

WONEN

op maat



Heideweg 12 Heel



MAAT
MAKELAARS







HEEL, HEIDEWEG 12

Droomt u van wonen in luxe, comfort en duurzaamheid? Gelegen op een prachtige, rustige locatie combineert deze woning het gemak van gelijkvloers wonen met hoogwaardige materialen, een perfect afwerkingsniveau, waarbij duurzaamheid is gegarandeerd middels volledige isolatie, 34 zonnepanelen, vloerverwarming en een hybride warmtepomp.

Met een woonoppervlakte van bijna 300 m² heeft deze woning veel te bieden: royale leefruimtes, een luxe woonkeuken en badkamer, een slaapkamer op de begane grond, inpandige garage, 4 ruime slaapkamers op de verdieping en als kers op de taart een verwarmd binnenzwembad!

Bijzonderheden:

- Vrijstaand, modern landhuis met woonoppervlakte van bijna 300 m²;
- Voorzien van label A inclusief 34 zonnepanelen en een hybride warmtepomp;
- Uniek bij deze woning: Verwarmd binnenzwembad van 8 x 4 m.!
- Slaapkamer op de begane grond;
- 4 slaapkamers en luxe badkamer op de verdieping;
- Keurige achtertuin,
- Royale oprit met parkeerruimte voor 3 auto's camper-caravan.

Inhoud	1132 m ³
Woonoppervlakte	296 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Perceelgrootte	697 m ²
Bouwjaar	1989
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 790.000 k.k.



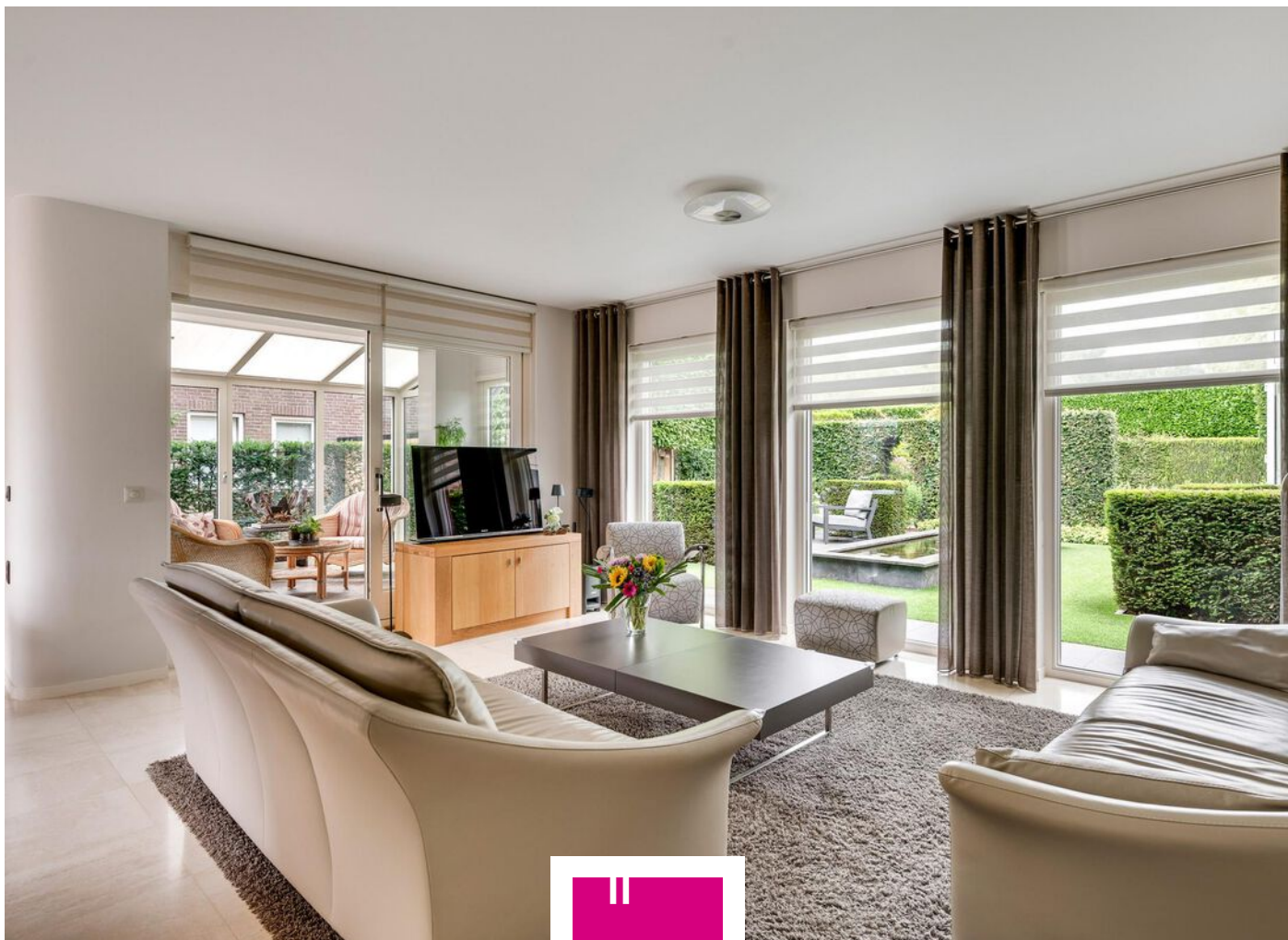
Souterrain:

Ruime kelder (ca. 36 m²) met mooie hoogte, verdeeld over twee ruimten, ideaal te gebruiken als berging en opslag / hobbyruimte. Deze grote kelder is verwarmd en geventileerd.

Begane grond:

Overdekte entree / ruime ontvangsthal met travertin vloer, meterkast, trap naar de kelder, trapopgang naar de verdieping en een luxe, betegelde toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje. De hal ligt centraal in de woning en geeft toegang tot de slaap-/ werkkamer, de garage, de woonkamer en de aparte woonkeuken. De slaapkamer is ca. 12 m² en heeft twee grote ramen.



