.

Tuin:

Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's voor de poort; rondom de woning gelegen fraai aangelegde tuin, aan voorzijde omsloten met een hekwerk met poort aan voorzijde, aan achterzijde met een beukenhaag en met bloemperken, beplanting en trapje naar verhoogd terras aan voorzijde alwaar entree woning, zijtuin met beplanting, pergola, kweekkas, vrijstaande gemetselde stal/berging (18,5 m²) met pannen dak en overkapping (10,1 m²), moestuin en zonneterras aansluitend aan de woonkamer met fraai uitzicht over het Limburgse landschap.

1e Verdieping (betonnen verdiepingsvloer):

Bereikbaar via bordestrap; ruime overloop en gang (28,4 m²) met Velux dakraam en inspectieluik naar vliering; slaapkamer I (18,0 m²) aan rechterzijde met dakkapel; slaapkamer II (12,5 m²) aan rechterzijde met dakkapel; slaapkamer III (10,8 m²) aan linkerzijde met dakkapel; slaapkamer IV (10,9 m²) aan linkerzijde; geheel betegelde badkamer (9,7 m²) voorzien van ligbad, douche met cabine, wandtoilet, dubbele wastafel met meubel, spiegel en verlichting; slaapkamer V (11,5 m²) aan voorzijde.

2e Verdieping:

Bereikbaar via inspectieluik; vliering.

BIJZONDERHEDEN

- Landelijke locatie nabij de natuur;
- Ideaal voor de liefhebbers van het buitenleven;
- Fraai uitzicht aan voor- en achterzijde over het Limburgse Heuvelland;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Fraaie getoogde ramen, deels met luiken;
- Geheel hardhouten kozijnen;
- Parterre met dubbele beglazing;
- Stucwerk wanden en plafonds;
- Ruime woonkamer met houtkachel;
- Leefkeuken met aansluitend eetkamer;
- Vijf slaapkamers;
- Fraai aangelegde rondom de woning gelegen tuin;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" alsmede een "niet-zelf-bewoond" clause 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 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	1978
Perceeloppervlakte	1509 m ²
Woonoppervlakte	205 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouwg. buitenruimte	-
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	886 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, zonneboiler
Voorzieningen	dakraam, alarminstallatie

























