

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

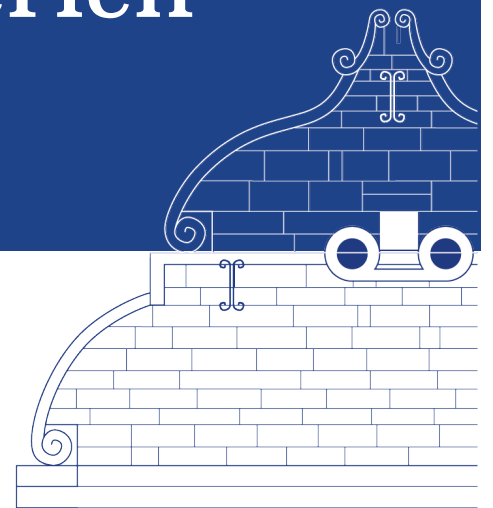


Kampstraat 3 B | Heerlen

Vraagprijs € 299.000,-- k.k.



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





Kampstraat 3 B Heerlen

Op een centrale en goed bereikbare locatie kunnen wij u dit jonge instapklare vrijstaand-geschakelde woonhuis met onder meer moderne keuken, serre/tuinkamer, 3 slaapkamers, moderne badkamer, inpandig bereikbare garage met bergzolder en besloten achtertuin met overkapping te koop aanbieden, keurig afgewerkt en op de parterre voorzien van vloerverwarming en airco

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 299.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 2002

Perceeloppervlak: 182 m²

Woonoppervlakte: circa 133 m²

Overig inpandige ruimte: circa 16 m² (garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 12 m² (overdekte entree en overkapping)

Externe bergruimte: circa 7 m² (tuinthuis)

Inhoud: circa 534 m³

Energie label: B (geldig tot 26-02-2034)

TYPERING

Dit instapklare vrijstaand-geschakelde woonhuis is gelegen in de wijk Heerlerheide in het noorden van de gemeente Heerlen. Heerlerheide (Limburgs: Heëleheide of G'n Hei) is na Heerlen-stad het grootste stadsdeel van Heerlen. De vroegere inwoners, meestal landbouwers, leefden verspreid over bescheiden woonkernen. Heerlen (Limburgs: plaatselijk Heële, elders Haerle of Haelder) is op haar beurt de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek en maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg.

Het pand is recent, degelijk en in spouw gebouwd, goed onderhouden en bij de bouw optimaal geïsoleerd middels vloer-, dak- en spouwisolatie. Hardhouten kozijnen (draai-kiep) met (HR++) dubbele beglazing completeren het isolatiepakket. De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming (inclusief tuinkamer) en de woonkamer van airconditioning. Tenslotte is de ouderslaapkamer voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en zijn ten behoeve van de tuinkamer en de overkapping elektrisch (op afstand) bedienbare screens aangebracht.

Bij de bouw is gebruik gemaakt voor hoogwaardige materialen, waarbij de gehele woning is voorzien van spuitwerk plafonds en glasvlies wandafwerking, de gehele parterre is voorzien van doorlopend gelegde granieten tegelvloer en de verdiepingen zijn voorzien van laminaatvloeren. Het sanitair en de keuken zijn luxe uitgevoerd met kwalitatief goede apparatuur.

Kortom een complete en instapklare woning die uw bezichtiging meer dan waard is!

INDELING

Parterre (geheel met doorlopend gelegde granieten tegelvloer en vloerverwarming):

Overdekte entree (3,3 m²); hal (3,1 m²) met deur naar woonkamer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas en watermeter) en trap met verlichting naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein, centrale afzuiging en inbouwspots; woonkamer (25,3 m²) met muurkast onder trap (met installatie vloerverwarming), airconditioning en openslaande dubbele deuren naar tuinkamer; open keuken (9,3 m²) met designradiator en moderne keukeninstallatie (SMEG/Miele apparatuur) in schuine opstelling en kookschiereiland voorzien van diverse boven- en onderkasten, apothekerskast, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, inbouwspots en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak; serre/tuinkamer (9,3 m²) met granieten tegelvloer (met vloerverwarming!) en schuifpui naar tuin; deels betegelde bijkeuken (9,3 m²) met witgoedaansluitingen, werkblad en bovenkasten; inpandig bereikbare garage (16,5 m²) met openslaande dubbele deuren naar oprit en bergzolder (nokhoogte 2,35 meter).

Tuin:

Geheel besloten keurig aangelegde achtertuin, geheel met grote tegels bestraat, aansluitend aan de bijkeuken voorzien van een overkapping (8,6 m²) met inbouwspots en met aan de achterzijde een houten tuinhuis (7,3 m²).

1e Verdieping (geheel met een doorlopend gelegde laminaatvloer):

Overloop (5,1 m²) met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (19,8 m², oorspronkelijk 2 slaapkamers) aan achterzijde; slaapkamer II (10,6 m²) aan voorzijde met kastenwand; moderne geheel betegelde badkamer (6,4 m²) voorzien van granieten tegelvloer, ligbad, hoekdouche met cabine, wandtoilet, wastafel met meubel en spiegel, designradiator, halogeen spots en centrale afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 2,78 meter, geheel met laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; ruime zolderslaapkamer III (22,8 m²) met Velux dakraam aan achterzijde, muurkast met cv-gas combiketel (Nefit Proline HR, bouwjaar 2018, eigendom) en muurkast met WTW (warmteterugwin) installatie.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare jonge woning (2002);
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de directe omgeving;
- Optimaal geïsoleerd;
- Geheel hardhouten kozijnen met HR++ dubbele beglazing;
- Elektrisch rolluik ten behoeve van ouderslaapkamer;
- Parterre met doorlopend gelegde granieten tegelvloer en vloerverwarming;
- Verdiepingen met doorlopend gelegde laminaatvloeren;
- Woonkamer met airco;
- Tuinkamer/serre met vloerverwarming en schuifpui;
- Moderne keuken en sanitair;
- Drie slaapkamers (eventueel 4);
- Inpandig bereikbare garage met bergzolder;
- Besloten achtertuin, geheel bestraat en met overkapping en tuinhuis;
- Screens ten behoeve van tuinkamer en overkapping;
- 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;



