

WONEN

— *op maat* —



Sint Michaëllaan 24 Herten



MAAT
MAKELAARS







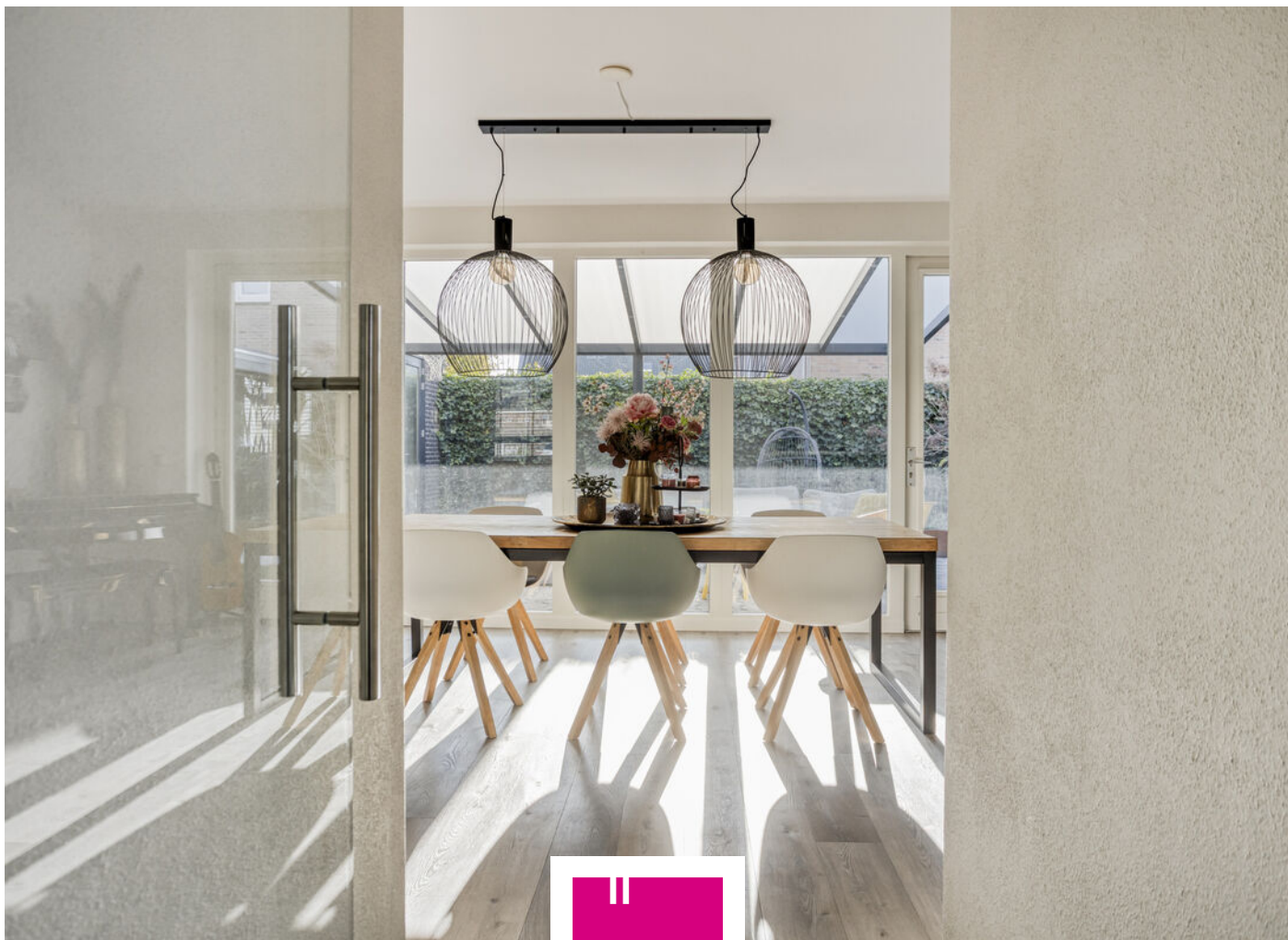
Sint Michaëllaan 24, Herten

Deze ruime vrijstaande woning, gebouwd in 2006, is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een compleet, modern isolatiepakket met dak-, muur- en vloerisolatie, HR++-beglazing én 14 zonnepanelen. Hierdoor profiteert u van uitstekend wooncomfort en een energiezuinige leefomgeving met energielabel A. Het volledige interieur is stijlvol vormgegeven en zorgvuldig onderhouden, waardoor de woning direct te betrekken is. De ligging is ideaal: op korte afstand van de oude dorpskern van Herten met diverse winkelveorzieningen, een basisschool, kinderopvang en sportfaciliteiten. De Maasplassen liggen binnen handbereik, waardoor liefhebbers van natuur en recreatie hier volop aan hun trekken komen. Daarnaast bereikt u binnen enkele minuten de Roermondse binnenstad en uitvalswegen zoals de A73.

