



WONEN

- op maat -



Kleine Kemp 3

Herten





Herten

Kleine Kemp 3

Verborgen tussen het groen, op een van de meest idyllische plekjes van Ool, ligt deze karaktervolle vrijstaande langgevelboerderij. Een woning met een verhaal, een woning met een ziel. Hier woonde niet alleen een ereburger van Roermond, maar hier was jarenlang ook de bekende Galerie Ruelle gevestigd; een plek waar kunst, ontmoeting en inspiratie samenkwamen. Nu biedt deze bijzondere locatie een unieke kans voor een nieuwe bewoner.

Aan een verkeersluw straatje, op steenworp afstand van de jachthaven, het veerpontje en de uitgestrekte Maasplassen, ervaar je hier dagelijks het gevoel van rust en vrijheid. Wandelen langs het water, fietsen door het Limburgse landschap of genieten van de levendigheid van de haven; het ligt allemaal binnen handbereik. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zoals winkels, basisschool, speelgelegenheden, café en eetgelegenheden zich op korte afstand en bereik je het centrum van Roermond binnen circa vijftien minuten fietsen.

Inhoud	1063 m ³
Woonoppervlakte	235 m ²
Overige inpandige ruimte	52 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Perceelgrootte	1055 m ²
Bouwjaar	1875
Energie label	G
Vraagprijs	€ 700.000,- k.k.

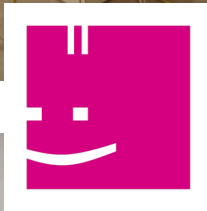


Indeling woongedeelte

Begane grond
Entree / hal

De ruime ontvangsthal zet direct de toon. Hier voel je het karakter van de woning meteen. Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes bereikbaar, evenals de meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje. Daarnaast bevindt zich hier de toegang tot het gedeelte van de galerie.





Eetkamer / bijkeuken / berging

De huidige leefruimtes zijn verdeeld over een eetkamer, woonkamer, serre, een klein extra zithoekje en de keuken. Deze indeling is in de huidige opzet functioneel, maar biedt in de context van hedendaags wonen mogelijkheden om de ruimtes meer met elkaar te verbinden, waardoor één open leefgebied kan ontstaan. Alle genoemde ruimtes zijn voorzien van dezelfde tegelvloer, wat zorgt voor een uniforme basis. Vanuit de hal is de eetkamer bereikbaar, een centrale ruimte binnen de woning. Via de eetkamer is tevens de bijkeuken toegankelijk met witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich een compacte berging met doorloop naar de tuin, wat zorgt voor een praktische verbinding tussen binnen en buiten.

