



Fraai verbouwde hoekwoning, Herten

Gijs van Aardennestraat 18, Herten

Vraagprijs € 435.000,- k.k.




VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Gijs van Aardennestraat 18, Herten

Vraagprijs € 435.000,- k.k.
Energie label A

In een verkeersluwe, kindvriendelijke woonstraat ligt deze eindwoning in hedendaagse architectuur die de afgelopen twee jaar geheel is gemoderniseerd. Het object is volledig geïsoleerd, beschikt over 14 zonnepanelen (mei 2022) en heeft drie slaapkamers en twee badkamers. De ligging is centraal, met scholen in het basisonderwijs en diverse winkelvoorzieningen in de directe nabijheid. De oprit naar de A73, evenals de binnenstad van Roermond, liggen slechts enkele autominuten verwijderd.

Het bouwjaar is 1999, de inhoud bedraagt 473 m3 en de perceeloppervlakte meet 176 m2.



Soort woning	Hoek woning
Bouwjaar	1999
Inhoud	486 m3
Perceeloppervlakte	176 m2
Woonoppervlakte	130 m2
Isolatie	Dak-, gevel- en vloerisolatie
Verwarming	Via HR-ketel (Remeha, mei 2020)
Cv-ketel	Eigendom
Zonnepanelen	ja, 14 stuks

Algemeen

- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Bouwjaar 1999, verbouwing in 2020/2021
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha, mei 2020)
- Airco-unit (koelen/verwarmen) in de woonkamer/keuken
- Hardhouten kozijnen met isolatieglas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in juli 2025
- 14 zonnepanelen, geplaatst in mei 2021
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (oprit en Garage)
- 3 (mogelijk 5) slaapkamers en 2 badkamers
- Energie label A



Hal

Dankzij een overkapping bij de raampartij op de bovenste verdieping, én boven de voordeur is er overdekt toegang tot de ontvangsthal (3,5 m²). Deze heeft bij binnenkomst aan de linkerzijde een garderobenis waar zich de meterkast bevindt met aansluitingen van de drie nutsvoorzieningen, de glasvezelverbinding en de techniek van de 14 zonnepanelen. Ernaast is het gastentoilet gesitueerd waarvan de wanden in 2021 tot plafondhoogte zijn betegeld met zachtbeige mozaïektegeltjes. De inrichting bestaat uit vrijhangend wit sanitair en een keramisch hoekfonteinje met designarmatuur op een vrijhangende onderkast. Via een deur van gehard helderglas (2021) is vanuit de hal toegang tot de living.





Living

De living (35 m²) met een eethoek en open keuken is ontstaan na een verbouwing waarbij de voormalige gesloten keuken is komen te vervallen. De vloer is afgewerkt met pvc-parket dat is gelegd in visgraatmotief en loopt drempelloos door in de ontvangsthal. Aan de voorzijde bevindt zich bij de zithoek een bio-ethanol sfeerhaard die kan worden beveiligd met een glazen frontpaneel. Alle raampartijen zijn in 2019 aan de binnenzijde voorzien van donkerbruine houten maatwerk-shutters. Met een tuindeur is ter hoogte van de eethoek toegang tot het achterterras. Hier bevindt zich tevens een airconditioning-unit (Panasonic), die naast koeling ook voor verwarming kan zorgen.





Open keuken

Aan deze achterzijde is in 2020 tevens de kwalitatief hoogwaardige inrichting van de open keuken geplaatst. Deze heeft een centraal kookeiland met composieten werkblad waarin een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora) is geplaatst. Eronder bevindt zich een multifunctionele elektrische oven. Het vaste gedeelte tegen de wand heeft een opstelling met matwitte fronten waar een koelkast en afwasmachine in zijn ondergebracht. De kastenwand omsluit een vierkante nis met een donkerbruine achtergrond waar zich het spoelgedeelte met matzwarte armatuur bevindt. Verlichting van de keuken en living geschiedt door middel van diverse ingebouwde en led-plafondspots.







Eerste verdieping

Twee slaapkamers

De hoofdslaapkamer (22,8 m²) gelegen aan de achterzijde, is voorzien van airconditioning, en staat in verbinding met een inloopgarderobe. Deze is ontstaan door een voormalige slaapkamer bij de hoofdslaapkamer te betrekken. De raampartijen van beide slaapkamers zijn op dezelfde wijze afgewerkt met maatwerk houten jaloezieën als op de begane grond. De tweede slaapkamer (9,9 m²) bevindt zich aan de voorzijde.



