



WONEN

- op maat -



Eglantierhof 34

Roermond





Roermond

Eglantierhof 34

Verscholen in een rustige en verkeersluwe straat aan de Eglantierhof ligt deze royale vrijstaande woning met garage, vier slaapkamers en een rondom gelegen tuin. De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Hoogvonderen. Deze woning straalt rust, ruimte en een verzorgde afwerking uit, waardoor u zich direct thuis voelt.

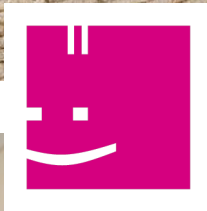
De combinatie van royale leefruimtes, veel natuurlijke lichtinval, een praktische indeling en een groene buitenruimte maakt dit een woning waar comfortabel wonen centraal staat.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 172 m², een inhoud van circa 846 m³ en een ruime garage met apart klusgedeelte biedt deze woning verrassend veel ruimte voor het hele gezin. De royale woonkamer met eikenhouten vloer en de directe verbinding met de tuin zorgen voor een prettige en lichte woonbeleving.

De ligging is gunstig ten opzichte van voorzieningen zoals winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Het centrum van Roermond ligt op circa 10 minuten fietsen en is uitstekend bereikbaar. Ook de aansluiting op de A73/A2 richting Noord- en Zuid-Limburg is snel te bereiken.

Inhoud	846 m ³
Woonoppervlakte	172 m ²
Overige inpandige ruimte	56 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Perceelgrootte	680 m ²
Bouwjaar	1986
Energie label	C
Vraagprijs	€ 665.000,- k.k.





Begane grond

Entree / hal

Via de royale oprit en het verzorgde looppad bereikt u de entree van de woning.

De voortuin is voorzien van diverse borders en volwassen beplanting, wat zorgt voor een nette en verzorgde uitstraling.

De hal biedt toegang tot de meterkast, het geheel betegelde toilet met fonteinje en de trapopgang naar de eerste verdieping.



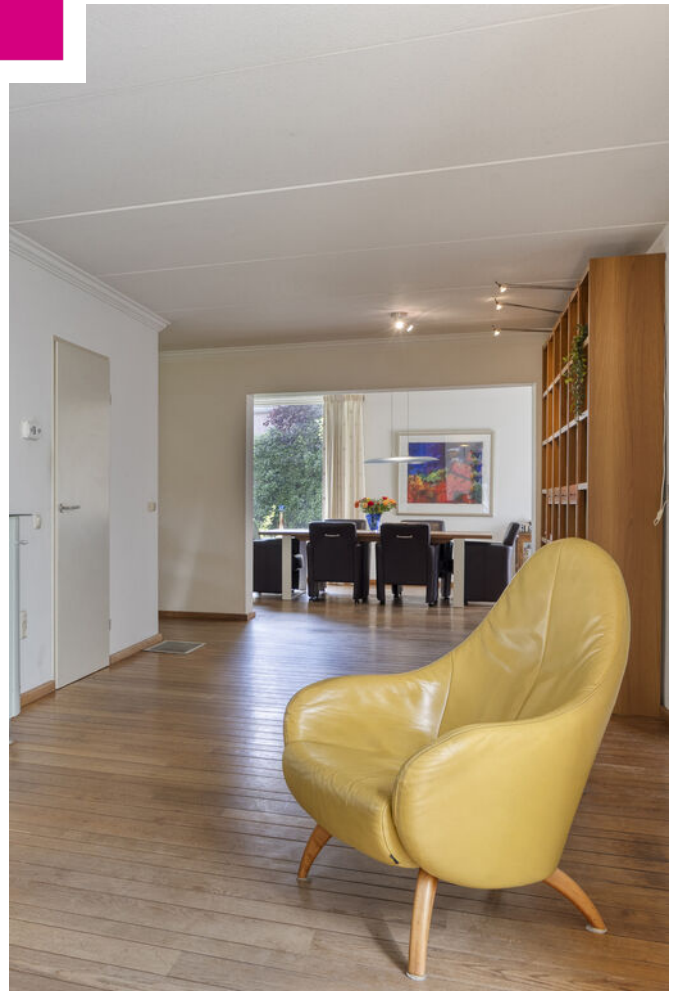
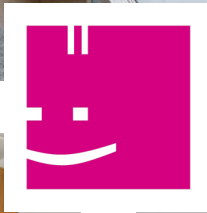
Woonkamer & eetkamer

Vanuit de hal bereikt u de royale L-vormige woonkamer, die in open verbinding staat met de eetkamer. Samen vormen deze ruimtes een geheel van circa 68 m².

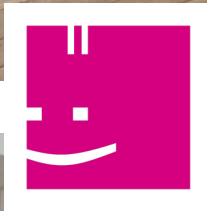
De woonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijke lichtinval aanwezig is. De eikenhouten vloer zorgt voor een warme en tijdloze uitstraling. Via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De eetkamer biedt volop ruimte voor een grote eettafel en vormt een prettige plek voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden.





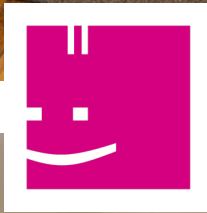




Keuken

De L-vormige keuken is praktisch gesitueerd tussen de leefruimtes en voorzien van een hardstenen werkblad en diverse Bosch en Miele inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en afzuigkap.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van aansluitingen voor witgoed en huisvest tevens de technische installatie van de woning. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een vaste kastenwand, waardoor er volop extra bergruimte aanwezig is.





Garage met klusgedeelte

De ruime garage is bereikbaar via de oprit én via een loopdeur vanuit de achtertuin. De garage is voorzien van een tegelvloer en een elektrische sectionaalpoort.

Aan de achterzijde bevindt zich een afzonderlijk klusgedeelte met keukenblok, ideaal voor hobby, opslag of werkzaamheden aan huis.



Eerste verdieping

Slaapkamers

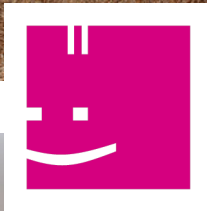
De eerste verdieping beschikt over vier ruime slaapkamers van respectievelijk circa 21 m², 16 m², 13 m² en 9 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en beschikken dankzij de grote raampartijen over veel natuurlijke lichtinval. De ramen zijn daarnaast voorzien van screens, wat zorgt voor extra comfort en zonwering.









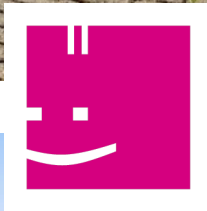


Badkamer

De badkamer heeft een oppervlakte van circa 7 m² en is volledig betegeld in een eigentijdse marmerlook. De ruimte is voorzien van een douche, toilet en een dubbel wastafelmeubel en is netjes en functioneel afgewerkt.

Tweede verdieping

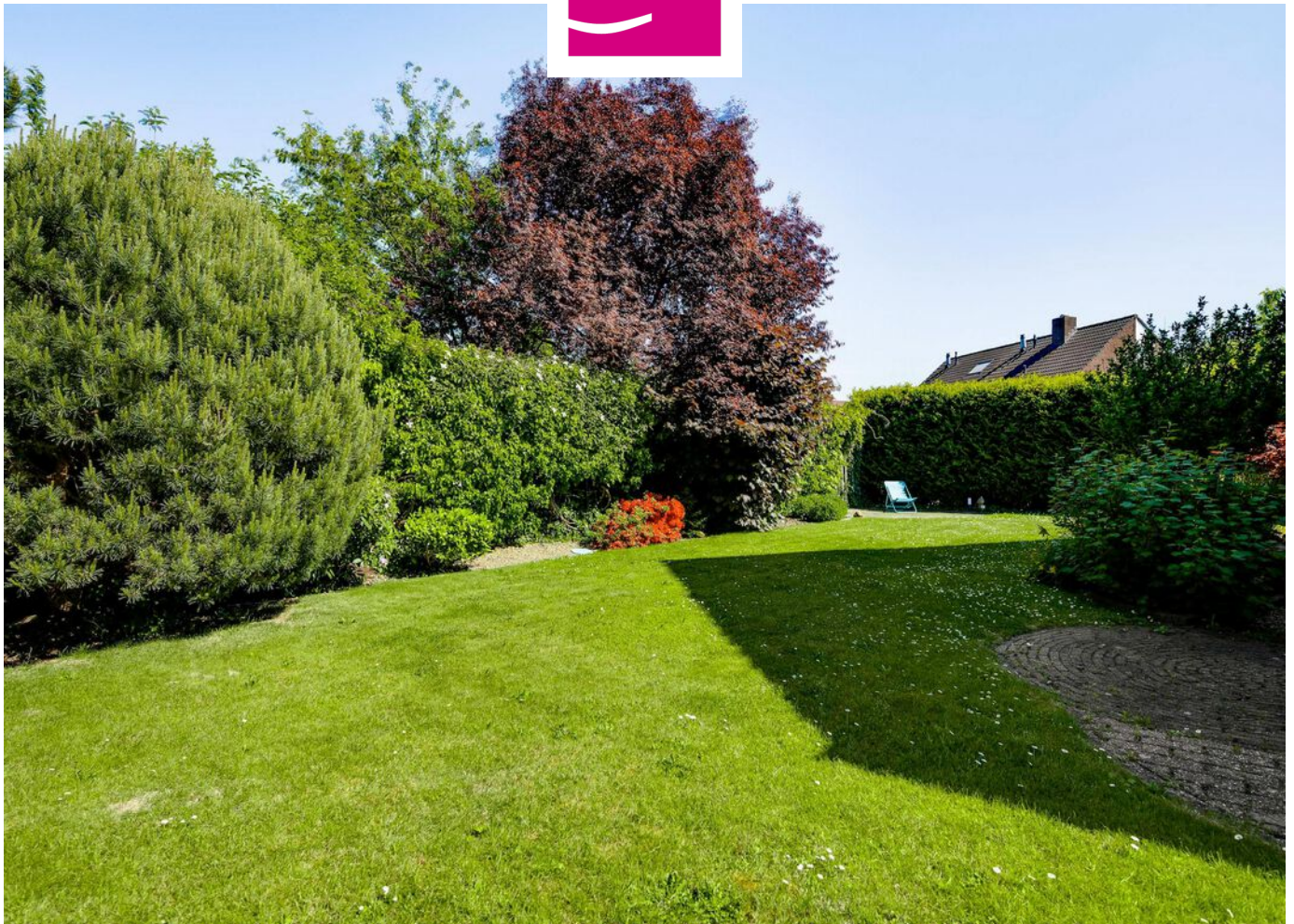
Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor het opslaan van seizoensgebonden spullen en overige huisraad.



Tuin

Rondom de woning ligt een royale tuin met veel groen, gazon en volwassen beplanting. Hierdoor ontstaat een groene en rustige woonomgeving met een prettige mate van privacy.

Direct aan de woning bevindt zich een terras met overkapping. Via de schuifpui vanuit de woonkamer ontstaat een directe verbinding tussen binnen en buiten, waardoor de tuin echt onderdeel wordt van het woonleven.





