



Kolmondstraat 25a  
**6291 HL Vaals**

**Vraagprijs:**  
**€ 415.000 k.k.**

**GULPEN**

Rijksweg 113  
6271 AD Gulpen

**VAALS**

Maastrichterlaan 75  
6291 EL Vaals

043 - 308 85 00

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

vastgoedpro 

## Kenmerken

### Algemene informatie

Adres	Kolmondstraat 25a - 6291 HL Vaals
Type	Woning, Bungalow
Beschikbaar vanaf	Per direct
Bouwjaar	1972
Perceel oppervlakte	460 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	154 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Bruto-inhoud	533 m <sup>3</sup>
Vraagprijs	€ 415.000 k.k.

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie-Perceel	A-7752-

### Bouwkundig

Kozijnen	Aluminium
Beglazing	Gedeeltelijk dubbel
Verwarming	CV-ketel
Bouwjaar CV-ketel	2021
Warm water	Combiketel
Isolatie	Dakisolatie
Energie label	C

### Uitrusting

Rolluiken	Ja
-----------	----

### Indeling

Aantal woonlagen	2
------------------	---

Keuken:	9,50 m <sup>2</sup>
Woonkamer:	38 m <sup>2</sup>
Slaapkamers:	3
Badkamers:	1
Garage(s):	1
Tuin oriëntatie:	Noord-Oost

Weiter unten finden Sie den gleichen Text in deutscher Sprache

Aan de rand van Vaals gelegen vrijstaande bungalow met o.a. 2 slaapkamers (voorheen 3), logeerkamer en garage. Het object heeft een woonoppervlakte van ca. 154 m<sup>2</sup>. De huidige eigenaren hebben het platte dak van de begane grond laten vernieuwen in 2021, waarbij tevens dakisolatie is aangebracht. Dit heeft ertoe bijgedragen dat er een actueel energielabel C van toepassing is. Verder is deze woning netjes, doch op punten gedateerd. Koper kan dus naar eigen inzicht de gewenste modernisering uitvoeren.

Voor de zonliefhebber is er een royaal terras (Zuidwesten) aan de voorzijde en aan de achterzijde zijn terras + tuin schaduwrijk. Het centrum van Vaals is op slechts 5 minuten loopafstand te bereiken, Aken (D) ligt op 10 autominuten afstand.

#### GLOBALE INDELING:

##### Souterrain (tuinniveau)

- Trapportaal met trapkast
- 2 slaapkamers (ca. 19 en 19 m<sup>2</sup>).

De slaapkamer was voorheen verdeeld in 2 kleinere slaapkamers. Tevens is hier een buitendeur aanwezig naar het terras + tuin.

- Logeerkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) c.q. kleedkamer met daglichttoetreding via een koekoek
- Geheel betegelde badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>) met douche, toilet, badmeubel en designradiator
- Wasruimte c.q. berging (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- C.v.-ruimte met HR c.v.-combiketel (bouwjaar 2021; eigendom)
- Garage (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Terras en achtertuin met houten tuinhuis (ca. 5 m<sup>2</sup>)

##### Begane grond (straatniveau):

- Overdekte entree (wordt bereikt via buitentrap met 7 treden)
- Hal met plavuizenvloer, verdiepingstrap, meterkast, garderobe en geheel betegelde toiletruimte
- Royale woon- en eetkamer (totaal ca. 38 m<sup>2</sup>) met o.a. plavuizenvloer en schuifpui naar het terras aan de voorzijde. Door de grote glasoppervlakte is er ruim voldoende daglichttoetreding en aan de achterzijde heeft u zicht op de Sneeuwberg (Duitsland).
- Gesloten keuken (ca. 9,5 m<sup>2</sup>) met plavuizenvloer en complete installatie. Via een buitendeur is het terras aan de voorzijde ook vanuit de keuken bereikbaar.
- Terras aan de voorzijde (ca. 21 m<sup>2</sup>) met voldoende privacy en optimale zonligging

##### Algemeen:

- isolatie: grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en nagenoeg geheel elektrisch bedienbare rolluiken. Het platte dak van de begane grond is in 2021 volledig geïsoleerd door de dakdekker.
- parkeervoorzieningen op eigen terrein: garage en oprit (voor ca. 3 personenauto's)
- kindvriendelijke wijk, met de Brede School (o.a. kleuterschool en basisschool) in de directe nabijheid (op ca. 200 m)
- Vaals ligt op ca. 10 autominuten van Aken, ca. 20 autominuten van Heerlen en ca. 30 autominuten van Maastricht
- aanvaarding: per direct

Text in deutscher Sprache:

Am Rand von Vaals gelegener freistehender Bungalow mit u.a. 2 Schlafzimmer (vorher 3), Gästezimmer und Garage. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>. Die jetzigen Eigentümer ließen 2021 das Flachdach des Erdgeschosses erneuern, zudem wurde eine Dachdämmung eingebaut. Dies hat dazu beigetragen, dass ein aktuelles Energielabel C gilt. Darüber hinaus ist dieses Haus ordentlich, aber in mancher Hinsicht veraltet. Der Käufer kann somit die gewünschten Modernisierungen nach eigenem Wunsch durchführen.

