

WONEN

— *op maat* —



Ringoven 1 Roermond



MAAT

MAKELAARS







ROERMOND, RINGOVEN 1

Op een geliefde en rustige locatie in Maasniel bevindt zich deze half vrijstaande stijlvolle, instapklare split-level woning met inpandige berging, eigen oprit en een zonnige, privacy volle achtertuin op het oosten. Een verrassend ruim gezinshuis met een speelse architectuur, hoogwaardige afwerking en een bijzonder prettige woonbeleving.

Hier woont u in een groene, kindvriendelijke omgeving op loopafstand van een fraai park met vijver. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker en slager bevinden zich eveneens in de directe nabijheid. Scholen liggen op korte afstand en zowel de historische binnenstad van Roermond als het Retailpark zijn comfortabel per fiets bereikbaar. Rust, ruimte en bereikbaarheid komen hier op harmonieuze wijze samen.

Bijzonderheden

- Modern, instapklaar woonhuis voorzien van een speelse split level indeling;
- Voorzien van drie slaapkamers met mogelijkheid tot 4 slaapkamers;
- Moderne keuken en badkamer;
- Leefkeuken met prachtig zicht op de tuin;
- Achtertuin met veel groen en privacy;
- Riant balkon op de bovenste verdieping;
- Gelegen op een uitstekende locatie, in een kindvriendelijke woonwijk in Maasniel.

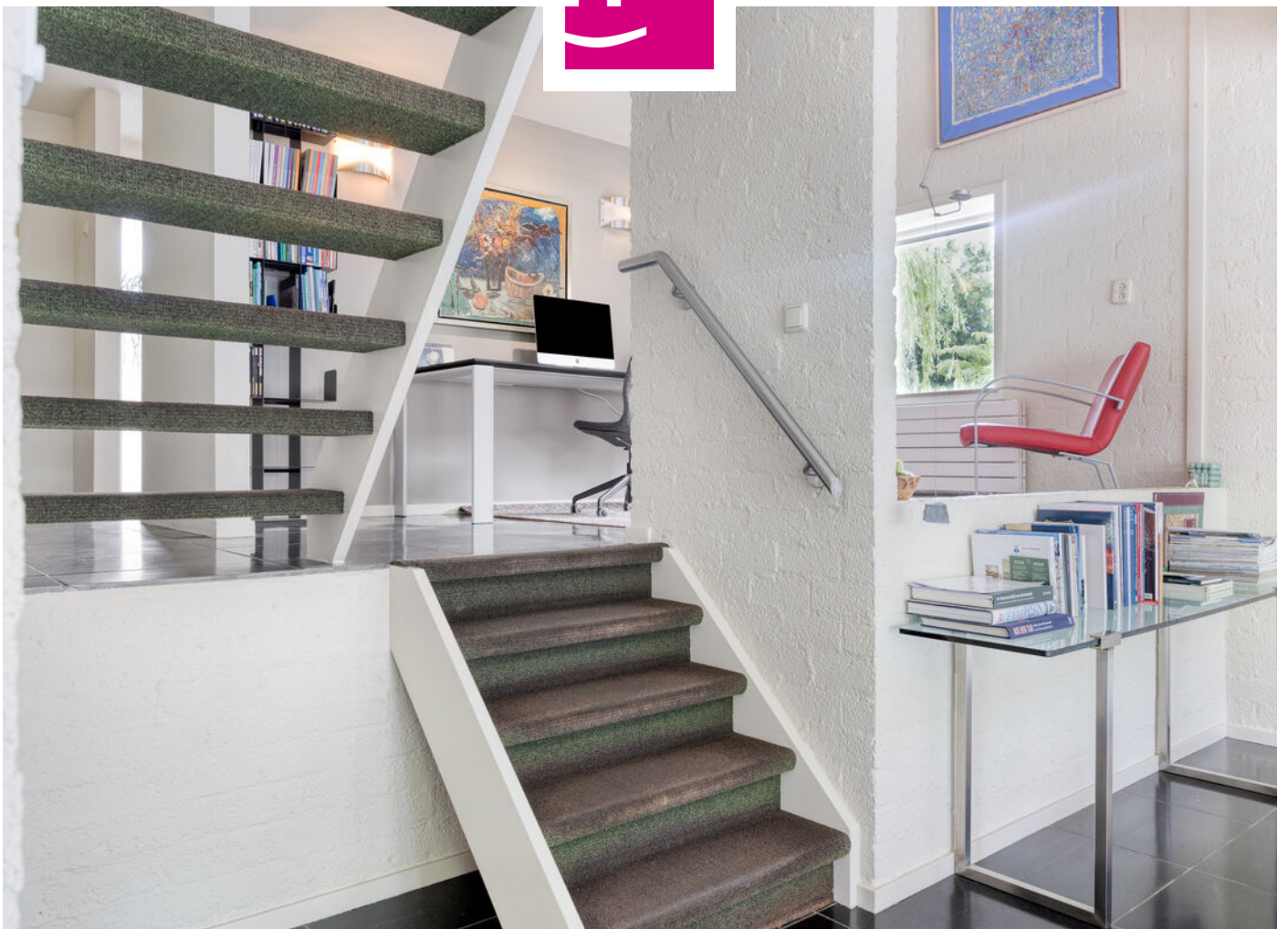
Inhoud	577 m ³
Woonoppervlakte	150 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21 m ²
Perceelgrootte	148 m ²
Bouwjaar	1976
Energielabel	C
Vraagprijs	€ 435.000 k.k.

