



WONEN

- op maat -



Roodververij 9

Roermond





Roermond

Roodververij 9

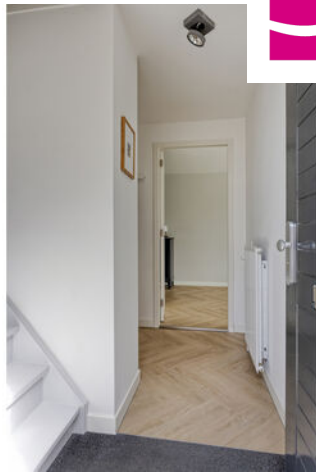
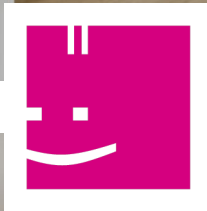
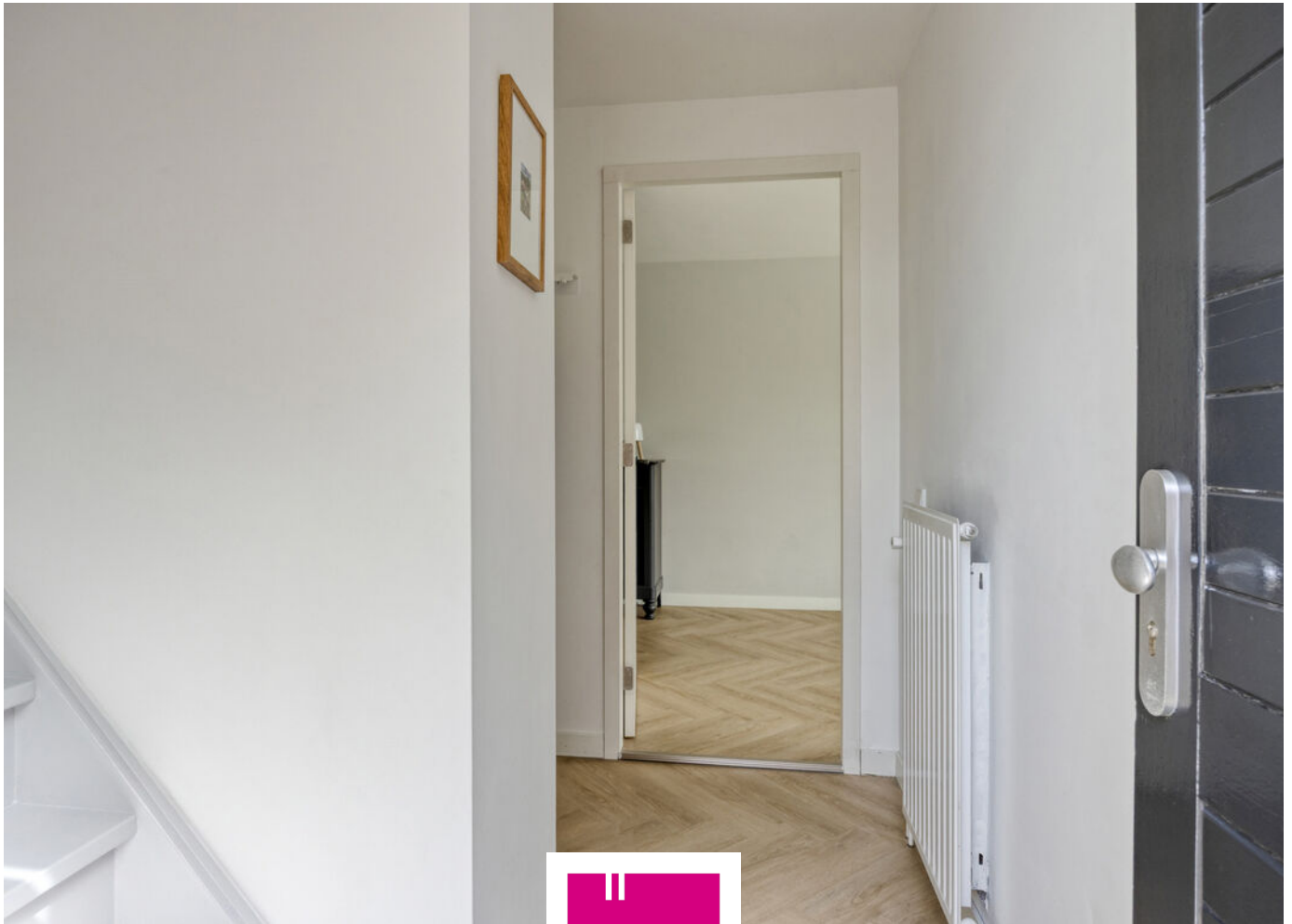
Deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk en biedt alles wat een modern gezin zich kan wensen. Met een woonoppervlakte van circa 142 m², een perceel van 242 m², energielabel A, vier volwaardige slaapkamers, een luxe vernieuwde leefruimte, een zonnige tuin op het westen en een eigen oprit, is dit een woning die direct kan worden betrokken. In 2024 heeft de begane grond een complete metamorfose ondergaan. De leefruimte is volledig gemoderniseerd en strak afgewerkt. In combinatie met de stijlvolle PVC-visgraatvloer met vloerverwarming en de luxe leefkeuken is een eigentijdse en sfeervolle woonomgeving ontstaan.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk 'Rode Brug'. Hier wonen betekent comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs, diverse sportvoorzieningen, water en recreatie en openbaar vervoer bevinden zich op loop- en fietsafstand. Voor kinderen is de speeltuin om de hoek.

