



Geheel gerenoveerd
herenhuis in

Roermond.

Kapellerlaan 221, Roermond

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Kapellerlaan 221, Roermond

Vraagprijs € 495.000,- k.k.
Energie label C

In een van de mooiste lanen van Roermond staat dit fors uitgebouwde en geheel gerenoveerde herenhuis met vier slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkamer en een keuken met aansluitende eetkamer. Wat je aan de voorzijde niet ziet, is de zeer diepe tuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Een huis om verliefd op te worden!

Het bouwjaar is 1901, de perceeloppervlakte meet 463 m² en de inhoud bedraagt 771 m³.

De ligging is fraai, schuin tegenover Kapel in 't Zand. Naast de kerk is een speeltuin en verder zijn winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen op loopafstand. Iets verder in de straat stopt de bus, die je in no-time naar het treinstation brengt.



Soort woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1901
Inhoud	771 m3
Perceeloppervlakte	463 m2
Woonoppervlakte	177 m2
Isolatie	Grotendeels dubbel glas en in de aanbouw is vloerisolatie, muurisolatie, en dakisolatie.
Verwarming	Via cv-ketel (Intergas 2023)
Zonnepanelen	10 stuks

Algemeen

- Bouwjaar 1901, aanbouw in 2020
- Verwarming en warm water via een CV-ketel (Intergas, 2023, huur €35,25 p.m.)
- Airco (koelen en verwarmen) op de eerste en tweede verdieping
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2023
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Zeer diepe tuin met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energie label C

Entree

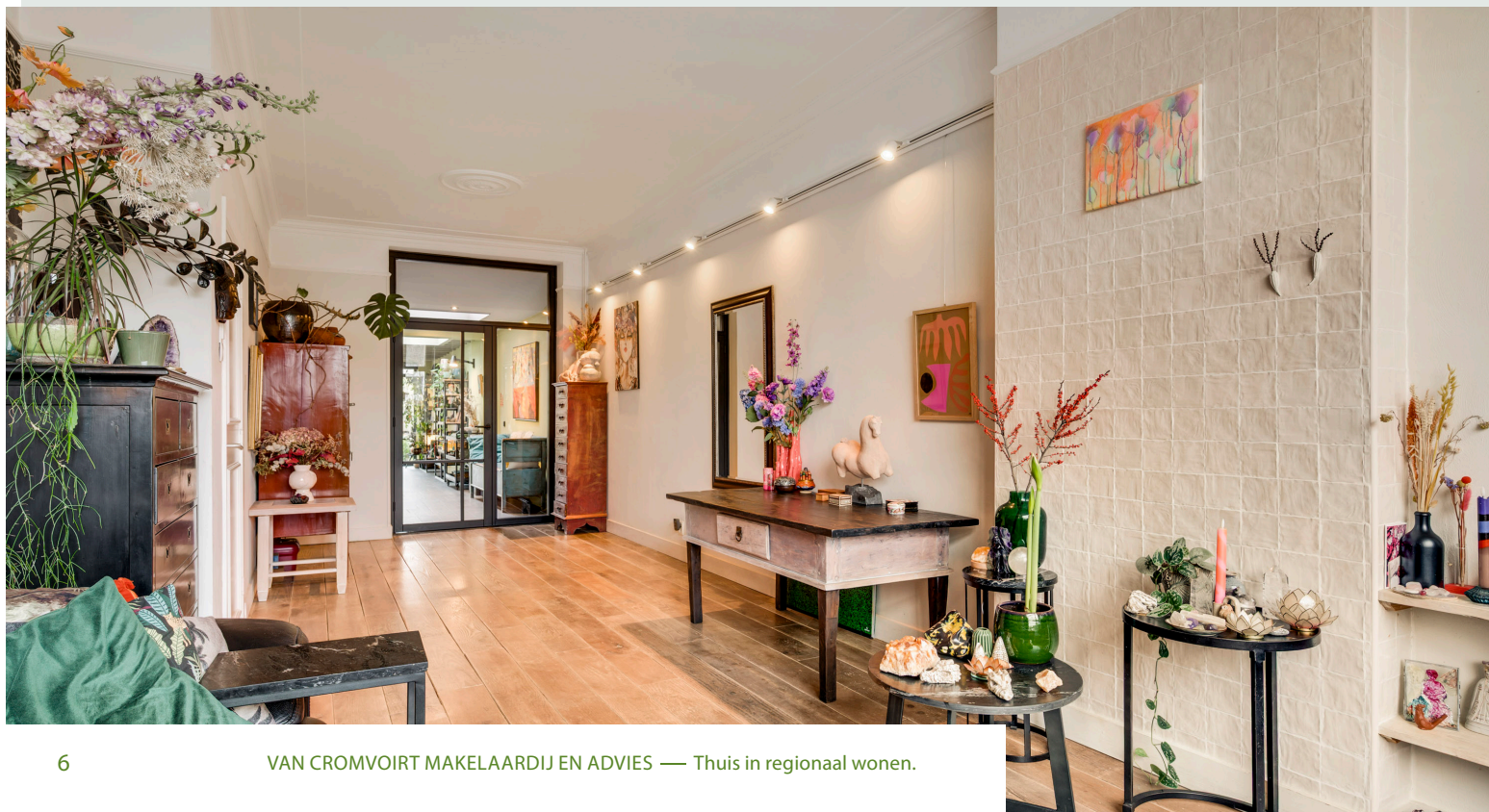
Niet alleen bij de entree, maar ook in de hal is veel moois te zien. Van de tegelvloer tot de kleurrijke muurschildering en de witte trap naar de eerste verdieping is dit een huis met sfeer en stijl. Achter een van de deuren is een trap naar de wijn-/provisiekelder, onder het voorste deel van de begane grond.



