

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

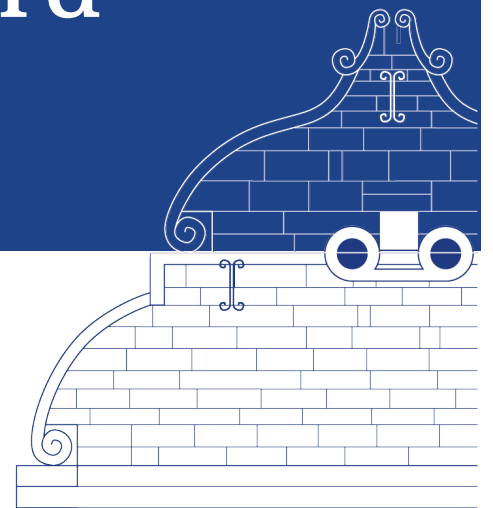


Brugstraat 113 | Sittard

Vraagprijs € 369.000 k.k.



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





Brugstraat 113 Sittard

Aan de rand van het gezellige Sittard in het in 2001 gerealiseerde complex "De Sittadel" kunnen wij u dit op de tweede verdieping gelegen appartement met onder meer ruime woonkamer met semi-open keuken, loggia, 2 slaapkamers, badkamer, parkeerplaats in afgesloten parkeergarage en 2 bergingen te koop aanbieden, gelegen in de directe nabijheid van uitvalswegen en voorzieningen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 369.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 2001

Woonoppervlakte: circa 110 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 12 m² (loggia)

Externe bergruimte: circa 12 m² (bergingen)

Inhoud: circa 333 m³ (appartement), circa 36 m³ (bergingen)

Energie label: A (geldig tot 24-01-2033)

Bijdrage VvE: € 229,44 per maand

TYPERING

Dit appartement is gelegen op de tweede verdieping (bovenste en dus geen bovenburen) van het recent in 2001 gerealiseerde appartementencomplex "De Sittadel", aan de rand van het gezellige centrum van Sittard, gemeente Sittard-Geleen en in de nabijheid van alle uitvalswegen, autosnelweg, stadssporthal, winkelcentrum en NS-station.

De naam Sittard zelf is afgeleid van Siter, van het Oudhoogduitse sîte, hoogte of berghelling en de plaats lag dan ook tegen een helling, de Kollenberg. Dit gebied was gunstig gelegen tussen de Geleenbeek en de Rode Beek. De oorspronkelijke nederzetting die later de stad Sittard werd is vermoedelijk ontstaan tussen 700 en 1000, groeide vanaf de 11e eeuw sterk uit en kreeg in 1243 stadsrechten. In de eeuwen daarna leed de stad geregeld oorlogsschade. In 1677, ten tijde van de Hollandse Oorlog, werd zij in een door Franse troepen aangestoken stadsbrand bijna volledig verwoest.

Het appartement is optimaal geïsoleerd en geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ dubbele beglazing, aan de galerijzijde afsluitbaar. Aan de zuidwestzijde zijn ten behoeve van de woonkamer en de loggia screens aangebracht, bij de loggia elektrisch bedienbaar. De afwerking is keurig te noemen, waarbij het met uitzondering van de tegelvloer in de hal, de (bij-)keuken en badkamer geheel is voorzien van een doorlopend gelegde Pegasus lamelparketvloer, alsmede spuitwerk plafonds en structuurverf wanden in het gehele appartement.

Het ruime inpandige balkon (loggia) is gelegen op het zuidwesten, is bereikbaar vanuit de woonkamer en de (ouder)slaapkamer en biedt uitzicht op deze Kollenberg en de stadssporthal. Hij is afsluitbaar met een inklapbare glazen wand, waardoor hier nagenoeg het gehele jaar gebruik van kan worden gemaakt.

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de onder het complex gelegen afgesloten parkeergarage, die alleen toegankelijk is voor haar bewoners. Daarnaast beschikt dit appartement over een tweetal bergingen, een kleinere op de parterre en een ruime in het souterrain, waarbij die op de parterre door de ligging naast de nooduitgang ideaal is voor bijvoorbeeld de fietsen.

Het complex zelf sleutelloos toegankelijk gemaakt door gebruik te maken van een druppelsysteem (draadloos) en alle tussen- en buitendeuren openen zich automatisch, waardoor het uitstekend toegankelijk is voor bijvoorbeeld mindervaliden.

