

# WONEN

— *op maat* —



**Marijkelaan 33 Melick**



**MAAT**

**MAKELAARS**







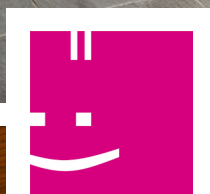
## Marijkelaan 33 Melick

Op een mooie hoeklocatie in het rustige en groene Melick ligt deze vrijstaande woning met een woonoppervlak van maar liefst 186 m<sup>2</sup>, gesitueerd op een royaal perceel van 795 m<sup>2</sup>. De woning is degelijk gebouwd en biedt volop ruimte en potentie, al vraagt het geheel om modernisering naar de wensen van deze tijd. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin, met terrassen, vijverpartijen en borders. De ligging is ideaal: in een prettige, kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Supermarkt, basisschool, sportverenigingen en wandel- en fietsroutes door het Roerdal liggen allemaal in de directe omgeving. Bovendien bent u binnen 5 minuten op de A73 en staat u binnen 10 minuten in het centrum van Roermond.

### Kenmerken:

- Riante vrijstaande woning op een mooi hoekperceel;
- Geheel naar wens te moderniseren;
- Werken aan huis behoort tot de opties;
- Gelegen op een mooie locatie in het groene dorp Melick;
- Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- Op korte afstand van de uitvalswegen en de binnenstad van Roermond.

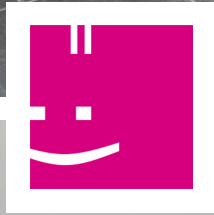
|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Inhoud                       | 758 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte              | 186 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte     | 19 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 14 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte           | 3 m <sup>2</sup>   |
| Perceelgrootte               | 795 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                     | 1973               |
| Energie label                | C                  |
| Vraagprijs                   | € 515.000 k.k.     |

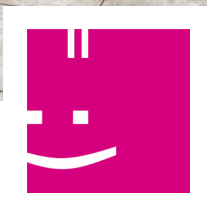


### **Begane grond**

U betreedt de woning via een royale ontvangsthall met een handige garderobenis, een verzorgde tegelvloer en toegang tot het gastentoilet. Vanuit deze hal heeft u direct toegang tot de woonkamer én via een tussenhall toegang tot de eerste verdieping. De ruimtelijke woonkamer is bijzonder licht dankzij de grote raampartijen en biedt een mooi uitzicht op de tuin. De donkere tegelvloer in combinatie met de hardpartij geeft de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling. De schuifpui zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin, terwijl de houten kozijnen met dubbel glas zorgen voor een goede isolatie en een klassieke uitstraling.



