

# Klingbemden 16, 6441 KN Brunssum

**Vraagprijs € 424.000,- k.k.**

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

# Omschrijving

RUIME 2-ONDER-1-KAPWONING MET 4 RUIME SLAAPKAMERS, 3 AIRCO'S, WINTERTUIN, GARAGE EN ROYALE TUIN AAN EEN DOODLOPENDE STRAAT GELEGEN IN DE KINDVRIENDELIJKE WIJK KLINGBEMDEN

Deze goed onderhouden instapklare halfvrijstaande woning (1977) biedt ruimte om comfortabel te wonen, is goed geïsoleerd (energielabel B) en heeft veel te bieden. Deze twee-onder-een-kapwoning beschikt over een lichte woonkamer met tegelvloer, een luxe inbouwkeuken met inbouwapparatuur en drie slaapkamers op de eerste verdieping. De ruime zolder, met vaste trap en grote dakkapel, biedt plaats aan de vierde slaapkamer of kan worden ingericht als werk- of hobbyruimte. Ook buiten is er volop ruimte, met een royale tuin, een wintertuin met diverse schuifpuien een vrijstaand houten tuinhuis, een garage en een ruime oprit met laadpunt voor een elektrische auto. De 3 aanwezige airconditionings (multisplit) zorgen voor extra comfort tijdens warme of juist koude dagen.

Wonen in Brunssum
De woning ligt in de rustige woonwijk Klingbemden, aan de noordzijde van Brunssum. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en biedt een prettige woonomgeving. Op korte loopafstand loop je zo langs het historische bronnengebied met vele wandel (fiets)knooppunten richting Schinveldse bossen in een landelijke en bosrijke omgeving.

Winkels, een basisschool en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte (loop)afstand, onder meer bij winkelcentrum Brunssum-Noord en het centrum van Brunssum. Ook de bereikbaarheid is goed. De uitvalswegen richting de N300 (Buitenring Parkstad) en de N276 Sittard-Geleen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn er goede busverbindingen richting het centrum van Heerlen en Sittard-Geleen. Zo woon je rustig, met voorzieningen en verbindingen naar omliggende plaatsen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:
Via de onderhoudsvriendelijke voortuin en de overdekte entree bereik je de hal van de woning. Hier bevinden zich de meterkast en het volledig betegelde toilet, voorzien van een zwevend closet en een fontein.

Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer (8,47 x 5,58/3,90 m). Dankzij de grote raampartijen met kunststof kozijnen en isolerende beglazing valt er veel daglicht naar binnen. De tegelvloer met ondersteunende vloerverwarming zorgt voor een aangenaam gevoel. Daarnaast is de woonkamer voorzien van (design)airconditioning, waarmee je de temperatuur in huis beter kunt reguleren en ook tijdens warme dagen geniet van een comfortabel binnenklimaat.

Vanuit de woonkamer bereik je de luxe complete Goergen keuken (2,99 x 2,75 m), een echte eyecatcher. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelvriescombinatie en vaatwasser. De keuken heeft een tegelvloer en biedt toegang tot de wintertuin en de tuin.

Tuin en overkapping:
De royale tuin van circa 25,93/20,00 x 9,72 m biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De tuin is deels groen aangelegd en deels beklinkerd, met ruimte voor verschillende terrassen, beplanting en mogelijkheid voor bijvoorbeeld een speelplek voor kinderen.

Aansluitend aan de woning bevindt zich de ruime wintertuin (6,74 x 3,84 m), hier geniet je van volledige privacy.

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

Dankzij de diverse schuifpuien geniet je hier van veel licht en behoud je het gevoel van buiten zitten, terwijl je tegelijkertijd beschut zit tegen wind en regen. Zo kun je deze plek niet alleen op zonnige dagen gebruiken, maar ook in de koudere maanden comfortabel buiten zitten.

In de ruime en volledig omsloten tuin staat bovendien een vrijstaand houten tuinhuis. Deze biedt praktische opbergruimte voor bijvoorbeeld tuinmeubilair, tuingereedschap of werkmateriaal. Via een pad bereik je de berging eenvoudig vanuit de tuin.

Garage en oprit:
Aan de linkerzijde van de woning ligt een ruime oprit met een oplaadpunt voor elektrische auto's. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage (5,92 x 2,98 m) met elektrische sectionaalpoort. Hier kun je een auto parkeren of extra spullen opbergen. De garage biedt bovendien directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen uitgerust met een laminaatvloer en de badkamer.

De hoofdslaapkamer (4,40 x 3,67 m) biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kastenwand. De aanwezige airconditioning zorgt ook hier voor extra comfort en helpt de temperatuur aangenaam te houden.

De tweede slaapkamer (4,00 x 3,96 m) is eveneens ruim van opzet en kan naast slaapkamer ook worden ingericht als werk-, hobby- of logeerkamer.

De derde slaapkamer (2,98 x 2,75 m) biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of kleedkamer.

De volledig betegelde badkamer (2,74 x 2,42 m) is uitgerust met een wastafel met meubel, een tweede toilet (zwevend closet), een kunststof ligbad met whirlpool en een douche. Ook deze ruimte is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan meer comfort.

Vanuit de overloop leidt een vaste trap naar de zolderverdieping.

Zolder:
De ruime zolder (5,16 x 3,80 m) is voorzien van een dubbele dakkapel, die zorgt voor extra lichtinval en bruikbare ruimte. Deze verdieping beschikt over een vierde slaapkamer, maar kan ook worden ingericht als werkruimte, hobbykamer of logeerruimte. Ook hier is airconditioning aanwezig.

Naast deze multifunctionele ruimte beschikt de zolder over een aparte berging en een afzonderlijke wasruimte. Zo zijn er ook praktische voorzieningen voor het opbergen van spullen en het doen van de was.

Algemeen:
- Twee-onder-een-kapwoning in de verkeersluwe wijk Klingbemden in Brunssum
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime zolder met dubbele dakkapel met vierde slaapkamer
- Lichte woonkamer met tegelvloer en ondersteunende vloerverwarming
- Airconditioning in de woonkamer, hoofdslaapkamer en zolderruimte
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en elektrische rolluiken op de benedenverdieping en handmatig bedienbare rolluiken op de verdieping en zolder
- Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur
- Volledig betegelde badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet
- Royale tuin met een combinatie van groen en beklinkerde terrassen

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

- Ruime wintertuin met diverse schuifpuien om beschut buiten te kunnen zitten
- Vrijstaande houten tuinhuis
- Vrijstaande garage met directe toegang tot de tuin
- Ruime oprit met oplaadpunt voor elektrische auto's
- Aparte wasruimte en extra bergruimtes op zolder
- Energielabel B
- 12 eigen zonnepanelen
- Intergas Kombi cv-ketel in eigendom

Benieuwd naar deze woning en de mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

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 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** | : | € 424.000,00 |
| **Soort** | : | Woonhuis |
| **Type woning** | : | 2-onder-1-kapwoning |
| **Aantal kamers** | : | 9 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : | 463 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : | 448 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : | 133 $m^2$ |
| **Soort woning** | : | Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : | 1977 |
| **Ligging** | : | Aan rustige weg, in woonwijk |
| **Tuin** | : | Achtertuin |
| **Hoofdtuin** | | Achtertuin 252 $m^2$ |
| **Garage** | : | Vrijstaand steen 18 $m^2$ (592 bij 298 cm) |
| **Energielabel** | : | B |
| **Verwarming** | : | C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas |
| **C.V.-ketel** | : | Intergas Kombi (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom) |

# Locatie

Klingbemden 16
6441 KN BRUNSSUM




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

# Foto's













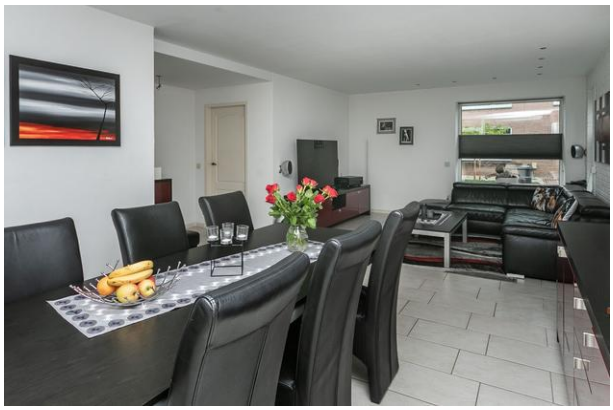
**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# 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**

# 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



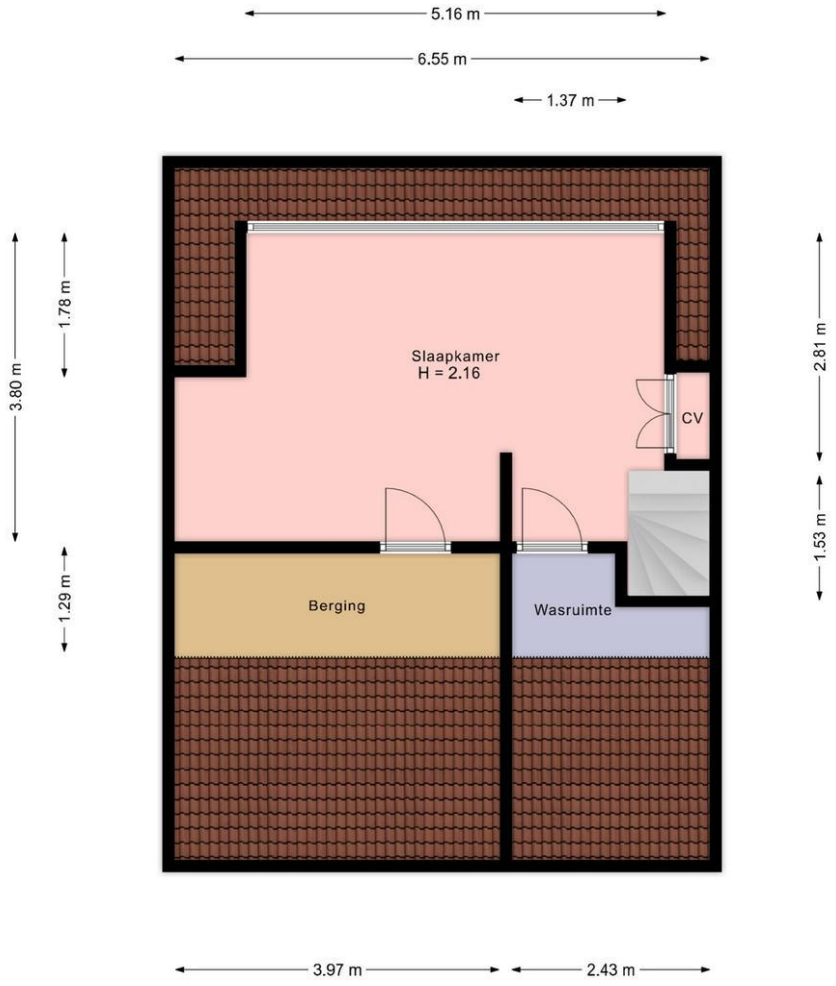

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Plattegrond



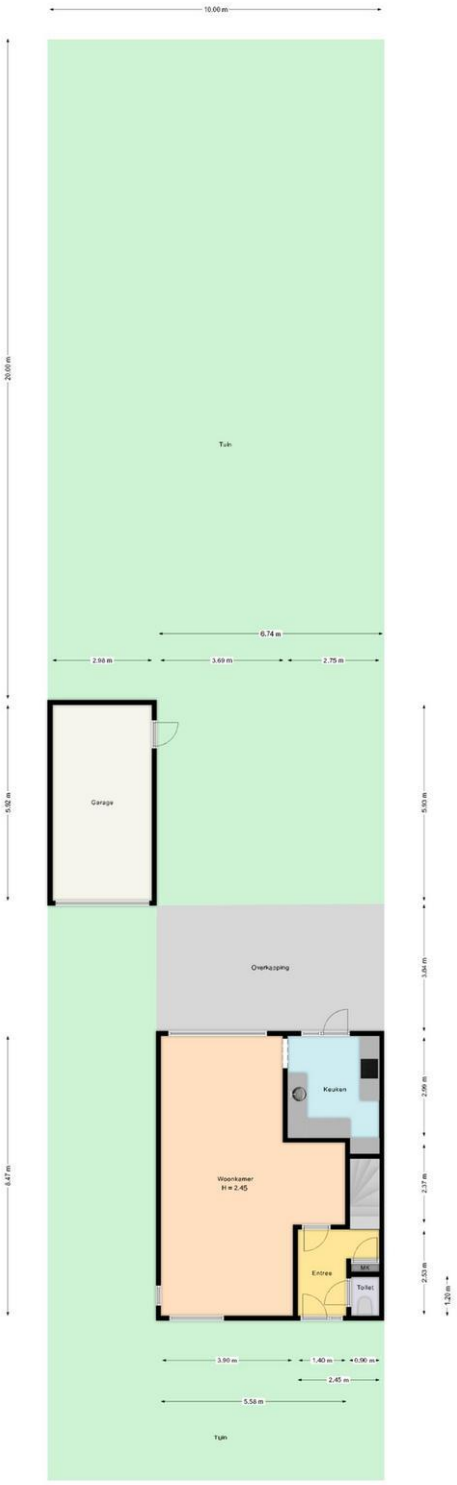

**OPS Advies**
**Raadhuisstraat 1**
**6444 AA, BRUNSSUM**
**Tel: 088-0232323**
**E-mail: makelaardij@ops-advies.nl**
**www.ops-advies.nl**

# Plattegrond




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

# 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.