



Kalte Herberg 3
6363 EA, Wijnandsrade

Vraagprijs € 519.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@boek-offermans.nl | 045-574 32 33



Omschrijving

Algemeen

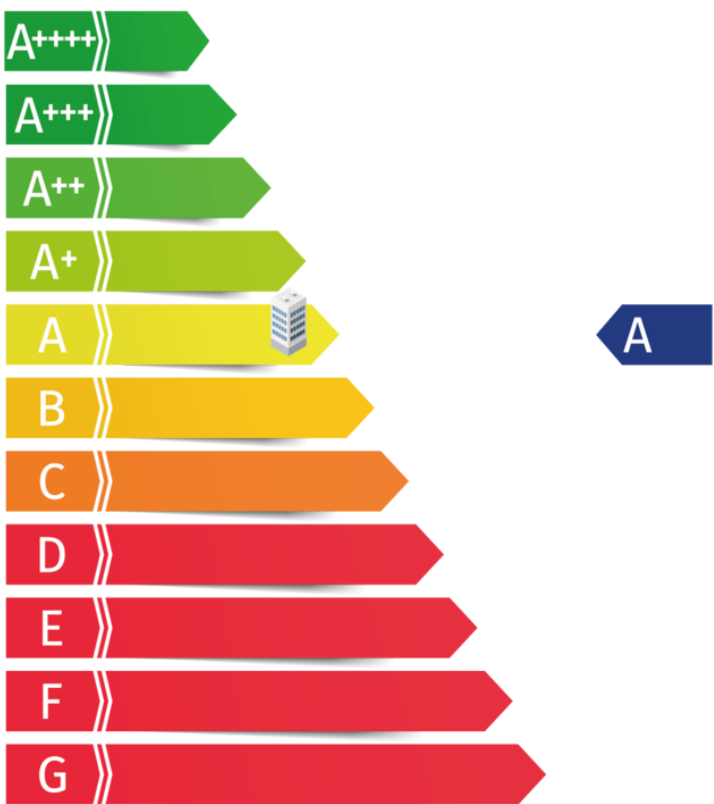
Op een rustige en beschutte plek in het geliefde Wijnandsrade staat op de Kalte Herberg deze goed verzorgde vrijstaande woning. De woning is gebouwd in 1985 en ligt aan de rand van het dorp, in een groene omgeving. Wijnandsrade beschikt over een basisschool en in de nabijheid zijn diverse winkelvoorzieningen van de buurplaatsen Nuth en Hulsberg te vinden. De woning beschikt over energielabel A, een hybride warmtepomp, een combi cv-ketel en een 22-tal zonnepanelen. Verder is de woning goed geïsoleerd; recentelijk vond na-isolatie van de spouwmuur en isolatie van de kruipruimte plaats. Met de aanwezigheid van 4 slaapkamers en een mooie uitbreiding in de vorm van een tuinkamer op de begane grond biedt deze woning volop ruimte en woongenot op een geliefde woonplek.

Bijzonderheden

- * gelegen in een geliefde woonomgeving in Wijnandsrade
- * energielabel A met o.a. dak-, spouw-, begane grondvloerisolatie, HR-beglazing, hybride warmtepomp, vloerverwarming op nagenoeg de gehele begane grond en 22 zonnepanelen.
- * ruime woning met 4 slaapkamers en recentelijk vernieuwde badkamer en toilet.
- * hardhouten kozijnen met HR-beglazing
- * mooi ruim perceel van 467m².

Kenmerken

Vraagprijs	€ 519.000 k.k.	Tuin	achtertuin
Soot	eengezinswoning	Garage	carport
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard
Kamers	5	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	155 m ²
Bouwjaar	1985	Perceeloppervlakte	467 m ²
Overige inpandigte ruimte	17 m ²	Inhoud	641 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wijnandsrade	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3324	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Adres:
Kalte Herberg 3

