

# WONEN

*op maat*



**Kapellerlaan 42 A 8 Roermond**



**MAAT**

**MAKELAARS**



**NVM**





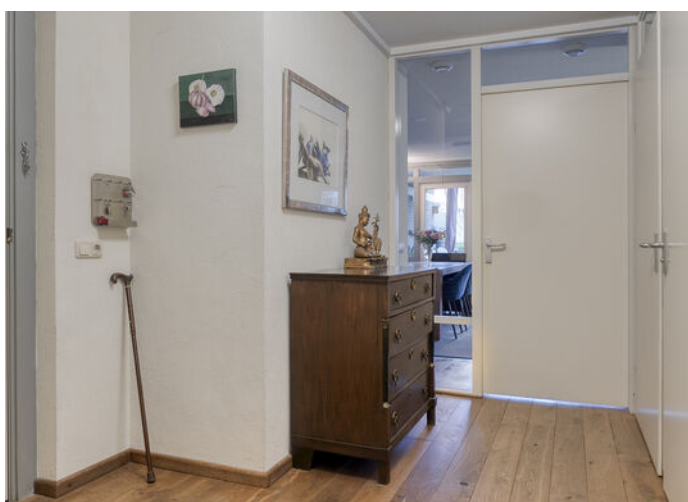
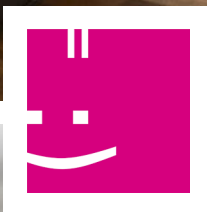
## ROERMOND, KAPELLERLAAN 42 A8

Op een uitstekende en centrale locatie in Roermond, aan de Kapellerlaan, bevindt zich dit volledig instapklare appartement op de begane grond van het stijlvolle appartementsgebouw Francheville. Het appartement is gelegen met zicht op de Andersonweg en kenmerkt zich door een hoogwaardig afwerkingsniveau, volledige isolatie en een bijzonder ruim zonneterras van maar liefst 40 m<sup>2</sup>. Het appartement is gebouwd in 2003, heeft een woonoppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup> en beschikt over twee slaapkamers, een royale woonkamer, open keuken en een luxe badkamer. Dankzij de ligging zijn alle binnenstedelijke voorzieningen op loopafstand bereikbaar: Het NS-station met trein- en busverbindingen ligt op korte loopafstand en via de singelring zijn de A73 en aansluitend de A2 binnen enkele autominuten bereikbaar.

### Kenmerken:

- Volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A;
- Lichte woonkamer met mooie raampartijen;
- Een buitenterras van maar liefst 40 m<sup>2</sup>;
- Inclusief eigen parkeerplaats en berging;
- Keurige keuken en badkamer;
- Twee ruime slaapvertrekken;
- Dicht bij de uitvalswegen A73 en A2.

