



WONEN

- op maat -



Leeg Benden 10

Herten





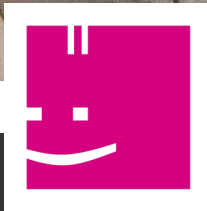
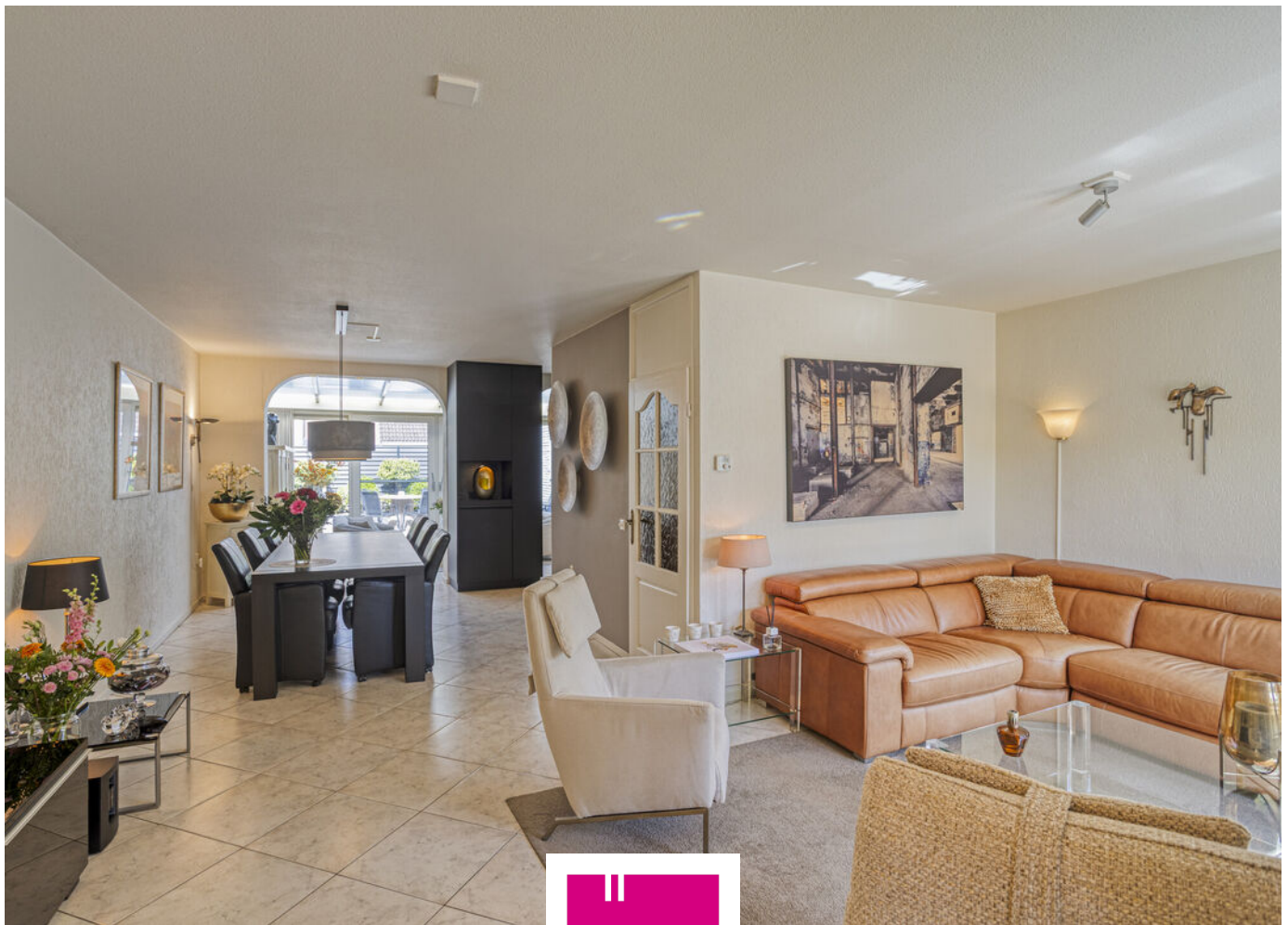
Herten

Leeg Bemden 10

Ben je op zoek naar een ruime en keurig afgewerkte 2-onder-1-kapwoning met aanbouw, inpandige berging, 10 zonnepanelen én verrassend veel ruimte? Dan is Leeg Bemden 10 in Herten zeker een bezichtiging waard! Deze fijne, lichte woning beschikt over maar liefst 120 m² officieel woonoppervlak. En daar blijft het niet bij. De voormalige garage, die is verbouwd tot een volwaardige bijkeuken, én de ruime zolder die momenteel als logeerkamer wordt gebruikt, zijn hierin niet meegerekend. Samen zijn deze ruimtes goed voor nog eens circa 39 m² extra gebruiksruimte. In de praktijk biedt de woning daarmee maar liefst circa 159 m² aan ruimte om te wonen, werken, slapen en op te bergen. Ook de ligging is een sterk punt. Met een royaal perceel van 257 m², een vrij uitzicht aan de voorzijde en winkels en scholen op loopafstand woon je hier heerlijk rustig én praktisch.

