

WONEN

op maat



Venloseweg 5 Roermond



MAAT
MAKELAARS







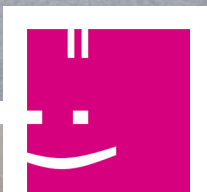
Roermond, Venloseweg 5

Een fantastisch huis voor een gezin, met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en een fantastische tuin van groot formaat. Op een prachtige plek, tussen het centrum en het Designer Outlet Centre, staat deze half vrijstaande woning met 8 zonnepanelen, een groot souterrain, een garage/berging en een lange oprit. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en de tweede verdieping biedt via een vaste trap toegang naar de vijfde kamer En de tuin van meer dan 55 meter diep is een fantastische plek voor jong en oud. De perceeloppervlakte meet 1.010 m² en de inhoud bedraagt 836 m³. De winkels, het treinstation, de supermarkt, vele restaurants en het Designer Outlet Centre bevinden zich op korte loopafstand. Via de N280 zijn de A73, A2 en de N273 goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Ruime halfvrijstaande gezinswoning op een perceel van maar liefst 1.010 m²;
- Keuken aan de voorzijde, woonkamer aan de tuinzijde;
- Vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Groot souterrain (ca. 79 m²) met multifunctionele ruimtes en tuin-toegang;
- Diepe oprit met overkapping en afgesloten carport.

Inhoud	836 m ³
Woonoppervlakte	158 m ²
Overige inpandige ruimte	79 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	78 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Perceelgrootte	1010 m ²
Bouwjaar	1955
Energielabel	D
Vraagprijs	€ 495.000



Souterrain

Via een deur in de hal is het souterrain te bereiken. Het souterrain heeft een hoogte van circa 1.90 meter en wordt aangemerkt als overige inpandige ruimte.

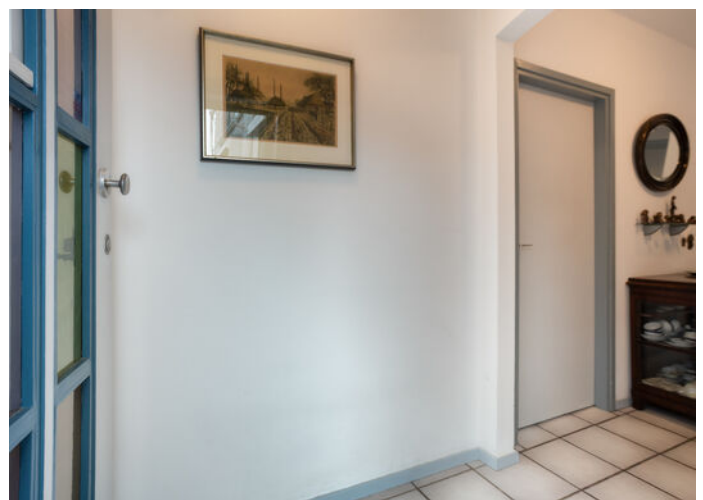
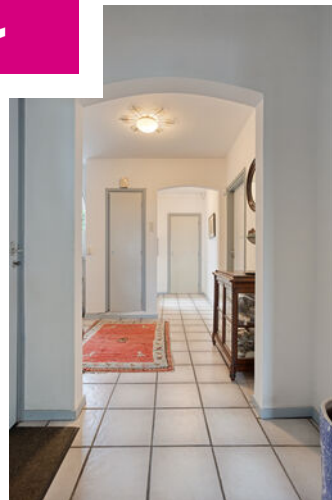
De totale oppervlakte bedraagt ca. 79 m² en is verdeeld over meerdere multifunctionele ruimtes. In een van de ruimtes bevindt zich de C.V. Ketel (Rehema, 2021, huur), dit is terug te zien op de tekening.

Een van de ruimtes heeft een deur naar de tuin en biedt plaats aan de wasmachine en droger. Een ideale verdieping voor opslag, hobby's of speelruimte.