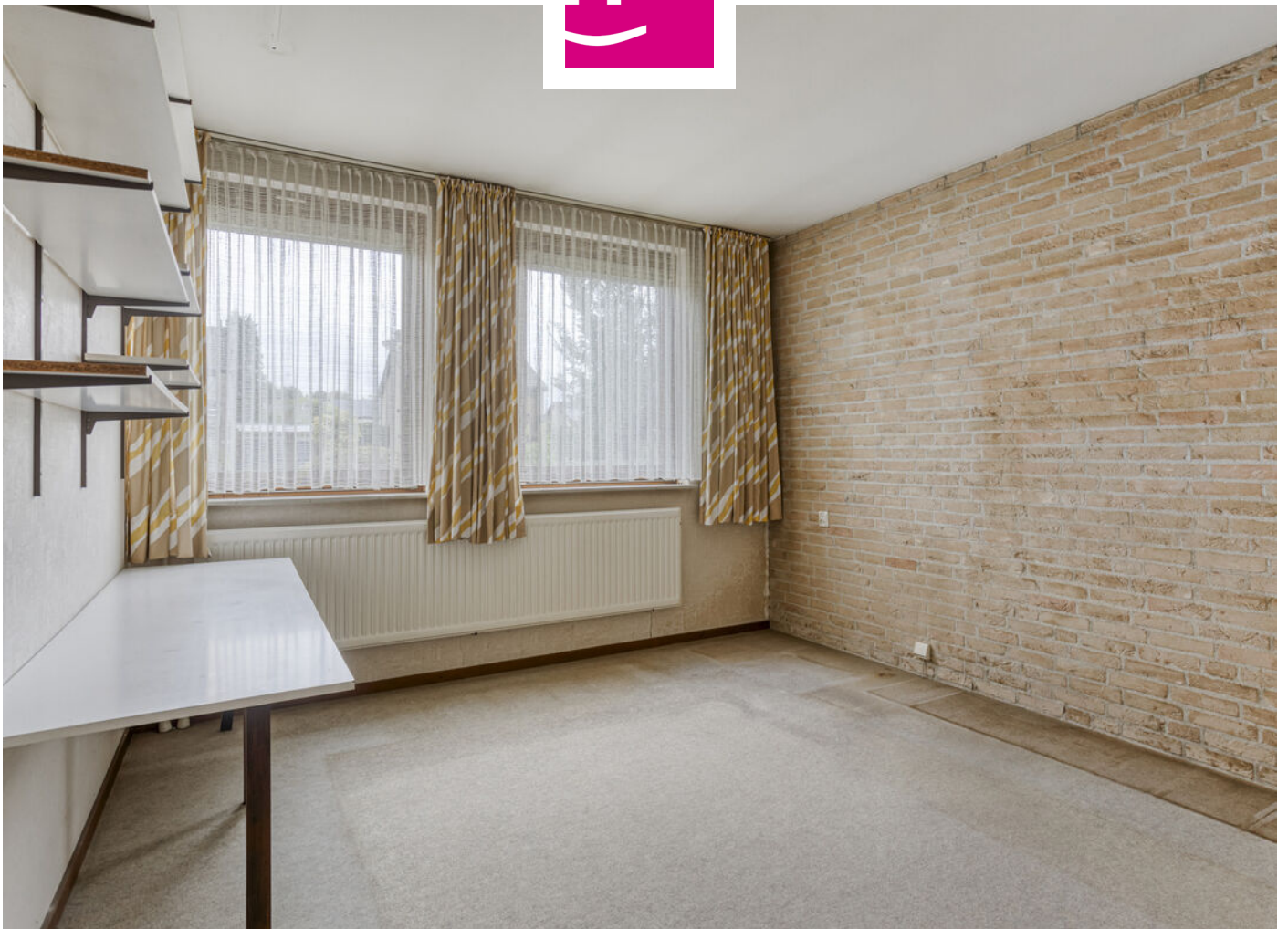
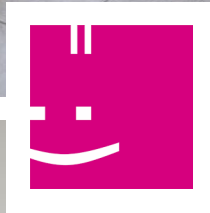




## Keuken

Via de tussenhal, die voorzien is van een vaste opbergkast, bereikt u zowel de inpandige garage als de achtertuin. Vanuit hier is er ook toegang tot de keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Het raam biedt een prettig uitzicht op de zijtuin, waardoor u hier in alle rust kunt koken of overwegen om de ruimte te vergroten tot een royale woonkeuken. Tot slot is er op de begane grond nog een multifunctionele ruimte aanwezig. Deze is uitermate geschikt als kantoor, speelkamer, praktijk aan huis of zelfs als slaapkamer op de begane grond. Ook zou deze ruimte betrokken kunnen worden bij de keuken, waarmee een grote leefkeuken gerealiseerd kan worden. De mogelijkheden zijn eindeloos – aan u de keuze!

