



# Instapklare tot in de puntjes verzorgd woonhuis in Herten

**Standerdmolen 102, Herten**

Vraagprijs € 435.000,- k.k.



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES

# Standerdmolen 102, Herten

**Vraagprijs € 435.000,- k.k.**

**Energie label B**

Een instapklare woning waar alles klopt tot in de puntjes verzorgd, zowel van binnen als van buiten.

In het mooie Herten, nabij Oolderveste en Roermond-Zuid, staat deze verrassend ingedeelde halfvrijstaande woning. Niet alleen de ligging is aantrekkelijk, ook de staat van onderhoud is uitmuntend. Dankzij een grondige renovatie in 2021 en een gevelrenovatie in 2024 (inclusief Keralit gevelbekleding, nieuwe dakgoten en regenpijpen) is dit een woning die nagenoeg onderhoudsvrij te noemen is. Daarbij zijn niet alleen zichtbare elementen aangepakt, maar is ook aandacht besteed aan de technische staat: zo zijn onder andere de cv-ketel, het ventilatiesysteem en de platte daken goed onderhouden.

De woning beschikt op de eerste verdieping over twee slaapkamers, met de mogelijkheid tot het creëren van een derde. Op de tweede verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte die kan dienen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De voormalige garage is slim gesplitst in een praktische bijkeuken en een fijne kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken.

Het bouwjaar is 1996, de perceeloppervlakte meet 220 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 451 m<sup>3</sup>.

Een supermarkt, winkels, basisscholen en andere voorzieningen bevinden zich op fietsafstand. De binnenstad van Roermond en de oprit naar de A73 zijn slechts enkele autominuten verwijderd, evenals omliggende natuurgebieden en uitstekende watersportmogelijkheden. De achtertuin grenst aan een groot, rond plantsoen met speelgelegenheid voor de kinderen.



<b>Soort woning</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1996
<b>Inhoud</b>	451 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	220 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Isolatie</b>	Dak-, vloer-, spouwmuurisolatie en dubbel glas
<b>Verwarming</b>	Via cv-ketel Nefit, 2021
<b>Cv-ketel</b>	Eigendom
<b>Laadpaal</b>	ja

