

WONEN

— *op maat* —



Huiskenshof 18 Roermond



MAAT

MAKELAARS







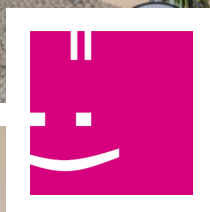
Huiskenshof 18 Roermond

Koffers inpakken en verhuizen maar! Deze perfect afgewerkte en instapklare hoekwoning in de geliefde woonwijk "De Wijher" biedt alles wat comfortabel wonen zo aantrekkelijk maakt. De woning combineert een levensloopbestendige indeling met lichte leefruimtes, een luxe serre en een prachtig aangelegde, onderhoudsvrije tuin. Dankzij de ruime garage, meerdere slaapkamers en twee badkamers is dit een veelzijdige woning die perfect aansluit bij zowel gezinnen als mensen die toekomstbestendig willen wonen. De woning ligt in een kindvriendelijke wijk met veel groen en diverse speelvoorzieningen. In de directe omgeving zijn meerdere scholen en winkels aanwezig. Recreatiemogelijkheden zijn dichtbij, waaronder sportpark De Wijher, tennisbaan Neel en sporthal Jo Gerris. Ook de Maasplassen, Nationaal Park de Meinweg liggen op korte afstand voor watersport en natuurbeleving.

Bijzonderheden

- Luxe serre met glazen schuifwanden
- Voorzien van 20 zonnepanelen en volledig geïsoleerd
- Achtertuin onderhoudsvrij, royaal en prachtig aangelegd
- Grote vrijstaande garage met voorruimte en twee sectionaalpoorten.

Inhoud	453 m ³
Woonoppervlakte	122 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	50 m ²
Perceelgrootte	393 m ²
Bouwjaar	2001-2010
Energie label	A
Vraagprijs	€ 598.000 k.k.

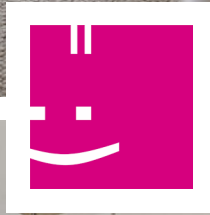


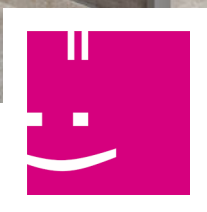
Begane grond

Via de entree komt u in de hal met vernieuwde meterkast (2023) en modern toilet met hangtoilet en fonteintje. De hal en woonkamer zijn voorzien van een travertin tegelvloer, wat een luxe en rustige uitstraling geeft.

De woonkamer van 38 m² heeft veel lichtinval dankzij een grote raampartij aan de voorzijde en is voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer bevindt zich een trapkast die mooi weggewerkt is in de muur, waardoor deze praktische opbergruimte functioneel blijft zonder afbreuk te doen aan het interieur.

Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de eerste verdieping.



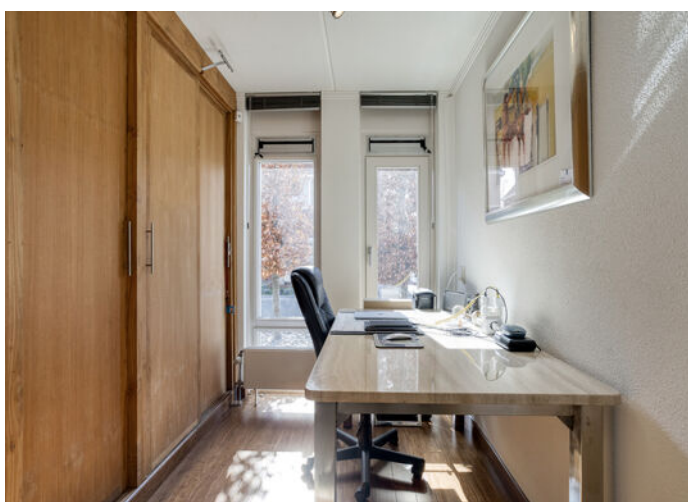


Begane grond

De L-vormige keuken is uitgevoerd in een crème hoogglans opstelling met marmeren blad en achterwand tevens voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. koelkast, diepvries, 4-pits inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en afzuigkap.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en biedt toegang via een royale schuifpui naar de serre en achtertuin en geniet daardoor veel lichtinval.

