



WONEN

- op maat -



Roodakker 2

Melick





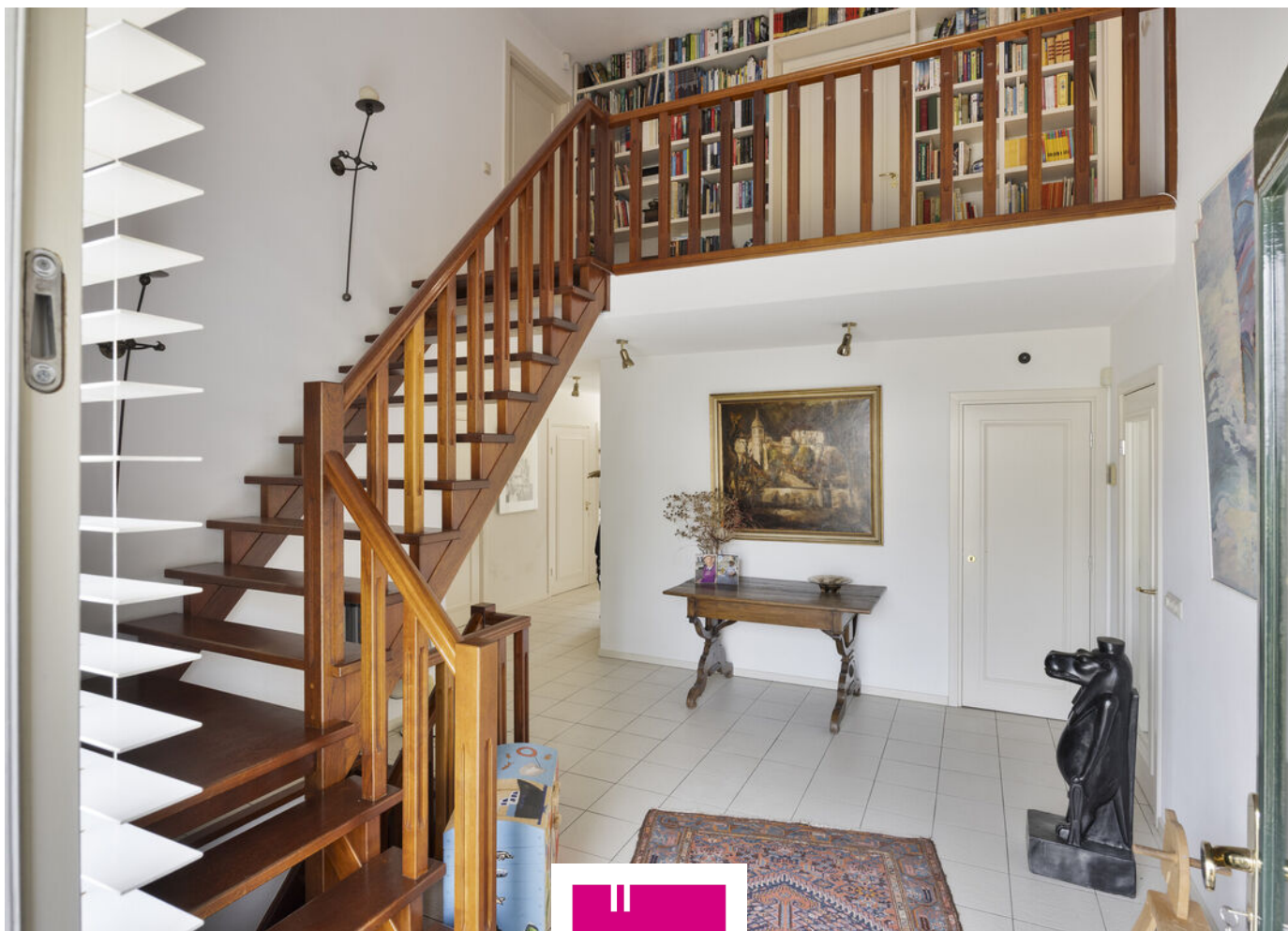
Melick

Roodakker 2

Vrijstaand, levensloopbestendig én verrassend ruim wonen in het hart van Melick
Aan de Roodakker 2 in Melick staat deze vrijstaande en bovendien levensloopbestendige woning op een royaal perceel van maar liefst 867 m². Met 236 m² woonoppervlakte én nog eens 74 m² inpandige bergruimte is dit een woning die voor uiteenlopende woonwensen geschikt is. Een heerlijk gezinshuis, een woning voor meerdere generaties of juist een plek waar wonen en werken goed gecombineerd kunnen worden: de mogelijkheden zijn er volop.

