

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

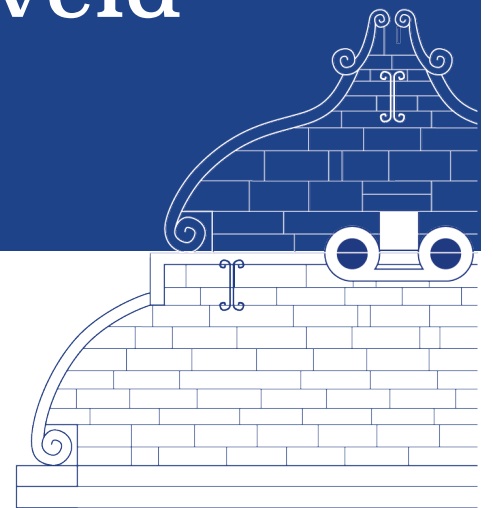


Irmstraat 31 | Simpelveld

Vraagprijs € 295.000 k.k.



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





Irmstraat 31 Simpelveld

Op een goede locatie nabij het centrum van Simpelveld kunnen wij u deze halfvrijstaande karakteristieke woning (type "hoekwoning") met onder meer fraaie living met moderne leefkeuken en kookeiland, 3 slaapkamers, moderne badkamer, kelder, achtertuin en via de zijstraat bereikbare garage te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 295.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1900

Perceeloppervlak: 191 m²

Woonoppervlak: circa 130 m²

Overig inpandige ruimte: circa 24 m² (kelder)

Externe bergruimte: circa 23 m² (garage)

Inhoud: circa 548 m³ (inclusief kelder), circa 120 m³ (garage)

Energie label: E (geldig tot 2-4-2034)

TYPERING

Deze karakteristieke halfvrijstaande woning is gelegen in het Limburgse Heuvelland in het kerkdorp Simpelveld (Limburgs: Zumpelveld), hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. Het dorp ligt ongeveer zeven kilometer ten zuiden van Heerlen en telt 5.315 inwoners. Het dorp ligt in het dal van de Eyserbeek op een hoogte van ongeveer 140 meter. De beekdal vormt de scheiding tussen het Plateau van Ubachsberg in het noorden, en het Plateau van Bocholtz in het zuiden. De omgeving van Simpelveld is sterk glooiend, er zijn enkele holle wegen en stukjes hellingbos.

Simpelveld ligt aan de zogenaamde Miljoenenlijn, een spoorlijn die in 1934 is aangelegd voor het transport van steenkool uit de mijnen en die tegenwoordig nog slechts een toeristische functie heeft. Op deze lijn rijdt gedurende de zomermaanden en op zondagen een stoomtrein van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij.

In de directe omgeving vindt men een uitgebreid winkelaanbod, horeca en andere voorzieningen en mooie wandel- en fietsroutes met prachtige vergezichten. De verbinding naar de A2/A76 is binnen enkele autominuten te bereiken, alsmede belangrijke voorzieningen zoals trein- en busstation, de Roda Boulevard, speeltuinen en het Zuyderland Medisch Centrum.

Het huis is oorspronkelijk gebouwd in 1900 en is in de loop der jaren aangebouwd, aangepast en gemoderniseerd, waarbij de diverse authentieke elementen als de fraaie trappartijen, de hoge plafonds en de zichtbare binten en spanten gelukkig bewaard zijn gebleven. Het is inmiddels geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing (deels afsluitbaar) en qua isolerende voorzieningen is ook het dak geïsoleerd.

Na aankoop door de huidige eigenaar in 2020 is de woning aan de binnenzijde grotendeels gemoderniseerd, waarbij het onder meer is voorzien van nieuw stucwerk, nieuw schakelmateriaal, een nieuwe meterkast, is in de living een fraaie massief eiken vloer gelegd en is er een nieuwe moderne keuken met kookeiland, alsmede een nieuwe moderne badkamer geplaatst.

Kortom een fijne instapklare woning op een centrale woonlocatie die een bezichtiging meer dan waard is!

INDELING

Souterrain:

Ruime gewelfde kelder (24,0 m²) met witgoedaansluitingen, cv-gas combiketel (Nefit Proline, eigendom, bouwjaar 2016).

Parterre:

Fraaie statige hal (9,1 m²) met fraaie plavuizen vloer, meterkast (voldoende automaten, vernieuwd in 2020, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter), authentieke trappartij naar verdieping en deur naar keldertrap en deur naar achtertuin; deels betegeld toilet met fontein; living (totaal 34,5 m²) voorzien van massief eiken vloer en led inbouwspots en bestaande uit zitgedeelte met aansluiting glasvezel, eetgedeelte en open keuken met moderne keukeninstallatie (2020) en kookeiland met ontbijtgedeelte, voorzien van diverse onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 5-pits inductiekookplaat, heteluchtoven, vaatwasser, losse koel-/vriescombinatie (ter overname) en werkblad met dubbele spoelbak.

Tuin:

Achtertuint geheel bestraat en met inrit vanaf de "Dr. Ottenstraat", afsluitbaar middels een schuifpoort, met parkeergelegenheid voor twee auto's en toegang ruime garage (22,7 m²) met erboven gelegen bergzolder (17,0 m², nokhoogte 3,12 meter) en kantelpoort (elektrische poortopener defect).

1e Verdieping:

Overloop (8,5 m²) met deur naar trap tweede verdieping; slaapkamer I/kantoor (12,7 m²) aan achterzijde met led inbouwspots en fraaie binten in het zicht; slaapkamer II (19,9 m²) aan voorzijde met led inbouwspots en fraaie binten in het zicht; moderne badkamer (7,5 m²) voorzien van tegelvloer, deels tegelwerk, deels stucwerk wanden, inloopdouche met regenarmatuur, wandtoilet, dubbele wastafel met ronde spiegel voorzien van verwarming en verlichting, fraaie kiezel achterwand en mechanische afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 2,97 meter):

Bereikbaar via vaste trap; ruime zolderslaapkamer III (29,4 m²) voorzien van een Velux dakraam, 2 zijraampjes, unit mechanische afzuiging en fraaie spanten in het zicht.

BIJZONDERHEDEN

- Fraai gelegen halfvrijstaande woning;
- Keurig onderhouden en instapklaar;
- Vanaf 2020 grotendeels gemoderniseerd;
- Centrale ligging en diverse voorzieningen in de omgeving;
- Geheel (hard)houten kozijnen (deels afsluitbaar);
- Dakisolatie en geheel dubbele beglazing;
- Diverse authentieke elementen;
- Parterre massief eiken vloer;
- Nieuw stucwerk, schakelmateriaal en meterkast;
- Fraaie moderne keuken met kookeiland;
- Moderne badkamer met inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel;
- Drie slaapkamers;
- Besloten achtertuin met terras;
- Ruime garage met inrit vanaf de "Dr. Ottenstraat";
- 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 na ondertekening van de koopovereenkomst 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;