Bijzonderheden:

- Gelegen op zeer goede stand in de wijk "Oolderveste".
- Volledig instapklaar;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Heerlijk lichte leefruimte op de begane grond;
- Mooie aangelegde tuin met overkappingen.

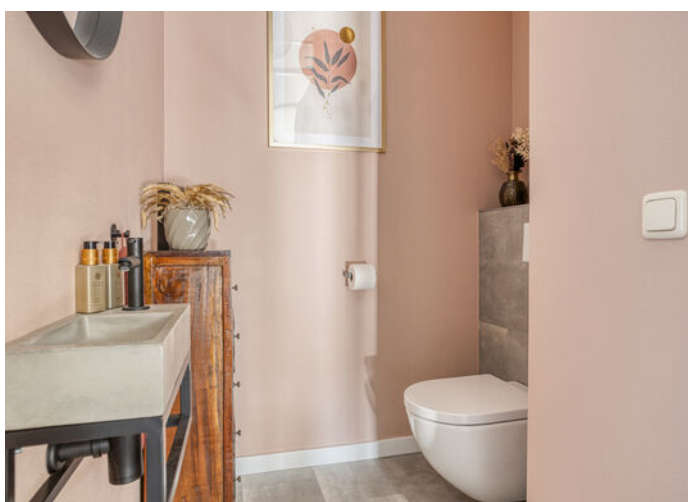
Inhoud	553 m ³
Woonoppervlakte	150 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Perceelgrootte	352 m ²
Bouwjaar	2006
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 685.000 k.k.

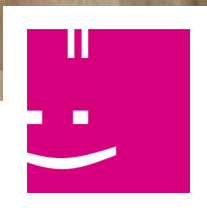
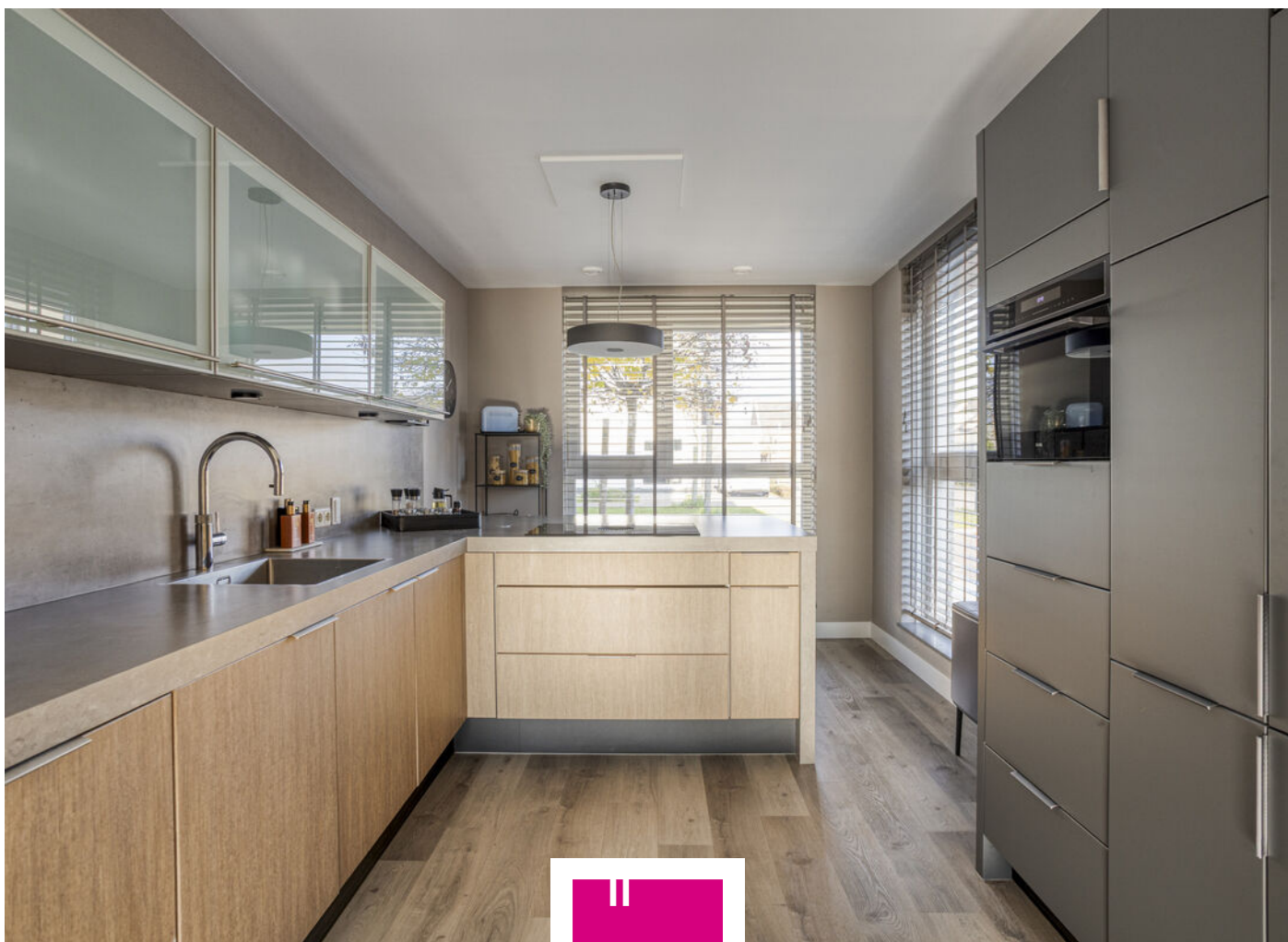


Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u een royale, lichte hal met een moderne toiletruimte voorzien van een fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereikt u de ruime leefruimte, die is ingedeeld in een sfeervolle U-vorm.

Hierdoor ontstaat centraal een perfecte plek voor een grote eettafel: het hart van de woning, omringd door royale raampartijen met zicht op de tuin en twee loopdeuren die direct toegang bieden tot het terras.

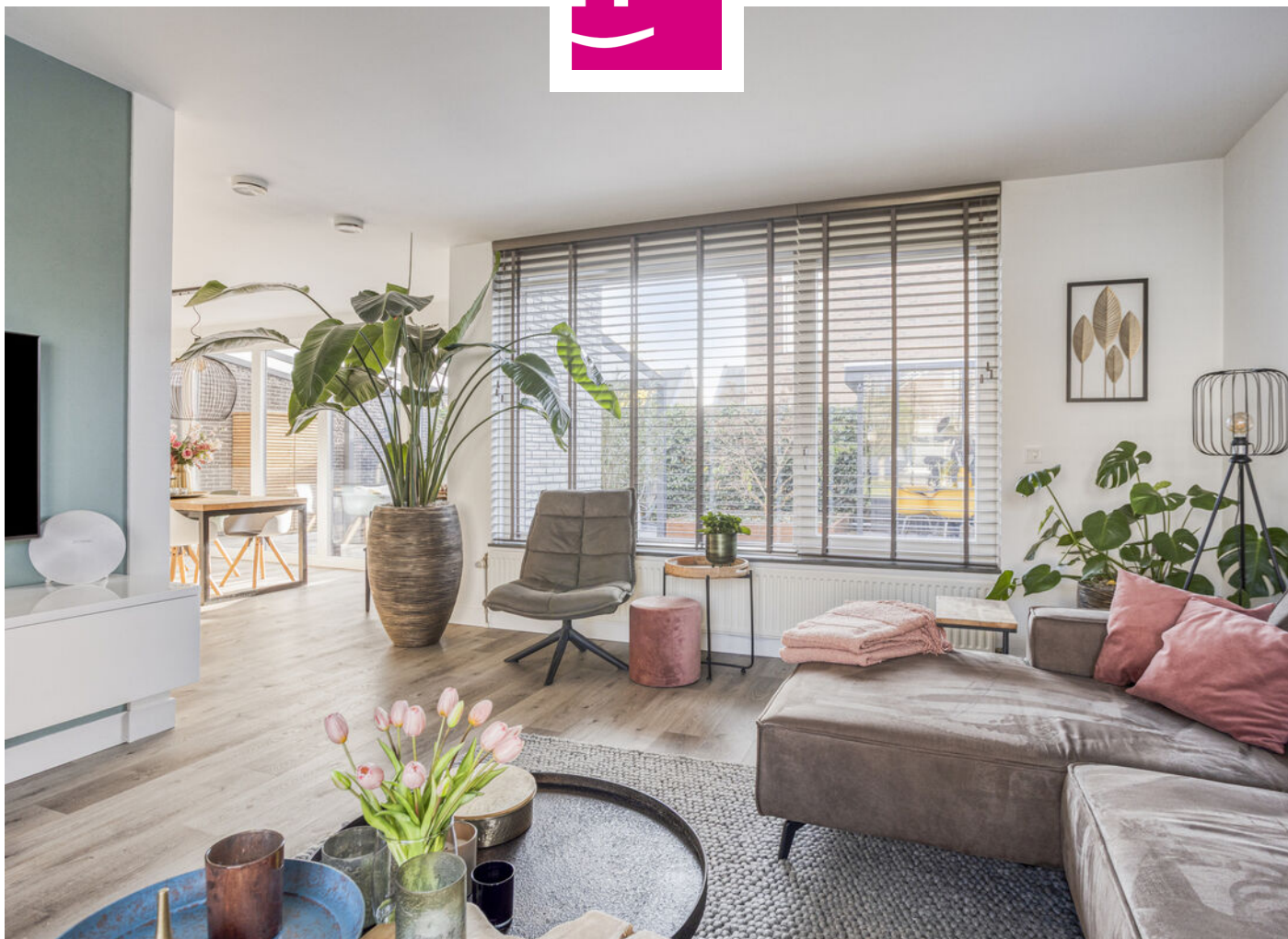
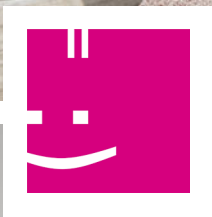