De ligging is ideaal: in een prettige, kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Een supermarkt, scholen, diverse sportverenigingen en wandel- en fietsroutes door het Roerdal en Nationaal Park de Meinweg liggen allemaal in de directe omgeving. Bovendien is de A73 binnen 5 minuten bereikbaar en ligt het bruisende centrum van Roermond, met al haar winkels, horeca en gezellige pleinen op slechts 10 autominuten en 15 fietsminuten afstand. Een fijne uitvalsbasis voor wie ruim en comfortabel wil wonen, maar ook waarde hecht aan een centrale ligging.

Inhoud	1148 m ³
Woonoppervlakte	236 m ²
Overige inpandige ruimte	74 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceelgrootte	867 m ²
Bouwjaar	1990
Energie label	B
Vraagprijs	€ 745.000,- k.k.



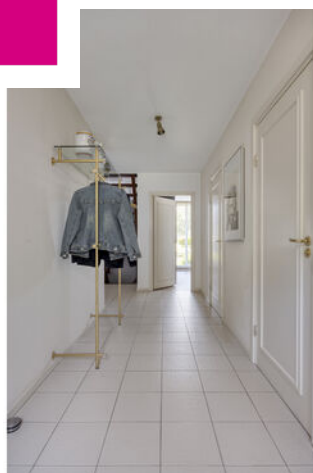
Souterrain/Hal

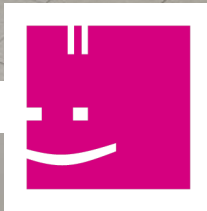
Souterrain

De kelder is via een vaste trap vanuit de hal bereikbaar en biedt volop praktische bergruimte. Zo is er een afgewerkte voorkelder met vaste inbouwkasten en een tweede ruimte voor het opbergen van voorraad en hobbyspullen. Deze praktische kelderruimte heeft een oppervlakte van circa 31 m².

Hal

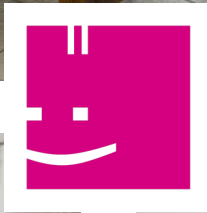
De entree vormt het centrale punt van de woning. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en is er zicht op de verdieping. De lichte tegelvloer met vloerverwarming loopt vanuit de hal door in verschillende leefruimtes en zorgt voor een rustige en ruimtelijke basis.





Woonkamer

De woonkamer is maar liefst circa 54 m² groot en beschikt over raampartijen aan de voor- en zijkant én een schuifpui aan de achterzijde. De ramen lopen van vloer tot plafond, waardoor het buitenleven op een natuurlijke manier bij de woonkamer wordt betrokken. Centraal in de woonkamer staat de open haard (Kalfire, hout gestookt), die zorgt voor extra sfeer bij het zitgedeelte. Er is volop ruimte voor een royale eettafel waar de hele familie kan aanschuiven én een comfortabele zithoek. Via een loopdeur staat de woonkamer in verbinding met de keuken.

