

# PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

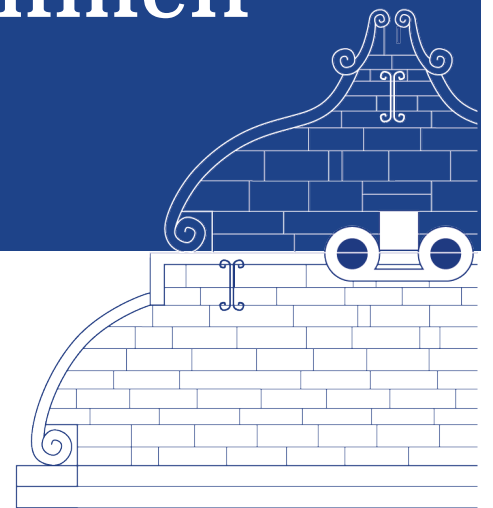


## Grubbenweg 16 | Klimmen

Vraagprijs € 775.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg  
Tel: 045-4059034  
E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl)  
Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)





# Grubbenweg 16 Klimmen

**Op een mooie en rustige maar toch goed ontsloten locatie aan de rand van Klimmen, in de nabijheid van de natuur en wandelgebieden, kunnen wij u dit ruime vrijstaande woonhuis met onder meer ruime woonkamer, dichte keuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, zonnig dakterras en fraai aangelegde 65 meter diepe achtertuin met fraai uitzicht over het Limburgse Heuvelland te koop aanbieden**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 775.000,-- k.k.

Aanvaarding: voorkeur per 01-12-2024

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1973

Perceeloppervlak: 2.276 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: circa 249 m<sup>2</sup>

Overig in pandige ruimte: circa 27 m<sup>2</sup> (garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 45 m<sup>2</sup> (dakterras)

Inhoud: circa 979 m<sup>3</sup>

Energie label: C (geldig tot: 26-04-2034)

## TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is centraal gelegen in een gewilde woonomgeving aan de rand van het kerkdorp Klimmen (Limburgs: Klumme). De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker) zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 10 autominuten te bereiken. Ook wordt door Arriva een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation op 10 minuten loopafstand gelegen.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd, sindsdien goed onderhouden en door de huidige eigenaren na aankoop in 2000 volledig naar hun eisen en wensen aangepast en gemoderniseerd. Het is geheel voorzien van dubbele beglazing (deels HR++, diverse bouwjaren) in grotendeels (hard)houten kozijnen (draai-kiep, deels afsluitbaar) en een kunststof kozijn in de cv- en wasruimte. Qua energiebesparende voorzieningen zijn verder de gevels en het dak geïsoleerd. Op de woonverdieping zijn ten behoeve van de woonkamer aan de tuinzijde (zuidwesten), alsmede ten behoeve van de slaapkamer/kantoorruimte op de eerste verdieping elektrisch bedienbare screens geplaatst, alsook een markies aan de achterzijde woonkamer. Tenslotte zijn ten behoeve van de slaapkamers aan de tuinzijde elektrisch bedienbare rolluiken aangebracht.

Via een trap vanaf het balkon alsook direct vanuit de slaapkamers bereikt u de fraai aangelegde tuin met een panoramische uitzicht over het Limburgse Heuvelland, waar het op een zomeravond heerlijk onthaasten is. Verder is de tuin opgebouwd uit diverse "kamers" en zijn er diverse terrassen waarmee diverse zithoekjes zijn gecreëerd, gazon, hagen, bloemperken en borders. Men geniet optimale privacy in de tuin, mede doordat het perceel aan de achterzijde vrij is gelegen. Tenslotte is het perceel ook aan de achterzijde bereikbaar.

Kortom een landelijk gelegen ruim woonhuis op een ruim perceel en met een fraai landelijk uitzicht, dat voor jaren woongenot zal zorgen!

## INDELING

### Woonverdieping (parterre aan voorzijde):

Entree via fraaie dubbele deur; ruime hal (14,4 m<sup>2</sup>) met marmeren vloer, garderobe nis, meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede alarminstallatie), vide, open trap naar eerste verdieping, trap naar souterrain en dubbele deuren naar woonkamer; geheel betegeld toilet met fontein; ruime woonkamer (37,0 m<sup>2</sup>) voorzien van doorlopend gelegde eiken parketvloer, vide met rvs balustrade, schouwpartij met open haard, alsmede aansluitende eetkamer (31,9 m<sup>2</sup>) aan achterzijde voorzien van openslaande dubbele deuren naar balkon, fraaie ovale pui met Frans balkon via openslaande dubbele deuren en halogeen inbouwspots; dakterras (18,2 m<sup>2</sup>) aan linkerzijde aansluitend aan woon- en eetkamer met balustrade en fraai uitzicht over de tuin en het Limburgse Heuvelland; dichte keuken (13,2 m<sup>2</sup>) met openslaande dubbele deuren naar balkon en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, koelkast, ladendiepvries en werkblad met rvs spoelbak en afdruipegedeelte; balkon (5,8 m<sup>2</sup>) aansluitend aan keuken met balustrade, fraai uitzicht over de tuin en het Limburgse Heuvelland en trap naar achtertuin.