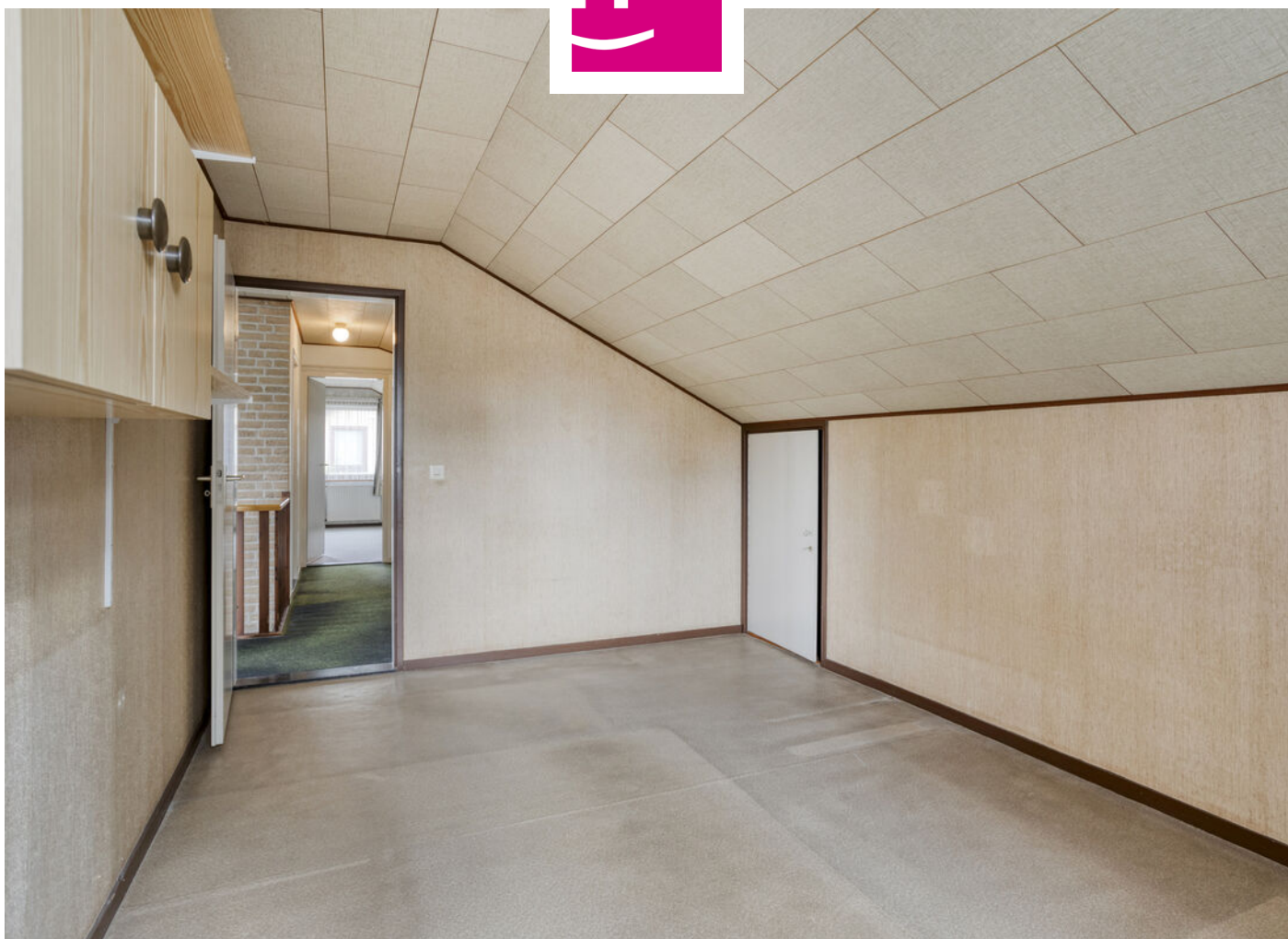
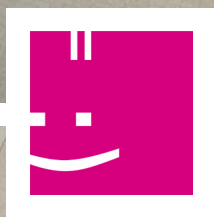


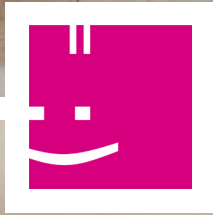




### **Eerste verdieping:**

Via de tussenhal bereikt u de overloop op de eerste verdieping, waar u toegang heeft tot drie comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een eigen wastafel en handige kastruimte aan beide zijden, weggewerkt in de dak schuinte. Op de overloop bevindt zich daarnaast een ruime (kleed)kast en een aparte berging waar zich de Cv-installatie (Bosch) bevindt. De twee overige slaapkamers zijn eveneens goed bemeten en beschikken over voldoende lichtinval. Eén van de kamers heeft bovendien extra berguimte in de dak schuinte. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, vaste wastafel en toilet. De ruimte is royaal genoeg om eventueel anders in te delen en volledig naar eigen smaak te moderniseren.