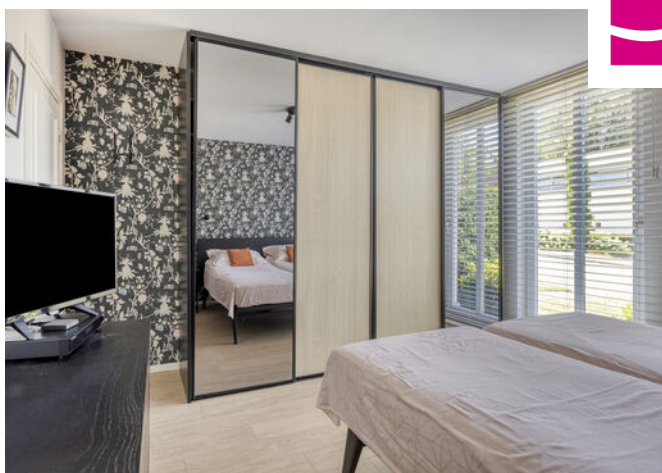




Keuken/ Bijkeuken

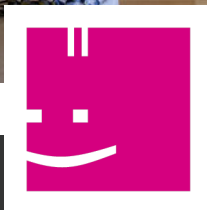
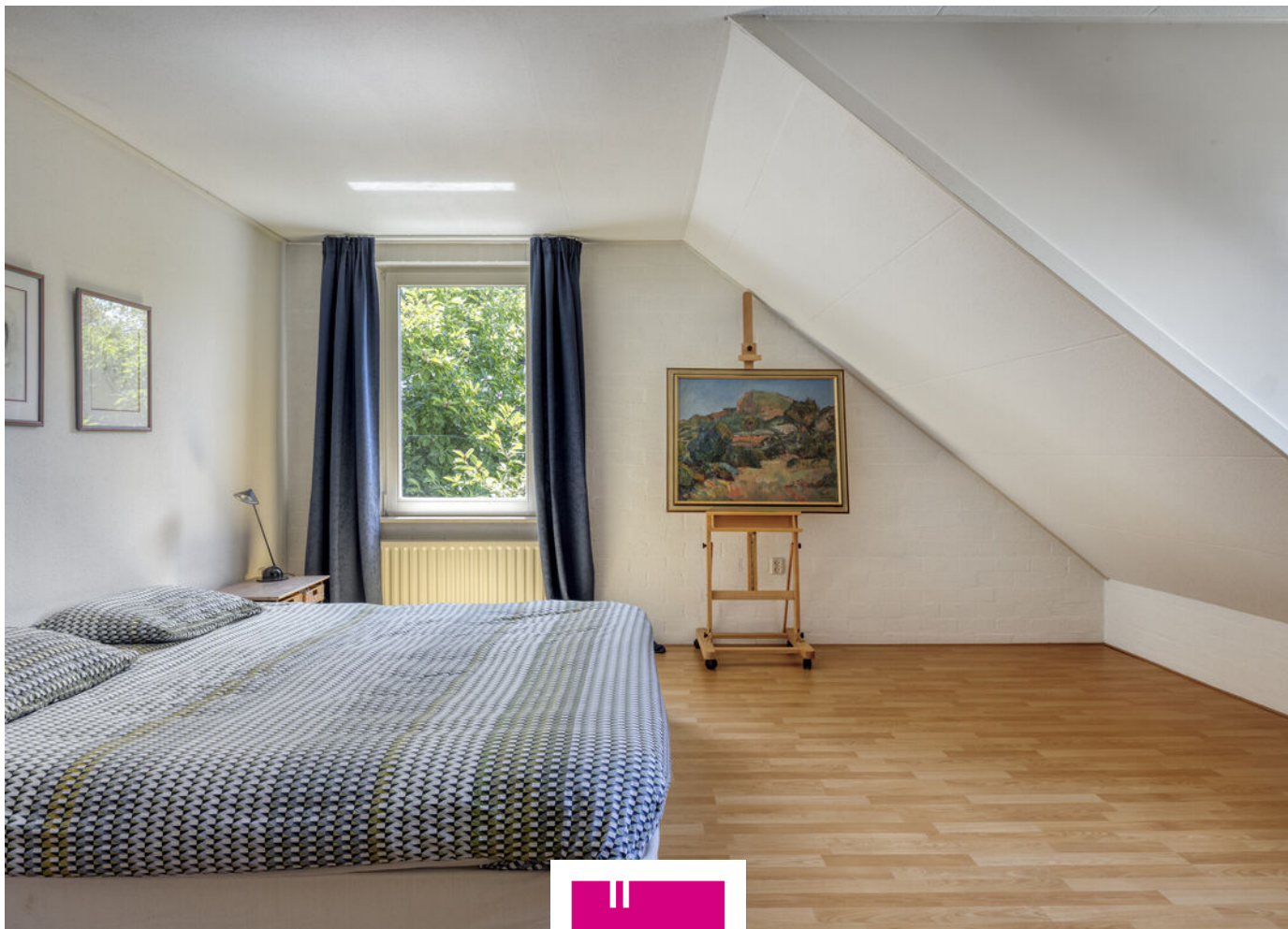
De keuken is momenteel ingericht met een praktische hoekopstelling en beschikt over een inductiekookplaat, oven, koelkast en volop kastruimte. Daarnaast is er nog ruimte voor een eettafel.

Vanuit de keuken is de hal opnieuw bereikbaar, waar zich ook de loopdeur naar de tuin bevindt. Aangrenzend ligt de bijkeuken. Deze ruimte beschikt over een extra keukenblok met gaspit, afzuigkap, wastafel, losse vaatwasser en aansluitingen voor de wasmachine. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. Deze ruimte is circa 22 m² groot en beschikt over openslaande deuren richting de oprit en een loopdeur naar de achtertuin. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend bruikbaar als werk-, hobby- of bergruimte.



