



# WONEN

*- op maat -*



**Welallee 14**

Beegden







## Beegden

### Welallee 14

Welkom aan de Welallee in Beegden: een moderne, levensloopbestendige woning uit 2023 die volledig is voorbereid op de toekomst. Deze instapklare woning combineert comfort, duurzaamheid en ruimte op een uitstekende manier. Met maar liefst 14 zonnepanelen en een energiezuinige en hoogwaardige afwerking woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook bewust. De ligging op een hoekperceel zorgt voor extra privacy en een ruimtelijk gevoel. Bovendien is de woning uitgebouwd, waardoor er verrassend veel extra ruimte is ontstaan. Samen met de slimme indeling en hoogwaardige afwerking maakt dit een woning die met je meegroeit, nu én in de toekomst.

#### Kenmerken:

- Moderne levensloopbestendige woning met twee slaapkamers;
- Voorzien van een energielabel A+++<sup>+</sup>, volledig vloerverwarming en HR+++ glas.
- Luxe keuken en badkamer;
- Fantastische tuinkamer als verlengde van je wooncomfort;
- Hobbyen en werken aan huis door de extra aanbouw;
- Op steenworpafstand van het natuurgebied "De Lange Vlieter";
- Uitermate gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen.

<b>Inhoud</b>	695 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	139 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Perceelgrootte</b>	427 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2023
<b>Energielabel</b>	A+++
<b>Vraagprijs</b>	€ 579.000,- k.k.





## Entree

Via de overdekte entree betreedt u de woning en komt u in de hal, waar zich de meterkast met waterontharder en de toegang tot de inpandige berging bevinden. Deze praktische ruimte herbergt de technische installaties, waaronder de warmtepomp met koelfunctie en de witgoedaansluitingen. Vanuit hier is tevens de voorgelegen oprit bereikbaar. De hal biedt daarnaast toegang tot het moderne gastentoilet. Ook bevindt zich hier de vlizotrap naar de bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken. Vanuit de hal betreedt u de royale leefruimte, waar de vide direct voor een indrukwekkend ruimtelijk effect zorgt. De woning is modern en eigentijds afgewerkt met een fraaie tegelvloer, strakke wandafwerking en hard houten kozijnen.





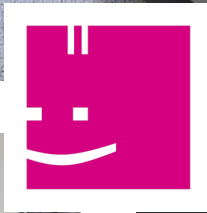
## Keuken/Living

De keuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. Met een stijlvolle kastenwand en een praktisch schiereiland is dit een plek waar koken en samen zijn samenkomen. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met Bora-afzuigsysteem, combi-magnetron, oven, vaatwasser, quooker en koelkast. Dankzij de open verbinding met de eetkamer en zitkamer ontstaat een fijne, lichte leefruimte met optimaal contact tussen de verschillende functies. De grote raampartijen, met aan de voorzijde een elektrisch bedienaar screen zorgen voor een prachtige lichtinval en via de schuifpui staat de keuken in directe verbinding met de tuinkamer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.









## Slaapgedeelte/

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapvleugel. Hier treft u een strakke, moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Daarnaast zijn er twee slaapkamers aanwezig van respectievelijk ca. 15 m<sup>2</sup> en 7,5 m<sup>2</sup>. Ook in dit gedeelte is de hoogwaardige afwerking doorgevoerd, met een doorlopende tegelvloer en strak afgewerkte wanden.







## Tuin

De tuin is gelegen op een hoekperceel en biedt daardoor een hoge mate van privacy. De buitenruimte is volledig aangelegd en verzorgd, met een mooie afwisseling van gazon, bestrating en diverse borders met beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een grondwaterpomp en is deze praktisch ingericht en bereikbaar via een achterom met een dubbele poort. Aan de voorzijde hiervan bevindt zich een carport, ideaal voor het parkeren op eigen terrein.



