



# WONEN

*- op maat -*



**Jean Monnetstraat 9**

Herten





## Herten

### Jean Monnetstraat 9

Royale, vrijstaande gezinswoning gelegen in de gewilde en jonge woonwijk 'Kop van Herten'. De woning is keurig afgewerkt en voorzien van een zeer royale woonkamer, doorzon eetkamer en een moderne keuken voorzien van een hoekopstelling en inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping van deze woning zijn drie ruime slaapkamers en de moderne, volledig betegelde badkamer gesitueerd. Daarnaast beschikt de woning over een ruime tweede verdieping voorzien van een vierde slaapkamer en een riant dakterras gesitueerd op het noordoosten. De achtertuin van deze woning is voorzien van een terrasoverkapping waardoor er twee zithoekjes gecreëerd zijn. De aangebouwde garage is voorzien van een elektra en een sectionaalpoort.

De moderne woning dateert uit het jaar 2006. Het huis beschikt over een optimaal isolatiepakket, met dubbele beglazing (HR ++), maar ook gevel-, dak-, en vloerisolatie. De woning is gelegen op een steenworp afstand van 2 basisscholen, een supermarkt, bouwmarkt, drogisterij en een bakkerij. Tevens liggen de Maasplassen, waar je heerlijk kunt recreëren en de Roermondse binnenstad, met haar sfeervolle centrum, beide op fietsafstand. Uitvalswegen, waaronder de A2, A73, A52 zijn in enkele autominuten te bereiken.

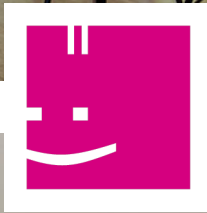
<b>Inhoud</b>	605 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	37 m <sup>2</sup>
<b>Perceelgrootte</b>	237 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2006
<b>Energie label</b>	A
<b>Vraagprijs</b>	€ 475.000,- k.k.

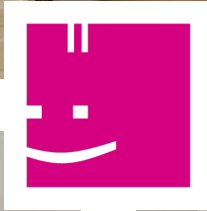


## Begane grond

Entree /hal met toiletruimte v.v. zwevend toilet en fonteintje, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en middels een moderne stalen deur is de woonkamer bereikbaar. De ruime doorzon woonkamer is voorzien van stucwerk wanden en een eiken parketvloer. Deze ruimte wordt mooi van licht voorzien door de riante raampartijen en door de speelse indeling zijn er meerdere gezellige zithoekjes gecreëerd. De moderne openkeuken voorzien van een tegelvloer beschikt over een ruime hoekopstelling met veel bergruimte alsook de volgende inbouwapparatuur; 5 pits- gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Aan de achterzijde van de woning is de eetkamer gesitueerd deze ruimte geeft, eveneens als de keuken, toegang tot de verzorgde achtertuin.