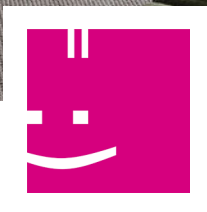




Begane grond

Via de hal toegang tot de werkkamer (4 m²) die ideaal is als thuiswerkplek of hobbyruimte en heeft vaste kasten en twee ramen wat zorgt voor veel lichtinval. De masterbedroom op de begane grond (11 m²) is een comfortabele en rustgevende ruimte, voorzien van een royale vaste kast en airconditioning voor optimaal comfort. Vanuit deze slaapkamer heeft u directe toegang tot de fraai aangelegde tuin en de luxe badkamer. De badkamer is elegant afgewerkt in een neutrale, tijdloze kleurstelling en beschikt over een ontspannend hoekbad, een stijlvolle vaste wastafel met meubel en een modern toilet. Zowel de woonkamer als de badkamer boven zijn voorzien van infraroodverwarming, wat bijdraagt aan een aangename en behaaglijke sfeer in de woning.





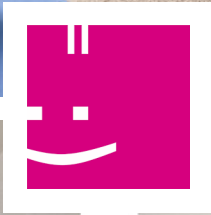
Eerste verdieping

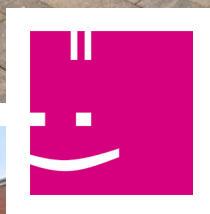
De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers van circa 14 m² en 8 m², beide met veel lichtinval dankzij de raampartijen. Op de overloop hangt een airconditioningunit die zowel de woonkamer als beide kamers aangenaam kan koelen/verwarmen.

De verdieping heeft een tweede moderne badkamer met inloopdouche en vaste wastafel met meubel.

Daarnaast is er een aparte royale bergruimte met witgoedaansluiting, opstelling CV-ketel en omvormers. De ruime hal geeft via een vlizotrap toegang tot de opbergzolder, ideaal voor extra opslag.







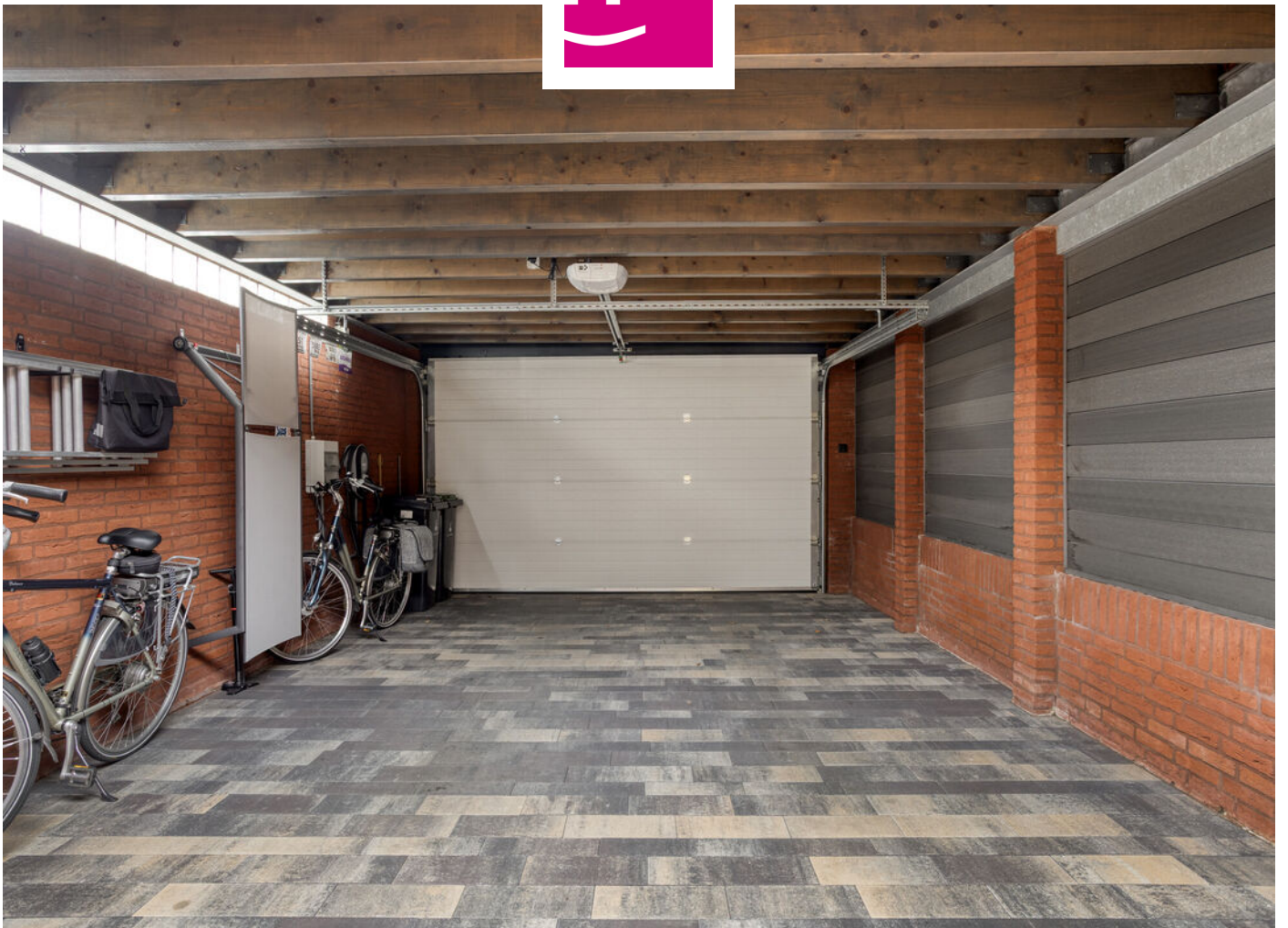
Serre en tuin

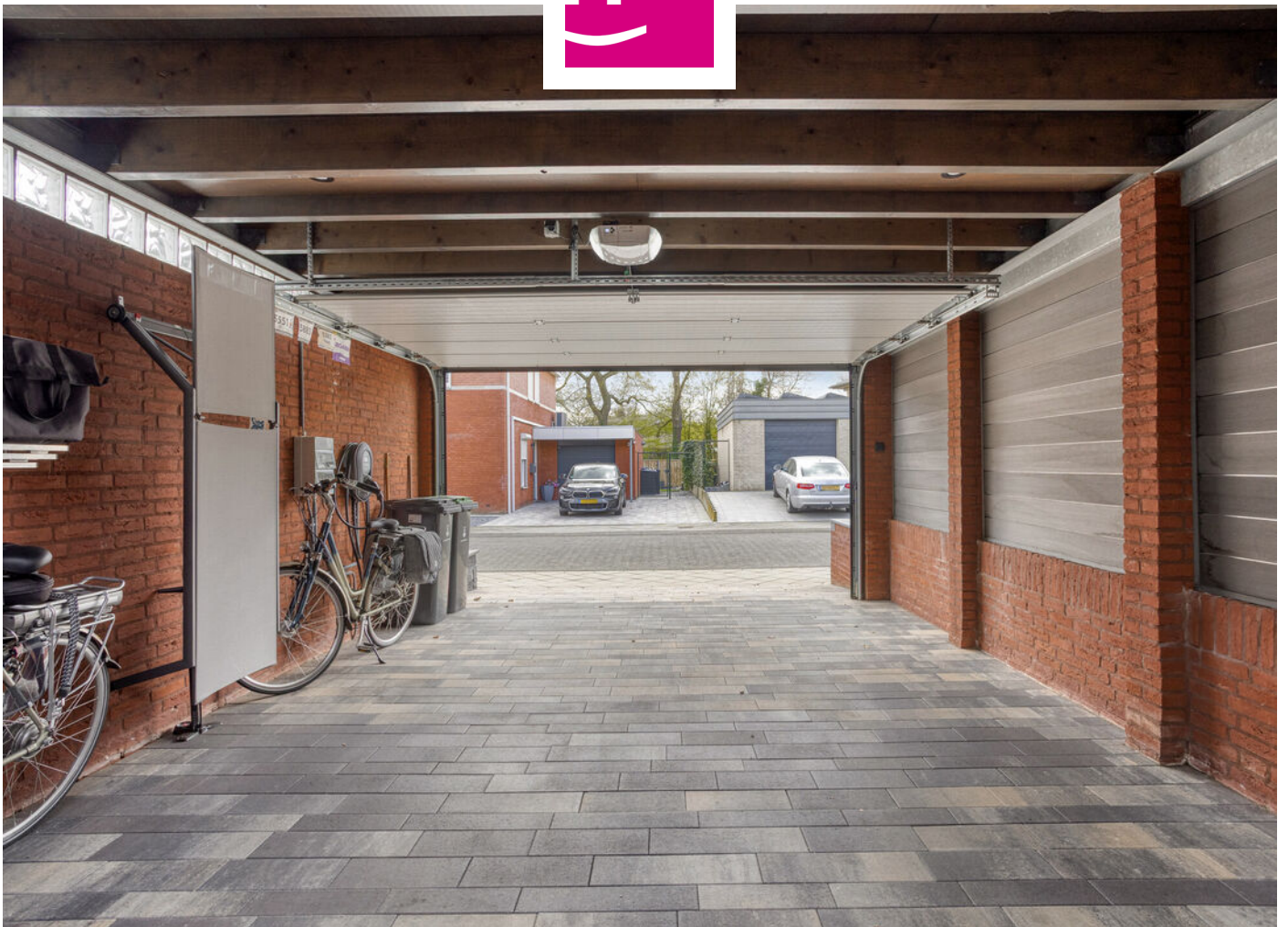
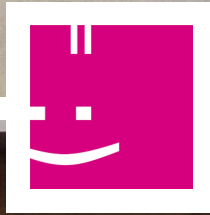
De luxe serre aan de achterzijde heeft een tegelvloer en glazen schuifwanden, waardoor u zowel in de zomer als in de winter optimaal van de woning en de tuin kunt genieten.

De achtertuin is prachtig aangelegd en onderhoudsvrij, met royale borders en twee loopdeuren die directe toegang geven tot de garages.

De vrijstaande garage van 32 meter inclusief voorruimte is voorzien van twee sectionaalpoorten en biedt uitgebreide mogelijkheden voor hobby's, opslag of het stallen van auto's. Tevens is een eigen laadpaal in de voorruimte aanwezig.









Plattegrond Begane grond



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



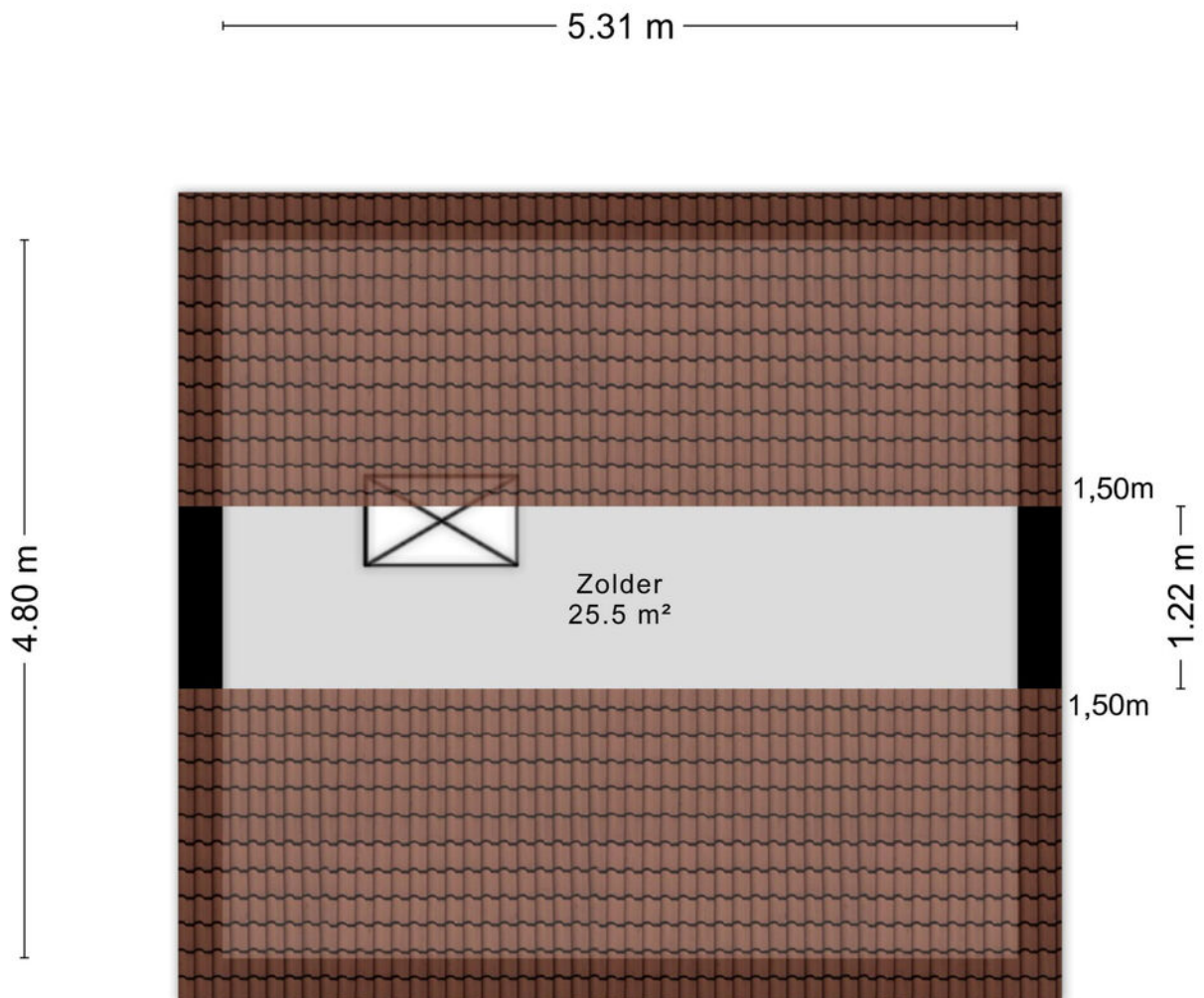
Plattegrond Eerste verdieping



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



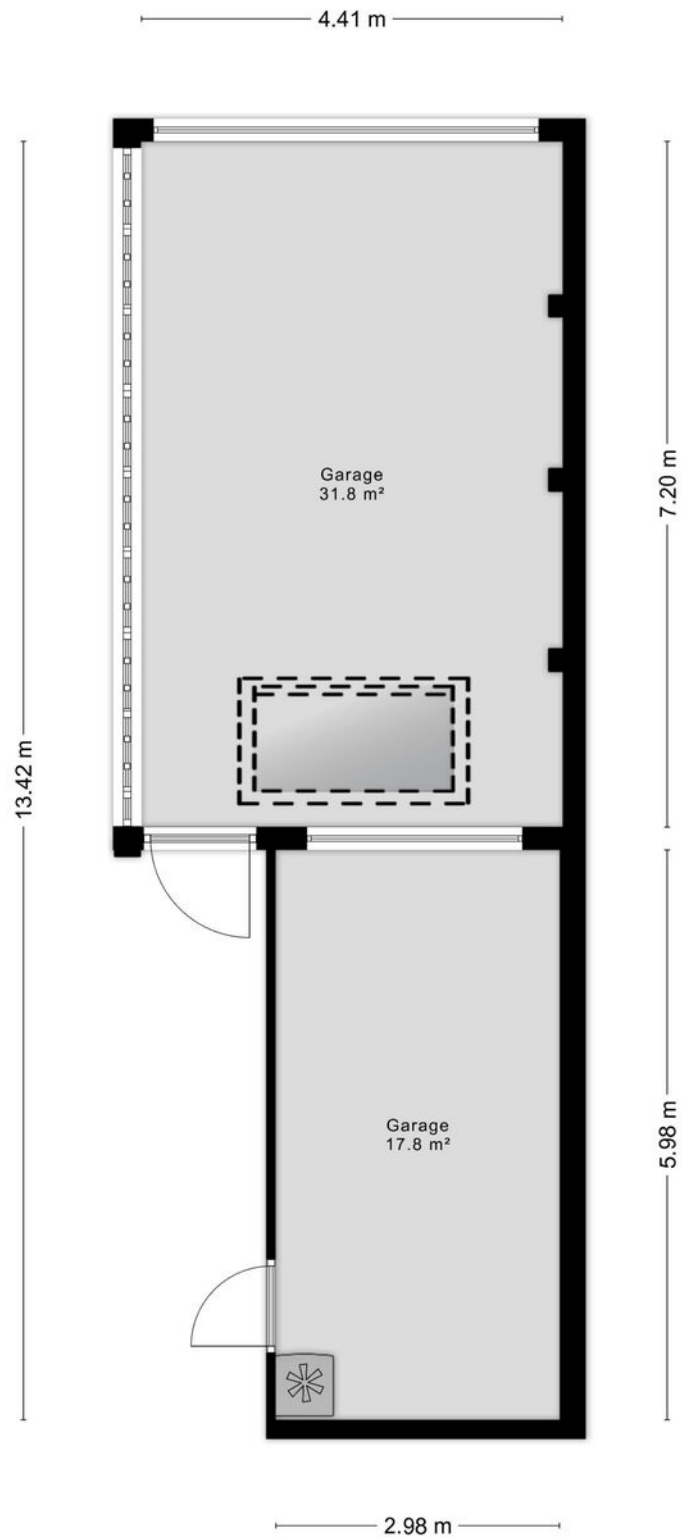
Plattegrond Zolder



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



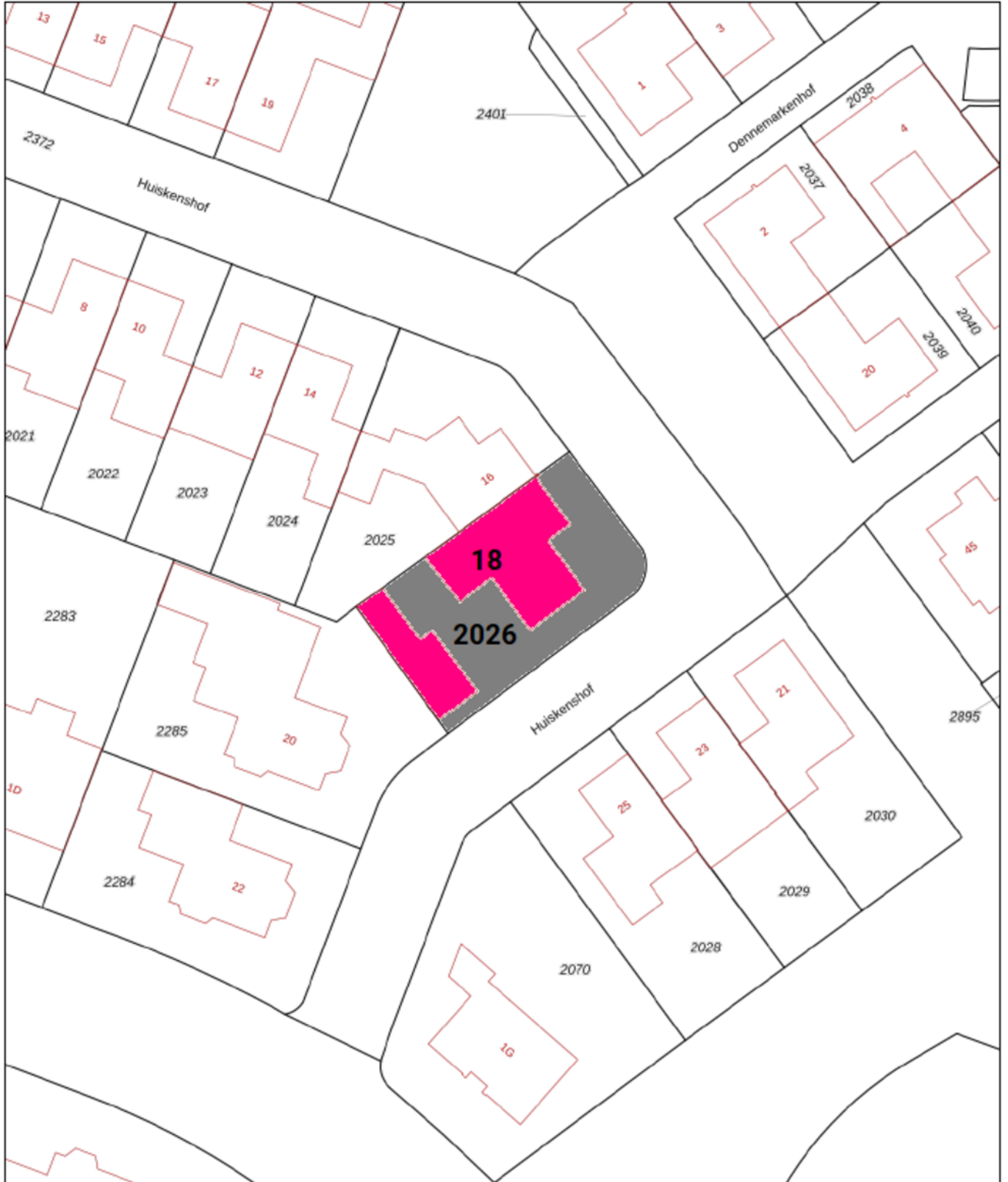
Plattegrond Garage



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



Kadastrale kaart



Roermond



Een prachtige stad, die rijk is aan monumenten. Door de eeuwen heen was de stad Hanzestad en hoofdstad van Gelre en nu nog is het de bisschopstad van Limburg. De gemeente Roermond bestaat uit de kernen Roermond, Swalmen, Herten, Maasniel, Leeuwen en Asenray.

Direct voor de poorten van de stad, langs de Maas, ligt een uitgestrekt waterrecreatie-gebied: de Maasplassen. Een aaneenschakeling van kleine en grote meren, gelegen in een groen en weids landschap. Aan de oostkant van de gemeente ligt het schitterende nationaal park: de Meinweg.

Het historische stratenpatroon van de Roermondse binnenstad herbergt een attractief winkelcentrum. Behalve winkelketens, treft u hier een grote diversiteit aan kleinschalige zaken die samen met de vele horeca gelegenheden, het gezellige karakter van de stad bepalen.



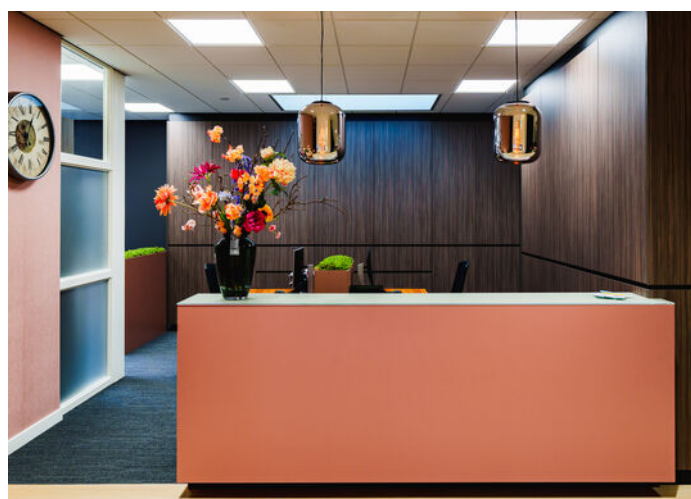


Maat Makelaars

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:

- Financieringsvoorbepaald.
- 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

