



Vrijstaande woning in Maasniel

Elmpterweg 46 B, Roermond

Vraagprijs € 765.000,- k.k.




VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Elmpterweg 46 B, Roermond

Vraagprijs € 765.000,- k.k.
Energie label A

Aan de rustige Elmpterweg in Roermond staan twee vrijstaande woningen in een karakteristieke Engelse cottagestijl. De woning aan de rechterzijde is nu beschikbaar en biedt veel ruimte, een grote tuin en een buitenzwembad. Met een kantoorruimte op de begane grond, drie tot vier slaapkamers en twee badkamers is dit een ideale woning voor gezinnen of voor wie wonen en werken wil combineren. De woning is gebouwd in 1996, staat op een ruim perceel van 1.042 m² en heeft een inhoud van circa 1.006 m³.

Wonen in de wijk Wijher / Dennenmarken in Roermond

Deze ruime woning ligt aan de rand van Wijher / Dennenmarken, een van de meest gewilde woonwijken van Roermond. In de directe omgeving ligt het centrum van Maasniel, waar je terecht kunt voor winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen.

Ook sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, waaronder een healthclub. De ligging is daarnaast gunstig ten opzichte van de binnenstad van Roermond en de snelwegen A2 en A73. Voor natuur en recreatie ligt Nationaal Park De Meinweg dichtbij, een populair gebied voor wandelen en fietsen.



Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1996
Inhoud	1.006 m3
Perceeloppervlakte	1.042 m2
Woonoppervlakte	253 m2
Isolatie	Dak-, gevel- en vloerisolatie
Verwarming	Via HR-ketel
Cv-ketel	Eigendom

