



Hofstraat 9 Maasbracht

€ 725.000,- k.k

Royaal vrijstaand wonen met volop ruimte en comfort. Ideaal voor werken aan huis of gewoon als je veel ruimte nodig hebt voor al je spullen of hobby.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

233 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1580 m²

INHOUD

891 m³

AANTAL KAMERS

5 (4 slaapkamers)

BOUWJAAR

1953

VRAAGPRIJS

€ 725.000 k.k.



Bijzonderheden

- Geheel vernieuwd en voorzien van aanbouw in 2010
- Voorzien van nieuw pannendak met isolatie 2010
- Voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Serre geheel uitgevoerd in eikenhout in 2024
- Voorzien van 3 airco's (keuken, woonkamer en slaapkamer Daikin 2023)
- Centrale ligging in nabijheid van de A2 en A73
- Royaal perceel



Omschrijving

Royaal vrijstaand wonen met volop ruimte en comfort. Ideaal voor werken aan huis of gewoon als je veel ruimte nodig hebt voor al je spullen of hobby. De huidige bewoners hebben altijd paarden gehad. Deze fijne vrijstaande woning combineert comfort, ruimte en veelzijdigheid. Een ideale plek voor wie wonen en werken wil combineren, of simpelweg behoefte heeft aan veel leef- en bergruimte zowel binnen als buiten. Denk op de begane grond aan een ruime woonkamer, een eetkeuken van circa 38 m², bijkeuken, praktijkruimte en als kers op de taart een sfeervolle overkapping/serre uitgevoerd met eikenhouten balken en glazen schuifdeuren. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer.

De woning dateert oorspronkelijk uit 1953, maar is in 2010 volledig verbouwd, vernieuwd en uitgebouwd inclusief installaties, leidingwerk, stucwerk, ramen en dak. Kort samen gevat aan de voorzijde is niet direct zichtbaar hoeveel ruimte deze woning werkelijk biedt: maar liefst 233 m² woonoppervlakte en 266 m² aan externe bergruimte. Denk hierbij aan een grote, in spouw gebouwde garage met zolder en carport, evenals een vrijstaande goed onderhouden koetshuis en een loods op het perceel. De woning voelt direct warm, gezellig en verrassend ruim aan en is daarmee perfect voor wie binnen én buiten veel plaats nodig heeft. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 (Maastricht – Eindhoven) en de A73 zijn steden als Roermond, Weert, Maastricht en Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar. Ook België en Duitsland liggen op korte afstand, wat Maasbracht zeer aantrekkelijk maakt voor forenzen en ondernemers.

In het dorp zelf zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Daarnaast biedt de directe omgeving volop mogelijkheden voor recreatie, zoals wandelen en fietsen langs de Maas, watersport en er zijn natuurgebieden in de nabijheid. Maasbracht is daarmee een ideale woonlocatie voor wie rustig wil wonen, maar toch centraal en goed bereikbaar wil zijn.

De globale indeling is als volgt:

Kelder:

Vanuit de hal bereikbare kelder, ideaal voor het opslaan van voorraad.

Omschrijving

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De sfeervolle hal is voorzien van een tegelvloer, een uitgebreide meterkast en geeft toegang tot de woonkamer. De ruime en lichte L-vormige woonkamer beschikt over een fraaie plankenvloer en staat via schuifdeuren in verbinding met de grote eetkeuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd met een tegelvloer en een keukeninrichting in hoekopstelling met granieten werkblad inclusief de navolgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en koelkast. De royale eetkeuken (met bergkast) vormt het kloppend hart van de woning. Een heerlijke plek waar koken, eten en samen zijn moeiteloos samenkomen; ideaal voor lange avonden aan tafel met familie en vrienden.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktijk- of hobbyruimte. Deze ruimte is multifunctioneel en kan eenvoudig worden aangepast aan jouw wensen. De ruimte is zelfs groot genoeg om er een extra slaapkamer met badkamer te realiseren. Er bevindt zich al een badmeubel aan de zijwand. Deze kamer zou ook een perfecte werkplek, speelkamer of hobbyruimte kunnen zijn. Er zou ook een eigen entree gecreëerd kunnen worden zodat je desgewenst een eigen ingang hebt vanuit de voorzijde.

Verder vind je op de begane grond een bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en handige bergkasten. Vanuit de bijkeuken bereik je de luxe toiletruimte met zwevend toilet, fonteintje en modern tegelwerk.

De serre (2024) aan de achterzijde is een echte blikvanger en een waardevolle aanvulling op de woning. Deze sfeervolle ruimte met tegelvloer is opgebouwd uit massief eikenhouten balken en straalt warmte en karakter uit. Dankzij de gezellige pelletkachel (ter overname) is het hier ook op koelere dagen heerlijk verblijven. De grote glaspartijen bieden een prachtig zicht op de tuin en zorgen voor veel lichtinval, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een fijne plek om te ontspannen, te eten of gezellig samen te zijn het hele jaar door.



Omschrijving

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat. De grootste slaapkamer is voorzien van een airco installatie. Aan de zijanten van de grote slaapkamer bevinden zich nog grote bergruimtes; ideaal voor het plaatsen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Hier staat eveneens de cv-installatie opgesteld (Nefit 1999). Op de overloop is een royale inbouwkast aanwezig, ideaal voor extra bergruimte. Verder nog een badkamer met ligbad, tweede toilet en badmeubel. Waardoor dit een comfortabele en praktische slaapverdieping is voor het hele gezin.

Tweede verdieping:

Praktische bergzolder/viering.

Buitenruimte:

Het perceel biedt werkelijk uitzonderlijk veel mogelijkheden en is met zorg en aandacht ingericht. Zo is er een royale oprit aanwezig met volop ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen.

Daarnaast beschikt het perceel over een grote, in spouw gebouwde garage, voorzien van isolatie, een water-aansluitpunt, openslaande deuren, krachtstroom, een carport en een ruime zolder die bereikbaar is via de achterzijde. Een praktische en veelzijdige ruimte die aan alle wensen voldoet.

