

WONEN

op maat



Holstraat 7 Thorn



MAAT
MAKELAARS







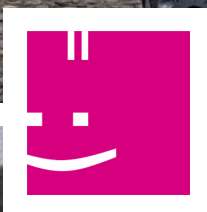
THORN, HOLSTRAAT 7

Met een royaal woonoppervlak van ca. 162 m² is dit een heerlijke woning voor wie graag ruim woont in een levendige en beeldbepalende omgeving. Midden in de historische kern beschikt deze woning bovendien over een unieke tuin van maar liefst 390 m². Bijzonder aan deze buitenruimte is dat deze niet direct aan de woning grenst, maar gelegen is achter de achtergelegen buurwoning. Op de kadastrale kaart wordt dit helder weergegeven. De tuin zelf is een beleving op zich. Doordacht ingedeeld en volledig ingericht met alle gewenste voorzieningen: een keukentje, opslagruimte en zelfs een toilet. Hier geniet je optimaal van het buitenleven – zó compleet dat je de hele dag in de tuin kunt genieten zonder je eigen woning!

Deze langgevelboerderij biedt daarnaast meerdere mogelijkheden dankzij de aanwezigheid van twee ingangen. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor wie een werkruimte aan huis zoekt, een praktijk wil aan huis voeren of droomt van een kleine bed & breakfast. De indeling leent zich perfect voor het creëren van gescheiden leef- en werkruimtes, zonder in te leveren op privacy of comfort.

Inhoud	636 m ³
Woonoppervlakte	162 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Perceelgrootte	490 m ²
Bouwjaar	1710
Energie label	E
Vraagprijs	€ 489.000 k.k.





Kelder

Zelfs in de kelder is de rijke historie van de woning voelbaar. De oude, gewelfde kelder bestaat uit twee aparte ruimtes en leent zich perfect voor het opslaan van extra spullen, het bewaren van wijnen of het creëren van een sfeervolle provisieruimte. Deze karakteristieke kelder is direct vanuit de keuken toegankelijk, wat hem extra praktisch maakt in het dagelijks gebruik.

Begane grond

Entree / hal

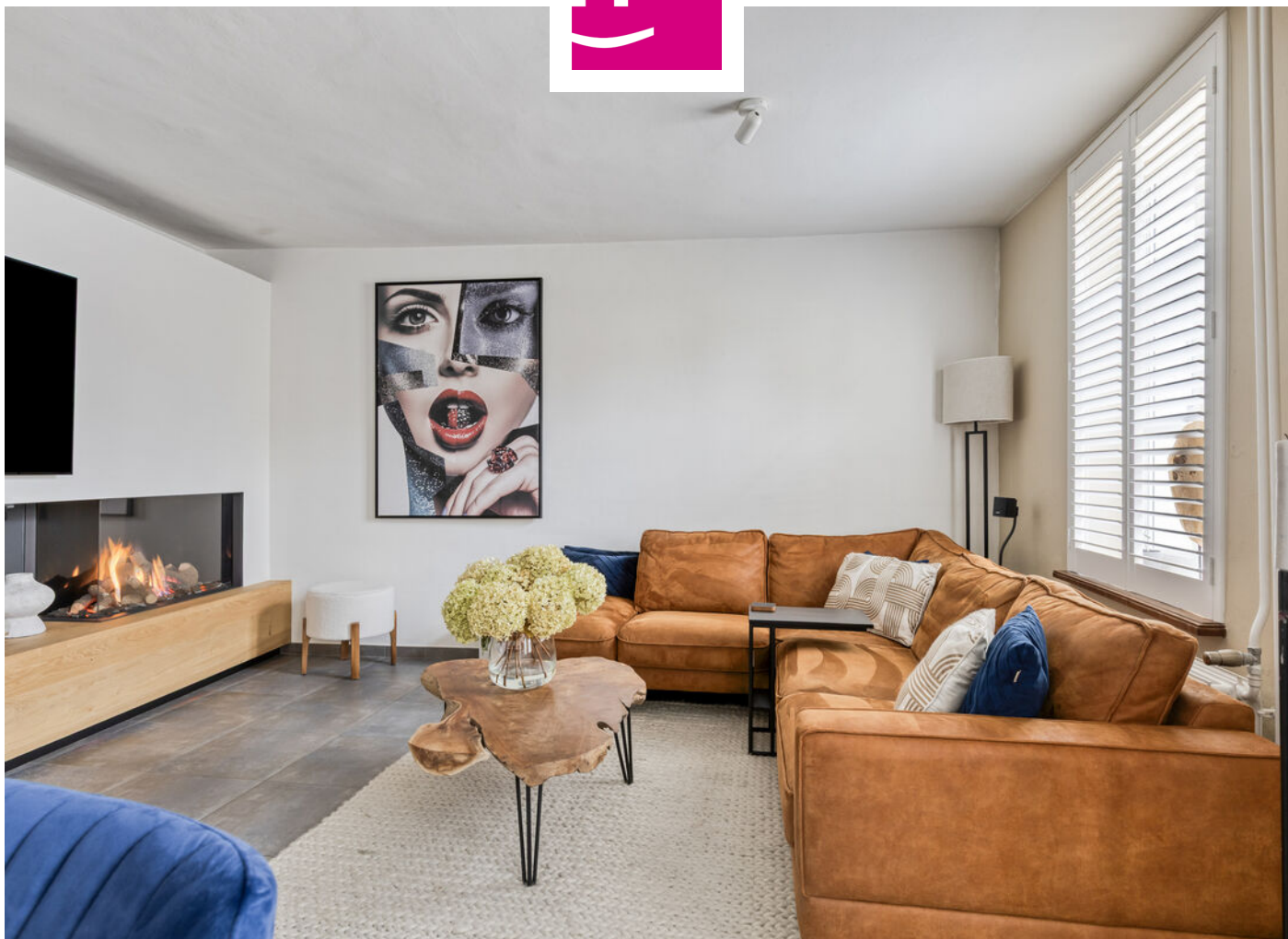
De woning beschikt over twee ingangen. We starten bij de officiële voordeur, die toegang geeft tot de hal en de scheiding vormt tussen de keuken en de woonkamer. Vanuit deze hal bereik je tevens de trapopgang naar de bovenverdieping.

