

# WONEN

— *op maat* —



Van der Landelaan 29 Herkenbosch



**MAAT**  
MAKELAARS











## van der Landelaan 29, Herkenbosch

In Herkenbosch ligt deze vrijstaande woning op een royaal perceel van 2.776 m<sup>2</sup>. De woning ligt in directe nabijheid van Nationaal Park De Meinweg, een gebied dat bekendstaat om zijn uitgestrekte heidevelden, bossen, beekdalen en rijke flora en fauna. Voor wie graag wandelt, paardrijdt, mountainbiked, ligt dit alles letterlijk naast de deur. Iedere dag begint hier met het gevoel midden in de natuur te leven, zonder concessies te hoeven doen aan comfort of luxe.

Met een woonoppervlakte van 206 m<sup>2</sup> biedt de woning ruime en functionele leefvertrekken, verdeeld over een praktische begane grond en een veelzijdige eerste verdieping. Zowel binnen als buiten is de woning goed onderhouden en voorzien van diverse moderne voorzieningen zoals 24 zonnepanelen, een vernieuwde badkamer (2025) en een recente cv-installatie (Intergas, 2024).

Herkenbosch is een van de groene kerkdorpen van de gemeente Roerdalen. Naast dat het de entree tot het beroemde Nationaal Park de Meinweg is, heeft het dorp een rijk verenigingsleven en bevat voorzieningen zoals een winkelcentrum met supermarkt, Kruidvat, bakker, basisschool, sportaccommodaties.

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Inhoud                       | 876 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte              | 206 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte     | 31 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 22 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte           | 38 m <sup>2</sup>   |
| Perceelgrootte               | 2776 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                     | 1967                |
| Energielabel                 | D                   |
| Vraagprijs                   | € 775.000 k.k.      |





## Begane grond

De woning wordt betreden via een overdekte entree met terras aan de voorzijde.

De hal is ruim opgezet, voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot de woonkamer, een volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en wastafel, twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de verdieping.

Grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een lichte binnenkomst.





## Begane grond

De woonkamer met open keuken vormt de centrale leefruimte van het huis.

De woonkamer is voorzien van een Tasmanisch eiken parketvloer. De ruimte is aantrekkelijk door de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er de hele dag door veel daglicht binnenkomt en zicht is op het omliggende groen.

De woonkamer beschikt over een open haard en een airco-installatie (Toshiba, 2020). Momenteel is de kamer ingericht met een comfortabele zithoek bij de haard, maar dankzij de royale afmetingen is de indeling eenvoudig naar wens aan te passen.

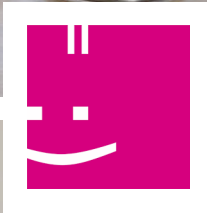
Een tweede trapopgang biedt daarnaast een alternatieve toegang tot de verdieping.















## Begane grond

De open keuken, uitgevoerd in 2015, is voorzien van een donkere tegelvloer en een complete hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur zoals een vijfspots gasfornuis, een Novy-afzuigkap geïntegreerd in het plafond, een vaatwasser, koelkast, oven en magnetron.

Het werkblad grenst aan ramen met uitzicht op de tuin.

Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin en de bijkeuken. De bijkeuken is praktisch ingericht en biedt volop ruimte voor opbergmogelijkheden.

Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen, de warmtewisselaar voor de badkamer (Vaillant) en de omvormer van de 24 zonnepanelen die het huis voorzien van duurzame energie.





## Begane grond

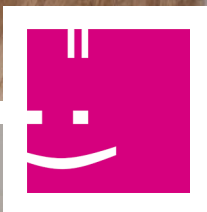
Op de begane grond liggen ook de slaapkamer, de walk-in-closet (eventueel te gebruiken als tweede slaapkamer) en de badkamer. De slaapkamer van circa 16 m<sup>2</sup> heeft rolluiken en openslaande deuren naar een terras en tuin. De ruimte loopt zonder onderbreking over in een royale walk-in-closet van ongeveer 10 m<sup>2</sup>. Deze kamer heeft eveneens toegang tot de tuin, wat het gevoel van luxe en vrijheid versterkt. De badkamer, in 2025 volledig vernieuwd, is vanuit de gang én vanuit de slaapkamer bereikbaar. De afwerking is modern en stijlvol, met een ligbad, vrijhangend toilet, wastafelmeubel, comfortabele inloopdouche en een infraroodpaneel.











## Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via zowel de entreehal als de woonkamer, waardoor de verdieping flexibel gebruikt kan worden. De verdieping bestaat uit drie ruime slaapkamers van respectievelijk circa 18 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup>, twee overloopruimtes en twee bergingen. Via de overloop vanuit de hal is de eerste slaapkamer te bereiken. De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer, rolluik en praktische schuifkasten aan weerszijden. Vanuit de overloop is een aangrenzende berging bereikbaar. De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer en heeft een royaal dakraam dat de ruimte vult met natuurlijk daglicht.



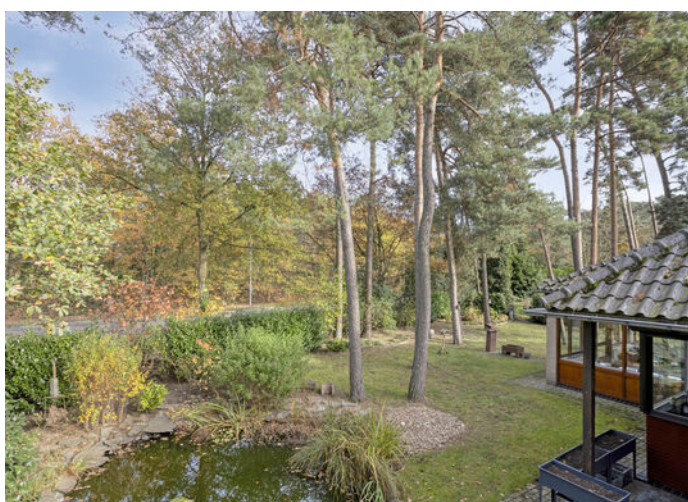
## Eerste verdieping

De tweede overloop, bereikbaar via de trap vanuit de woonkamer, is eveneens licht en ruim dankzij een dakraam. Vanuit deze ruimte is een tweede berging bereikbaar waar de cv-ketel (Intergas, 2024) staat opgesteld.

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van vloerbedekking, schuifkasten en rolluiken.







## Buitenruimte

Vanaf de oprijlaan met afsluitbare poort aan de Van der Landelaan is het perceel toegankelijk van maar liefst 2.776 m<sup>2</sup>. Rondom de woning strekt zich een grote, volwassen tuin uit die als een groen landschap om de woning heen ligt. Hoge bomen, bloeiende planten, terrassen en natuurlijke vormen wisselen elkaar af, waardoor de tuin elk seizoen opnieuw zijn charme toont. Aan de linkerkzijde, bereikbaar vanuit de keuken, ligt een kas en een natuurvijver, passend bij de bosrijke omgeving. In 2023 is een houtgestookte sauna geplaatst, volledig uitgevoerd in hout en voorzien van een sfeervol buitenzitje. Het Huum Hive Heat systeem zorgt voor een authentieke sauna-ervaring die perfect aansluit bij de natuurlijke omgeving.