Het koetshuis (ca. 9,45 x 5,70 m), uitgevoerd in hout en geïsoleerd (Rockwool), is een echte meerwaarde. Deze ruimte is degelijk en stijlvol afgewerkt en leent zich uitstekend voor opslag, een hobbyruimte of andere activiteiten waarvoor net wat extra ruimte nodig is.

Helemaal achter op het perceel bevindt zich nog een grote loods (ca. 12,00 x 9,80 m), bereikbaar via brede openslaande deuren. Deze loods biedt enorm veel ruimte en wordt aangevuld met een aangrenzende berging en een overkapping. De loods is ook voorzien van isolatie.

Het achterste gedeelte van het perceel wordt momenteel gebruikt als weiland voor een paard, maar biedt uiteraard volop mogelijkheden voor een andere invulling, geheel naar eigen wens.

Omschrijving

Bijzonderheden:

- Geheel vernieuwd en voorzien van aanbouw in 2010
- Voorzien van nieuw pannendak met isolatie 2010
- Voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Gebruik van goede en degelijke bouwmaterialen
- Serre geheel uitgevoerd in eikenhout in 2024
- Voorzien van 3 airco's (keuken, woonkamer en slaapkamer Daikin 2023)
- Centrale ligging in nabijheid van de A2 en A73
- Het perceel zal opnieuw worden ingemeten, zodat de kadastrale grenzen correct worden vastgesteld en de woning niet langer over de perceelgrens van het naastgelegen perceel is gesitueerd. De nieuwe grenzen worden ingemeten zoals nu het hekwerk geplaatst is.
- Verrassend ruime, goed onderhouden en veelzijdige woning met volop mogelijkheden voor bedrijf aan huis, hobby's of extra opslag
- Royaal perceel

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u contact opnemen met Joyce Wiertz van ons kantoor.









