TE KOOP



Roermond
Bredeweg 59

Maison®
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel

www.maisonmakelaars.nl

OBJECT GEGEVENS:

Adres	**Bredeweg 59**
Postcode - Plaats	**6042GB Roermond**

Kadastrale aanduiding	**Maasniel B 2736**
Perceeloppervlak	**264 m²**

Type woning	**Hoekwoning**
Bouwjaar	**1939**
Inhoud woning	**537 m³**
Woonoppervlak	**141 m²**
Externe bergruimte	**8 m²**
Kamers	**6** (5 slaapkamers)



OBJECT OMSCHRIJVING:

Deze leuke, gerenoveerde en gemoderniseerde hoekwoning is rustig gelegen in de geliefde wijk Maasniel in Roermond. De woning beschikt over een ruime L-vormige doorzonwoonkamer met open keuken en heeft maar liefst vijf slaapkamers en een royale tuin met praktische berging.

Dankzij de hoekligging en de fijne indeling biedt deze woning volop ruimte voor een gezin, werken aan huis of het creëren van een extra hobby- of logeerkamer.

De ligging is bovendien bijzonder praktisch. Diverse winkels, meerdere (basis)scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het centrum van Roermond en het NS-station zijn in 10 minuten bereikbaar. Voor wie regelmatig met de auto op pad is, is de nabijgelegen oprit van de A73 een groot pluspunt.

Kortom: een ruime en gemoderniseerde gezinswoning met vijf slaapkamers, een flinke tuin en een gunstige ligging nabij alle belangrijke voorzieningen.



BEGANE GROND:

De ruime entreehal heeft een sfeervolle uitstraling en is voorzien van mooie, authentieke details. Vanuit de hal zijn het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de kelder bereikbaar. Daarnaast geeft een deur toegang tot de woonkamer.



De ruime L-vormige woonkamer met een mooi uitzicht op moestuinen is voorzien van strak, nieuw stucwerk en een moderne laminaatvloer. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van een prettige en natuurlijke lichtinval. De open haard zorgt voor extra sfeer en warmte, terwijl de openslaande tuindeuren een mooie verbinding vormen met het terras en de tuin.



De moderne witte hoekkeuken heeft een frisse en tijdloze uitstraling en sluit mooi aan bij de woonkamer. De praktische hoekopstelling biedt volop werk- en bergruimte, terwijl de strakke witte fronten zorgen voor een rustige en eigentijdse sfeer. Dankzij de open indeling vormt de keuken een gezellige plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met familie of gasten in de woonkamer.

Apparatuur:
- Vaatwasser
- Koelkast
- Inductie kookplaat met geïtegreerde afzuiging



1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de badkamer en drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en staat in directe verbinding met een kleinere slaapkamer. Deze ruimte leent zich uitstekend voor gebruik als inloopkast, werkkamer of bijvoorbeeld babykamer.



De derde slaapkamer is eveneens van een prettig formaat en ligt aan de achterzijde van de woning. Dankzij de praktische indeling biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een gezin of voor het combineren van slapen, werken en opbergen.



De moderne badkamer is stijlvol en praktisch ingericht en beschikt over een comfortabele inloopdouche en een ligbad, een wandcloset en twee wastafels. De dubbele wastafels bieden extra gebruiksgemak, ideaal voor een gezin of om de ochtendspits soepel te laten verlopen. De strakke afwerking en eigentijdse uitstraling maken deze badkamer tot een verzorgde en aangename ruimte.



ZOLDER

Via een vaste trap is de overloop op de tweede verdieping bereikbaar.

De 4e en de 5e slaapkamers zijn momenteel in gebruik als respectievelijk opslagruimte en werkkamer. Met een relatief kleine aanpassing kunnen deze ruimtes worden ingericht als twee volwaardige slaapkamers. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een groter gezin, thuiswerken of het creëren van extra hobby- of logeerruimte.



