

WONEN

op maat



Waterloseweg 6 b Beesel



MAAT
MAKELAARS







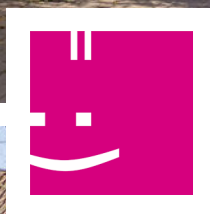
BEESEL, WATERLOSEWEG 6B

Exclusief wonen op Domaine "De Villers" karakter, luxe en natuur in perfecte harmonie Welkom op het bijzondere Domaine "De Villers", waar historie en hedendaags wooncomfort samenkomen. Aan de Waterloseweg 6B in het sfeervolle Beesel ligt deze prachtige monumentale carréhoevewoning (circa 1780), die in 2005 met oog voor detail en respect voor authentieke elementen volledig is getransformeerd tot een luxe en comfortabel woonhuis.

Wonen tussen stad en natuur

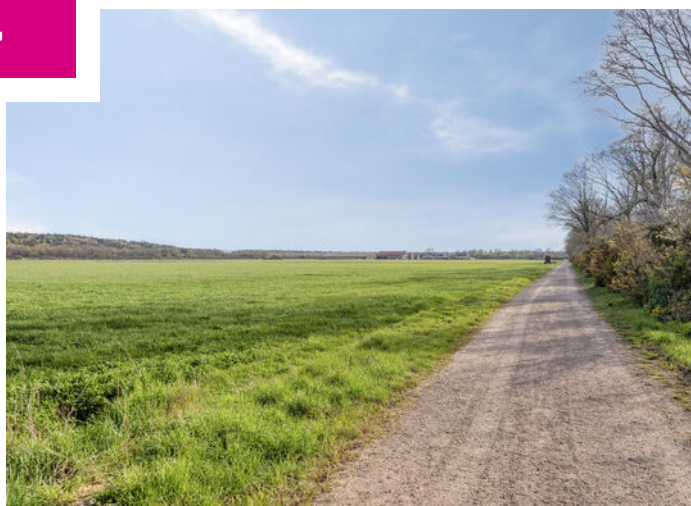
De ligging is werkelijk uniek: verscholen in het groen, maar verrassend centraal. Via de nabijgelegen A73 bereikt u binnen circa 50 minuten steden als Eindhoven, Maastricht en Düsseldorf. Ideaal voor wie de drukte wil ontvluchten, maar werk en voorzieningen binnen handbereik wil houden. Dagelijkse voorzieningen vindt u op korte afstand in Swalmen, Reuver, Venlo en Roermond. Voor natuurliefhebbers is dit een droomlocatie: vanuit uw voordeur wandelt of fietst u direct de uitgestrekte bossen in.

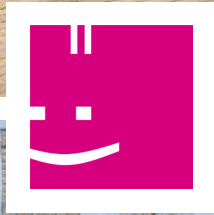
Inhoud	564 m ³
Woonoppervlakte	169 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	52 m ²
Bouwjaar	2005
Energie label	A
Vraagprijs	€ 545.000 k.k.



Wonen tussen stad en natuur

De ligging is werkelijk uniek: verscholen in het groen, maar verrassend centraal. Via de nabijgelegen A73 bereikt u binnen circa 50 minuten steden als Eindhoven, Maastricht en Düsseldorf. Ideaal voor wie de drukte wil ontvluchten, maar werk en voorzieningen binnen handbereik wil houden. Dagelijkse voorzieningen vindt u op korte afstand in Swalmen, Reuver, Venlo en Roermond. Voor natuurliefhebbers is dit een droomlocatie: vanuit uw voordeur wandelt of fietst u direct de uitgestrekte bossen in.





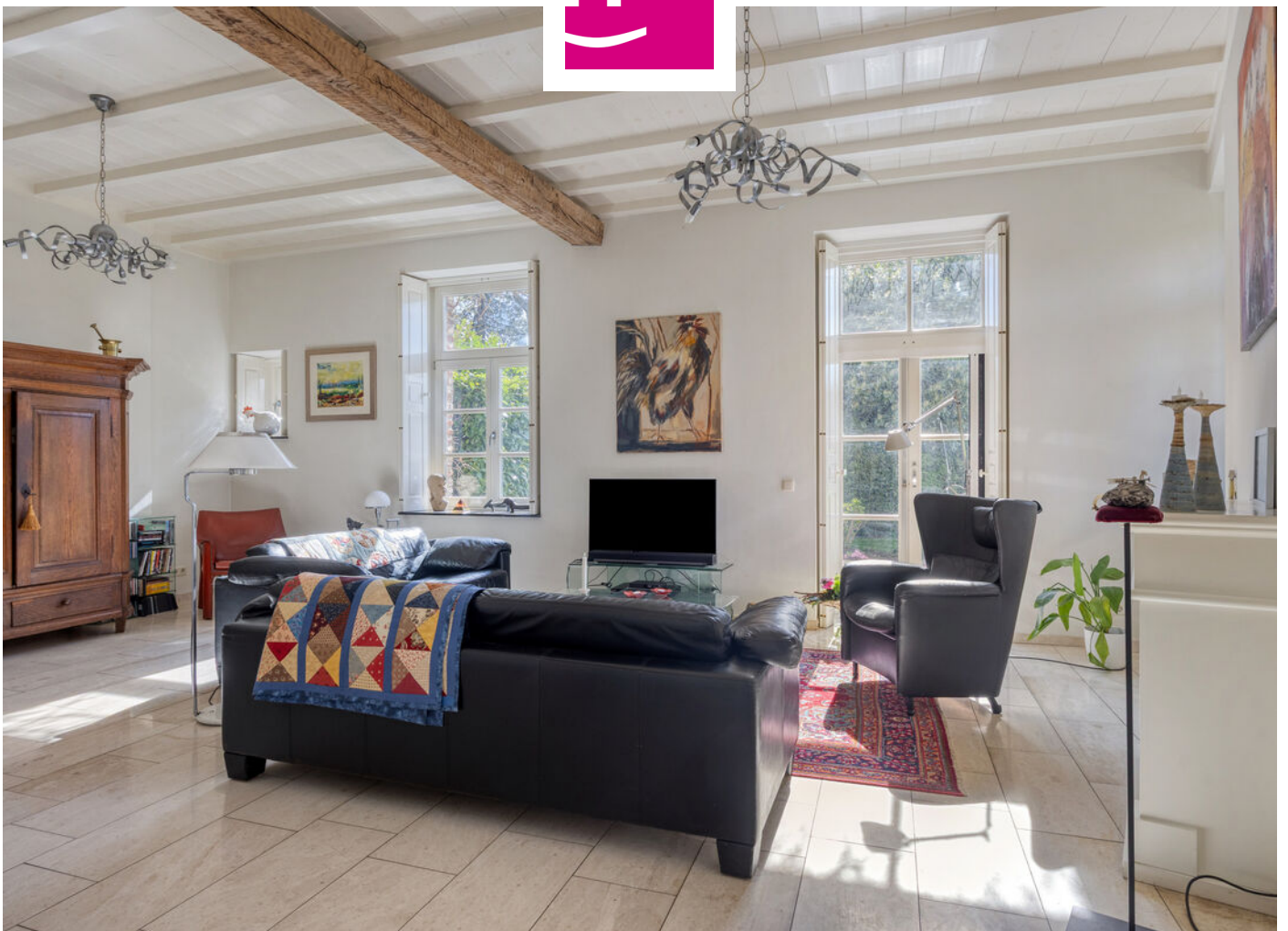
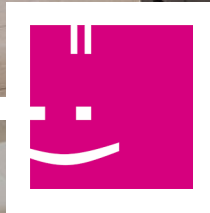