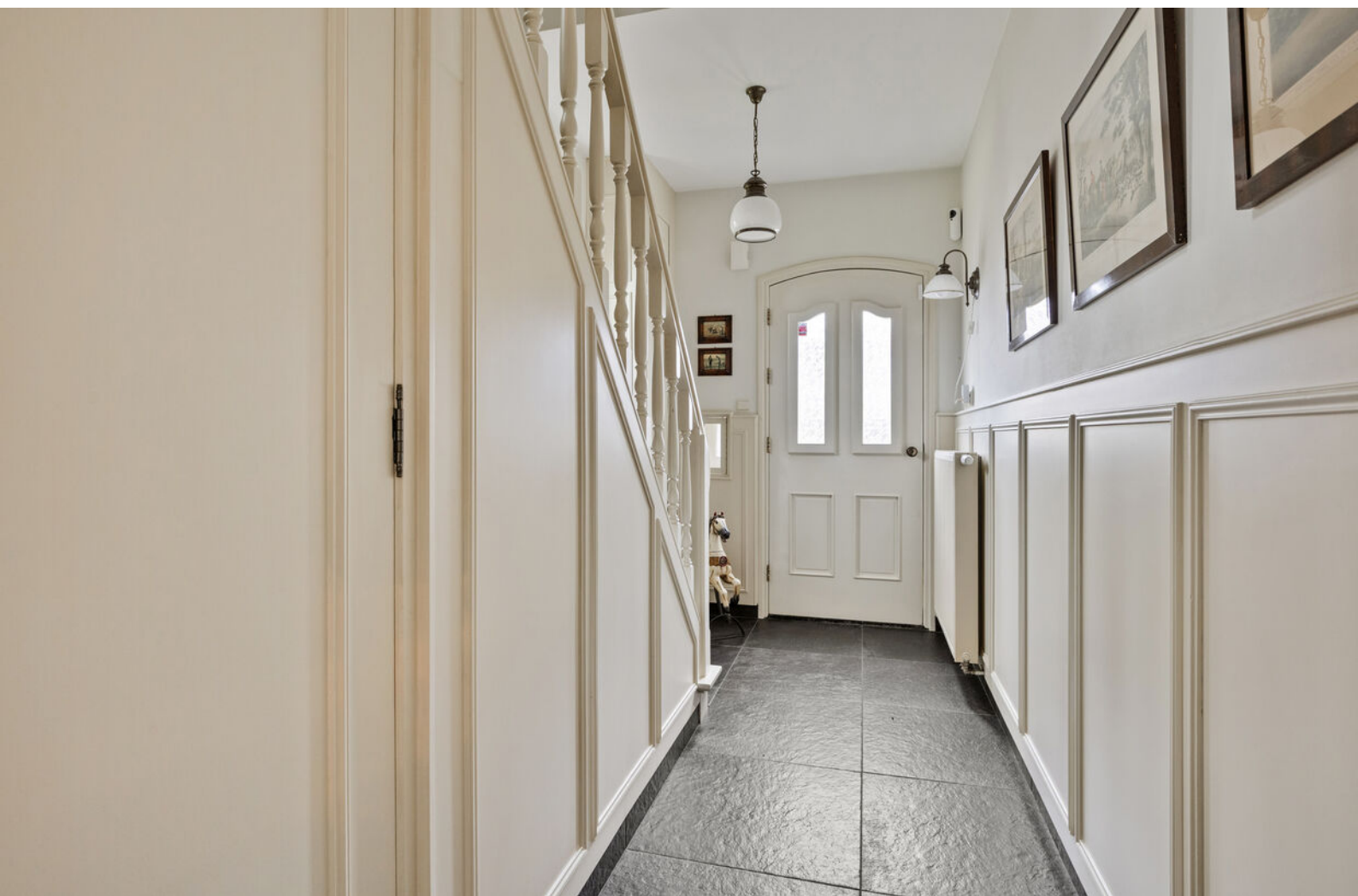
























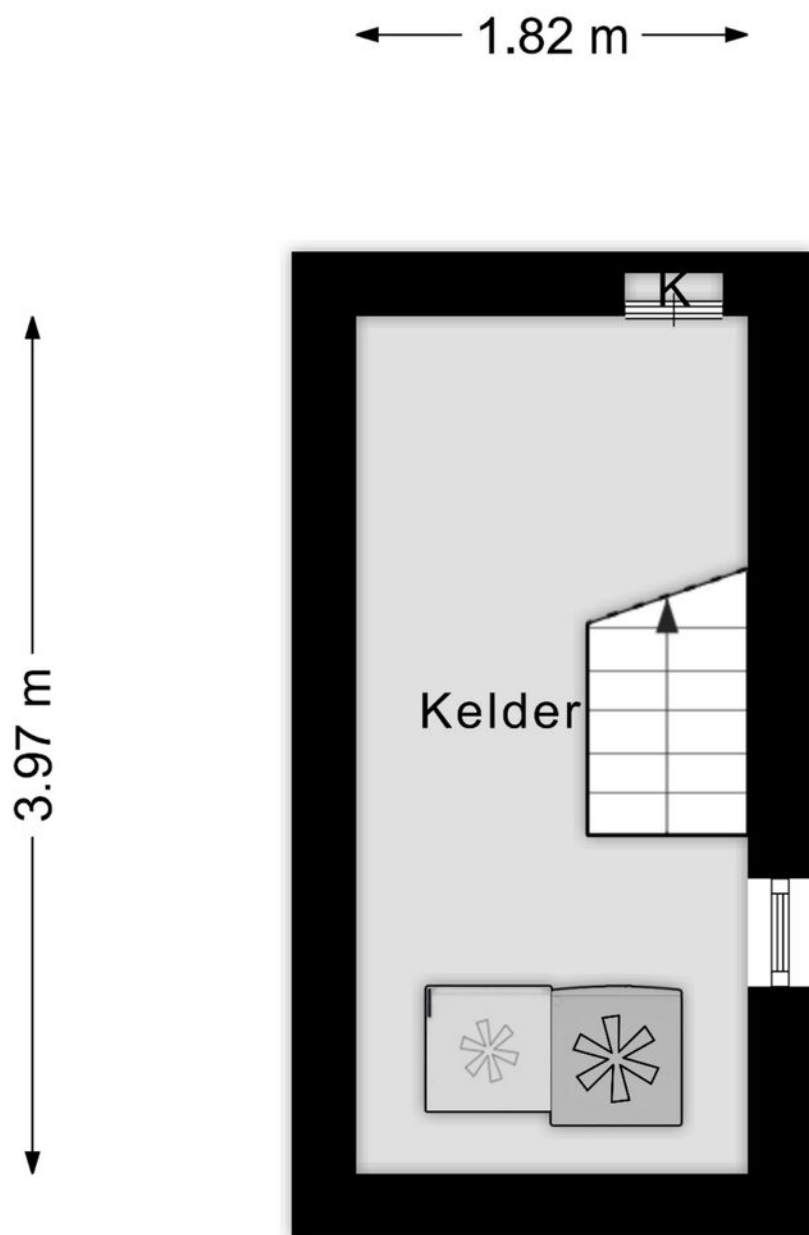






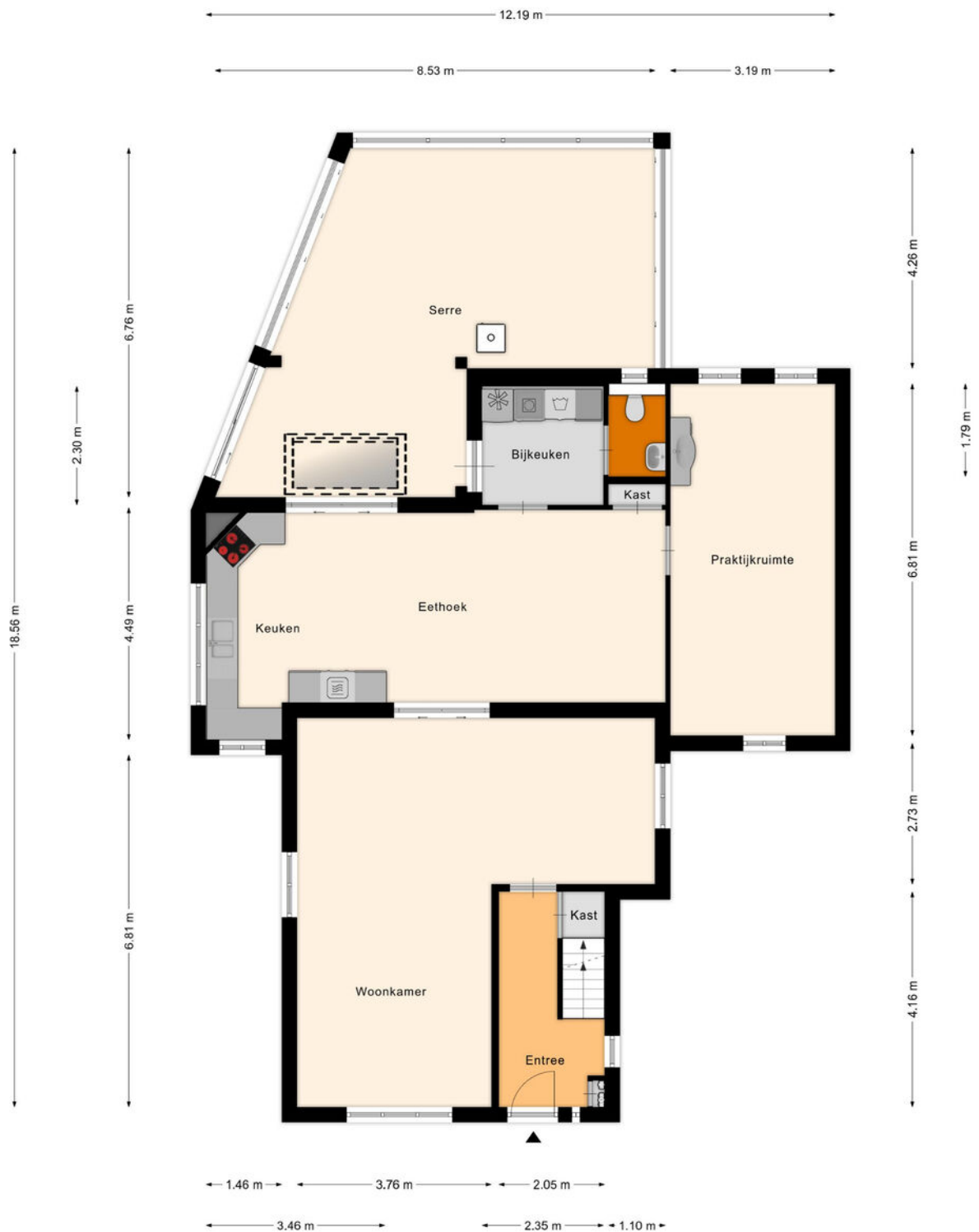


Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Begane grond



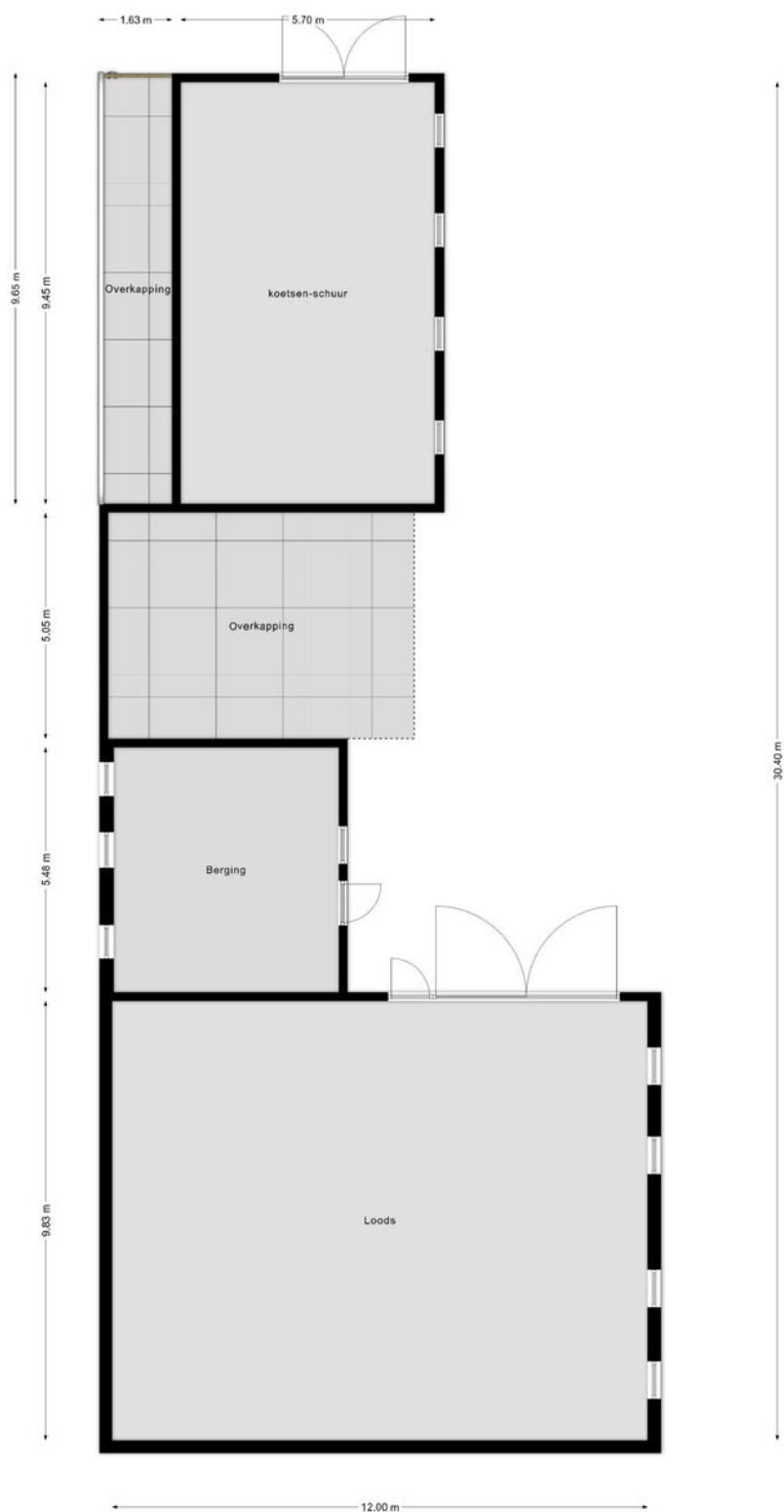
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



