



Instapklare woning met geschakelde garage in Roermond

Spinsterstraat 12, Roermond

Vraagprijs € 459.000 k.k.



Spinsterstraat 12, Roermond

Vraagprijs € 459.000 k.k.

Energie label B

Laat je verrassen door de ruimte en ligging van deze vrijstaande woning met geschakelde garage. Deze goed onderhouden woning biedt drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een separate toiletruimte op de eerste verdieping. Daarnaast is er een praktische zolder en een inpandige garage met volop bergruimte. In de zonnige tuin op het zuidwesten vind je ook nog een handige berging. Aan de voorzijde straalt het huis rust en privacy uit, terwijl de aangebouwde serre met HR++ glas aan de achterzijde zorgt voor extra wooncomfort en een prachtige lichtinval. De vrije ligging aan de achterzijde maakt het hier extra prettig wonen.

Gebouwd in 1991 en volledig gemoderniseerd in 2017/2018, beschikt deze woning over een perceel van 265 m² en een inhoud van 490 m³, ideaal voor wie ruimte en comfort zoekt.

De wijk Hoogvonderen staat bekend als een kindvriendelijke, groene woonomgeving met diverse speelvoorzieningen en een rustige uitstraling. Op korte afstand bevinden zich diverse winkelcentra. In de wijk en directe omgeving liggen meerdere scholen, kinderopvanglocaties en gastouders, ideaal voor gezinnen.

De ligging is bovendien uitstekend: via de Koninginnelaan rijdt je binnen enkele minuten naar de A73 en het centrum van Roermond. Ook de N280 en A2 (Eindhoven–Maastricht) zijn goed te bereiken, waardoor woon-werkverkeer eenvoudig is.



Soort woning	Vrijstaande woning met geschakelde garage
Bouwjaar	1991
Inhoud	490 m ³
Perceeloppervlakte	265 m ²
Woonoppervlakte	138 m ²
Isolatie	Volledig geïsoleerd, dubbel glas
Verwarming	Via cv-ketel Nefit, 2021
Airco	Ja, begane grond
Zonnepanelen	Ja, 8 stuks

Algemeen

- Algehele verbouwing/renovatie in 2017/2018
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Proline, 2021, eigendom)
- Airco (koelen/verwarmen) op de begane grond
- Hardhouten kozijnen met isolatieglas (alle verdiepingen), deels horren en rolluiken (eerste verdieping)
- Onderhoudsvriendelijke serre (aluminium) met HR++ glas
- Dak van de garage is in 2024 vernieuwd
- 8 zonnepanelen van 400 Wp
- Energie label B



Hal

Bij binnenkomst in deze sfeervolle woning in Hoogvonderen, Roermond, valt direct de stijlvolle afwerking op. In de hal ligt een granieten PVC vloer die prachtig combineert met de gerenoveerde trap. Naast de meterkast is voldoende ruimte voor een kapstok, en aan de andere zijde bevindt zich de moderne toiletruimte.