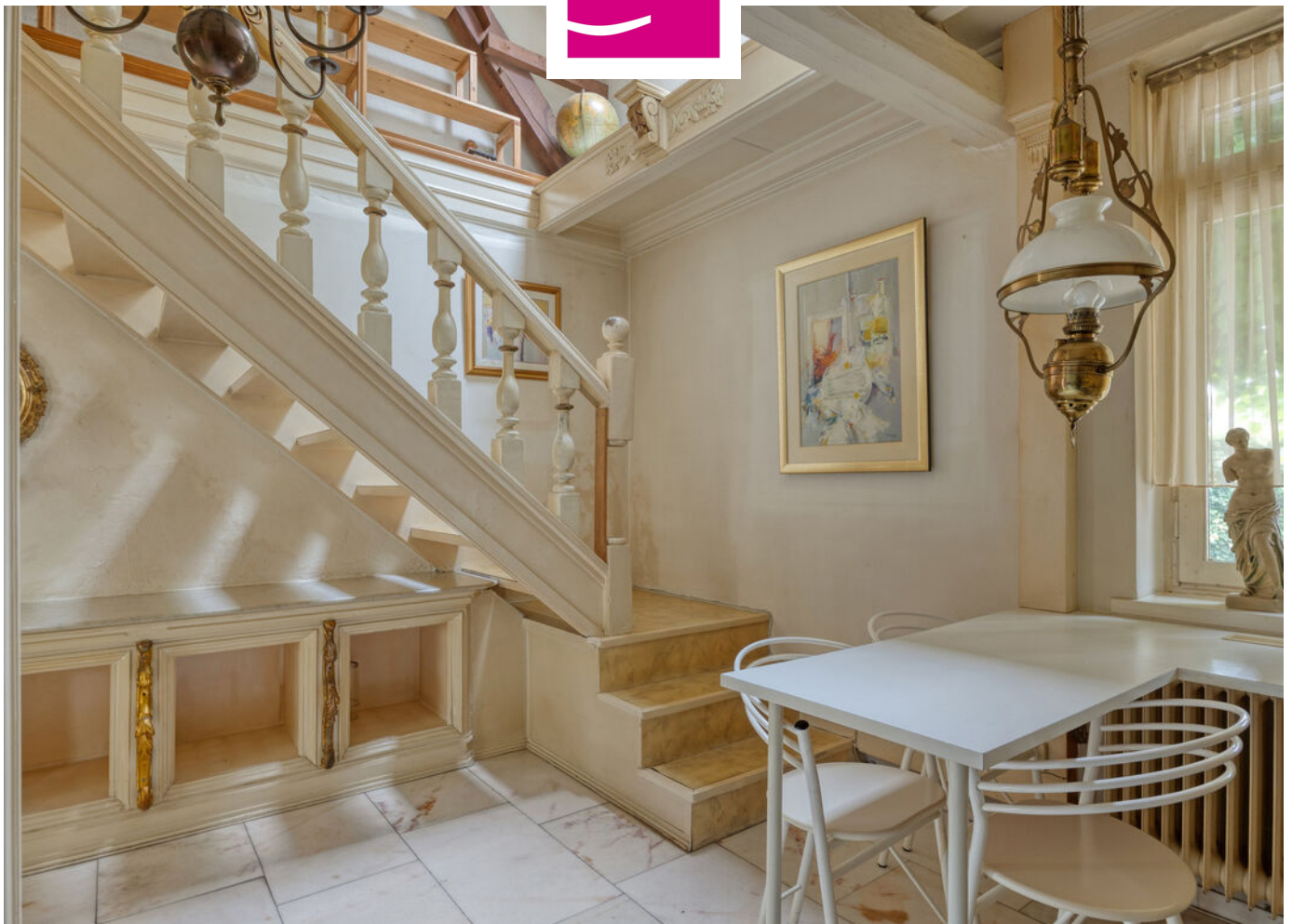
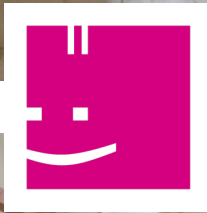


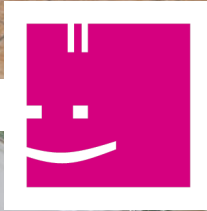
Woonkamer /keuken / serre

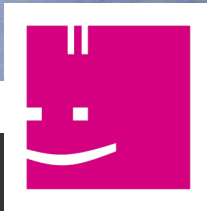
De woonkamer is voorzien van zichtbare houten balken en maatwerk inbouwkasten.

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is tevens direct vanuit de woonkamer bereikbaar. De keuken is uitgevoerd in een eenvoudige basisopstelling. Vanuit hier is tevens de trapopgang naar de verdieping bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de serre, een extra ruimte met zicht op de tuin. Deze ruimte is later aangebouwd en vormt een functionele uitbreiding van de leefruimtes.

