

Roermond

Niellerveld 45

Vraagprijs € 399.000 k.k.



welkom
**Uw nieuwe
woning?**



JACK FRENKEN

makelaars & adviseurs

Niellerveld 45

Roermond / Vraagprijs € 399.000 k.k.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	122 m ²
Inhoud	414 m ³
Bouwjaar	2019
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Garage	Geen garage
Soort tuin	Achtertuint, voortuint
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie-label	A





Modern, energiezuinig en verrassend ruim wonen in Neeldervelt

Instapklare gezinswoning

Volop leefruimte

Energie label A



Entree



De woning heeft een praktische indeling, een tuingerichte woonkamer, een complete keuken, vloerverwarming op de begane grond en een royale zolderverdieping die via een vaste trap bereikbaar is. Voeg daar energielabel A, vier zonnepanelen, een zonnige achtertuin op het zuidwesten en een eigen achterom aan toe en het plaatje is compleet. Een fijne woning voor starters, jonge gezinnen of iedereen die comfortabel en energiezuinig wil wonen zonder eerst uitgebreid te hoeven verbouwen.

Begane grond

Via de entree stap je binnen in de royale ontvangsthal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de verzorgde toiletruimte met toilet en fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Dat zorgt niet alleen voor een aangename en gelijkmatige warmte, maar biedt ook extra vrijheid bij het inrichten doordat radiatoren niet in de weg staan.







Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer. Dankzij de breedte van de woning is hier volop ruimte voor een royale zithoek. De grote raampartij en de deur naar de tuin zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met buiten. In de zomer zet je de deur open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Een praktische kast bij de trap biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld huishoudelijke spullen, speelgoed of voorraad.





De keuken is uitgevoerd met strakke, greeploze fronten en beschikt over een complete set inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Er is voldoende werk- en kastruimte en bij het raam aan de voorzijde kan een gezellige eethoek worden ingericht. Zo begin je de dag met uitzicht op de straat en blijf je tijdens het koken betrokken bij alles wat zich in de woonkamer afspeelt.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en bieden daardoor volop mogelijkheden voor een gezin.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over een aanzienlijk deel van de diepte van de woning. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een royale kledingkast en eventueel een werk- of kaptafel.



De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim opgezet en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ideaal als kinderkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.





De badkamer ligt aan de voorzijde en is geheel betegeld en verzorgd afgewerkt. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, een wastafel en een tweede toilet. Daarmee is de badkamer compleet en praktisch voor dagelijks gezinsgebruik.





Tweede verdieping

Een groot pluspunt van deze woning is de vaste trap naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime, open zolderkamer met een dakraam voor natuurlijk licht en ventilatie. De ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een volwaardige vierde slaapkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als thuiswerkplek, speelkamer, sportruimte of royale hobbykamer.

Op deze verdieping zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine ondergebracht. Ook bevinden zich hier de Intergas cv-installatie, die eigendom is, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. Ondanks deze technische voorzieningen blijft er volop bruikbare ruimte over. De schuine dakvlakken bieden bovendien mogelijkheden voor het creëren van extra bergruimte, zodat spullen die je niet dagelijks nodig hebt netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.







De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten. Hierdoor kun je hier vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon genieten. Het is een fijne plek voor lange zomeravonden, een gezellige barbecue of een ontspannen moment met een drankje na een drukke dag.