De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is onder andere bestemd voor de opstal- en WA-verzekering, onderhoud en schoonmaak gemeenschappelijke ruimten en reservering voor groot onderhoud.

INDELING

Souterrain:

Eigen parkeerplaats in de alleen voor bewoners toegankelijke afgesloten parkeergarage; gemeenschappelijke fietsenberging; privé-berging I (8,5 m²) in C-blok.

Parterre:

Entree via onderdoorgang aan achterzijde complex met brievenbussen, bellenpaneel, intercom, videofoon; centrale hal met trappenhuis en liftinstallatie; privé-berging I (3,5 m²) in B-blok.

2e Verdieping:

Centrale hal met toegang ruime galerij; entree appartement en meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter).

Appartement (nagenoeg geheel voorzien van een lamelparketvloer):

L-vormige hal (4,7 m²) met tegelvloer; geheel betegeld toilet met fontein; ruime woonkamer (43,0 m²) met toegang loggia (in pandig balkon) en videofoon; loggia (12,3 m²) op het zuidwesten met tegelvloer en inklapbare glazen wand, bereikbaar vanuit woon- en slaapkamer; semi-open keuken (10,4 m²) aan galerijzijde met tegelvloer en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat met oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en werkblad met 1½ rvs spoelbak met afdruipegedeelte; tussenhal (7,5 m²) slaapgedeelte; slaapkamer I (10,6 m²) aan galerijzijde met wastafel; slaapkamer II (17,2 m²) aan achterzijde met deur naar loggia; geheel betegelde badkamer (5,5 m²) voorzien van inloepdouche met regenarmatuur, zijstralers en glazen deur, wandtoilet, wastafel met meubel en spiegel; berging/technische ruimte (3,9 m²) met witgoedaansluitingen, unit centrale afzuiging en cv-gas combiketel (Intergas HRE, bouwjaar 2019, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Bijzonder centraal gelegen nabij het gezellige centrum;
- In de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen, openbaar vervoer en treinstation;
- Alle (winkel)voorzieningen op loopafstand;
- Modern complex;
- Optimaal geïsoleerd (energielabel A);
- Hardhouten kozijnen met HR++ dubbele beglazing;
- Eigen parkeerplaats op alleen voor bewoners toegankelijke parkeergarage;
- Twee bergingen (op parterre en souterrain);
- Bovenste verdieping en dus geen bovenburen;
- Doorlopend gelegde lamelparketvloer;
- Middels glaswand afsluitbare loggia op het zuidwesten;
- Screens ten behoeve van zonzijde;
- In de koopovereenkomst zal 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	2001	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	0 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	110 m ²	Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Overige inpandige ruimte	-	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwegeb. buitenruimte	12 m ²	Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, lift
Externe bergruimte	12 m ²		
Inhoud	333 m ³		
Energie label	A		