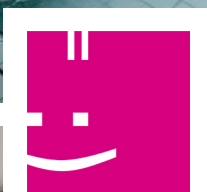
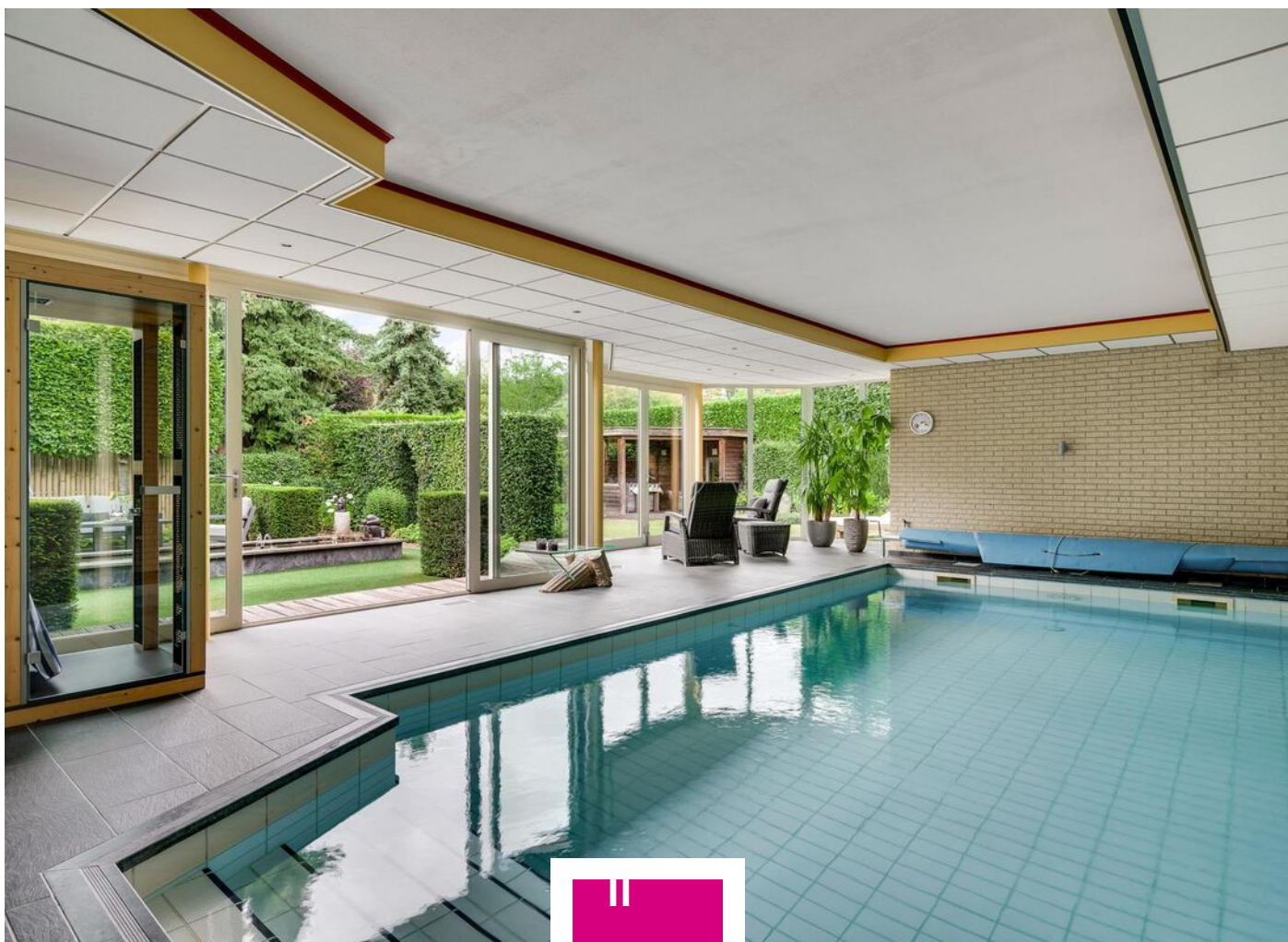


Begane grond

Als je de Z-vormige woonkamer (38 m²) binnenloopt, valt je direct op dat deze leefruimte omringd wordt door allerhande raampartijen. De woonkamer is mooi afgewerkt met een lichte, travertin vloer met vloerverwarming en airco en heeft toegang tot een royale serre van ca. 12 m², die eveneens voorzien is van een tegelvloer met vloerverwarming. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal is de keuken bereikbaar. Deze keuken is met recht een leefkeuken (19 m²) te noemen. De moderne keuken is ingericht met een U-vormige Siematic keukenopstelling, uitgevoerd met lichte keukenkasten, een donker werkblad, een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-stoomoven. Vanuit de keuken is er een deur naar buiten, alsook een deur naar de tussenhal.