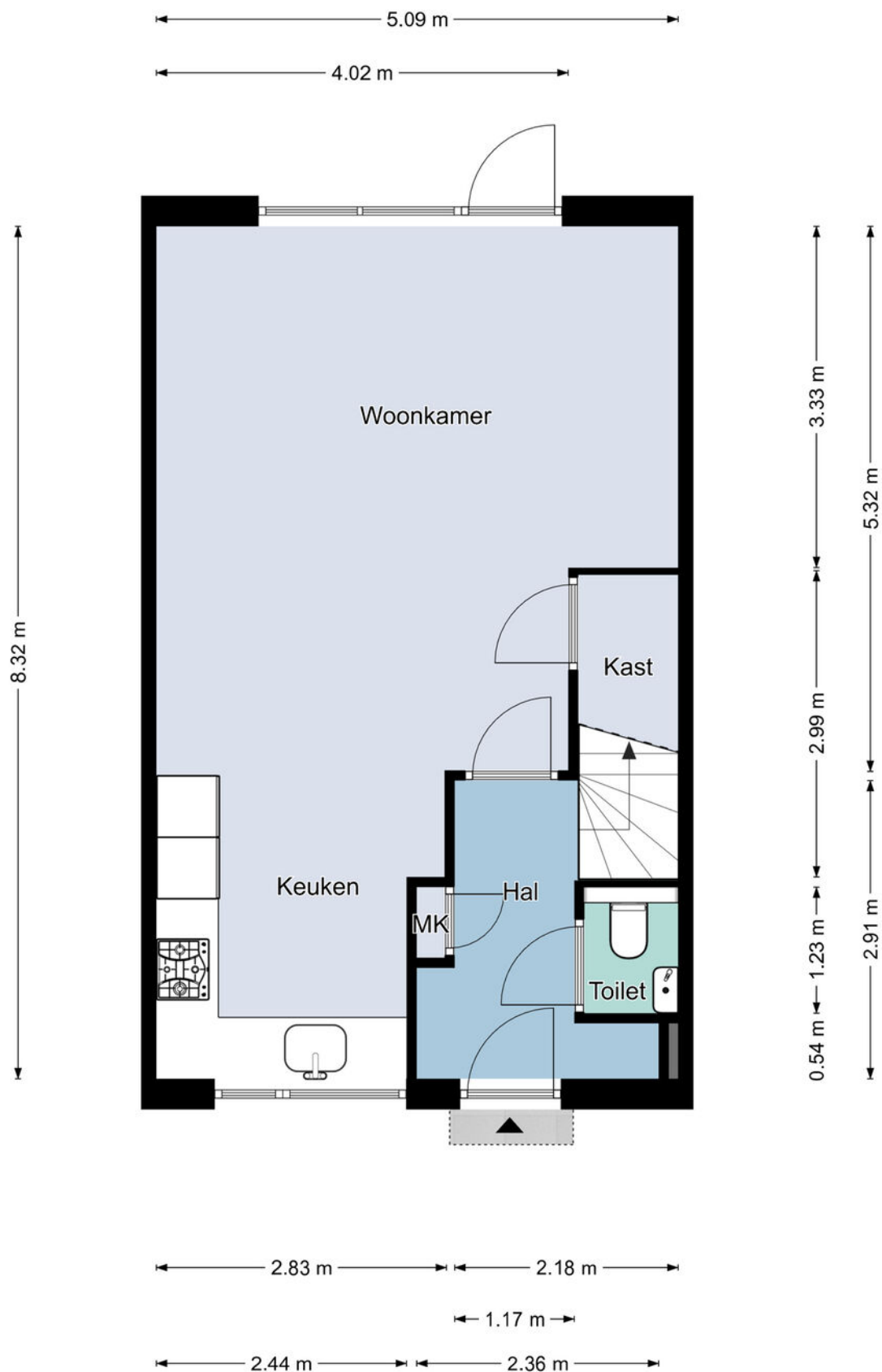
Direct vanuit de woonkamer stap je de tuin in, waardoor de buitenruimte echt als verlengstuk van de woning kan worden gebruikt. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 5 m², voorzien van elektra. Hier is voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap, speelgoed en andere spullen.





