



Vraagprijs

€ 365.000,- k.k.

Koningsbosch

Dokter Felsweg 18 + 20

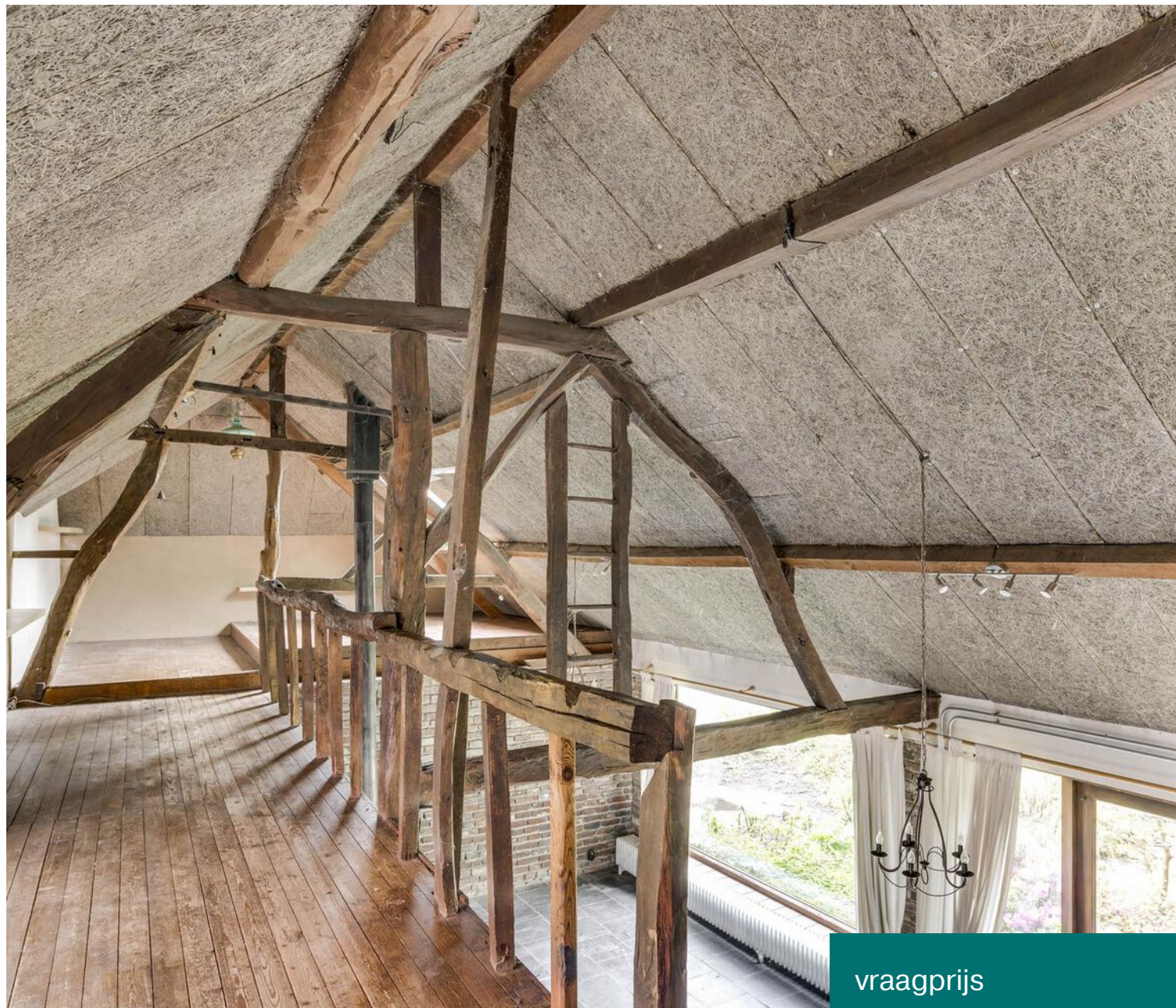


Michel Makelaardij Echt

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221



vraagprijs

€ 365.000,- k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	276 m ²
Perceeloppervlakte	1450 m ²
Inhoud	1698 m ³
Tuinoppervlakte	1073 m ²
Kamers	8
Slaapkamers	2

Bouwjaar	1895
Energielabel	G
Bouwjaar CV ketel	2020
Overige inpandige ruimte	165 m ²
Externe bergruimte	-