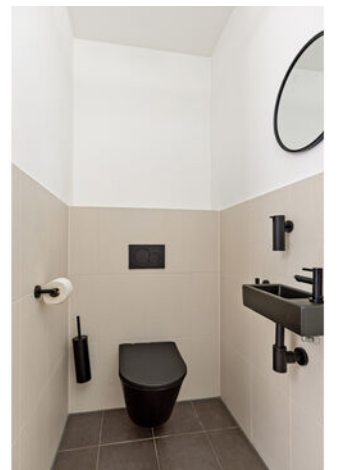


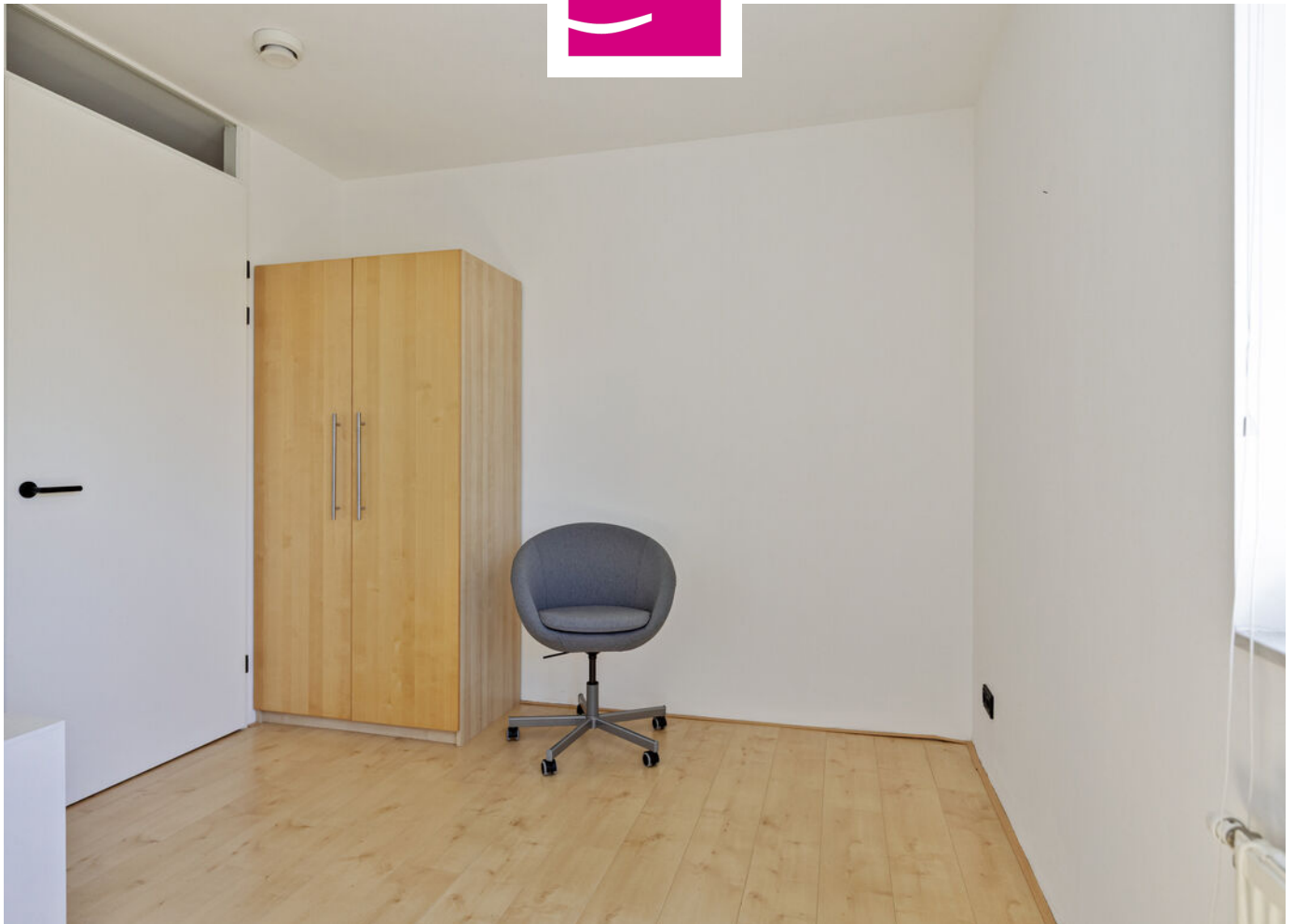
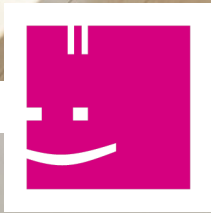
## Eerste verdieping