De woning ligt aan de Leeg Bemden, een rustige, doodlopende straat zonder doorgaand verkeer. Aan de voorzijde ligt een gezellig pleintje, direct grenzend aan een brede groenstrook. Vanuit de woning heb je daardoor een prettig en vrij uitzicht en wandel je vanuit de straat zo de omgeving in. En wie weet kom je onderweg de schapen tegen die hier regelmatig staan te grazen! Een sfeervol en bijna landelijk tafereel, gewoon voor de deur.

Inhoud	560 m ³
Woonoppervlakte	120 m ²
Overige inpandige ruimte	39 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Perceelgrootte	257 m ²
Bouwjaar	1979
Energie label	C
Vraagprijs	€ 439.000,- k.k.



Begane grond

Entree / hal / woonkamer

Via de hal aan de voorzijde van de woning kom je binnen. Hier bevinden zich de garderobe en de meterkast, waarna je toegang hebt tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim en praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich een prettig zitgedeelte met een fijne ligging aan de rustige, doodlopende straat.

Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel, waardoor er een mooie verbinding ontstaat tussen het zit- en eetgedeelte en de keuken.

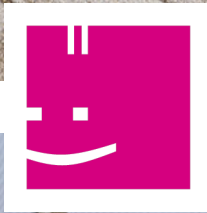




Keuken / uitbouw

De keuken (2020) is uitgevoerd in een moderne en hoogwaardige stijl en is compleet uitgerust met Miele-apparatuur, waaronder een vaatwasser, oven en inductiekookplaat. Tevens is er een koelkast en een apothekerskast aanwezig, waardoor er volop werk- en opbergruimte is.

Aan de achterzijde is de woning voorzien van een royale uitbouw, waardoor de leefruimte op de begane grond aanzienlijk is vergroot. Deze ruimte is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en de grote schuifpui zorgt voor een directe verbinding met de tuin. Met de aanwezige zonwering en airconditioning is het hier ook tijdens warme dagen zeer comfortabel.





Inpandige berging c.q. bijkeuken

Via de uitbouw is de inpandige berging te bereiken, die dankzij de huidige indeling een praktische en verwarmde bijkeuken is geworden. De huidige eigenaren hebben hier handige vaste kasten gerealiseerd en er bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Een loopdeur biedt vanuit de bijkeuken toegang tot zowel de oprit aan de voorzijde als de tuin aan de achterzijde. Ideaal voor het dagelijks gebruik en bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen of andere spullen.

Boven deze ruimte bevindt zich daarnaast nog een extra praktische bergruimte, perfect voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Eerste verdieping

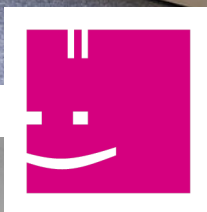
De eerste verdieping biedt volop ruimte met drie fijne slaapkamers van circa 8, 15 en 13 m². De slaapkamers zijn praktisch van formaat en beschikken allemaal over een mooie parketvloer, houten kozijnen en rolluiken. De grootste slaapkamer biedt uiteraard alle ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een ruime kast.

De badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ligbad, separate douche, een 2de toilet en een vaste wastafel met meubel. Een praktische badkamer die van alle gemakken is voorzien.









Zolderverdieping

Via een vlizotrap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze wordt nu gebruikt als logeerkamer. Het is een fijne veelzijdige ruimte met een groot dakraam, waardoor er volop daglicht binnenvalt.

Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten en bevindt zich op de overloop de opstelling van de cv-ketel.

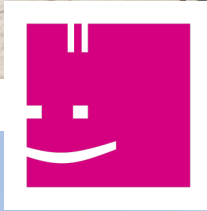
Een mooie bijkomstigheid is dat de mogelijkheid bestaat om een vaste trap te realiseren. Hierdoor is de zolderverdieping in de toekomst makkelijker bereikbaar en kan bijvoorbeeld worden ingericht als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Daarmee biedt deze verdieping volop extra mogelijkheden.



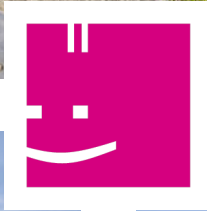
Tuin

De achtertuin is geheel omsloten en keurig omheind, waardoor er een fijne en beschutte buitenruimte is ontstaan. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een prettig terras, waar je heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven. De borders bieden ruimte voor diverse beplanting en zorgen voor een groene en sfeervolle uitstraling. Ook is er nog een praktische overkapping voor het plaatsen van tuinspullen.