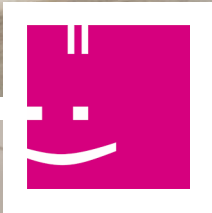
Begane grond

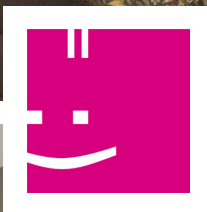
Aan de ene zijde van de leefruimte bevindt zich de moderne open keuken met een schiereiland en een praktisch bargedeelte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met Bora-afzuigstelsel, een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en een Quooker. Een groot deel van deze apparatuur is de afgelopen jaren vernieuwd. Aan de andere zijde van de leefruimte bevindt zich de comfortabele zithoek met grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen en een gezellige gashaard die de ruimte extra sfeer geeft. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer in houtlook, wat de ruimtes een warme en moderne uitstraling geeft en bovendien zeer onderhoudsvriendelijk is.











Eerste verdieping:

Via de overloop heeft u toegang tot drie ruime (slaap)kamers, elk prettig van formaat en voorzien van een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden. Dankzij de grote raampartijen beschikken alle kamers over veel natuurlijke lichtinval. Op de overloop is een airconditioning geplaatst. In een van de (slaap)kamers bevindt zich momenteel de aansluiting voor het witgoed, praktisch gesitueerd en eenvoudig te verplaatsen indien gewenst. De moderne badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en is uitstekend uitgerust met een dubbele wastafel voorzien van een strak badkamermeubel, een toilet en een royale inloopdouche. De ruimte is geheel betegeld en straalt een moderne, frisse en tijdloze uitstraling uit.



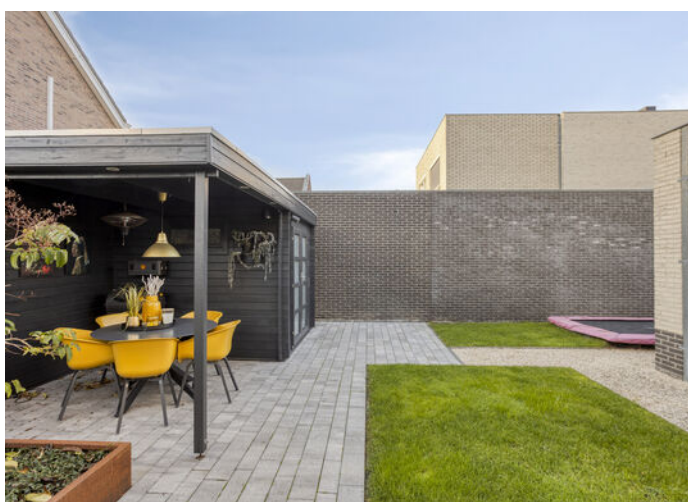
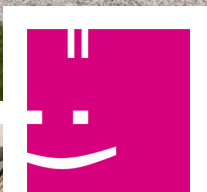


Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer, afsluitbaar met een stijlvolle schuifdeur. Deze kamer is afgewerkt in dezelfde moderne en verzorgde stijl als de eerste verdieping en beschikt over een eigen airconditioning, waardoor ook deze verdieping het hele jaar door comfortabel te gebruiken is.

Daarnaast bevindt zich hier een separate berging met de technische installaties, waaronder de nieuwe Vaillant cv-ketel uit 2025 (eigendom), het WTW-systeem en de omvormer van de zonnepanelen. De berging biedt tevens extra praktische opslagruimte.





Buitengedeelte

De voortuin is keurig aangelegd. De fijne oprit biedt parkeergelegenheid voor de garage, terwijl er om de hoek direct openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor gezinnen met kinderen is ook het speelveldje om de hoek een groot pluspunt. De achtertuin is opnieuw aangelegd en vormt een sfeervolle en praktische buitenruimte. Direct aan de woning bevindt zich een mooie overkapping, vanuit de woonkamer toegankelijk, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De tuin is ingericht met een combinatie van mooie en strakke bestrating, groene borders en een fraai stuk gazon. Achterin de tuin staat een extra tuinhuisje met een tweede overkapping. Zowel zonnige als schaduwrijke plekken zijn aanwezig en de tuin is bovendien bereikbaar via een achterom.







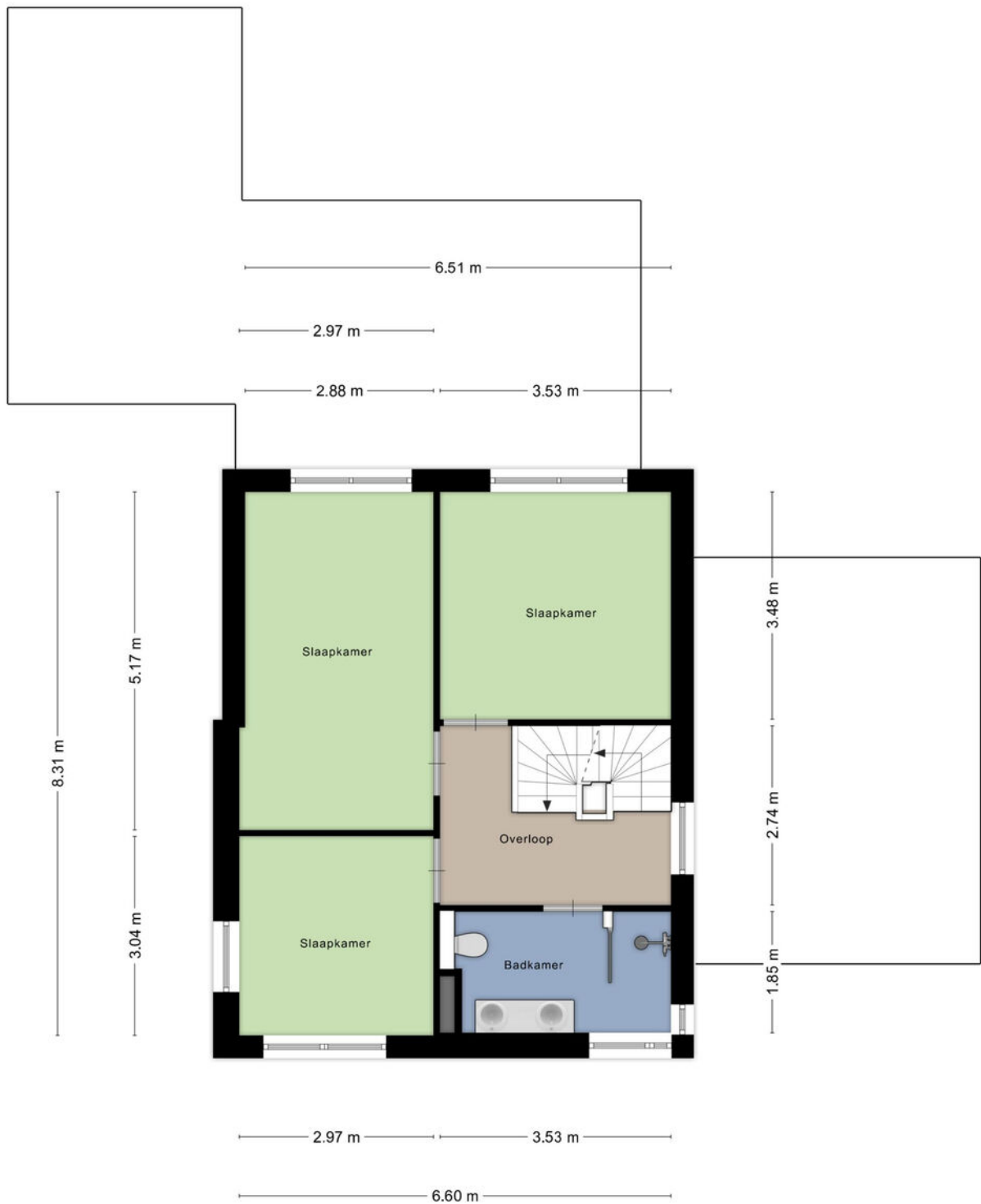
Plattegrond Begane grond



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



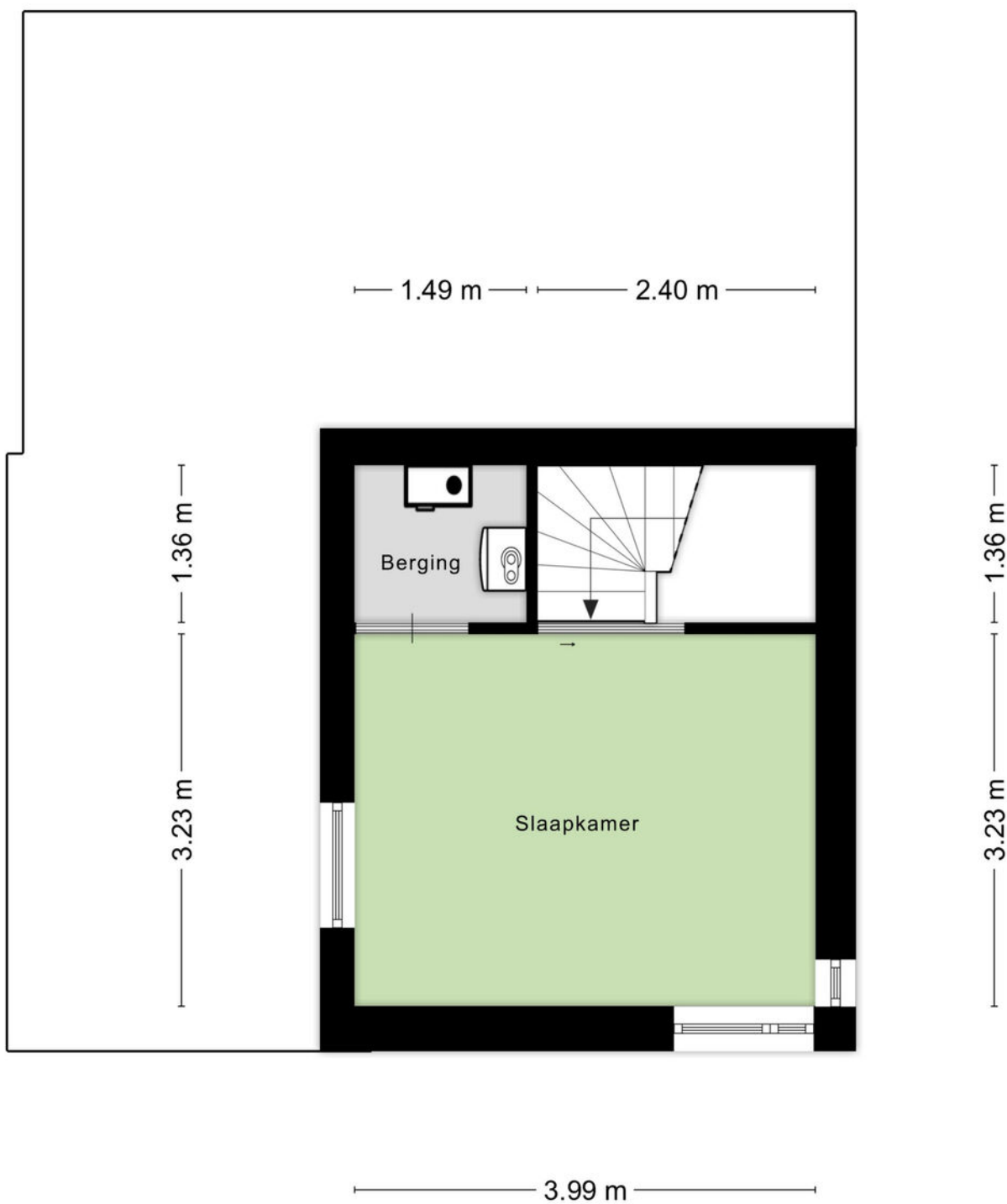
