



# WONEN

*- op maat -*



**Pater Sangersstraat 16**

Stevensweert





## Stevensweert

### Pater Sangersstraat 16

Aan een rustige straat in het charmante dorp Stevensweert ligt deze vrijstaande woning op een fraaie hoeklocatie: Pater Sangersstraat 16.

Op een uitstekende locatie, op korte afstand van het water, bevindt zich deze keurig onderhouden woning met een fijne indeling, verrassend veel leefruimte en volop potentie om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Met een woonoppervlakte van circa 164 m<sup>2</sup>, een praktische opzet en een rondom gelegen tuin vormt dit een ideale gezinswoning voor wie ruimte zoekt. De woning is gebouwd in 1990 en beschikt over energielabel C.

Stevensweert staat bekend om haar rijke historie en sterke verbondenheid met het water. Het sfeervolle dorp biedt een prettig en compact voorzieningenniveau met onder andere een basisschool en winkels voor de dagelijkse boodschappen, terwijl rust, natuur en recreatie zich letterlijk op korte afstand bevinden.

De woning is netjes onderhouden en biedt een uitstekende basis voor de volgende bewoner. Hoewel het geheel op onderdelen gedateerd is, biedt dit juist de kans om hier geheel naar eigen smaak en woonwensen een nieuw thuis van te maken.

<b>Inhoud</b>	734 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	164 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	34 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Perceelgrootte</b>	442 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1990
<b>Energielabel</b>	C
<b>Vraagprijs</b>	€ 525.000,- k.k.

