

# WONEN

*op maat*



Lidwinastraat 6 Kelpen-Oler



**MAAT**  
MAKELAARS











## **KELPEN - OLER, LIDWINASTRAAT 6**

Starters in Kelpen-Oler: Opgelet!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met volop mogelijkheden om helemaal naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze woning aan de Lidwinastraat in het rustige en gemoedelijke Kelpen-Oler zeker een bezichtiging waard!

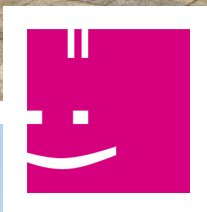
Deze vrijstaande woning uit 1962 ligt in een rustige straat en beschikt over een eigen oprit, een vrijstaande garage en een achterom. De woning biedt een solide basis met onder andere vier slaapkamers, een praktische kelder, een zolder en diverse bergruimtes. Met wat modernisering maak je hier een heerlijk thuis dat volledig aansluit bij jouw woonwensen.

Kelpen-Oler is een prettig en landelijk gelegen dorp met een fijne woonomgeving. In de nabijheid vind je diverse voorzieningen en via de uitvalswegen zijn omliggende plaatsen en steden eenvoudig bereikbaar. Hier woon je rustig, met alle dagelijkse gemakken op korte afstand.

Een ideale kans voor starters of handige kopers die een woning naar eigen smaak willen afwerken!

Inhoud	445 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	91 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	29 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	415 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1962
Energielabel	G
Vraagprijs	€ 289.000 k.k.





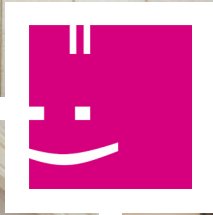
### **Begane grond**

**Entree / hal / toilet / kelder / woonkamer**

Via de entree betreed je de hal met toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast en de kelder. De kelder is een praktische ruimte en ideaal voor het opbergen van voorraad, gereedschap of andere spullen.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een houten vloer en heeft een prettige lichtinval. De kamer-ensuite indeling zorgt voor een speelse en karaktervolle indeling van de ruimte, waarbij een zitkamer en eetkamer op een natuurlijke manier van elkaar worden gescheiden. In de woonkamer bevindt zich tevens een moederhaard, wat zorgt voor een gezellige sfeer tijdens de koudere maanden.