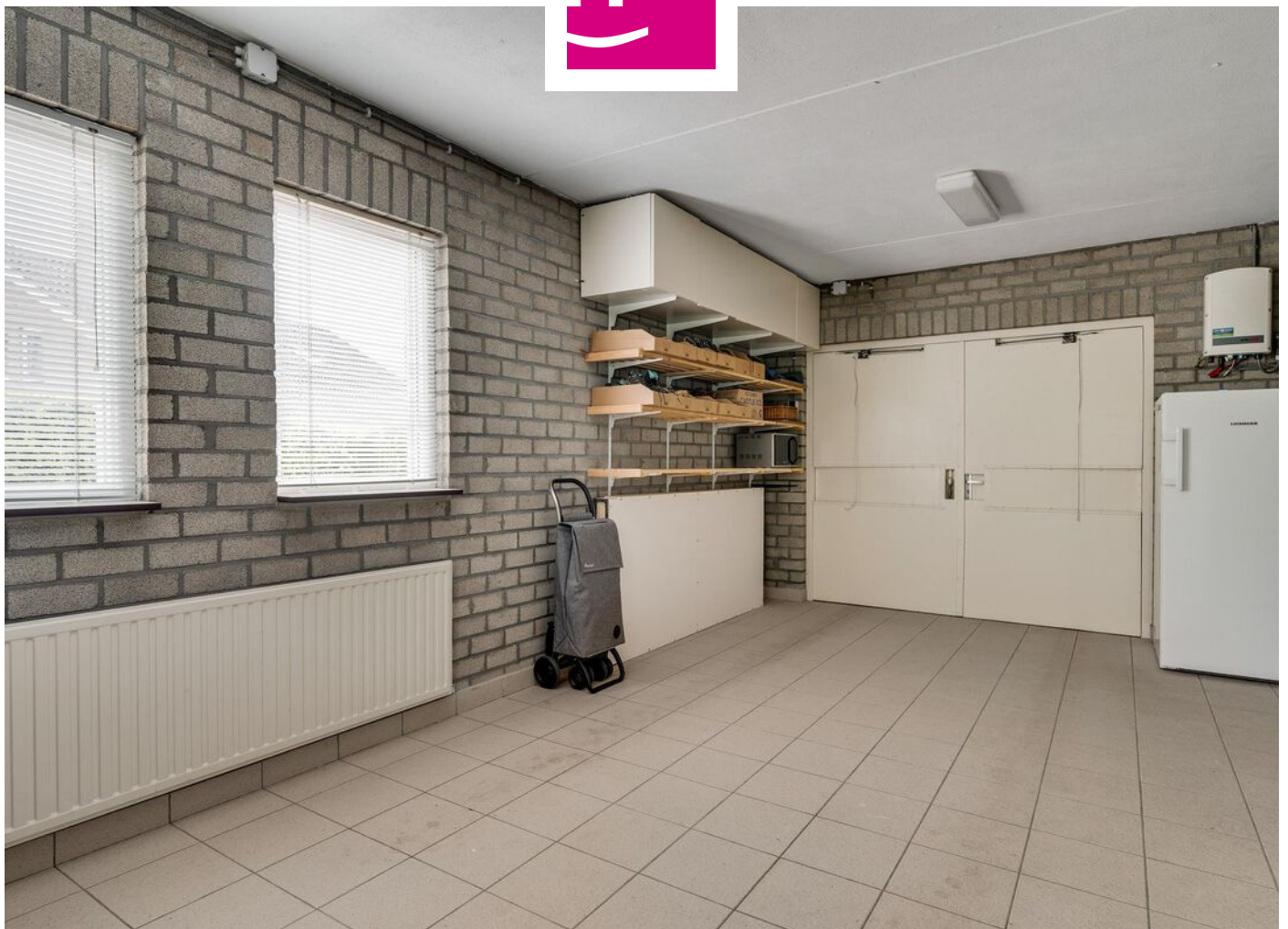


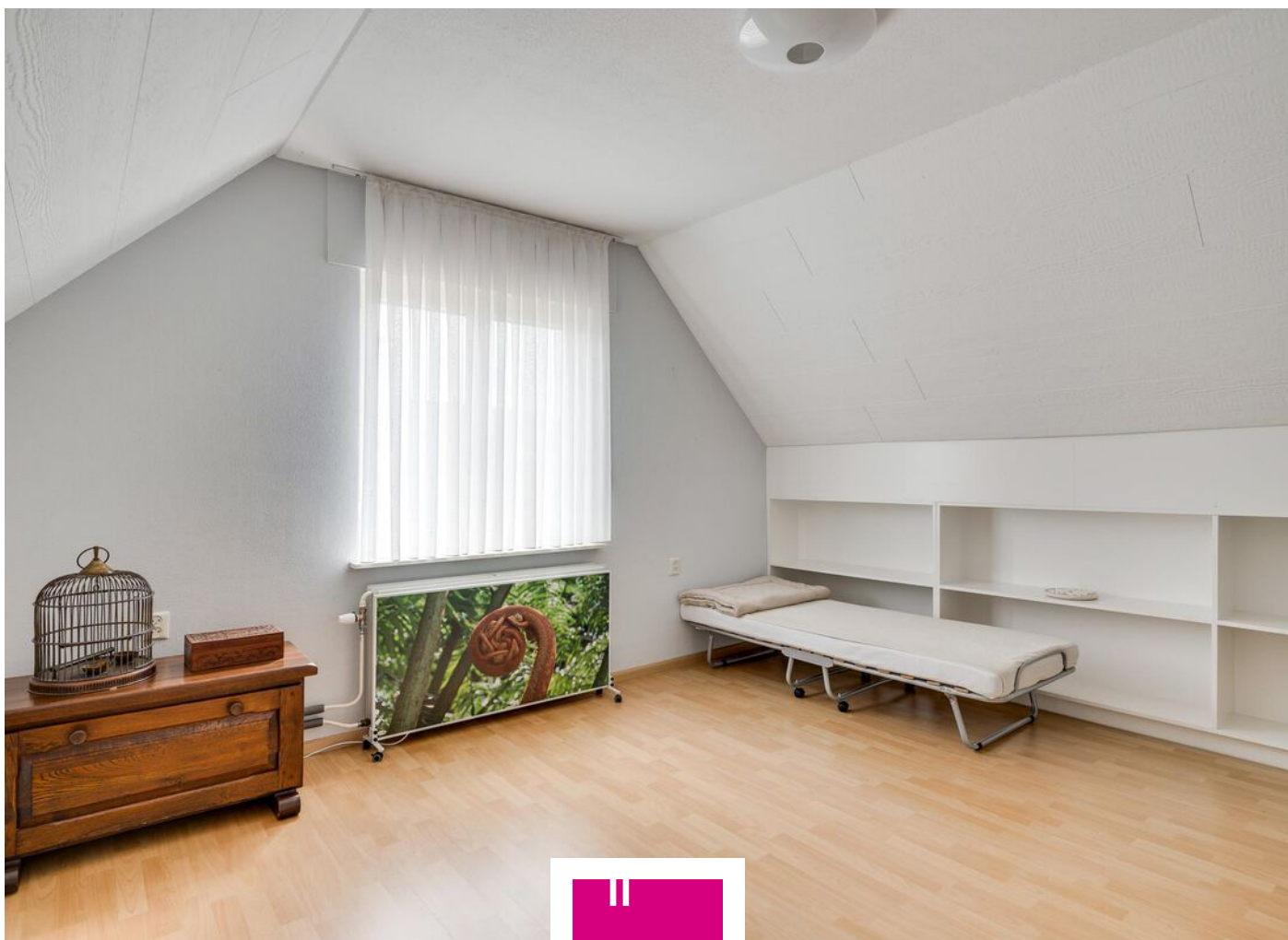




Begane grond

Aansluitend aan de keuken, in de achter aanbouw van de woning, bevindt zich een tussenhal met vaste kastenwand, technische ruimte voor het zwembad en een 2e toiletruimte met vrijhangend toilet. Deze hal geeft toegang tot de verrassing van de woning: een geweldige ruimte van 69 m² met zwembad van 8 x 4 m., 1.40 meter diep met jet stream, douche en ruimte voor sauna. Door de brede, glazen pui met schuifdeuren alsook de openslaande deuren is er vanuit het zwembad een optimale tuinbeleving. Rechts naast de woning is er vanuit de hal toegang tot de inpandige garage van ca. 23 m² met tegelvloer. Deze ruimte beschikt over de aansluitingen voor het witgoed, openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur richting de tuin.

