



WONEN

- op maat -



Kitskensdal 39

Roermond





Roermond

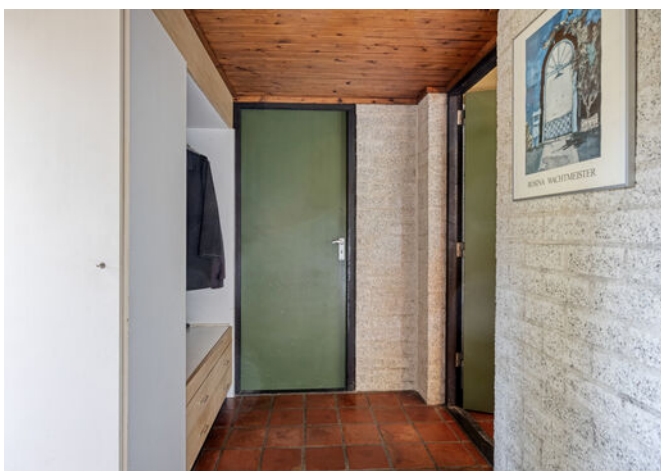
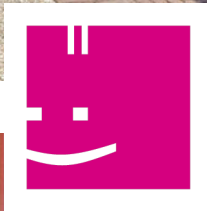
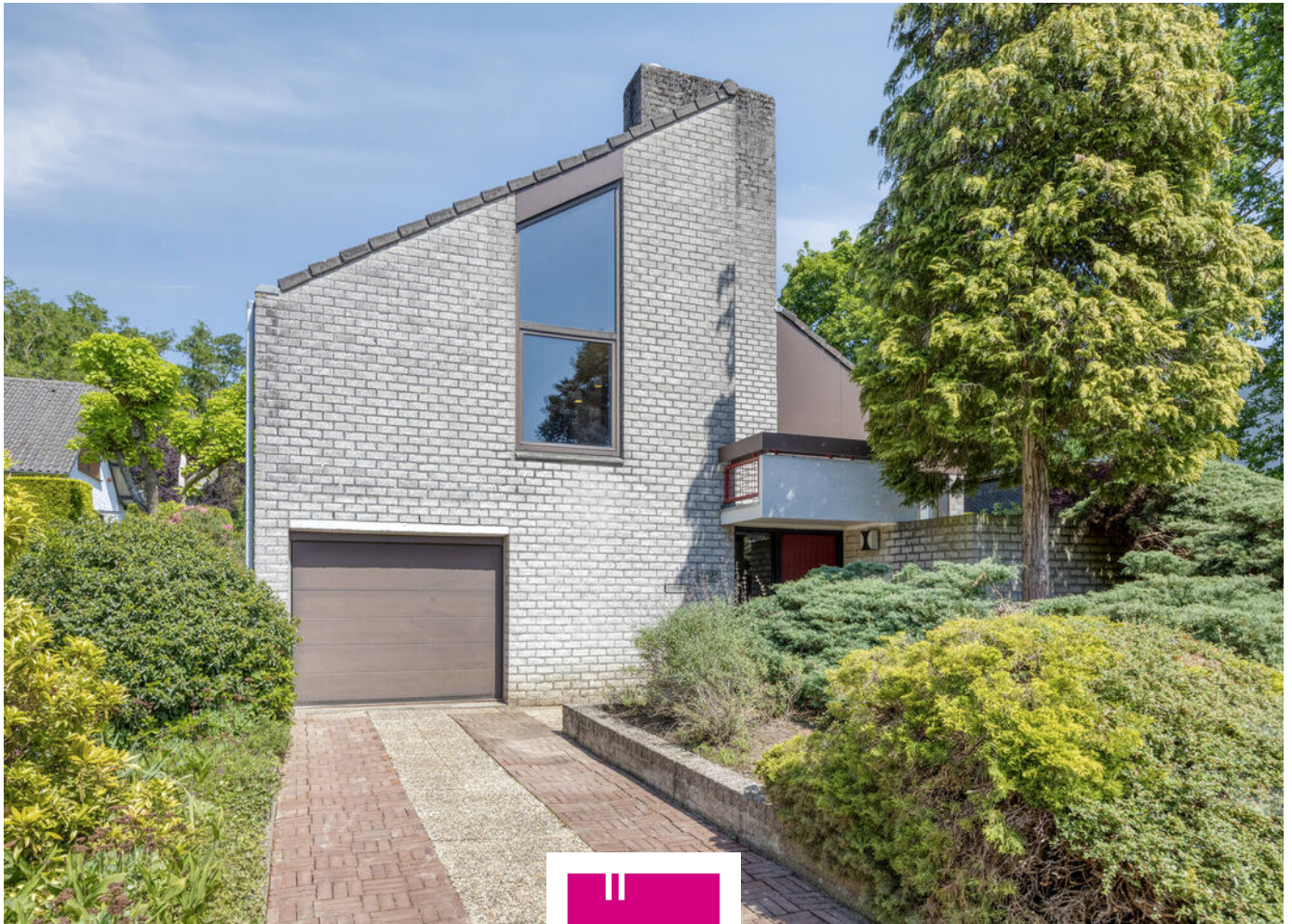
Kitskensdal 39

In een mooie rustige straat staat deze vrijstaande split-level woning uit de jaren '70 met een woonoppervlak van circa 144 m². Een woning die de ideale basis vormt voor een groot gezin. De woning biedt volop ruimte, een speelse indeling en een uitstekende ligging op een uitzonderlijk ruim perceel. Hier krijgt u de kans om een woning geheel naar eigen smaak en wooncomfort te moderniseren, terwijl u profiteert van een prachtige locatie en een zee aan buitenruimte.