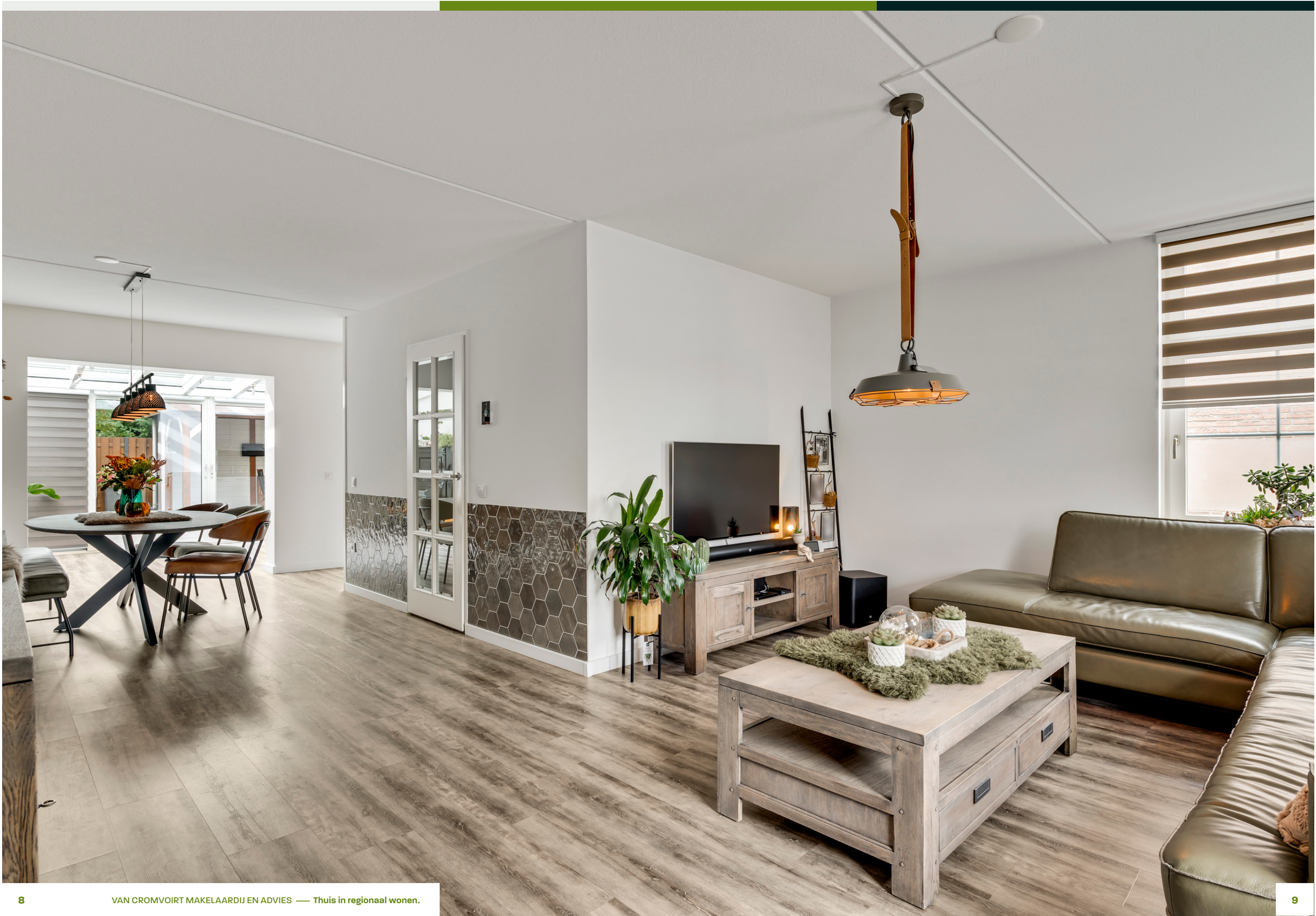




Woonkamer

De L-vormige woonkamer biedt volop leefruimte en is aan de achterzijde uitgebouwd met een royale serre. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, terwijl de eethoek direct aansluit op de keuken. Dankzij de neutrale vloer, het stijlvolle behang en de strakke wandafwerking ontstaat er een warme en huiselijke sfeer.







Keuken

De keuken is in 2017 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een lichte hoekopstelling. Deze is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de verwarmde garage, die tevens dienstdoet als bijkeuken en berging. Dankzij de royale afmetingen is er ruimte voor een auto, fietsen en de wasapparatuur.



Serre

De serre is een echte eyecatcher: het glazen dak en de grote ramen zorgen voor veel lichtinval en met twee schuifdeuren heb je een directe verbinding met de zonnige tuin op het zuidwesten. Hier geniet je optimaal van de rust en privacy die deze woonwijk biedt.



Eerste verdieping

Ook de eerste verdieping van deze woning is met veel zorg en oog voor detail verbouwd. Vanaf de overloop, waar naast de trap een separate toiletruimte is, heb je via een vlizotrap toegang tot de praktische zolder.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime master bedroom, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Deze stijlvolle slaapkamer is voorzien van een drie meter lange kastenwand met schuifdeuren.

Aan de voorzijde liggen twee lichte kinderkamers, beide sfeervol afgewerkt met een accentmuur voorzien van modern behang. Deze kamers bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer.





Badkamer

Tijdens de algehele verbouwing in 2017/2018 is ook de badkamer volledig vernieuwd. De ruimte is modern ingedeeld met een inloepdouche, een dubbel badmeubel met twee wastafels, een spiegelkast en een handdoekenradiator. De combinatie van eigentijdse materialen en een praktische indeling maakt dit een comfortabele plek om de dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.





Tuin

Rechts van de woning bevindt zich de brede oprit met garagepoort en een overdekte entree, waardoor je altijd droog binnenkomt.

Ook de achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, is met zorg en aandacht aangelegd. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting geniet je hier optimaal van het buitenleven zonder veel werk. Er is volop ruimte om te ontspannen in de zon of juist in de schaduw plaats te nemen onder het overdekte terras.