KELDER:

De verrassend grote kelder is zeer praktisch voor het opbergen van proviand.

TUIN:

De fijne tuin biedt volop ruimte om heerlijk buiten te genieten. Er is voldoende plaats voor meerdere zitjes, een gezellige eettafel of een comfortabele loungehoek. Dankzij de prettige indeling is de tuin geschikt voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn met familie en vrienden.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Een heerlijke buitenruimte die mooi aansluit bij het wooncomfort van deze woning.





BIJZONDERHEDEN:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : ***6 weken***
Bankgarantie of waarborgsom 10% : ***vereist***

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over een **definitief energielabel B**.

STAAT VAN ONDERHOUD:

Goed

CV KETEL EIGENDOM

Bosch Nefit HRC 30/CW5 Bouwjaar 2023

LIGGING:

Rustig in de woonwijk met uitzicht op moestuinen.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

Van deze woning zijn geen bouwtekeningen.

BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert u altijd bij de aankoop van een woning een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

Alle maten in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Alle informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor de brochure tekst, de plattegronden en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

ROERMOND *(REMUNJ)*



Roermond is een gemeente in het midden van de provincie Limburg.

Roermond (stad) bestaat uit de wijken: Binnenstad, Voorstad Sint Jacob, Hammerveld, Roerzicht, Roer Zuid, Hoogvonderen, Donderberg, De Kemp, Kitskensberg/Heide, Kitskensdal, Kapel in 't Zand, Gulickerweijde, Roermondse Veld, Vrijveld, de *buurtschappen* De Weerd en Hatenboer.

Het *stadsdeel* **Maasniel** (zelfstandige gemeente tot 1959) met daarin de *wijken* Maasniel, De Wijher, Tegelarijeveld en Leeuwen, de *kern* Asenray en de *buurtschappen* Maalbroek, Spik, Straat en Thuserhof.

Het *stadsdeel* **Herten** (zelfstandige gemeente tot 1991) met daarin de *wijken* Herten, Musschenberg, Molenveld, Merum en Oolderveste en de *buurtschappen* Ool en Aan de Rijksweg

Het *stadsdeel* **Swalmen** (zelfstandige gemeente tot 2007) met daarin de *wijken* Swalmen, Boukoul en de *buurtschappen* Asselt, Einde en Wieler.



Roermond ligt aan de samenvloeiing van de Roer in de Maas. De stad heeft een rijk verleden: zij was in de late middeleeuwen een Hanzestad, en een van de vier hoofdsteden van het oude Hertogdom Gelre, tweede in omvang en grootste qua handel.



Het nu Limburgse Roermond was aanvankelijk een Gelderse stad (een deel van het huidige Roermond-Zuid lag echter binnen het toenmalige hertogdom Gulik.) Het later als Overkwartier van Gelre aangeduide gewest heeft aan de basis gelegen van het huidige Noord-Limburg, maar ook Roermond maakte er deel van uit. Roermond wordt voor het eerst vermeld in 1204 en in 1214 werd ze verwoest tijdens de Duitse troonstrijd. Graaf Gerard III stichtte er in 1224 een abdij. Aan deze Munsterabdij herinnert het voornaamste monument van de stad: de romaanse Munsterkerk. Roermond kreeg in 1231 stadsrechten van graaf Otto II. In 1441 werd de stad aan de Maas lid van de Hanze en in 1472 kreeg ze het muntrecht.