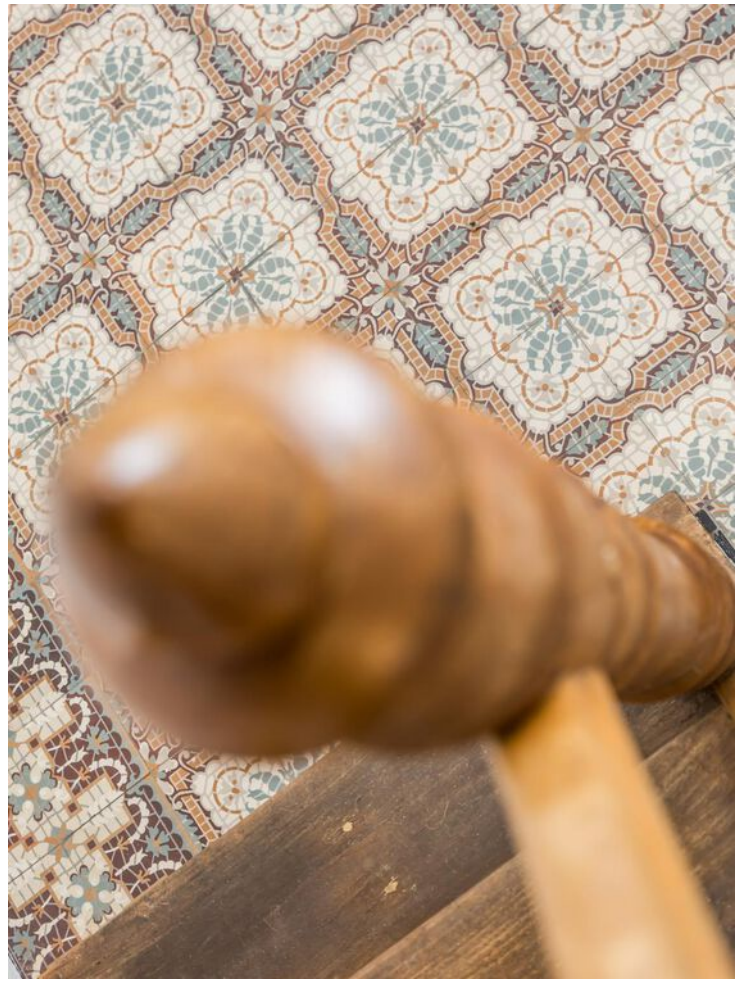
Kenmerken

Bouwjaar	1900
Perceeloppervlakte	191 m ²
Woonoppervlakte	130 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwegeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	23 m ²
Inhoud	548 m ³
Energie label	E

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Ligging	in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel

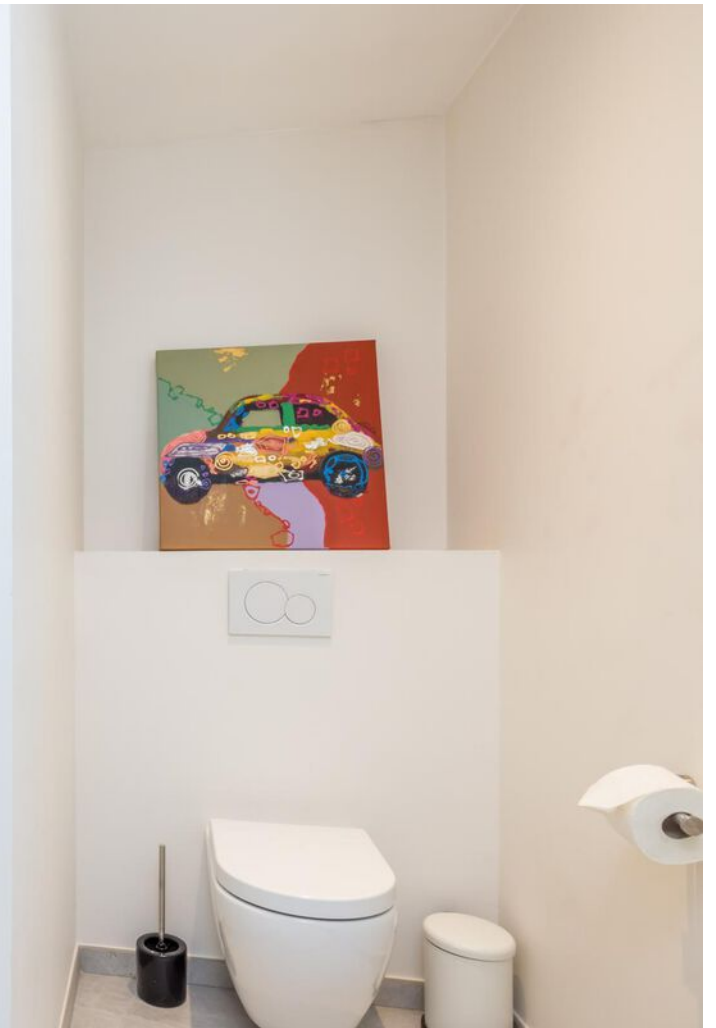
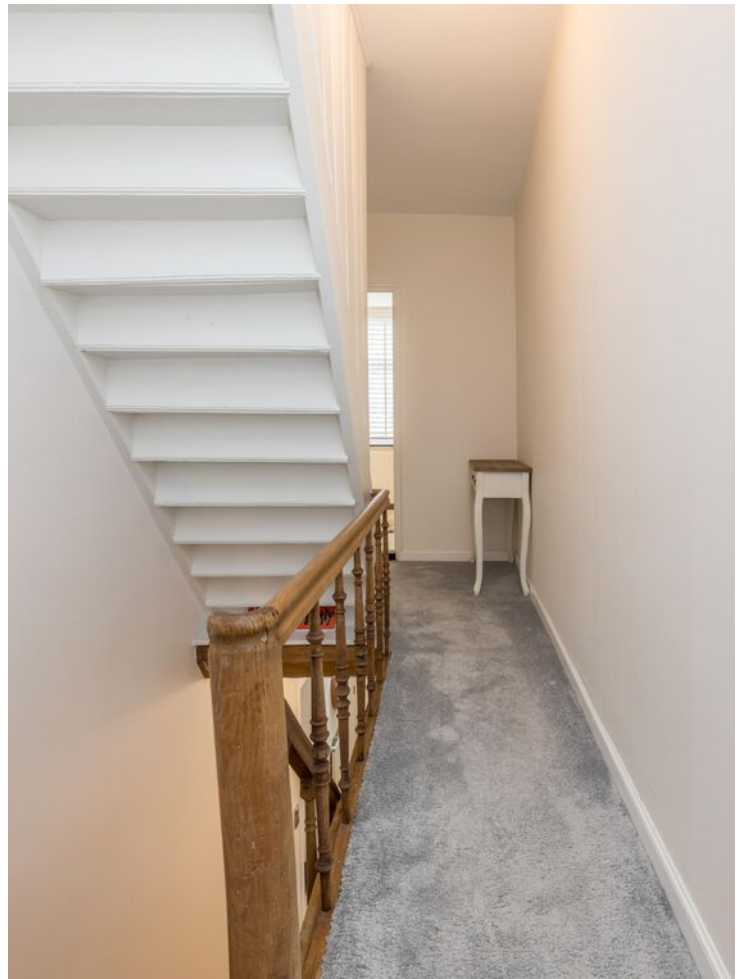