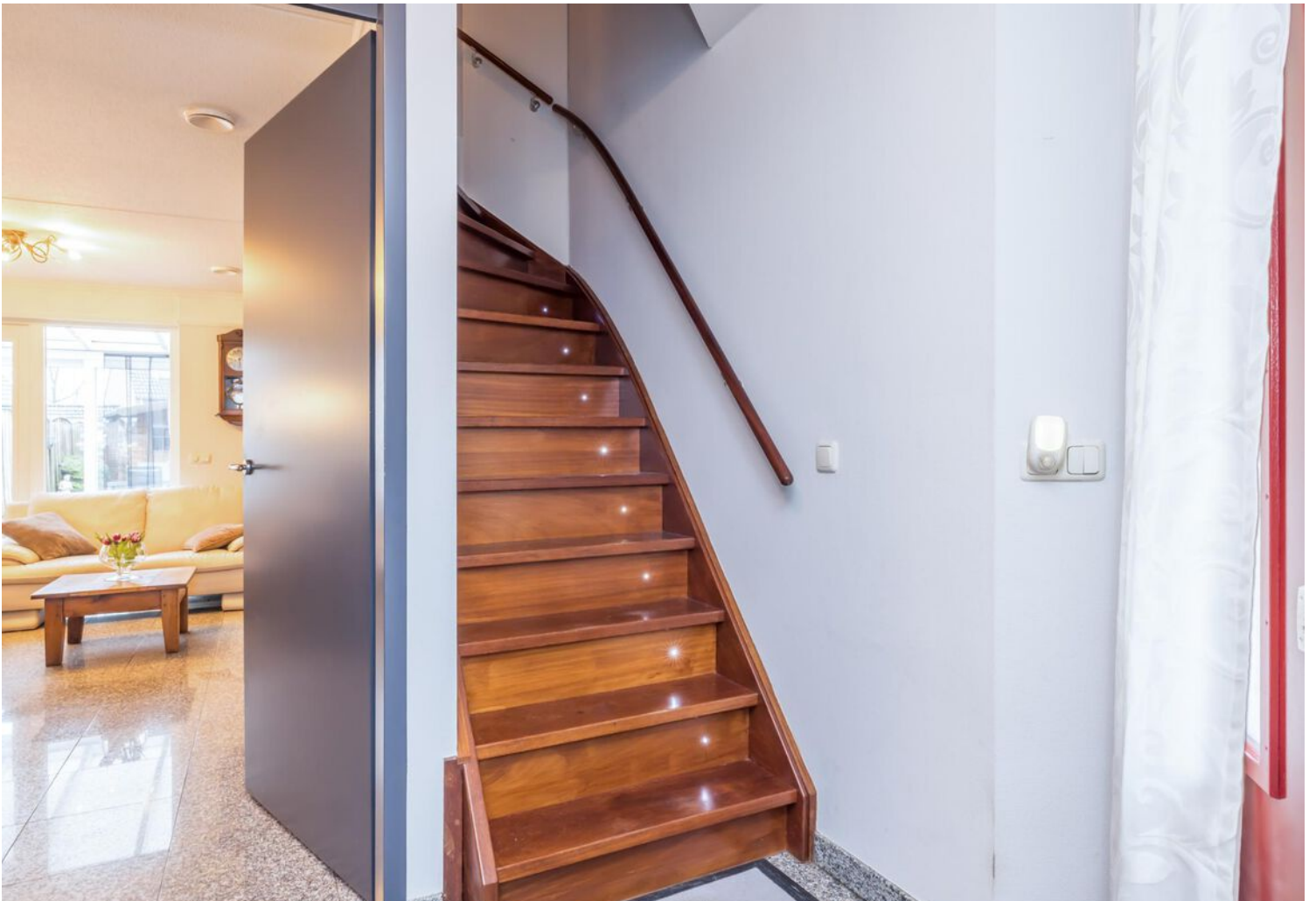
Kenmerken

Bouwjaar	2002
Perceeloppervlakte	182 m ²
Woonoppervlakte	133 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwegeb. buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	534 m ³
Energie label	B
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie

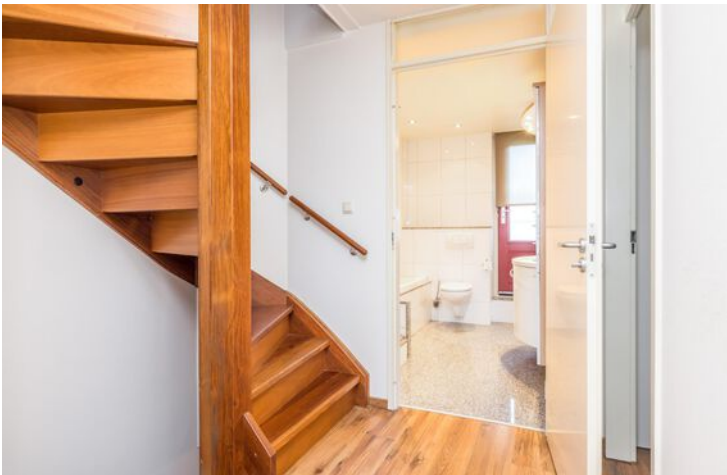












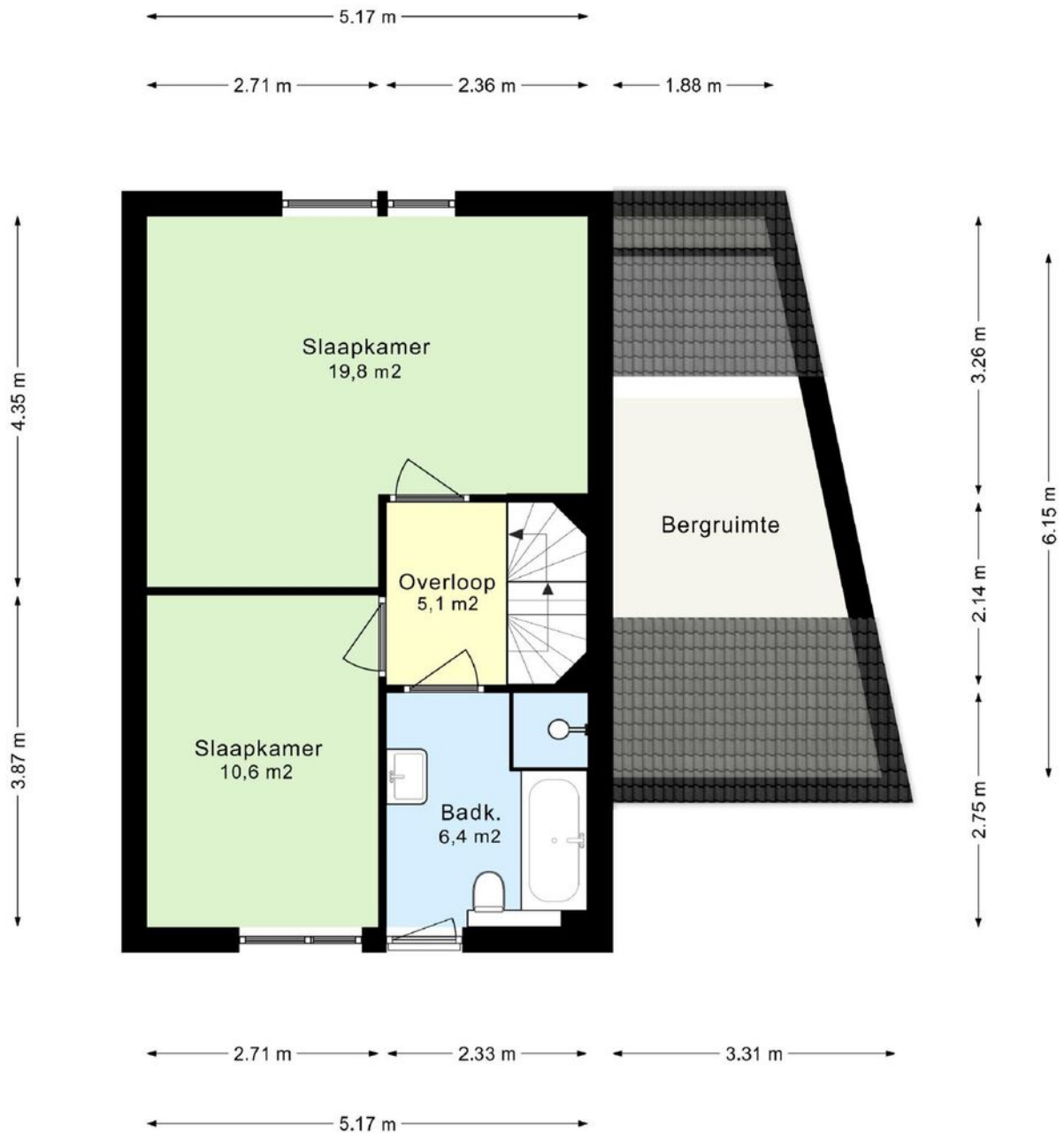




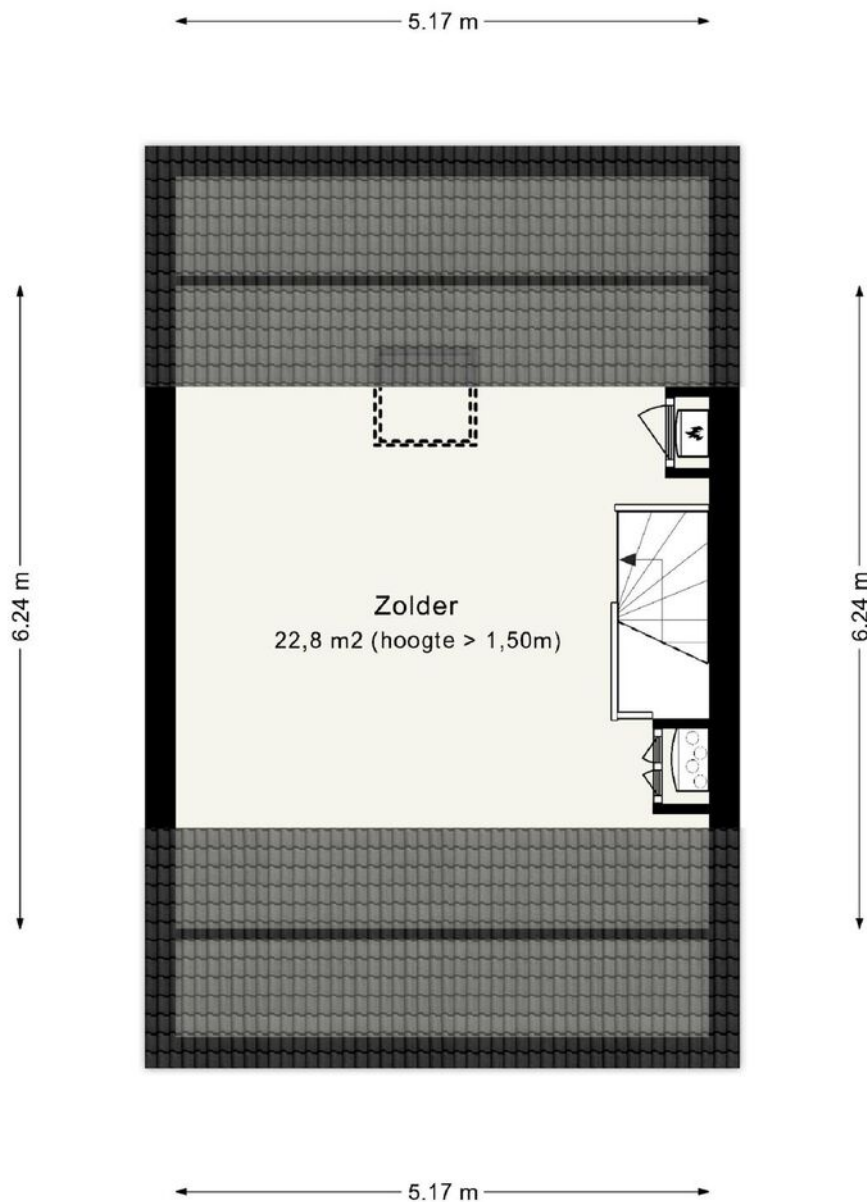




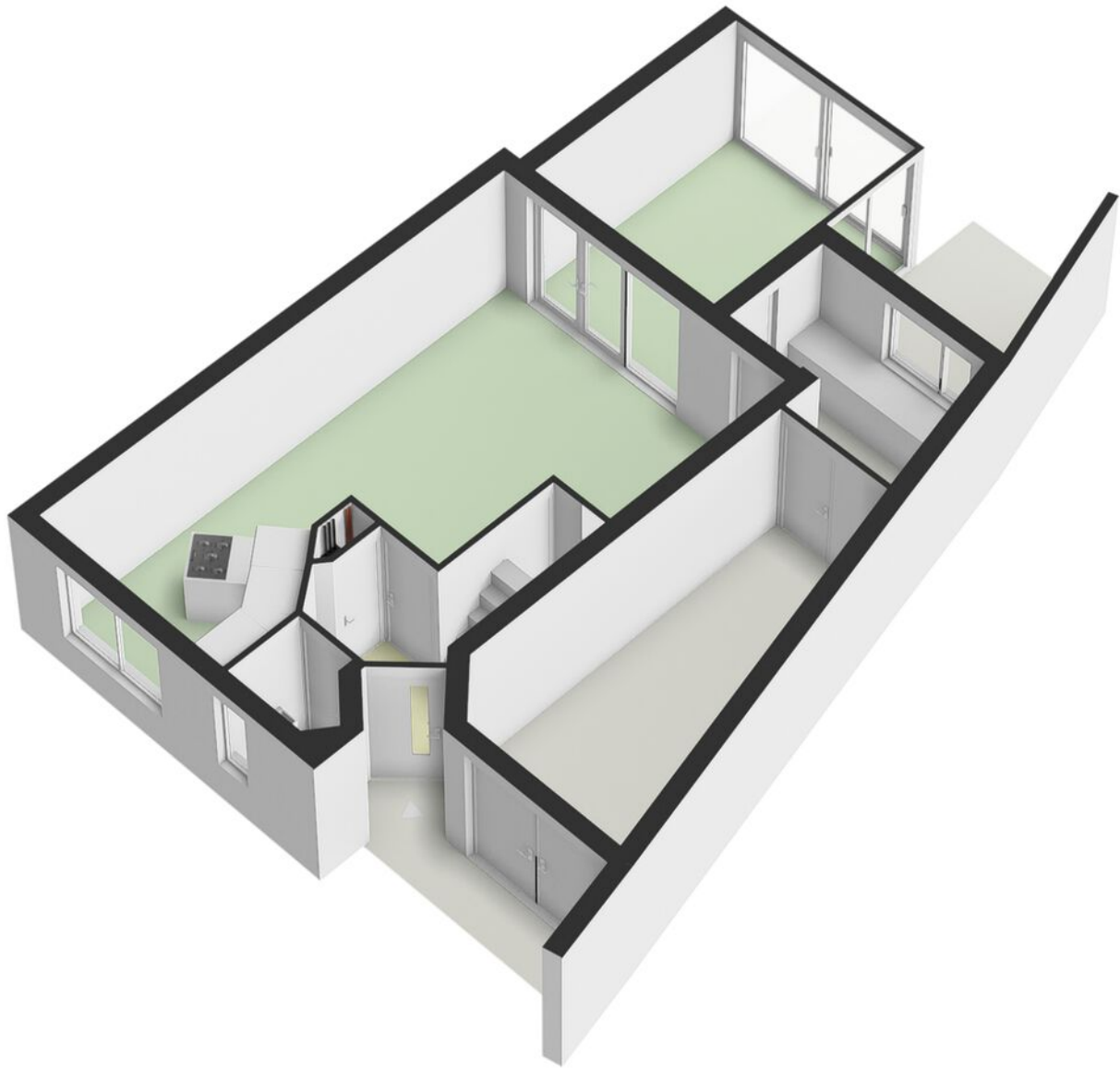
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