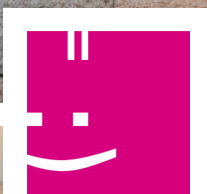
Begane grond

De voordeur is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en leidt naar de centrale hal. Vanuit deze hal zijn alle vertrekken op de begane grond toegankelijk: de leefkeuken, de woonkamer, het souterrain, de toiletruimte met toilet en fonteintje evenals de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal vormt daarmee een overzichtige en praktische schakel binnen de woning. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de leefkeuken. Deze is praktisch ingedeeld en uitgerust met een koelkast, vaatwasser en kookvoorzieningen. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en is voorzien van zonwering. De deur vanuit de keuken naar de oprit wordt in de praktijk veel gebruikt en versterkt het functionele karakter van deze ruimte.







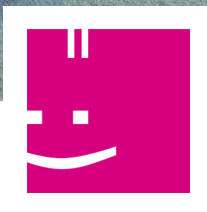
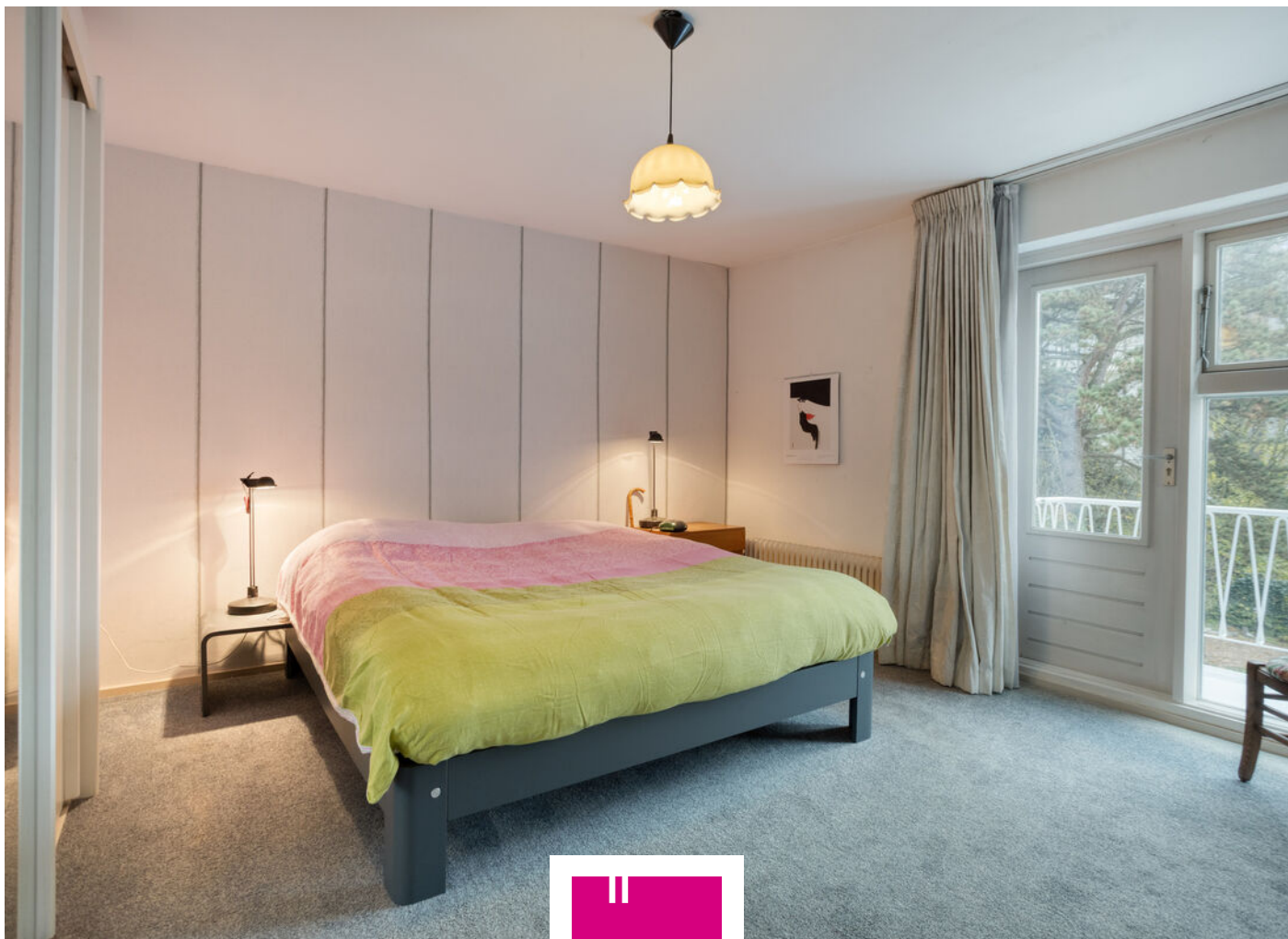


Begane grond

De woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt een prettig uitzicht op de tuin.

Dankzij de royale indeling en grote raampartijen is dit een comfortabele en lichte leefruimte met directe toegang tot het terras en de tuin.

Voor wie anders wil denken: het samenvoegen van de keuken en woonkamer tot één grote leefruimte behoort tot de mogelijkheden, waarmee een eigentijdse woonkeuken kan worden gecreëerd.



Eerste verdieping

De trap leidt naar een ruime overloop met een vaste berging.

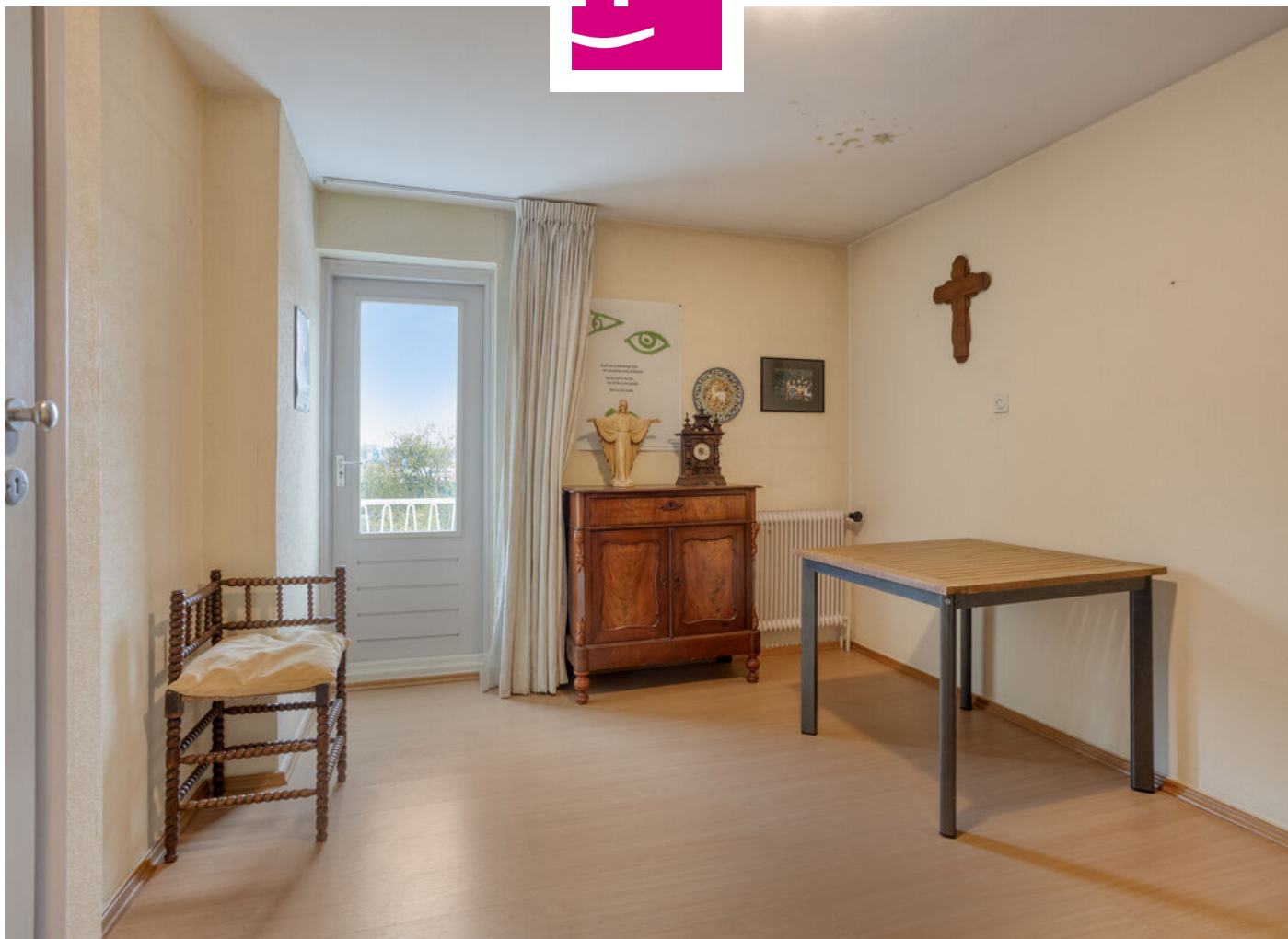
Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van 11 m², voorzien van een dakkapel.

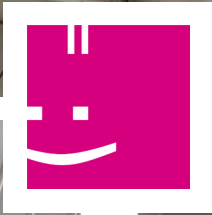
Aan de achterzijde liggen twee comfortabele slaapkamers van respectievelijk 17 m² en 13 m². Beide kamers beschikken over rolluiken, een vaste kast en bieden toegang tot het balkon, dat uitkijkt over de tuin.

De vierde slaapkamer van 10 m² ligt aan de linkerzijde van de woning en is voorzien van een zijraam met rolluik.

De badkamer is praktisch ingedeeld met een inloopdouche, wastafel met meubel en een toilet.









Tweede verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de bovenliggende verdieping, waar een royale vijfde slaapkamer van circa 21 m² is gerealiseerd. Dankzij de brede dakkapel (met rolluiken) is dit een lichte en veelzijdige ruimte. De kamer is voorzien van rolluiken en beschikt over ruime vaste kasten en bergruimte, waardoor deze uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





Voortuin met carport

De woning beschikt over een ruime voortuin met een lange oprit die plaats biedt aan meerdere auto's op eigen terrein. De voortuin zorgt bovendien voor afstand tot de straat en geeft de woning een prettige, groene uitstraling. Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich eerst een ruime overkapping, waar eenvoudig een auto onder kan worden geparkeerd. Aansluitend ligt de afgesloten carport, voorzien van een automatische poort en een separate loopdeur. Deze ruimte is multifunctioneel in gebruik en leent zich uitstekend voor het stallen van fietsen, tuingereedschap, opslag of als praktische werk- of hobbyruimte. De carport vormt bovendien de natuurlijke scheiding tussen de voortuin en de achtertuin.



Achtertuintuin

De achtertuin is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning.

Met een diepte van meer dan 55 meter en een perceel van maar liefst 1.010 m² is hier sprake van een uitzonderlijk ruime tuin.

De tuin is ingericht met meerdere zones, waardoor er volop ruimte is voor ontspanning én activiteit. Kinderen kunnen hier onbezorgd spelen, terwijl liefhebbers van tuinieren hun hart kunnen ophalen met een moestuin of groenprojecten. Van speeltoestel tot terras, alles past hier moeiteloos.