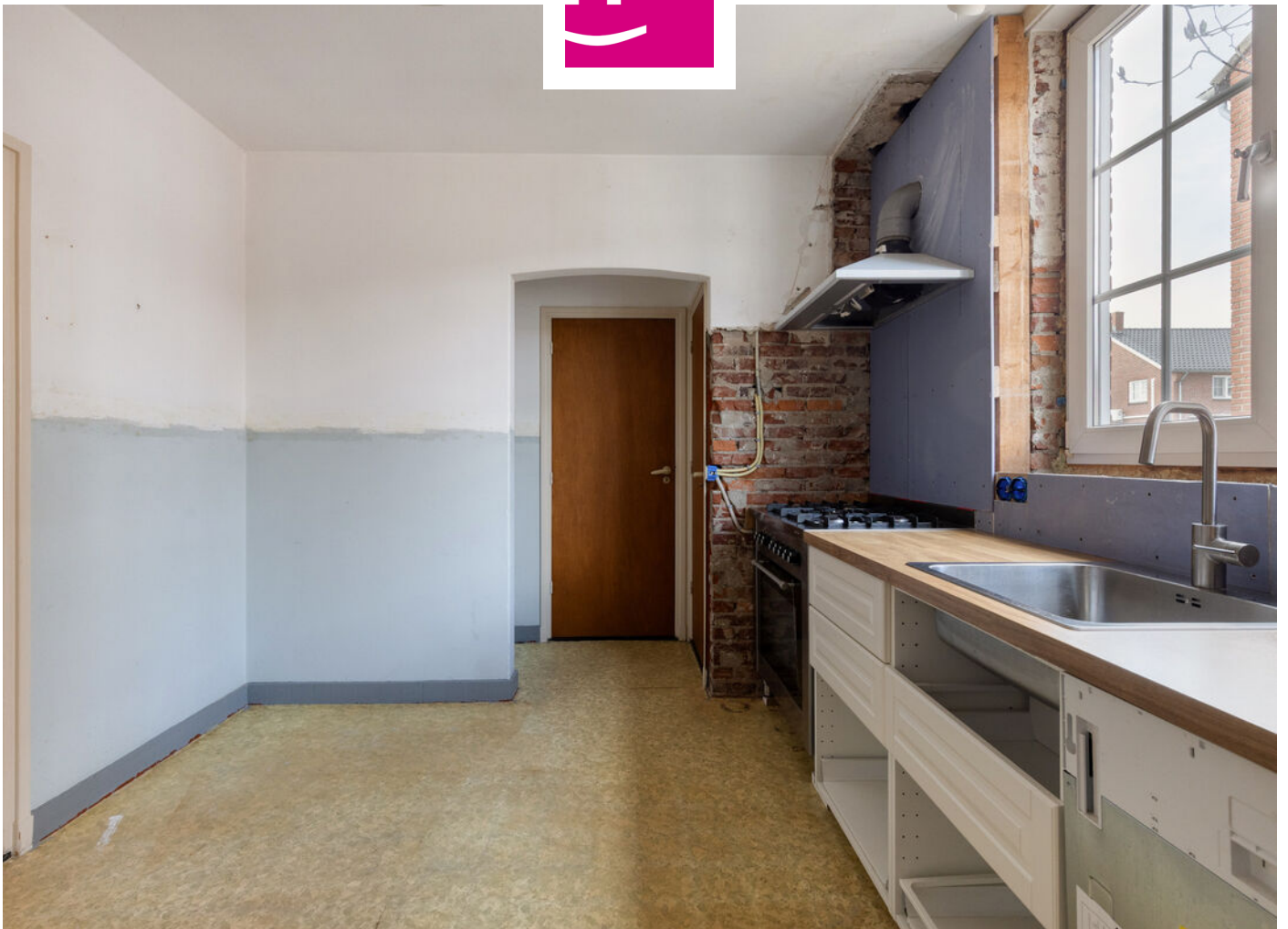
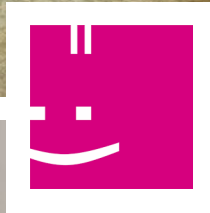
## Keuken / bijkeuken

Via de eetkamer bereik je de keuken, die momenteel in aanbouw is, waarbij de materialen aanwezig zijn om deze klus verder af te maken. Deze ruimte kan geheel naar eigen smaak verder worden ingericht en afgewerkt. De aanwezige apparatuur is nieuw en geplaatst in 2025 en bestaat uit een 5-pits gasfornuis, vaatwasser en afzuigkap.

Daarnaast beschikt de begane grond over een handige berging c.q. bijkeuken, waar de cv-installatie uit 2005 is opgesteld.









## Eerste verdieping

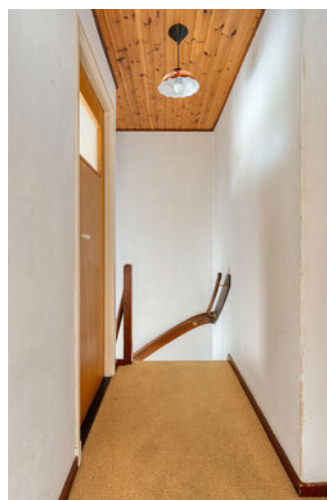
De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers (afmetingen 11 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup>) en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douche.



## Zolder

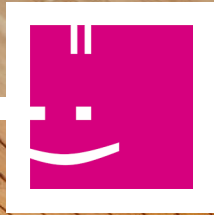
Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als extra bergruimte.



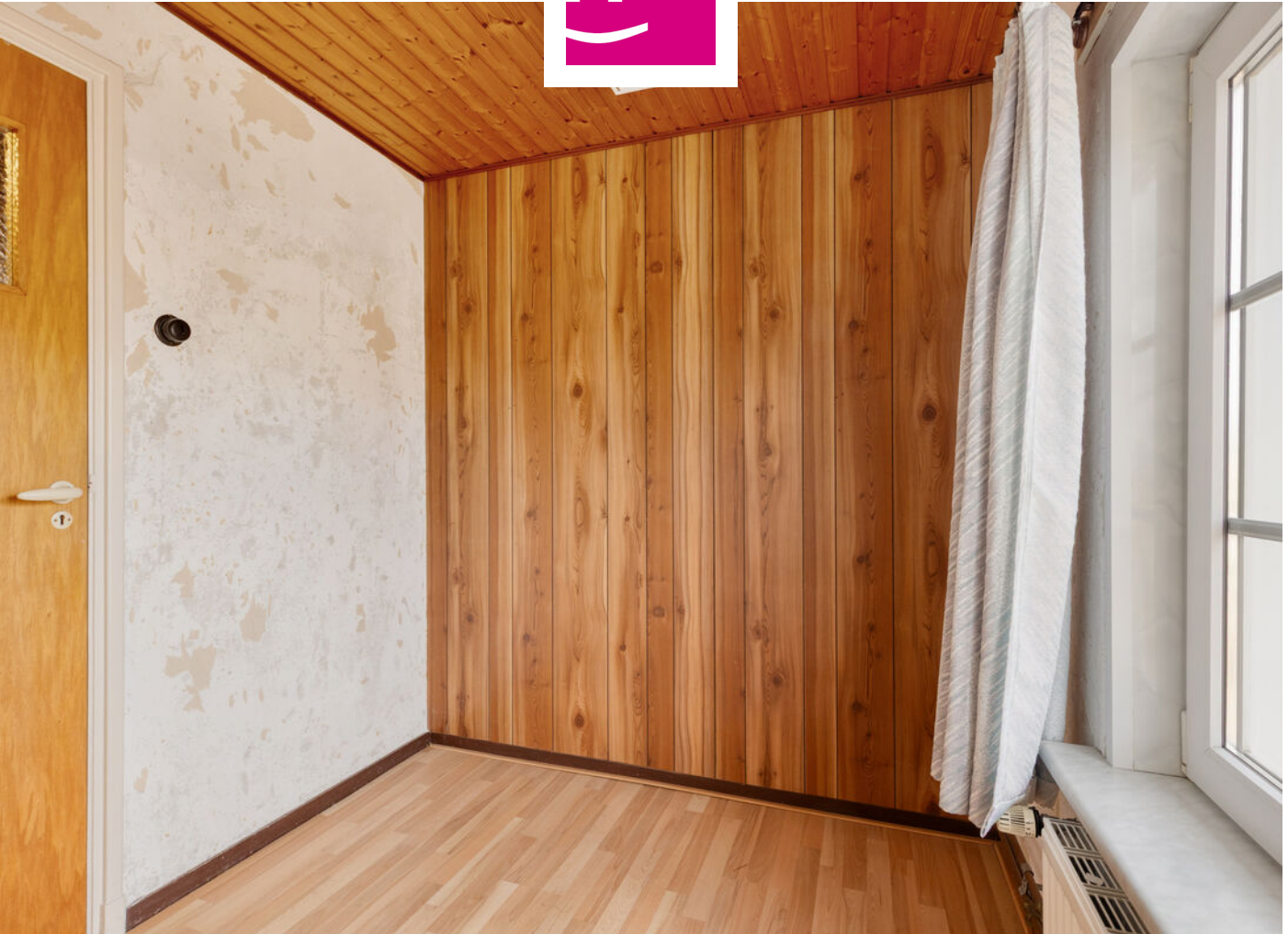
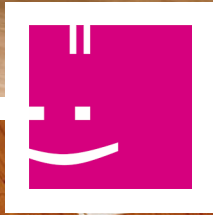