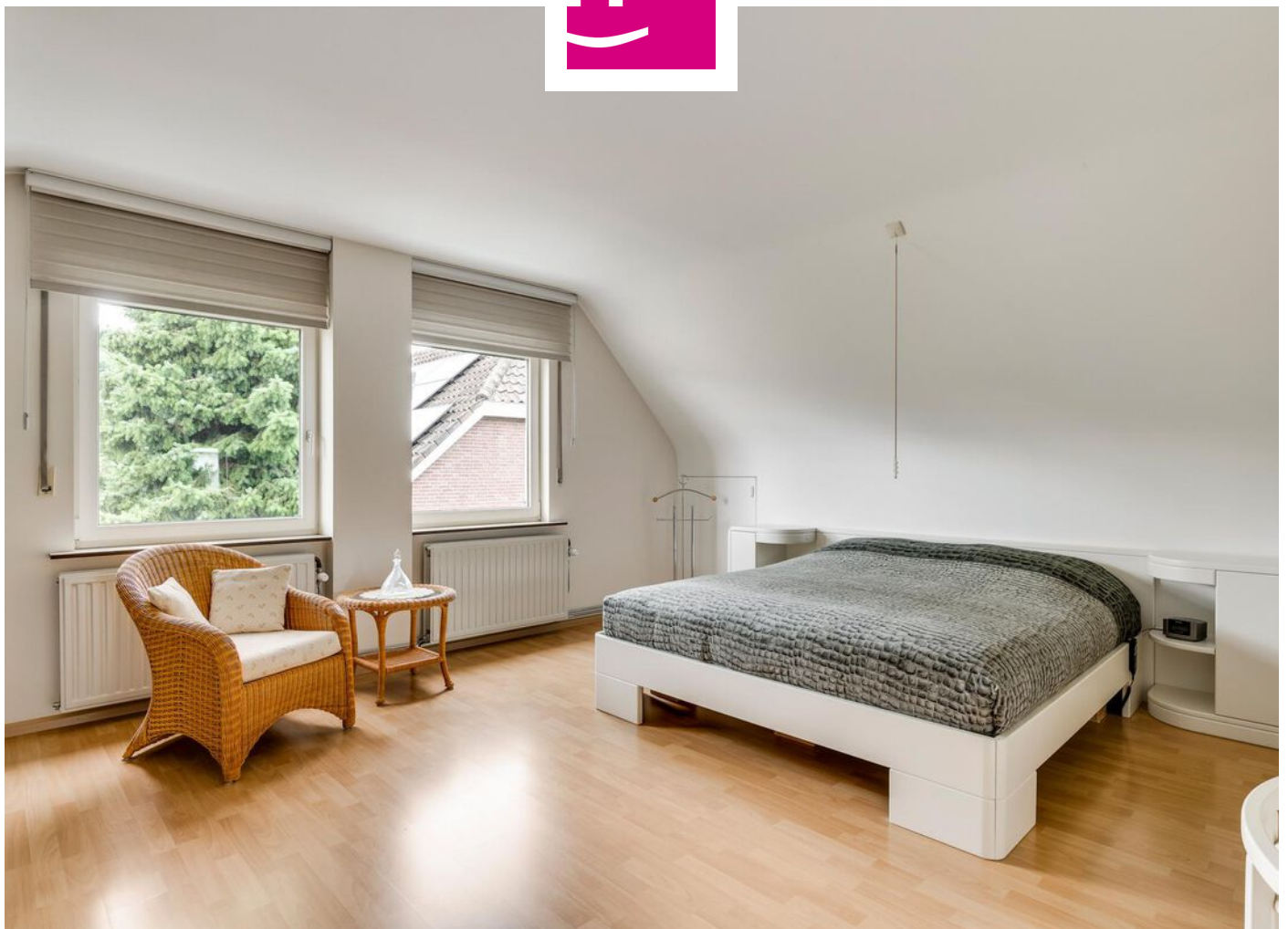
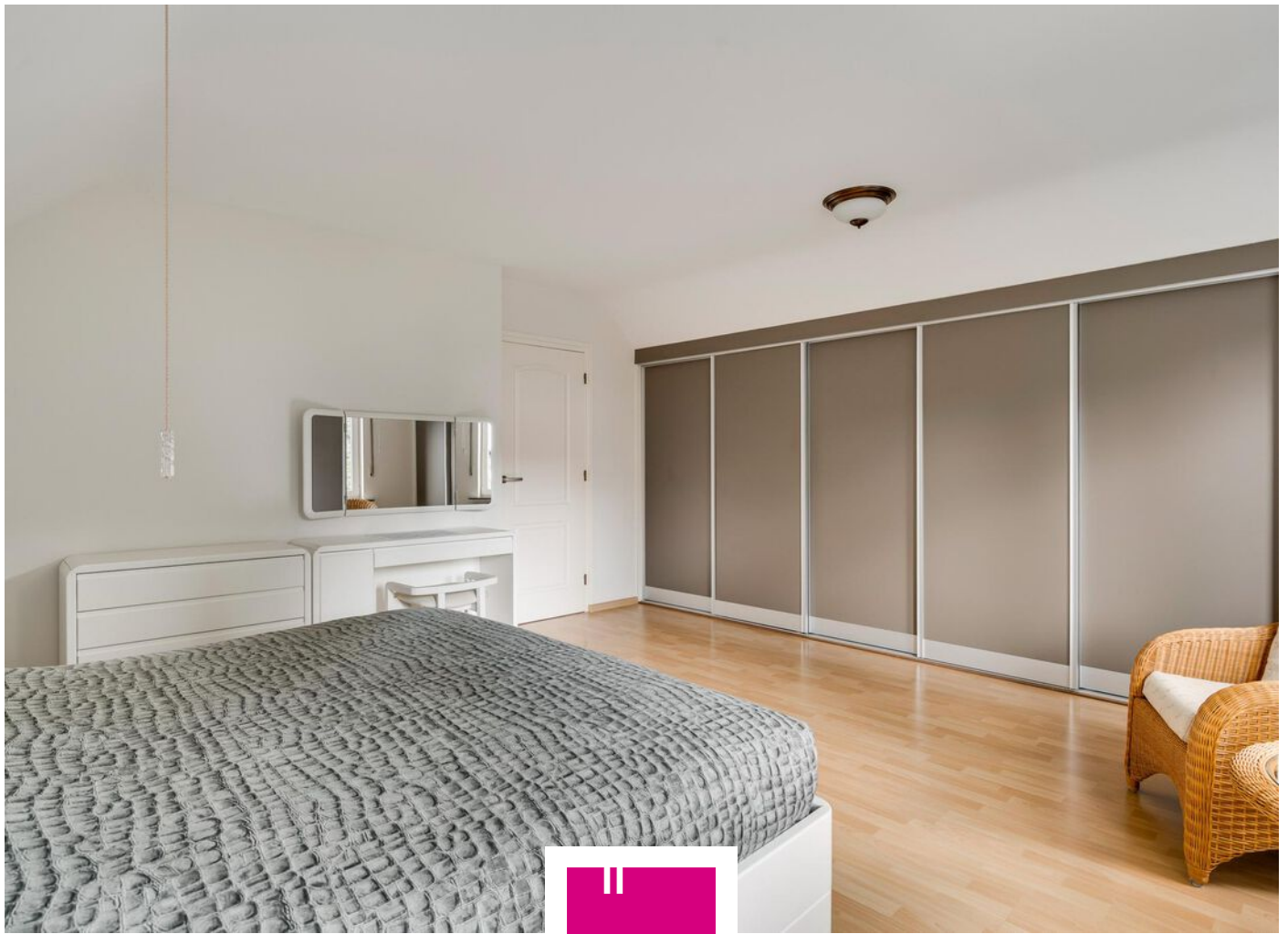