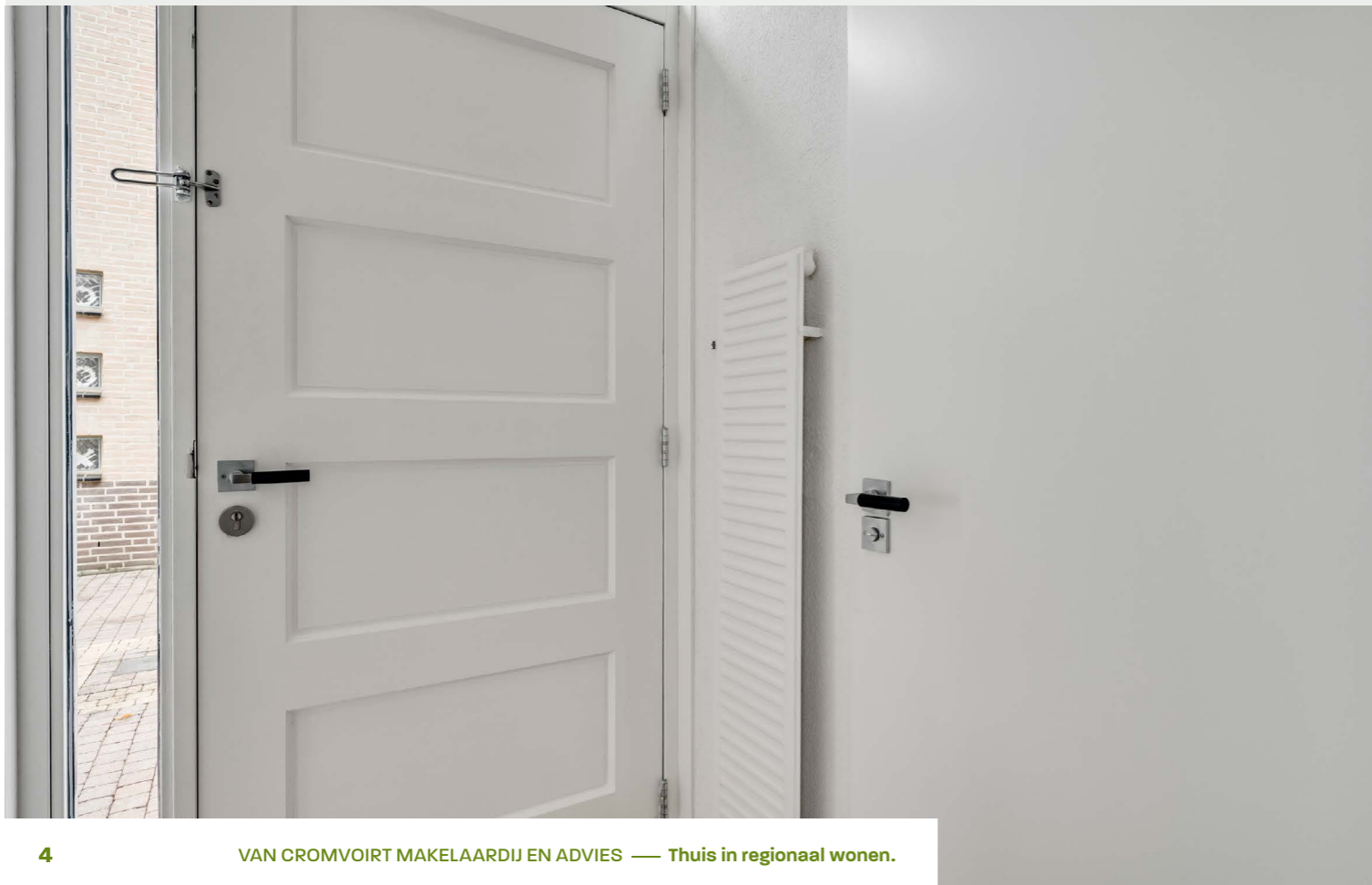
## Algemeen

- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Garage is verbouwd tot kantoorruimte (met eigen entree) en bijkeuken
- Twee (mogelijk drie) slaapkamers op de eerste verdieping
- Multifunctionele kamer op de tweede verdieping (mogelijkheid voor een dakkapel)
- De laadpaal is voorzien van een aansluiting waarbij het stroomverbruik zakelijk gemeten kan worden via een aparte groep in de meterkast.
- Zonnige achtertuin met een groot terras, veranda en een achterom



## Hal

Aan de linkerkzijde, naast de toegang tot de kantoorruimte, is de overdekte entree van de woning. In de hal, naast de meterkast, is een garderobenis en aan de andere kant is de fraaie toiletruimte (2021) met fonteintje. Via de ramen met ondoorzichtig glas valt het daglicht, vanaf de woonkamer, in de hal naar binnen.



