

# WONEN

*op maat*



**Professor Schreinemakersstraat 29 Roermond**



**MAAT**

**MAKELAARS**







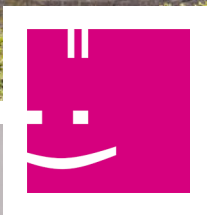
**ROERMOND,  
PROF. SCHREINEMAKERSSTRAAT 29**

Welkom in deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning in jaren 30 stijl, gelegen in de geliefde wijk Vrijveld. Deze fijne gezinswoning combineert comfort, ruimte en een uitstekende ligging op loopafstand van zowel het bruisende stadscentrum als het NS-station. Het bouwjaar betreft 2007 en heeft een woonoppervlak van 95 m<sup>2</sup> exclusief 25 m<sup>2</sup> op de 2e verdieping. De woning is gelegen op een perceel van 363 m<sup>2</sup> wat uitmondt in een fijne grote achtertuin met eigen achterom. Een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven.

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Vrijveld, direct naast het centrum van Roermond. Hier geniet je van het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving én alle voorzieningen binnen handbereik.

Op loopafstand vind je het sfeervolle stadscentrum met haar gezellige pleinen, winkels, restaurants en terrassen. Ook het NS-station ligt op steenworp afstand, wat zorgt voor uitstekende verbindingen richting o.a. Maastricht, Eindhoven en Venlo.

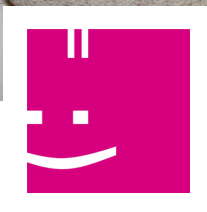
Inhoud	474 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	38 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	363 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2007
Energie label	A
Vraagprijs	€ 450.000 k.k.



### **Begane grond** **Entree / hal / toiletruimte**

Bij binnenkomst valt direct het hoogwaardige afwerkingsniveau op. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

In de hal bevinden zich de meterkast, een modern, volledig betegeld toilet met zwevend closet en fonteintje, evenals de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loopt u door naar de sfeervolle woonkamer.



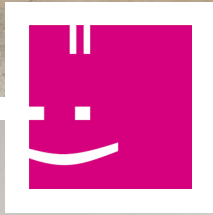
## Woonkamer en keuken

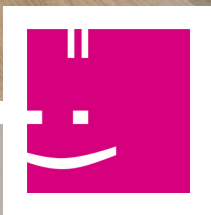
De royale L-vormige woonkamer is prettig ingedeeld met aan de voorzijde een comfortabel zitgedeelte, waar de karakteristieke erker zorgt voor extra licht en een aangename sfeer. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Openslaande deuren verbinden de leefruimte met de tuin en zorgen voor een heerlijk lichte en open woonbeleving.