De woning is gelegen in de geliefde en ruim opgezette woonwijk Kitskensdal, een groene woonomgeving die bekend staat om haar rustige karakter, volwassen bomen en directe nabijheid van natuur en bosgebied. Vanuit de woning wandelt u binnen enkele minuten de natuur in, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Ondanks de rustige ligging bevindt de bruisende binnenstad van Roermond zich op slechts circa tien minuten fietsafstand. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Ook de uitvalswegen richting de A73 en A2 zijn binnen vijf minuten bereikbaar, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven en Venlo uitstekend te bereiken zijn. Een unieke combinatie van rust, ruimte, natuur en bereikbaarheid.

Inhoud	724 m ³
Woonoppervlakte	144 m ²
Overige inpandige ruimte	51 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Perceelgrootte	1060 m ²
Bouwjaar	1974
Energielabel	G
Vraagprijs	€ 499.000,- k.k.

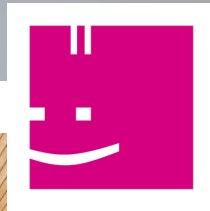
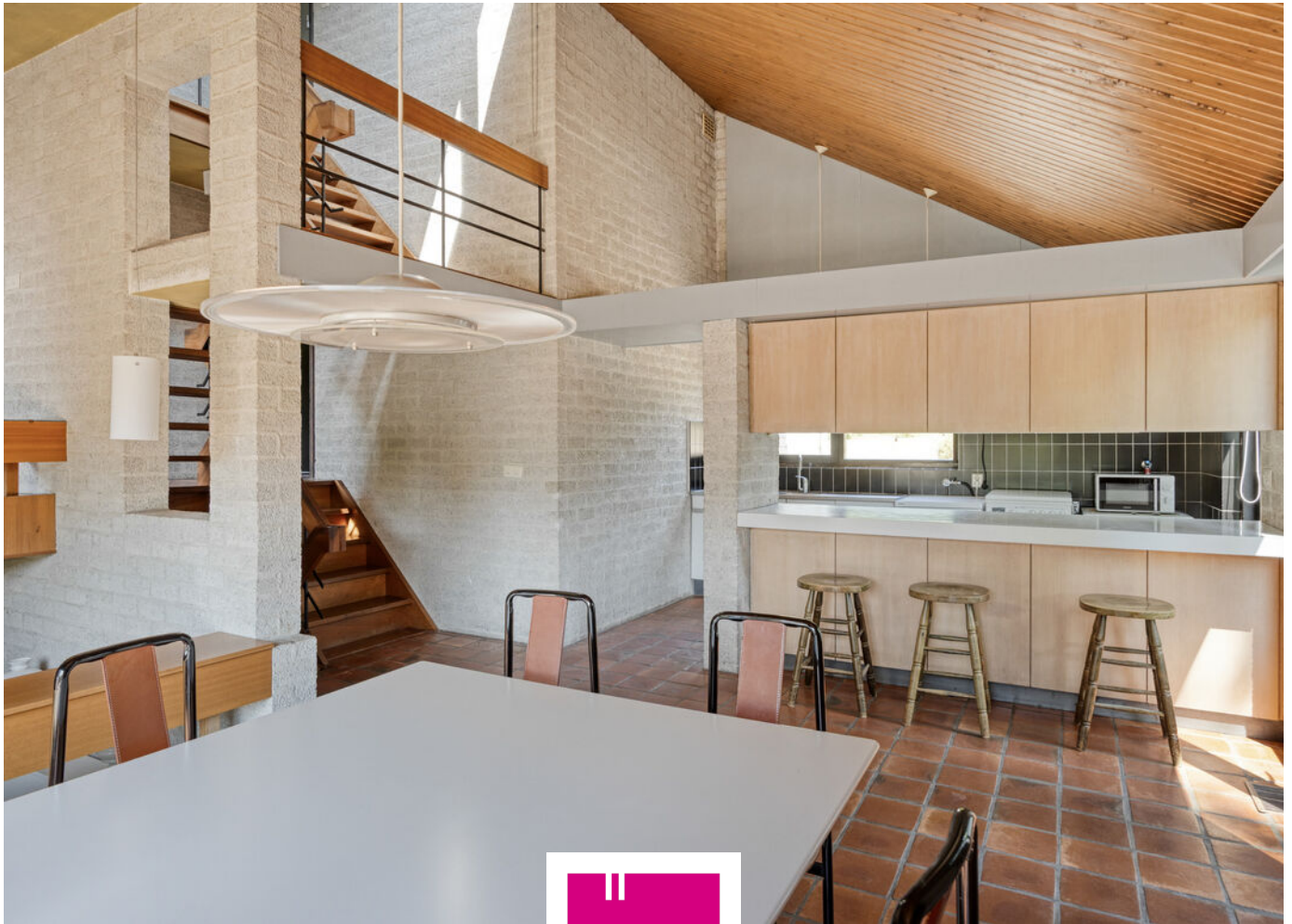


Level 1

Het 1e niveau van de woning staat in het teken van ruimte en functionaliteit. Hier bevindt zich een riante garage van circa 41 m², ideaal voor het stallen van auto's, fietsen of het creëren van extra opslagruimte.

