



# Twée-onder-een-kap woning in Roermond

**Roodververij 19, Roermond**

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES

# Roodververij 19, Roermond

**Vraagprijs € 450.000,- k.k.**

Energielabel B

In de kindvriendelijke wijk 'Rode Brug', tussen het centrum van Roermond en Herten, staat deze goed onderhouden twee-onder-een kapwoning met een zonnige tuin en vier slaapkamers. Verrassend is de indeling op de begane grond, met een sfeervolle woonkamer en een ruime woonkeuken. Op de oprit kunnen twee auto's staan en de garage is gesplitst in een berging en een inpandig te bereiken bijkeuken.

Het bouwjaar is 1989, de perceeloppervlakte meet 227 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 524 m<sup>3</sup>.

De wijk 'Rode Brug' bevindt zich in Roer-Zuid, nabij de Maasplassen en een grote jachthaven. Kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs, vele sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op loop- en fietsafstand. Komen er kinderen in dit huis wonen, dan is de speeltuin om de hoek een niet te missen plek.



<b>Soort woning</b>	Twee-onder-een-kap woning
<b>Bouwjaar</b>	1989
<b>Inhoud</b>	524 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Isolatie</b>	Dak-, vloer-, spouwmuurisolatie en dubbel glas
<b>Verwarming</b>	Via cv-ketel
<b>Cv-ketel</b>	Eigendom
<b>Zonnepanelen</b>	ja, 14 stuks
<b>Vloerverwarming</b>	ja, in de keuken en bijkeuken.