Dokter Felsweg 18 + 20

Spaanshuisken: Een buurtschap met een naam uit vervlogen tijden. Daterend uit de 16e eeuw, toen op die plaats tijdens de Spaanse bezetting een tolhuis stond waaraan het gehuchtje, gelegen pal aan de huidige Duitse grens haar naam dankt. En precies daar aan de Dokter Felsweg is deze authentieke, geheel te renoveren boerenwoning gelegen. Gezien het feit dat het pand twee huisnummers heeft en heel veel volume en binnenruimte, zijn er talloze mogelijkheden om hiervan een parel te maken die heel veel woonwensen kan verwezenlijken. Te denken valt natuurlijk aan dubbele bewoning, een aanleunwoning, werk-aan-huis, of zoals de woning de afgelopen decennia is gebruikt: een atelier met werkplaatsen en opslagruimtes. Het perceel is met 1450 m² heel royaal en de landelijke ligging en omgeving biedt veel rust en ruimte. Desondanks zijn in omliggende dorpen net over de Duitse grens vele voorzieningen, waaronder diverse supermarkten en winkels op korte afstand beschikbaar. Omliggende steden zoals Sittard, Brunssum en Roermond zijn vlot bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.

- ECHT EEN UNIEKE CARRÉBOERDERIJ
- GEHEEL TE RENOVEREN
- VEEL MOGELIJKHEDEN VOOR GEBRUIK EN BEWONING
- TWEE HUISNUMMERS
- KLEINE TWEEDE WONING AANWEZIG
- BINNENPLAATS MET OPTIMALE PRIVACY
- FRAAIE EN LANDELIJKE WOONOMGEVING
- GOEDE BEREIKBAARHEID
- DAGELIJKSE VOORZIENINGEN IN OMLIGGENDE DORPEN



HUISNUMMER 20 (ca. 48 m² woonoppervlakte)

-- Kleine gezellige woning met een entree aan de straatzijde en toegang tot de binnenplaats -- voor- slaapkamer met toegang tot een eenvoudige badkamer -- een woonkamer gelegen aan de straatzijde, met houtkachel -- keuken met een eenvoudige keukenopstelling --

HUISNUMMER 18

BEGANE GROND

-- Mooie en geheel omsloten binnenplaats van ca. 60 m², met een houten poort aan de straatzijde en toegang tot vrijwel alle ruimtes in het gebouw --

- ACHTERSTE DEEL VAN HET GEBOUW: -- Woonkamer (ca. 7,50 m x 5,90 m) met vide en een fraaie doorkijk naar zowel de binnenplaats als de achtertuin -- portaal met een eenvoudig toilet -- CV-ruimte/ berging met de CV-opstelling (Remeha HR 2020, in eigendom) -- (slaap-)kamer met toegang tot de tuin --

- RECHTERVLEUGEL: -- Zeer ruime leefkeuken met eetkamer en een plavuizen vloer, voorzien van een eenvoudige keukenopstelling en zicht op de binnenplaats -- woonkamer (ca. 5,70 m x 3,80 m) aan de straatzijde -- meterkast met 7 groepen en een 3 fase-aansluiting --



- LINKERVLEUGEL: -- Grote stal/ werkruimte (ca. 6,75 m x 3,55 m) met toegang tot twee deels casco zolderruimtes van respectievelijk ca. 24 m² en 53 m² en een kleine kelderruimte van ca. 6 m² -- krachtstroomaansluiting -- tweede atelier, stalling/ werkruimte van ca. 26 m² met toegang tot de achtertuin --