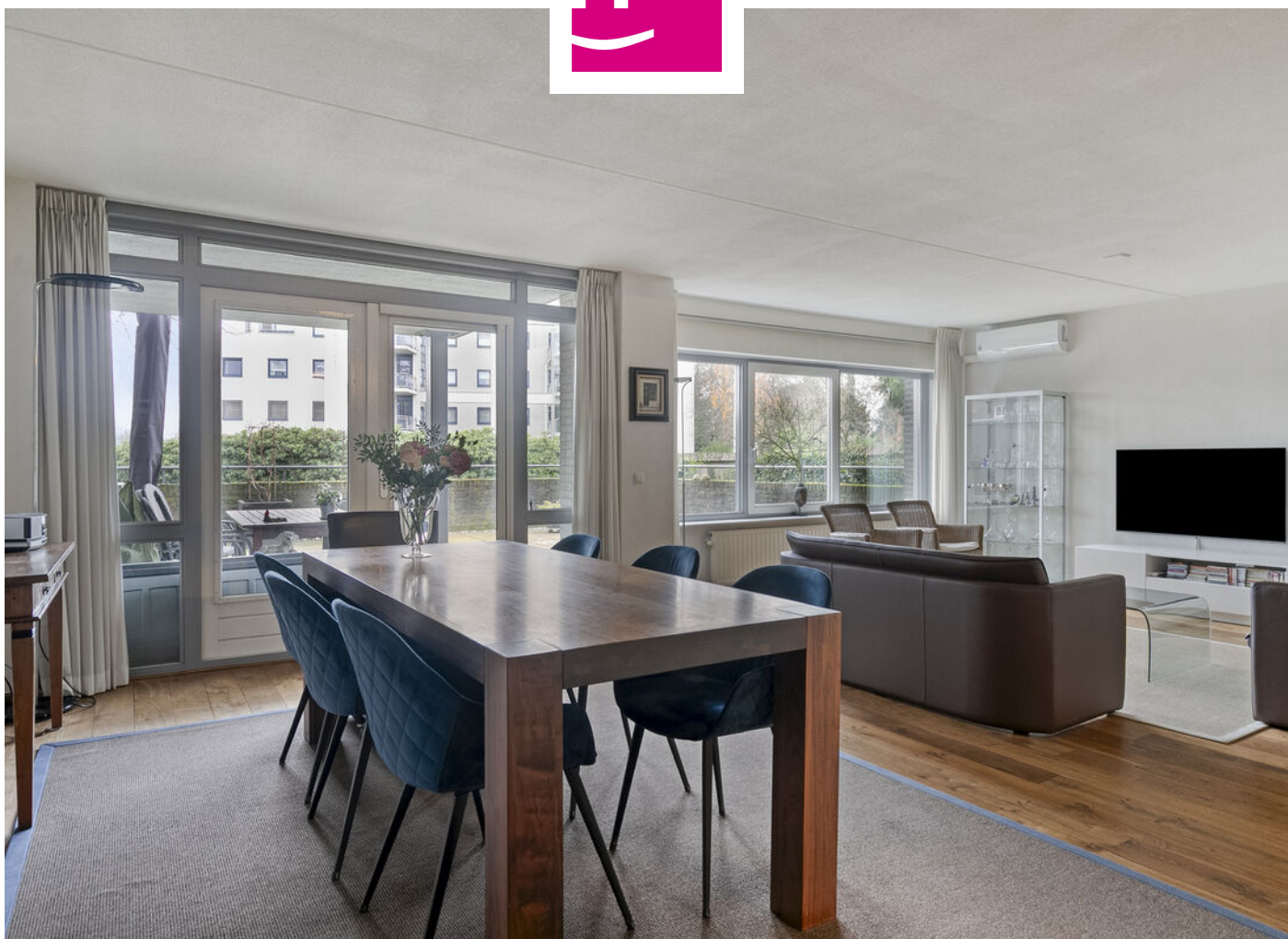
Inhoud	330 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	40 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	28 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2003
Energielabel	A
Servicekosten	€ 273,- p/m
Vraagprijs	€ 485.000 k.k.



### **Begane grond** **Woonkamer**

De ruime hal met parketvloer biedt toegang tot alle vertrekken van het appartement. Allereerst omschrijven we de royale woonkamer. Deze is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en is ook voorzien van een mooie parkervloer. Er is meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Via openslaande deuren is er direct toegang tot het zeer ruime zonneterras van maar liefst 40 m<sup>2</sup>. Een absoluut en zeldzaam pluspunt van dit appartement. Dit appartement is het enige in het complex dat beschikt over een buitenruimte van deze omvang, wat het wooncomfort naar een bijzonder hoog niveau tilt. Het terras is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier tot in de avonduren kunt genieten van de zon.







## Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een keurige hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap en koelkast.

Verder geeft de hal toegang tot de praktische berging met aansluitingen voor het witgoed, de cv-ketel (2020, gehuurd) en het WTW-systeem. Tevens is hier voldoende bergruimte aanwezig.



