



WONEN

- op maat -



Leukenhof 3

Beegden





Beegden

Leukenhof 3

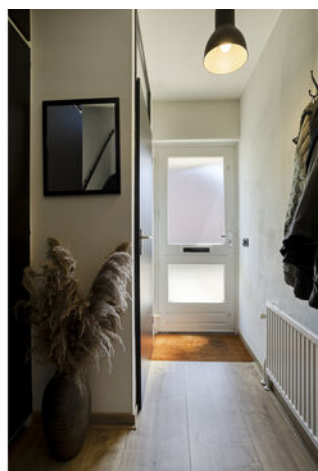
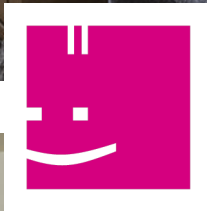
Deze twee-onder-een-kapwoning is gelegen op een fraaie hoeklocatie en biedt daardoor volop buitenruimte. Dankzij de royale tuin, die zich uitstrekt langs de zijgevel én achterzijde van de woning, geniet u hier optimaal van privacy en het buitenleven. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 81m² en is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Hierdoor is een comfortabele en eigentijdse woonomgeving ontstaan waar je je direct thuis zult voelen.

Ook de ligging is zonder meer een pluspunt. De woning is gelegen in een hofje in een fijne wijk in Beegden, met de prachtige natuur letterlijk om de hoek. Zowel de Beegderheide als recreatiegebied de Lange Vlieter liggen op korte loopafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Daarnaast zijn de voorzieningen van Roermond binnen circa tien minuten bereikbaar en bevinden ook de uitvalswegen zich op korte afstand.

Kenmerken op een rij:

- Twee-onder-een-kapwoning op een rustige hoeklocatie;
- Instapklaar en voorzien van rolluiken;
- Drie slaapkamers op de verdieping;
- Royale tuin met mogelijkheid tot parkeren en eigen achterom;
- Starterslening mogelijk.

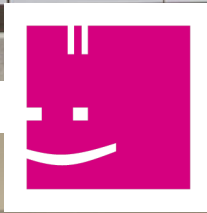
Inhoud	337 m ³
Woonoppervlakte	81 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Perceelgrootte	250 m ²
Bouwjaar	1987
Energie label	C
Vraagprijs	€ 310.000,- k.k.



Begane grond

Via de entree bereikt je de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een laminaatvloer die doorloopt naar de woonkamer. De sfeervolle woonkamer profiteert van een fijne lichtinval dankzij het extra raam in de zijgevel. Daarnaast biedt de praktische trapkast volop extra bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in moderne opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de tuin direct bereikbaar.







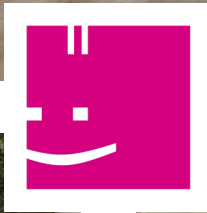
Eerste verdieping

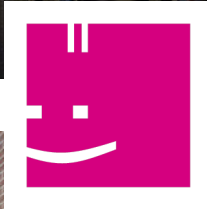
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en zijn keurig afgewerkt, waardoor ze direct in gebruik kunnen worden genomen. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een wastafel, douche en de aansluitingen voor het witgoed.

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor extra opslag. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel.