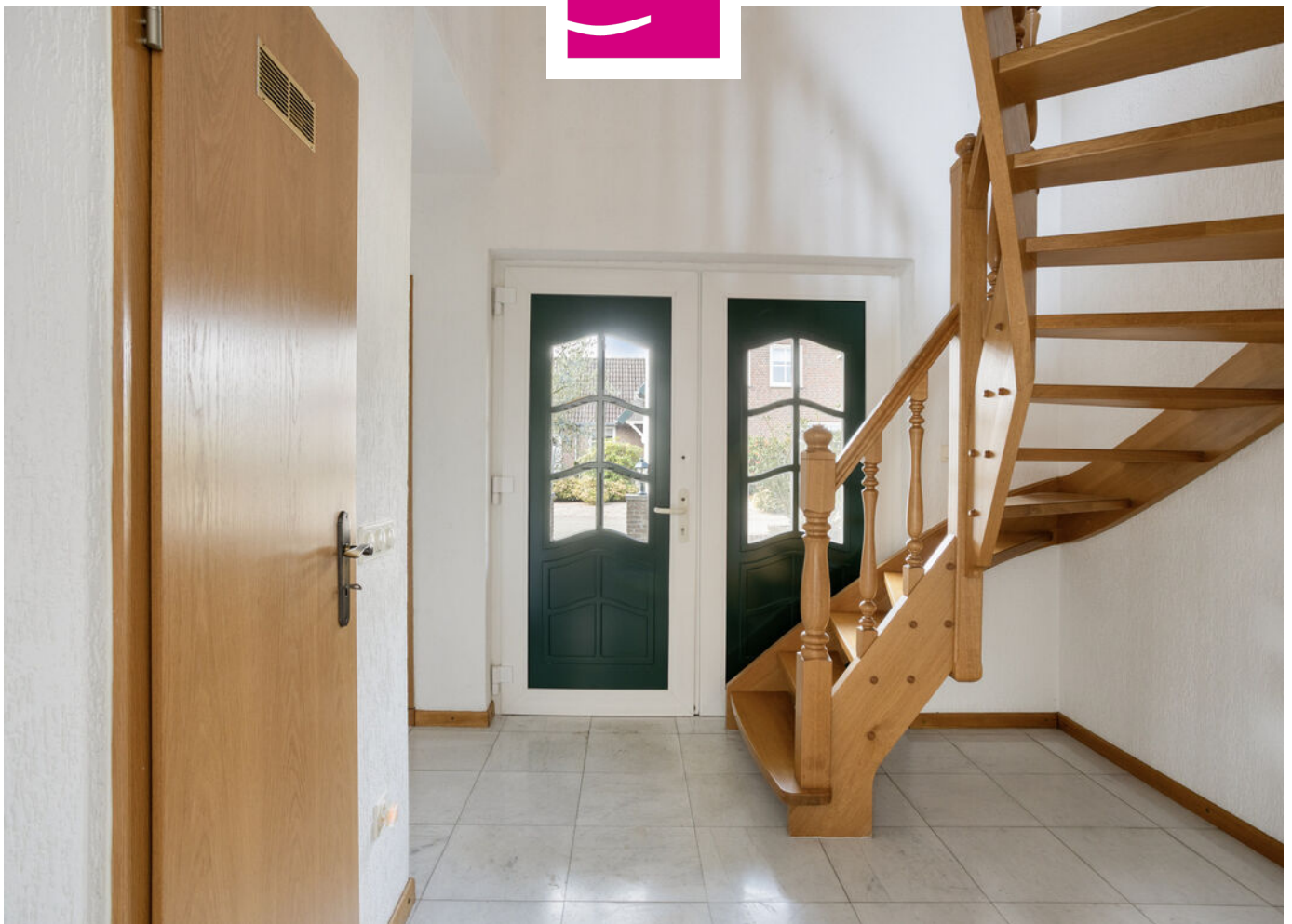




## Begane grond

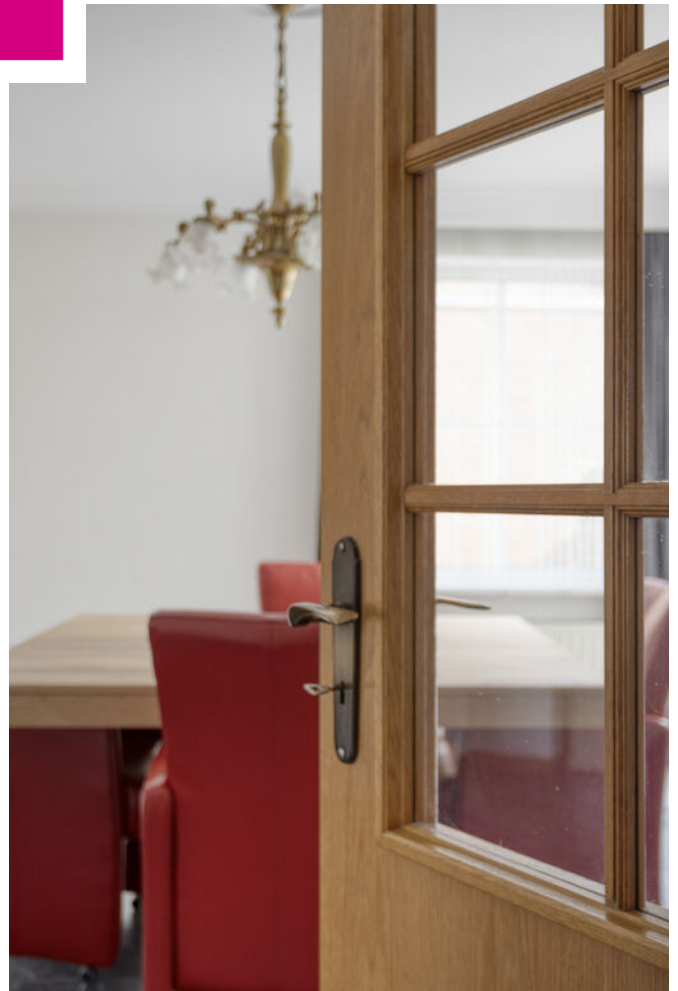
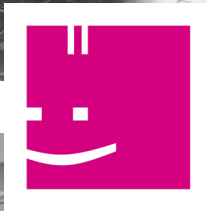
Via de statige entree bereikt u de ontvangsthall van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, een volledig betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje én een praktische hoek voor de garderobe.

Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer van circa 40 m<sup>2</sup>. Dankzij de prettige indeling ontstaat hier op natuurlijke wijze een onderscheid tussen het zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte is voorzien van een gashaard en biedt een mooi uitzicht op de zij- en voortuin. Het eetgedeelte staat in directe verbinding met de keuken en via de schuifpui met de achtertuin. Een extra pluspunt op de begane grond is de separate werk-/ speelkamer van circa 11 m<sup>2</sup>; ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer voor kinderen.









