



# Tussenwoning nabij het centrum van Roermond

Wilhelminaplein 3, Roermond

Vraagprijs € 540.000 k.k.



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES

# Wilhelminaplein 3, Roermond

Vraagprijs € 540.000 k.k.

Energie label D

De vermaarde architect Frans Dupont (1880-1955) heeft in het begin van de vorige eeuw veel bouwwerken gerealiseerd in Art Nouveau-bouwstijl (Jugendstil) in Roermond. Dit tussenliggende herenhuis aan het Wilhelminaplein is er een karakteristiek voorbeeld van. Het heeft een rijk geornamenteerde voorgevel met balustrade en telt drie woonlagen. Tal van originele details zijn behouden gebleven en op artistieke en verantwoorde wijze in een hedendaagse opzet geïntegreerd.

Het herenhuis is deels voorzien van dubbel glas en houten rolluiken en beschikt over acht zonnepanelen. Dankzij de indeling met woonruimten op de bovenetages is het tevens uitermate geschikt om de begane grond desgewenst een zakelijke functie toe te kennen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een kantoor of praktijk aan huis.

De ligging is op loopafstand van het stadscentrum van Roermond met zijn winkelpromenades, theater en restaurants. Het NS-station, het stadspark en het Designer Outlet Center zijn te voet in enkele wandelminuten bereikbaar. Op korte afstand bevinden zich tevens de oprit naar autosnelweg A73 en aansluitend de A2 in de richtingen van onder meer Maastricht, Eindhoven, Venlo en Nijmegen. Het bouwjaar is 1907, de perceeloppervlakte bedraagt 165 m<sup>2</sup>, de woonoppervlakte 288 m<sup>2</sup> en de inhoud is 1.382 m<sup>3</sup>.



Soort woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1907
Inhoud	1.382 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	288 m <sup>2</sup>
Verwarming	Via cv-ketel
Zonnepanelen	8 stuks

## Algemeen

- Historisch tussenliggend herenhuis uit circa 1907;
- Ontworpen in Art Nouveau-stijl door de vermaarde architect Frans Dupont;
- Ruime woonkamer met authentieke details die meerdere (zakelijke) toepassingsmogelijkheden kent
- Deels voorzien van rolluiken en dubbel glas;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- In totaal 8 kamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Omsloten en onderhoudsvriendelijk ingerichte achtertuin;

## Ontvangsthal

De ontvangsthal is uitermate ruim van opzet en heeft een vloerafwerking van klassieke tegels en is voorzien van vestibule-deuren. In de hal bevindt de meterkast met aansluitingen van de nutsvoorzieningen en geeft toegang tot de woonkamer, de keuken en de aan de achterzijde gelegen patio-tuin.





## Woonkamer

De woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een parketvloer en een schouw met open haard. Een sierlijke boog scheidt de ruimte feitelijk in twee delen en dankzij de ruimbemeten raampartijen is er volop daglichttoetreding. Het achterste gedeelte heeft een tweede haardpartij waarin historische Delftsblauwe tegeltjes zijn verwerkt. Deze karakteristieke woonkamer is ook ideaal inzetbaar als winkelruimte, atelier of kantoorruimte 'aan huis'.







## Keuken

De keuken is voorzien van een hedendaagse tegelvloer, historische wandtegels en een ingebouwde muurkast. De opstelling aan één zijde heeft een granieten werkblad met spoelbak en bovenkasten. Losstaand is er een elektrisch (Inductie) fornuis geplaatst met geïntegreerde oven en wasemkap. Dankzij de grootte van de keuken is er voldoende ruimte voor plaatsing van een meerpersoons eettafel. Vanuit de keuken is toegang tot een bijkeuken met tegelvloer. Hier bevinden zich de witgoedansluitingen, is toegang tot een gemoderniseerd toilet met vrijhangend sanitair en leidt een deur naar de achtertuin