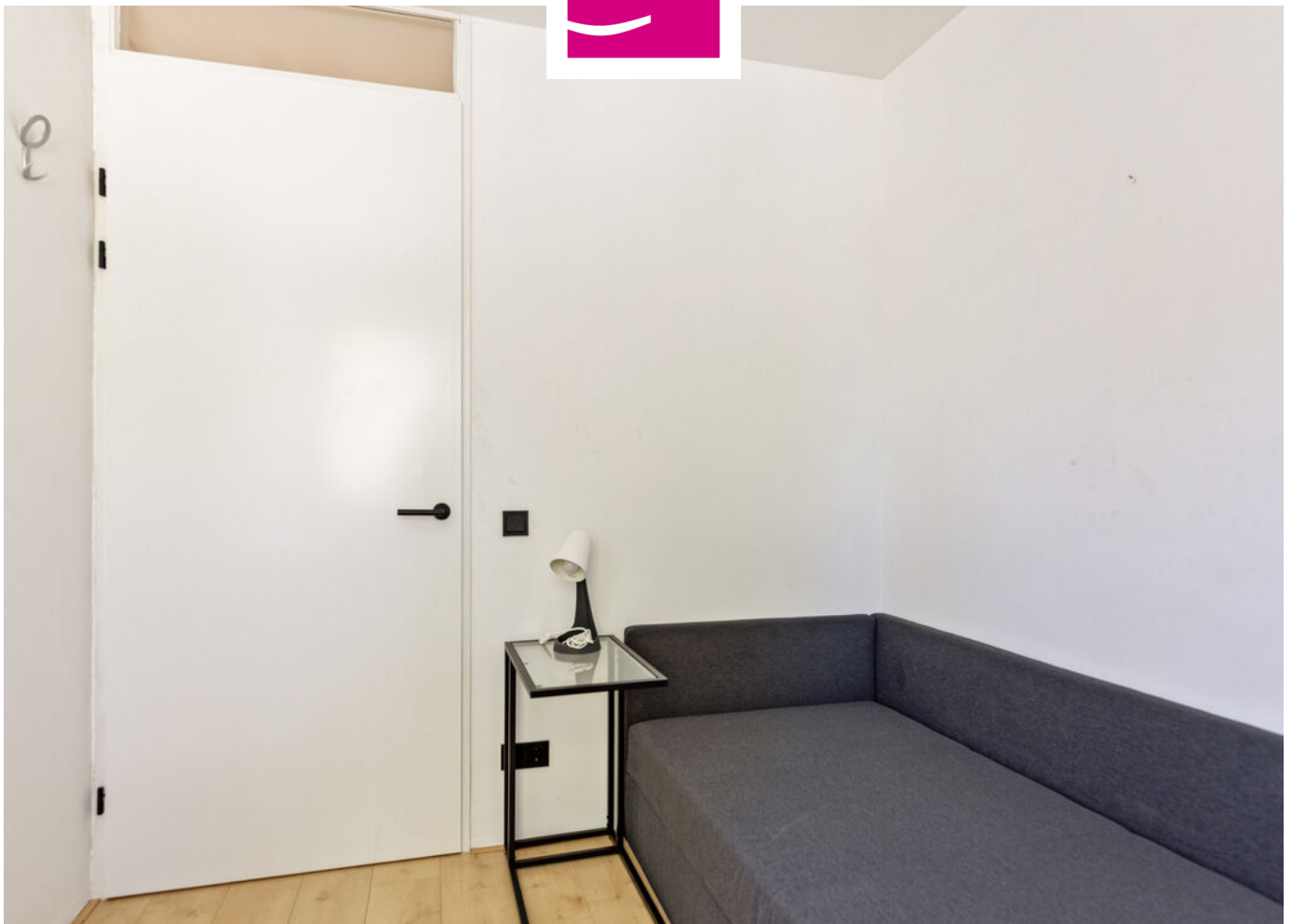
Middels de ruime overloop voorzien van een laminaatvloer zijn de drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer bereikbaar. De slaapkamers (van circa 7m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup> en 14m<sup>2</sup> groot) zijn eveneens voorzien van de laminaatvloer en beschikken over verschillende raampartijen met dubbelglas en horren.

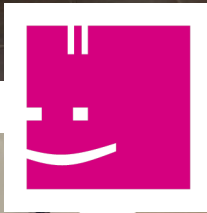
De moderne volledig betegelde badkamer is voorzien van een neutrale kleurstelling en beschikt over een ligbad, douche en een dubbele wastafel met wastafelmeubel. De badkamer is afgewerkt met zwarte elementen waardoor de badkamer voorzien is van een luxe uitstraling.