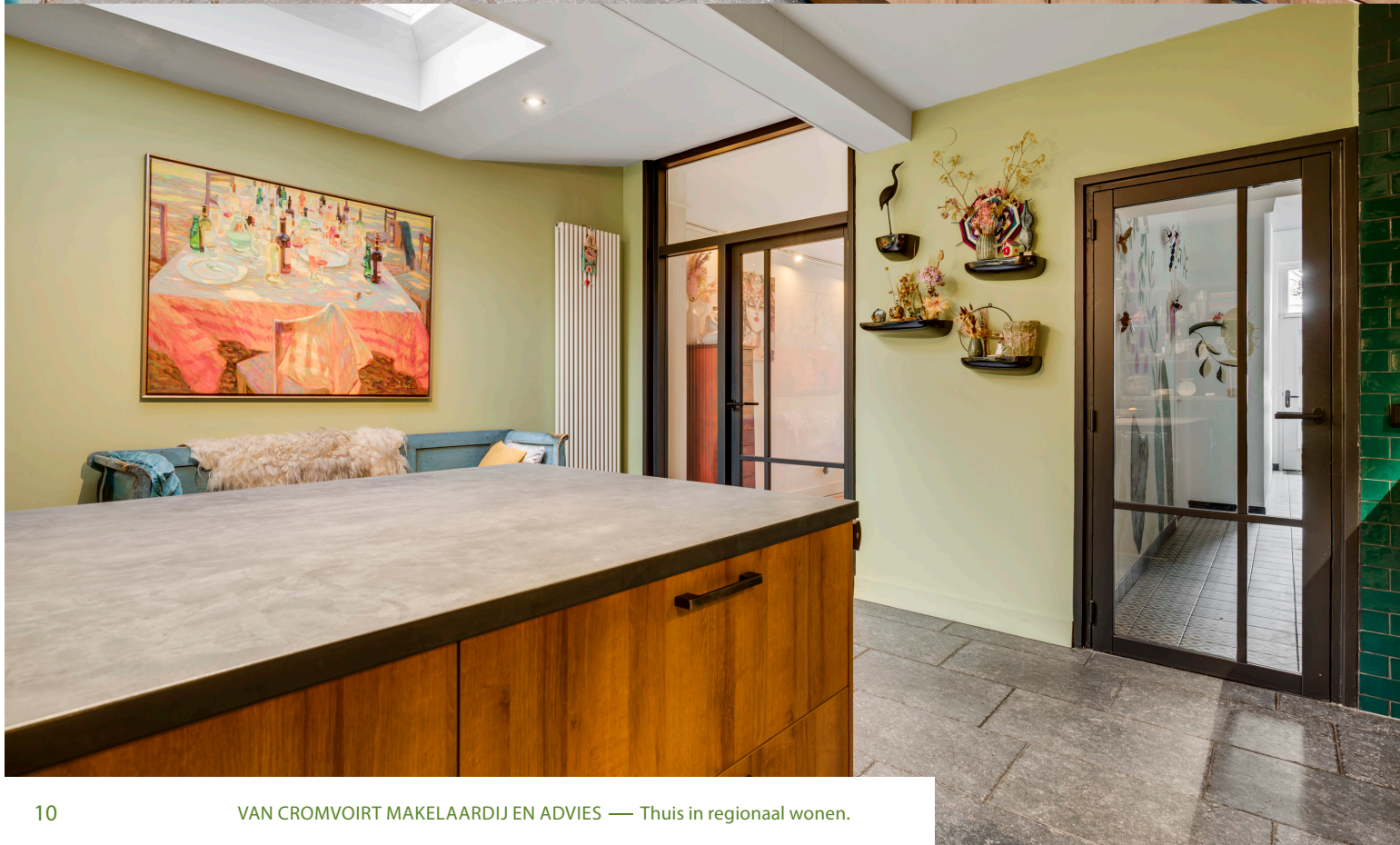


Woonkamer

Verrassend is de grootte van de woonkamer, keuken en de eetkamer. De woonkamer met eikenhouten vloer is aan de voorzijde en achter de stijlvolle zwarte pui met glas is de keuken. Een grote lichtkoepel zorgt, net als in de eetkamer, voor veel lichtinval en openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de tuin.







Keuken

De keuken is ingedeeld met een lange wandopstelling en een eiland, beiden in een houtlook. Deze kleur past goed bij de groene wandtegels en de grijze tegels op de vloer. Alle benodigde inbouwapparatuur is aanwezig: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.