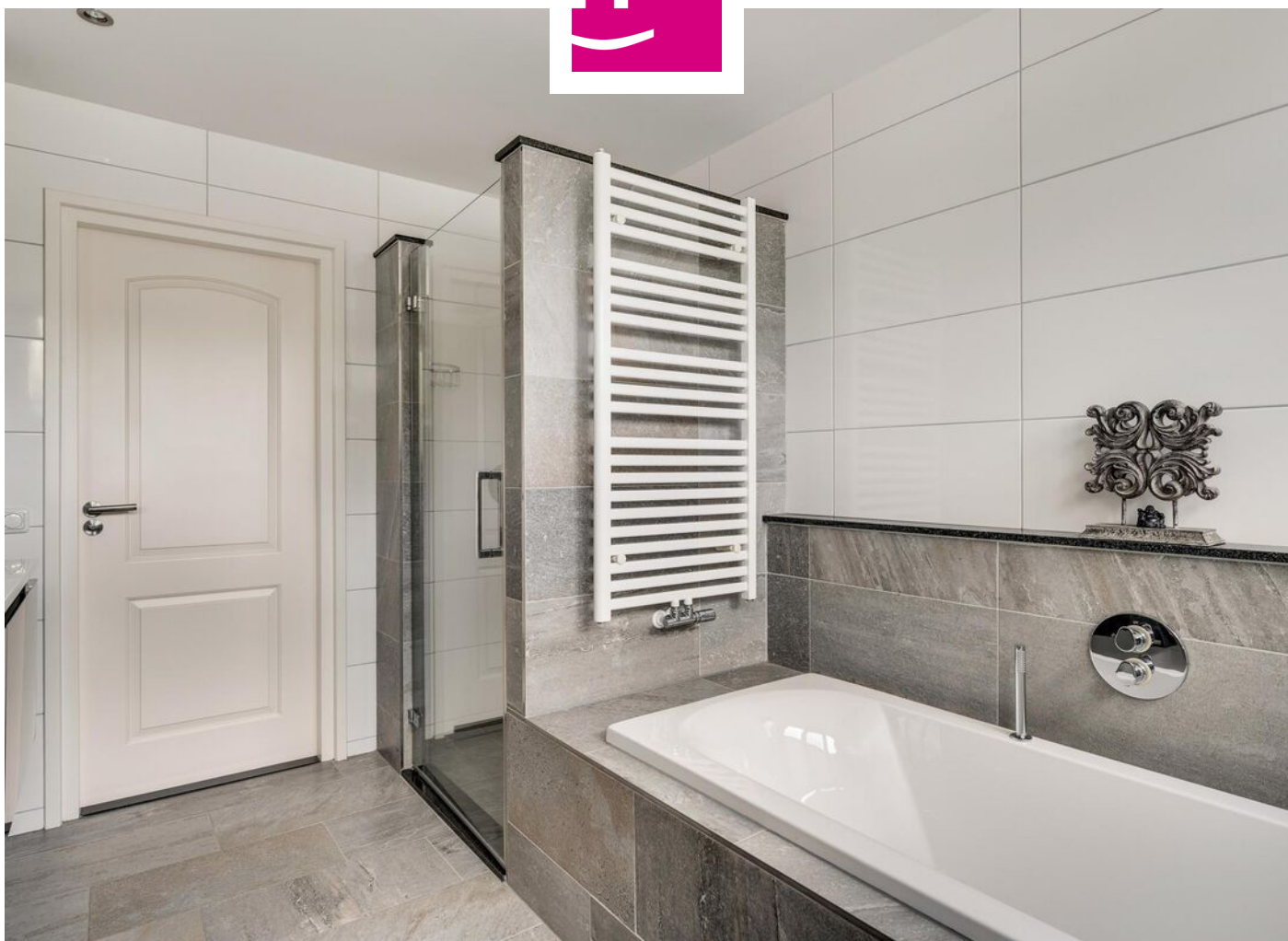
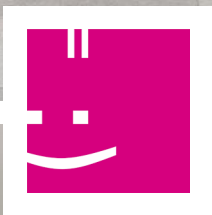
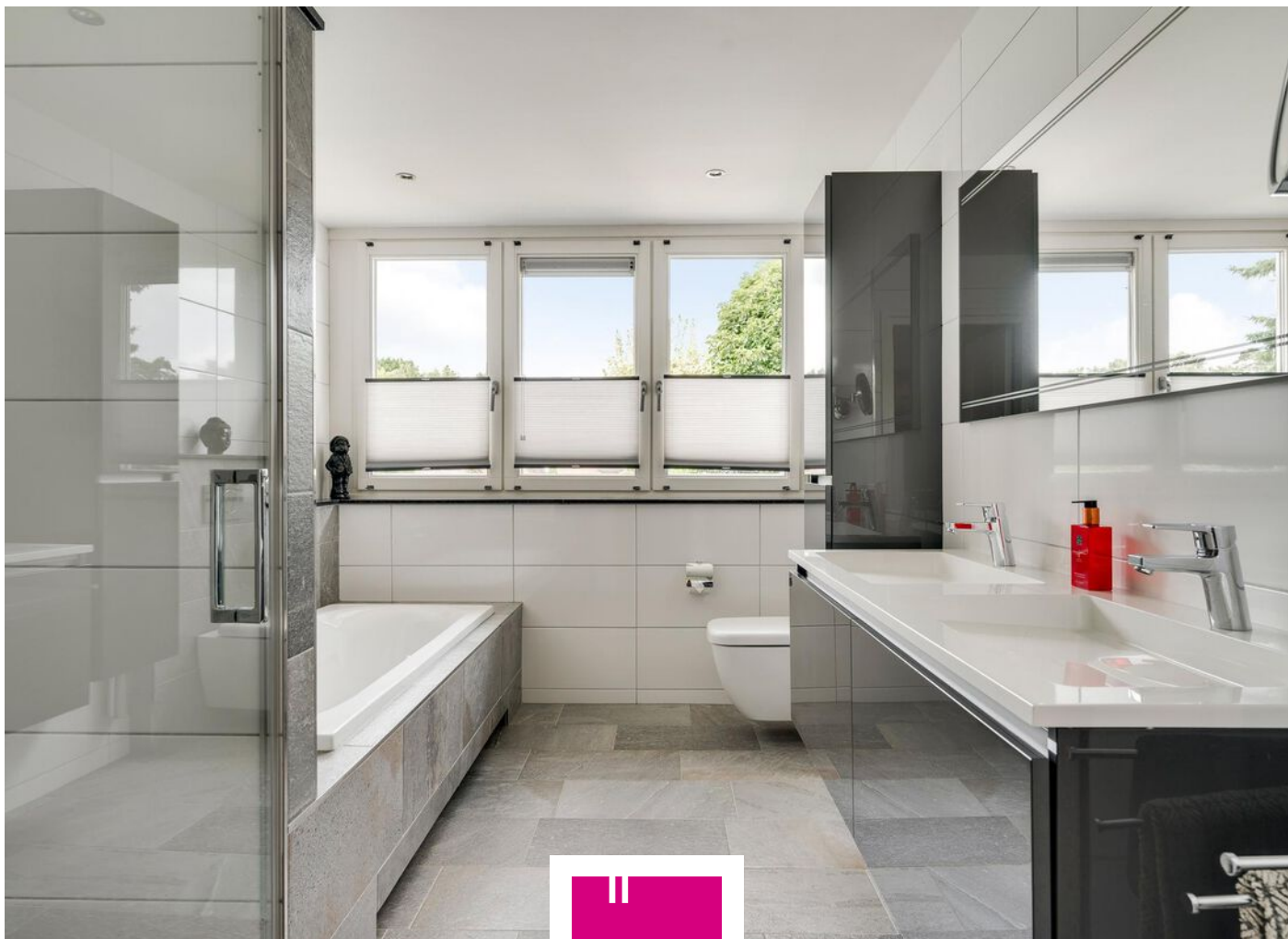


