

WONEN

op maat



Kapellerlaan 36 A 7 Roermond



MAAT
MAKELAARS







**ROERMOND,
KAPELLERLAAN 36 A7**

Uniek en uitstekend afgewerkt penthouse (161 m²) met zonnige loggia, 2 parkeerplaatsen en monumentale charme op 5 minuten loopafstand van het centrum van Roermond.

Dit exclusieve penthouse in het monumentale complex 'La Retraite' is er eentje die je niet alle dagen tegenkomt. Alles is hier op maat gemaakt en het is door de Venrayse interieurdesigner Luc Thomassen ontworpen. Het heeft hierdoor alle luxe en comfort die je je maar kunt wensen. Een ruime woonkamer met hoge plafonds, een luxe keuken met royaal eiland en Miele apparatuur, 2 ruime slaapkamers, moderne badkamer met ligbad en inloopdouche, zonnige loggia en twee eigen parkeerplaatsen. Het appartement is fraai gelegen aan de statige Kapellerlaan op loopafstand van het centrum van Roermond en het NS-station.

Ben je nieuwsgierig geworden?
Neem dan contact op met ons kantoor en plan direct een bezichtiging met een van onze makelaars. Zien we je snel?

Inhoud	649 m ³
Woonoppervlakte	161 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Servicekosten	€ 279,- p/m.
Vraagprijs	€ 725.000 k.k.



Begane grond

Via de voor- of de achterzijde kun je de gemeenschappelijke hal binnenkomen. Hier tref je de meterkasten, brievenbussen, het intercomsysteem, het trappenhuis en de lift aan die je naar het appartement op de derde verdieping brengt.

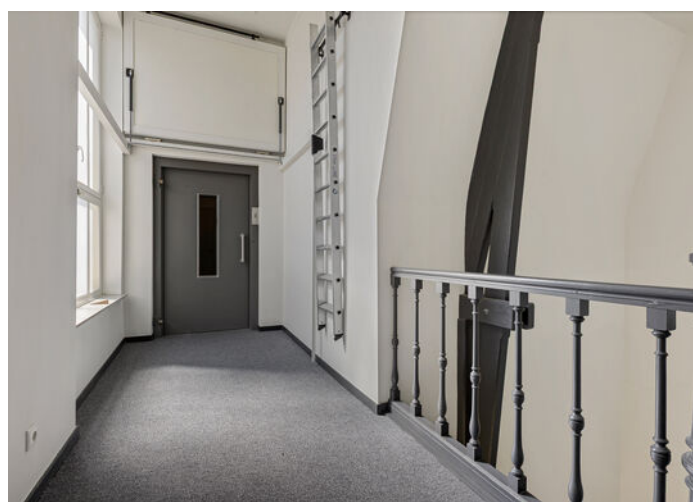
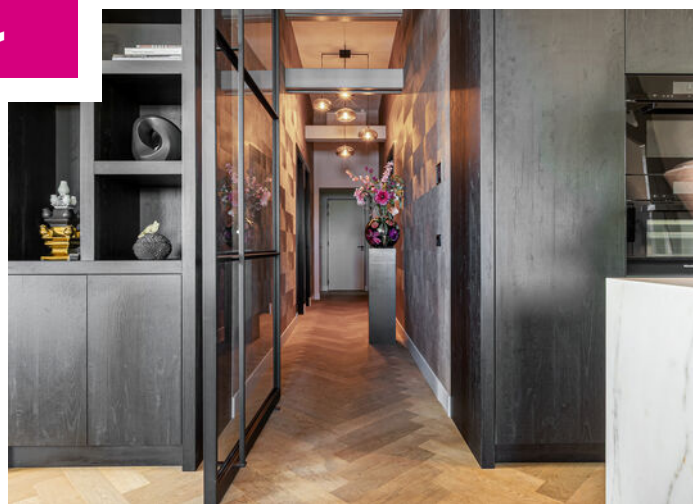


