



Exclusief wonen aan de Oolderplas in Oolderveste

Drususberg 15, Herten

Vraagprijs €1.860.000,-k.k.





Drususberg 15, Herten

Vraagprijs € 1.860.000,- k.k.

Energie label A+++

Bouwplan ‘OolderVeste aan ‘t Water’ is gerealiseerd op een van de mooiste locaties in OolderVeste. Op de kop van dit schiereiland bevindt zich deze vrijstaande villa met een ongekend vrij uitzicht over de Oolderplas aan de achterzijde. Zij maakt deel uit van een bouwplan dat verschillende woningtypen omvat.

De villa dateert van 2024 en is gebouwd volgens de allerlaatste stand der techniek. Zij is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A+++ (triple-plus) en heeft vloerverwarming en airconditioning op de drie woonlagen. Een geavanceerde warmtepomp, alsmede een WarmteterugWin-installatie en zonnepanelen zorgen voor een aangename reductie van het energieverbruik.

De villa heeft een U-vormige living met een compleet ingerichte open keuken van waaruit toegang is tot een grote veranda aan de achterzijde. Verdeeld over twee verdiepingen telt zij vier slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer een inloopgarderobe heeft, en drie luxueus ingerichte badkamers.

OolderVeste heeft een kindvriendelijke ligging met een basisschool en winkelcentrum nabij. Bovendien is vanaf deze locatie de oprit naar autosnelwegen A73/A2 en de binnenstad van Roermond in korte tijd bereikbaar. Het bouwjaar is 2024, de inhoud bedraagt 1.138 m3 en het perceeloppervlak meet 1.051 m2.



Soort	Villa
Type	Vrijstaand
Aantal kamers	7 (4 slaapkamers)
Inhoud	1.138 m3
Perceeloppervlakte	1.051 m2
Woonoppervlakte	266 m2
Soort bouw	:Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Ligging	In villawijk aan rustige weg, aan water
Tuin	Rondom, deels aan te leggen
Garage	Vrijstaand
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp en WtW-installatie
Vloerverwarming	Gehele pand
Airconditioning	Ja, gehele pand
Zonnepanelen	6 stuks

