



# Instapklare woning in Roermond

**Scheidingsweg 2, Roermond**

Vraagprijs € 299.000,- k.k.



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES

# Scheidingsweg 2, Roermond

**Vraagprijs € 299.000,- k.k.**

Energie label C

Ben je op zoek naar een instapklare woning in Roermond? Aan het begin van de Scheidingsweg, in woonwijk De Kapel, staat deze superleuke starterswoning met twee slaapkamers, een zolderkamer met dakkapel en parkeergelegenheid op eigen terrein. De prachtige badkamer is in 2024 vernieuwd en de woonkamer met open keuken is het toppunt van sfeer. De charmante zij- en voortuin maakt dit huis, perfect voor starters, meer dan af.

Het bouwjaar is 1929, de perceeloppervlakte meet 83 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 349 m<sup>3</sup>.

Heb je geen zin om te koken, dan loop je naar Barville aan de overzijde van de straat. De bushalte is om de hoek en verder woon je in de buurt van het Kruiswegpark. Een supermarkt en andere voorzieningen in Roermond-Zuid zijn op fietsafstand, net als het treinstation en het historische centrum.



## Soort woning

Bouwjaar

Inhoud

Perceeloppervlakte

Woonoppervlakte

Isolatie

Verwarming

Cv-ketel

Zonnepanelen

## Geschakelde woning

1929, gerenoveerd tussen 2020-2024

349 m<sup>3</sup>

83 m<sup>2</sup>

78 m<sup>2</sup>

Volledig geïsoleerd

Via cv-ketel Remeha, 2020

Eigendom

7 stuks, 2021

## Algemeen

- Bouwjaar 1929, gerenoveerd in 2020-2024
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha, 2020, eigendom)
- Vloerverwarming op de begane grond, (m.u.v. hal)
- Hardhouten kozijnen met isolatieglas
- 7 zonnepanelen van 370 Wp, geplaatst in 2021
- Meterkast (elektra) vernieuwd in 2024
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Badkamer gerenoveerd in 2024
- Energie label C



## Hal

Via het poortje loop je de tuin in en vervolgens naar de entree van deze sfeervolle hoekwoning. De hal met hoog plafond is, net als de rest van het huis, smaakvol verbouwd. Aan de rechterzijde zijn de toiletruimte en een trap naar de (wijn)kelder, waar een vriezer en de wasapparatuur kunnen staan. De meterkast, vlak naast de voordeur, is in 2024 vernieuwd.





## Woonkamer en keuken

De gezellige eetkeuken en de woonkamer hebben een totale oppervlakte van circa 32 m<sup>2</sup>. Grote ramen, deels aan de westkant, zorgen voor veel lichtinval en dankzij het hoge plafond lijkt de ruimte veel groter. Voor een grote hoekbank, tv-meubel en een 6-persoons eettafel is meer dan genoeg plek. De ruimte onder de trap is benut om een gave koffie- en theecorner te maken.

Houdt je van koken of bak je de allerlekkerste taarten? De moderne keukenopstelling (circa 2021) met een hoge kastenwand is perfect voor jou! Het zwarte aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling en de inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser zijn ingebouwd.