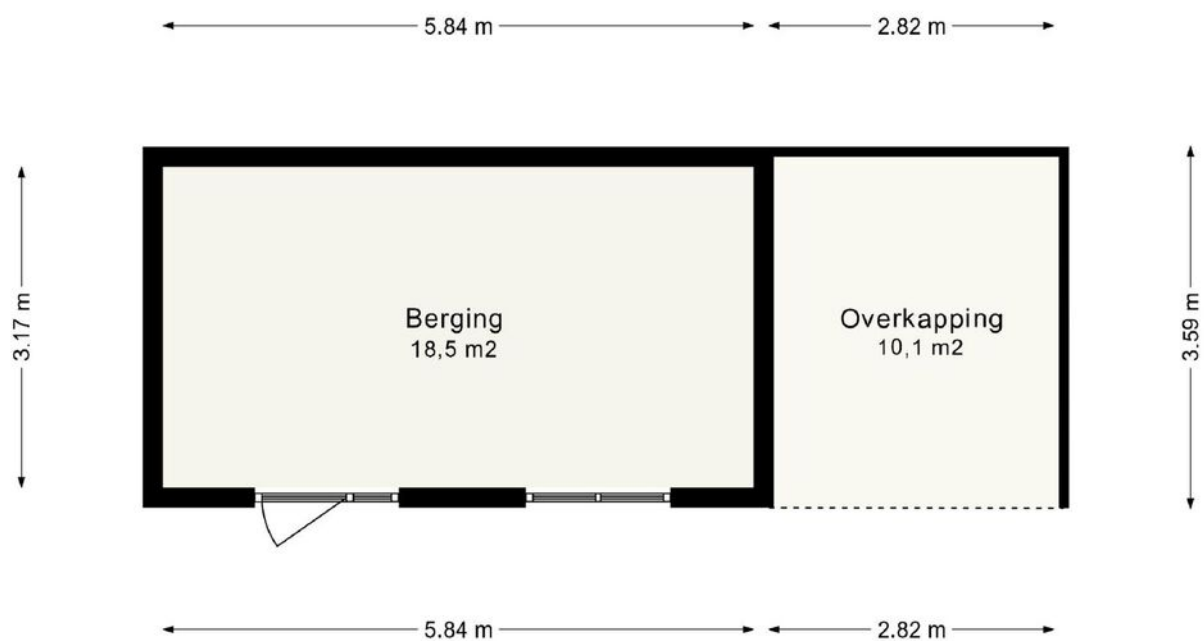




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



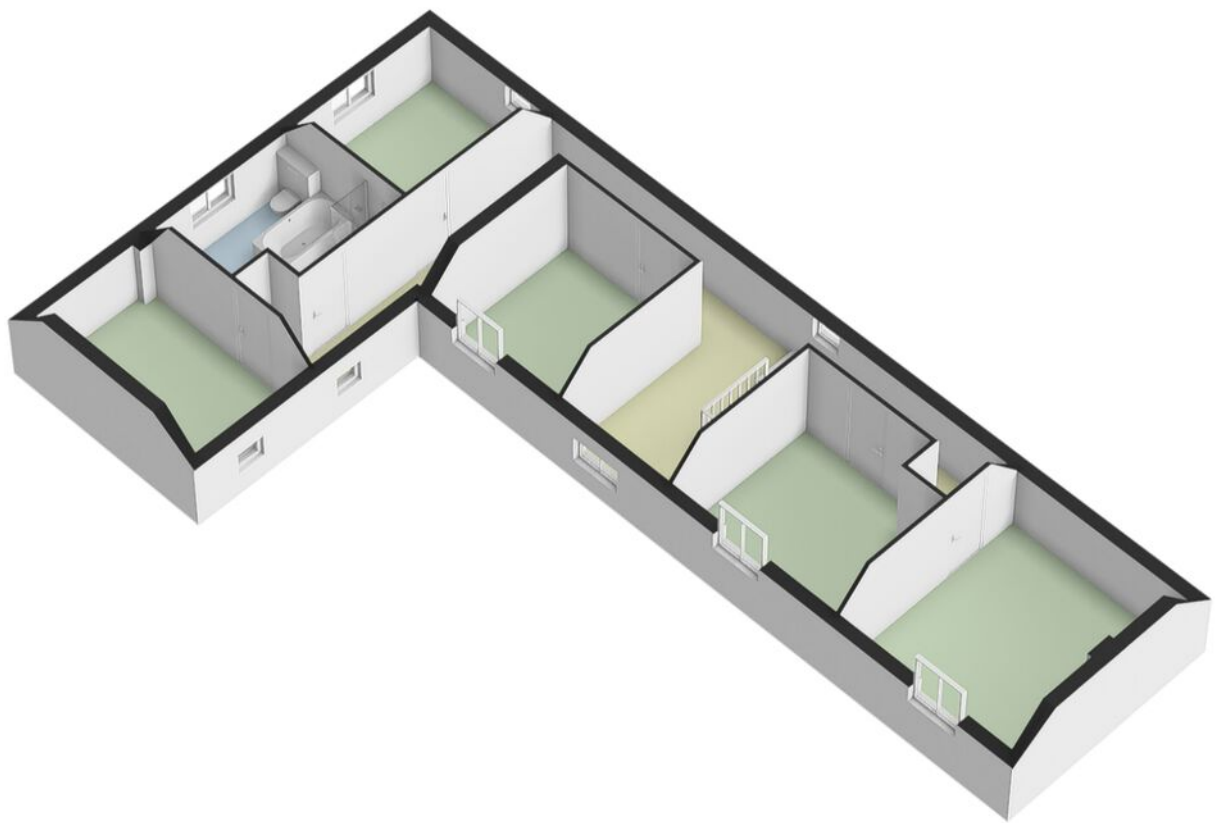
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