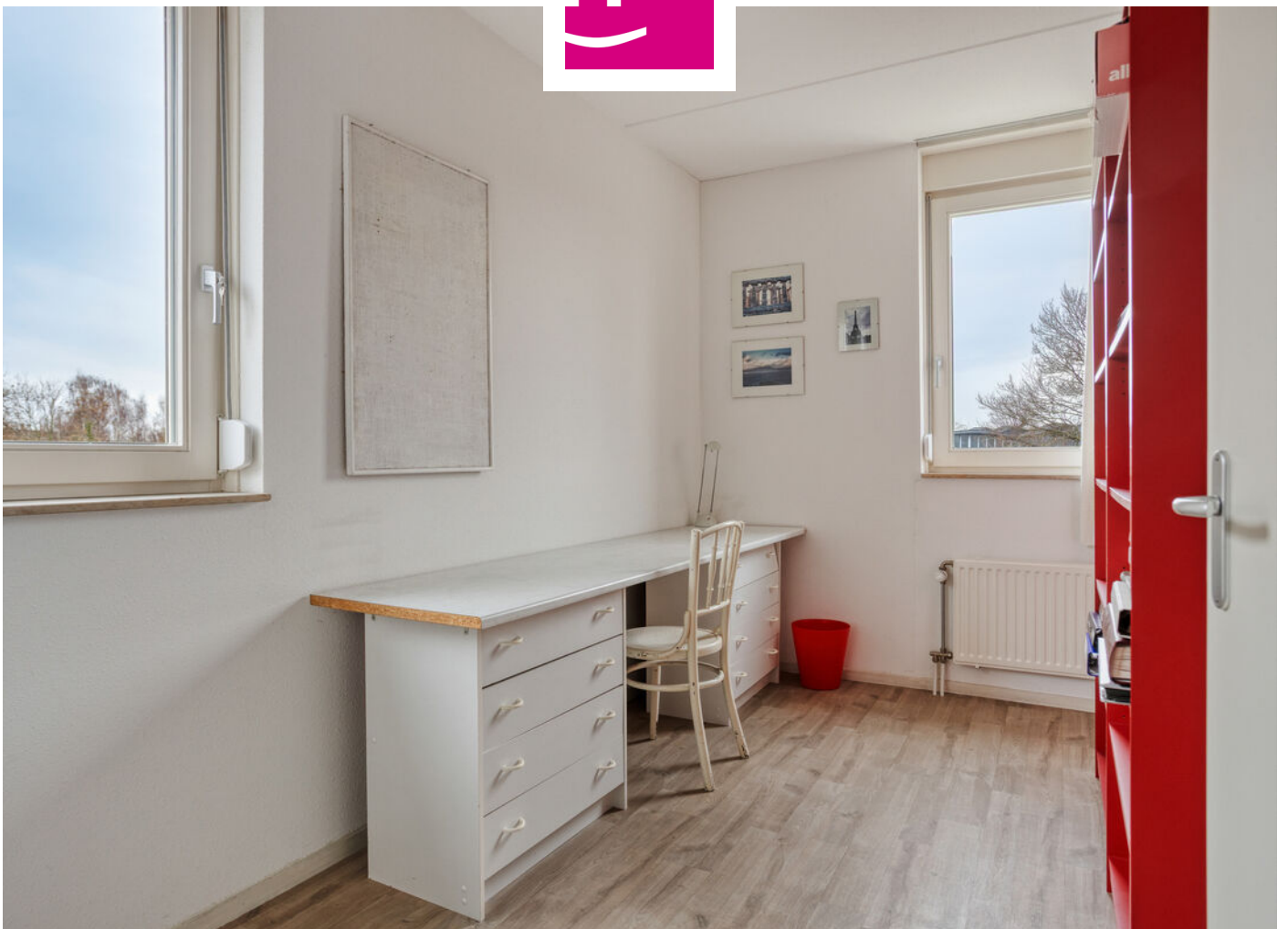
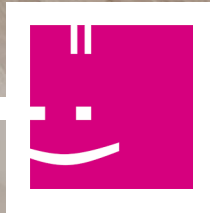


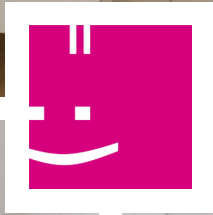
## Eerste verdieping

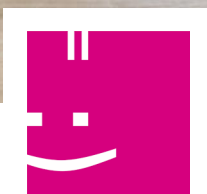
De overloop biedt toegang tot drie comfortabel bemeten slaapkamers van circa 17 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een vinylvloer en afgewerkte wanden in spuitwerk, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Aan de achterzijde van de woning zijn rolluiken geplaatst, terwijl de voorzijde is voorzien van een screen, wat bijdraagt aan zowel comfort als privacy.

De badkamer is uitgevoerd in een neutrale, tijdloze stijl en beschikt over een inloofdouche, een toilet en een vaste wastafel, waarmee deze ruimte van alle gemakken is voorzien.









## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar: een veelzijdige ruimte met volop mogelijkheden. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van een volwaardige vierde kamer, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer. Dankzij het reeds aanwezige dakraam valt er prettig daglicht binnen. Door het plaatsen van een groter dakraam of zelfs een dakkapel kan het woonoppervlak hier aanzienlijk worden vergroot.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de opstelplaatsen voor de wasmachine, het WTW-systeem en de cv-ketel. Praktische bergruimte is aanwezig achter de knieschotten, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden.

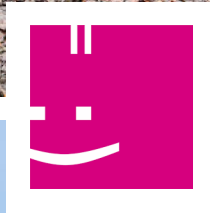


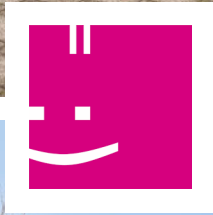


### **Buitengedeelte**

Het buitengedeelte is met zorg en aandacht ingericht en biedt volop comfort en privacy. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een oprit naast de woning, die niet alleen parkeergelegenheid biedt, maar ook direct toegang geeft tot de voordeur en de garage. Daarnaast is er een praktische achterom aanwezig naar de achtertuin.