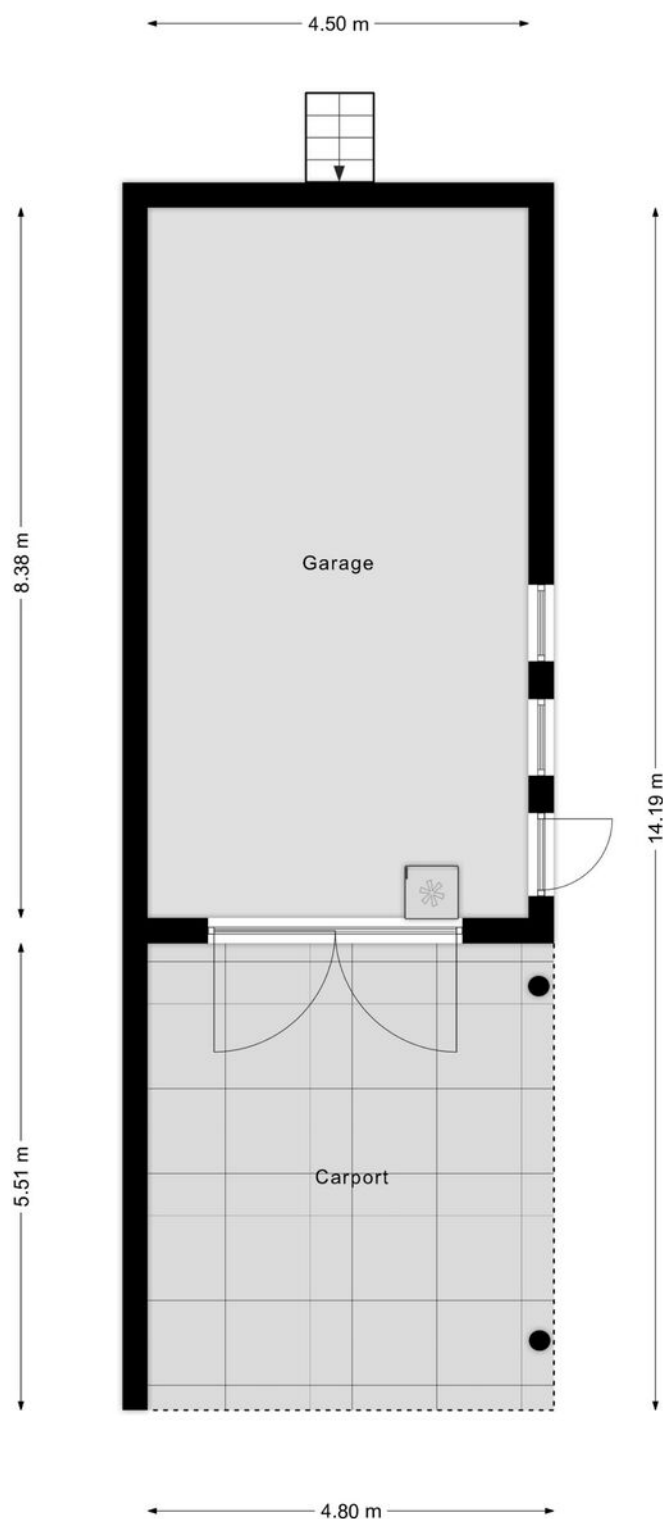
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Garage



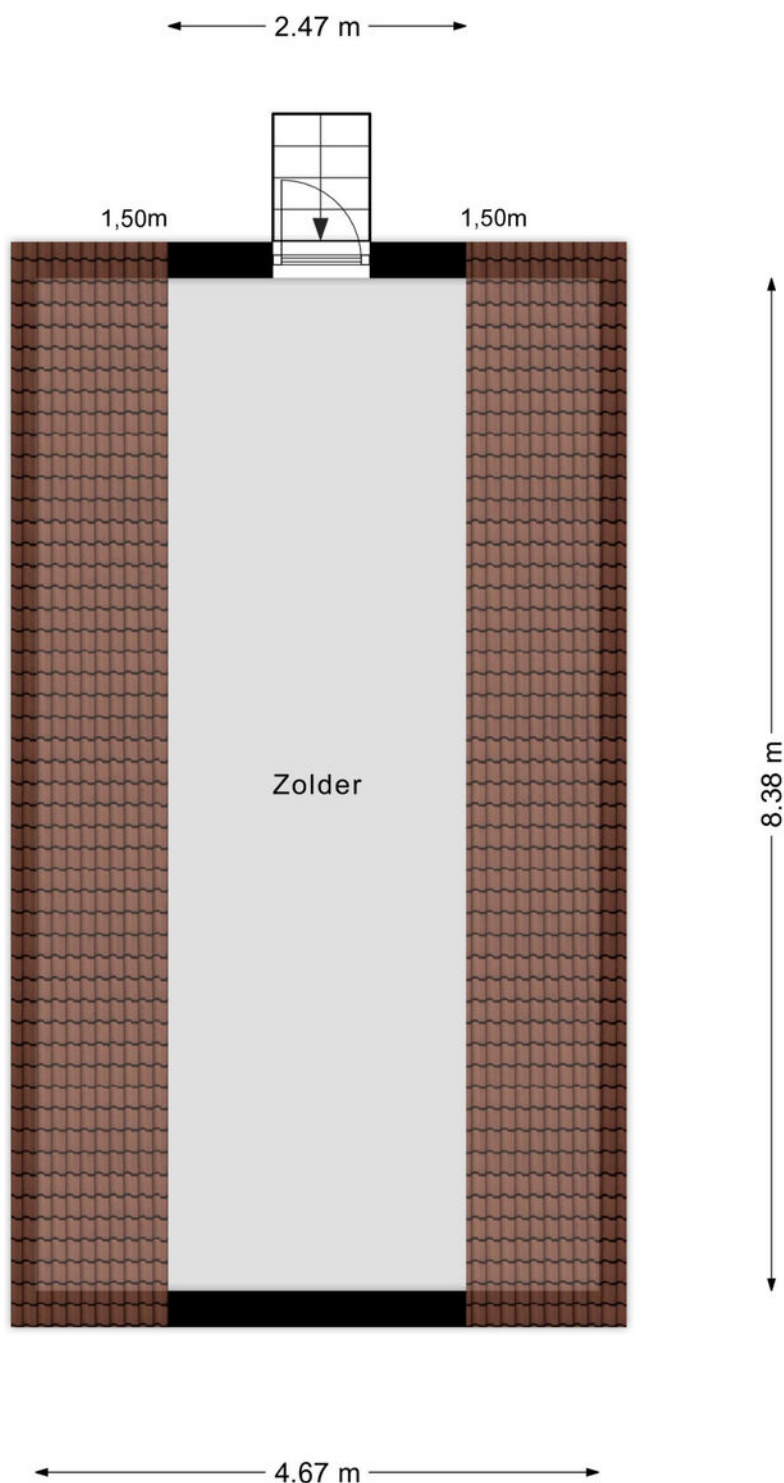
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Garage