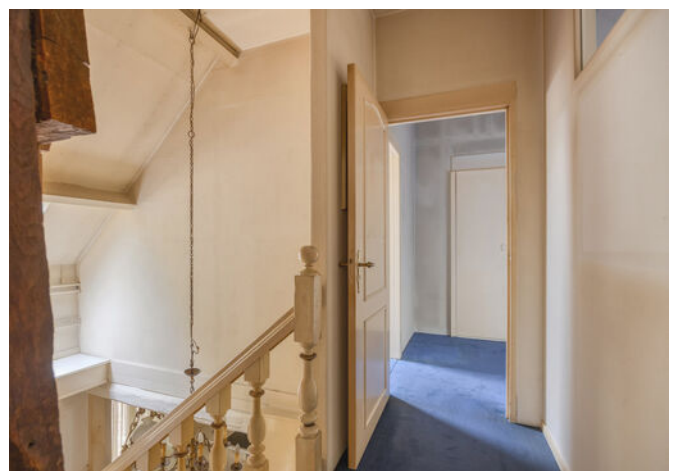


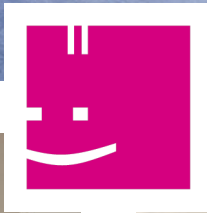




Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De hoofdslaapkamer staat in directe verbinding met de badkamer, waardoor een comfortabele en bijna suite-achtige indeling ontstaat. De badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel en toilet. In deze ruimte bevindt zich tevens een praktische berging met de opstelling van de cv-ketel. De tweede en derde slaapkamer zijn met elkaar in verbinding en lenen zich uitstekend als slaap-, werk- of hobbyruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van dakramen. Aan de achterzijde van de woning is bovendien duidelijk de potentie aanwezig om het wooncomfort verder te vergroten door het plaatsen van dakkapellen, waarmee zowel ruimte als gebruiksgemak aanzienlijk kan worden verbeterd.



