

te koop



Kruisstraat 31

Roermond



Briare
MAKELAARDIJ

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN

101 m²

PERCEELOPPERVLAKE

172 m²

INHOUD

411 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

3

BOUWJAAR

1977

ENERGIELABEL

C





Bijzonderheden

- Ideale starterswoning met 3 slaapkamers.
- Gerenoveerde badkamer en toilet.
- Grotendeels voorzien van moderne kunststof kozijnen met HR++ glas.
- Aangelegde tuin met een overdekt terras en privacy.
- Diepe oprit met een moderne carport.
- In hartje Leeuwen gelegen vlakbij de basisschool Leeve en een speeltuintje.
- Op de fiets zijn het centrum van Roermond, de kern van Maasniel, het Retailpark en middelbare school BC Broekhin binnen 5 minuten bereikbaar.

Omschrijving

In hartje Leeuwen gelegen, goed onderhouden, grotendeels gerenoveerde, tussenwoning aan de Kruisstraat 31. Met een woonoppervlakte van 101 m², drie slaapkamers, een zonnige tuin en een carport met oprit voor twee auto's biedt deze woning een solide basis voor een fijne start!

-Gebruiksoppervlakte wonen: 101,5 m²

-Gebouwgebonden buitenruimte: 35,9 m² (carport + overkapping)

-Achtertuin: ca. 59 m² (11,5 m diep x 5,1 m breed)

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de diepe oprit met carport zijn de voordeur en de toegang tot de berging bereikbaar. De inpandige, verwarmde berging heeft ook een eigen buitendeur. De berging is geïsoleerd en groot genoeg om fietsen, oud papier en wat al niet meer in te plaatsen. De witgoedaansluiting bevindt zich op een aparte groep. Nog meer spullen kun je kwijt op de kleine vliering.

De entreehal aan de oprit vormt de schakel tussen de berging en de woonkamer/keuken. In de hal is ruimte voor een kapstok. De meterkast is vernieuwd.

Een glazen paneeldeur leidt naar de woonkamer die in directe verbinding met de keuken staat. De keuken is aan de straatzijde gesitueerd. Hier past een eettafel aan het raam tegenover de hoekopstelling met voldoende bergruimte en diverse inbouwapparatuur: een vaatwasser, afzuigkap, koelkast en een gaskookplaat.

De lichte L-vormige woonkamer heeft een oppervlakte van circa 30 m². Deze ziet er keurig uit met een neutraal grijze tegelvloer en wit gesausde wanden. Er is een handige trapkast aanwezig. Een grote pui met tuindeur leidt naar de overkapping aan huis.

In een tussenhal aan de woonkamer zijn het gastentoilet en de trapopgang gesitueerd. Het moderne gastentoilet is deels betegeld en voorzien van een inbouwcloset. Het plafond is verlaagd en er is mechanische ventilatie.

Verdieping:

De ruime overloop met handige muurkast leidt naar de technische ruimte, drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een afmeting van 2,73 m x 4,81 m. De overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 8 m² en 7 m².

De badkamer is in 2019 gerenoveerd en comfortabel ingedeeld met een royale inloopdouche, een tweede inbouwtoilet, een wastafel met ondermeubel, een bijpassende hoge kast en Grohe-kranen. Het dakraam heeft HR+++ glas en is recent gerealiseerd.

In de technische ruimte zijn de mechanische ventilatie en de recente HR-cv-ketel opgesteld. Naast deze apparatuur is er nog voldoende bergruimte aanwezig. Overigens kun je nog meer bergruimte creëren door een vliering te maken boven de overloop en slaapkamers.

Omschrijving

Buitenruimte:

De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en biedt een goede mate van privacy, omdat de achtergelegen woningen aan de Burg. Thomas Wackersstraat op een lager grondpeil zijn gebouwd. Direct aan het huis bevindt zich een ruime overkapping van douglashout met glazen panelen, waar beschut gezeten kan worden. Verder is de tuin zeer onderhoudsvriendelijk aangelegd met deugdelijke afwatering, een extra terras, kunstgras, siergrind en houten schuttingen. Op het terras schijnt de hele dag de zon, terwijl je onder de overkapping voornamelijk van de schaduw kunt genieten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een kleine, gedeelde voortuin en een diepe eigen oprit met carport, waardoor parkeren op eigen terrein altijd gewaarborgd is. Aan de straat bevinden zich ook parkeerhavens.