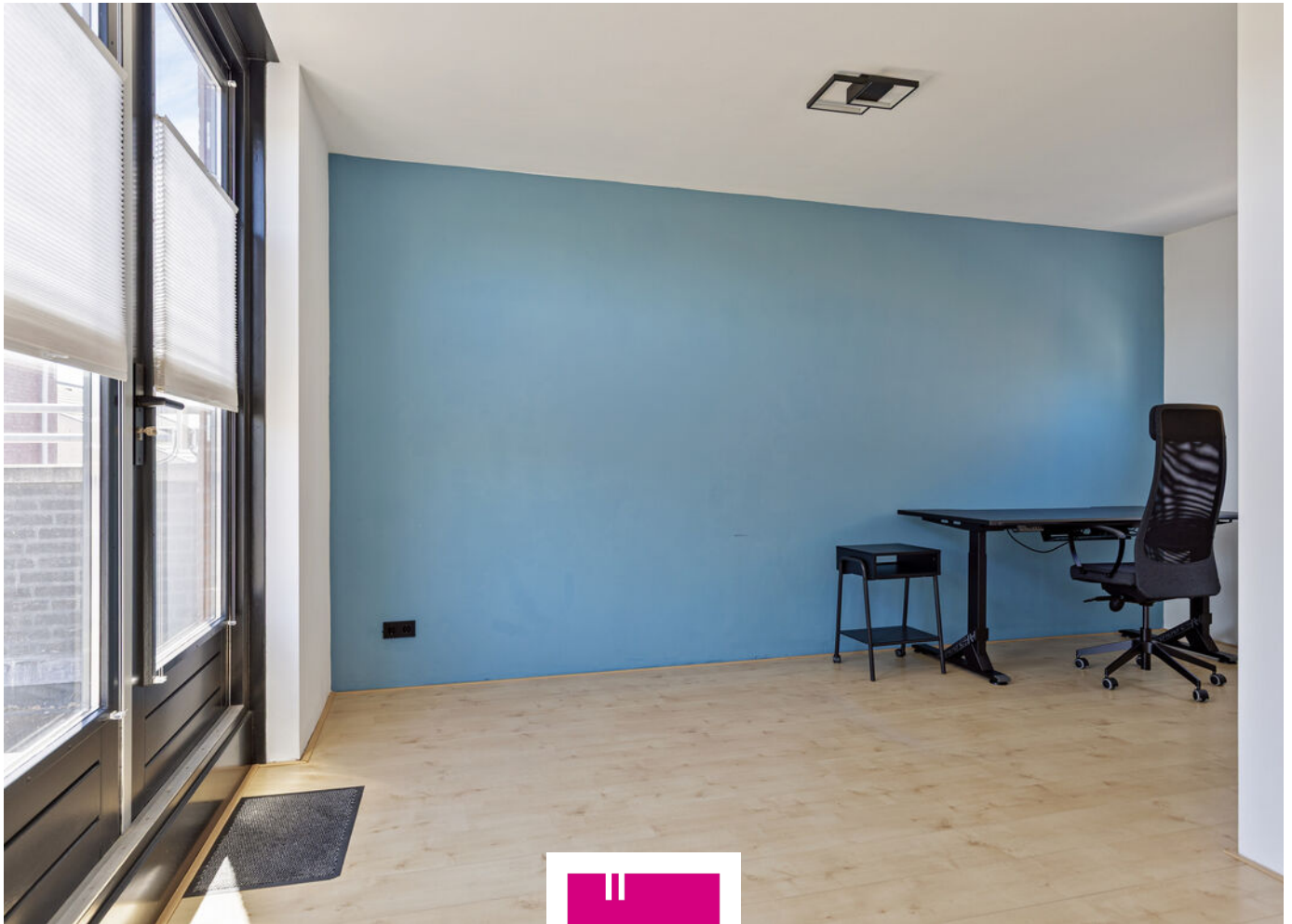
Daarnaast beschikt deze verdieping over een apart gelegen toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.











