



WONEN

- op maat -



Zandkuil 38

Melick





Melick

Zandkuil 38

Wil jij direct wonen in deze fijne instapklare woning in een rustige, groene omgeving? Dan is deze charmante hoekwoning aan de Zandkuil 38 in Melick absoluut het bekijken waard. De woning ligt in een kindvriendelijke wijk met volop groenvoorzieningen en biedt een prettige combinatie van comfort, privacy en rust. Melick is een geliefd kerkdorp binnen de gemeente Roerdalen en bevindt zich op slechts enkele autominuten van Roermond. Ook de ligging van deze woning is bijzonder gunstig. In de directe omgeving vind je diverse dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool, bibliotheek, speeltuin en een centrum met een bakkerij, slagerij en supermarkt. Op loopafstand zijn bovendien een sporthal met zwembad, tennisbaan, voetbalveld en fitnessfaciliteiten aanwezig. Dankzij de nabijheid van de A73 zijn steden als Roermond, Venlo, Sittard, Weert en Maastricht uitstekend bereikbaar.

Kenmerken:

- Ideale instapklare starters-/gezinswoning;
- Rustige woonomgeving met veel (groen)voorzieningen;
- Parkeren op eigen terrein;
- Drie slaapkamers;
- Privacyvolle zuidgerichte achtertuin;
- Vrijwel geheel voorzien van rolluiken;
- Binnen 5 minuten bereikbaar vanuit Roermond en uitvalswegen.

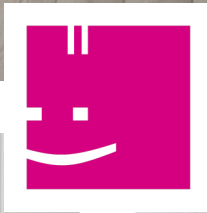
Inhoud	361 m ³
Woonoppervlakte	82 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Perceelgrootte	172 m ²
Bouwjaar	1982
Energielabel	C
Vraagprijs	€ 319.000,- k.k.



Begane grond

Bij binnenkomst in de hal voorzien van een tegelvloer, tref je direct de meterkast aan en heb je toegang tot de gezellige woonkamer. De hele begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer met een warme en verzorgde uitstraling. De lichte woonkamer is aangenaam ruim en beschikt over grote raampartijen. De woonkamerramen aan de voor- en zijkant van de woning zijn voorzien van rolluiken. De halfopen keuken ligt iets terug ten opzichte van de woonkamer en is uitgevoerd als een verzorgde keuken met oven, afzuigkap en gaskookplaat. Daarnaast is hier een aansluiting voor een vaatwasser aanwezig. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin. Via een tussenhal, bereikbaar vanuit de woonkamer, zijn het toilet en de trapgang naar de eerste verdieping bereikbaar.







Eerste verdieping/

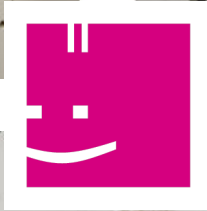
Eerste verdieping

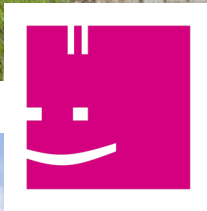
Via de trap bereik je de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 13 m², 10 m² en 6 m² groot en zijn allen voorzien van een nette laminaatvloer en rolluiken. De gerenoveerde badkamer is voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel. Ook bevindt zich hier een aansluiting voor witgoed, verborgen onder een badkamermeubel.

Zolder

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze ruimte is ideaal als bergzolder en biedt volop mogelijkheden voor het opslaan van extra spullen. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel en mechanische ventilatie unit.

