

te koop



Gebroeklaan 4

Roermond



Briare
MAKELAARDIJ

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN

PERCEELOPPERVLAKE

330 m²

INHOUD

m³

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1953, 2009 aanbouw

ENERGIELABEL





Bijzonderheden

- Ben jij op zoek naar een instapklaar "jaren '50 pareltje" waar sfeer en modern comfort hand in hand gaan? Deze prachtig gerenoveerde en in 2009 uitgebouwde woning in Maasniel biedt je maar liefst vier ruime slaapkamers, luxe sanitair en een fantastische leefkeuken.
- Gelegen op loopafstand van de Roermondse binnenstad, is dit het ideale gezinshuis met karakter!
- De woning heeft 6 zonnepanelen en overal HR+ + glas in hardhouten kozijnen. De aanbouw is volledig geïsoleerd en heeft vloerverwarming. De spouw en het dak van het originele huis zijn goed nageïsoleerd.

Omschrijving

Karakteristiek wonen met de luxe van nu: Gebroeklaan 4 in hartje Maasniel.

De indeling is als volgt:

Ruimte, licht en lef: Zodra je door de fraai omlijste voordeur stapt, voel je het meteen: hier is met smaak en oog voor detail verbouwd. In de hal vind je een moderne meterkast, een handige schoenenkast, garderobehoek en een gerenoveerd gastentoilet in eigentijdse, warme kleuren. Via een stijlvolle stalen deur bereik je de indrukwekkende Z-vormige leefruimte van ca. 55 m². De aanbouw uit 2009 is naadloos geïntegreerd en versterkt het authentieke karakter van het huis.

Jouw droomkeuken: Een plek voor echte kookliefhebbers. De moderne hoekopstelling rondom het Fratelli-fornuis biedt je alle ruimte, net als het praktische werkeiland. De keuken is van alle gemakken voorzien: een vaatwasser, combimagnetron en een grote Amerikaanse koel-vrieskast.

De eethoek, met dubbele tuindeuren, is extra gezellig dankzij de siertegels en het schattige ingebouwde bankje.

Aan lichtinval heb je geen gebrek. Door de vele ramen, twee dubbele tuindeuren en een aparte loopdeur naar het terras haal je buiten echt naar binnen!

Kelder:

Via de hal is een compacte provisiekelder bereikbaar.

Eerste verdieping:

De overloop leidt je naar drie fijne slaapkamers (ca. 13 m², 11 m² en 7 m²). De grootste slaapkamer heeft zelfs een eigen balkon waar je heerlijk rustig de dag kunt beginnen. Het absolute pronkstuk op deze verdieping is de badkamer van 3 jaar oud. Denk aan een royale inloofdouche met regendouche en inbouw-thermostaatkranen, een dubbel wastafelmeubel met wandkranen, ovale spiegels, een inbouwtoilet en een elektrische designradiator. De verdieping blijft bovendien altijd op de juiste temperatuur dankzij de aanwezige airco (koelen en verwarmen).

Tweede verdieping:

Hotelluxe in eigen huis: Op deze verdieping is elke centimeter optimaal benut dankzij de dakkapellen aan beide zijden. Via een schuifdeur kom je in de ouderslaapkamer die hotelwaardig is ingericht: je vindt hier zelfs een prachtig vrijstaand bad! De kamer heeft een vaste kastenwand, een eigen wastafelmeubel en airconditioning. Daarnaast vind je op deze verdieping een aparte toiletruimte, de witgoed aansluitingen, de recente C.V.-ketel en een handige bergzolder voor al je spullen.

Buitenleven & Berging

Parkeren is geen probleem; de oprit biedt plek aan maar liefst 4 auto's. Aan de straat bevinden zich bovendien (gratis) parkeerhavens.

In 2009 is er een royale, geïsoleerde berging van 20 m² aangebouwd. Ideaal voor je bakfiets of motor, maar door het formaat ook eenvoudig om te vormen tot garage.

De achtertuin is de afgelopen jaren ook compleet aangepakt. Ondanks de royale oppervlakte hoef je hier geen al te groene vingers te hebben.