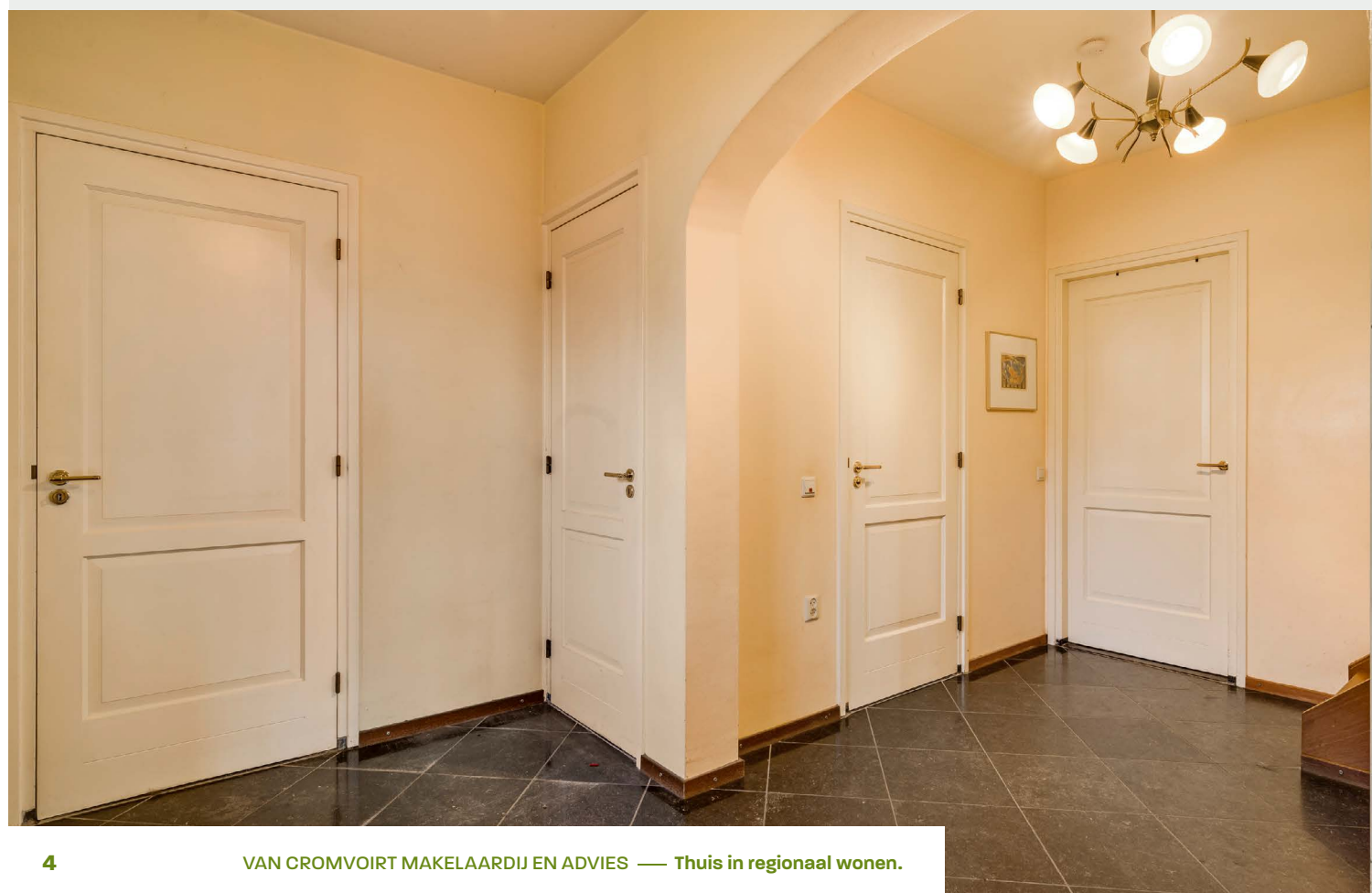
Algemeen

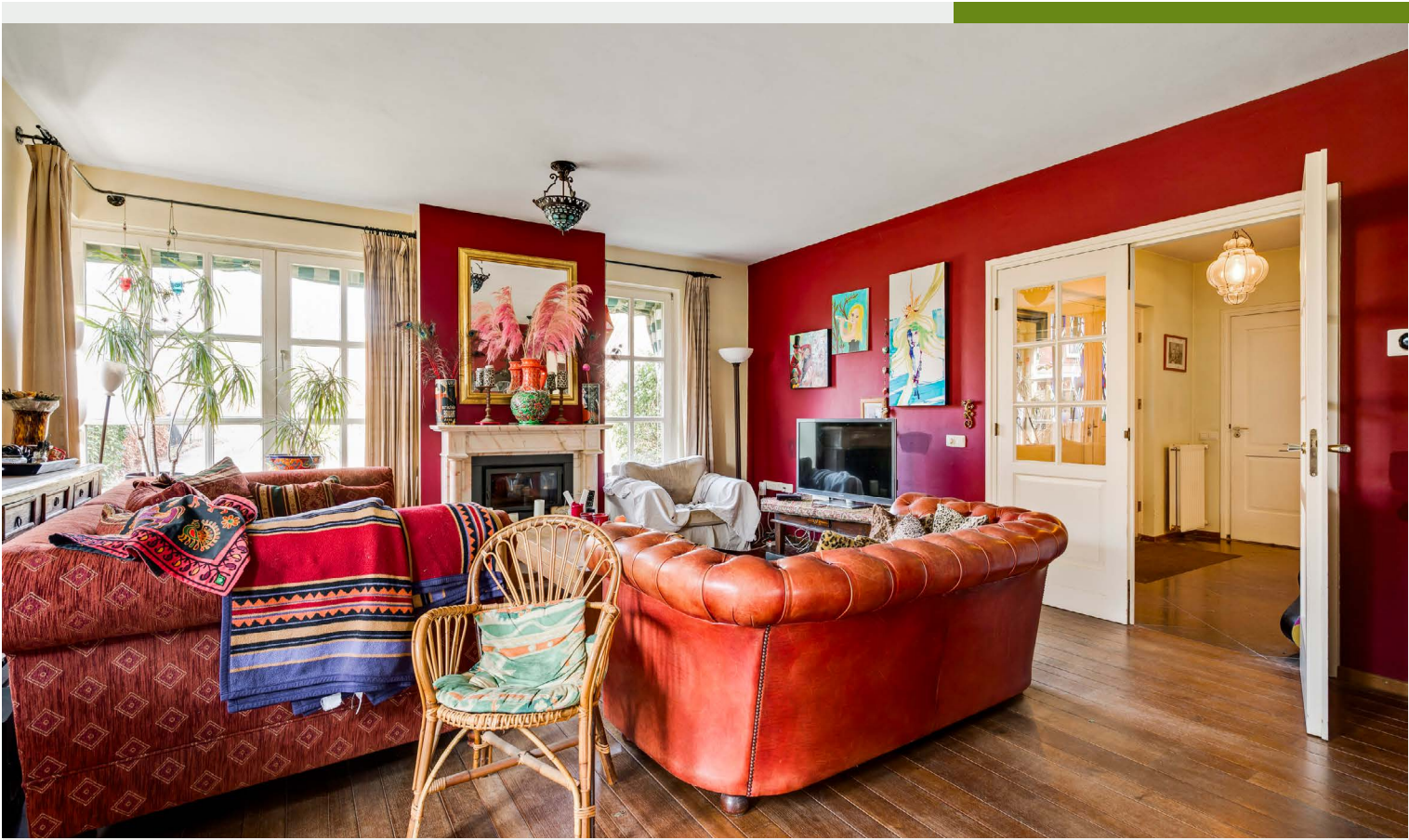
- Dak-, gevel- en vloerisolatie
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (eigendom)
- Hardhouten kozijnen met isolatieglas
- 20 zonnepanelen
- Drie ruime slaapkamers en twee badkamers op de eerste verdieping
- Grote, multifunctionele (slaap)kamer op de tweede verdieping
- Kantoorruimte op de begane grond
- Inbouwzwembad in de achtertuin
- Energie label A



Hal

Via dubbele deuren met kleurrijk glas kom je in de ruime ontvangsthal. Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping, een garderobenis en een toiletruimte. De hal, keuken en kantoorruimte zijn afgewerkt met een diagonaal gelegde hardstenen vloer.





Woonkamer

De woonkamer is een sfeervolle en lichte leefruimte met ramen aan drie zijden en een gunstige ligging ten opzichte van de zon. De ruimte heeft een parketvloer en een marmeren schouw met ingebouwde haard. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde – bij de openslaande deuren naar het overdekte terras – ruimte is voor bijvoorbeeld een piano of extra zithoek.





Keuken

Aan de achterzijde van de woning ligt de royale woonkeuken. Hier is voldoende plek voor een grote eettafel, waardoor het een centrale plek in huis wordt om samen te eten, te werken of huiswerk te maken. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven.

Kantoorruimte

De kantoorruimte op de begane grond biedt uitzicht op de tuin en is ideaal voor thuiswerken of ondernemen. Door de ligging naast de keuken kan deze ruimte ook goed worden gebruikt als speelkamer. Vanuit de hal is tevens de garage bereikbaar, met dubbele deuren naar de oprit.

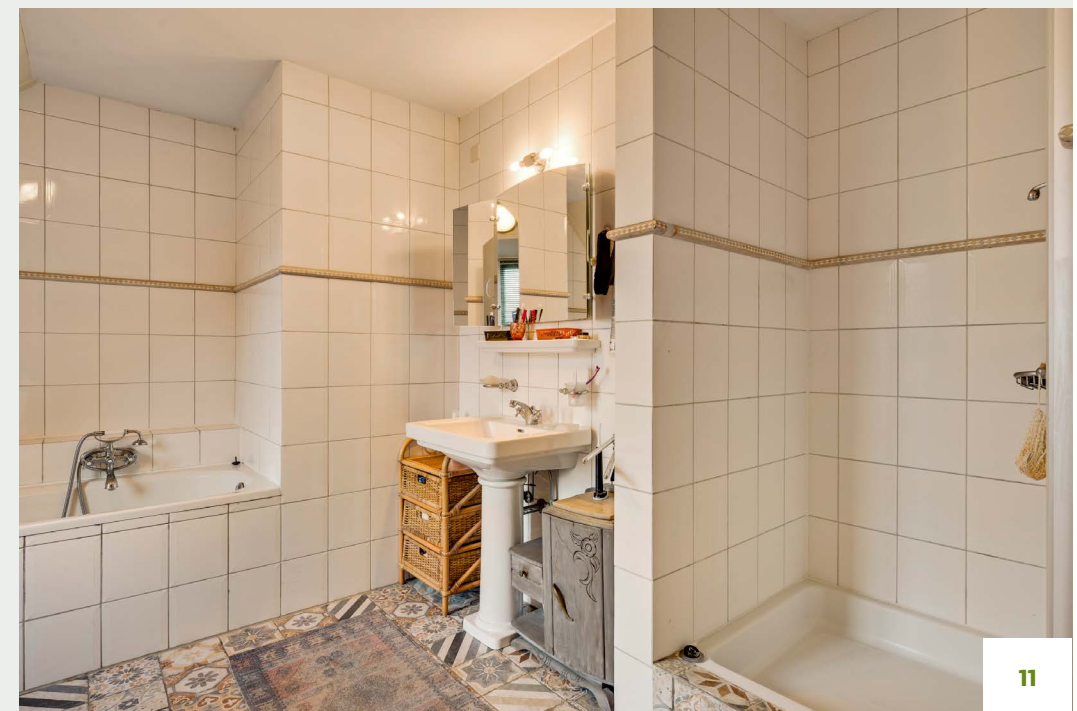
Eerste verdieping

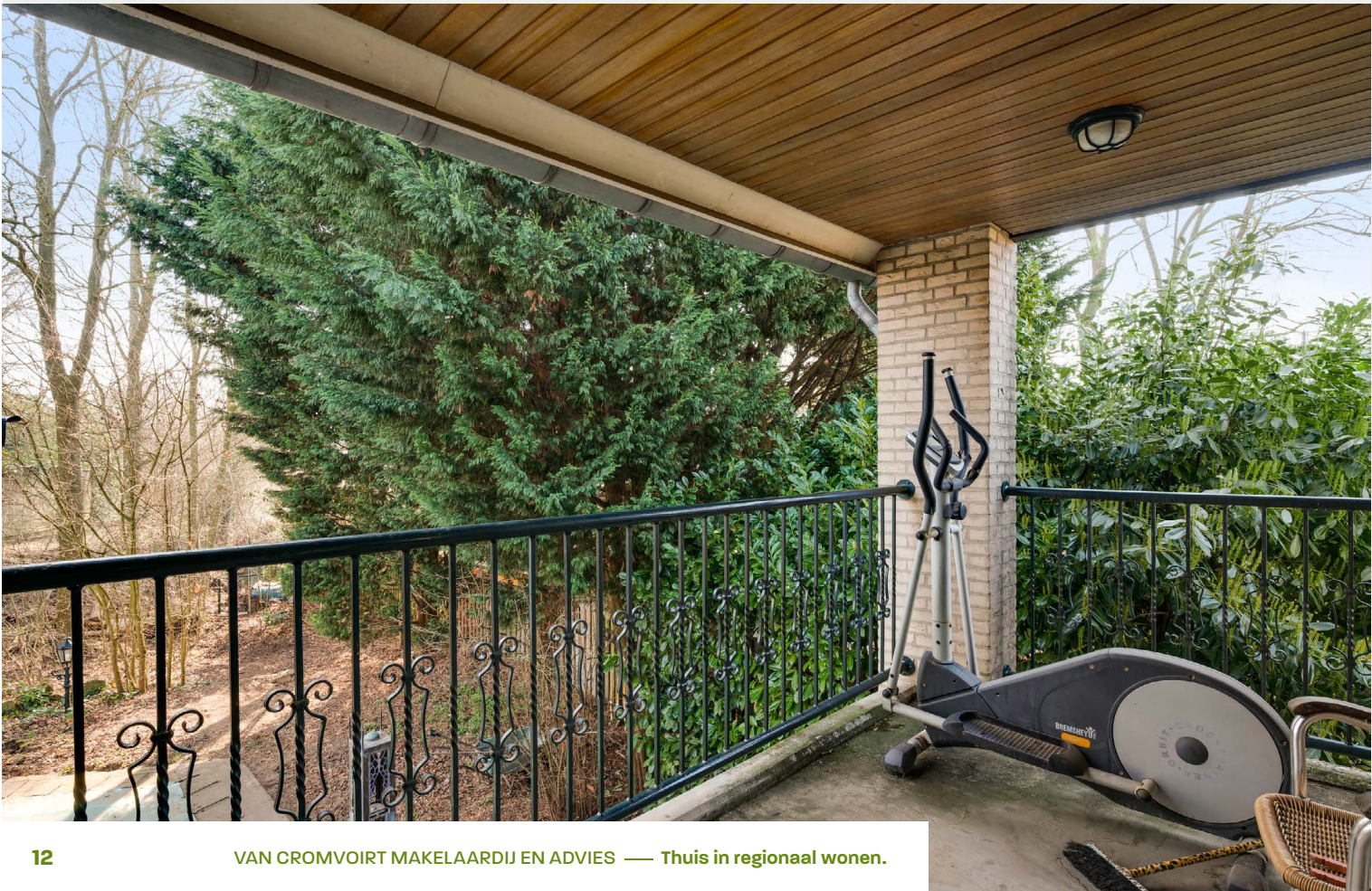
De ruime overloop geeft toegang tot drie grote slaapkamers en twee badkamers. Op bijna de gehele verdieping ligt een parketvloer met blokmotief.

