



Van Alphenstraat 4  
6416 ED Heerlen

**Vraagprijs:**  
**€ 365.000 k.k.**

**VAALS**

Maastrichterlaan 75  
6291 EL Vaals

043 - 308 85 00

info@voncken-makelaardij.nl  
www.voncken-makelaardij.nl

**Vastgoed**  
**Ned.**

## Kenmerken

### Algemene informatie

Adres	Van Alphenstraat 4 - 6416 ED Heerlen
Type	Woning, Eengezinswoning
Beschikbaar vanaf	In overleg
Bouwjaar	1955
Perceel oppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	110,70 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	9,40 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,60 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Bruto-inhoud	425 m <sup>3</sup>
Vraagprijs	€ 365.000 k.k.

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie-Perceel	G-5038-

### Bouwkundig

Kozijnen	Draai-/kiepramen, Kunststof, Hout
Beglazing	Dubbel, Hoogrendementsglas
Verwarming	CV-ketel, Gas
Bouwjaar CV-ketel	2018
Warm water	Gas, Combiketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie
Energielabel	C

### Uitrusting

Rolluiken	Ja (4)
-----------	--------

### Indeling

Aantal woonlagen	3 en een kelder
------------------	-----------------

---

Keuken:	7,70 m <sup>2</sup>
Woonkamer:	25,50 m <sup>2</sup>
Slaapkamers:	3
Badkamers:	1
Parkeerplaats(en):	
Tuin oriëntatie:	Noord
Kelder:	9,40 m <sup>2</sup>

---

---

## Recent gerenoveerde en dus instapklare woning, gelegen in een authentieke straat in het Molenbergpark

---

Aan de Van Alphenstraat 4 in Heerlen treft u deze verrassend ruime en gemoderniseerde gezinswoning met een totale woonoppervlakte van ruim 110m<sup>2</sup>. De woning biedt u alles wat u zoekt: maar liefst drie volwaardige slaapkamers, een compacte zolderkamer (ideaal als "logeer-/werkkamer") een open en lichte woonkamer met moderne keuken, een balkon aan de achterzijde en een praktische kelder. Daarnaast beschikt u over een fijne stadstuin met berging, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Deze woning combineert comfort, ruimte en functionaliteit op een aantrekkelijke manier en is daarmee uitermate geschikt voor gezinnen die op zoek zijn naar een instapklare woonplek.

De woning is gelegen in een prettige en goed bereikbare buurt in Heerlen, nl. in het mooie "Molenbergpark". In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en horecagelegenheden, waardoor u alles binnen handbereik heeft. Scholen en sportclubs bevinden zich op korte afstand, ideaal voor gezinnen met kinderen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend te noemen, met goede verbindingen naar het openbaar vervoer en nabijgelegen uitvalswegen die u snel richting omliggende steden brengen.

### Entree

U betreedt de woning via de straatzijde, waar u profiteert van voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving. Eenmaal binnen komt u in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping en kelder.

### Woonkamer

De woonkamer vormt het hart van de begane grond en kenmerkt zich door de ruime en open opzet. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval, wat bijdraagt aan een aangename sfeer. Er is volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Via dubbel openslaande deuren heeft u direct toegang tot het terras/de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

### Keuken

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is zowel praktisch als modern ingericht. Het langwerpige aanrechtblad biedt u volop werkruimte, terwijl het kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging een echte blikvanger vormt. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser en koelkast. Met de spoelbak (met quooker) en de ruime opbergmogelijkheden langs de wand is de keuken van alle gemakken voorzien.

### Kelder

De kelder biedt u een praktische ruimte voor het opslaan van voorraden en overige spullen.

### 1e verdieping

Via de vaste trap in de hal bereikt u de eerste verdieping, waar zich de overloop, twee slaapkamers, de ruime badkamer en een separate toilet-/wasruimte (voormalige badkamer) bevinden.

### Slaapkamers

De twee slaapkamers op deze verdieping zijn ruim en veelzijdig in te richten. Dankzij de prettige lichtinval voelen de kamers aangenaam en open aan en bieden zij voldoende ruimte voor een bed, bureau en kastruimte. Beide slaapkamers beschikken bovendien over ingebouwde kasten, wat bijdraagt aan extra comfort. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een balkon, waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten van de buitenlucht.

### Sanitair

De moderne en volledig betegelde badkamer is gelegen aan de overloop en straalt comfort en luxe uit. U beschikt hier over een ligbad, een douche met glazen wand, dubbele wastafel met opbergmeubel en een designradiator. De ruimte is goed onderhouden en praktisch ingericht. Daarnaast is er een separate toilet-/wasruimte aanwezig, wat zorgt voor extra gemak.

### 2e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar nog een ruime slaapkamer én logeer-/werkkamer zijn gerealiseerd. Ondanks de schuine wanden is er voldoende stahoogte aanwezig en zijn de ruimtes multifunctioneel te gebruiken, waaronder hobby's.

### Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een speels hoogteverschil, wat zorgt voor een levendig geheel. De tuin is deels bestraat en deels voorzien van groen, waardoor u eenvoudig een fijn terras kunt creëren om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. Via een tuinpoort is de achteruitgang bereikbaar.

### Bijzonderheden:

- in 2018 door een vorige eigenaar grotendeels gerenoveerd en in 2022 verder verbeterd (waaronder zadeldak!)
- Verrassend ruime en gemoderniseerde gezinswoning
- Totale gebruiksoppervlakte wonen van ruim 110 m<sup>2</sup>
- Drie volwaardige slaapkamers én logeer-/werkkamer
- Open woonkamer met veel lichtinval
- Moderne open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- Balkon aan de achterzijde
- Volledig betegelde, moderne badkamer
- Separate toilet-/wasruimte op de eerste verdieping
- Praktische kelder voor opslag
- Verzorgde achtertuin met berging
- Gelegen in een goed bereikbare en voorzieningenrijke buurt in Heerlen









*Nieuwsgierig naar de verkoopwaarde van je eigen woning.....?*

*Of behoefte aan een vrijblijvend hypotheekgesprek.....?*

*Maak dan een afspraak via ons kantoor!*

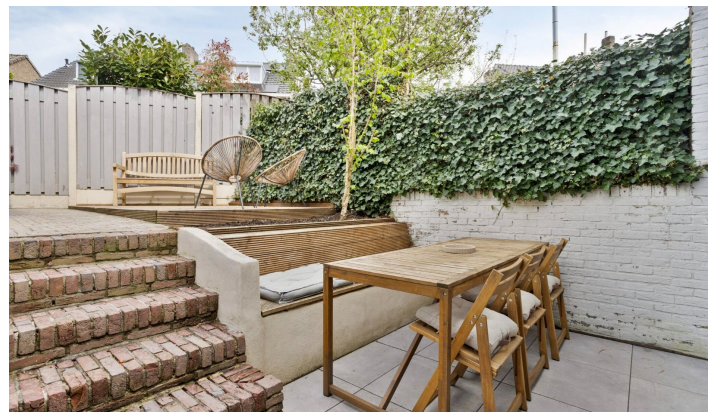


















## Begane grond



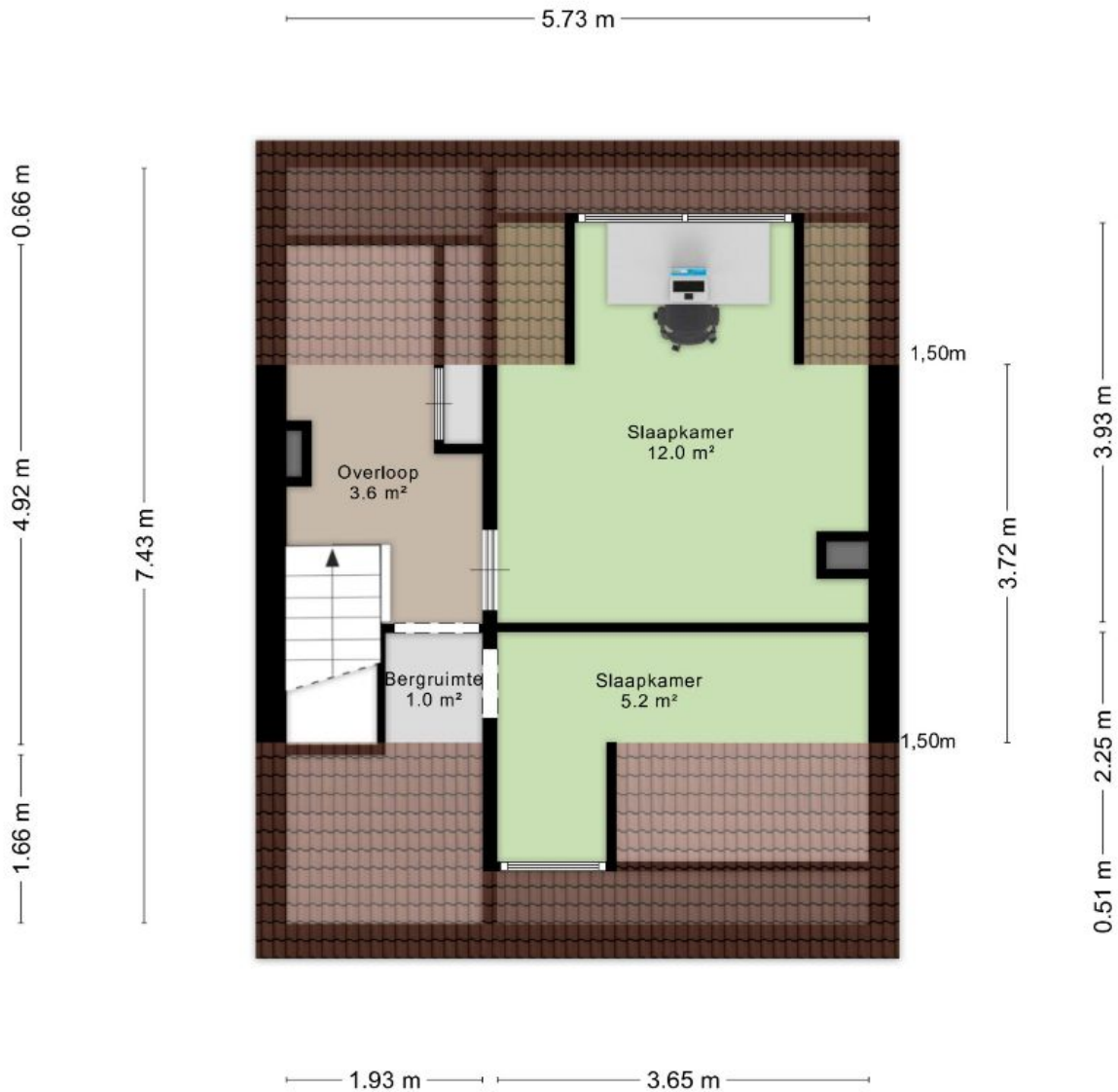
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

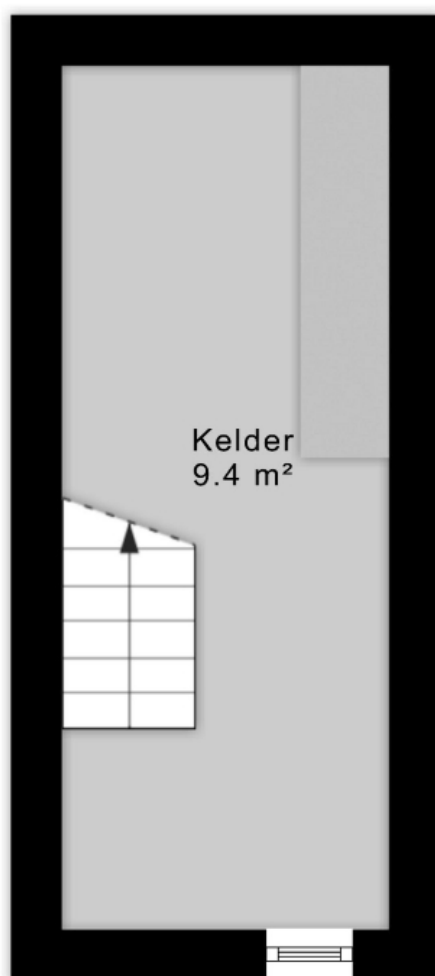
## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Kelder

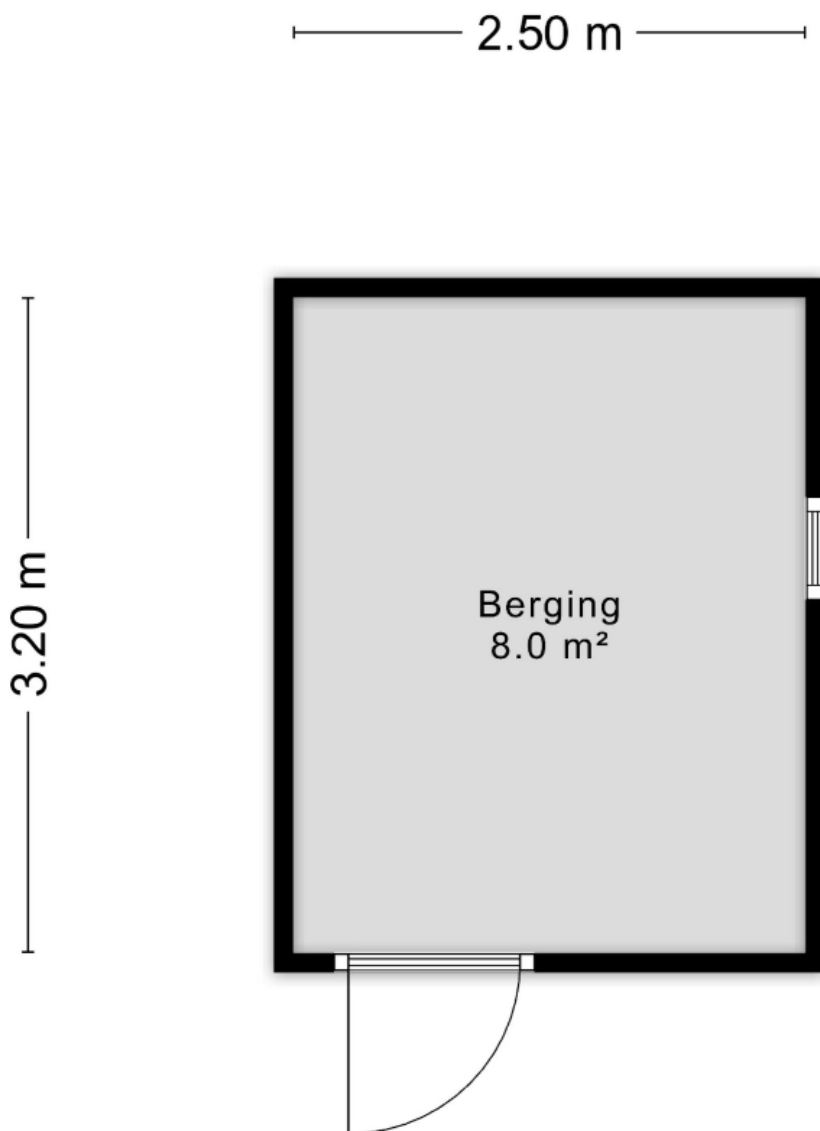
1.89 m



4.99 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Lijst van zaken

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vijver met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje, buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
plantenkas, broeikas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bewateringssysteem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
elektrische laadpaal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(schotel)antenne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voor deur-)bel en trafo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
intercom	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(veiligheids)sloten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alle sleutels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig hang- en sluitwerk	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV-installatie met toebehoren, vulslangset	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
warmwatertoestellen				
close-in-boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
geiser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v.-combiketel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
kachels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische afzuiginstallatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airco-installatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonnepanelen incl. omvormer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
warmtepomp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonnecollectoren incl. zonneboiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
telefooncentrale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(huis)telefoon toestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
telefoonaansluitpunt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(rol)luiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schakelmateriaal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(licht)dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
inbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
plissees	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
lamellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(rol)horren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering binnen (screens)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bekabeling en leidingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tap- en stopkranen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wasmachinekraan (eventueel met beluchter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar-wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaatkranen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires , planchets, spiegels, kranen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkamermeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
douche-/badscherm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
wastafels(s) met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wastafelverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toilet met accessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken(inbouw)apparatuur, nl.:				
quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kookplaat (electrisch / gas / keramisch / inductie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
oven (gas / electrisch / hetelucht / combi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaatwasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse kasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vaste wandkasten/muurkasten incl. legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
boeken-, legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kurkvloer, laminaatvloer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PVC-vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vinylvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vensterbanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zwembad met toebehoren, nl.:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sauna met toebehoren, nl.:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
vuilcontainer(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenbrievenbus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

---

### Omschrijving

zaken die geen eigendom zijn, maar waarvan evt. lease-/huurkoop-/huurcontracten zijn over te nemen (keuken, open haard, c.v.-ketel, boiler, geiser, zonnepanelen, zonnecollectoren, kozijnen)

### Gaat mee

### N.V.T.

### Blijft achter

### Overname

## **Belangrijke informatie**

### **Interesse in dit pand?**

Neem dan contact met ons op! Een bezichtiging is vrijblijvend en kan alleen via ons kantoor worden ingepland. Wij bezichtigen onze panden niet middels "open huizen" maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloopmomenten. Bij een inloopmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor jou én je vragen. Tevens proberen wij je tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Tot slot zouden wij het prettig vinden om na de bezichtiging een terugkoppeling te ontvangen ten aanzien van jouw bevindingen.

### **Je huidige huis verkopen?**

Het verkopen van je eigen woning klinkt eenvoudiger dan dat het is. Uiteraard wil je er een goede prijs voor krijgen. Maar vaak speelt er ook een stuk emotie mee. Het huis waar je jarenlang lief en leed hebt gedeeld ga je verkopen. Daarvan zijn wij ons dan ook goed bewust. Wij verkopen graag je huis, maar alles in overleg met jou. Daarom is ons kantoor aangesloten bij de beroepsvereniging Vastgoed Nederland. Onze makelaars worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij uiteraard door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

### **Hypotheek**

Droomhuis gevonden? Dan wil je natuurlijk ook graag weten of deze woning financieel haalbaar is?! Wij helpen je graag bij het beantwoorden van deze vraag. Ga daarom een kosteloos en vrijblijvend kennismakingsgesprek met ons aan. Gedurende dit gesprek kijken wij naar je financiële situatie en wat je ongeveer zou kunnen lenen. De kosten voor een officieel hypotheekadvies dat hieruit zou kunnen volgen worden uiteraard vooraf kenbaar gemaakt.

### **Verzekeringen**

Indien je hét droomhuis gevonden hebt en ook nog blijkt dat het financieel haalbaar is, wil je natuurlijk ook zorgen dat het geheel goed verzekerd is. Ook hiervoor kun je bij ons terecht! Wij kijken graag naar de mogelijkheden om de nieuwe woning te verzekeren, maar helpen ook graag met het verzekeren van de inboedel, auto, fiets en alle andere verzekeringen. En indien uit het advies blijkt dat het handig is om over te stappen, dan helpen wij je daar uiteraard graag bij!

## **Begrippen / voorwaarden**

### **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Eventueel voordeel verrekening overdrachtsbelasting komt aan de verkoper toe.

### **Onderhoud**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### **Onderzoeksplicht**

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de plicht heeft om eventuele gebreken te melden. Een kandidaat-koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken (bijv. een bouwkundige keuring dan wel andere adviseurs raadplegen). Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of fundering. Indien de woning ouder is dan 25 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **Lijst van roerende zaken**

Het is voor jou als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat je precies koopt. Niet alle zaken in een onroerende zaak worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Voorafgaande aan de verkoop wordt een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor jou belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer je een bieding doet gaan wij uit van de lijst zoals deze is overhandigd, tenzij expliciet door jou anders is aangegeven.

### **Bod uitbrengen**

Voordat je een bod uitbrengt verwachten wij dat je onderzoek hebt gedaan naar de aspecten die van belang kunnen zijn voor het doen van een aankoopbeslissing. Onder andere refereren wij hier naar een onderzoek ten aanzien van jouw financiële mogelijkheden en het vergaren van informatie bij de gemeente. Naast het benoemen van het bedrag zijn er ook andere zaken van belang waarover je ons dient over te informeren bij het doen van een bod:

- Mogelijke ontbindende voorwaarde(n), zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud met/zonder Nationale Hypotheek Garantie of verkoop van je eigen woning;
- Datum van aanvaarding;
- Wens voor een bodemonderzoek;
- Wens voor een bouwkundig onderzoek;
- Aanvullende condities en voorwaarden.

De verkoper heeft het recht van gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens een model dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventuele voorbehouden die de koper wenst, worden alleen opgenomen als dit gedurende de onderhandelingen besproken is. Een koop is pas gesloten als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt indien je als particulier voor zelfbewoning koopt. Koop je als belegger en ga je de woning exploiteren dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

## Bedenktijd

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst, het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

\*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

## Inschrijving

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

## Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 4 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 1 week na definitieve overeenstemming\* in handen van de notaris of diens bankrekening wordt gestort.

\*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

## Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten/plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Kosten Koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting (en indien van toepassing: omzetbelasting) die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## Notaris

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

## Algemeen

Een persoonlijk advies, een goed product en een kantoor bij jou om de hoek. Dat vind je bij Voncken makelaardij o.g. en financiële dienstverlening. Wij kennen jou en de regio waar je woont. Op deze manier kunnen wij alle vragen beantwoorden met duidelijke oplossingen.

Je kunt bij ons terecht voor advies over verzekeringen en hypotheek. Wij adviseren particuliere en zakelijke klanten. Ook zijn wij specialist op het gebied van makelaardij o.g. (verkoop/verhuur en aankoop).

Kortom, wij bieden een compleet pakket voor wat betreft (financiële) dienstverlening.

Ons fysieke kantoor is gevestigd in het Heuvelland -namelijk op uitstekende locatie in Vaals- waar u terecht kunt voor advies en bemiddeling! Uiteraard kunt u op ons eigen terrein gratis parkeren op het achtererf van ons kantoor. Er wordt door kantooreigenaar Edwin Crombach tevens "van huis uit" in Gulpen gewerkt, zodat het gehele Heuvelland optimaal en snel te bedienen is. Ons werkgebied ligt met name binnen een straal van 15 km rondom gemeente Gulpen en gemeente Vaals, zodat ook de aangrenzende Parkstadgebieden bediend kunnen worden. Meer dan 45 jaar ervaring in de wereld van onroerend goed en financiële dienstverlening zorgt er mede voor dat wij uw betrouwbare partner zijn met de benodigde kennis én kunde. Als specialisten op deze vlakken kunnen wij u begeleiden bij alle stappen die hierbij komen kijken, zodat u "zorgeloos" kunt wonen en werken.....!