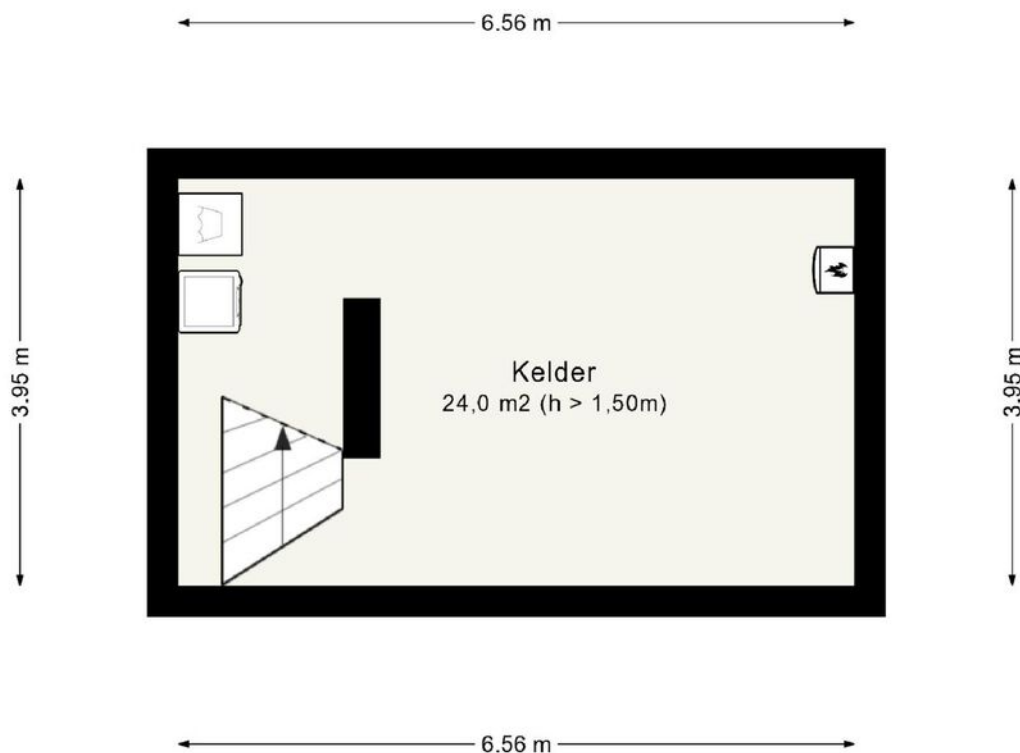












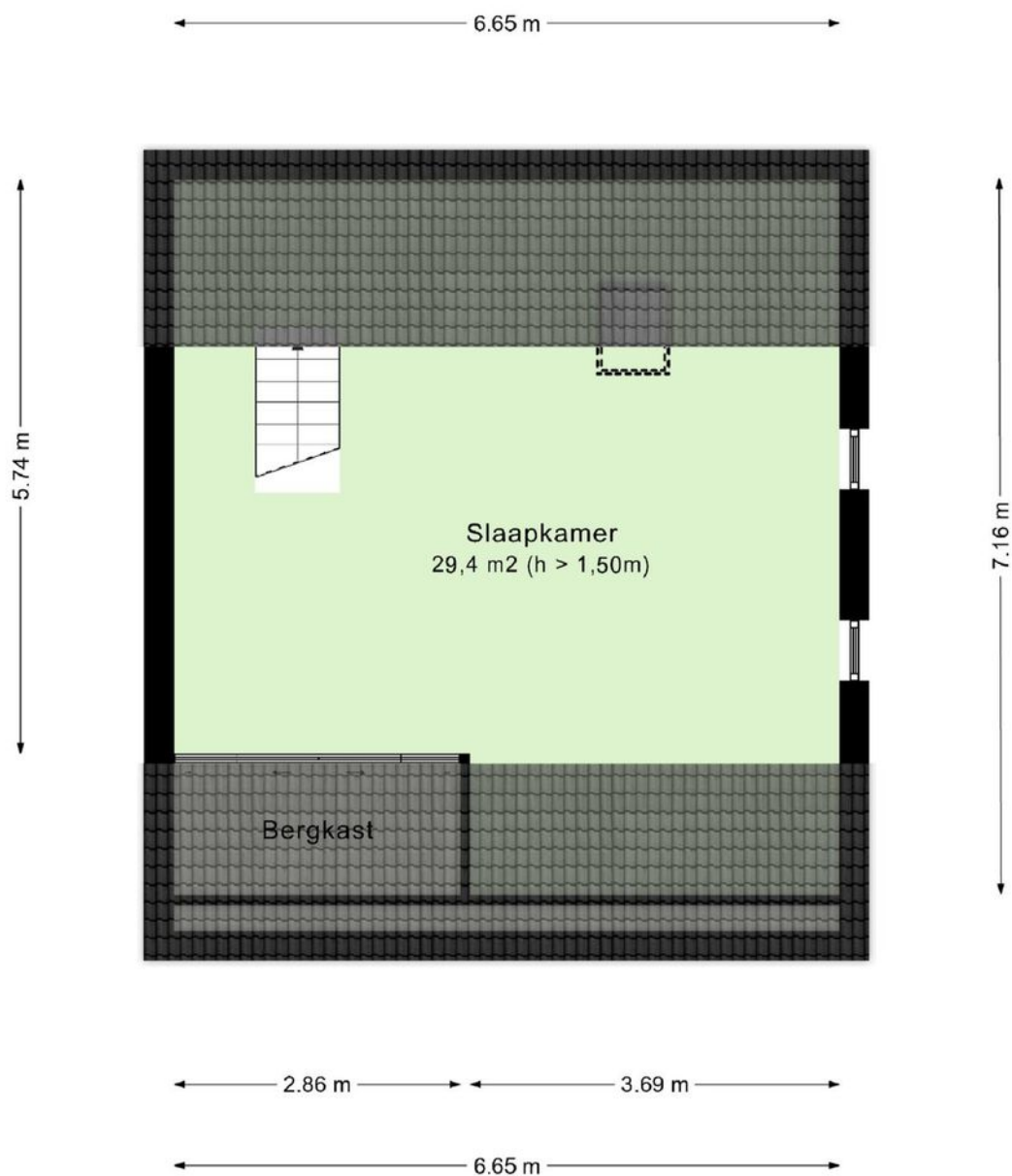
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



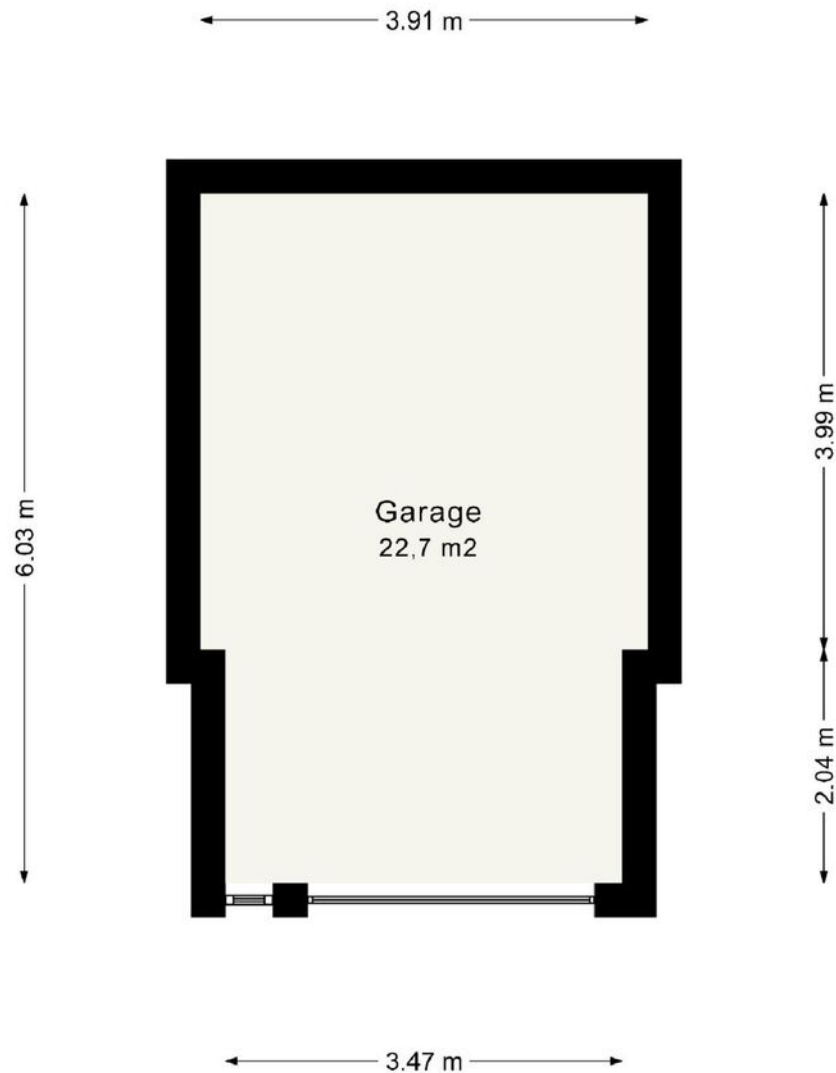
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



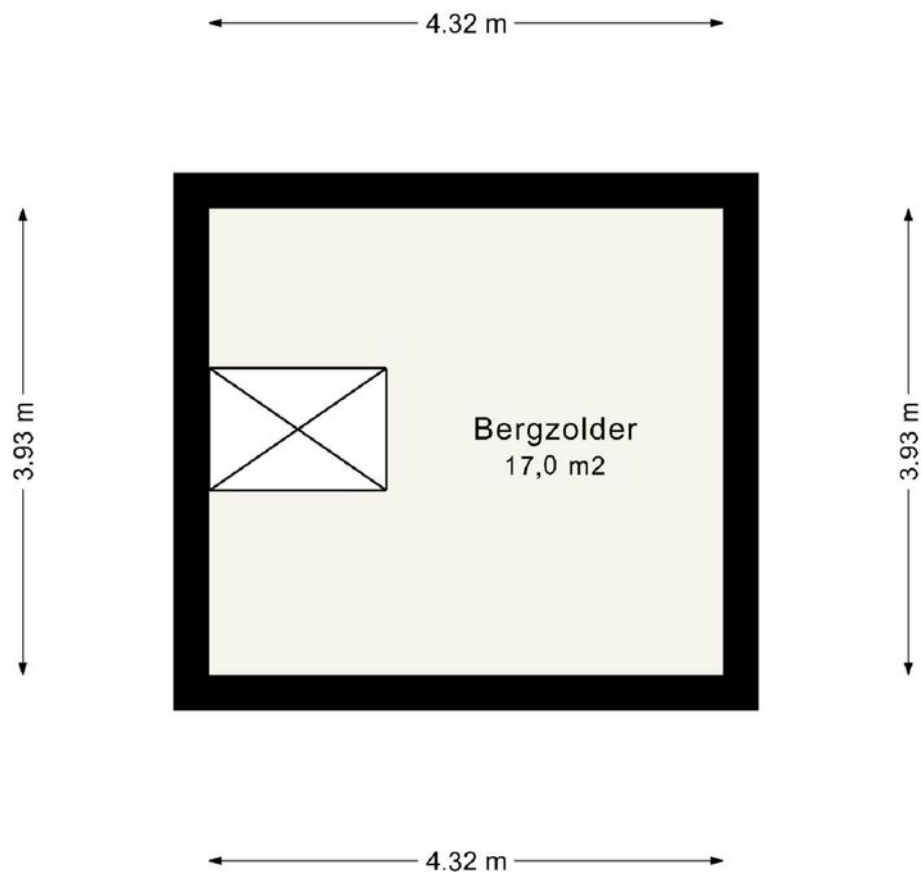
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



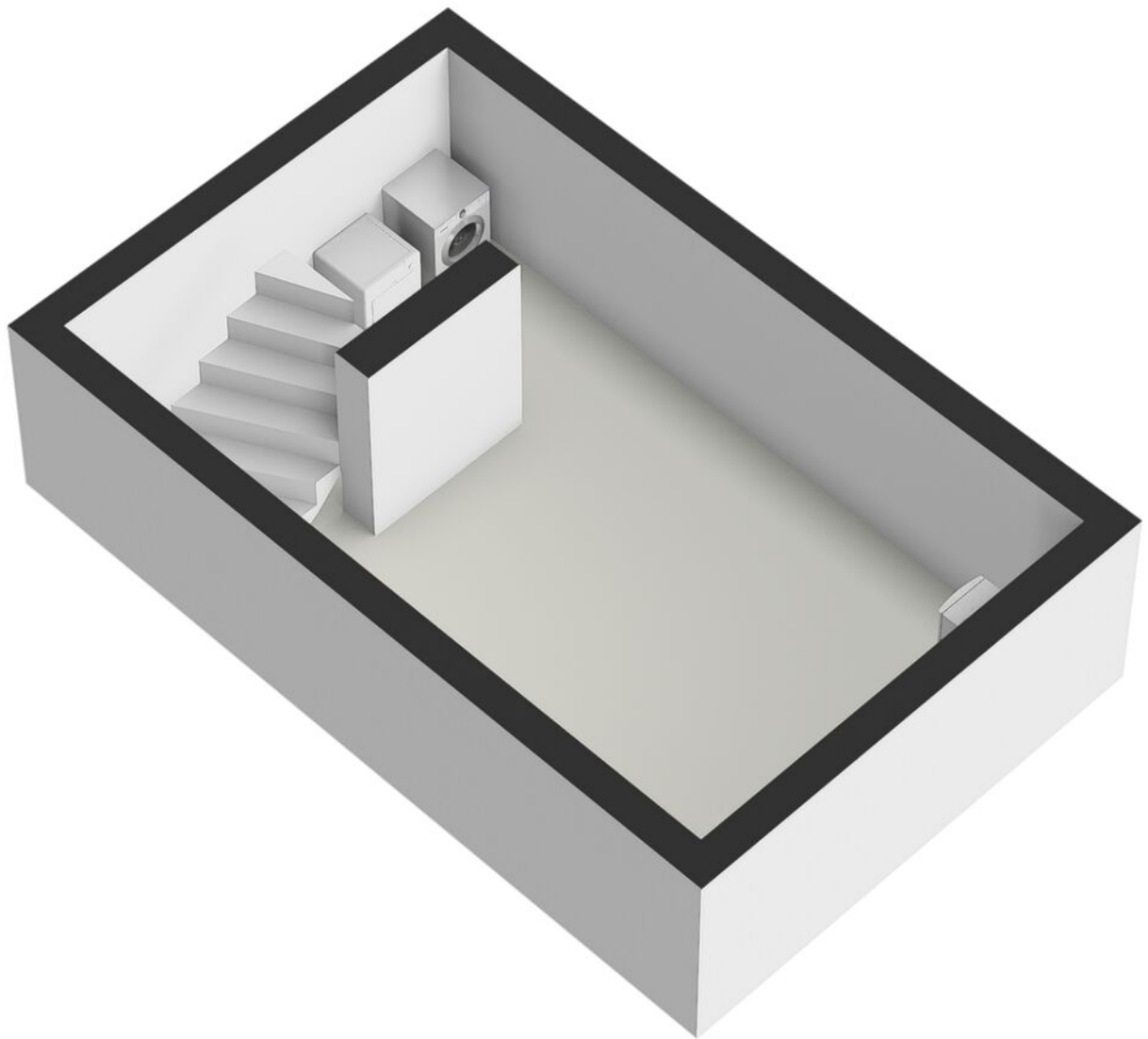
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