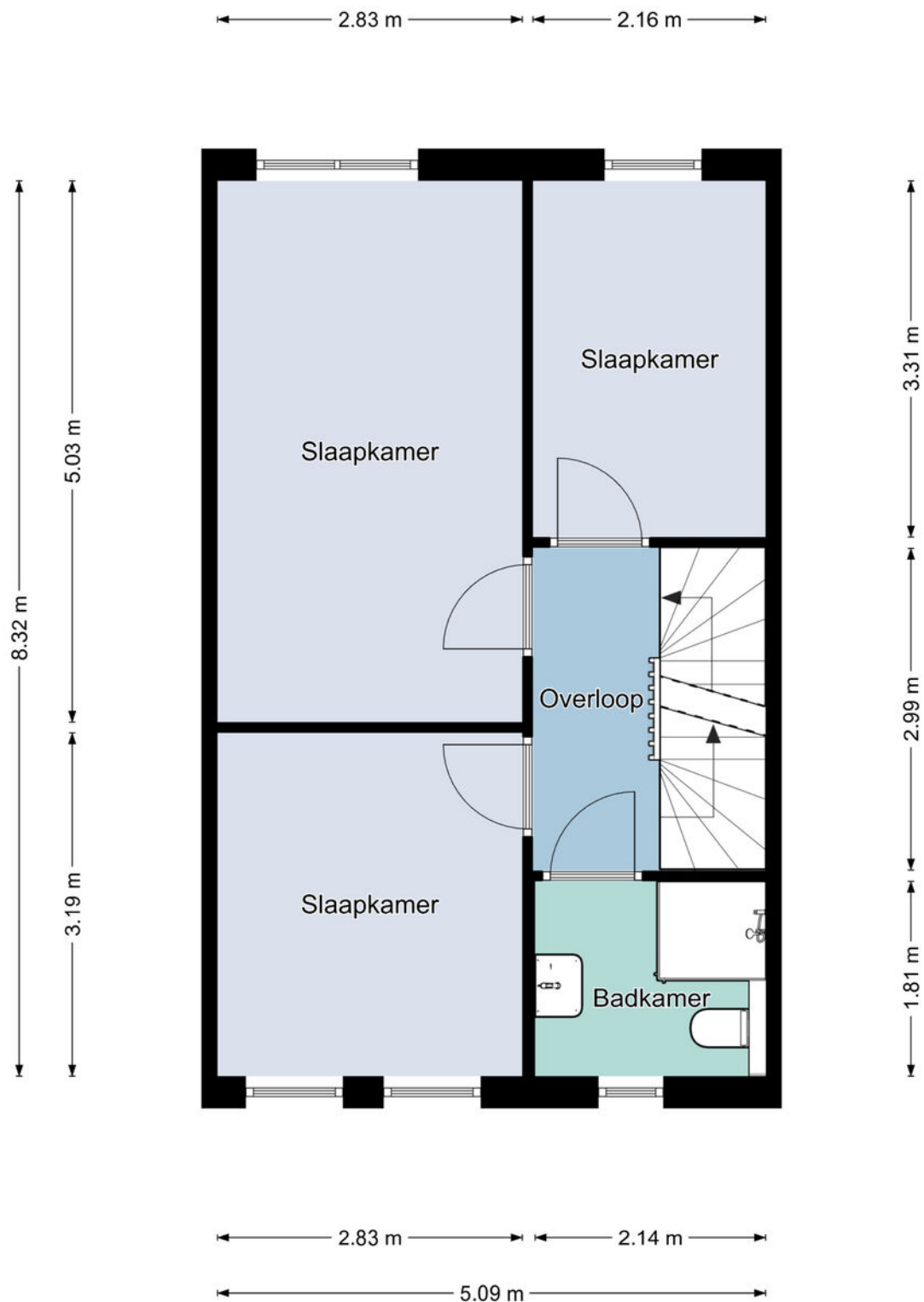
Via de gezamenlijke achtergelegen doorgang beschikt de woning over een eigen achterom. Dat is bijzonder praktisch wanneer je met de fiets thuiskomt, in de tuin hebt gewerkt of de afvalcontainers buiten wilt zetten.