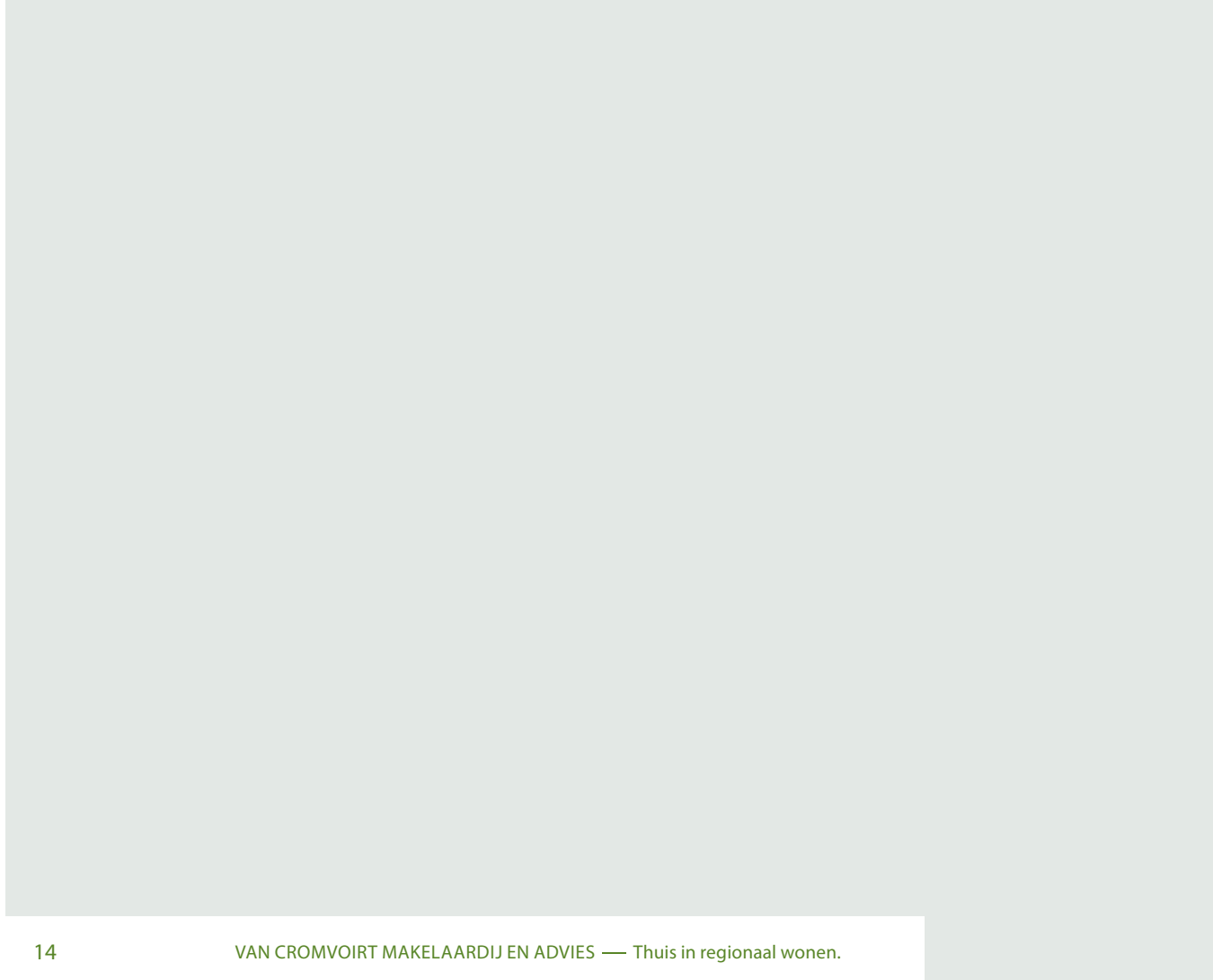
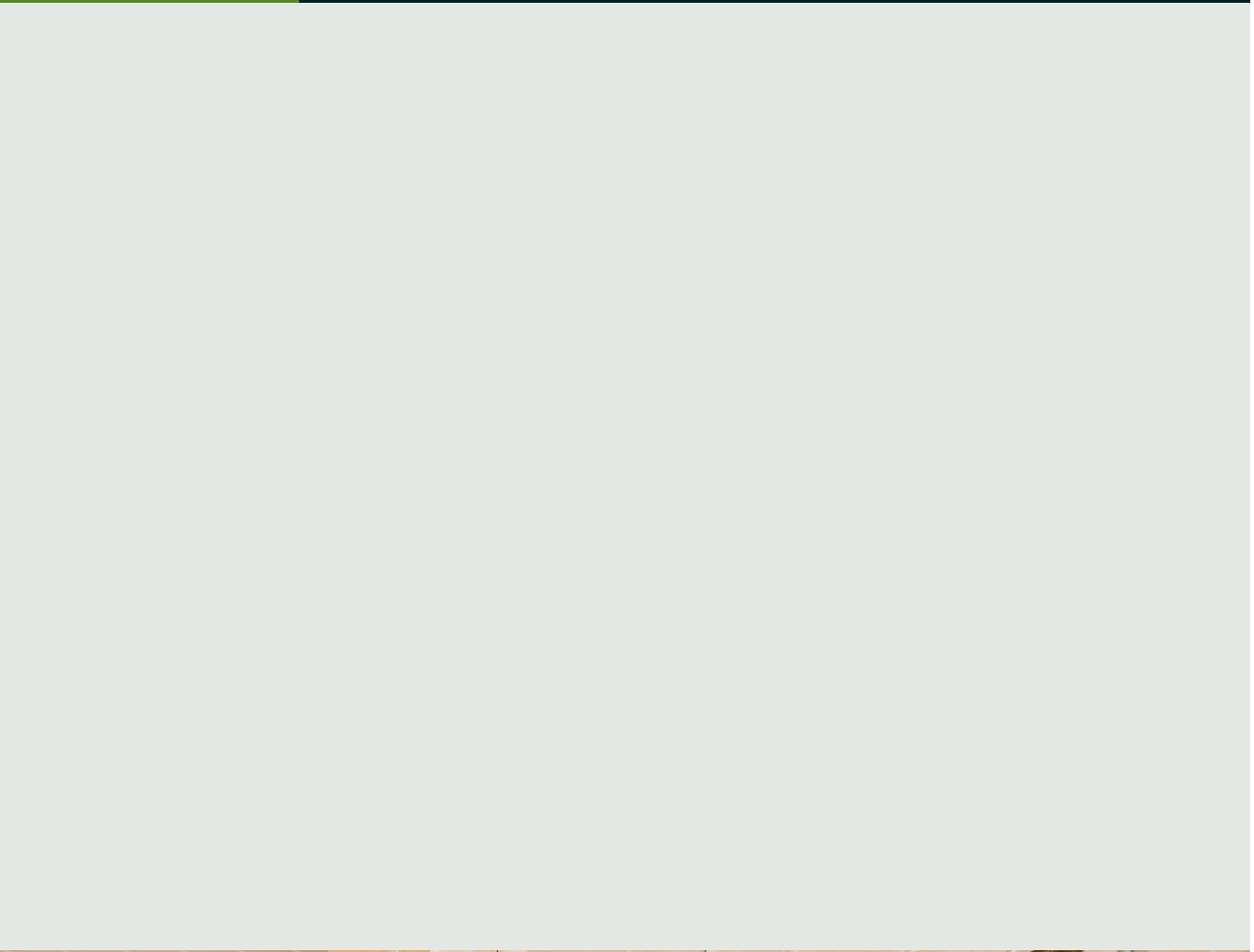
Naast de keuken is de bijkeuken met een pantry, spoelbak en de zeer royale, vernieuwde toiletruimte. De totale lengte van de begane grond is bijna 20 meter, wat de voorzijde van het woonhuis niet prijsgeeft.