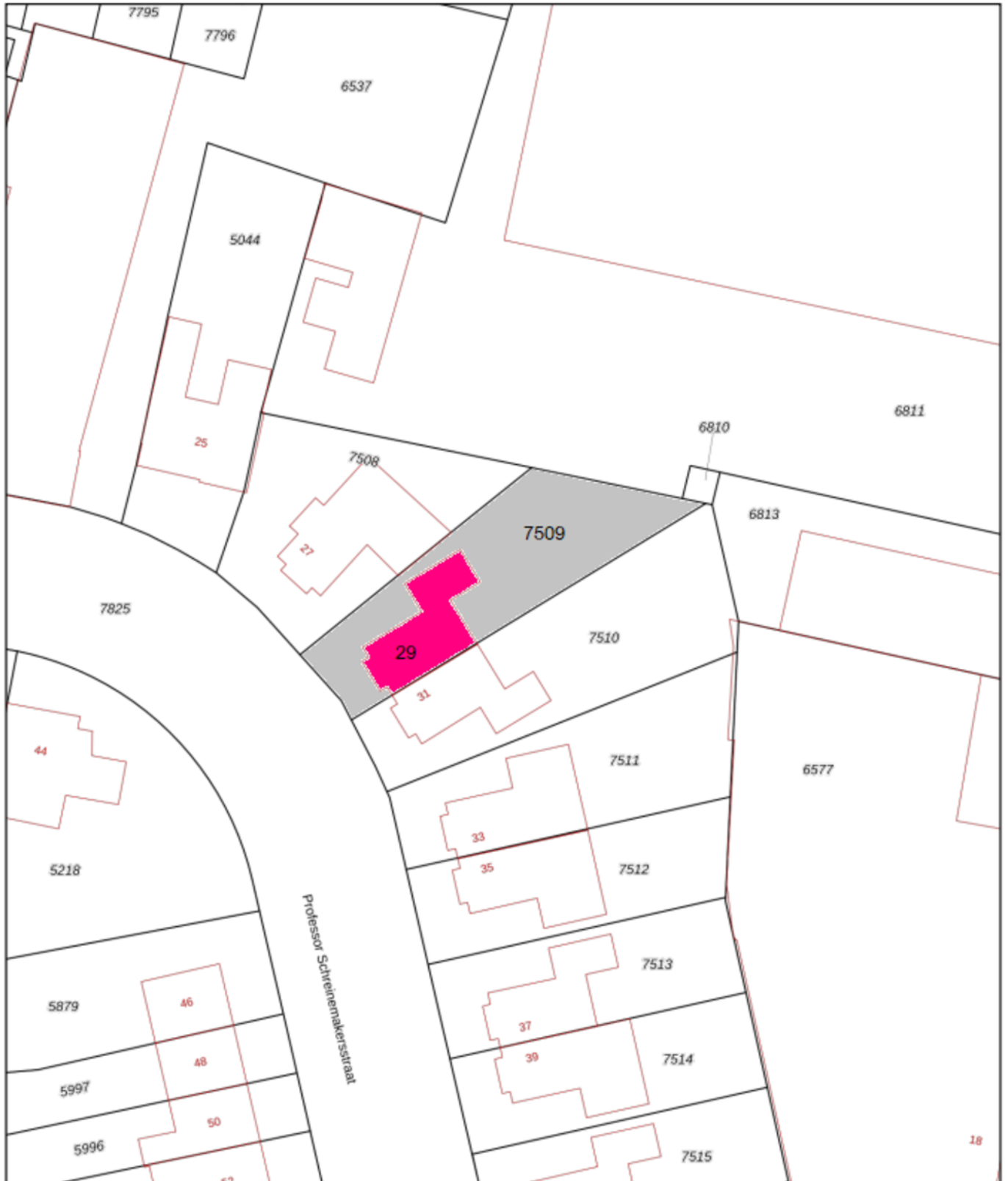
De achtertuin is zonder meer een aangename verrassing met een indrukwekkende afmeting van ca. 22 meter diep en ruim 10 meter breed. De tuin is volledig aangelegd met diverse perken en groen, beschikt over een tuinhuis en is geheel omheind. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping. Vanuit deze overkapping is de aanpandige garage droog bereikbaar. De garage is voorzien van een elektrische sectionaalpoort en maakt het geheel compleet.





