

TE KOOP

Rijksweg 32

Herten



Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	21
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32

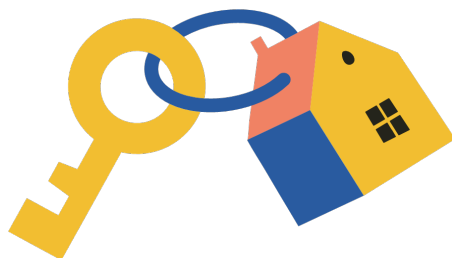


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een unieke recent gerenoveerde tweeondereenkap woning aan de Rijksweg in Meerum, Herten, op een perceel van maar liefst 2424 m², met enorm veel potentieel.

De woning is gelegen op een perfect bereikbare locatie in Herten middels de zeer nabij gelegen op-/afrit van de A73 en nabije aansluitingen met de A2. Door zijn ligging aan de rand van Herten met een loopafstand naar winkels, scholen, huisarts, tandarts, en andere voorzieningen, en tevens op loop-/fietsafstand van de Maas, het levendige hart van Roermond, en het Roermond Designer Outlet geeft de woning een gevoel van mix van stad en platteland. De woning met ca. 317m² ligt op een perceel van 2424m² en bestaat uit 10 kamers, 2 badkamers met toiletten en 1 separaat toilet, en een kelder. Met een inpandige ruimte van ca. 100m², eerder gebruikt als garages, parkeergelegenheid op eigen terrein en de mogelijkheid van vrije achterom via de achterliggende gemeenteweg aan de Oude Trambaan biedt de woning



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijkheden voor multifunctionele toepassingen zowel voor de particuliere eigenaar als de belegger. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor/bedrijf aan huis, pension, B&B, enz. enz., maar ook aan de liefhebber van groene vingers door de vele mogelijkheden van de achtertuin van ca. 2000m².

INDELING

Souterrain: Royale kelderruimte.

Begane grond: Ruime hal/entrée met tegelvloer en toegang tot de waskamer/bijkeuken, kleed-/kastenkamer, toilet, berging en CV-opstelling. Rechtdoor vindt men de royale zit-/woonkamer aan de tuinkant met inzet houtkachel, trap naar het souterrain en de aansluitende werk-/kantoorkamer. Links vindt men de woonkamer aan de straatkant met berging en trap naar de eerste verdieping. De woonkamers sluiten aan bij de royale keuken met een keuken eiland en veel inbouwapparatuur o.a. twee koelkasten, twee ovens, keramische kookplaat, vaatwasser en afzuigkap.

Verdieping: Via de houten trap in de woonkamer komt men naar de overloop op de eerste verdieping aan. Links in het nieuwe gedeelte van de woning bevindt zich de ouderslaapkamer/master bedroom met eigen badkamer met toilet, douche en bad. Via de overloop langs de berging komt men in het oude gedeelte van de woning aan. Dit deel van de woning bestaat uit drie slaapkamers en een royale badkamer met toilet en een inloophouche.

2e verdieping: Een royale bergzolder met dakraam welke te bereiken via een vlizotrap in de ouderslaapkamer.

BIJZONDERHEDEN

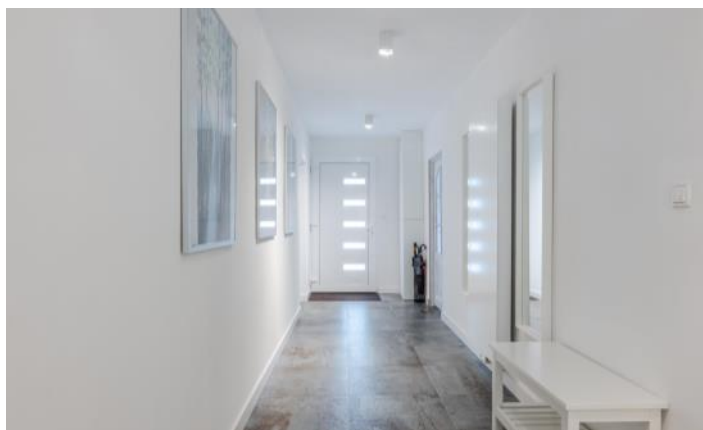
Deze woning is gerenoveerd in 2020 met een luxe uitvoering en is bijna overal voorzien van tripleglas met kunststofkozijnen. Het platte dak is vernieuwd in 2022 en sinds dat jaar zijn er 12 zonnepanelen geplaatst op het platte dak. De woning heeft twee CV-ketels, allebei huur, waarvan een van 2019/2020 en een 2025, die elk

