



WONEN

- op maat -



Kasteel Hillenraedtstraat 15
Roermond





Roermond

Kasteel Hillenraedtstraat 15

Deze ruime half vrijstaande hoekwoning heeft alles in huis voor comfortabel en veelzijdig te wonen in de mooie, groene 'Kastelenbuurt'. Met een royale woonkamer, een extra tuinkamer, een aparte keuken, maar liefst 4 slaapkamers, een complete badkamer, een onderhoudsvriendelijke tuin én een garage is er aan ruimte en comfort geen gebrek.

De woning is door de jaren heen met liefde en zorg onderhouden en verbeterd. Zo is de woning volledig na geïsoleerd en zijn er diverse energiebesparende voorzieningen aangebracht: zo liggen er maar liefst 12 zonnepanelen op het dak en beschikt de woning over airco en vloerverwarming. Een fijne combinatie van comfort en energiezuinig wonen. Daarbij woon je hier in een rustige en groene omgeving, terwijl dagelijkse voorzieningen op loopafstand liggen en het gezellige centrum van Roermond eenvoudig per fiets bereikbaar is.

Inhoud	570 m ³
Woonoppervlakte	148 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	22 m ²
Perceelgrootte	303 m ²
Bouwjaar	1970
Energie label	B
Vraagprijs	€ 389.000,- k.k.



Begane grond

Entree / hal / toiletruimte

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De lichte hal vormt een prettige binnenkomst en geeft toegang tot de meterkast, een praktische kelderkast en een moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

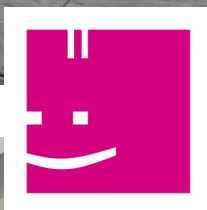




woonkamer

De ruimte is royaal opgezet (40 m²) en dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de straat en de groene omgeving. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt bovendien voor een mooie verbinding met de tuin en serre. De woonkamer biedt volop ruimte voor een zithoek én een royale eettafel. De gashaard met karakteristieke houten schouw vormt een mooi centraal element in de ruimte en zorgt tijdens koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming, waardoor de begane grond niet alleen sfeervol maar ook comfortabel aanvoelt. Op warme zomerdagen zorgt de aanwezige airconditioning voor aangename verkoeling.





Serre

Vanuit de woonkamer is de serre bereikbaar. Dankzij de grote raampartijen en schuifpuien vormt deze ruimte een mooie overgang tussen binnen en buiten. Ook op dagen dat het weer wat minder uitnodigend is, kun je hier heerlijk genieten van het daglicht en het zicht op de tuin, mede doordat deze ruimte verwarmd kan worden middels een plafondheater.





Keuken

De aparte aanbouwkeuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde van de woning.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.

De houtlook tegelvloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Daarnaast is er voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor de keuken ook een fijne plek is om de dag rustig te beginnen met een kop koffie.





Eerste verdieping

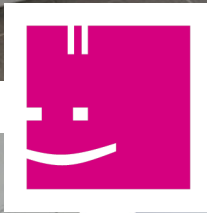
Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers van 13,5 m², 13 m² en 6 m², waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een gezin.

De masterbedroom beschikt over airconditioning, wat vooral tijdens warme zomernachten prettig is.

De luxe badkamer (2014) is gedeeltelijk betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche met sunshower, een wastafel met praktische opbergglades, een designradiator en een tweede toilet.









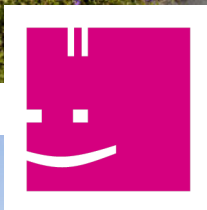
Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze ruimte is keurig afgewerkt met een grote dakkapel en is daarmee uitstekend geschikt als extra slaap- of werkkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als hobbyruimte, logeerkamer of royale berg-/opbergruimte.

Ook de wasmachine en droger hebben op deze verdieping hun eigen plek.

Dankzij de vaste trap is deze verdieping volwaardig onderdeel van de woning en is de beschikbare ruimte optimaal te benutten.





Tuin

De voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met sierbestrating, groen en verhoogde borders. De ligging op de hoek zorgt bovendien voor een prettige ruimtelijke uitstraling rondom de woning. Aan de achterzijde ligt een eveneens onderhoudsvriendelijke tuin met enkele borders met beplanting, voorzien van beregeningssysteem met druppelslang. In deze tuin kun je eenvoudig een comfortabele lounge- of eethoek creëren en op zonnige dagen heerlijk buiten zitten. De achtertuin is via een eigen achterom bereikbaar.

De woning beschikt daarnaast over een aparte garage van ca. 22 m² met sectionaalpoort en voorzien van water, elektra en verwarming, wat extra gemak en praktische bergruimte biedt.





