



Roebroekweg 27, 6413 CM Heerlen

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Omschrijving

RIANT WONEN IN RUIM HALFVRIJSTAAND WOONHUIS, 5 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS, KANTOORRUIMTE EN GROTE BEDRIJFSLOODS VAN CA 228M2 EN BEKLINKERD PERCEEL VAN 1.016M2 IDEAAL VOOR WONEN EN WERKEN!

Bent u op zoek naar een woning waar wonen, werken en ondernemen naadloos samenkomen? Dan is deze verrassend ruime halfvrijstaande woning aan de Roebroekweg in Heerlen precies wat u zoekt. Gelegen op een royaal perceel van 1.016 m² beschikt deze bijzondere woning niet alleen over vijf slaapkamers en twee badkamers, maar ook over een indrukwekkende bedrijfsloods van circa 228 m², een kantoor-/hobbyruimte en volop parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Een unieke kans voor ondernemers, ZZP'ers, aannemers, hobbyisten of liefhebbers van ruimte die hun werk en privéleven willen combineren zonder concessies te doen aan comfort.

Wonen met ongekende mogelijkheden

Zodra u het perceel betreedt, valt direct de ruimte op. De woning biedt een uitstekende balans tussen een comfortabel gezinshuis en een functionele bedrijfsaccommodatie. De achtergelegen loods, bijna 30 meter diep, is voorzien van een rolpoort aan zowel de voor- als achterzijde en is tevens bereikbaar via een achtergelegen weg. Hierdoor is de loods uitstekend geschikt als werkplaats, opslagruimte, magazijn of stalling van meerdere voertuigen.

De bestemming van de loods is bedrijvigheid, waardoor deze een breed scala aan gebruiksmogelijkheden biedt.

Indeling

Souterrain:

Praktische provisiekelder met een stahoogte van circa 1,80 meter, ideaal voor provisie en extra opslag.

Begane grond:

Via de entree met authentieke tegelvloer komt u in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de tussenhal bereikt u de moderne, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en een separate kast met de opstelling van de cv-installatie.

De royale L-vormige woonkamer (7.46*7.50/6.26m) is sfeervol ingedeeld in een zit- en eetgedeelte en beschikt over een fraaie haardpartij. De openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De gesloten keuken (3.38*2.74m) is in 2021 vernieuwd en voorzien van een moderne inbouwkeuken met onder andere: inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich een portaal met toegang tot de volledig betegelde badkamer (2011), ingericht met een ruime inloofdouche en een wastafelmeubel. Vanuit het portaal bereikt u tevens het achterterrein.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Slaapkamer I: ca. 4,00 x 3,57 m

Slaapkamer II: ca. 3,69 x 3,57 m

Slaapkamer III: ca. 2,22 x 1,86 m

De ruime badkamer is volledig betegeld en uitgerust met: ligbad met douchepaneel, dubbele wastafel in meubel, tweede toilet, televisieaansluiting.

OPS Advies

Raadhuisstraat 1

6444 AA, BRUNSSUM

Tel: 088-0232323

E-mail: makelaardij@ops-advies.nl

www.ops-advies.nl

Tweede (zolder)verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is hier verrassend veel ruimte ontstaan.

Hier bevinden zich:

Slaapkamer IV: ca. 3,27 x 3,20 m

Slaapkamer V: ca. 3,23 x 2,97 m

Daarnaast beschikt deze verdieping over twee praktische bergruimten.

Buitenleven:

Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden.

Het royale perceel is bereikbaar via een afsluitbare poort aan zowel de voor- als achterzijde en biedt veel privacy en parkeergelegenheid.

Daarnaast beschikt het object over:

een aangebouwde kantoor-/hobbyruimte;
een overkapping;
berging;
stallingsruimte.

De bedrijfsloods:

De absolute blikvanger is zonder twijfel de royale bedrijfsloods van circa 29,55 x 7,70 meter (ca. 228 m²).

De loods beschikt over: elektrische rolpoort aan de voorzijde, rolpoort aan de achterzijde, bereikbaarheid via de achtergelegen weg, geïsoleerd dak;

bestemming bedrijvigheid.

Hierdoor is deze ruimte ideaal voor: aannemersbedrijf, installatiebedrijf, opslag, magazijn, caravan- of camperstalling, werkplaats, hobbyruimte, gecombineerd zakelijk gebruik.

