



# PONTSTRAAT 18

6367 AM VOERENDAAL



## JEROEN VAN BOKHOVEN

PARTNER – MAKELAAR RM MRE MRICS

JEROENVANBOKHOVEN@BOEK-OFFERMANS.NL  
045-574 32 33

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS GEVEN.

— JEROEN VAN BOKHOVEN



## INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	09
Overige ruimtes	10
Buiten	12
Plattegronden	14
Extra informatie	16
Onze dienstverlening	18
Aantekeningen	20

## OVER DEZE WONING

Deze prachtige carré-woonboerderij staat in een verkeersluwe straat in Kunrade, Voerendaal. Gemeente Voerendaal met haar eigen voorzieningen ligt aan de rand van het prachtige Heuvelland en centraal tussen de steden Heerlen, Maastricht en Sittard.

De woonboerderij is tot in de puntjes verzorgd. Alles klopt: de royale afmetingen, de juiste sfeer en het goede materiaalgebruik. De karakteristieke uitstraling (waaronder Kundersteen uit de lokale groeve) gecombineerd met actuele energetische maatregelen zorgen voor een top-woning. Pontstraat 18 is gebouwd in 1815 en recent in 2003, 2011 en 2022 aangepast aan de wensen en eisen van nu. Er is volop aandacht besteed aan isolatie. Zo zijn het dak, de muren en de vloeren van het woongedeelte geïsoleerd, zijn de cv-ketels in 2023 vernieuwd, is er HR++ beglazing en liggen er maar liefst 53 zonnepanelen op het dak. Het eindresultaat is dan ook energielabel A+.

Pontstraat 18 te Voerendaal is een heel bijzondere woning. Ruimte, licht, kwaliteit, sfeer en luxe zijn slechts een paar trefwoorden die van toepassing zijn. Enkele cijfermatige kenmerken: de boerderijwoning heeft een woonoppervlak van maar liefst 347m<sup>2</sup>, een inhoud van ruim 1.500m<sup>3</sup> en staat op een perceel van 1915m<sup>2</sup>. De woonkamer en keuken lopen in elkaar over en zijn samen ruim 120m<sup>2</sup> groot. De tweede woonkamer of studeerkamer is circa 30m<sup>2</sup> groot. Er zijn vijf (of zes) slaapkamers, drie badkamers (douchegelegenheden) en ruim voldoende bergruimtes.



## KENMERKEN

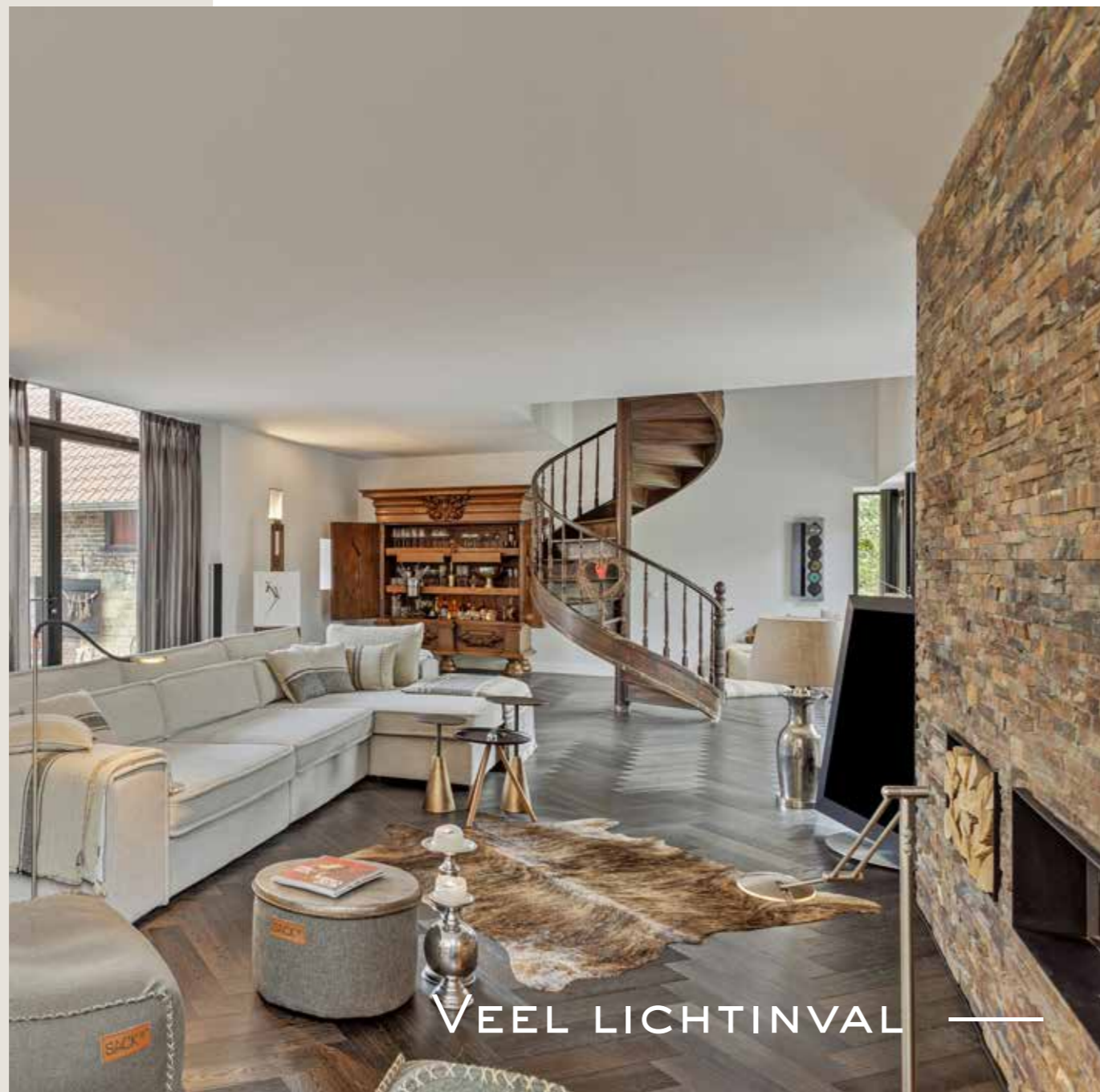
PRIJS:	€1.500.000,- K.K.	SOORT WONING	WOONBOERDERIJ
BOUWJAAR:	1815	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
WOONOPPERVLAKTE:	347 M <sup>2</sup>	AANTALWOONLAGEN:	2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	70 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	1.915 M <sup>2</sup>	ENERGIELABEL	A+
INHOUD:	1.548 M <sup>3</sup>		

