

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

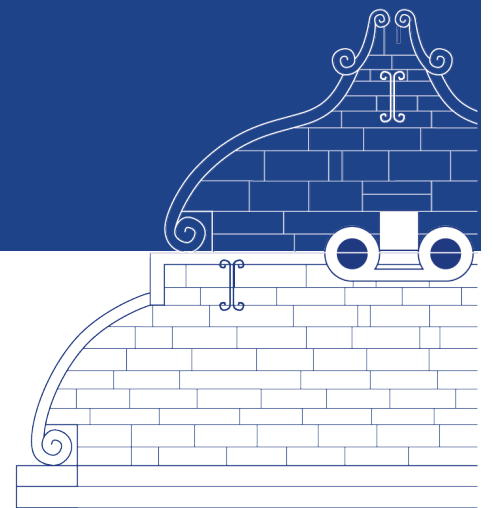


Dr. Nolensstraat 45
Landgraaf

Vraagprijs € 445.000 k.k.



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





Dr. Nolensstraat 45 Landgraaf

Op een gewilde locatie, prachtig gelegen aan de rand van de Brunssumerheide op een royaal perceel van 981 m², kunnen wij u deze ruime (oppervlakte 121 m²) vrijstaande, levensloopbestendige (semi-)bungalow met onder meer royale woonkamer, half open keuken, overdekt terras (2x), 3 slaapkamers en badkamer op de parterre, 3 ruimtes in het souterrain met toegang tot de tuin, inpandige garage, buitenberging en grote tuin rondom te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 445.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg (snel aanvaardbaar)

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1956

Perceeloppervlak: circa 981 m²

Woonoppervlak: circa 121 m²

Overig inpandige ruimte: circa 74 m² (garage en bergingen)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 50 m² (terrassen en buitenberging)

Inhoud: circa 822 m³

Energie label: E (geldig tot 08-02-2029)

TYPERING

De woning is gelegen in de rustige wijk aan de rand van het kerkdorp Schaesberg. Tot 1982 was Schaesberg een zelfstandige gemeente, maar is samen met de voormalige gemeentes Ubach over Worms en Nieuwenhagen gefuseerd tot Landgraaf. Formeel is Landgraaf een stad, echter in tegenstelling tot de naastgelegen steden Heerlen en Kerkrade heeft Landgraaf geen stedelijk karakter gekregen. Hierdoor hebben de aparte kernen zoals Schaesberg het prettige karakter van een klein kerkdorp weten te behouden.

In de directe omgeving zijn er veel voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, huisarts en apotheek. Ook voor hobby en ontspanning is er hier veel te beleven zoals de indoor skibaan Snow World, Mondo Verde, golfclub Brunssummerheide, paardensport, wandel- en fietspaden. Middels de nieuwe randweg zijn er eveneens goede verbindingen naar de autosnelwegen richting Heerlen, Sittard, Aken en Maastricht.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1956 en veel karakteristieke details zijn hiervan nog bewaard gebleven zoals de beklede schoorsteen met ornament aan de buitenzijde en de hoge boogdeuren en de fraaie houten trappenpartij in de hal. De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en overal bevinden zich rolluiken (deels elektrisch bedienbaar). Qua isolerende voorzieningen is de woonkamervloer en de zoldervloer geïsoleerd (de zoldervloer dient nog afgewerkt te worden). In 2023 is de achtergevel helemaal opnieuw geïmpregneerd en geverfd.

Door de ligging en situering op het ruime perceel geniet men hier van veel rust en privacy. De geheel omheinde tuin ligt helemaal rondom de woning hetgeen betekent dat men aan alle kanten kunt genieten van de zon die om het huis heen draait en alle kamers hebben verbinding met de tuin. Tevens zijn er twee grote overdekte terrassen, aan de achterzijde van de woning en aan de zijkant, dit terras is geheel afsluitbaar middels rolluiken waardoor het ook al winterberging kan dienen. Een riante oprit aan de voorzijde biedt meer dan genoeg plaats voor meerdere auto's.

De woning is perfect voor wie op zoek is naar het gemak van gelijkvloers wonen. Met alle voorzieningen op de parterre en een zee aan bergruimte in het souterrain en zolder geniet je hier optimaal van ruim, gemakkelijk en comfortabel wonen!