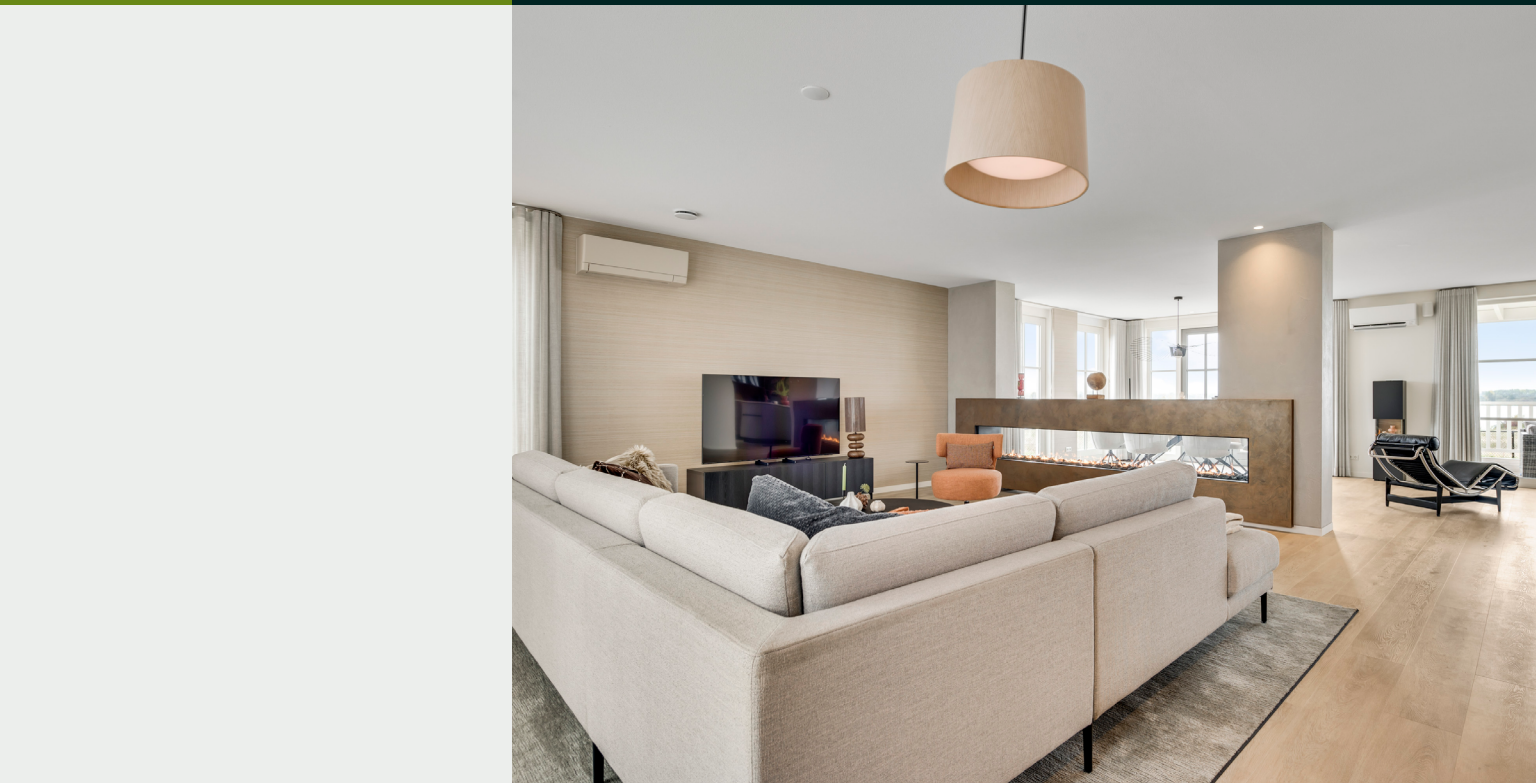
Algemeen

- Projectmatig gerealiseerde, vrijstaande villa uit 2024 die (deels) is gemeubileerd;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A+++;
- Grote U-vormige living met open keuken met topklasse inbouwapparatuur (nog met fabrieks-garantie) en Sonos-muziekinstallatie;
- In totaal 4 slaapkamers en 3 badkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Voorzien van vloerverwarming en airconditioning in de woonruimten en slaapkamers;
- Vloerverwarming is per ruimte afzonderlijk instelbaar;
- Voorzien van 6 zonnepanelen en warmtepomp;
- Vrijstaande garage/berging;
- Aan de achterzijde een ongekend en blijvend vrij uitzicht over de Oolderplas;
- Ligging aan de rand van OolderVeste, op korte afstand van een ruim geoutilleerd winkel centrum en een basisschool;
- De oprit naar de A73 en aansluitend de A2, alsmede de binnenstad van Roermond, zijn in slechts enkele autominuten bereikbaar.

Ontvangsthal

Aan de voorzijde is overdekt toegang tot de ontvangsthal. Hier bevindt zich het betegelde gastentoilet met vrijhangend sanitair en designfonteinje alsmede de meterkast met aansluitingen van de nutsvoorzieningen. De gehele villa is voorzien van een hoogwaardige pvc-vloerafwerking in whitewash-eikendessin en beschikt over vloerverwarming die op de begane grond per afzonderlijke ruimte is in te stellen.





Woonkamer

Het zitgedeelte van de living bevindt zich aan de voorzijde waar het volop daglichttoetreding heeft dankzij ruimbemeten raampartijen. De overgang naar het eetkamerge-deelte aan de achterzijde wordt gemarkeerd door een langgerekte design-doorkijkgas-haard die tevens als transparante ruimtedeler fungeert. In diverse woonruimten kan een muziekinstallatie van Sonos voor de gewenste muzikale sfeersetting zorgen.









