

# WONEN

— *op maat* —



**Anthony Edenstraat 21 Herten**



**MAAT**

**MAKELAARS**







## HERTEN, ANTHONY EDENSTRAAT 21

Laat je verrassen door deze uitstekend onderhouden en instapklare geschakelde twee-onder-een-kapwoning in de geliefde woonwijk Kop van Herten.

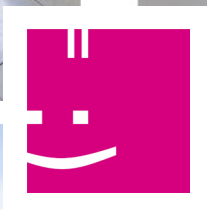
Van buiten al keurig verzorgd, maar eenmaal binnen ervaar je direct de ruimte, het comfort en de hoogwaardige afwerking. De woning is tot in de puntjes onderhouden en de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd, waardoor hier een moderne en sfeervolle gezinswoning is ontstaan waar je zó in kunt trekken.

Met vier slaapkamers, een inpandige garage, bijkeuken, luxe badkamer en een fraaie tuin met open serre is dit een woning die in alle opzichten klopt. Inpakken en verhuizen maar!

### Kenmerken:

- 10 zonnepanelen aanwezig en voorzien van rolluiken
- Ruime living van 47m<sup>2</sup>
- Bijkeuken met witgoed aansluitingen en bergruimte
- Luxe badkamer vernieuwd in 2017
- Ouderslaapkamer met airco en inbouwkast
- Vier slaapkamers totaal
- Instapklaar en uitstekend onderhouden woning

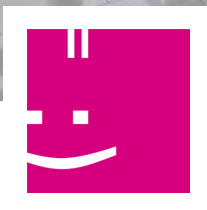
Inhoud	517 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	1 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	215 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2002
Energie label	A
Vraagprijs	€ 445.000 k.k.



## **Begane grond** **Entree / hal**

Via de verzorgde, overdekte entree bereik je de hal met meterkast en een half betegelde toiletruimte voorzien van hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de inbandige garage.

De hal en woonkamer zijn voorzien van een stijlvolle marmeren tegelvloer die naadloos doorloopt en zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.

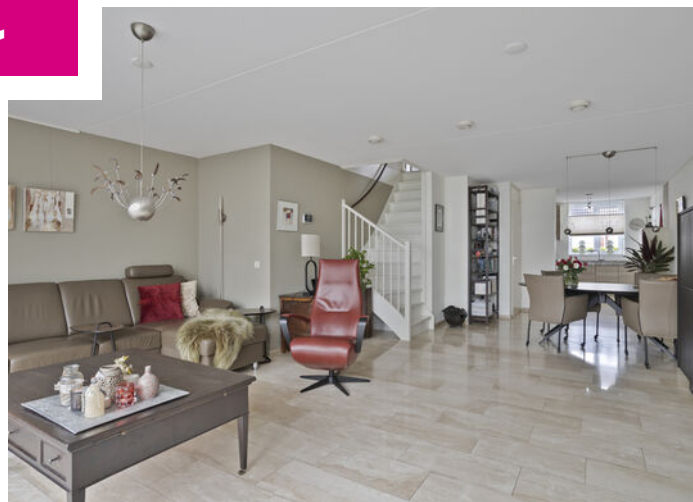


## Woonkamer

Zodra je de woonkamer binnenstapt, voorzien van vloerverwarming, valt direct de ruimte en het licht op. De woonkamer (ca. 40 m<sup>2</sup>) is praktisch en sfeervol ingedeeld met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde het royale leefgedeelte.

Dankzij de grote raampartijen en dubbele tuindeuren is er een sterke verbinding met de tuin en komt er veel daglicht binnen. Hierdoor voelt de ruimte extra open en aangenaam aan.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en een comfortabel zitgedeelte. De tuindeuren leiden naar de achtertuin met open serre, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.





## Keuken

De L-vormige keuken (7m<sup>2</sup>) aan de voorzijde is uitgevoerd in een neutrale houtlook en biedt prettig contact met de straatzijde via het raam.