Für den Sonnenliebhaber ist eine große Terrasse (Südwestlage) an der Straßenseite zur Verfügung. An die Hinterseite gibt es Schatten auf die Terrasse und im Garten. Das Zentrum von Vaals ist innerhalb von nur 5 Gehminuten zu erreichen, Aachen (D) erreicht man innerhalb von 10 Autominuten.

#### GLOBALE AUFTEILUNG:

##### Souterrain (Gartenniveau)

- Treppenhaus, Flur mit eingebautem Schrank
- 2 Schlafzimmer (ca. 19 und 19 m<sup>2</sup>). Das Schlafzimmer war vorher aufgeteilt in 2 kleinere Schlafzimmer. Auch ist hier eine Außentür anwesend zur Terrasse und Garten.
- Gästezimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>) quasi Ankleidezimmer mit Tageslicht über einen Lichtschacht
- Komplett gefliestes Badezimmer (ca. 4 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Toilette, Badmöbel und Designheizkörper
- Waschraum quasi Abstellraum (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- Heizungsraum mit hohem Brennwert Kombikessel (Baujahr 2021; eigentum)
- Garage (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Terrasse und Garage mit Gartenhaus (ca. 5 m<sup>2</sup>)

##### Erdgeschoss (Straßenniveau):

- Überdachten Hauseingang (wird erreicht über Außentreppe mit 7 Stufen)
- Diele mit Fliesen, Treppenhaus, Zählerkasten, Garderobe und komplett geflieste Gästetoilette
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer (Gesamtfläche ca. 38 m<sup>2</sup>) mit Fliesen und Schiebetür zur Terrasse an der Straßenseite. Wegen der großen Glasoberfläche gibt es viel Lichtdurchflutung und an der Hinterseite genießen Sie vom Blick auf der Schneeberg (Deutschland).
- Geschlossene Küche (ca. 9,5 m<sup>2</sup>) mit Fliesen und komplette Küchenzeile. Über eine Außentür erreicht man auch hier die Terrasse an der Straßenseite.
- Terrasse an der Vorderseite (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit ausreichende Privatsphäre und optimaler Sonnenposition

#### Besonderheiten:

- Dämmung: größtenteils Alufenster mit Doppelverglasung und fast überall Rolläden (elektrisch betrieben). Das Flachdach des Erdgeschosses wurde 2021 vom Dachdecker komplett gedämmt.
- Parkmöglichkeit auf eigenem Grundstück: Garage und Auffahrt (für ca. 3 PKW's)
- Energielabel: C
- Kinderfreundliches Viertel, mit "Breiten Schule" (u.a. Kindergarten und Grundschule) in unmittelbarer Nähe (innerhalb von ca. 200 m)
- Vaals liegt ca. 10 Autominuten von Aachen entfernt, ca. 20 Autominuten von Heerlen und ca. 30 Autominuten von Maastricht
- Zu übertragen: sofort











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

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

*Maak dan een afspraak via ons kantoor!*

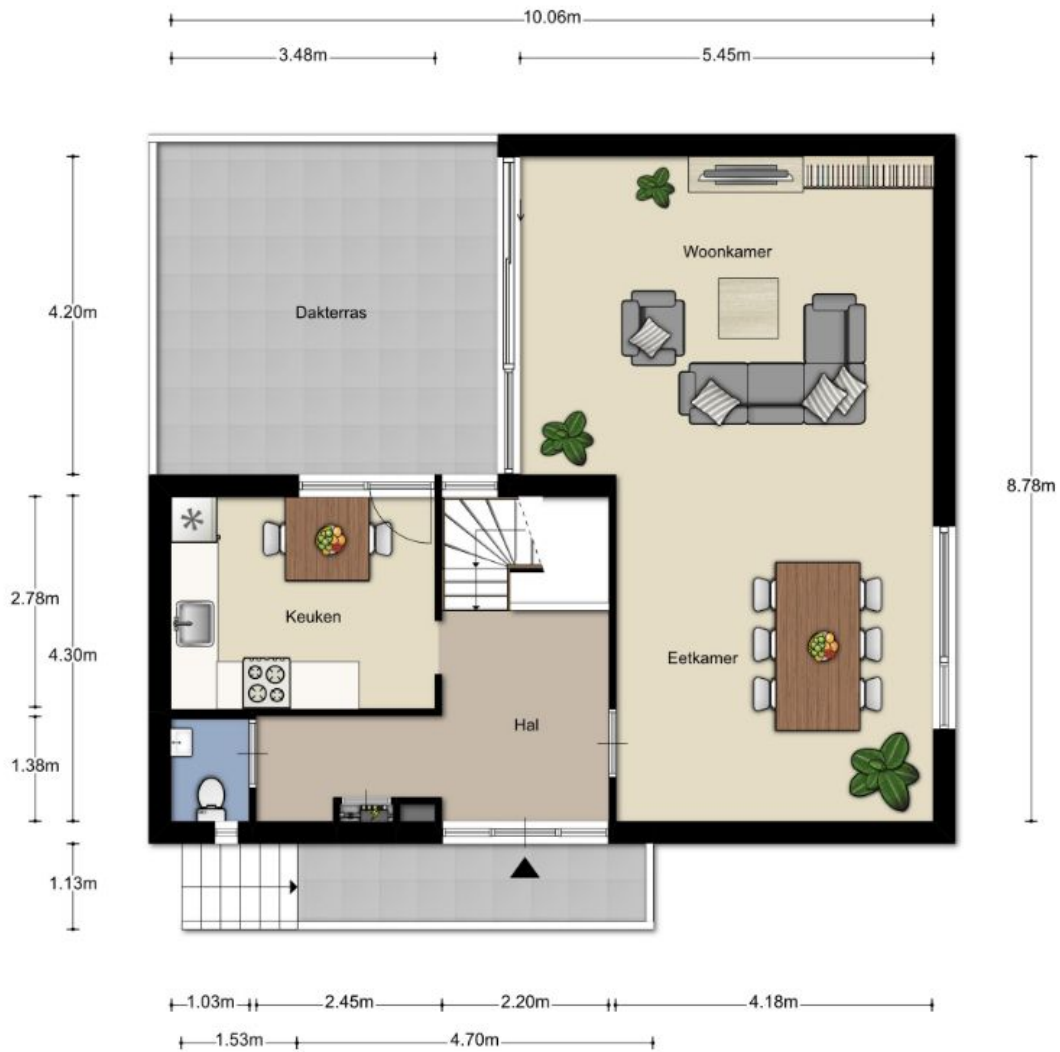








## Begane grond



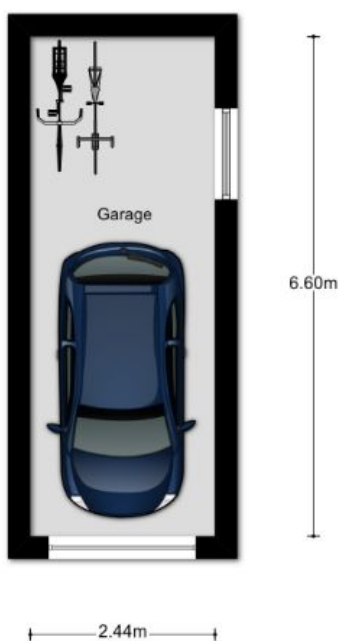
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Souterrain



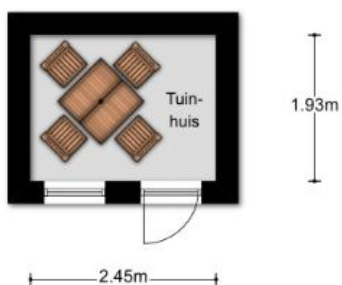
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Garage



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

## Tuinhuis



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



## Kadastrale perceel is in gele kleur weergegeven



## Lijst van zaken

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
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"/>
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)telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
telefoonaansluitpunt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
roldgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
plissees	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>
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"/>

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
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.:				
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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
boeken-, legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kurkvloer, laminaatvloer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zwembad met toebehoren, nl.:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:				
milieubox	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vuilcontainer(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenbrievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## **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 VastgoedPRO. 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!

### **RegioBank**

Je wilt graag een bank in de buurt. Om gewoon even binnen te lopen voor een vraag of een goed advies. Een kantoor om de hoek, met een Zelfstandig Adviseur die jou kent. Waar je alle geldzaken regelt zoals jij dat wilt. Dat vind je allemaal bij RegioBank.

## **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 bouwkwiteit 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, VastgoedPRO, VBO Makelaar, 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 2 weken 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/aankoop en taxaties) en bankzaken (Zelfstandig Adviseur van RegioBank).

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

Ons kantoor heeft 2 vestigingen in het Heuvelland. Namelijk op uitstekende locaties in Gulpen en Vaals. Met inmiddels meer dan 40 jaar ervaring zorgen wij er mede voor dat wij je betrouwbare partner zijn met de benodigde kennis én kunde.

***kennis met ons maken.....?***

***Eigenaar Edwin Crombach en zijn team nodigen u van harte uit voor een kop koffie!***