De entree van de woning komt uit in een verrassend ruime hal, verdeeld over twee afzonderlijke gedeeltes. Hierdoor ontstaat niet alleen voldoende ruimte voor een uitgebreide garderobe, maar biedt deze ruimte tevens mogelijkheden voor bijvoorbeeld een speelruimte voor kinderen of een thuiswerkplek. Dankzij de directe open verbinding met de keuken voelt dit niveau bovendien prettig betrokken bij het dagelijkse woonleven. Verder is op deze verdieping een praktische berging aanwezig, waar tevens de heteluchtverwarmingsinstallatie van de woning is opgesteld.

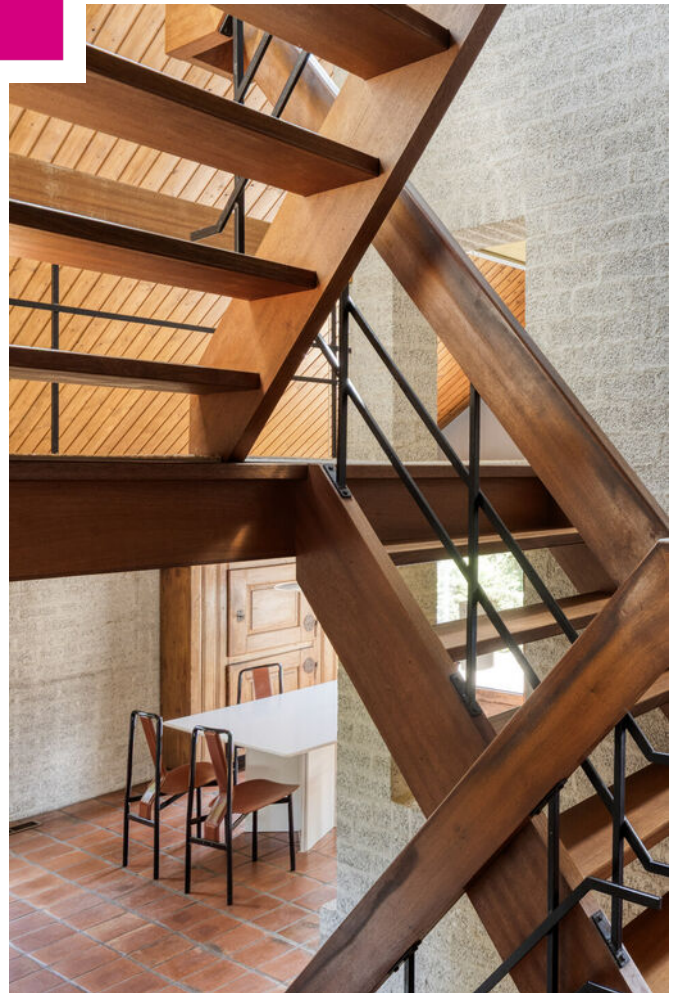


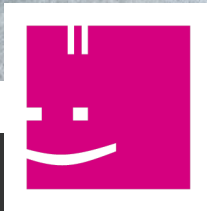


Level 2

Op het 2e niveau bevindt zich de woonkeuken, een indrukwekkende ruimte van ruim 30 m² die volop mogelijkheden biedt om een eigentijdse droomkeuken te realiseren. Voor de nieuwe eigenaar vormt dit de ideale basis om geheel naar eigen smaak en woonwensen invulling te geven aan het hart van de woning. De keuken geniet van een prettige verbinding met het buitenleven. Vanuit deze ruimte kijkt u uit over de achtertuin en via de openslaande deuren stapt u direct het terras en de tuin in.

De schuine plafondlijn geeft de ruimte bovendien een extra ruimtelijk karakter en zorgt voor een speelse architectonische uitstraling. In combinatie met de royale afmetingen ontstaat een lichte en uitnodigende leefruimte waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan.