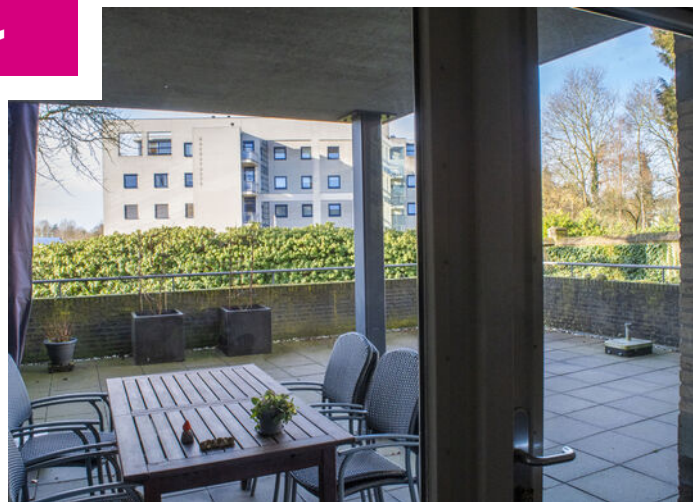


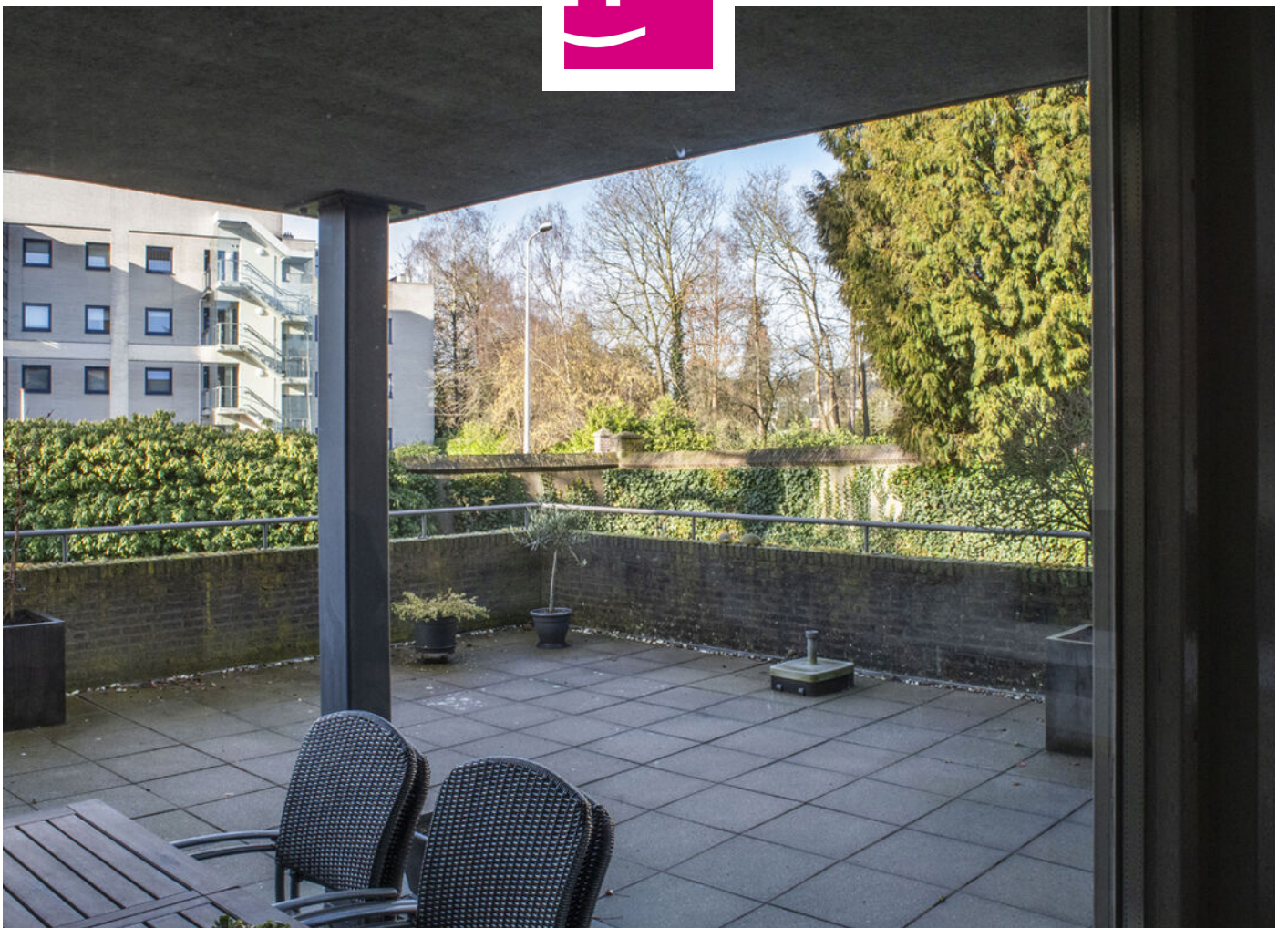
## Buitenruimte

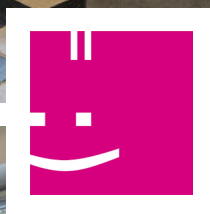
Vanaf het terras heeft u een fraai en rustgevend uitzicht op het groen van de gezamenlijke tuin van het complex, wat zorgt voor een gevoel van ruimte en privacy midden in de stad.

