



Kruissingel 27, 6088 BA Roggel
€ 400.000,- k.k.



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232
E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

Achter deze gevel schuilt een heerlijke ruime en eigentijdse gezinswoning. De royale leefruimte, open keuken, verzorgde afwerking, ruime slaapkamers, praktische zolder, garage én fraai aangelegde achtertuin maken dit tot een woning waar je je snel thuis zult voelen.

Binnen valt direct op hoeveel aandacht er aan de woning is besteed. De moderne tegelvloer op de begane grond vormt een rustige basis, de woonkamer loopt mooi over in de eetkamer en keuken en grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Ook buiten is het goed toeven: de onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een royale overkapping en biedt volop ruimte om met familie en vrienden van het buitenleven te genieten.

Kortom: een verrassend ruime woning met een fijne sfeer en veel praktische extra's. Kom binnen en laat je verrassen!

Begane grond

Via de entree bereik je de verzorgde hal met meterkast (2023 vernieuwd), toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De trap is afgewerkt met stijlvolle pvc treden en voorzien van geïntegreerde verlichting, wat de hal direct een eigentijdse uitstraling geeft. De separate toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje en raam.

Vanuit de hal stap je de bijzonder ruime leefruimte binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek, waar de brede raampartij voor een prettige hoeveelheid daglicht zorgt. De woonkamer staat in open verbinding met het eetgedeelte aan de achterzijde. Vanuit hier biedt een schuifpui directe toegang tot de terrasoverkapping en de achtertuin. Hierdoor ontstaat één lange en vooral royale leefruimte, met meer dan voldoende plaats voor zowel een grote zithoek als een flinke eettafel. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van een airconditioning, waarmee de ruimte zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De grote grijze vloertegels lopen vrijwel naadloos door en versterken het ruimtelijke karakter van de begane grond. De neutrale kleuren en verzorgde wandafwerking zorgen bovendien voor een rustige, eigentijdse uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel kastruimte en een royaal werkblad. De L-vormige opstelling zorgt voor volop werkruimte en vormt tegelijkertijd een natuurlijke verbinding met het woongedeelte. Diverse inbouwapparatuur maakt het geheel compleet. Vanuit de keuken is er rechtstreeks toegang tot de oprit.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamers, badkamer en een separate tweede toiletruimte. Op de overloop is eveneens een airconditioning aanwezig, waardoor ook deze woonlaag comfortabel gekoeld en verwarmd kan worden. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en verzorgd afgewerkt. De hoofdslaapkamer biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en kledingkast. Ook de overige kamer beschikt over goede afmetingen en veel daglicht en kan daardoor uitstekend worden ingericht als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een royale inloop(regen)douche met glazen afscheiding en een wastafelmeubel. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Extra praktisch is de separate toiletruimte (2024 gerenoveerd) op deze verdieping. Deze is modern afgewerkt en biedt tevens plaats aan de wasmachine en droger. Daarmee zijn de dagelijkse voorzieningen op deze woonlaag prettig bij elkaar gebracht. Vermeldenswaardig is dat in 2022 de PVC-vloer is gelegd. Tevens is in datzelfde jaar het stucwerk volledig vernieuwd en zijn de leidingen netjes in de muren weggewerkt.

Zolder

Een vaste trap brengt je naar de zolderverdieping. Hier bevindt zich een verrassende hoeveelheid extra ruimte. Een gedeelte is momenteel in gebruik als werkruimte. Dankzij de nieuw geplaatste dakkapel valt hier prettig daglicht binnen. De voorzolder biedt plaats aan de cv-installatie (2015-Nefit) en beschikt daarnaast over voldoende ruimte voor extra bergruimte of het creëren van een slaap- werk-/studeerkamer. De zolder is deels afgewerkt en deels nog in afbouw. Juist daardoor biedt deze verdieping interessante mogelijkheden voor een volgende eigenaar. Denk bijvoorbeeld aan een verdere afwerking als thuiswerkplek of hobbyruimte, speelruimte of aanvullende kamer, uiteraard afhankelijk van de gewenste uitvoering en eventuele benodigde aanpassingen.