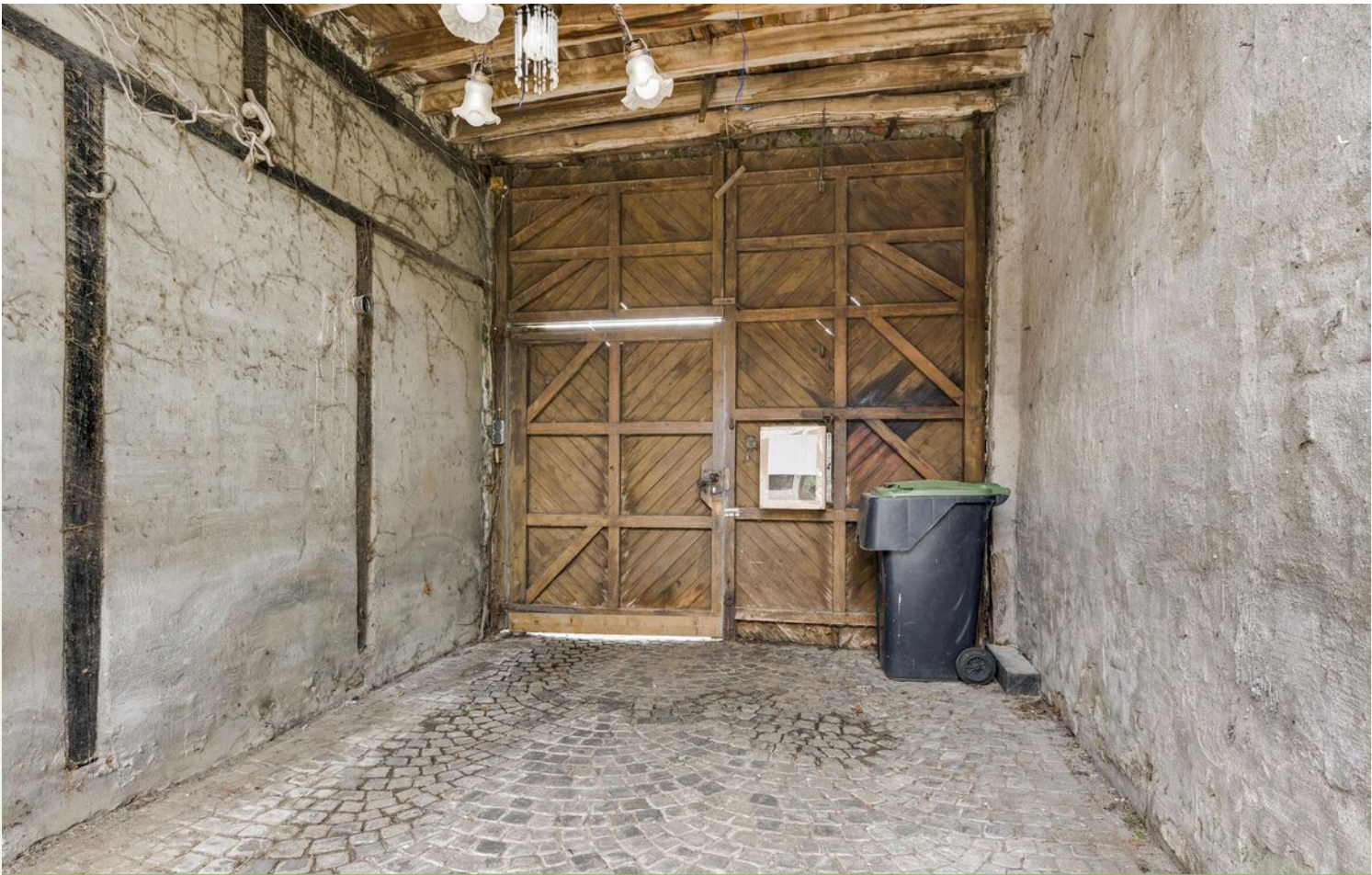
EERSTE VERDIEPING

-- Mooie open vide boven de woonkamer met oude zichtbare spanten -- slaap- zitkamer (ca. 3,75 m x 3,90 m), bereikbaar via de vide en gelegen aan de achterzijde van de woning -- tweede slaapkamer (tuinzijde) van ca. 13 m² -- eenvoudige badkamer met een toilet, een ligbad en een dubbele vaste wastafel -- doorloopkamer/ overloop met diverse vaste bergkasten -- royale slaapkamer (ca. 5,75 m x 4,35 m), gesitueerd aan de voorzijde en met toegang tot de zolderruimte (ca. 3,60 x 4,30 m) boven de poort aan de voorzijde van de woning -- grote open en casco zolderruimte (ca. 52 m²), gesitueerd boven huisnummer 20 --