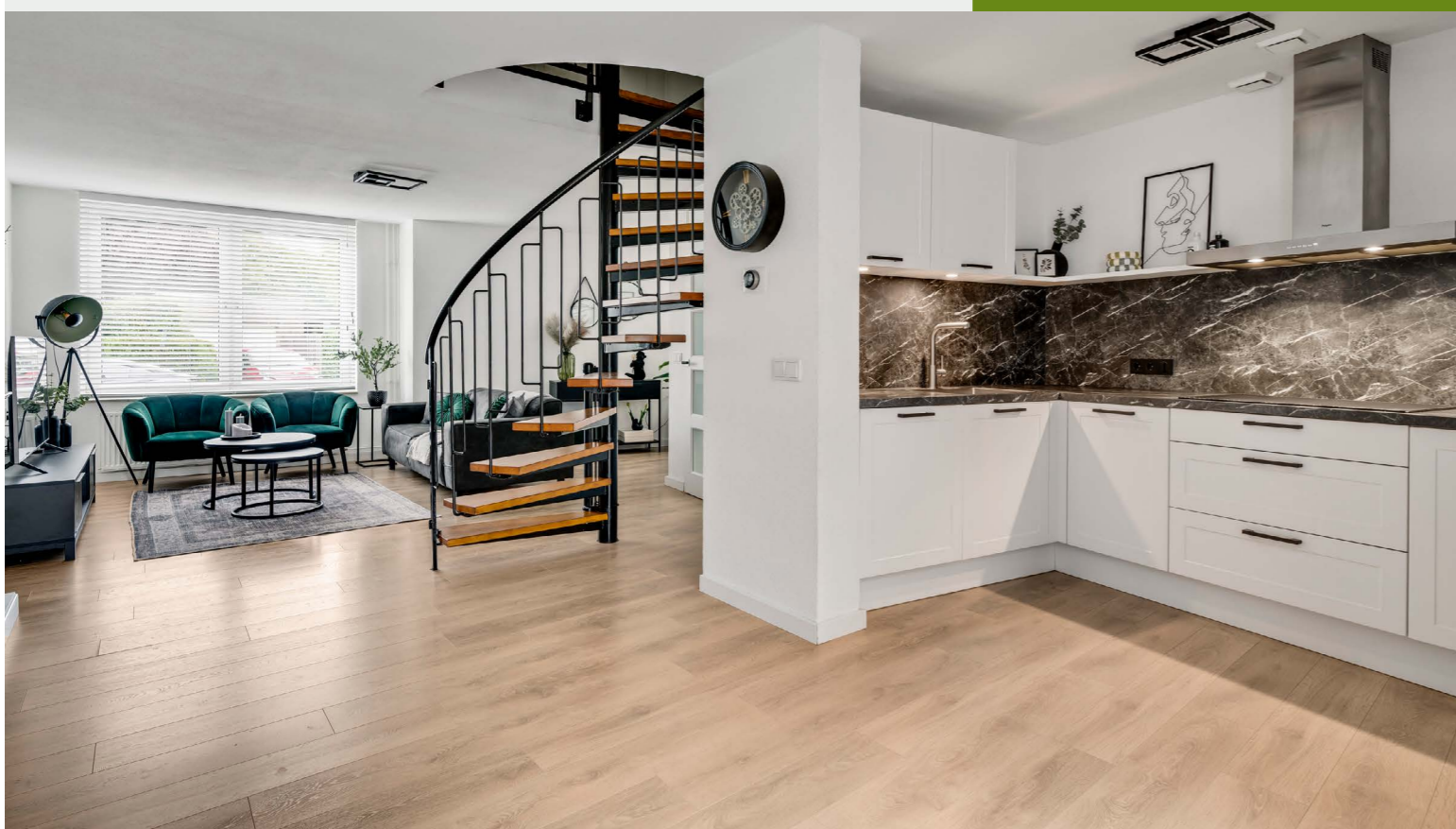


## Woonkamer

De speels ingedeelde woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een lichte eetkamer. Opvallende elementen zijn de vierkante ramen in de zijgevel, de zwarte trap met houten treden en de mooie laminaatvloer.







## Keuken

In de keuken staat een lichte hoekopstelling (2021), met een marmerlook afwerking bij het aanrechtblad en de achterwand. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.

Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken, die toegang biedt tot het overdekte terras in de tuin. Ook kun je vanuit de bijkeuken de kantoorruimte bereiken, met veel lichtinval en een eigen entree. Werk je niet vanuit huis, dan is dit een fijne hobbyruimte of speelkamer van de kinderen.





## Eerste verdieping

Aan de voorzijde zijn twee kamers samengevoegd tot één royale, lichte slaapkamer met fraai uitzicht op de rustige straat. Indien gewenst, is deze ruimte eenvoudig weer op te splitsen in twee aparte slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom, met uitzicht op het vele groen. Zowel in deze kamers als op de overloop ligt, net als beneden, een mooie laminaatvloer. volwaardige slaapkamers mogelijk.



## Tweede verdieping

Er is een vaste trap naar een multifunctionele ruimte, die nu wordt gebruikt om te sporten. Welke invulling geef je aan deze verrassende en lichte ruimte? Daarnaast biedt de zolder voldoende ruimte én daglicht om een extra (slaap)kamer te realiseren. In totaal zijn er daarmee vier volwaardige slaapkamers mogelijk.