Locatie

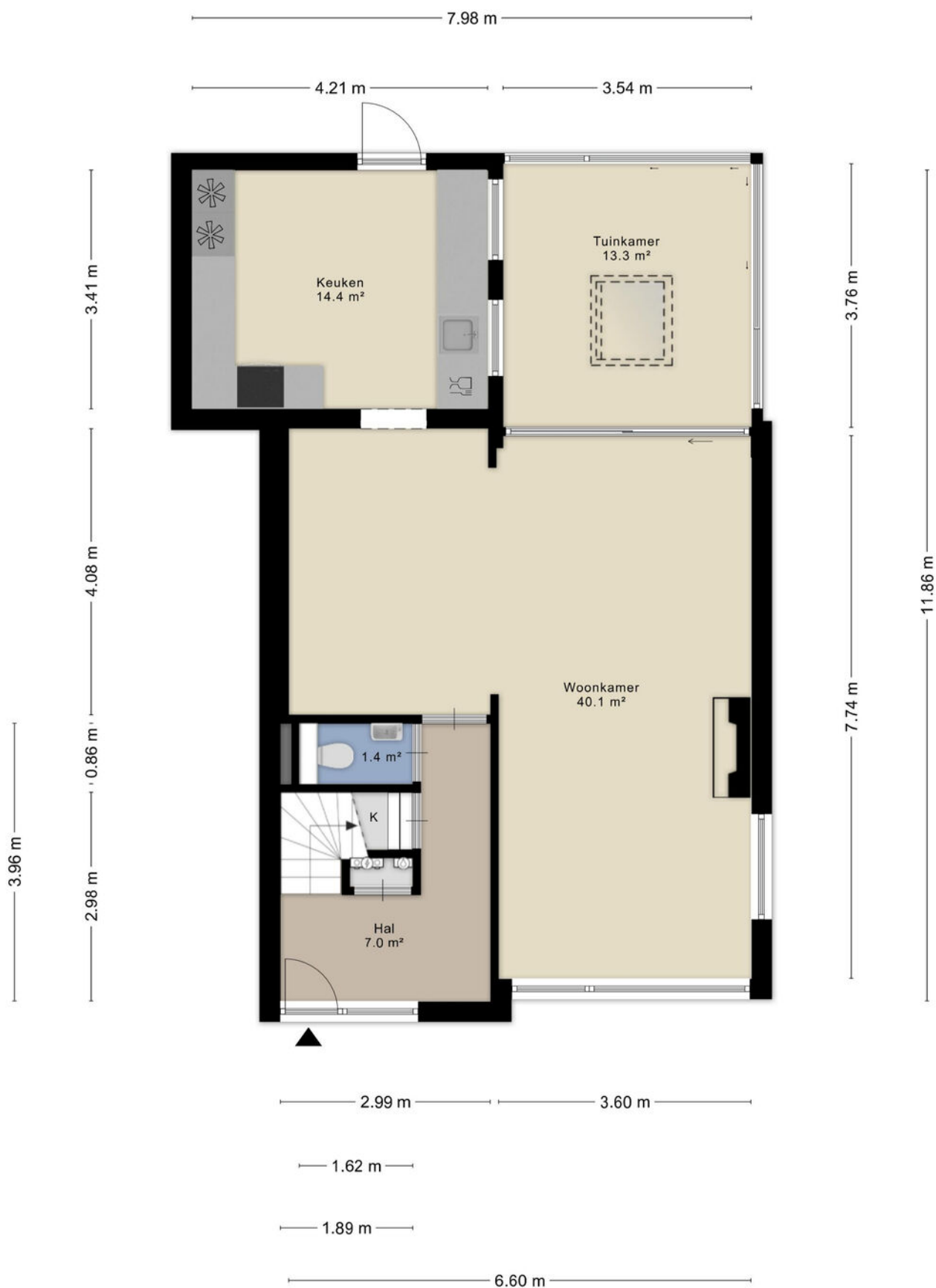
De woning ligt in de populaire en groene Kastelenbuurt van Roermond. Een rustige woonomgeving met brede straten, veel volwassen groen en een prettige, dorpse sfeer, terwijl alle belangrijke voorzieningen dichtbij zijn. Dagelijkse boodschappen, scholen en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Ook het gezellige centrum van Roermond is uitstekend bereikbaar per fiets. Binnen ongeveer tien minuten fiets je naar de binnenstad, waar je terechtkunt voor winkels, restaurants, cafés en gezellige terrassen.

Ook met de auto is de ligging gunstig. De belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A2 en A73, zijn goed bereikbaar, waardoor omliggende steden en dorpen eenvoudig te bereiken zijn.