Eerste verdieping

De overloop met balustrade is via een vide afgescheiden van de hal. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn 24 m², 17 m², 10 m² en 7 m² groot en alle afgewerkt met een laminaatvloer, en stucwerk wanden. De ouderslaapkamer beschikt over een praktische, vaste wandkast. De badkamer is modern en tijdloos betegeld en biedt plaats aan een ligbad, een aparte inloopdouche, een vrij hangend toilet, designradiator en badkamermeubel met dubbele wastafel en spiegelwand met verlichting. De badkamer is afgewerkt met inbouwspots en elektrische vloerverwarming. Tevens bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte met opstelling van de c.v.-ketel en hybride warmtepompsysteem.



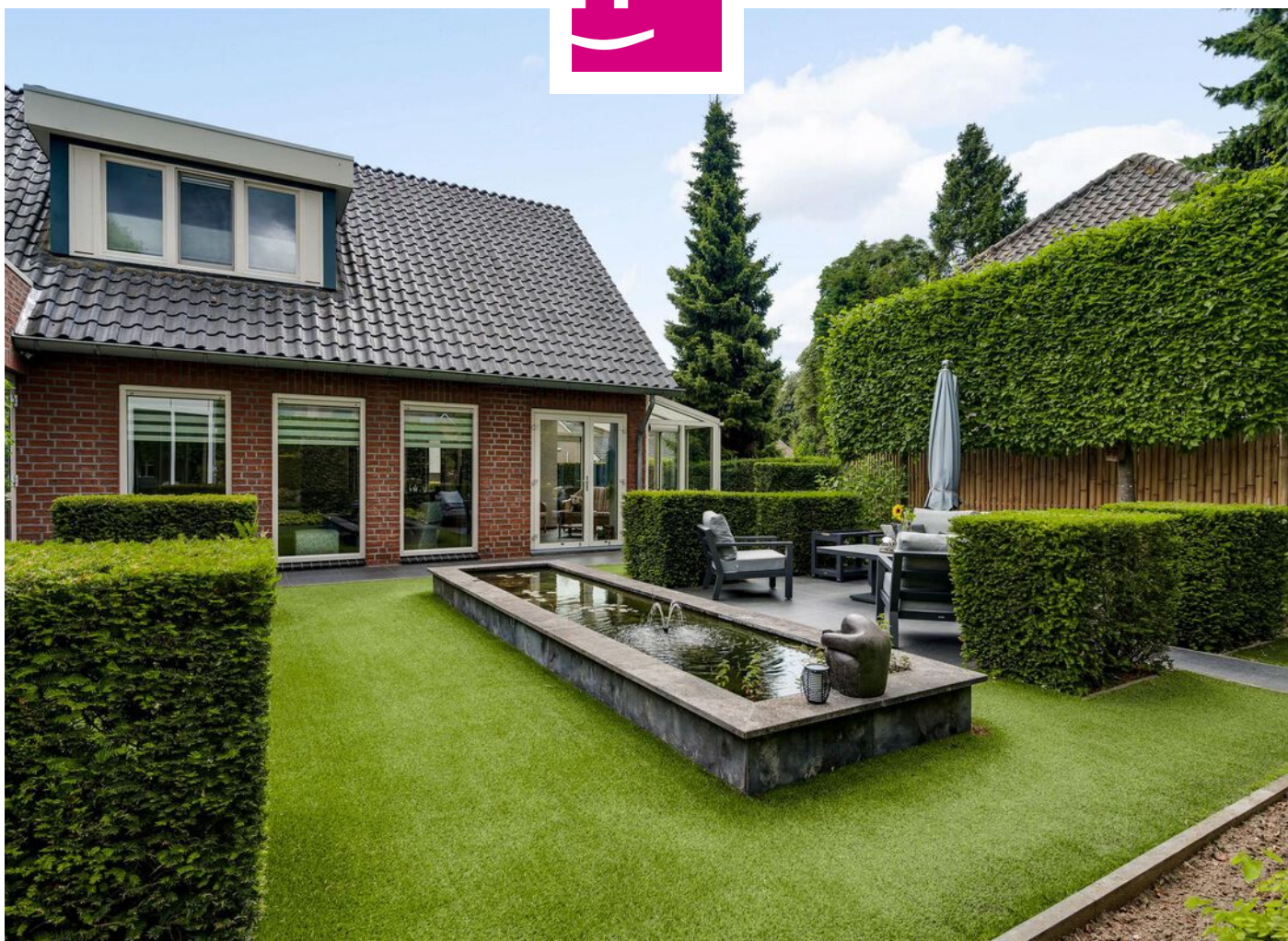
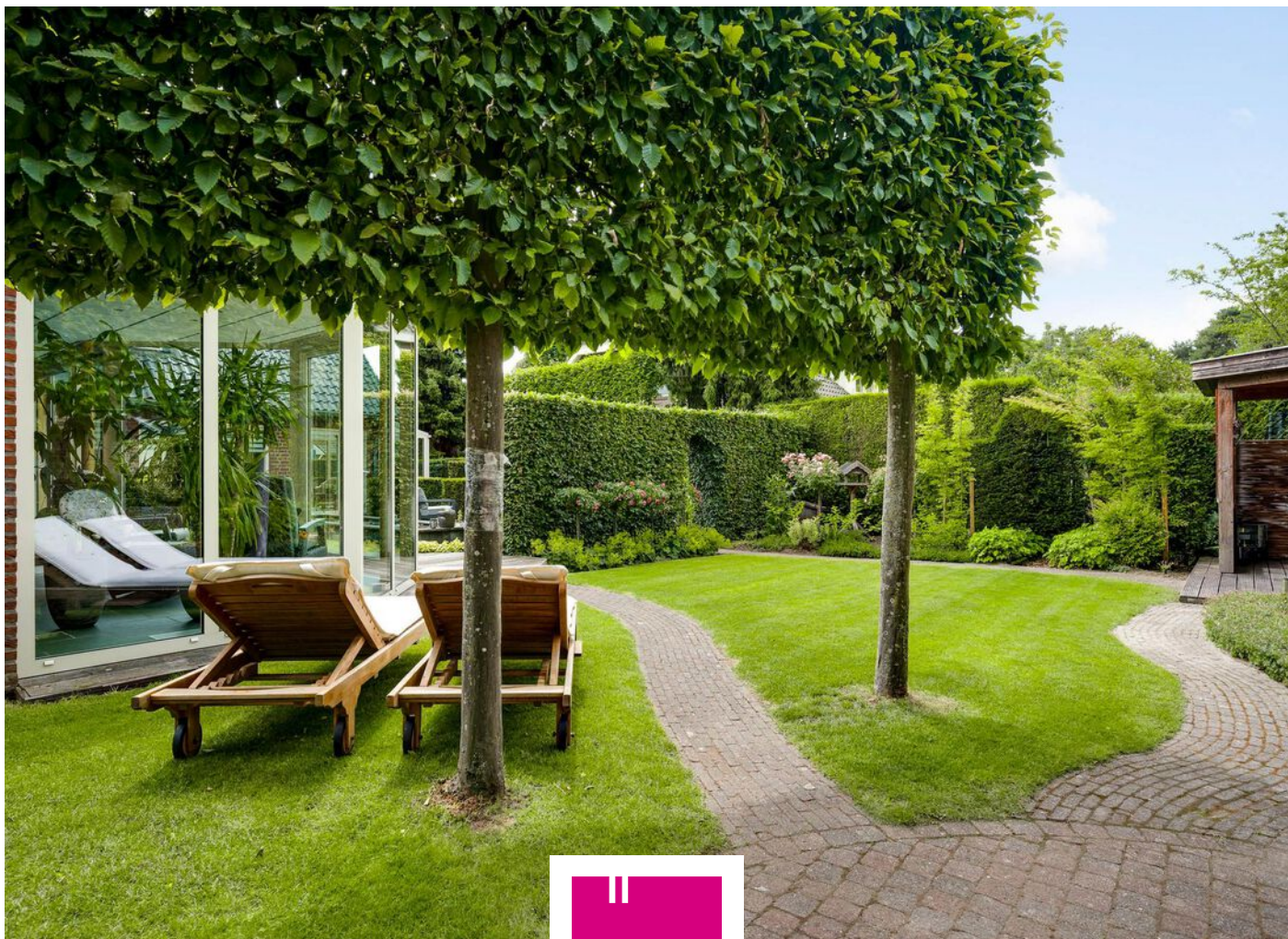