Garage

De woning beschikt over een ruime en praktische garage met rolpoort. Een fijne extra ruimte voor het stallen van fietsen en andere spullen, maar ook zeer geschikt voor de klusser of hobbyist. Er is onder andere een smeerpuit en uitstortgootsteen aanwezig en dankzij de verbinding met de aanbouw is de garage ook vanuit de achterzijde gemakkelijk bereikbaar. Naast stallingsruimte biedt de garage daarmee volop mogelijkheden voor opslag en hobby gebruik. Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met vrije achterom en een carport, voorzien van dubbele lichtstraten. Noemenswaardig is dat de oprit parkeergelegenheid biedt voor maar liefst drie auto's, waarvan één overdekt onder de carport.

Tuin

Ook buiten is de woning met veel zorg ingericht. De achtertuin heeft een onderhoudsvriendelijke aanleg met terrastegels, kunstgras, grindborders en enkele groene accenten. Direct aan de woning bevindt zich een royale terrasoverkapping. Hierdoor ontstaat een heerlijke beschutte buitenruimte waar al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar kan worden genoten. Er is meer dan voldoende plaats voor zowel een grote eettafel als een comfortabele loungehoek. De combinatie van het ruime terras, de overkapping, het groene middengedeelte en de directe toegang tot de garage maakt de tuin niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder praktisch.

Ligging

Deze gezinswoning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Roggel. Het dorp beschikt over een goed voorzieningsniveau met onder meer winkels, horeca, basisschool en sportvoorzieningen binnen bereik. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend. Roggel wordt omgeven door het groene landschap "het Leudal" en vanuit het dorp zijn diverse wandel- en fietsmogelijkheden gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd ligt Roggel gunstig ten opzichte van omliggende plaatsen zoals Heythuysen, Weert en Roermond en zijn de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Een prettige woonomgeving dus voor wie graag rustig woont, maar dagelijkse voorzieningen en grotere plaatsen toch binnen handbereik wil hebben.

Algemeen

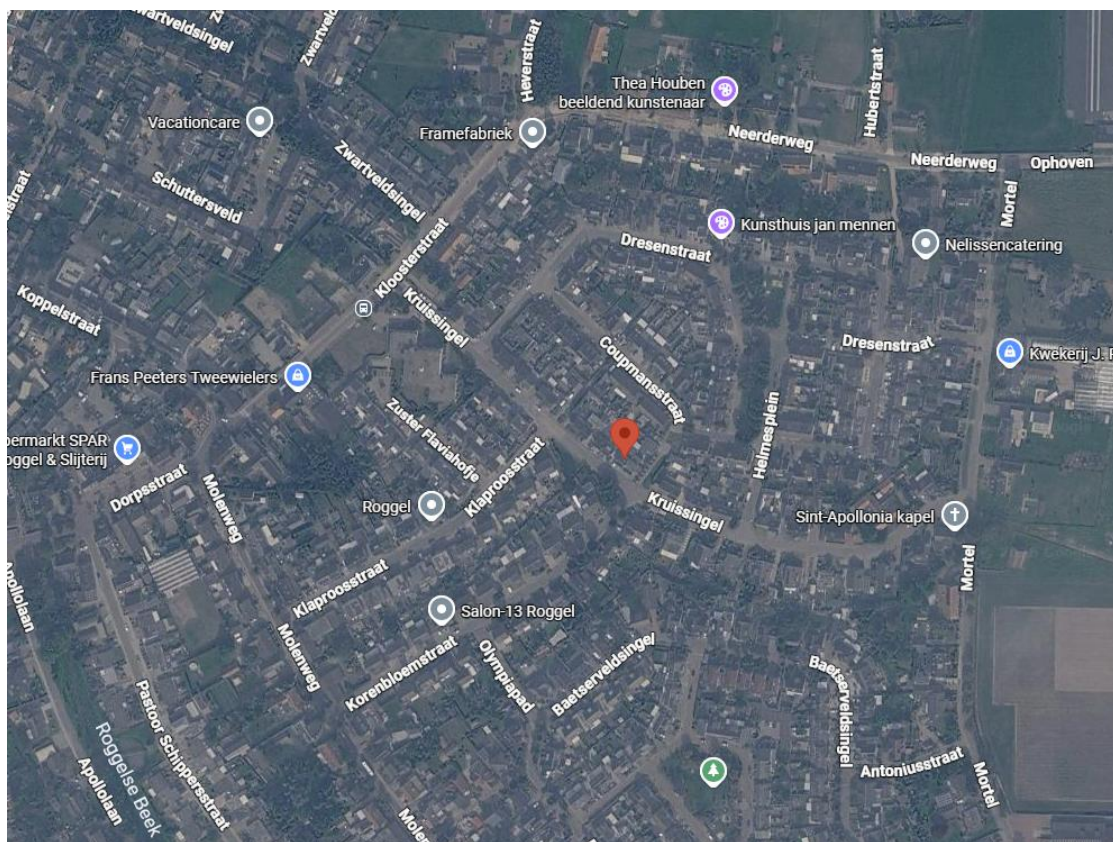
- Verrassend ruime en verzorgde woning
- Airconditioning in de woonkamer en op de overloop van de eerste verdieping (mogelijkheid extra airco aansluiting)
- Begane grond is voorzien van tegelvloer en vloerverwarming
- 1^e Verdieping is voorzien van rolluiken
- Open keuken met veel werk- en kastruimte
- Separate toiletruimte op zowel de begane grond als eerste verdieping
- Vaste trap naar de zolder
- Zonnepanelen 10 st. (2023)
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Roggel.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	: 293 m ²
Inhoud	: 575 m ³
Gebruiksoppervlakte	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 90 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Kruissingel 27
6088 BA ROGDEL





