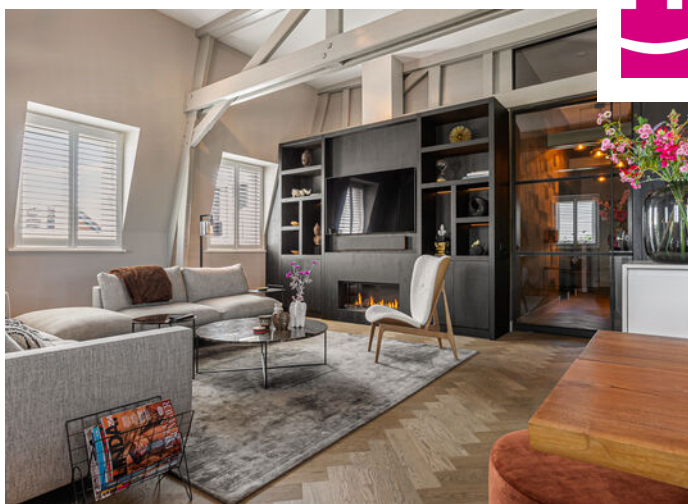


Indeling appartement (3e verdieping)

Entree / hal

Vanuit de lift brengt een royale overloop je naar de voordeur van het appartement. Achter de voordeur bevindt zich een ruime, imposante gang met hoge plafonds, die centraal door het appartement loopt en toegang geeft tot de verschillende ruimten. In de hal bevindt zich onopvallend een design airco.





Wonen

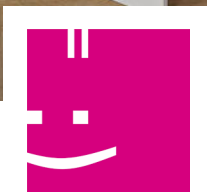
Zodra je via de glazen taatsdeur de woonkamer binnenkomt weet je het: hier ben je thuis!

De kamer, met de bijna vier meter hoge plafonds, geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel en heeft een prettige lichtinval door de vele ramen rondom.



Deze woonkamer, ca. 49 m² groot, is smaakvol afgewerkt met een eiken visgraatparketvloer, een sfeervolle gashaard, strak gestucte wanden en houten draagbalken die mooi in het zicht zijn gebleven.





Koken

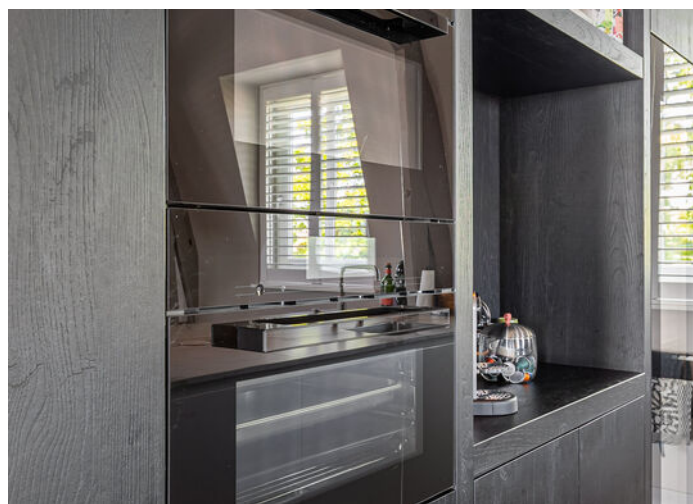
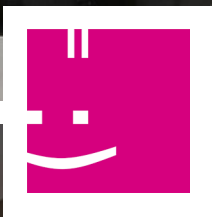
In open verbinding met de woonkamer bevindt zich de moderne keuken (10 m²).

De keuken is geplaatst in een wandopstelling met een groot kook-/spoeleiland met volop kastruimte en voorzien van alle denkbare luxe.

De ruime koelkast, combi -stoomoven, combimagnetron, vaatwasser en een grote wijnklimaatkast zijn alle van Miele. De inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging is van Bora.

En dankzij de open verbinding hoef je tijdens het koken niets te missen van de gezelligheid die zich in het woongedeelte afspeelt.