Ook aan de voorzijde is de woning netjes aangelegd. Hier bevindt zich een keurig verzorgde voortuin, gecombineerd met een royale oprit met volop ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen. Ideaal voor een gezin met meerdere auto's of voor het ontvangen van visite.







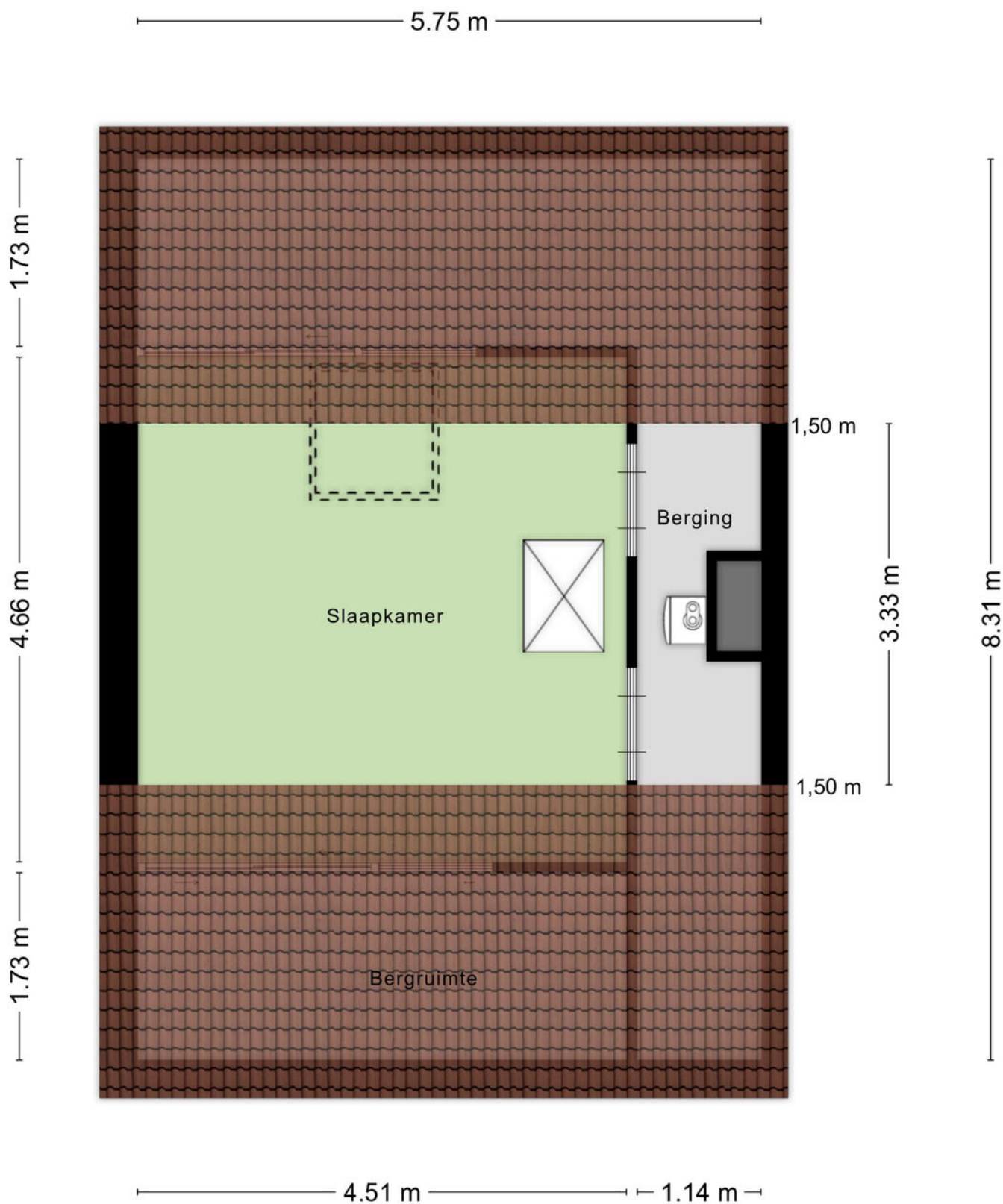
Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - **Eerste verdieping**

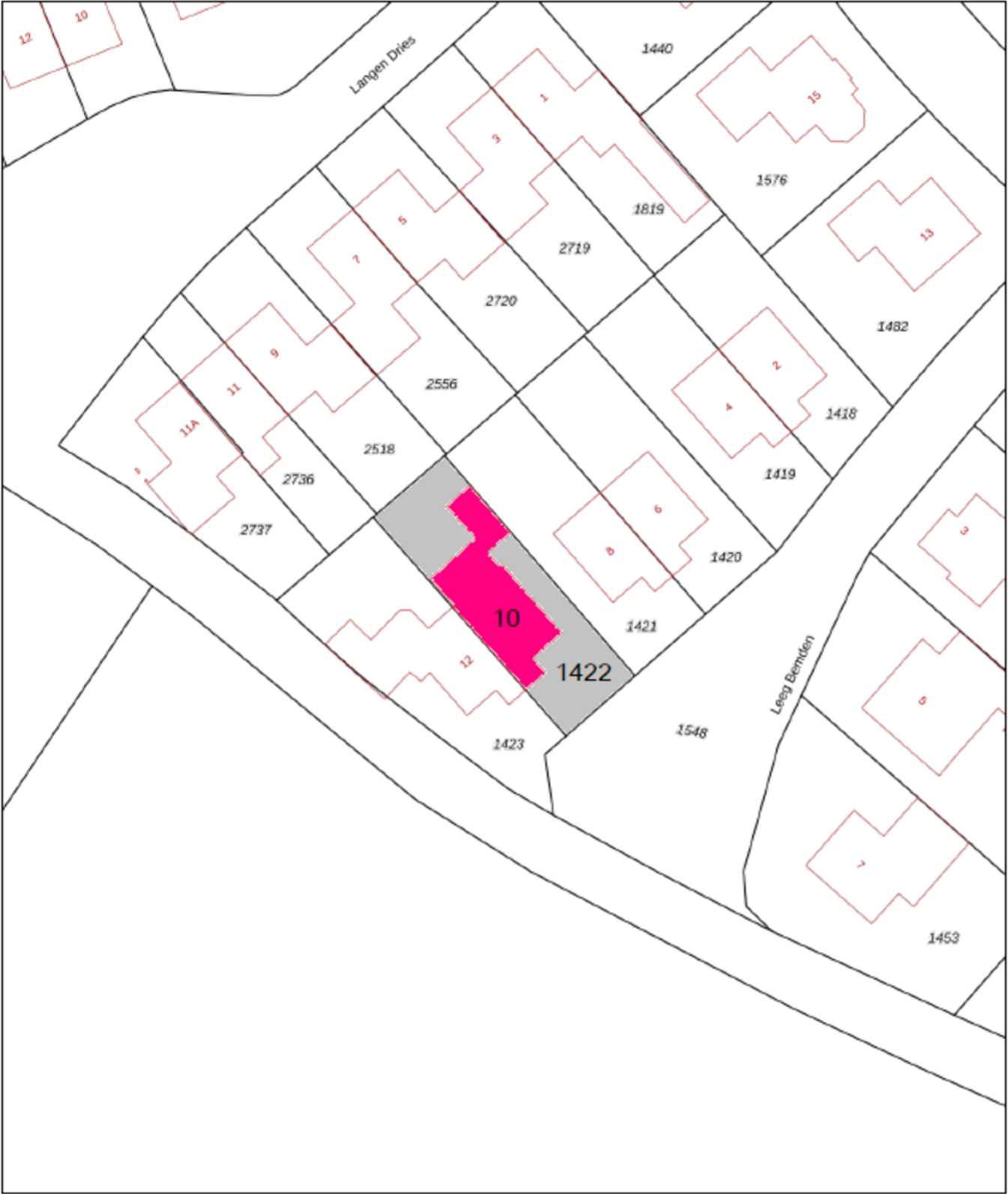


Plattegrond - Zolderverdieping



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

Kadastrale kaart

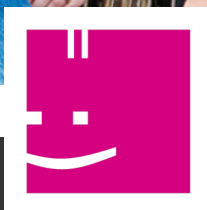




Wonen in **Herten**

Herten vormt samen met de nabijgelegen gehuchten Merum en Ool het meest watergerichte kerkdorp van de gemeente Roermond. Maasdorp Herten groeide in de afgelopen 15 jaar uit tot het grootste en modernste stadsdeel. Dankzij moderne nieuwbouwwijken zoals Oolderveste en Maasresidentie ondervindt het dorp tal van nieuwe impulsen op maatschappelijk en economisch gebied. Horeca, watersport en oevertoerisme zijn er stevig vertegenwoordigd. Herten beschikt tevens over een modern winkelcentrum, instellingen voor basisonderwijs, fraaie sportaccommodaties, zorgcentrum, jachthaven, recreatieoever en een rijk verenigingsleven. Ondanks alle vernieuwingen van de afgelopen jaren hebben de kernen van Herten, Merum en Ool hun landelijke karakter weten te behouden.





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