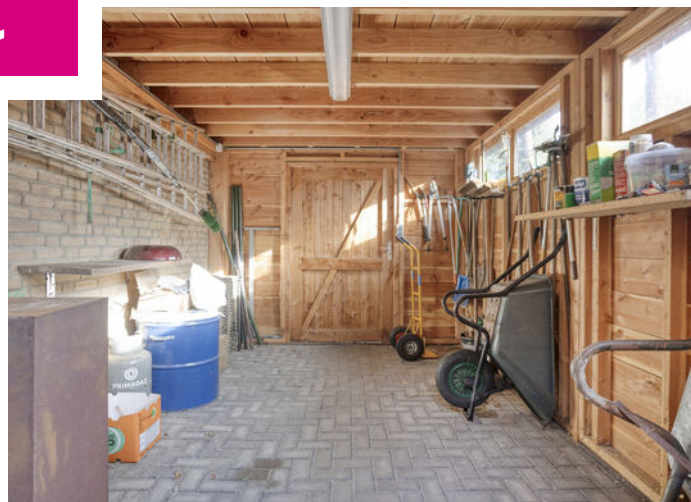






## Garages, berging en carport

Aan ruimte geen gebrek: de woning beschikt over twee garages, een carport en een aangebouwde berging. De eerste garage, direct verbonden met het huis, heeft een oppervlakte van 31 m<sup>2</sup> en is uitgevoerd met een sectionaalpoort, leistenvloer, verwarming, ramen, elektra, krachtstroom en een warmtewisselaar. Het is een ideale plek voor hobby's, opslag of werkruimte. Naast deze garage ligt een houten berging die zowel vanaf de voorzijde als de achterzijde toegankelijk is, ideaal voor gereedschap, tuinmateriaal of fietsen. Deze houten garage van 20 m<sup>2</sup> heeft eveneens een sectionaalpoort en elektra en wordt vergezeld door een royale carport van 32 m<sup>2</sup>. Op deze garage met carport bevinden zich de 24 zonnepanelen.











# Plattegrond Begane grond



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





# Plattegrond Eerste verdieping

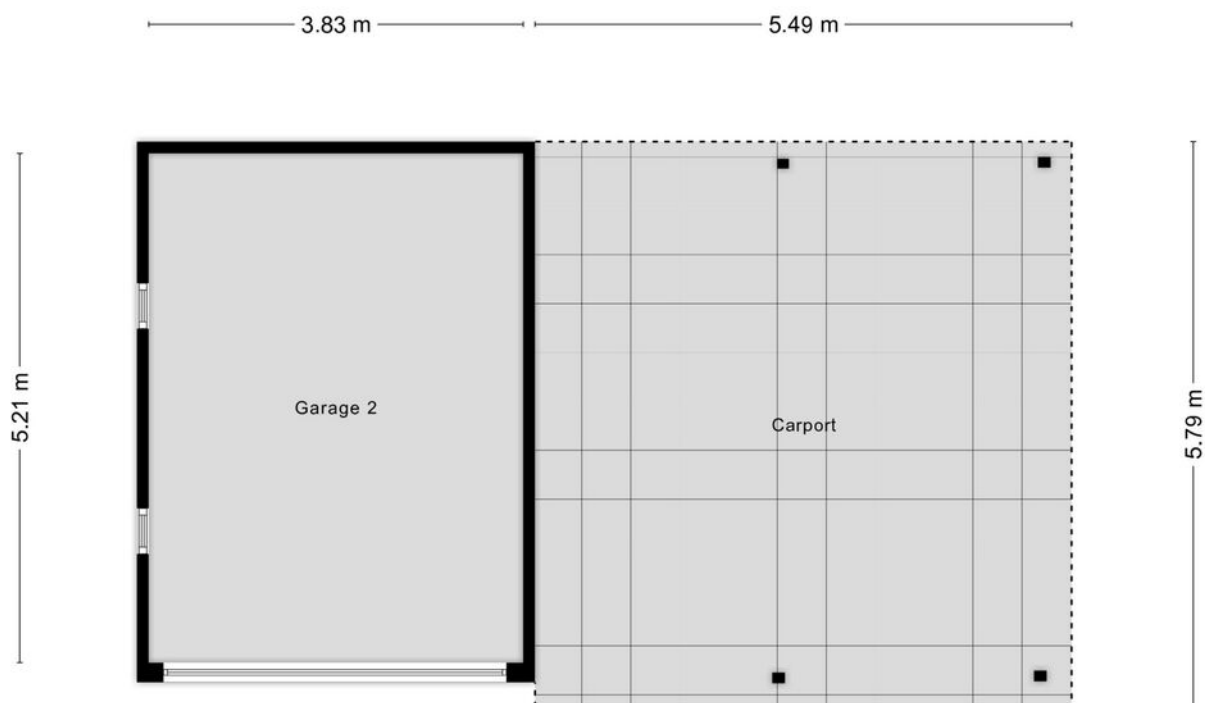


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Plattegrond Garage 2 en carport