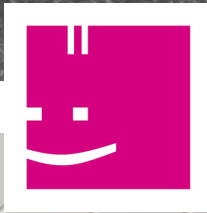


Via een doorloop bereikt u de ruime leefkeuken van circa 17 m<sup>2</sup>. Deze ruimte staat in contact met het eetgedeelte, maar heeft tegelijkertijd voldoende ruimte om zelfstandig als woonkeuken te functioneren. De donkere tegelvloer loopt hier mooi door vanuit de woonkamer.

De keuken is uitgevoerd met witte frontkastjes en een hardstenen werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedansluitingen en een extra keukenblok voorzien van wateraansluiting. Vanuit hier bereikt u zowel de tuin als inpandig de garage.

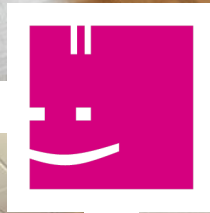






De garage is, net als de bijkeuken, voorzien van een karakteristieke boerentegelvloer en beschikt over een toegangsdeur naar de zijtuin én een automatische sectionaalpoort richting de oprit. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de Nefit cv-ketel en de installatie van de vloerverwarming, welke aanwezig is in de leefruimtes op de begane grond.

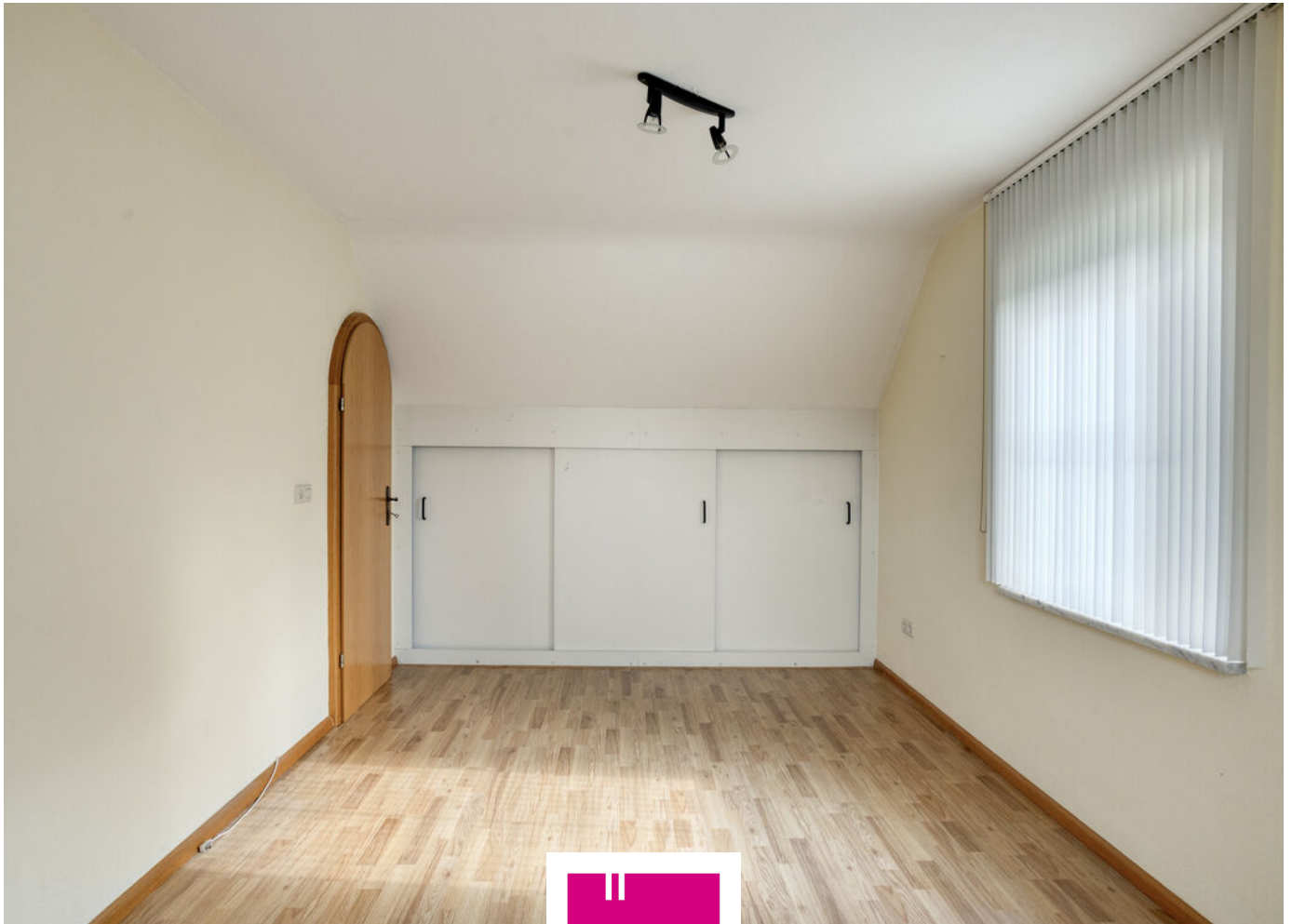


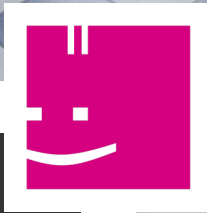


## Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Op de overloop ligt een parketvloer die doorloopt naar de hoofslaapkamer. De ruime overloop met balustrade geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De eerste slaapkamer, tevens de hoofslaapkamer, is circa 20 m<sup>2</sup>.