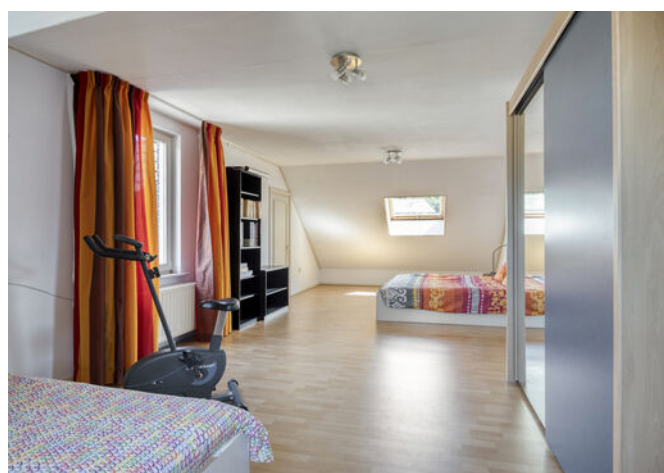
Slaapkamer/ badkamer

Ook op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen van vloer tot plafond is ook hier sprake van een prettige lichtinval. De slaapkamer is voorzien van een nette pvc-vloer en ligt direct bij de badkamer. De badkamer is in 2021 vernieuwd en volledig betegeld. Er is een ligbad, inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en designradiator. Daarnaast beschikt de begane grond over een separate toiletruimte met vrijhangend toilet en wastafel. Daarmee is de woning volledig levensloopbestendig te bewonen.

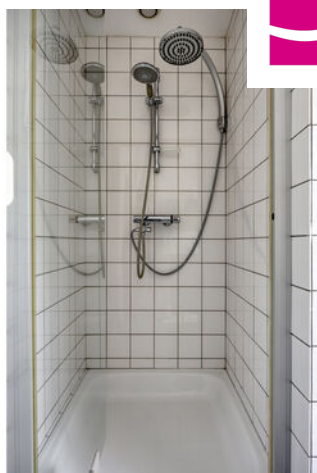


Eerste verdieping

De overloop is voorzien van een karakteristieke balustrade met wand vullende boekenkast met opbergkasten en geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 20 m² groot en beschikt over een dakkapel en zijraam. Via een luik is de bergzolder bereikbaar, waardoor ook boven extra bergruimte beschikbaar is. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is circa 19 m² groot en beschikt over een zijraam en dakraam. Daarnaast is hier een kleine berging aanwezig met de Nefit cv-ketel uit 2024. Aan de linkerzijde ligt een ruime slaapkamer van circa 30 m². De kamer beschikt over een dakkapel, zijraam en dakraam. De vierde slaapkamer is circa 11 m² groot. Deze kamer is voorzien van vloerbedekking en is te bereiken via de derde slaapkamer.