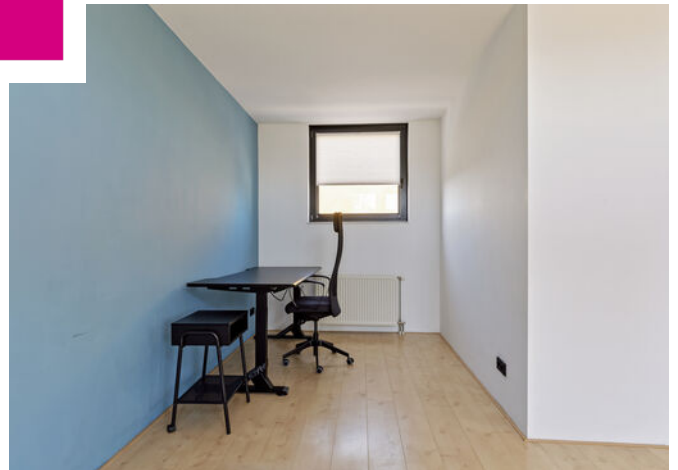
## Titel

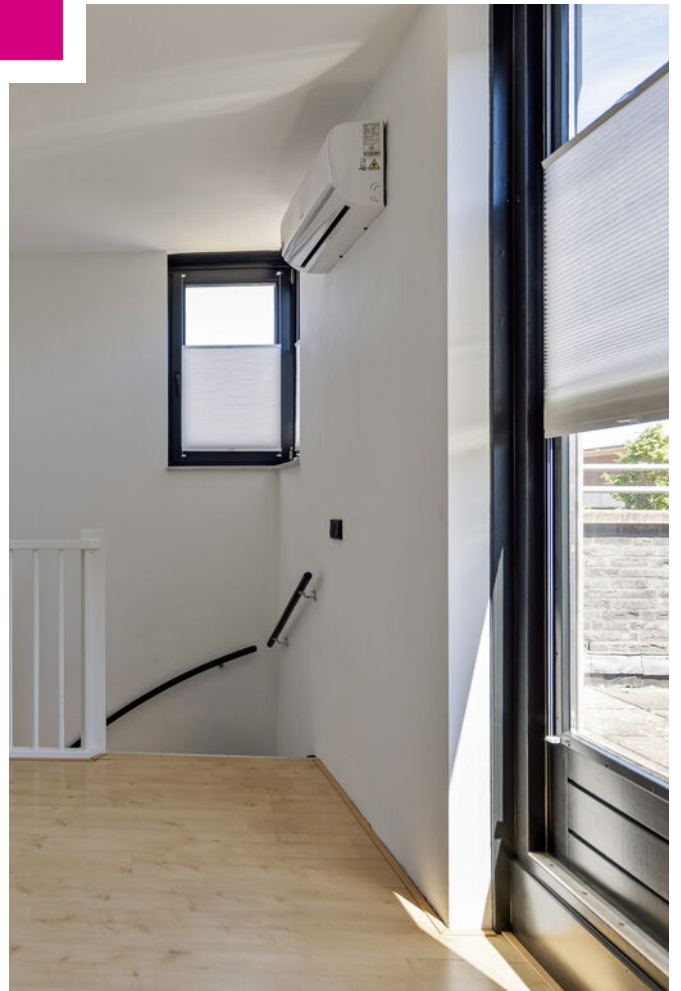
Via de vaste trap is tweede verdieping van deze woning bereikbaar. Hier bevindt zich de royale vierde slaapkamer van circa 20 m<sup>2</sup>, deze ruimte is momenteel in gebruik als werkkruimte. Daarnaast beschikt de ruimte over dezelfde laminaatvloer en een aircosysteem.

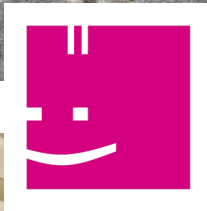
Via deze ruimte is het prachtige dakterras van deze woning bereikbaar. Het dakterras is voorzien van een tegelvloer en is gesitueerd op het noordoosten.

De slaapkamer geeft eveneens toegang tot de bergruimte voorzien van de opstelling voor het witgoed, cv ketel (Intergas, 2016), WTW- installatie (2006), omvormer voor de 7 zonnepanelen (2019) en een vaste wastafel.

De wasruimte heeft middels een kastwandsysteem veel bergruimte.





