

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

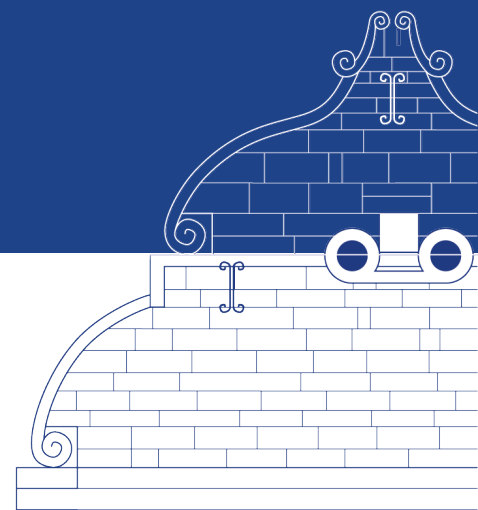


Deken Lendersstraat 15 Hoensbroek

Vraagprijs € 229.000 k.k.



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





Deken Lendersstraat 15

Op een rustige locatie aan een doodlopende straat kunnen wij u deze keurig onderhouden levensloopbestendige halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer woonkamer, semi-open keuken, 2 slaapkamers, onderhoudsarme voor- en achtertuin met achterom, afsluitbare overkapping en houten tuinhuis te koop aanbieden, gelegen nabij wandelgebied de Koumenberg

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 229.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1971

Perceeloppervlak: 245 m²

Woonoppervlak: circa 69 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 12 m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 7 m² (tuinthuis)

Inhoud: circa 309 m³

Energie label: E (geldig tot 22-04-2034)

TYPERING

Het woonhuis is rustig gelegen aan een doodlopende straat in de wijk Nieuw Lotbroek in het zuiden van het Heerlense stadsdeel Hoensbroek, nabij voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, scholen en sport- en recreatievoorzieningen. Hoensbroek is centraal gelegen met een goede en snelle verbinding naar onder andere Aken, Heerlen en Maastricht (circa 15 autominuten), alsook het centrum van Heerlen en natuur- en wandelgebied de Koumenberg.

Hoensbroek heette aanvankelijk Broek of Broich, hetgeen 'moeras' betekent. (De Limburgse aanduiding Gebrook betekent niets anders dan 'het moeras'.) In 1388 werd het geschonken aan ridder Herman Hoen, wiens familie van dan af Hoen van den Broeck, later Van Hoensbroeck zou heten en een van de aanzienlijkste adellijke families in Limburg werd. Deze Herman Hoen bouwde vervolgens het kasteel, dat nu Kasteel Hoensbroek heet en was er de eerste bewoner van.

Hoensbroek ligt met het zuidelijke deel in het Bekken van Heerlen en met het noordelijk deel op het zuidelijkste deel van het Plateau van Doenrade. In het bekken ontspringen verschillende beken die uitkomen in de Geleenbeek. Door Hoensbroek loopt de Caumerbeek. Met de omgeving van kasteel Hoensbroek, het park langs de slingerende Caumerbeek en de verborgen Gaumervijvers, beschikt de buurt over prachtige groene randen. Multifunctioneel Centrum Gebrook en station Hoensbroek zijn belangrijke voorzieningen voor de buurt.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en in 1998/1999 op de houten voordeur en toiletraam na geheel voorzien van kunststof kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing, deels HR. Daarnaast is het nagenoeg geheel voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar. In 2007 is het gehele dak vernieuwd en daarbij voorzien van Unidek isolatieplaten en nieuwe gebakken pannen. Tenslotte zijn qua comfort de woonkamer en ouderslaapkamer voorzien van airco's.

Kortom: een onderhoudsarme levensloopbestendige woning die uw bezichtiging meer dan waard is!