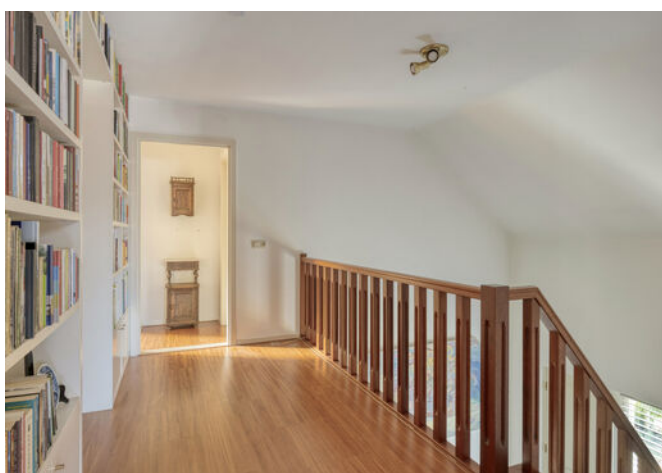


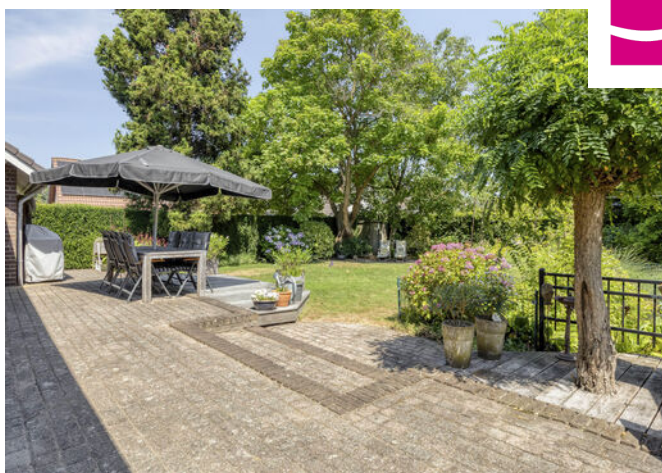
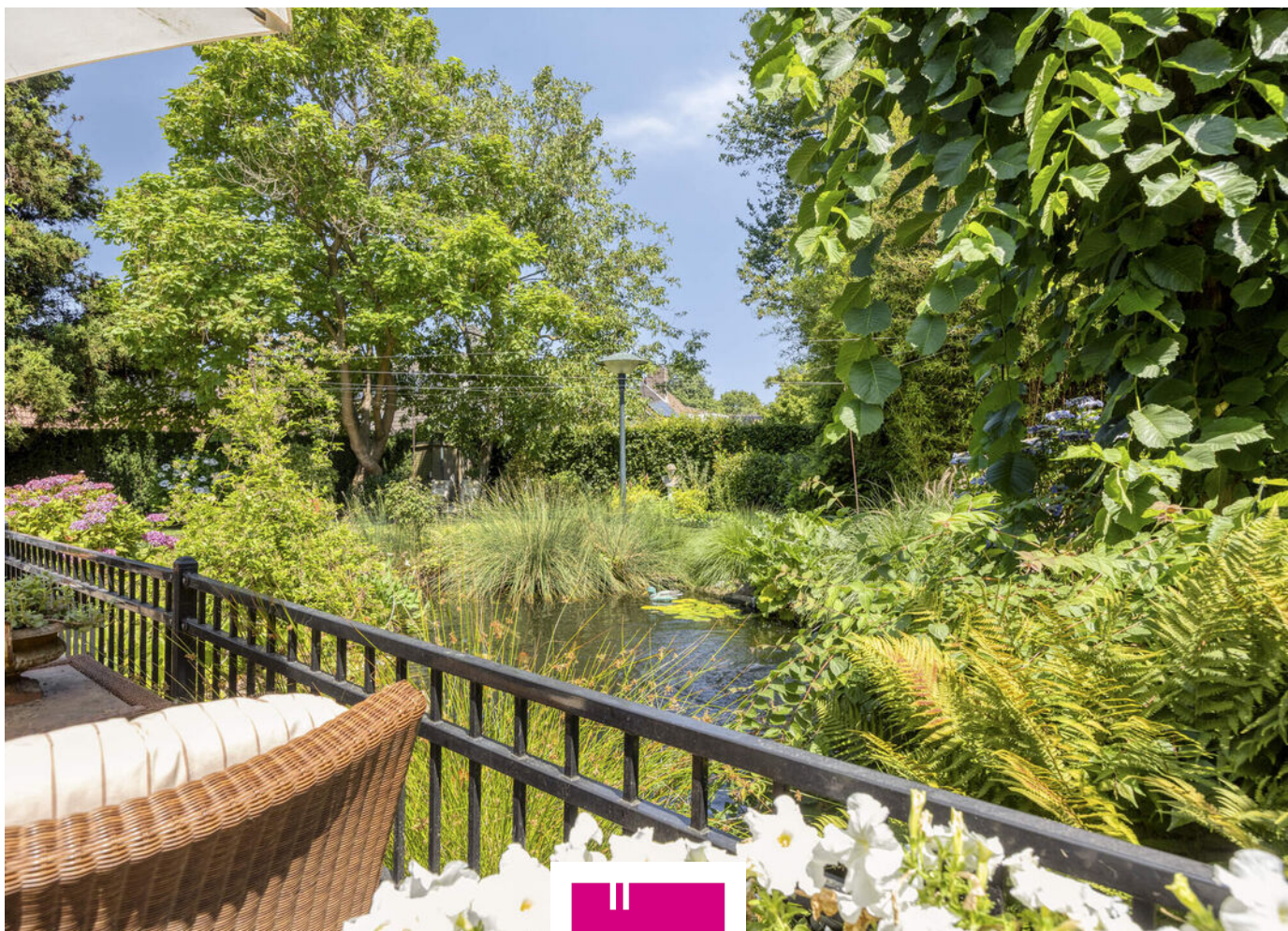




Eerste verdieping

Centraal op de verdieping bevindt zich de ruime tweede badkamer. Deze is voorzien van een douche, wastafel met wastafelmeubel, toilet en een sauna. Het aanwezige dakraam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en ventilatie. De verdieping biedt daarmee volop mogelijkheden voor een groot gezin, logeerkamers, een hobbyruimte of een combinatie van wonen en werken.