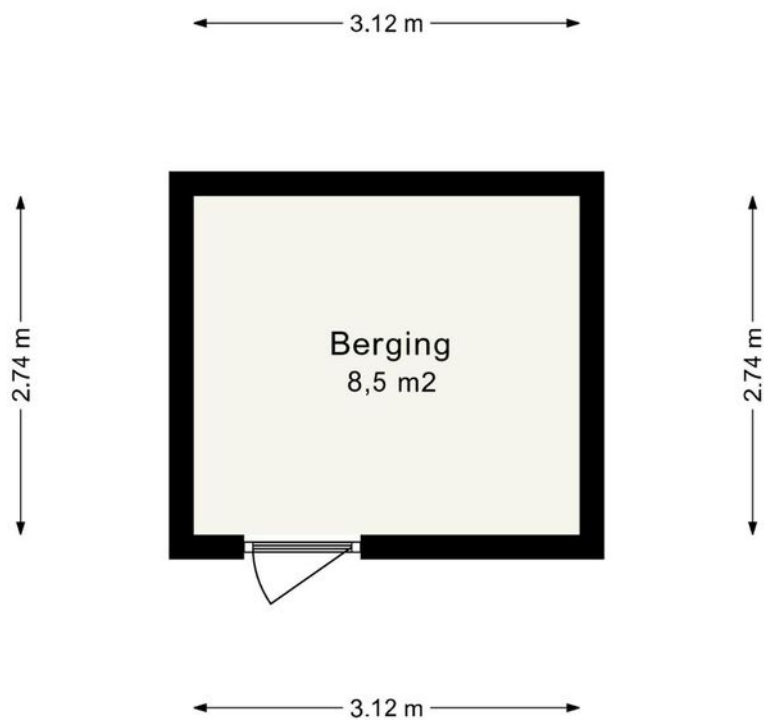




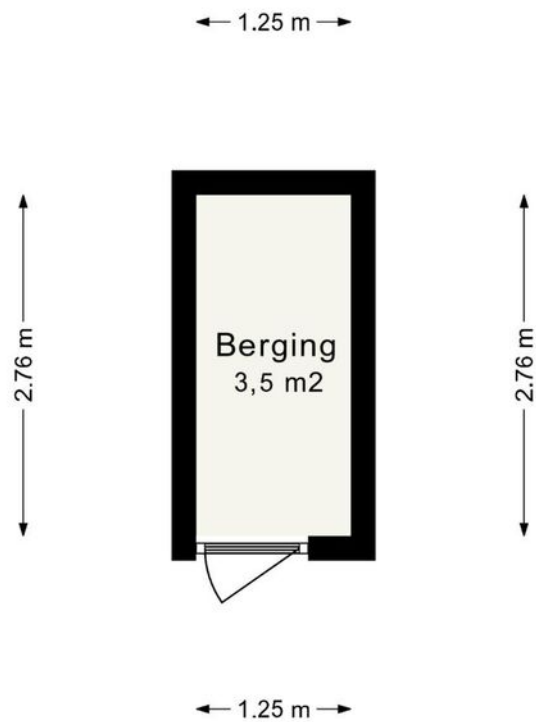




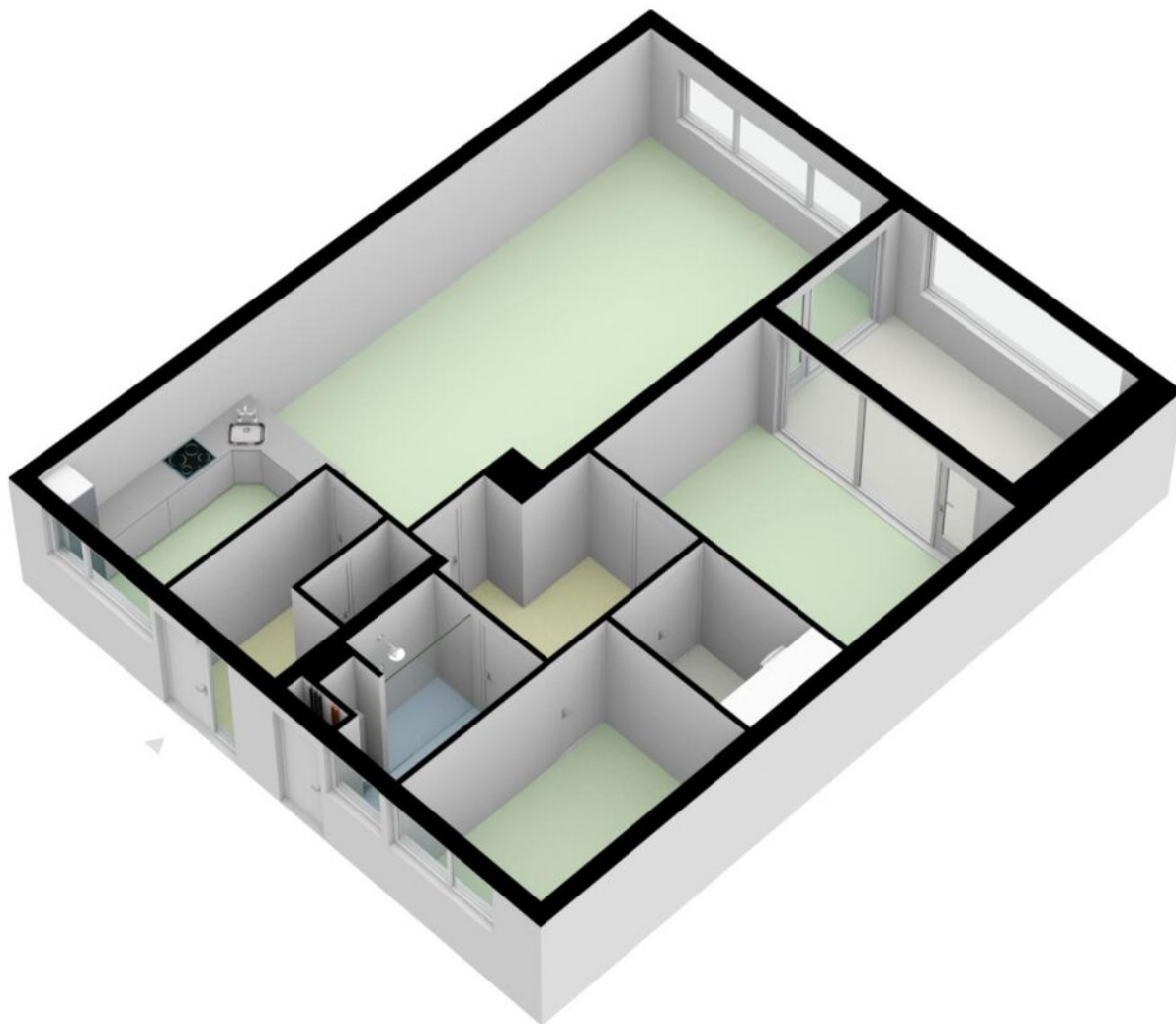
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