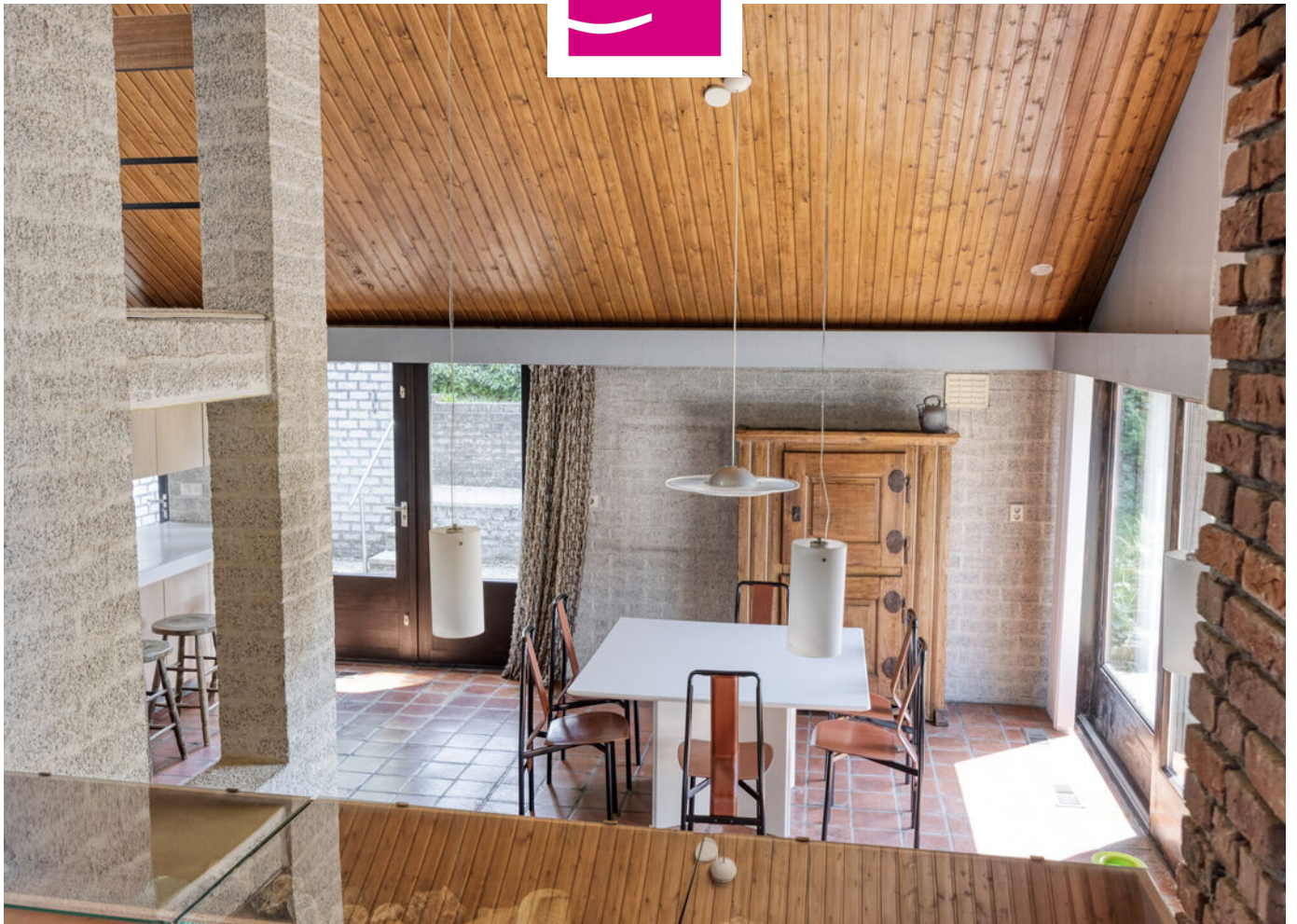
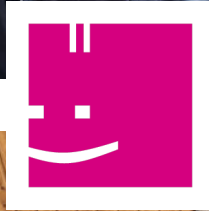


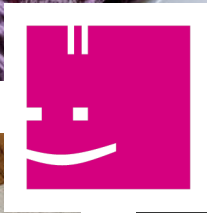
Level 3

Het derde niveau vormt het centrale leefgedeelte van de woning. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken, waardoor een speels en ruimtelijk geheel ontstaat dat kenmerkend is voor het split-level karakter van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijk lichtinval.

Via een schuifpui is bovendien het balkon bereikbaar, een fijne plek om van het uitzicht en de rustige woonomgeving te genieten.