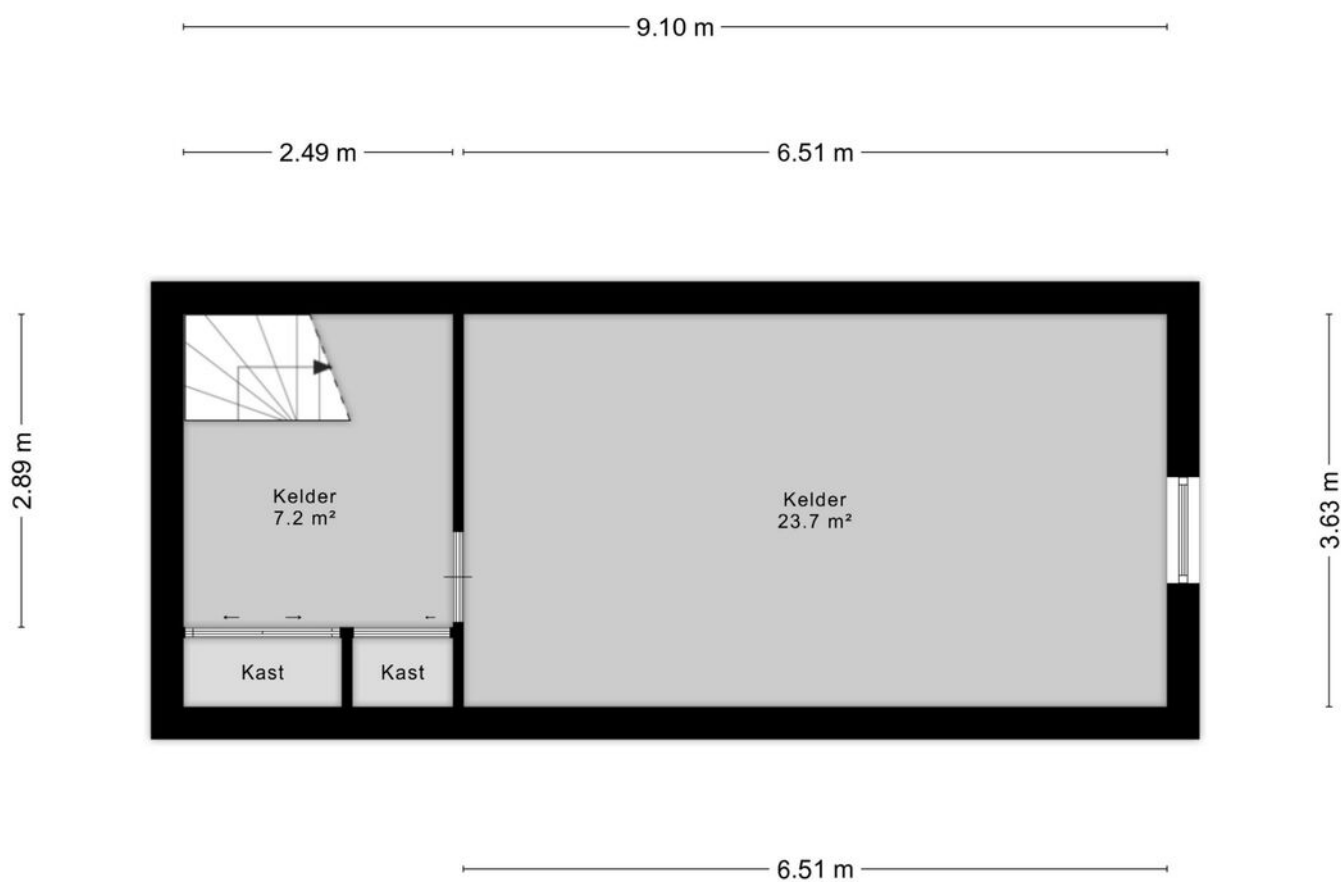
Buitenleven

Ook buiten is volop ruimte. Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met veel groen en een ruime oprit. De achtertuin is via twee afsluitbare zijkanalen bereikbaar. De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te zijn. De tuin is volledig omheind, ligt op het oosten en beschikt over meerdere plekken om te zitten. Direct aan de woning ligt een royaal terras en achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle zithoek. Een echte blikvanger is de grote koikarpervijver welke volledig is afgezet. De combinatie van water, groen, gras en verschillende terrassen zorgt voor een bijzonder sfeervolle buitenruimte. Achter in de tuin staat daarnaast nog een praktische berging met grondwaterpomp. Naast de woning staat een praktische berging met de zuiveringsinstallatie van de vijver.





Plattegrond - **souterrain**



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

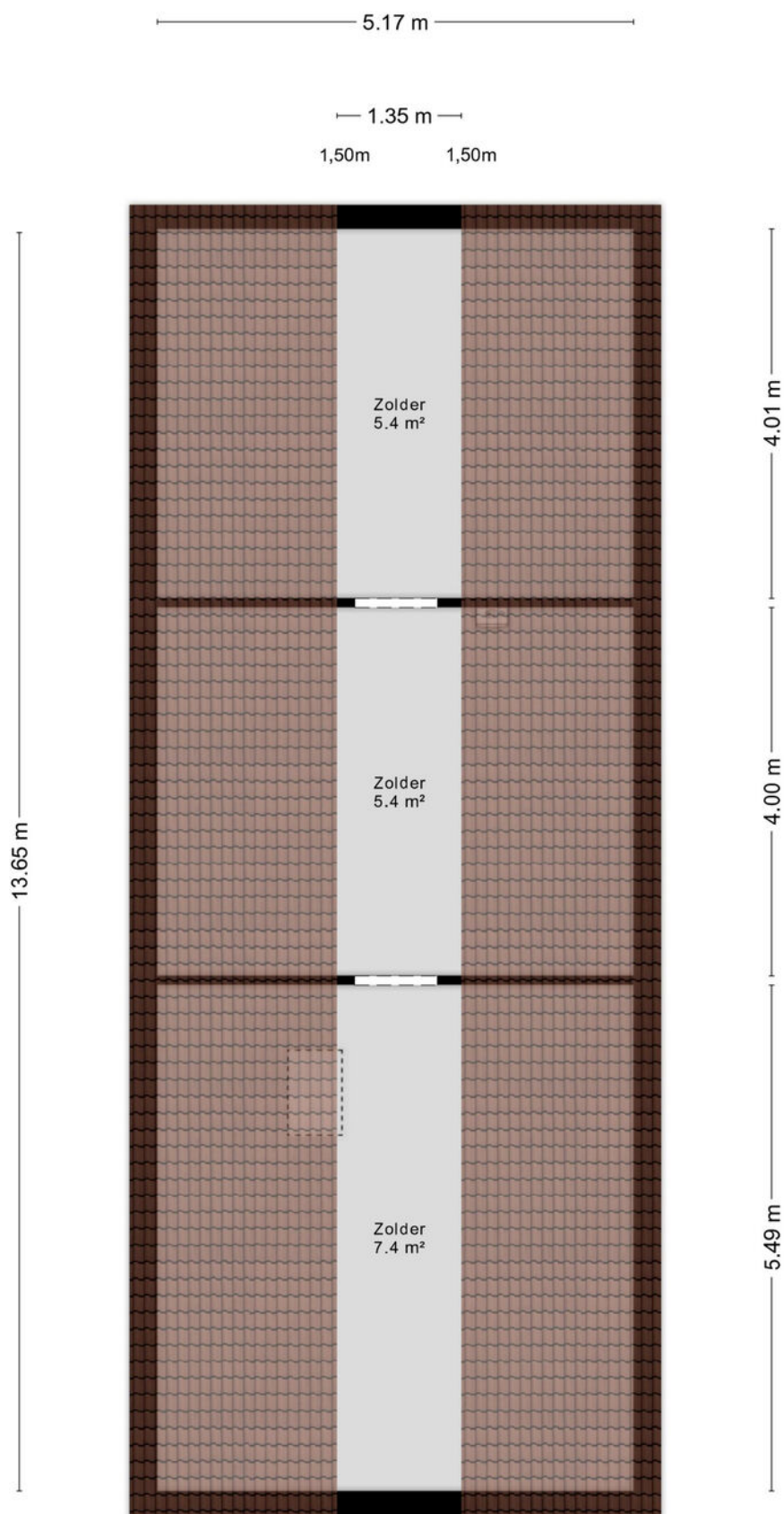
Plattegrond - **begane grond**



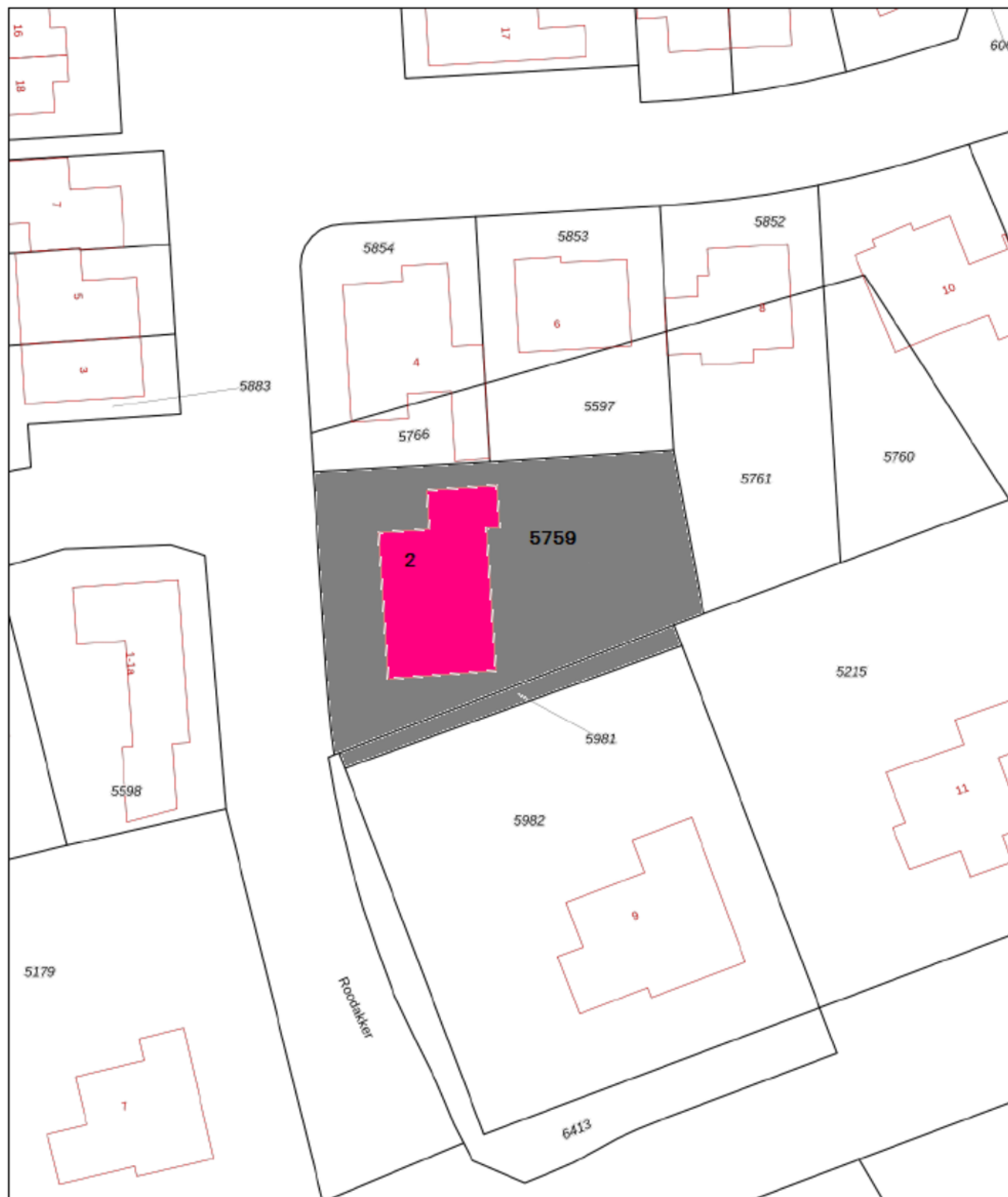
Plattegrond - eerste verdieping



Plattegrond - zolder



Kadastrale kaart



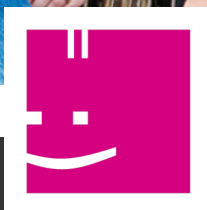


Wonen in Melick

Melick is een van de groene kerkdorpen van de gemeente Roerdalen. Het dorp ligt aan de oever van de Roer, net ten zuiden van Roermond. Het hart van het dorp ligt rond de Markt, waar ook de kerk te vinden is. Melick beschikt over fraaie, historische en moderne woonwijken, een winkelcentrum, basisschool, sportaccommodaties, maneges, gemeenschapshuis, museum en een rijk verenigingsleven, waaronder een van de beste harmonieën van het land. In het dorp bevinden zich ook de Prins Bernharmolen, met fraai buitenterras, evenals enkele bekende horecagelegenheden.

Het dorp ligt dichtbij Nationaal Park de Meinweg, met zijn fraaie bossen, heidevelden en vennetjes. Dankzij dat overvloedige natuurschoon biedt Melick volop recreatiemogelijkheden. Zo zijn er veel gemarkeerde routes die te voet, per fiets of te paard kunnen worden ontdekt. Op het nabijgelegen bedrijventerrein Roerstreek hebben zich tal van grote werkgevers gevestigd.





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