## Badkamer

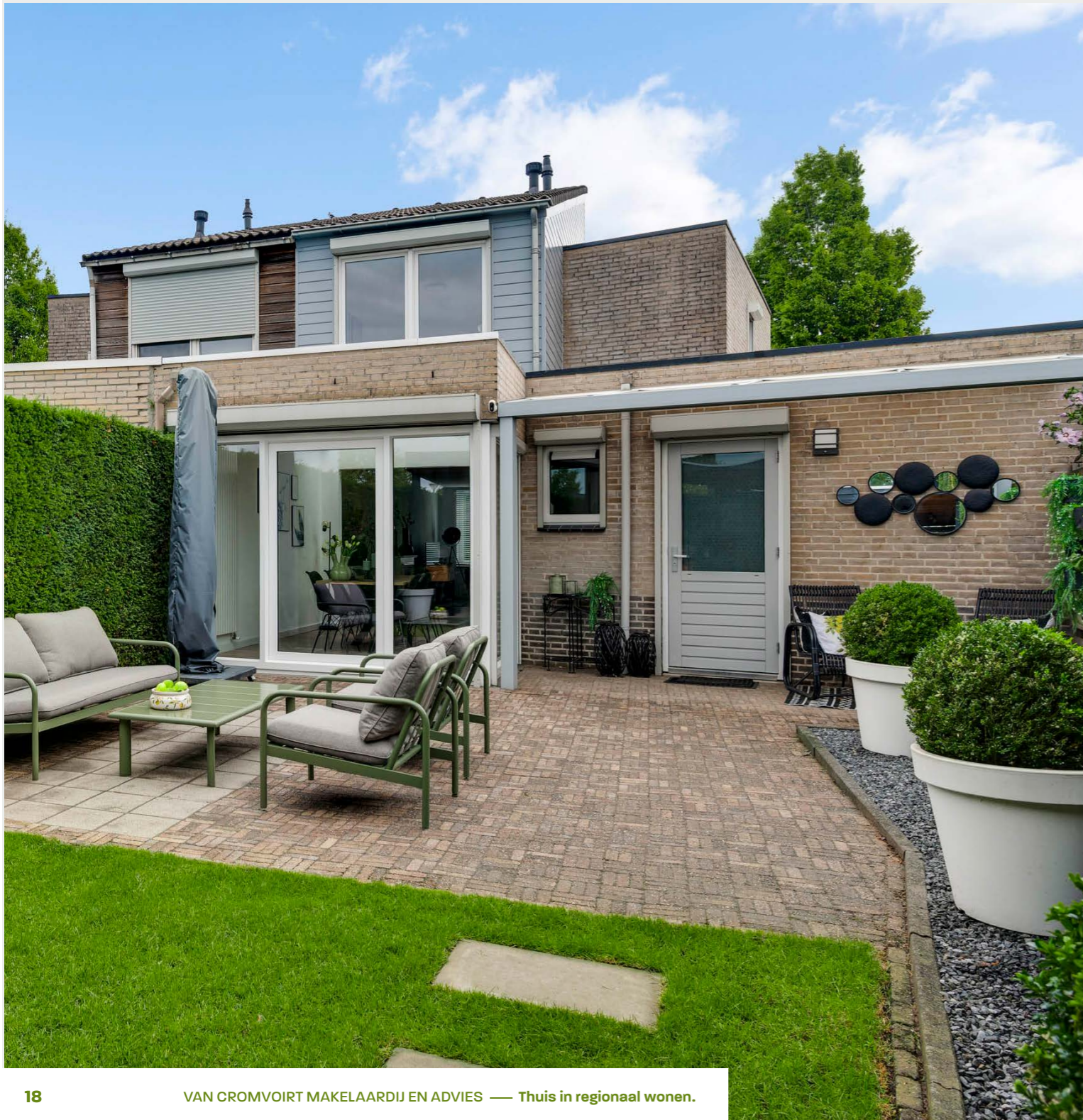
Niet alleen in de slaapkamer aan de achterzijde, maar ook in de badkamer (2021) zie je een afgeronde muur. De indeling met een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast is fraai.





## Tuin

De voortuin is, net als de oprit en achtertuin, heel onderhoudsvriendelijk. In de voortuin is bestrating gecombineerd met grind, en dezelfde bestrating is ook bij de oprit gebruikt. Vanuit de eetkamer en bijkeuken is de achtertuin op het westen te bereiken. Kies je voor het grote terras in de zon, of voor de sfeervolle veranda?