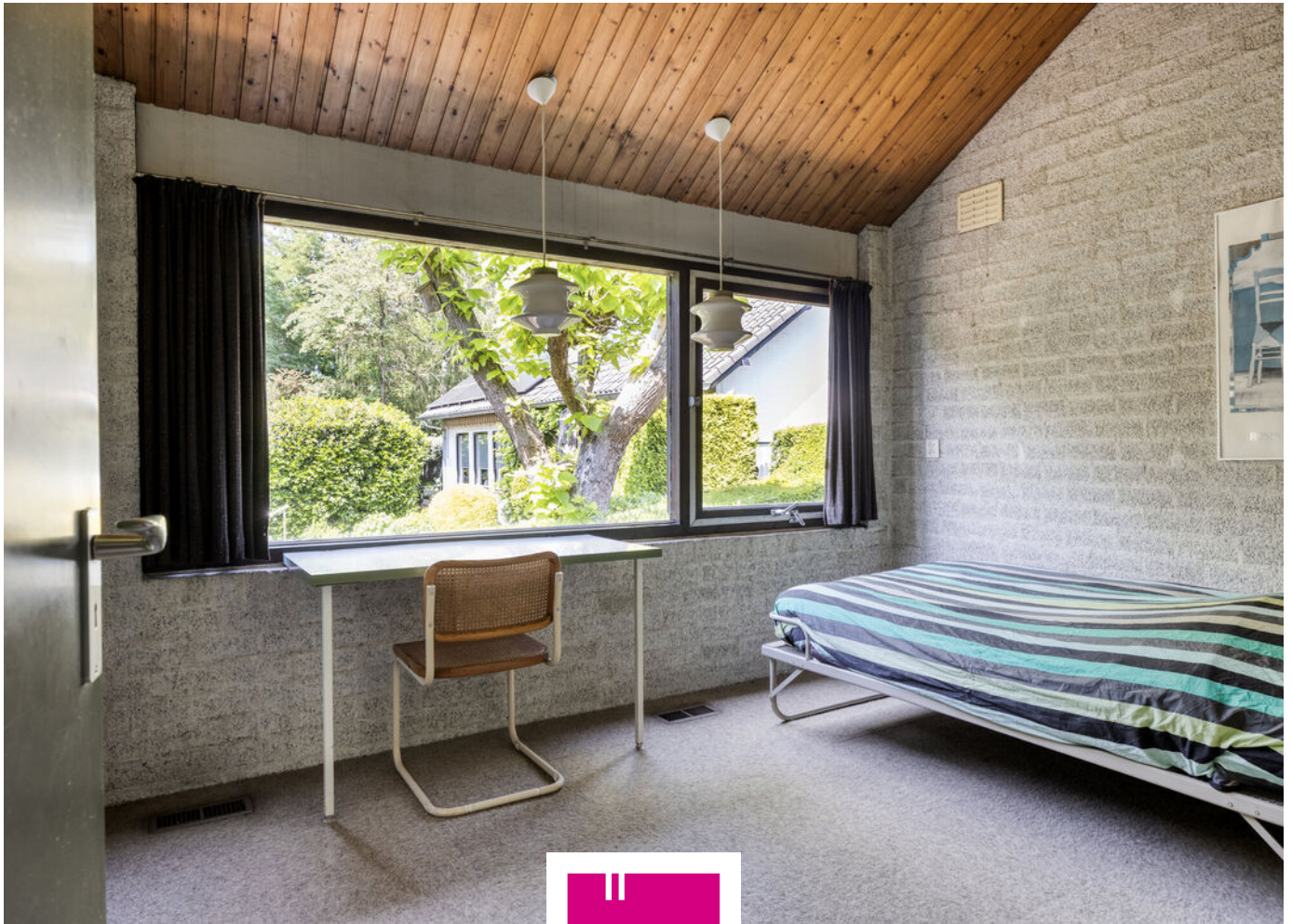


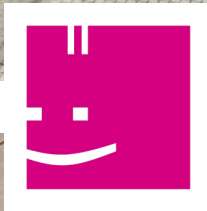


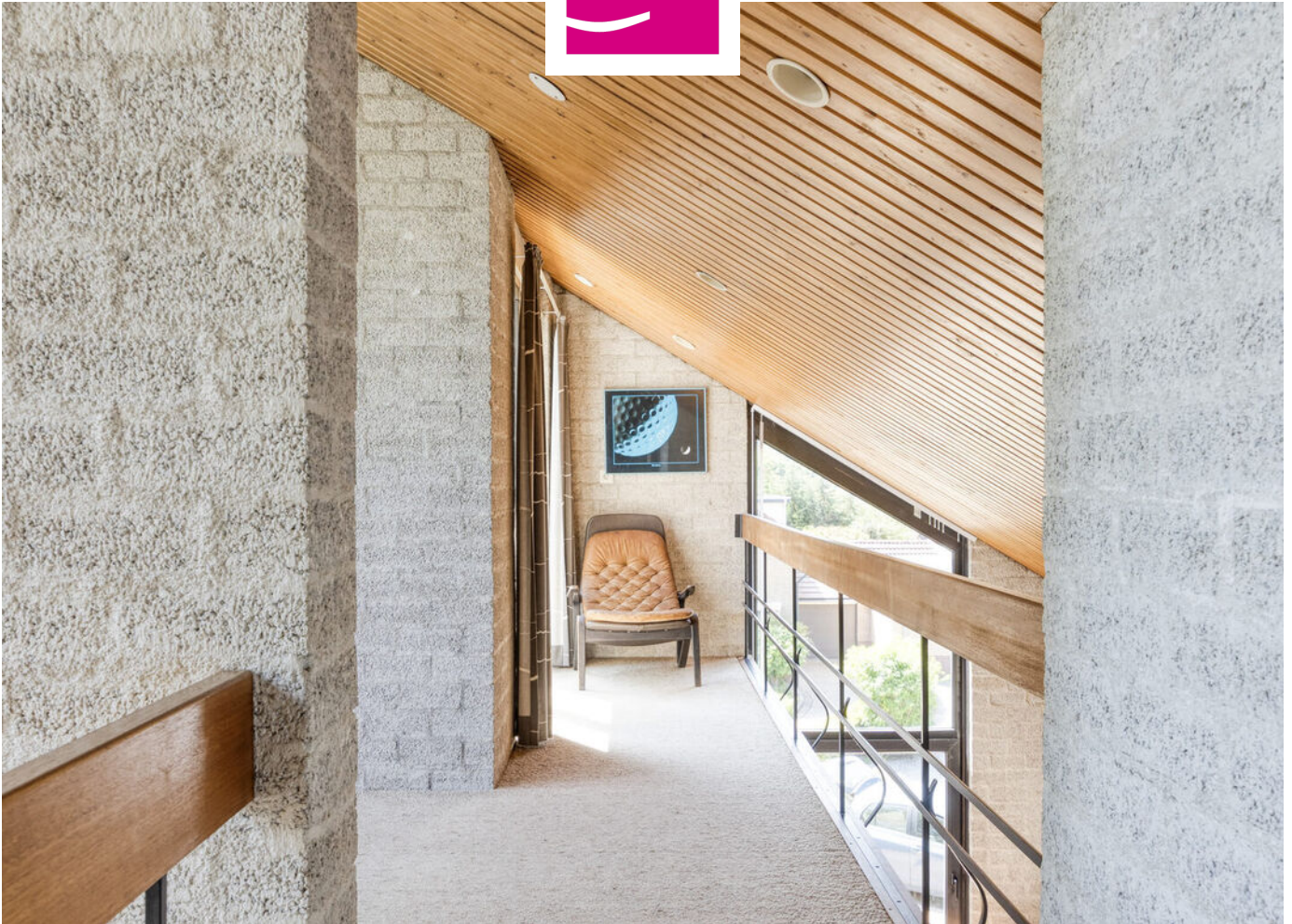
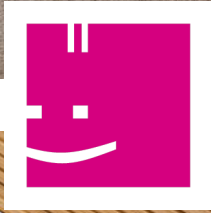
Op dit niveau bevinden zich tevens de slaapvertrekken. De woning beschikt over drie slaapkamers van respectievelijk circa 11 m², 9 m² en 8 m². Twee van de slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten, wat zorgt voor extra bergruimte en een efficiënte indeling.