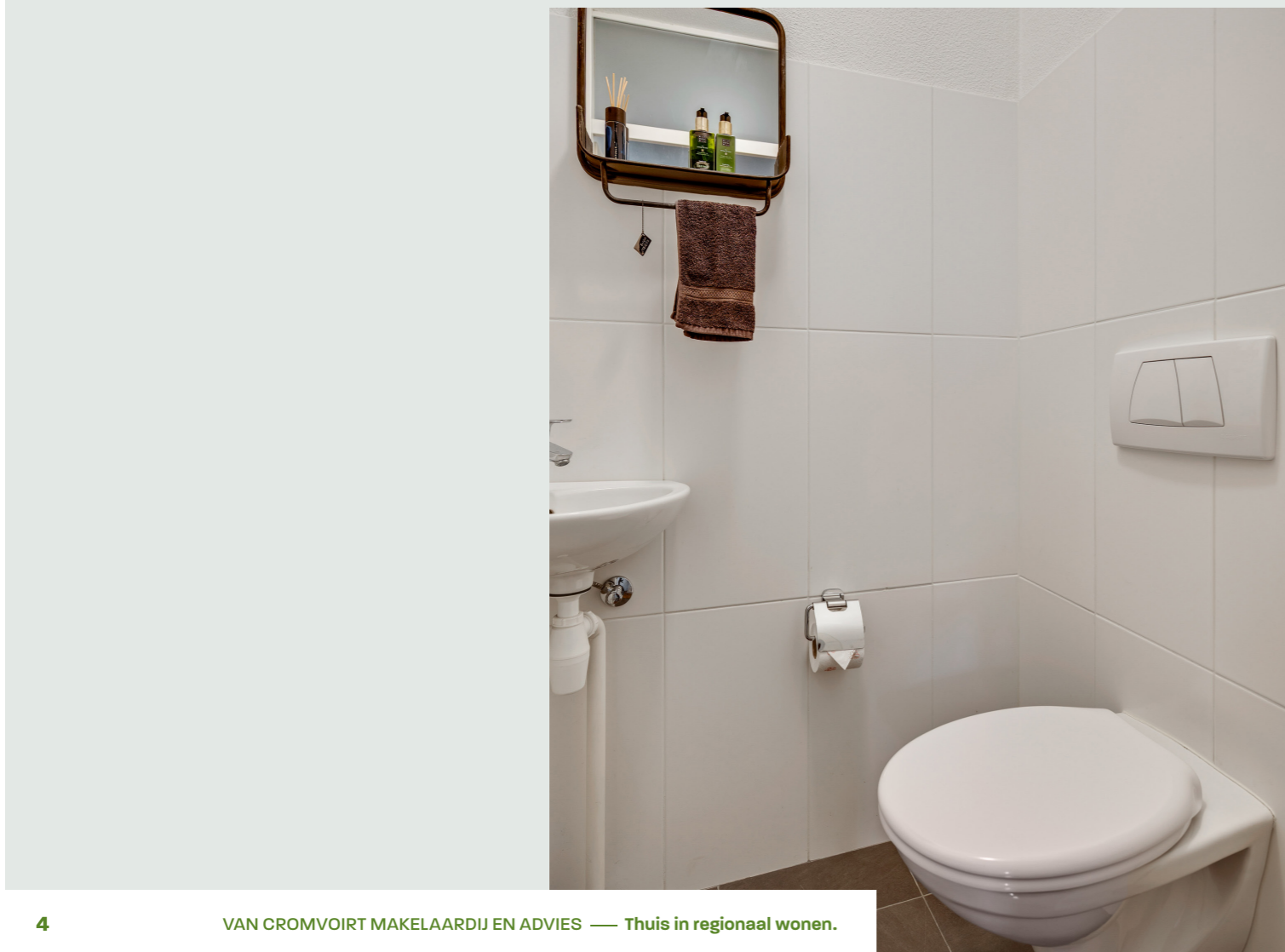
## Algemeen

- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Vaillant, 2012)
- Hardhouten kozijnen (begane grond achterzijde en slaapkamers verdieping) en kunststof kozijnen (overig), voorzien van HR++ glas
- 14 zonnepanelen aan de voorzijde (oost)
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping
- Garage is gesplitst in een berging en een bijkeuken
- Energielabel B



## Hal

Aan de rechterzijde is de entree, die toegang geeft tot de hal. Hier zijn de parketvloer, fraaie paneeldeuren en de trap naar de eerste verdieping. Naast de meterkast is de toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.





## Woonkamer

De L-vormige woonkamer vormt één geheel met de woonkeuken en heeft een totale oppervlakte van circa 46 m<sup>2</sup>. Het zitgedeelte ligt aan de voorzijde en biedt een mooi uitzicht op de rustige straat. De woonkeuken biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. De royale keukenopstelling is voorzien van een ingebouwde inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.







## Keuken

Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken, waar meerdere keukenkasten praktische bergruimte bieden. Vanuit hier zijn niet alleen de achtertuin, maar ook de garage/berging te bereiken. De bijna 3.50 meter lange garage is onder andere geschikt voor een motor, scooter en/of fietsen.





## Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingedeeld met drie slaapkamers en de badkamer. In alle kamers ligt laminaat op de vloer en de originele binnendeuren zijn vervangen door paneeldeuren. Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde, die beide als kinderkamer in gebruik zijn. De derde slaapkamer, momenteel ingericht als werkkamer, bevindt zich aan de achterzijde.





## Badkamer

Naast de derde slaapkamer bevindt zich de badkamer, met geheel betegelde wanden en een raam in de achtergevel. Deze ruimte is ingedeeld met een bad, kwartronde douche, tweede toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.



## Tweede verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de sfeervolle master bedroom met een dakkapel en een vrijstaand bad als blikvanger. De visgraat pvc-vloer, het stucwerk en de zwarte elementen vormen een fraai geheel. In het schuine deel van het dak is een praktische berging met ruimte voor de wasapparatuur voorzien.





## Tuin

Bij aankomst heb je de voortuin al gezien. Aan de straatzijde staat een lage haag, met daarachter twee lage bomen, mooie planten en nette bestrating.

De openslaande deuren in de woonkeuken geven toegang tot de royale achtertuin op het westen. Het ruime terras vormt een heerlijke plek om buiten te zitten, terwijl het achterste deel van de tuin is aangelegd met een gazon, enkele bomen en gevarieerde beplanting. Het poortje achter in de tuin biedt een prettige achterom. Via de brede steeg bereik je eenvoudig de openbare weg of de nabijgelegen speeltuin.