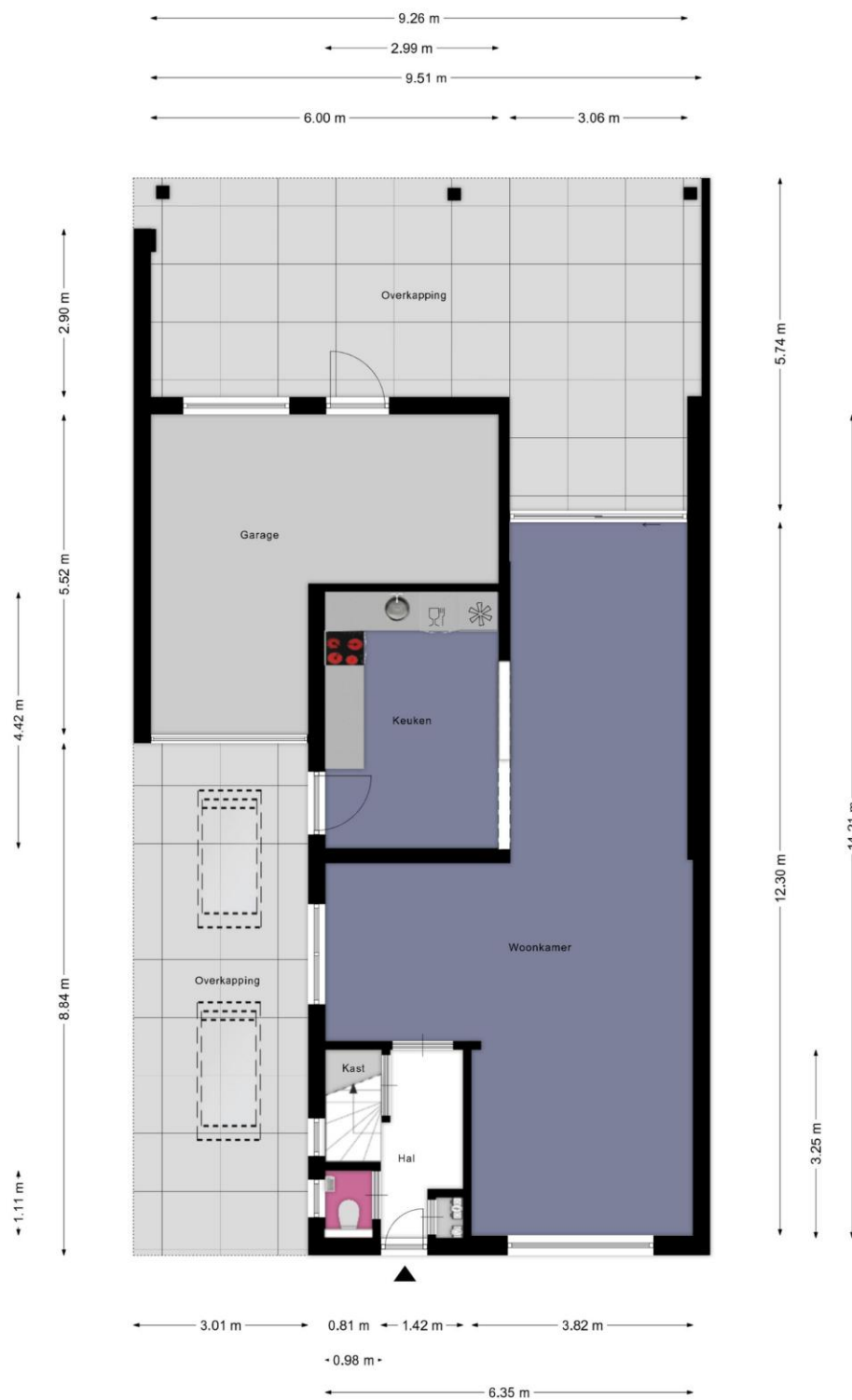








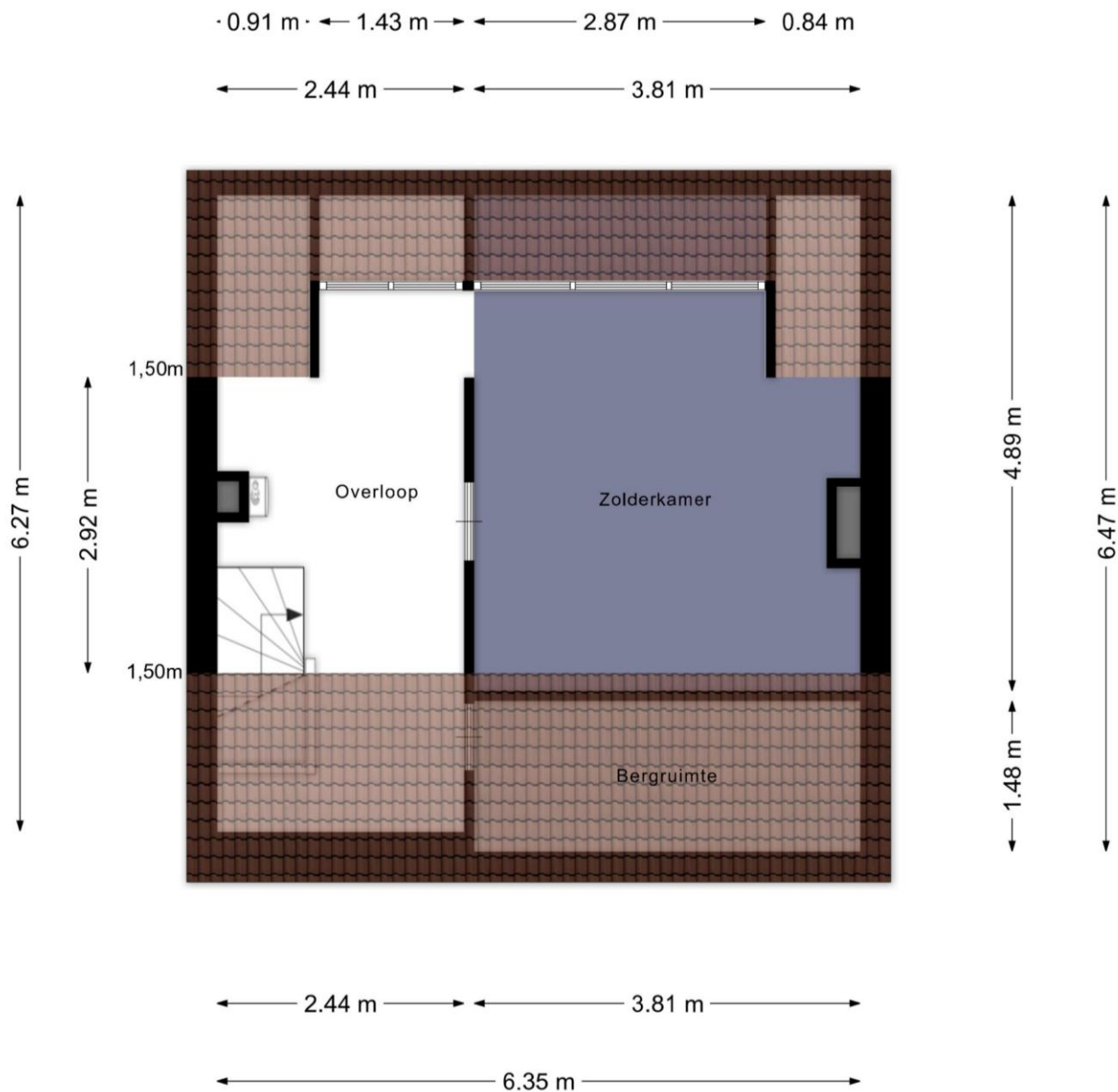
Begane grond



1e verdieping



Zolder



Kadastrale kaart



FAQ

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Niet zo vreemd dat u tijdens het kopen tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben wij dan ook voor u op een rij gezet.

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 u in onderhandeling bent.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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.

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.

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.

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.

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.

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.



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Wat houdt de drie dagen (wettelijke) 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.

Wat betekent '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. In de meeste gevallen bedraagt de overdrachtsbelasting 2%, echter is dit afhankelijk van uw situatie.
- 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)

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