INDELING

Parterre:

Overdekte entree; hal (2,5 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter); geheel betegeld toilet met mechanische afzuiging; woonkamer (23,4 m²) aan achterzijde met airconditioning en deur naar achtertuin; semi-open keuken (8,5 m²) aan voorzijde met keukeninstallatie voorzien van de diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en werkblad met ronde rvs spoelbak; slaapkamer I (11,5 m²) aan achterzijde met airconditioning; slaapkamer II (5,5 m²) aan voorzijde; inpandige geheel betegelde badkamer (3,1 m²) voorzien van inloopdouche, wastafel met meubel, hoge kast en spiegel, mechanische afzuiging en halogeen spots; was- en cv-ruimte (4,5 m²) met witgoedaansluitingen, cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2015, huur Debotech € 30,46 per maand), vaste kast voorzien van schuifdeuren, vlizotrap naar vliering en deur naar zijtuin.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met bestrating en beplanting; oprit met parkeergelegenheid voor één auto en poort naar achtertuin; achtertuin op het zuiden, bereikbaar vanuit woonkamer, bijkeuken en middels achterom, geheel bestraat voorzien van een middels op afstand bedienbare rolluiken afsluitbare overkapping (11,7 m²), houten tuinhuis (7,4 m²) en borders.

Tweede verdieping:

Ruime vliering boven gehele woning met 2 Velux dakramen.

BIJZONDERHEDEN

- Levensloopbestendig wonen;
- Keurig onderhouden;
- Gelegen aan de rand van Hoensbroek, nabij alle voorzieningen;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, deels HR;
- Nieuw dak met Unidek isolatieplaten;
- Nagenoeg geheel rolluiken;
- Twee slaapkamers;
- Achtertuin op het zuiden;
- Overkapping afsluitbaar met op afstand bedienbare rolluiken;
- Achterom via poort aan linkerzijde;
- Projectnotaris is Notariaat Van Kan te Merkelbeek;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clause worden opgenomen;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de koper;
- 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	1971	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	245 m ²	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	69 m ²	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	-	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwegeb. buitenruimte	12 m ²	Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, airconditioning
Externe bergruimte	7 m ²		
Inhoud	309 m ³		
Energie label	E (geldig tot 22-04-2034)		