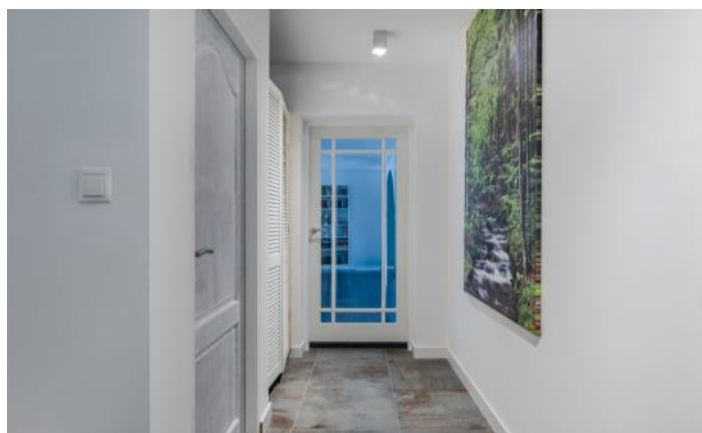
eigen functie heeft, maar kunnen ook gecombineerd worden. Hiermee kan de energielabel potentieel hoger worden.

Deze unieke woning is gelegen op een prachtig groot perceel met een breed front en voorzien van 3 garages aan de rechterzijde met 3 opritten. De schitterende en diepe breed uitlopende tuin van ca. 2000m² grenst aan Oude Trambaan en is voorzien van gazon en borders, en achter in de tuin is er een eenvoudige half-vrijstaande stenen schuur. De tuin is goed onderhouden, heeft een aantal fruitbomen en struiken, en biedt perfecte mogelijkheden voor de liefhebbers van groene vingers. Er zijn verder een vijver met fontein en een waterput aanwezig.

De woning ligt op een representatieve en perfect bereikbare locatie middels de nabij gelegen op-/afrit van de A73 (nabij de A2). Deze ligging zorgt ervoor dat steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf allemaal goed bereikbaar zijn. De binnenstad van Roermond is op slechts enkele minuten rij-afstand bereikbaar en voor de wandel-/fietsliefhebber liggen de binnenstad en het Roermond Designer Outlet op steenworp afstand.

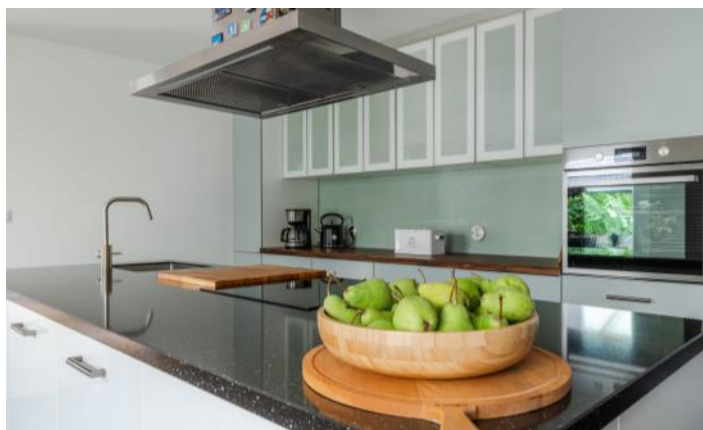
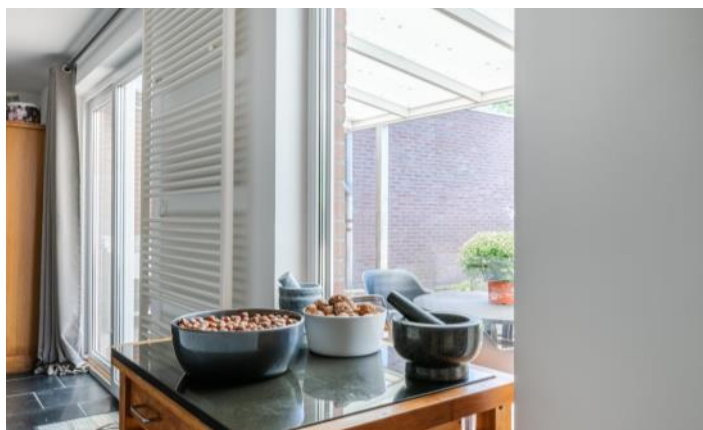








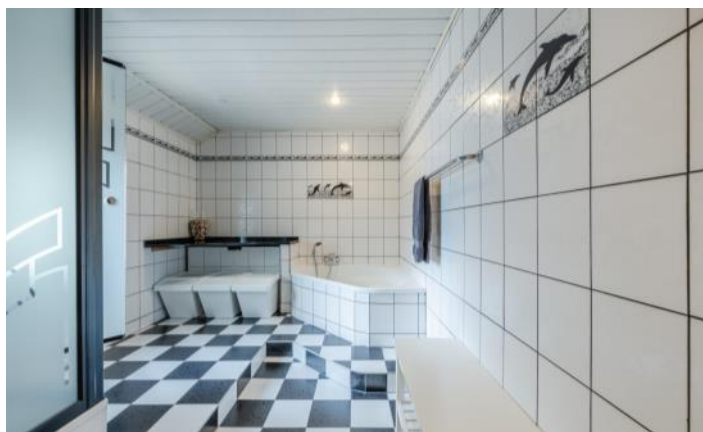


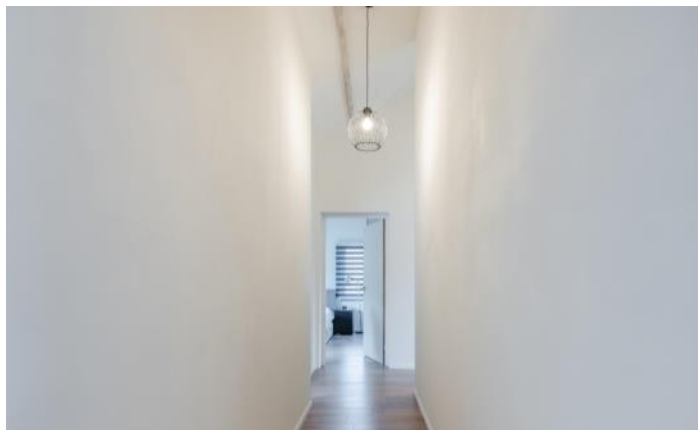


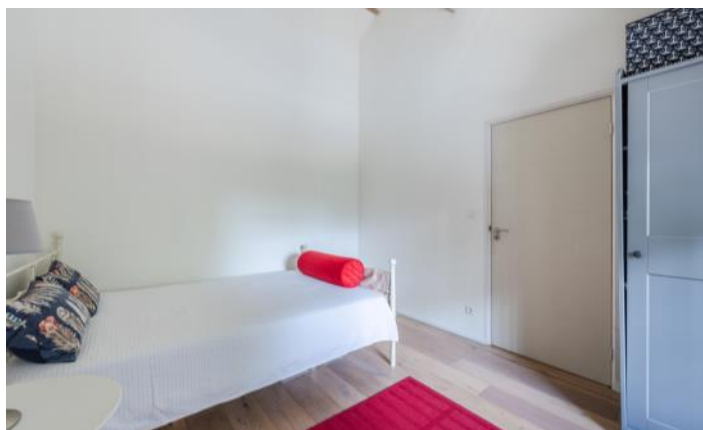


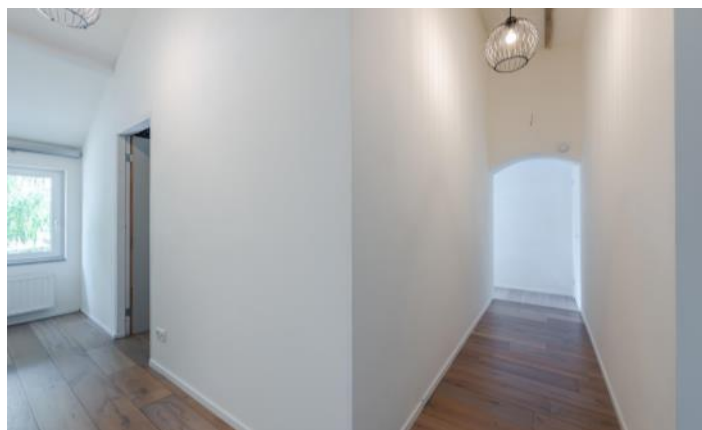
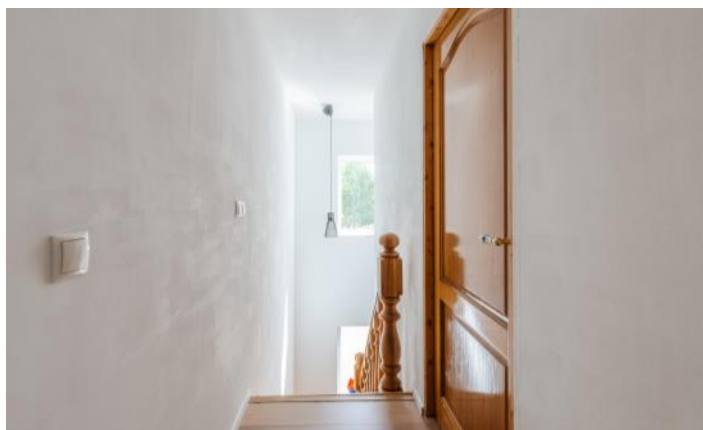




