Begane grond – sfeer en leefruimte

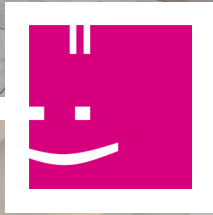
Via de centrale hal betreedt u de woning, waar direct de ruimtelijkheid en hoogwaardige afwerking opvallen. De royale woonkamer (ca. 37 m²) ademt karakter dankzij de hoge plafonds met zichtbare balken, warme materialen en het prachtige tuincontact. Openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten, terwijl het groen altijd aanwezig is. De stijlvolle Siematic keuken is royaal opgezet en voorzien van luxe inbouwapparatuur en een granieten werkblad, een plek waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen. Aansluitend bevindt zich de lichte eetkamer (ca. 22 m²), met openslaande deuren aan beide zijden, een perfecte ruimte voor lange diners en gezellige momenten. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een tijdloze tegelvloer.















Eerste verdieping – ruimte en luxe

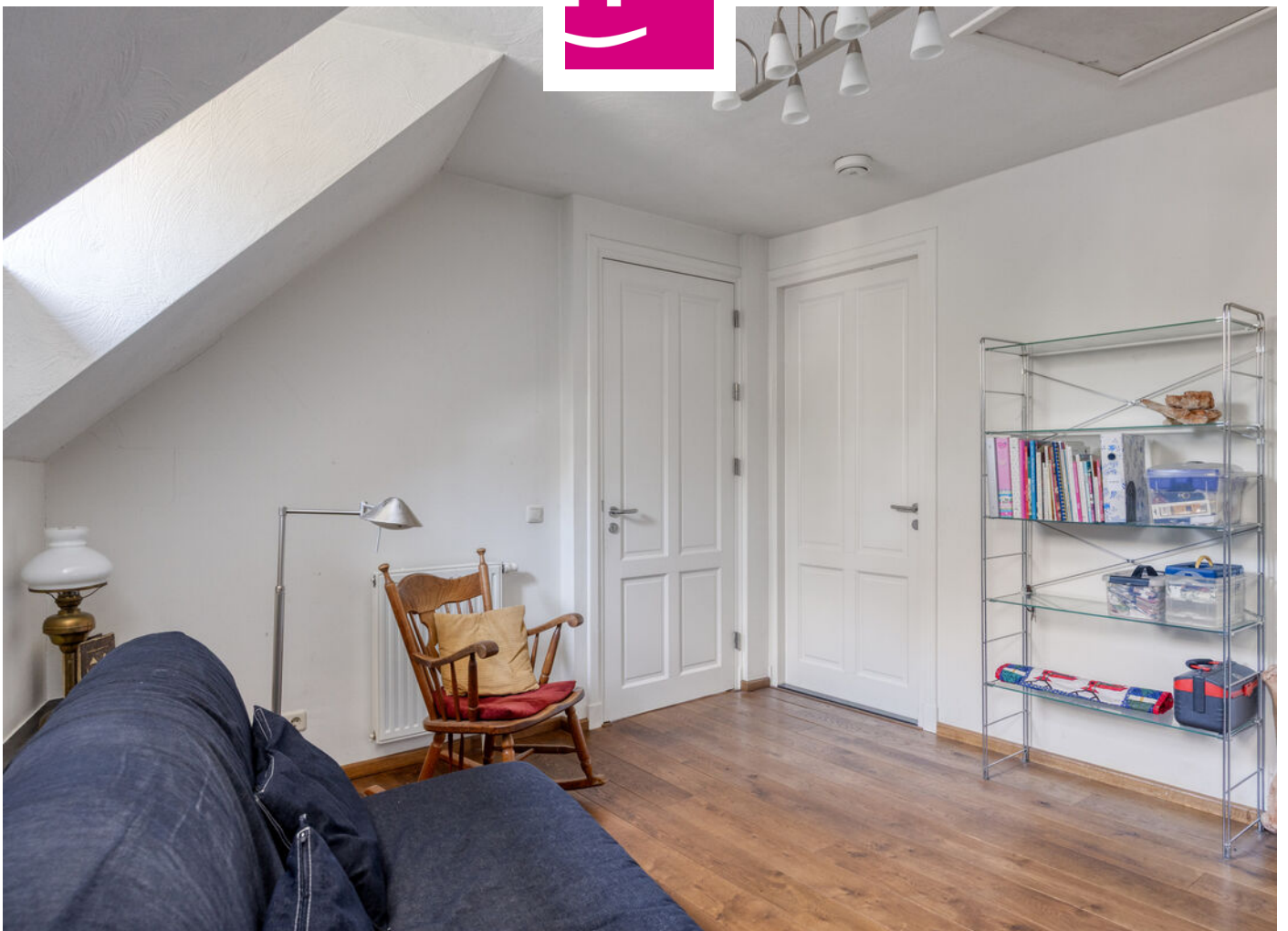
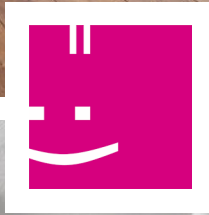
De eerste verdieping biedt twee zeer ruime slaapkamers en een luxe badkamer.

