

WONEN

op maat



Broekhin Zuid 20 A Roermond



MAAT
MAKELAARS







ROERMOND, BROEKHIN ZUID 20A

Laat je verrassen door de geweldige woning die zich achter deze gevel verschuilt. Van de voorkant niet te zien, maar als je eenmaal door de voordeur gaat, verwonder je je over de ruimte, de luxe en de smaakvolle afwerking. Voorheen een bedrijfspand, maar de huidige bewoners hebben de afgelopen jaren ontzettend veel werk en aandacht in dit project gestoken om hier een gezellig en modern woonhuis te realiseren, waarbij de industriële look mooi verweven is met ultiem woongenot!

Het is onmogelijk om in een paar zinnen aan te geven hoe uniek dit woonobject is. Laat de foto's daarom spreken en laat u overtuigen dat deze woning beslist de moeite waard is om te bekijken zodat u zelf kunt ervaren dat dit een heel bijzonder en sfeervol object is op een mooie locatie in Maasniel.

Inhoud	1206 m ³
Woonoppervlakte	274 m ²
Overige inpandige ruimte	52 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Perceelgrootte	473 m ²
Bouwjaar	1959
Energielabel	C
Vraagprijs	€ 749.500 k.k.



Begane grond Entree / hal

Vanuit de straatzijde is er via de voordeur toegang tot de entree, die middels een klein niveauverschil van enkele treden toegang geeft tot de hal. De hal is voorzien van wandkasten die plaats bieden aan o.a. de meterkast en de waterontharder (Aquacell). Hier bevindt zich ook de moderne toiletruimte, ingericht met zwevend toilet, apart urinoir en wasbak met fonteintje. Vanuit de hal is er middels een stalen taatsdeur toegang tot het woongedeelte.



Woonkamer

Direct bij binnenkomst ervaar je de enorme open ruimte, niet alleen door het oppervlakte van maar liefst 120 m², maar ook door de royale vide die het ruimtelijk gevoel nog eens extra versterkt, alsook de 3 grote ramen aan de voorzijde waar veel licht doorheen valt. Deze loftachtige ruimte biedt volop mogelijkheden om vrij in te delen, laat je wensen er maar op los!

Bijzonder detail zijn de spanten die in het zicht zijn gebleven waardoor de industriële herkomst van dit object mooi gecombineerd wordt met de moderne, eigentijdse sfeer van de bewoners. De bewoners hebben hier een geweldige leefruimte (80 m²) gecreëerd met een royale zithoek, een open keuken (40 m²) en een eethoek. Op de vloer ligt een hoogwaardige PVC vloer die fraai in visgraat is gelegd en die voorzien is van vloerverwarming.

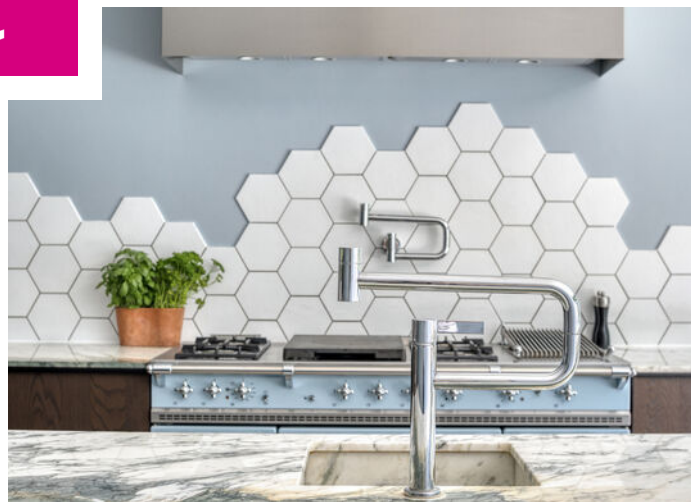




Keuken

De open keuken is met recht een droomkeuken te noemen. Volop ruimte, een moderne opstelling met marmeren werkblad en apparatuur waar een professionele kok nog jaloers op zal zijn. Zo is de keuken ingericht met een Lacanche Citeaux gasfornuis met elektrische heteluchtoven + grill, ringhaardplaat, 4 extra branders, grote gasoven, gasgrill en garingskast. Wie wil dit nu niet! De overige apparatuur bestaat uit een koelkast, diepvries, vaatwasser en 2 wijnklimaatkasten.