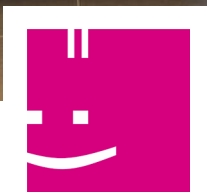


Woonkamer

De sfeervolle woonkamer ademt karakter. De houten balken aan het plafond zijn nog zichtbaar en geven de ruimte een warme, authentieke uitstraling. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++-glas en op maat gemaakte houten shutters. De strakke stucwerk wanden, de mooie tegelvloer en de gezellige gashaard maken deze kamer een plek waar je direct thuis voelt.

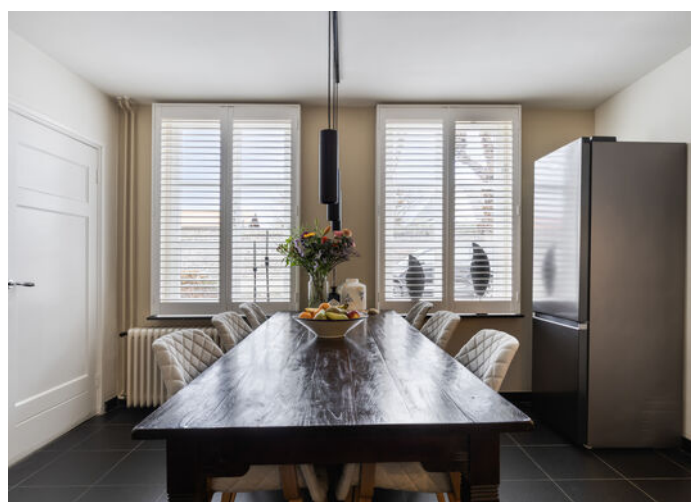






Keuken

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de ruime leefkeuken. Deze is ingericht met een fraaie houten hoekopstelling, voorzien van een oven, gasfornuis, wasemkap en vaatwasser. Dankzij de royale indeling is er volop plek voor een grote eettafel, waardoor dit een ideale ruimte is om samen te koken, te eten en te genieten. De afwerking sluit naadloos aan bij de stijl van de woonkamer. Een praktische dubbele kast – afgewerkt met karakteristieke houten deuren met glas-in-lood – biedt handige extra opbergruimte.



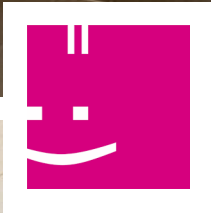




Hal / badkamer / toilet

Via de keuken is de tweede hal bereikbaar, die beschikt over een eigen voordeur. Deze hal is ruim van opzet en geeft toegang tot de tweede trapopgang, de badkamer en het gastentoilet. De badkamer is verzorgd ingericht met een wastafelmeubel, een ligbad en een aparte inloophdouche. De opstelling van het witgoed is keurig weggewerkt achter een muurtje, waardoor de ruimte netjes en overzichtelijk oogt. Daarnaast is er een handige bergkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van poetsmiddelen of andere huishoudelijke items – praktisch én stijlvol geïntegreerd in de uitstraling van de woning.