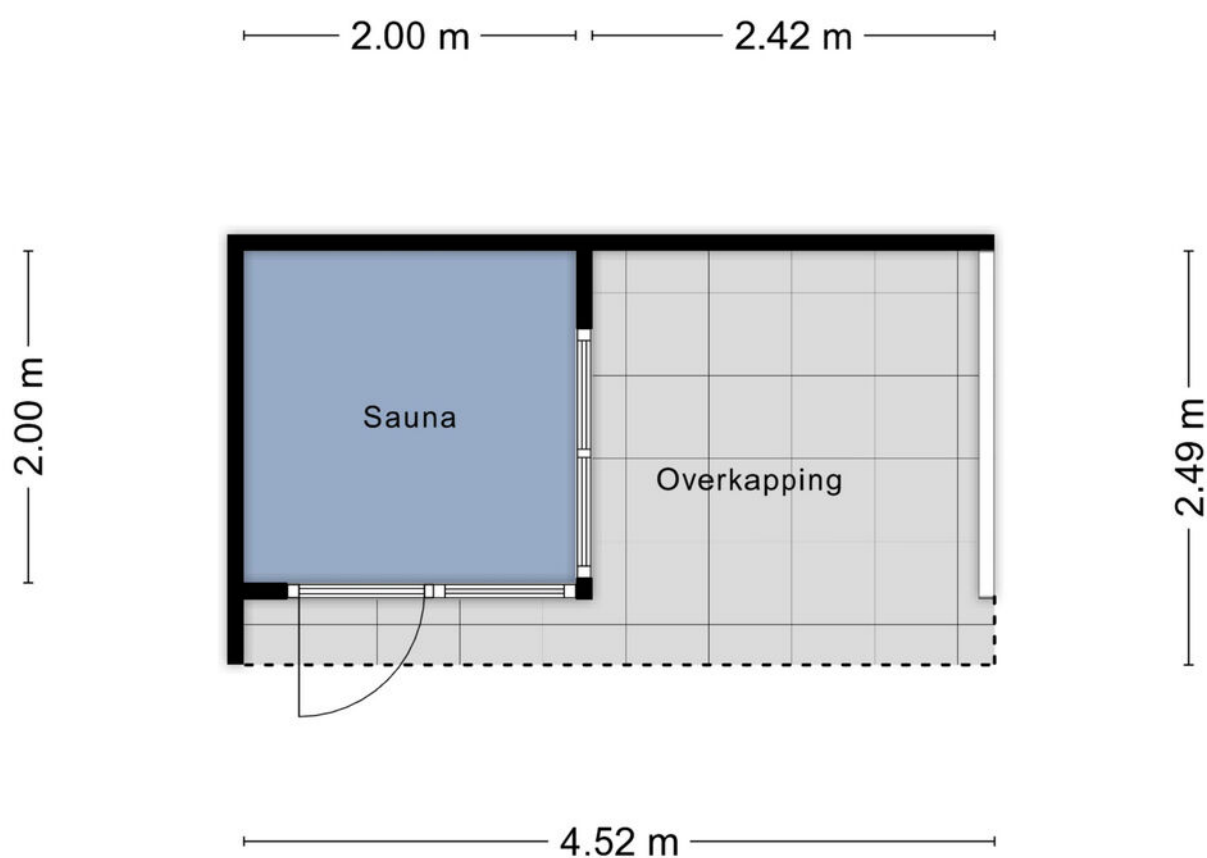


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Plattegrond Sauna en overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Plattegrond Kas

2.25 m

3.73 m

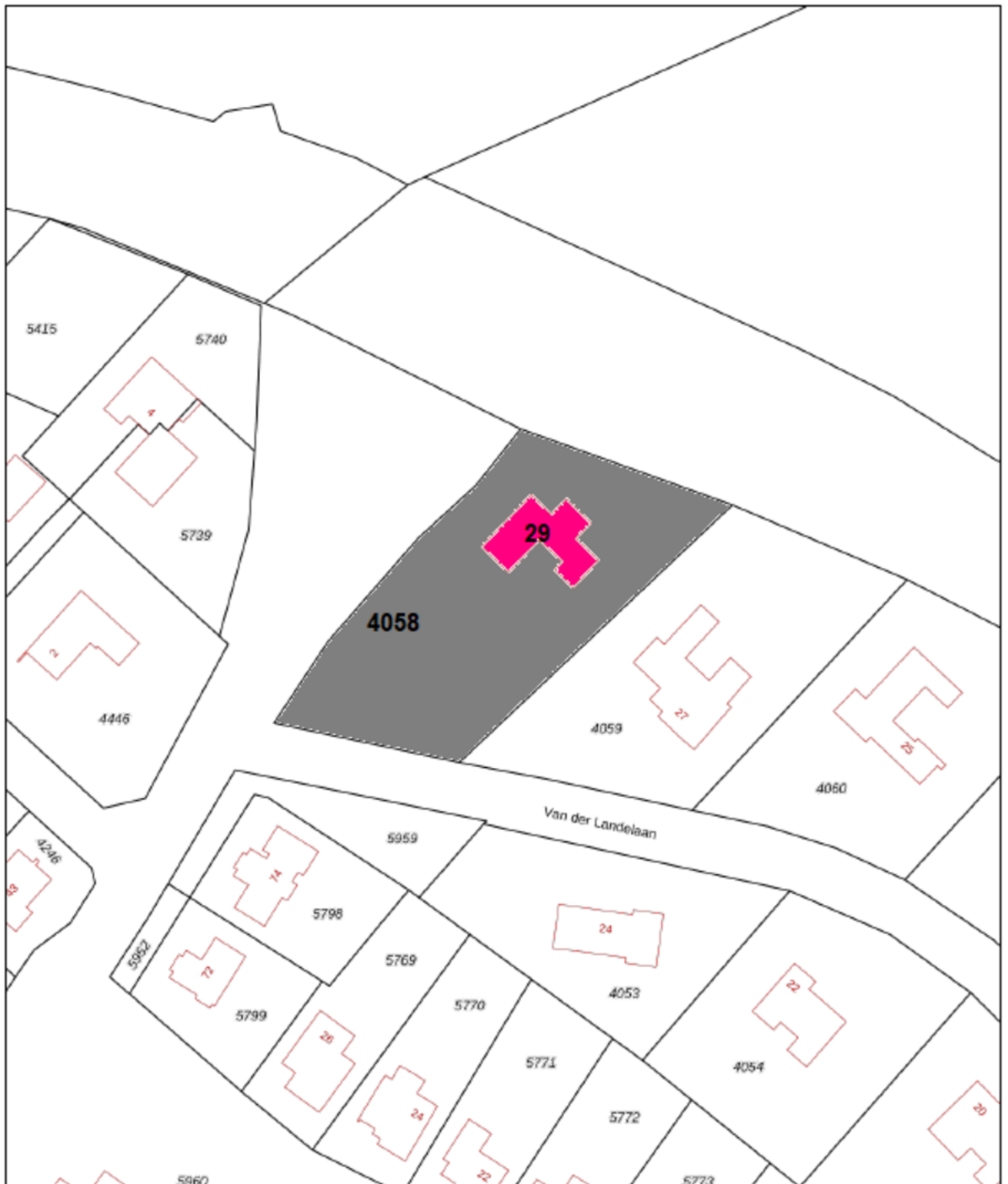


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Kadastrale kaart





## Roermond

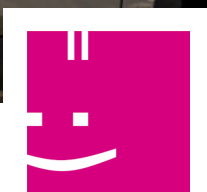
Een prachtige stad, die rijk is aan monumenten. Door de eeuwen heen was de stad Hanzestad en hoofdstad van Gelre en nu nog is het de bisschopstad van Limburg. De gemeente Roermond bestaat uit de kernen Roermond, Swalmen, Herten, Maasniel, Leeuwen en Asenray.

Direct voor de poorten van de stad, langs de Maas, ligt een uitgestrekt waterrecreatie-gebied: de Maasplassen. Een aaneenschakeling van kleine en grote meren, gelegen in een groen en weids landschap. Aan de oostkant van de gemeente ligt het schitterende nationaal park: de Meinweg.

Het historische stratenpatroon van de Roermondse binnenstad herbergt een attractief winkelcentrum. Behalve winkelketens, treft u hier een grote diversiteit aan kleinschalige zaken die samen met de vele horeca gelegenheden, het gezellige karakter van de stad bepalen.







## 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](mailto:info@maatmakelaars.nl)

[www.maatmakelaars.nl](http://www.maatmakelaars.nl)

**TAXATIE**

**AANKOOPBEGELEIDING**

**VERKOOP**

**VERHUUR**



**MAAT**  
**MAKELAARS**