Vanuit de keuken is er middels een grote glazen schuifpui over de gehele breedte toegang tot de achtertuin.





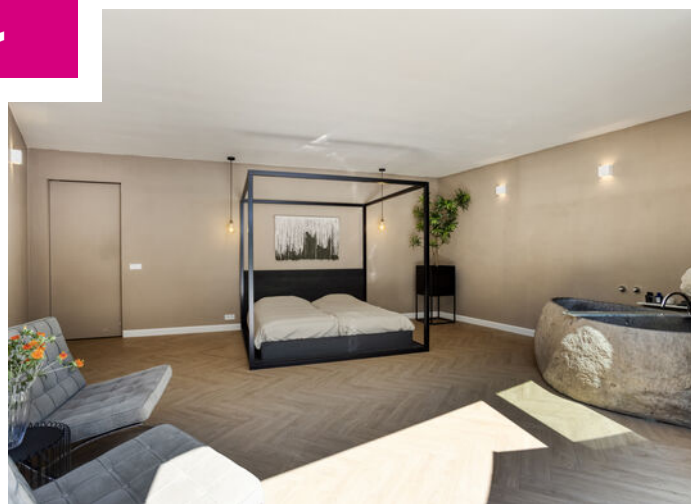


Tussenhal

Via het woongedeelte is er toegang tot een hal die toegang geeft tot de ruimten aan de linkerzijde van de woning, te noemen drie slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer I met eigen bad

De grootste slaapkamer (25 m²) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft middels een schuifpui toegang tot de achtertuin. De slaapkamer is voorzien van een PVC vloer en heeft de beschikking over een eigen rivierstenen bad uit Indonesië.





Slaapkamer II

Ruime slaapkamer (16 m²) met PVC vloer. Op dit moment is deze kamer in gebruik als kleedkamer, maar deze is ruim genoeg om een volwaardige slaapkamer te creëren.



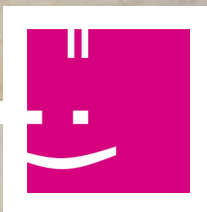


Slaapkamer III

De derde slaapkamer (23 m²) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een fijne lichtinval door de twee ramen met landhuisbeglazing.

Door de ruime maatvoering van deze kamer is deze ideaal als kinderkamer: slaap- en speelkamer ineen!



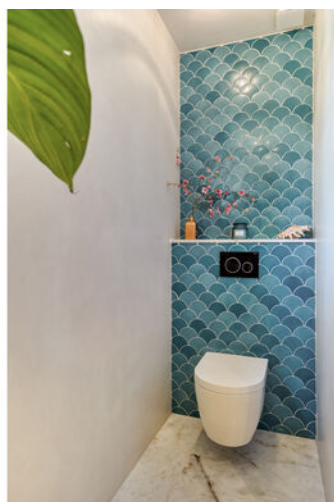
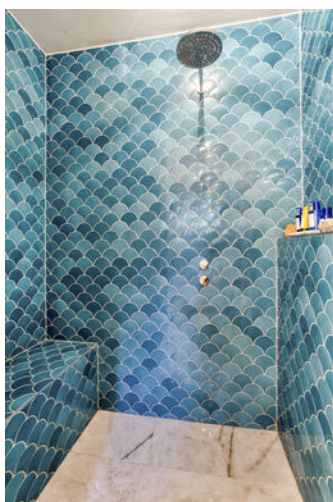


