



## Julianastraat 70, 6441 BV Brunssum

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

## Omschrijving

KARAKTERVOL WONEN MET RUIMTE, LUXE EN COMFORT IN HET HART VAN BRUNSSUM

Bent u /op zoek naar een zeer goed afgewerkte woning met karakter, ruimte én comfort? Dan is deze prachtige tussenwoning in Heerenhuisstijl met jaren '30 kenmerken precies wat u zoekt. Gelegen op een uitstekende locatie in het centrum van Brunssum, met alle voorzieningen binnen handbereik, biedt deze woning een unieke combinatie van sfeer, modern wooncomfort en praktische leefruimte.

Wonen met karakter en ruimte

Bij binnenkomst ervaart u direct de stijlvolle uitstraling en verzorgde afwerking. De ruime hal met moderne meterkast (groepenautomat) geeft toegang tot de kelder en de leefruimtes.

De sfeervolle woonkamer (ca. 4.38 x 3.95 m) en eetkamer (ca. 6.91 x 3.99 m) zijn gescheiden door authentieke ensuite schuifdeuren met glas-in-lood. De woonkamer beschikt over een prachtige erker met glas-in-loodramen, een warme beuken parketvloer en openslaande deuren naar het zonneterras.

Via de woonkamer bereikt u de aanbouw met:

Betegeld toilet met zwevend closet en fonteintje  
Was-/bergruimte met witgoedaansluitingen

De lichte Siematic woonkeuken (ca. 4.00 x 2.86 m) is voorzien van grote glaspuien (deels met screens en horren) en een moderne witte inbouwkeuken met:

Gasfornuis met afzuigkap  
Combi oven/magnetron  
Koelkast  
Vaatwasser

Een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Eerste verdieping – luxe en comfort

Via het ruime en lichte trappenhuis (recent gestoffeerd) bereikt u de verdieping met:

Slaapkamer 1: ca. 4.40 x 4.05 m  
Slaapkamer 2: ca. 3.98 x 3.36 m (met muurkast)

De recent volledig vernieuwde luxe badkamer (ca. 3.21 x 2.92 m) is een echte eyecatcher en voorzien van:

Royale inloopdouche met rainshower  
Dubbele wastafel in meubel  
Designradiatoren  
Elektrische vloerverwarming  
Ingebouwde radio met afstandbediening  
Luxe kolomkasten met veel bergruimte

Raam met geïntegreerde lamellen

Daarnaast is er een separaat, modern toilet met zwevend closet op de overloop.

Tweede verdieping – verrassend ruim

De geïsoleerde zolderverdieping is volledig benut en biedt een multifunctionele hobbyruimte (ca. 6.94 x 3.07 m) met veel lichtinval dankzij twee grote dakramen met screens en een laminaatvloer.

Hier bevinden zich tevens twee extra slaapkamers:

ca. 3.35 x 2.70 m

ca. 2.70 x 2.41 m

(beide voorzien van dakkapel en laminaatvloer)

Boven deze kamers bevindt zich nog een praktische vide voor extra bergruimte.

De zolder is voorzien van een vernieuwd, geïsoleerd pannendak (keramisch) en hier is tevens de Remeha Tzerra HR-combiketel (2019, huur) geplaatst.

De royale kelder bestaat uit twee praktische provisieruimtes:

ca. 4.32 x 3.83 m

ca. 3.83 x 2.26 m

Buitenleven en garage

De fraai aangelegde, zonnige tuin biedt volop privacy en is ingericht met:

Meerdere (beklinkerde) terrassen

Gazon

Borders

Sierlijke leibomen en groene hagen

De tuin geeft toegang tot de ruime vrijstaande garage (ca. 5.18 x 4.96/2.50 m) met elektrische kantelpoort

Duurzaamheid en comfort

Energielabel C (eenvoudig te verbeteren met zonnepanelen)

Vernieuwd en geïsoleerd hoofddak

HR CV-combiketel (2019)

Grotendeels dubbel glas

Vernieuwde stoffering en raambekleding (ter overname)

Waarom deze woning?