Omschrijving

De achtertuin is de afgelopen jaren ook compleet aangepakt. Ondanks de royale oppervlakte hoef je hier geen al te groene vingers te hebben. De achtertuin is smaakvol ingericht met makkelijk te onderhouden borders, een schaduwrijk terras aan huis, een houten terrasoverkapping, een veilige speelhoek voor de kinderen met rubberen tegels, kunstgras en groene omheiningen. De, tijdloze, gebakken klinkers, in visgraatmotief, passen perfect bij de karakteristieke sfeer van de woning.

De achtertuin is vanaf de woonkamer 10 meter diep en vanaf de keuken 6 meter, je hebt er weinig inkijk. Met zijn ligging op het noordwesten geniet je hier vooral van de middag- en avondzon.

Aanvullende informatie:

-Het bouwjaar is 1953. De aanbouw en berging zijn in 2009 gebouwd. De maatwerk dakkapel achterzijde is in 2023 geplaatst.

-Strakke stucwerkwanden en plafonds door het hele huis en een recent vernieuwd plat dak op de aanbouw.

-Je ziet overal karakter terug: kruisroedes in de ramen, authentieke kantklossen, een klassieke dakkapel en fraaie paneeldeuren. Prachtige lichtinval in dit huis.

-De woning heeft 6 zonnepanelen en overal HR++ glas in hardhouten kozijnen. De aanbouw is volledig geïsoleerd en heeft vloerverwarming. De spouw en het dak van het originele huis zijn goed nageïsoleerd.

-Mooie ligging aan de Gebroeklaan.

Kortom: een huis om van te dromen!

Ligging:

De Gebroeklaan was van oudsher de "laan naar 't Gebroek" tussen Roermond en Maasniel gelegen. Gebroeklaan 4 ligt op de grens van de Eiermarkt en de Gebroeklaan. Aan de straat ligt een buurtspeeltuintje en erachter stroomt de prachtige Maasnielderbeek (ook wel stadsvijver genoemd). Hier kun je heerlijk wandelen rondom de vijver of langs kasteel De Thooren. Het zwembad De Roerdomp op loopafstand zorgt voor veel waterpret met de kinderen!

Bovendien liggen diverse scholen, de Jo Gerrishal, diverse sportclubs, het centrum van Maasniel met een eigen supermarkt en kruidenierswinkels en de Roermondse binnenstad op loop-/fietsafstand. Bovendien schiet je hier zo de A73 op richting de omliggende steden.



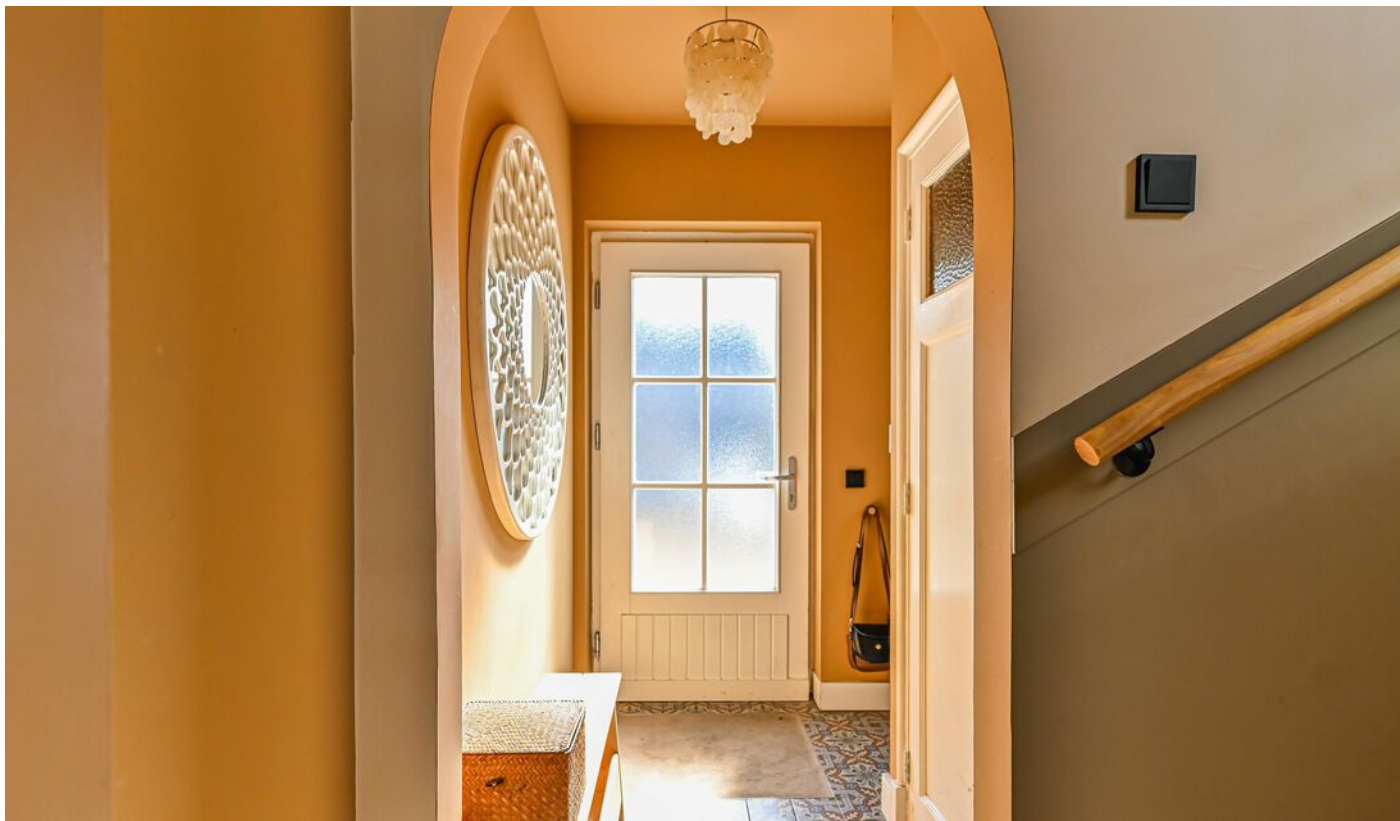












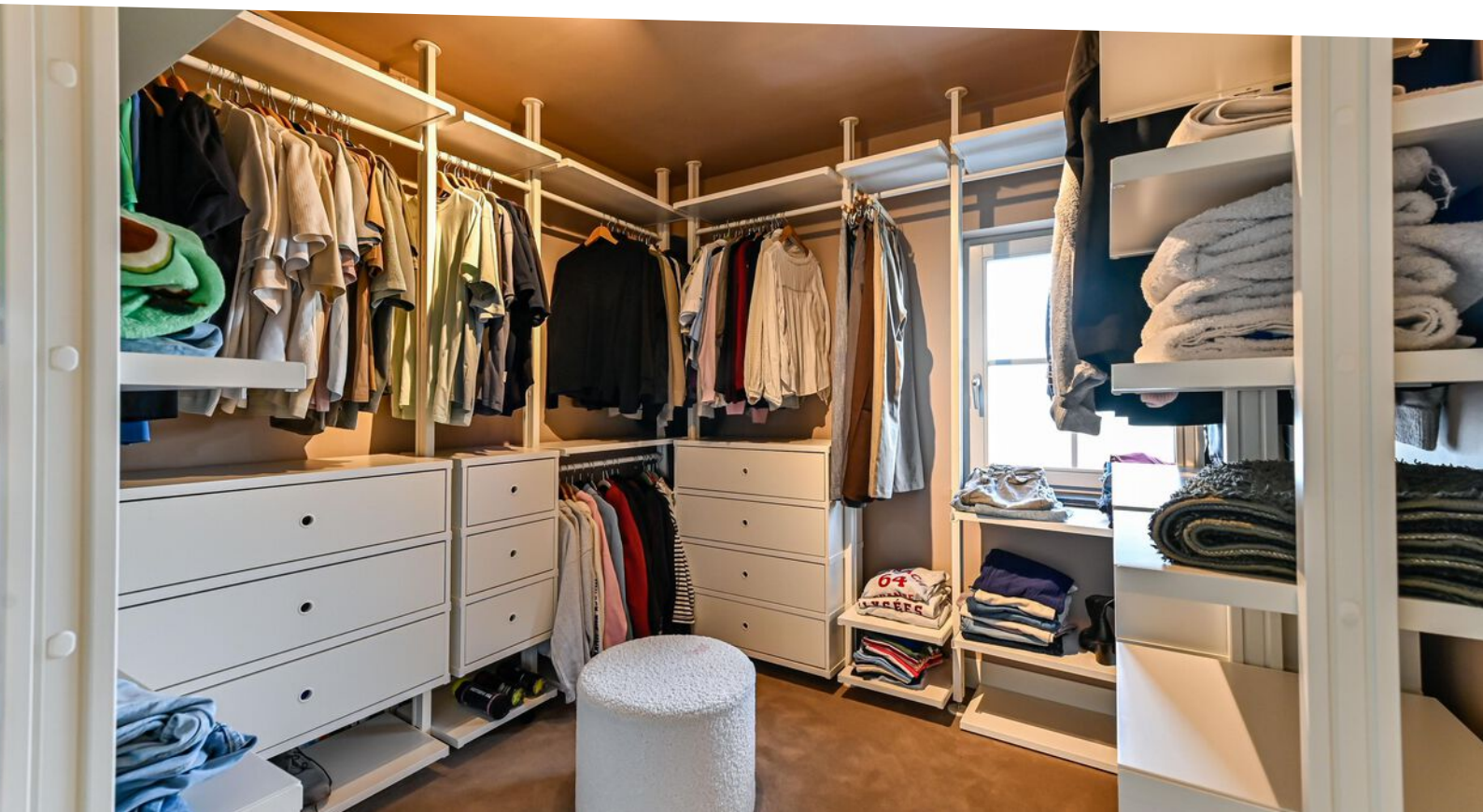
Plattegrond begane grond schets

Plattegronden verdieping en zolder schets

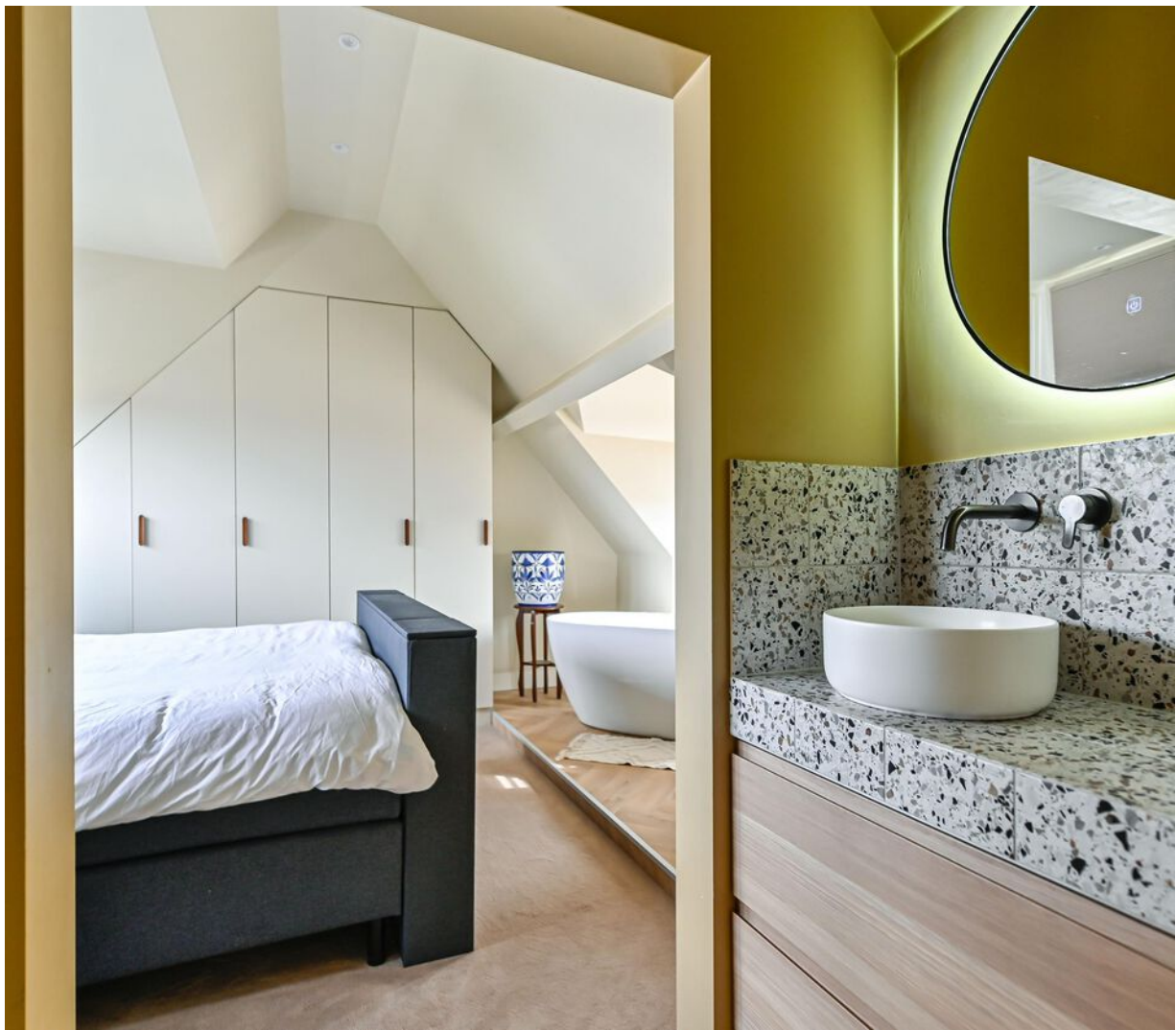


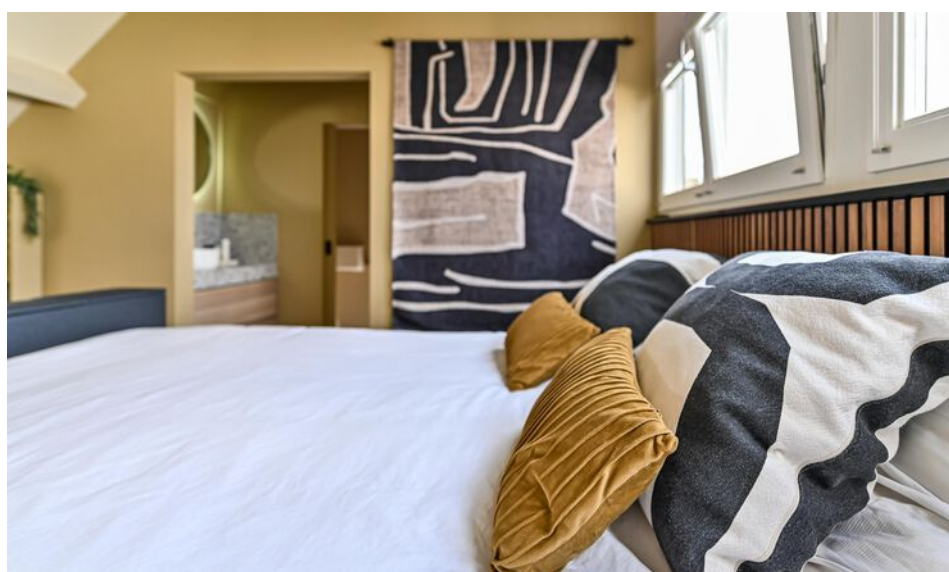


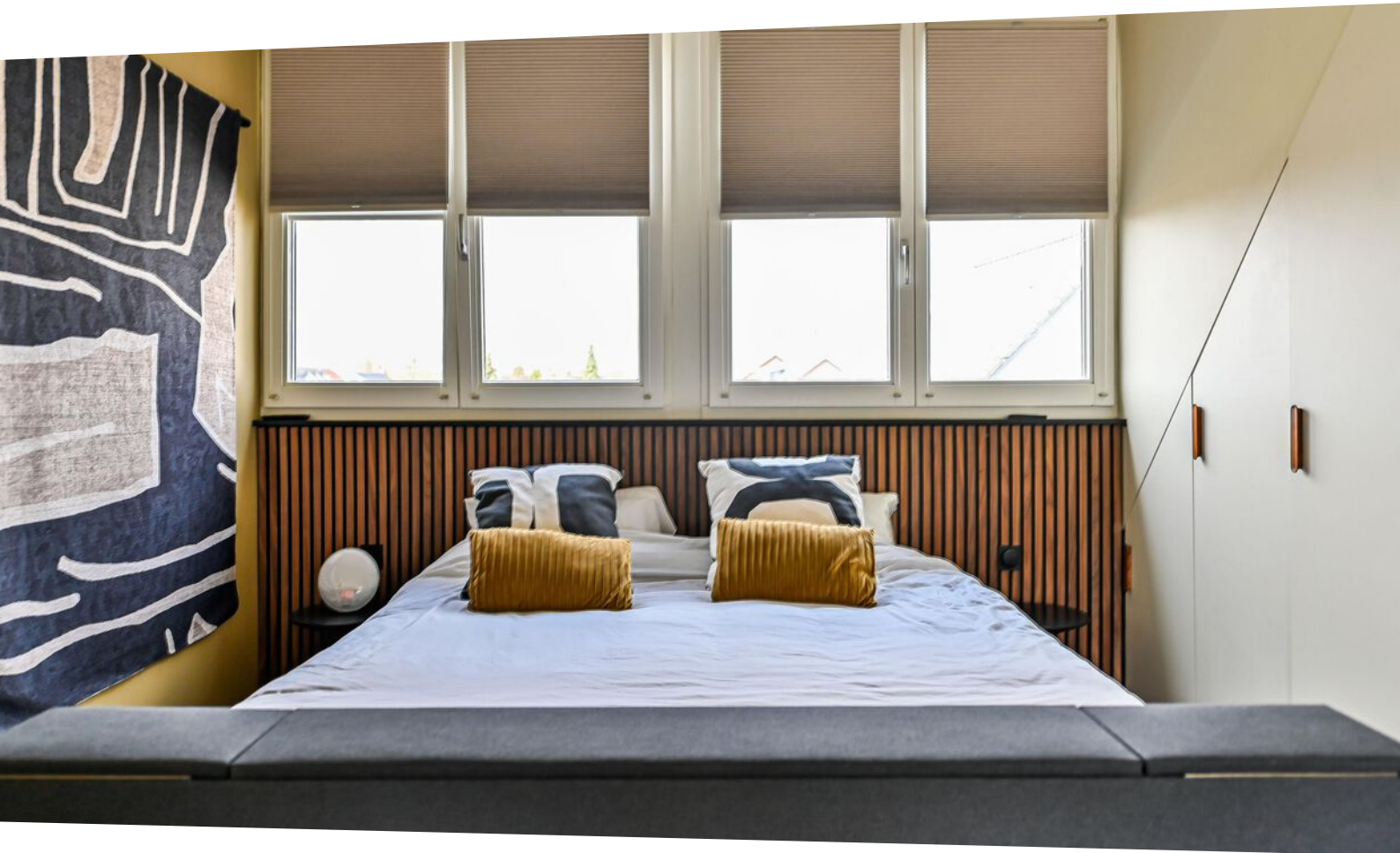




















Kadastrale kaart







Meest gestelde vragen

Uitnodiging:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Feedback over de woning:

De verkopers van de door jou bezichtigde woning zijn uiteraard zeer benieuwd naar je reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van je horen. Een kleine moeite, maar heel waardevol voor mij