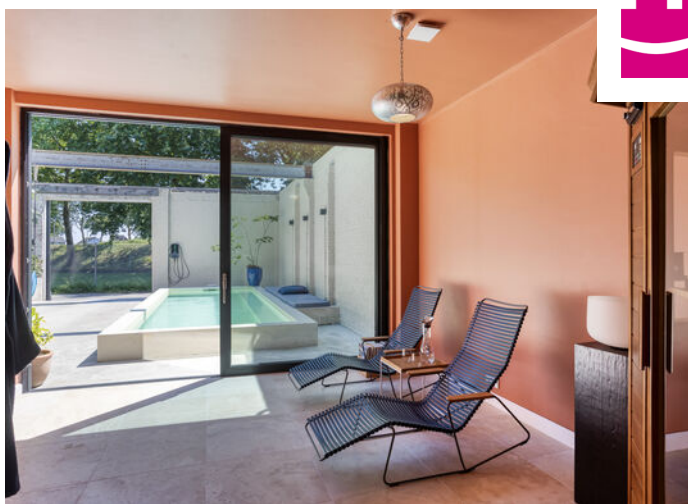
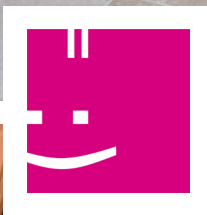
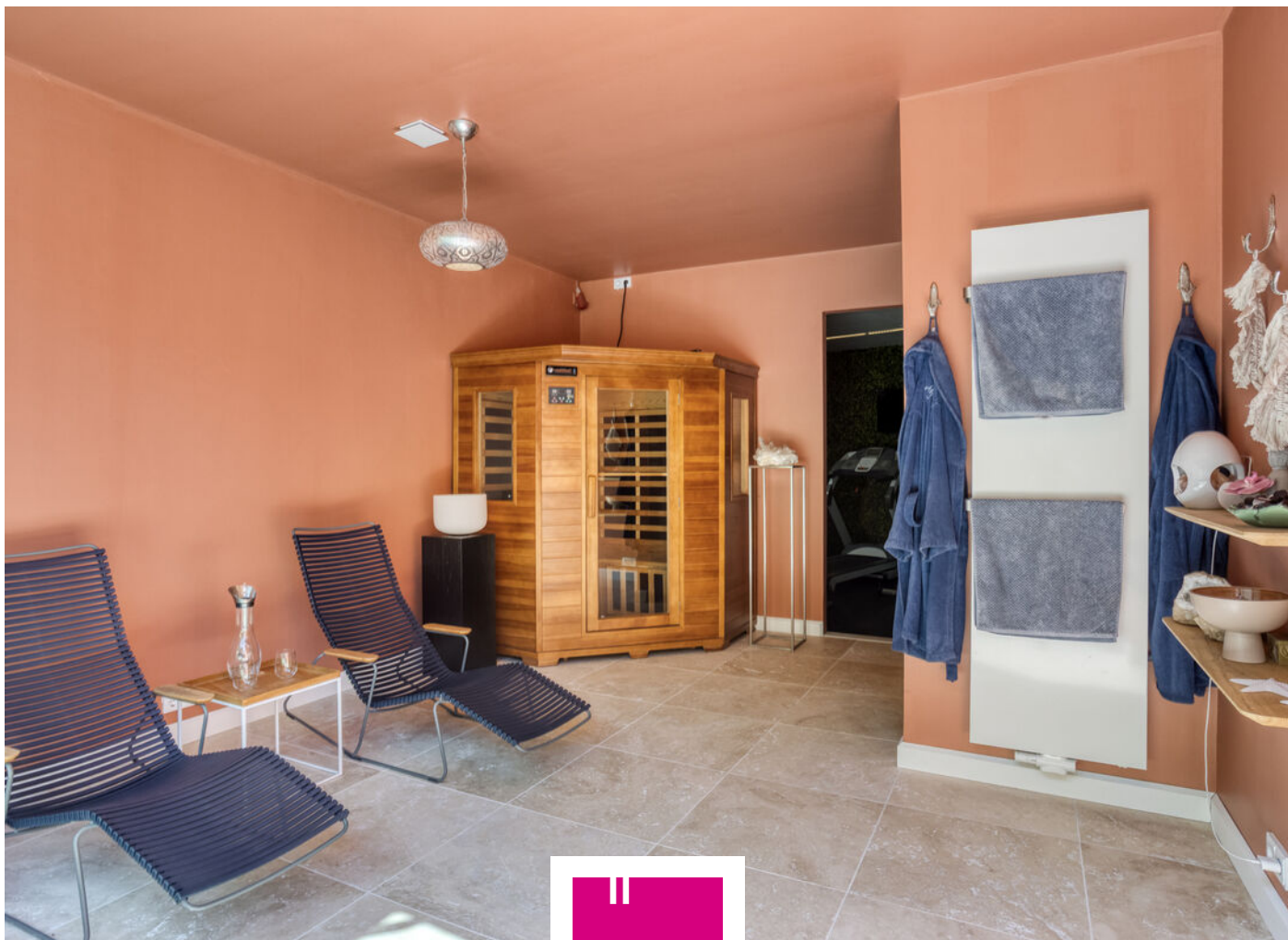
Badkamer

De badkamer is een lust voor het oog!
Smaakvol en compleet, met als ware eyecatcher het koperen bad en de sterrenhemel.

De badkamer is mooi afgewerkt en ingericht met een vrijstaand, koperen bad, een inloofdouche, een zwevend toilet en een strak badmeubel met marmeren waskom met twee ingebouwde kranen en een spiegelwand met verlichting.

De badkamer is voorzien van een neolith keramische tegelvloer met marmerlook voorzien van vloerverwarming.





Wellness- en sportruimte

Via de keuken is er toegang tot de rechterzijde van de woning, waar zich een wellnessruimte (18 m²) en een aparte sportruimte (14 m²) bevindt.

Wil je heerlijk ontspannen na een lange of drukke (werk)dag, dan kom je hier volledig aan je trekken. Een bezoekje aan de infraroodsauna of even je zinnen verzetten in de sportgym, hier wordt je volledig zen!

De ruimte beschikt over een aparte toiletruimte en een inloopdouche.

Deze ruimten bieden volop andere mogelijkheden voor de toekomstige bewoners, ga maar na wat je graag wilt.....



Bijkeuken / berging

Vanuit de woonkamer is er een deur naar een handige berging (10 m²) waar het witgoed en de c.v.-ketel staat opgesteld.

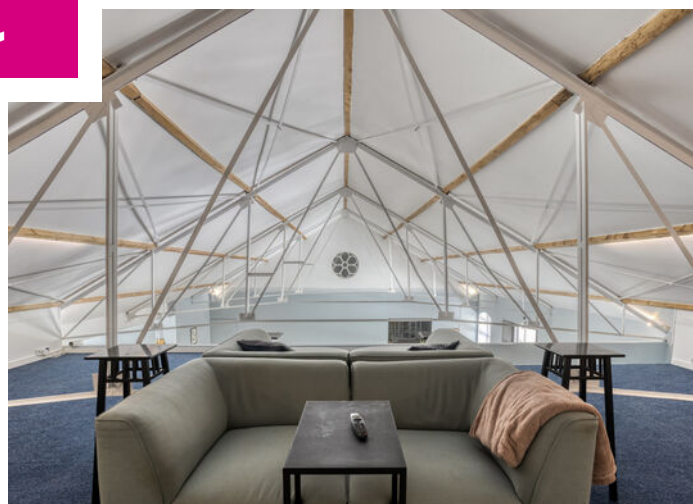
Tevens is hier een vlizotrap aanwezig naar een bergzoldertje (12 m²).

Eerste verdieping

Via een stalen trap is een multifunctionele ruimte op de verdieping bereikbaar.

Deze ruimte is maar liefst 38 m² groot en ideaal te gebruiken als t.v.-kamer, werk- of studeerkamer of als chillruimte.

Deze ruimte staat in open verbinding met de vide en kijkt uit op het woongedeelte.





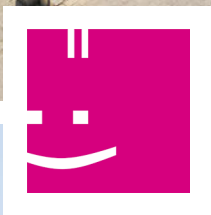
Tuin

In deze achtertuin waan je je alsof je altijd vakantie hebt. Volop privacy, geheel omsloten en prachtig aangelegd met een gietbetonvloer, gezellige zitjes en een heerlijk zwembad, dat verwarmd wordt met solarpanelen op het dak. Het zwembad is 7m x 2,7m x 1,2m en biedt op de zomerse dagen verkwikkende verkoeling. Verder is er in de tuin een originele tuinkas aanwezig.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een stalen schuifpoort, die elektrisch bedienbaar is. Deze poort geeft toegang tot de achterom, een autoluwe straat die achter de woning loopt. Er is de mogelijkheid om de auto achterom te rijden en te parkeren in de tuin, waar deze eventueel ook opgeladen kan worden, want een elektrische laadpaal is in de tuin aanwezig.









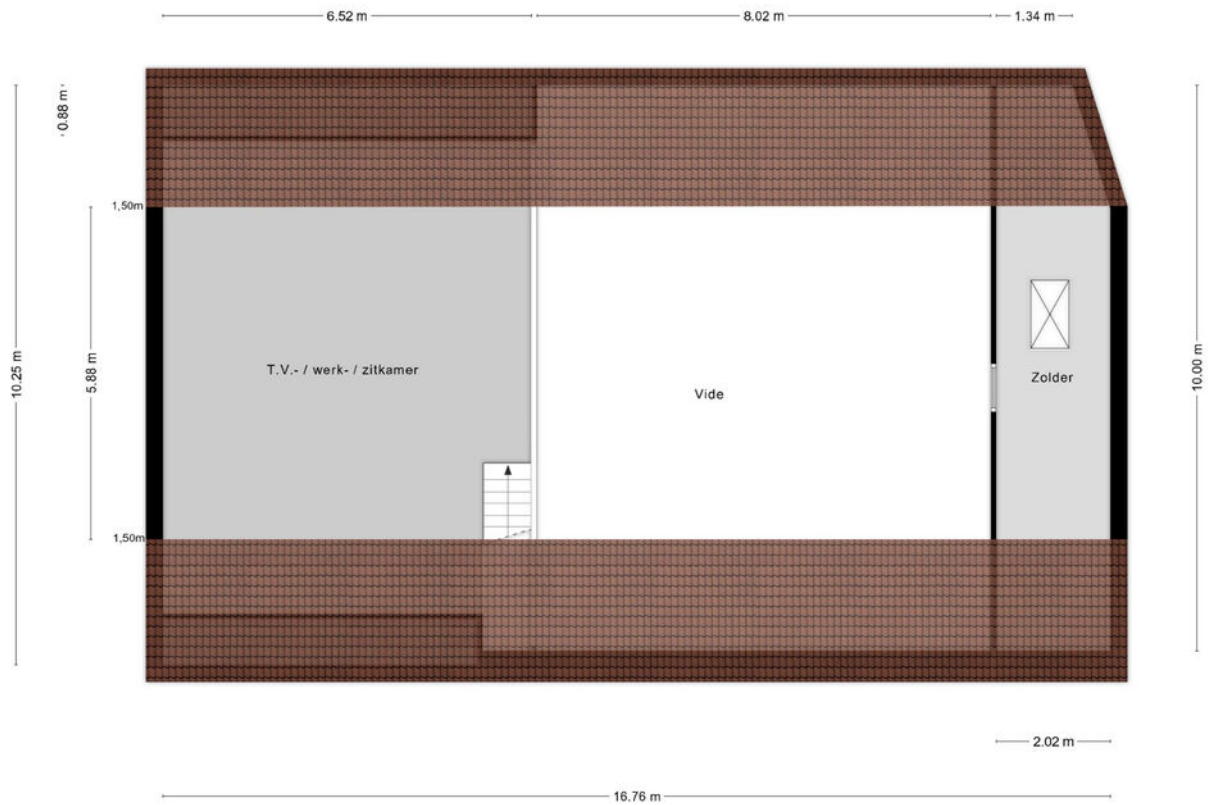
Plattegrond Begane grond



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



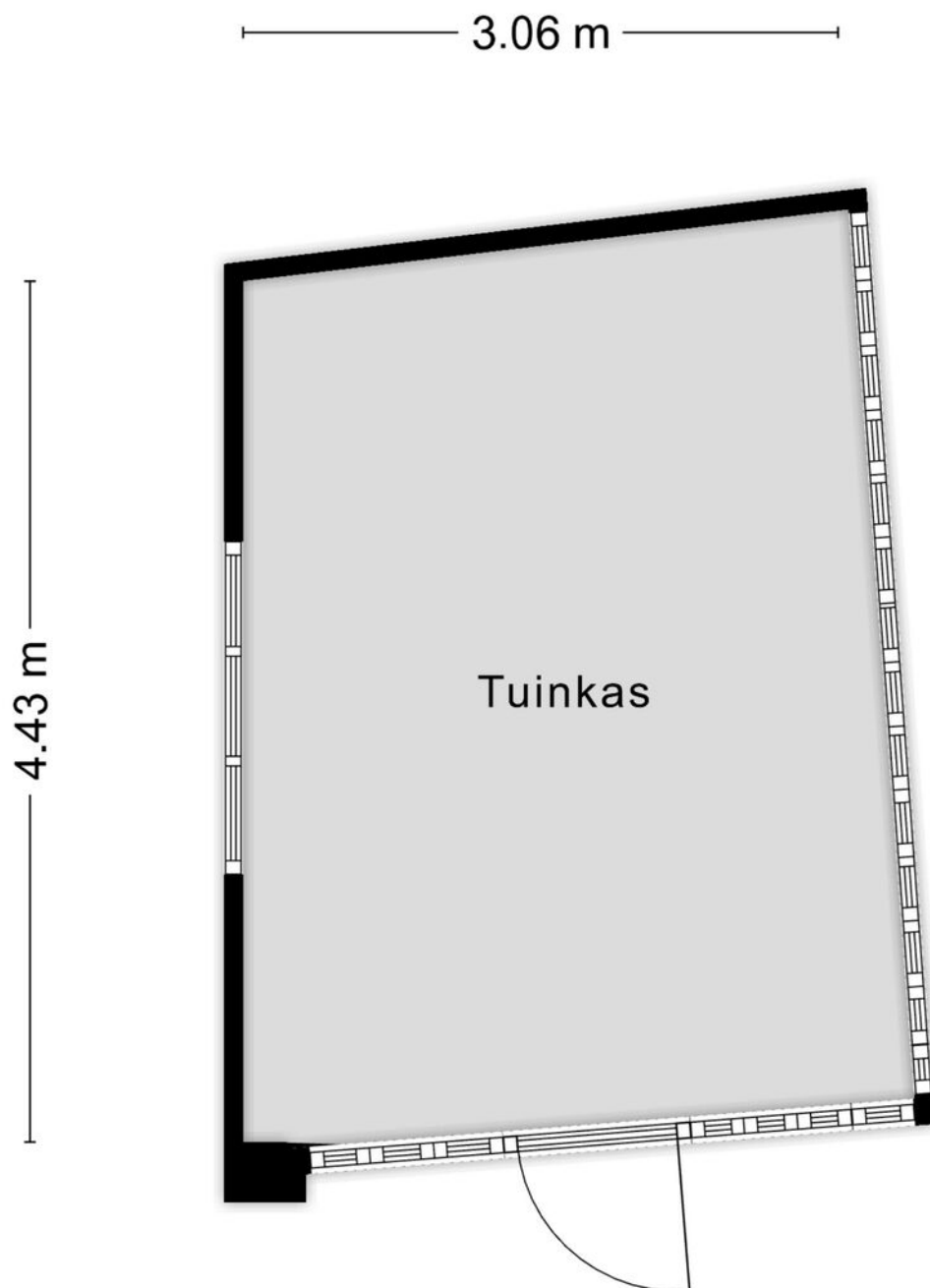
Plattegrond Eerste verdieping



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



Plattegrond Tuinkas



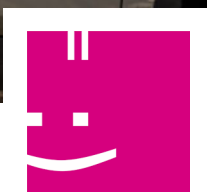
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Maasniel



De groene kernen Maasniel, Asenray en Leeuwen maken vanaf 1959 deel uit van de gemeente Roermond. Ondanks dat Maasniel in de afgelopen decennia flink is uitgebreid, hebben de kernen hun dorpse charme en eigenheid behouden. Inclusief een initiatiefrijk en gevarieerd verenigingsleven. Maasniel beschikt direct naast de deur over een prachtig en uitgestrekt (beschermd) natuurgebied, maar ook over de dagelijkse voorzieningen heeft het dorp niet te klagen. Zo beschikt Maasniel over een eigen winkelcentrum én een groot retailpark met o.a. supermarkten, bouwmarkten, sportsupers en tuincentra. Ook bevinden zich in Maasniel diverse instellingen voor basis- en voortgezet onderwijs. Sportfaciliteiten zijn er in tal van variaties: voetbalcomplex, atletiekbanen, tennisbanen, zwembad, fitnesscentra en maneges.





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



NVM



NVM