Eerste verdieping

Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is de badkamer die is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, toilet en een wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde is in gebruik als werkkamer en de royale slaapkamer aan de voorzijde als sfeervolle master bedroom.

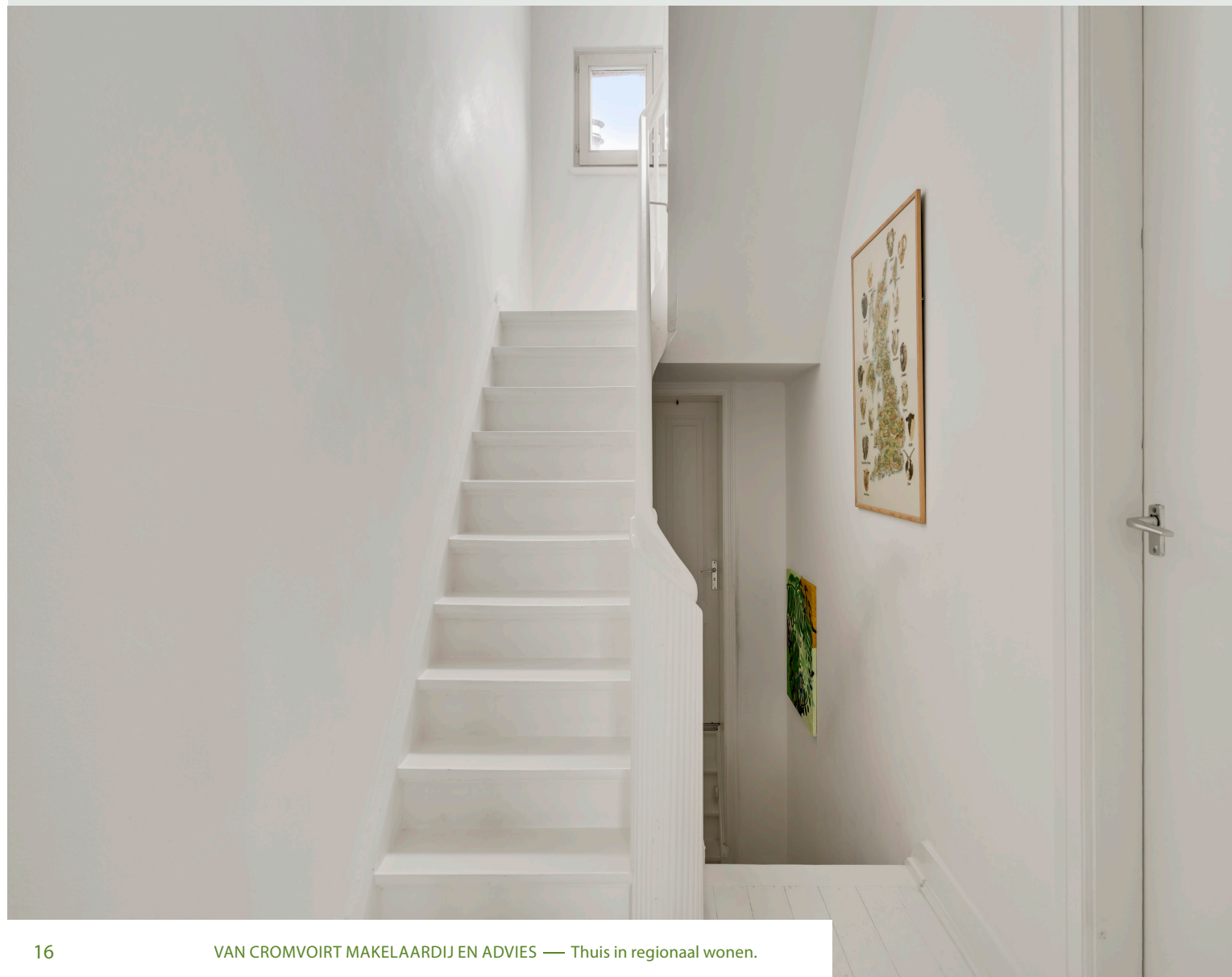




Tweede verdieping

Op deze verdieping zijn nog twee slaapkamers en een badkamer, wat deze woning perfect maakt voor een gezin. In de kamer aan de voorzijde is het originele raam behouden en de kamer aan de achterzijde heeft een groot dakraam.

De badkamer op deze verdieping is ingedeeld met een douche, toilet en een wastafel. Ook de wasmachine en droger kunnen hier staan, net als de wasmanden en strijkplank.



Tuin

In de voortuin, achter de groenblijvende haag, staat een houten (fietsen)berging. Nauwelijks zichtbaar vanaf de straat en heel functioneel! De zeer diepe achtertuin biedt een grote variatie aan beplanting, sierbestrating en een sfeervol overdekt terras. Achter dit terras is het volgende deel van de tuin, klaar voor een nieuwe invulling.

Bijzonder is dat het mogelijk is om op eigen terrein te parkeren, op het achterste stuk van het perceel.

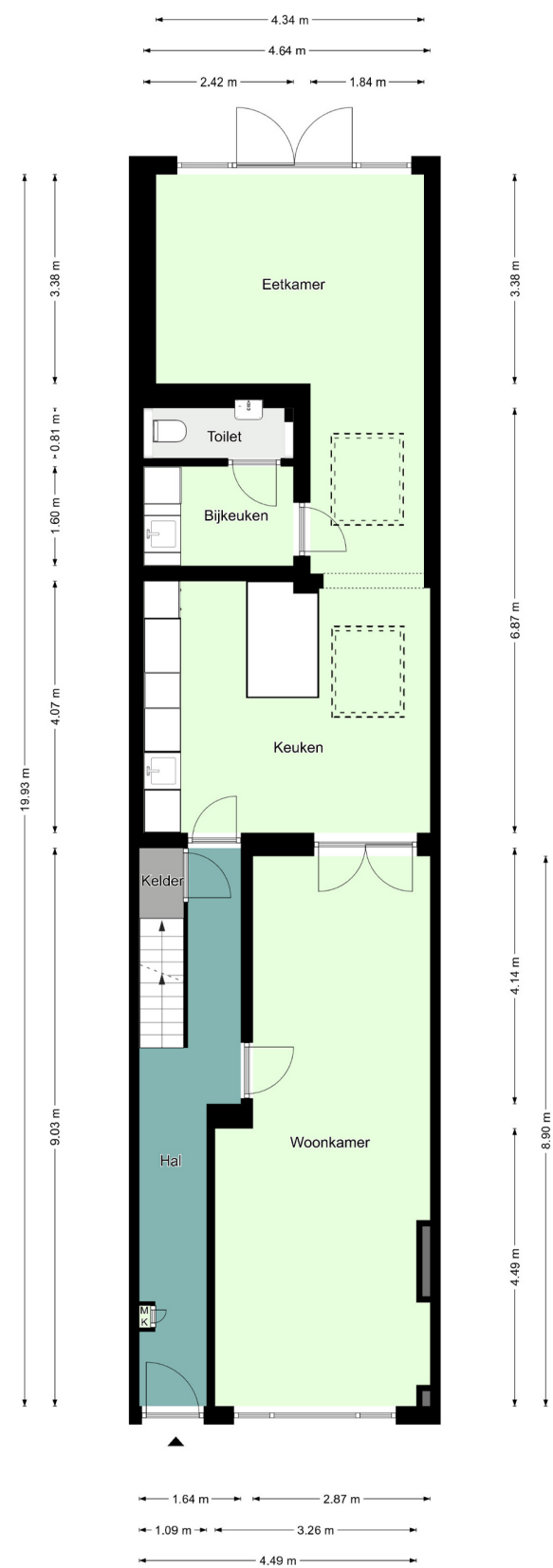








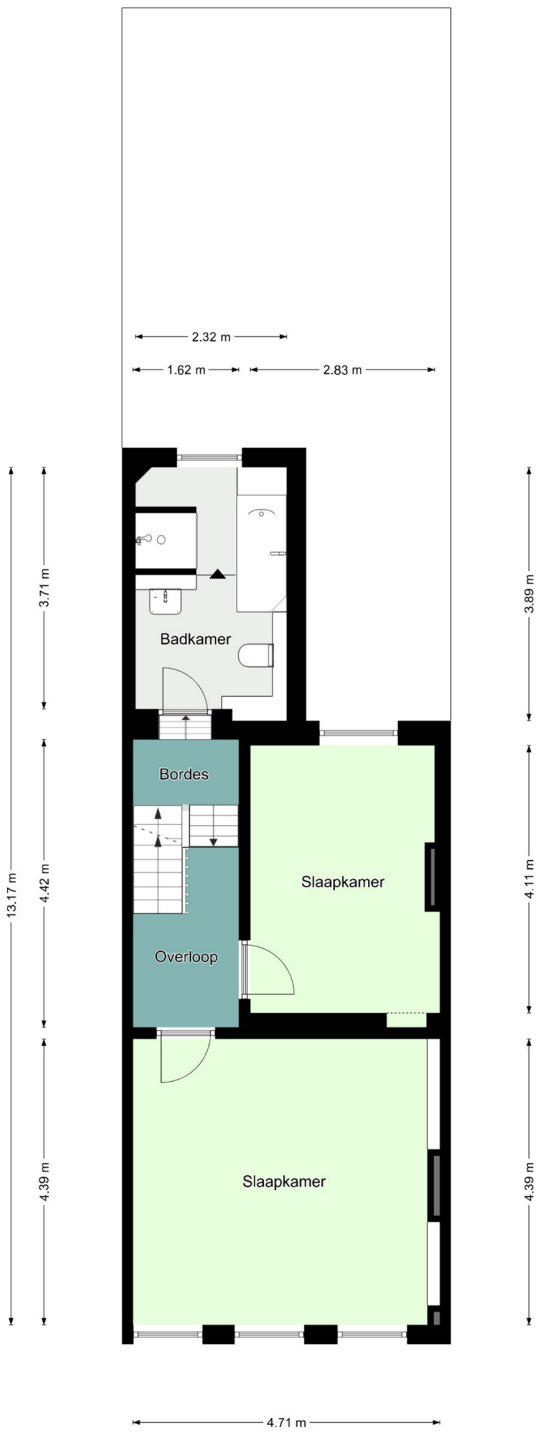
Begane grond



Begane grond

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

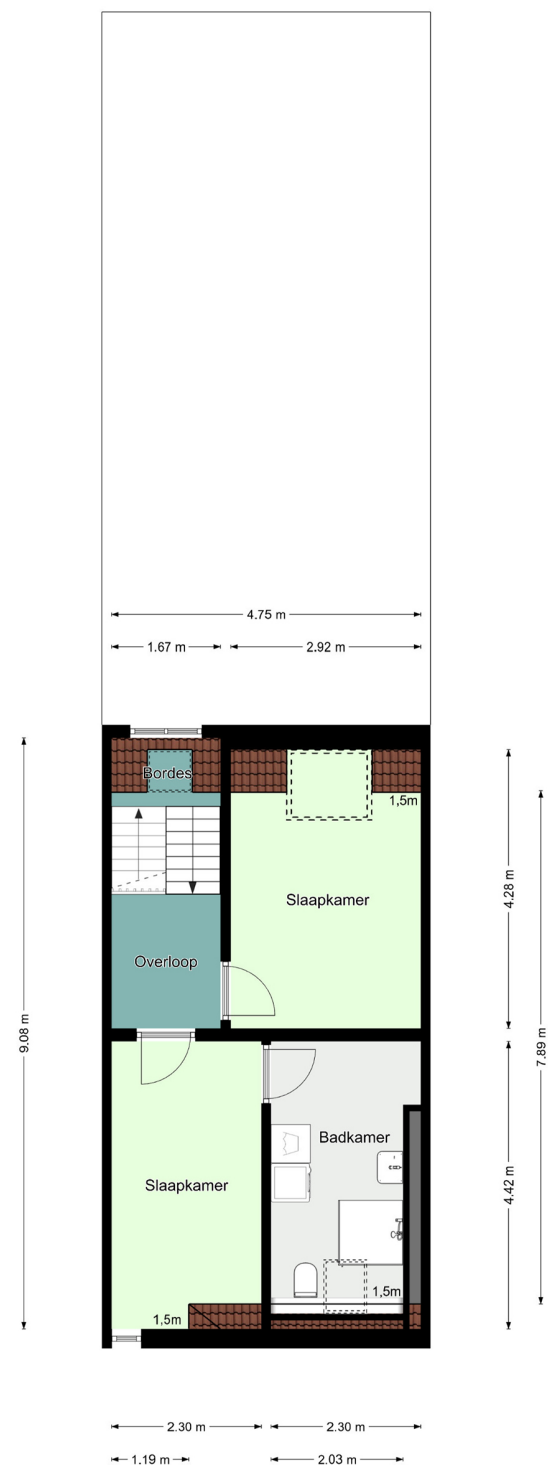
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

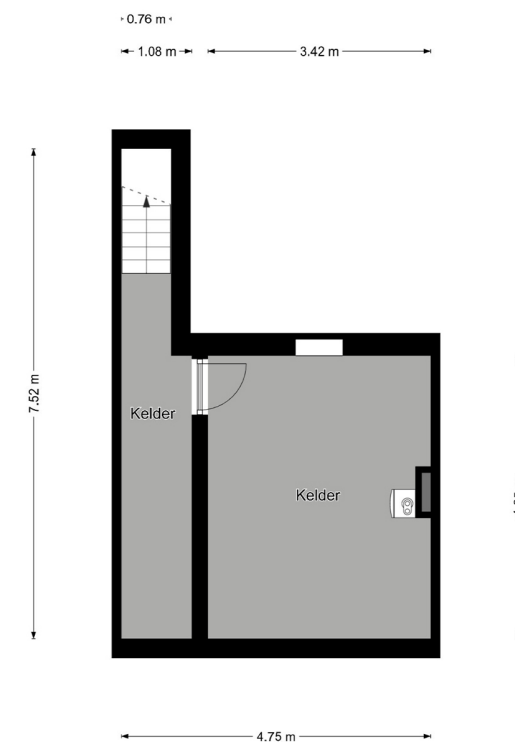
Tweede verdieping



Tweede verdieping

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

Kelder



Kelder

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

Kapellerlaan 221, Roermond

www.kapellerlaan221.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