BUITENOM

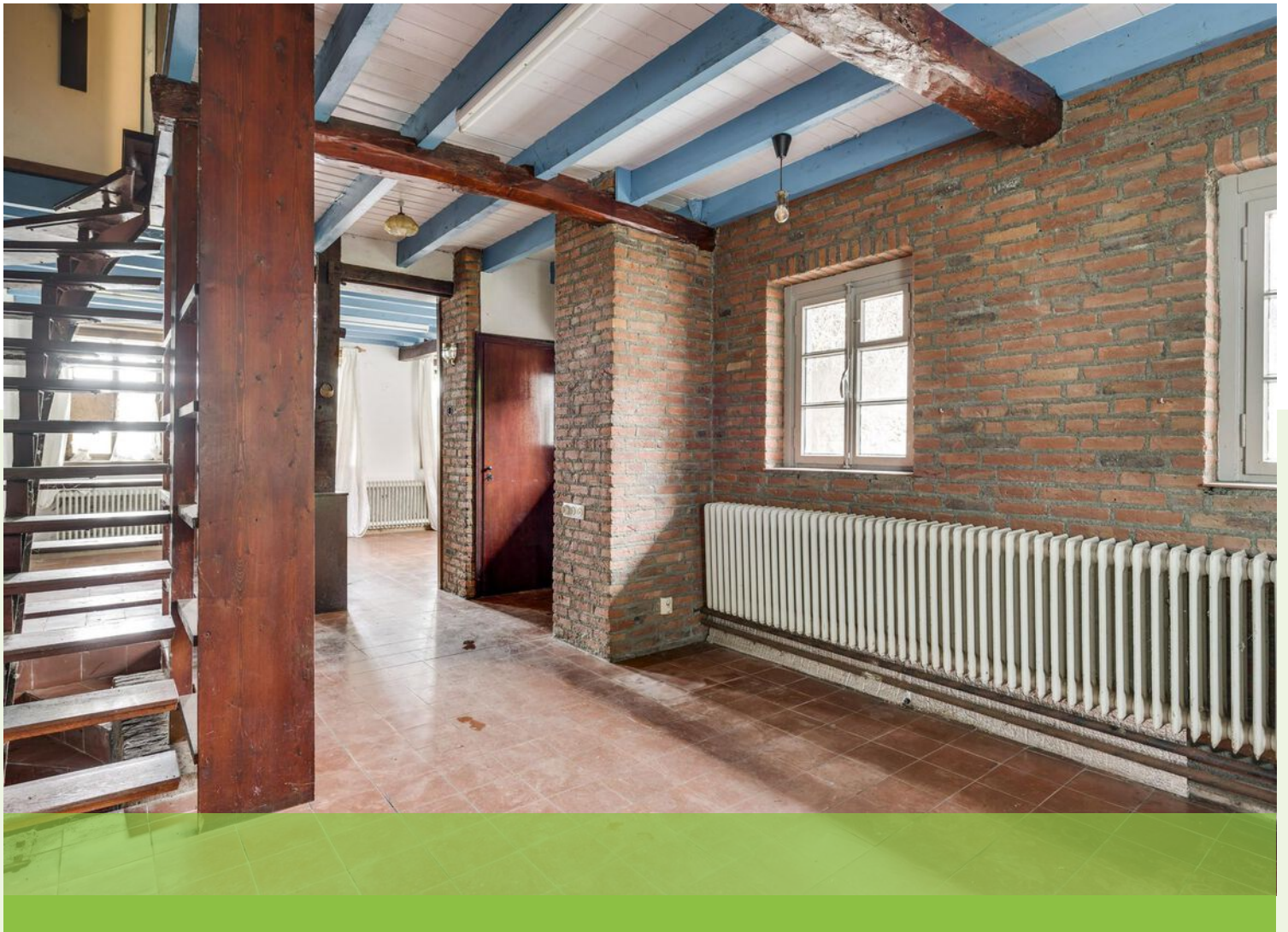
-- Fraaie en gezellige, geheel omsloten binnenplaats van ca. 60 m², met volledige privacy en toegang tot de diverse delen van het gebouw -- ca. 65 meter diepe naar eigen smaak en idee aan te leggen achtertuin, gelegen op het westen en achterom toegankelijk -- mooie landelijke en rustige omgeving met een goede bereikbaarheid en nabijgelegen dagelijkse voorzieningen in omliggende (Duitse) dorpen --