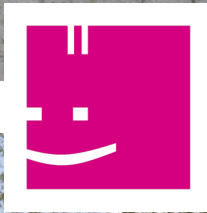




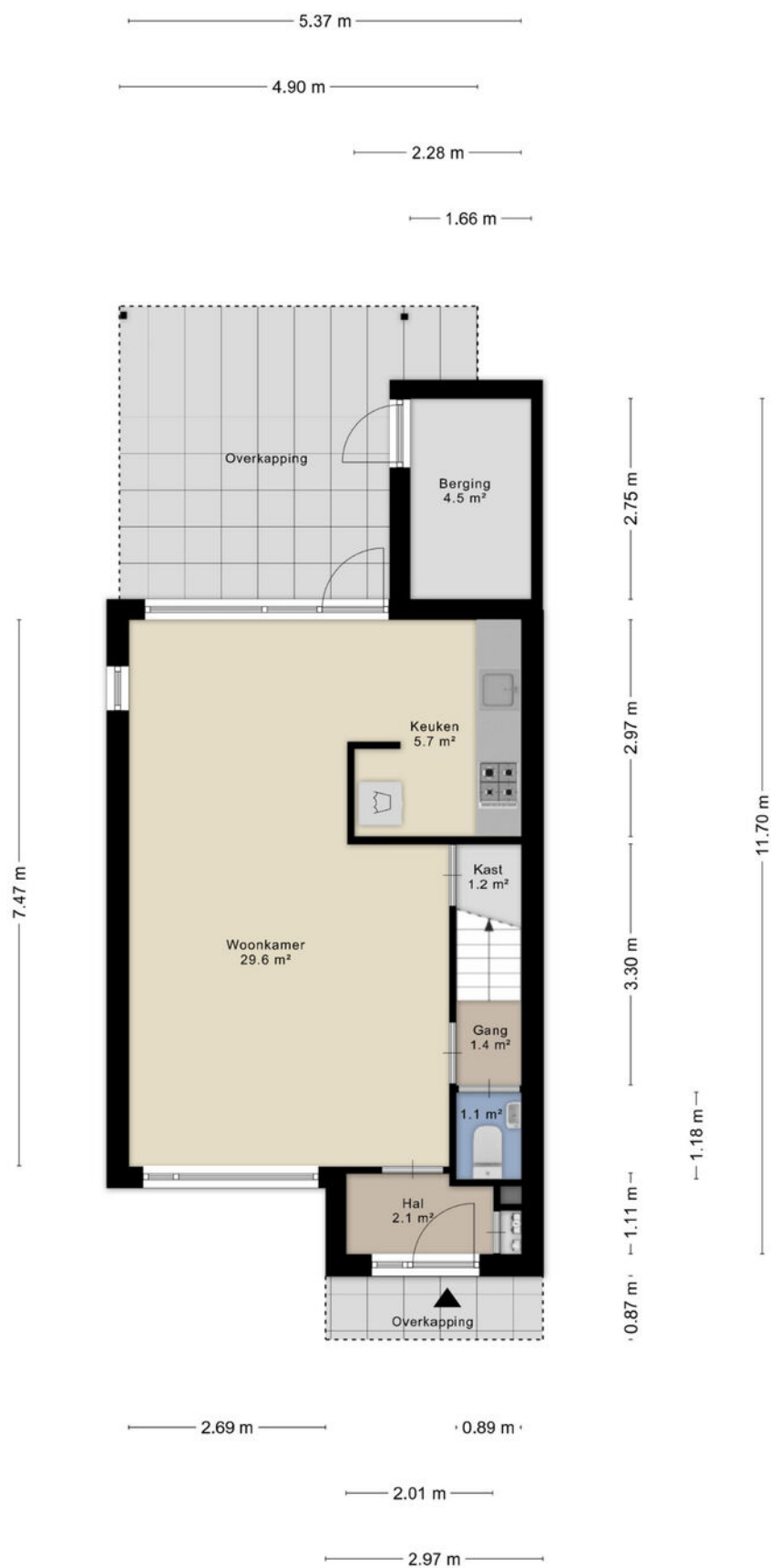


Tuin

Aan de voorzijde beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke voortuin met ruimte voor het parkeren van een auto op eigen terrein. De zuid-gerichte en volledig omsloten achtertuin is via de keuken bereikbaar en is keurig aangelegd met borders en een zonneterras. Doordat er geen direct achtergelegen bebouwing is, biedt de tuin veel privacy. Onder de royale overkapping is het heerlijk genieten van lange zomeravonden. Daarnaast is de tuin achterom bereikbaar via een pad langs de zijgevel, wat extra gemak biedt. Ook is er een aangebouwde berging aanwezig met de aansluitingen voor het witgoed, maar ook ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap. Tot slot beschikt de woning nog over vrijstaande houten berging in blokhutstijl, ideaal voor extra opslag.