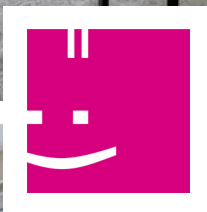


Entree en multifunctionele ruimte – Niveau 0:

De overdekte entree geeft toegang tot een verzorgde hal met garderobe, meterkast en een modern afgewerkte toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal is de inpanidige berging bereikbaar – een praktische en veelzijdige ruimte voorzien van elektra, wateraansluiting, witgoed aansluitingen en vaste kastruimte. Ideaal voor opslag, fietsen of als hobbyruimte.

Op dit niveau bevindt zich tevens een multifunctionele kamer, momenteel ingericht als kantoorruimte. Deze ruimte zou ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek, speelkamer of stijlvolle bibliotheek. De hoogwaardige hardstenen vloer op dit niveau zorgt voor een tijdloze en luxe uitstraling.





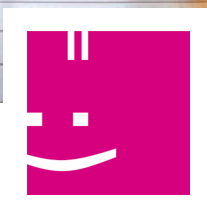
Woonkeuken en eetkamer – Niveau -1:

Het hart van de woning bevindt zich op niveau -1: een royale woonkeuken met eetkamer van circa 35 m². Deze ruimte ademt sfeer en comfort. De grote schuifpui zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De moderne keuken is uitgevoerd met een fraai hardstenen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven en stoomoven. Een perfecte plek voor culinaire liefhebbers en lange avonden tafelen met familie en vrienden.

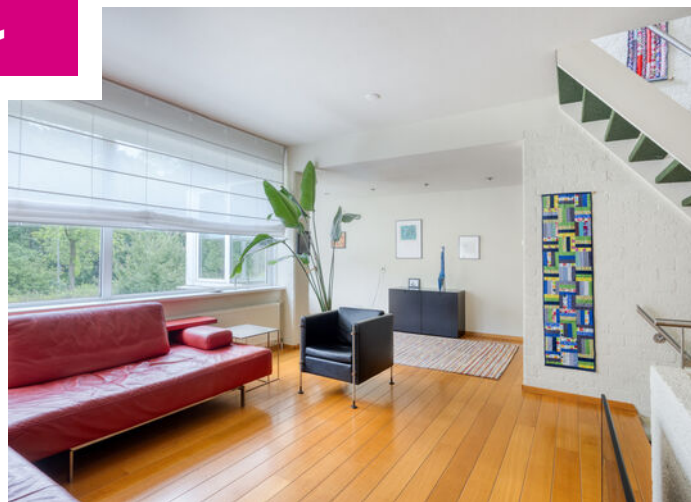


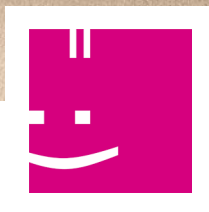




Woonkamer – Niveau 1:

Via een aantal traptreden bereikt u de royale woonkamer van circa 30 m². Deze sfeervolle leefruimte kenmerkt zich door grote raampartijen aan de achterzijde met een vrij uitzicht op het groen. De parketvloer geeft de ruimte warmte en elegantie, terwijl de dubbele beglazing bijdraagt aan optimaal wooncomfort.