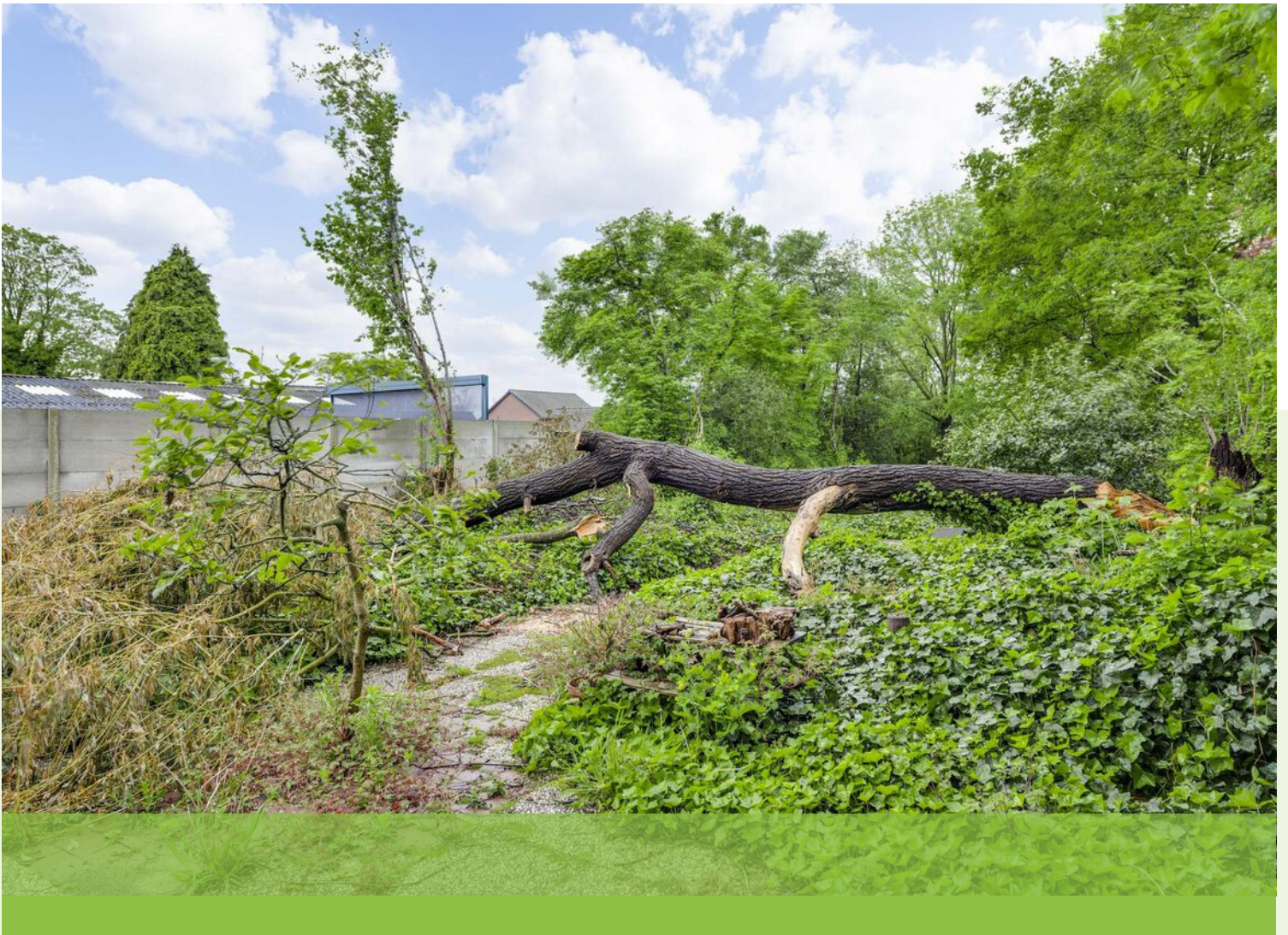




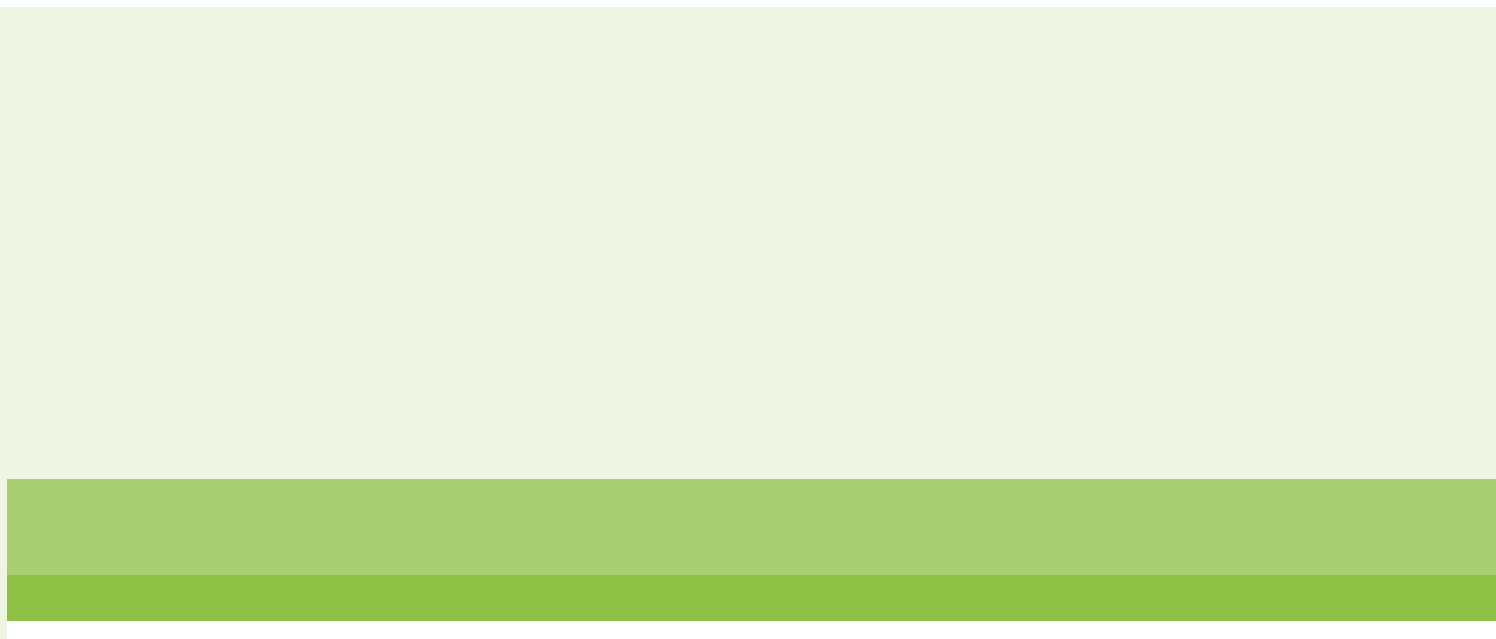












Goed om te weten.

- Verkoop geschiedt onder "as is, where is" condities.
- Op één van de zolders huist een (beschermde) kerkuil.
- Uitdrukkelijk wordt gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand is gekomen nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben getekend, de zogenaamde "schriftelijkheidsvereiste" is in dezen van toepassing.
- De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en is een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst. De koper dient deze binnen drie dagen ná het vervallen van de eventuele ontbindende voorwaarden bij de transporterende notaris te deponeren.
- Een koper/ geïnteresseerde heeft een onderzoeksplicht en is gerechtigd voor zijn rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat en het gebruik van deze onroerende zaak. Eventuele plannen of wensen voor gebruik anders dan zelfbewoning dient een geïnteresseerde en/ of koper zelf bij de gemeente (o.a. bestemmingsplan) te toetsen. In dezen kan de website www.ruimtelijkeplannen.nl en/ of omgevingswet.overheid.nl inzicht geven in de ter plekke geldende regelgeving.