De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron en een natuurstenen werkblad. Tijdens het koken is er altijd contact met de woonkamer, wat zorgt voor een gezellige en open leefkeuken.



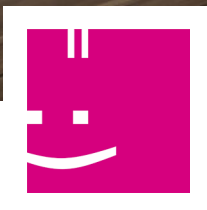
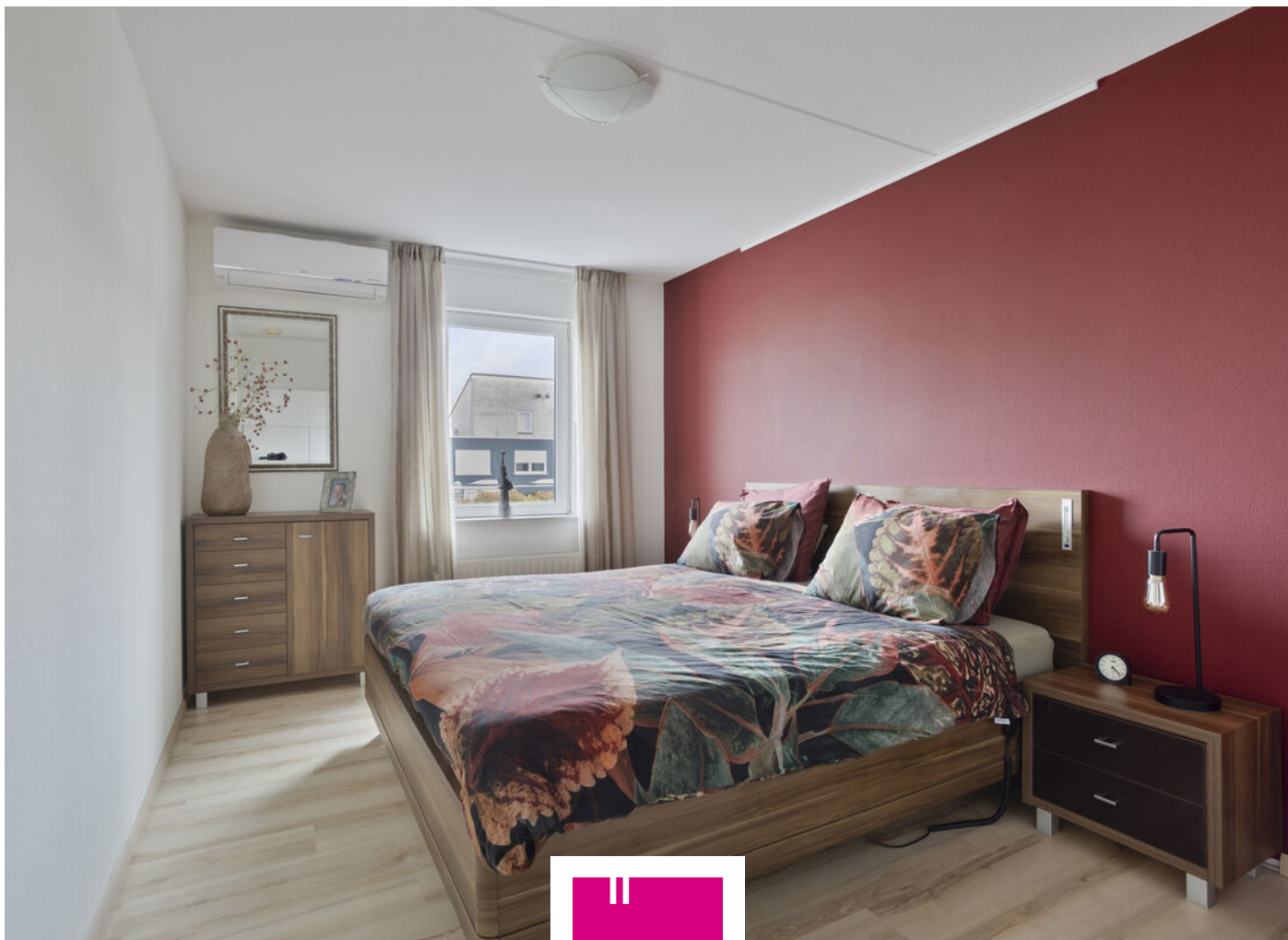


### **Inpandige garage en bijkeuken**

De inpandige garage (ca. 17 m<sup>2</sup>) is voorzien van een kunststof dubbele deur en biedt veel praktische ruimte.

Aan de voorzijde van de woning beschikt u over een eigen oprit, waardoor parkeren op eigen terrein altijd mogelijk is.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte. Tevens is hier directe toegang tot de tuin aanwezig.



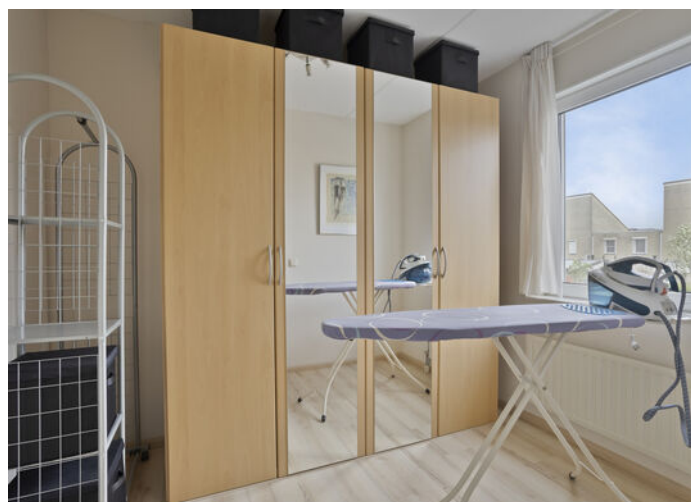
## Eerste verdieping

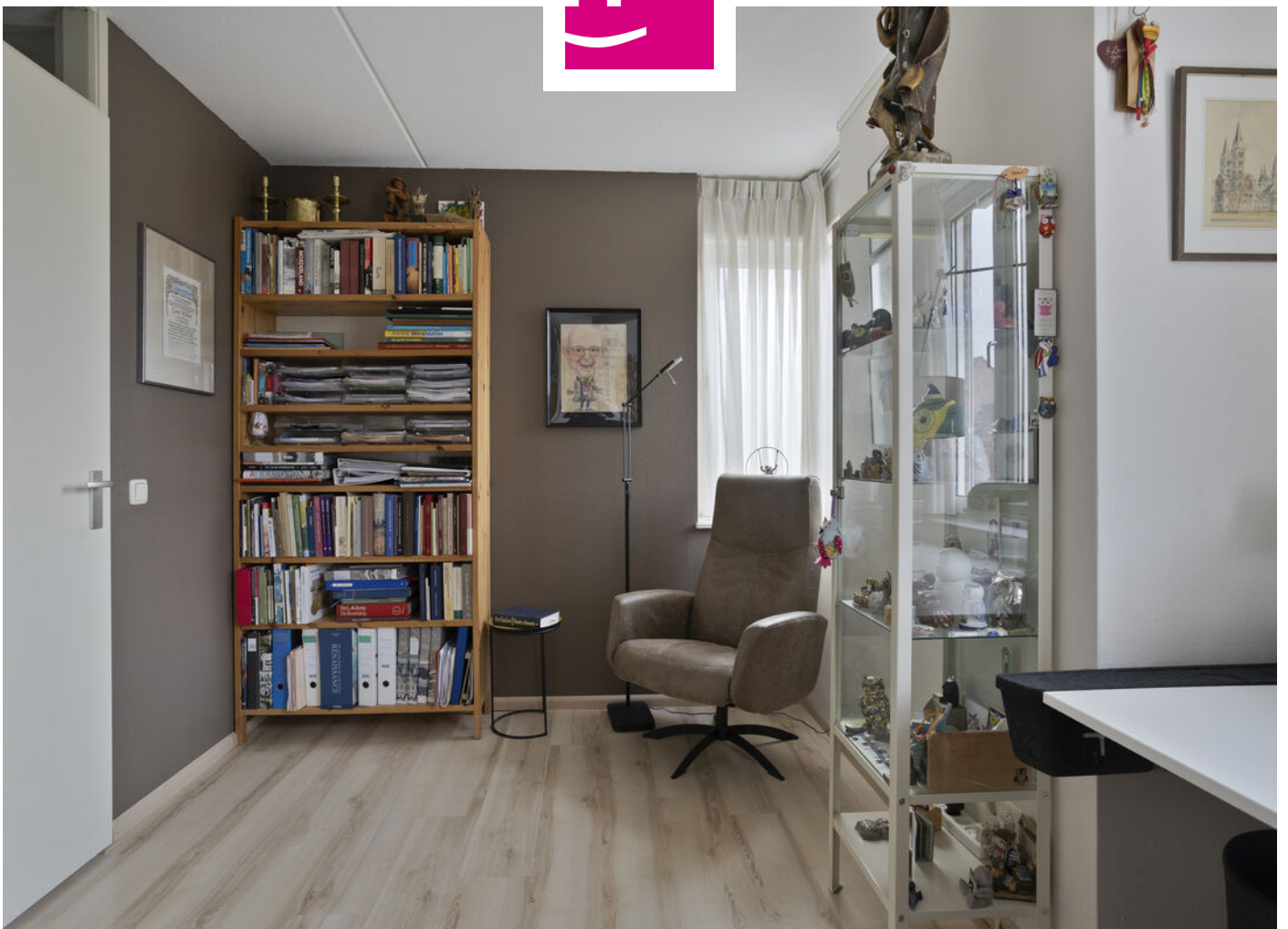
De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van ca. 14 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>.

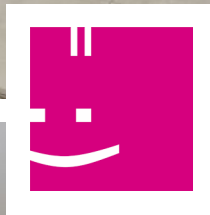
De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning en een praktische inbouwkast. De gehele verdieping is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Daarnaast is er een separaat, volledig betegeld toilet aanwezig met hangcloset en fonteintje.

De luxe badkamer (2017) is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche met zitje, een stijlvol wastafelmeubel, een op maat gemaakte kast en een designradiator. Alles is strak afgewerkt en functioneel ingedeeld.







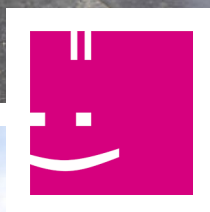


## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping waar zich een royale vierde slaapkamer of werkkamer bevindt van ca. 23 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is zeer veelzijdig in gebruik en beschikt over een dakraam dat zorgt voor prettige lichtinval.

Daarnaast bevinden zich hier de opstelling van de cv-ketel en de WTW-installatie, evenals extra bergruimte en een praktische opbergvide.





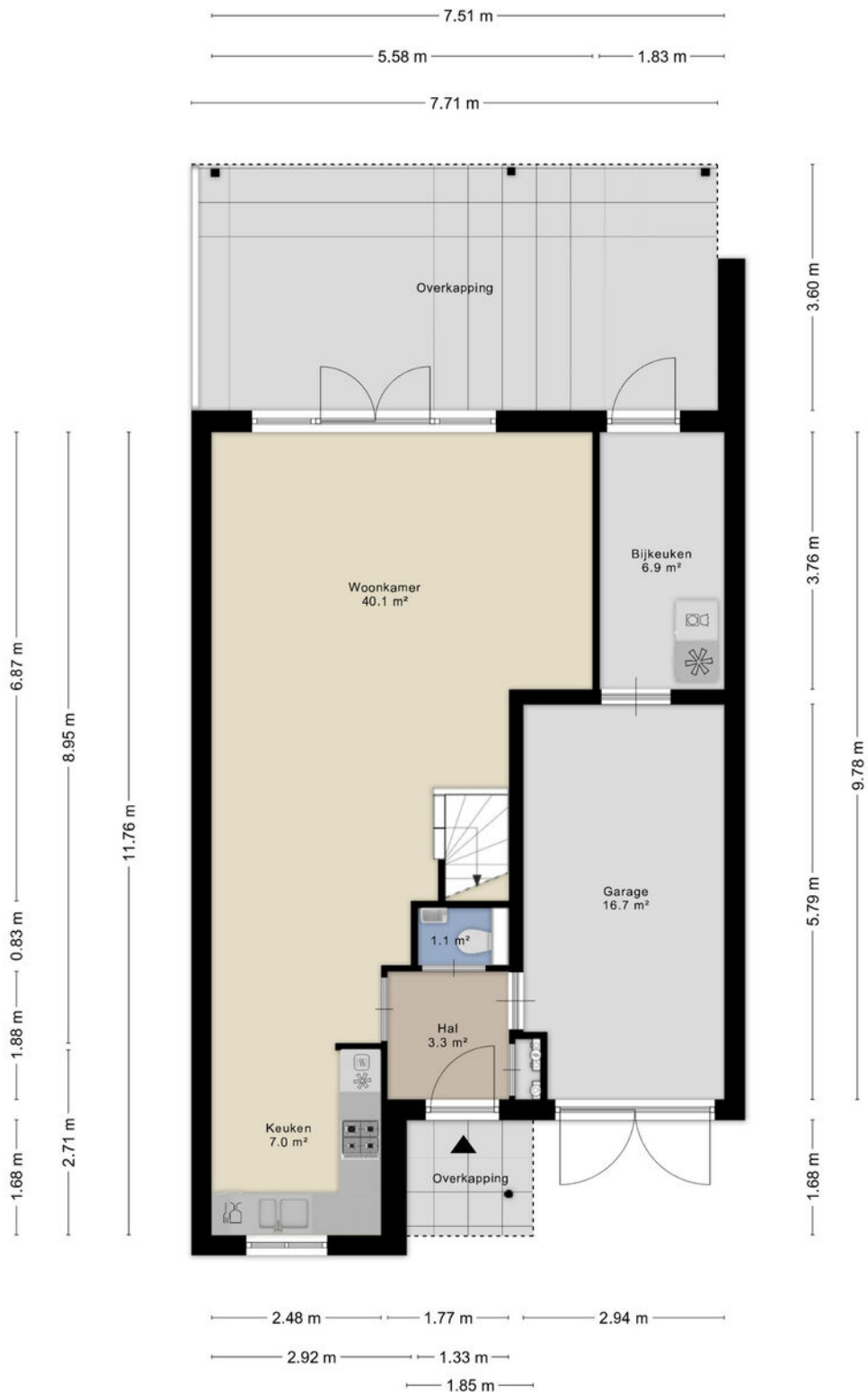
## Tuin

De achtertuin is fraai en verzorgd aangelegd met diverse borders, terrassen en een gazon. De tuin is volledig omheind en biedt daardoor optimale privacy.

De open serre vormt een echte verlenging van de woonkamer en tuin. Hierdoor ontstaat een extra leefruimte waar je het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten, ongeacht het seizoen.



# Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



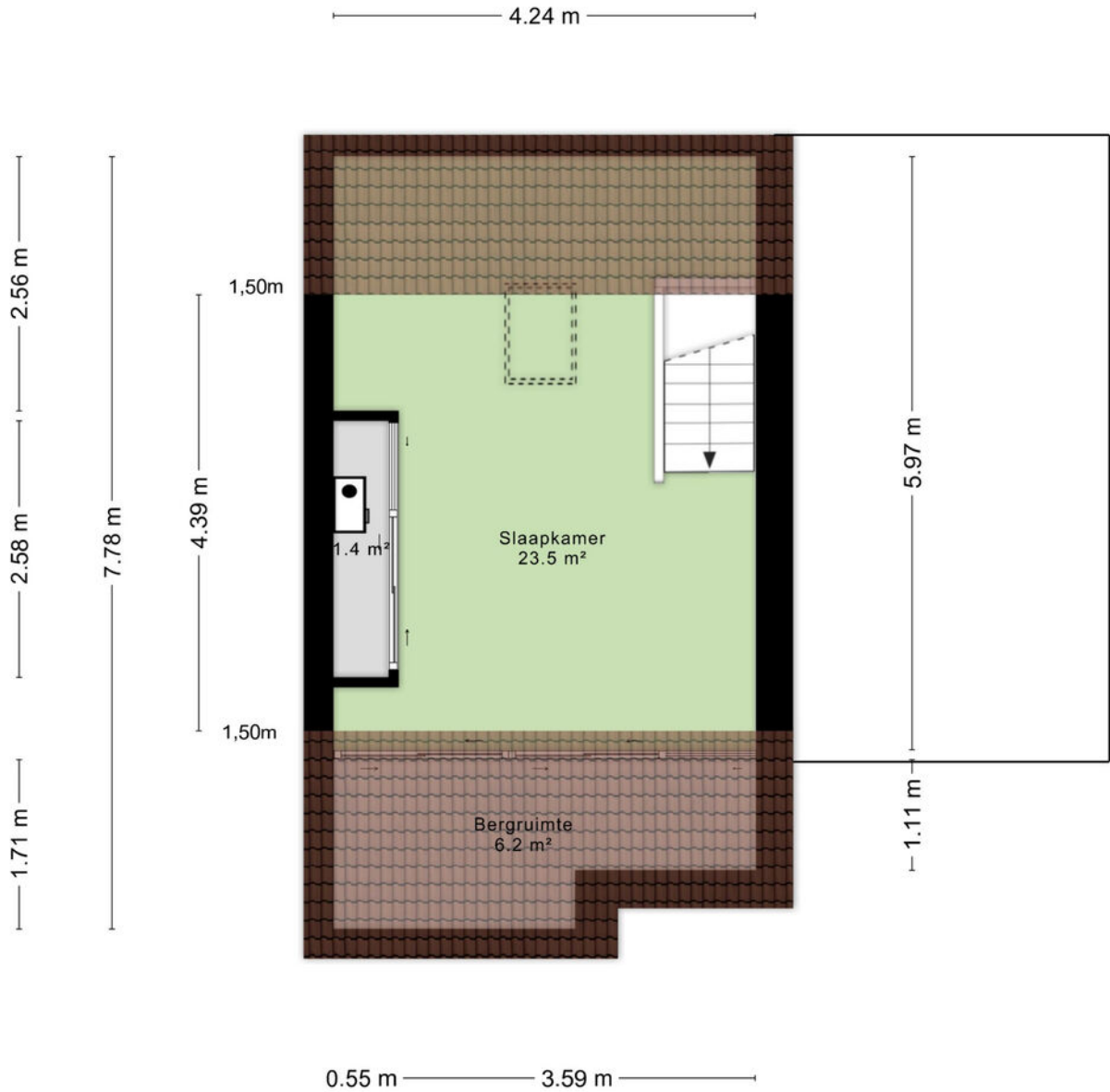
## Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Herten



Herten vormt samen met de nabijgelegen gehuchten Merum en Ool het meest watergerichte kerkdorp van de gemeente Roermond. Maasdorp Herten groeide in de afgelopen 15 jaar uit tot het grootste en modernste stadsdeel. Dankzij moderne nieuwbouwwijken zoals Oolderveste en Maasresidentie ondervindt het dorp tal van nieuwe impulsen op maatschappelijk en economisch gebied. Horeca, watersport en oevertoerisme zijn er stevig vertegenwoordigd. Herten beschikt tevens over een modern winkelcentrum, instellingen voor basisonderwijs, fraaie sportaccommodaties, zorgcentrum, jachthaven, recreatieoevers en een rijk verenigingsleven. Ondanks alle vernieuwingen van de afgelopen jaren hebben de kernen van Herten, Merum en Ool hun landelijke karakter weten te behouden.





## 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 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://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](mailto:info@maatmakelaars.nl)

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

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