Instapklaar en hoogwaardig afgewerkt

Maar liefst 4 slaapkamers

Authentieke elementen gecombineerd met moderne luxe

Ruime garage

Zonnige tuin met veel privacy

Toplocatie in het centrum van Brunssum nabij voorzieningen (supermarkten, winkels, restaurants, basisschool etc.)

**OPS Advies**

**Raadhuisstraat 1**

**6444 AA, BRUNSSUM**

**Tel: 088-0232323**

**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**

**www.ops-advies.nl**

Goede bereikbaarheid via N300 en N276 (Heerlen/Aken, Maastricht/Eindhoven en Sittard-Geleen) en openbaar vervoer

Tot slot:

Deze woning biedt alles wat een moderne doorstromer/starter zoekt: ruimte, sfeer, comfort en een uitstekende ligging. Een unieke kans om stijlvol te wonen in een karaktervolle woning met toekomstwaarde.

Wij nodigen u van harte uit om deze woning zelf te komen ervaren.

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 ook 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).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de c.v. ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

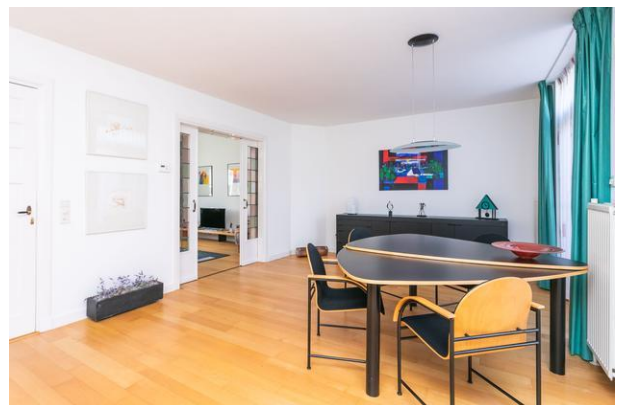
Vraagprijs	: € 419.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 11 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 719 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 336 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 170 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 161 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand steen 19 m <sup>2</sup> (518 bij 365 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2019, huur)

## Locatie

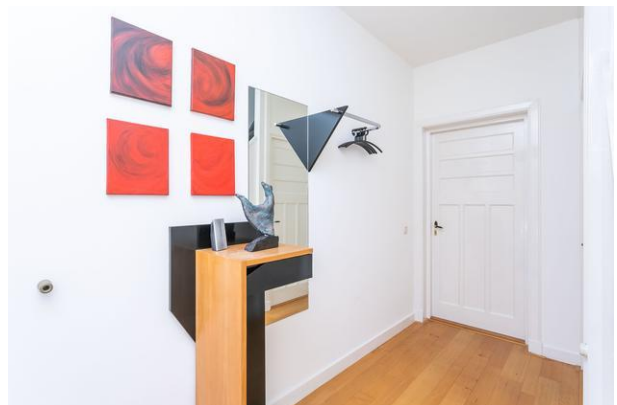
Julianastraat 70  
6441 BV BRUNSSUM



## Foto's



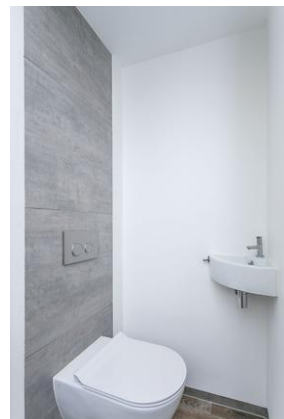
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