Plattegrond - Begane grond

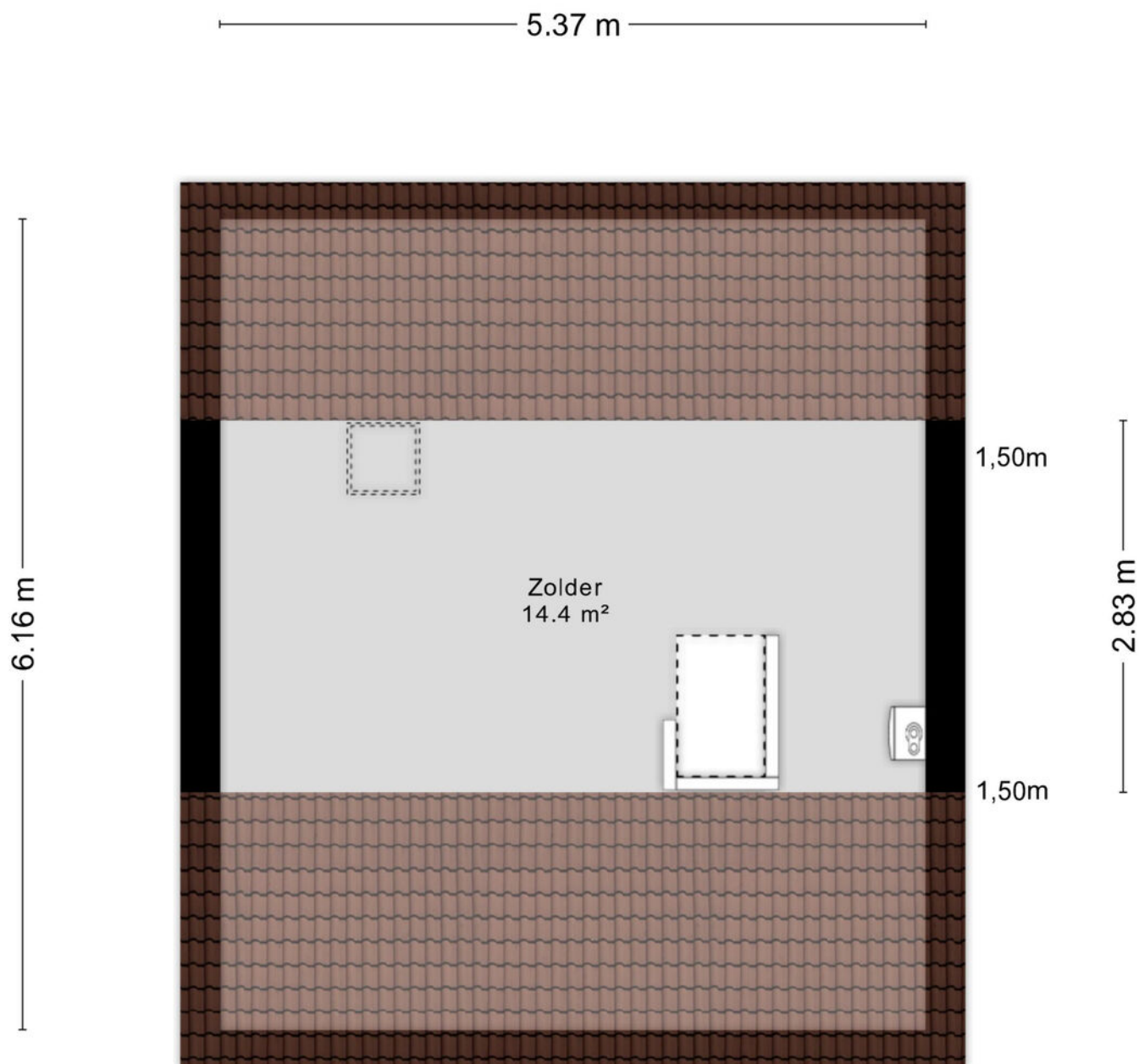


Plattegrond - Eerste verdieping