# Begane grond



## Begane grond

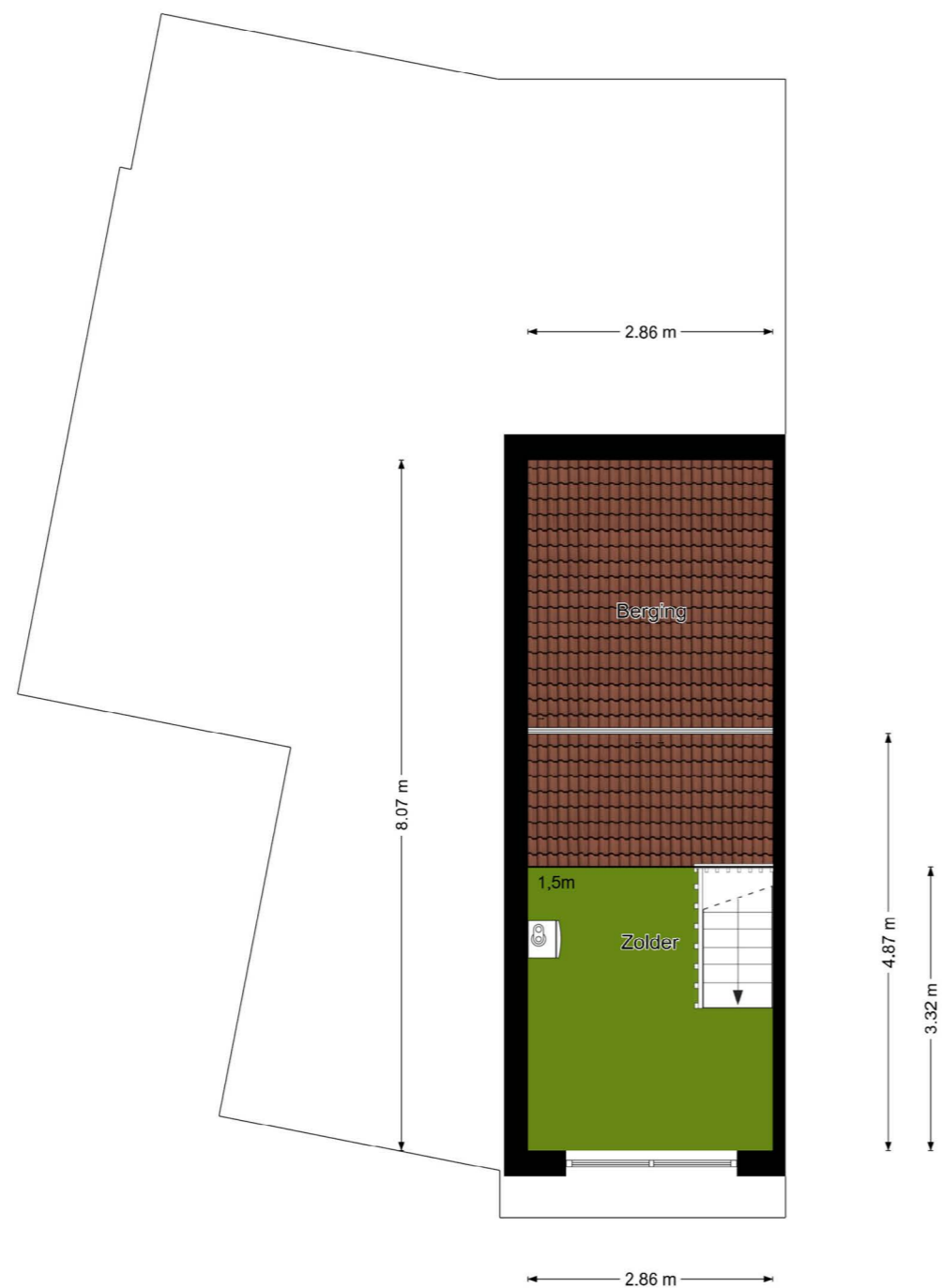
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# 1e verdieping



## 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



# Standerdmolen 102, Herten

[www.standerdmolen102.nl](http://www.standerdmolen102.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](https://VanCromvoirt.nl)



Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond  
(0475) 33 35 33