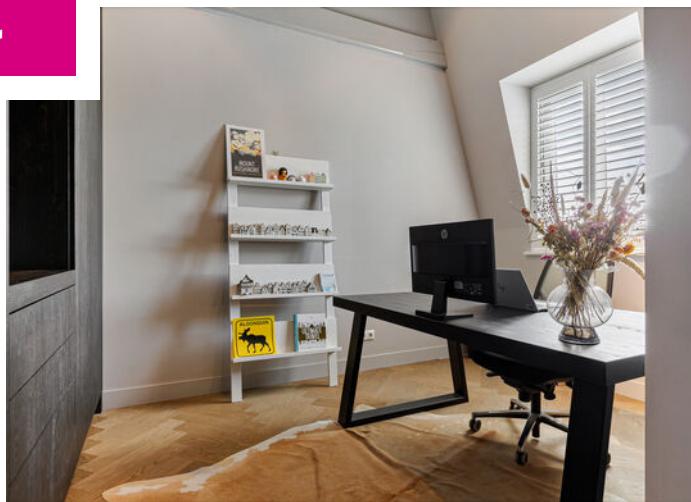
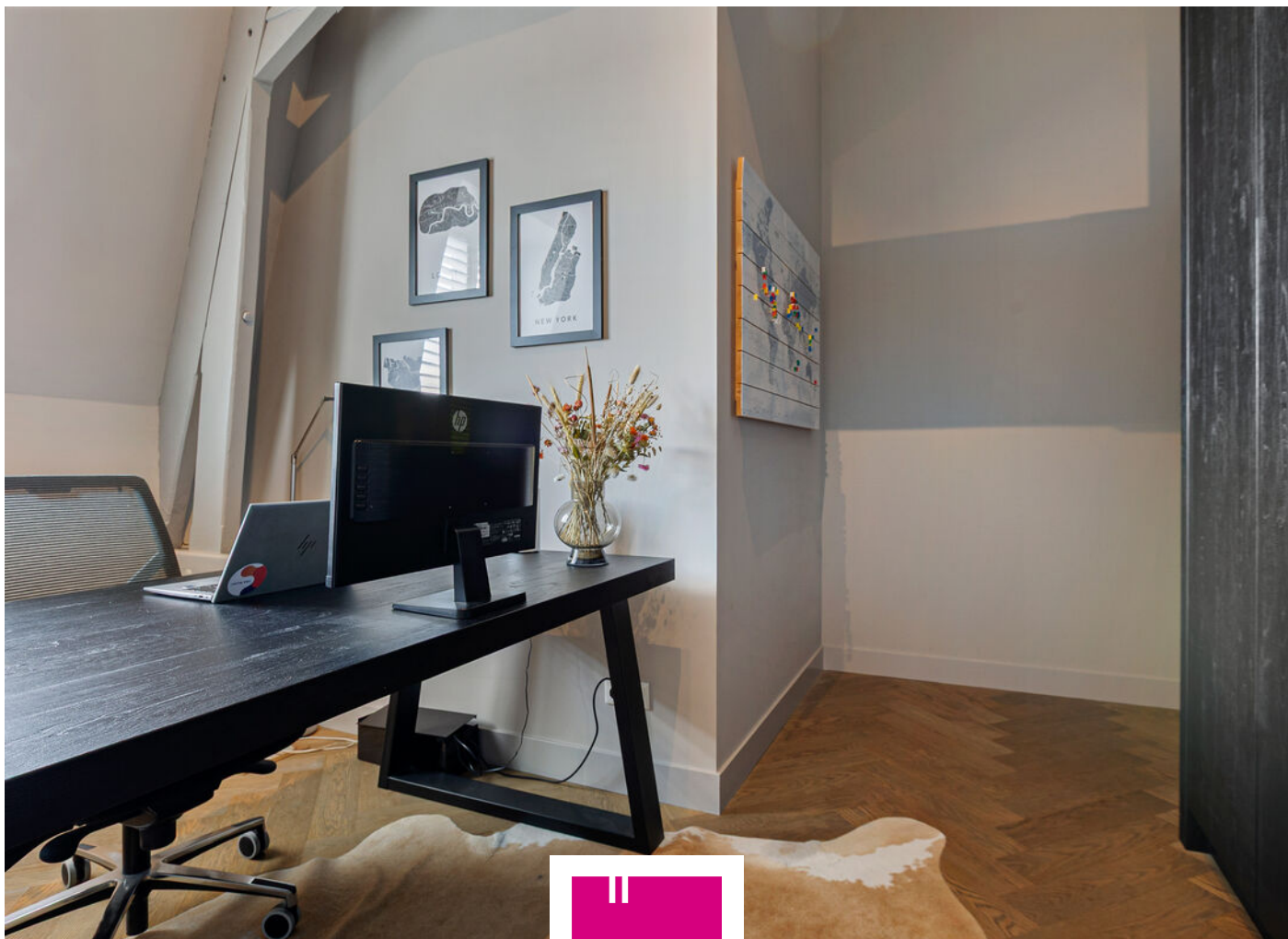


Slapen

Het appartement is voorzien van een master bedroom (23,5 m²) met royale inloopkast en een tweede slaap-/werkkamer (12,5 m²).

Beide kamers zijn mooi afgewerkt met een eiken visgraatparketvloer en strak gestucte wanden.





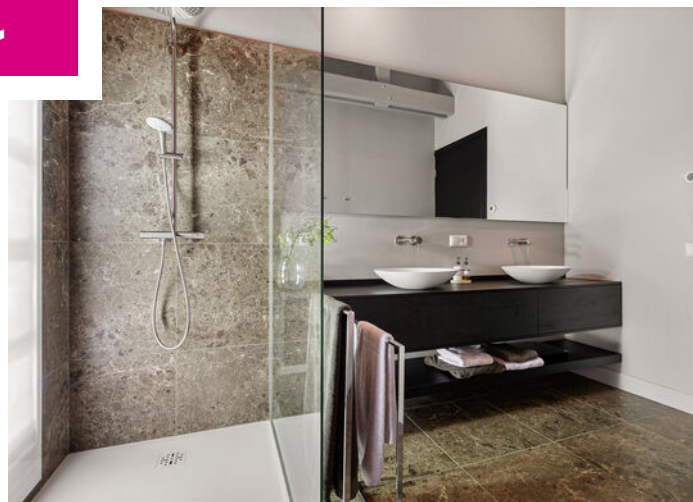


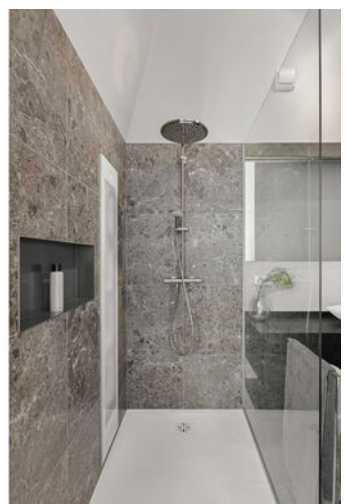
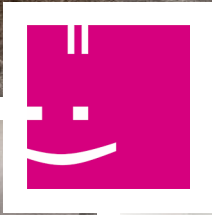
Baden

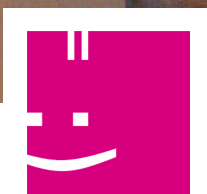
Vanuit de hal is er toegang tot de luxe badkamer en een aparte toiletruimte.

De geheel in een moderne en tijdloze sfeer betegelde badkamer is compleet ingericht met een vrijstaand ligbad, een aparte inloopdouche met regendouche, handdouche en sunshower, die zeer fraai is weggewerkt in de douchewand. Verder is er een ruim badkamermeubel aanwezig met 2 ovale waskommen, ingebouwde kranen en een grote spiegelwand met verlichting en verwarming.

De aparte toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet met verscholen kast in de achterwand.







Loggia

Aan de achterzijde van het appartement ligt de ruime loggia (23 m²) op het zuidwesten. Deze fraaie loggia vormt een prachtig verlengstuk van het appartement. Schuif de vierdelige schuiframen opzij en je geniet optimaal van de heerlijke buitenlucht en het uitzicht. Hier kun je 's zomers fijn genieten van de avondzon, en dankzij de mogelijkheid van het sluiten van de raamopening biedt deze ruimte ook 's winters een gezellige zitgelegenheid. De loggia is duurzaam afgewerkt met een buiten parketvloer, strak gestucte wanden, een handige kastenwand met aanrecht en koelkast en biedt volop ruimte voor een gezellig zitje.