INDELING

Souterrain (geheel voorzien van tegelvloer):

Bereikbaar via de hal, alsook buitenom; provisiekelder met CV opstelling (Bosch 42 HRC II, huur), provisie-/bergkelder met toegang tot de ventilatieruimte onder de woonkamervloer, grote kelder aan de achterzijde van de woning met deur naar de hoger gelegen tuin.

Parterre (geheel voorzien van parketvloer):

Statige entree; ruime ontvangsthal (10,2 m²) met toegang tot bijna alle vertrekken van de woning en de vlizotap naar de bergzolder; L-vormige woonkamer omgeven door grote ramen met uitkijk op de voor- en zijtuin, mooi bewerkte open haard die als houthaard of gashaard kan dienen;

aansluitend de keuken (10,5 m²) voorzien van vaatwasser, elektrische oven, koel-/vriescombinatie, rvs spoelbak, inductiekookplaat en diverse onder- en bovenkasten en lades; langs de hele zijkant van de woning verdeeld over de woonkamer en de keuken bevinden zich twee naast elkaar gelegen schuifpuien met toegang tot het grote overdekte terras; meterkast (voldoende groepen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter); geheel betegeld toilet (vernieuwd in 2019) met hangcloset en fonteintje; geheel betegelde badkamer (6,4 m²) voorzien van ligbad, douche, vaste wastafel en tweede toilet; slaapkamer I (15,7 m²) aan de zijkant van de woning; slaapkamer II (8,0 m²) aan de achterzijde van de woning; slaapkamer III (16,9 m²) aan de achterzijde van de woning en middels een schuifpui toegang tot het tweede overdekte terras en toegang tot de garage; garage (18,8 m²) met elektrisch bedienbare rolpoort voorzien van vloertegels, verwarming, witgoedaansluitingen en uitstortgootsteen.

Zolder (Nokhoogte 1,28 m):

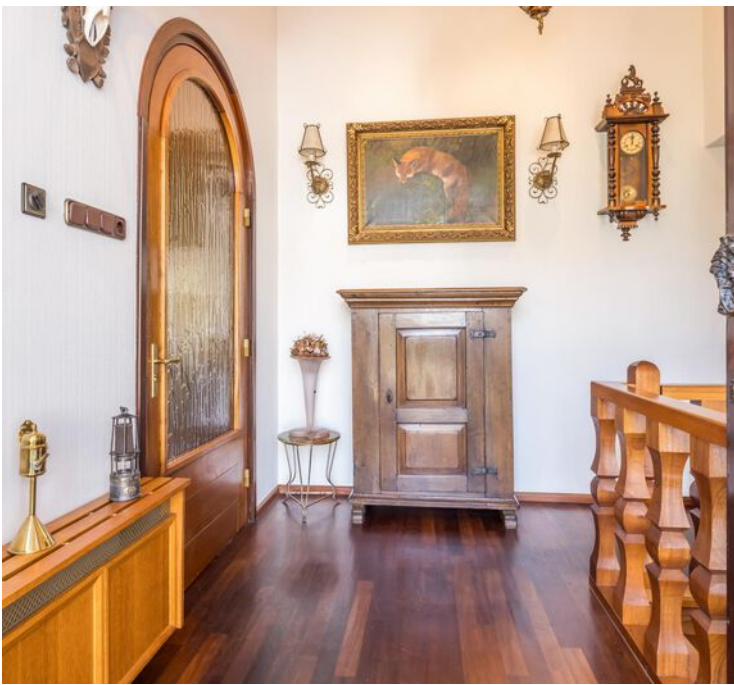
Bergzolder middels vlizotrap bereikbaar.

Tuin:

Geheel rondom de woning gelegen met diverse terrassen, gazons, kleine tuinberging en aan de voorzijde ruime oprit en open berging omsloten middels rolluiken.

