



# Guillaume Franquinet- straat 31 6136 HP Sittard

Vraagprijs € 179.000,- k.k.





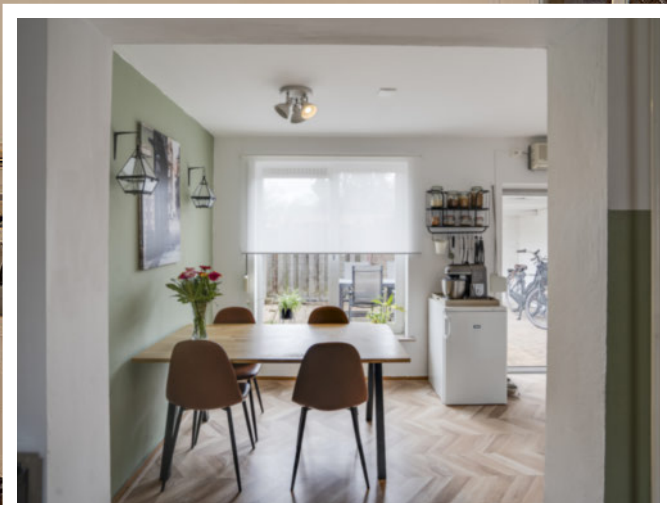




## Uw nieuwe woning in de wijk "Baandert"!

In de wijk "Baandert", nabij diverse winkelveorzieningen, speeltuin Baandert, basis- en middelbare scholen, station Sittard, op 15 min loopafstand van het stadscentrum en voldoende openbare parkeergelegenheid, is deze leuke tussenwoning gelegen.









# Indeling

## Begane grond

De hal/entree wat voorzien is van een tegelvloer geeft u toegang tot het toilet (volledig betegeld met vrij hangend toilet), de meterkast, de trapopgang naar de 1ste etage, de kelder en de woonkamer/keuken.

Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer wat voorzien is van een Hongaarse punt laminaatvloer en de aanbouw met eethoek en moderne keuken uit 2018 wat voorzien is van diverse apparatuur en een airco. Via de keuken heeft u toegang tot de achtertuin.

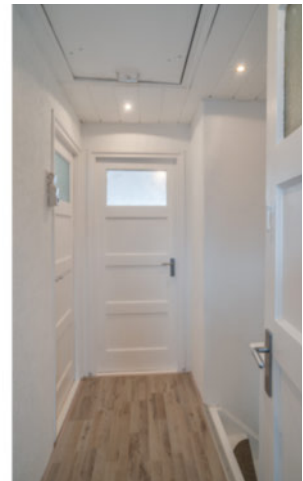
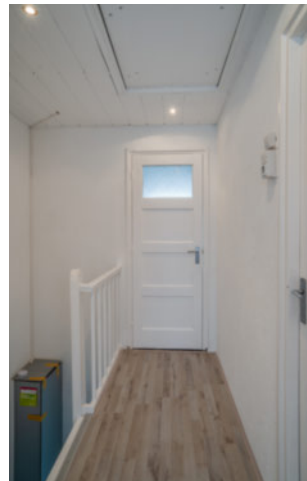
## Kelder

Bereikbaar via de hal. Is in gebruik als wasruimte en hier vindt u de gehuurde Remeha CV ketel uit 2012.









## Indeling

### Eerste verdieping

Via de overloop wat voorzien is van een laminaatvloer heeft u toegang tot de badkamer en 2 slaapkamers.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en radiator.

De slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer, rolluiken en de grote slaapkamer is voorzien van een

airco. U heeft de mogelijkheid om van de grote slaapkamer weer 2 slaapkamers te maken.

### Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder.