PLATTEGRONDEN:



Begane Grond

PLATTEGRONDEN:



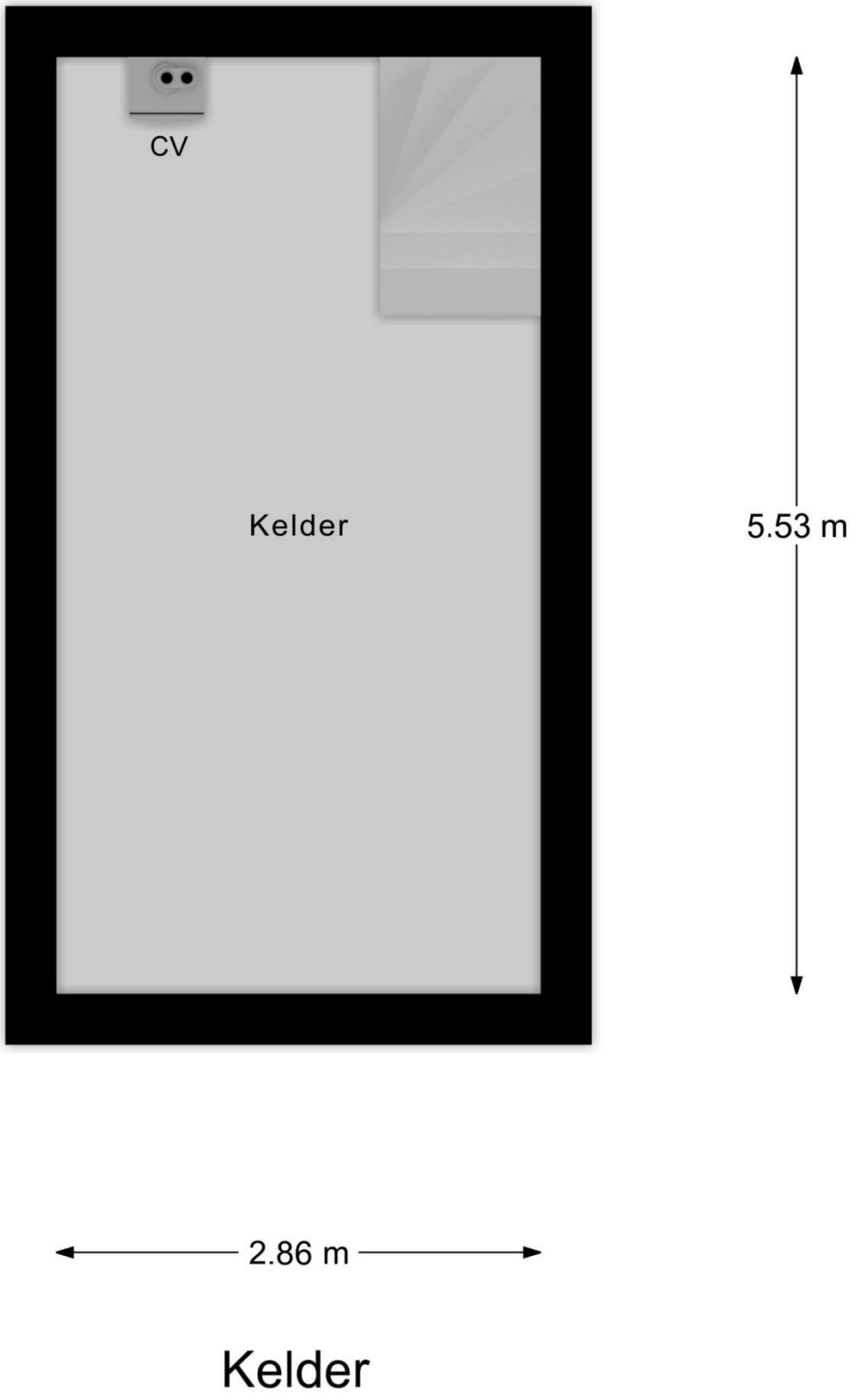
1e Verdieping

PLATTEGRONDEN:



2e Verdieping

PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



2e Verdieping

KADASTRALE KAART:



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Maasniel
Sectie	B
Perceel	2736

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste
Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd
Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktermijn van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet
De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster
Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel 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 het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennis-bijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

Maison®
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel

Maison Makelaars Roermond
Willem II Singel 35 | 6041 HP Roermond
0475 - 47 58 31
rmre@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda