



WONEN

- op maat -



Schaapsweide 2

Heel





Heel

Schaapsweide 2

Moderne, levensloopbestendige woning uit 2006 die volledig is voorbereid op de toekomst. Deze semibungalow heeft 4 slaapkamers met mogelijkheid tot 5 met 2 badkamers en is geschikt voor zowel gezinnen als senioren. Samen met de slimme indeling en hoogwaardige afwerking maakt dit een woning die met je meegroeit, nu én in de toekomst. Daarbij nog een mooie tuin met royale terrasoverkapping en een prachtige locatie in de woonwijk 'Sleydal' maakt dit een geweldige woning om in te wonen.

Deze woning is gelegen in het rustige en groene Sleydal, een aantrekkelijke woonwijk in het gezellige kerkdorp Heel. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, ruime opzet en prettige woonomgeving. In de directe omgeving vindt u onder meer winkels, scholen, sportverenigingen en horeca. Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal. De wijk ligt pal naast het natuur- en wandelgebied Sint-Anna's Beemd. De Maasplassen, uitgestrekte natuurgebieden en diverse wandel- en fietsroutes bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 zijn steden als Roermond, Weert, Eindhoven, Sittard en Maastricht uitstekend bereikbaar. Zo combineert deze locatie rustig wonen in een groene omgeving met uitstekende verbindingen naar de regio.

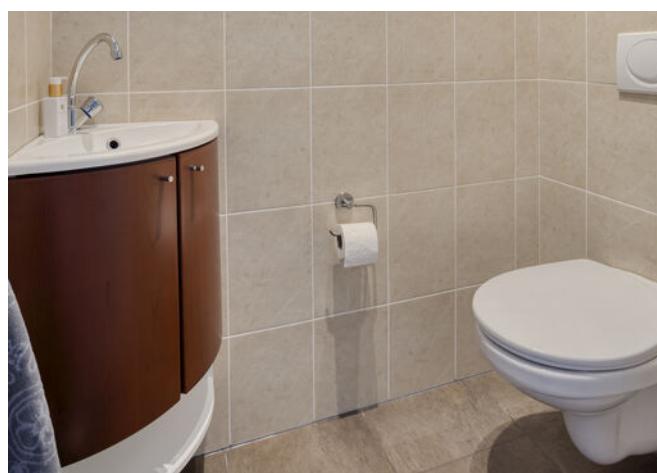
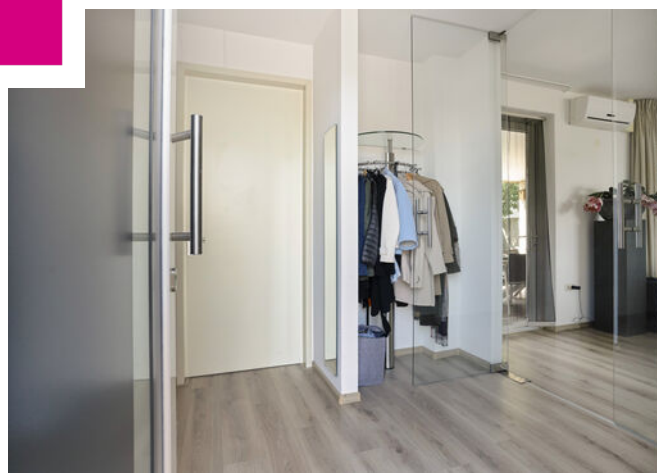
Inhoud	680 m ³
Woonoppervlakte	152 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Perceelgrootte	387 m ²
Bouwjaar	2006
Energie label	C
Vraagprijs	€ 549.000,- k.k.



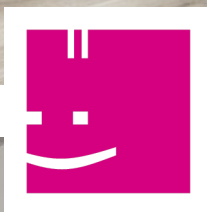
Begane grond

Entree / hal / woonkamer

Entree / hal met meterkast, garderobe, trapopgang naar de verdieping en geheel betegelde toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje. De hal geeft zowel toegang tot het woongedeelte aan de voorzijde als de slaapkamers met badkamer in het achtergedeelte. Vanuit de hal kom je via een mooie glazen deur in de woonkamer. Deze woonkamer (ca. 34 m²) is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming, een sfeervolle inbouw-gashaard, airco en een handige trapkast met aansluitingen witgoed. Aan de achterzijde bevindt zich een glazen schuifpui met toegang tot de achtertuin met een fraaie, volledig geïsoleerde terrasoverkapping, die royaal plaats biedt aan een grote tafel met stoelen en zo het wooncomfort verlengd naar buiten.