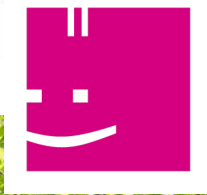


## Tuin

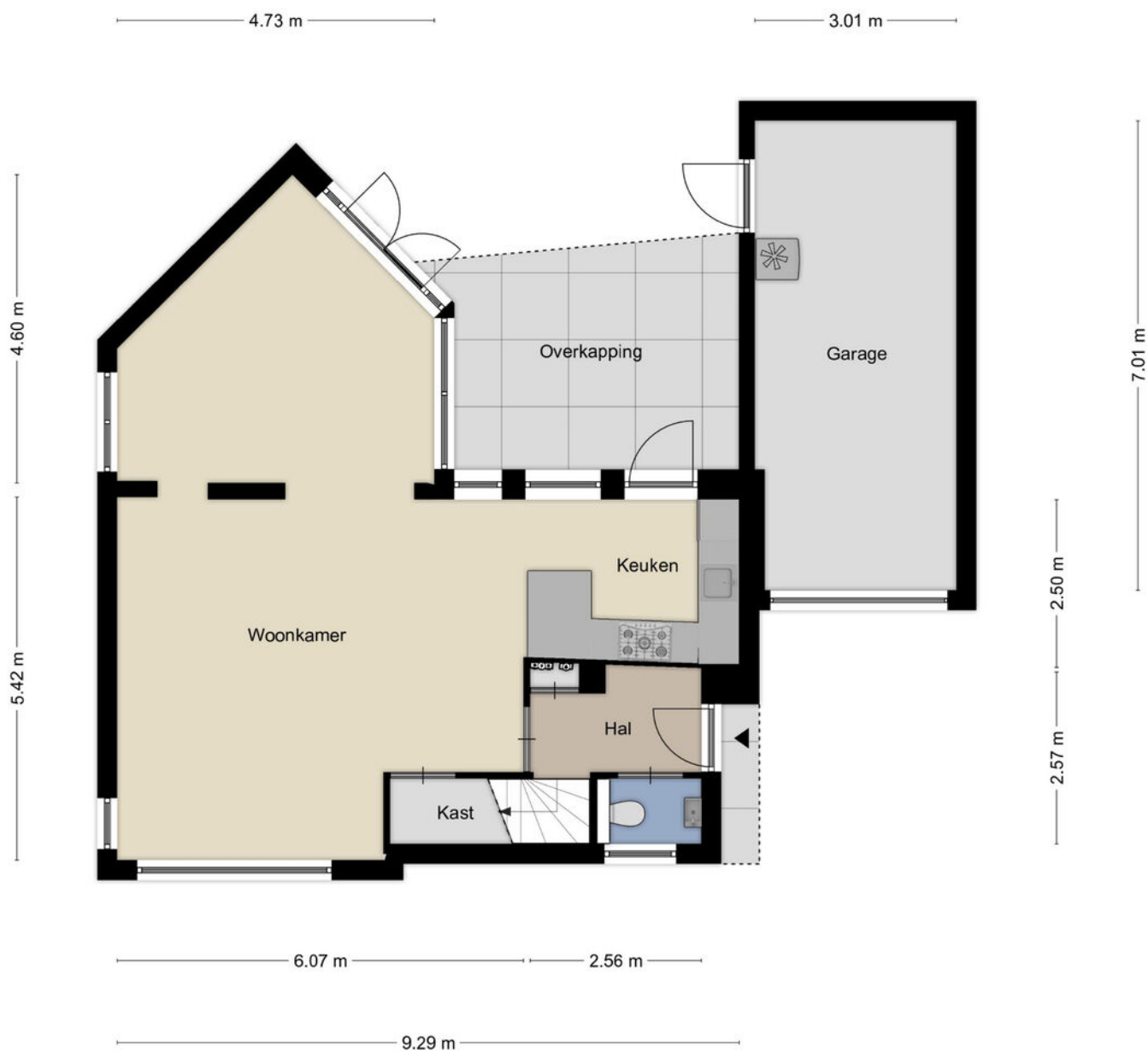
De achtertuin van deze royale woning is bereikbaar middels de eetkamer en de keuken. De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en is voorzien van een terrasoverkapping waar een gezellig zithoek gecreëerd is.

Het overige gedeelte van de achtertuin is voorzien van een gazon en verschillende beplanting.

Middels de achtertuin is de aangebouwde garage bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een sectionaalpoort waardoor er een auto in de garage geparkeerd kan worden. Tevens is deze ruimte voorzien van elektra.



# Plattegrond - Begane grond



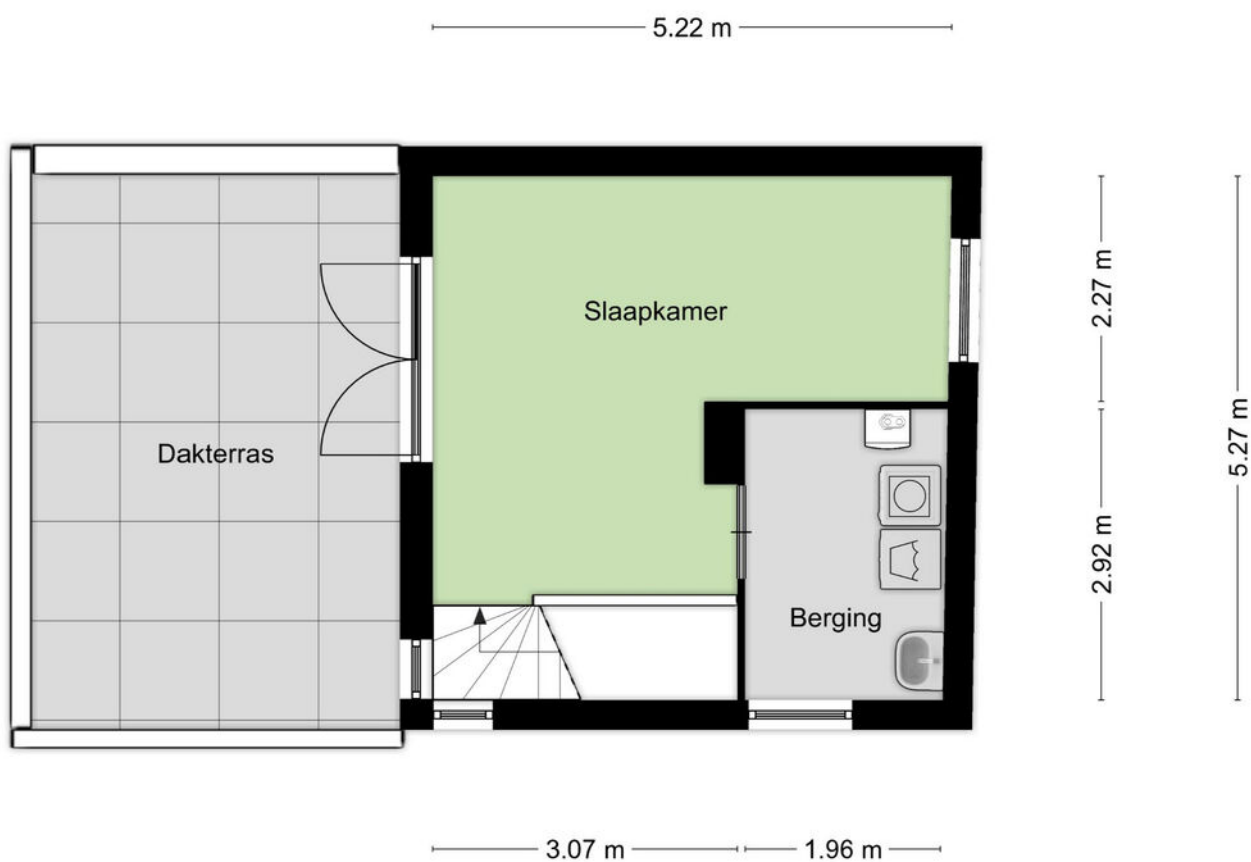
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond - Eerste verdieping