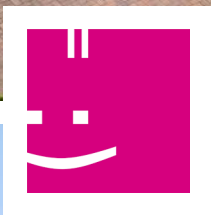




Tuin

an de achterzijde van deze vrijstaande woning ligt de onder architectuur aangelegde groene achtertuin, gesitueerd op het noordwesten. De tuin is bereikbaar via een vrije achterom en is aangelegd met een gazon (deels kunstgras), diverse groene hagen, natuurlijke erfafscheidingen, een strakke vijverpartij, borders met beplanting en terrassen met leuke zithoekjes. De tuin is werkelijk een groene oase, heerlijk genieten en volop privacy! Verder is er nog een stenen tuinhuis en een houten prieeltje aanwezig. Voor en naast de woning bevindt zich een royale oprit, ideaal voor het parkeren van een auto, maar er is op het perceel naast de garage ook voldoende ruimte voor het plaatsen van een camper of caravan.



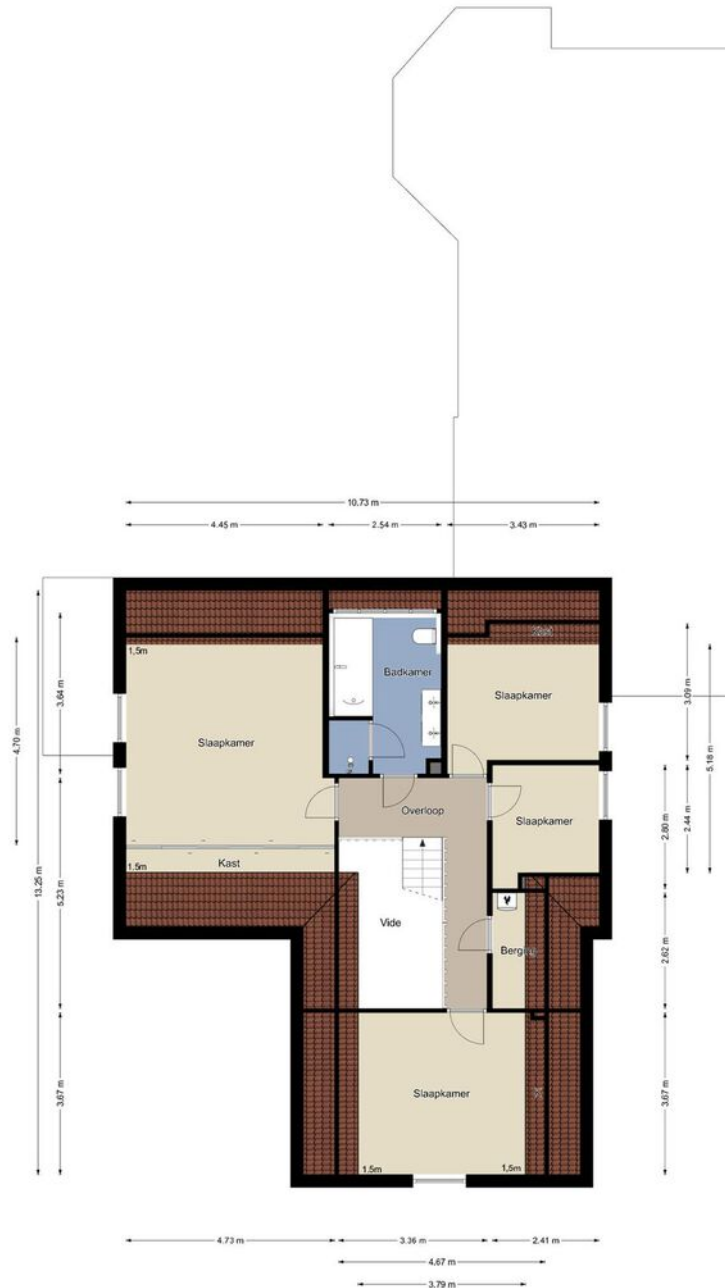




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Plattegrond Eerste verdieping

