



WONEN

- op maat -



Daalplein 8

Heel





Heel

Daalplein 8

Op een rustig en prettig gelegen woonplein bevindt zich deze ruime en verrassend ingedeelde twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van ca. 134 m² én maar liefst 32 m² extra inpandige ruimte. Een ideale woning voor wie op zoek is naar comfort en ruimte. Heel is één van de oudste en grootste kerkdorpen (ca. 4.500 inwoners) van Midden-Limburg. Het is een charmant dorp met goede voorzieningen zoals een supermarkt, slager, bakker, drogist, boekhandel, doe het zelf zaak en een postagentschap. De basisschool en kinderopvang zijn op loopafstand ca. 500 m bereikbaar. Middelbare school op 20 fietsminuten in Horn. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en ligt centraal t.o.v. de autowegen A2 en A73. Roermond

Kenmerken

- 134 m² woonoppervlakte + 32 m² extra inpandige ruimte;
- Moderne ruime leefkeuken;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond (o.a. slapen/werken mogelijk);
- 16 zonnepanelen + vloerverwarming op de begane grond;
- Energielabel B;
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden met overkapping;
- Oprit voor 2 auto's + garage en extra bergruimte achter poort.

Inhoud	587 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Overige inpandige ruimte	32 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	-
Perceelgrootte	288 m ²
Bouwjaar	1974
Energielabel	B
Vraagprijs	€ 415.000,-



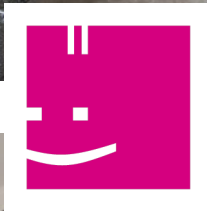
Begane grond

Via de entree wordt de hal bereikt met meterkast, praktische trapkast, volledig betegeld toilet met hangcloset en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de royale leefkeuken van circa 20 m², het middelpunt van de woning. De keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Het eiland met spoelbak vormt het hart van de ruimte.

De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron én een stoomoven. De strakke afwerking met inbouwspots en de ruimte voor een grote eettafel maken dit tot een heerlijke plek om te koken en samen te eten. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en uitzicht op het plein.

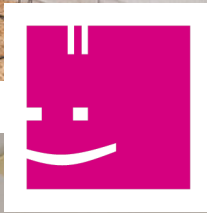






Begane grond

Doordat de keuken als leefkeuken wordt gebruikt, profiteert de woonkamer van extra leefruimte. De woonkamer is aangenaam licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en beschikt over een loopdeur naar de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken is zowel de tuin als de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en is er extra ruimte voor opslag.





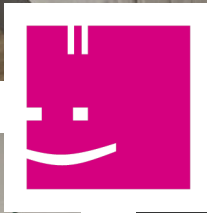
Begane grond

Aansluitend bevindt zich de multifunctionele ruimte van circa 23 m². Deze ruimte is eveneens voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een donkere tegelvloer. Dankzij de schuifpui is er direct contact met de tuin. De ruimte is geschikt voor diverse doeleinden, zoals werkruimte of slaapkamer op de begane grond.

Vanuit deze ruimte is tevens de garage bereikbaar (ca. 16 m²). De garage is keurig afgewerkt met een tegelvloer, biedt volop bergruimte en is via de oprit toegankelijk middels openslaande deuren. Ook is de garage voorzien van een wateraansluiting en elektra, hier bevindt zich tevens de omvormer van de 16 zonnepanelen.

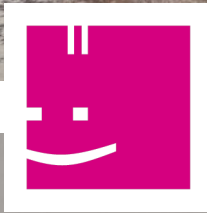






Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een praktische en comfortabele indeling met drie slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 13 m², 12 m² en 8 m² en zijn netjes afgewerkt. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over toegang tot een balkon. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een lichte laminaatvloer, wat zorgt voor een frisse uitstraling. Daarnaast zijn alle kozijnen uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof en voorzien van rolluiken. De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met een inloofdouche, toilet, wastafel met wastafelmeubel en een designradiator. Dankzij de twee ramen is er sprake van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De afwerking met inbouwspots maakt het geheel modern en verzorgd.





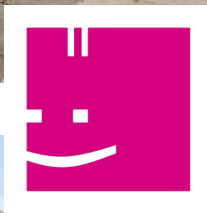


Zolderruimte

Via de kleinste slaapkamer op de eerste verdieping is middels een vaste trap de zolderruimte bereikbaar. De toegang tot de zolder is verplaatst van de overloop naar deze slaapkamer.

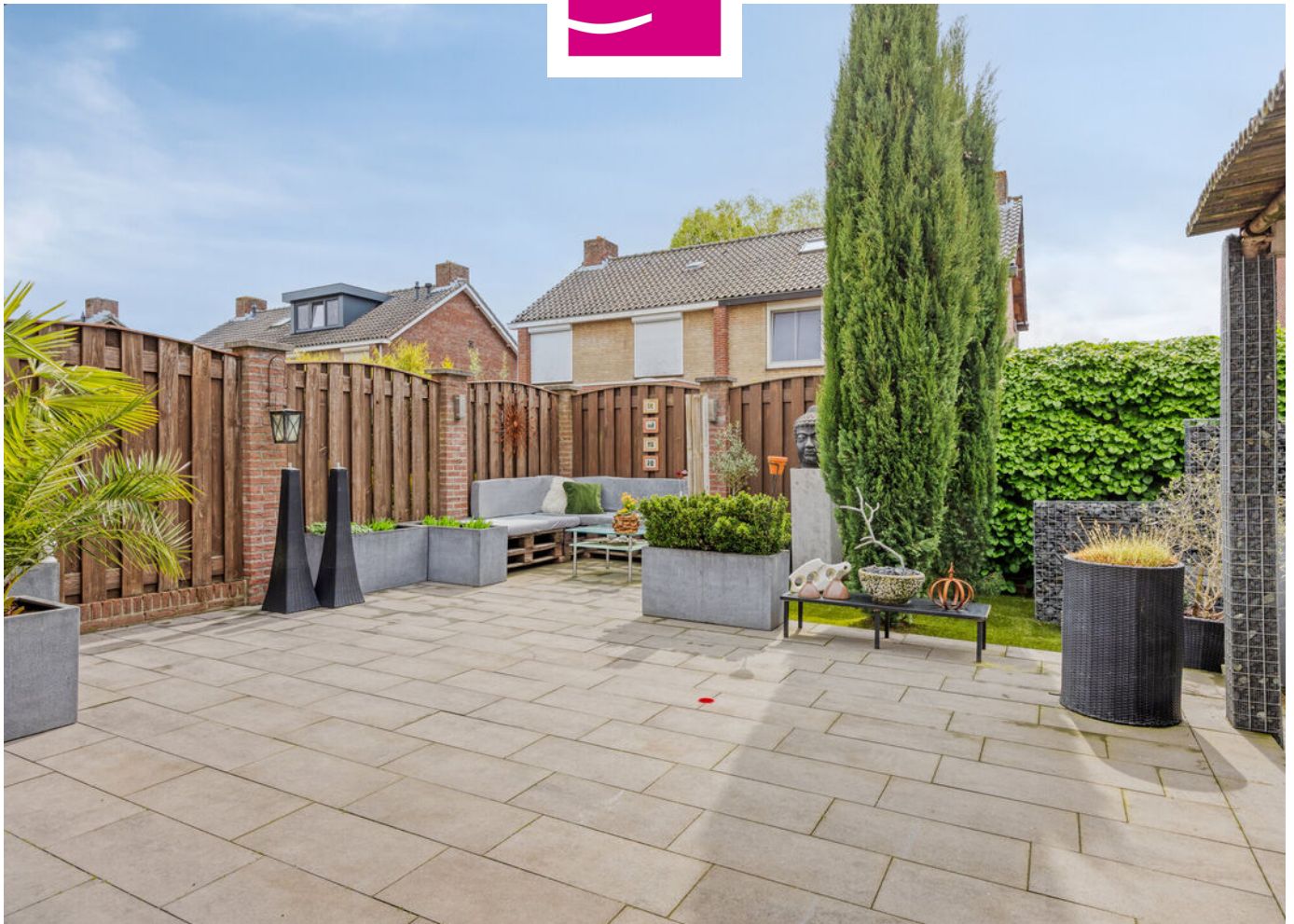
De zolder is ingericht als bergzolder en voorzien van de opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2026, eigendom). Het aanwezige dakraam is momenteel dichtgemaakt in verband met de zonnepanelen, maar kan desgewenst weer in gebruik worden gesteld.





Buitenruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde aangelegde voortuin die zorgt voor een prettige en ruime uitstraling. Daarnaast is er een royale oprit met plaats voor twee auto's. Via een poort is er bovendien extra ruimte bereikbaar, ideaal voor het stallen van fietsen en scooters. De achtertuin is volledig omheind, onderhoudsvriendelijk aangelegd en gunstig gelegen op het zuiden. Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich over de volledige breedte een overkapping, voorzien van een lichtkoepel en inbouwspots. De tuin is vanuit de woning toegankelijk via twee loopdeuren en een schuifpui, wat zorgt voor optimaal tuincontact. Aan de aanbouw is daarnaast nog een kleinere overkapping gerealiseerd en dankzij de verschillende zitplekken is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.



Plattegrond - Begane grond

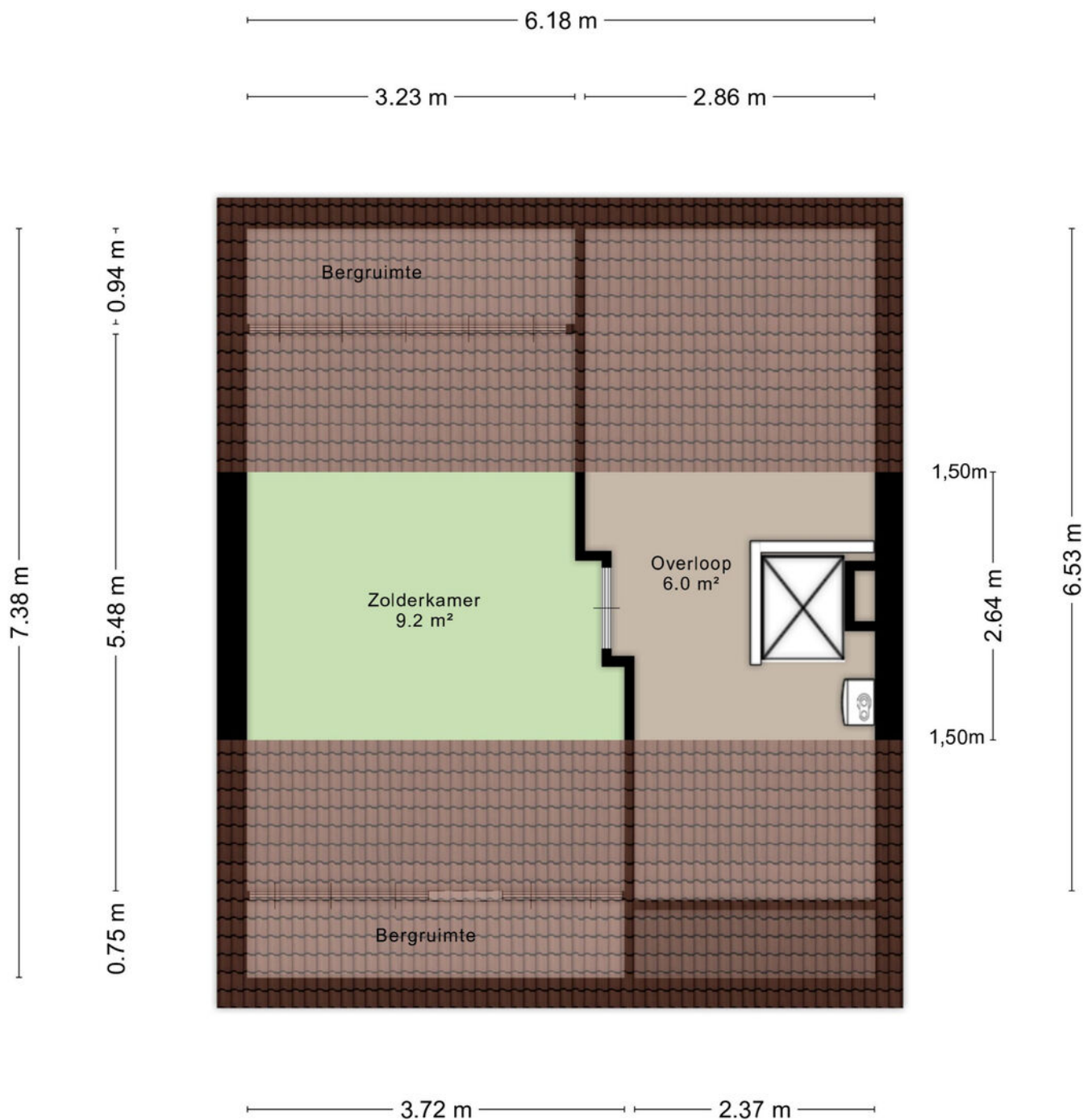


Plattegrond - eerste verdieping



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

Plattegrond - Zolderruimte



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

Kadastrale kaart

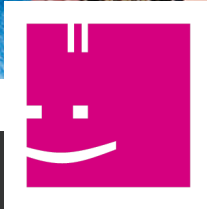




Wonen in Heel

Heel is een van de rustieke kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Heel is vrijwel geheel omgeven door recreatiegebied De Maasplassen. Aan de noordzijde bevindt zich de plas De Lange Vlieter, die als drinkwatervoorziening voor de regio dient. Het natuurgebied Tuspeel ligt direct ten noorden van deze plas. Aan de noordwestzijde is de Boschmolenplas, bestemd voor recreatie, met een park en vakantiehuisen. Vervolgens is er een jachthaven die via de plas Tesken in verbinding staat met de Maas. Bij Heel horen de buurtschappen Osen en Pol en het gehucht Panheel. Heel biedt zijn inwoners een mooie dorpskern en diverse fraaie woon- en villawijken. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Heel en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Heel kent een bloeiend en actief verenigingsleven. Het dorp beschikt ook over diverse winkelveorzieningen, een basisschool, sportaccommodaties, horecabedrijven en een aantal verblijfsaccommodaties. In Heel zijn diverse grote zorginstellingen gevestigd.





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 clause.

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 11). 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 opgave 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 daaro graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een

**Heeft u nog
meer vragen?
Wij staan voor
u klaar!**

MAAT MAKELAARS
Minderbroederssingel 19
6041 KH Roermond
T 0475 - 35 19 70
info@maatmakelaars.nl
www.maatmakelaars.nl

VERKOOP VERHUUR AANKOOPBEGELEIDING TAXATIE



MAATMAKELAARS

