



Hertenweide 26 // Kerkrade

Vraagprijs € 935.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

Hertenweide 26 // Kerkrade

Vraagprijs € 935.000 k.k.

Op een centrale doch rustige locatie te Kerkrade kunnen wij u dit markante woonhuis aanbieden.

Dit object is een ontwerp van architect Konings en geïnspireerd op de tijdloze ontwerper Richard Meier, een Amerikaanse architect, o.a. bekend van het stadhuis en bibliotheek van Den Haag.

Dit object is gesitueerd aan de Hertenweide 26 met vrij uitzicht op het geheel vernieuwde stadspark.

Kerkrade mag oprecht een stad vol leven genoemd worden. De gezellige markt met haar talrijke horecagelegenheden de meermaals bekroonde "Gaia Zoo", de prachtig abdij van "Rolduc" en kasteel "Erenstein" zijn maar kleine voorbeelden van de afwisselende regio waarin deze prachtige woning gelegen is.

Op loopafstand van dit object bevinden zich winkels, scholen, openbaar vervoer waaronder twee treinstations en het stadspark van Kerkrade. Door de uitstekende infrastructuur zijn steden zoals Aken, Heerlen, Luik en Maastricht snel en effectief bereikbaar.

Dit object is door de huidige eigenaar met veel zorg en aandacht voor details zowel technisch als cosmetisch gemoderniseerd met onderhoudsarme en duurzame materialen. De constructie van gegalvaniseerd staal, het traditionele metselwerk, de buitengevelisolatie van STO, de aluminium kozijnen en EPDM dakbedekking staan garant voor jarenlang zorgeloos woongenot.

Dit riante object munt uit door veel leef- en verblijfsruimte en beschikt over een evenwichtige verdeling tussen woon- en werkruimten. Door het integreren van een slaapkamer, werkkamer en badkamer op de begane grond, mag dit object levensloopbestendig genoemd worden.

De markante vormgeving van het gebouw, het prachtige wellness bereik met verwarmd zwembad, de jacuzzi, een meer als compleet pool house en een prachtig dakterras met panoramisch uitzicht completeren het geheel.

Begane grond:

Overdekte entree met markante toegang tot een riante hal voorzien van garderobe en luxe gastentoilet.

Vanuit de hal bereikbare ruime woonkamer voorzien van een natuurstenen vloer (graniet) en royale raampartijen waardoor er een optimale lichtinval wordt gegarandeerd. De woonkamer kent een speelse indeling en is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer bereikbare, deels open keuken met een zeer luxe keukeninstallatie inclusief kookeiland.

De keuken is voorzien van een greep loze keukeninstallatie inclusief de navolgende hoogwaardige Miele apparatuur: Inductie kookplaat, geïntegreerde afzuigunit (Bora), heteluchtoven, combimagnetron, vaatwasser en koffieautomaat.

De keukeninstallatie is bijzonder luxe uitgevoerd en beschikt over veel kast- en bergruimte.

Separate werkkamer annex kantoor met aansluitmogelijkheden voor virtuele apparatuur.

De totaal oppervlakte van woonkamer, keuken en kantoor bedraagt maar liefst 80 m². Vanuit de verdeelhal bereikbare slaapvleugel bestaande uit een ruime slaapkamer, een praktijkruimte en een luxe badkamer (totaal ca. 18 m²). De badkamer is voorzien een douche, douchecabine, vaste wastafel met badkamermeubel en zwevend toilet.

Hertenweide 26 // Kerkrade

Vraagprijs € 935.000 k.k.

Vanuit het woonhuis bereikbare speelse stadstuin met terras (leisteent 'Poema') 50 m², gazon, door warmtepomp verwarmd zwembad, jacuzzi en pool house.

Het pool house/guesthouse (2021) is voorzien van een pantry met koelkast, vaatwasser en magnetron. Daarnaast is er een separate toilet, douche en een verblijfsruimte.

De keralit buitengevelbekleding, het elektrisch te openen dak en de airco completeren het geheel.

Het zwembad 7.80 x 3.50 (Starline) beschikt over recent vernieuwde apparatuur en rol deck, glasfilter en lage toeren pomp. Het tuinterras is voorzien van een zeven meter brede alu/glas overkapping.

Inpandig bereikbare garage/berging 47 m² voorzien van een segmenten garagepoort (elektrisch bedienbaar).

Naast de woning gelegen tweede oprit geschikt voor meerdere auto's en een dubbele design carport vervaardigd van aluminium.

1e verdieping:

Vide met geïntegreerde werkplek (6 m²) voorzien van een glazen vloer en schuifpui naar terras.

Middels verdeelhal bereikbaar slaapvleugel met vier ruime slaapkamers. t.w. ouderslaapkamer 26 m², slaapkamer 13 m², kinderkamer 19 m² en logeerkamer/garderobekamer 8 m². De slaapkamers zijn voorzien van een hoogwaardige vloerafwerking en kenmerken zich door een prachtig uitzicht en veel lichtinval.

Luxe ruime badkamer (13 m²) voorzien van hoogwaardig sanitair. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche met luxe douchecabine, vaste wastafel met badkamermeubel en zwevend toilet.

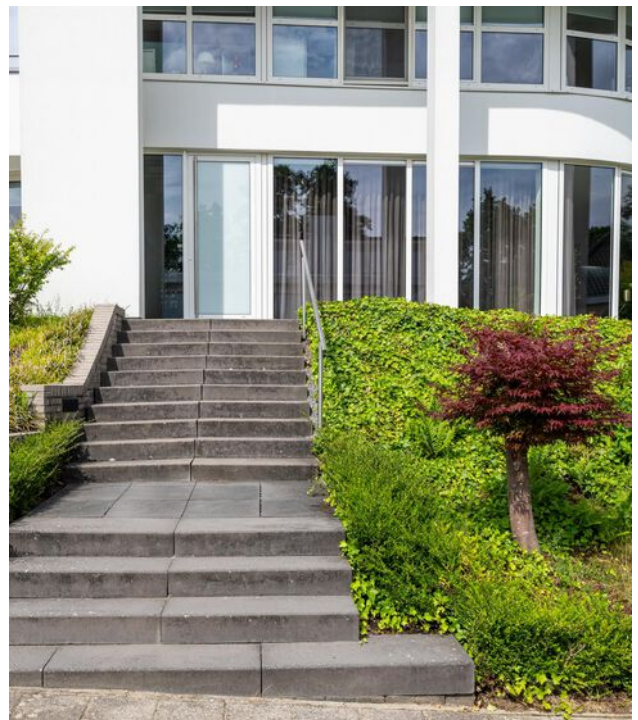
Vanuit de woning bereikbaar royaal, zonnig dakterras van 50m² voorzien van hoogwaardige terrastegels.

Bijzonderheden

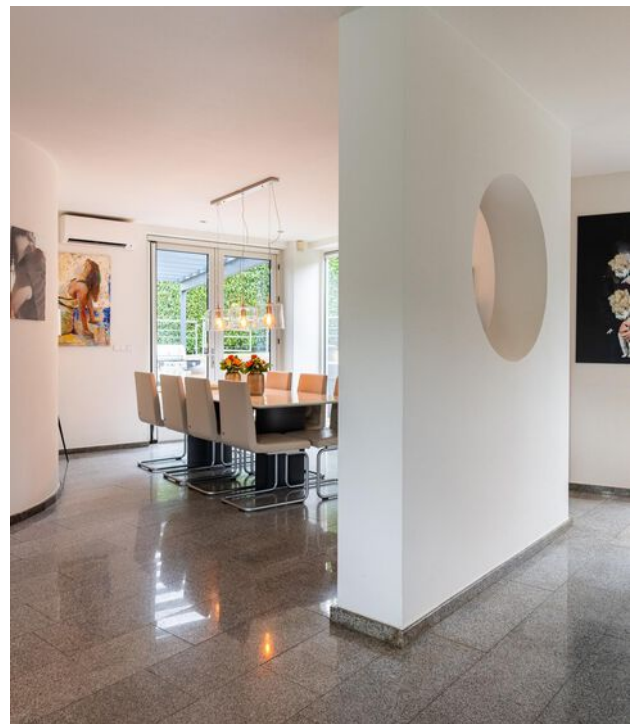
- Dit object beschikt over een bijzonder goed isolatiepakket waaronder: dak en spouwmuurisolatie, HR+ dubbele beglazing, HR 107 CV ketel en zonnepanelen;
- Energielabel A;
- De badkamers zijn voorzien van witte Thasos marmer uit Griekenland;
- De maatwerk trap in dit object is vervaardigd uit RVS en graniet en in eigen ontworpen;
- De totale bruto woonoppervlakte van dit object bedraagt 308 m² en de totale woonoppervlakte incl. garage/berging 268 m².

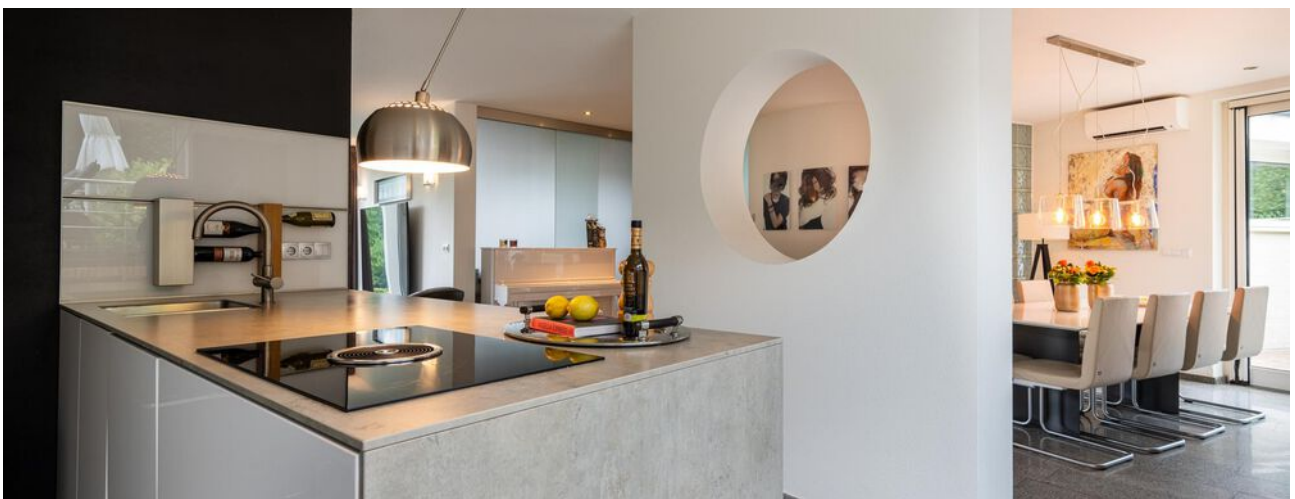






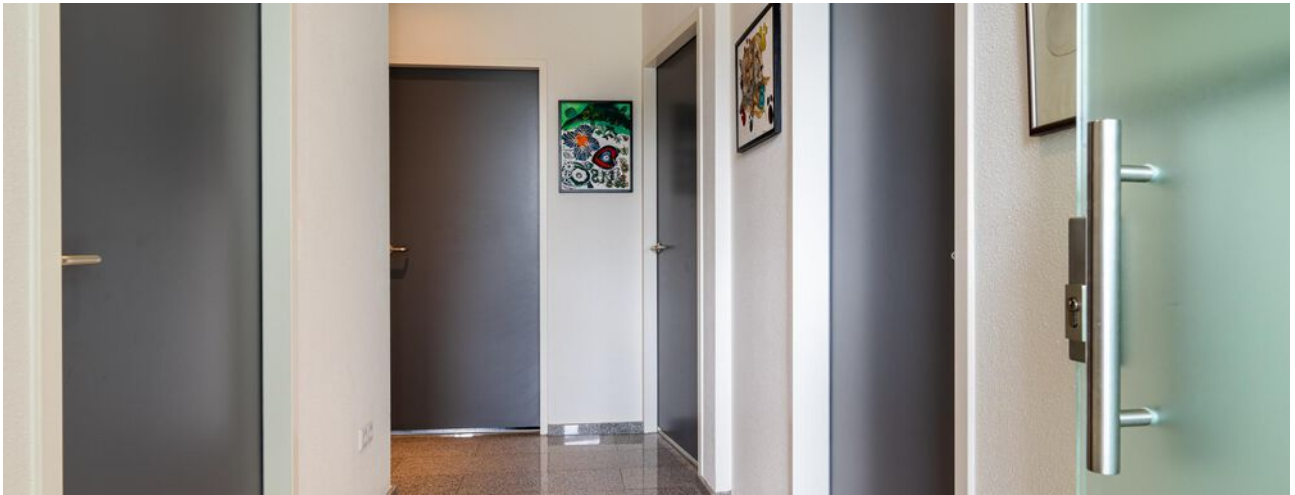


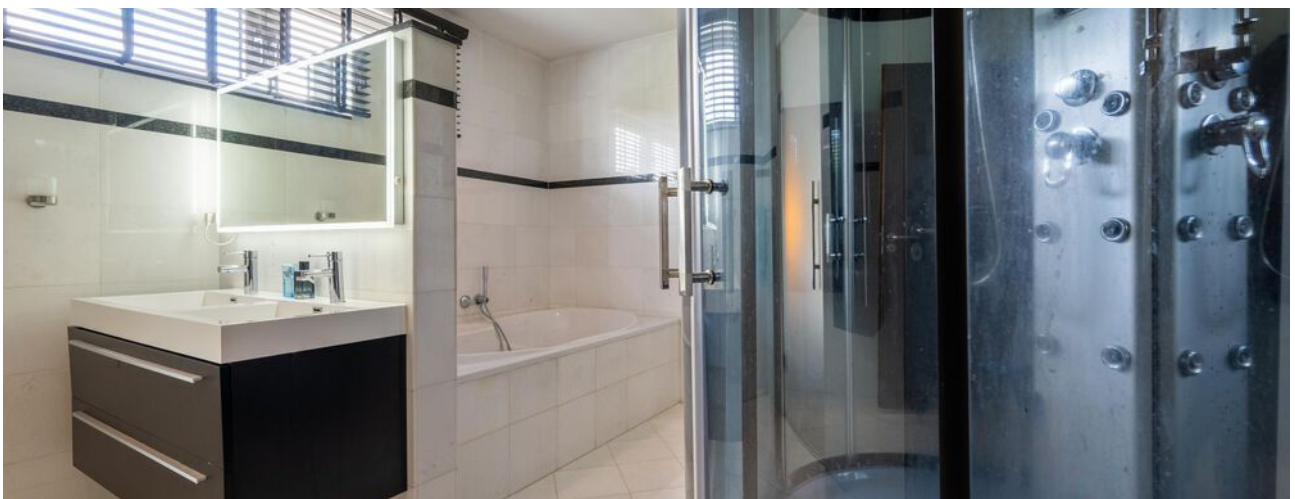




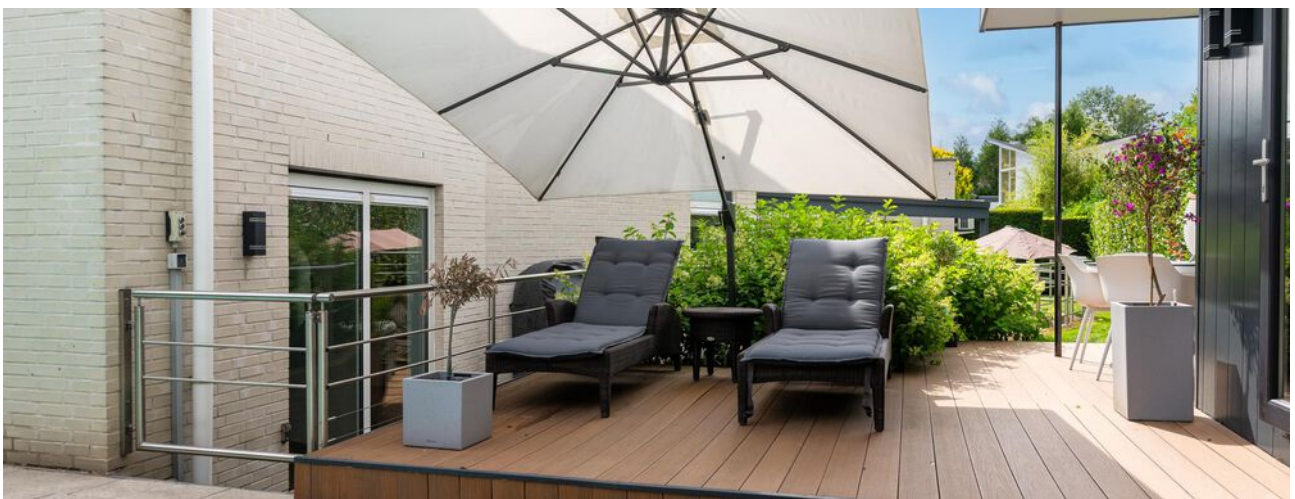












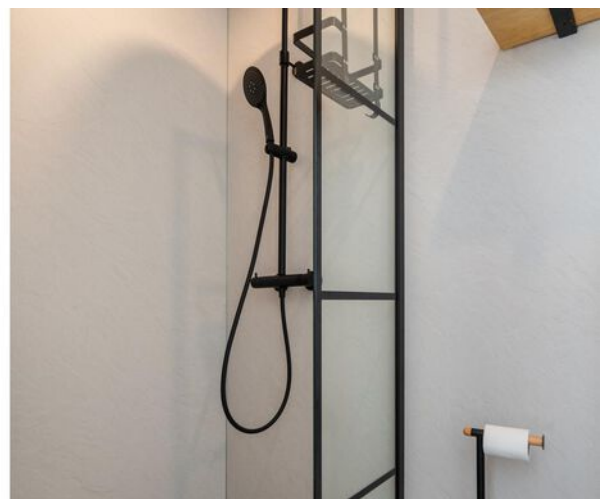
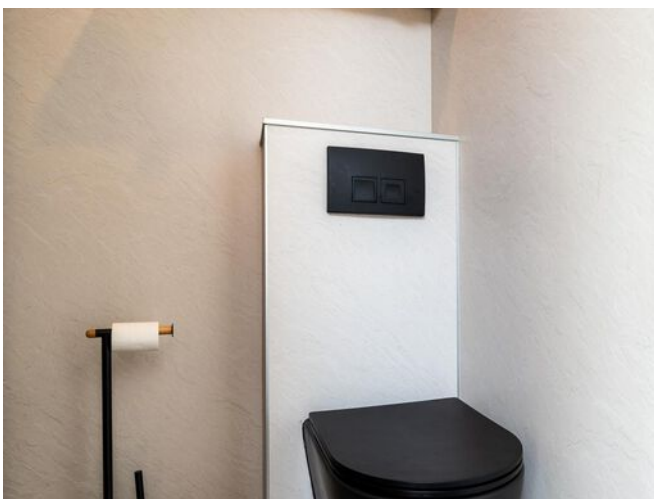
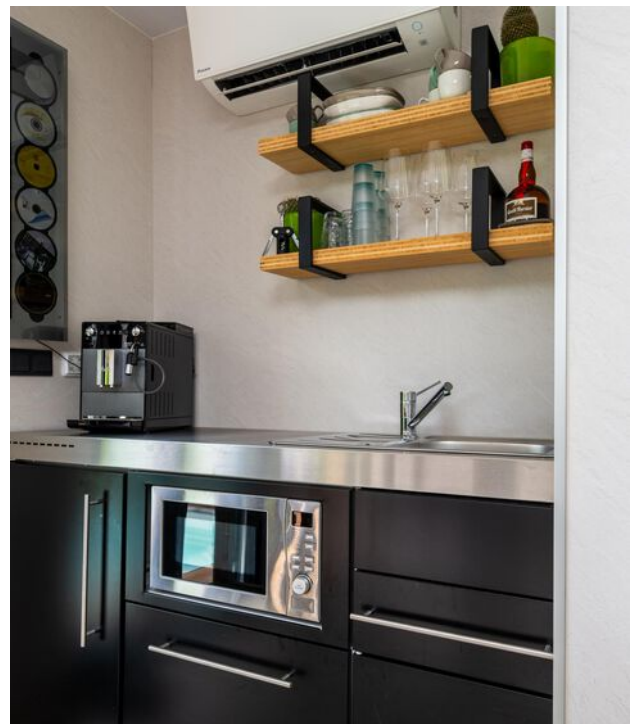










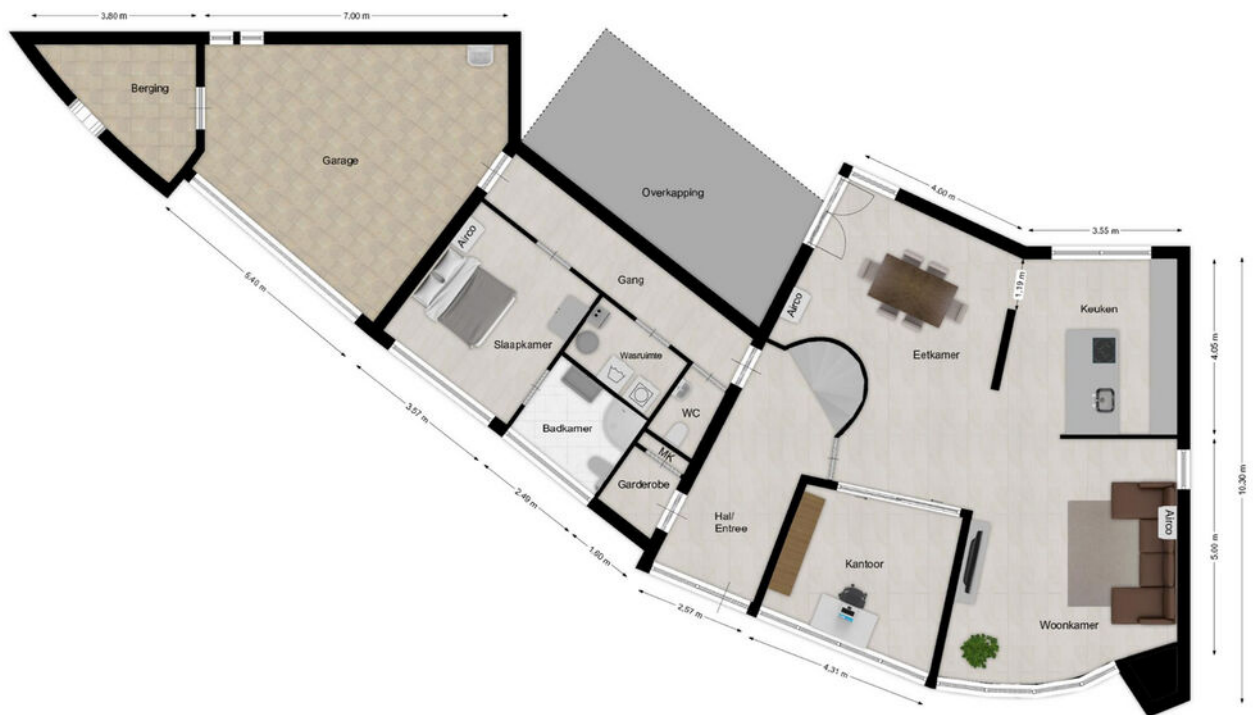




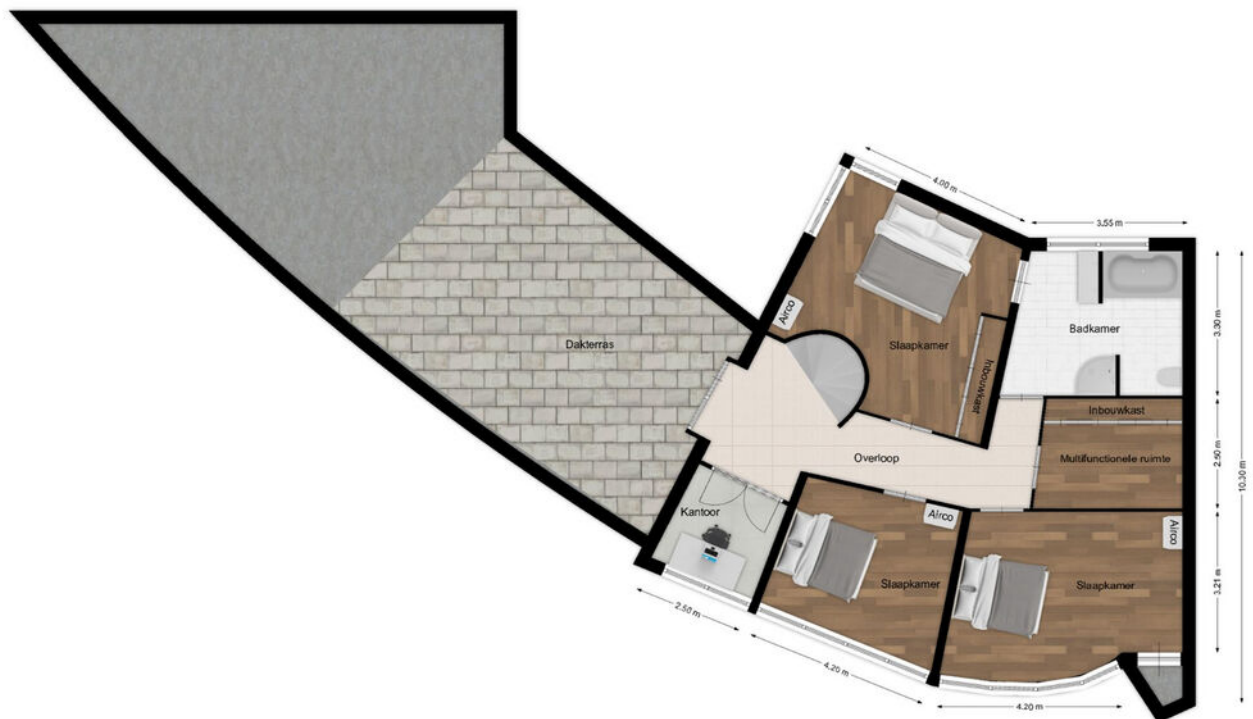


26

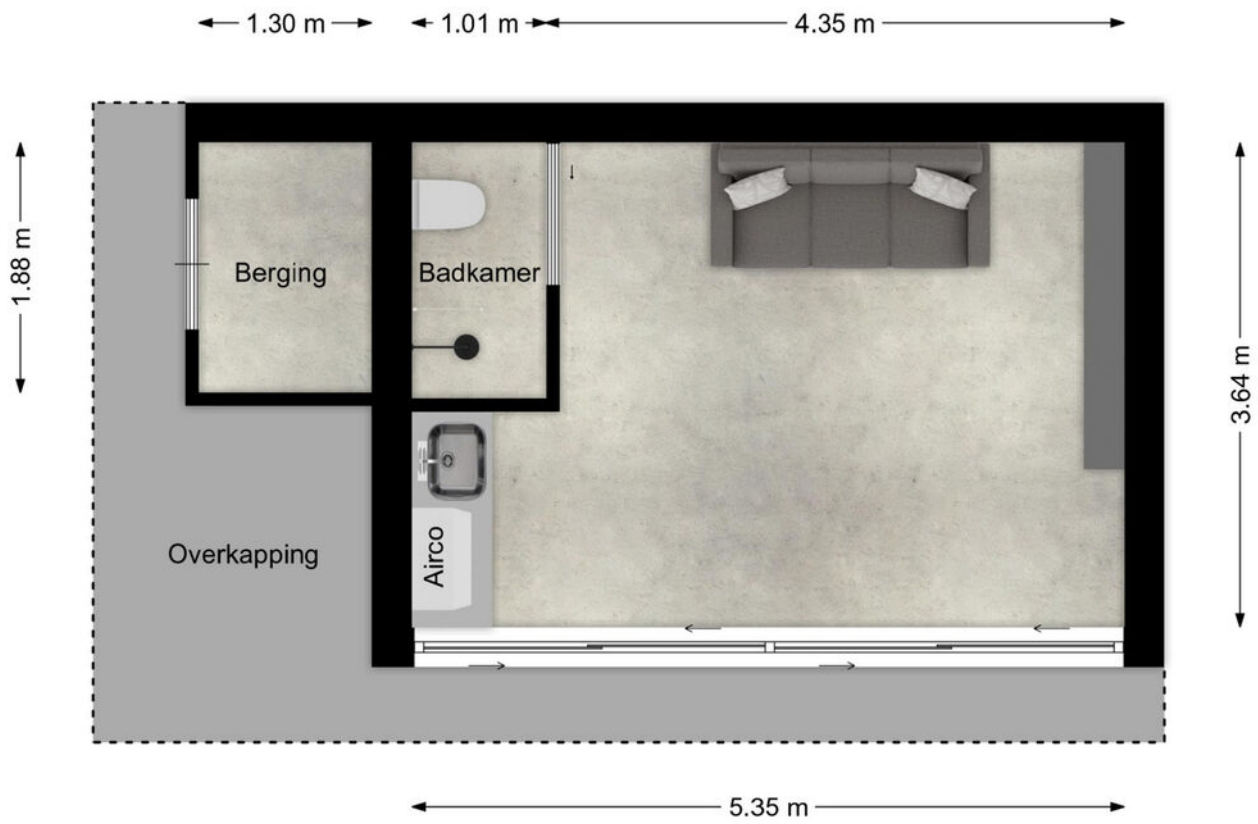
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid.

Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden.

Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders 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.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhuurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).



Van Cromvoirt Makelaars
Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond

(0475) 33 35 33
info@vancromvoirt.nl
www.vancromvoirt.nl


VAN CROMVOIRT
MAKELAARS