## Indeling

### Tuin

De omsloten tuin is gelegen op het zuidoosten,

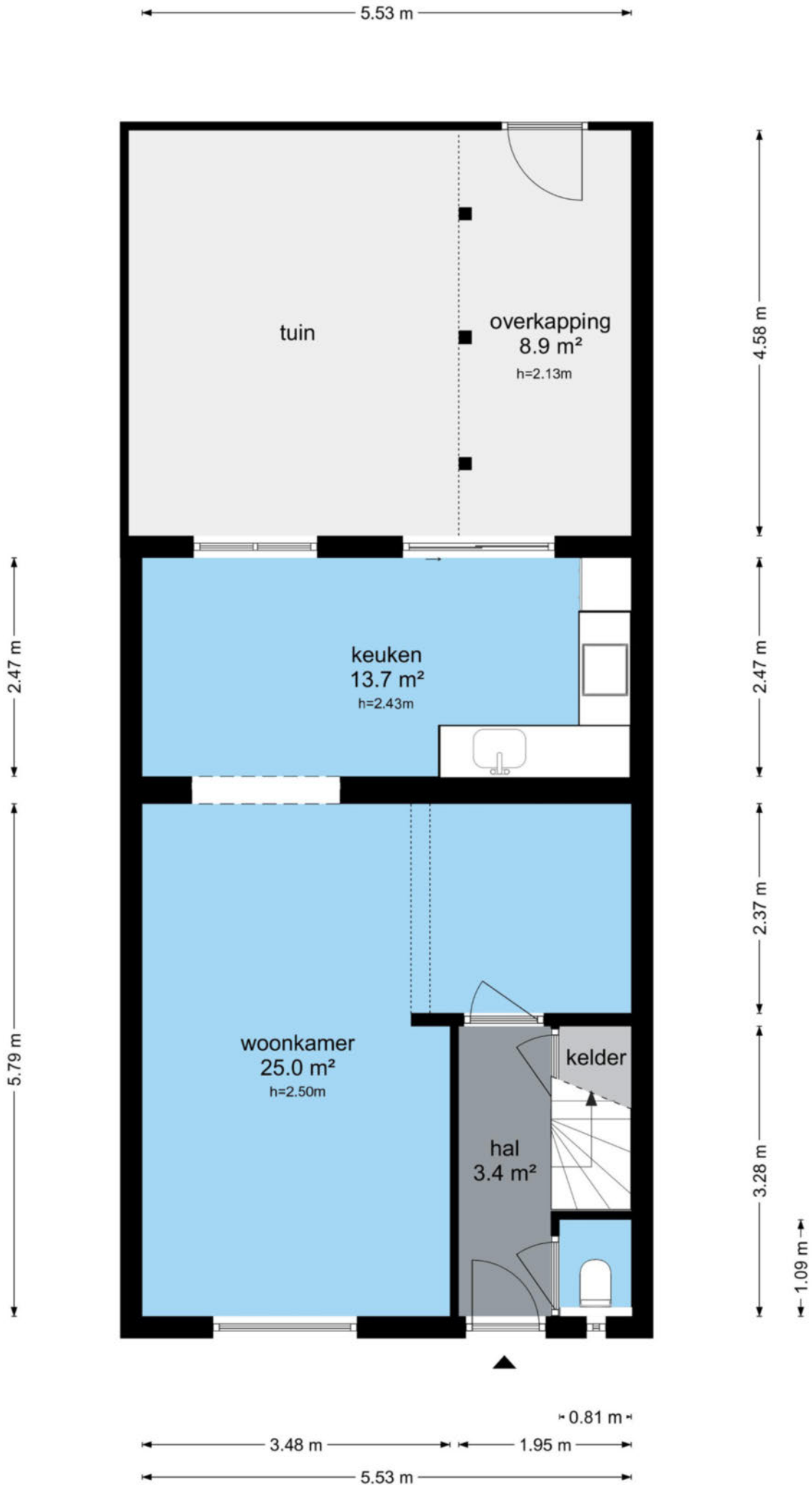
onderhoudsvriendelijk, voorzien van een overkapping en u kunt via een poort de achtergang bereiken.

# Bijzonderheden

- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Voorzien van aluminiumkozijnen met dubbelglas
- Airconditioning op de grote slaapkamer en in de keuken
- Keuken en badkamer in 2018 gerenoveerd
- CV Ketel gehuurd en huurcontract dient overgenomen te worden
- Tuin via achtergang bereikbaar
- Stadscentrum en het treinstation van Sittard op loop- en fietsafstand
- Winkelvoorzieningen, speeltuin en scholen op loop- en fietsafstand
- Voldoende openbare parkeergelegenheid



Guillaume Franquiestraat 31 - Sittard  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.objectenco.nl

Guillaume Franquiestraat 31 - Sittard  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**Guillaume Franquiestraat 31 - Sittard  
Kelder**

