# Korte Hovenstraat 7, 6374 GG Landgraaf

**Vraagprijs € 280.000,- k.k.**

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Omschrijving

IN LANDGRAAF, WOONKERN UBACH OVER WORMS, GELEGEN WOON/WINKELPAND MET 3-4 SLAAPKAMERS, RUIME WOONKAMER/WORKSHOPRUIMTE MET OPEN LANDELIJKE KEUKEN EN APARTE ZITKAMER

Dit zeer ruime markante woon/winkelpand is gebouwd in 1990 en gelegen in de winkelkern van Ubach over Worms (Waubach). Het pand wordt thans gebruikt als woonhuis op de verdieping en op de begane grond als winkel (detailhandel). Het pand beschikt over een energielabel A++ (dak-, gevel-, glas-, vloerisolatie). Het woon/winkelpand is goed bereikbaar (o.a. via de Buitenring N300) en er is voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid van het pand. Andere voorzieningen als supermarkt/restaurant/winkels/basisschool zijn op loopafstand gelegen, sport en spelvoorzieningen zijn op korte afstand gelegen. Dit pand is multifunctioneel te gebruiken en ook geschikt in kader van mantelzorg en als home office/kantoor/winkel etc.

INDELING:

Begane grond: entree, etalage en winkelruimte (ca 13,50/11,50 x 7,92 m) met eiken parketvloer en ruime wenteltrap naar verdieping en verlaagd plafond met inbouwverlichting, meterkast (met krachtstroomvoorziening), atelier (2,43 x 2,24 m), kantoor (ca 4,30 x 3,67 m) en kantine/keuken (ca 2,20 x 2,43 m) met pantry en toegang tot de technische ruimte met CV Remeha Avanta HR combiketel (eigendom), betegeld toilet met fonteintje en toegang tot kleine stadstuin (7,11 x 2,73 m) met buitenberging (2,66 x 2,16 m). De tuin is bereikbaar via een gang langs het pand naar de straatzijde (voor doorgang tbv laden/lossen/fietsen en opslag).

Verdieping: via de wenteltrap bereikt men de ruime zonnige zitkamer (in de vorm van driehoek ca 3 x 4 m) met hardstenen vloer, diverse grote raampartijen en een lichtstraat. Via een dubbele karakteristieke deur bereikt men de hal die toegang geeft tot de woonkamer/workshopruimte met open keuken (12,37 x 3,43 m) en eiken parketvloer. De landelijke keuken is voorzien van apparatuur (groot Boretti gasfornuis en heteluchtoven, afzuigkap, koelvriescombinatie, vaatwasser).
Daarnaast zijn er 3 slaapkamers (4,76 x ca 3,50 en ca 3,50 x 3,48 en 5,64 x 3,93 m) met een eiken parketvloer. De grote slaapkamer beschikt over een vluchtweg aan de achterzijde via trap naar de tuin alsmede een vaste wastafel en ligbad.

Bijzonderheden:

- zeer ruim woon/winkelobject, geschikt voor meerdere doeleinden
- goed afgewerkt met systeemplafond op de begane grond en inbouwverlichting alsmede een eiken parketvloer
- 3-4 ruime slaapkamers met eiken parketvloer
- energielabel A++
- pand is goed bereikbaar en op korte afstand nabij de primaire voorzieningen gelegen

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 c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

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.

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Kenmerken

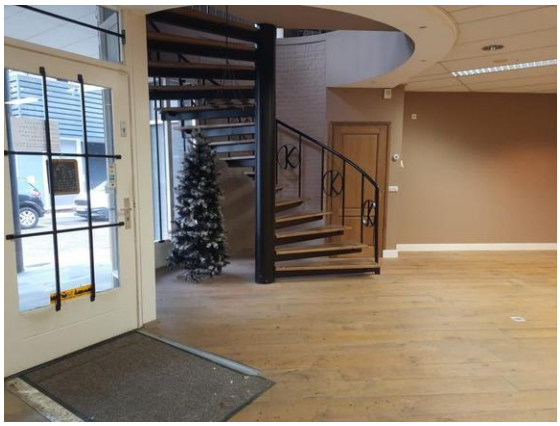
| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 280.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Vrijstaande woning |
| **Aantal kamers** | : 9 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 1.068 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 202 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 287 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : 1990 |
| **Ligging** | : In centrum, in woonwijk |
| **Tuin** | : Patio/atrium |
| **Hoofdtuin** | Patio/atrium 19 $m^2$ |
| **Garage** | : Geen garage |
| **Energielabel** | : A++ |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **C.V.-ketel** | : Remeha Avanta (Gas gestookteigendom) |

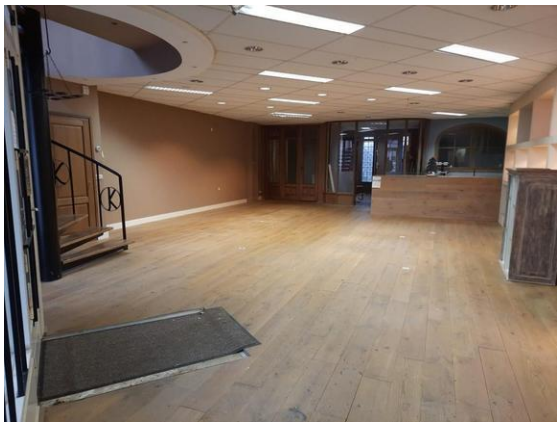
# Locatie

Korte Hovenstraat 7
6374 GG LANDGRAAF

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

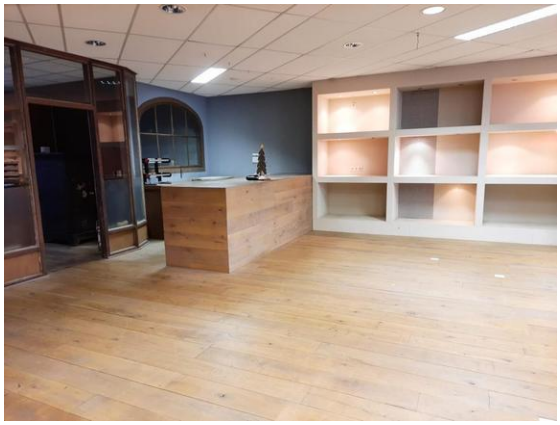
# Foto's





**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Foto's



**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

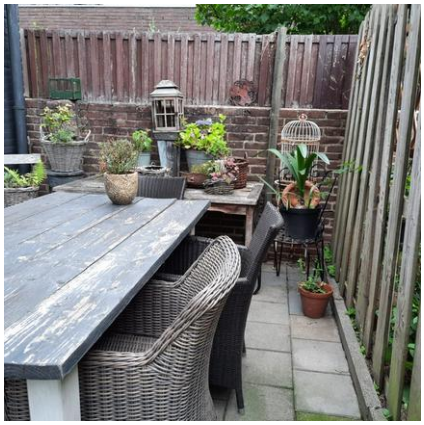
# Foto's

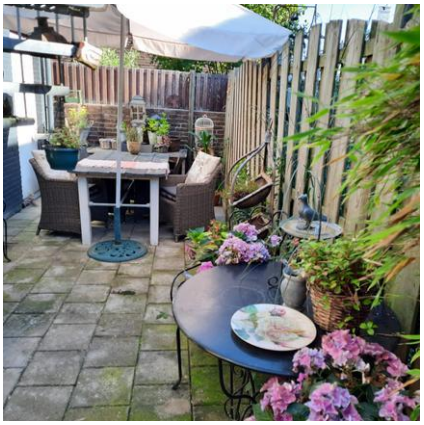
**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Foto's

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

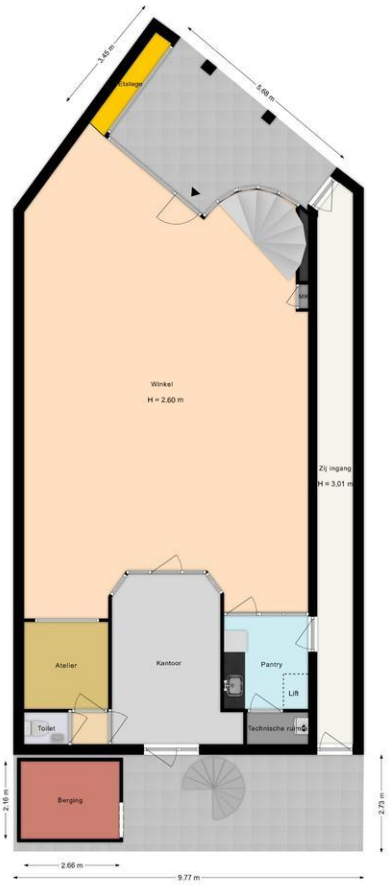
# Foto's





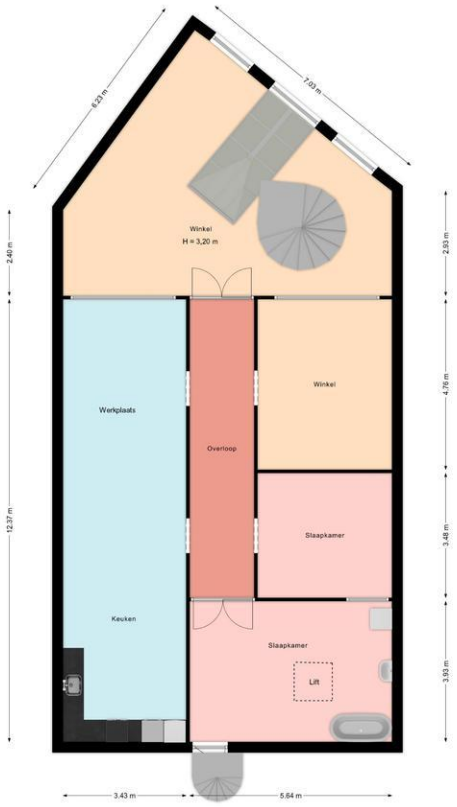
**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Plattegrond



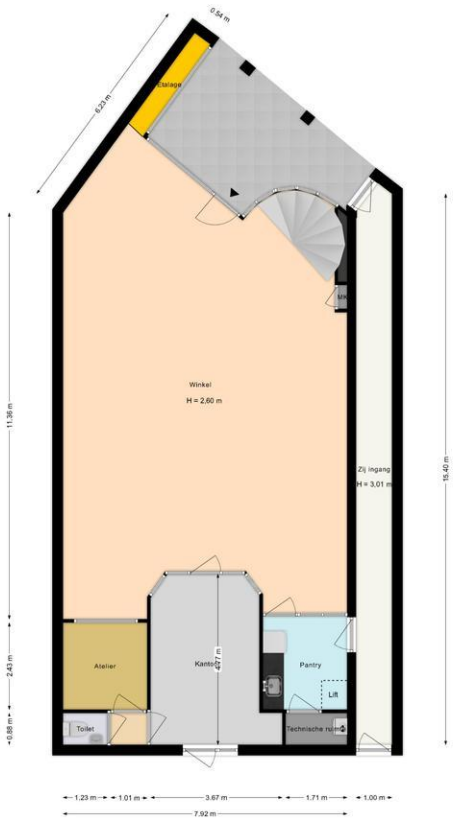

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Plattegrond




**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Plattegrond




**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# 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 verkoopovereenkomst.

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.

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

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

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 bieders 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.

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**