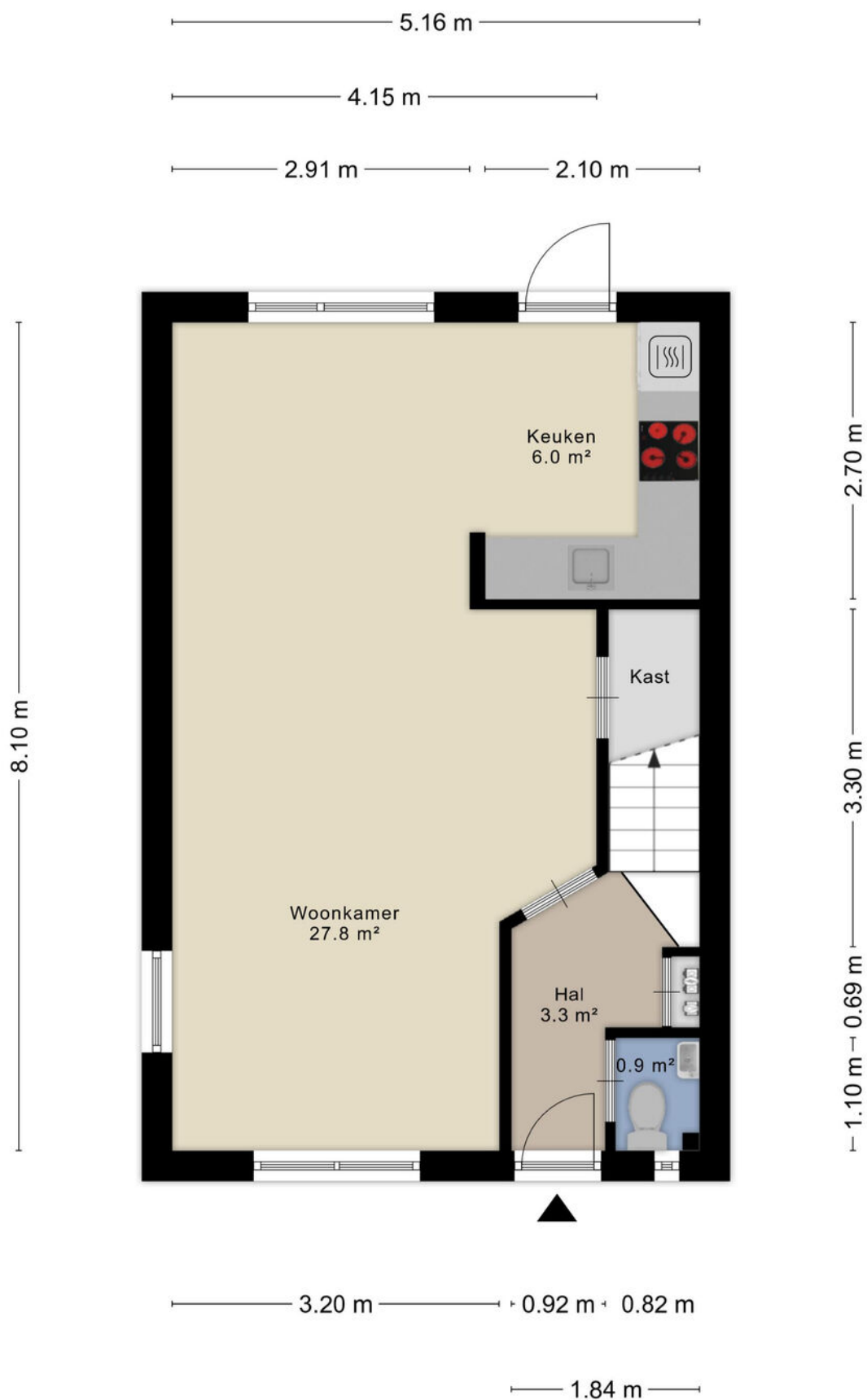


Buitenruimte

Dankzij de gunstige hoekligging beschikt deze woning over een verrassend ruime tuin. Niet alleen aan de achterzijde, maar ook langs de zijgevel is een royaal perceel aanwezig. De tuin is momenteel ingericht met een gazon, diverse borders en een terras waar het heerlijk genieten is van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het eventueel parkeren van een auto. De woning is bovendien rustig gelegen aan een hofje, direct tegenover een speelveldje, wat het een ideale woonomgeving maakt voor gezinnen met kinderen.



