

WONEN

op maat



Oude Thornerweg 12 b Heel



MAAT

MAKELAARS







Oude Thornerweg 12B, Heel

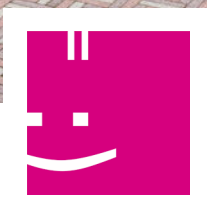
Aan het vaarwater van Heel, direct gelegen bij de sluis in Panheel, staat deze unieke vrijstaande woning. Deze prachtige woning in Fins massief houtbouw combineert een warme, natuurlijke uitstraling met een verrassend eigentijdse en energiezuinige leefwijze. Hoewel de woning beschikt over energielabel F, laat ze zich niet in een hokje plaatsen: dankzij een volledig elektrische verwarmingsinstallatie in combinatie met maar liefst 35 zonnepanelen, is het energieverbruik hier opvallend laag.

De woning is bovendien uitgevoerd in een split-level indeling, wat zorgt voor speelse ruimtes, veel lichtinval en een dynamisch karakter. De houten gevels geven het geheel een charmante, bijna landelijke sfeer, terwijl de moderne voorzieningen binnen zorgen voor hedendaags comfort.

Kenmerken:

- Energiezuinig wonen met karakter;
- Unieke ligging aan de Sluis van Panheel;
- Privacy volle achtertuin van 22 meter diep;
- Moderne keuken uit 2019;
- Vier slaapkamers aanwezig verdeeld over twee levels.
- Lichte woonkamer met direct tuincontact;
- Gunstig t.o.v. de uitvalswegen, binnen 5 minuten is de A2 te bereiken.

Inhoud	667 m ³
Woonoppervlakte	138 m ²
Overige inpandige ruimte	42 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceelgrootte	830 m ²
Bouwjaar	1988
Energielabel	F
Vraagprijs	€ 500.000 k.k.



Level -1

Op het onderste niveau van de woning bevindt zich de garage, die aan de voorzijde toegankelijk is via openslaande deuren. Deze ruimte is ideaal als extra bergruimte en biedt voldoende plaats voor het stallen van fietsen, (tuin)gereedschap of andere benodigdheden. Uiteraard kun je er ook eenvoudig de auto binnen parkeren, zodat deze altijd droog en veilig staat. Aangrenzend aan de garage bevindt zich een praktische bijkeuken, voorzien van de aansluitingen voor witgoed en de elektrische warmtepompboiler, die zorgt voor het warme water in de woning.