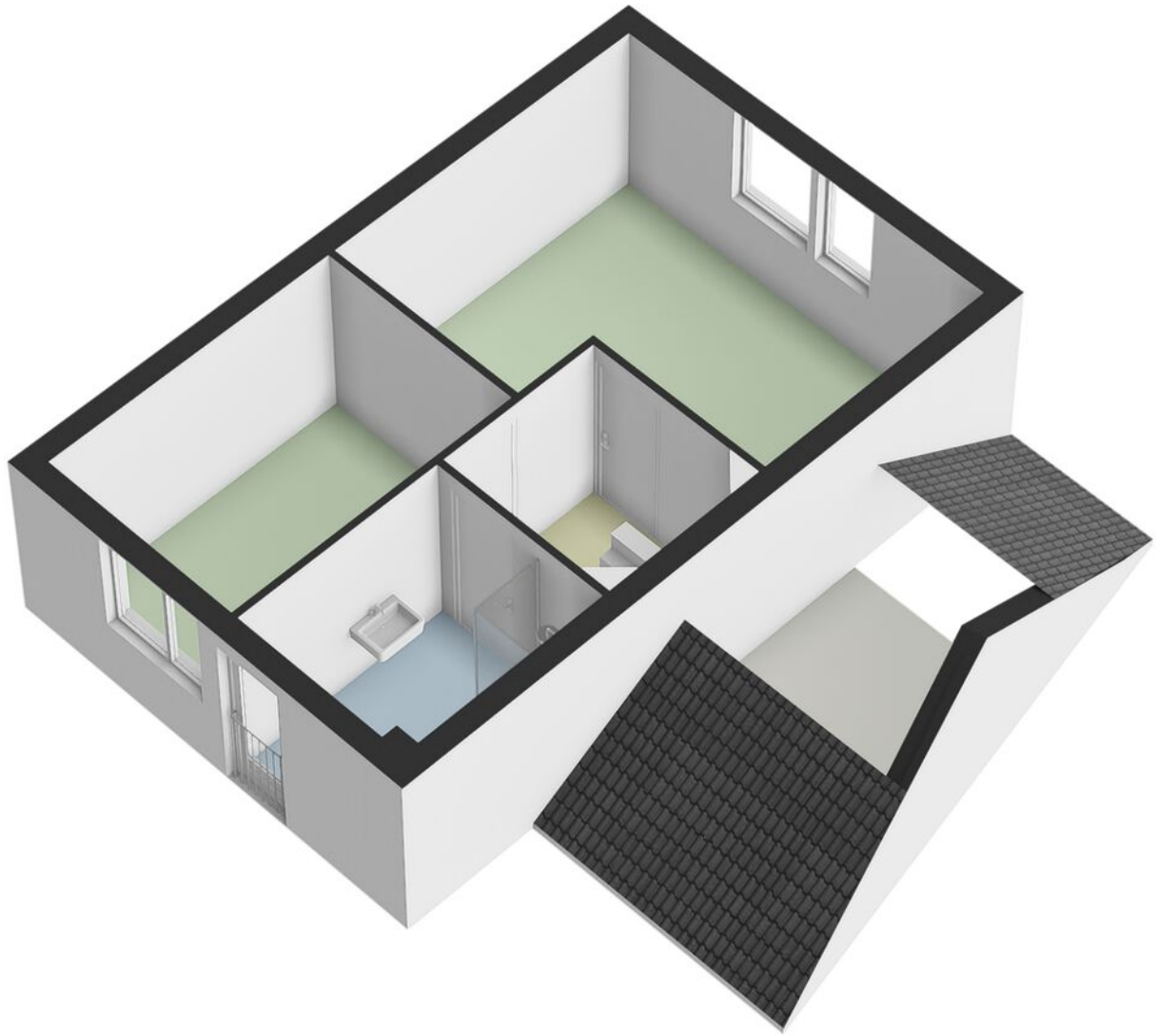
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