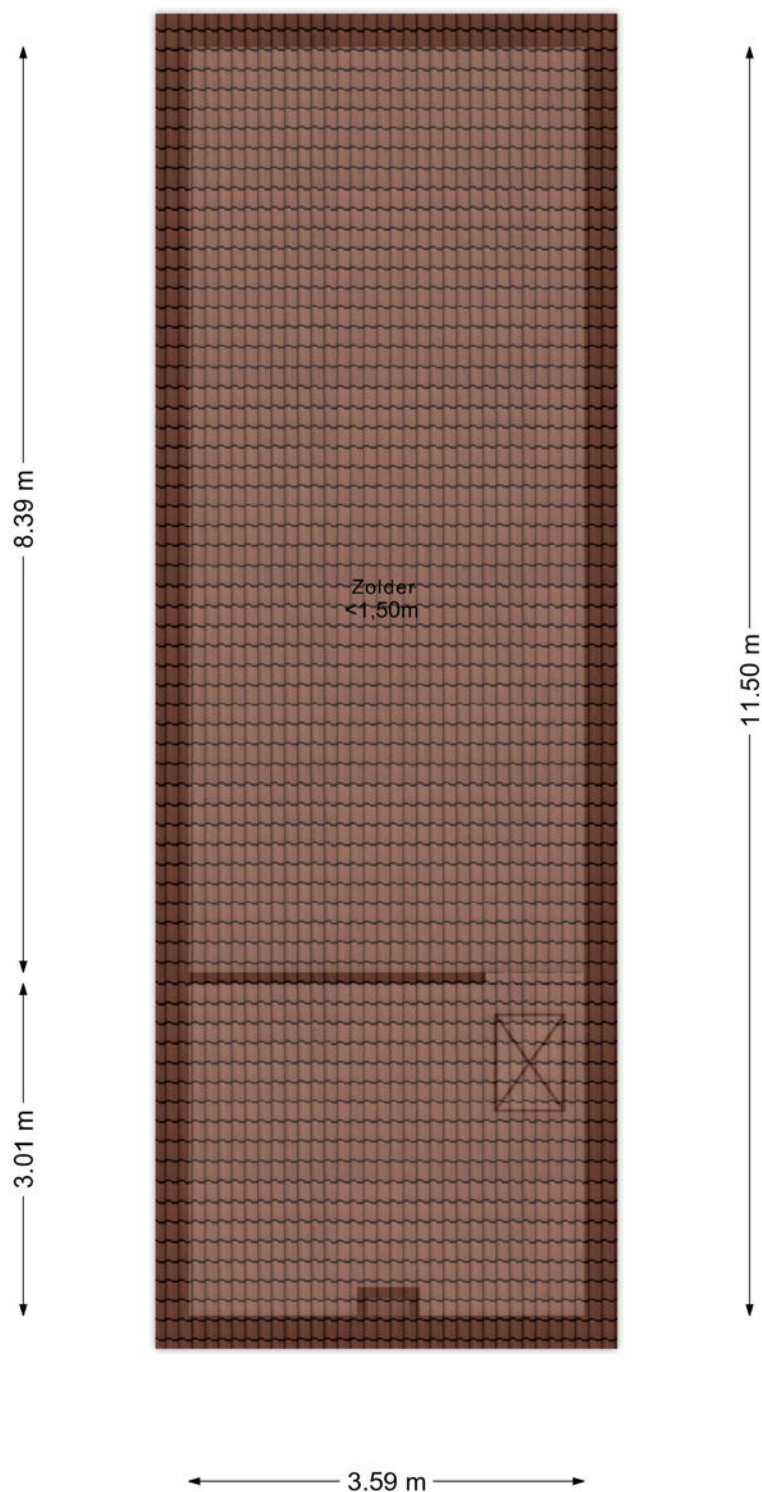
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder



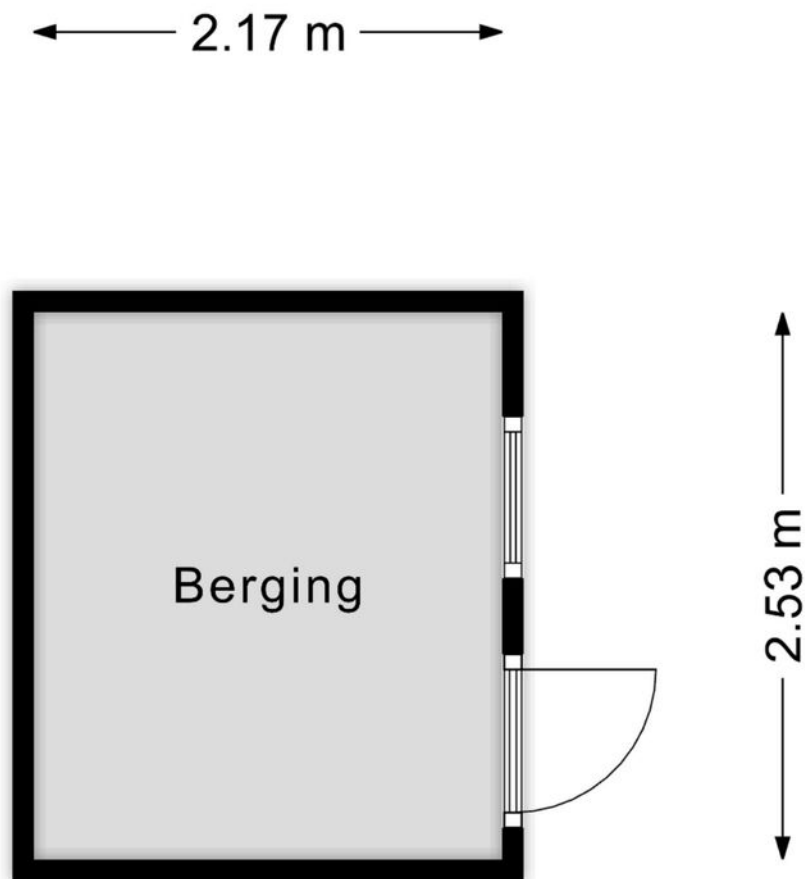
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

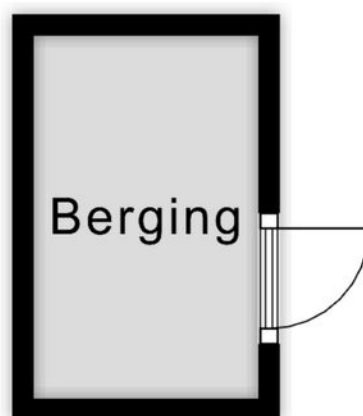
Plattegrond Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging

◀ 1.04 m ▶



1.68 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 333



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

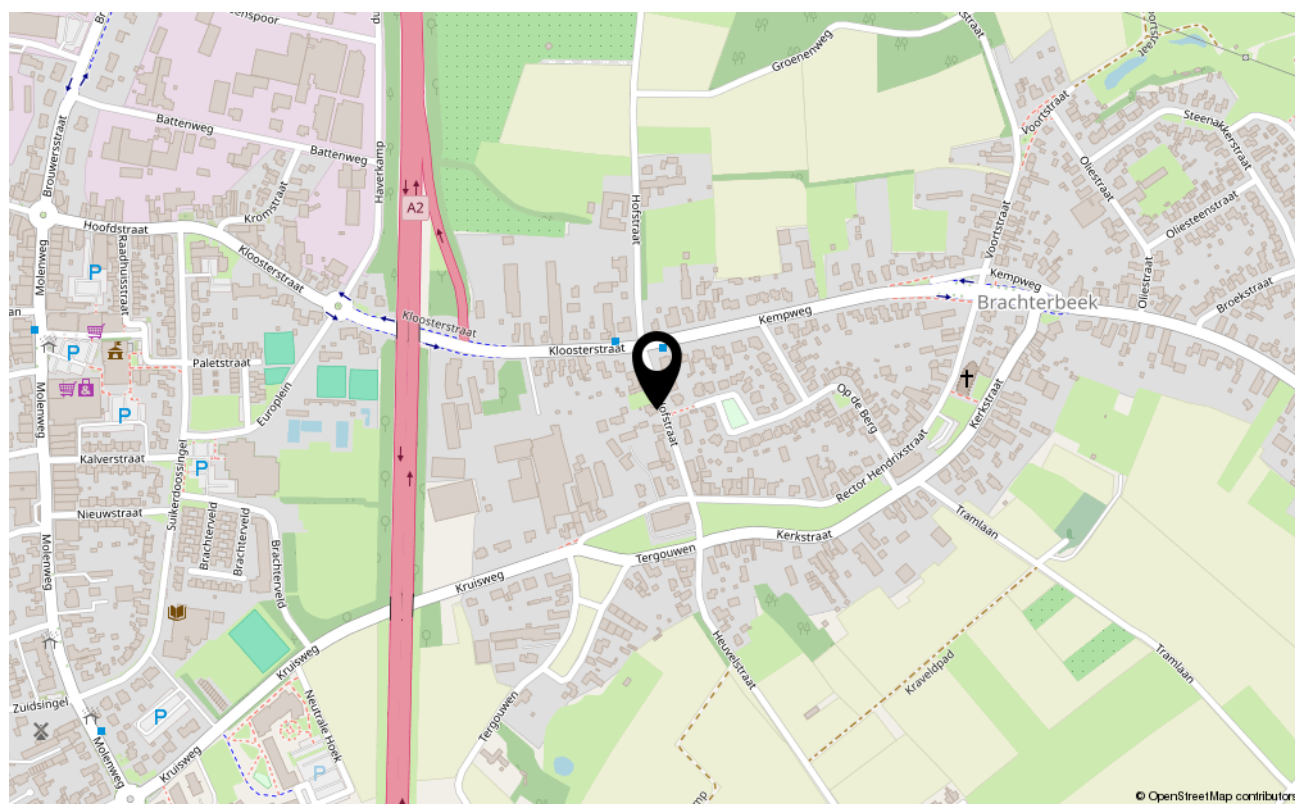
Kadastrale gemeente Maasbracht

Sectie E

Perceel 5464

kadaster

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.



Wonen in de regio Midden Limburg



Lekker over de markt struinen, verborgen schatten ontdekken of gewoon opzoek naar bijzondere cadeautjes of smakelijke streekproducten? In Roermond zijn er 2 weekmarkten op de woensdag en zaterdag. Verder is de binnenstad van Roermond gelegen op loopafstand van het bekende Designer Outlet Roermond met ruim 200 winkels en 25 horecagelegenheden. Midden Limburg heeft met de

Maas en de Maasplassen een juweel van een waterrecreatiegebied in huis met diverse pittoreske Maasdorpen als Kessel, Thorn en Stevensweert. Midden Limburg kent ook grenzeloos groen met verschillende natuurgebieden. Van kleine strookjes tot 6 grote natuurgebieden, waarvan Nationaal Park de Meinweg centraal is gelegen. In natuurgebied het Leudal zijn tal van wandel en fietsroutes.



Ons team

M3 MAKELAARS & TAXATEURS Al 20 jaar een gedreven team van enthousiaste mensen met hart voor het makelaarsvak. Onze visie is "kwaliteit leven": Mensen laten wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar ze zich thuis voelen, zodat ze optimaal kunnen genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Dat doen we door persoonlijke aandacht te bieden voor uw woon- en leefwensen. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij verzorgen de verkoop- en aankoopbegeleiding, taxaties en hypotheek van bestaande woningen en nieuwbouw. Wij zijn aangesloten bij de NVM, daardoor kunnen we nog meer expertise bieden en hebben we meer overzicht en verkoopkracht op de lokale woningmarkt, zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn. Wij geven inhoud aan woonwensen!

■ ONDERSCHIEDEND

Altijd fris en vernieuwend. Onze naam M3 staat voor, inhoud geven aan woonwensen. Onze kleur oranje en onze tuinborden zijn opvallende bakens in de straat. Door dingen net wat anders te doen, een fris accentje te geven en de puntjes op de "i" te zetten willen wij onderscheidend zijn.