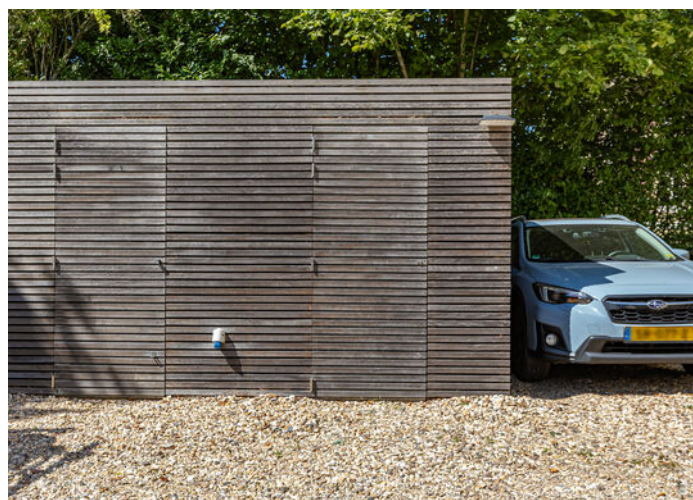
Berging

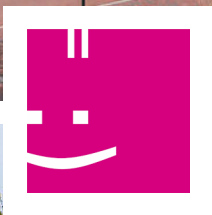
Verder is het appartement nog voorzien van twee praktische bergingen. Een berging biedt plaats aan de opstelling van het witgoed en eventueel een vriezer, en een berging is voorzien van de c.v.-installatie (Remeha; 2020) en waterontharder.



Buitenruimte

Bij het appartement horen 2 buitenparkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats aan de voorzijde ligt en 1 parkeerplaats gelegen is aan de zijkant. De poort wordt bediend door middel van een afstandsbediening. Er is ook een ruime houten buitenberging aanwezig van ca. 10 m² groot, ideaal voor het stallen van bv. fietsen.





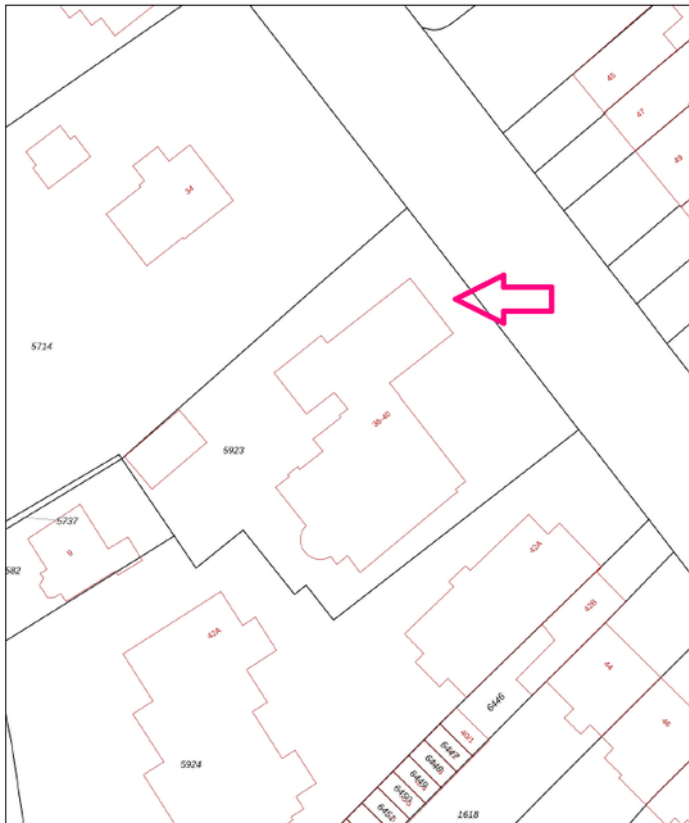




Plattegrond Appartement



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

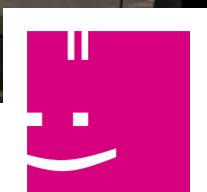


Omgeving

Dit ruim en perfect afgewerkte penthouse bevindt zich in het kleinschalige, unieke wooncomplex “La Retraite” met in totaal 7 appartementen. Het gebouw is in 2021 geheel gerenoveerd en heeft een hoogwaardig afwerkingsniveau.

Het appartement is gelegen aan de Kapellerlaan, een statige straat op loopafstand van het centrum van Roermond. Je woont hier in een levendige buurt met diverse fraaie woningen en kantoren in de nabije omgeving. Tevens zijn ook alle dagelijkse voorzieningen en het NS-station op loopafstand. Verder is het appartement goed bereikbaar met de auto en het OV.





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