Keuken en bijkeuken

Het eetkamergedeelte – met openslaande deuren naar de achtertuin – sluit aan op een open woonkeuken met kookeiland en eetbar en een designachterwand waarin inbouwapparatuur is opgenomen. De werkbladen zijn van marmer en het kookeiland biedt plaats aan een inductie-kookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging en een spoelbak met Quooker-kraan met warm en koud water. Tot de overige inbouwapparatuur (alle onderdelen hebben nog fabrieksgarantie) behoren een afwasmachine, koelkast, wijnklimaatkast (Miele) en een elektrische oven en magnetron van AEG. In de bijkeuken zijn de witgoedaansluitingen ondergebracht en is met een tuindeur rechtstreeks toegang tot de naastgelegen oprit.

Veranda met indrukwekkend uitzicht

Vanuit de keuken is met openslaande tuindeuren toegang tot een bijna 8 meter brede veranda met indrukwekkend uitzicht over de Oolderplas. Een trappartij leidt hier naar de (nog in te richten) en omheinde achtertuin.



Eerste verdieping

2 Slaapkamers en 2 badkamers

Vanuit de ontvangsthall leidt een witgelakte trap naar de overloop op de eerste verdieping. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde waar zij uitzicht heeft over de Oolderplas. Zij staat aan de voorzijde in verbinding met een inloopgarderobe met een plafondhoge maatwerkinrichting voor hem en voor haar; aan de andere zijde is toegang tot een luxueus betegelde hoofdbadkamer met een ligbad, inloofdouche en een breed tweepersoons wastafelmeubel. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt eveneens over een eigen en geheel betegelde badkamer met inloofdouche, vaste wastafel en vrijhangend toilet.







Tweede verdieping

2 Slaapkamers en derde badkamer

De vaste trap leidt vervolgens naar de tweede verdieping waar zich twee slaapkamers (met airconditioning en dakkapellen) bevinden en de derde badkamer. De slaapkamers hebben hoge plafonds en uitzicht op de Oolderplas. De derde badkamer is eveneens luxueus uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, vrijhangend wastafelmeubel en toilet.

Technische ruimte

Op deze verdieping is tevens de technische ruimte ondergebracht. Deze biedt plaats aan de warmtepomp (Ecodan) en de techniek van de mechanische ventilatie. Hier zijn tevens witgoedaansluitingen in ondergebracht.





Tuin

De omliggende tuin is aan de voorzijde reeds ingericht en kan aan de achterzijde (waar zij is omheind) volledig naar persoonlijke wens verder worden afgewerkt. In de begeleidende fotografie zijn hiervoor al enkele fotomontages als suggestie opgenomen. Vanaf de veranda is een ongekend en indrukwekkend – vrij! – uitzicht op de uitgestrekte Oolderplas die in elk jaargetijde een fenomenaal decor vormt voor zowel het in- als exterieur.