Ligging:

De woning is gunstig gelegen aan de Roebroekweg in Heerlen en biedt een uitstekende bereikbaarheid. In de directe omgeving bevinden zich onder meer:

diverse basisscholen, sportaccommodaties, wandel- en natuurgebied Brunssummerheide, uitvalswegen richting Heerlen, Brunssum, Aken en Maastricht.

Hier woont u rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1937

Perceeloppervlakte 1.016 m²

Bedrijfsloods van circa 228 m²

Vijf slaapkamers

Twee badkamers

Aangebouwde kantoor-/hobbyruimte

OPS Advies

Raadhuisstraat 1

6444 AA, BRUNSSUM

Tel: 088-0232323

E-mail: makelaardij@ops-advies.nl

www.ops-advies.nl

Kunststof kozijnen met HR-beglazing
Badkamer voorzien van triple glas
Rolluiken aanwezig
Hoofddak vernieuwd in 2008
Plat dak vernieuwd in 2009
Bosch HR-combiketel (eigendom, 2009)
Elektrische installatie vernieuwd in 2021
Drie zonnepanelen (2014), riolering vernieuwd en meterkast vernieuwd
Dakisolatie (m.u.v. keuken)
Spouwmuurisolatie
Geïsoleerd dak van de loods
Bedrijfsbestemming op de loods
Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein
Een object met eindeloze mogelijkheden

Het aanbod van woningen waar wonen en werken op deze schaal gecombineerd kunnen worden, is schaars. Deze woning biedt niet alleen een comfortabel familiehuus met veel leefruimte, maar ook een professionele bedrijfsaccommodatie die direct in gebruik kan worden genomen. Of u nu ondernemer bent, een bedrijf aan huis wilt starten of simpelweg op zoek bent naar uitzonderlijk veel ruimte voor hobby en opslag: dit object biedt mogelijkheden die u zelden tegenkomt.

Bent u op zoek naar een woning die nét dat beetje meer biedt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, de mogelijkheden en de unieke combinatie van wonen en werken aan de Roebroekweg in Heerlen.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 14 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 694 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.016 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 173 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1937
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 600 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 240 m ² (3.000 bij 800 cm)
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie
C.V.-ketel	: Bosch (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Roebroekweg 27
6413 CM HEERLEN



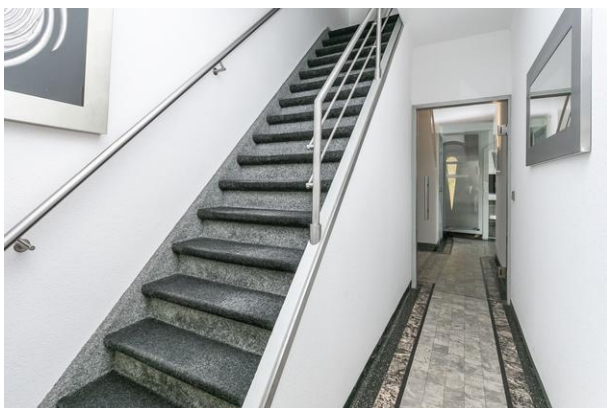
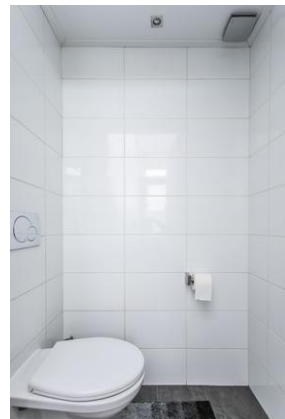
Foto's



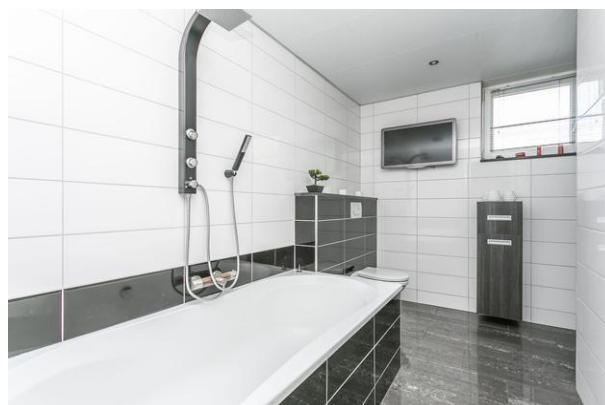
Foto's



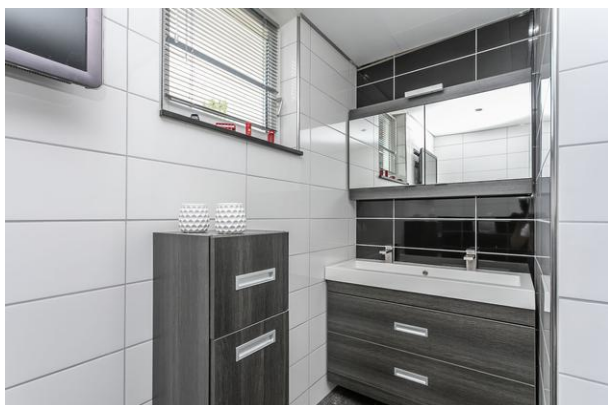
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