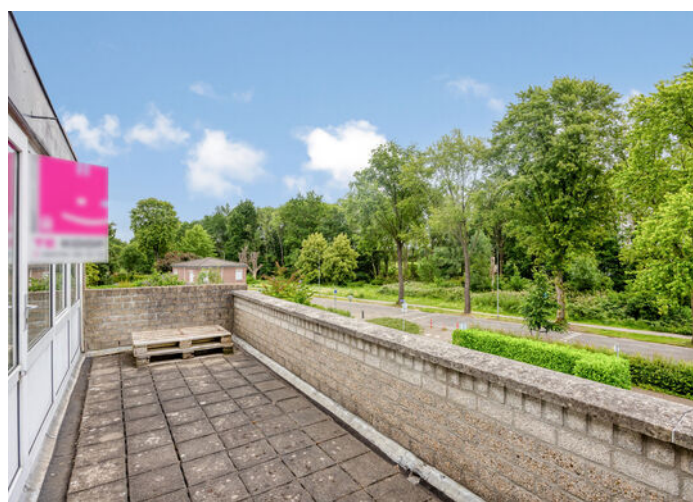


Hoofdslaapkamer en badkamer – Niveau 2:

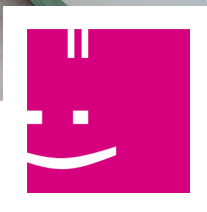
De riante hoofdslaapkamer van maar liefst 27 m² biedt een gevoel van luxe en ruimte.

Oorspronkelijk bestond deze uit twee kamers; het is dan ook eenvoudig mogelijk om hier weer twee slaapkamers te realiseren.

De moderne badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel. De comfortabele ruimte heeft een eigentijdse en verzorgd afwerking.







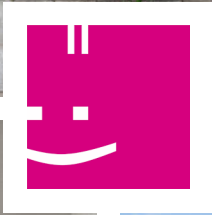
Slaapkamers en dakterras – Niveau 3:

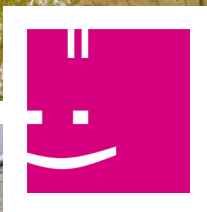
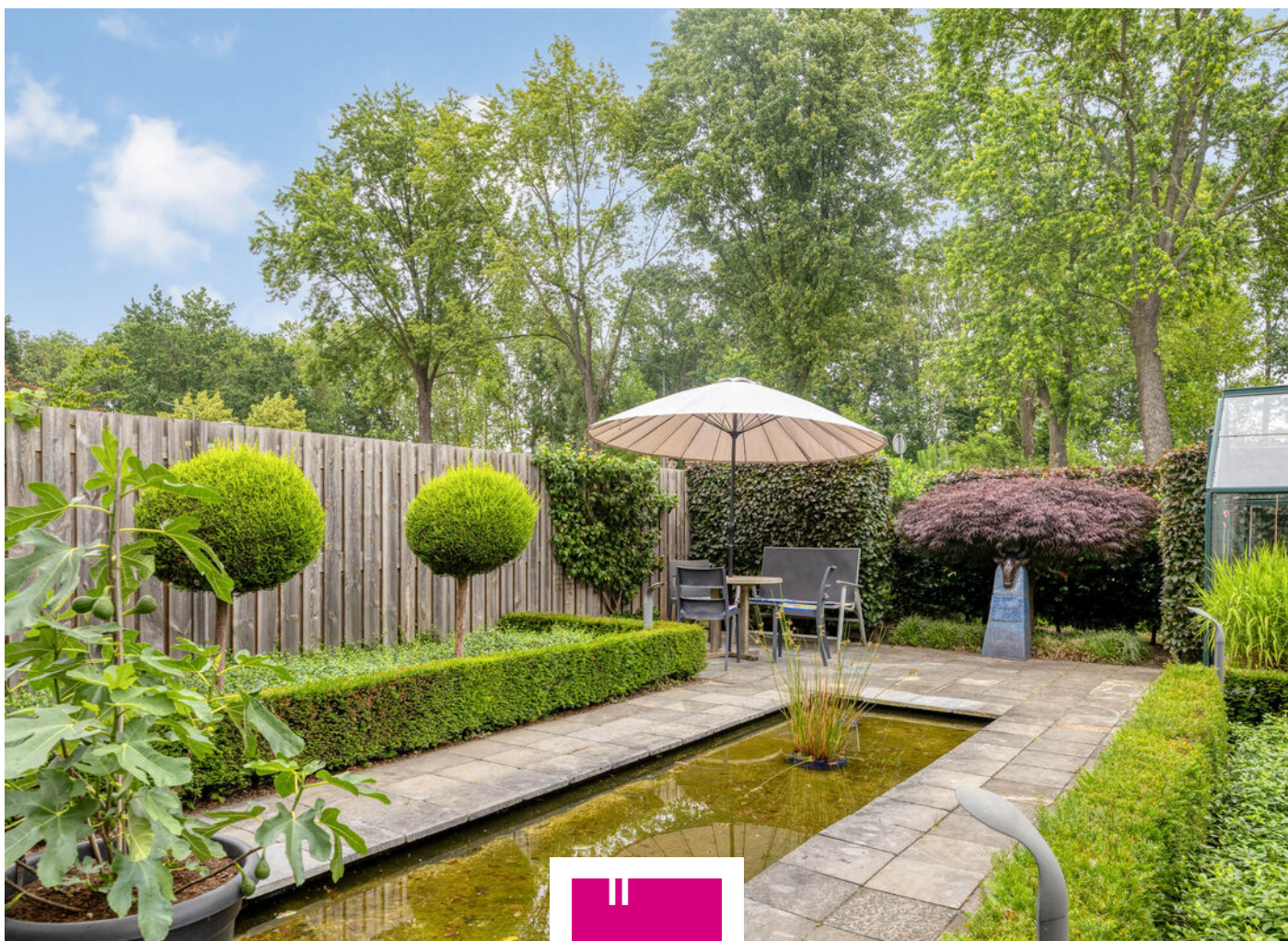
Op de bovenste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers van circa 13 m² en 9 m², beide voorzien van grote raampartijen met dubbele beglazing. De kamers zijn keurig afgewerkt en bieden volop mogelijkheden voor slaap-, werk- of hobbyruimte.