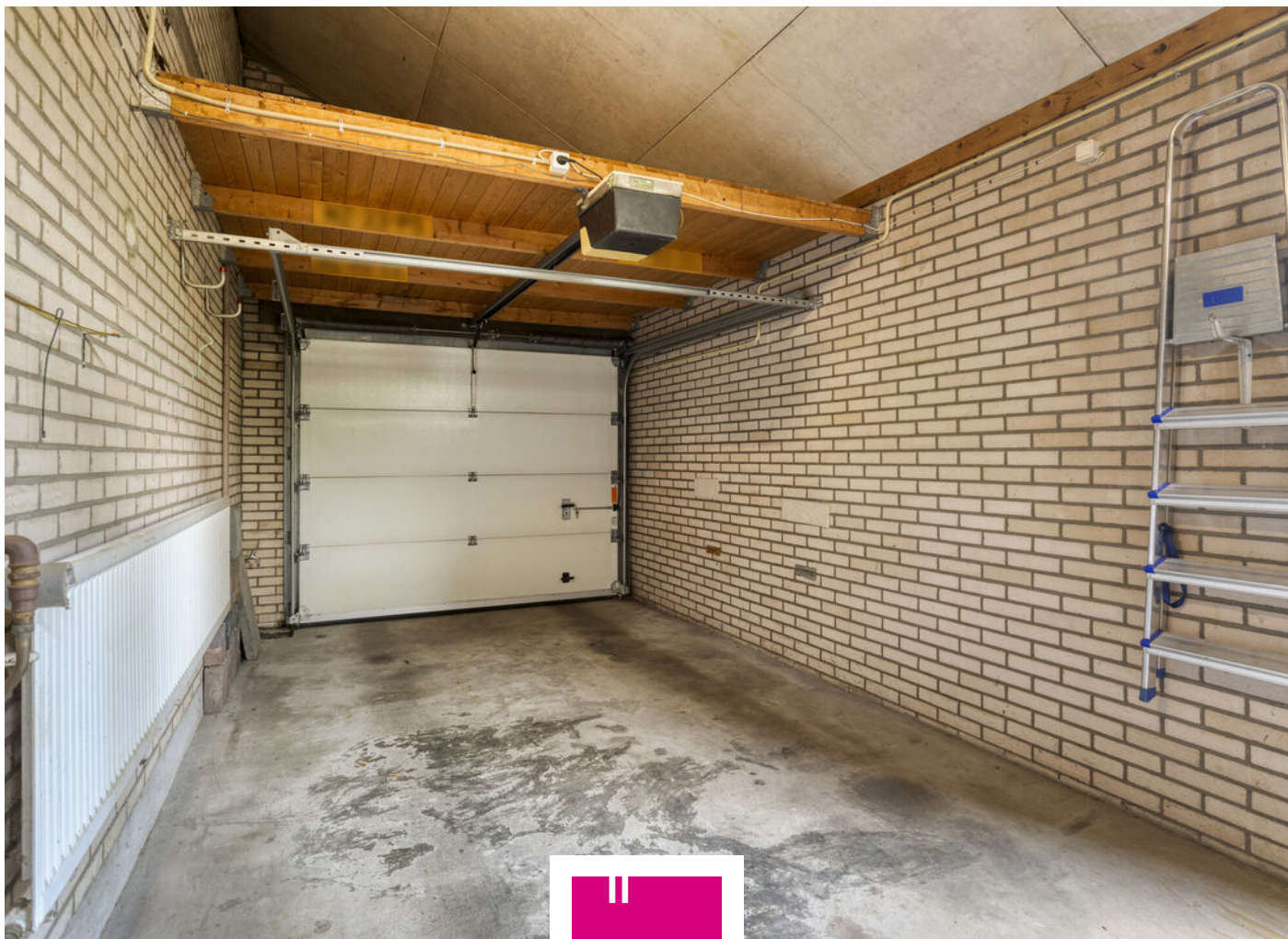


## Buitengedeelte

De woning is gelegen op een royaal hoekperceel, volledig aangelegd en met veel aandacht voor groen en privacy ingericht. De achtertuin beschikt over een sfeervol, deels overdekt terras. Verder is er een fraaie vijverpartij, omgeven door groene borders en hagen. Aan beide zijden van de woning is een achterom, waardoor de tuin goed bereikbaar is. Door de gunstige hoekligging is er bovendien volop ruimte om de tuin nog verder te vergroten of anders in te richten. Door de zijtuinen meer bij de woning te betrekken, ontstaan er diverse mogelijkheden.

Direct grenzend aan de inpandige garage is een oprit gelegen waardoor er voldoende ruimte is voor meerdere auto's op eigen terrein.







# Plattegrond Begane grond



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



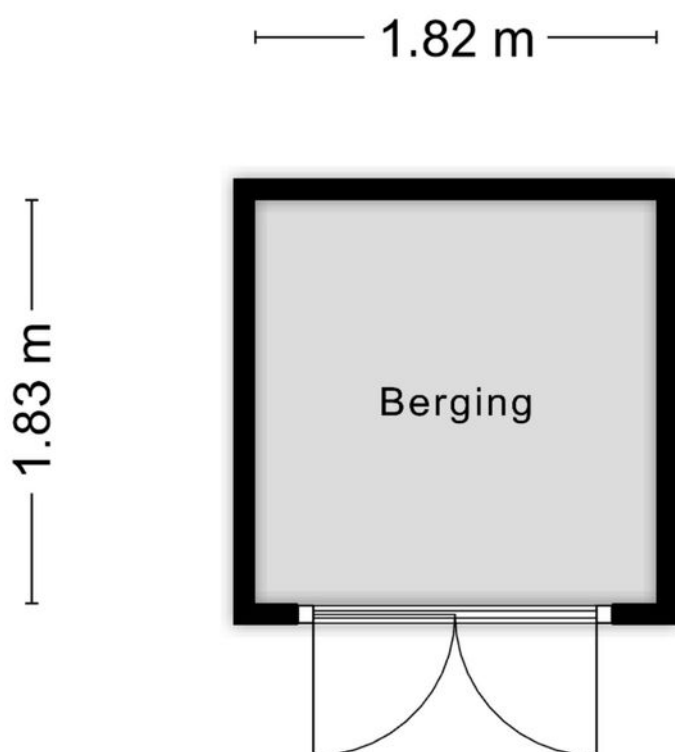
# Plattegrond Eerste verdieping



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



## Plattegrond Berging



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

## Melick



Melick is een van de groene kerkdorpen van de gemeente Roerdalen. Het dorp ligt aan de oever van de Roer, net ten zuiden van Roermond. Het hart van het dorp ligt rond de Markt, waar ook de kerk te vinden is. Melick beschikt een winkelcentrum, basisschool, sportaccommodaties, maneges, gemeenschapshuis, museum en een rijk verenigingsleven. In het dorp bevinden zich ook de Prins Bernharmolen, met fraai buitenterras, evenals enkele bekende horecagelegenheden. Het dorp ligt dichtbij Nationaal Park de Meinweg, met zijn fraaie bossen, heidevelden en vennetjes. Dankzij dat overvloedige natuurschoon biedt Melick volop recreatiemogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet, per fiets of te paard kunnen worden ontdekt. Op het nabijgelegen bedrijventerrein Roerstreek hebben zich tal van grote werkgevers gevestigd.





## 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:

- Financieringsvoorbepaald.
- 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