Daarnaast beschikt deze kamer over circa 6 m<sup>2</sup> aan kastruimte met daarachter nog extra berguimte. Slaapkamer twee (9,4 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dakraam, praktische berguimte en een laminaatvloer.

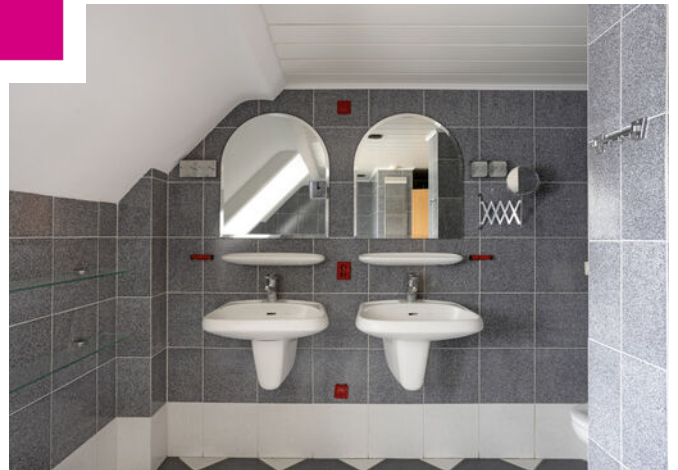


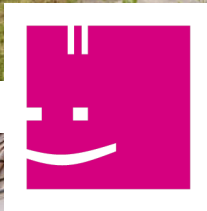


Via een extra doorloop bereikt u de derde slaapkamer en de badkamer.

De derde slaapkamer is circa 13 m<sup>2</sup> groot en voorzien van zowel een dakkapel als een zijraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast beschikt deze kamer over een inbouwkast, extra bergruimte en een laminaatvloer.

De badkamer is met circa 14 m<sup>2</sup> opvallend ruim en volledig betegeld uitgevoerd. De ruimte beschikt over twee losse wastafels, ligbad, douche en vrijhangend toilet.





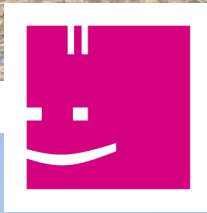
## Tuin

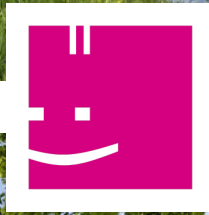
De tuin ligt rondom de woning en versterkt het vrije karakter van deze vrijstaande woning op de hoek.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit met directe toegang tot de garage en de overdekte entree, wat direct zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling.

Via de rechterzijde van de woning bereikt u de achtertuin. Deze is voorzien van een fijn terras, diverse borders en volop privacy. Dankzij de verbindingen vanuit de woonkamer, bijkeuken én garage is de tuin op meerdere manieren toegankelijk.

Verder is de tuin volledig omheind en beschikt deze nog over een praktische berging.