Plattegrond - Begane grond

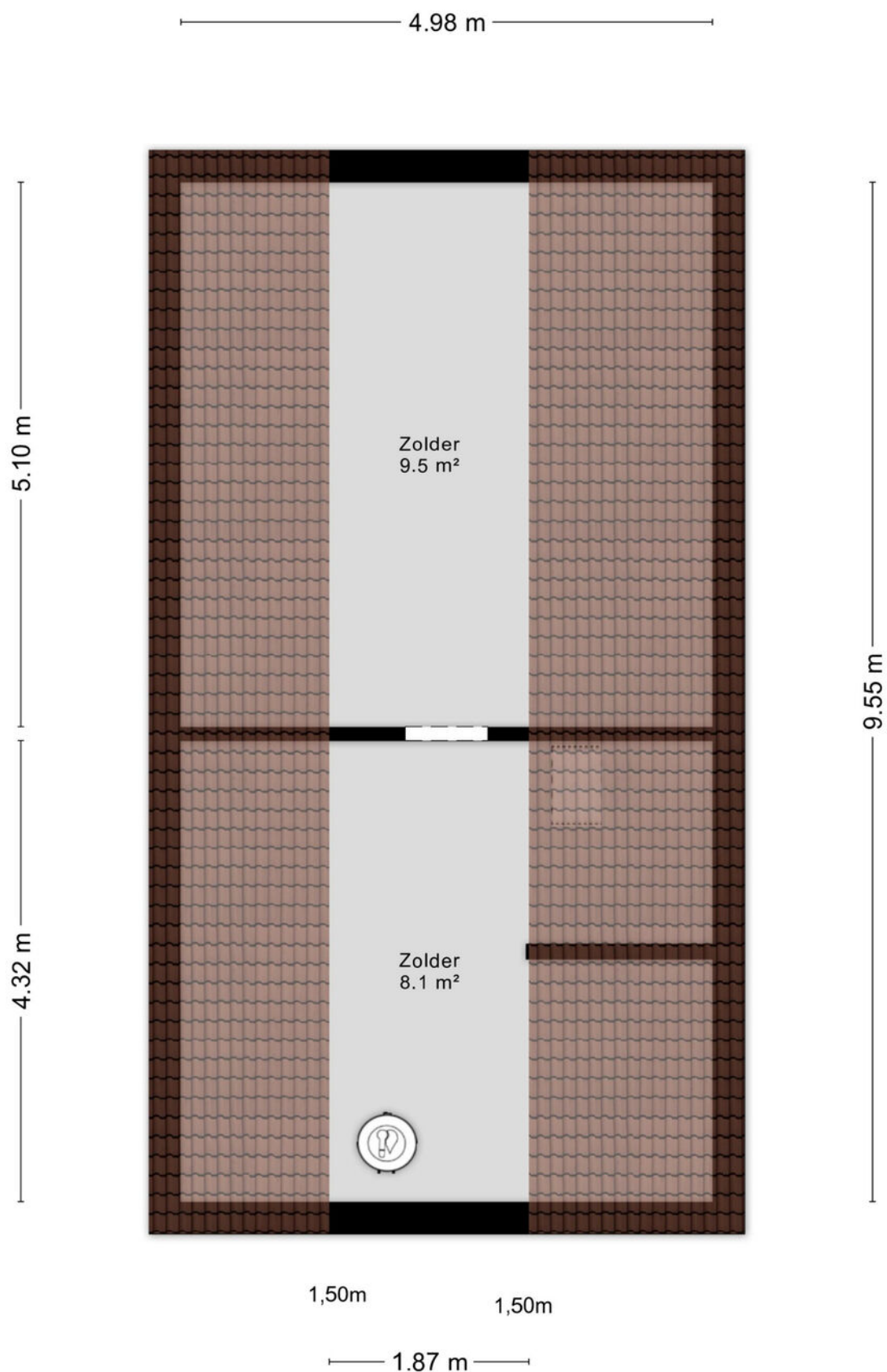


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - **Eerste verdieping**

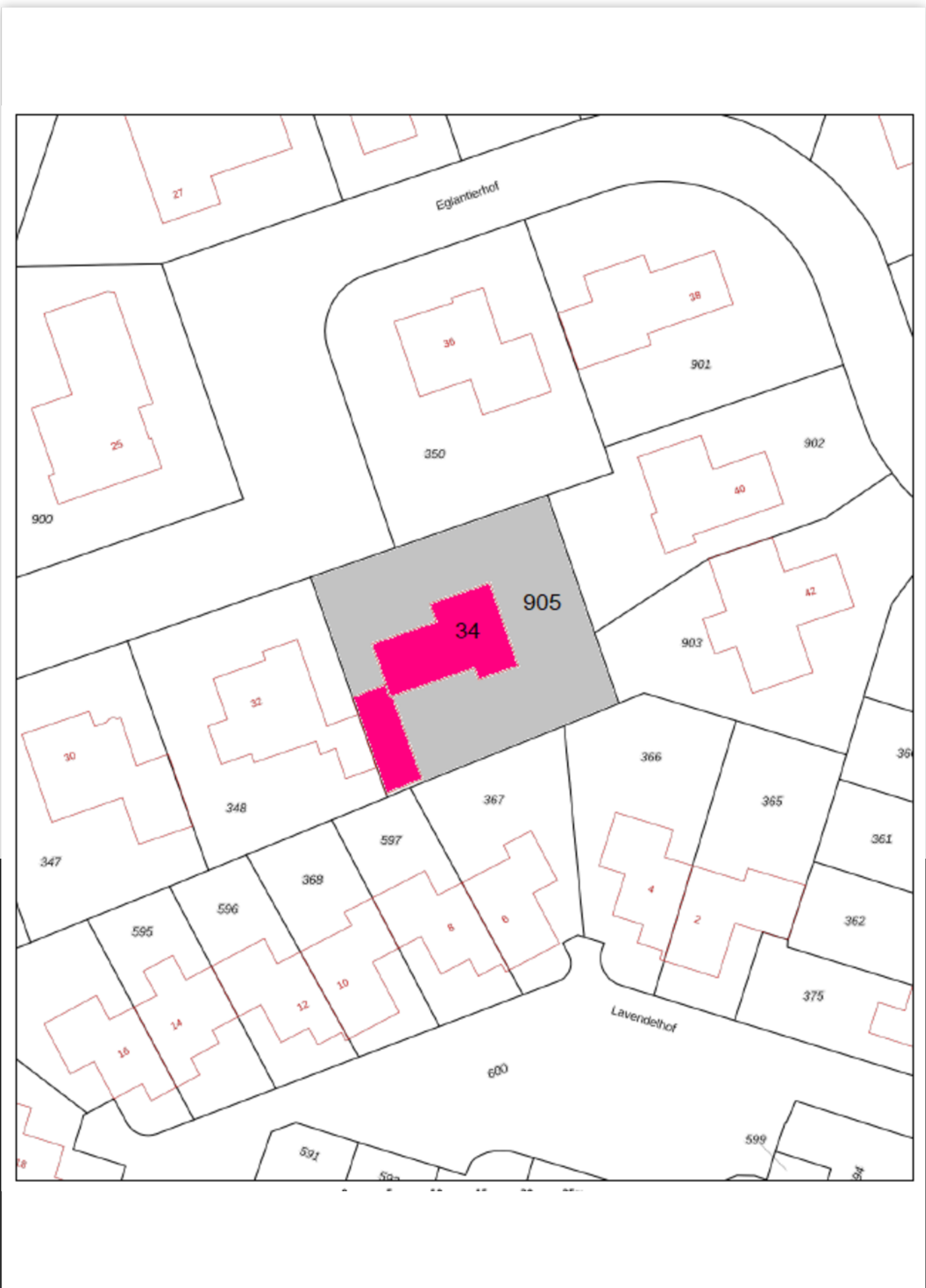


Plattegrond - Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

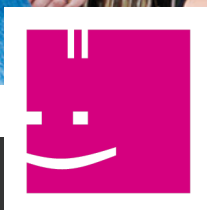




Wonen in Roermond

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:

- 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