De buitenruimte is volledig naar eigen smaak in te richten en leent zich uitstekend voor het plaatsen van planten, potten en sfeervolle buitenmeubels, waardoor u hier eenvoudig een groene oase creëert. Daarnaast beschikt het terras over een overdekt gedeelte, waardoor het buitenmeubilair het hele jaar door droog staat en u ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten.

Een unieke buitenruimte die deze woning onderscheidt van alle andere appartementen binnen het complex.



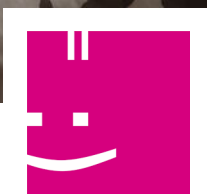
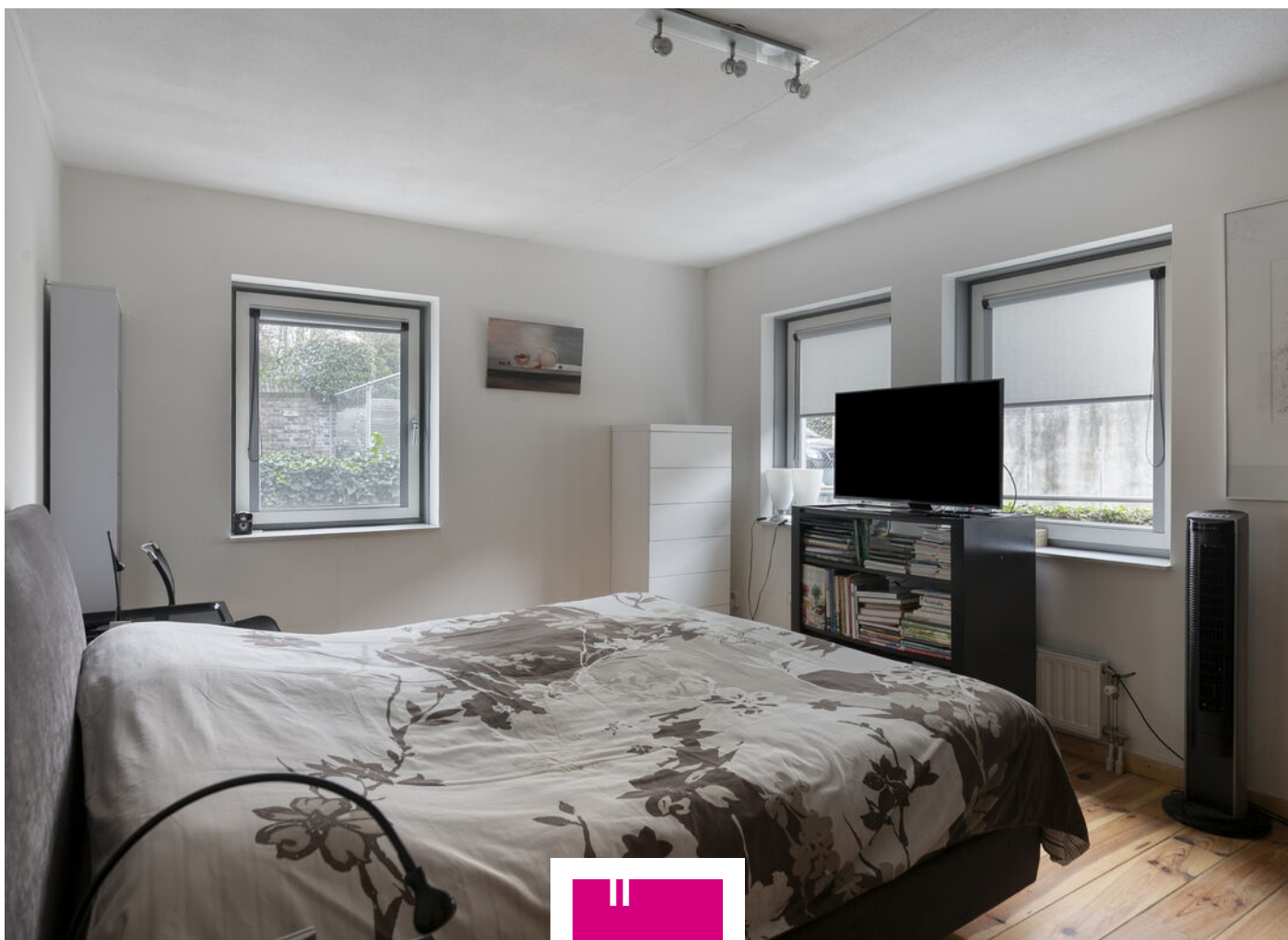