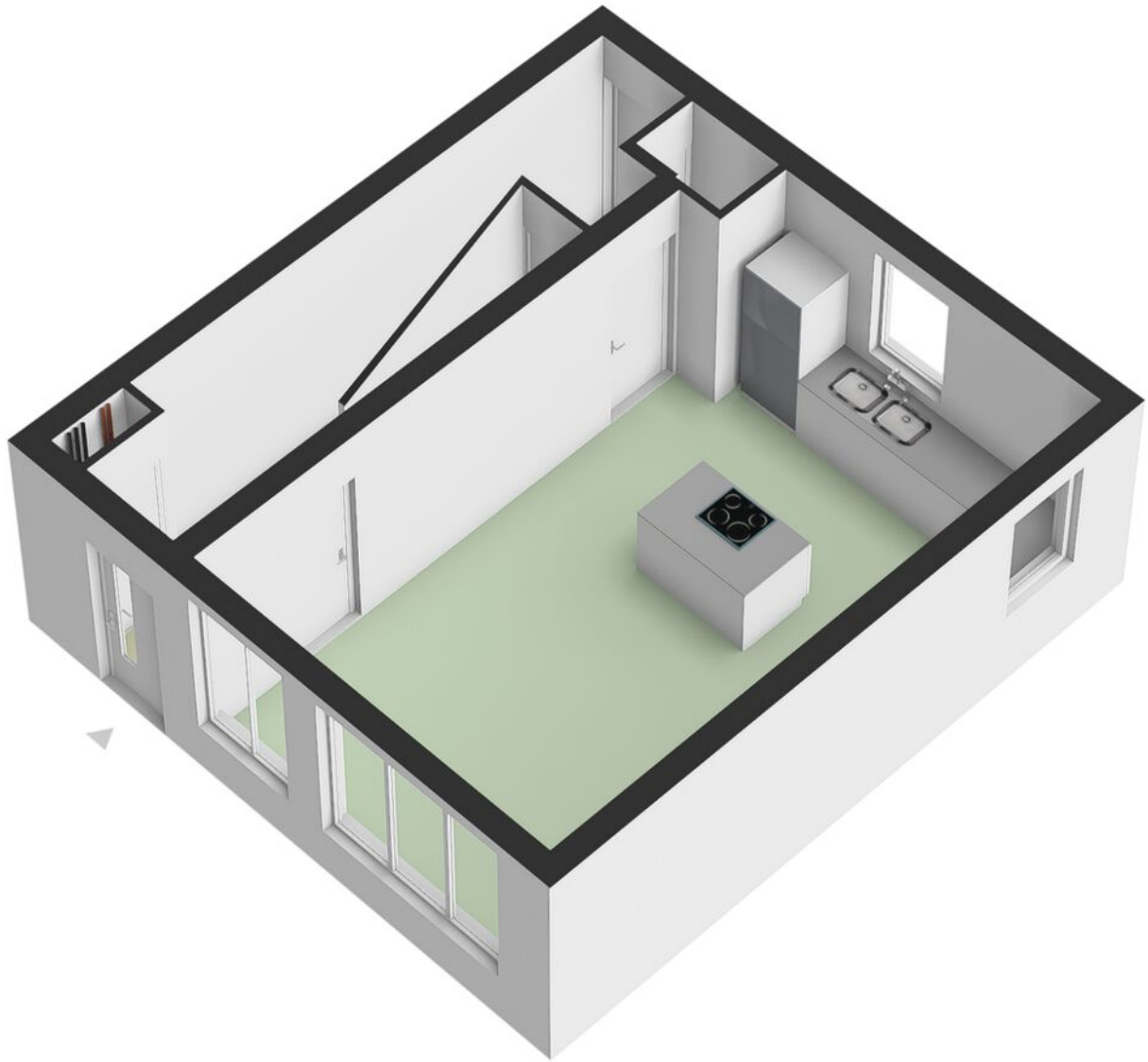


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

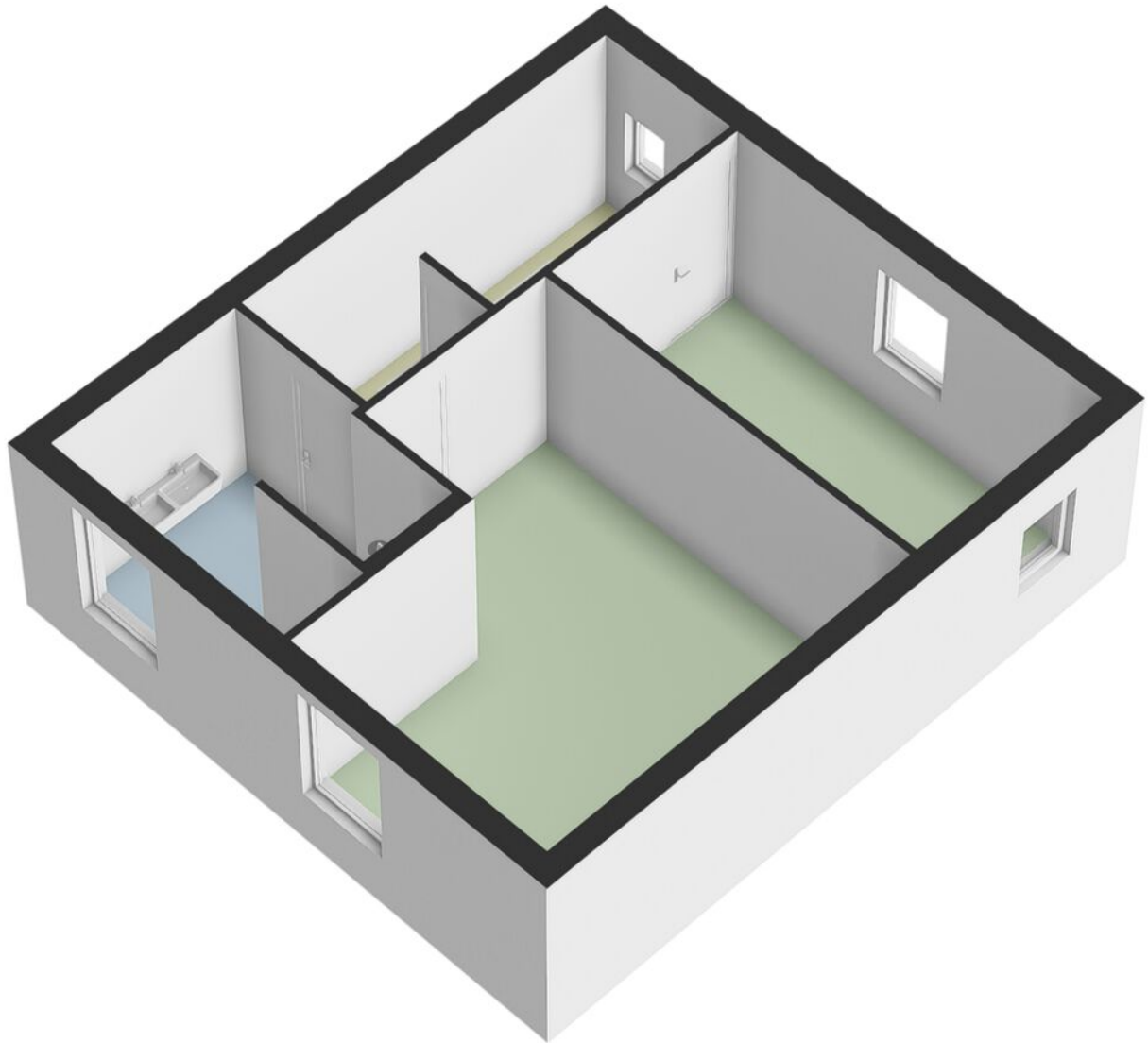


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