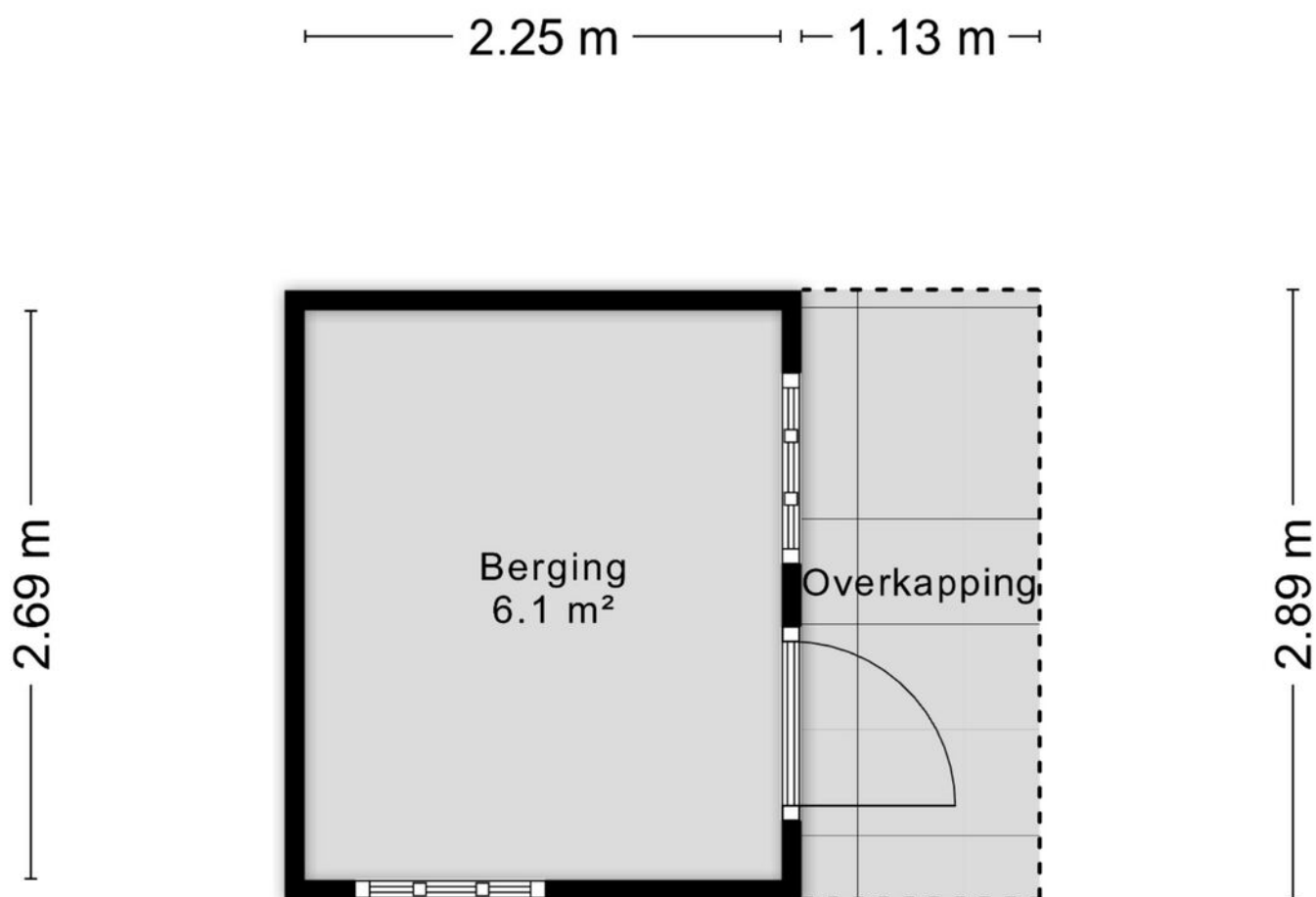
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Zolder