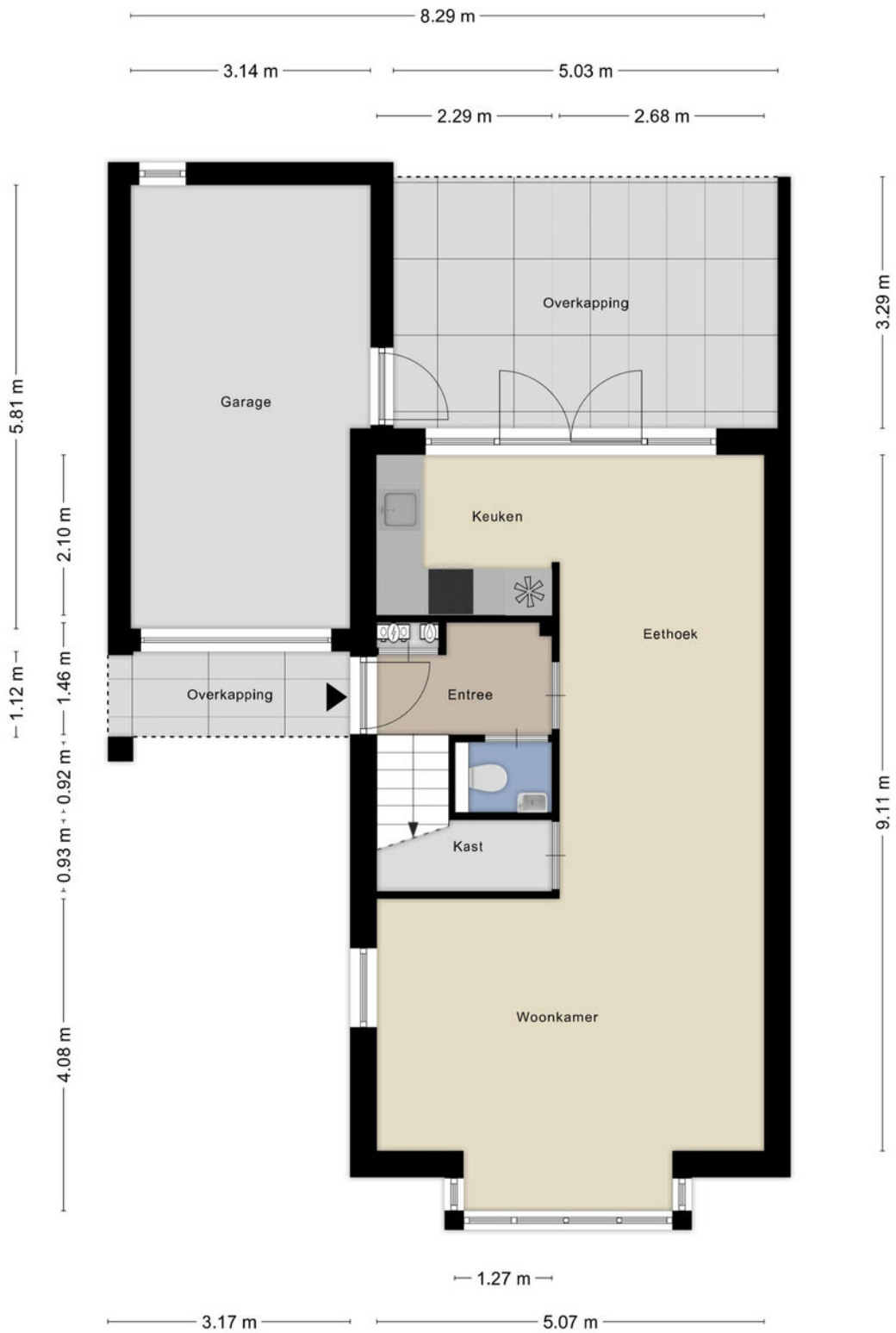


# Kadastrale kaart