### Slaapverdieping (tuinniveau/parterre aan achterzijde):

Bereikbaar via vaste trap vanuit hal en aan achterzijde via de tuin; ruime centrale hal (10,1 m<sup>2</sup>) met plavuizen vloer, kastenwand en kast onder de trap; (ouder)slaapkamer I (17,3 m<sup>2</sup>) linksachter met schuifpui naar tuin, inloopkast (5,4 m<sup>2</sup>) en eigen met marmer betegelde badkamer I (4,9 m<sup>2</sup>) voorzien van inloopdouche, toilet en wastafel met meubel en spiegel, designradiator en halogeen spots; slaapkamer II/werkkamer (21,5 m<sup>2</sup>) midden achter voorzien van ovale gevelpartij met openslaande dubbele deuren naar tuin en separate deur naar tuin; slaapkamer III (14,0 m<sup>2</sup>) rechtsachter met schuifpui naar achtertuin; geheel betegelde (gasten)badkamer II (5,5 m<sup>2</sup>) aan voorzijde voorzien van ligbad met whirlpool, hoekdouche met cabine, wastafel met meubel en spiegel, mechanische afzuiging en halogeen spots; tussenportaal met garderobekast; geheel betegelde toilet met wandcloset en fontein; inpandig bereikbare verwarmde L-vormige garage (27,0 m<sup>2</sup>) met wasbak, kastenwand en elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort; geheel betegelde cv- en wasruimte (11,4 m<sup>2</sup>) met witgoedaansluitingen, cv-gas combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2009) en aanrechtblok met diverse boven en onderkasten, lade en werkblad met rvs spoelbak.

### 1e verdieping:

Bereikbaar via vaste trap; overloop (3,0 m<sup>2</sup>) voorzien van vide met balustrade; slaapkamer IV (13,4 m<sup>2</sup>) aan rechterzijde; (slaap)kamer V/kantoorruimte (17,5 m<sup>2</sup>) aan linkerzijde voorzien van vide met balustrade naar woonkamer en vaste kastenwand.

### Tuin:

Ruime rondom de woning gelegen fraai aangelegde en geheel omheinde tuin met aan de voorzijde een gazon, hagen, borders, vlaggenmast, bomen, beplanting, een verlicht pad naar de entree aan de rechterzijde en oprit naar de garage aan linkerzijde met parkeergelegenheid en poort naar achtertuin; aansluitend aan de woning gelegen terras met grote op maat gemaakte dubbele parasol, achterom via poort aan linkerzijde, houtopslag aan rechterzijde en een diepe achtertuin voorzien van diverse kamers en niveauverschillen, onder meer met pergola, een groot gazon, diverse borders, bomen en beplanting; het perceel is eveneens aan de achterzijde ontsloten via een dubbele poort naar het achtergelegen wandelgebied tussen de Houtstraat, de Kickenbroekerweg en de Dolberg en biedt een fraai uitzicht over het Limburgse Heuvelland richting Schin op Geul.

## BIJZONDERHEDEN

- Geliefde landelijke locatie aan de rand van Klimmen;
- Veel privacy en rust;
- Circa 65 meter diepe fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten;
- Fraai uitzicht over het Limburgse Heuvelland richting Schin op Geul;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de directe omgeving, waaronder winkels, medische voorzieningen, openbaar vervoer;
- Treinstation op 10 minuten loopafstand gelegen;
- Fraaie ovale gevelpartij aan tuinzijde;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in nagenoeg geheel (hard)houten kozijnen;
- Hoogwaardige afwerking onder meer met grotendeels stucwerk en fraaie vloeren;
- Gevel- en dakisolatie;
- Ruime living met open haard;
- Zonnig balkon aansluitend aan woonkamer;
- Vijf (slaap)kamers en 2 badkamers;
- Screens en markies aan achterzijde woonverdieping;
- Elektrische rolluiken ten behoeve van slaapkamers;
- De cv-ketel is momenteel gehuurd, maar wordt afgekocht door de verkoper;
- 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

Perceeloppervlakte 2276 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 249 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 27 m<sup>2</sup>

Gebouwegeb. buitenruimte 45 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte -

Inhoud 979 m<sup>3</sup>

Energie label C

Aanvaarding in overleg

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Ligging

aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging

Voorzieningen

buitenzonwering, mech. ventilatie, frans balkon, rolluiken, tv kabel, schuifpui, alarminstallatie, rookkanaal







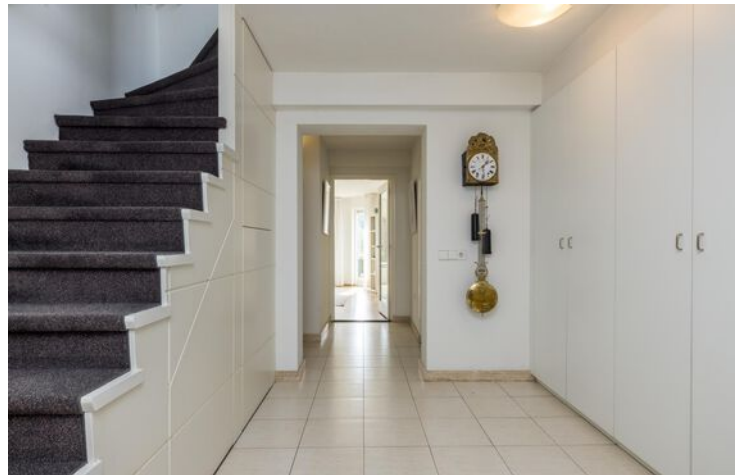




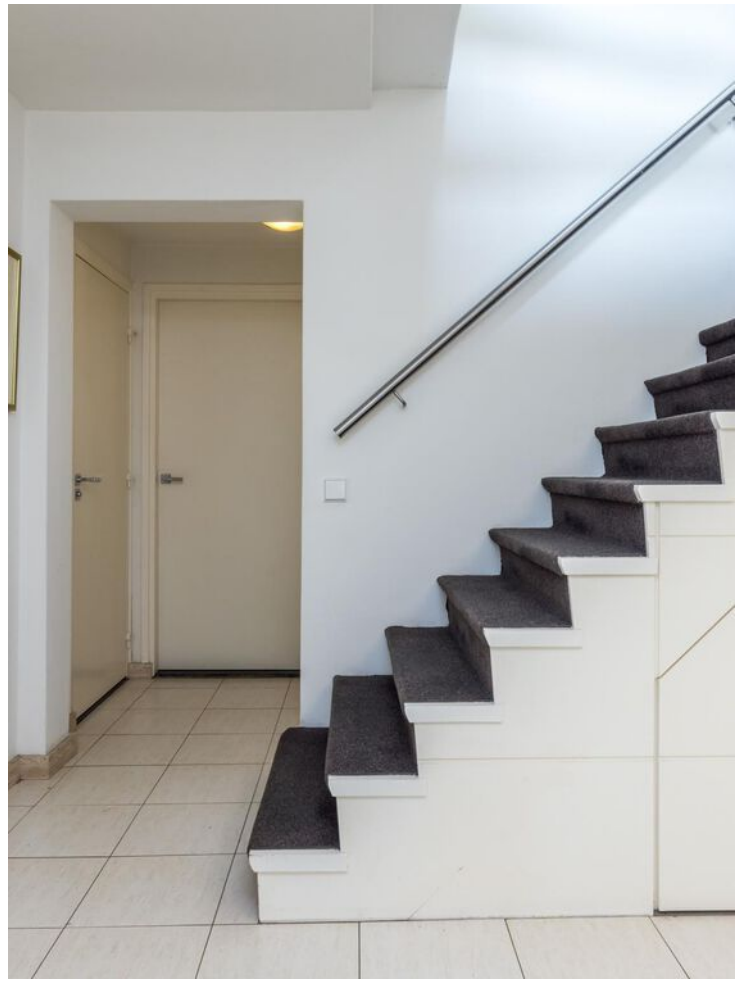


















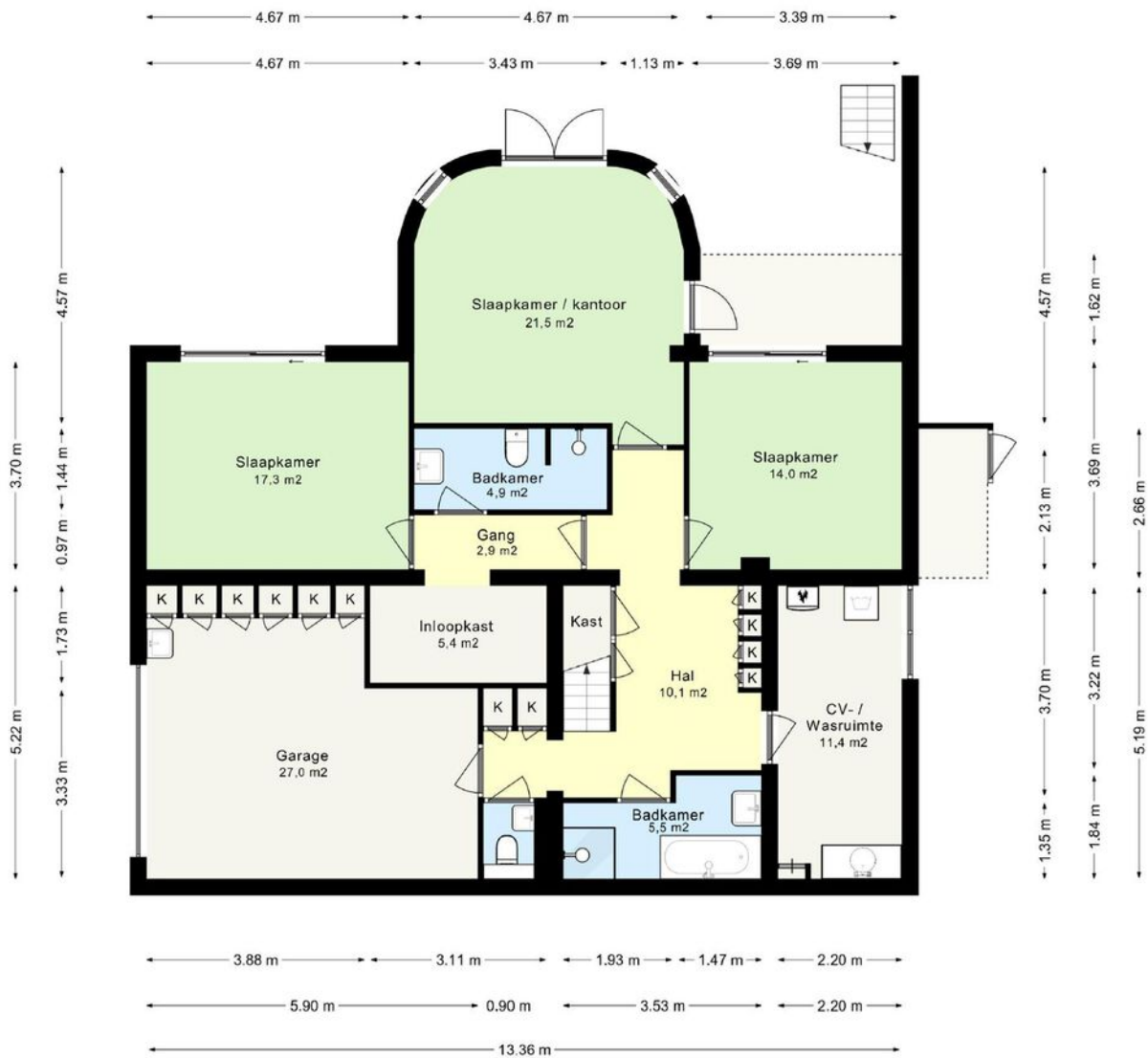




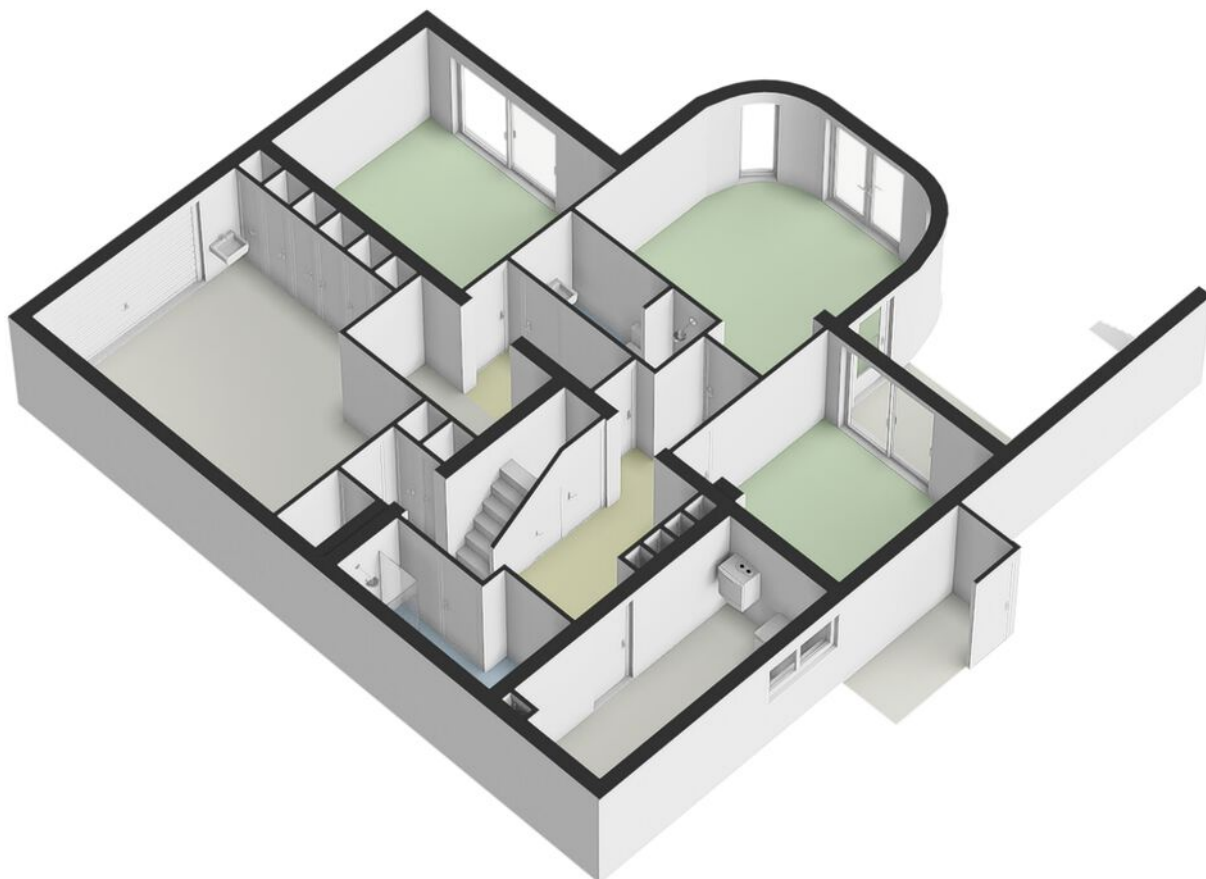
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



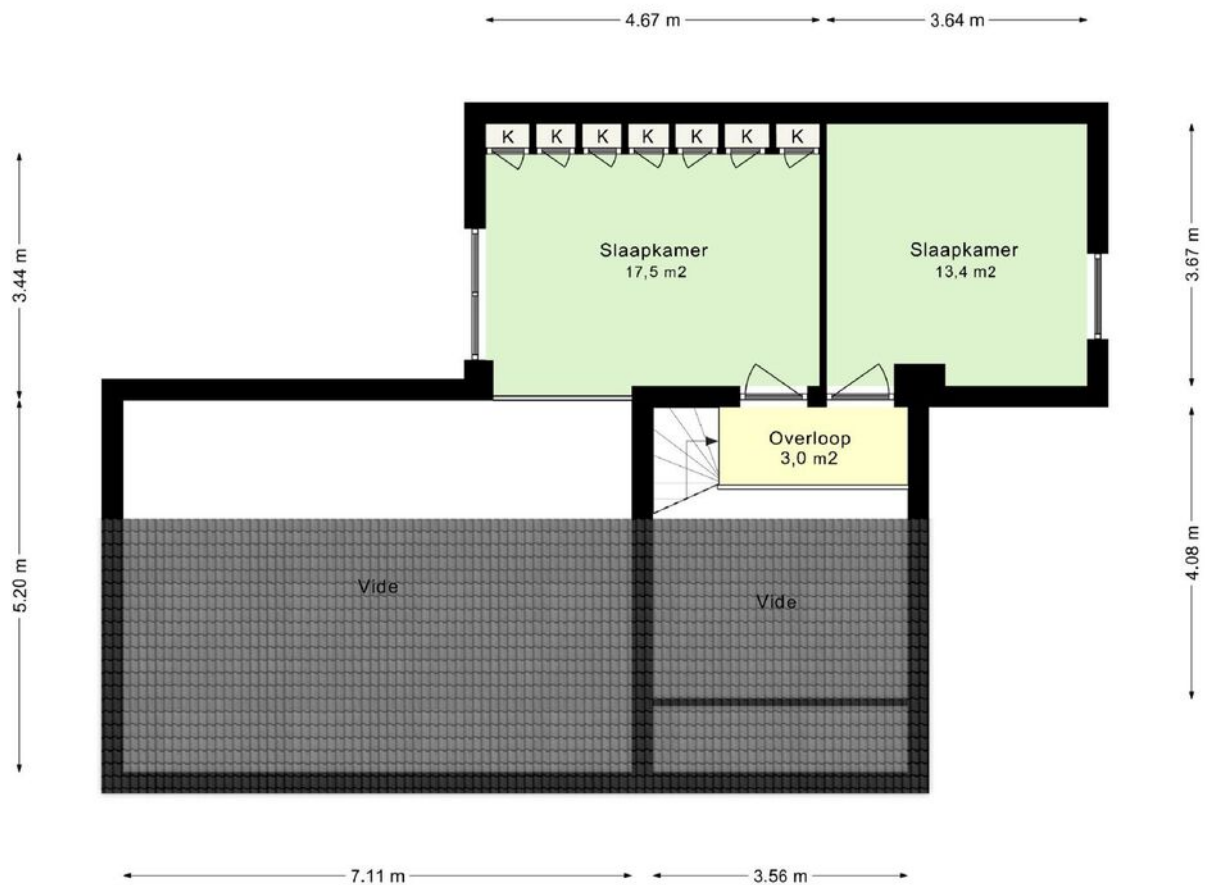
Woonverdieping 3D



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

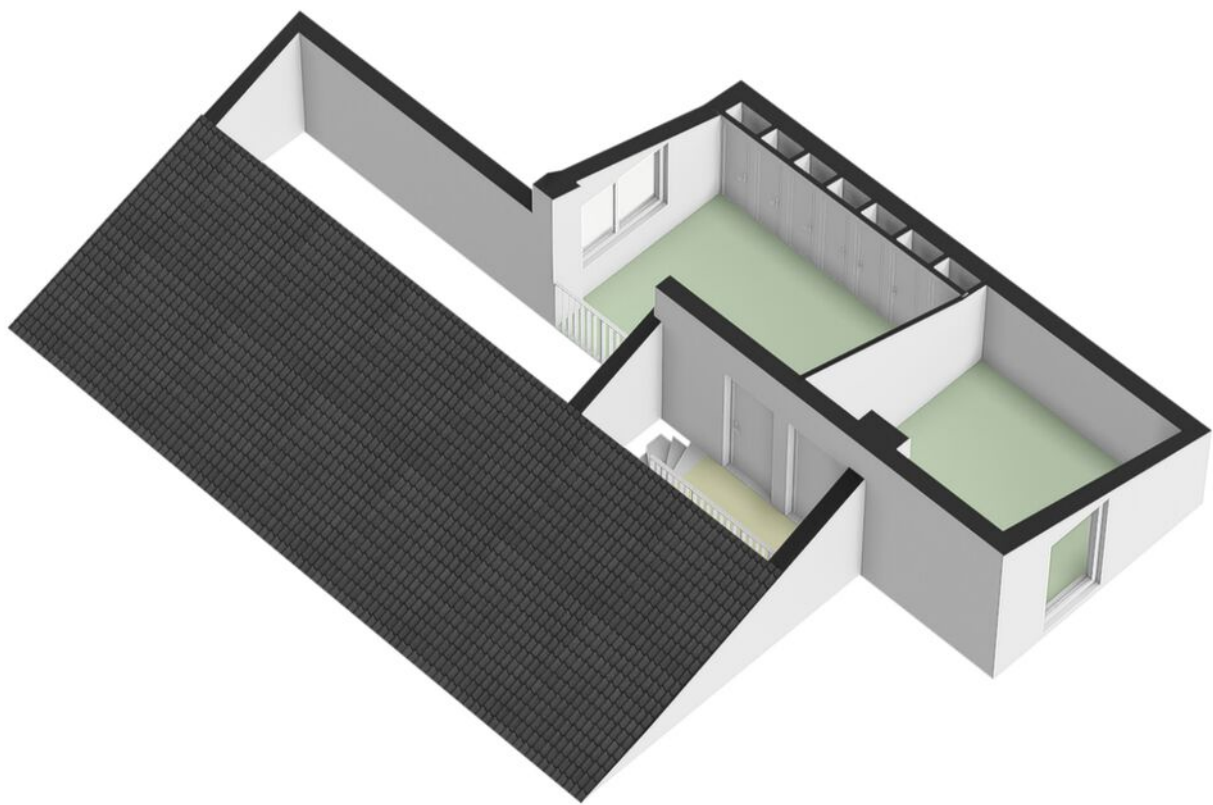


Slaapverdieping 3D

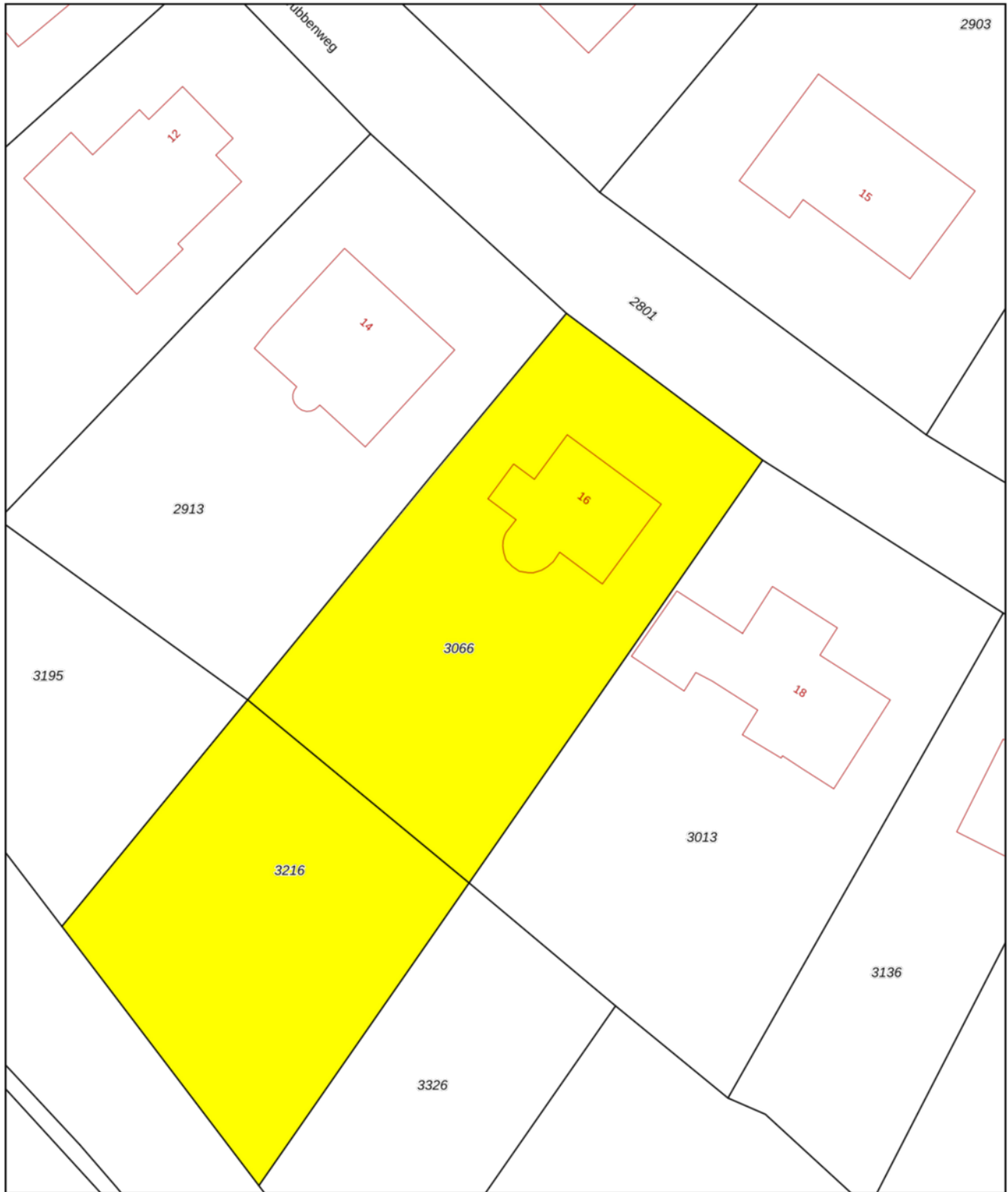



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

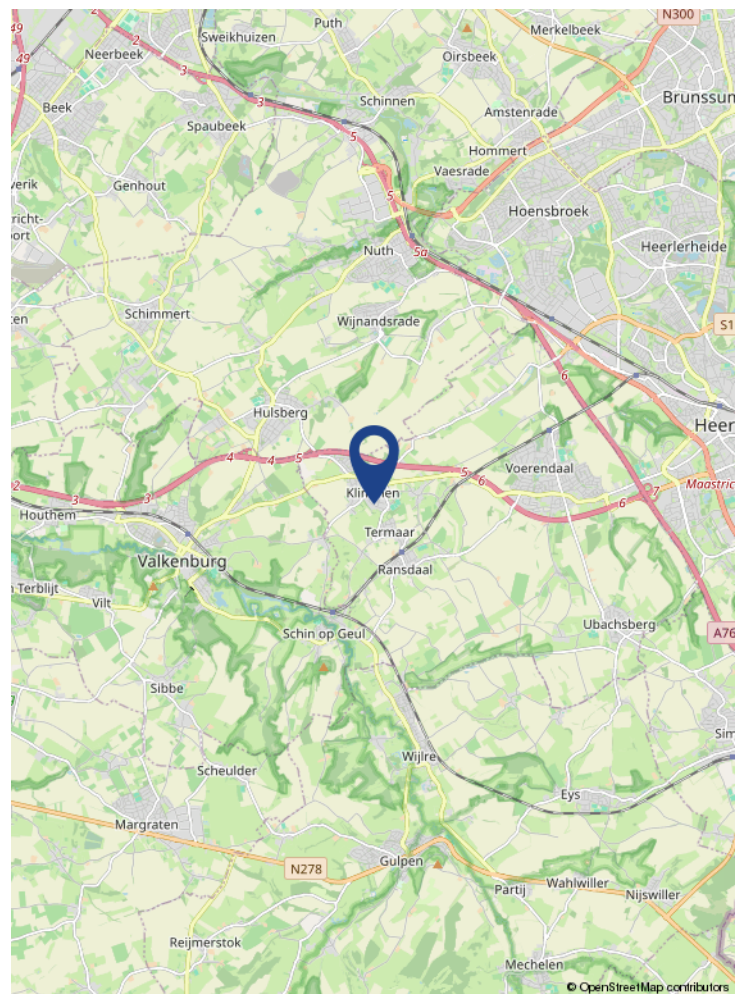
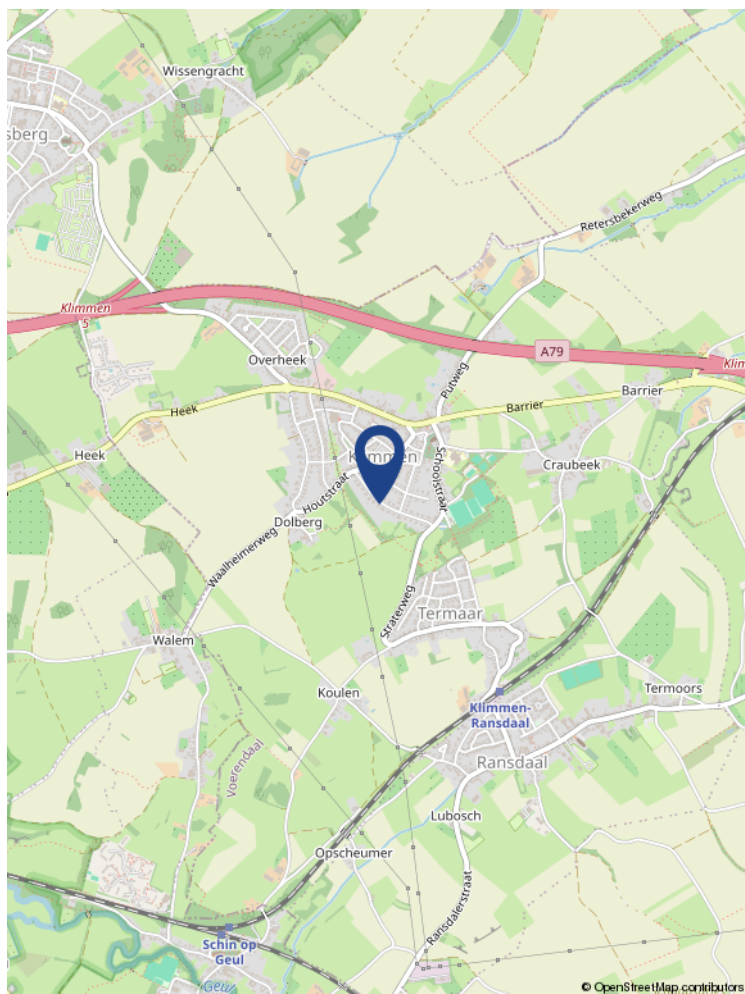
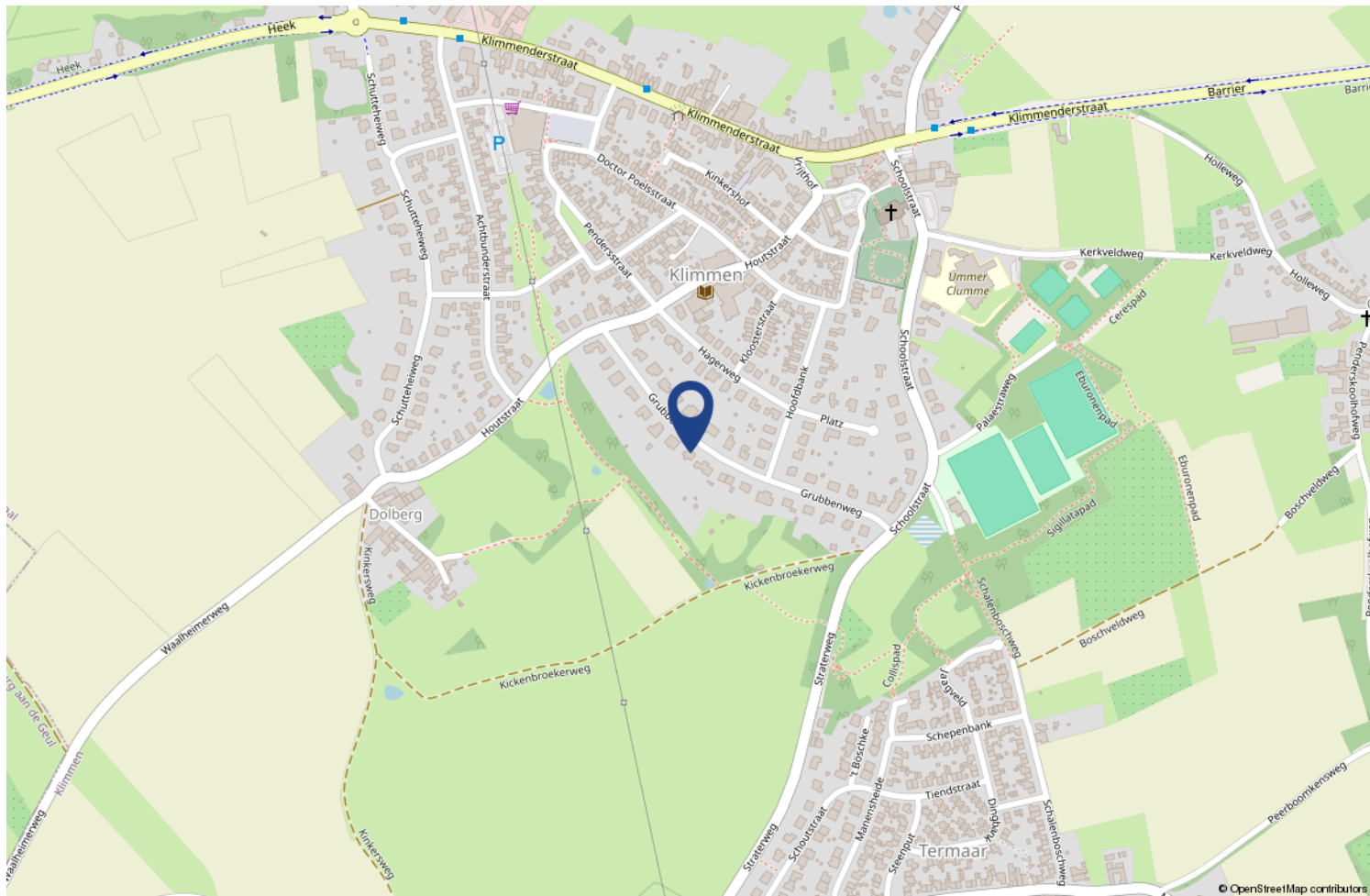




Eerste verdieping 3D



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Klimmen Sectie C Perceel 3066</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>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			



Locatie op de kaart



## Wonen in Klimmen

Klimmen (Limburgs: Klumme) op haar beurt was tot 1982 een zelfstandige gemeente welke is opgegaan in de huidige gemeente Voerendaal. De naam klinkt wellicht opvallend en is ook daadwerkelijk afgeleid van het werkwoord 'klimmen', omdat de woonplaats via diverse toegangswegen (waaronder de oude hoofdweg Valkenburg-Heerlen) te bereiken is door een heuvel te beklimmen. Zowel overdag als bij duisternis is de plaats door de hoge ligging en de 's avonds verlichte Remigiuskerk vanuit de hele streek te herkennen.

Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker), zijn gelegen in de kern van Klimmen. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken. Ook wordt door Veolia een regelmatige busverbinding verzorgd tussen Heerlen en Meerssen en is het treinstation op 10 minuten loopafstand gelegen.



### **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](mailto:makelaar@peterdevor.nl) | Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)