Plattegrond Eerste verdieping



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



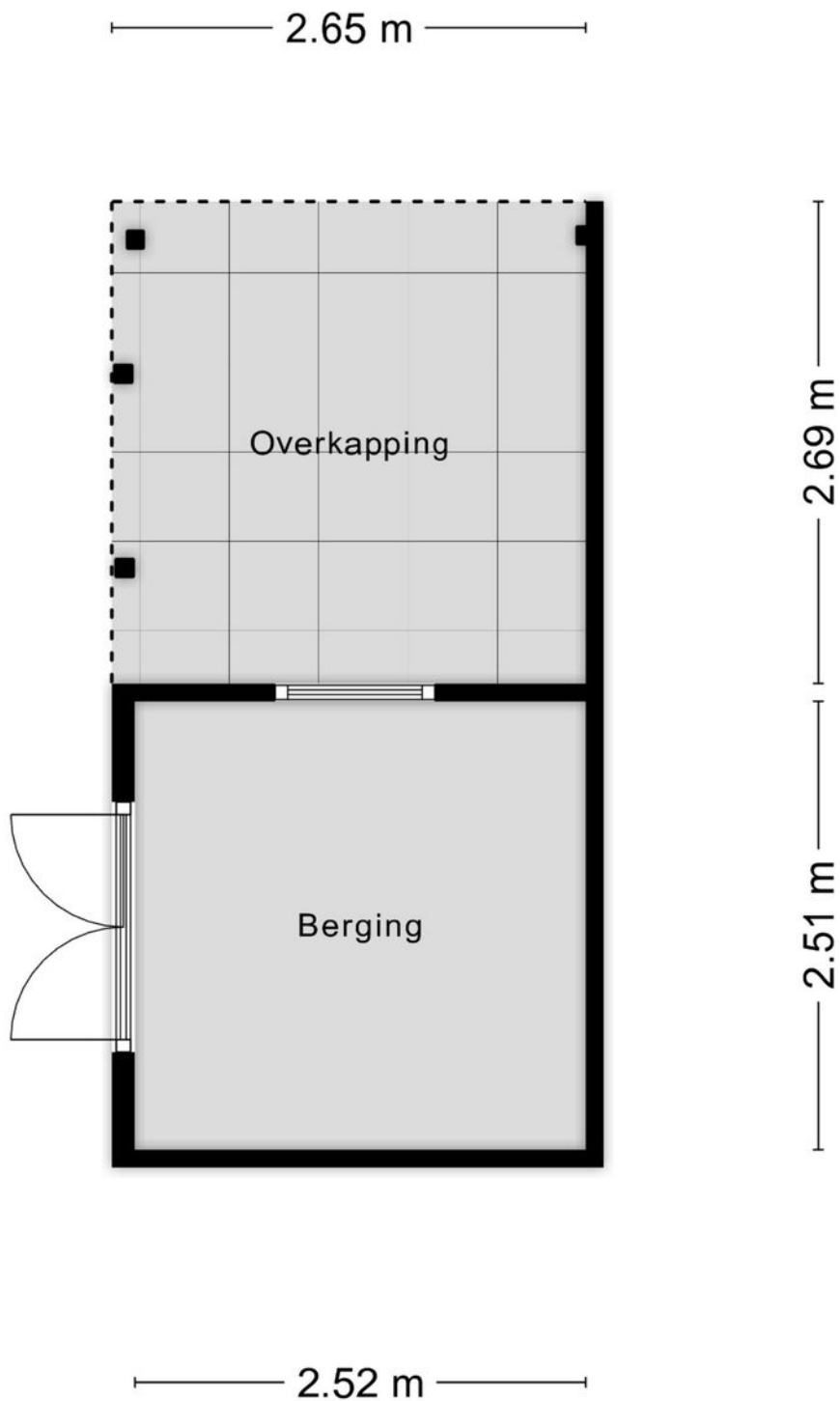
Plattegrond Tweede verdieping



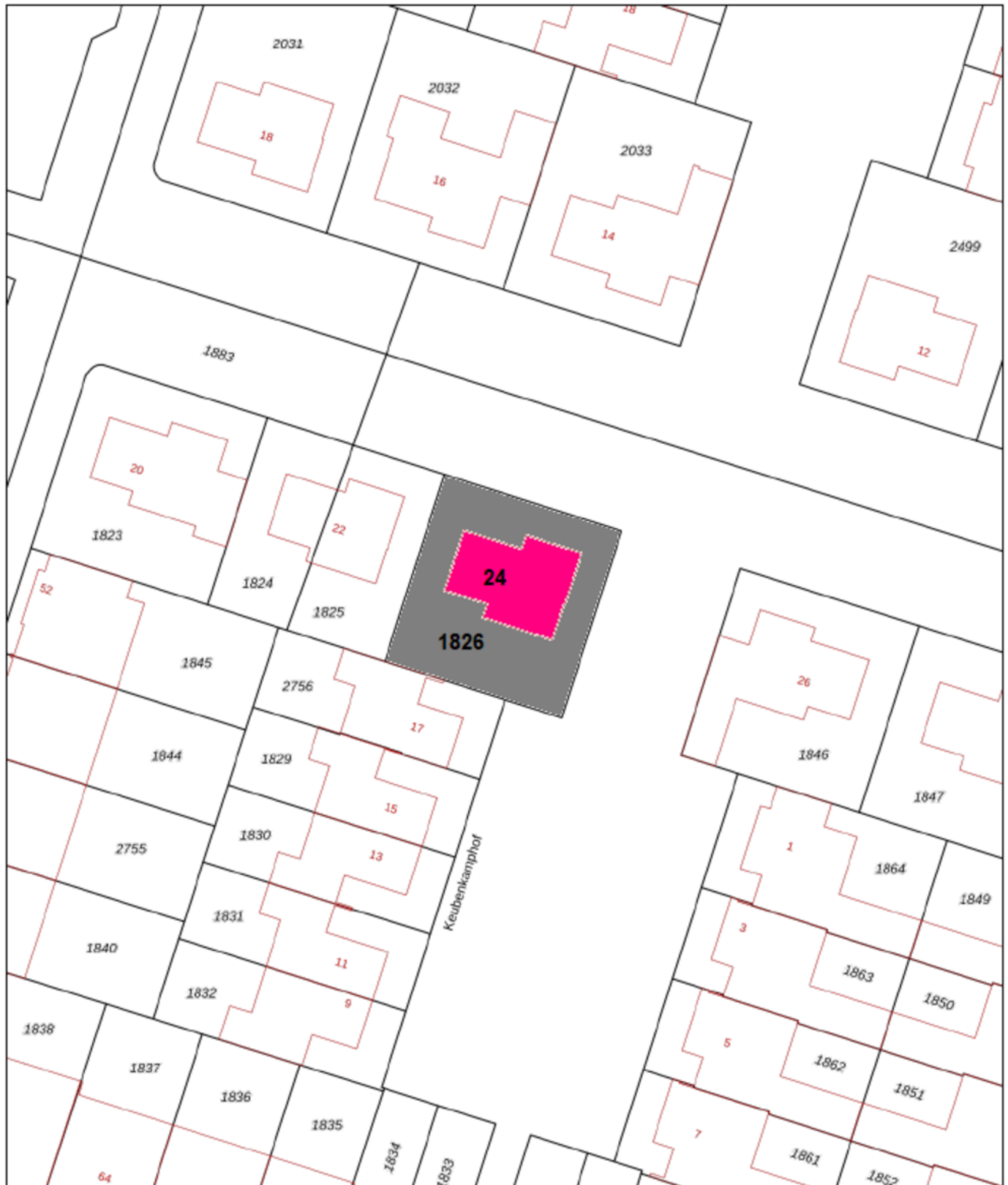
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond Berging



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

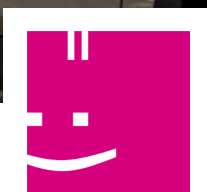




Herten

Herten vormt samen met de nabijgelegen gehuchten Merum en Ool het meest watergerichte kerkdorp van de gemeente Roermond. Maasdorp Herten groeide in de afgelopen 15 jaar uit tot het grootste en modernste stadsdeel. Dankzij moderne nieuwbouwwijken zoals Oolderveste en Maasresidentie ondervindt het dorp tal van nieuwe impulsen op maatschappelijk en economisch gebied. Horeca, watersport en oevertoerisme zijn er stevig vertegenwoordigd. Herten beschikt tevens over een modern winkelcentrum, instellingen voor basisonderwijs, fraaie sportaccommodaties, zorgcentrum, jachthaven, recreatieoever en een rijk verenigingsleven. Ondanks alle vernieuwingen van de afgelopen jaren hebben de kernen van Herten, Merum en Ool hun landelijke karakter weten te behouden.





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