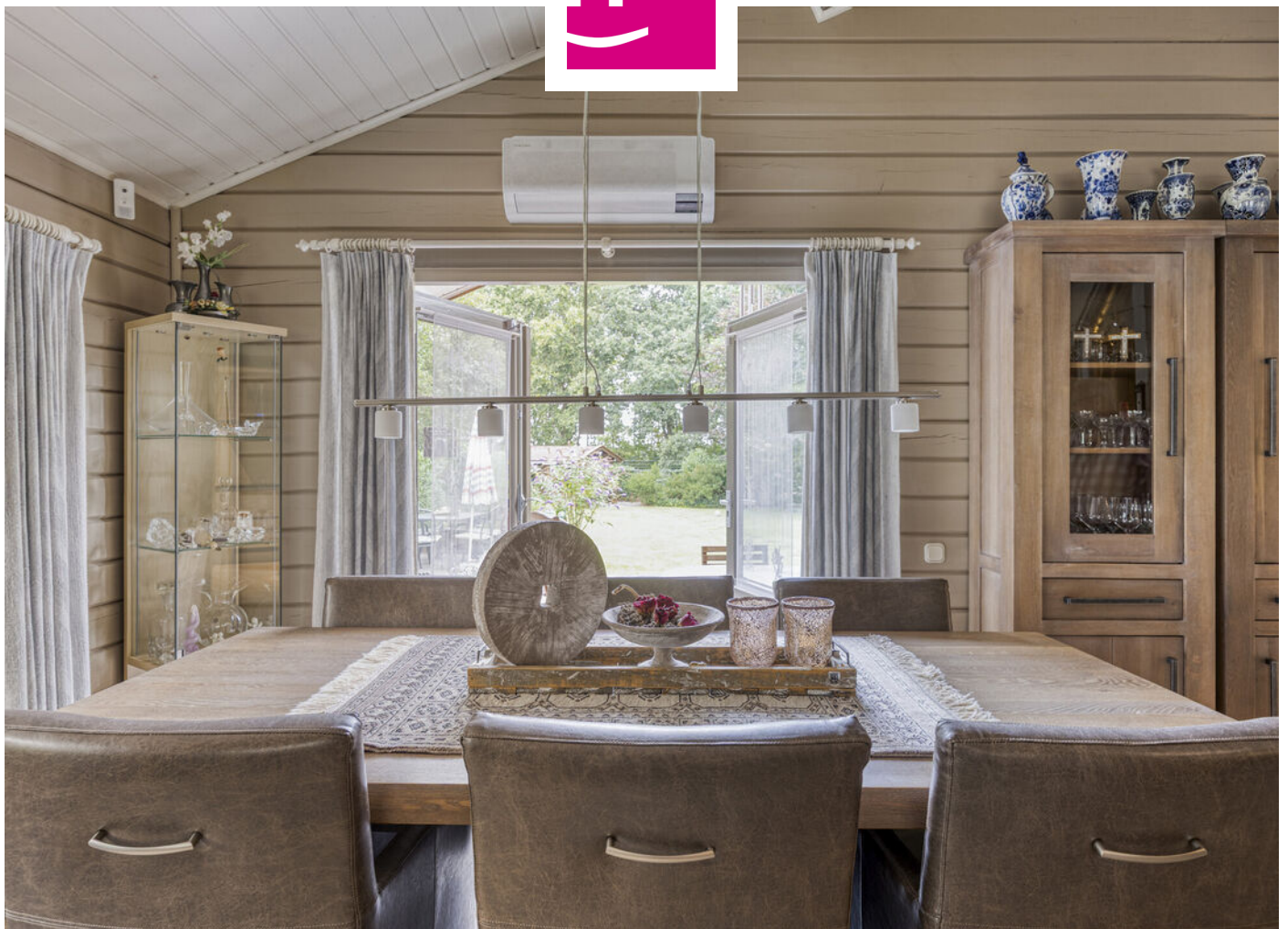




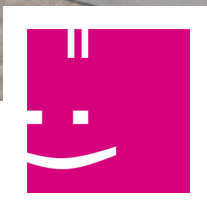
Level 0:

Via de entree kom je binnen in de hal hier bevinden zich de toiletruimte en de meterkast. Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen, een heerlijke leefruimte met een pvc-vloer en openslaande deuren naar de tuin. De ruimte wordt extra sfeervol gemaakt door de aanwezigheid van een speksteenkachel én een speksteen warmtemuur, die samen zorgen voor een behaaglijke warmte en een aangename, natuurlijke uitstraling. Voor extra comfort is er bovendien een airco-installatie aanwezig, waarmee de temperatuur het hele jaar door prettig te regelen is.









Keuken:

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, die in 2019 volledig is vernieuwd.

Deze moderne keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, stoomoven, combi-oven/ magnetron en een koelkast.

Vanuit de keuken is de tuin ook bereikbaar. De gehele begane grond is uitgerust met elektrische vloerverwarming, wat zorgt voor een gelijkmatige en comfortabele warmteverdeling in alle vertrekken.





Level 1:

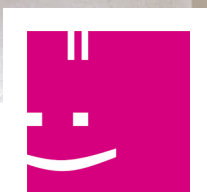
Via de open trap in de woonkamer bereik je level 1. Op deze verdieping bevindt zich de complete badkamer, ingericht met een ligbad, douche, toilet en een wastafel met meubel. Een fijne, verzorgde ruimte waar je heerlijk kunt ontspannen.