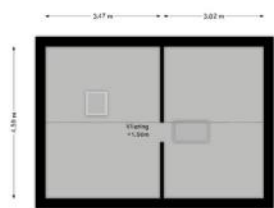
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



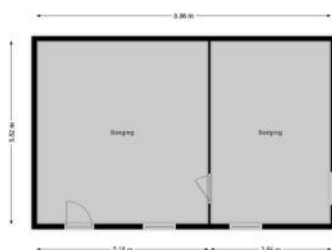
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1904
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2425 m ²
Inhoud	1615 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	317 m ²
Overige inpandige ruimte	124 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	38 m ²
Externe bergruimte	49 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	10 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, bidet, 2 wastafels
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	cv ketel
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	2000 m ² (45m diep en 44m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Herten D 2538

Oppervlakte	2424 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Herten D 2539

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

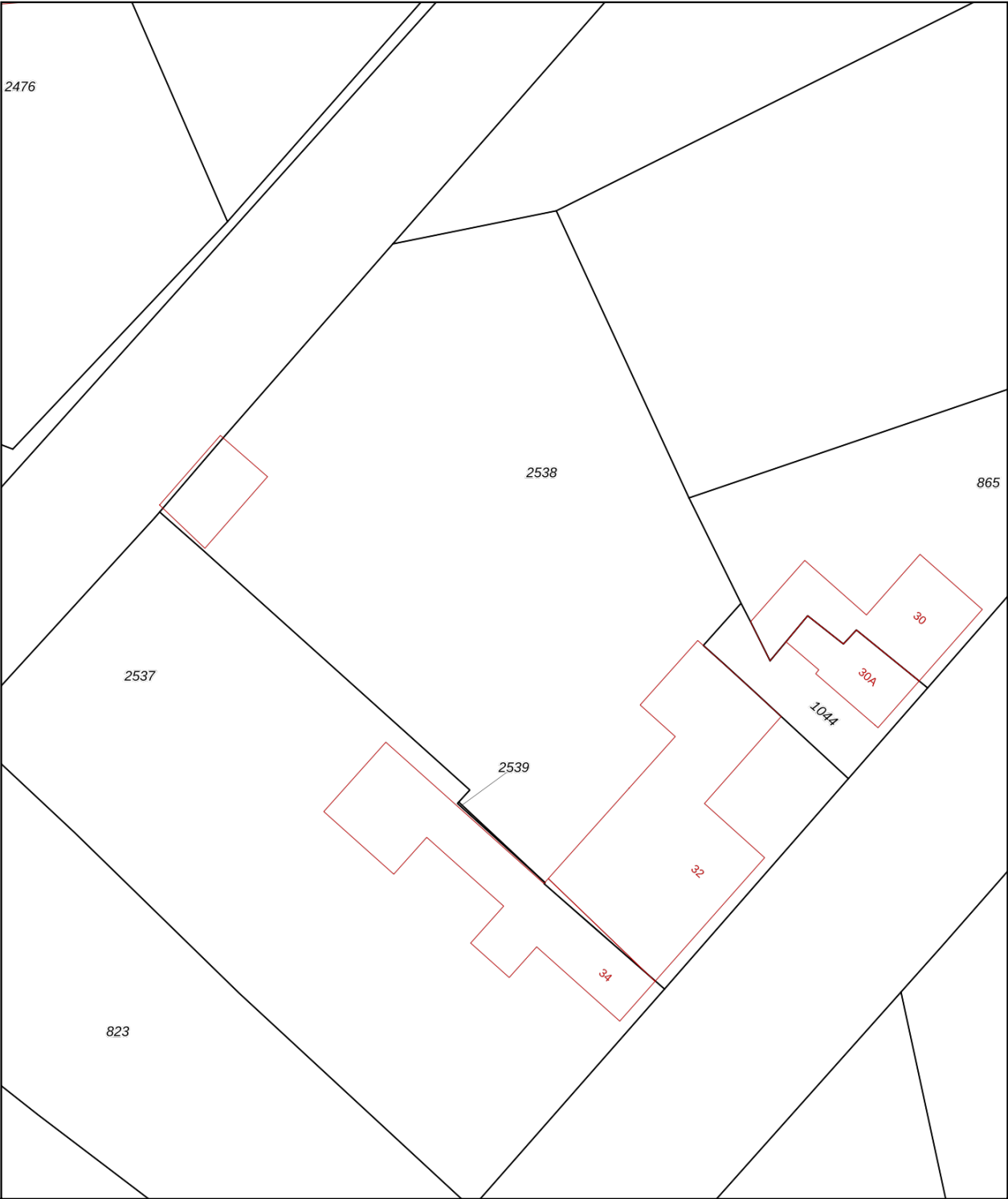


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Herten

D

2538

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.