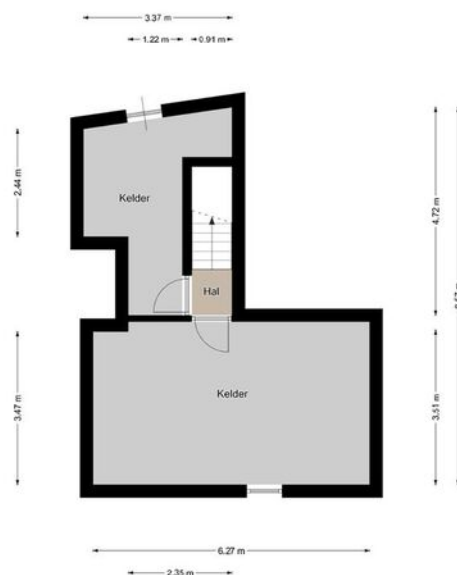


Eerste verdieping

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



Plattegrond Kelder

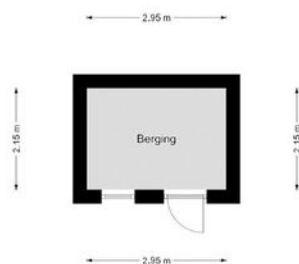


Kelder

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



Plattegrond Berging

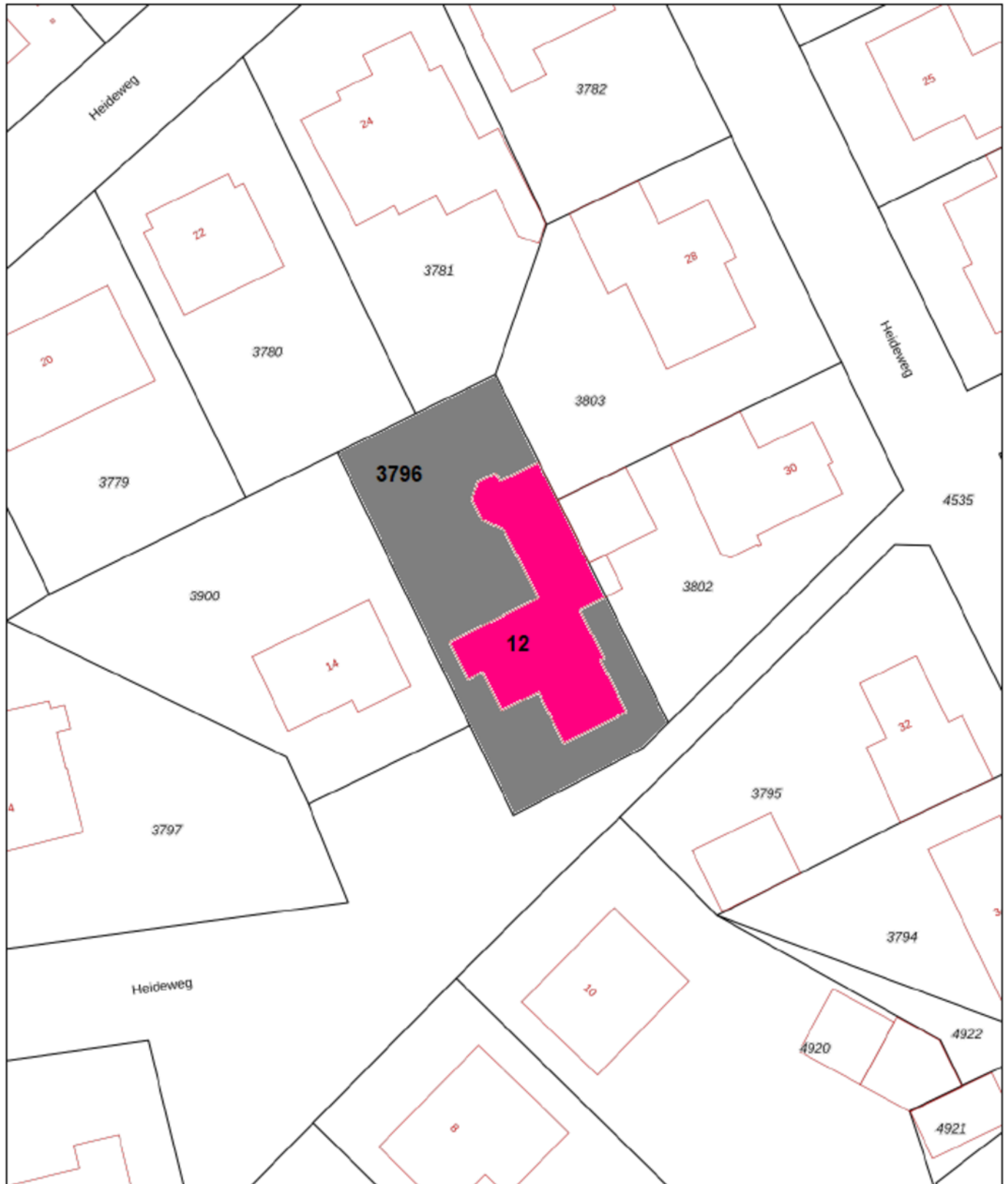


Berging

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



Kadastrale kaart

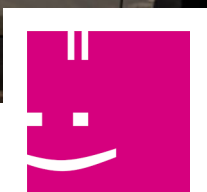


Heel



Heel is een van de rustieke kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Heel is vrijwel geheel omgeven door recreatiegebied De Maasplassen. Aan de noordzijde bevindt zich de plas De Lange Vlieter, die als drinkwatervoorziening voor de regio dient. Het natuurgebied Tuspeel ligt direct ten noorden van deze plas. Aan de noordwestzijde is de Boschmolenplas, bestemd voor recreatie, met een park en vakantiehuisen. Heel biedt zijn inwoners een mooie dorpskern en diverse fraaie woon- en villawijken. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Heel en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Heel kent een bloeiend en actief verenigingsleven. Het dorp beschikt ook over diverse winkelveorzieningen, een basisschool, sportaccommodaties, horecabedrijven en een aantal verblijfsaccommodaties. In Heel zijn diverse grote zorginstellingen gevestigd.





Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!





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 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.

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 van de NVM 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.

6. 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.

7. 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 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.
- NVM No-Risk clause.

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 (zie vraag 8). 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.

8. 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 NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Documentatie Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

MAAT MAKELAARS

Minderbroederssingel 19

6041 KH Roermond

T 0475 - 35 19 70

info@maatmakelaars.nl

www.maatmakelaars.nl

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR



MAAT
MAKELAARS