Badkamer

De hoofdbadkamer (4,8 m²) is eveneens gesitueerd aan de voorzijde en heeft een inrichting uit 2021. De wandafwerking is in dezelfde stijl als die van het toilet op de begane grond en in een nisruimte is een tweepersoons wastafel met fontein-designarmaturen en ronde spiegel met omlopende verlichtingsrand geplaatst. Tot de overige inrichting behoren een bubbelbad met douchescherm en een tweede toilet. De verwarmde spiegel en plafondspots completeren deze badkamerinrichting.





Tweede verdieping

Werkkamer/gastenverblijf

De vaste trap leidt vervolgens naar de tweede verdieping die een functionele indeling en opzet heeft van werkkamer, c.q. gastenverblijf. De vloer van de overloop (4,3 m²) en dit L-vormige verblijf (30,8 m²) is op dezelfde wijze afgewerkt als op de eerste verdieping. De raampartij aan de achterzijde beschikt over een donkerbruin houten maatwerkja-loezie. Aan de voorzijde is daglichttoetreding via een brede en smalle raampartij. Met plaatsing van een ruimtedeler kan deze verdieping een scheiding van functionaliteiten krijgen.





Gastenbadkamer

Op de overloop is toegang tot een tweede badkamer (6.9 m²) waarin zich aan de voorzijde de HR-combiketel (Remeha Calenta, mei 2020), de witgoedaansluitingen (wasmachine en -droger) en de techniek van de mechanische ventilatie bevinden. De badkamer is gelijktijdig geplaatst als de badkamer op de eerste verdieping en heeft een marmerlook wandafwerking. De inrichting bestaat uit een douchecabine met glazen paneeldeuren en multifunctioneel bedieningspaneel en een dubbele wastafel met een ronde verlichte spiegel.



Tuin

De voortuin heeft een onderhoudsvriendelijke inrichting met klinkertjes waar ronde uitsparingen plaats bieden aan drie hoogstamboompjes. De privacyrijke achtertuin heeft aan de woningzijde een breed terras van getrommelde betonklinkertjes met keramische tegelvloer. Ernaast, en iets lager gelegen, bevindt zich een zithoek met verhoogde borders rondom. De rechtererfgrens wordt gevormd door een muur, de achterste- en linkererfgrens door houten schuttingen waar volgroeide bomen inkiijk verhinderen.

Garage

Aan de rechtervoorzijde leidt een bestrate oprit met parkeergelegenheid en aansluiting voor een laadpunt voor een elektrische auto naar de aangebouwde garage (15,2 m²). Deze heeft een metalen kantelpoort, een met keramische tegels afgewerkte vloer en met een tuindeur toegang tot het achterterras.





Omgeving

Bovenstaande plek is een minuut lopen vanuit de woning en is ook toegankelijk voor honden. De rechter foto ligt tevens erg dichtbij en is op ca. 2 minuten loopafstand.

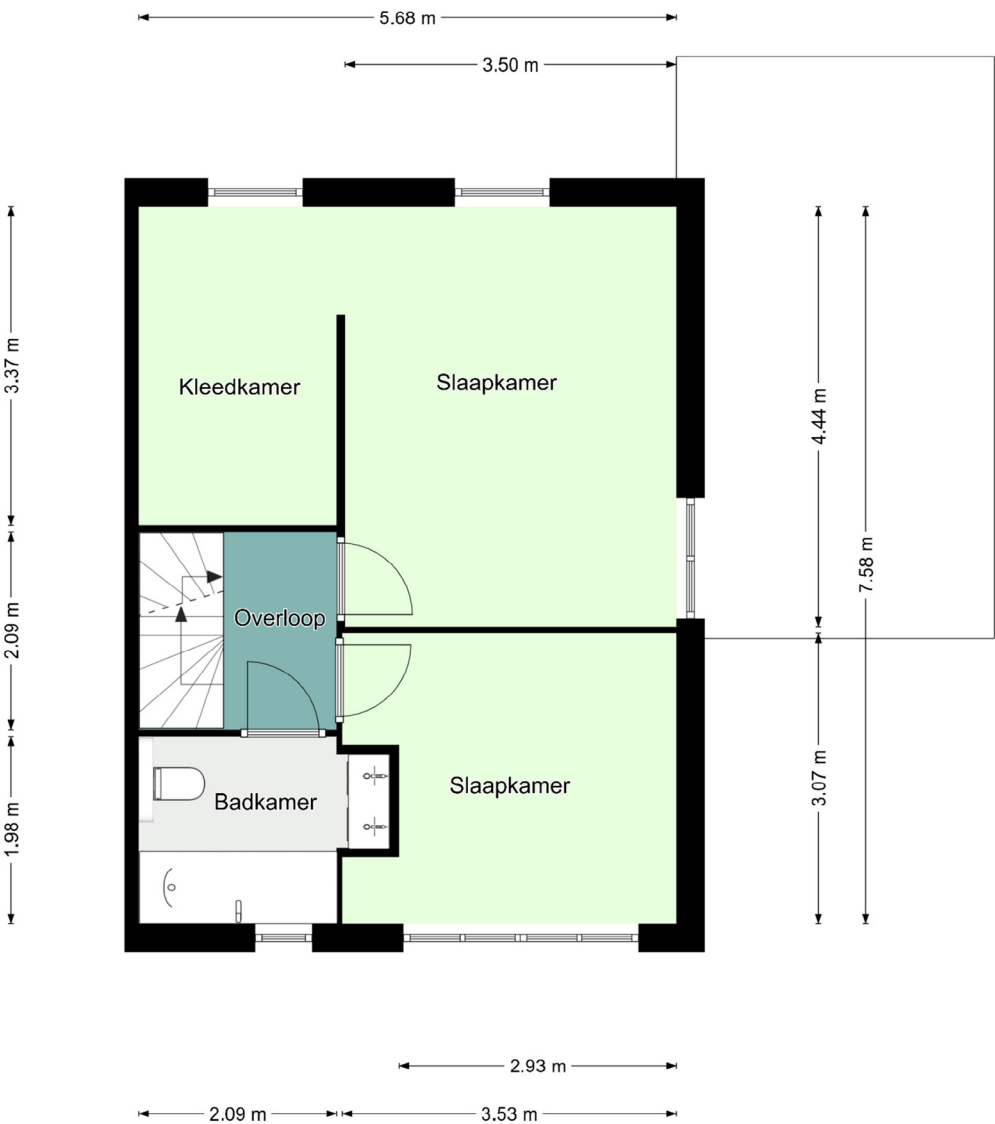






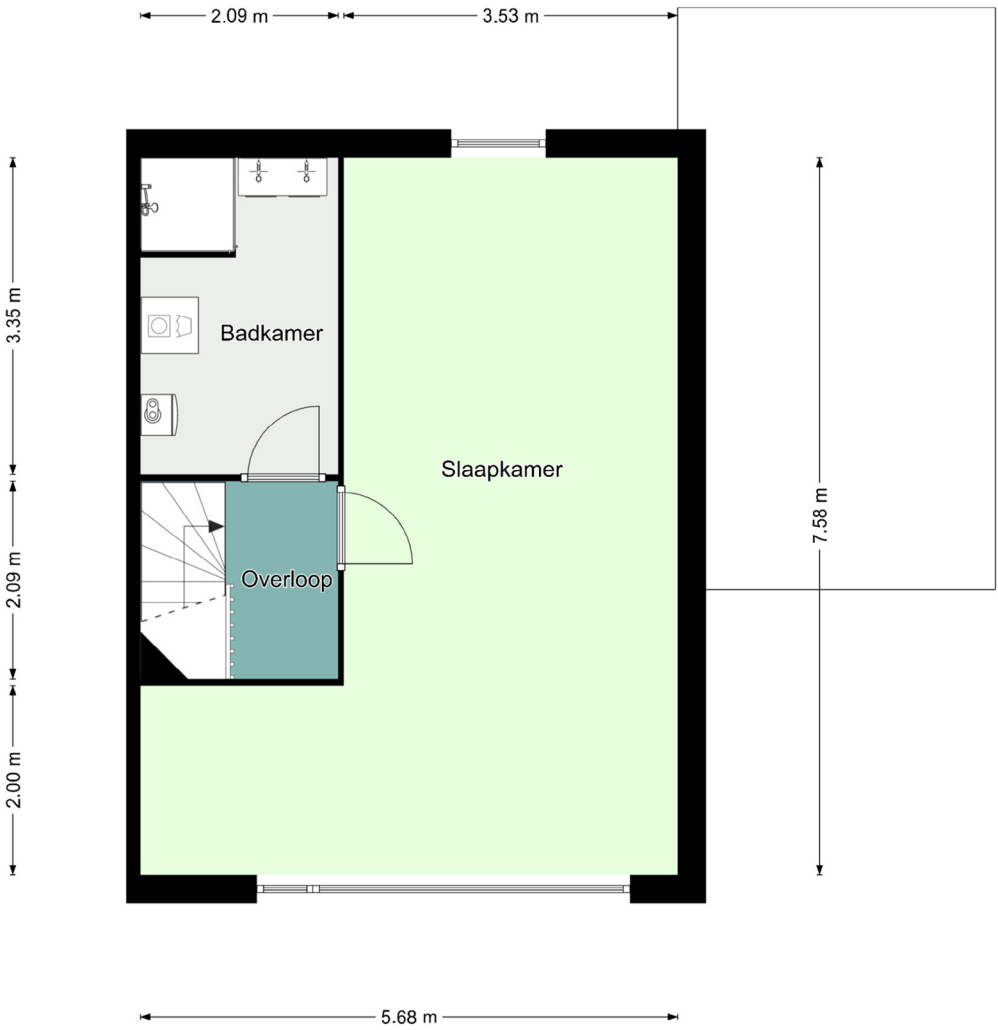
Begane grond

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



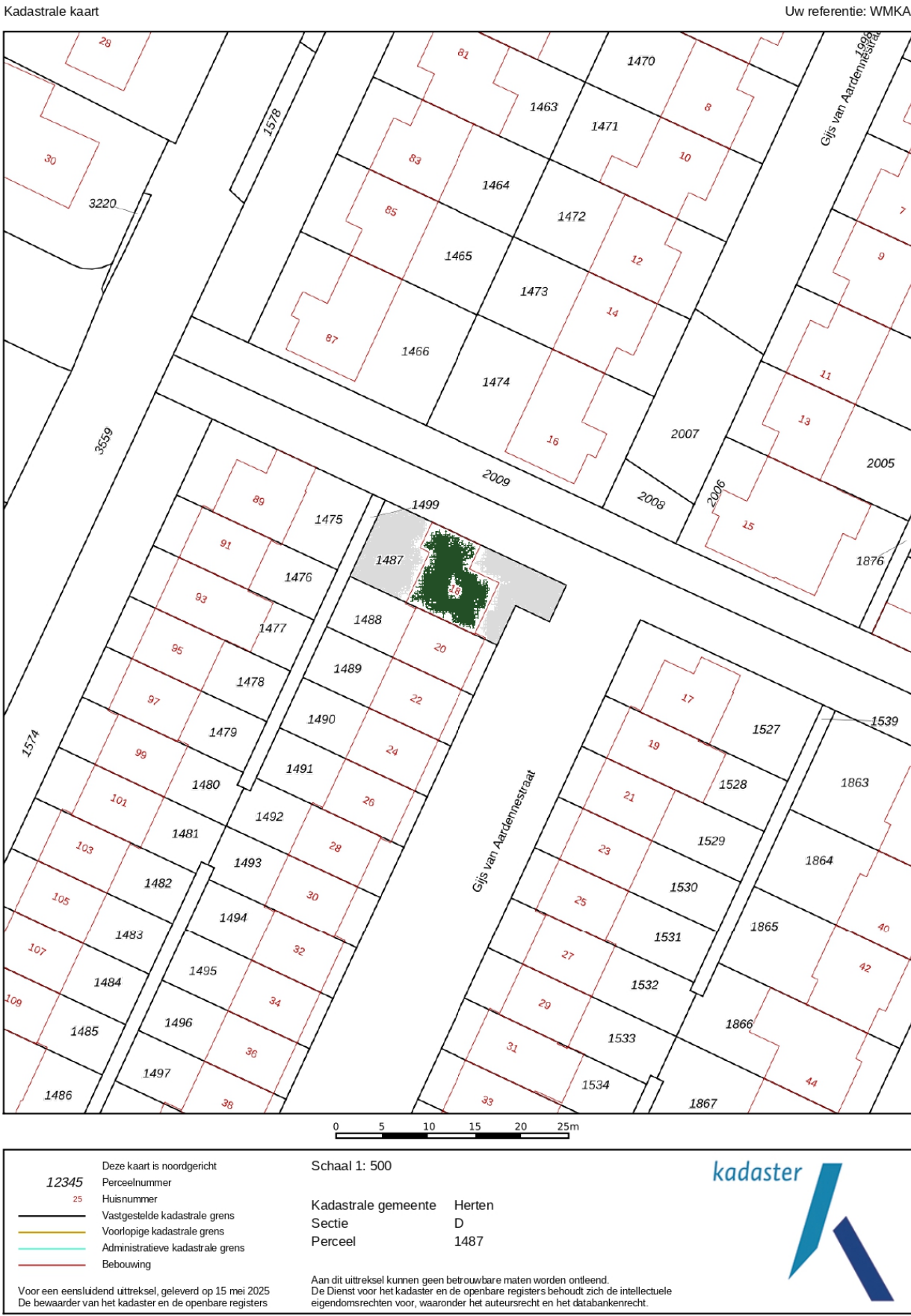
Eerste verdieping

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



Tweede verdieping

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



Gijs van Aardennestraat 18, Herten

www.gijsvanaardennestraat18.nl

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduwinformatie



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