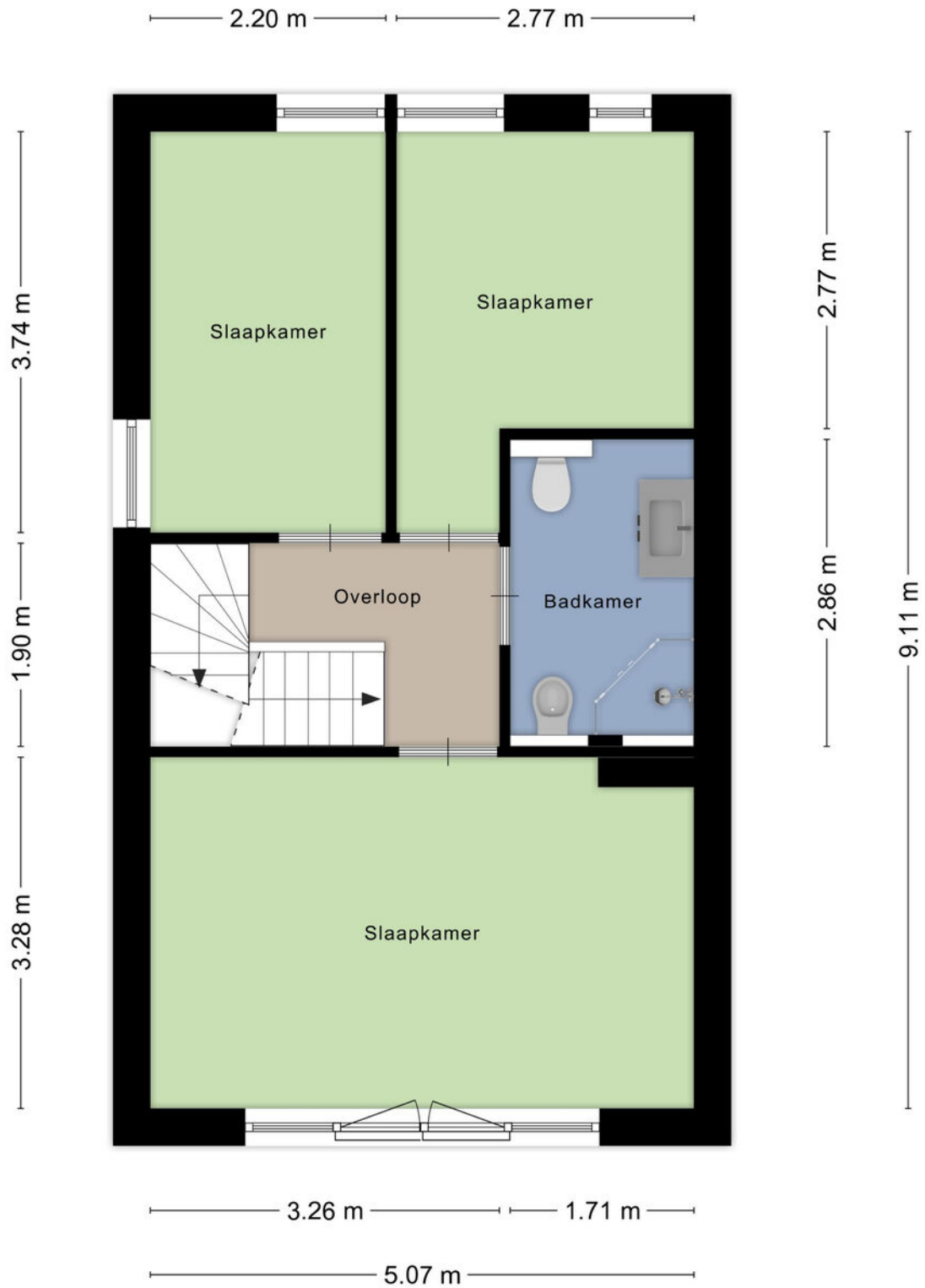
# Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



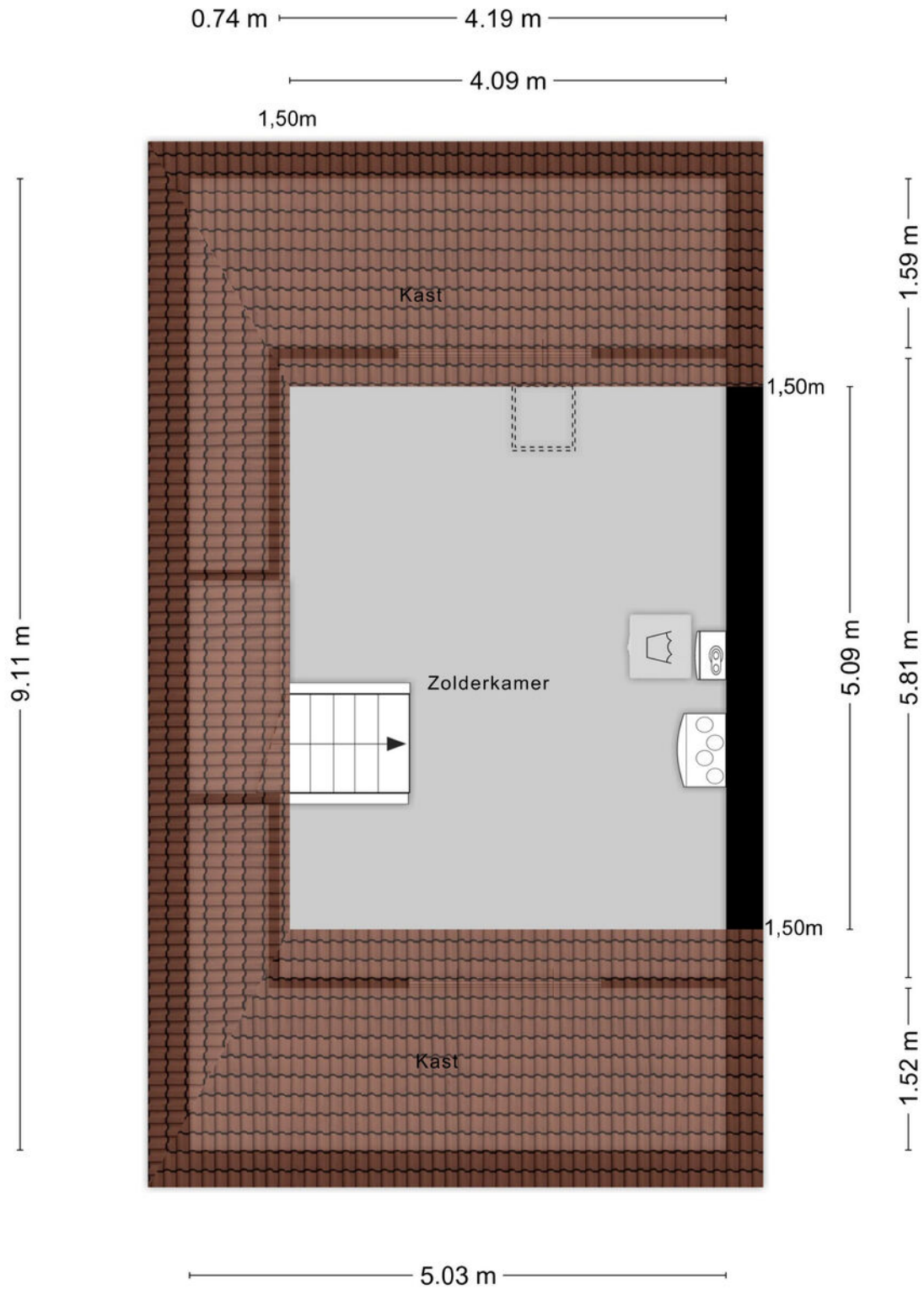
## Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