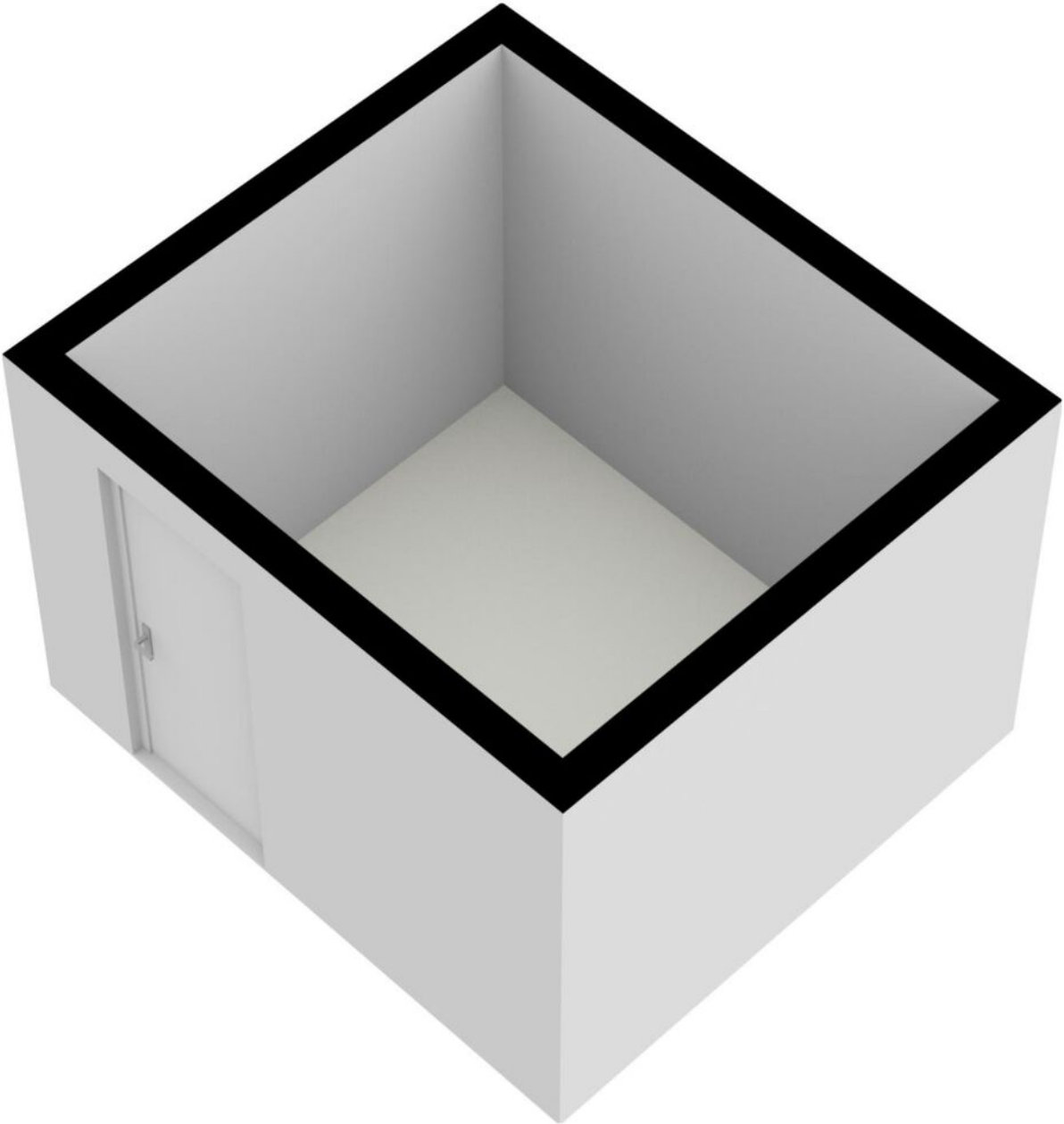
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