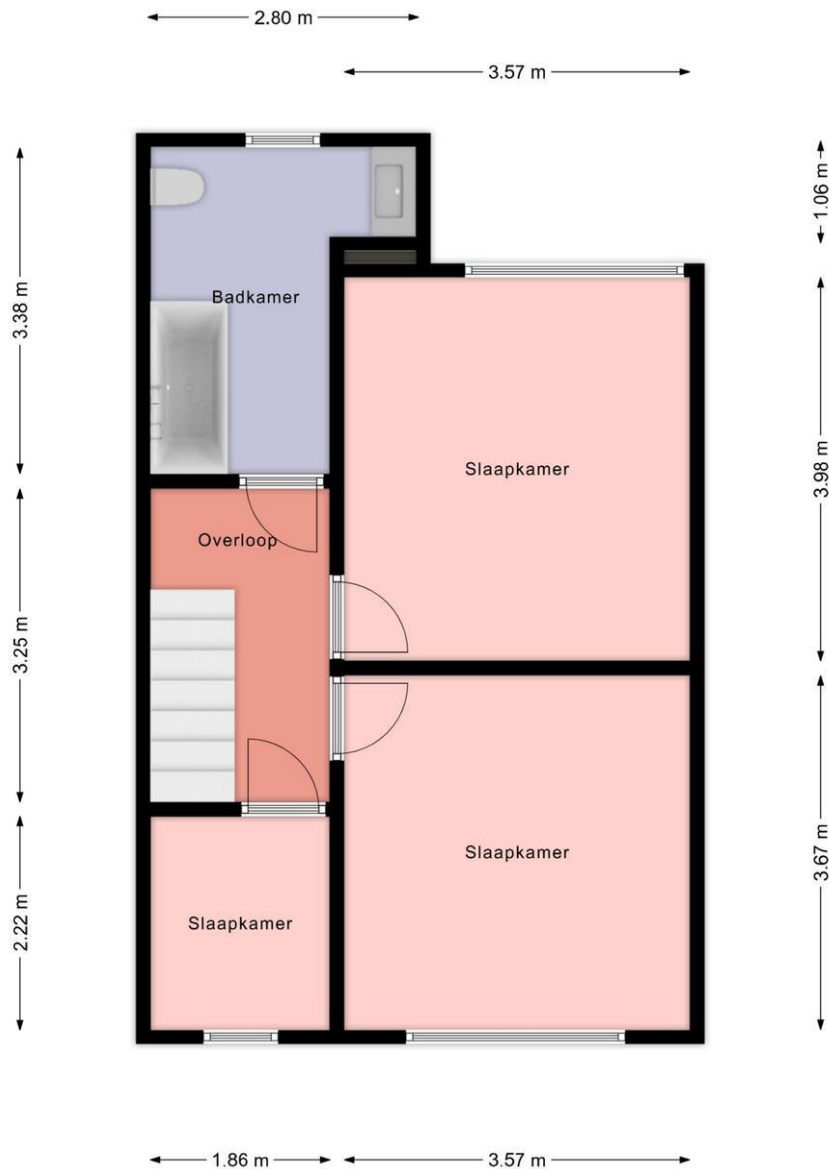
Foto's



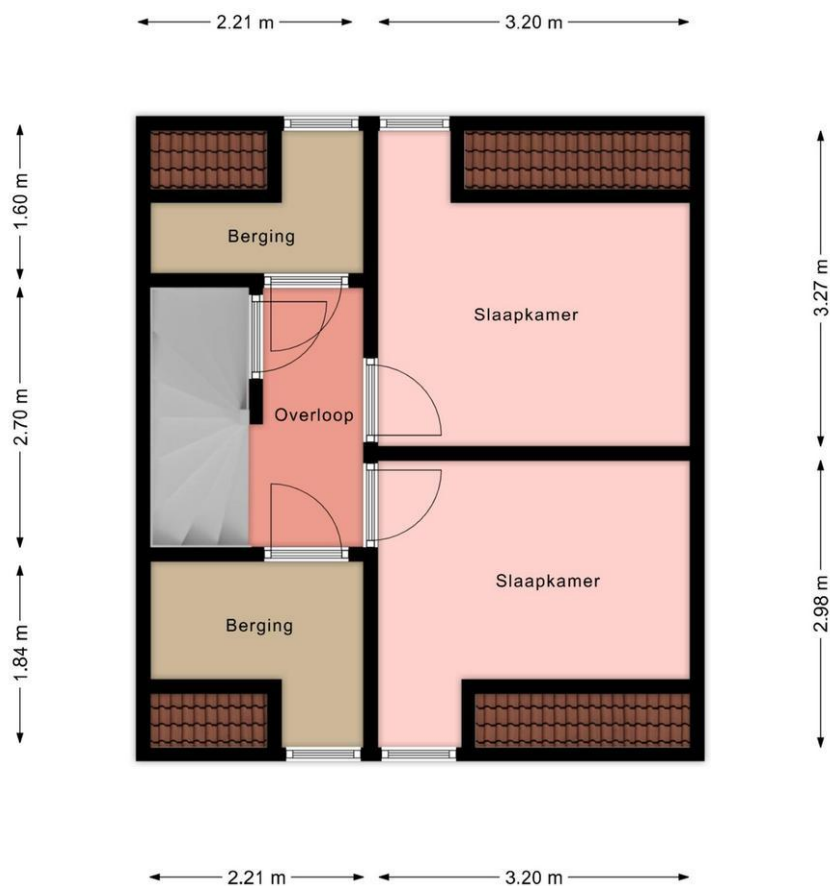
Plattegrond



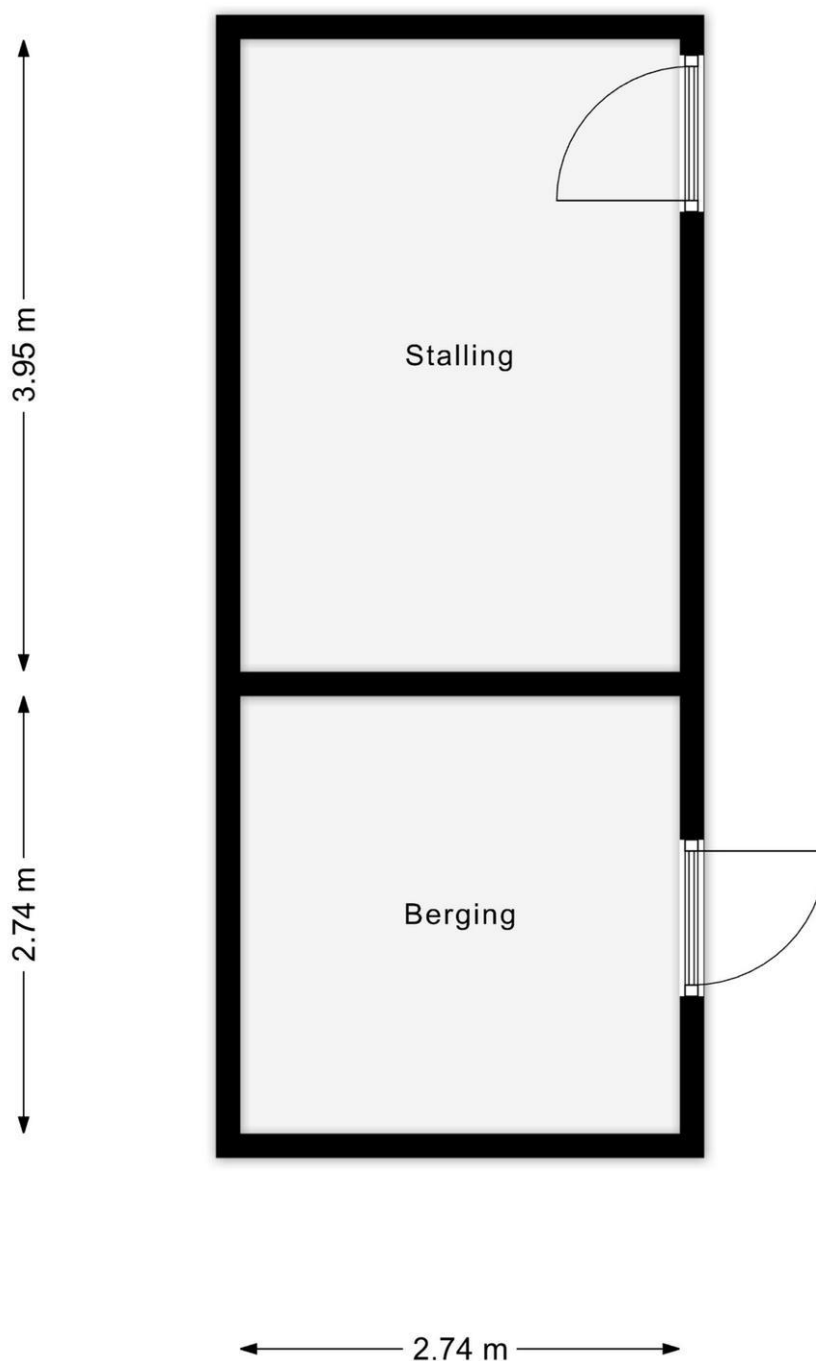
Plattegrond



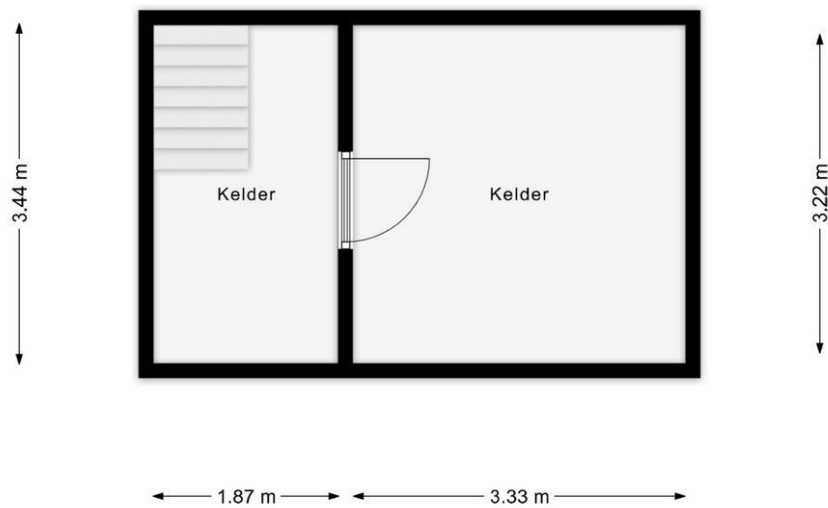
Plattegrond



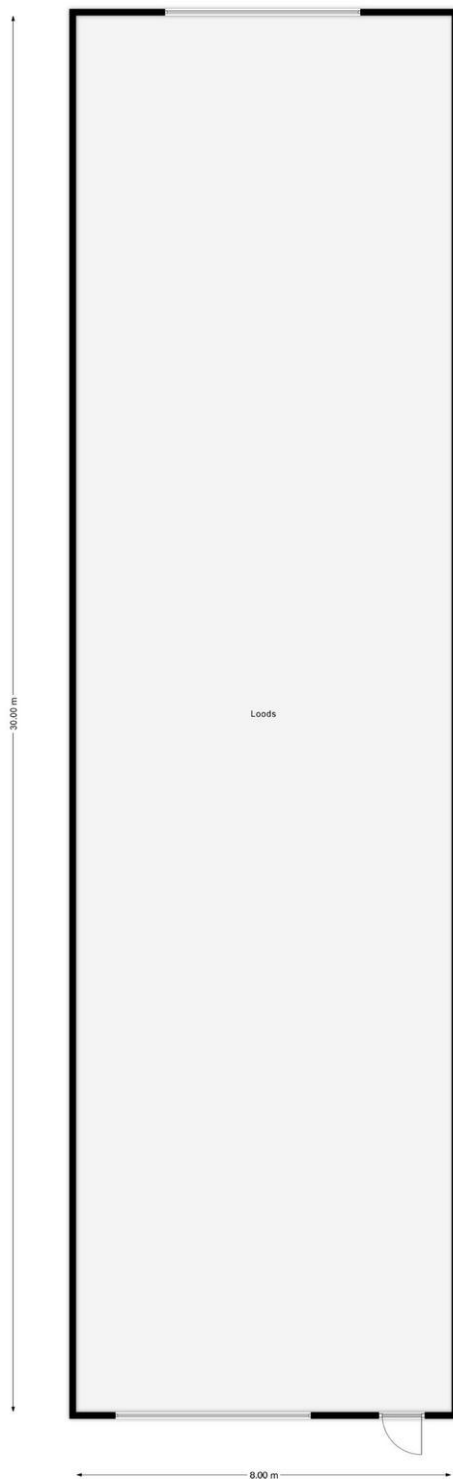
Plattegrond