BIJZONDERHEDEN

- Geliefde locatie
- Riante woning op groot perceel (981 m²);
- Schitterende ligging aan de rand van de Brunssummerheide;
- Veel privacy in en rondom de woning;
- Rondom de woning gelegen zonnige tuin;
- Geheel dubbele beglazing en rolluiken;
- Ruime woonkamer met gas-/ houthaard;
- Slaap- en badkamer op de parterre;
- Aansluitend aan de woning twee overdekte terrassen;
- Inpandige garage;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de directe omgeving, waaronder winkels, medische voorzieningen, openbaar vervoer;
- 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 financieringsvoorbekend 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	1956
Perceeloppervlakte	981 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	74 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	50 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Inhoud	822 m ³
Energie label	E

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel















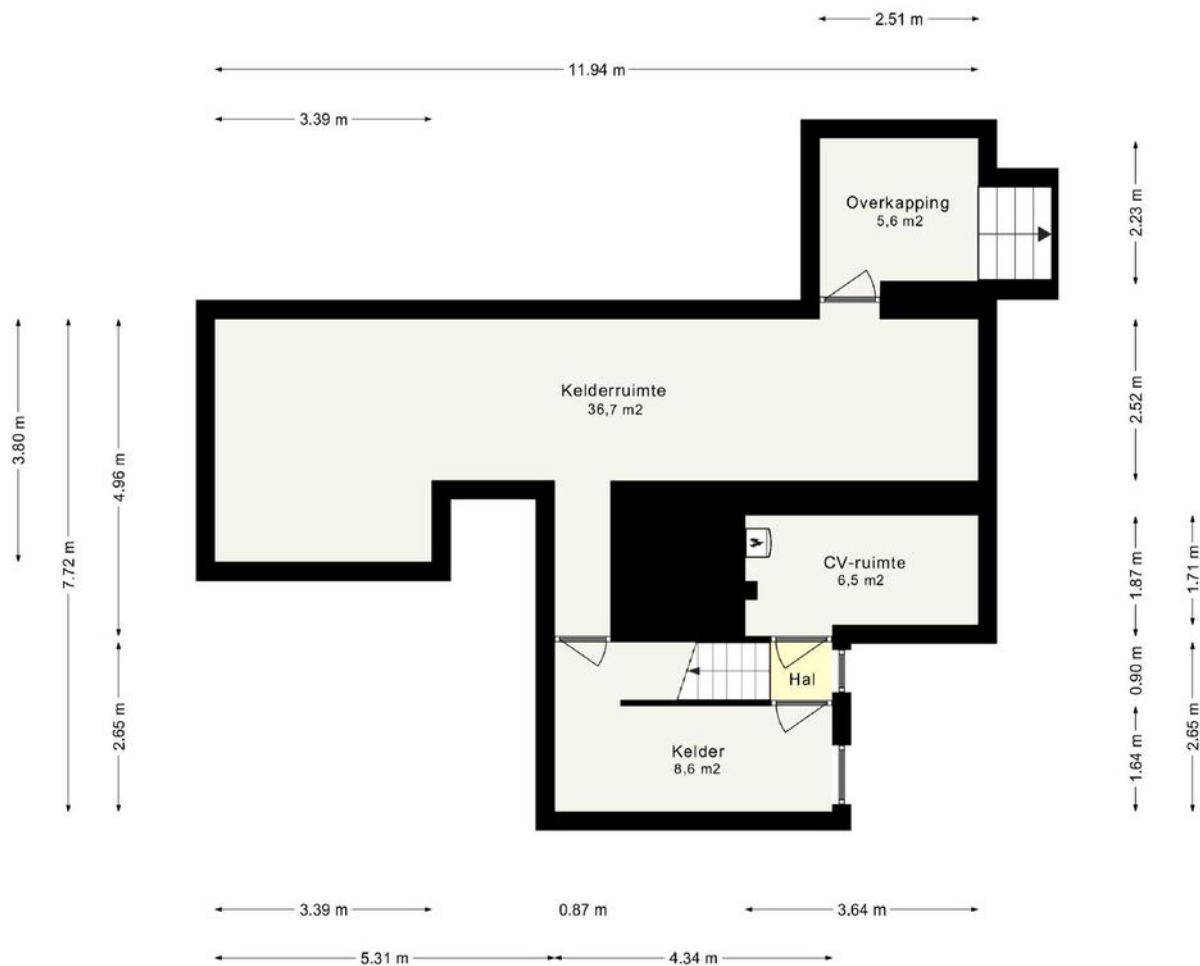




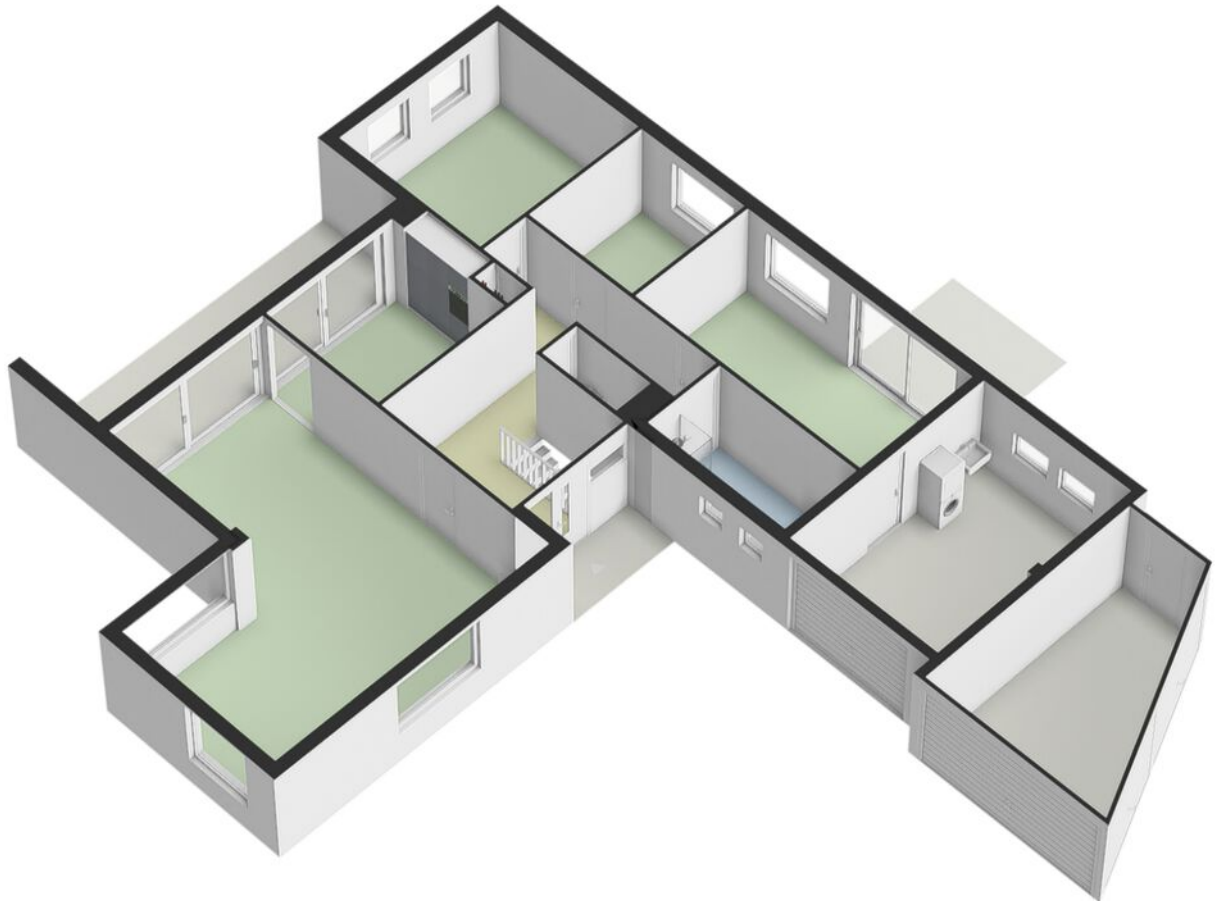




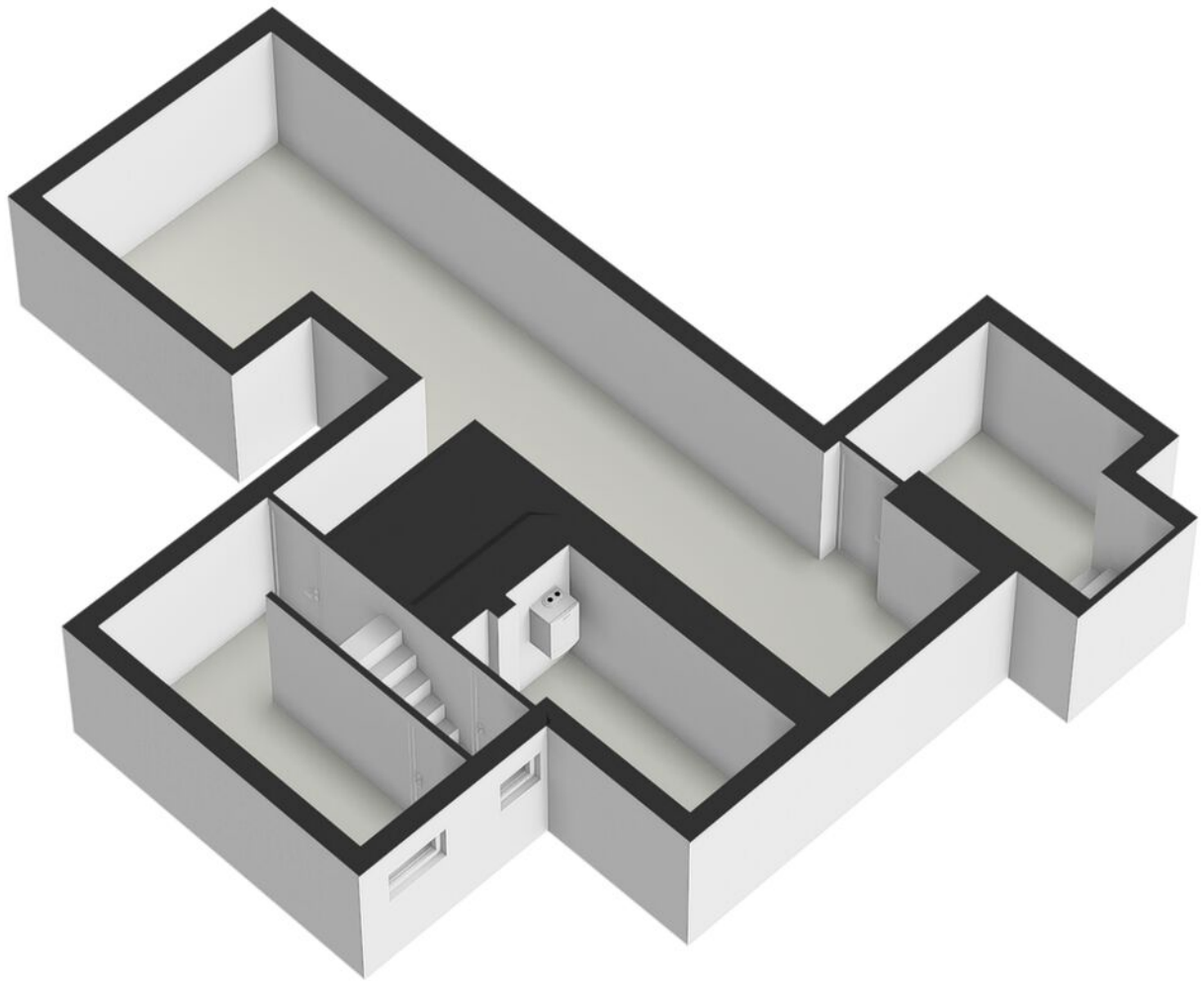
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



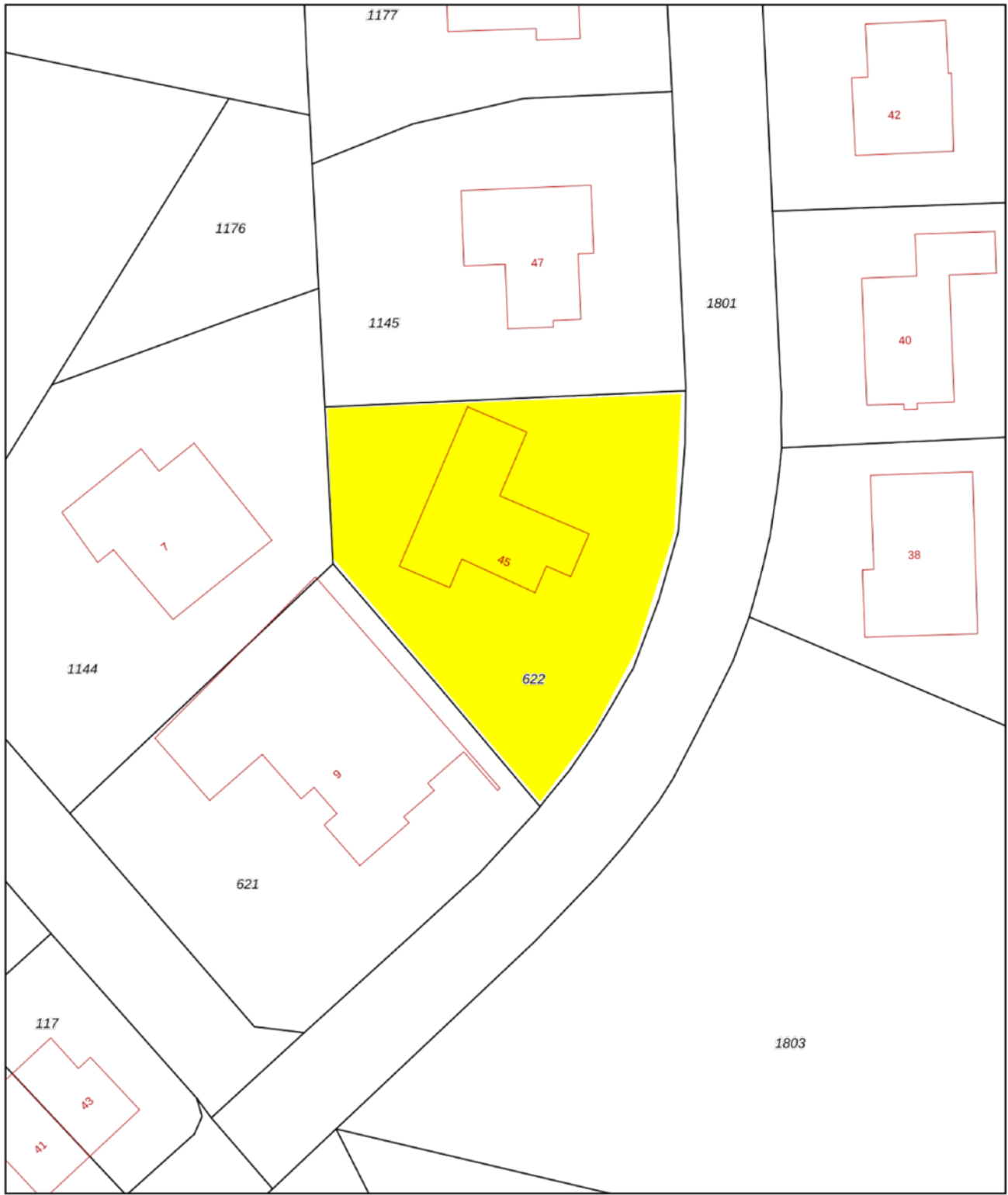
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*