Plattegrond - Begane grond

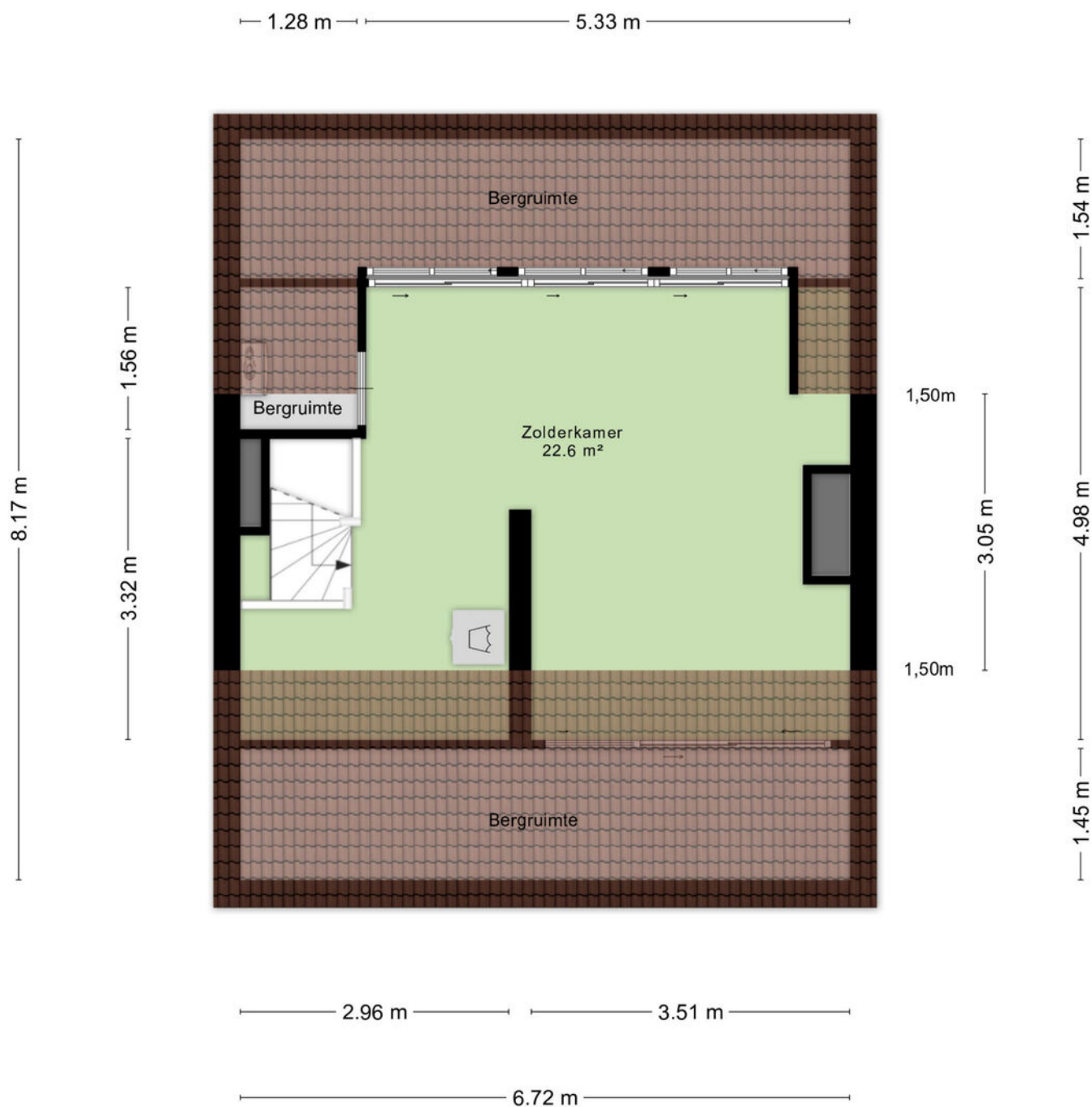


Plattegrond - Eerste verdieping



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

Plattegrond - Tweede verdieping



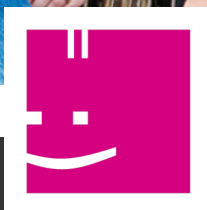
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Wonen in Roermond

Een prachtige stad, die rijk is aan monumenten. Door de eeuwen heen was de stad Hanzestad en hoofdstad van Gelre en nu nog is het de bisschopstad van Limburg. De gemeente Roermond bestaat uit de kernen Roermond, Swalmen, Herten, Maasniel, Leeuwen en Asenray. Direct voor de poorten van de stad, langs de Maas, ligt een uitgestrekt waterrecreatie-gebied: de Maasplassen. Een aaneenschakeling van kleine en grote meren, gelegen in een groen en weids landschap. Aan de oostkant van de gemeente ligt het schitterende nationaal park: de Meinweg. Het historische stratenpatroon van de Roermondse binnenstad herbergt een attractief winkelcentrum. Behalve winkelketens, treft u hier een grote diversiteit aan kleinschalige zaken die samen met de vele horeca gelegenheden, het gezellige karakter van de stad bepalen.





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