en mijn opdrachtgever. Een telefoontje of mailtje hierover stel ik zeer op prijs. Indien de woning niet aan jouw wensen voldoet, kun je vrijblijvend gebruik maken van de gratis zoekopdracht in te vullen op www.briairemakelaardij.nl. Ook persoonlijke aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.

Bieden & onderhandelen:

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen eenieder uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al ben jij de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, het eerste reageert of als eerste bezichtigd. Je bent pas in onderhandeling als je een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar jou hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. 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.

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

Koopovereenkomst & 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 gesteld is. 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. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoekplicht koper:

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Optie:

Het begrip “optie” wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen al hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper.

Notaris & oplevering:

Doorgaans wordt de notaris door de koper gekozen. Bij de notaris onderteken je de transportakte (= akte van levering) en de eventuele hypotheekakte.

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen.

Verantwoording:

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Verkoop eigen woning:

Briare Makelaardij verkoopt geen "huis" maar een "thuis". Dat uit zich in een persoonlijke aanpak, duidelijke communicatie en maatwerk. Iets wat ook door kandidaat-kopers wordt gewaardeerd en het resultaat ten goede komt. Wat ik voor jou kan betekenen leg ik jou graag uit in een oriënterend en vrijblijvend gesprek. Briare Makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).





Briaire
MAKELAARDIJ