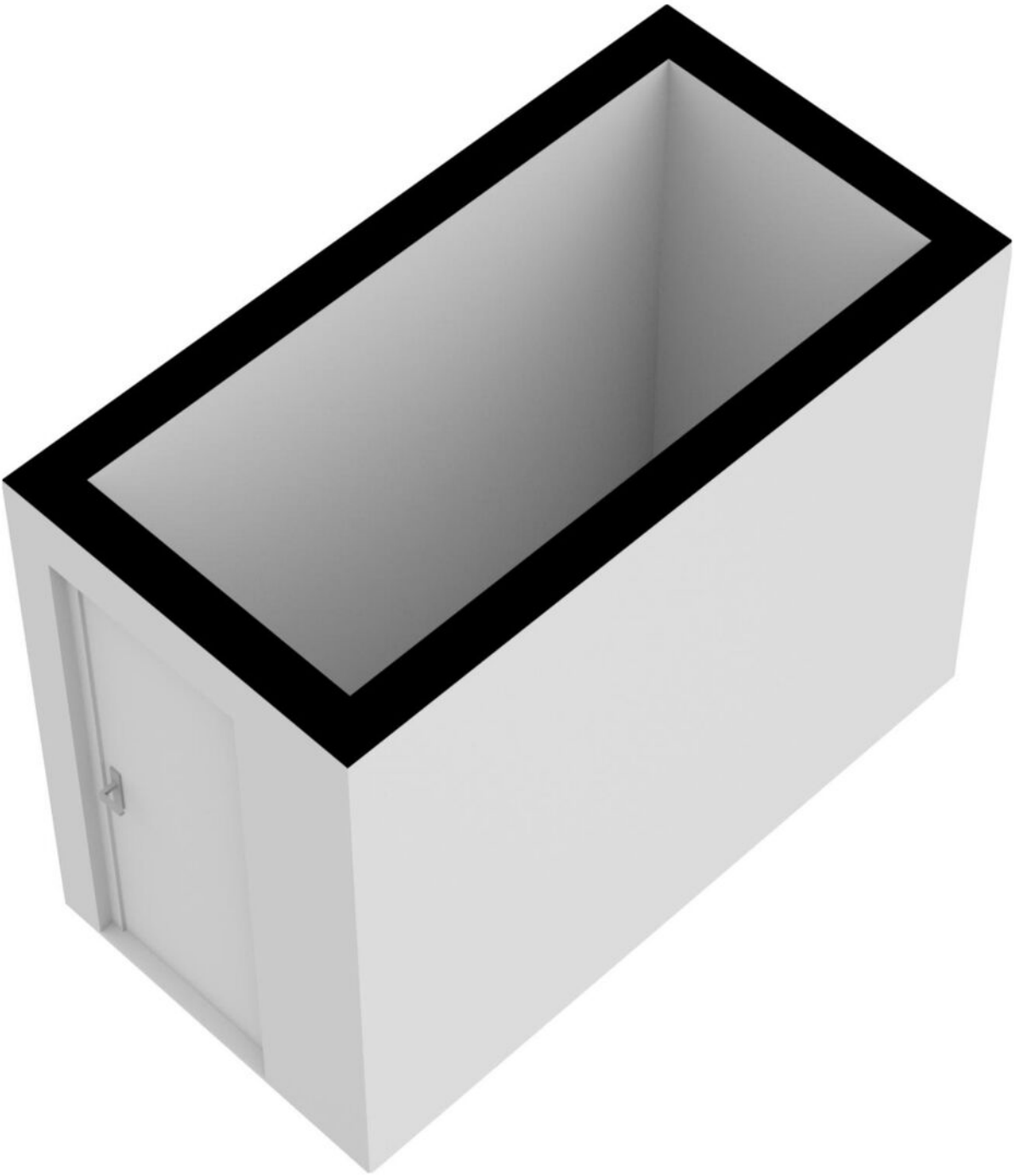


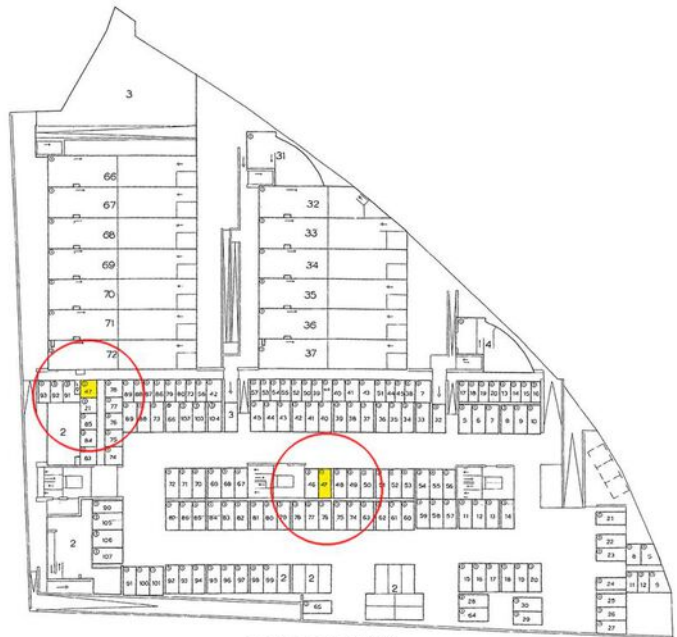
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