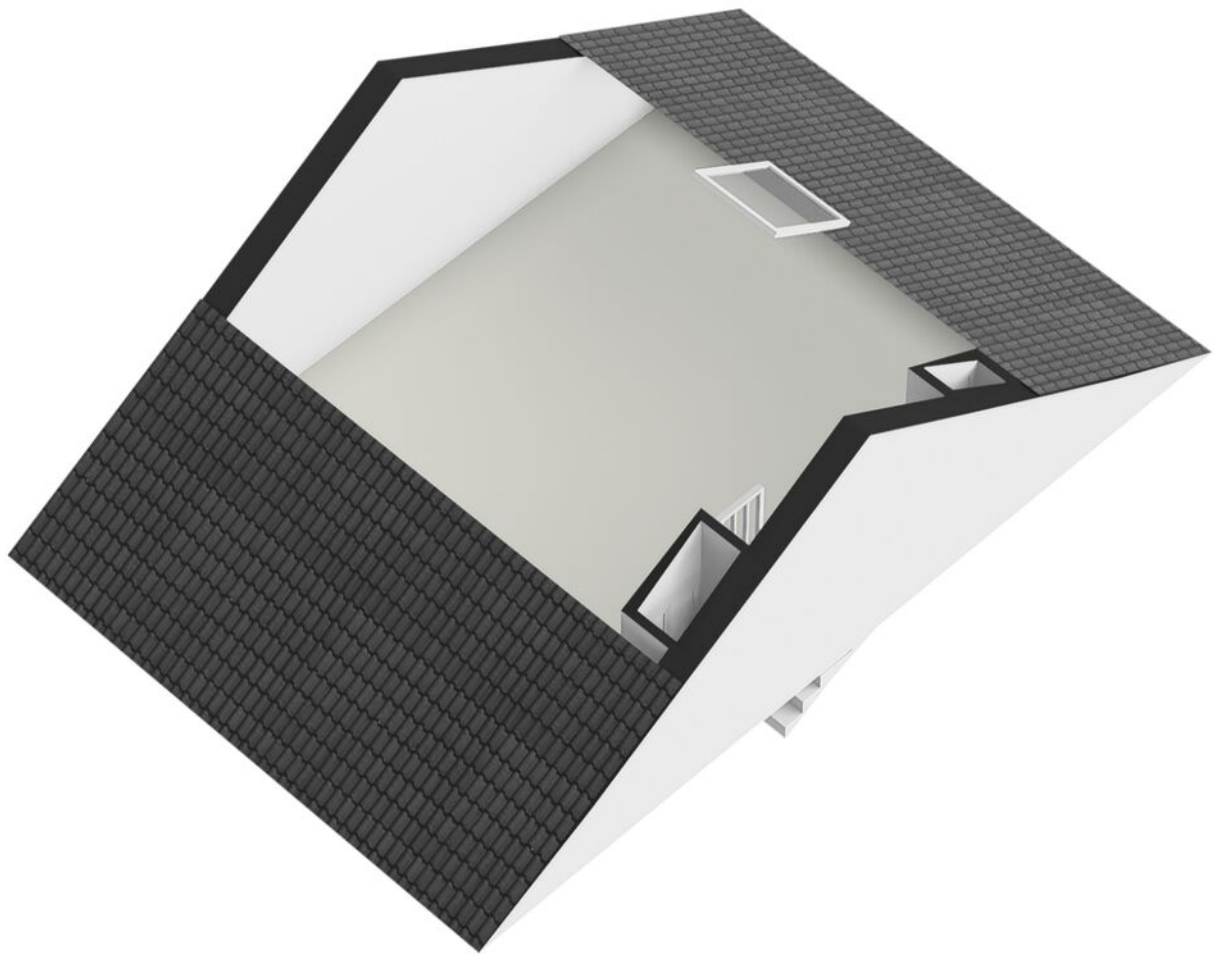
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