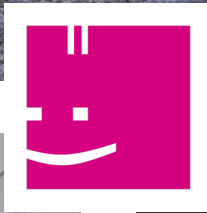




## Buitengedeelte

Het buitengedeelte van deze woning is met zorg en oog voor kwaliteit ingericht en vormt een volwaardig verlengstuk van de woning. We starten bij de sfeervolle tuinkamer: een hoogwaardige overkapping die volledig afsluitbaar is met glazen schuifpanelen. In de zomer zet u deze heerlijk open en geniet u van een vrije, overdekte buitenruimte, terwijl u in de koudere maanden juist een comfortabele tuinkamer creëert. Dankzij de aanwezigheid van een pelletkachel is het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven. De doorgelegde tegelvloer zorgt ervoor dat deze ruimte naadloos aansluit op de woning en echt aanvoelt als een extra leefruimte.





## Multifunctionele ruimte

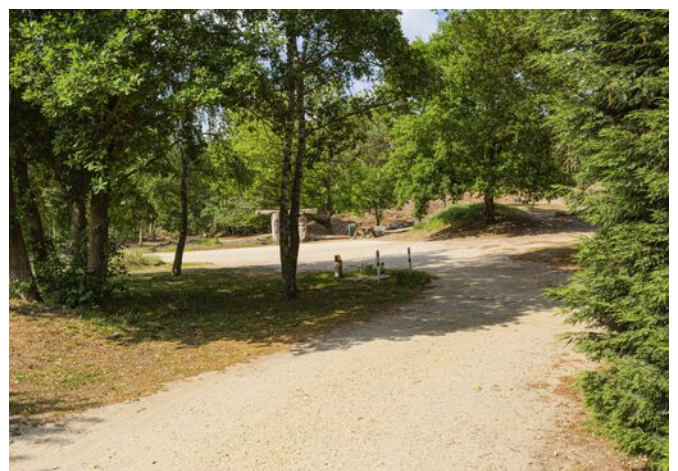
Een absolute meerwaarde is de extra aanbouw aan de achterzijde van het perceel. Deze multifunctionele ruimte is volledig geïsoleerd en voorzien van alle gemakken, waaronder een toilet, keukenblok, elektrische vloerverwarming en airconditioning. Hierdoor is deze ruimte uitermate geschikt als hobbyruimte, praktijk aan huis, kantoor of atelier. Een plek waar werken en ontspanning perfect samenkomen en waar u alle kanten mee op kunt.





## Ligging

De jonge woonwijk Krijtenberg kenmerkt zich door haar unieke ligging aan een waterrijk natuurgebied. Op steenworp afstand bevindt zich De Lange Vlieter, een prachtig gebied waar je kunt wandelen en recreëren midden in het groen. De wijk ademt daarnaast historie. Met subtiële verwijzingen naar het rijke verleden van Beegden ontstaat een bijzonder en prettig woonklimaat waarin oud en nieuw harmonieus samenkomen.