← 1.88 m →

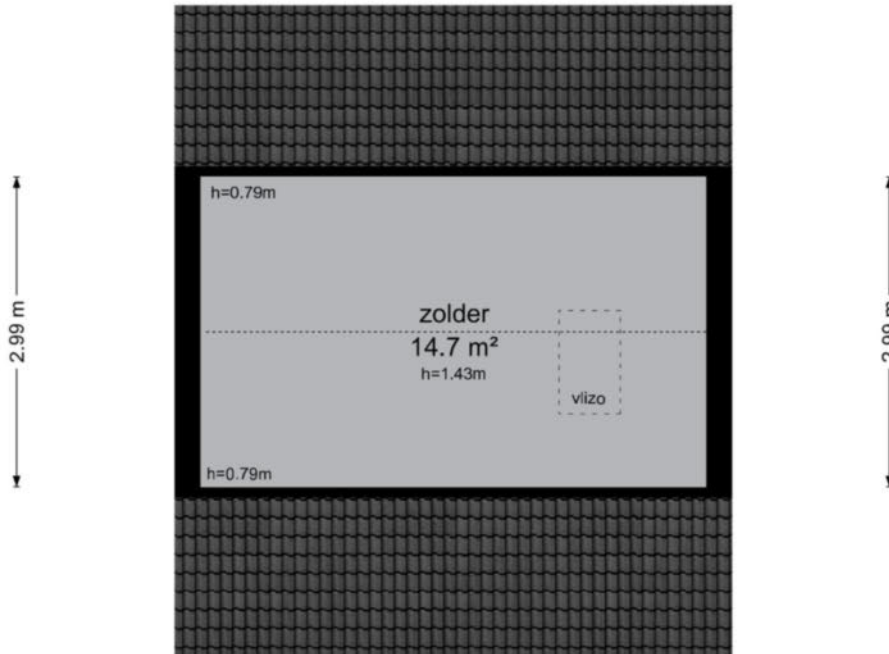


← 1.88 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Guillaume Franquiestraat 31 - Sittard  
Tweede Verdieping

4.89 m



4.89 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sittard</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3960</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> <p><a href="https://www.jodybouchez.nl">https://www.jodybouchez.nl</a></p> <p>15</p>
---	---	---

## FAQ

### Hieronder krijgt u antwoord op veel gestelde vragen

#### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### **2. 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 makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

#### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

#### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

#### **5. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **6. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## FAQ

### Hieronder krijgt u antwoord op veel gestelde vragen

#### **7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. 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 – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure 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.

#### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **9. 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 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

#### **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- No-Risk clausule.

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 kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de 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. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.



## Aanvullende Informatie

Alle door **RE/MAX** en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg respectievelijk tot het uitbrengen van een bod.

### **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 onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

### **Aansprakelijkheid:**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor 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.

### **Onderzoekplicht 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 over de staat van onderhoud.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Indien de woning gebouwd c.q. verbouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd c.q. verbouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest is sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### **Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO.

### **Koop onroerende zaak en aanneming van werk:**

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechts-handeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

## Aanvullende Informatie

### **De wet identificatieplicht bij dienstverlening:**

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

### **Zekerheidsstelling:**

De waarborgsom / bankgarantie bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### **Ontbindende voorwaarden:**

De eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Ouderdomsclausule:**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

### **Meetclausule:**

Koper is ermee bekend dat de opgegeven m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup> maten van het registergoed circa maten zijn. Koper krijgt de gelegenheid om zelf of met behulp van een deskundige de opgegeven circa maten na te meten en vast te stellen. Indien er sprake is van een afwijking, ten opzichte van de door de verkoper opgegeven circa maten, kan de koper hier geen rechten aan ontleen.

Verkoper dan wel de verkopend makelaar zijn hiervoor nimmer aansprakelijk.

### **Asbest en/of olietanks:**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat de koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen en/of olietanks aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Bodem:**

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn / haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### **Voorbehouden:**

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

### **Notariskeuze koper:**

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20 km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van de kopers komen.



## Neem contact met ons op **RE/MAX Dè Makelaar Jody Bouchez**

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



### **Jody Bouchez**

Aan- & verkoopmakelaar

T +31 6 21 33 96 15

E [jodybouchez@remax.nl](mailto:jodybouchez@remax.nl)

### **Remax Dè Makelaar**

Willem II Singel 51  
6041 HR Roermond

<http://www.jodybouchez.nl>

**RE/MAX**  
Dè Makelaar