Duurzaamheid:

Energielabel: C (geldig tot 07-02-2035) Isolatie: Dakisolatie en muurisolatie tijdens de bouw. De kruipruimte onder de woning kan nageïsoleerd worden. Beide daken lenen zich goed voor zonnepanelen. Moderne kunststof kozijnen met HR++ glas op de verdieping en in de voorgevel op de begane grond. Houten kozijn met oorspronkelijk dubbel glas in de achtergevel op de begane grond. Verwarming & warm water: nieuwe radiatoren, slimme meter en een HR-cv-ketel (Vaillant EcoTEC combiketel, 2022, eigendom).

Onderhoud:

Deze woning is keurig onderhouden en in de loop der jaren grotendeels gerenoveerd. Moderne badkamer en toilet. De keuken is functioneel, maar heeft wat gebruikssporen. Het platte dak van de carport en de goten zijn vernieuwd. De carport is volledig gerenoveerd en een mooi visitekaartje voor het huis. Het houtwerk staat keurig in de lak. De gevelbekleding is ook vernieuwd.

Ligging:

Deze gezinswoning ligt aan een verkeersluwe straat met een speeltuintje, in de kern van Leeuwen. Het is een 30 km/u-zone waar alleen bestemmingsverkeer komt. Parkeren kan op de openbare parkeerhavens aan de overzijde van de Kruisstraat. Je loopt hier zo naar basisschool 'Leeve' en natuurgebied "Vuilbenden" richting de Asseltse Plassen. Op de fiets zijn het levendige stadscentrum van Roermond, de bakker in Maasniel, het Retailpark en middelbare school BC Broekhin binnen 5 minuten bereikbaar. Met de auto ben je zo op de autoweg N280 of de autosnelweg A73.

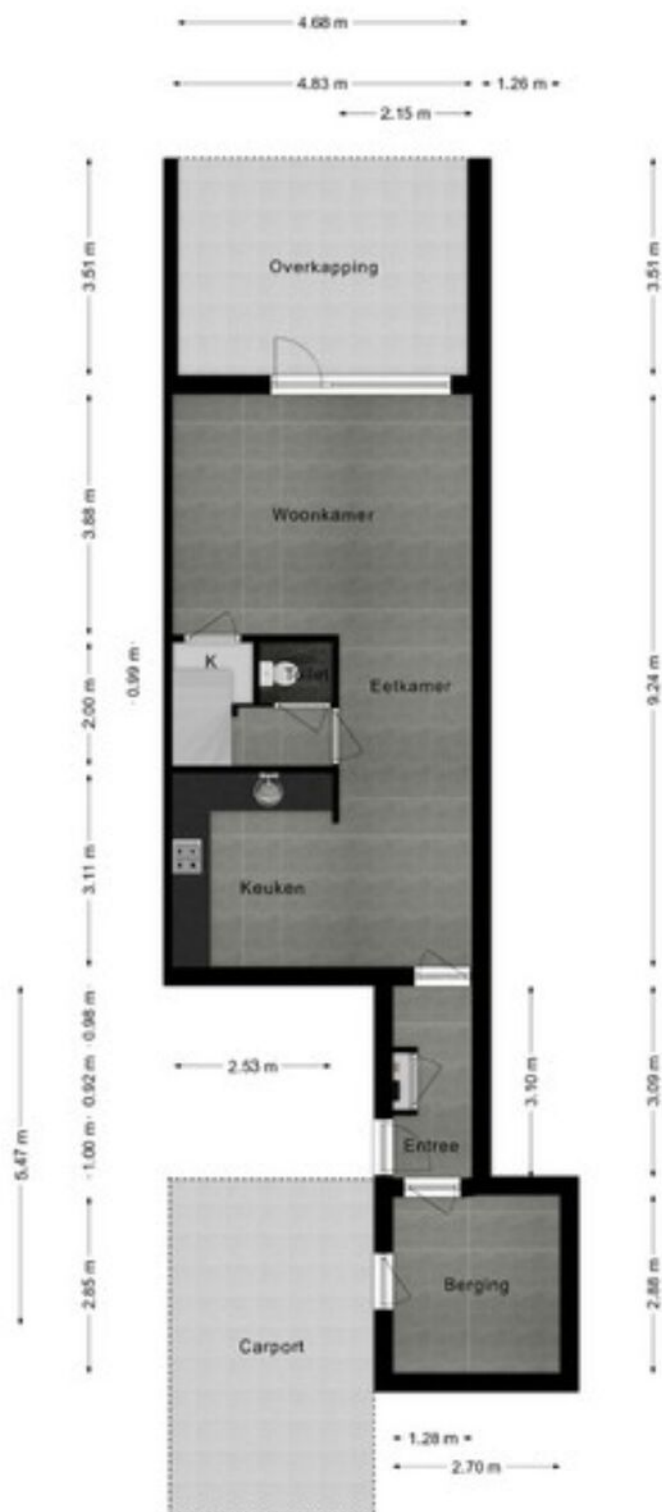
Kortom: een goed onderhouden woning waar je zo in kunt trekken als starter of als jong gezin!