Gemeente:
Wijnandsrade

Soort:
eengezinswoning

Postcode / Plaats:
6363 EA, Wijnandsrade

Perceelgrootte
467 m²

Plattegronden



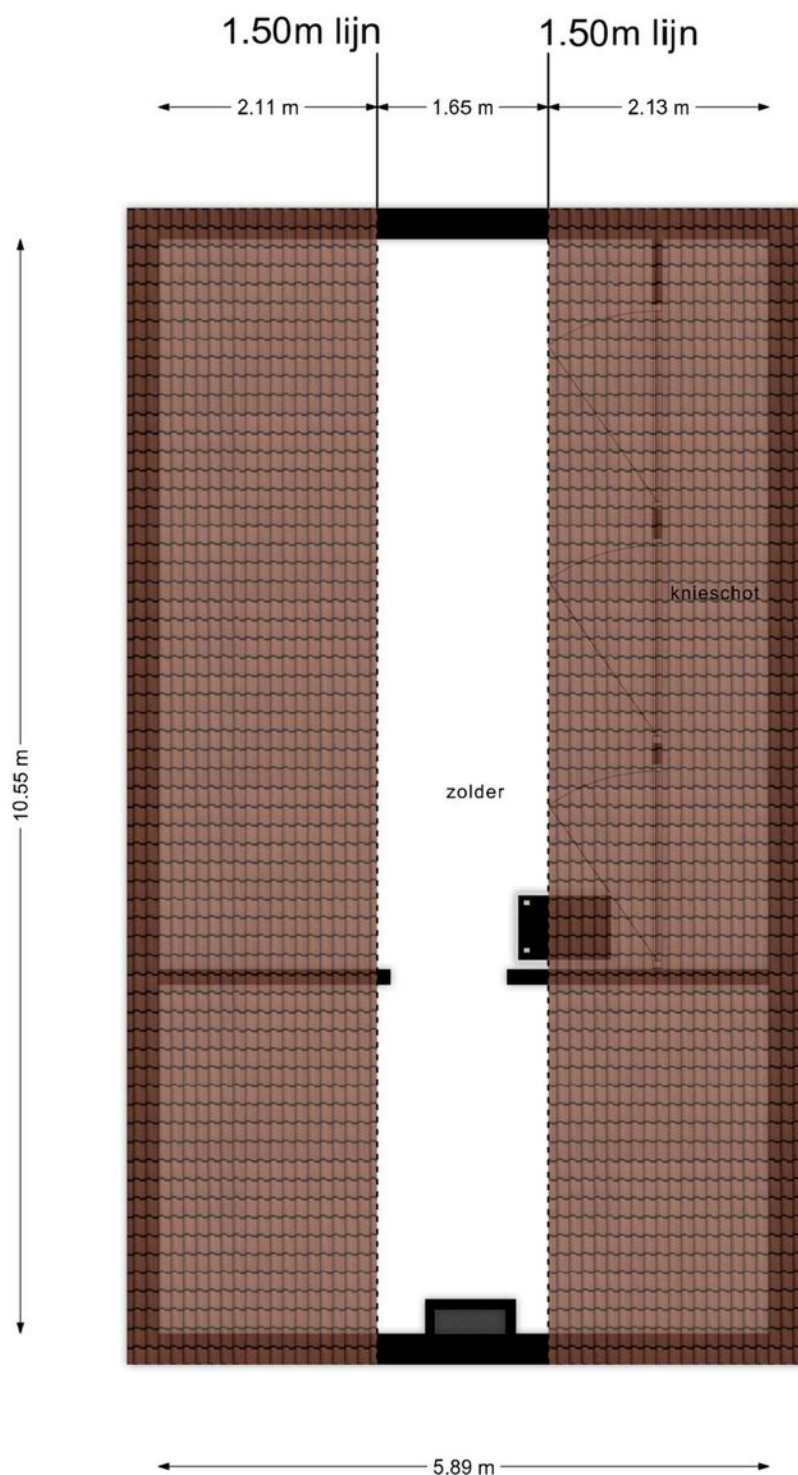
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Indeling

Begane grond

Hal met garderobe, moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Portaal met muurkast en meterkast en doorloop naar een inpandige berging en een wasruimte met aansluitpunten voor wasapparatuur, combi cv-ketel (Intergas HR, 2013, eigendom) en de binnen-unit van de hybride warmtepomp (Remeha, 2023, eigendom). Tevens bevindt zich hier een extra douchegelegenheid met elektrische wandverwarming. De ruime L- vormige woonkamer met gashaard en open verbinding met de tuinkamer biedt optimaal woongenot.

De halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur (vaatwasser, koelkast, keramische kookplaat en oven) completeert de begane grond. De begane grond is, met uitzondering van de waskeuken/berging, geheel voorzien van vloerverwarming.

De tuin is prachtig verzorgd en aangelegd met terrassen, gevarieerde beplanting en een royaal tuinhuis. De tuin is zowel vanuit de waskeuken als via een schuifpui en/of loopdeur via de aangebouwde tuinkamer bereikbaar. Naast de woning is er een zij-ingang naar de achtertuin, afsluitbaar d.m.v. een hekwerk. Aan de voorzijde bevindt zich een fraai aangelegde voortuin met beplantingen evenals de oprit en een aluminium carport.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren. Luxe, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede hangend closet. De badkamer is voorzien van elektrische vloer- en deels muurverwarming en beschikt over inbouwspots in het plafond. Een ruim overdekt balkon met zicht op de achtertuin is zowel vanuit de grootste slaapkamer als vanaf de overloop toegankelijk.

Tweede verdieping

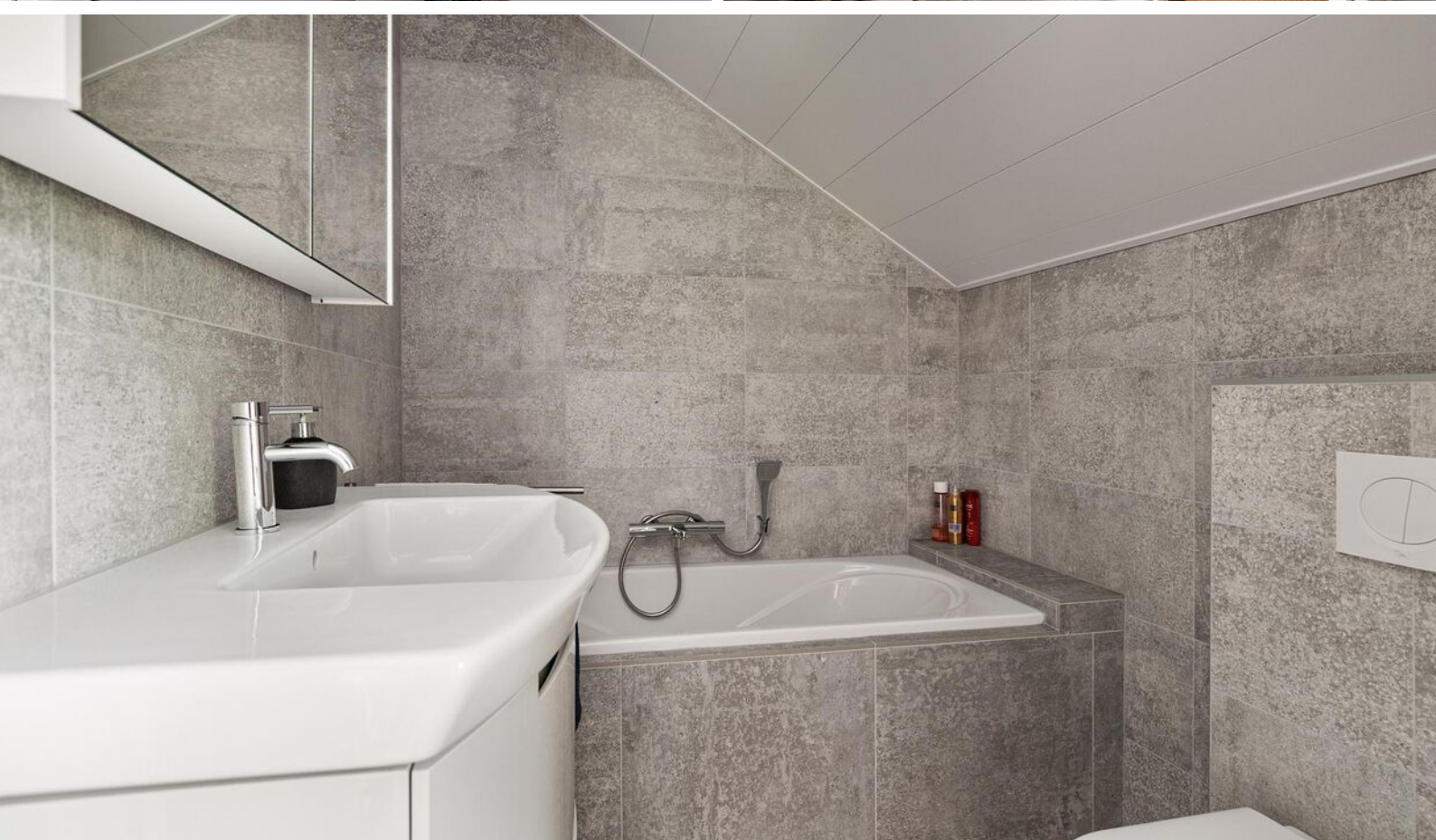
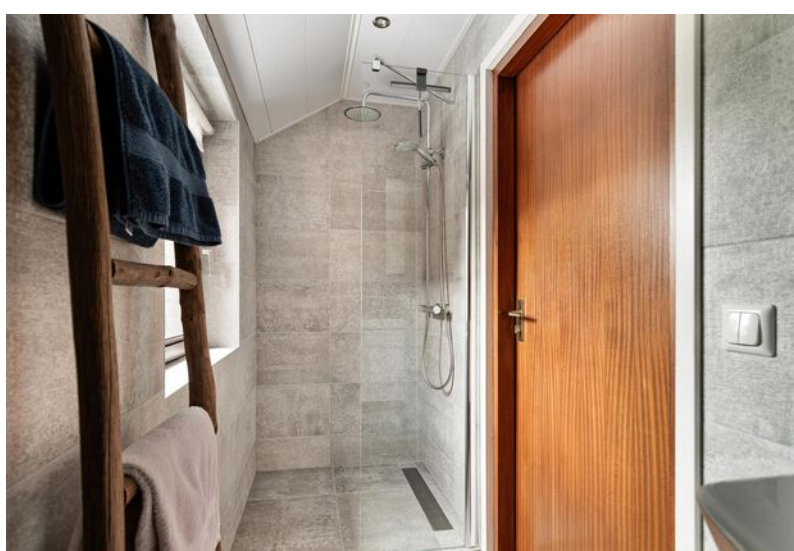