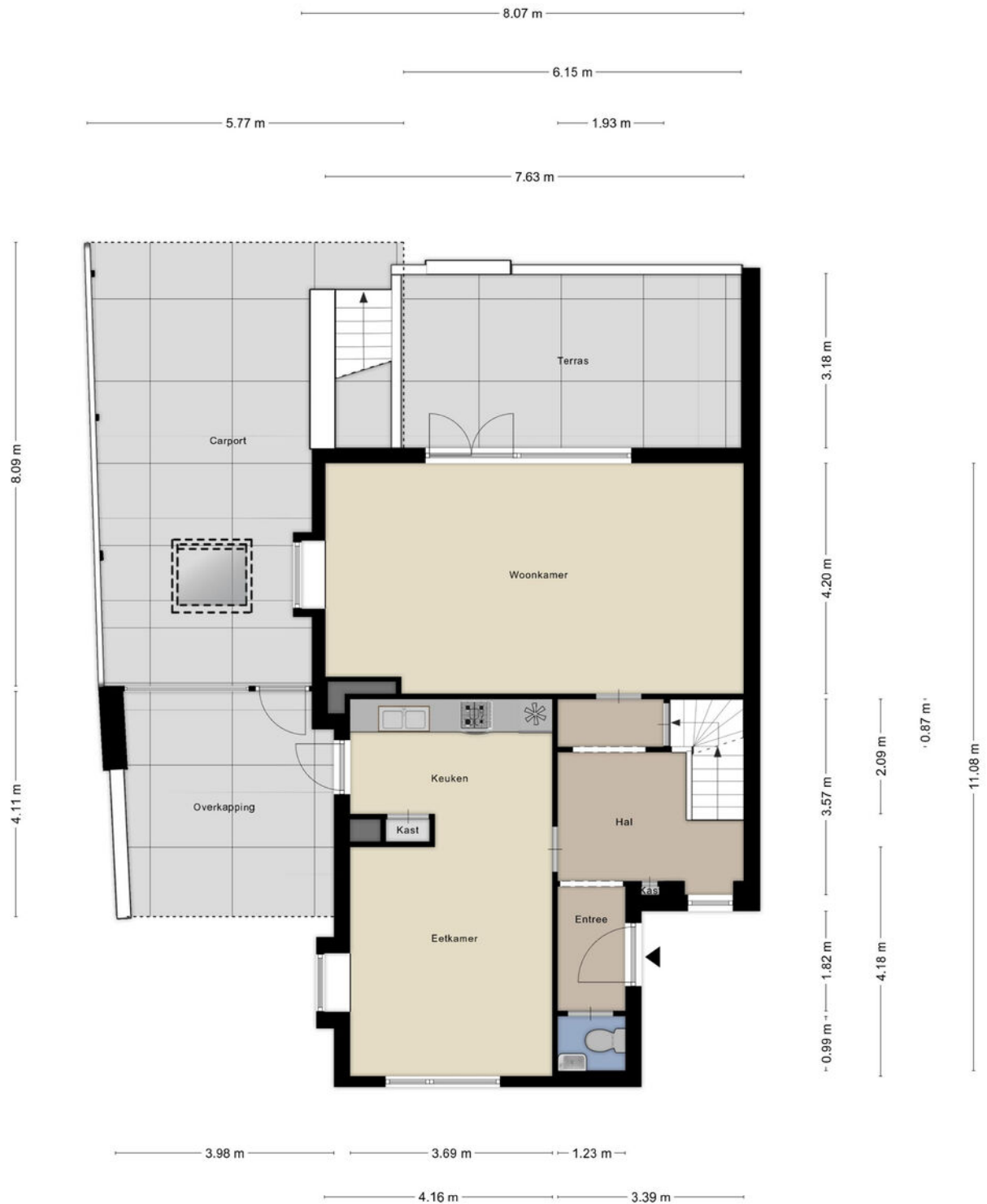


Plattegrond Souterrain





Plattegrond Begane grond



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

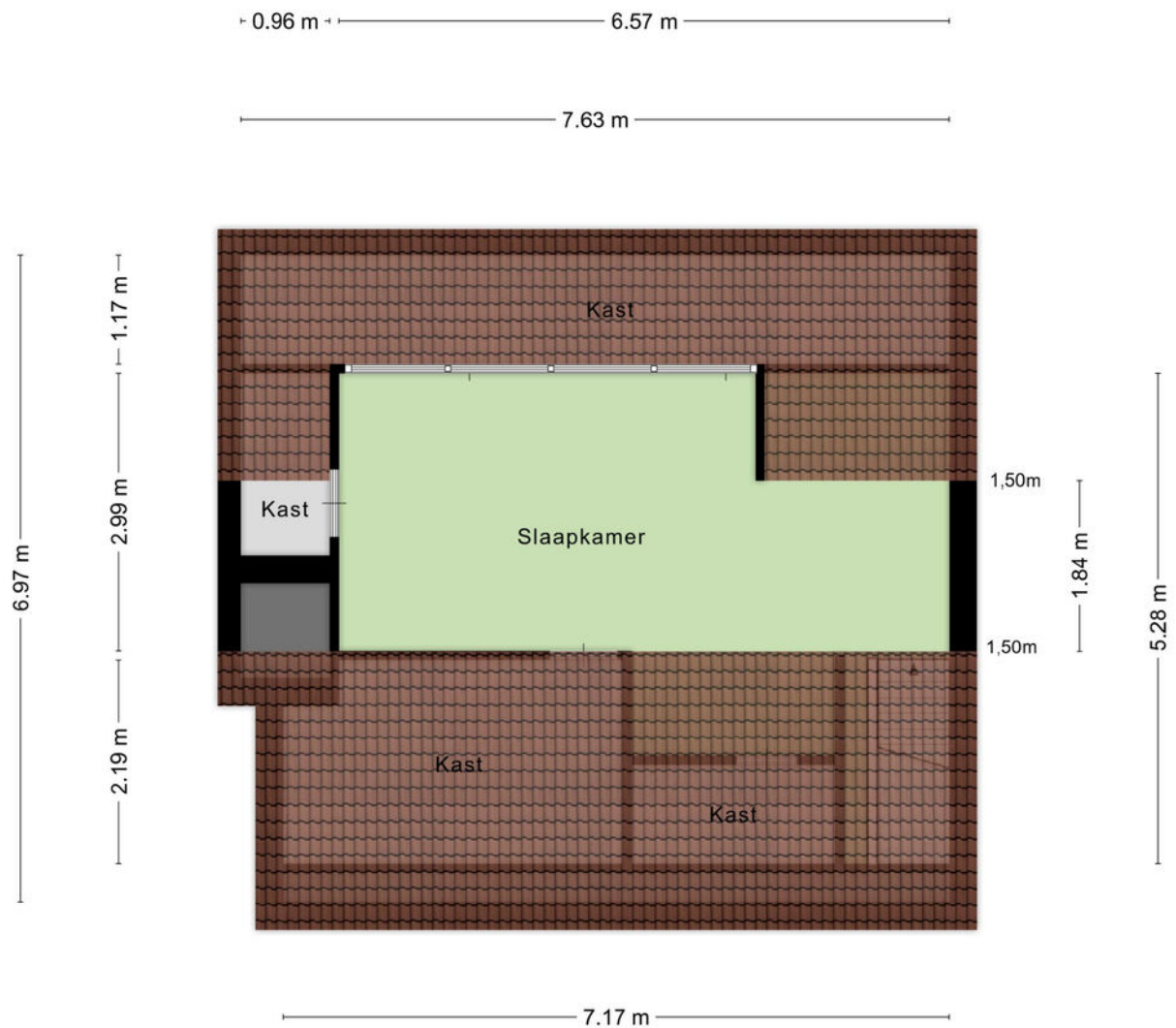


Plattegrond Eerste verdieping