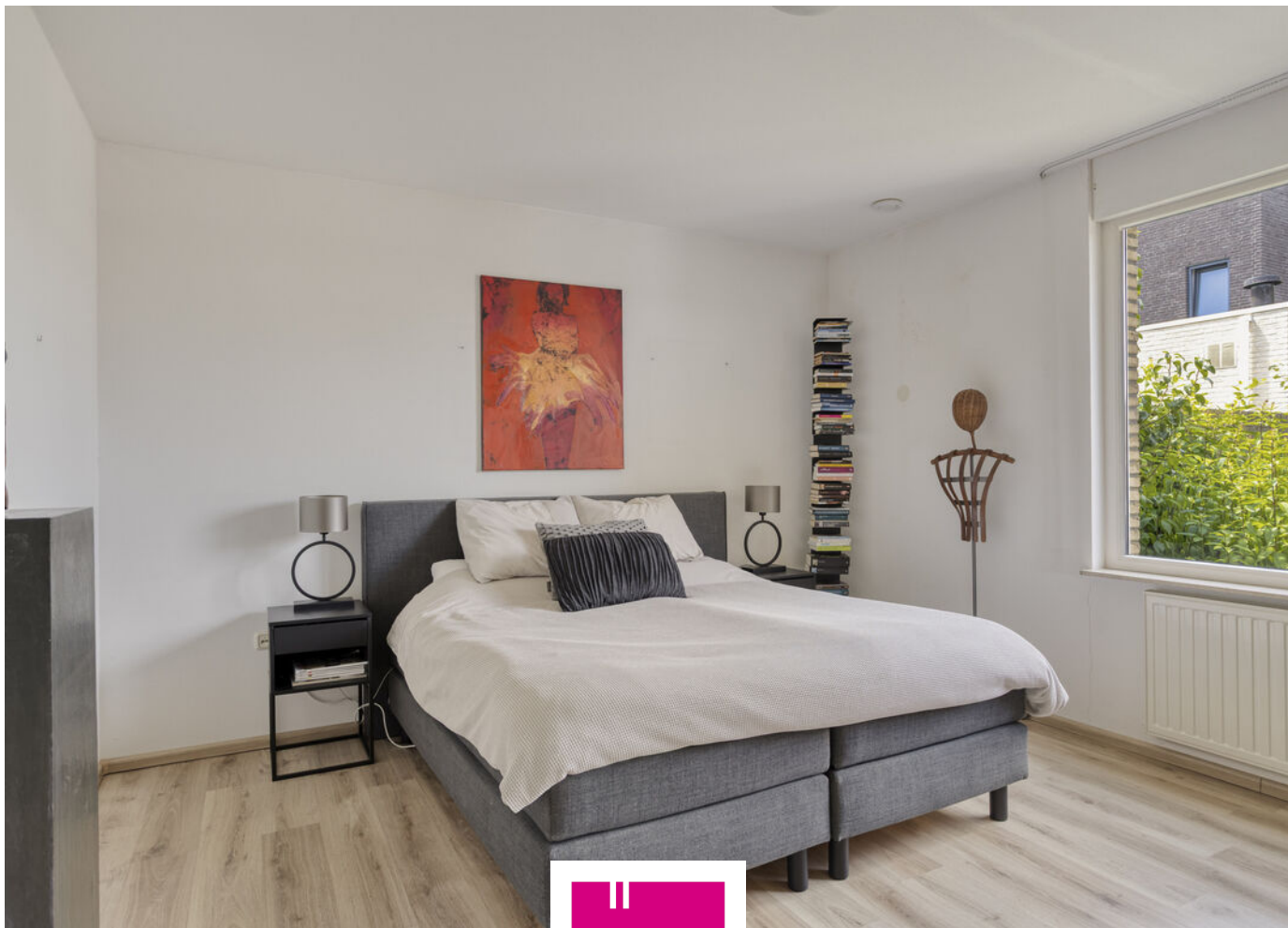






Keuken

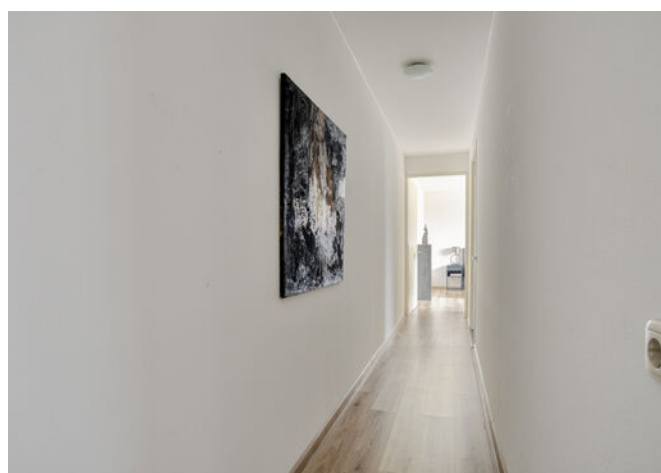
Vanuit de woonkamer is er een open verbinding naar de keuken, die gesitueerd is aan de voorzijde van de woning. Deze hoekkeuken is voorzien van een lichte, tijdloze keukenopstelling, afgewerkt met een hardstenen werkblad en RVS details. De keuken is uitgerust met een complete inrichting waaronder een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

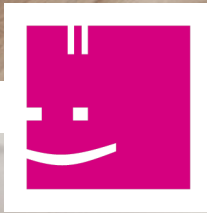


Slaapkamers / badkamer

Vanuit de hal loop je via een gang naar de achtervleugel van de woning. Hier tref je een nette badkamer aan voorzien van een douche, ligbad, bidet, een vrij hangend toilet en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast zijn er twee slaapkamers aanwezig van respectievelijk ca. 18 m² en 10 m², ook te gebruiken als werk- of speelkamer. Ook in dit gedeelte is de hoogwaardige afwerking doorgevoerd, met een doorlopende laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.

De begane grond vloer is geheel voorzien van vloerverwarming en alle ruimten beschikken over radiatoren. Daarnaast zijn er op de benedenverdieping overal rolluiken aanwezig.







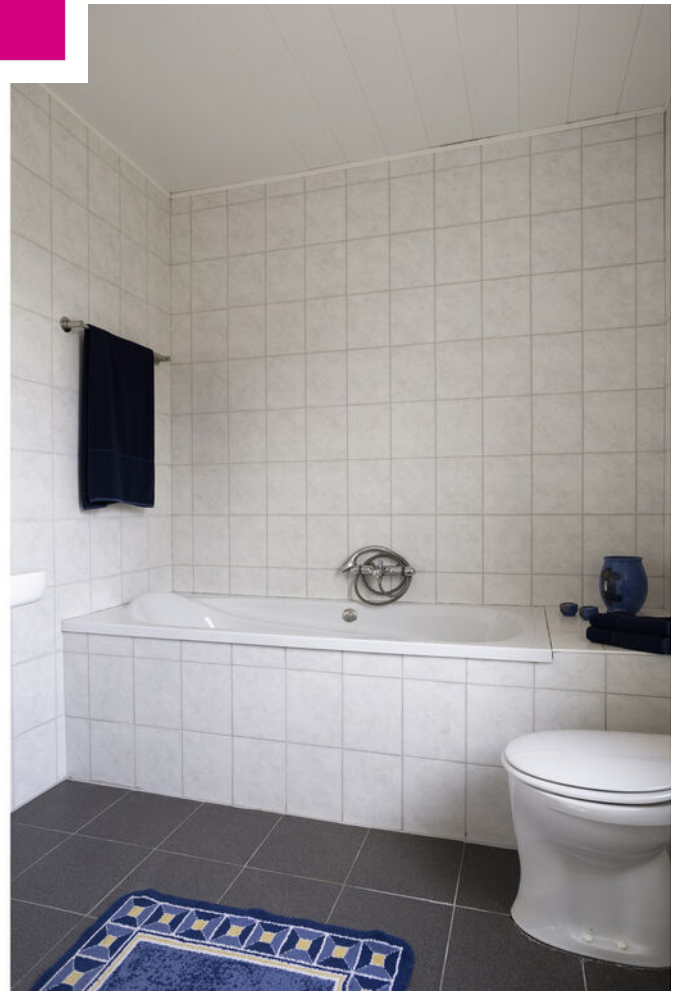
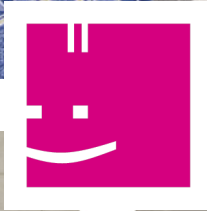


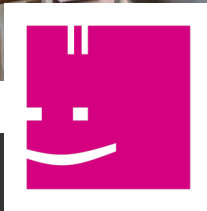
Eerste verdieping

Deze semi-bungalow beschikt over een volwaardige verdieping, bestaande uit twee slaapkamers en een extra badkamer.

Op de overloop bevindt zich een praktische berging alsmede CV ruimte. De slaapkamers zijn respectievelijk 26 m² en 8 m² groot en voorzien van vloerbedekking. De grote slaapkamer biedt op eenvoudige wijze de mogelijkheid om een 3e slaapkamer op deze verdieping te creëren. Er zijn al twee deuren aanwezig, dus een scheidingswand er tussen en je bent klaar!

De geheel betegelde badkamer is ruim (7,4 m²) en uitgerust met een ligbad, een vaste wastafel en een toilet. Tevens bevinden zich hier witgoedaansluitingen.



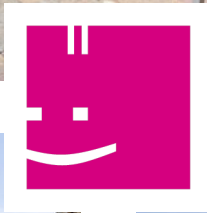


Buitengedeelte

Het buitengedeelte van deze woning is met zorg en oog voor kwaliteit ingericht en vormt een volwaardig verlengstuk van de woning. De hoogwaardige overkapping (ca. 30 m²) sluit mooi aan direct achter de woonkamer en voelt aan als een extra leefruimte. De overkapping is volledig geïsoleerd, waardoor er eenvoudig een comfortabele leefruimte gecreëerd kan worden, die het hele jaar door gebruikt kan worden. De overkapping beschikt ook nog over een zonnescherm dat over de gehele breedte is aangebracht.

De achtertuin is in totaal ca. 75 m² groot en is verzorgd aangelegd met een groot terras, dat plaats biedt aan diverse zithoekjes. Daarnaast is er een grote border aanwezig met een diversiteit aan beplanting, dat zorgt voor een mooie groenbeleving in de tuin.







De woning is gelegen op een hoekperceel en biedt daardoor een hoge mate van privacy.

Naast de woning bevindt zich een ruime garage van 31 m², voorzien van elektrische sectionaalpoort met daarnaast een aparte buitendeur die toegang geeft tot oprit. Daarnaast is er een schuifdeur die toegang biedt tot de overkapping in de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning zijn twee opritten aanwezig, ideaal voor het parkeren op eigen terrein.





Kenmerken

- Moderne, levensloopbestendige woning met royale garage;
- Woonkamer met schuifpui en open keuken met inbouwapparatuur;
- Twee slaapkamers en badkamer op de begane grond;
- Twee (tot drie) slaapkamers en badkamer op de verdieping;
- Fantastische tuin-overkapping als verlengde van je wooncomfort;
- Volledig geïsoleerd en de woonkamer is voorzien van airco;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en rolluiken;
- Gelegen op een hoekperceel in de populaire woonwijk 'Sleydal';
- Uitermate gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen.



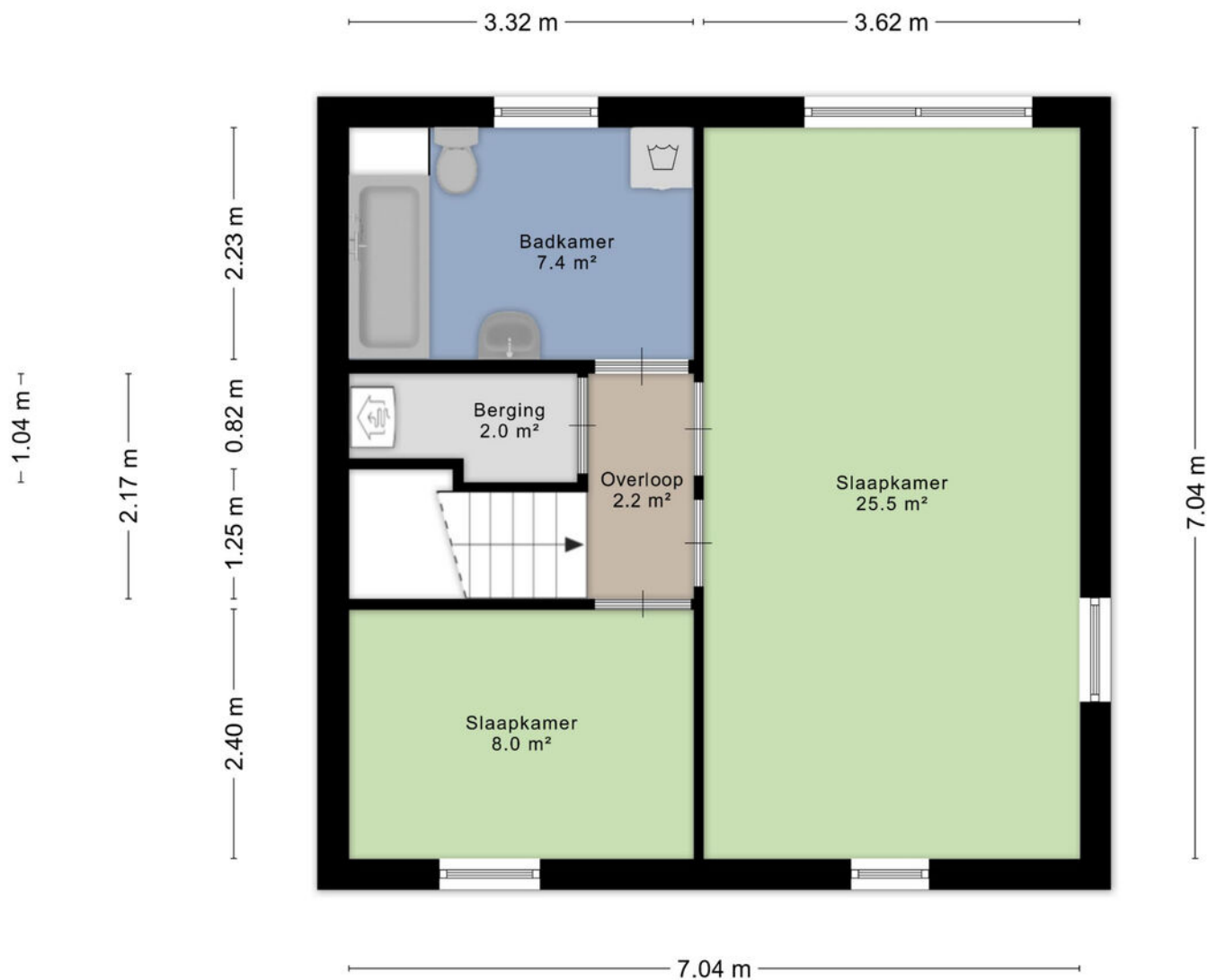
0 5 10 15 20 25

Plattegrond - Begane grond



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

Plattegrond - Eerste verdieping



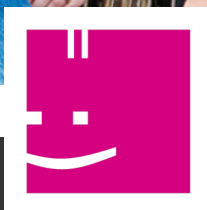
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Wonen in Heel

Heel is een van de rustieke kerkdorpen van de gemeente Maasgouw. Heel is vrijwel geheel omgeven door recreatiegebied De Maasplassen. Aan de noordzijde bevindt zich de plas De Lange Vlieter, die als drinkwatervoorziening voor de regio dient. Het natuurgebied Tuspeel ligt direct ten noorden van deze plas. Aan de noordwestzijde is de Boschmolenplas, bestemd voor recreatie, met een park en vakantiehuisen. Vervolgens is er een jachthaven die via de plas Tesken in verbinding staat met de Maas. Bij Heel horen de buurtschappen Osen en Pol en het gehucht Panheel. Heel biedt zijn inwoners een mooie dorpskern en diverse fraaie woon- en villawijken. Dankzij het overvloedige natuurschoon biedt Heel en omgeving volop recreatie- en wandelmogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet of per fiets kunnen worden ontdekt. Heel kent een bloeiend en actief verenigingsleven. Het dorp beschikt ook over diverse winkelveorzieningen, een basisschool, sportaccommodaties, horecabedrijven en een aantal verblijfsaccommodaties. In Heel zijn diverse grote zorginstellingen gevestigd.





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