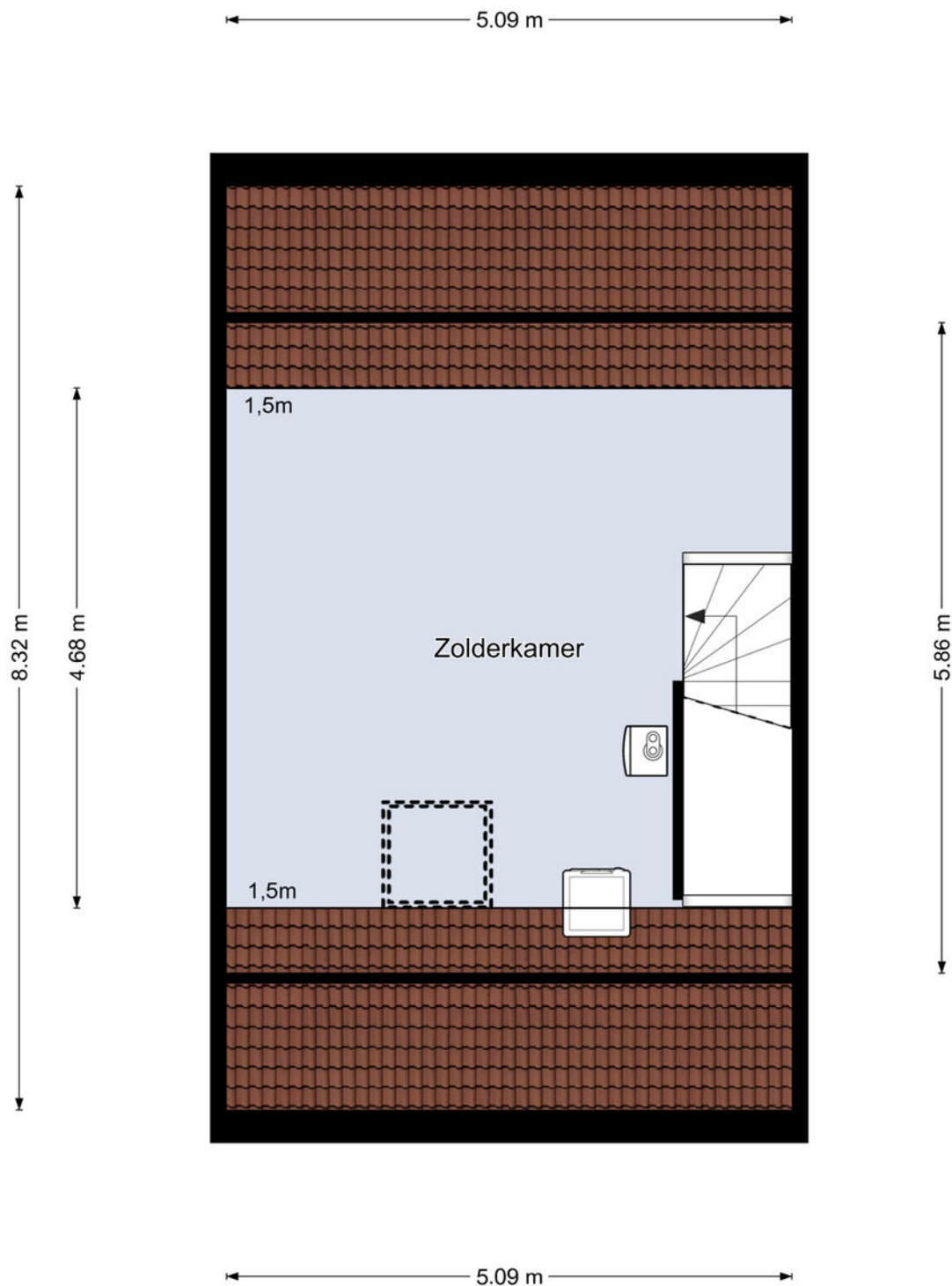
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



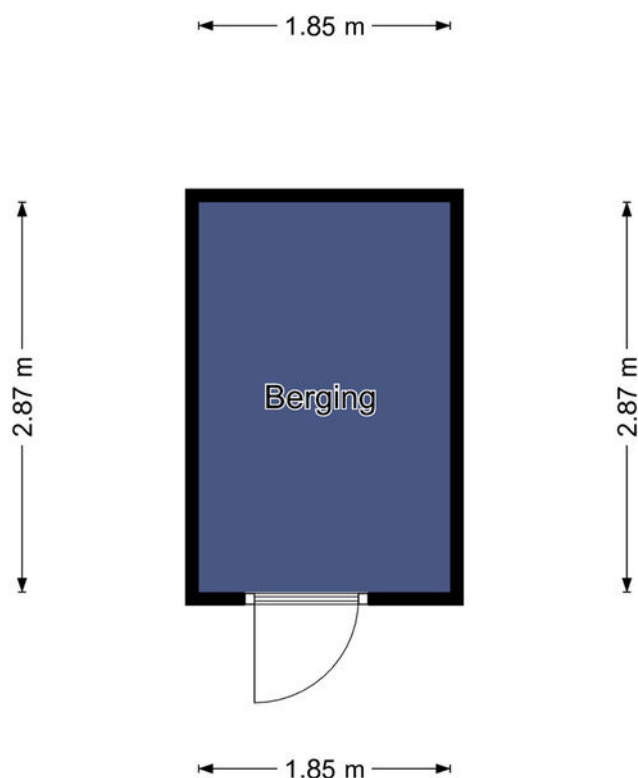
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Objectgegevens

Gemeente: Roermond
Perceeloppervlakte: 122 m²
Kadastraal perceel: 2773

Externe bergruimte: 5 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Roermond Sectie: H Perceel: 2773	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Aanvullende informatie bij de koop van een woning

BIEDEN EN ONDERHANDELEN

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

BEDENKTIJD KOPER

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ONDERZOEKPLICHT KOPER

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

OPTIE

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. KETEL

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.





Persoonlijke betrokkenheid, zekerheid en gemak. Maar vooral professionaliteit, marktkennis, onderhandelingskracht en persoonlijke begeleiding. Alles wat bij de aan- of verkoop van een huis komt kijken, vindt u bij Jack Frenken onder één dak.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

JACKFRENKEN.NL