Verder biedt de overloop toegang tot een separaat gastentoilet en de badkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een tweede toilet, een dubbele wastafel en een douche. Ook deze ruimte biedt de mogelijkheid om geheel naar eigen smaak te worden gemoderniseerd en ingericht.









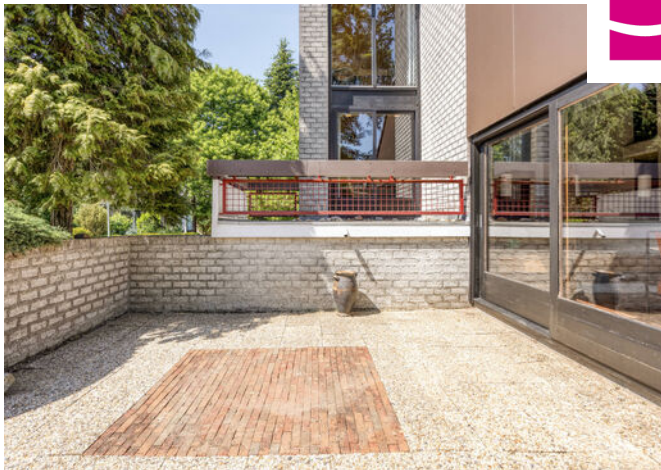
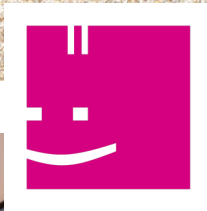
Level 4

Dankzij de open opzet blijft er een prettige relatie bestaan tussen de verschillende leefniveaus, terwijl er tegelijkertijd voldoende mogelijkheden zijn om een eigen invulling aan deze verdieping te geven.

Dit niveau leent zich uitstekend voor het realiseren van een thuiswerkplek, studeerhoek of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer, waardoor de woning ook voor grotere gezinnen of thuiswerkers volop mogelijkheden biedt.