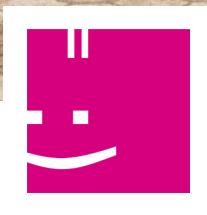












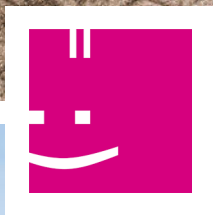
## Tuin

De woning beschikt over een royale achtertuin op het zuidoosten met een praktische achterom. Dankzij de ligging geniet je hier vrijwel de hele dag van zonlicht, ideaal voor zonliefhebbers en gezellige momenten buiten. De tuin biedt diverse terrassen en overkappingen en kan naar eigen smaak verder worden aangelegd, zodat je jouw ideale buitenruimte kunt creëren. De beplanting is verzorgd en het achterste gedeelte van de tuin biedt vrij uitzicht, wat bijdraagt aan een gevoel van ruimte en privacy.

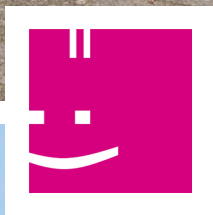
De vrijstaande garage is voorzien van elektra en water, met een elektrische sectionaal poort en een aparte loopdeur voor gemakkelijk gebruik. Aan de voorzijde bevindt zich een eigen oprit met parkeergelegenheid. De voortuin is netjes aangelegd.











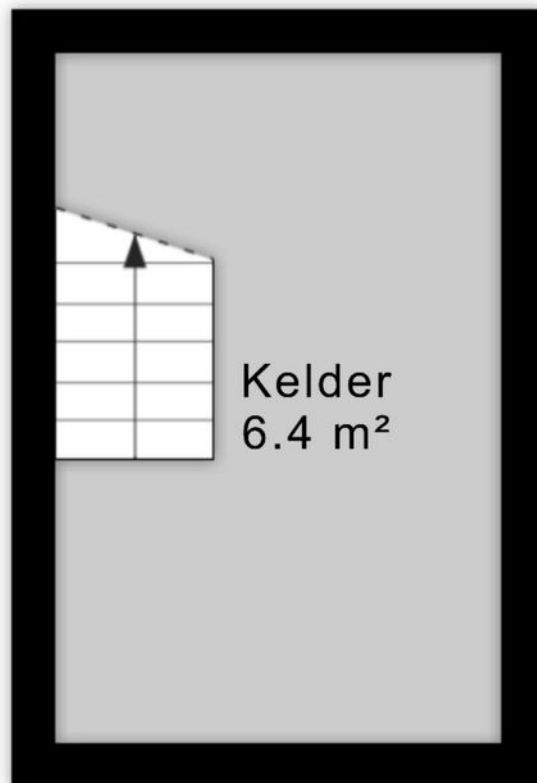




## Plattegrond Kelder

2.03 m

3.14 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Plattegrond Eerste verdieping