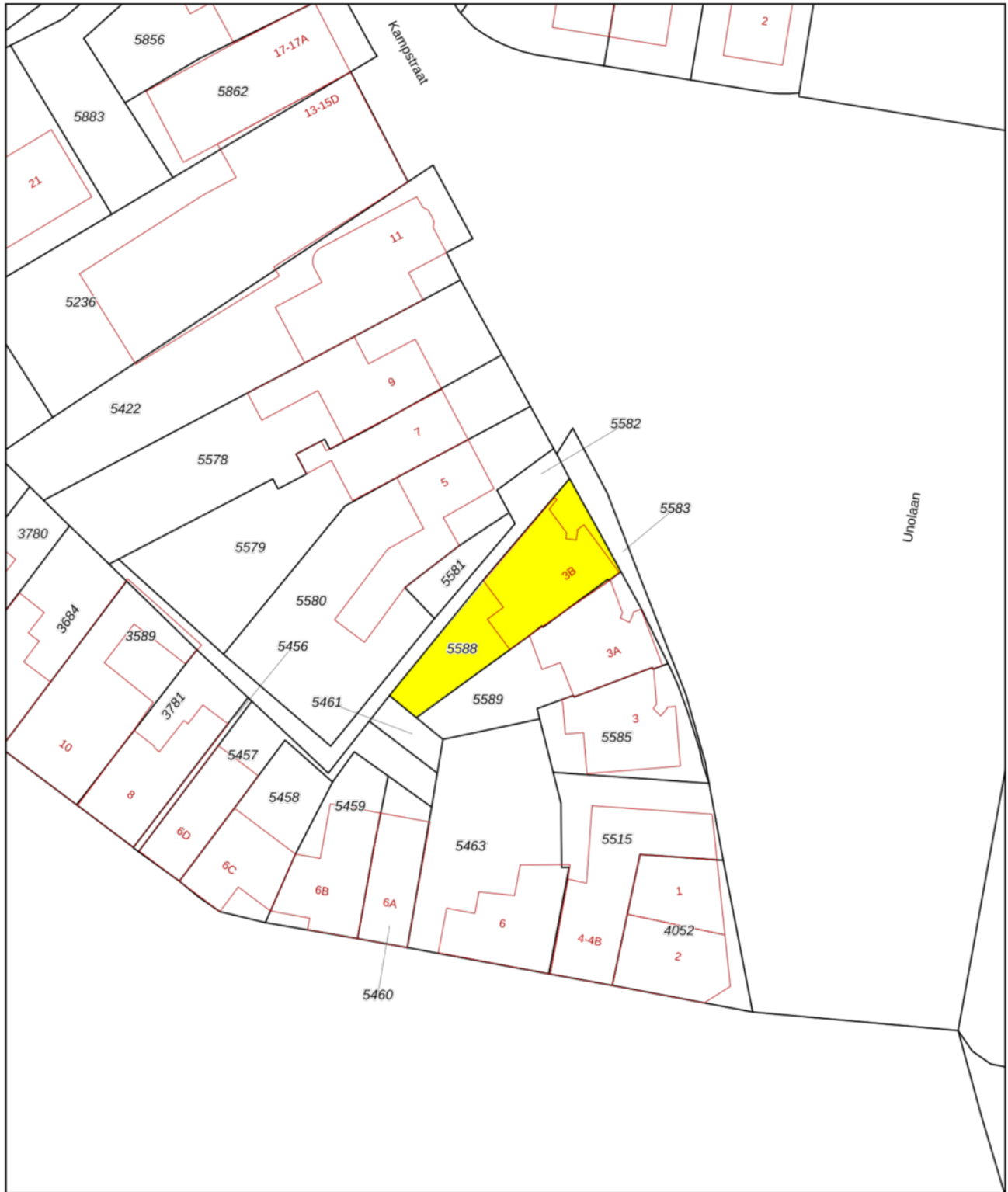
Parterre 3D








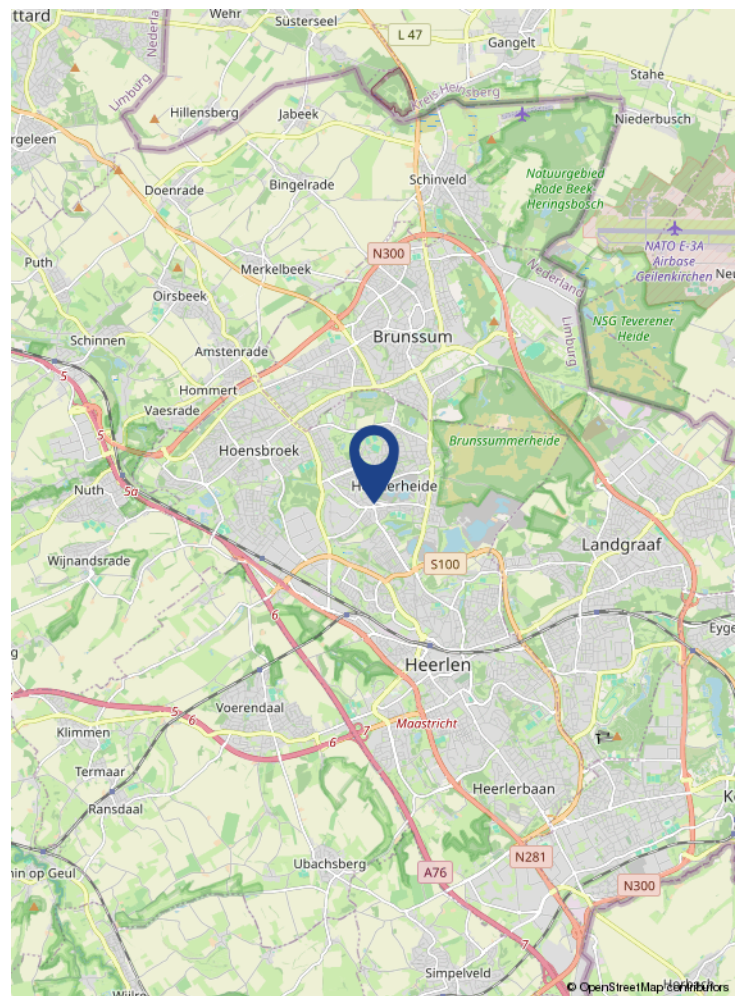
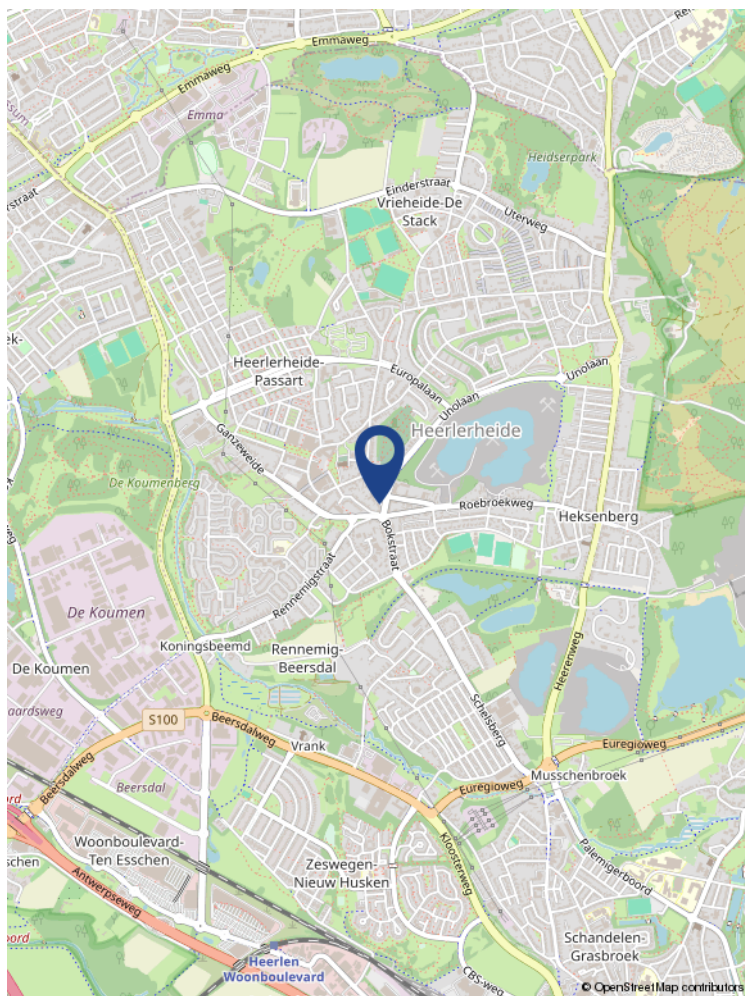