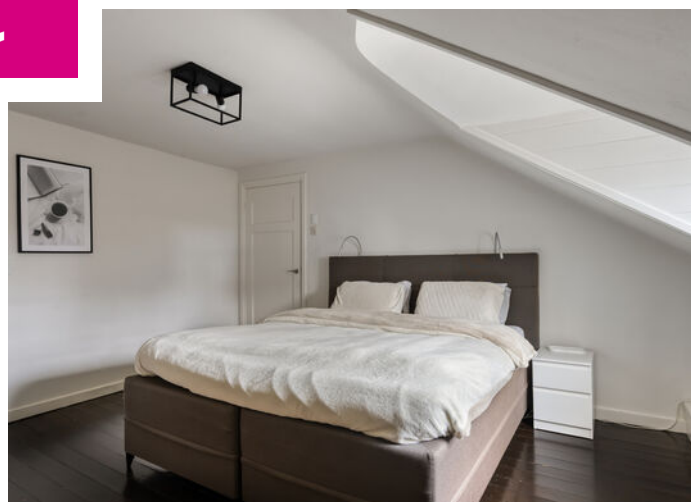


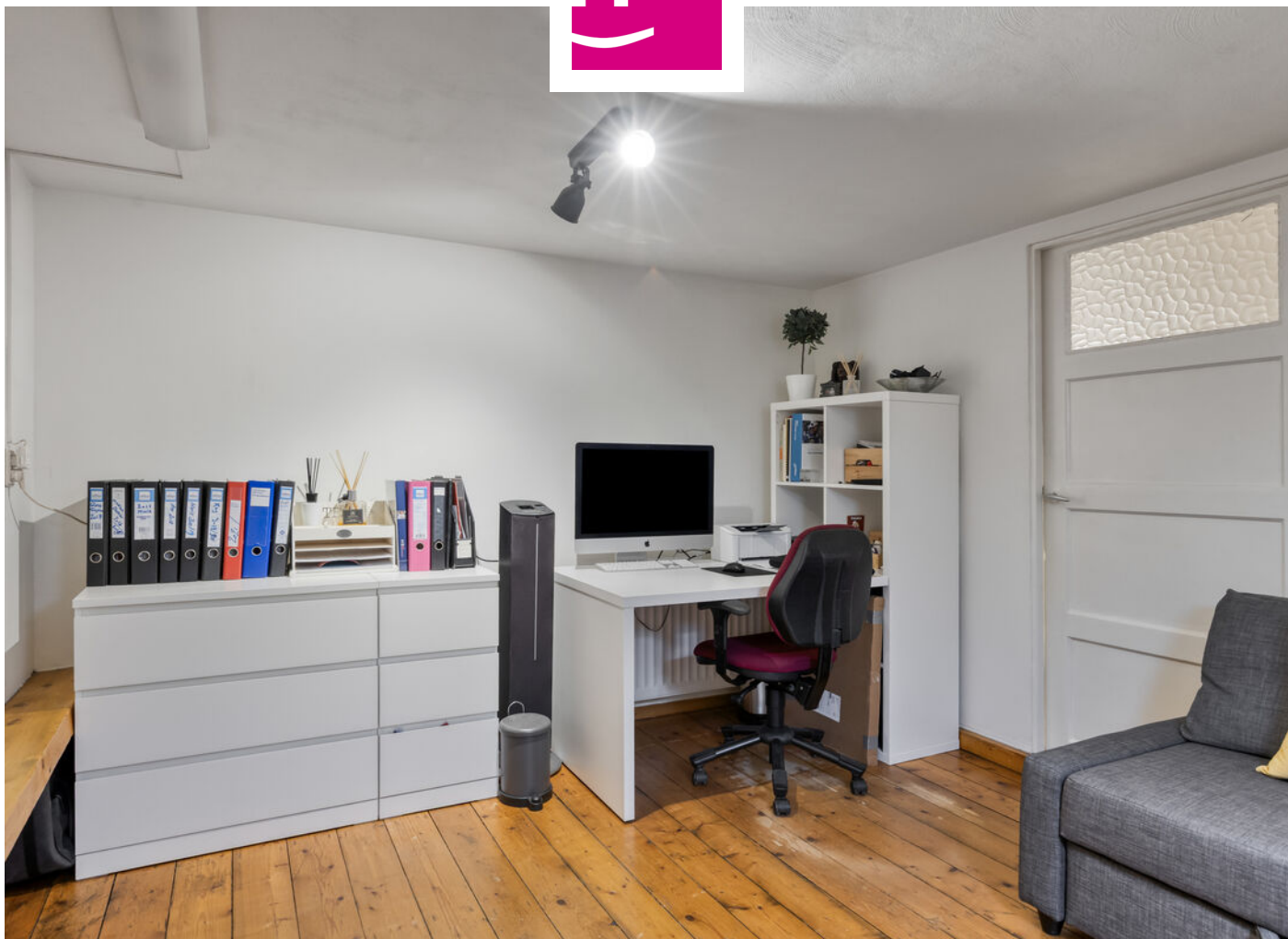


De bovenverdieping is bereikbaar via twee afzonderlijke trapopgangen, wat de woning uitzonderlijk flexibel maakt in gebruik.

Bovenverdieping, eerste opgang

Via de hoofdtrap kom je op een ruime overloop met praktische kastruimte in de dakschuinte. Vanaf hier zijn drie keurig afgewerkte slaapkamers bereikbaar. Alle kamers zijn voorzien van een mooie houten plankenvloer en hardhouten kozijnen met HR++-glas. Met oppervlaktes van circa 16, 14 en 12 m² zijn het stuk voor stuk comfortabele ruimtes. De grootste slaapkamer is bovendien uitgerust met airconditioning, waardoor het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven is.





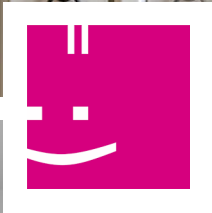


Bovenverdieping. tweede opgang

De tweede trapopgang leidt naar een aparte overloop, wat deze verdieping ideaal maakt voor multifunctioneel gebruik. Hier bevindt zich een handige berging met de opstelling van de CV-ketel (Daalderop, 2018).

Daarnaast is er toegang tot een vierde kamer die uitstekend dienst kan doen als kantoor, logeer- of hobbykamer. Dankzij deze zelfstandige toegang zijn juist deze ruimtes perfect geschikt voor een praktijk aan huis, een werkstudio, een kleine B&B of andere vormen van gastontvangst. De mogelijkheden zijn hier echt divers en waardevol voor wie wonen en werken wil combineren.







Tuin

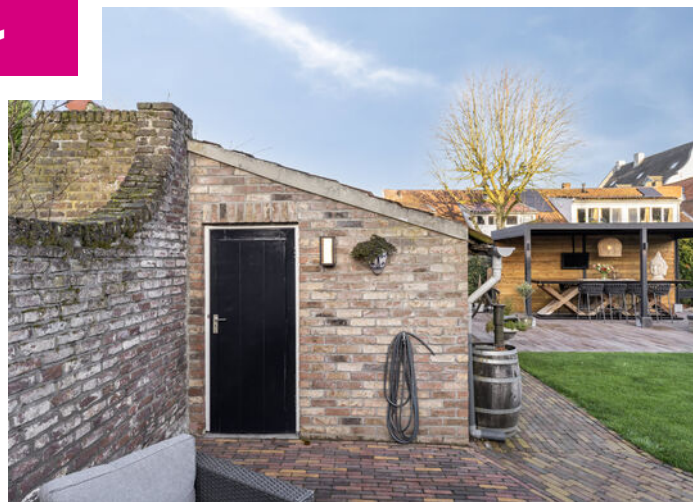
De tuin die bij deze woning hoort, is werkelijk een plaatje om te vertoeven. Achter de woning bevindt zich een andere woning en daarachter ligt – geheel omsloten en volledig privé – de prachtige tuin die toebehoort aan Holstraat 7. De tuin is bereikbaar via de naastgelegen oprit. Hoewel deze oprit eigendom is van de burens, mogen de bewoners van nummer 7 deze gebruiken om hun eigen tuin te bereiken.

Eenmaal binnen in de tuin ontvouwt zich een prachtig aangelegd geheel. Meerdere terrassen zorgen ervoor dat je zowel van de zon als van de schaduw kunt genieten gedurende de hele dag. Er is een hoogwaardige overkapping geplaatst met een lamellendak en een mooi betegeld terras eronder, ideaal voor lange zomeravonden of gezellige diners buiten.





Verder bestaat de tuin uit een groot gazon, sierbestrating, volwassen borders en een schitterende muur van Annabelle-hortensia's. Voor het onderhoud van de tuin is er een eigen grondwaterpomp aanwezig. Omdat de tuin los van de woning ligt, hebben de huidige eigenaren alle gewenste voorzieningen aangebracht om hier comfortabel te kunnen verblijven. Zo beschikt de tuin over een overdekte buitenkeuken én een binnenkeuken met aanrechtblad, extra kastruimte en de mogelijkheid voor het plaatsen van een koelkast en vaatwasser. En niet te vergeten: er is zelfs een toilet aanwezig. Hierdoor heb je de voorzieningen van het huis nauwelijks nodig en kun je moeiteloos de hele dag in de tuin genieten van rust, privacy en comfort. Parkeren kan in de straat middels gratis parkeervergunningen vanuit de gemeente.

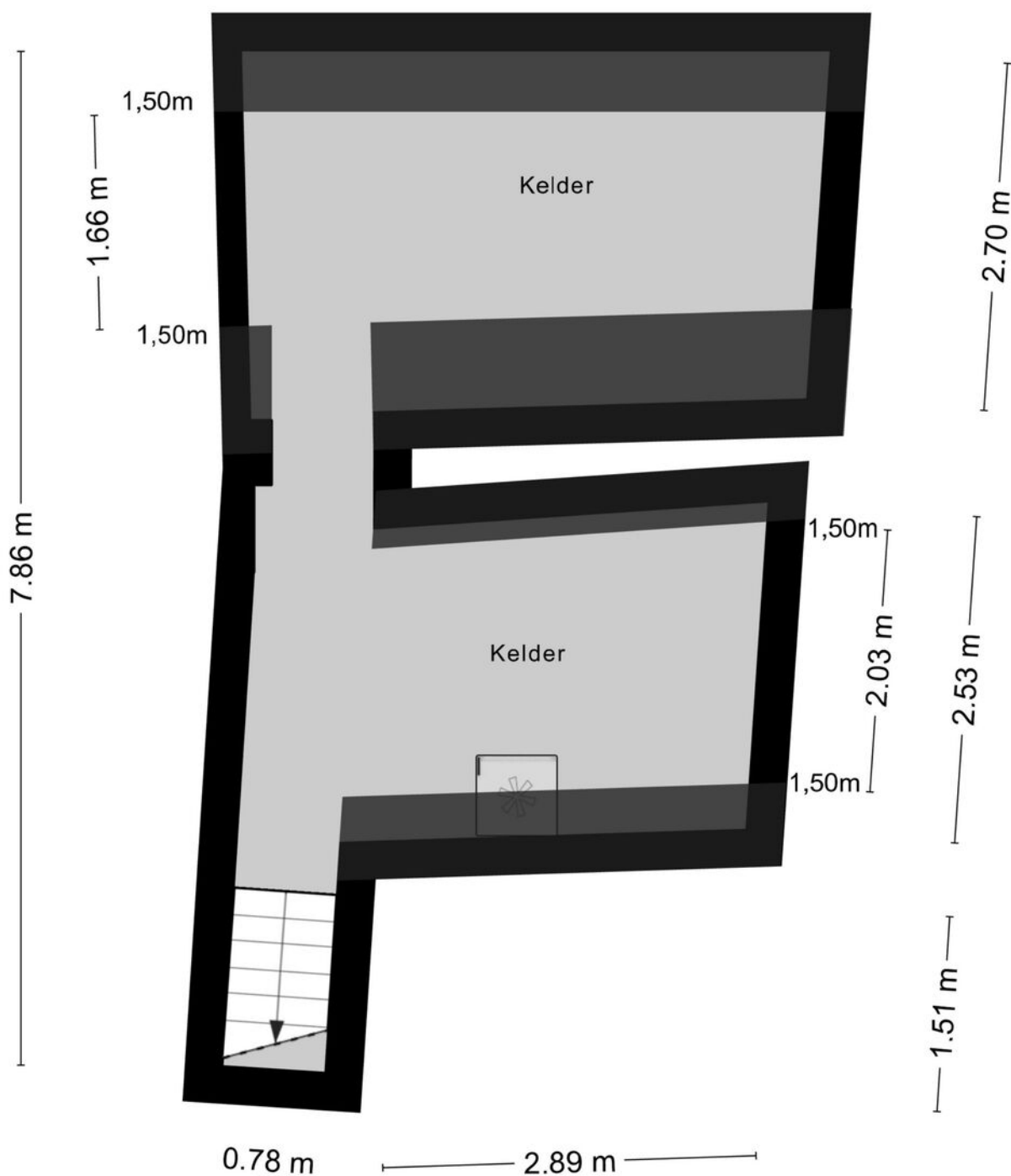








Plattegrond Souterrain



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



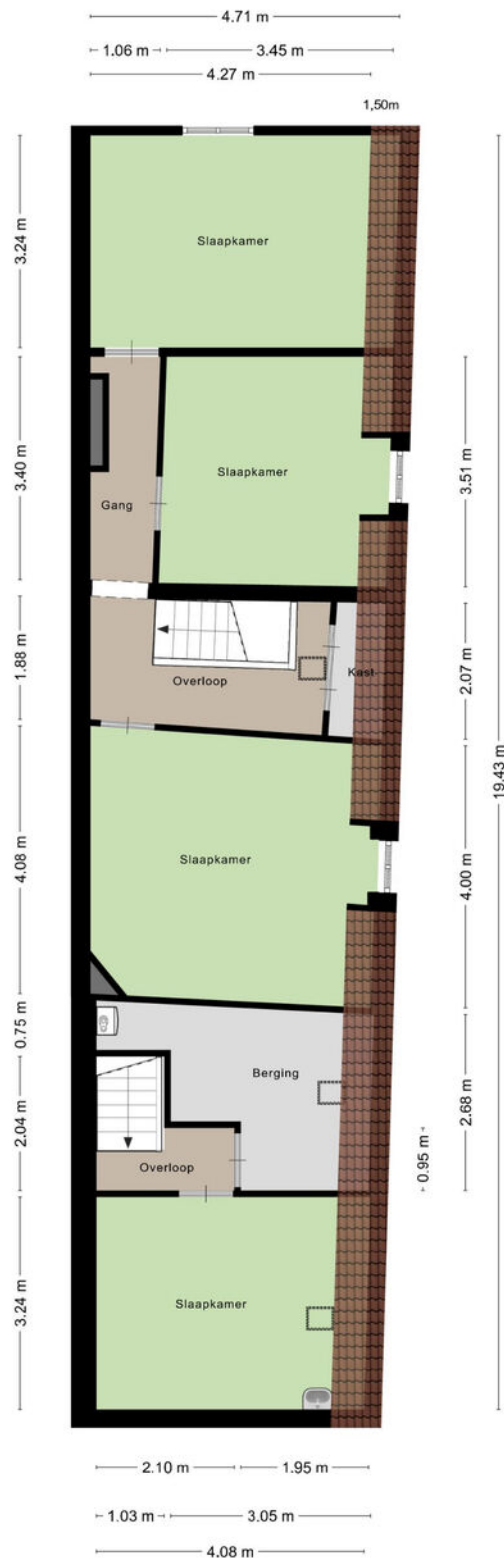
Plattegrond Begane grond



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

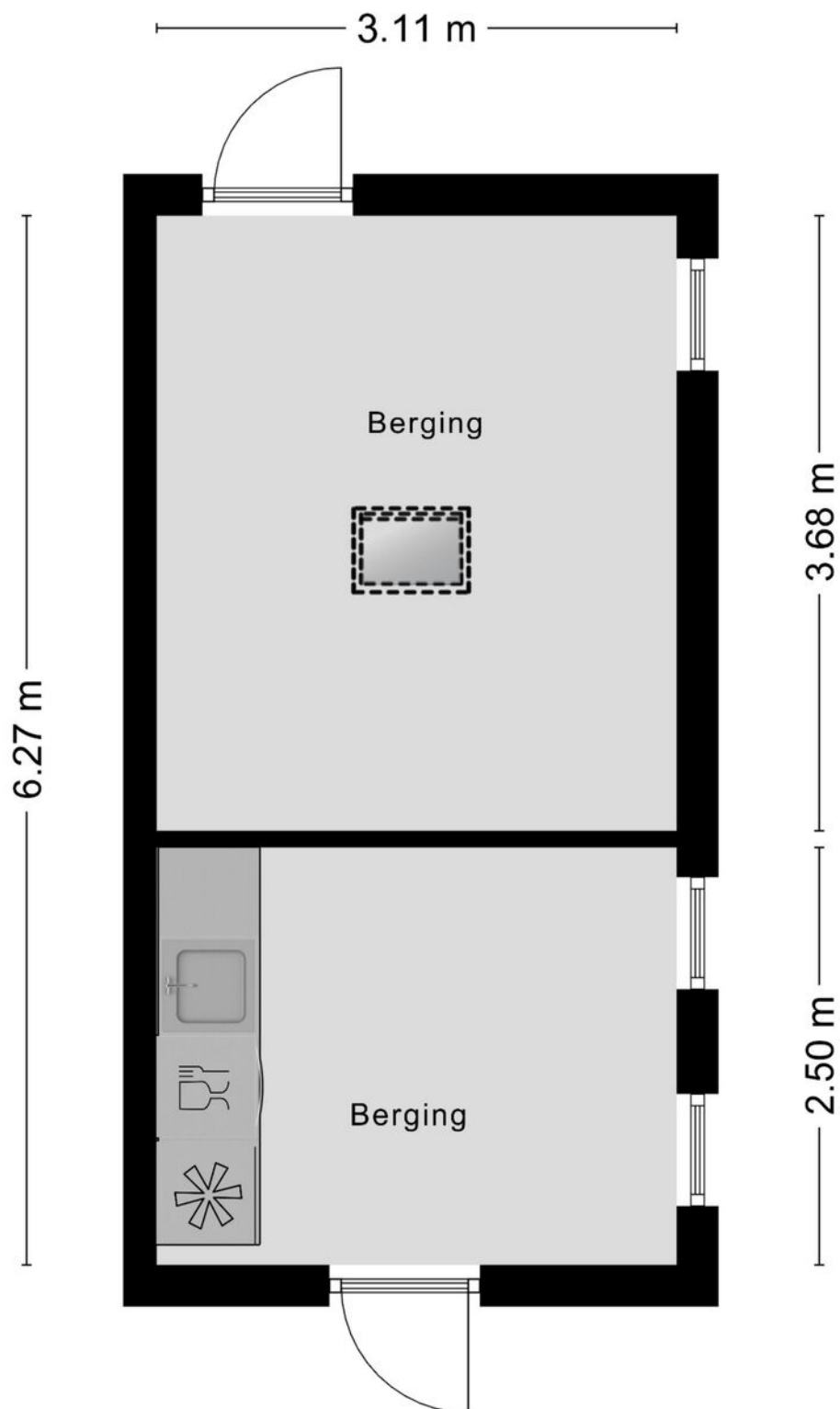


Plattegrond Eerste verdieping





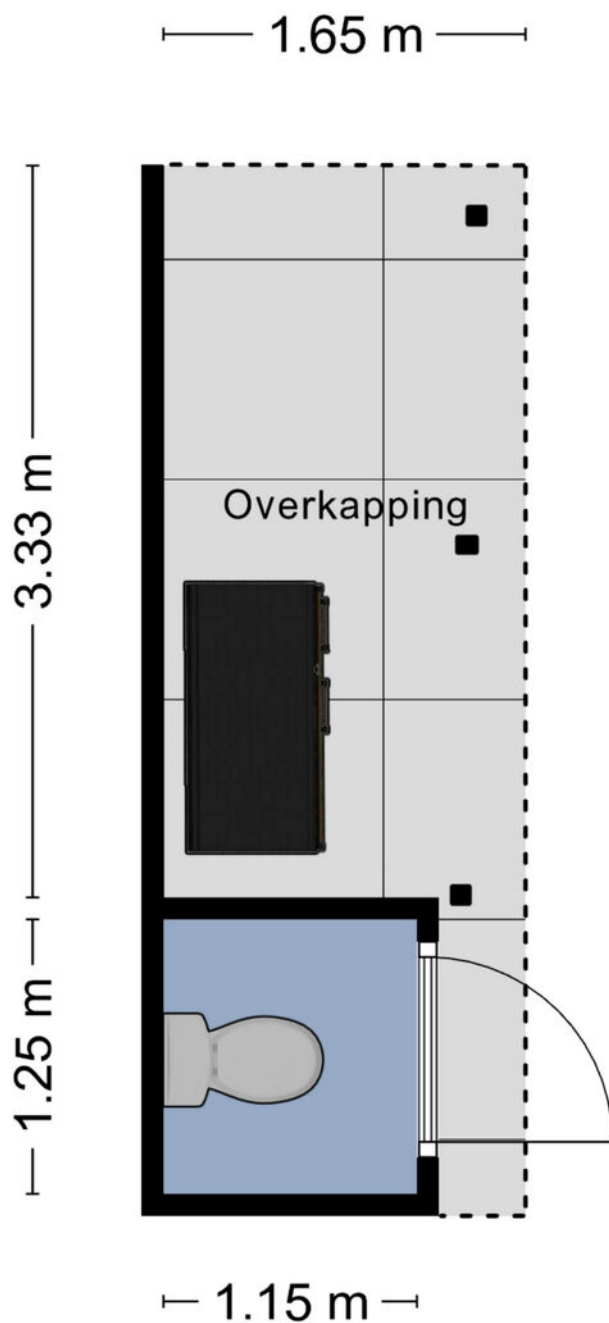
Plattegrond Berging



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



Plattegrond Overkapping

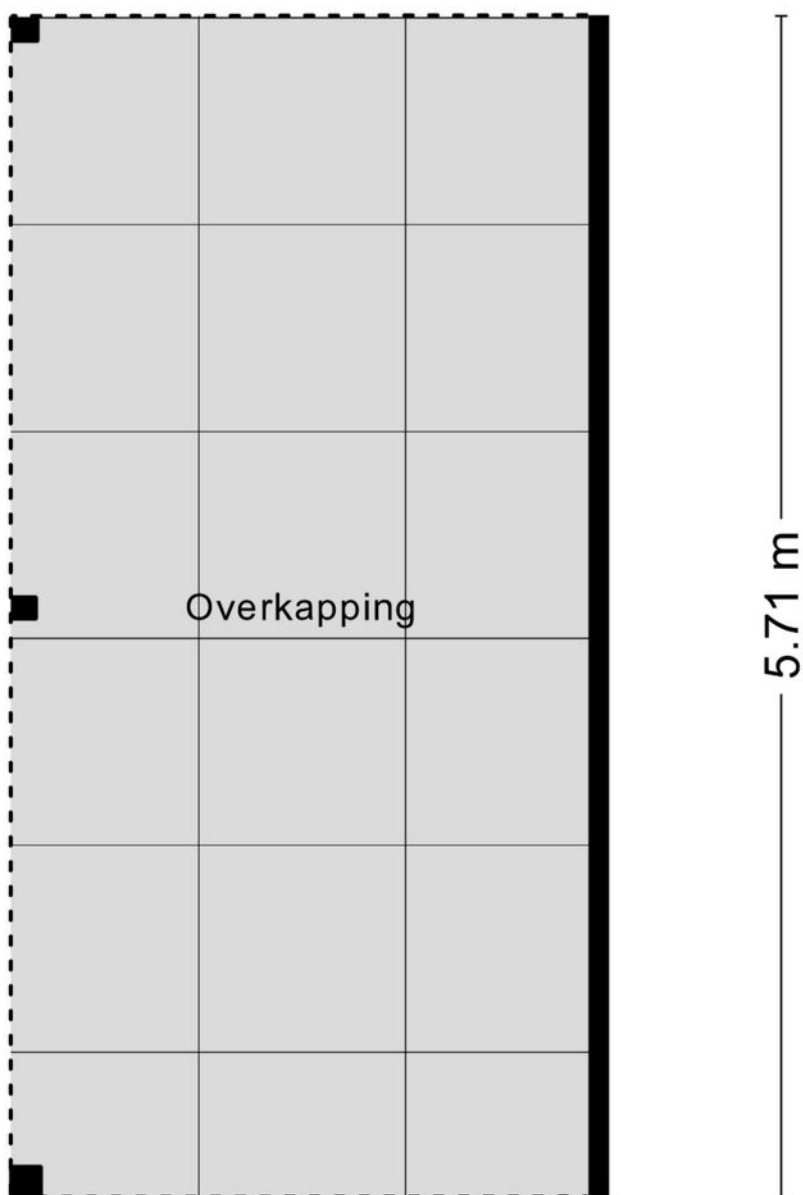


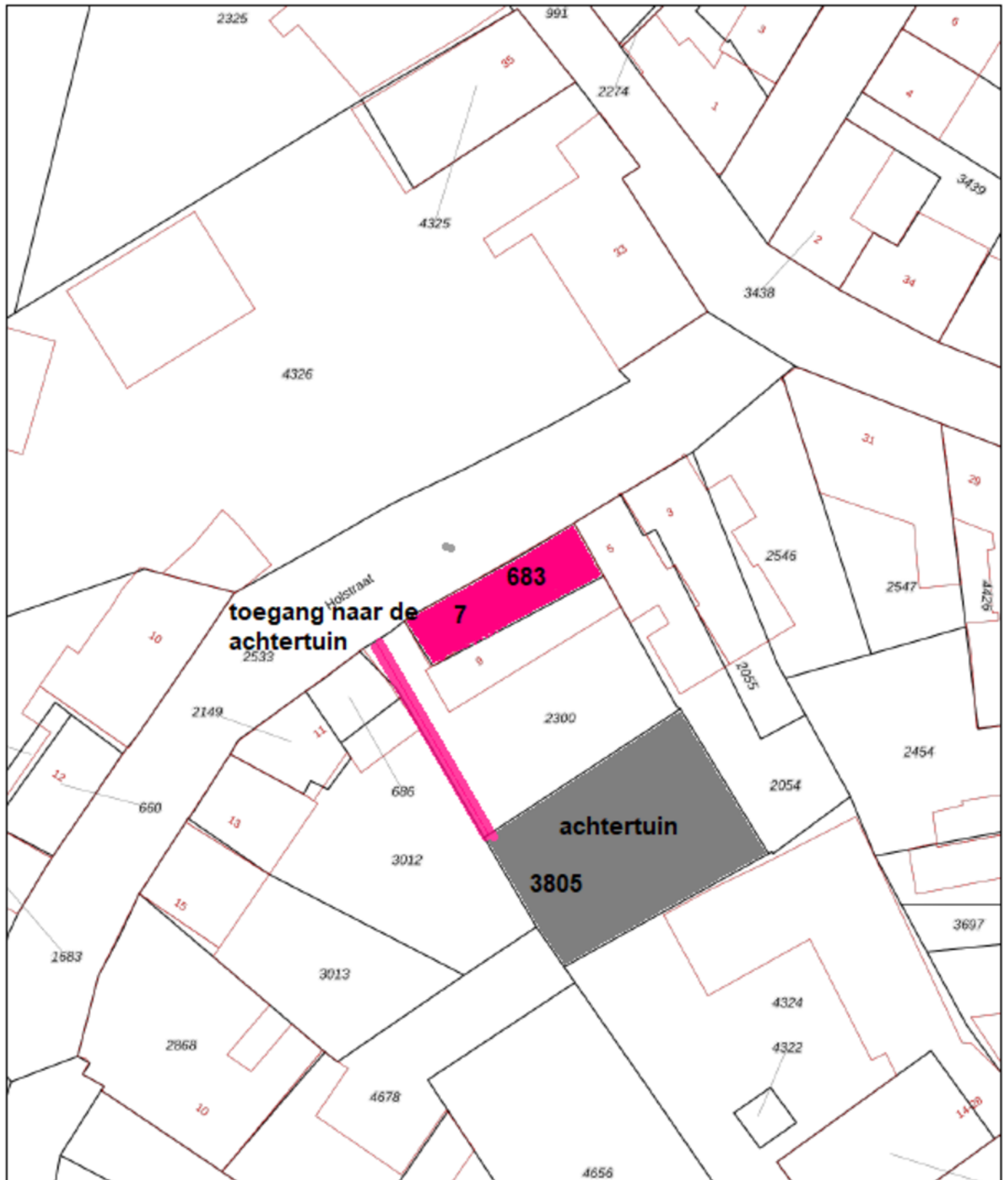
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

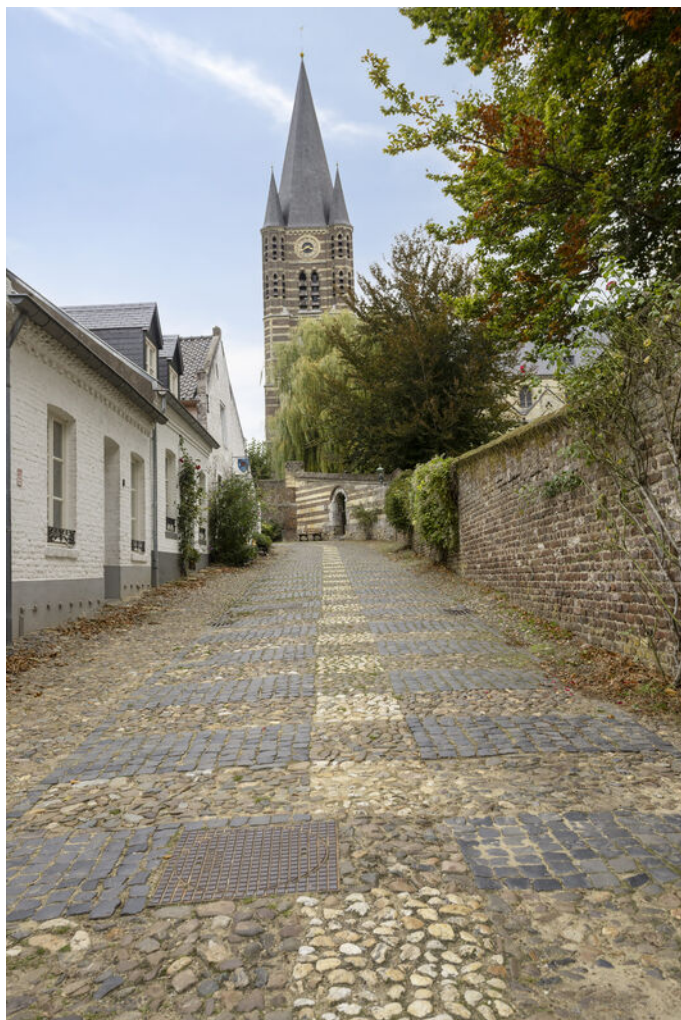


Plattegrond overkapping

2.79 m



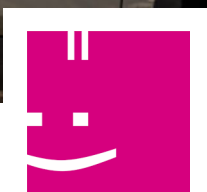




Thorn

Thorn is een van de monumentale kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Het door vele toeristen bezochte witte stadje Thorn heeft een rijke geschiedenis, die teruggaat tot de 10e eeuw. Het historisch centrum van Thorn kent een beschermd stadsgezicht. Bezienswaardigheden zijn de met maaskeien geplaveide straatjes, de Abdijkerk en gemeentemuseum “Het Land van Thorn”. Op wandelafstand van het historische dorpscentrum ligt een fraai dagstrand met wandelpromenade. Het Belgische achterland is vanuit Thorn in enkele minuten te bereiken. Thorn geniet ook bekendheid vanwege de hoge kwaliteit van de twee lokale harmonieorkesten. Maar behalve muziekbeoefening biedt het Thornse verenigingsleven ontspanningsmogelijkheden voor iedereen. Thorn beschikt ook over diverse winkelveorzieningen, een basisschool, sportaccommodatie, horecabedrijven, museum en een veelheid aan verblijfsaccommodaties.





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