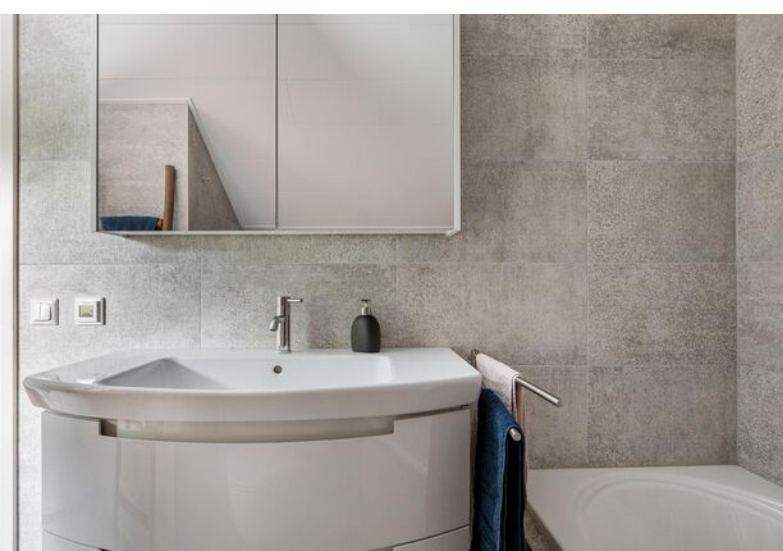
Via een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.













Gemeente Beekdaelen

De nieuwe gemeente vormt een grensgemeente die staat voor een leefbare en groene woonomgeving met een prachtig landschap en in toenemende mate aantrekkingskracht uitoefent op de inwoners uit de omliggende stedelijke agglomeraties.



Beekdaelen is een landelijke en groene gemeente tussen de stedelijke gebieden van de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg.

In Beekdaelen wonen ruim 36.000 mensen in een gebied dat bijna 8.000 hectare groot is.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Ronald Bartels RM

ronaldbartels@boek-offermans.nl

06-21 22 25 34 | 045-574 32 33

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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.

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 binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, 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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Wilhelminastraat 9A
6131 KK Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl