



Exclusief wonen in 'De Weerd' Roermond

De Weerd 9, Roermond

Vraagprijs € 1.315.000,- k.k.




VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES



De Weerd 9, Roermond

Vraagprijs € 1.315.000,- k.k.

Energielabel F

In 'De Weerd', een exclusief woongebied aan de Noorderplas bij Roermond, bevindt zich op een perceel van meer dan een halve hectare grootte deze onder architectuur verbouwde, witte woonboerderij met groene raamlinden. De omliggende tuin kent een bijzonder hoge mate van privacy en biedt onder meer plaats aan een verwarmd buitenzwembad en omheinde tennisbaan.

Het pand ligt op een verhoogde terp, heeft een grote woonkamer en een compleet ingerichte keuken en badkamer waarbij enkel gebruik is gemaakt van topklasse materialen. In combinatie met de vier slaapkamers is er volop ruimte voor hen die prijs stellen op exclusief wonen op een al even exclusieve locatie.

Het stadshart van Roermond is in slechts enkele minuten bereikbaar en scholen in het basis- en voortgezet onderwijs bevinden zich op korte fietsafstand in het naastgelegen Horn. Het oorspronkelijke bouwjaar ligt omstreeks 1800 (met verbouwing in 1996), de inhoud bedraagt 2.288 m3 en het perceeloppervlak meet 5.100 m2, exclusief een paardenweide aan de overzijde van de straat.



Soort	Woonboerderij
Type	Vrijstaand
Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Inhoud	2.288 m3
Perceeloppervlakte	5.100 m2
Woonoppervlakte	277 m2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Circa 1800, verbouwd rond 1966
Ligging	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Rondom, fraai aangelegd
Garage	2x
Verwarming	Nefit combiketel, 2017 + Nefit (zwembad)
Isolatie	Dubbel glas
Alarm	Ja, met camerabewaking
Glasvezel	Ja (+ schotelantenne)
Zwembad	Ja, verwarmd
Tennisbaan	Ja, geheel omheind

Algemeen

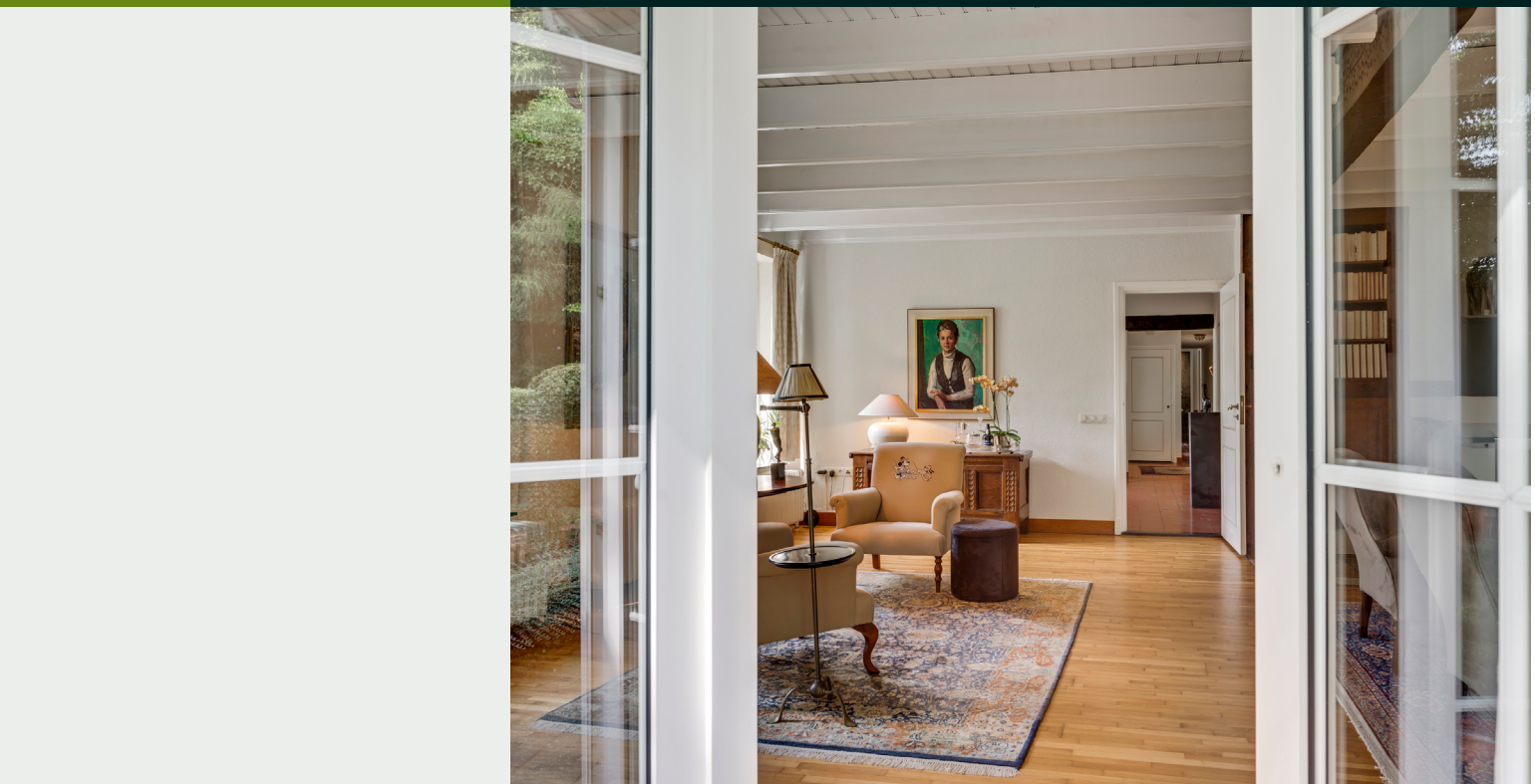
- Onder architectuur verbouwde woonboerderij op een verhoogde 'terp' aan De Weerd in Roermond;
- Ligging op een perceel van ruim een halve hectare grootte met een privacy- en schaduwrijke tuin rondom;
- Verwarmd buitenzwembad en omheinde tennisbaan;
- Interieurafwerking naar ontwerp van binnenhuisarchitect waarbij enkel gebruik is gemaakt topklasse materialen;
- 4 Slaapkamers, grote living en een compleet uitgevoerde designkeuken en -badkamer;
- Twee inpandige garages;
- Uitzicht aan de voorzijde op grindmeer 'De Noorderplas' waar zich tevens een eigen en omheinde paardenweide bevindt;
- Op korte (loop-)afstand (circa 2 kilometer) van het centrum van Roermond;
- Een basisschool en middelbaar onderwijs (Sint Ursula) bevinden zich op korte fietsafstand in het naastgelegen Horn;
- Snelle toegang naar diverse autosnelwegen in diverse windrichtingen.



Ontvangsthal

Aan de voorzijde leidt een trappartij omhoog naar de ontvangsthal met een rustieke rode tegelvloer. Aan de linkerzijde is een open doorgang naar de garderobe met een inpanidige doorkijk naar een verbindingshal. In de garderobe bevindt zich een gastentoilet met fonteintje; in de naastgelegen verbindingshal is de meterkast met aansluitingen van de nutsvoorzieningen ondergebracht.





Living

De living is ontstaan door samenvoeging van drie voormalige kamers. De vloer is uitgevoerd in eiken parket en in het plafond zijn antieke eiken balken hergebruikt. In het voorste gedeelte van het plafond zijn acht ledspots verwerkt, in het middelste deel vier en in het achterste deel zes. De open haard is omgebouwd naar een elektrische variant en in het plateau aan de voorzijde zijn antieke vloertegels verwerkt. Links en rechts ernaast zijn nissen voor boeken en onzichtbaar plaatsen van een televisietoestel achter een kastdeurtje. Met openslaande tuindeuren is via een trappartij toegang tot de lager gelegen oprit aan de achterzijde.







Woonkeuken

Vanuit de ontvangsthall en de woonkamer is toegang tot de woonkeuken. Deze heeft een keramische tegelvloer van klein formaat tegeltjes en een maatwerkinrichting van Tinello in L-opstelling met massief houten fronten in oudhollandse stijl en een massief granieten werkblad waarin een historische keramische spoelbak is opgenomen. Tot de inbouwapparatuur behoren een 4-pits gasfornuis van Boretti met centrale brander en elektrische oven. De wasemkap (Itho) bevindt zich in een koof met een achterwand van witjes en de overige apparatuur bestaat uit een afwasmachine (Miele) en een koelkast en combimagnetron (Whirlpool). Verlichting geschiedt via twee halogeen-plafondspots bij de doorgang naar de woonkamer, tien boven het werkblad en vijf bij het eetkamergedeelte. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de oprit aan de achterzijde.

Twée garages

De eerste garage is inpandig bereikbaar via de verbindingshal. Zij heeft een keramische tegelvloer en een houten kantelpoort, is voorzien van verwarming en biedt plaats aan de witgoed aansluitingen. Via een mangat is met een trapladder toegang tot een vliering/bergzolder boven het gehele pand.

De tweede garage is enkel via de oprit bereikbaar, heeft een houten kantelpoort en gecementeerde vloer. Hier staat de HR-combiketel (Nefit, 2017) opgesteld.

Souterrain

Vanuit de eerste garage is de kelder (circa 50 m²) bereikbaar. Deze staat in verbinding met een kruipruimte (circa 1.50-meter hoog) die is ontstaan toen het gehele(!) pand midden jaren '60 anderhalve meter hoger op een 'terp' is geplaatst.





Vier slaapkamers

De eerste slaapkamer bevindt zich in de verbindingshal naast de keuken en heeft een laminaatvloer in white-wash-eiken dessin. Aan de overzijde ligt een tweede 'en suite' waar een zitgedeelte met een boogdoorgang in verbinding staat met het slaapgedeelte. De vloer is gelegd in een antieke Franse tegel en in beide plafonds zijn tien ledspots ingebouwd. De derde en vierde slaapkamer liggen vier tredes hoger en hebben een sisal-vloerwerking. De linker heeft een muurkast en is thans als kantoorruimte in gebruik. De rechter bevindt zich aan overzijde en beschikt over vier ingebouwde muurkasten en een wastafel. Aan het einde van dit hoger gelegen deel van de hal is een nisruimte voor plaatsing van een kunstobject.





Badkamer

Vanuit de eerste slaapkamer is toegang tot de badkamer waar de laminaatvloer in whitewash-eiken dessin in doorloopt. De wanden zijn afgewerkt met blauwe tegels met witte voeg en de inrichting van het Franse merk Devon & Devon bestaat uit twee klassiek vormgegeven kolomwastafels, een toilet en een centraal geplaatst, vrijstaand ligbad op pootjes. Aan de voorzijde, richting de verbindingshal, bevindt zich een portaal met douchecabine met glazen paneeldeur en een tweede wastafel. In het plafond zijn tien halogeenspots ingebouwd. In de verbindingshal wordt de toegang tot de badkamer geflankeerd door twee muurkasten.





Tuin

De omliggende tuin is naar ontwerp van een hoveniersbedrijf dat tevens het onderhoud verzorgt. De voortuin heeft aan de straatzijde een hoge dubbele haag die directe inkijk van passanten voorkomt. Een tweevleugelige, dichte stalen poort tussen gemetselde staanders met pannendak leidt er naar een breed en lang toegangspad van asfaltgrit dat naar de hoofdentree leidt en 'om de hoek' naar de achtergevel. Het toegangspad heeft aan weerszijden hoge en strakgesnoeide hagen en op het voorterrein bij de entree bevindt zich een parkeer-/terrasgedeelte, gevolgd door een groot terras.

De tuinpartijen aan de linker- en rechterszijde kennen een hoge mate van privacy waar kubistisch gesnoeide heestersoorten een groot gazon met gevarieerd ingerichte borders markeren. Op de vier erfgrenzen staan hoge volgroeide loofbomen die de tuin een bosrijke ambiance verlenen.



Verwarmd buitenzwembad

Volledig aan het zicht onttrokken, achter een dichte haag, bevindt zich aan de rechtervoorzijde een 8-hoekig houten tuinhuis met keramische tegelvloer voor het opbergen van tuingereedschap. Ernaast ligt een privacyrijk, verwarmd zwembad (10.00 x 5.00 x 1.50 meter) met een kunststoffen en elektrisch bedienbare rolhoes. De zuiveringsinstallatie (zandfilterpomp) en verwarmingseenheid (Nefit) zijn ondergebracht in een in het groen verscholen ketelhuis naast het zwembad.

Tennisbaan

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een met een hekwerk omheinde tennisbaan waarvan de toplaag hernieuwd op kleur dient te worden gebracht.

Tweede entree

Op de grens met het belendend perceel aan de rechterzijde ligt een 'verscholen' tuingedeelte dat tot de straatzijde loopt; het wordt enkel benut voor het bergen van tuinafval. Hier is tevens een tweede ingang tot het perceel via een afsluitbare metalen poort waar de oprit van asfaltgrit rechtstreeks naar achterzijde leidt over de volle lengte van het pand. Hier is onder meer toegang tot de beide garages en – praktisch bij het uitladen van boodschappen – tot de keuken.

Paardenweide

Aan de voorzijde, aan de overzijde van de weg, ligt een schaduwrijke, omheinde paardenweide over de breedte van het perceel die tevens tot de eigendom behoort.



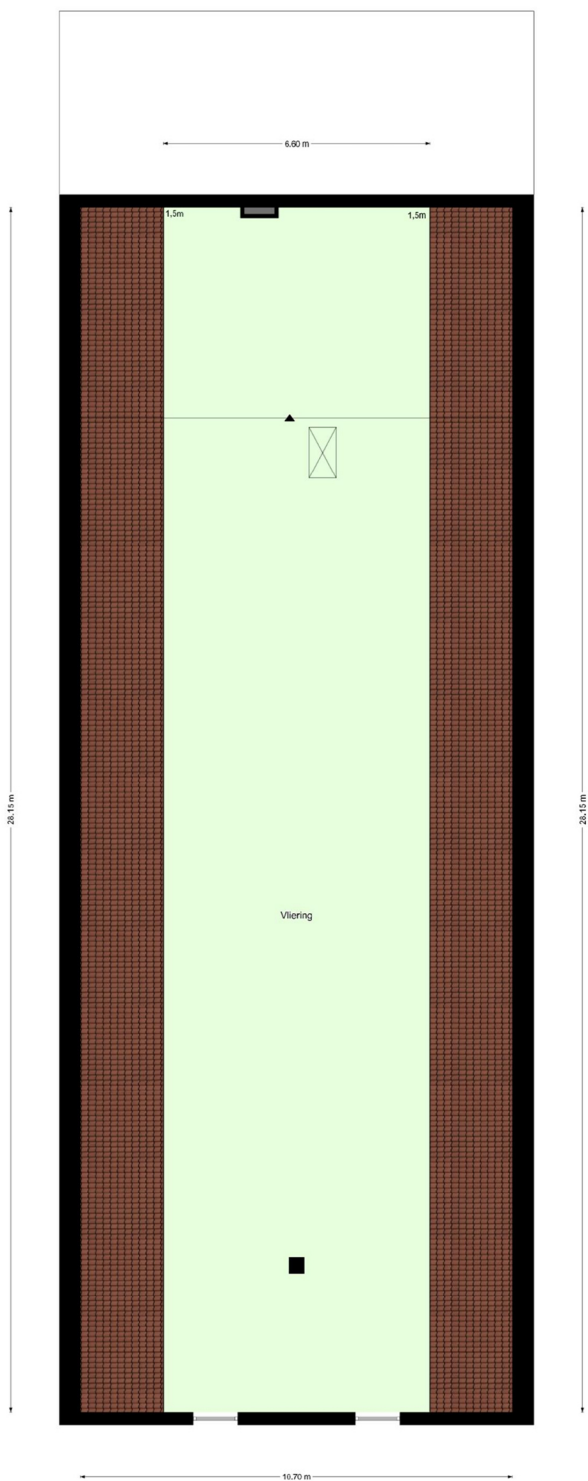






Begane grond

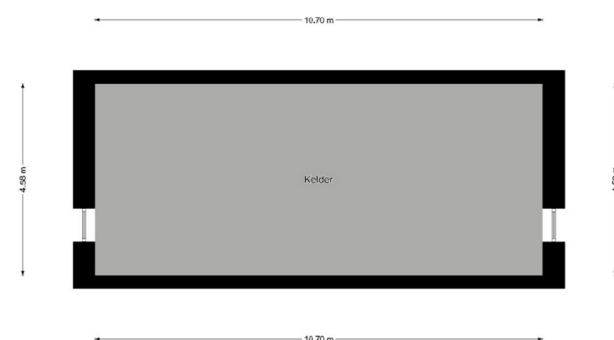
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Eerste verdieping

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

Tweede verdieping



Kelder

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

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Roermond

Sectie A

Perceel 1485

kadaster

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.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers



De Weerd 9, Roermond

www.deweerd9.nl

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduwinformatie



Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving 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.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Van Cromvoirt Makelaardij en Advies

- Professionele begeleiding van een deskundig en betrokken team.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en tevens oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Enige en exclusieve Qualis-Makelaar van regio Roermond met extra's in het hogere marktsegment.

Lou Heunen

NVM Register Makelaar en Taxateur - Directeur

Mandy Groeneveld- Kessels

NVM Makelaar

Fleur Smeets

Frontoffice manager

Conny Reemers-Roijackers

Backoffice administratie



Thuis in
exclusief
wonen.

VanCromvoirt.nl

Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond
(0475) 33 35 33