De binnenstad van Roermond met haar historische karakter is zowel te voet als per fiets goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting de A73 en A2 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Inhoud	527 m ³
Woonoppervlakte	142 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Perceelgrootte	242 m ²
Bouwjaar	1989
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 460.000,- k.k.





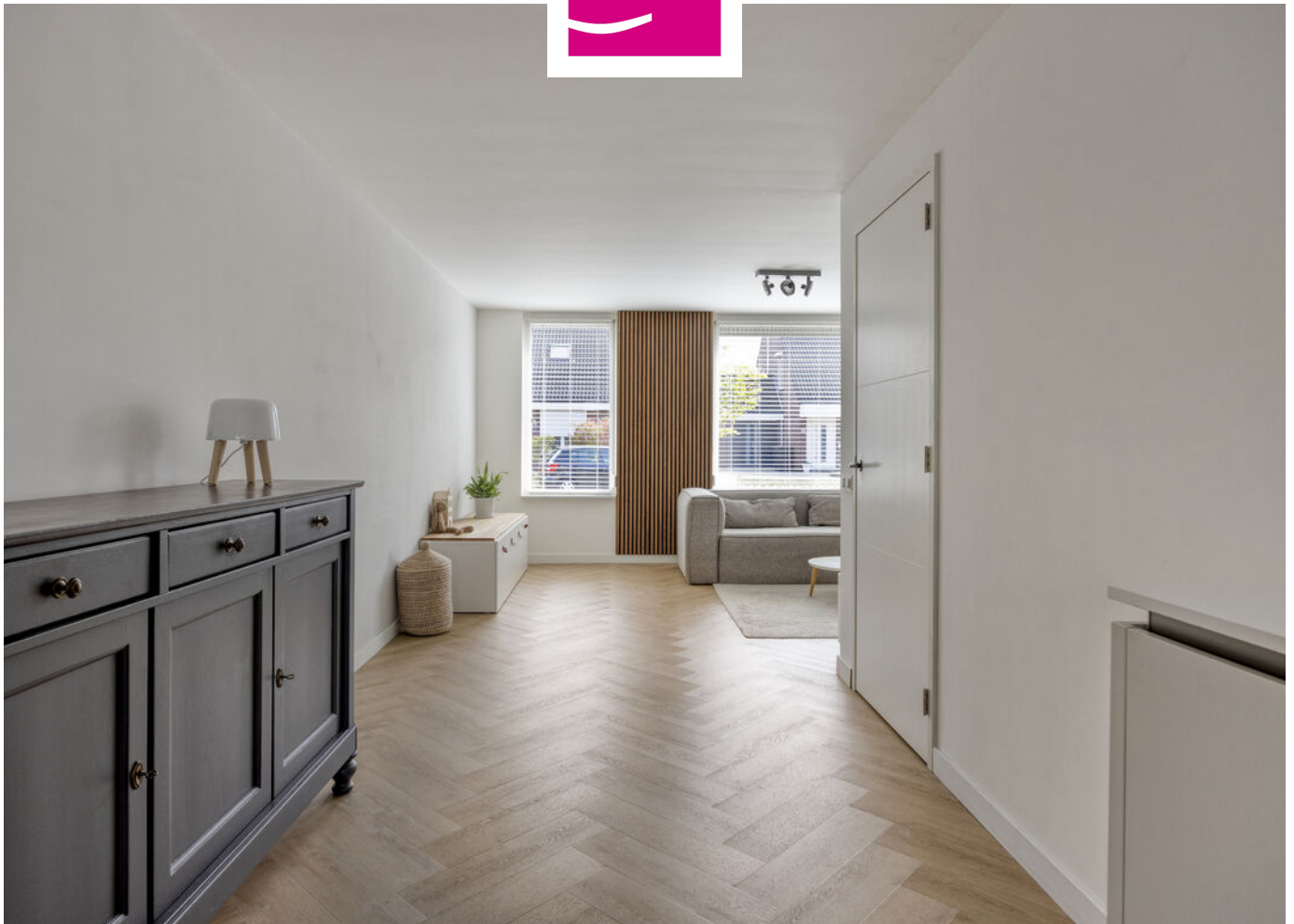
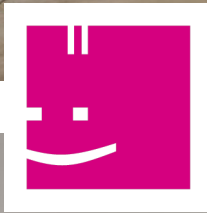
Begane grond

Entree / hal / woonkamer

Via de entree is de hal bereikbaar met vernieuwde meterkast, moderne toiletruimte voorzien van een vrijhangend toilet en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de leefruimte. Vanuit de hal loopt de fraaie PVC-visgraatvloer naadloos door over de gehele begane grond, deze is tevens voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen, het extra zijraam en de praktische indeling geniet deze ruimte van een prettige lichtinval. De aanwezige screens zorgen bovendien voor extra comfort op zonnige dagen.







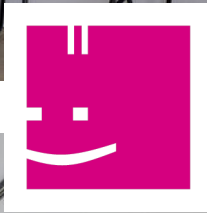
Keuken

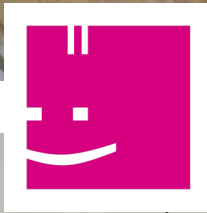
Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, het hart van de woning. De moderne keuken is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde Bora-afzuiging, combi-oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en een spoelbak in het eiland.

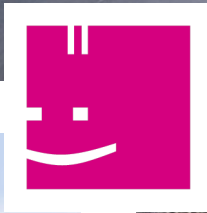
Er is volop ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel, waardoor koken, dineren en samen zijn gezellig samen kunnen.

De strakke wandafwerking, de openslaande deuren naar de tuin en de hoge raampartijen zorgen voor een moderne uitstraling en veel natuurlijke lichtinval. Liever wat meer schaduw... ook hier zijn er screens bevestigd.





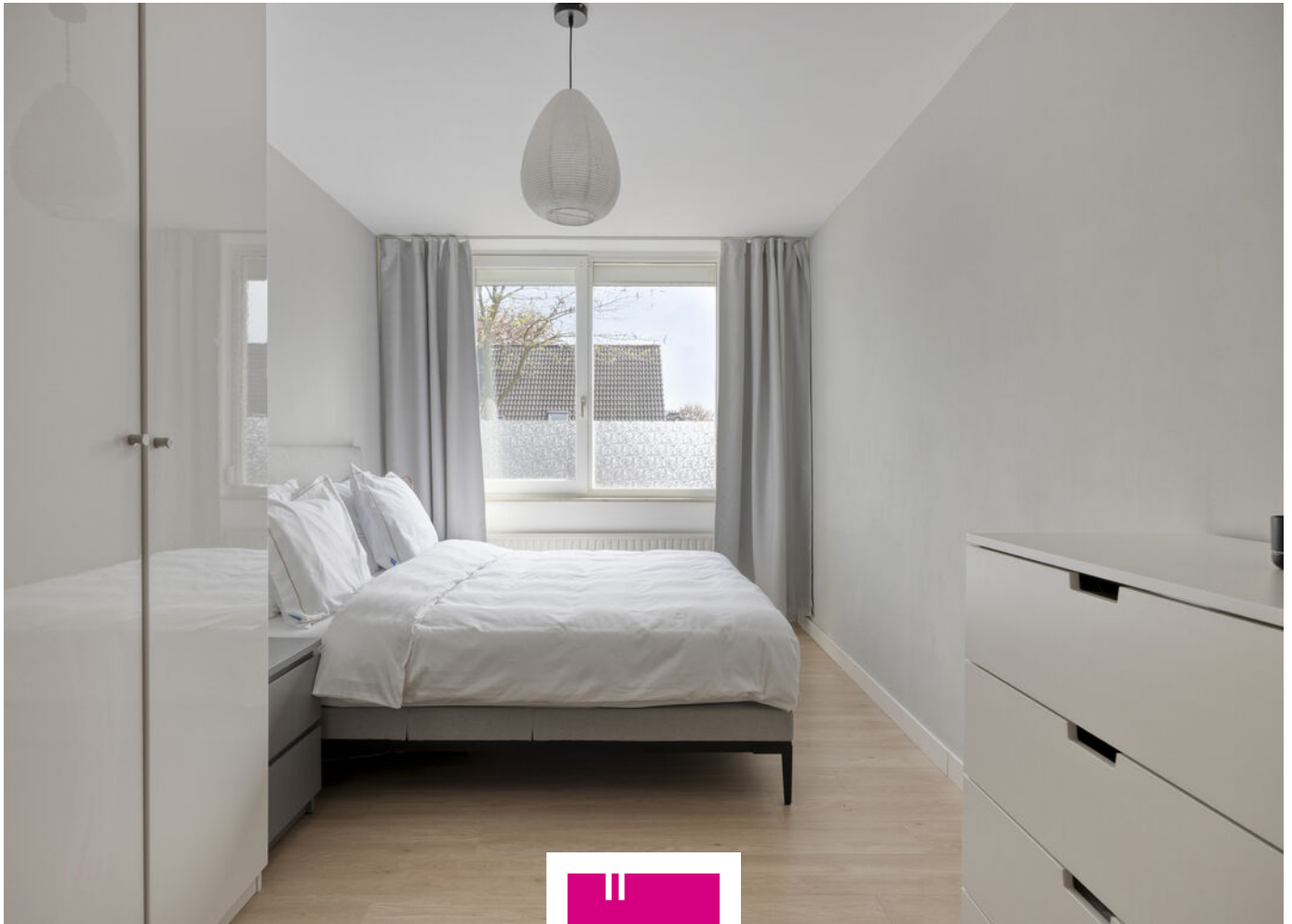




bijkeuken / berging

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen, vaste opbergkasten en de doorgang naar zowel de achtertuin als de inpandig bereikbare berging.

De berging is ideaal voor het stallen van fietsen en is tevens bereikbaar via de eigen oprit. Boven de berging en bijkeuken bevindt zich een ruime bergzolder. Hier is tevens de cv-installatie geplaatst (Remeha, 2016).