De master bedroom beschikt over een eigen badkamer en een inloopkast. De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet en wastafel.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot een balkon. De derde slaapkamer bevindt zich boven de garage en heeft extra bergruimte onder het schuine dak.

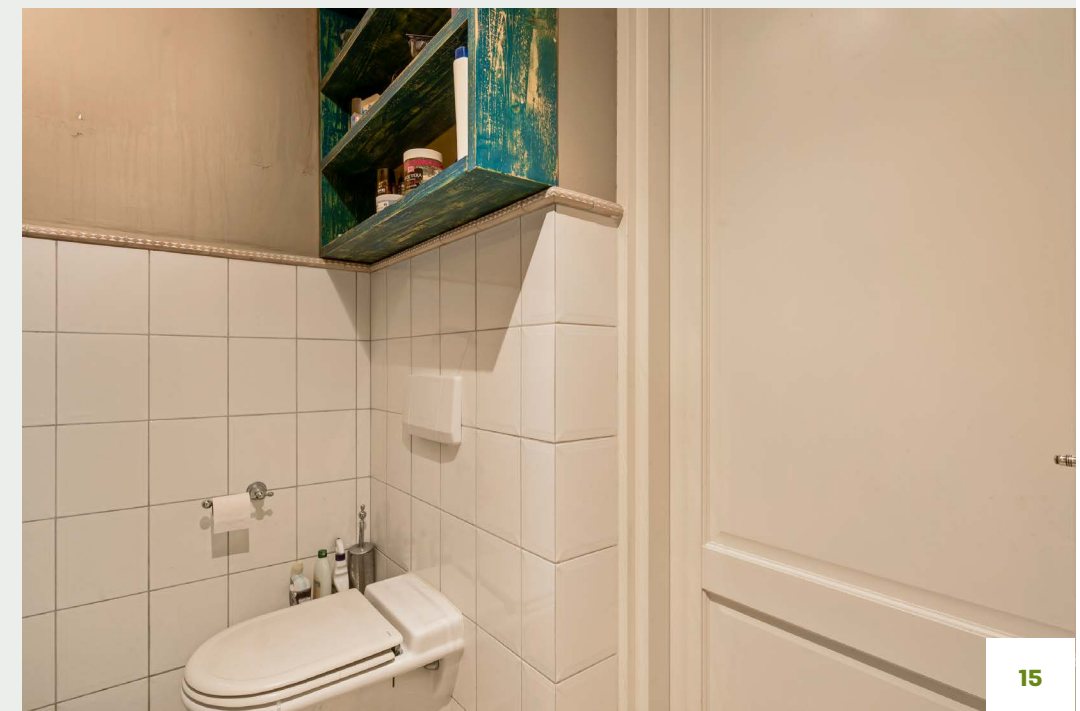
Vanaf de overloop is ook de tweede badkamer bereikbaar, voorzien van een douche, toilet en wastafel.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je een grote multifunctionele ruimte met twee dakramen en zicht tot in de hoge nok van het dak. Deze verdieping kan gebruikt worden als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkruimte. In de aangrenzende berging bevindt zich de HR-ketel.





Tuin met zwembad

De woning beschikt over een ruime tuin rondom het huis. De voortuin ligt op het westen en via de zijtuin bereik je de achtertuin.

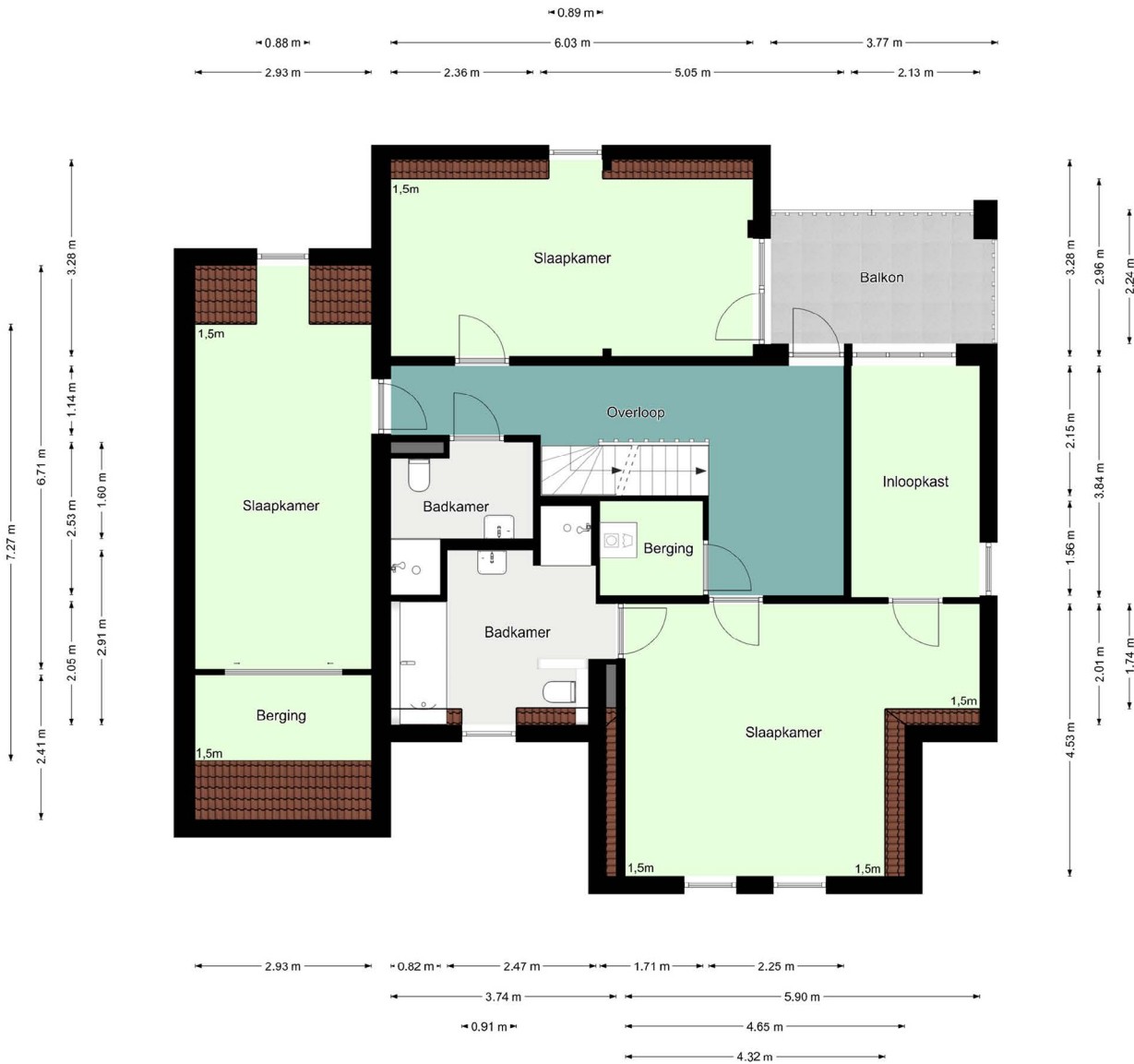
De achtertuin heeft een groot terras en een buitenzwembad, ideaal voor warme zomerdagen. Hoge bomen, deels groenblijvend, zorgen voor veel privacy. Daarnaast staat er een stenen tuinberging voor extra opslagruimte.