Plattegrond - Begane grond



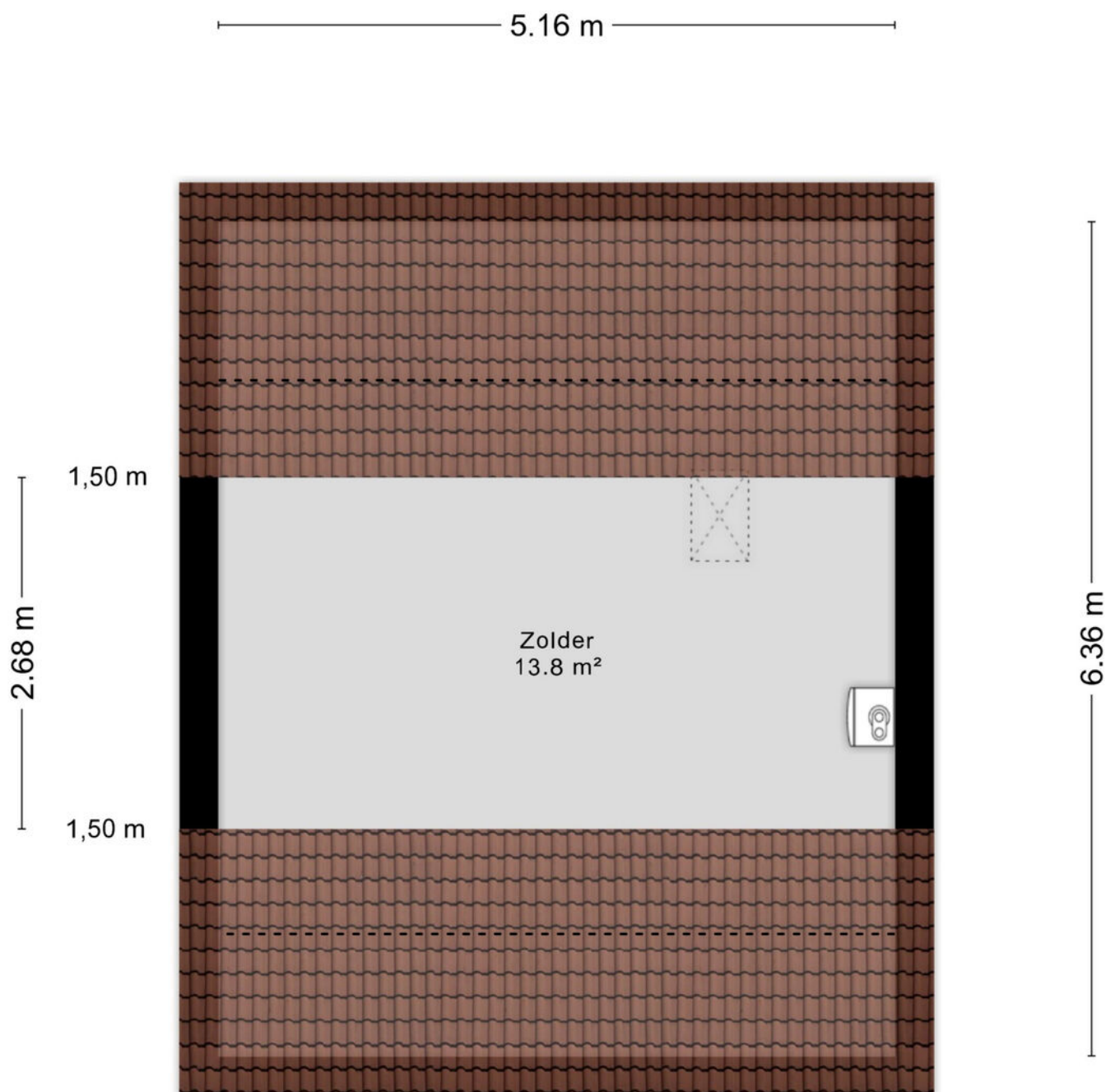
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - **Eerste verdieping**



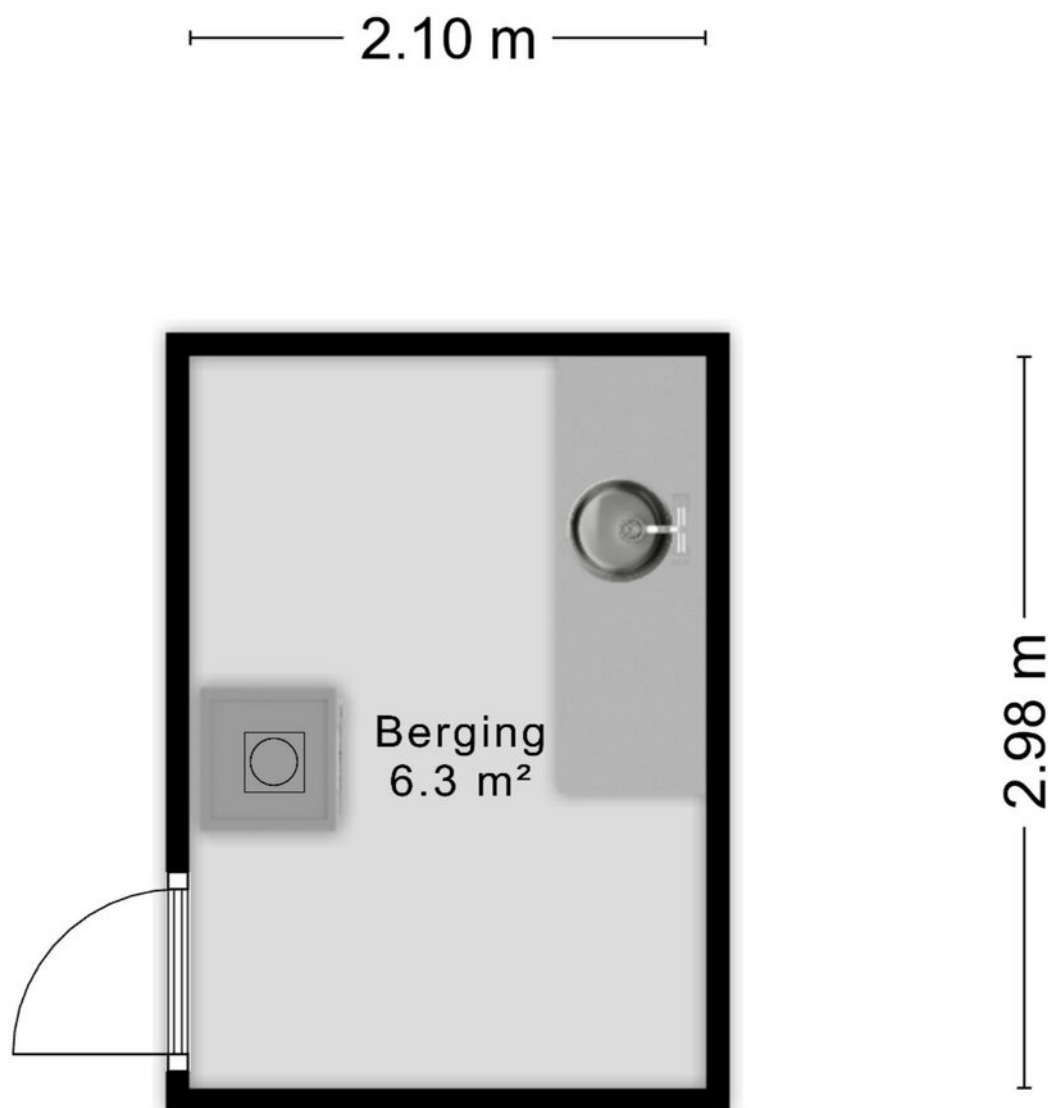
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Zolder