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk circa 15 m², 11 m² en 7 m². Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van rolluiken.

De volledig betegelde badkamer van circa 6 m² beschikt over een ligbad, een aparte douche, een tweede toilet, een wastafel met meubel, een designradiator en inbouwspots.





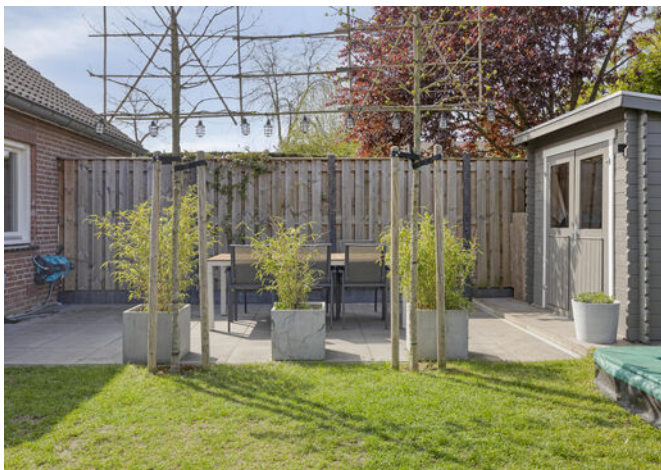
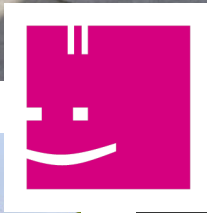


Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop bevinden zich extra bergruimte, de omvormer van de 10 zonnepanelen en de mechanische ventilatie-installatie.

Daarnaast is hier een royale vierde slaapkamer van circa 17 m² gerealiseerd. Dankzij het dakraam en de praktische indeling is deze ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Achter de knieschotten is bovendien volop bergruimte aanwezig.



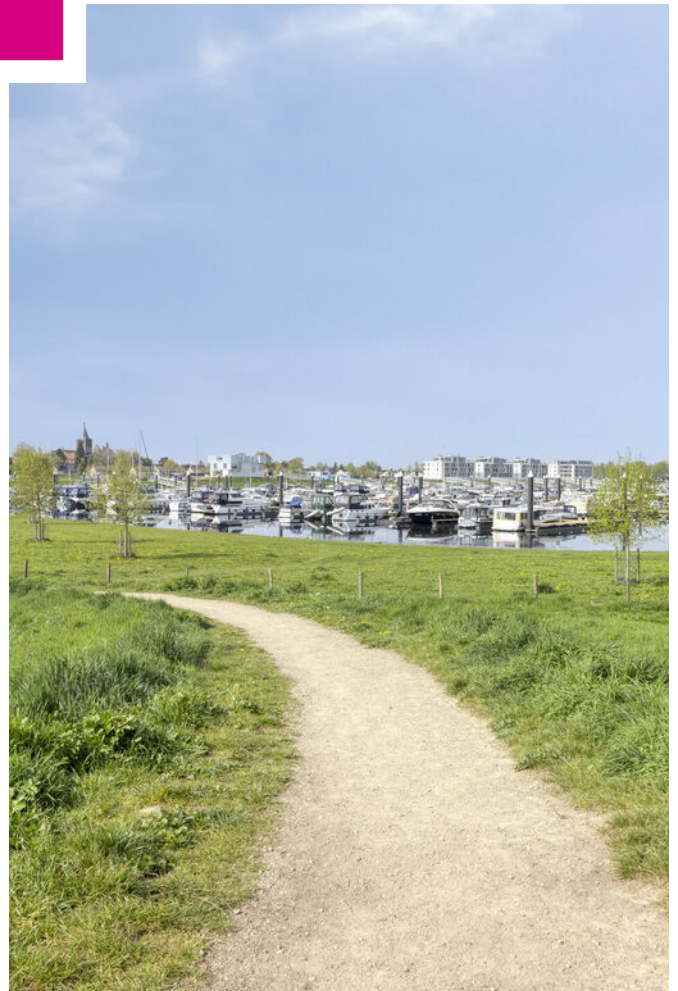
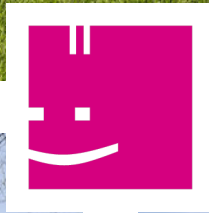


Buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke voortuin wordt gecombineerd met een ruime eigen oprit, voorzien van een elektrische laadpaal.