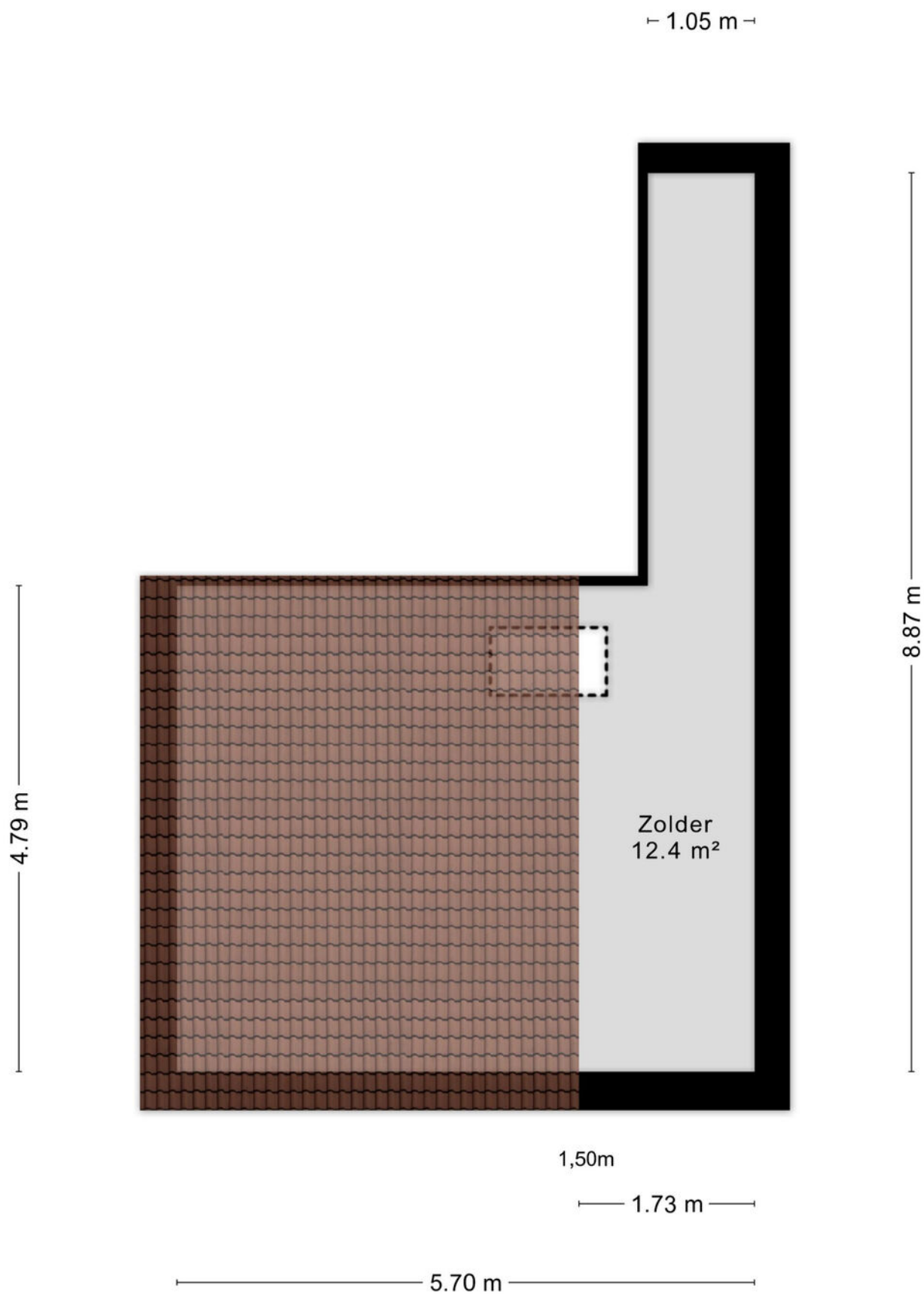




# Plattegrond - begane grond



## Plattegrond - Bergzolder



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



# Kadastrale kaart



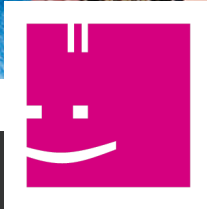


## Wonen in Beegden

Beegden is een van de rustieke kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Tot de gemeente Maasgouw behoren verder: Maasbracht, Brachterbeek, Linne, Stevensweert, Ohé en Laak, Thorn, Heel, Panheel en Wesssem. Bij natuurliefhebbers is Beegden bekend vanwege natuurgebied De Beegderheide. Beegden heeft een prachtige oude dorpskern. Nieuwbouw en mooi verbouwde boerenhoeves uit de 18e en 19e eeuw vormen samen een harmonieus dorpsbeeld. Het middelpunt is de Sint Martinuskerk. Aan de rand van het dorp, gelegen tegen de Beegderheide ligt de Sint Lindertmolen. De molen is toegankelijk voor bezoekers. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Beegden en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Beegden kent een bloeiend en actief verenigingsleven. Het dorp beschikt ook over diverse winkelvoorzieningen, een basisschool, sportaccommodaties, horecabedrijven en een aantal verblijfsaccommodaties.







## 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:

- Een tegenbod te doen.
- 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 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 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 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**



**MAAT**MAKELAARS