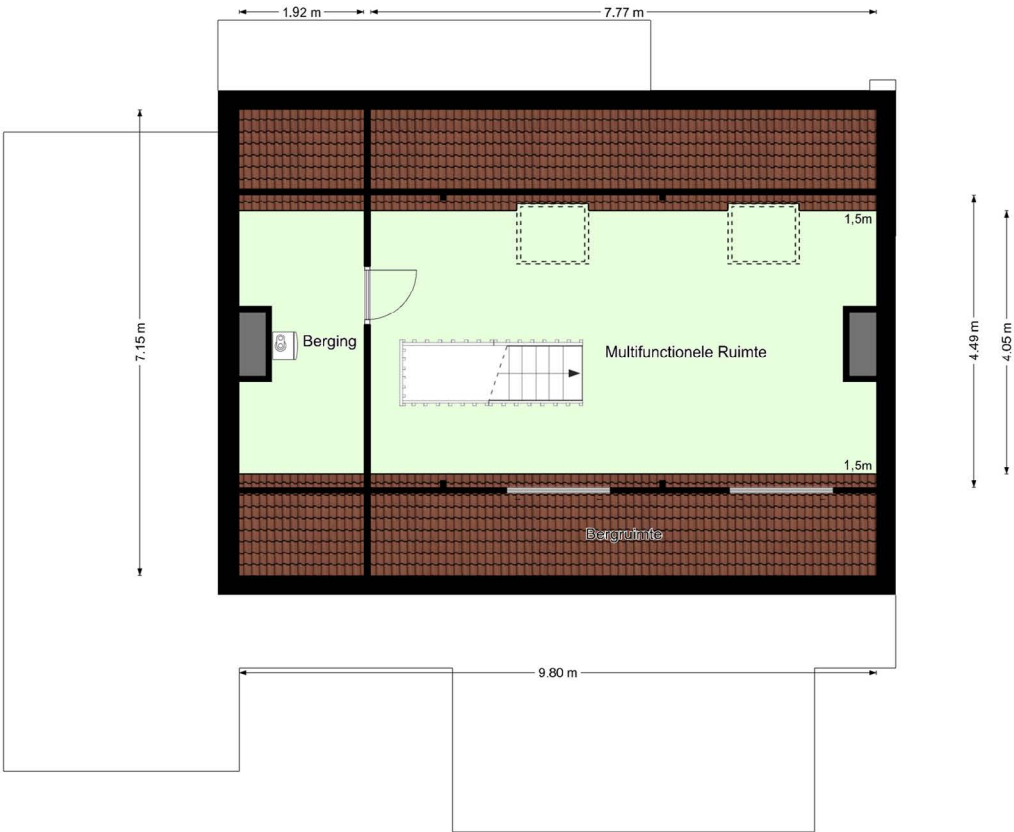
Begane grond

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



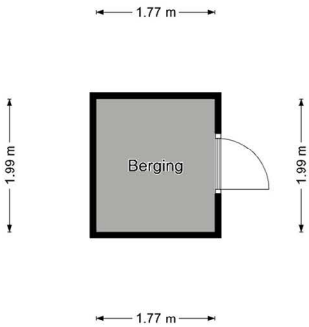
Eerste verdieping

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



Berging

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

Elmpterweg 46 B, Roermond

www.elmpterweg46b.nl

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

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



Thuis in
regionaal
wonen.


VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

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