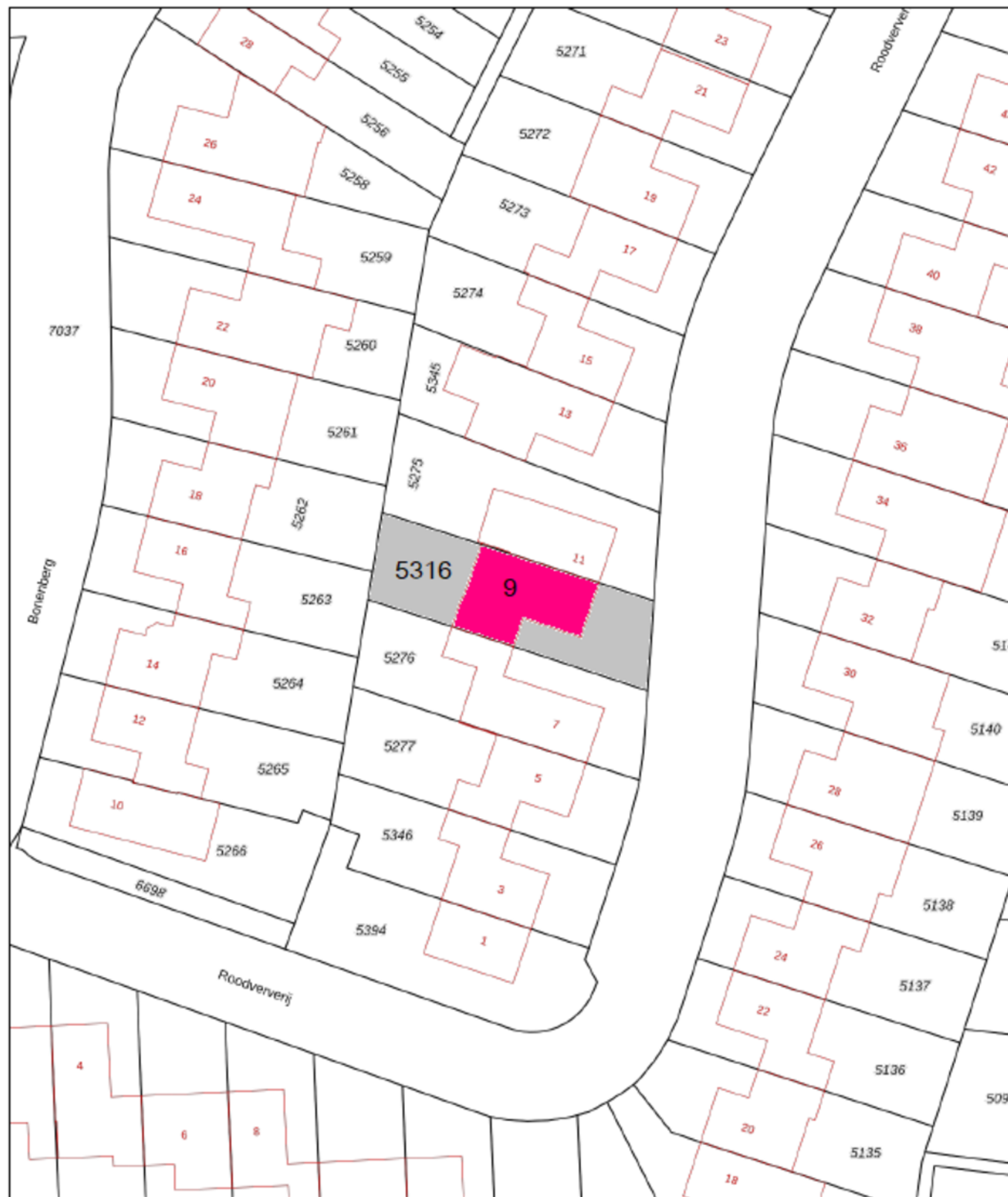
De nieuwe aangelegde achtertuin is volledig omheind, gunstig gelegen op het westen en bereikbaar vanuit zowel de leefkeuken als de bijkeuken. De tuin is voorzien van een terras, borders en een gazon met daarop de speeltoestellen.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging voor het opbergen van tuingeredschap en tuinmeubilair.