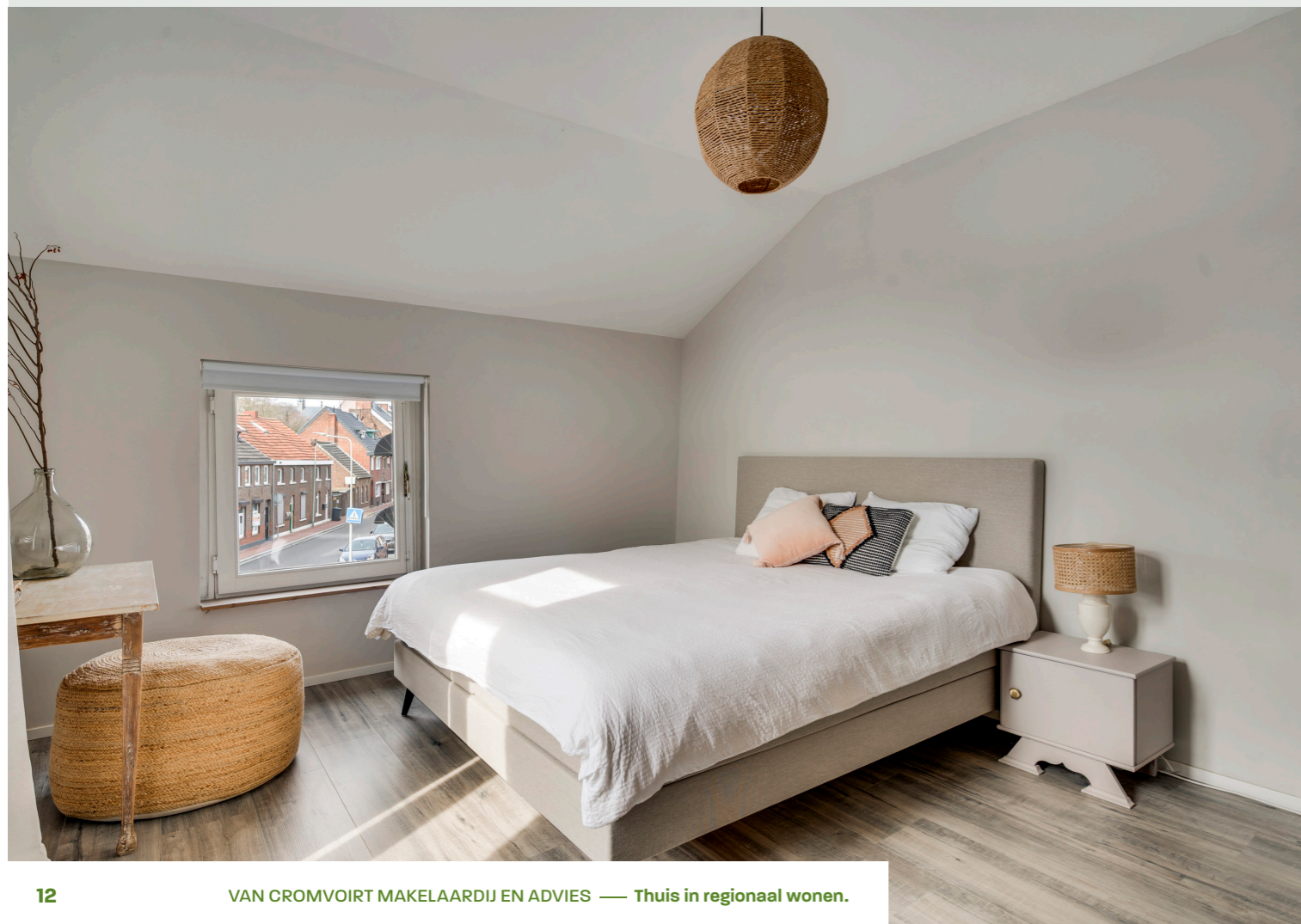






## Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de in 2024 vernieuwde badkamer te bereiken. De ruime, sfeervolle master bedroom is aan de voorzijde en de tweede slaapkamer is geschikt als werkkamer, kinderkamer en/of kleedruimte. In beide kamers en op de overloop ligt een mooie laminaatvloer. Ook is er op de overloop een diepe nis, waar drie planken zijn gemaakt. Perfect voor de handdoeken, leuke accessoires en andere spullen!





## Badkamer

De naastgelegen badkamer heeft een inloopdouche, toilet en een maatwerk meubel met prachtige wastafel. De grote, verwarmde spiegel met verlichting en de mooie kranen maken de badkamer meer dan af.



## Tweede verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot een werk-/slaapkamer, met een dakkapel en de opstelling van de HR-ketel. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om de puntjes op de "I" te zetten, waaronder een nieuwe vloer.