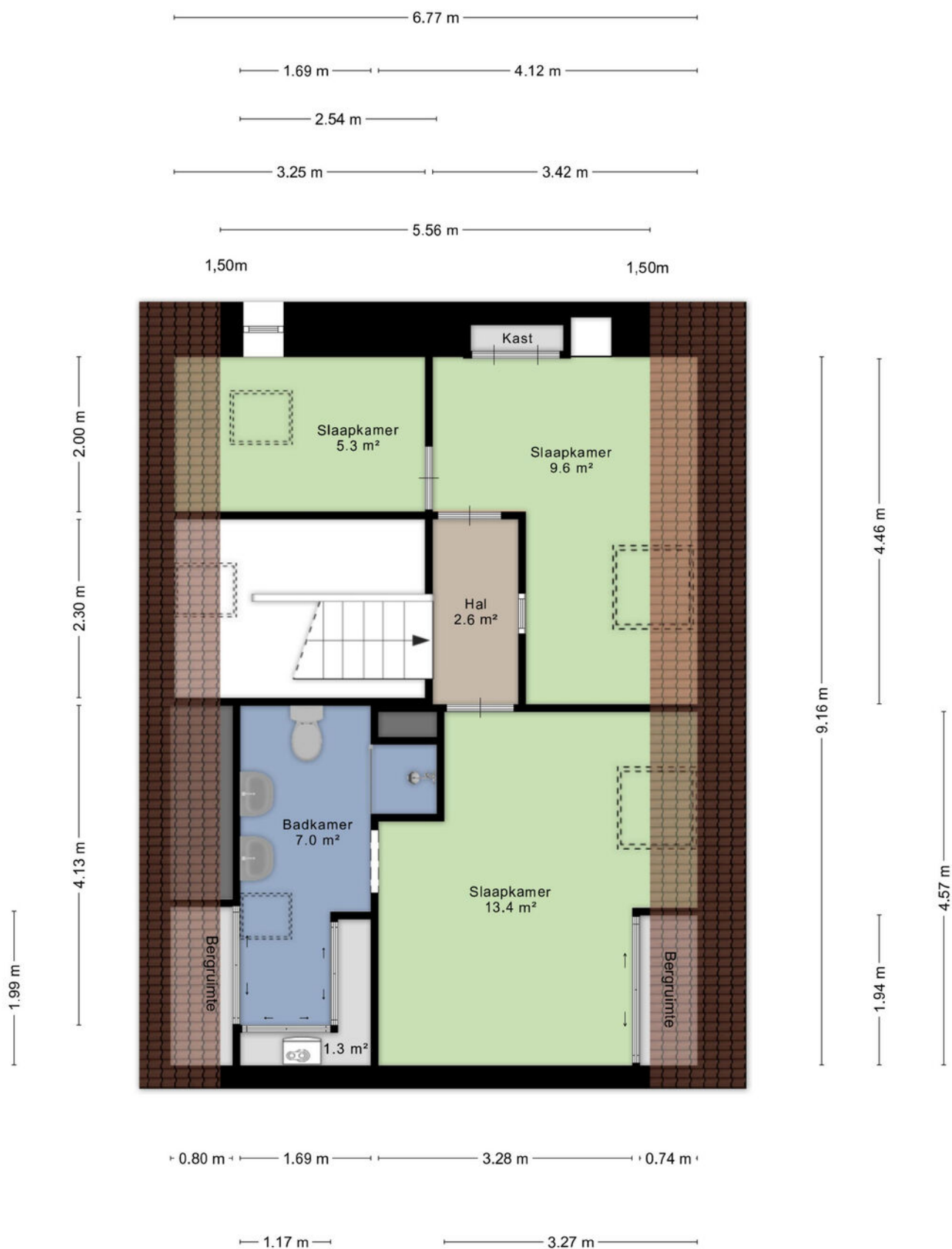


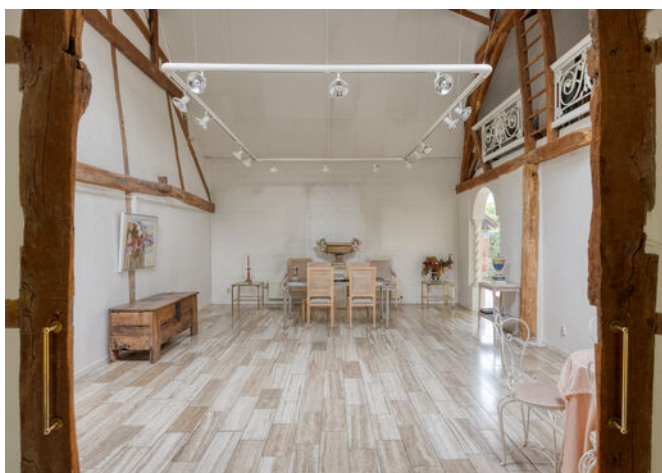


Plattegrond - Woning- begane grond



Plattegrond - Woning - Eerste verdieping





Indeling van de galerie

Naast het woonhuis bevindt zich het voormalige atelier en galerie-gedeelte, een plek met een rijke geschiedenis waar jarenlang Galerie Ruelle was gevestigd.

De galerie beschikt over een eigen entree. Via deze ingang kom je in de hal, welke in verbinding staat met het woonhuis middels een loopdeur.

Eenmaal binnen in de galerie is het karakter van de voormalige boerderij zichtbaar. De ruimte is royaal opgezet en beschikt over een hoog plafond met zichtbare authentieke balken. Dit betreft een grote open ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden.



Aan de achterzijde bevindt zich een gang richting de tuin. Vanuit deze gang is de trapopgang naar de vide van de galerie bereikbaar. De vide biedt extra ruimte en doet momenteel dienst als opslag. Aansluitend bevindt zich een extra berging met doorloop naar de werkkamer van de galerie. Ook deze ruimte beschikt over een vide, eveneens geschikt als opslagruimte.

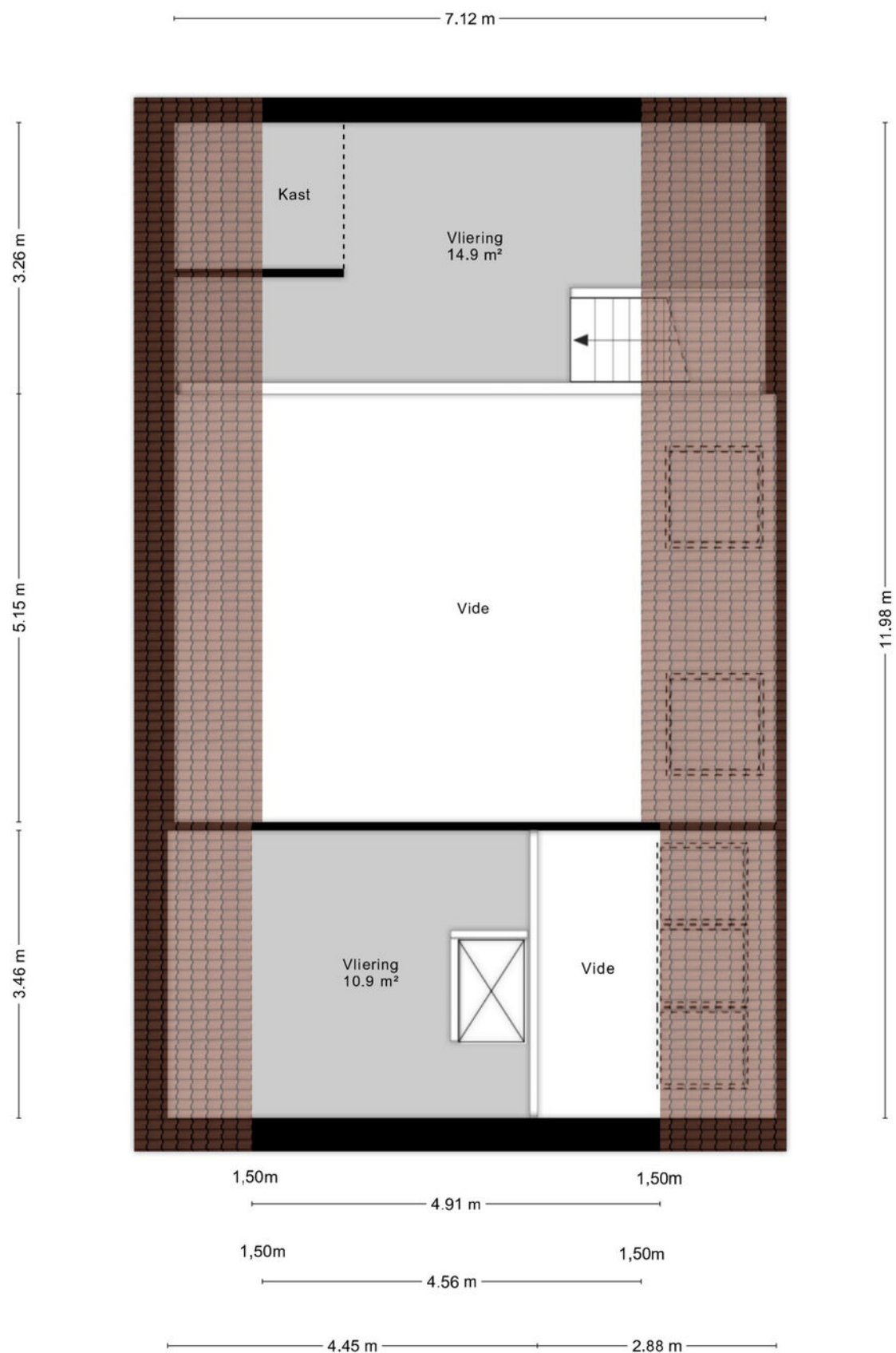
Hier is wonen en werken op een unieke manier met elkaar verweven geweest, wat deze langgevelboerderij extra karakter en gebruiksmogelijkheden geeft. De ruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende invullingen, zoals atelier, praktijkruimte, kantoor aan huis of creatieve werkplek.



Plattegrond - Galerie - Begane grond



Plattegrond - Galerie - Eerste verdieping



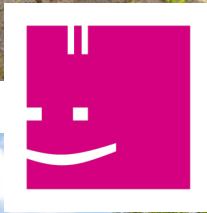


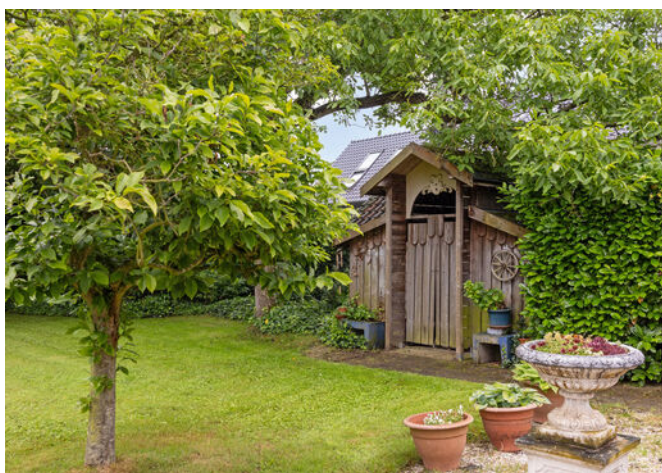
Het buitenleven

Een van de absolute pluspunten van deze langgevelboerderij is het royale perceel van maar liefst 1.055 m². De tuin vormt een groen geheel rondom de woning, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding staan. Dankzij de volledige omheining geniet je hier van veel privacy. De tuin is gelegen op het oosten.

Vanuit zowel de woning als de galerie zijn er meerdere directe toegangen naar buiten, wat bijdraagt aan het open karakter van het perceel. Verder wordt het perceel gekenmerkt door een afwisselende inrichting met gazon, volwassen beplanting, hagen en diverse fraaie bomen die gedurende het jaar voor een steeds wisselend decor zorgen. De aanwezigheid van het vele groen geeft de tuin een beschut en bijna parkachtig karakter.



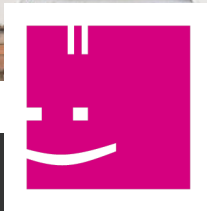




Een looppad door de tuin richting het achterste gedeelte van het perceel leidt naar een prieeltje. Daarnaast bevindt zich op het perceel een praktisch schuurtje dat altijd dienst heeft gedaan als houtopslag. Het perceel biedt bovendien nog ruimte voor verdere invulling naar eigen wens zoals het realiseren van een oprit, carport of garage, uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen en gemeentelijke voorwaarden.

Deze langgevelboerderij biedt een combinatie van ruimte, karakter, historie en mogelijkheden die zelden samenkomen. Hoewel modernisering gewenst is, vormt juist dat voor de nieuwe eigenaar de kans om deze plek naar eigen inzicht en woonwensen vorm te geven. Een object voor liefhebbers van authenticiteit, rust en potentie.

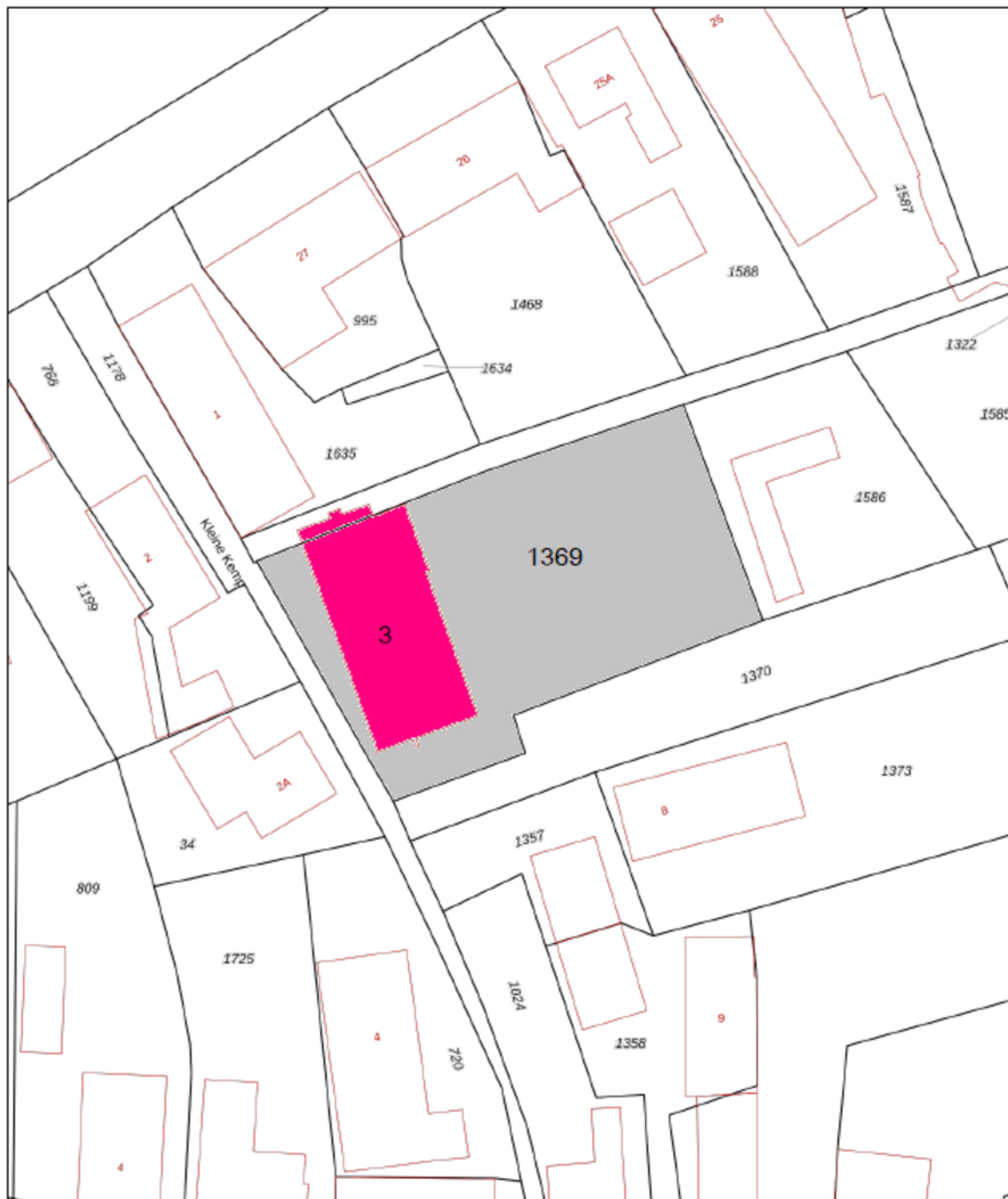




Bij aankomst valt de rustige ligging van de woning op. Aan de voorzijde toont het geheel zich ingetogen en passend in de omgeving, waardoor de ruimte en het karakter van de woning pas geleidelijk worden ontdekt. Achter de gevel bevindt zich een bijzonder object met een eigen, uitgesproken indeling en uitstraling. De woning biedt volop karakter, sfeer en gebruiksmogelijkheden, maar vraagt tegelijkertijd om modernisering en aanpassing aan de woonwensen van deze tijd. Dit is een plek voor liefhebbers die de charme van een authentieke langgevelboerderij weten te waarderen en de potentie zien om hier een eigentijds thuis van te maken. Juist de combinatie van de unieke locatie, de royale ruimtes en het veelzijdige perceel maakt dat deze woning een bijzonder uitgangspunt biedt voor een nieuwe toekomst.



Kadastrale kaart

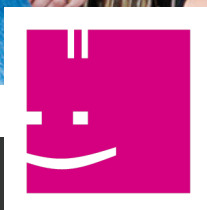




Wonen in **Herten**

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 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 daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

**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

