

WONEN

— *op maat* —



Florasingel 33 Roermond



MAAT

MAKELAARS







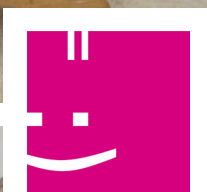
Florasingel 33 Roermond

Op een fijne en kindvriendelijke locatie in Roermond ligt deze ruime hoekwoning met een mooi perceel van maar liefst 310 m². De woning beschikt over een woonoppervlak van ca. 118 m² en biedt volop mogelijkheden voor de volgende bewoner. Dankzij het goede onderhoud vormt dit huis een solide basis voor jarenlang woonplezier. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een heerlijke serre, waardoor er een fijne extra leefruimte is ontstaan met veel lichtinval en direct contact met de tuin. Buiten vind je daarnaast een praktische overkapping, een carport én een berging, waardoor het geheel niet alleen sfeerol maar ook functioneel is. De ligging is absoluut ideaal: op loopafstand bevinden zich scholen, kinderopvang en een speelveld. Ook supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikbaar.

Kenmerken:

- Veel leefruimte dankzij serre en royale overkapping (2025);
- Drie volwaardige slaapkamers en praktische indeling, ideaal voor gezinnen;
- Goed onderhouden woning met mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren;
- Parkeren op eigen terrein (2 plekken) + carport.

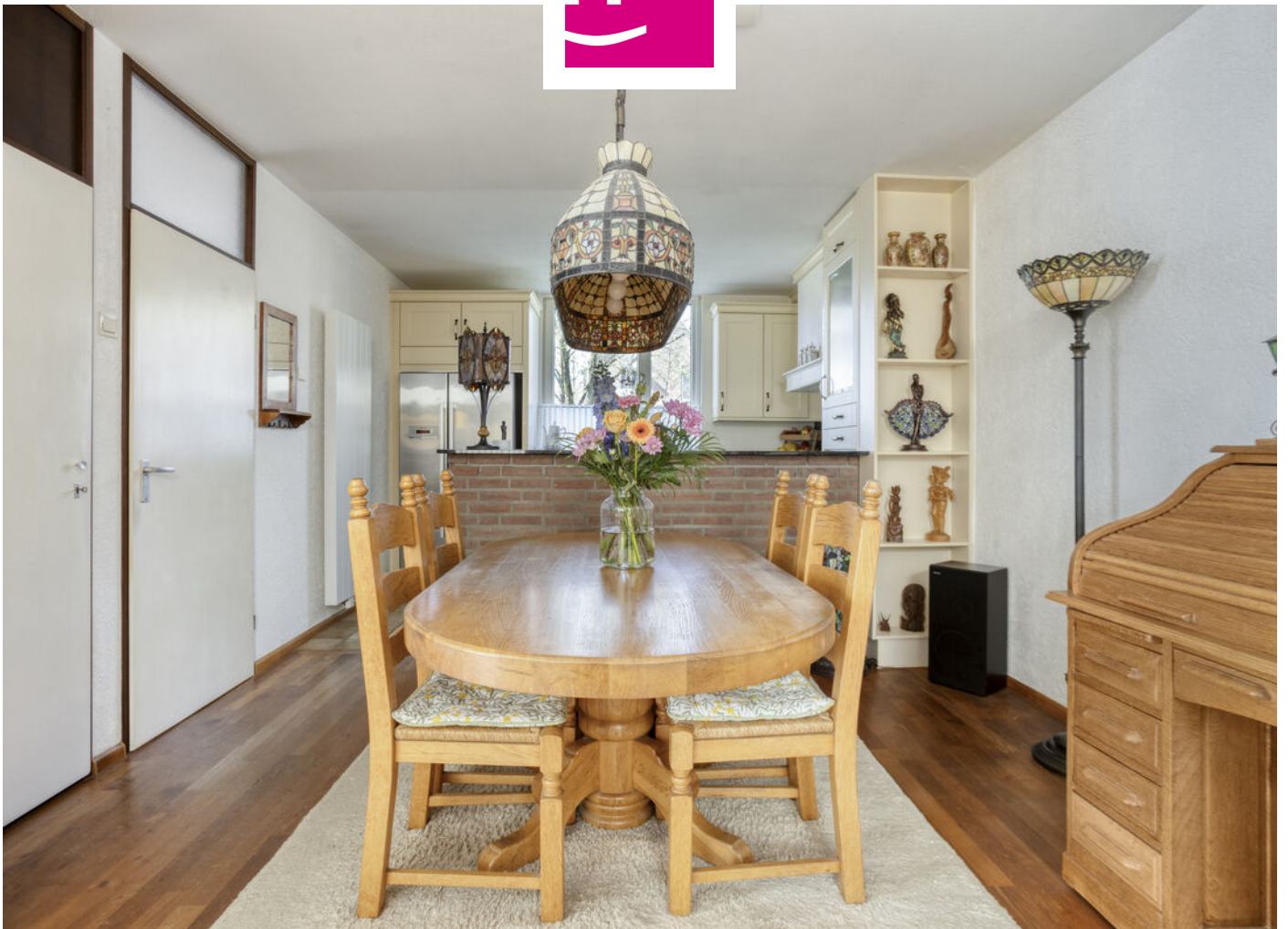
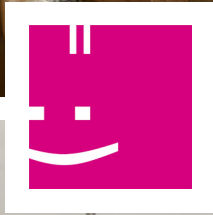
Inhoud	491 m ³
Woonoppervlakte	118 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25 m ²
Externe berging	11 m ²
Perceelgrootte	310 m ²
Bouwjaar	1978
Energie label	C
Vraagprijs	€ 365.000 k.k.