- Voor het optimaal behartigen van diens belangen adviseert Michel Makelaardij geïnteresseerden en kopers om een professionele NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een bij een eventuele aankoop (ook zijdelings) betrokken makelaar/ adviseur wordt gezien als professional en aankoopmakelaar.
- De bij de inmeting gehanteerde Meetinstructie (ook bij het eventueel aanwezige meetcertificaat) is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit (mede als gevolg van het gegeven dat Michel Makelaardij geen professioneel inmeter is) verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De eventueel weergegeven maatvoeringen en plattegronden en het eventueel aanwezige meetcertificaat zijn enkel indicatief.
- Inzake de juistheid en/ of de totstandkoming van het onderhavige energielabel aanvaardt Michel Makelaardij geenszins aansprakelijkheid.
- Deze informatie is door Michel Makelaardij zorgvuldig samengesteld en geheel vrijblijvend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle weergegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MakeRS Vastgoedpromotie

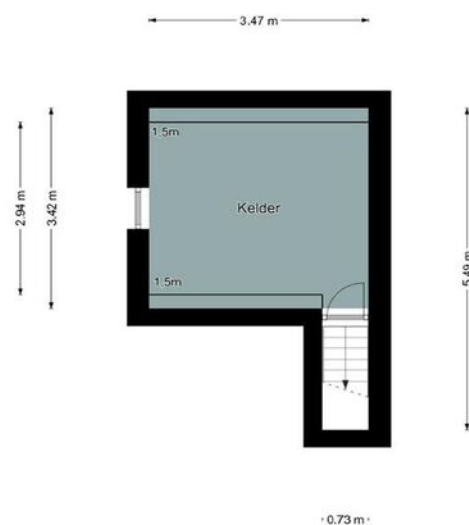
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Echt

U

43

Schaal 1: 1000

kadaster

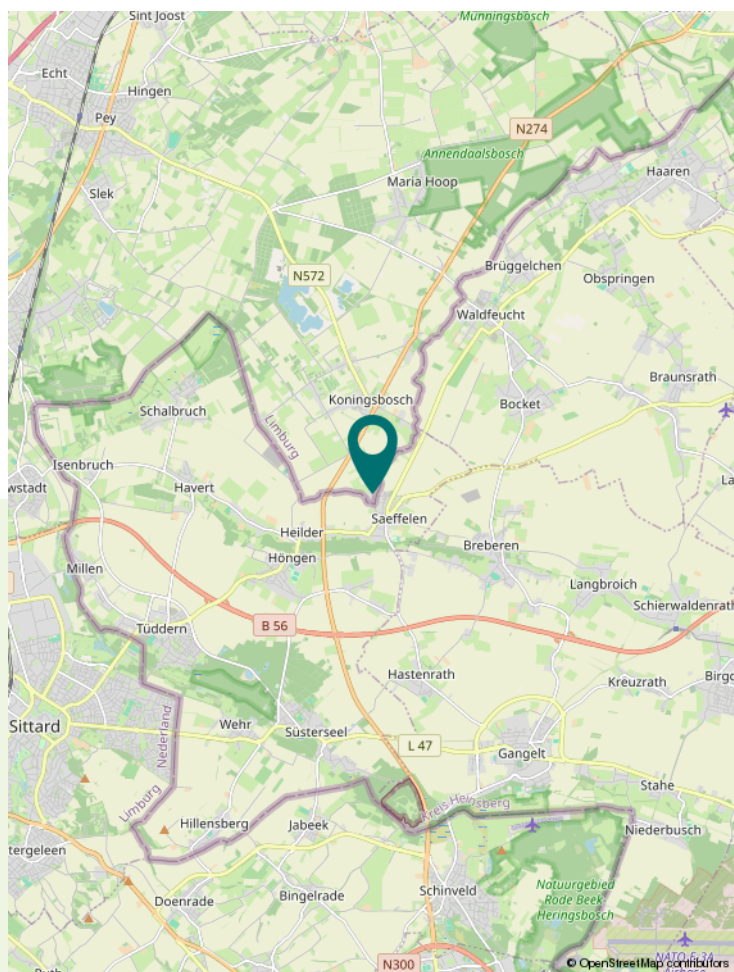
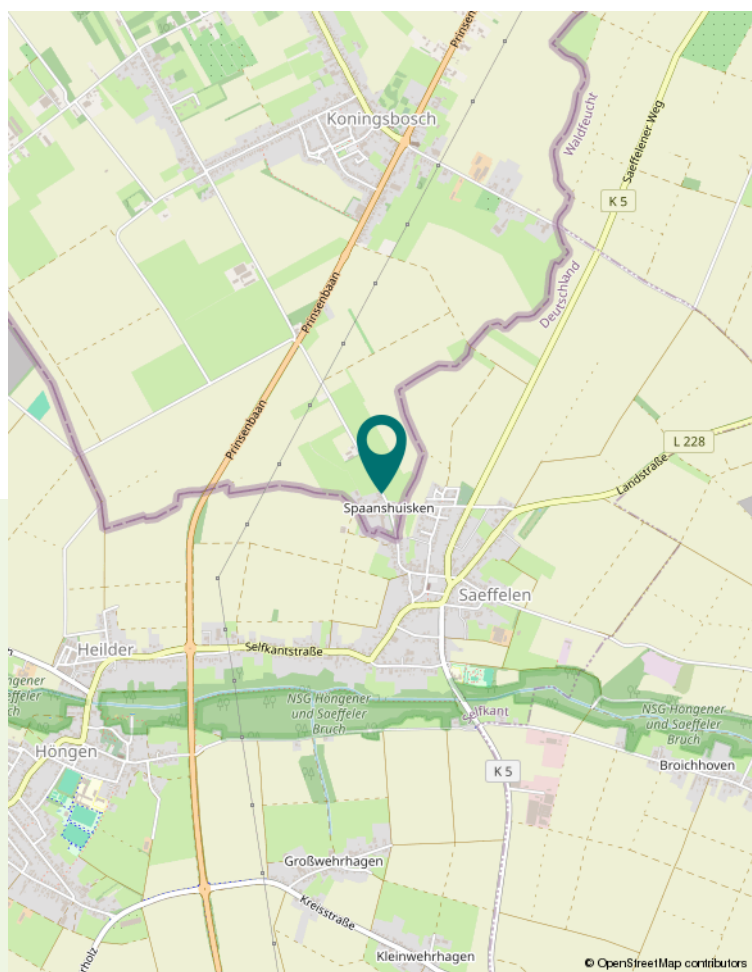
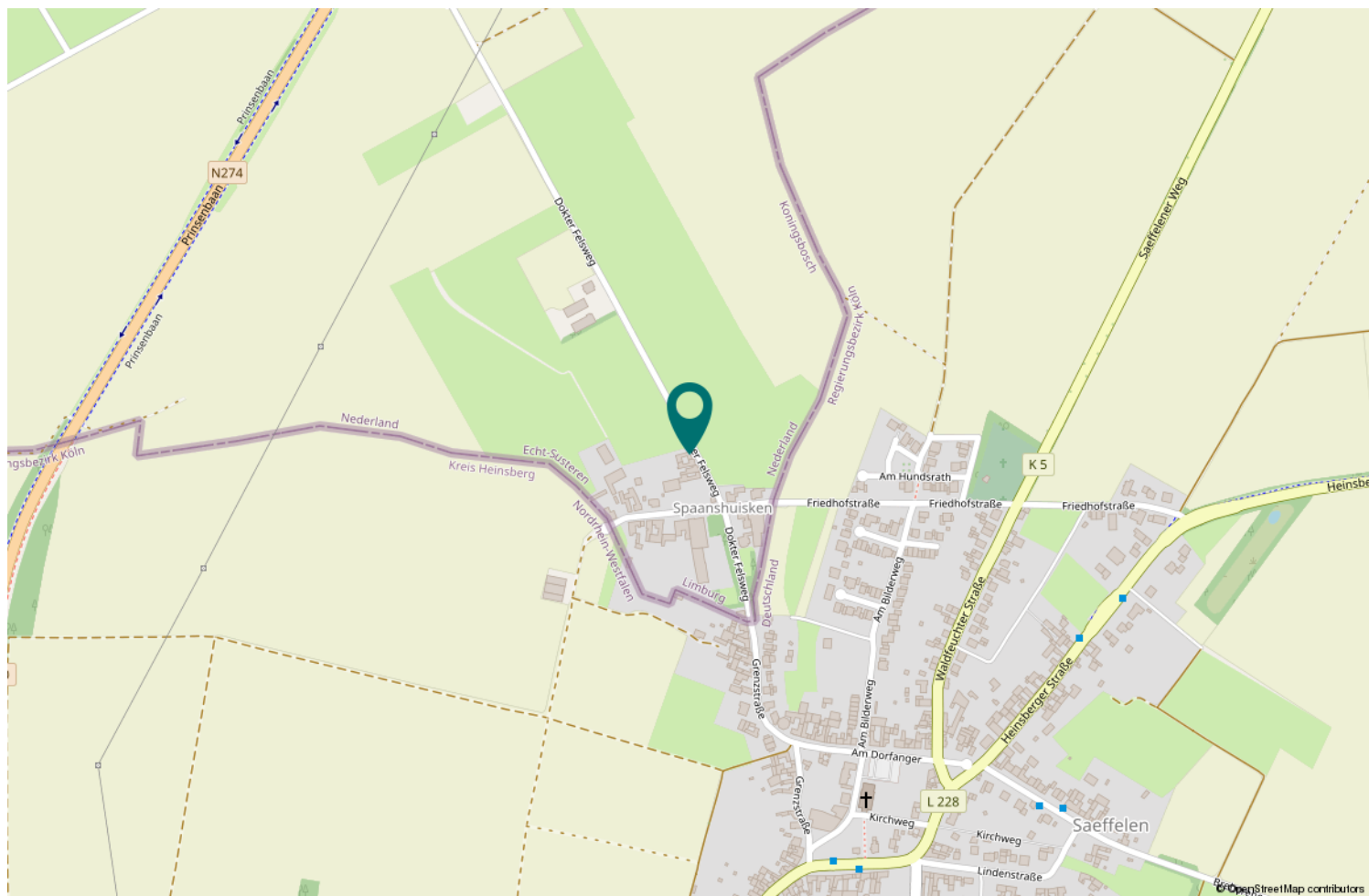
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024

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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Veelgestelde vragen

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.

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.

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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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.

Kan de verkoper de vraagprijs 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.

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 koopovereenkomst. 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. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. 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.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

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

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een van onze kantoren. Wij helpen je graag verder.



Wat zijn uw plannen ?

Wilt u een woning verkopen of kopen? Of heeft u een taxatie of gewoon woonadvies nodig of wilt u gaan huren of verhuren? Dan gaat u ongetwijfeld enkel voor het beste resultaat. Michel Makelaardij is een zeer modern kantoor dat in slechts enkele jaren tijd een prominente en leidende rol in de markt heeft verworven. Enthousiasme, marktkennis en een echte visie heeft ons vele zeer tevreden klanten opgeleverd.

Wij zijn trots!

Ja, wij zijn echt trots op de wellicht beste regionale verkoopresultaten en op de uitstekende klantbeoordelingen, te lezen op onze website. Deze mooie resultaten zijn het gevolg van hard en onderscheidend werken. Wij besteden de grootste zorg aan de presentatie van onze woningen, welke wij mede dankzij ons NVM-lidmaatschap premium op Funda kunnen plaatsen.

Wij gaan voor het best mogelijke resultaat!

U toch ook? Wenst u een deugdelijk en onderbouwd advies? Wilt u ook samenwerken met een enthousiast en modern makelaarskantoor? En uw woning ècht zien schitteren op Funda?

Maak dan een afspraak met ons, zodat wij ook voor uw situatie kunnen adviseren welke werkwijze vermoedelijk het beste resultaat gaat opleveren!



Creatief, opvallend en enthousiast!



Michel Makelaardij Echt

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221

info@michel-makelaardij.nl

www.michel-makelaardij.nl