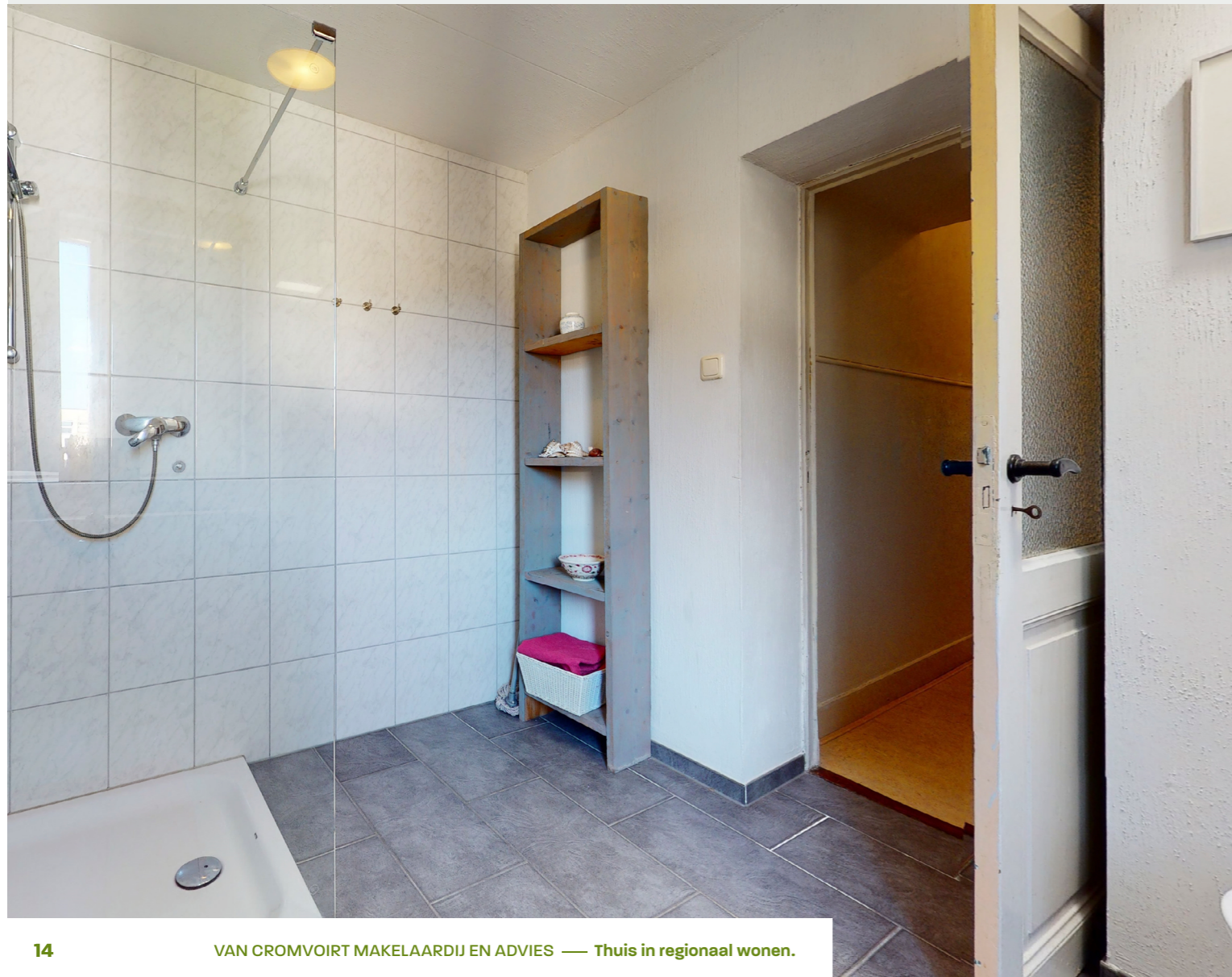
## Eerste verdieping

Een intacte houten trap leidt naar een U-vormige overloop op de eerste verdieping. Deze heeft een vloerafwerking van marmoleum, beschikt over een ingebouwde muurkast en biedt toegang tot vier slaapkamers, een werkkamer met aanliggende hobbyruimte en de badkamer. Drie gestoffeerde slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en de slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon, eveneens naar ontwerp van Frans Dupont. De werkkamer heeft een marmoleumvloer (evenals de vierde slaapkamer) en een schouw. Deze werkkamer staat in verbinding met een werk-/hobbyruimte met werkbank en locatie van de geiser (Nefit, 2012).



## Badkamer

De ingerichte badkamer heeft donkergrijze vloertegels en wandtegels tot plafondhoogte. De inrichting bestaat uit een vrijhangend toilet, wastafel en een inlopdouche met glazen panelen en eengreeps mengkraan.





## Tweede verdieping

De vaste trap leidt vervolgens naar de tweede verdieping. Bovenaan de trap bevindt zich een muurschildering die geïntegreerd doorloopt in het plafond en over twee deurposten. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers met houten vloeren. Een van de slaapkamers, thans als sportruimte in gebruik, beschikt over een additionele gaskachel, een andere over een vaste wastafel.



## Souterrain

In de kelder verdieping bevindt zich een provisiekelder die is voorzien van een plavuizenvloer en plaats biedt aan de cv-ketel (Nefit, 2006). Vanuit deze provisiekelder is eveneens toegang tot de achtertuin.



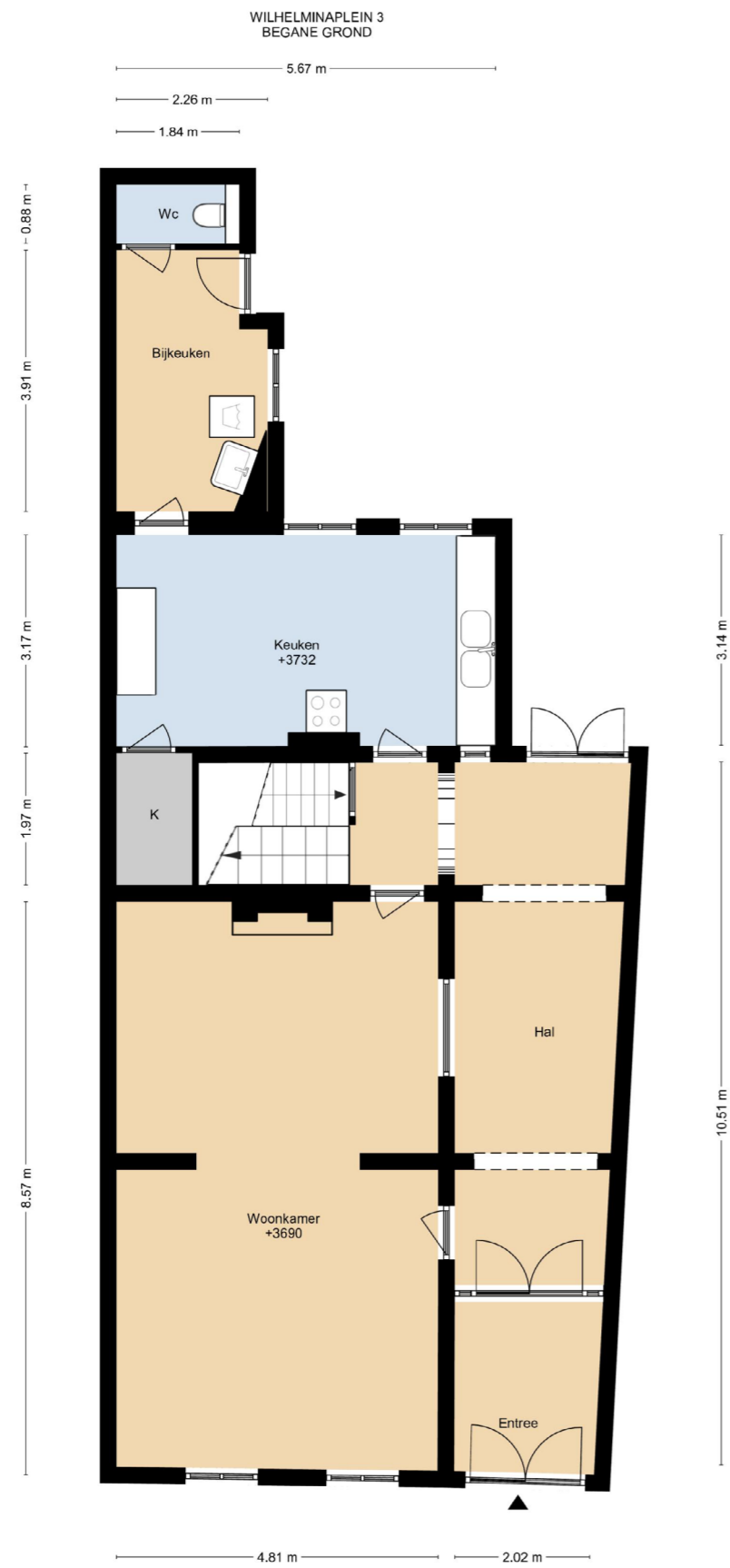


## Tuin

De onderhoudsvriendelijke patiotuin is toegankelijk vanuit zowel de hal als de bijkeuken en is geheel ommuurd. Stadse geluiden dringen er niet of nauwelijks tot door en tot pakweg drie uur 's middags kan er van zoninval worden genoten.



# Begane grond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN HOUDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMNBS336.NL

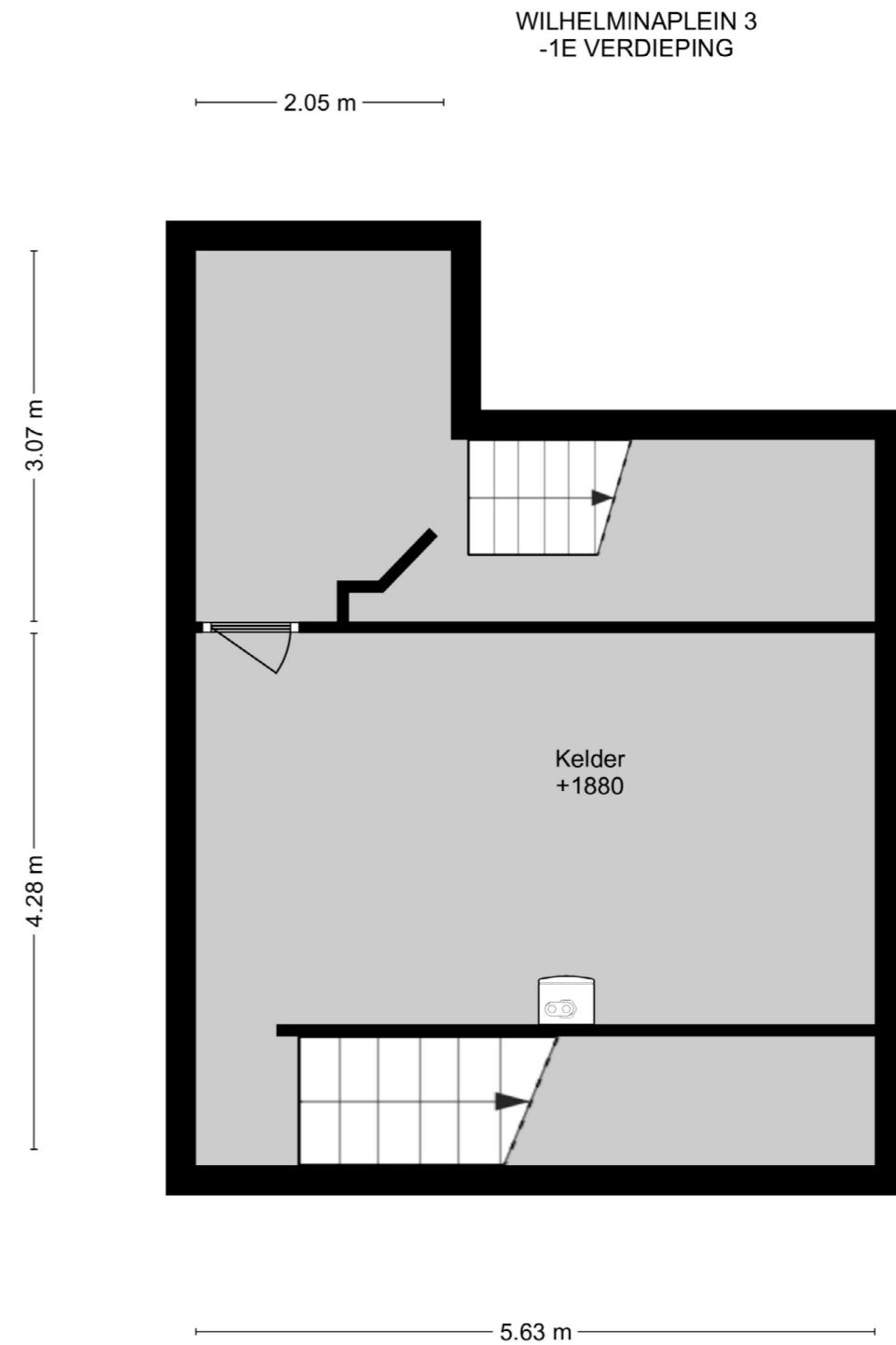
# Eerste verdieping



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN HOUDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMNBS336.NL



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Wilhelminaplein 3, Roermond

[www.wilhelminaplein3.nl](http://www.wilhelminaplein3.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 bieders 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](http://VanCromvoirt.nl)



Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond  
(0475) 33 35 33