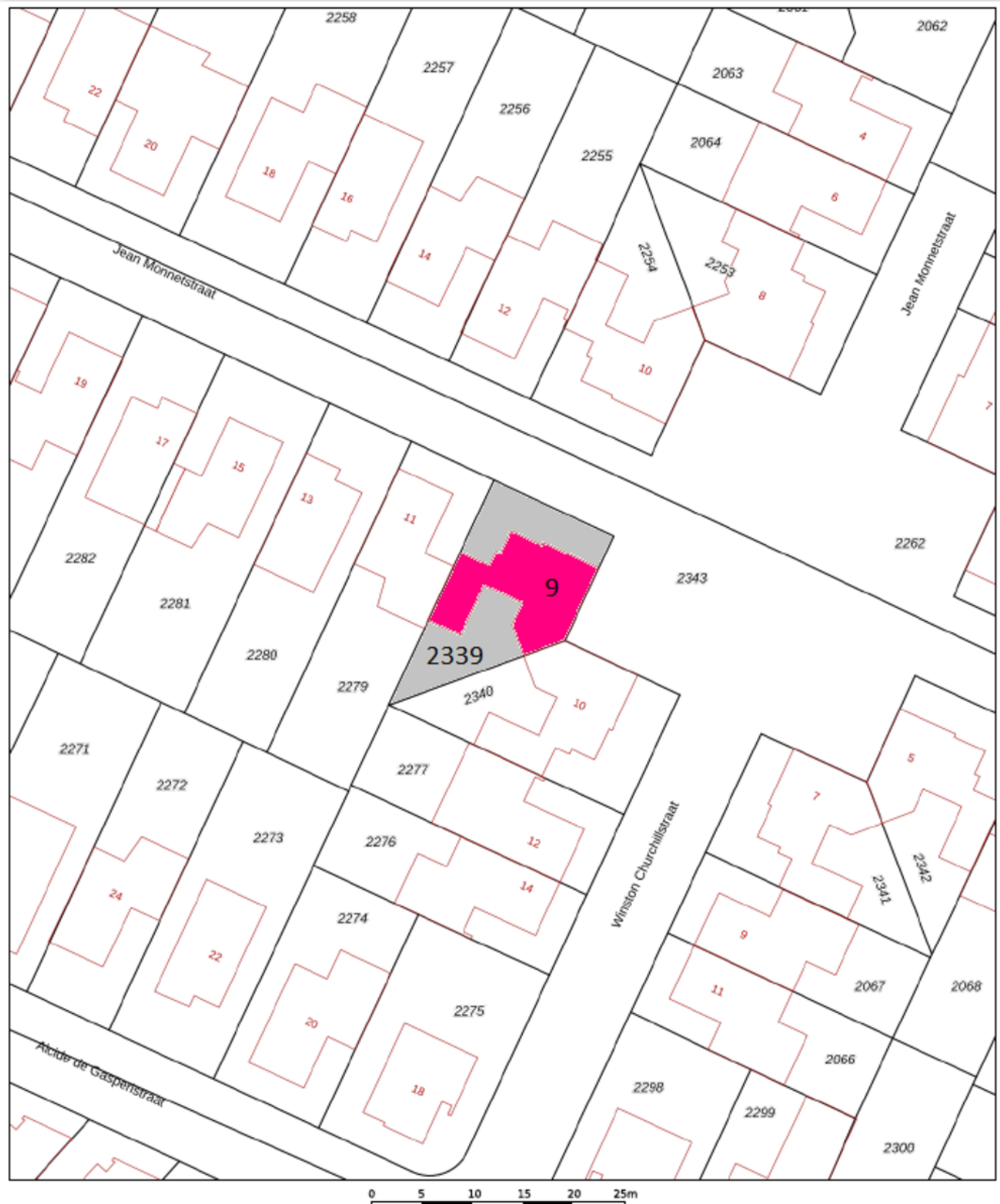
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond - Tweede verdieping



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

# Kadastrale kaart



12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Hulsnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Herten  
Sectie D  
Perceel 2339



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2021. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## Wonen in **Herten**

Herten vormt samen met de nabijgelegen gehuchten Merum en Ool het meest watergerichte kerkdorp van de gemeente Roermond. Maasdorp Herten groeide in de afgelopen 15 jaar uit tot het grootste en modernste stadsdeel. Dankzij moderne nieuwbouwwijken zoals Oolderveste en Maasresidentie ondervindt het dorp tal van nieuwe impulsen op maatschappelijk en economisch gebied. Horeca, watersport en oevertoerisme zijn er stevig vertegenwoordigd. Herten beschikt tevens over een modern winkelcentrum, instellingen voor basisonderwijs, fraaie sportaccommodaties, zorgcentrum, jachthaven, recreatieoever en een rijk verenigingsleven. Ondanks alle vernieuwingen van de afgelopen jaren hebben de kernen van Herten, Merum en Ool hun landelijke karakter weten te behouden.





## 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:

- 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 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