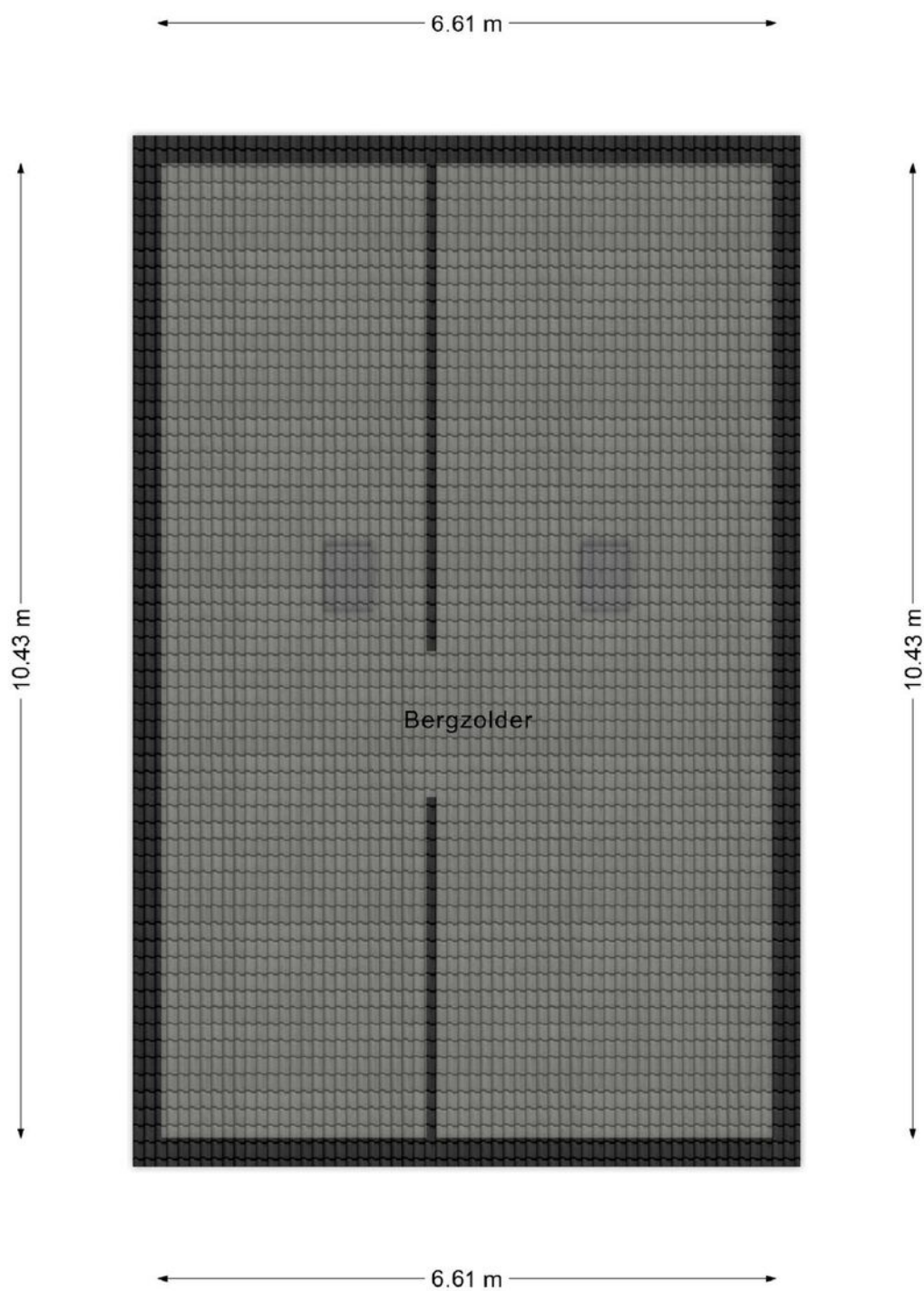




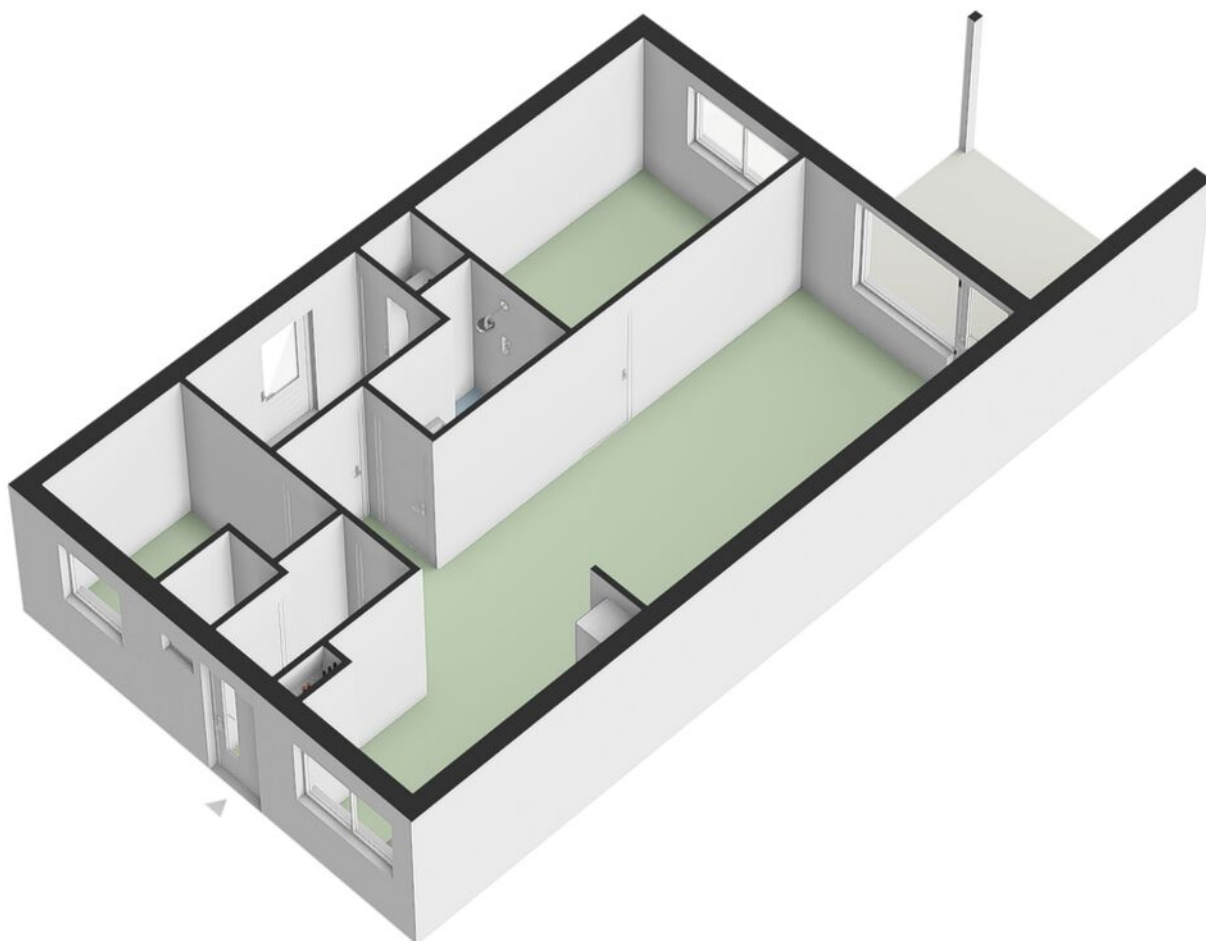




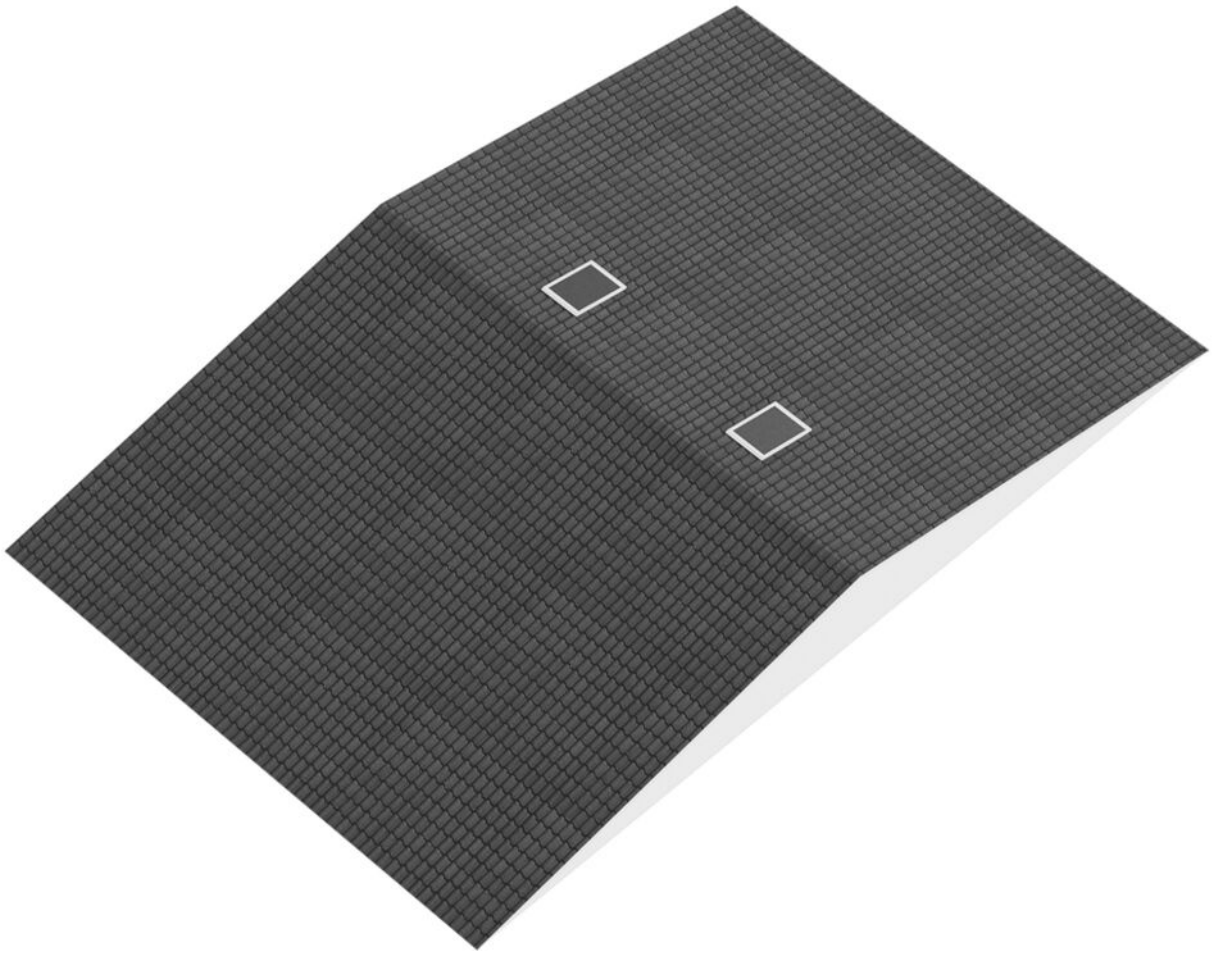
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