Daarnaast zijn er op deze verdieping twee slaapkamers aanwezig, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn licht, praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor een bed, kast en eventueel een werkhoek.

Dankzij de split-level opzet en de prettige lichtinval voelt ook deze verdieping ruim en aangenaam aan.



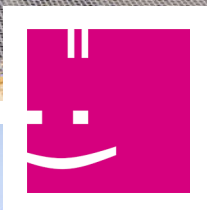




Level 2:

Via de trap bereik je level 2, waar een lichte overloop met vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een mooie doorkijk naar beneden. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, elk met hun eigen karakter en mogelijkheden. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot een balkon, vanwaar je een mooi uitzicht hebt over de sluis, het vaarwater en het omringende groen. Deze kamer is niet alleen perfect als slaapkamer, maar ook ideaal te gebruiken als thuiswerkplek of studeerkamer, waar je in alle rust kunt werken met een inspirerend uitzicht. De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, beschikt over een royale vaste kast. Dit maakt de kamer praktisch met volop bergruimte zonder in te leveren op comfort.





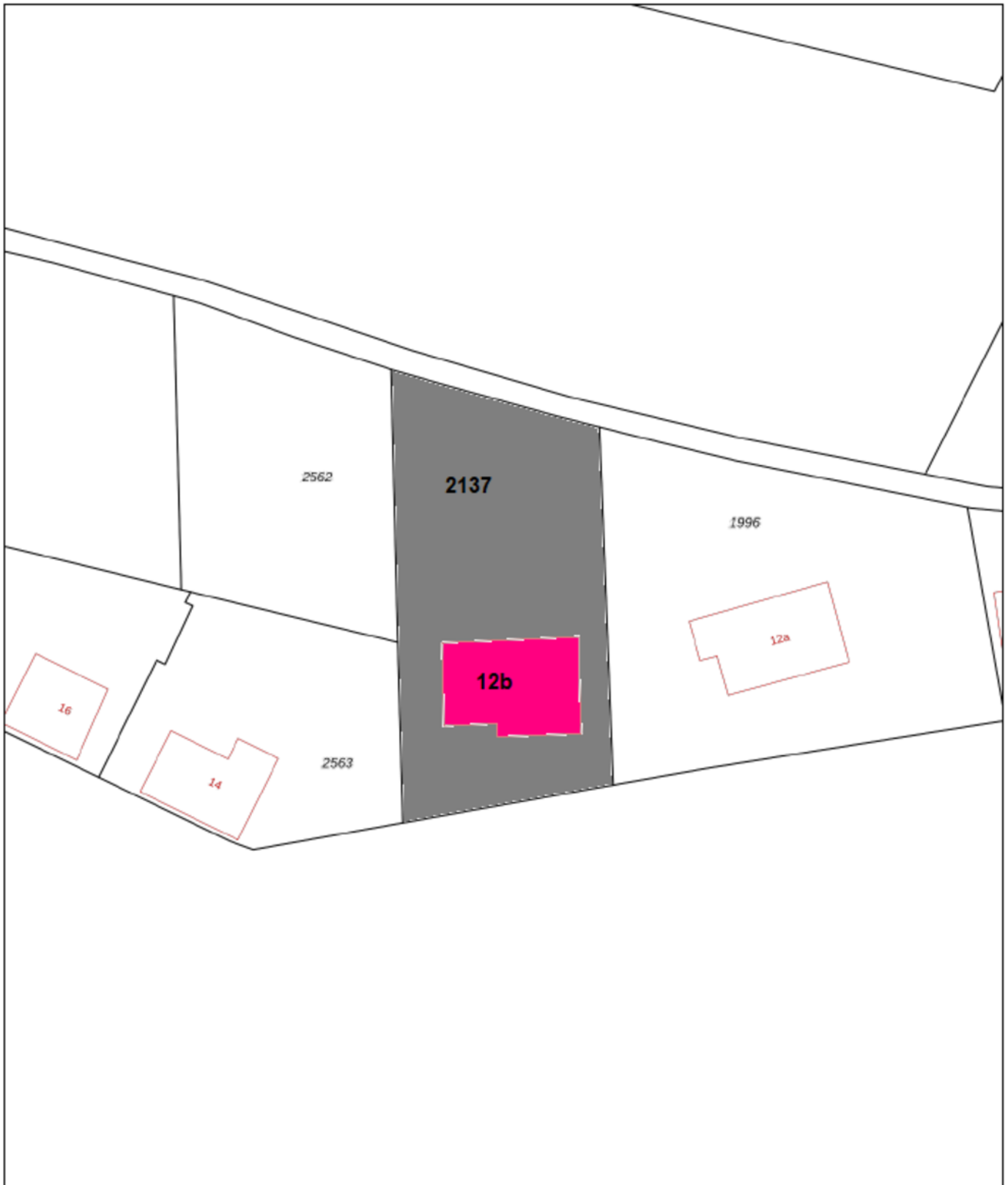
Buitengedeelte:

De woning wordt omringd door een keurig aangelegde voortuin met een oprit naar de inpandige garage (level -1), wat zorgt voor een nette en verzorgde uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich een prachtige, diepe tuin van maar liefst 22 meter, waar rust, privacy en vrijheid samenkomen. De tuin is voorzien van een groot terras, waarvan een gedeelte overdekt is, zodat je op elk moment van de dag kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het weer. Het royale gazon biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, spel of tuinieren, terwijl het tuinhuis extra bergruimte biedt voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap of buitenmeubilair. Bovendien is de tuin via een achterom bereikbaar, wat het geheel extra praktisch maakt.



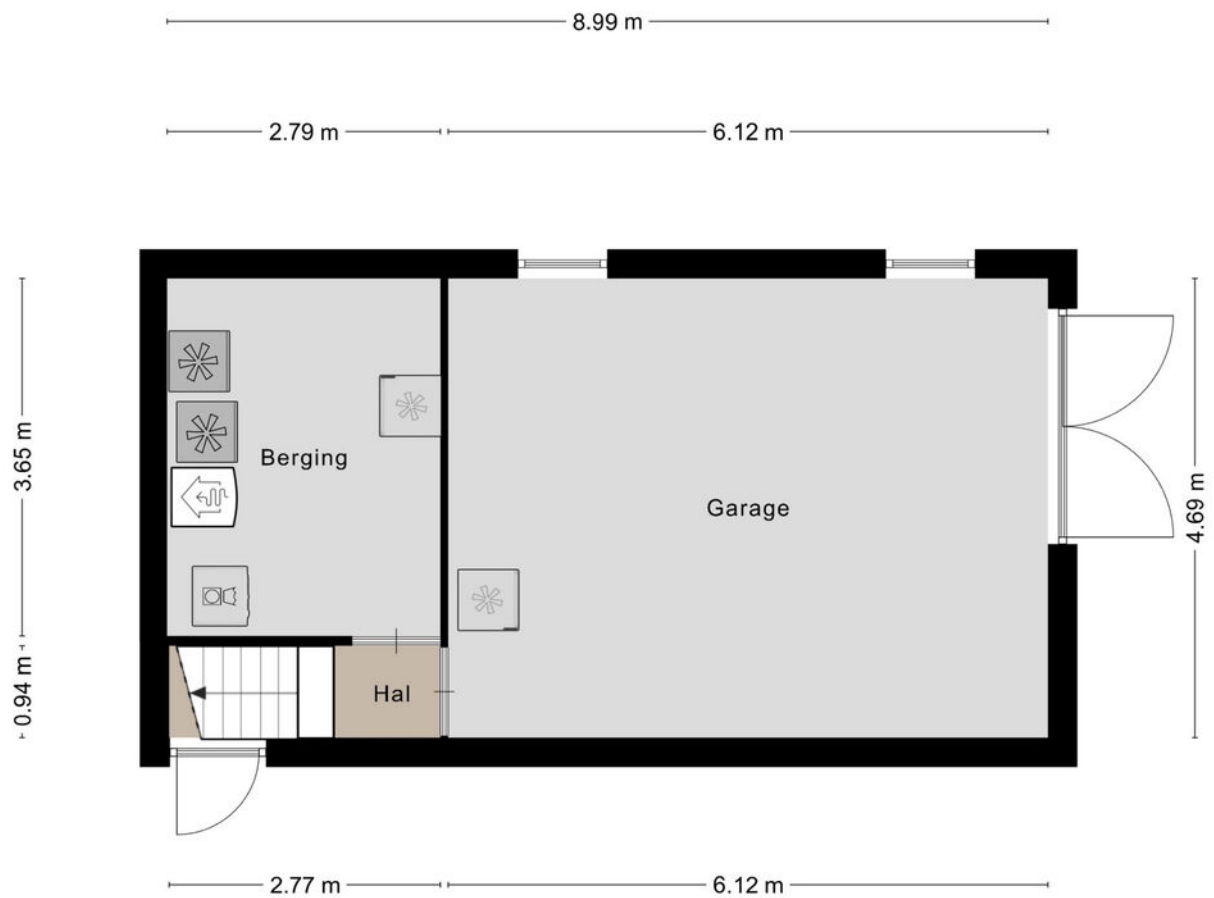


Kadastrale kaart





Plattegrond Level -1



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

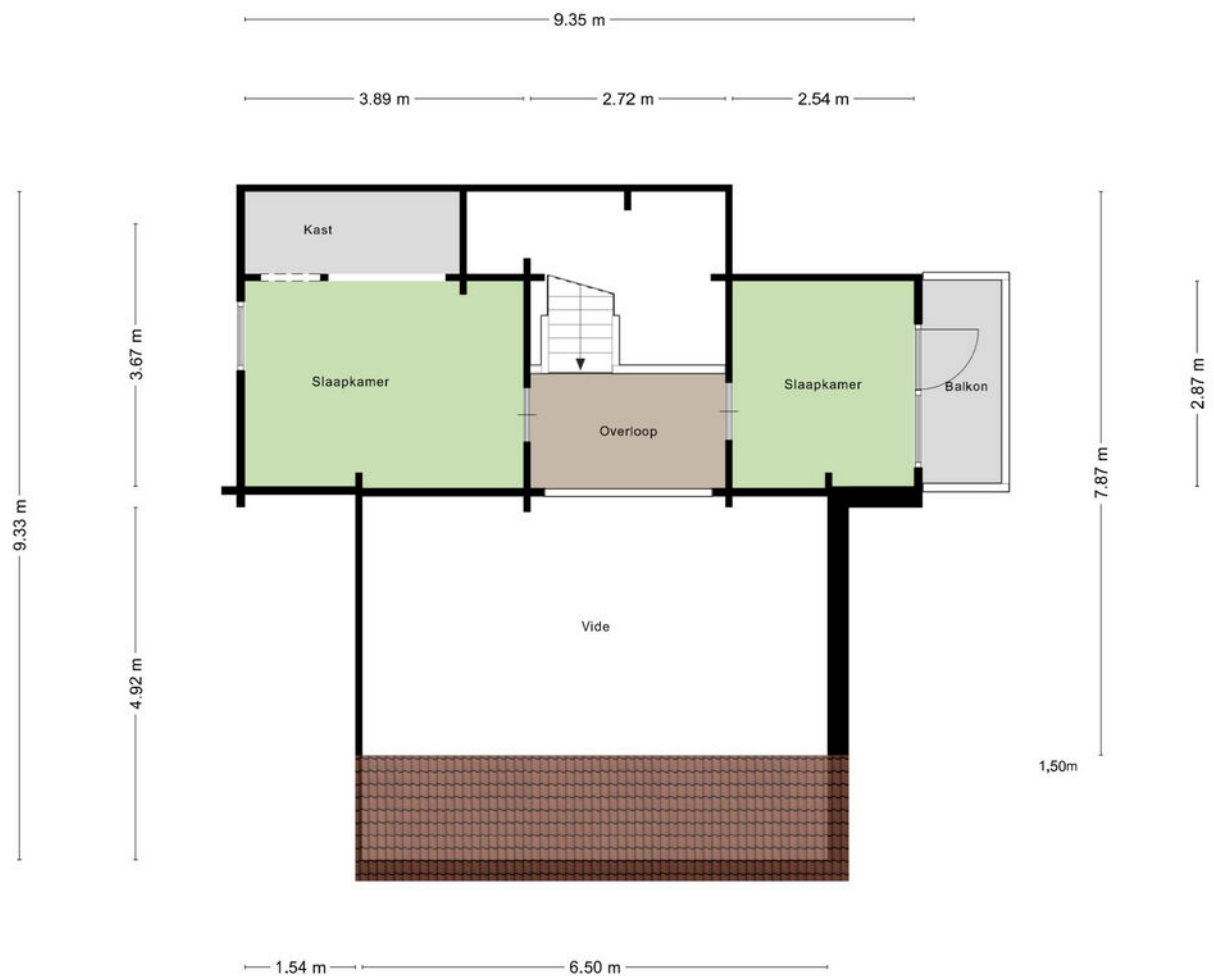


Plattegrond Level 0 en 1





Plattegrond Level 2

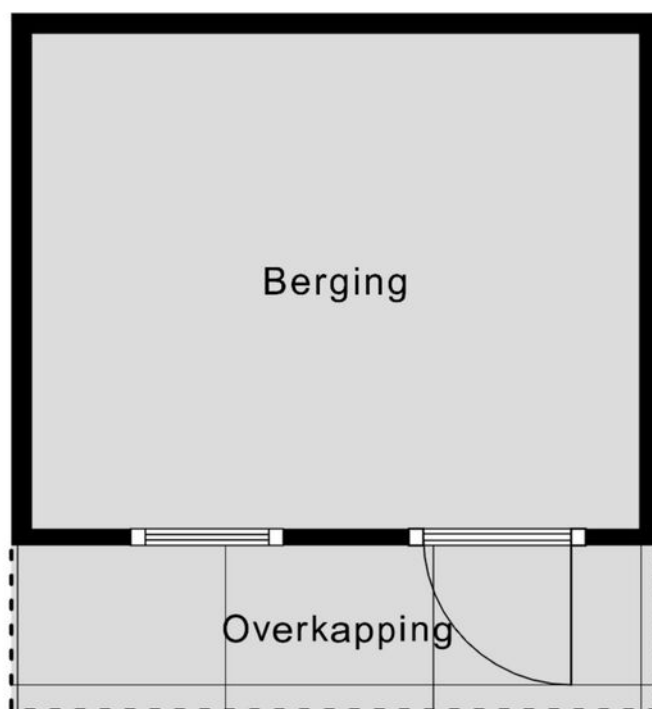


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond Berging

2.92 m



2.38 m

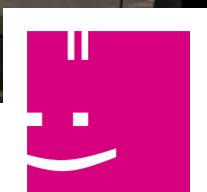
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Heel



Heel is een van de rustieke kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Heel is vrijwel geheel omgeven door recreatiegebied De Maasplassen. Aan de noordzijde bevindt zich de plas De Lange Vlieter, die als drinkwatervoorziening voor de regio dient. Het natuurgebied Tuspeel ligt direct ten noorden van deze plas. Aan de noordwestzijde is de Boschmolenplas, bestemd voor recreatie, met een park en vakantiehuizen. Vervolgens is er een jachthaven die via de plas Tesken in verbinding staat met de Maas. Bij Heel horen de buurtschappen Osen en Pol en het gehucht Panheel. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Heel en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Heel kent een bloeiend en actief verenigingsleven. Het dorp beschikt ook over diverse winkelveorzieningen, een basisschool, sportaccommodaties en horecabedrijven.





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