■ THUIS IN DE REGIO

Wij weten als geen ander wat speelt in de regio, zijn betrokken en actief in lokale netwerken. M3 is al sinds 2005 een bekend en vertrouwd merk voor al uw woonwensen.

■ PERSOONLIJKE AANDACHT

Wij adviseren en begeleiden onze klanten met zorg, hart en ziel. Een persoonlijke en mensgerichte aanpak staat voorop.

■ KWALITEIT & PROFESSIONALITEIT

Door onze mensgerichte aanpak te verbinden met deskundigheid bieden we een hoog kwaliteitsniveau van dienstverlening. Ons hoge opleidingsniveau, onze jarenlange ervaring en ons kwaliteitslabel NVM zijn hierbij ook onderscheidend. Eind 2024 vierden Roger en Nick hun 25-jarig jubileum als beëdigd NVM makelaar en taxateur.

■ DUIDELIJKE TAAL

■ Wij zijn toegankelijk, informeel en makkelijk bereikbaar. We houden van een no-nonsense werkwijze en omgang met onze klanten. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



M3 Makelaars & Taxateurs

Visie M3 Makelaars & Taxateurs

Onze visie is "kwaliteit leven": wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar mensen zich thuis voelen. Naast de dagelijkse hectiek op zijn tijd genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Daarom investeren wij in persoonlijke aandacht voor uw wensen om lekker te wonen en te leven. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn.

De markt waarin wij opereren is zeer divers. Wij verzorgen de verkoop -en aankoopbegeleiding van bestaande woningen en nieuwbouw, taxaties en hypotheek.

Huis verkopen

M3 Makelaars & Taxateurs begeleidt u graag bij de verkoop van uw huidige woning. U maakt een vrijblijvende afspraak met ons voor advies en een waardebepaling van uw eigen woning. Wij onderscheiden ons door een klantgerichte, actieve en enthousiaste benadering en persoonlijke aandacht. We hebben een duidelijke aanpak van de verkoop van uw woning via diverse kanalen; waaronder ons uitgebreid woningzoekendenbestand voor de gehele regio Midden Limburg, alsmede uitgebreide advertenties op alle gerenommeerde huizensites (waaronder Funda en M3 Makelaardij), woonkrant en verkoopbord. Al onze makelaars zijn professioneel opgeleid en beëdigd alsmede gecertificeerd volgens de laatste normen van het NVM, Vastgoedcert en NRVt.

Hypotheek en financiering

Weet u al wat u kunt lenen en welke mogelijkheden er zijn? U kunt altijd geheel vrijblijvend een financiële berekening laten maken door een van onze adviseurs.

Neem vrij-blijvend contact op voor een adviesgesprek bij u thuis of op kantoor.

M3 inschrijfservice

M3 Makelaars & Taxateurs houdt u graag gratis en vrijblijvend op de hoogte van ons actuele aanbod. U kunt zich eenvoudig en makkelijk inschrijven via onze website en download onze gratis M3-app in de appstore.

M3 aankoopmakelaar

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar heel wat wikken en wegen aan vooraf gaat. Welke woning moet het worden, een appartement of eengezinswoning? Bestaande bouw of nieuwbouw? Wat zijn de wensen ten aanzien van ligging en omgeving? Staat de vraagprijs in verhouding tot de locatie en de staat van onderhoud van het pand? Hoeveel reikt het budget en wat worden de maandlasten?

Met de M3 aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd op alle vragen een deskundig antwoord te krijgen en een persoonlijke professionele begeleiding.

Staat uw droomhuis bij M3 Makelaars & Taxateurs in de verkoop en wilt u zich laten begeleiden door een erkend NVM-aankoopmakelaar? Neem dan contact met ons op zodat wij u in contact kunnen brengen met een erkend NVM- aankoopmakelaar.

Bezoek ons kantoor aan de Godswaersingel 33 te Roermond. Loop gerust eens binnen en maak kennis met Roger Nelissen, Nick Schmitz, Joyce Wiertz, Simone Gubbels en Emmy Slabbers. Wij zijn altijd in de buurt.



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

U heeft besloten een woning te gaan bekijken en kopen. Welke stappen neemt u vervolgens voordat u eindelijk de sleutel van uw nieuwe woning krijgt? Onderstaand een toelichting op een aantal belangrijke aandachtspunten.

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.

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.

Bezichtiging

U maakt vrijblijvend een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is geheel vrijblijvend en vindt plaats na afspraak met ons kantoor.

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u de partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u 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 u 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.

Overeenkomst

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.

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.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, 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.

Waarborgsom/Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen uiterlijk 1 week na aflopen voorbehoud financiering tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

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 reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie op een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan niet bekend.



C.V.-ketel

Een woning beschikt normaliter over een C.V.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de C.V.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de C.V.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta, Nuon, Feenstra). De C.V.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen inclusief de betaling van de huur van de verkoper over. Indien u de C.V.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt, dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

Notaris

Bij de notaris ondertekend u de transportakte (= akte van levering) en de hypotheekakte. Als u een notaris heeft gekozen, komt alles in een stroomversnelling. De originele NVM-koopovereenkomst en kopieën van uw paspoort of identiteitskaart gaan vervolgens naar deze notaris met het verzoek de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

Oplevering

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken. Bij deze laatste inspectie zult u tezamen met de verkoper en makelaar de woning bezichtigen, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen. Tevens zullen gezamenlijk de meterstanden worden genoteerd voor de nutsbedrijven.

Tenslotte

De verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs. Indien de woning niet aan uw wensen voldoet, kunt u vrijblijvend gebruik maken van onze gratis inschrijfservice; U kunt uw woonwensen aan ons doorgeven en houden we u geheel vrijblijvend per mail op de hoogte van ons aanbod. Ook aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.



M3 Makelaars & Taxateurs
geeft inhoud aan woonwensen.

Inhoud geven aan woonwensen.

M3 Makelaars & Taxateurs

Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond

0475-330051

info@m3makelaardij.nl
m3makelaardij.nl