### Begane grond

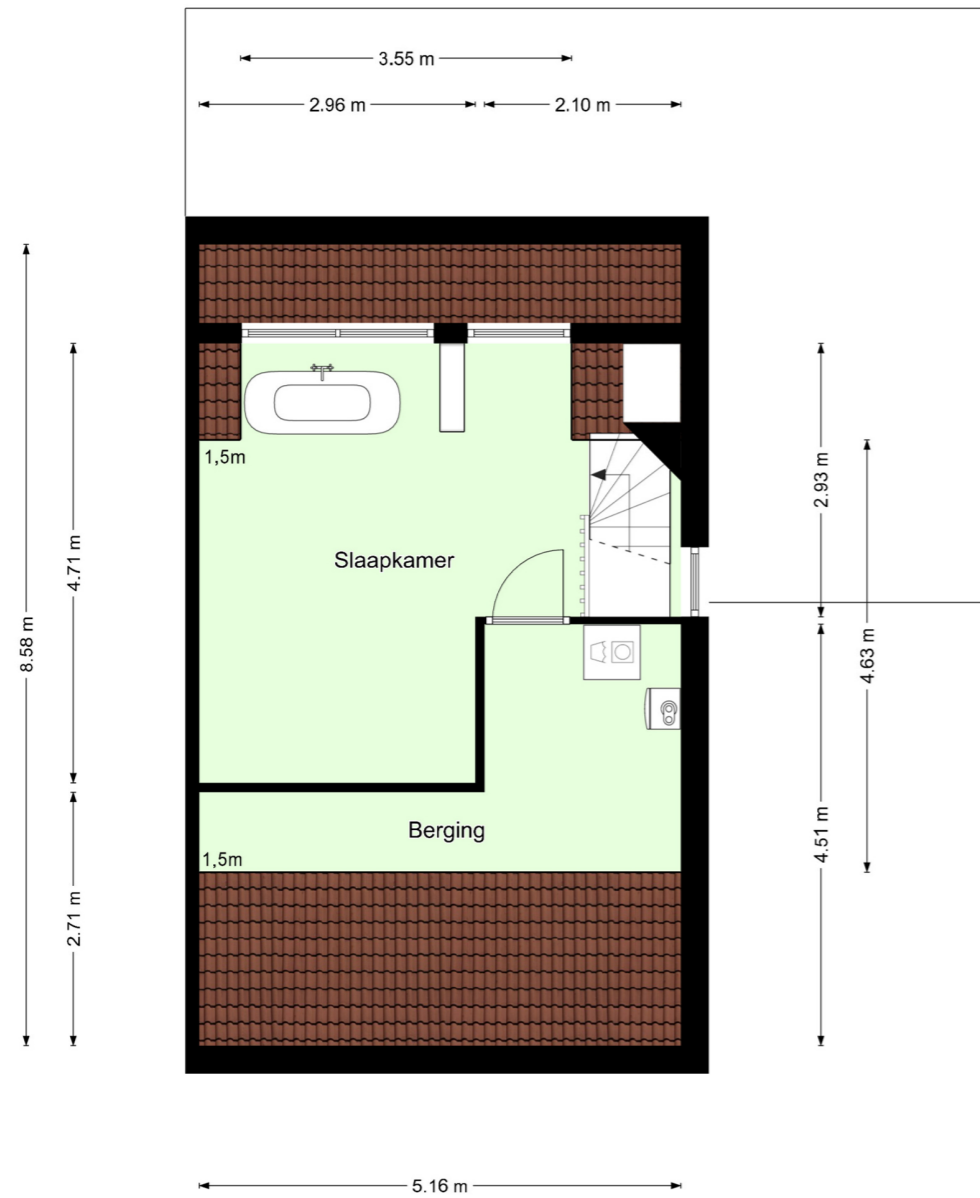
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©MaKeRS Vastgoedpromotie



### Eerste verdieping

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

## 2e verdieping



### Tweede verdieping

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



# Roodververij 19, Roermond

[www.roodververij19.nl](http://www.roodververij19.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 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

Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond  
(0475) 33 35 33