De hoofdslaapkamer (ca. 38 m²) is een echte eyecatcher met een indrukwekkende nokhoogte en zichtbare balkenconstructie.

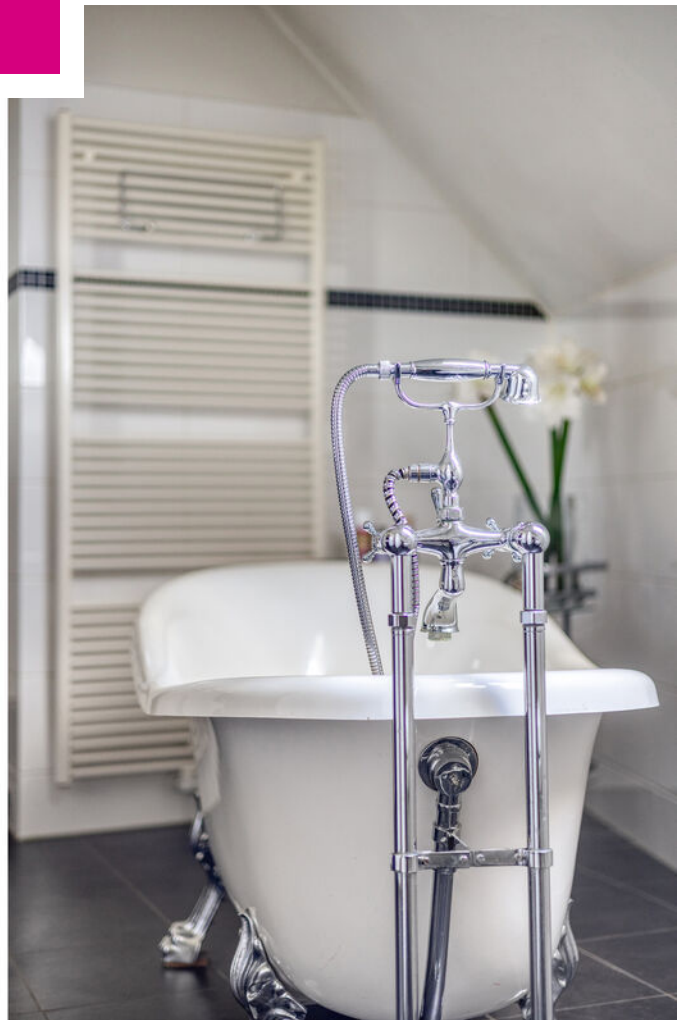
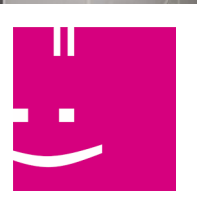
De badkamer is compleet en luxe uitgevoerd met onder andere een vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, urinoir en is zowel en suite als via de overloop bereikbaar.

De tweede slaapkamer (ca. 17 m²) is eveneens licht en ruim en biedt toegang tot de technische ruimte. Hier bevinden zich de cv ketel (bouwjaar 2021, in eigendom), de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor wasmachine en droger.









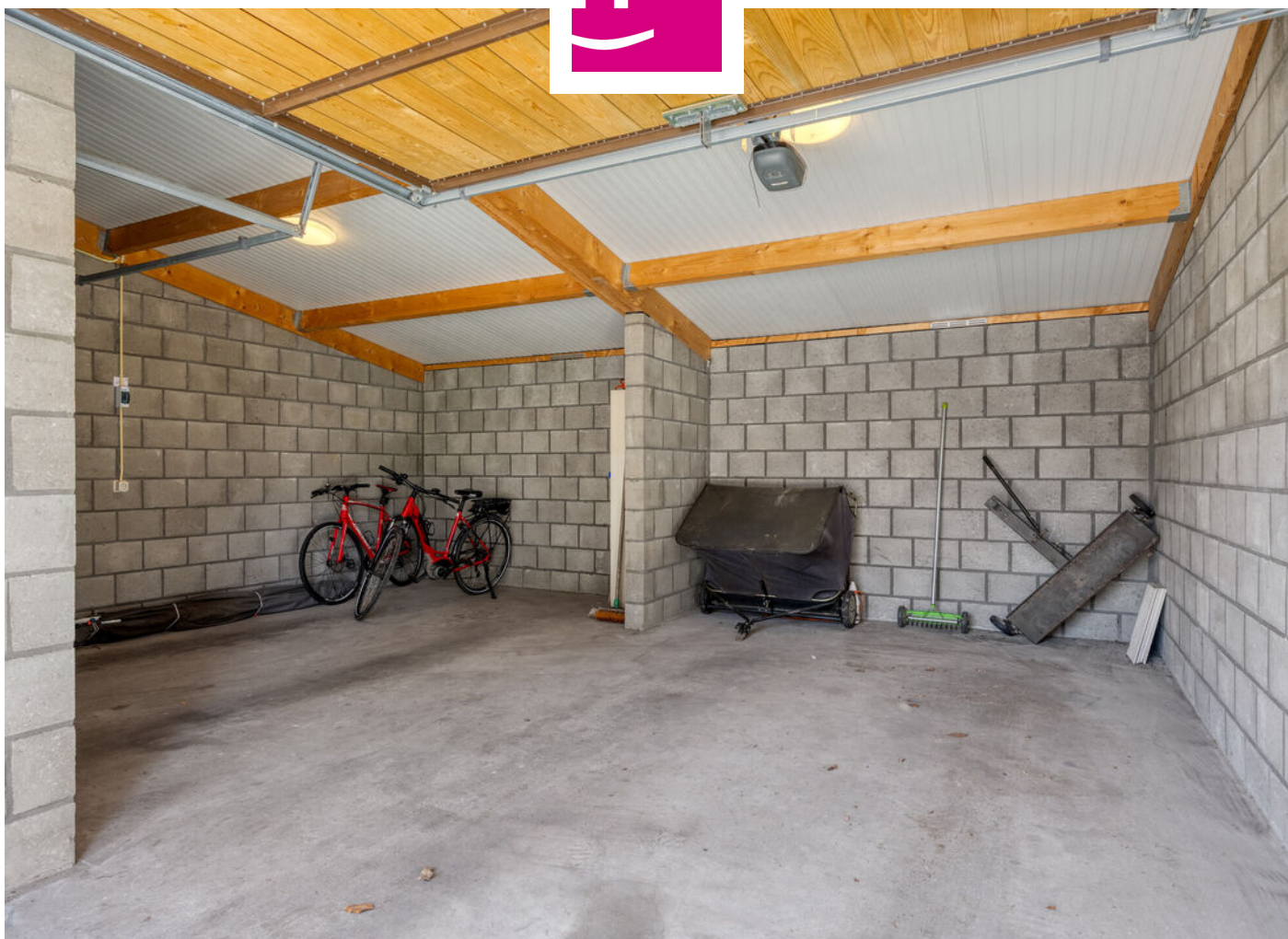
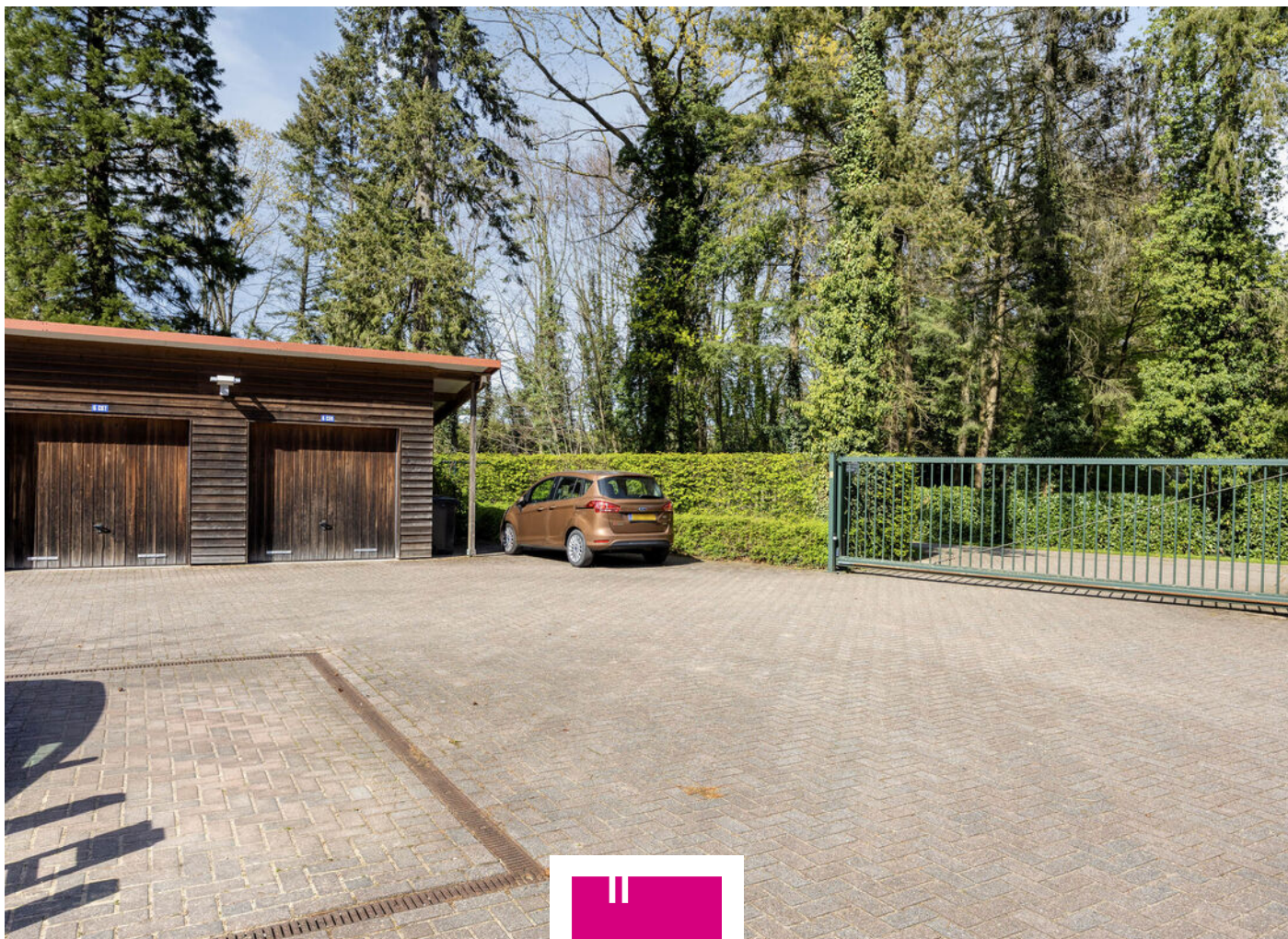


Buitenleven – rust en ruimte

De woning ligt op een prachtig landgoed met gezamenlijke binnenhoven, omringd door groen en statige lindebomen, een unieke, parkachtige setting. Aan de achterzijde beschikt u over een verrassend ruime tuin (ca. 24 x 32 meter), rijk aangelegd en met een bijzonder element: een charmante gracht die door de tuin loopt. Met meerdere terrassen en een sfeervolle veranda is dit de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Het geheel wordt compleet gemaakt door het hoge voorzieningenniveau: twee eigen garageboxen op afgesloten terrein, een eigen schuur met praktische achter-om én een beregeningsinstallatie met eigen bron, waarmee de tuin moeiteloos in top-conditie blijft.









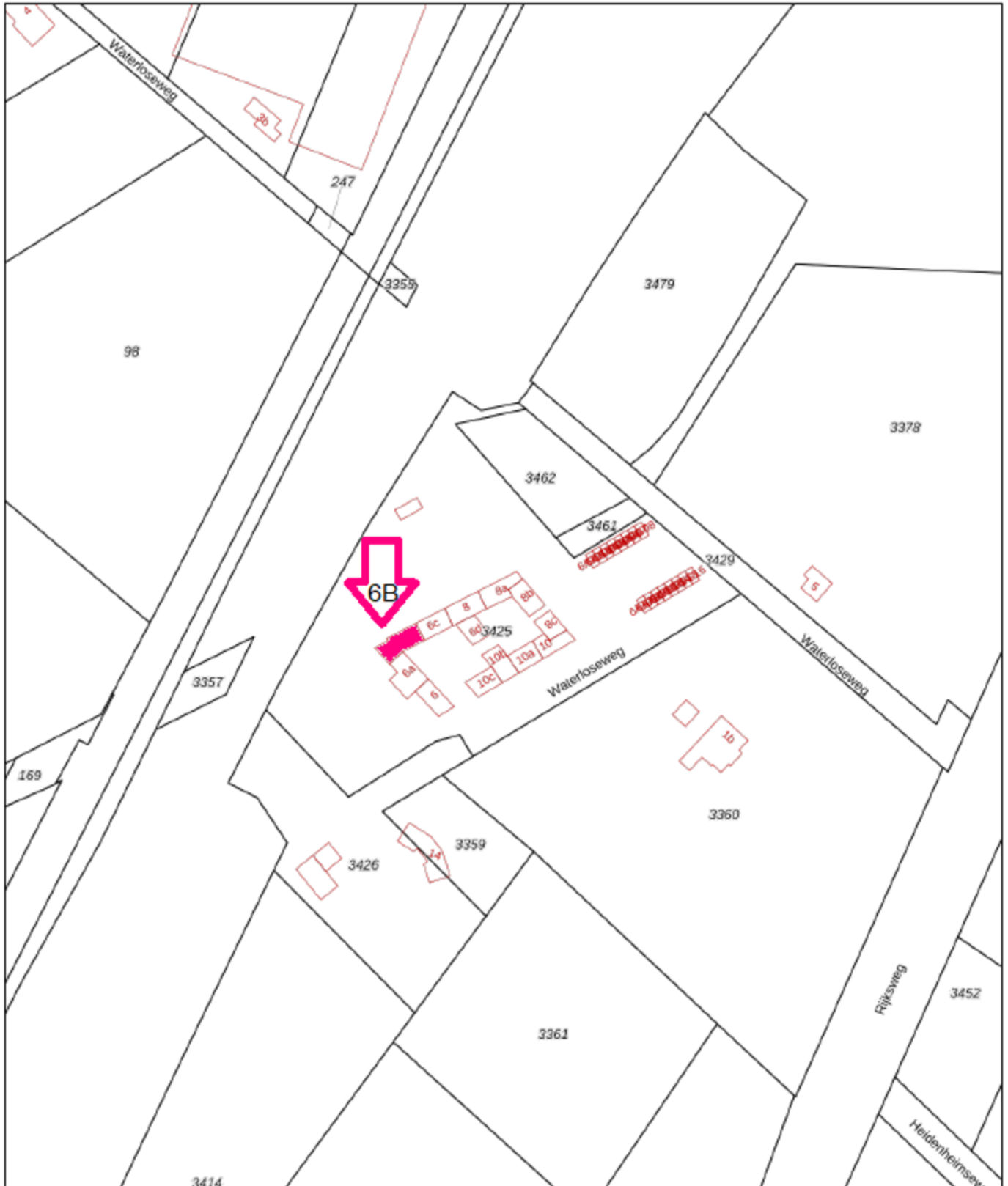
Comfort & kwaliteit

De monumentale woning is hoogwaardig en met oog voor detail afgewerkt. De houten binnendeurkozijnen, massieve houten deuren en natuurstenen vensterbanken benadrukken de kwaliteit en het karakter van de woning. Dankzij vloer-, spouw- en dakisolatie en hardhouten ramen en kozijnen met isolerende beglazing is de woning uitstekend geïsoleerd en heeft de woning een energielabel A.

Als koper van deze woning wordt u mede-eigenaar van het gehele complex en automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE verzorgt het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van Domaine "De Villers", waaronder de monumentale bomen, de gracht, binnenhoven, laan, achterpad en algemene parkeerplaatsen.

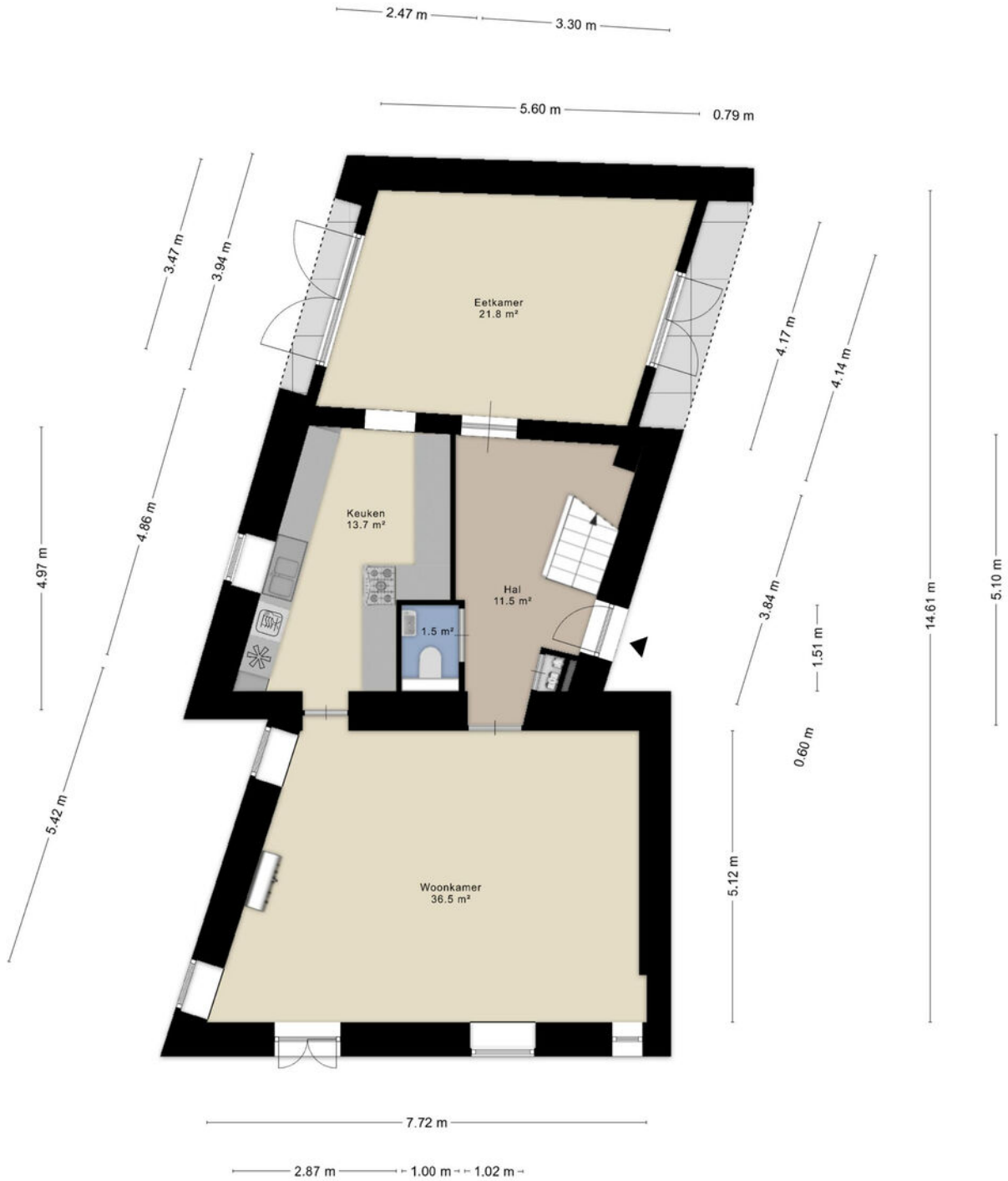


Kadastrale kaart





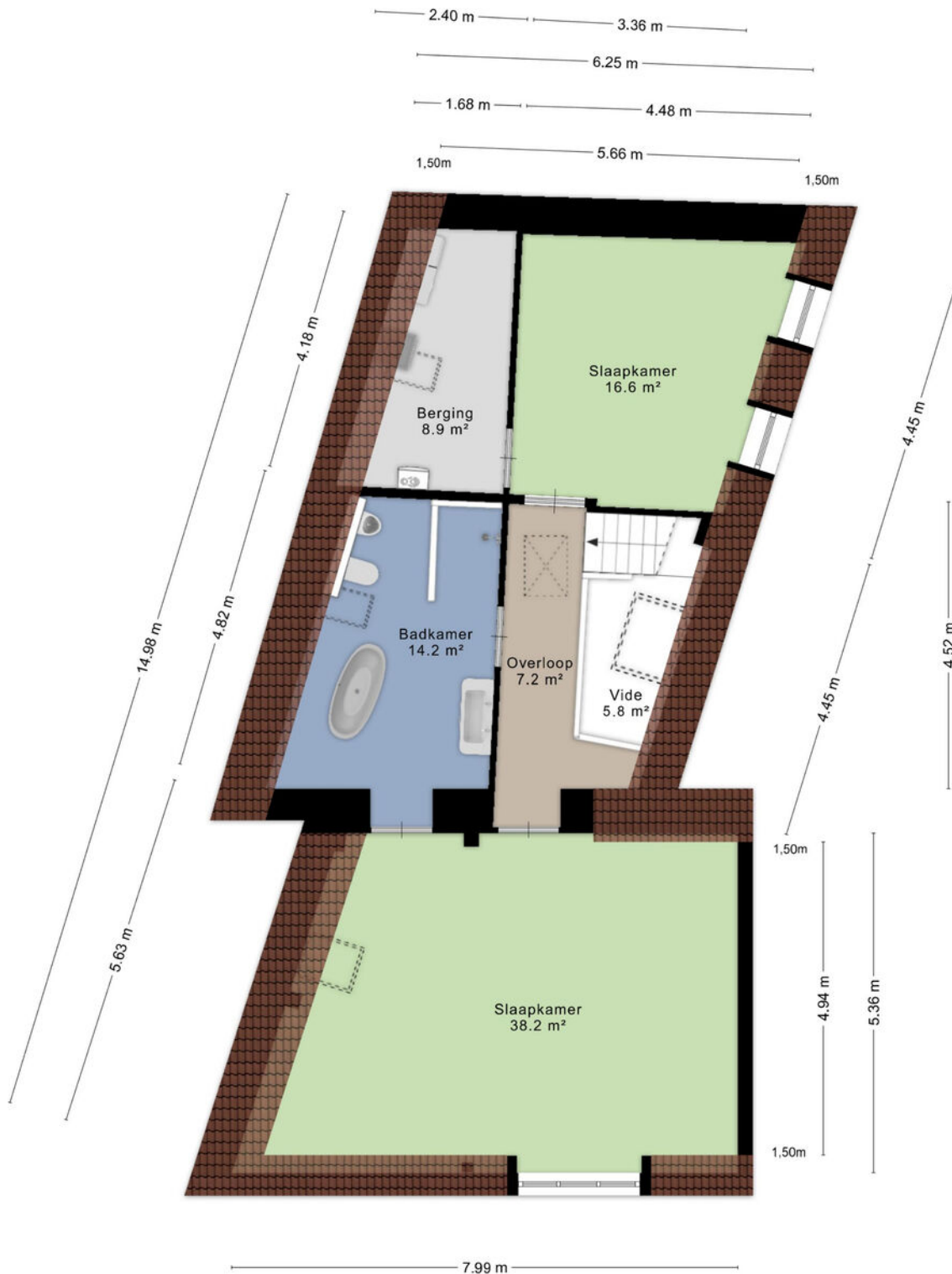
Plattegrond Begane grond



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

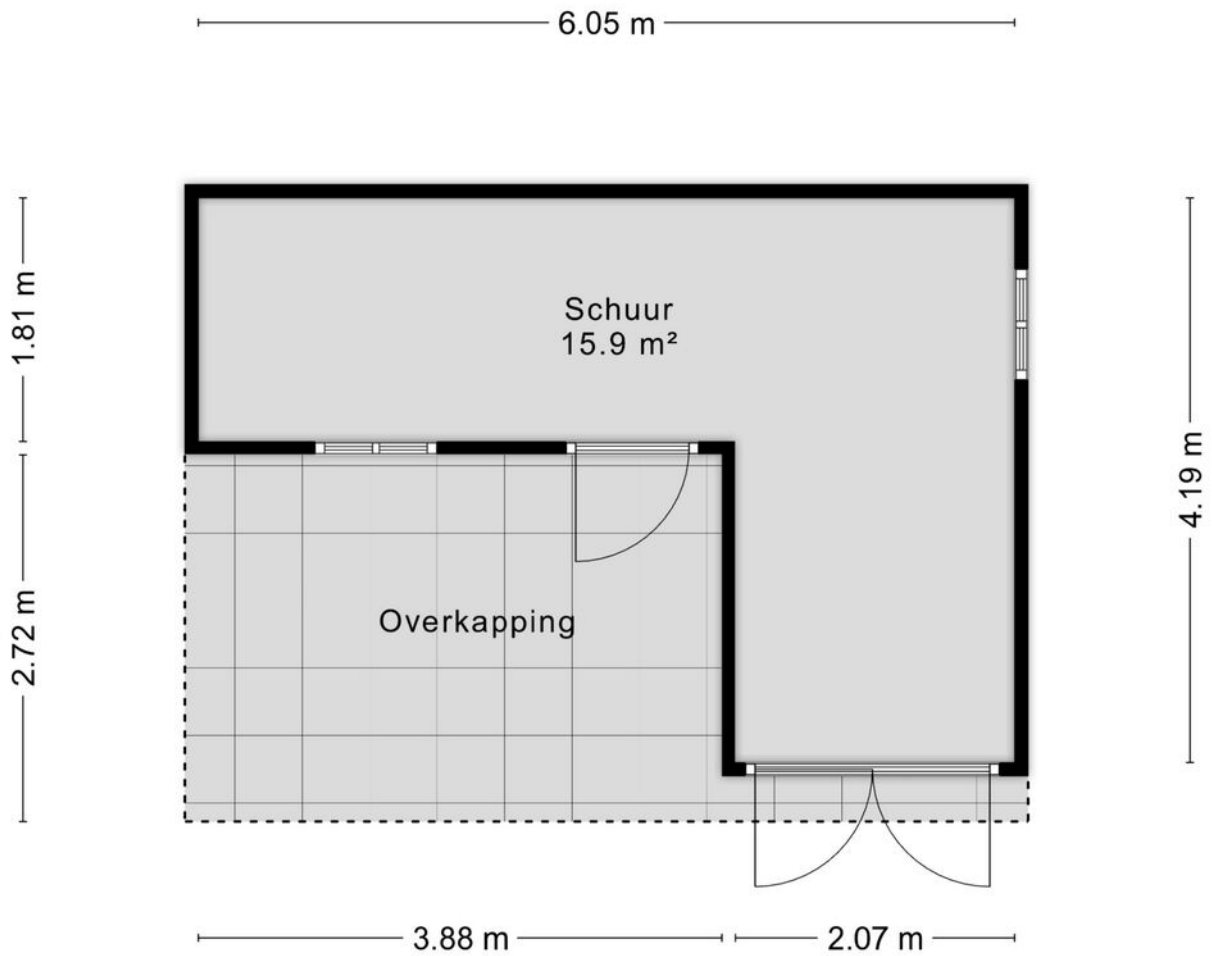


Plattegrond Eerste verdieping





Plattegrond Schoor met overkapping



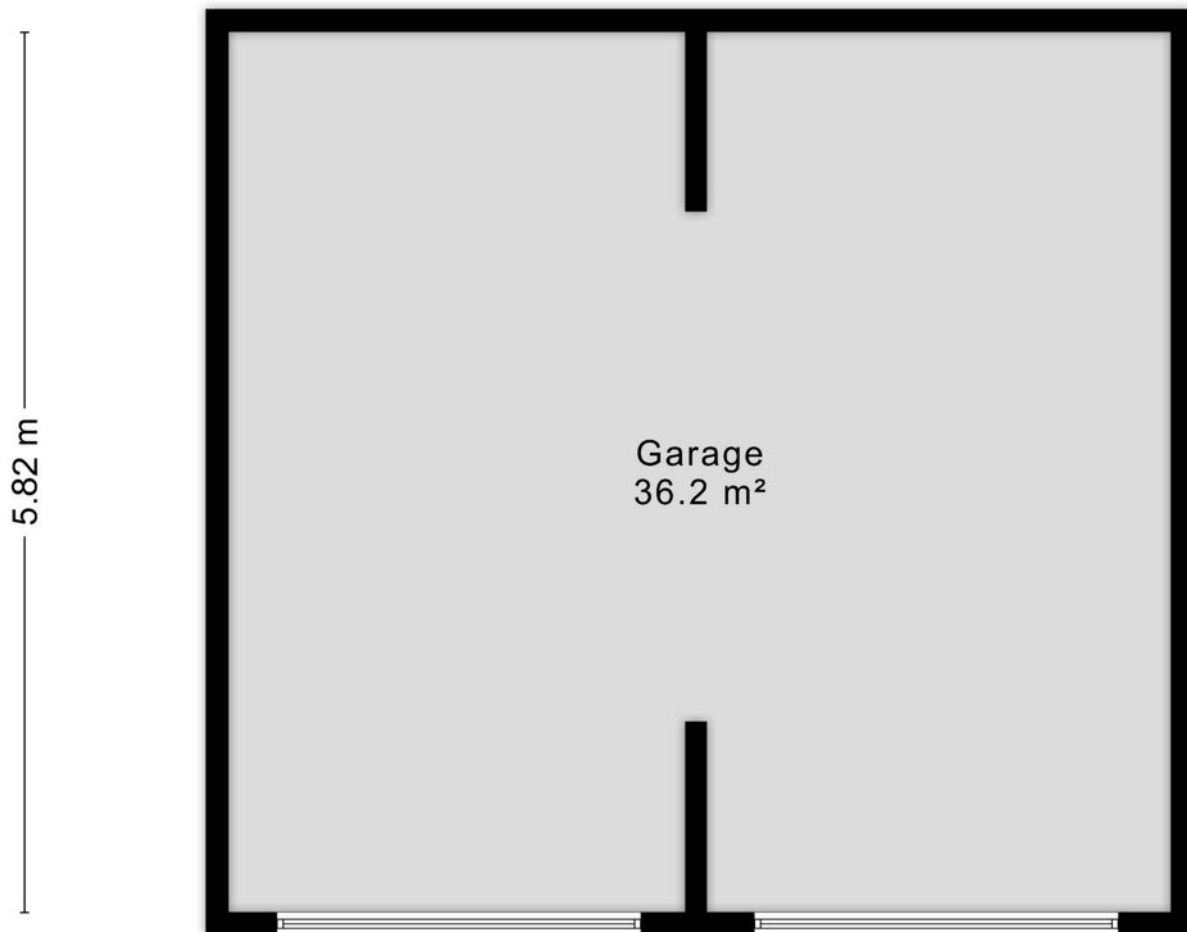
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond Dubbele garage

6.22 m

3.01 m 3.06 m



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



Beesel

Beesel is een mooie, groene Limburgsegemeente tussen de steden Venlo en Roermond, de Maas en het Duitse Brüggen. Het kleinschalige, dorpse karakter, de gemoedelijke, bourgondische sfeer en de draak staan centraal bij een bezoek aan de gemeente. Al wandelend en fietsend ontdek je de mooie plekjes in de natuur, het ruime winkelaanbod, de sfeervolle horecazaken en bijzondere bezienswaardigheden verspreid over de driedorpen Beesel, Offenbeek en Reuver. De autosnelweg A73 is op enkele autominuten van de woning gelegen.





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 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.

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