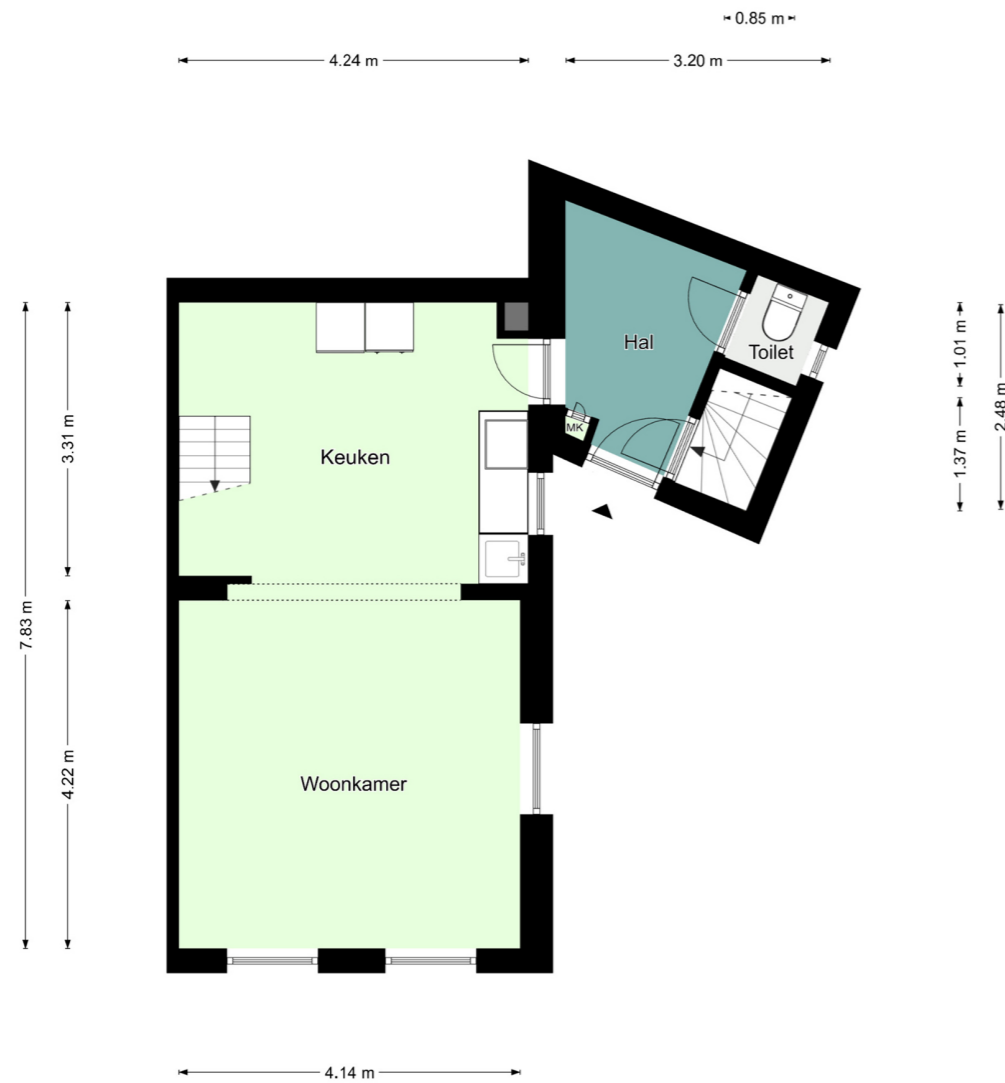




## Tuin

Deze charmante hoekwoning heeft een leuke voor- en zijtuin, merendeels bestraat en met een beukenhaag aan de straatzijde. De zijtuin is op het zonnige westen en de voortuin, op het noorden, biedt verkoelende schaduw. Een pluspunt is het stuk grond aan de voorzijde, met de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.





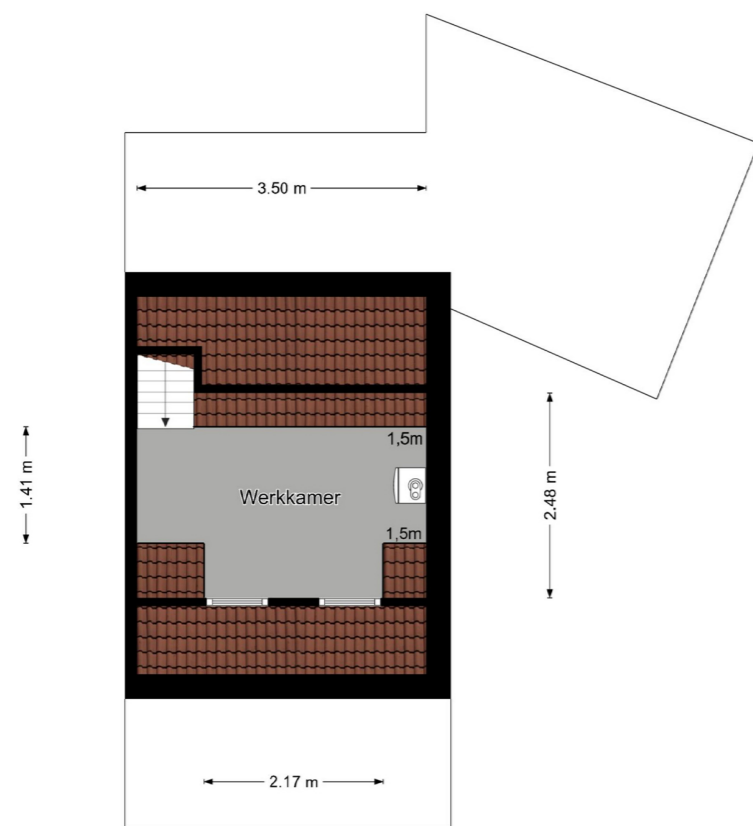
### Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©MaKeRS Vastgoedpromotie



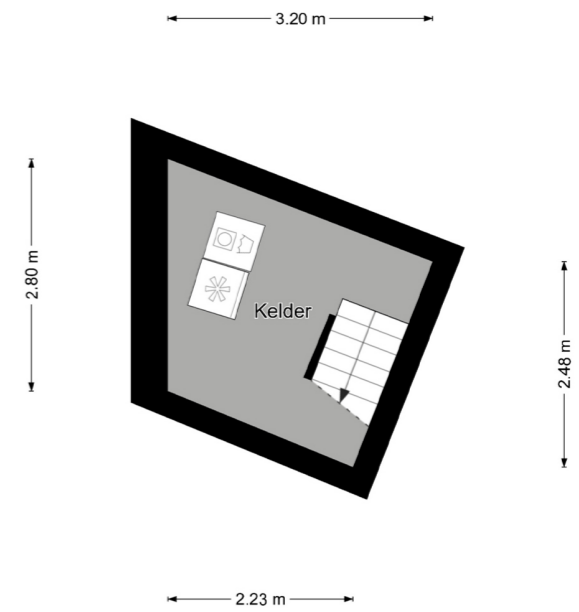
### Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©MaKeRS Vastgoedpromotie



### Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



### Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Scheidingsweg 2, Roermond

[www.scheidingsweg2.nl](http://www.scheidingsweg2.nl)

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduw informatie



Thuis in  
regionaal  
wonen.

  
VAN CROMVOIRT  
MAKELAARDIJ EN ADVIES

## Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. 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.

## Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bieders 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.

## Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

## 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 is gesteld. 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. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



## Van Cromvoirt Makelaardij en Advies

- Professionele begeleiding van een deskundig en betrokken team.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en tevens oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Enige en exclusieve Qualis-Makelaar van regio Roermond met extra's in het hogere marktsegment.

## Lou Heunen

NVM Register Makelaar en Taxateur - Directeur

## Mandy Groeneveld- Kessels

NVM Makelaar

## Fleur Smeets

Frontoffice manager

## Conny Reemers-Roijackers

Backoffice administratie



Thuis in  
regionaal  
wonen.

[VanCromvoirt.nl](https://VanCromvoirt.nl)

Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond  
(0475) 33 35 33