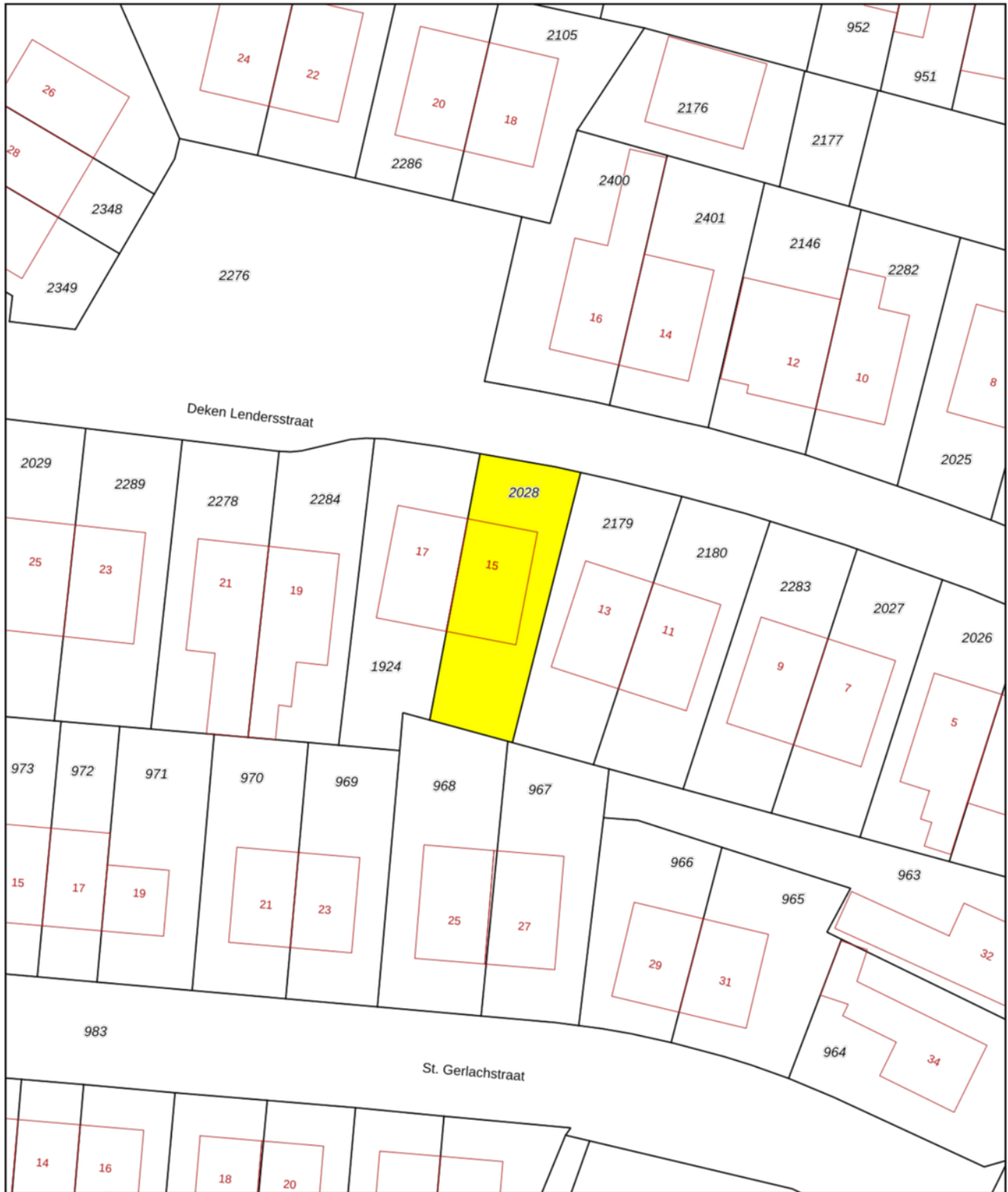


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Parterre 3D

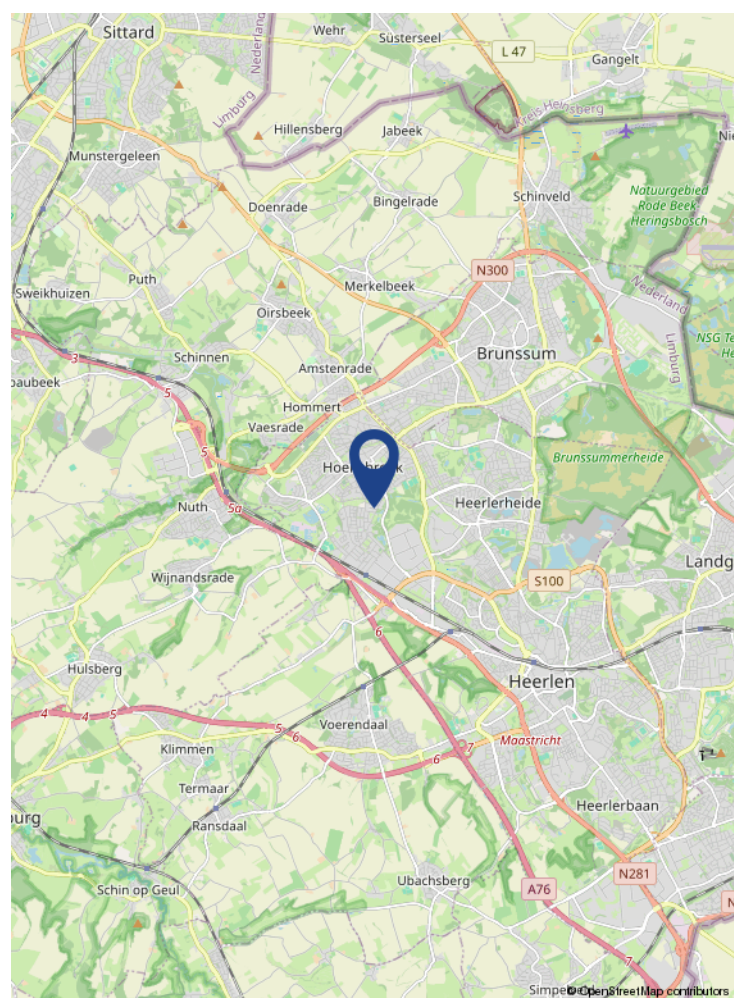
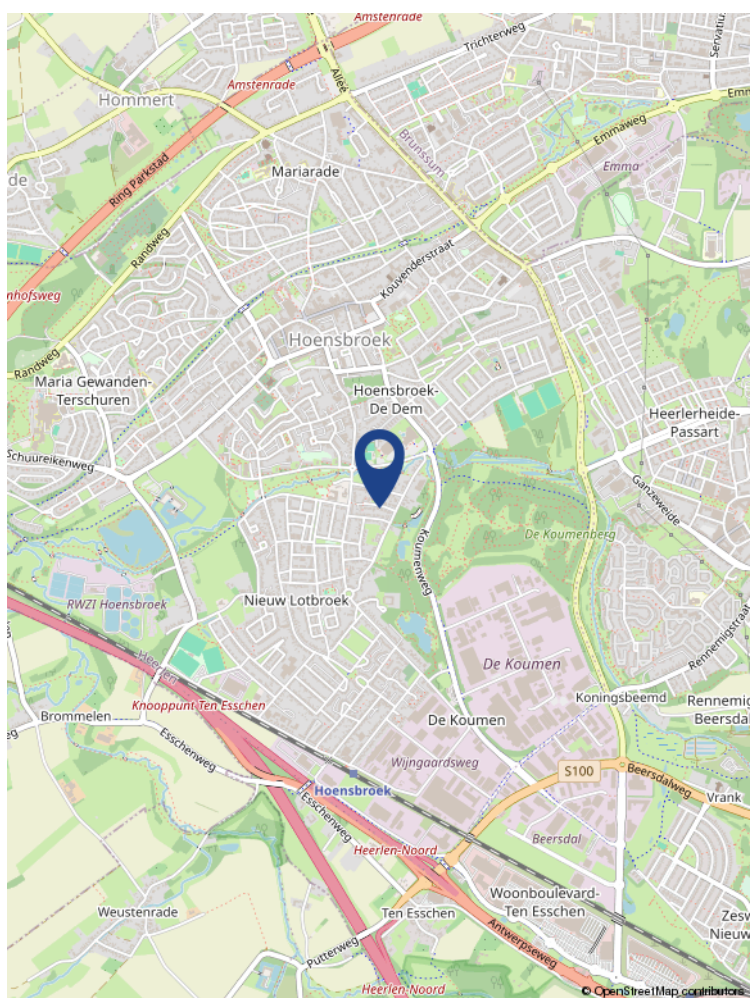
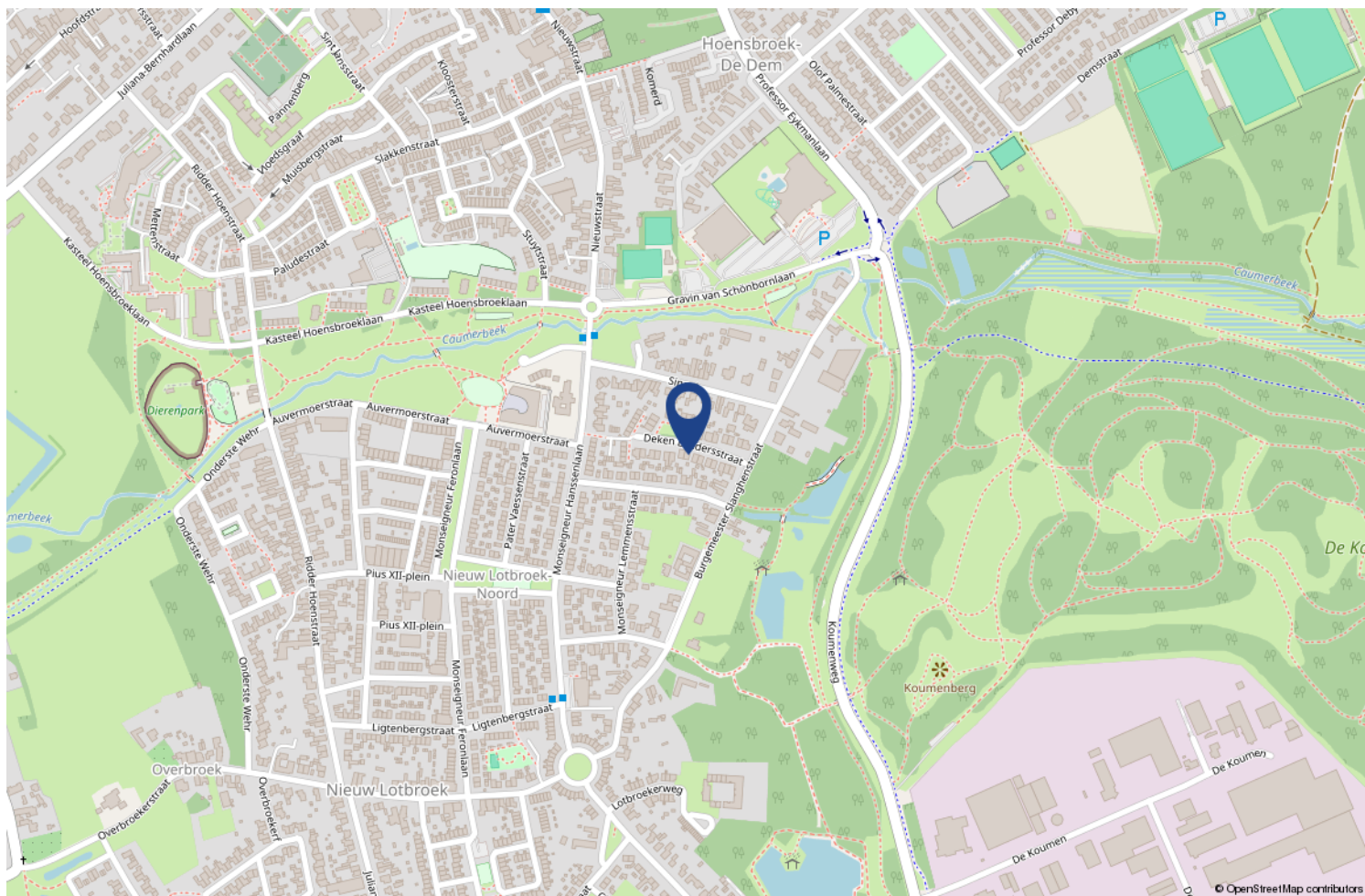




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 2028</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 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 Hoensbroek

Hoensbroek heette aanvankelijk Broek of Broich, hetgeen 'moeras' betekent. (De Limburgse aanduiding Gebrook betekent niets anders dan 'het moeras'.) In 1388 werd het geschonken aan ridder Herman Hoen, wiens familie van dan af Hoen van den Broeck, later Van Hoensbroeck zou heten en een van de aanzienlijkste adellijke families in Limburg werd. Deze Herman Hoen bouwde vervolgens het kasteel, dat nu Kasteel Hoensbroek heet en was er de eerste bewoner van.

Hoensbroek ligt met het zuidelijke deel in het Bekken van Heerlen en met het noordelijk deel op het zuidelijkste deel van het Plateau van Doenrade. In het bekken ontspringen verschillende beken die uitkomen in de Geleenbeek. Door Hoensbroek loopt de Caumerbeek. Met de omgeving van kasteel Hoensbroek, het park langs de slingerende Caumerbeek en de verborgen Caumervijvers, beschikt de buurt over prachtige groene randen. Multifunctioneel Centrum Gebrook en station Hoensbroek zijn belangrijke voorzieningen voor de buurt.

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