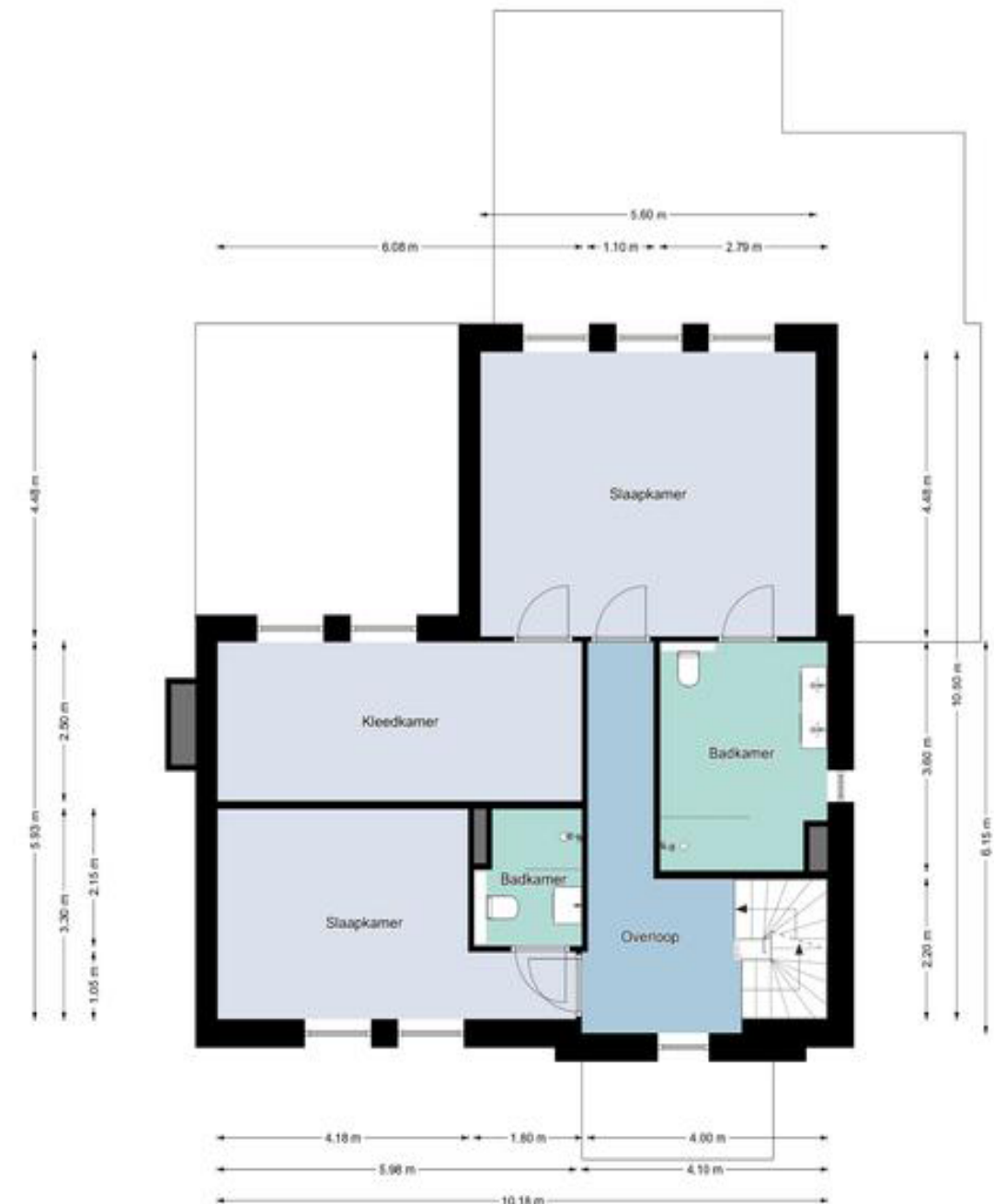
Begane grond



Begane grond

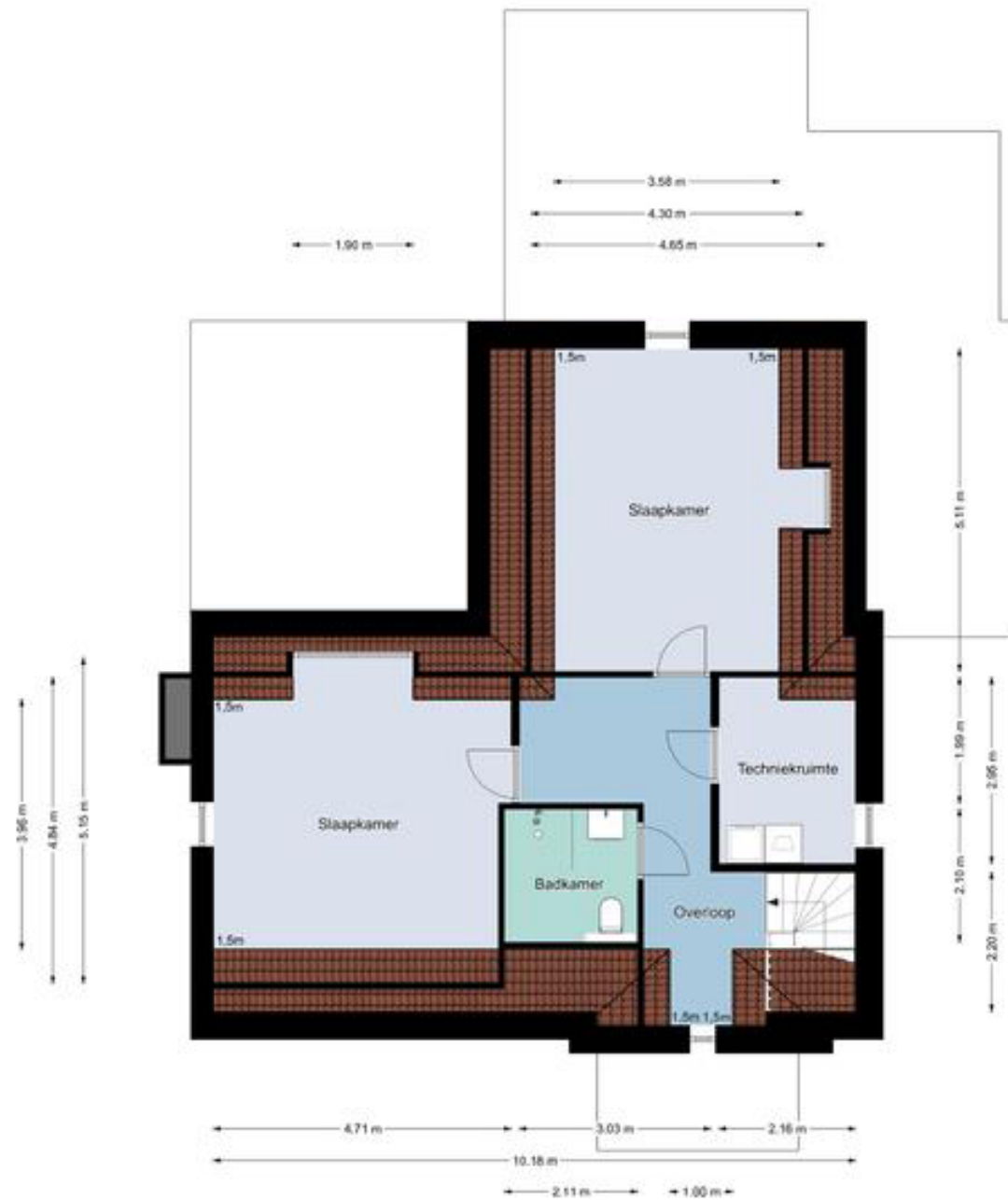
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

1e verdieping



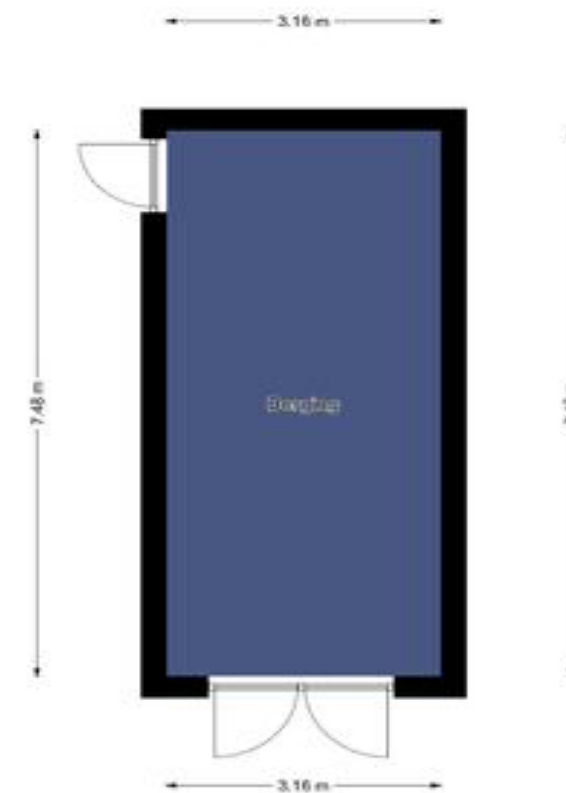
Eerste verdieping

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



Tweede verdieping

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



Berging

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

Drususberg 15, Herten

www.drususberg15.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