Kadastrale kaart



Plattegrond - Begane grond



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

Plattegrond - **Eerste verdieping**



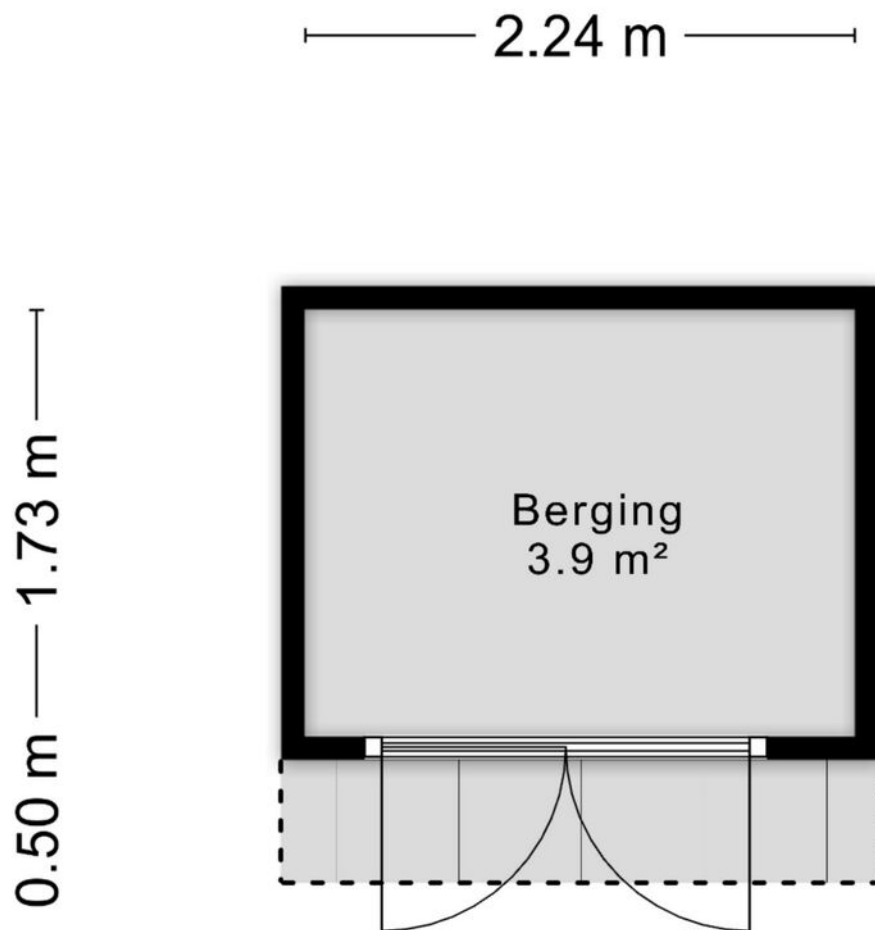
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Tweede verdieping



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

Plattegrond - Buitenberging



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



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, recreatieoevers 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:

- 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 bieders 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 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:

- 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



MAATMAKELAARS

