

# Corten Steijns



**Slot Aldeborglaan 38, 6432 JM Hoensbroek**

**Vraagprijs € 615.000,- k.k.**



funda

**Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties**  
Aldenhofstraat 5  
6191 GP, BEEK LB  
Tel: 046-4280348  
Fax:  
E-mail: [info@corten-steijns.nl](mailto:info@corten-steijns.nl)



## Omschrijving

Wonen op Top-lokatie en in het groen, u zoekt ruimte, een speelse indeling, een royaal perceel, een grote living, optimaal tuincontact en voldoende bergruimte?

Graag plannen wij met u een afspraak voor bezichtiging van deze prachtig gelegen, goed onderhouden split-level woning met prachtige lichte living met fraaie haardpartij, woonkeuken, 3 slaapkamers, 2 badkamers en royale inpandige garage. Het pand is deels voorzien HR-glas en een nieuwe cv-ketel.

De woning is fraai gelegen in de wijk Schuureik en tevens centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen, de snelweg A76, het centrum van Hoensbroek, scholen en winkels.

Maastricht, Heerlen en de Westelijke Mijnstreek zijn eenvoudig bereikbaar door de centrale ligging.

### Indeling

Niveau 0: royale en representatieve hal met garderobe, meterkast en gastentoilet met fontein, royale (ca. 65 m<sup>2</sup>) en speels ingedeelde split-level living met parketvloer, fraaie haardpartij, vide, veel lichtinval en optimaal tuincontact door grote schuifpui naar terras en tuin;

Niveau + 1/2: royale woonkeuken (ca. 6.97 x 5.12) met plavuizenvloer, achterdeur en aanbouwcombinatie voorzien van inductiekookplaat, afzuigklap, vaatwasser, koelkast, combi-magnetron en oven, aansluitend gang met wandkasten en deur naar terras/tuin, slaapkamer I (ca. 2.73 x 3.70), slaapkamer II (ca. 2.88 x 3.70), volledig betegelde badkamer I (ca. 1.96 x 2.00) met douche, wastafel en 2e toilet, royale ouderslaapkamer (ca. 3.58 x 5.03) met aansluitend volledig betegelde badkamer II (ca. 4.19 x 2.00) met ligbad met whirlpool, inlopdouche, wastafel in badkamermeubel en 3e toilet;

Niveau + 1: vide met dakraam voorzien van rolluik (elektrisch bedienbaar) en regensensor;

Niveau - 1/2: living II (ca. 6.97 x 5.18) met plavuizenvloer, gang, kelderruimte (ca. 2.97 x 3.70), CV-ruimte (ca. 2.97 x 1.14) alwaar toegang tot kruipruimte, grote inpandige en verwarmde garage (ca. 7.56 x 7.18) met aansluitpunten wasmachine/droger, 2 elektrische poorten en loopdeur naar royale oprit.

### Bijzonderheden:

Top-lokatie

Woonoppervlakte ca. 263 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 1300 m<sup>2</sup>

Grote split-level living (ca. 65 m<sup>2</sup>) met veel lichtinval

Optimaal tuincontact

Speelse indeling

2 badkamers

3 slaapkamers

Deels HR-glas

Energielabel D

Fraai uitzicht

Tuin rondom met privacy

Centrale ligging

Ons ADVIES: Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang, geeft jou advies inzake de waarde en de bouwkundige staat en neemt de onderhandeling van jou over. Hij bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.



## Algemeen

Een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak komt eerst dan tot stand, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De koper dient gelijktijdig met het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen.

Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.

## Etages

### Parterre

Royale en representatieve hal met garderobe, meterkast en gastentoilet met fontein, royale (ca. 65 m<sup>2</sup>) en speels ingedeelde split-level living met parketvloer, fraaie haardpartij, vide, veel lichtinval en optimaal tuincontact door grote schuifpui naar terras en tuin;

### Niveau + 1/2

Royale woonkeuken (ca. 6.97 x 5.12) met plavuizenvloer, achterdeur en aanbouwcombinatie voorzien van inductiekookplaat, afzuigklap, vaatwasser, koelkast, combi-magnetron en oven, aansluitend gang met wandkasten en deur naar terras/tuin, slaapkamer I (ca. 2.73 x 3.70), slaapkamer II (ca. 2.88 x 3.70), volledig betegelde badkamer I (ca. 1.96 x 2.00) met douche, wastafel en 2e toilet, royale ouderslaapkamer (ca. 3.58 x 5.03) met aansluitend volledig betegelde badkamer II (ca. 4.19 x 2.00) met ligbad met whirlpool, inloopdouche, wastafel in badkamermeubel en 3e toilet;

### Niveau +1

Vide/ lees-/ werkruimte met prachtig contact met woonkamer en keuken en dakraam voorzien van rolluik (elektrisch bedienbaar) en regensensor;

### Niveau - 1/2

Living II (ca. 6.97 x 5.18) met plavuizenvloer, gang, kelderruimte (ca. 2.97 x 3.70), CV-ruimte (ca. 2.97 x 1.14) alwaar toegang tot kruipruimte, grote inpandige en verwarmde garage (ca. 7.56 x 7.18) met aansluitpunten wasmachine/droger, 2 elektrische poorten en loopdeur naar royale oprit.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 615.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.176 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 1.300 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 263 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

## Locatie

### Adresgegevens

Slot Aldeborglaan 38  
6432 JM HOENSBROEK





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's

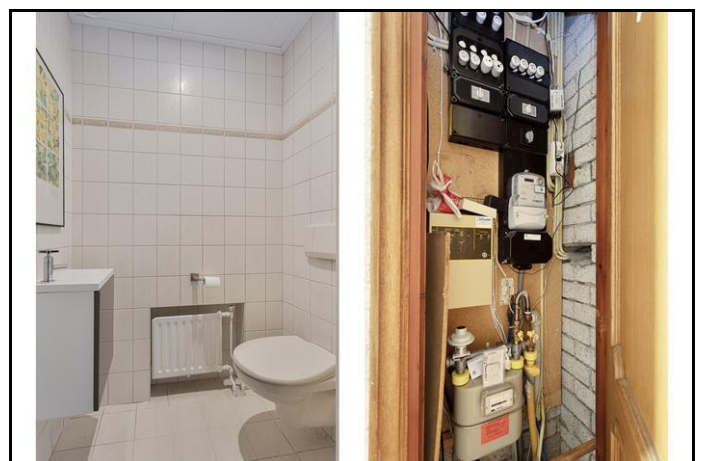




Foto's



Foto's



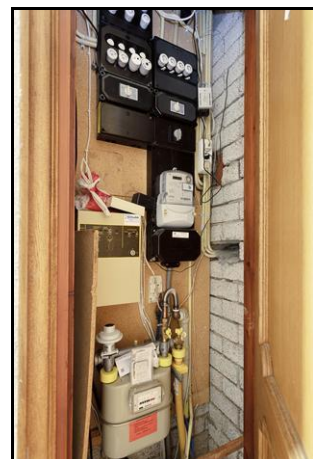


Foto's





Foto's







## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Slot Aldeborglaan 38
Postcode / Plaats	6432 JM Hoensbroek
Gemeente	Hoensbroek
Sectie / Perceel	A / 4958
Oppervlakte	1.300 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



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





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

## 10 VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **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 bidders 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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.



### **8. 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.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. 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, 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.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.*