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.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. De koop van een woning dient schriftelijk te worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van "3 dagen" in werking. 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.

Voorwaarden woningaankoop

- Indien er een financieringsvoorbehoud dient te worden opgenomen in de koopovereenkomst, gaan wij uit van een standaardperiode van 1 maand na ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst.
- Het financieringsvoorbehoud mag maximaal de vraagprijs bedragen, wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden en de taxatiewaarde niet hoger uitkomt dient dit uit eigen middelen te worden betaald.
- Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.
- Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.
- Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Indien de verkopers de woning zelf niet hebben bewoond zal er in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule worden opgenomen.
- De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 14 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar. De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Disclaimer

-Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van deze brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

-Bouten Makelaardij behoudt zich het recht voor om zonder voorafgaande waarschuwing wijzigingen aan te brengen in de informatie die wordt aangeboden.

-De op de website en in de brochure gebruikte tekeningen en plattegronden dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen en plattegronden kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Bouten makelaardij doet er alles aan om u te ontzorgen, zodat u zich op een ontspannen manier kunt voorbereiden op de toekomst. Met veel enthousiasme, deskundigheid, realisme en kwaliteit zullen wij u stap voor stap begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw (toekomstige) woning of bedrijfspand. Bij ons bent u in vertrouwde makelaarshanden en u kunt zich een hoop geld, tijd en moeite besparen. Daarnaast nemen wij een stuk aansprakelijkheid van u over. In welke positie u zich ook bevindt, wij bieden expertise!

Bouten makelaardij, de fundering voor uw nieuwe (t)huis!

Meer informatie? Wij maken graag tijd voor u. De koffie staat altijd klaar!



Bouten Makelaardij B.V.
Ruijsstraat 4
5981 CM, PANNINGEN
Tel: 077-3082232

E-mail: makelaardij@bouten-groep.nl
www.boutenmakelaardij.nl