## BEGANE GROND

Zonder ruimtes te vergeten, lichten we er een paar uit. De riante woonkeuken van ongeveer 60m<sup>2</sup> is het hart van het huis en ingericht met een op maat gemaakt kookeiland en alle gewenste apparatuur van gerenommeerde merkkwaliteit.

De enorme glazen pui met screens (5meter hoog!) aan de achterzijde zorgt voor optimaal tuincontact en een prachtig uitzicht. In de woonkamer van ruim 60m<sup>2</sup> staat een schitterende antieke wenteltrap, die naar een van de vides gaat, is een gashaard en een vrijhangende designhaard.

De tweede woonkamer aan de voorzijde van de woning is circa 30m<sup>2</sup> groot en kan ook dienst doen als luxe kantoorkamer.





## EERSTE VERDIEPING

Op de ouderslaapkamer met badkamer en-suite van circa 37m<sup>2</sup> en vrij uitzicht is menig luxe hotelsuite jaloers.

Voorts zijn er nog drie slaapkamers, 2 vides en een compleet ingerichte badkamer.



## OVERIGE RUIMTES

In de voormalige stallen is een heerlijke ontspanningsruimte gemaakt met sauna, dompelbad en houtkachel.

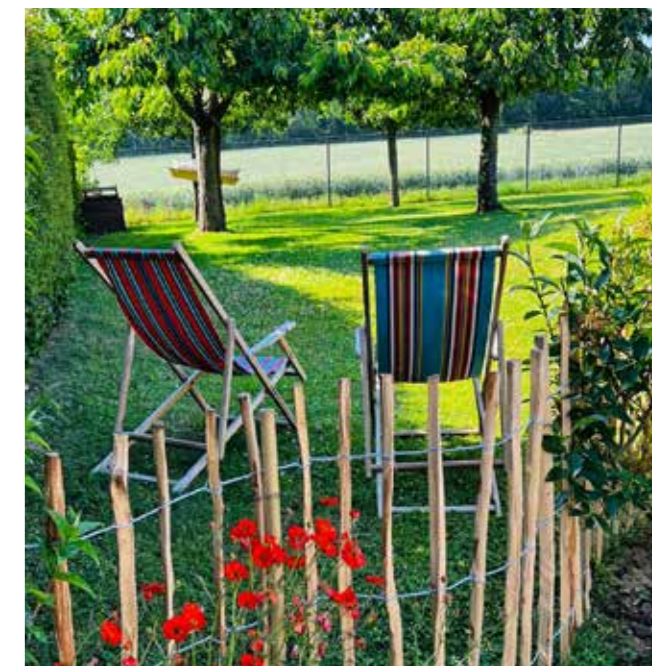
Een andere ruimte is ingericht om te genieten van een lekker glaasje wijn.

Ook is er een gastenverblijf (slaapkamer met douche en wastafel), dat eveneens ideaal als sportruimte functioneert.

## BUITEN

Niet alleen op de binnenplaats waant u zich op vakantie, ook aan de achterzijde van het woonhuis is het heerlijk vertoeven op het zonnige terras of aan het verwarmde zwembad (11m x 4m). In alle rust geniet u hier van de privacy en rust, die u verdient na een dag hard werken.

Op het eigen terrein is gelegenheid voor het parkeren van meerder auto's.







# PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



# EXTRA INFORMATIE

## ▪ 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).

## ▪ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst 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.

## ▪ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ▪ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ▪ 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.

## ▪ BOUWKUNDIGE KEURING

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 over de staat van onderhoud.

## ▪ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is op verzoek verkrijgbaar.

## ▪ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ▪ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## ▪ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## ▪ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## ▪ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## ▪ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## ▪ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 50 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 50 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

# AANTEKENINGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

## BOEK & OFFERMANS MAKELAARS

AKERSTRAAT 39-41

6411 GW HEERLEN

☎ 045 574 32 33

✉ HEERLEN@BOEK-OFFERMANS.NL

[BOEK-OFFERMANS.NL/EXCLUSIEF](https://boek-offermans.nl/exclusief)