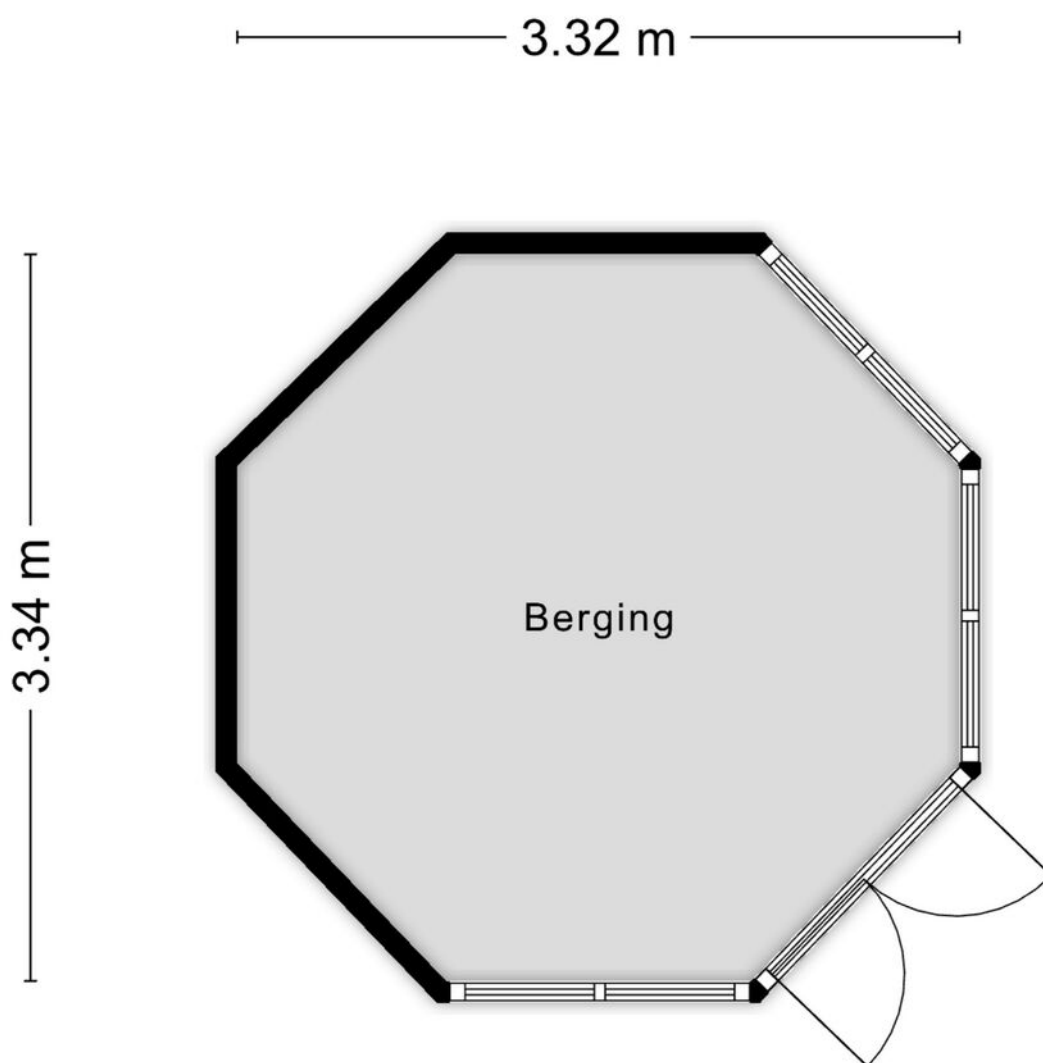
## Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 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.



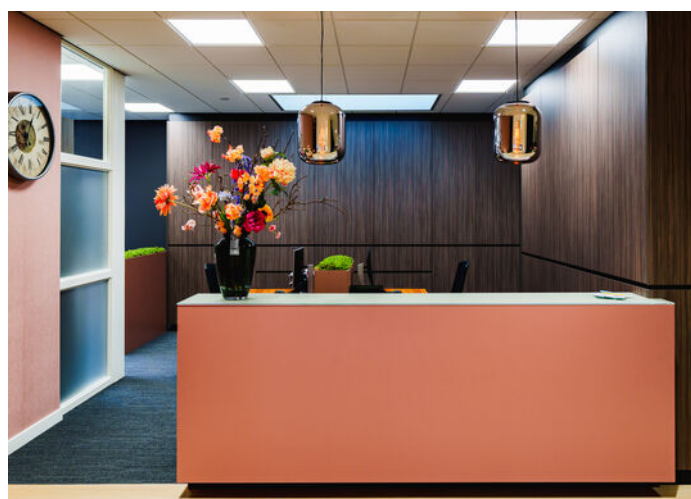


## Maat Makelaars

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:

- Een tegenbod te doen.
- 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 clausule.

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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](mailto:info@maatmakelaars.nl)

[www.maatmakelaars.nl](http://www.maatmakelaars.nl)

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