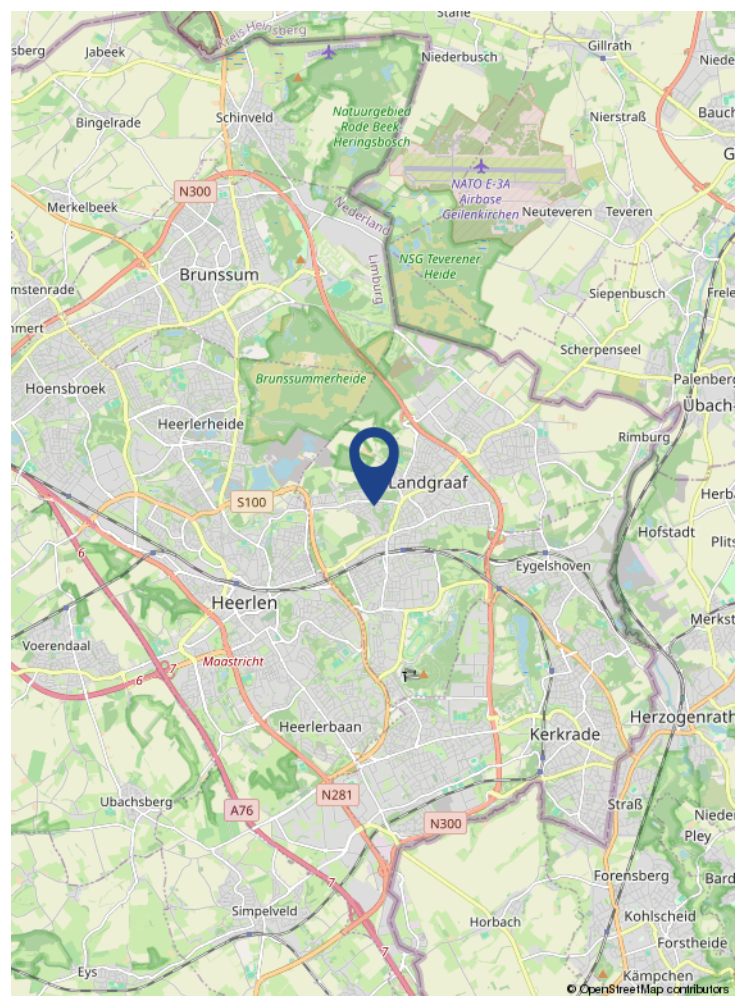
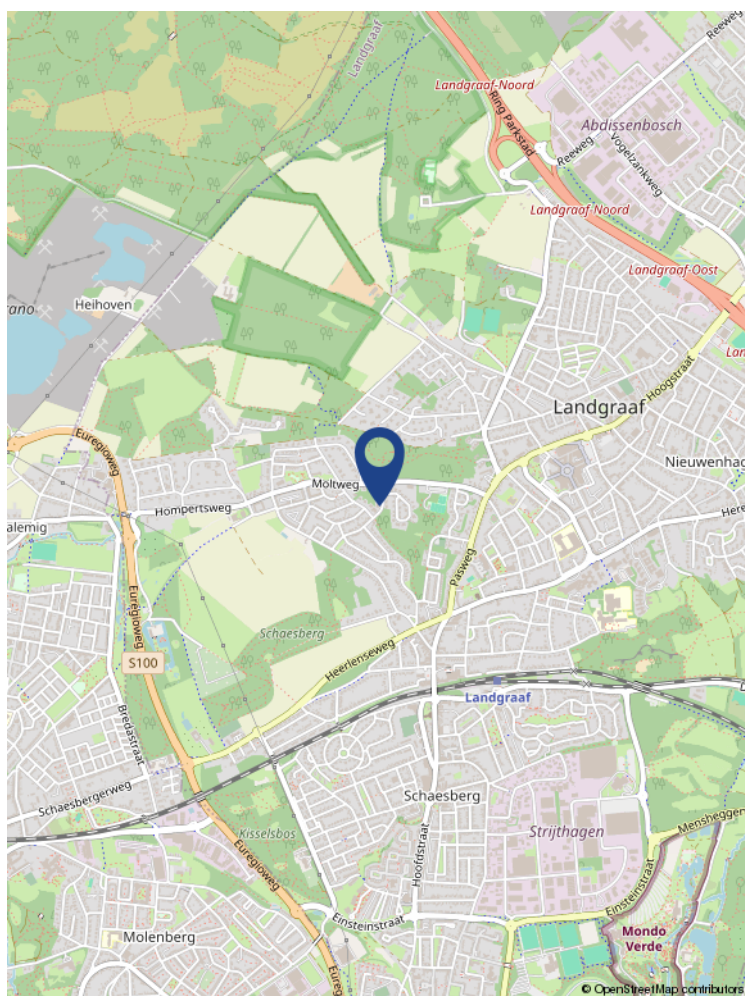
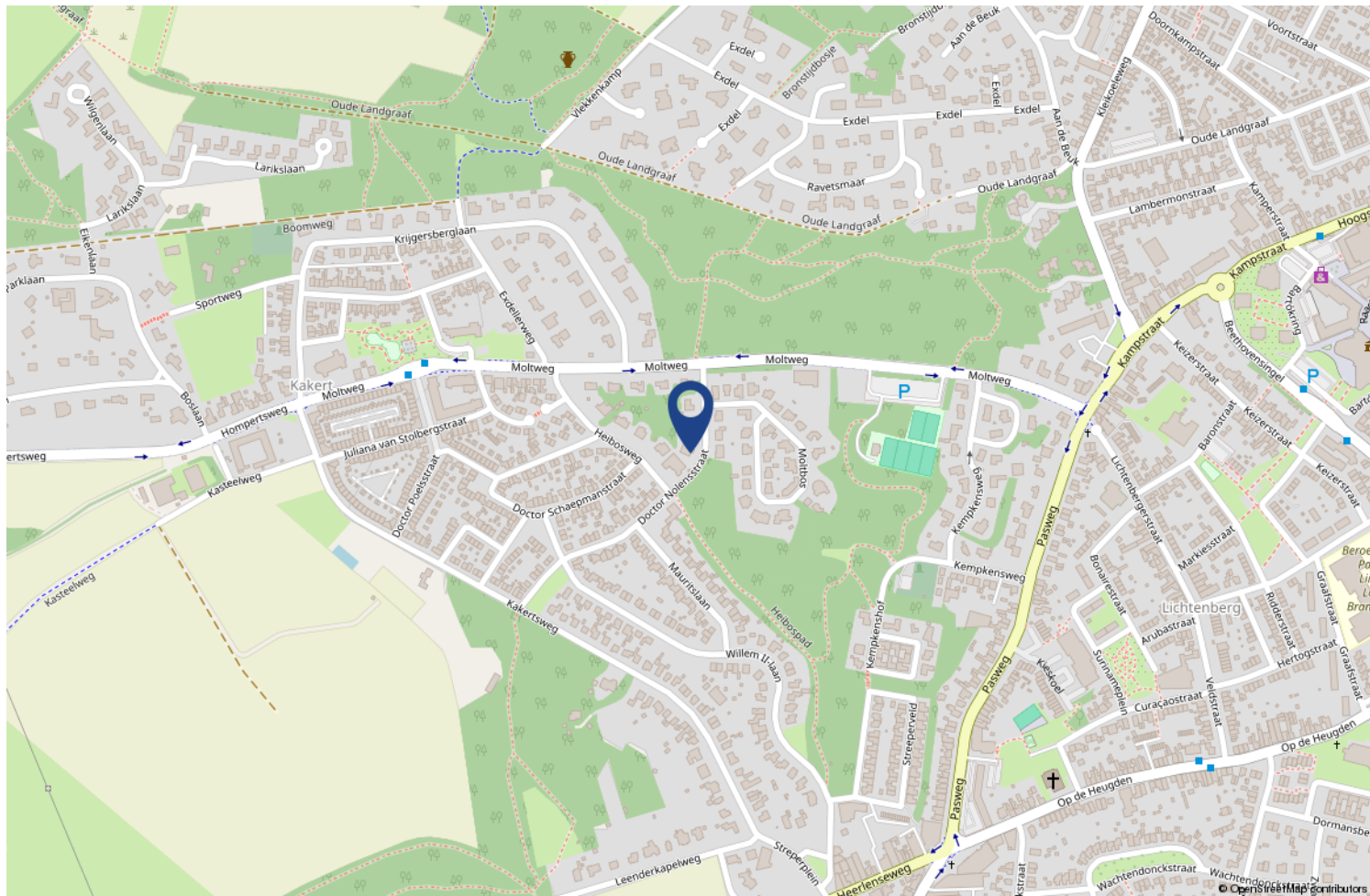
Parterre 3D



Souterrain 3D



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schaesberg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 622</p> <p>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.</p>	
---	---	---



Locatie op de kaart



Wonen in Landgraaf - Schaesberg

Schaesberg (Limburgs: D'r Sjeet) is een dorpskern en voormalige gemeente die in 1982 is samengevoegd met Nieuwenhagen en Ubach over Worms (Waubach en Rimburch) tot de gemeente Landgraaf.

Ten noorden van Schaesberg lag de Romeinse villa Landgraaf-Schaesberg aan de noordwestzijde van de heuvelrug, dat een uitloper is van het Plateau van Nieuwenhagen. Schaesberg zelf ligt ook op dit plateau.

Landgraaf zelf heeft vooral naam gemaakt als de plek waar het jaarlijkse popfestival Pinkpop georganiseerd wordt, dit gebeurt op het evenemententerrein Megaland. Tevens vinden op hetzelfde terrein jaarlijks nog vele andere evenementen.

Landgraaf heeft de beschikking over 's werelds grootste binnenskipiste SnowWorld, waar het hele jaar door geskied en gesnowboard kan worden, en themapark Mondo Verde, gesitueerd rond het Kasteel Strijthagen.

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