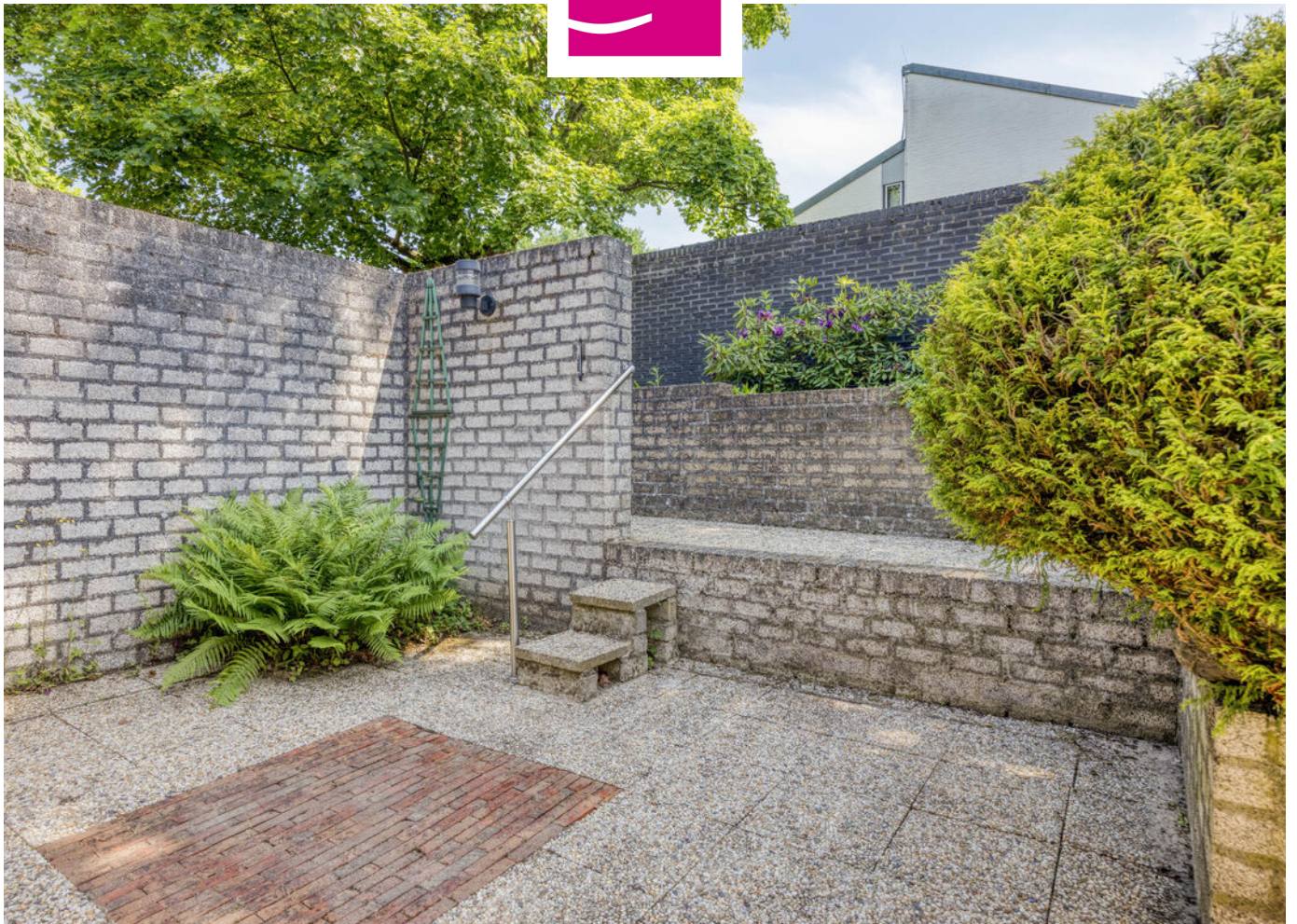


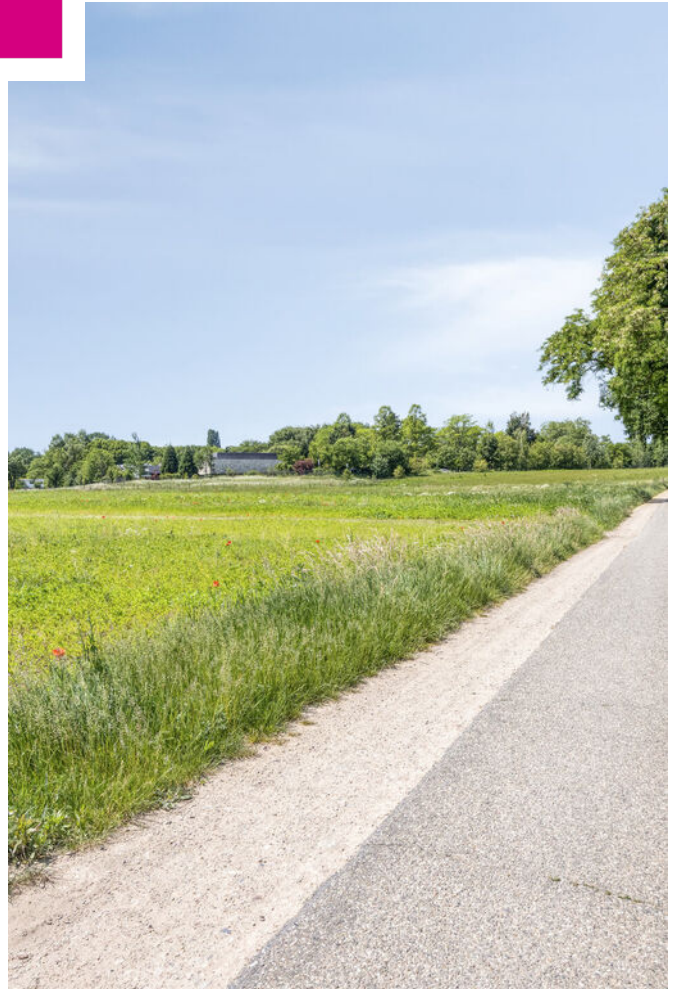


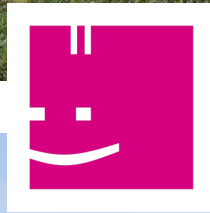
Buitenruimte

Ook buiten biedt deze woning een zee aan ruimte. De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.060 m² en beschikt over een tuin die volledig rondom de woning is gesitueerd. Aan de voorzijde zorgen diverse borders, volwassen bomen en de ruime oprit voor een verzorgd en groen aanzicht.

Rondom de leefruimtes zijn meerdere terrassen gecreëerd, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden is om van het buitenleven te genieten. Zo kunt u heerlijk ontspannen op het balkon aansluitend aan de woonkamer, genieten van een kop koffie direct vanuit de woonkeuken of plaatsnemen op één van de terrassen aan de achterzijde van de woning.