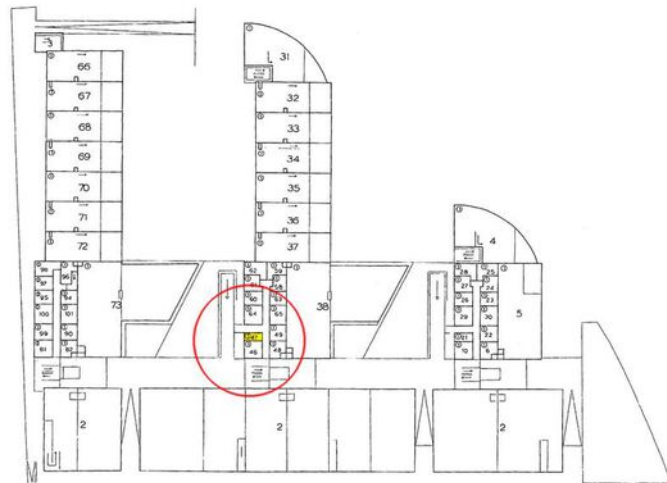
Appartement 3D



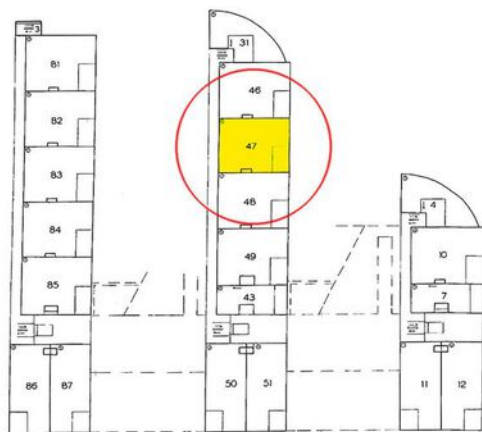




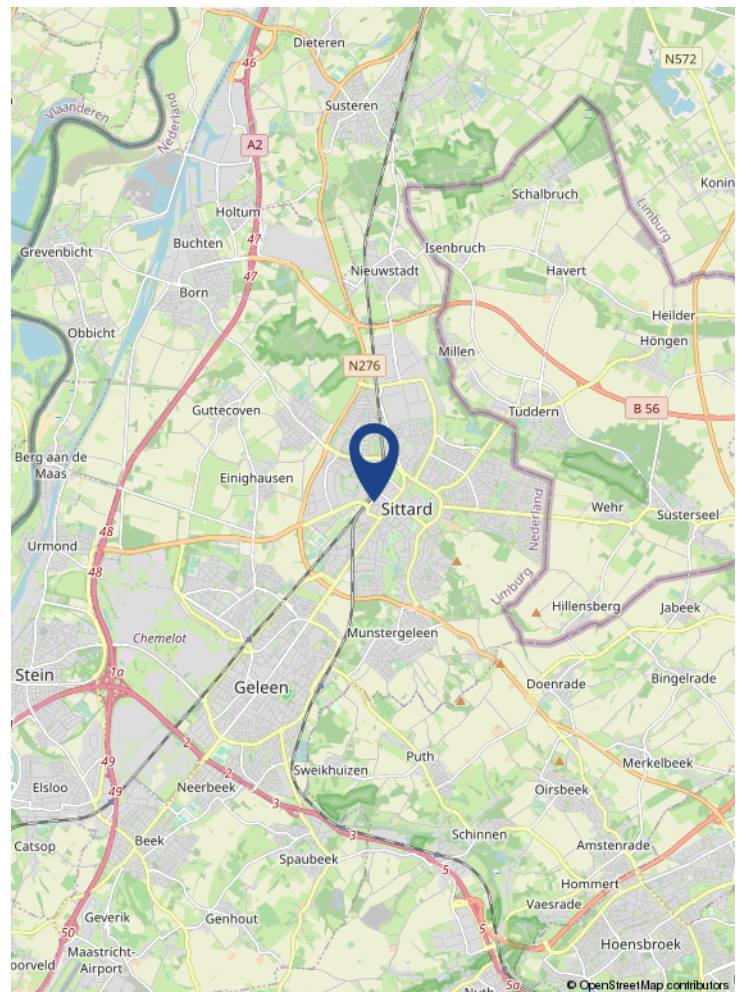
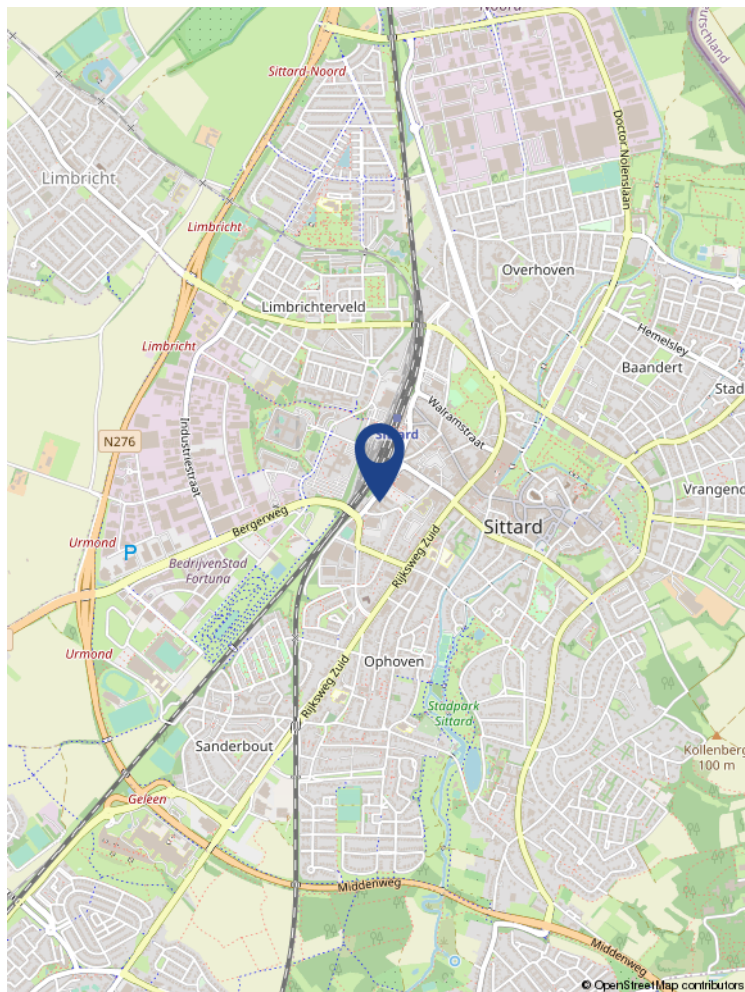
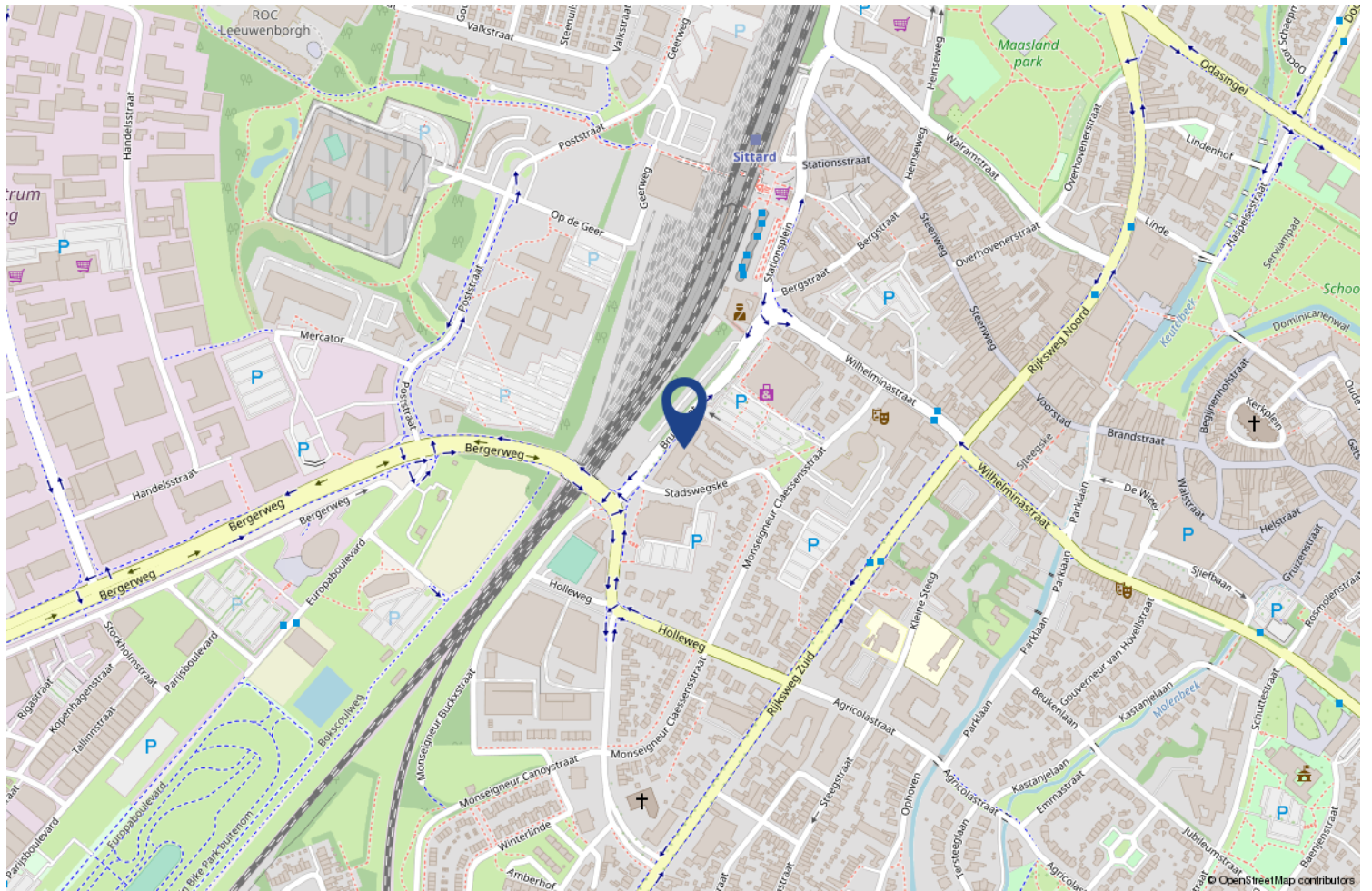
souterrain 1:200
KADASTRALE ONDERGROND



begane grond 1:200



2^e verdieping 1:200



Locatie op de kaart



Wonen in Sittard-Geleen

Veelzijdig en van alle gemakken voorzien. Dat is wonen in Sittard-Geleen. Of je nou het liefste in het historische centrum van een bruisende stad woont, of juist liever in een idyllisch dorpje middenin het groen. Het kan allemaal in Sittard-Geleen. Waar je ook neerstrijkt, de belangrijkste voorzieningen zijn altijd in de buurt dankzij de goede ligging.

In de omgeving van het Geleenbeekdal en de Maasvallei kan de natuurliefhebber zijn hart ophalen. Er heerst een rijk verenigingsleven in de gemeente, waardoor er altijd wel iets te doen is. Ieder jaar in Oktober loopt heel Limburg uit voor het legendarische Oktoberfest. Kortom een veelzijdige omgeving, waar men heel fijn kan wonen!

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