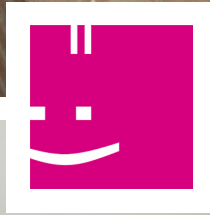


Begane grond

Binnenkomst via de zijgevel in de royale hal met parketvloer, voorzien van een toilet, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot het woongedeelte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die middels een bar afgescheiden van de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een ruime landelijke U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De woonkamer is afgewerkt met een parketvloer en geniet dankzij het grote achterraam en het zijraam van een prettige en natuurlijke lichtinval. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel en het creëren van een comfortabel zit- en tv-gedeelte.

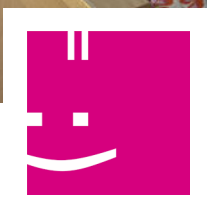






Begane grond

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de serre, welke is voorzien van een loopdeur en openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte vormt een waardevolle aanvulling op het woonoppervlak en leent zich uitstekend als extra eetkamer, tv-ruimte of speelkamer voor de kinderen. De begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ glas en rolluiken.



Eerste verdieping

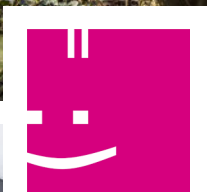
De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers van respectievelijk ca. 13m², 10 m² en 9 m². Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van parketvloeren, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken. Ook zijn twee slaapkamers voorzien van vaste kasten voor extra bergruimte. De badkamer is gedateerd, maar altijd keurig onderhouden. De ruimte is functioneel ingedeeld en beschikt over een ligbad, een vaste wastafel, een tweede toilet en de aansluitingen voor het witgoed.



Zolder:

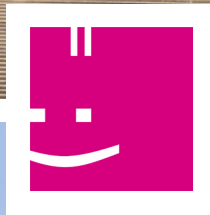
Via een vlizotrap te bereiken praktische bergzolder. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2018, eigendom) en is er volop bergruimte aanwezig.





Buitengedeelte

Dankzij het royale hoekperceel beschikt deze woning over een voor-, zij- en achtertuin, waardoor je optimaal kunt genieten van ruimte en privacy. De tuin is fraai aangelegd met diverse borders, volwassen beplanting en veel groen rondom de woning. Daarnaast is de tuin via een achterom bereikbaar. Direct grenzend aan de serre bevindt zich een royale overkapping (geplaatst in 2025), waar het heerlijk vertoeven is. Op eigen terrein zijn er twee praktische parkeermogelijkheden aanwezig: één overdekte plaats onder de carport en een tweede plek die bereikbaar is via een openslaande poort, ideaal voor het stallen van een auto, caravan of aanhanger. Verder beschikt de woning over een ruime berging.