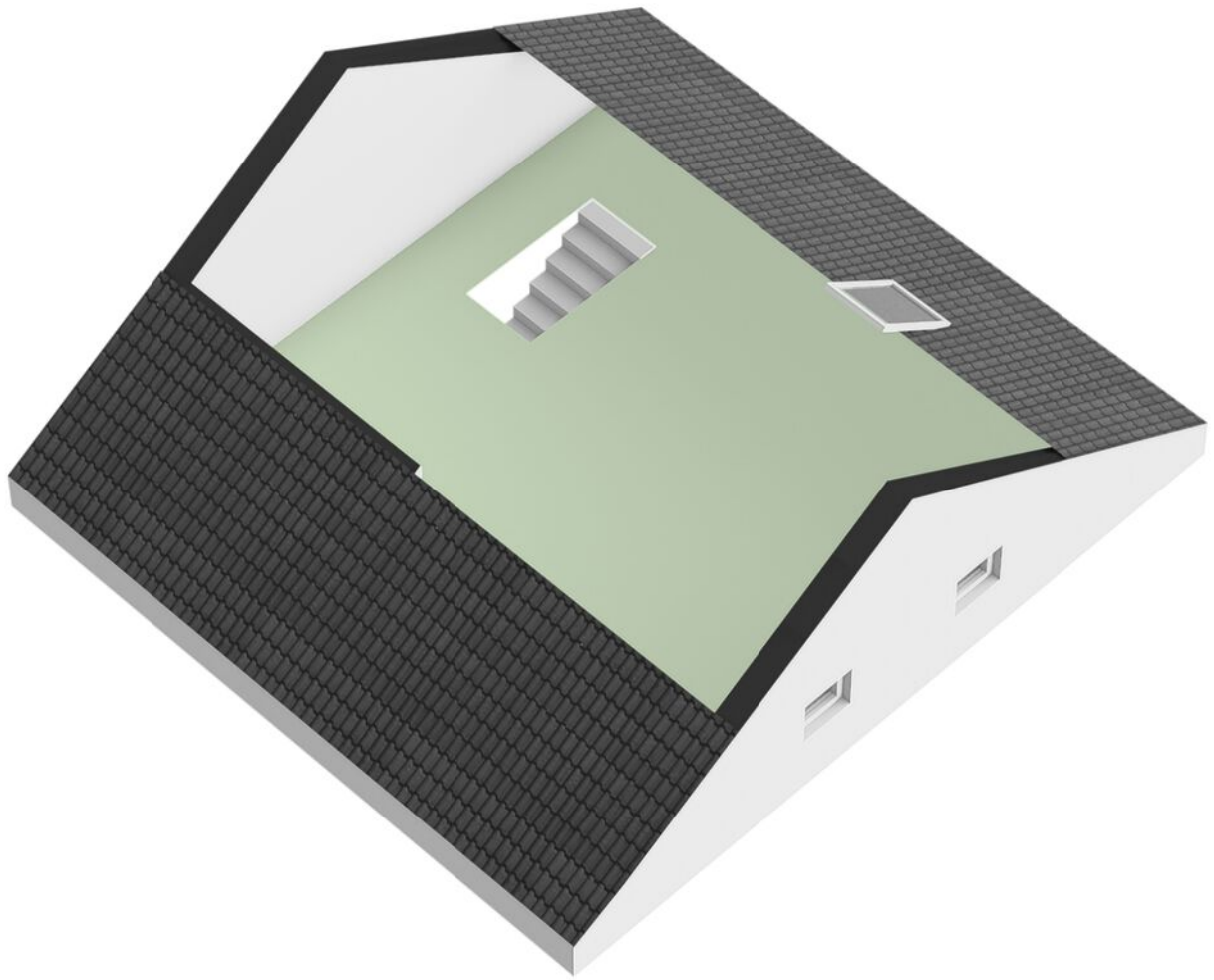




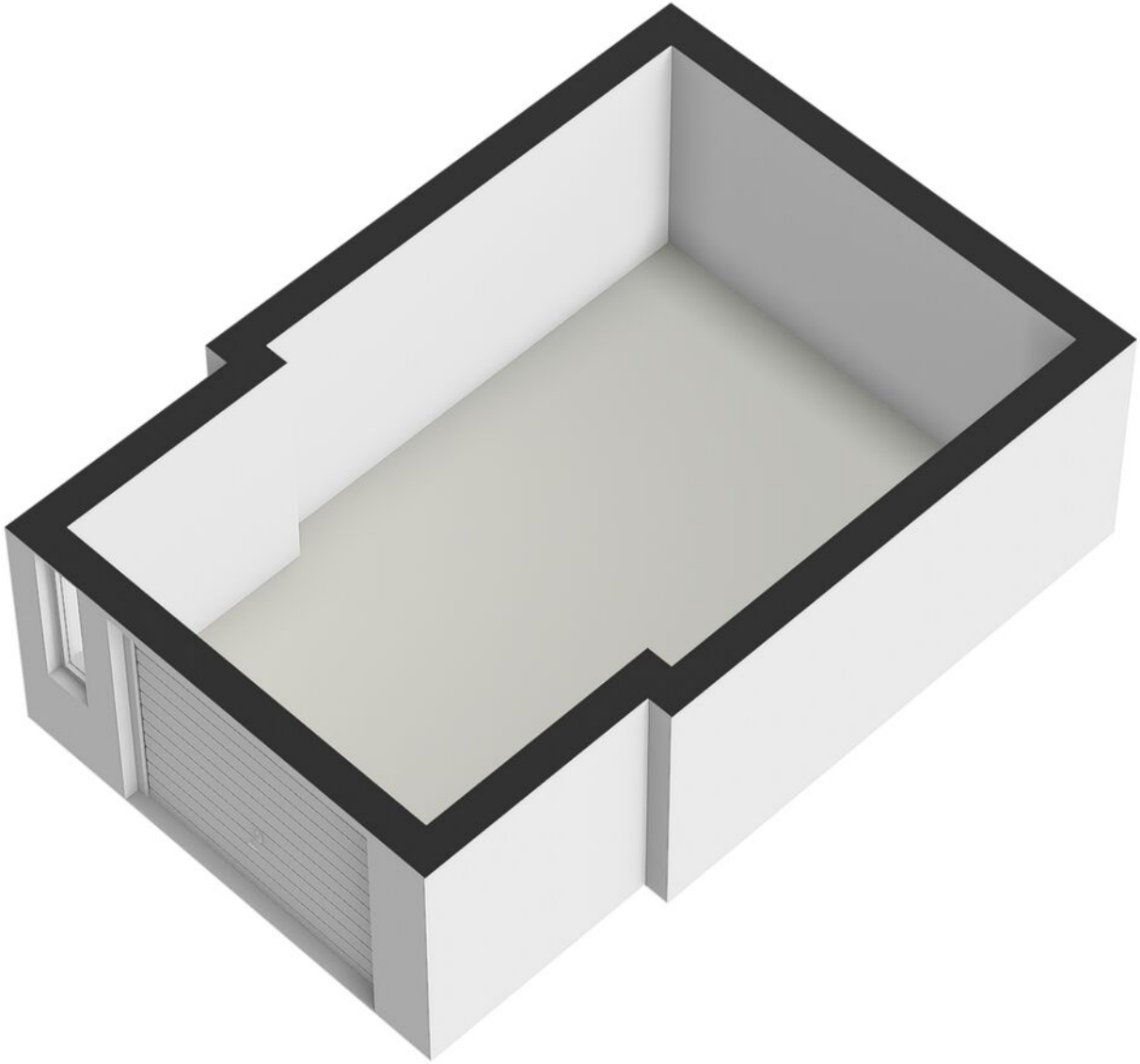
Parterre 3D



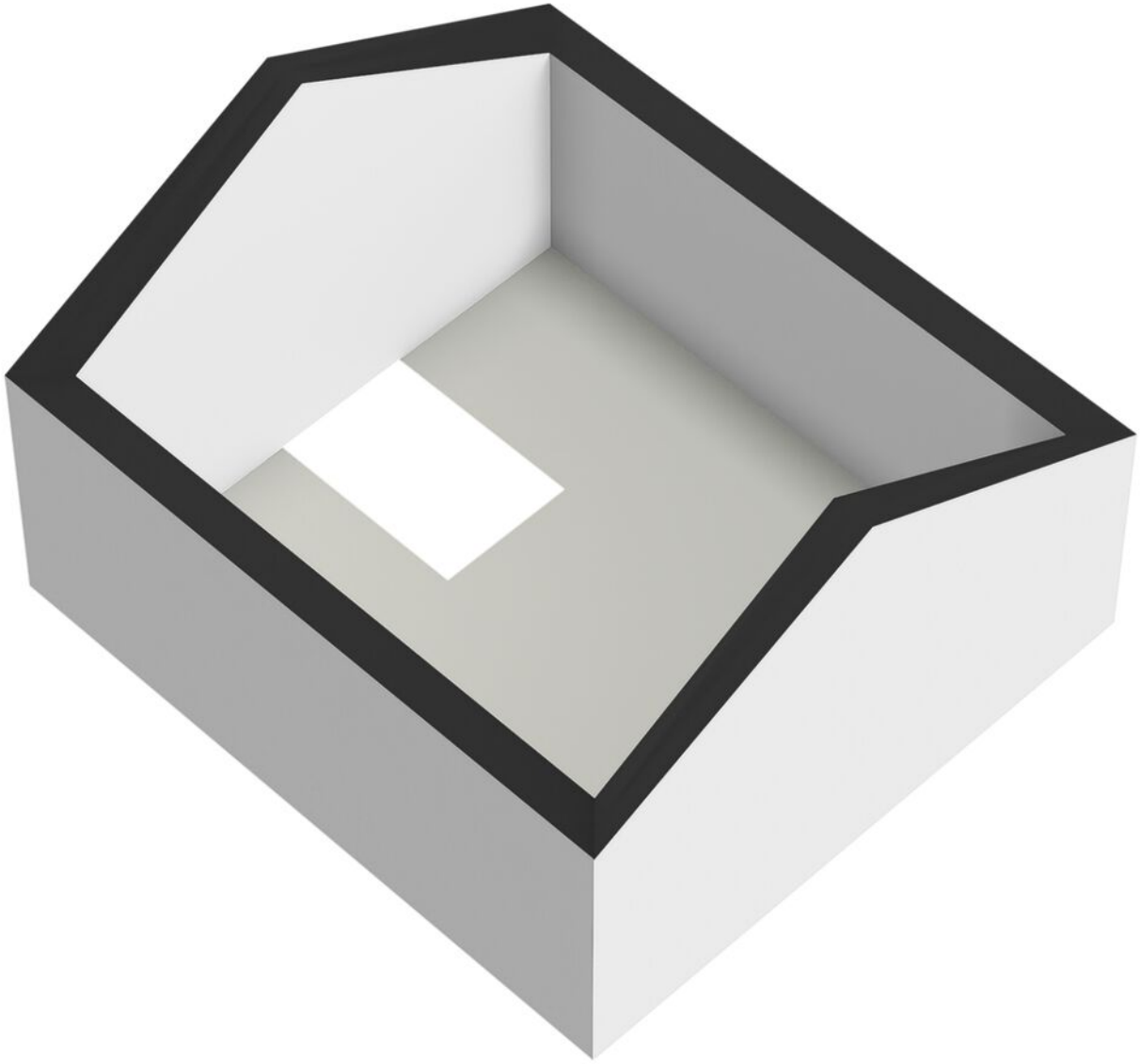
Eerste verdieping 3D



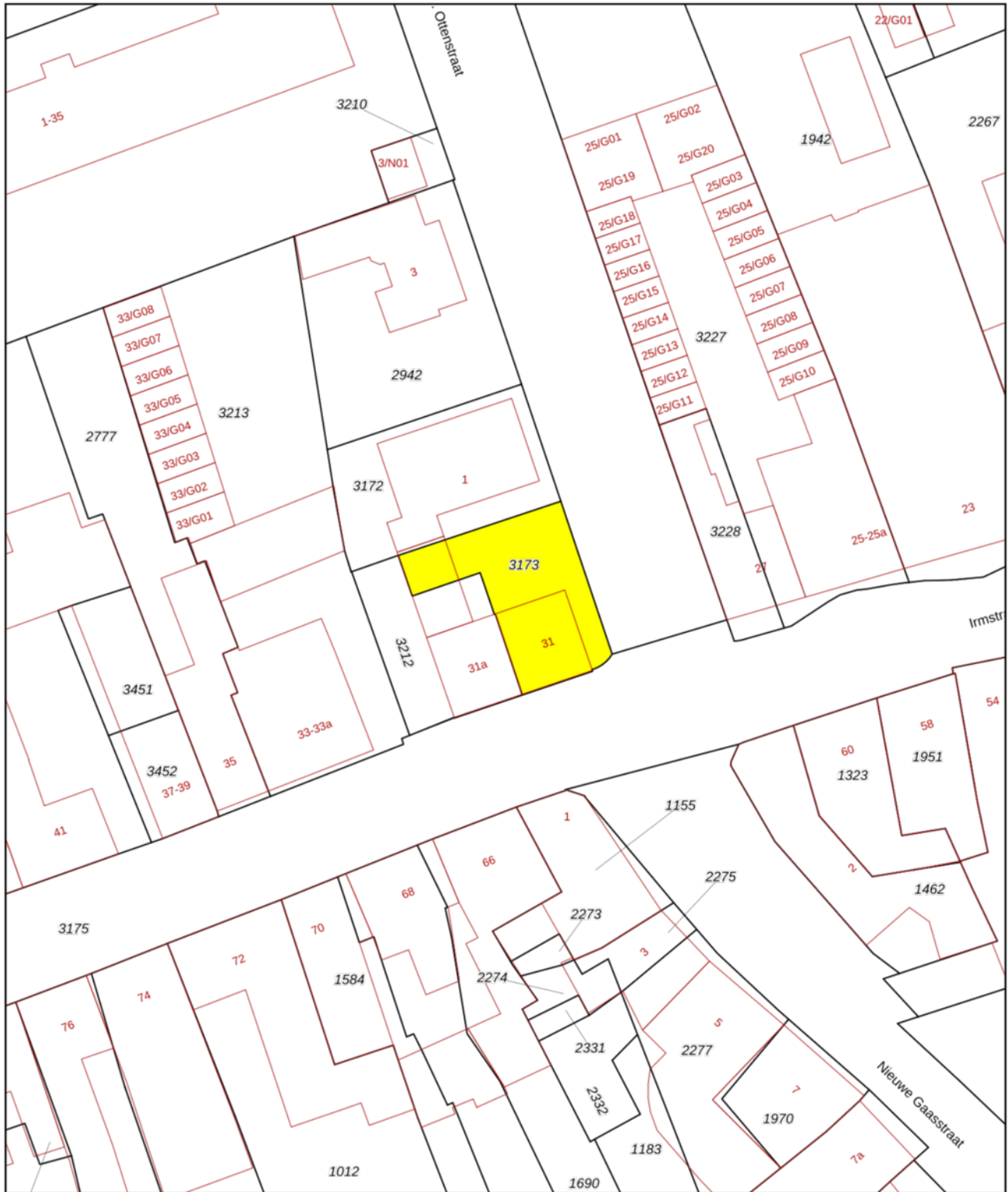