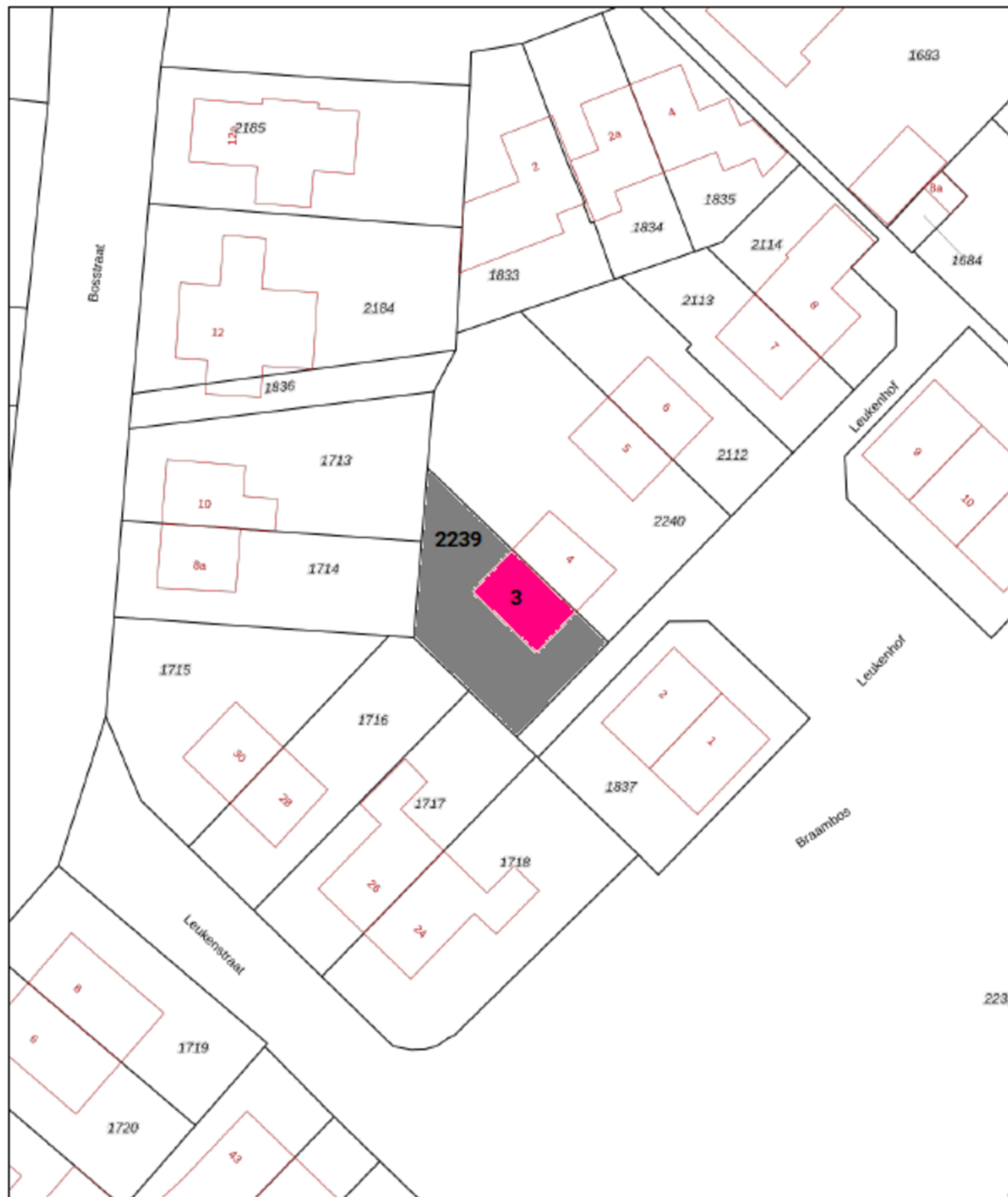
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - **Berging**



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

Kadastrale kaart





Wonen in Beegden

Beegden is een van de rustieke kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Tot de gemeente Maasgouw behoren verder: Maasbracht, Brachterbeek, Linne, Stevensweert, Ohé en Laak, Thorn, Heel, Panheel en Wesssem. Bij natuurliefhebbers is Beegden bekend vanwege natuurgebied De Beegderheide. Beegden heeft een prachtige oude dorpskern. Nieuwbouw en mooi verbouwde boerenhoeves uit de 18e en 19e eeuw vormen samen een harmonieus dorpsbeeld. Het middelpunt is de Sint Martinuskerk. Aan de rand van het dorp, gelegen tegen de Beegderheide ligt de Sint Lindertmolen. De molen is toegankelijk voor bezoekers. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Beegden en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Beegden kent een bloeiend en actief verenigingsleven. Het dorp beschikt ook over diverse winkelvoorzieningen, een basisschool, sportaccommodaties, horecabedrijven en een aantal verblijfsaccommodaties.





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 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