In één van de kamers bevindt zich een praktische inbouwkast met de cv-ketel (Nefit, 2016) en de omvormer van de 8 zonnepanelen – een mooie combinatie van comfort en duurzaamheid. Via de overloop is het ruime dakterras bereikbaar. Gelegen op het oosten, biedt dit terras een heerlijke plek om in alle privacy te genieten van de ochtendzon en een kop koffie in alle rust.







Tuin:

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het oosten en met zorg aangelegd. Een riant terras dat gedeeltelijk overdekt is, diverse groene borders en een strakke vijverpartij zorgen voor een harmonieus geheel. Dankzij de ligging zonder directe achterburen ervaart u hier een uitzonderlijk gevoel van rust en privacy. De tuin beschikt bovendien over een eigen achterom. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein – comfortabel en praktisch.





Bijzonderheden

- Modern, half vrijstaand, instapklaar woonhuis voorzien van een speelse split level indeling;
- Voorzien van drie slaapkamers met mogelijkheid tot 4 slaapkamers;
- Moderne keuken en badkamer;
- Riante leefkeuken met prachtig zicht op de tuin;
- Achtertuin met veel groen en privacy;
- Riant balkon op de bovenste verdieping;
- Gelegen op een uitstekende locatie, in een kindvriendelijke woonwijk in Maasniel.