### **Badkamer**

De luxe badkamer is uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, een dubbele wastafel en een elektrische radiator. Dankzij het aanwezige raam is er ook natuurlijke ventilatie en daglicht. Uiteraard is er ook nog een separate toiletruimte met een vrijhangend toilet en fonteintje.



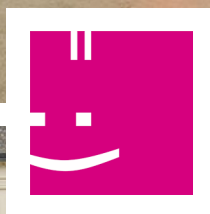


## Slaapvertrekken

Het appartement beschikt over twee ruime slaapvertrekken. De royale hoofdslaapkamer van circa 18 m<sup>2</sup> is een bijzonder comfortabele ruimte. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval gedurende de dag. De kamer biedt ruimschoots plaats voor een volwaardig tweepersoonsbed, royale kledingkasten en eventueel een extra meubel, zonder in te leveren op loopruimte. De warme houten vloer en het strakke afwerkingsniveau maken deze slaapkamer tot een heerlijke plek om tot rust te komen.

De tweede slaapkamer van circa 10 m<sup>2</sup> is multifunctioneel en verrassend praktisch ingedeeld. Deze ruimte leent zich uitstekend als logeerkamer, thuishkantoor of hobbyruimte, maar kan ook perfect dienen als kleedkamer.





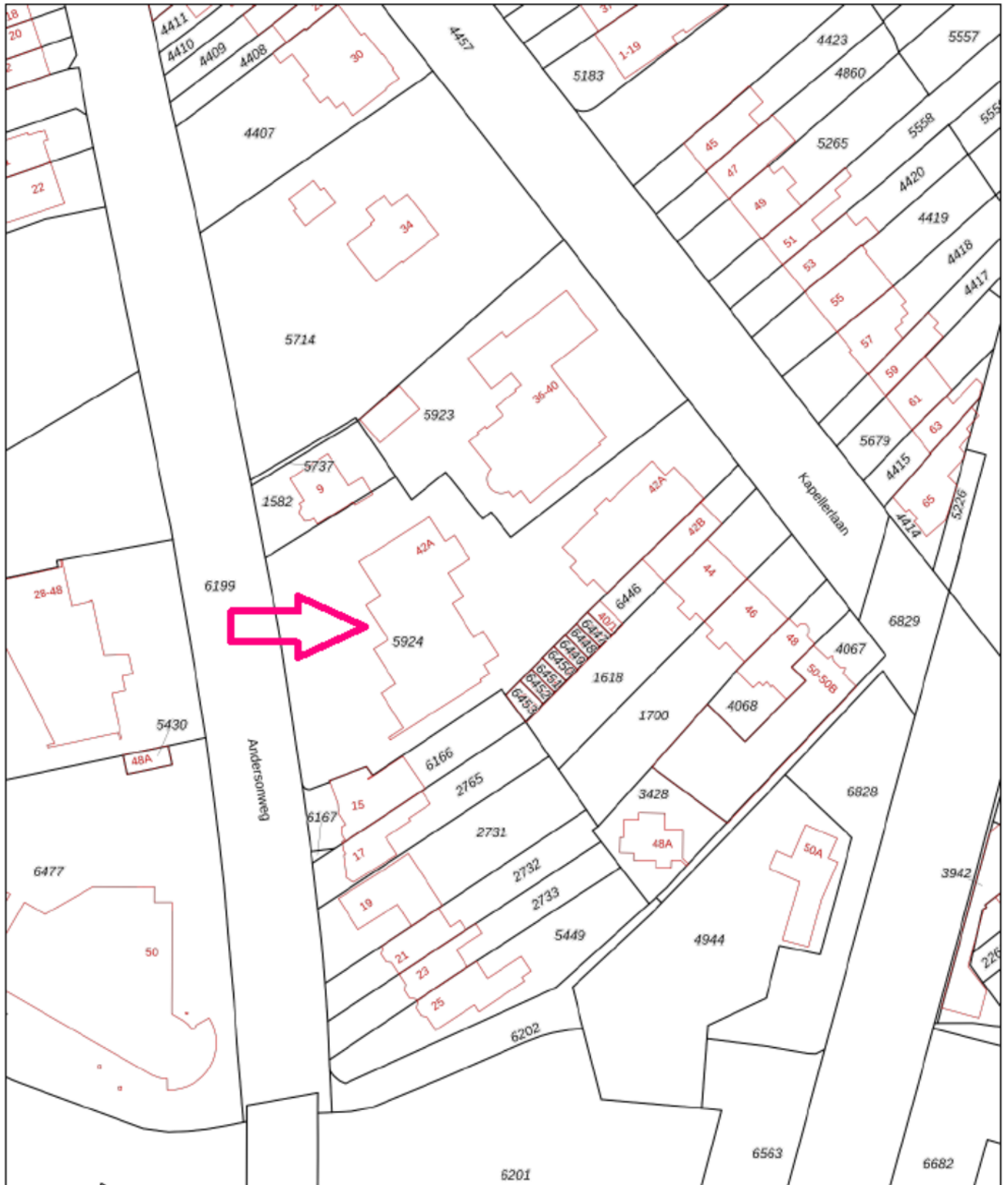
### **Parkeren en berging**

Het appartement beschikt over een eigen privéparkeerplaats in de parkeerkelder met daarachter een eigen berging, ideaal voor extra opslag. Tevens zijn er bezoekersparkeerplaatsen aanwezig die gelegen zijn achter elektrische poort.





# Kadastrale kaart





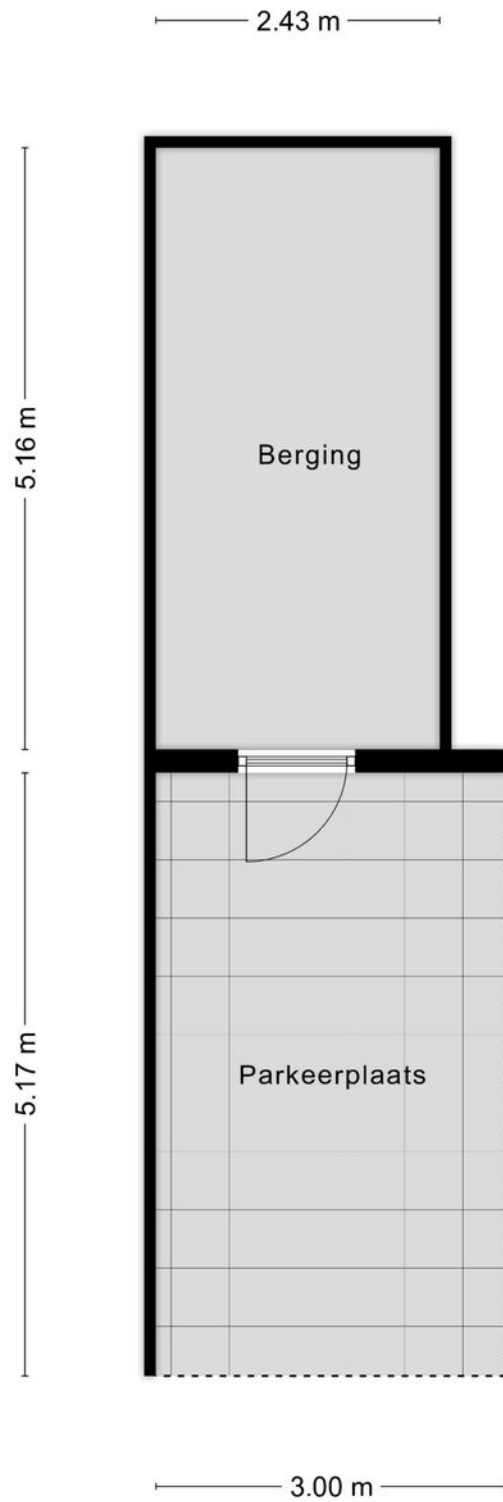
# Plattegrond Appartement



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



## Plattegrond Berging en parkeerplaats



## 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:

- 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