# Plattegrond - Begane grond

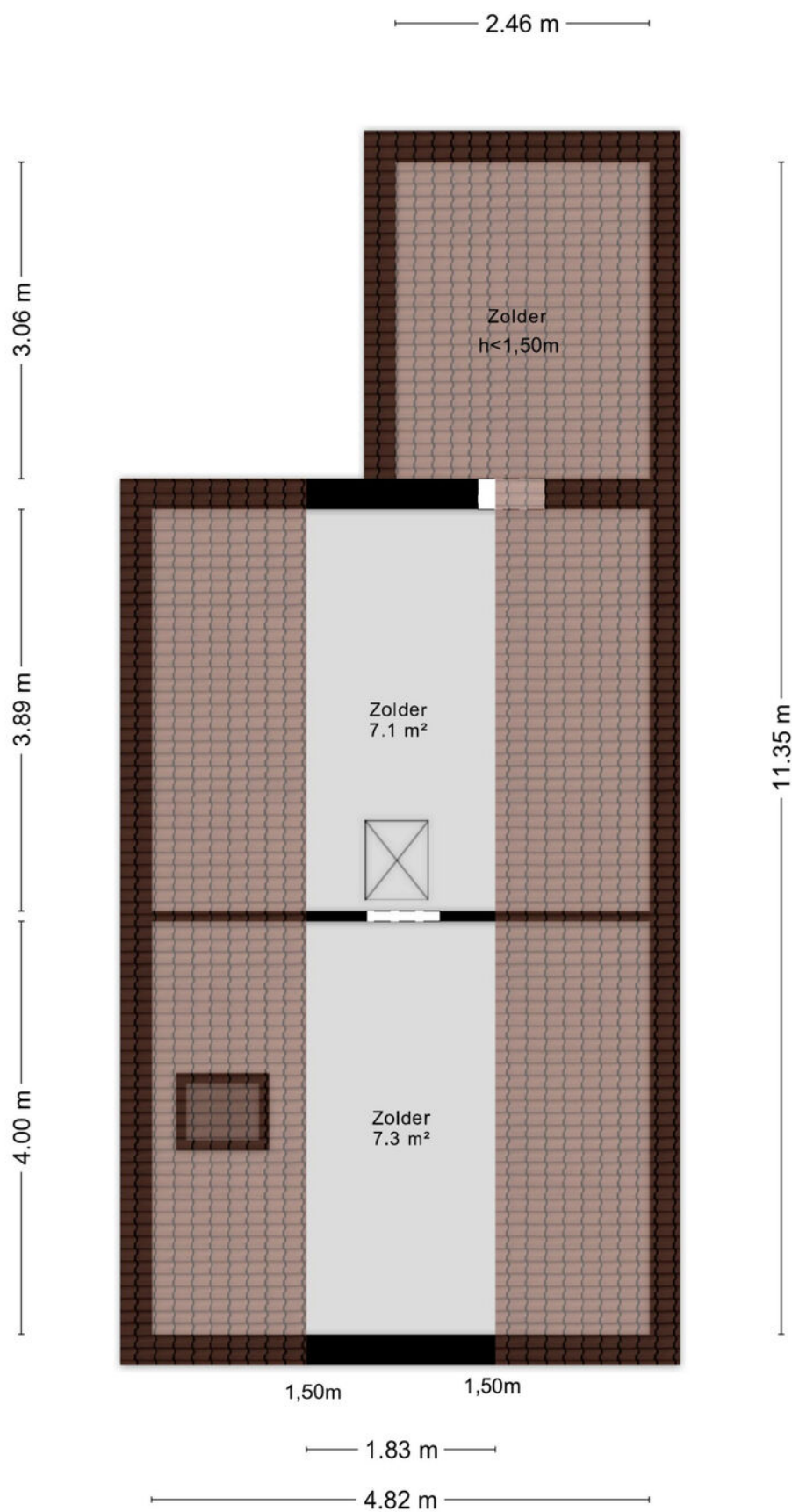


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond - Eerste verdieping

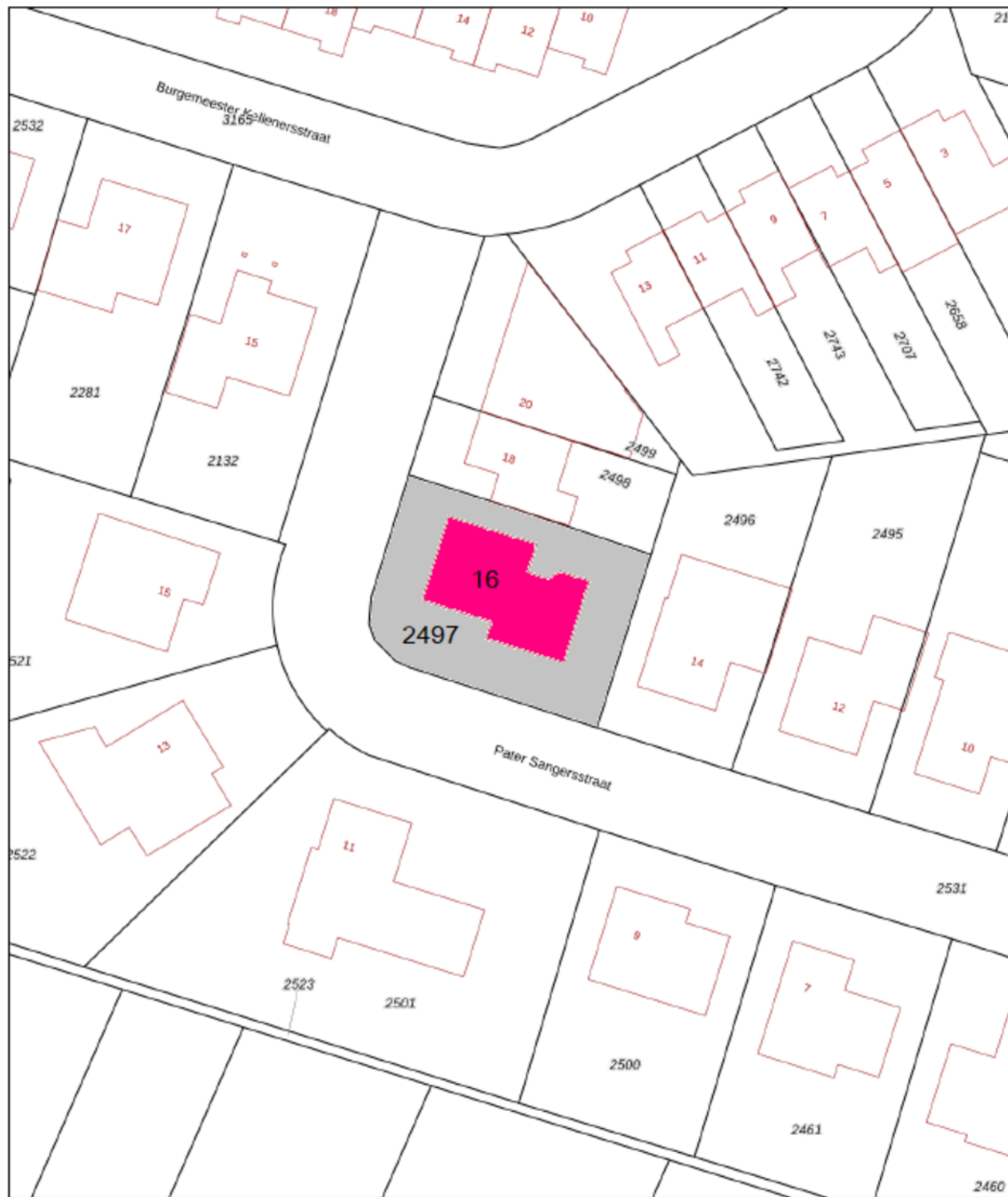


# Plattegrond - Zolder



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

# Kadastrale kaart





## Wonen in **Stevensweert**

Vestingstadje Stevensweert is een van de monumentale kerkdorpen van de gemeente Maasgouw.

Stevensweert ligt samen met Ohé en Laak op een eiland dat door twee (voormalige) rivierarmen van Maas gevormd wordt. Stevensweert wordt dan ook vaak het "Eiland in de Maas" genoemd. De Maas vormt hier de natuurlijke markering van de grens met België en wordt daarom ook wel Grensmaas genoemd.

Beeldbepalend voor Stevensweert is de beschermde dorpskern, grenzend aan de fraai gerestaureerde vestingwerken. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Stevensweert en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Dankzij haar 'Spaanse' verleden heeft Stevensweert nog veel unieke monumenten. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en voorzieningen zoals een sportaccommodatie, bekende horecabedrijven, streekmuseum, monumentaal protestants kerkje en diverse 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 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 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