Plattegrond Begane grond



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



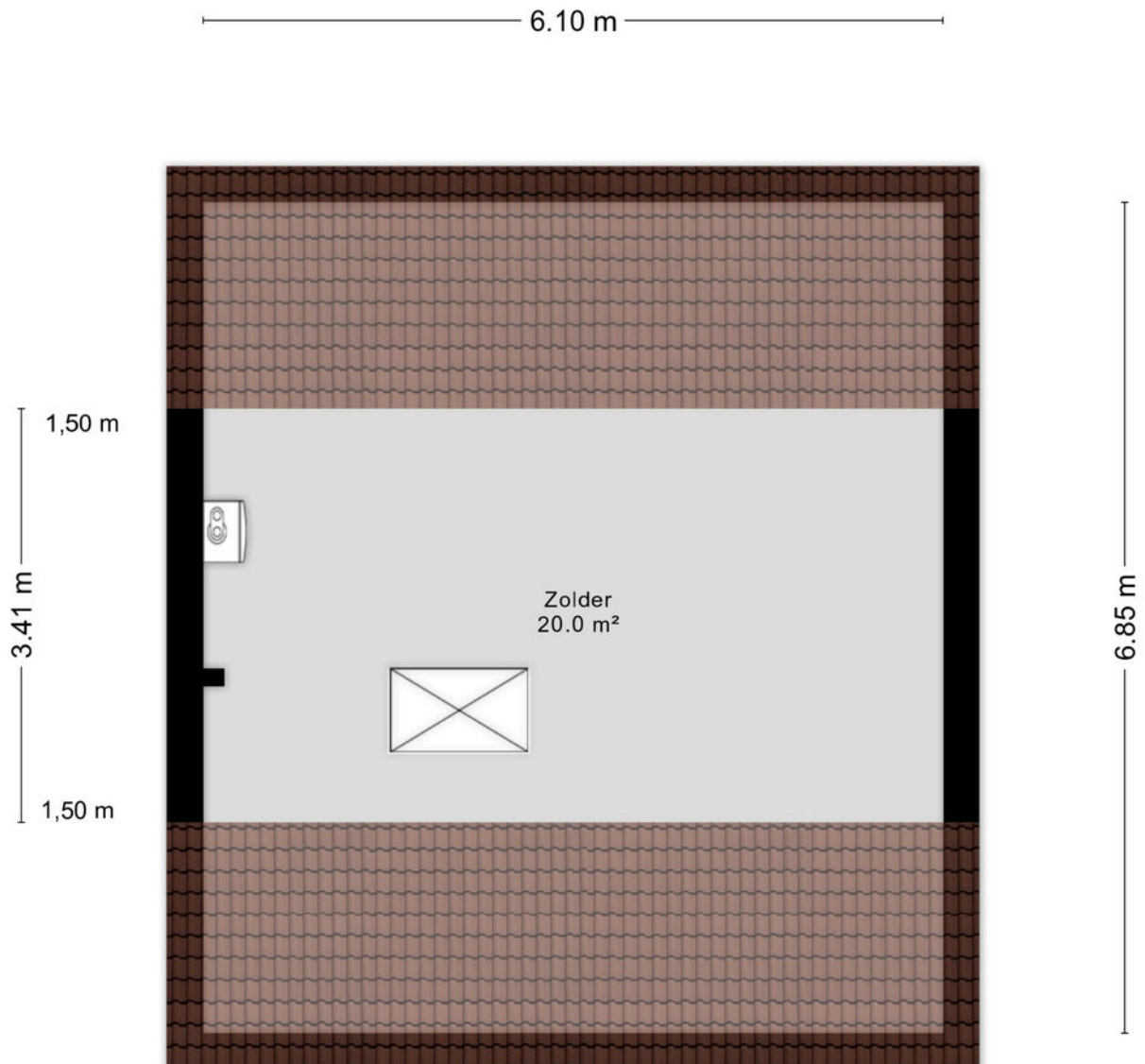
Plattegrond Eerste verdieping



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



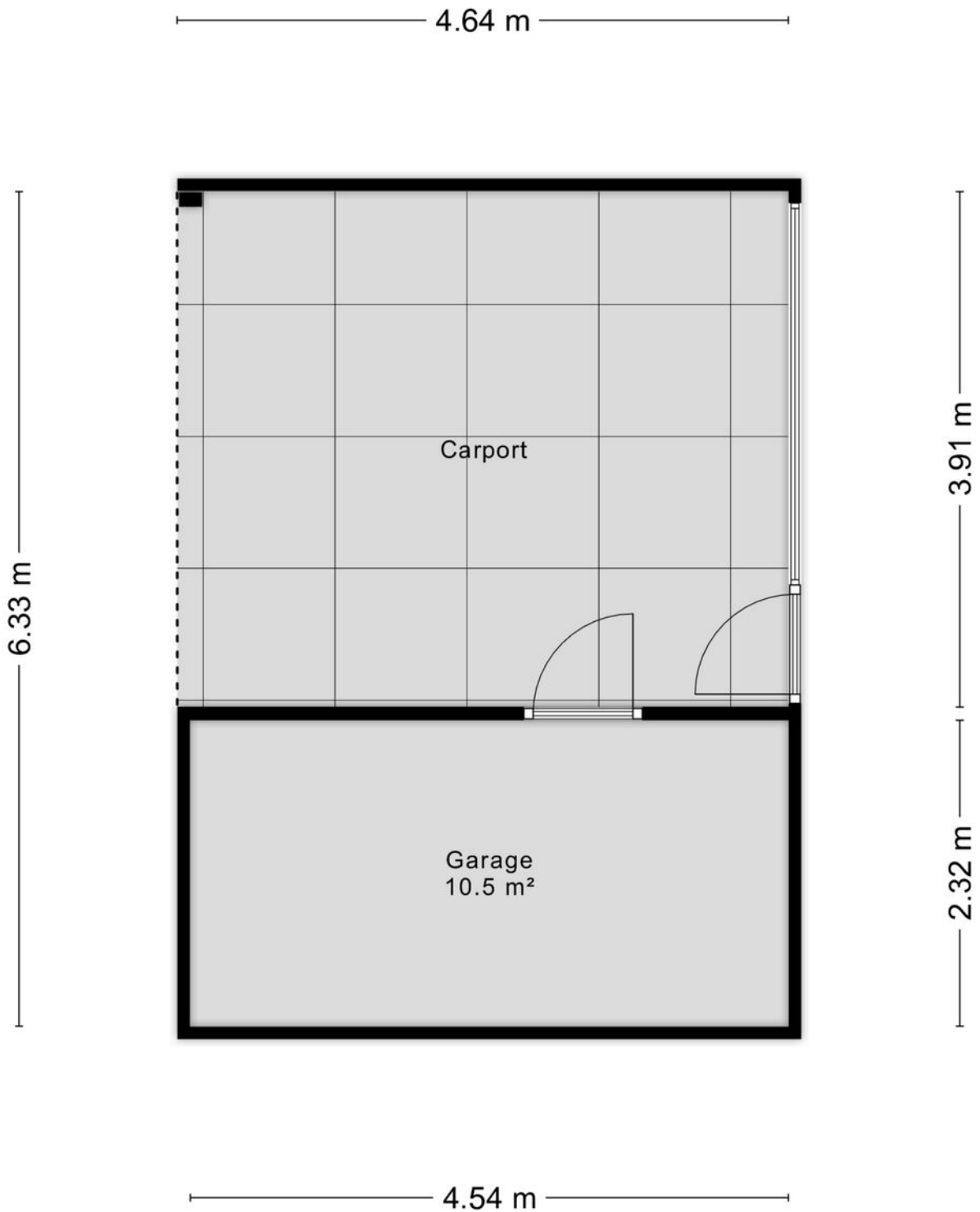
Plattegrond Zolder



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



Plattegrond Garage/Carport



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



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 m² worden genegeerd. Op 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

www.maatmakelaars.nl

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