Plattegrond Niveau -1 en 0





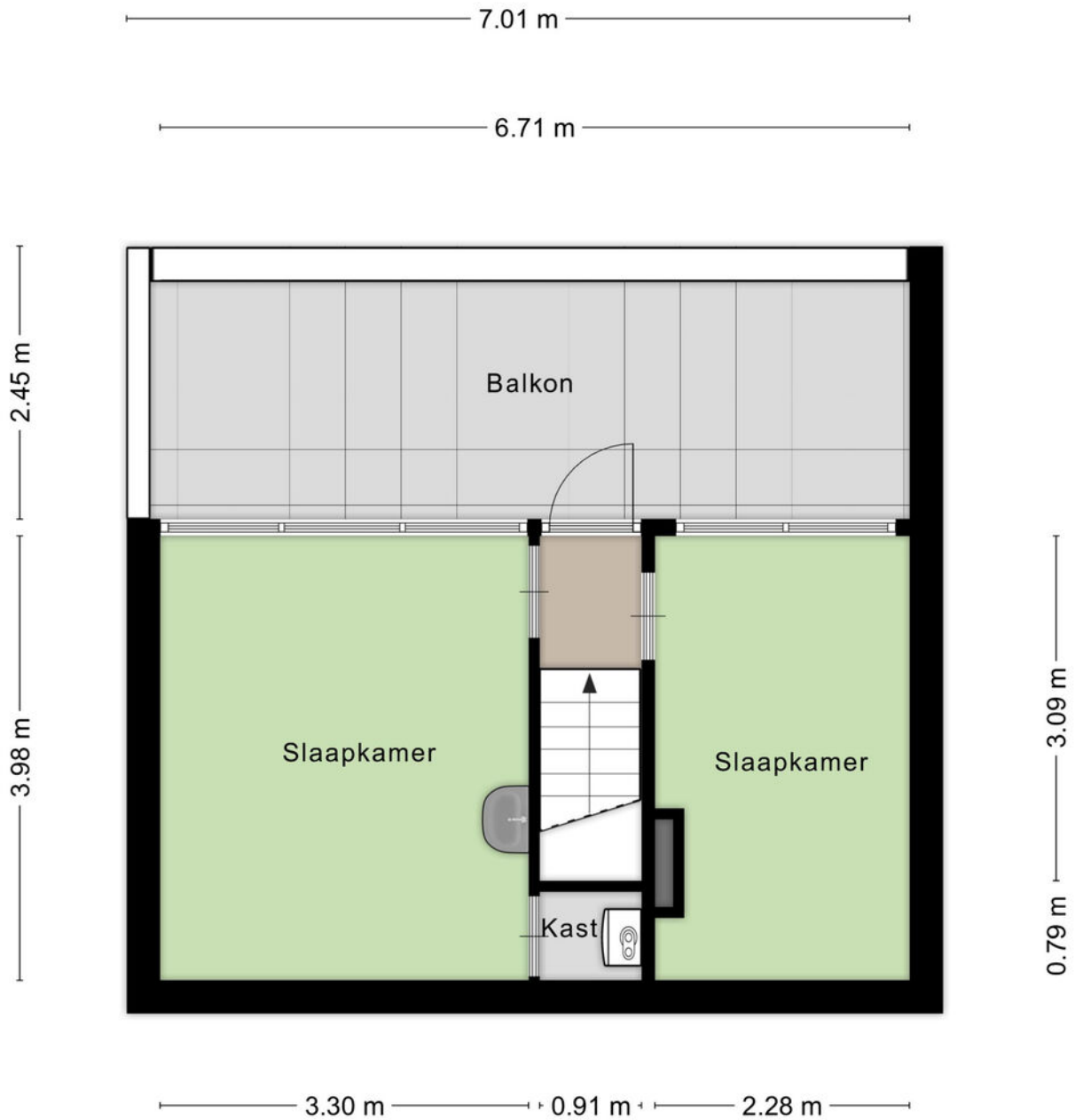
Plattegrond Niveau 1 en 2



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



Plattegrond Niveau 3



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

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.



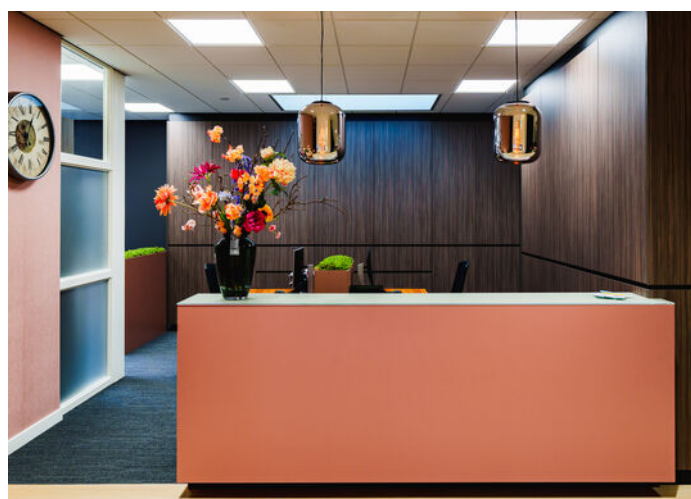


Maat Makelaars

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 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 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

www.maatmakelaars.nl

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