Tweede verdieping 3D




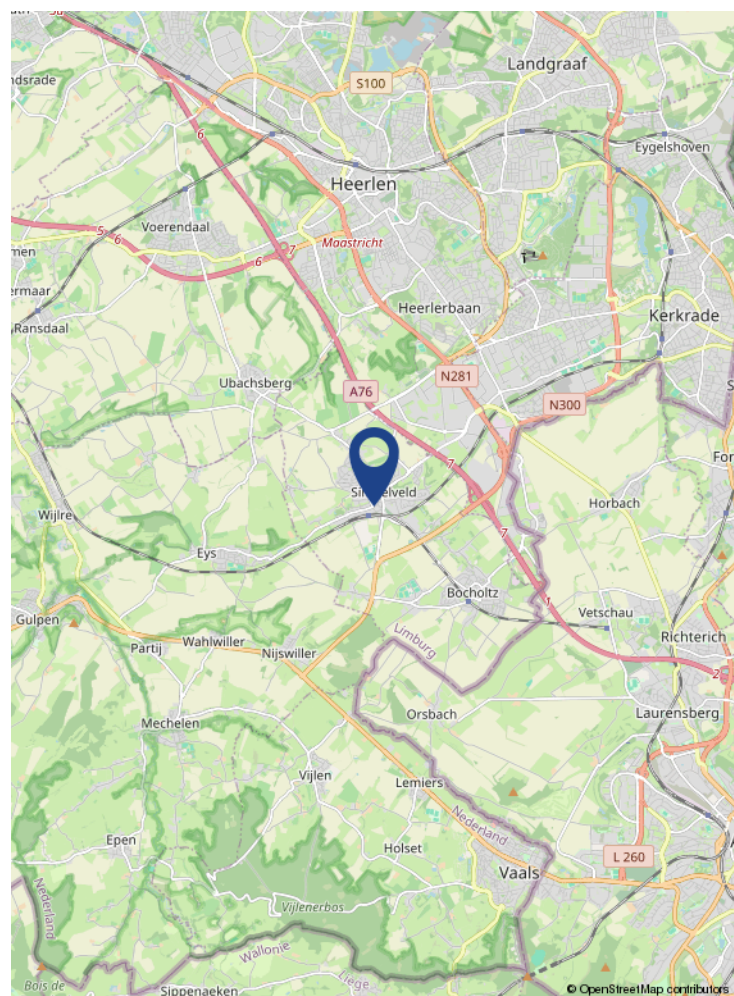
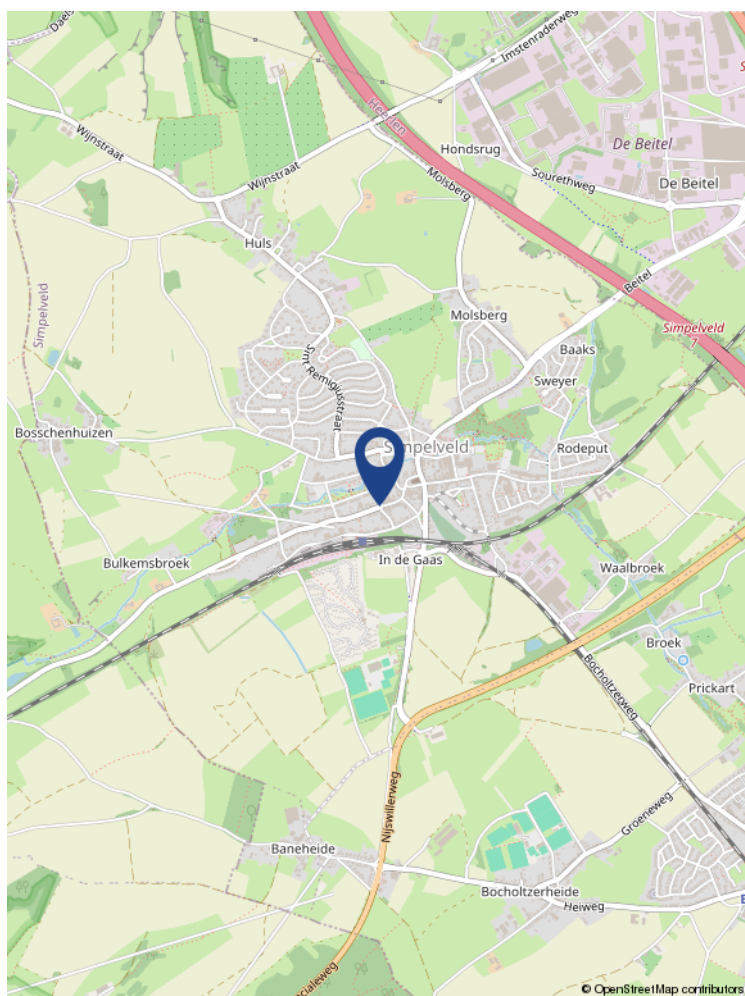
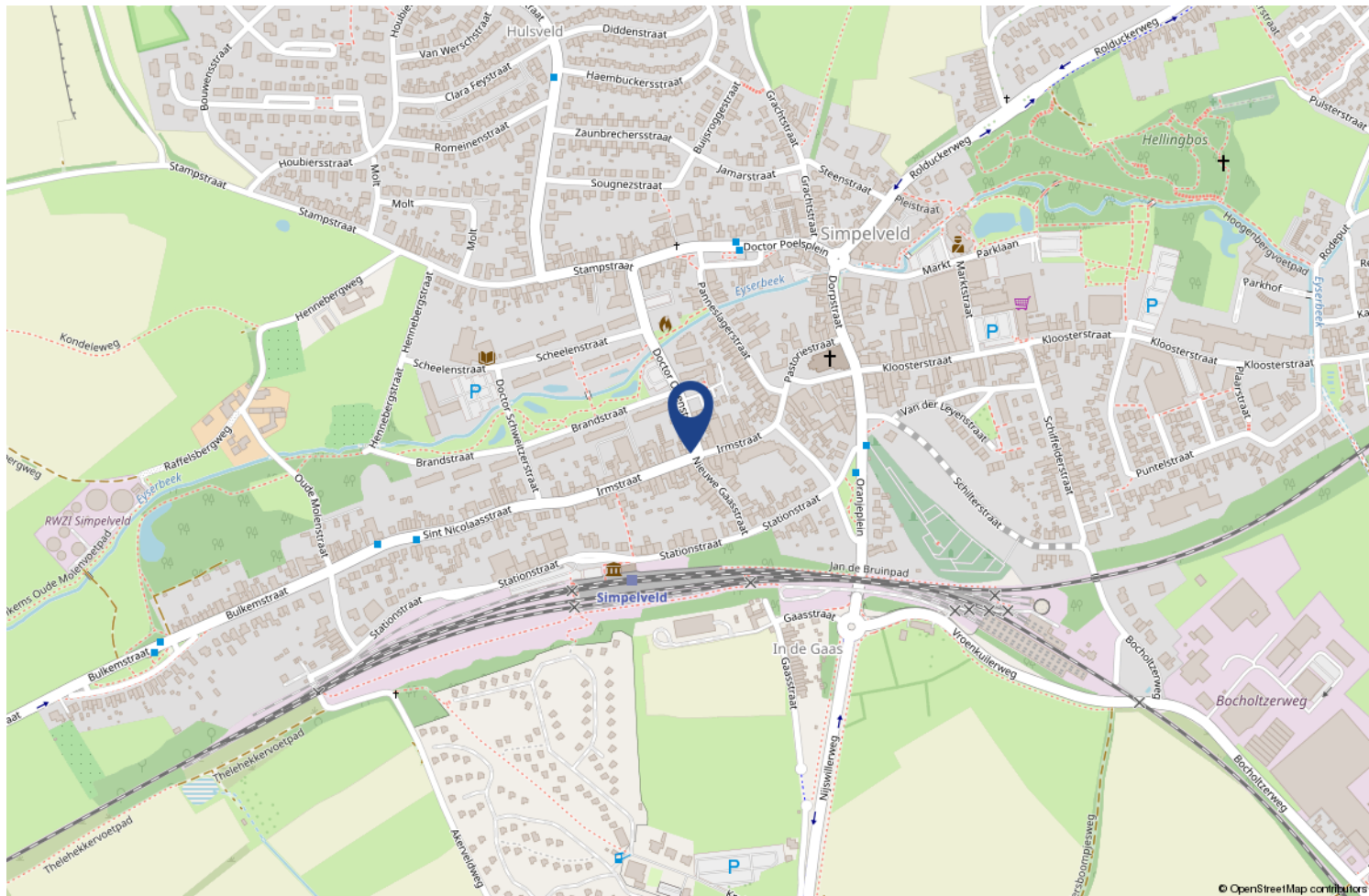
Garage 3D



Zolder garage 3D



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Simpelveld</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3173</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

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