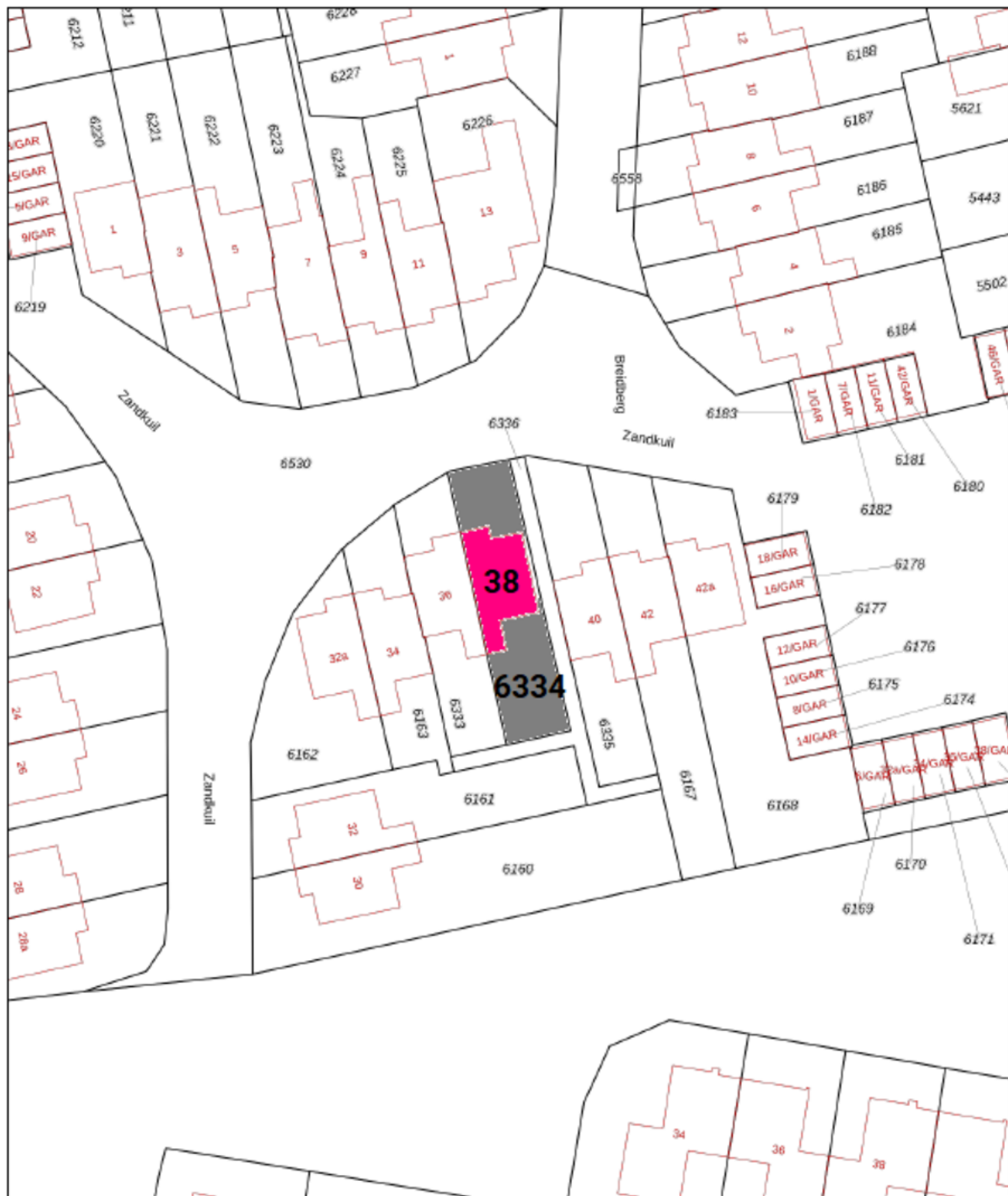
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Berging



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

Kadastrale kaart



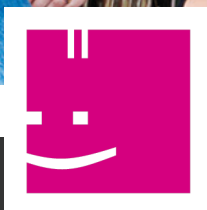


Wonen in Melick

Melick is een van de groene kerkdorpen van de gemeente Roerdalen. Het dorp ligt aan de oever van de Roer, net ten zuiden van Roermond. Het hart van het dorp ligt rond de Markt, waar ook de kerk te vinden is. Melick beschikt over fraaie, historische en moderne woonwijken, een winkelcentrum, basisschool, sportaccommodaties, maneges, gemeenschapshuis, museum en een rijk verenigingsleven, waaronder een van de beste harmonieën van het land. In het dorp bevinden zich ook de Prins Bernharmolen, met fraai buitenterras, evenals enkele bekende horecagelegenheden.

Het dorp ligt dichtbij Nationaal Park de Meinweg, met zijn fraaie bossen, heidevelden en vennetjes. Dankzij dat overvloedige natuurschoon biedt Melick volop recreatiemogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet, per fiets of te paard kunnen worden ontdekt. Op het nabijgelegen bedrijventerrein Roerstreek hebben zich tal van grote werkgevers gevestigd.





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 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:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) 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