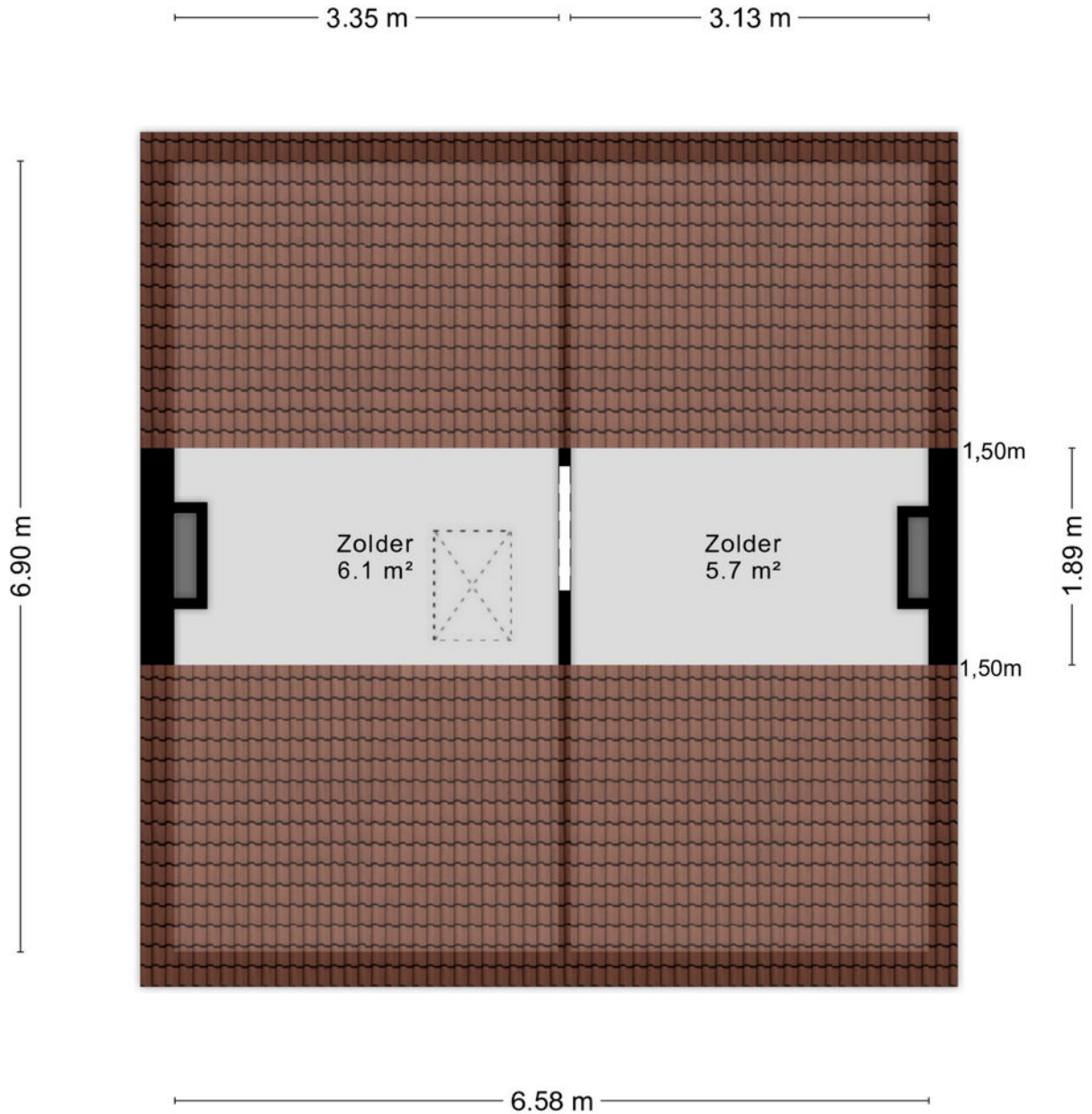


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Plattegrond Zolder

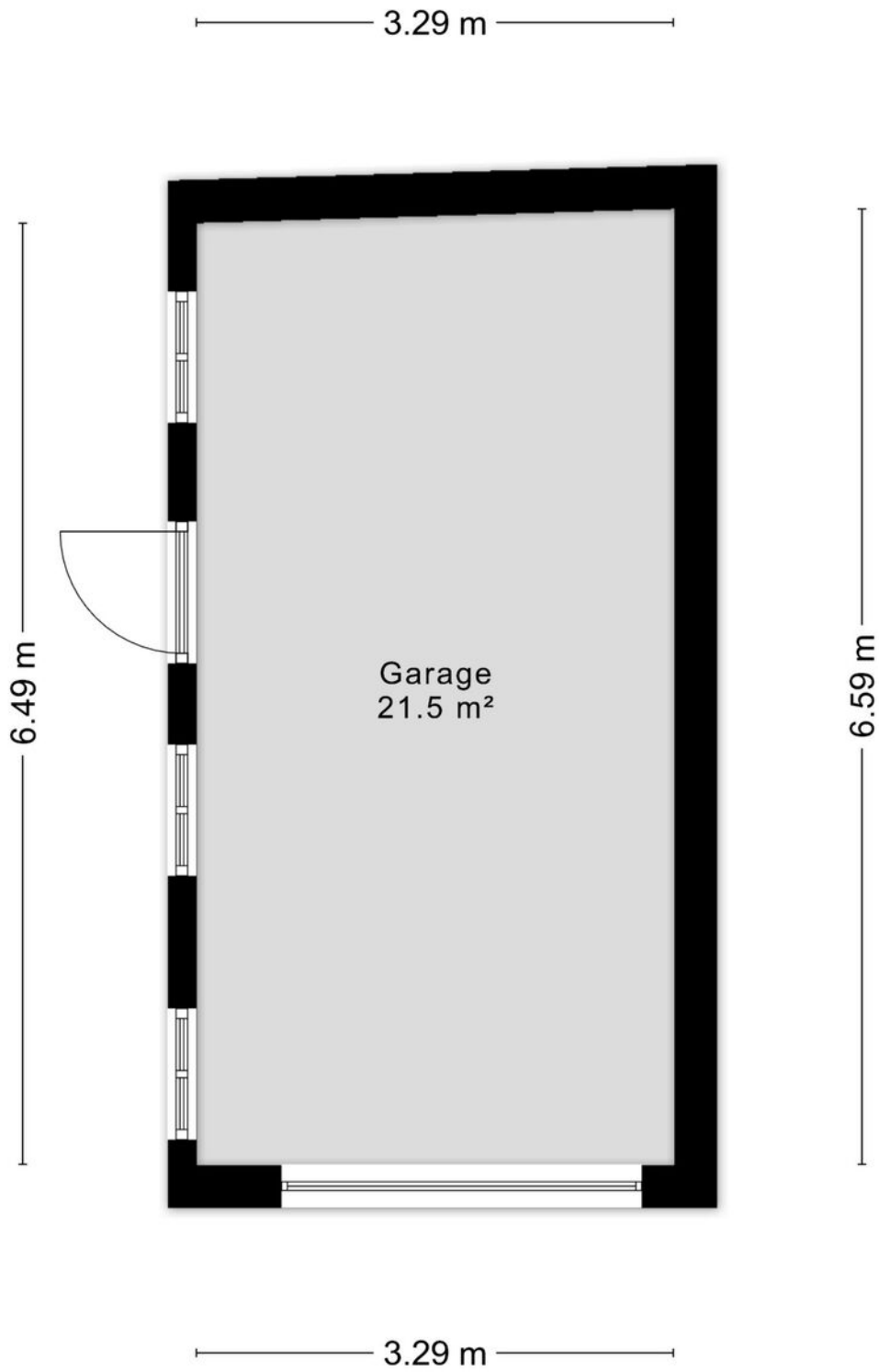


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Plattegrond Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## Kelpen – Oler

Kelpen-Oler is een klein dorp met circa 1.200 inwoners. Het dorp biedt een basisschool, een grand café en verschillende verenigingen. Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in de nabijgelegen kernen Baexem en Eil, waar onder andere een supermarkt, slagerij en bakkerij te vinden zijn. Voortgezet onderwijs is beschikbaar in Heythuysen en Horn. Door de centrale ligging in Midden-Limburg zijn zowel de op- en afrit van de A2 (richting Maastricht en Eindhoven) als de N280 (richting Weert en Roermond) binnen enkele autominuten te bereiken.

Kelpen-Oler maakt deel uit van de gemeente Leudal (16 kernen) en biedt een prachtig afwisselend landschap, met natuurgebieden zoals Exaten, Beegderheide en het Leudal, de “Tuin van Limburg”.







## Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!







## Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. 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 – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure 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.

### 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende





zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### 8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### 9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### 10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### 11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

**Documentatie** Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**Informatie** Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!



## MAAT MAKELAARS

Minderbroederssingel 19

6041 KH Roermond

T 0475 - 35 19 70

[info@maatmakelaars.nl](mailto:info@maatmakelaars.nl)

[www.maatmakelaars.nl](http://www.maatmakelaars.nl)

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