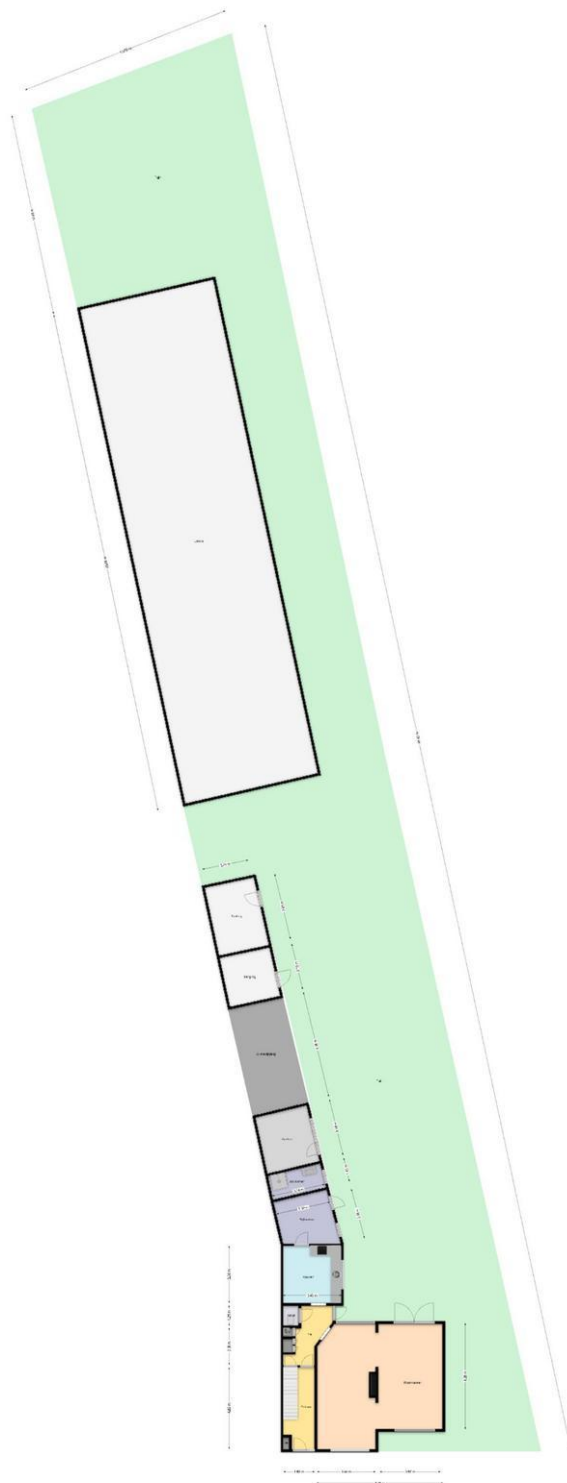
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) een tegenbod te doen
- b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je 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:

- 1. Financieringsvoorbehoud
- 2. geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar 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.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.
- B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. 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.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.