Plattegrond - Level 1 en 2

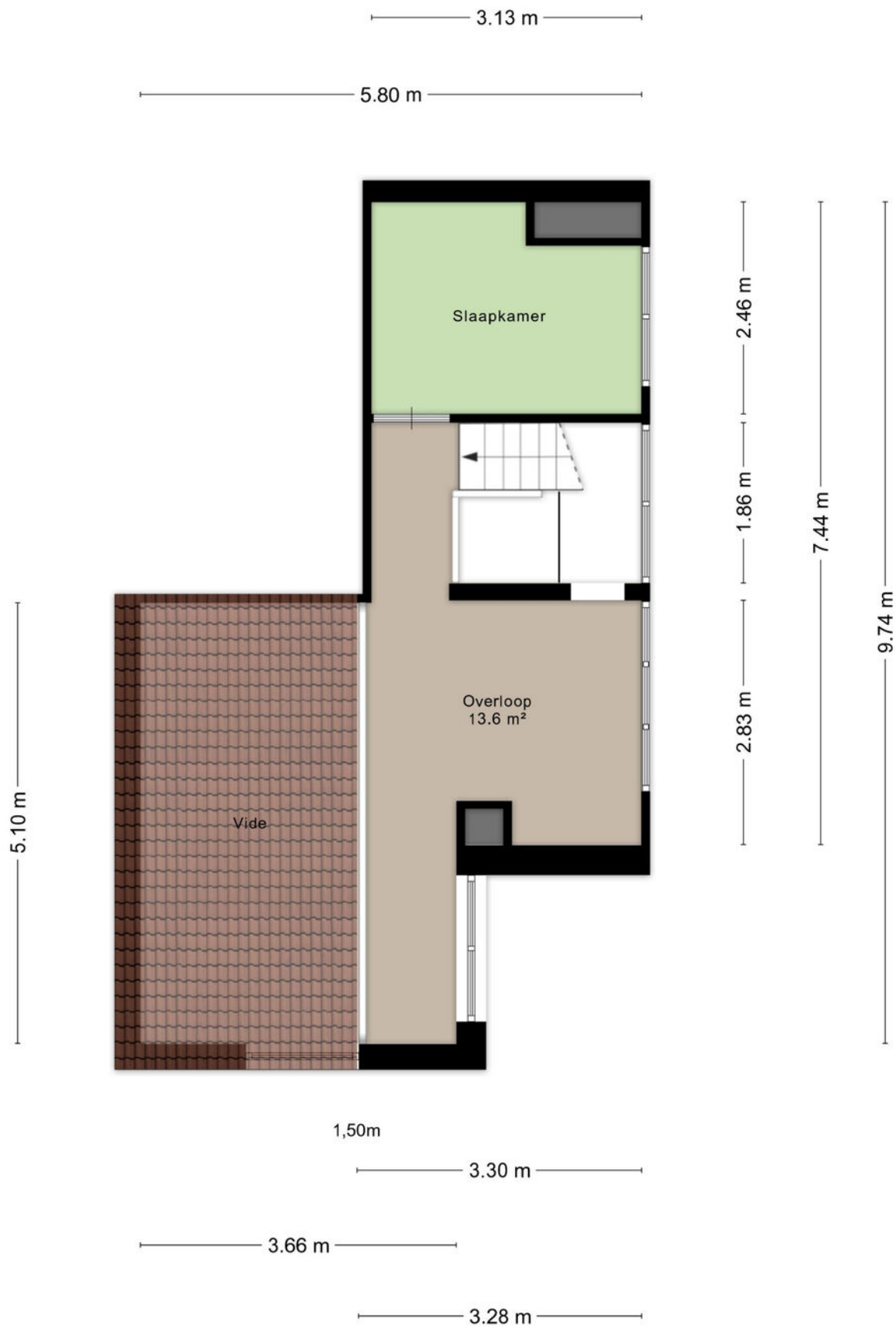


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

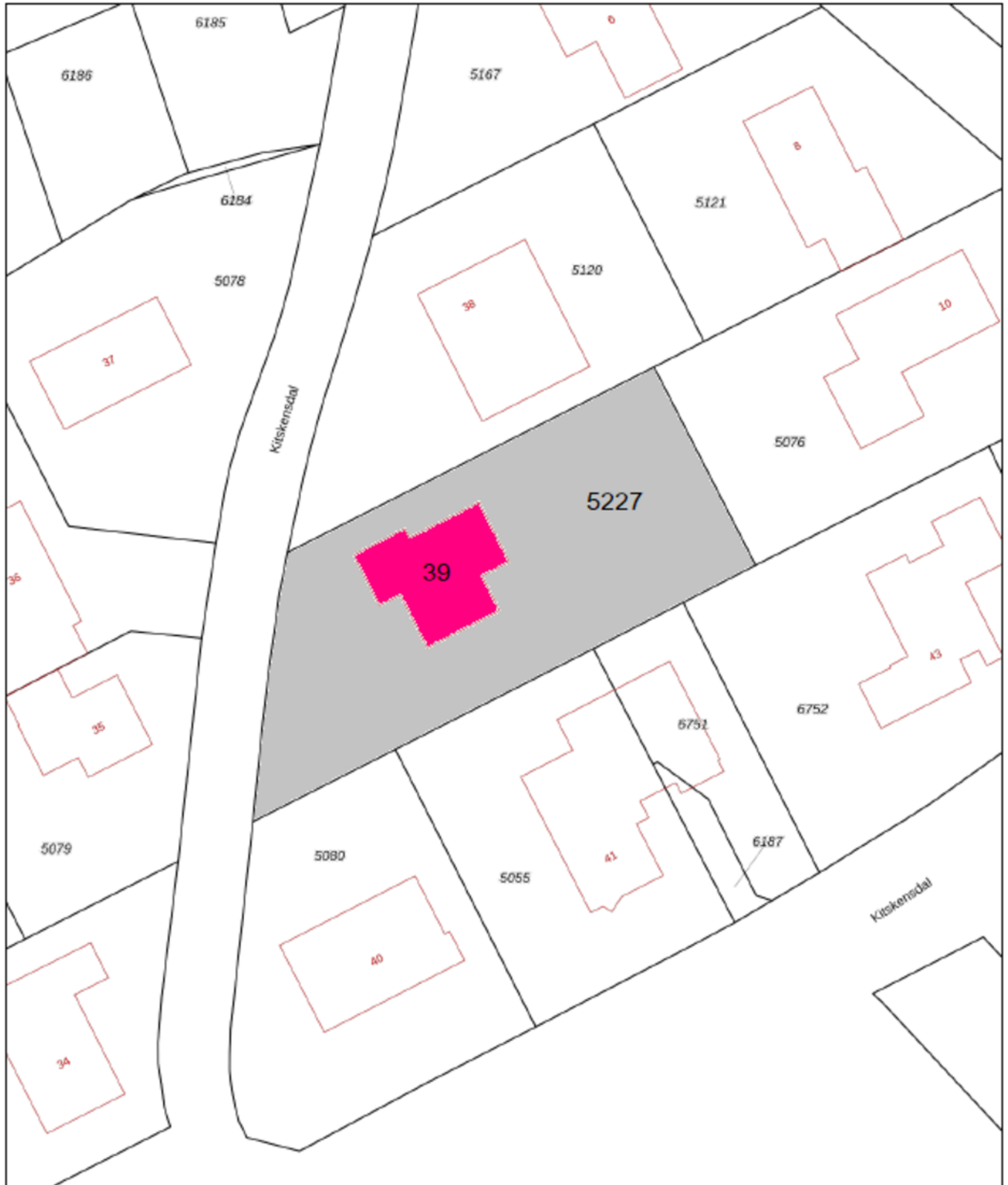
Plattegrond - Level 3



Plattegrond - Level 4



Kadastrale kaart





Wonen in 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:

- 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 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



MAAT MAKELAARS