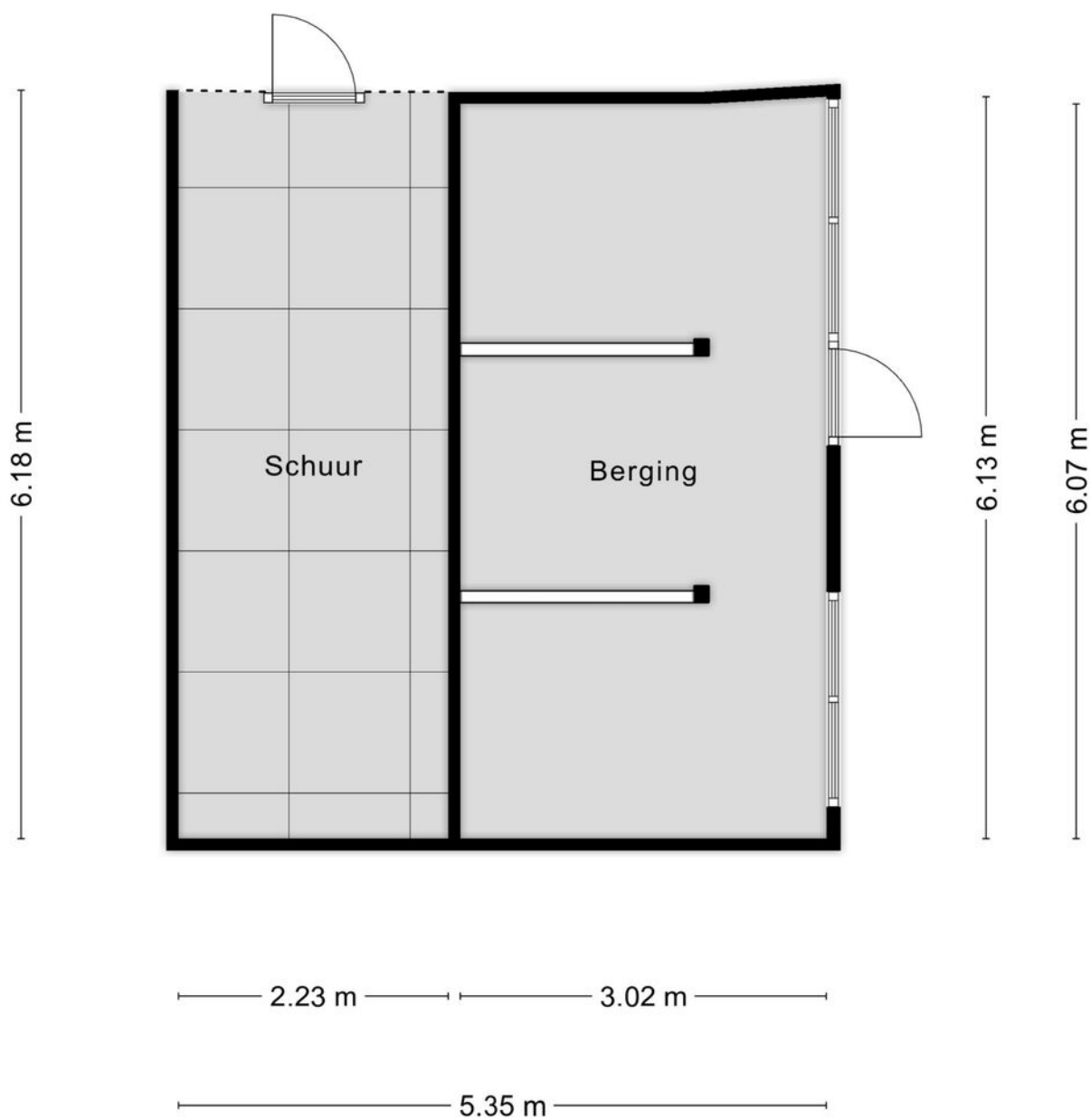
Plattegrond Tweede verdieping



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



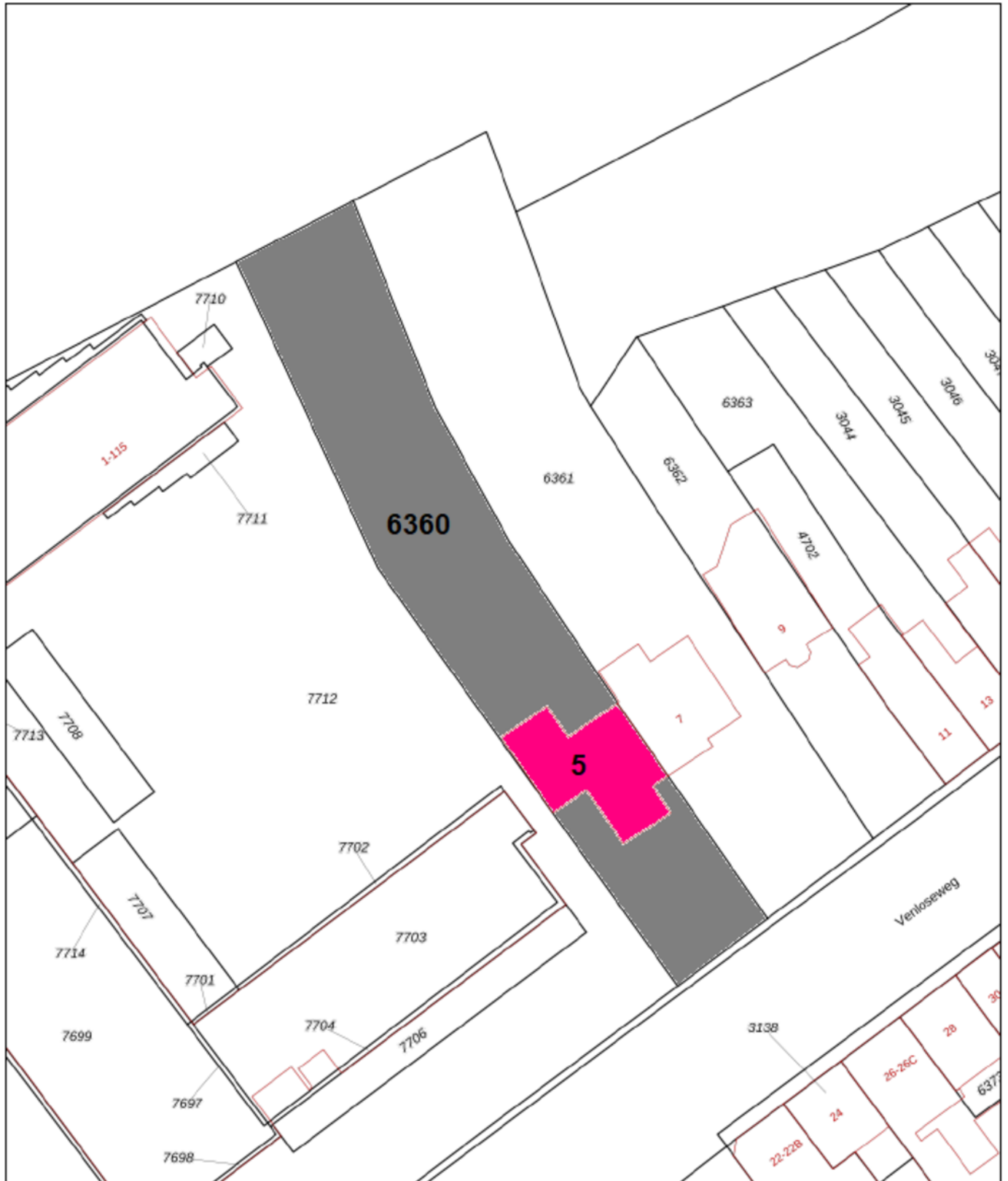
Plattegrond Berging



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



Kadastrale kaart



Roermond

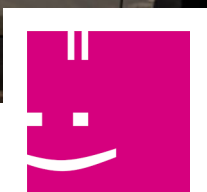


Een prachtige stad, die rijk is aan monumenten. Door de eeuwen heen was de stad Hanzestad en hoofdstad van Gelre en nu nog is het de bisschopstad van Limburg. De gemeente Roermond bestaat uit de kernen Roermond, Swalmen, Herten, Maasniel, Leeuwen en Asenray.

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 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