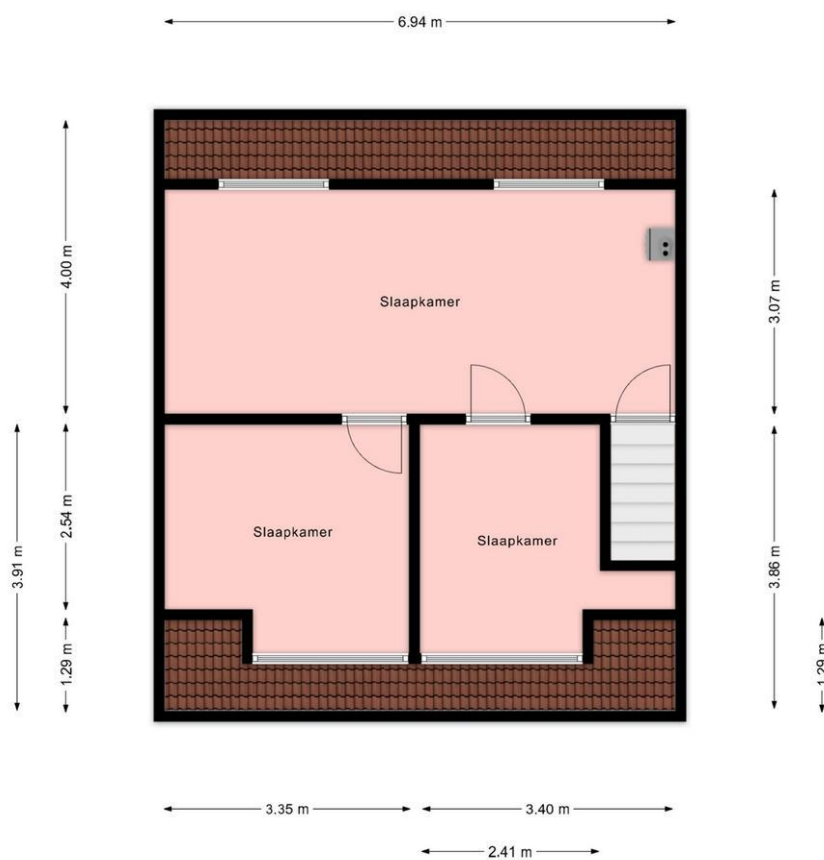
## Plattegrond



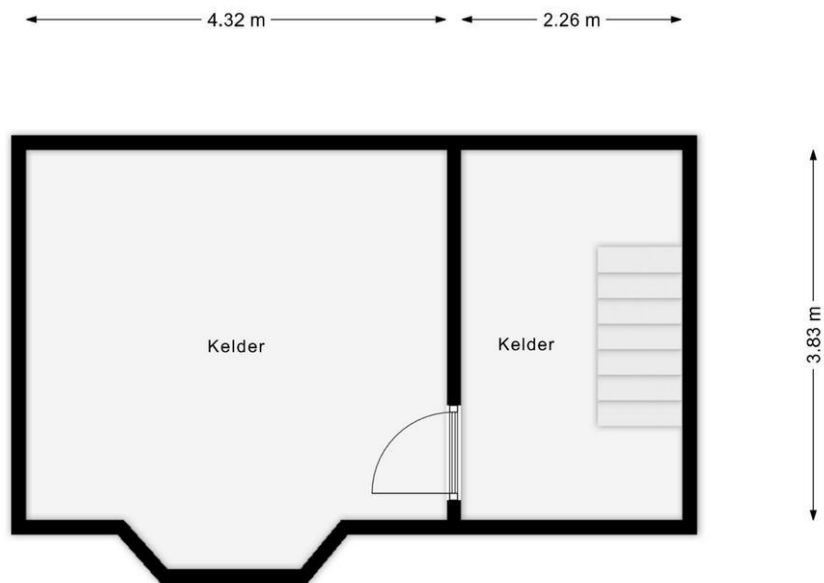
## Plattegrond



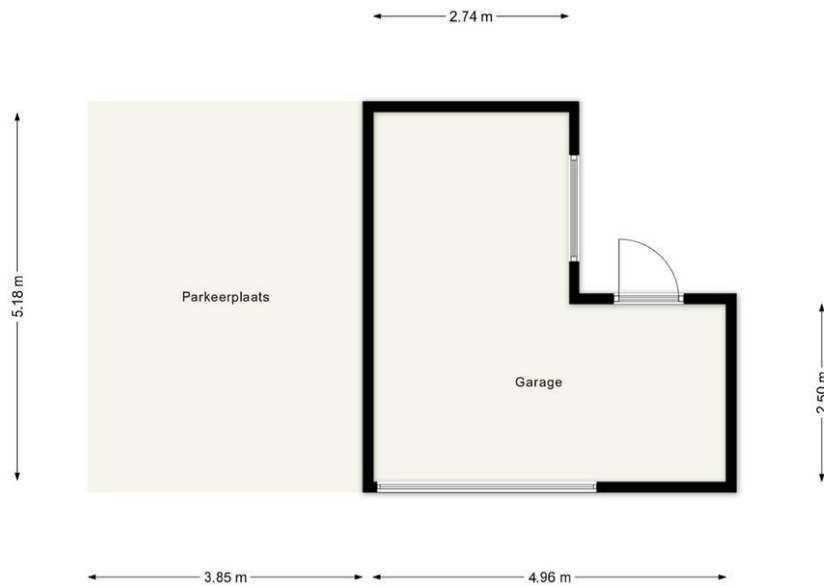
## Plattegrond



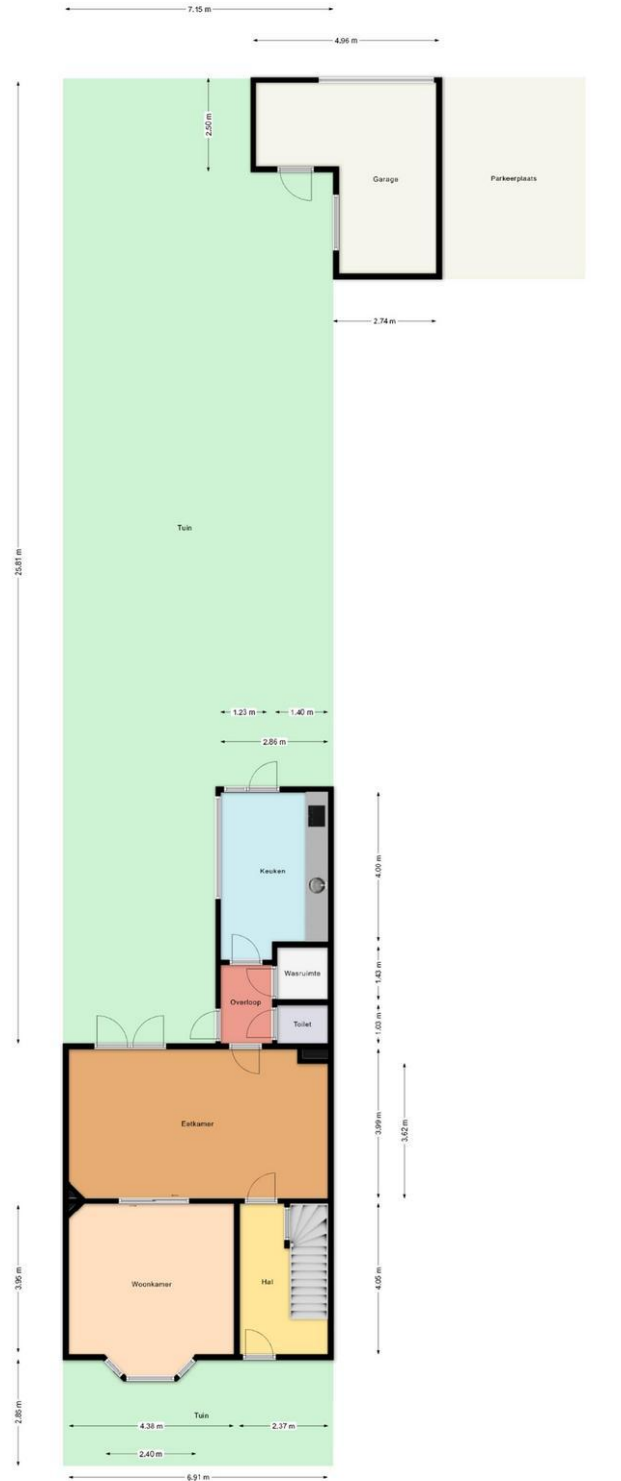
## Plattegrond



## Plattegrond



# Plattegrond



# Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

## Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) een tegenbod te doen
- b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken- onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken-, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud
2. geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **6. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper op advies van zijn makelaar besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

#### **7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.

B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

#### **9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.