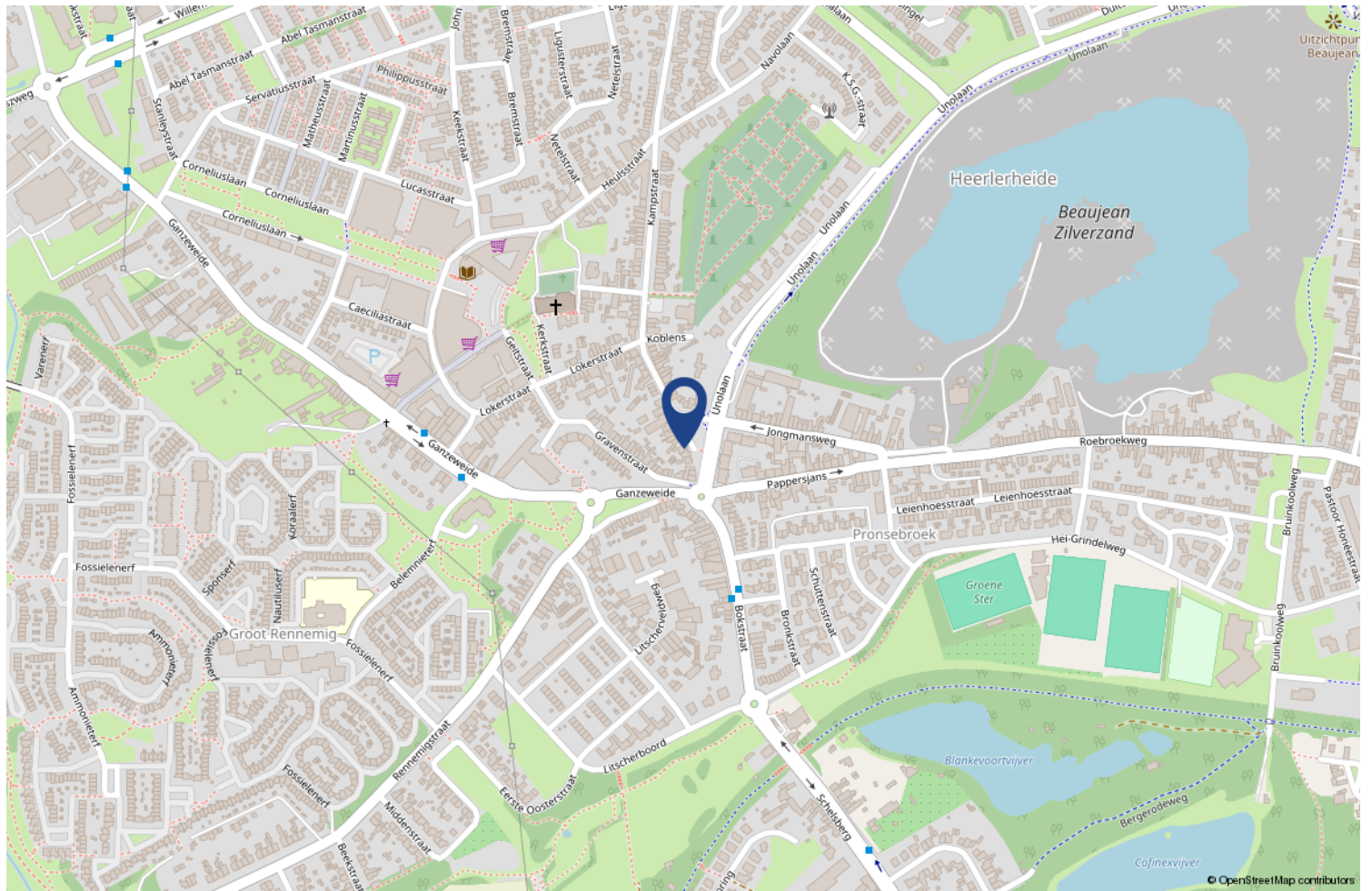
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5588	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	



Locatie op de kaart



Wonen in Heerlen - Heerlerheide

Heerlerheide (Limburgs: Heëlehei of G'n Hei) is na Heerlen-stad het grootste stadsdeel van Heerlen. De vroegere inwoners, meestal landbouwers, leefden verspreid over bescheiden woonkernen. Heerlerheide lag aan de oude handelsweg van Maastricht naar Geilenkirchen, een weg die liep over Ten Esschen, Rennemig, Cauvelens, Pappersjans langs de Heksenberg naar Nieuwenhagerheide. Heerlen (Limburgs: plaatselijk Heële, elders Haerle of Haelder) is op haar beurt de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek en maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad

Vanwege het hoge voorzieningenniveau heeft Heerlerheide van oudsher een grote aantrekkingskracht op bewoners en bezoekers vanuit de hele regio. Er wonen ruim 21.000 mensen. Het winkelcentrum is tussen 2006 en 2014 vernieuwd. Ook zorg en welzijn speelt een belangrijke rol binnen de gemeenschap. De wijk kent een rijk verenigingsleven en er zijn vele mogelijkheden voor oud en jong op het gebied van ontmoeting, muziek sport, cultuur en ontspanning. In Heerlerheide valt voor iedereen in alle leeftijden iets te beleven!

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