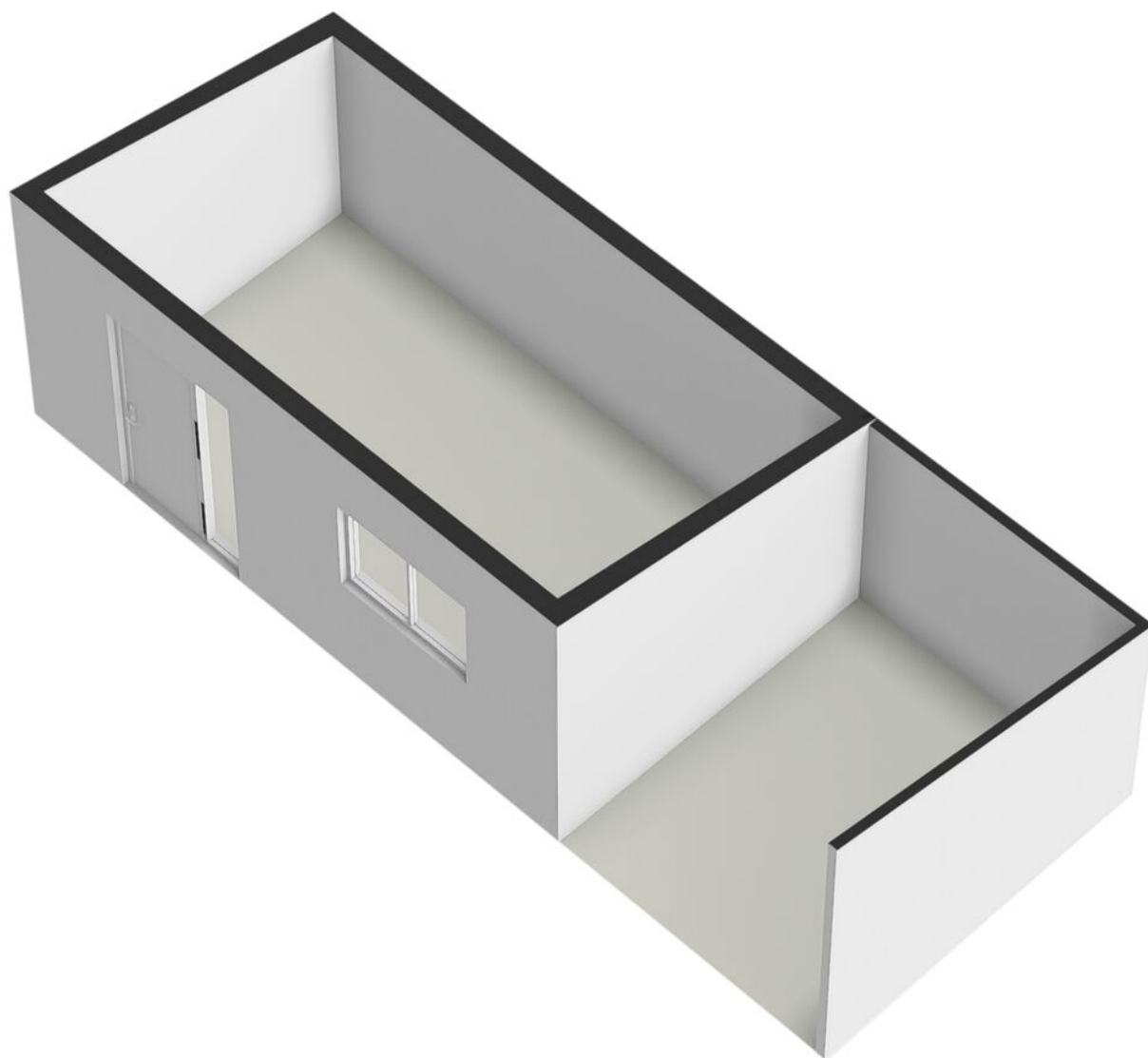
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