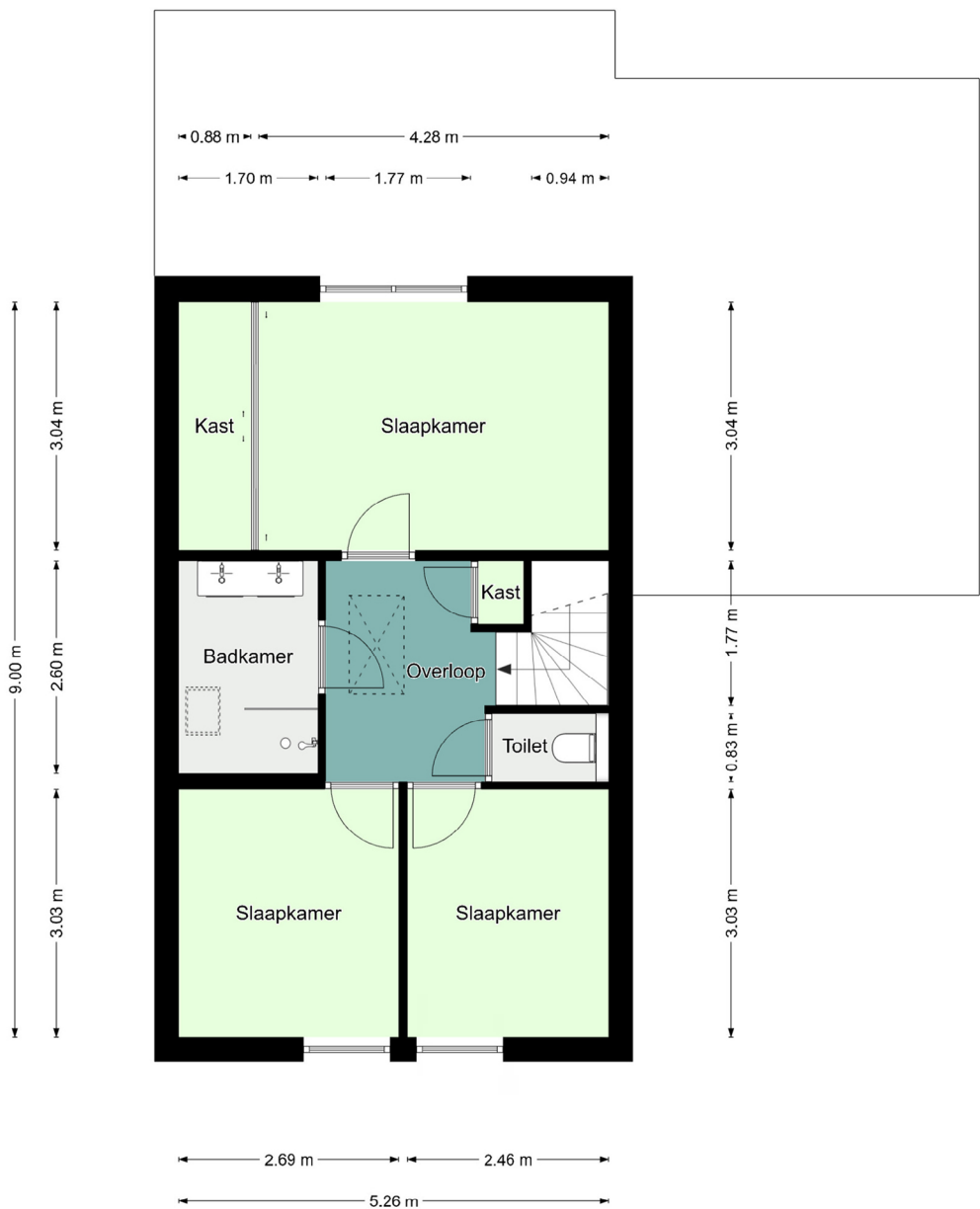






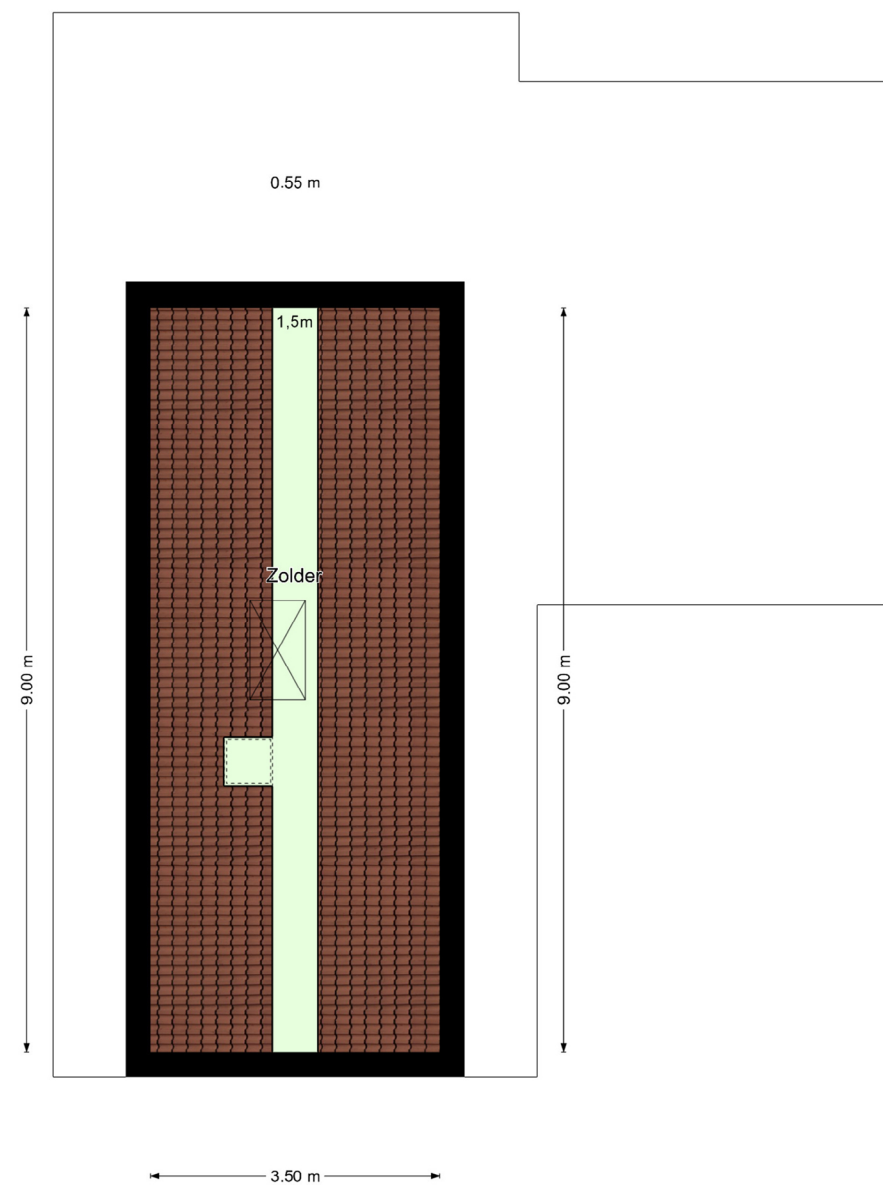
Begane grond

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



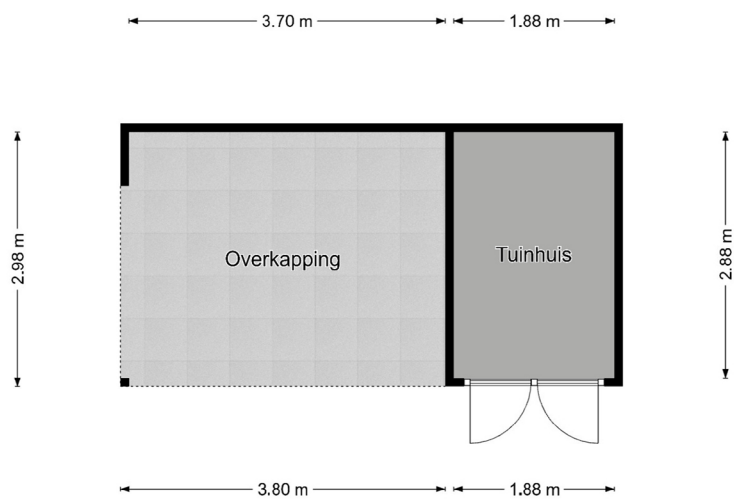
Eerste verdieping

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



Tweede verdieping

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



Tuinhuys

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

Spinsterstraat 12, Roermond

www.spinsterstraat12.nl

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

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



Thuis in
regionaal
wonen.


VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

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
regionaal
wonen.

VanCromvoirt.nl

Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond
(0475) 33 35 33