

WONEN

— *op maat* —



Walbreukergraaf 16 Roermond



MAAT
MAKELAARS







Walbreukergraaf 16 Roermond

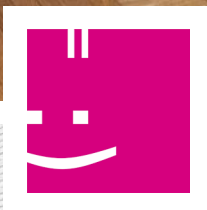
Bent u op zoek naar een unieke woning op een van de mooiste locaties van Roermond? Walbreukergraaf 16 is een prachtig karakteristiek vrijstaand huis, gelegen in een van de meest geliefde straten van de stad. Hier woont u in een oase van groen en rust, met een fraai aangelegde tuin die elk seizoen tot zijn recht komt.

De woning is gelegen in de fraaie wijk Roerzuid, bekend om zijn groene omgeving en hoogwaardige woningen. De woning ligt op korte afstand van het centrum van Roermond, met winkels, mooie pleinen en restaurants. Ook scholen en uitvalswegen zijn binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Prachtige karakteristieke woning;
- Gelegen op een toplocatie in Roermond;
- Riant woonkamer met heerlijk tuincontact;
- Sfeervolle eetkamer met open verbinding naar de keuken;
- Moderne keuken en badkamer,
- Heerlijke achtertuin met veel privacy;
- Op 5 minuten afstand van de binnenstad en uitvalswegen.

Inhoud	546 m ³
Woonoppervlakte	129 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Perceelgrootte	630 m ²
Bouwjaar	1955
Energie label	F
Vraagprijs	€ 650.000,-

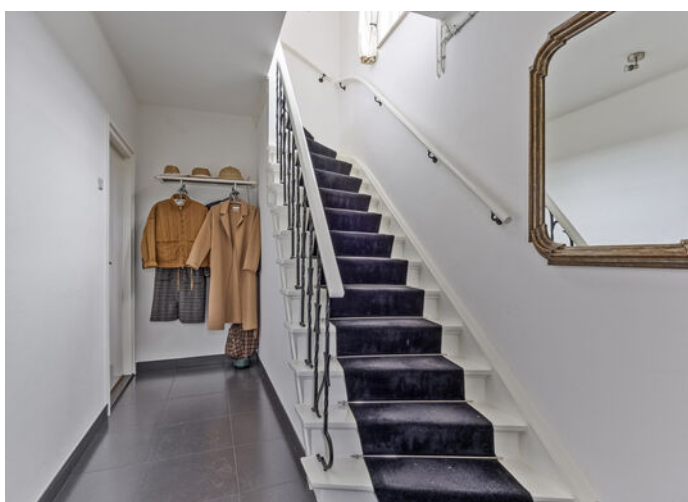


Begane grond:

De entree bevindt zich aan de zijgevel van de woning. U komt binnen in een ruime hal met een trapopgang naar de eerste verdieping, een volledig vernieuwde meterkast, ruimte voor de garderobe en een net afgewerkt toilet met fonteintje.

Vanuit de hal is er toegang tot de eetkamer aan de voorzijde van de woning, een ruimte waar het karakter direct voelbaar is.

De fraaie erker, openslaande deuren, glas-in-loodramen, kachelaansluiting en de prachtig in visgraat gelegde parketvloer zorgen voor een unieke sfeer die deze woning onderscheidt.



Keuken:

De keuken vormt het hart van de woning: strak van ontwerp, opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, combi-oven, inductiekookplaat en afzuigkap.

Er is bovendien voldoende ruimte voor extra kastruimte.

Kelder:

Via de keuken heeft u toegang tot een praktische kelder, ideaal voor het opslaan van voorraad of seizoenspullen.

Ook de cv-ketel (Bosch, bouwjaar 2011) is hier geplaatst. Er is voldoende ruimte om hier tevens de wasmachine en droger te installeren, wat zorgt voor een efficiënte en uit het zicht geplaatste wasruimte.







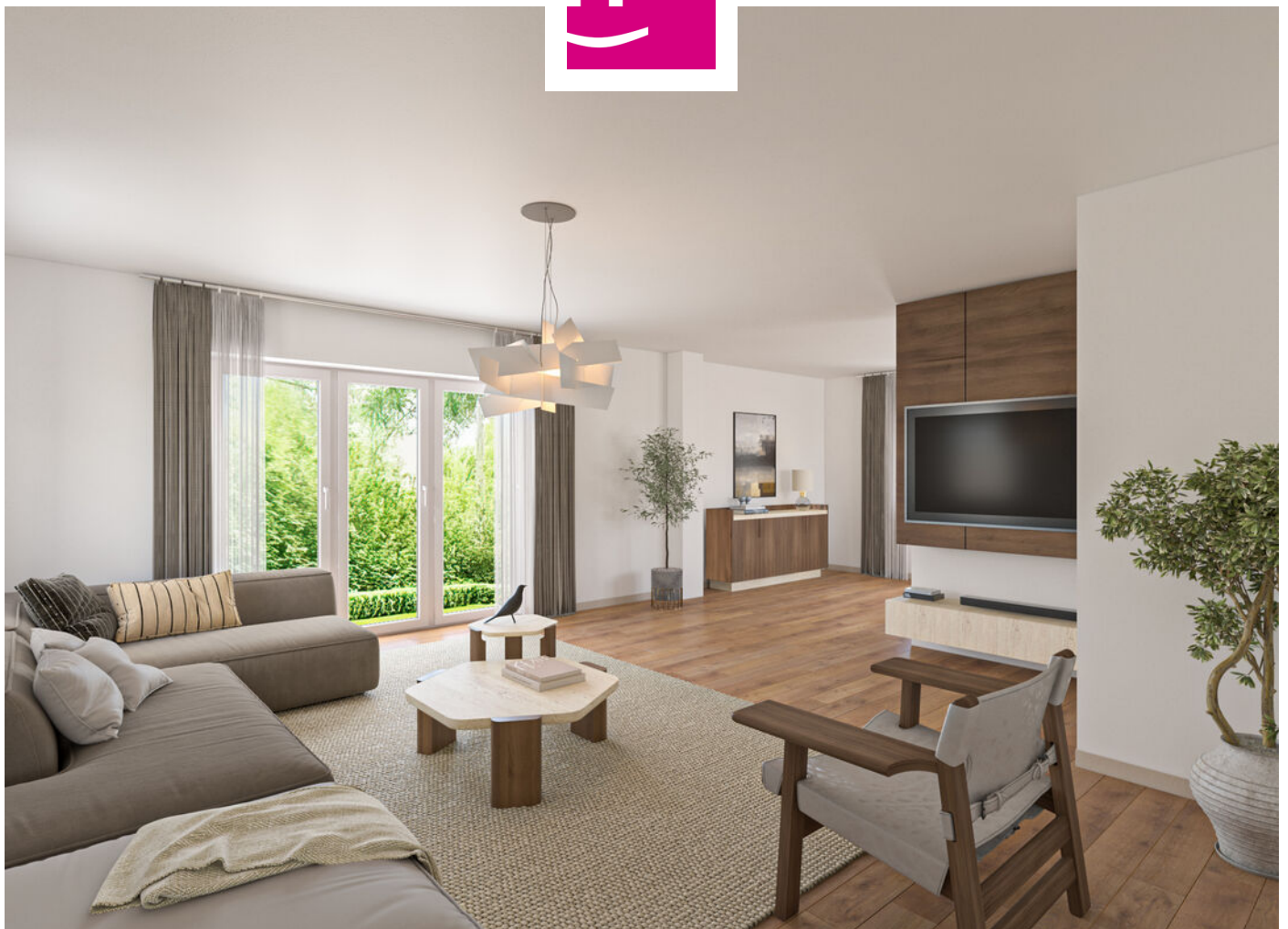
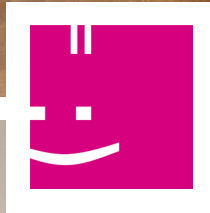
Begane grond:

Een tussenportaal verbindt de keuken met de woonkamer en biedt daarnaast een directe doorgang naar de tuin.

De woonkamer zelf is gelegen aan de achterzijde van de woning en heerlijk ruim. Openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De woonkamer is uitgebreid door de voormalige garage bij de leefruimte te betrekken, wat zorgt voor een royale indeling met plek voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

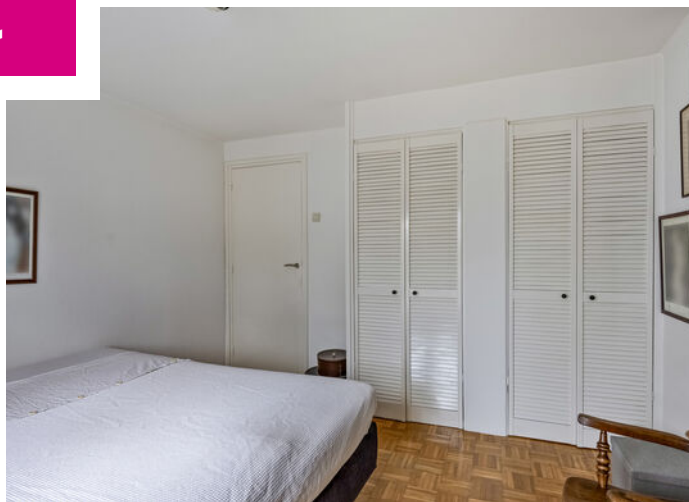
Ingebouwde kasten zorgen voor extra opbergruimte en versterken de praktische én sfeervolle uitstraling.





Eerste verdieping en zolder:

Via de overloop, voorzien van een prachtig glas-in-loodraam, heeft u toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk ca. 12 m², 11 m² en 8 m². Alle kamers zijn keurig afgewerkt met een parketvloer en strak gestuukte wanden. De hoofdslaapkamer is een sfeervolle ruimte met vaste kasten en openslaande deuren naar een charmant Frans balkon. De tweede kamer is ook ruim van opzet en groot genoeg voor het plaatsen van een tweepersoons bed. De derde slaapkamer beschikt momenteel over de witgoedaansluitingen, al kunnen deze desgewenst ook in de kelder worden geplaatst. Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot de zolderverdieping. Deze speelse indeling biedt volop mogelijkheden: ideaal als leuke slaapplek of speelruimte voor kinderen, of juist als praktische bergruimte.







Badkamer:

De fijne, neutrale badkamer beschikt over een moderne inloopdouche, een vaste wastafel met hardstenen meubel en een toilet. De badkamer is netjes afgewerkt en tijdloos ingericht, waardoor deze nog jaren mee kan zonder aanpassingen.



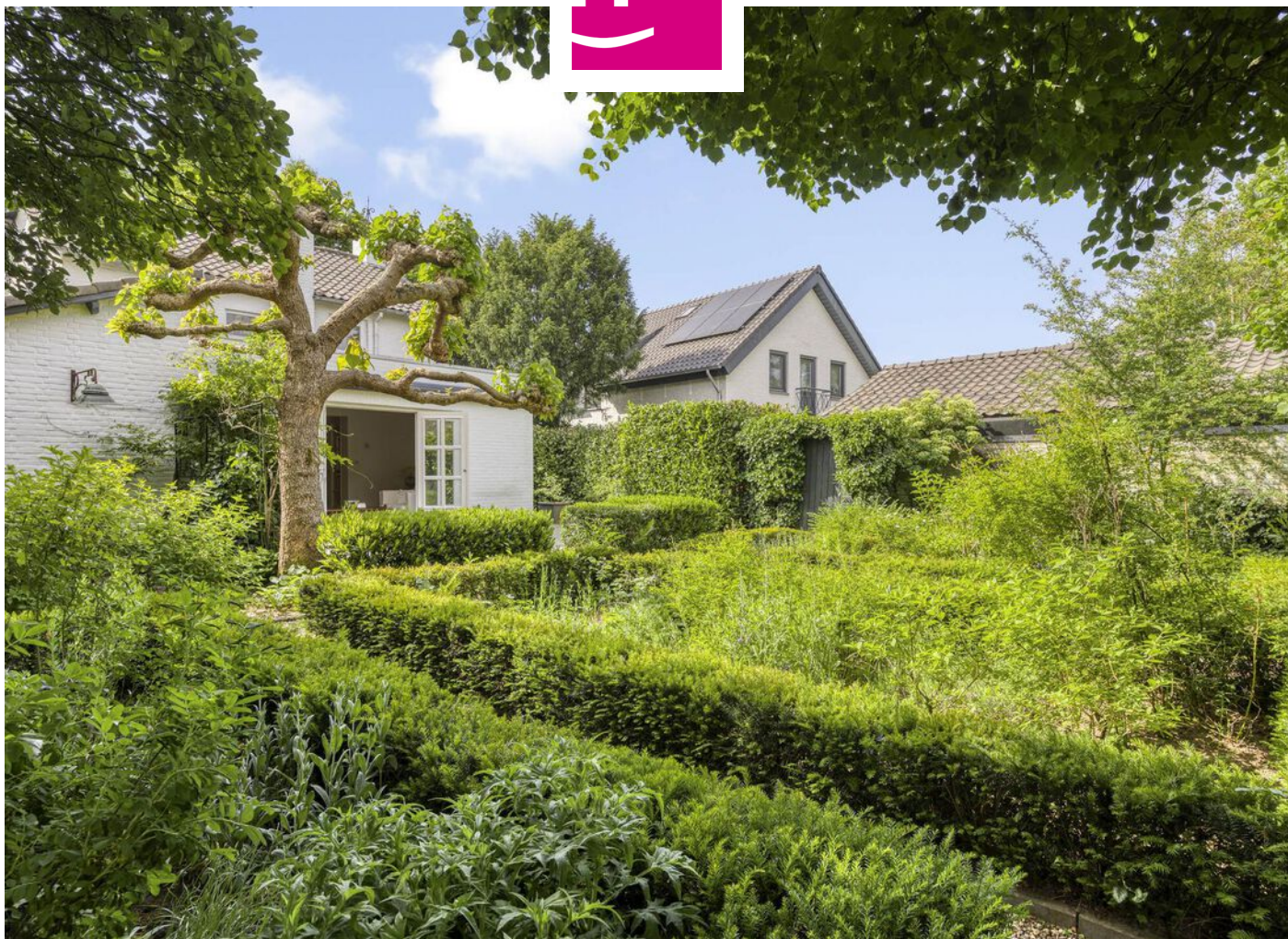
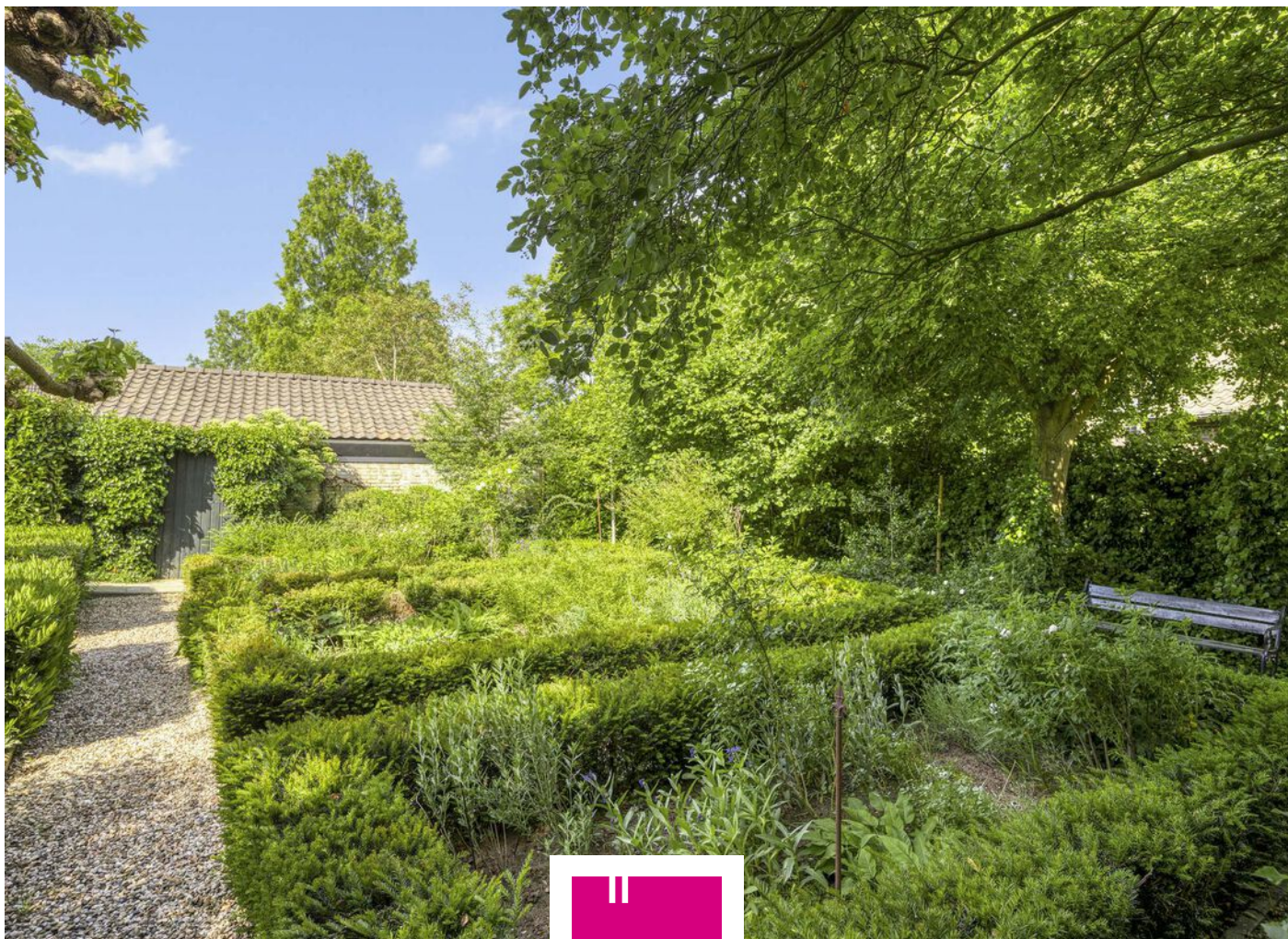


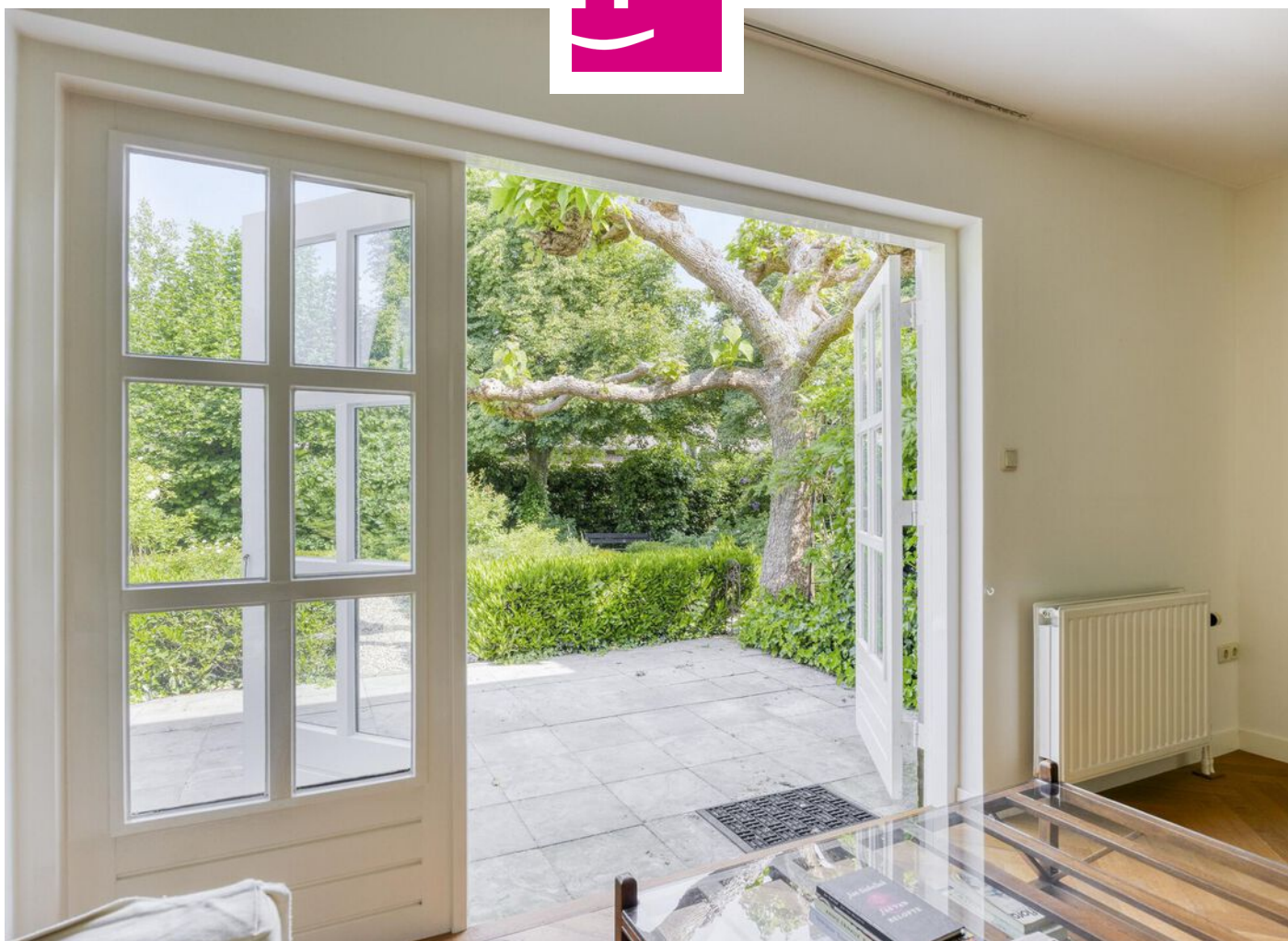
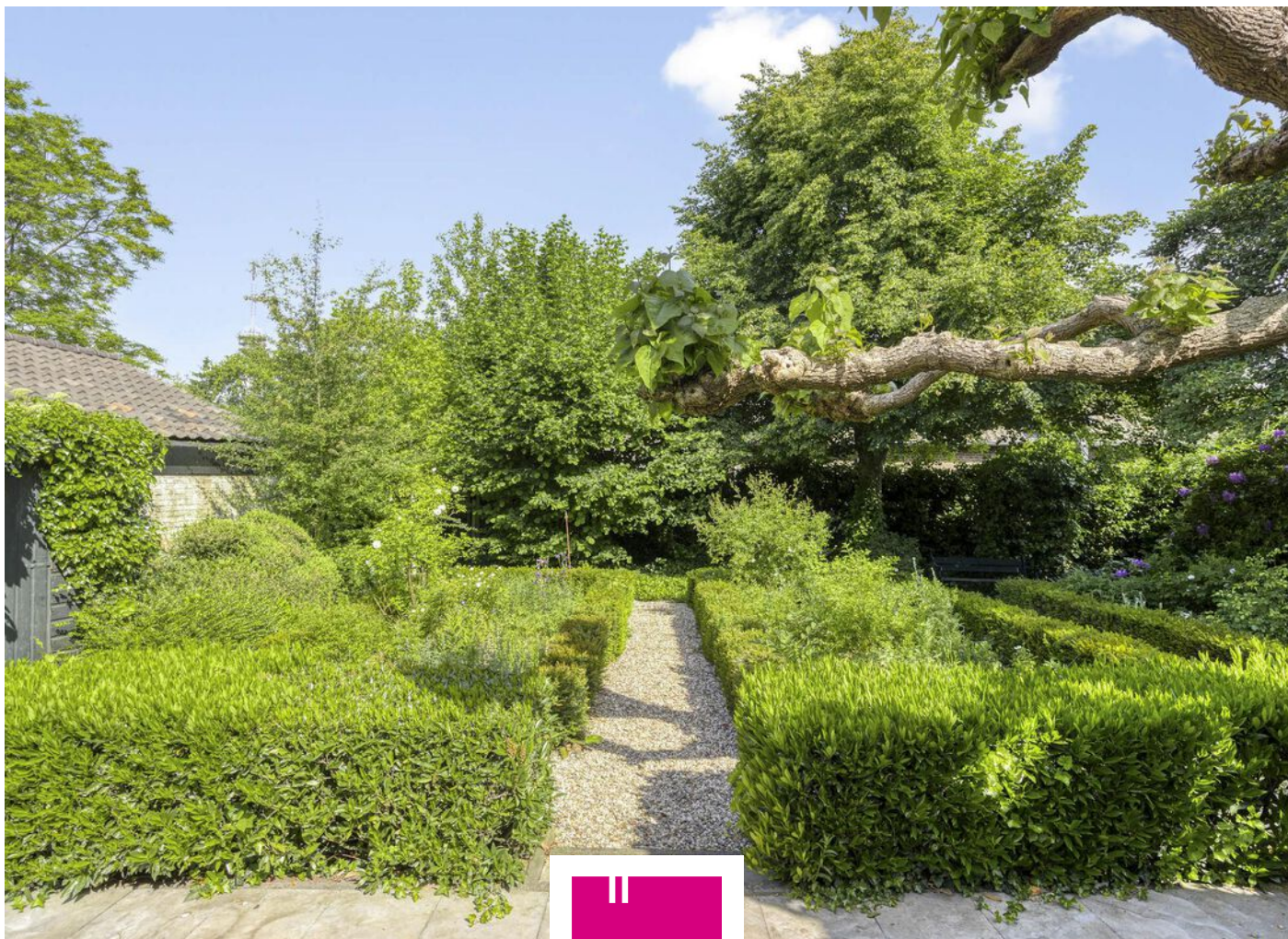
Buitengedeelte:

De achtertuin is werkelijk een plaatje: een oase van rust, groen en privacy. Dankzij de volwassen beplanting, sfeervolle borders en diverse zitplekken is er altijd een fijn plekje te vinden – in de zon én in de schaduw. Direct grenzend aan de woning ligt een royaal terras, voorzien van een elektrisch zonnescherm voor extra comfort op warme dagen. De tuin is bovendien aan beide zijden van de woning achterom bereikbaar.

Praktisch is ook de houten tuinberging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap. De voortuin is eveneens keurig aangelegd en naast de woning is er volop parkeergelegenheid voor minimaal twee voertuigen op eigen terrein.

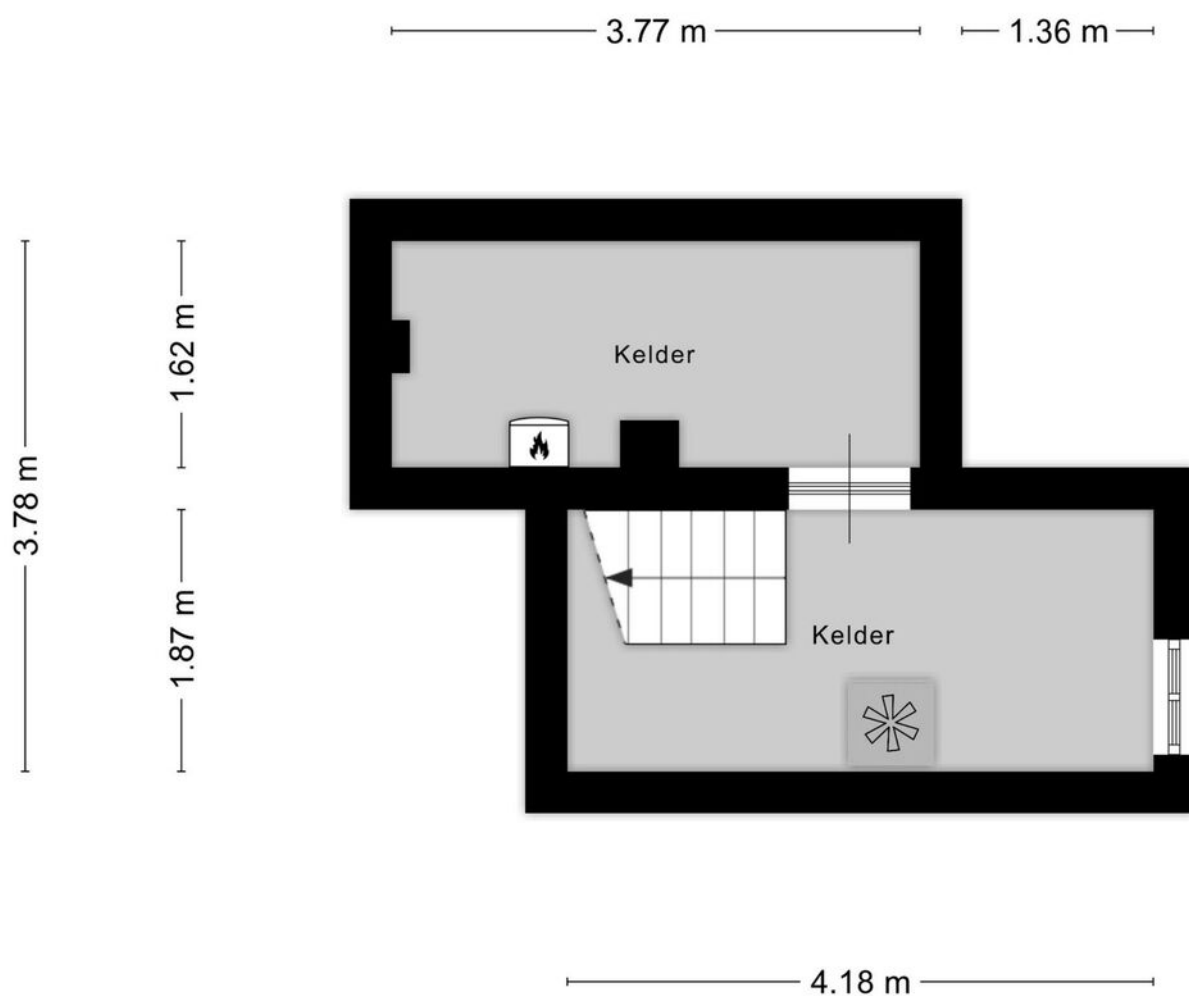








Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



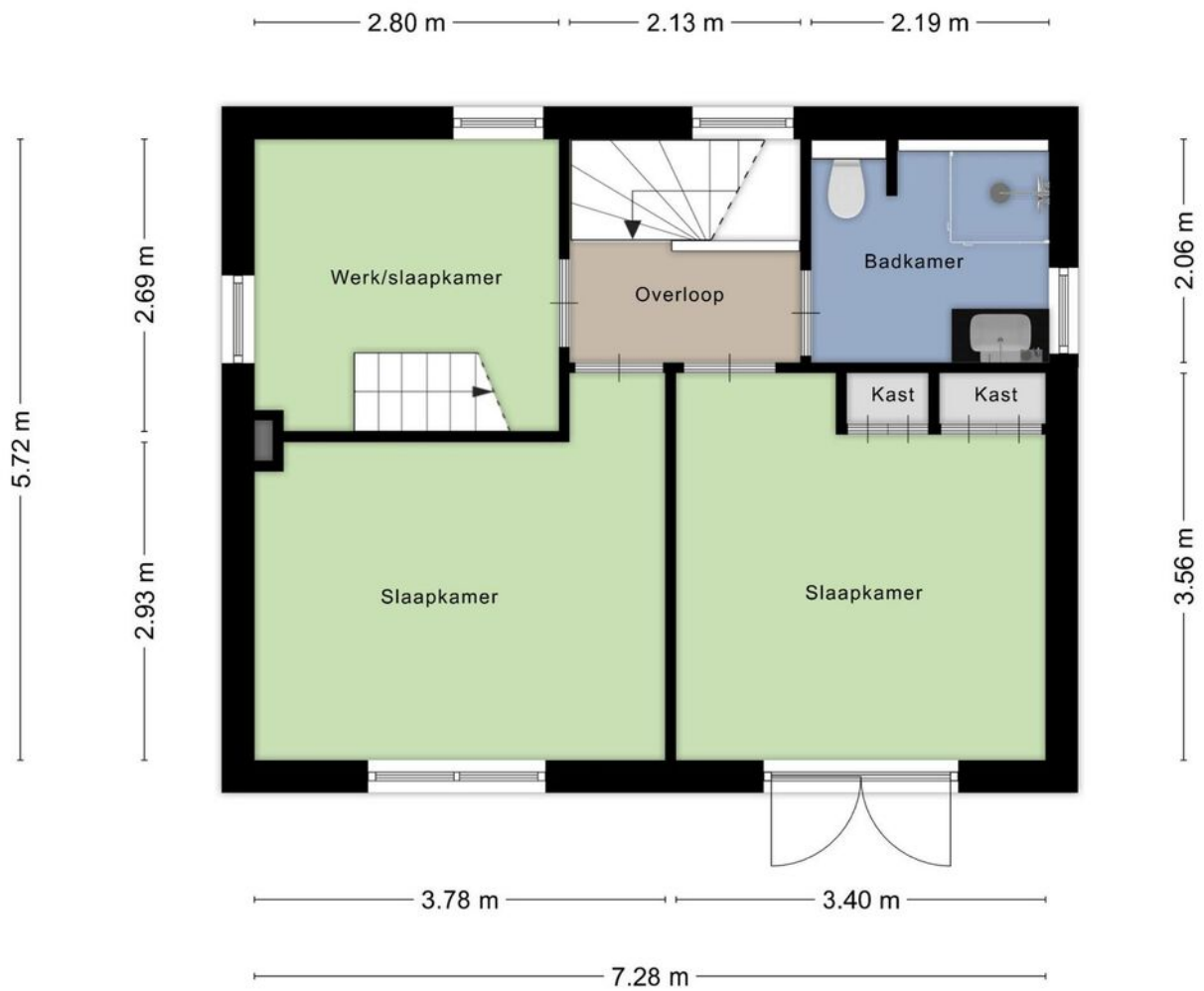
Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



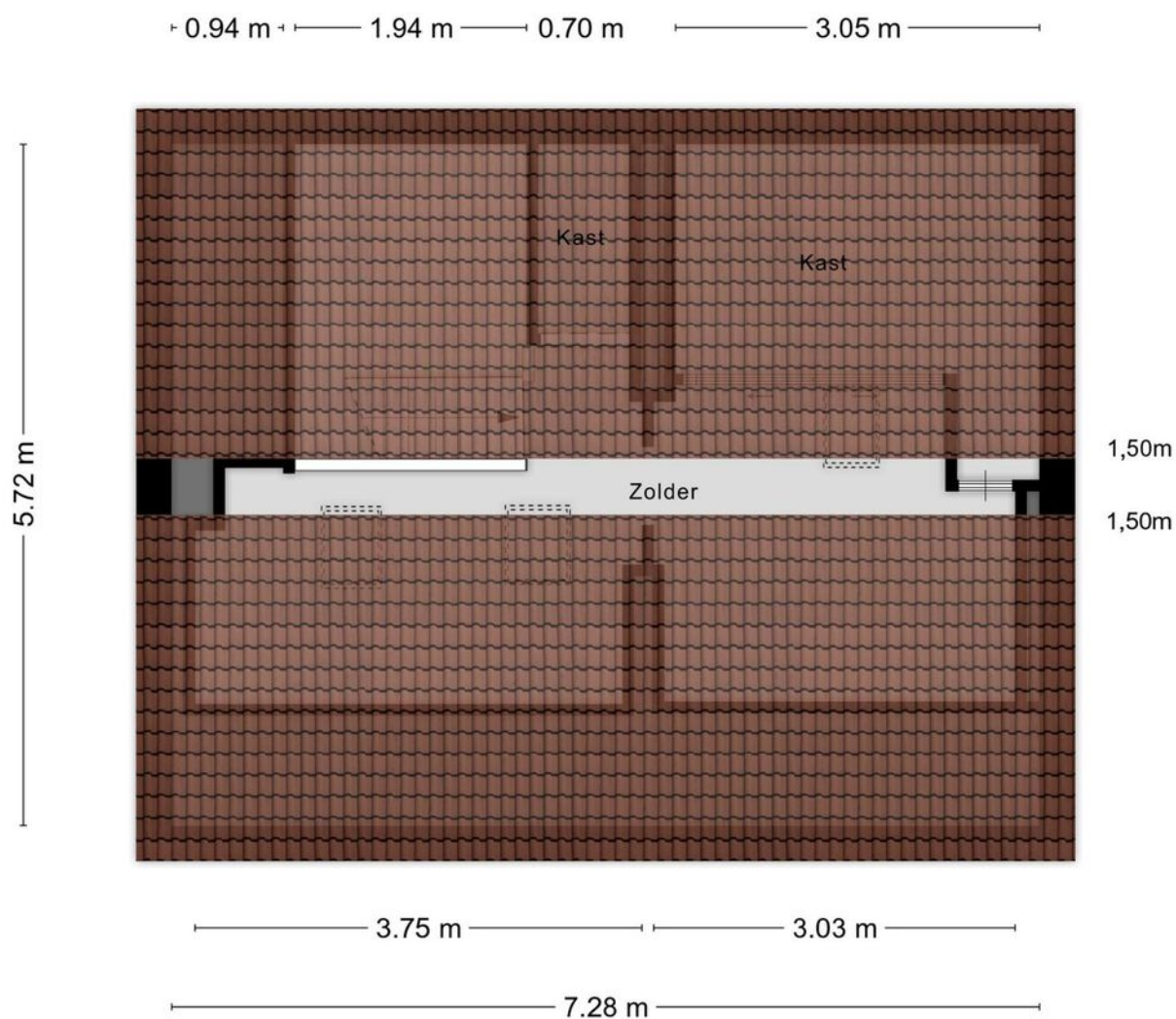
Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



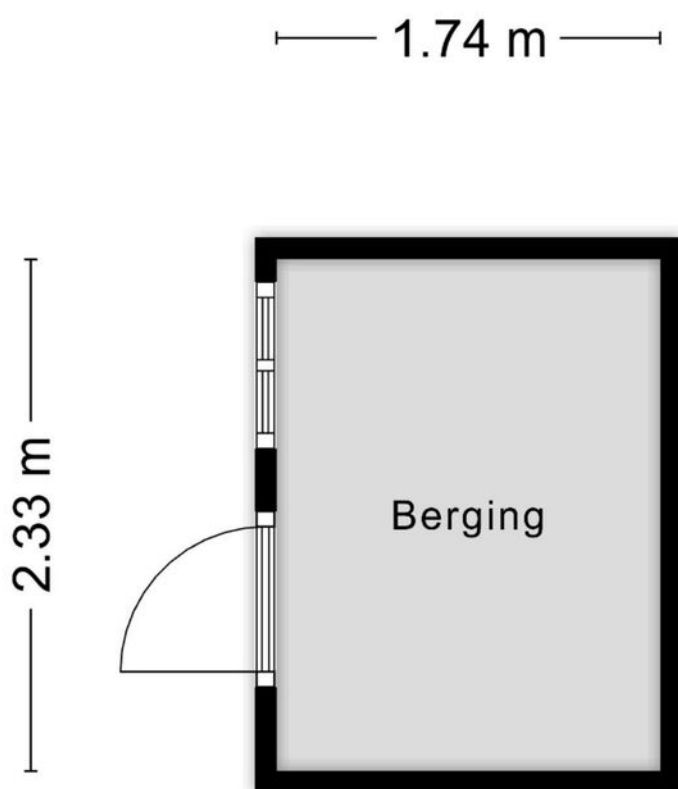
Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



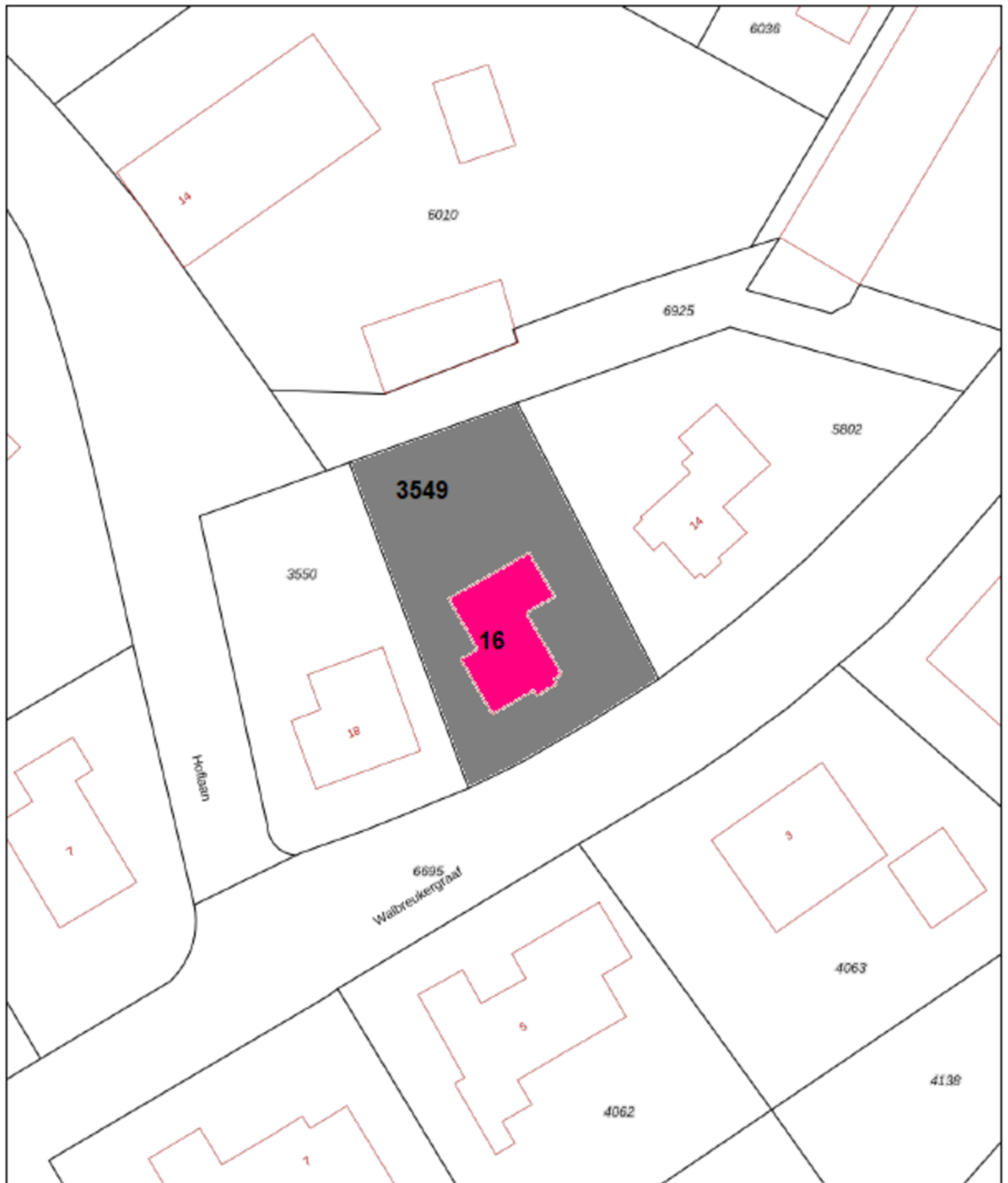
Plattegrond Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart



Roermond

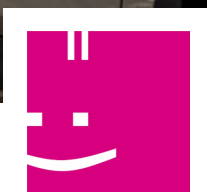


Een prachtige stad, die rijk is aan monumenten. Door de eeuwen heen was de stad Hanzestad en hoofdstad van Gelre en nu nog is het de bisschopstad van Limburg. De gemeente Roermond bestaat uit de kernen Roermond, Swalmen, Herten, Maasniel, Leeuwen en Asenray.

Direct voor de poorten van de stad, langs de Maas, ligt een uitgestrekt waterrecreatie-gebied: de Maasplassen. Een aaneenschakeling van kleine en grote meren, gelegen in een groen en weids landschap. Aan de oostkant van de gemeente ligt het schitterende nationaal park: de Meinweg.

Het historische stratenpatroon van de Roermondse binnenstad herbergt een attractief winkelcentrum. Behalve winkelketens, treft u hier een grote diversiteit aan kleinschalige zaken die samen met de vele horeca gelegenheden, het gezellige karakter van de stad bepalen.





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