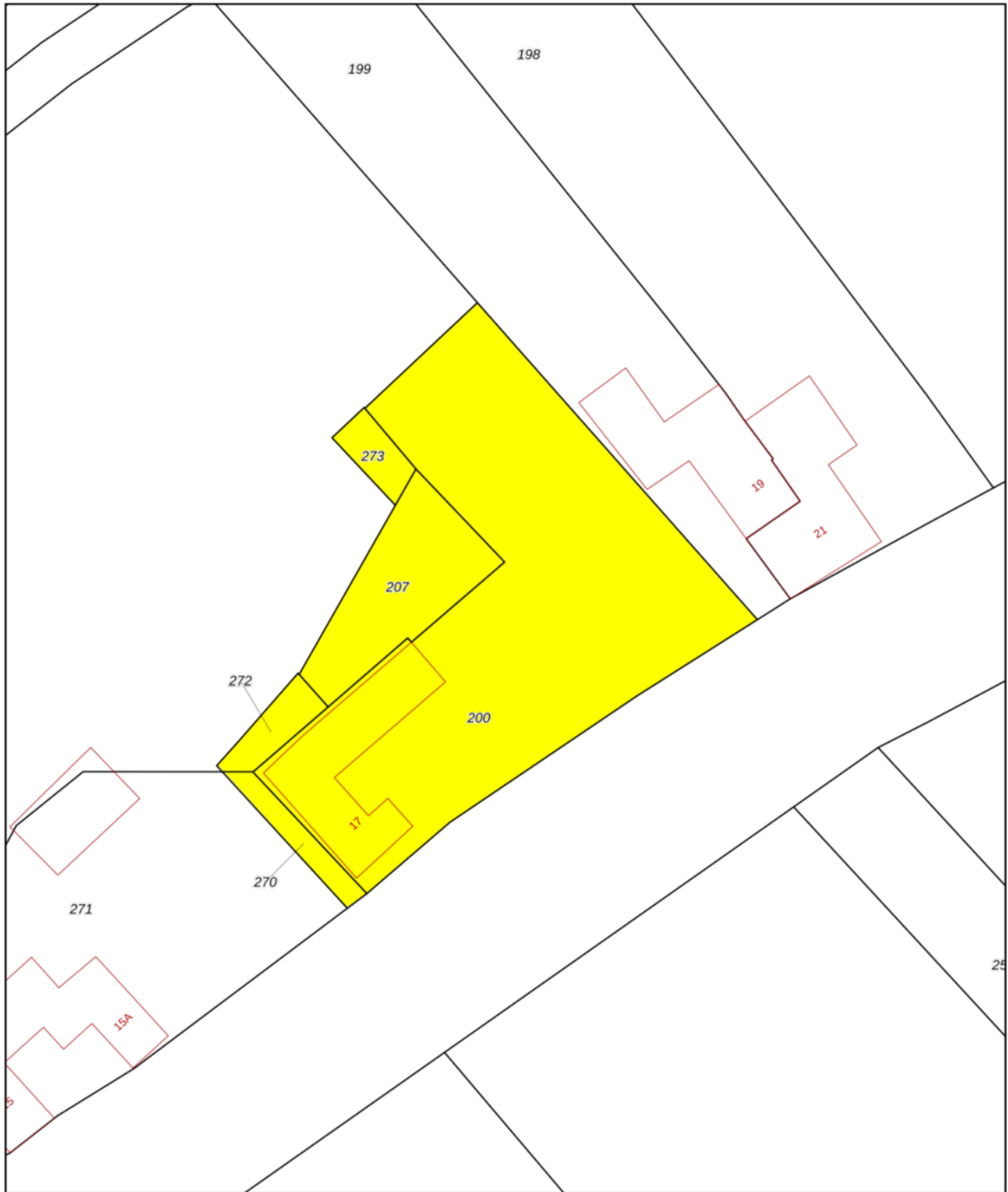



Parterre 3D



Eerste verdieping 3D

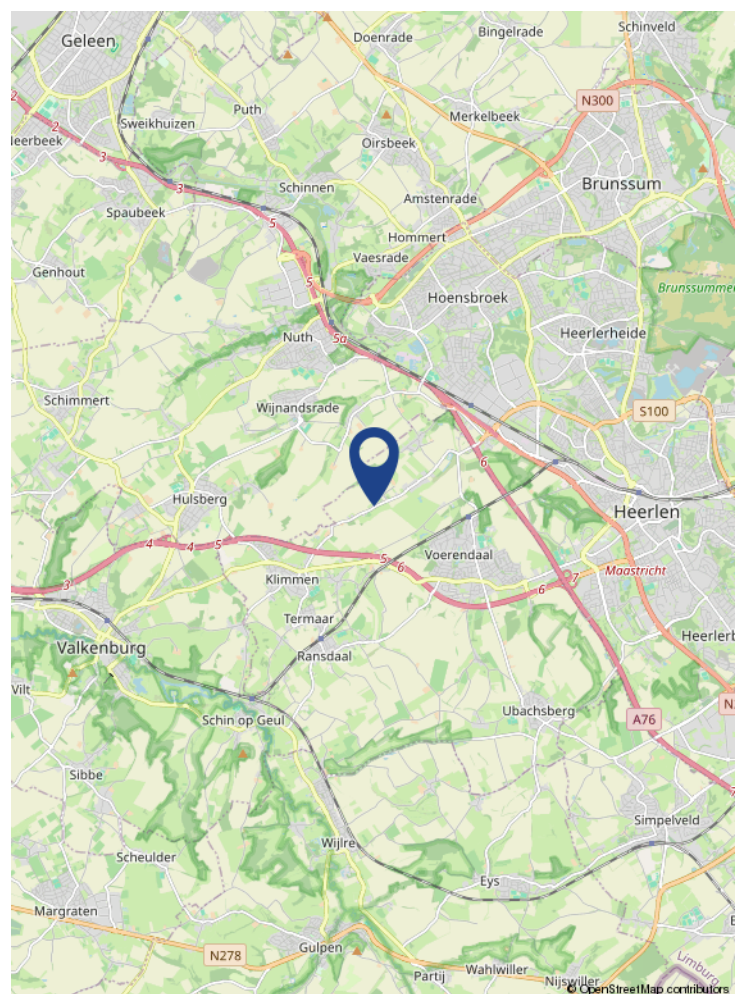
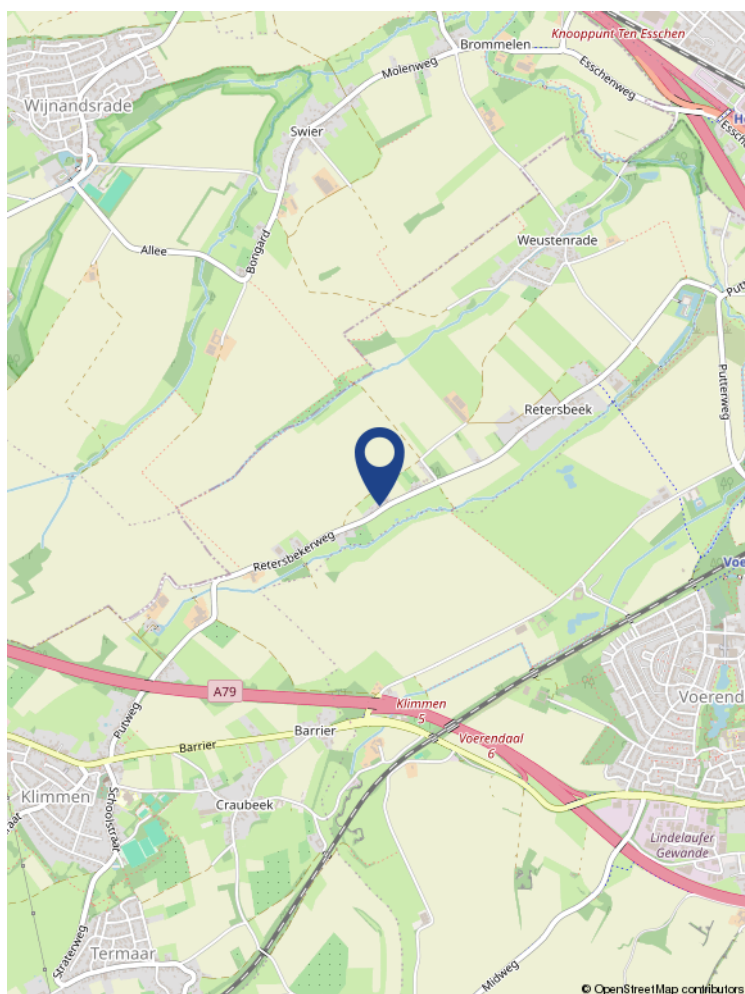
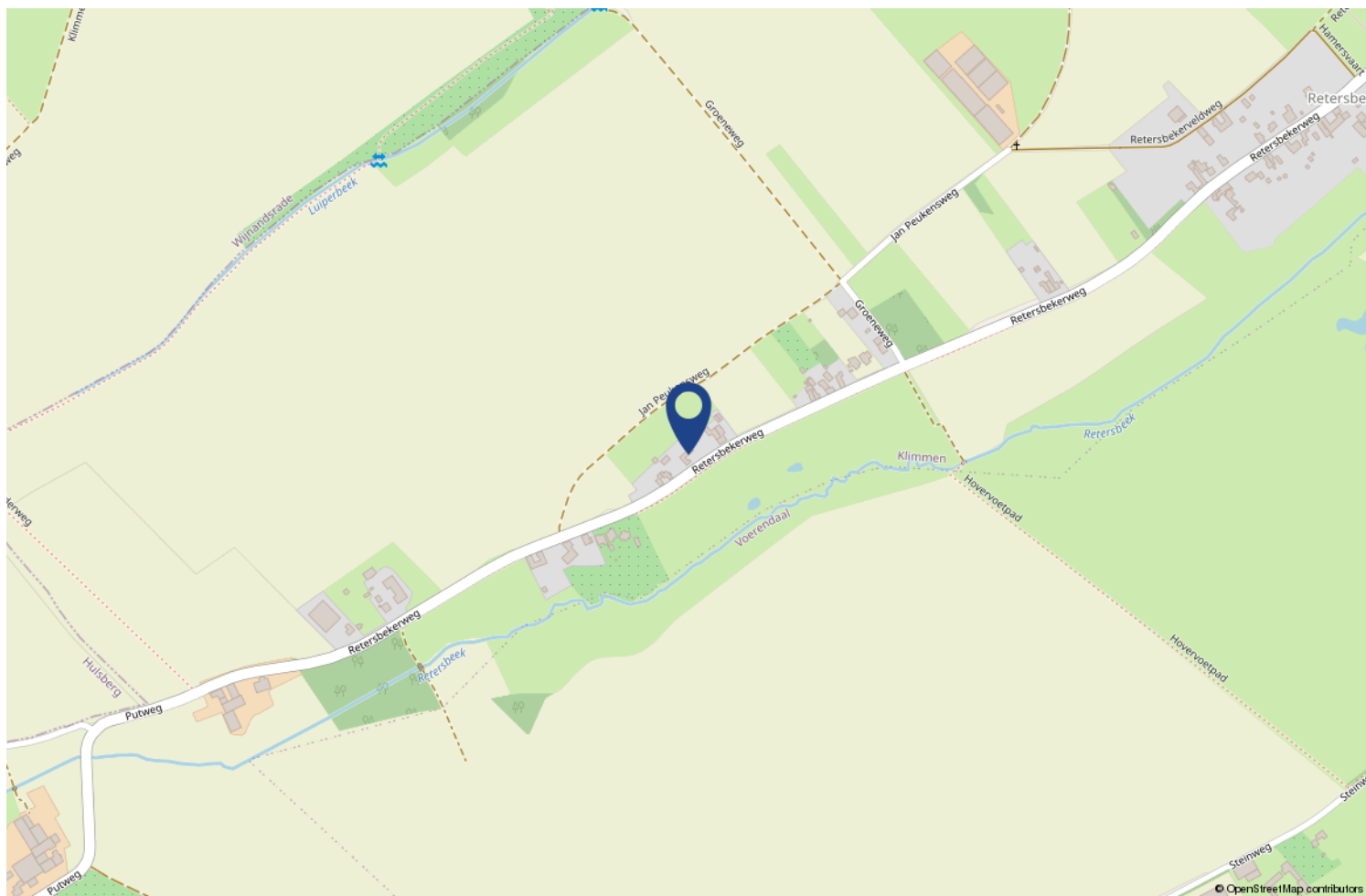




12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Voerendaal	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 200	
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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 Klimmen

Klimmen (Limburgs: Klumme) op haar beurt was tot 1982 een zelfstandige gemeente welke is opgegaan in de huidige gemeente Voerendaal. De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen. Zowel overdag als bij duisternis is de plaats door de hoge ligging en de 's avonds verlichte Remigiuskerk vanuit de hele streek te herkennen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker), zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken. Ook wordt door Veolia een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation op 10 minuten loopafstand gelegen.

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 bidders 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