Plattegrond begane grond schets

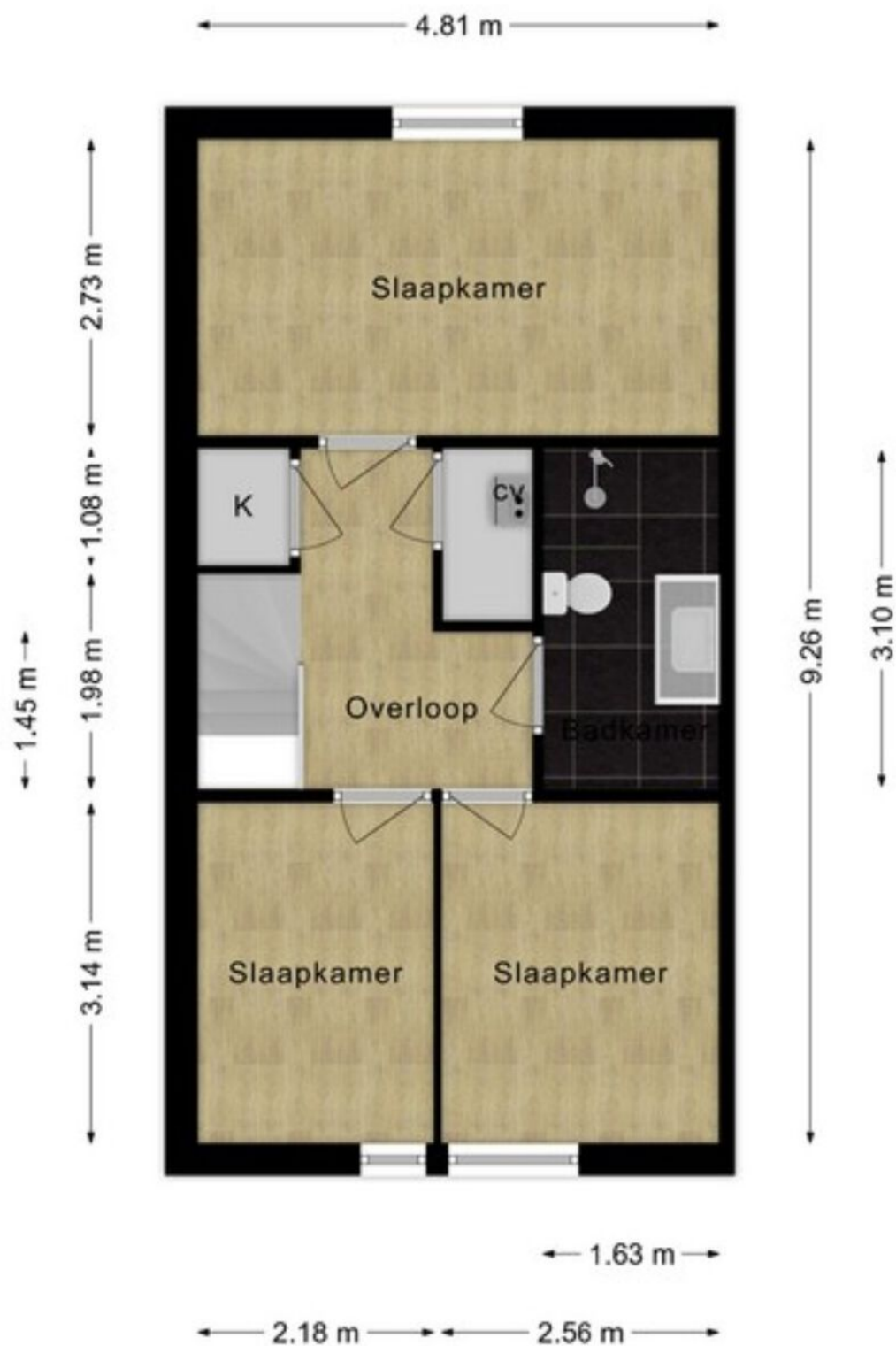


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.





Plattegrond verdieping schets



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.











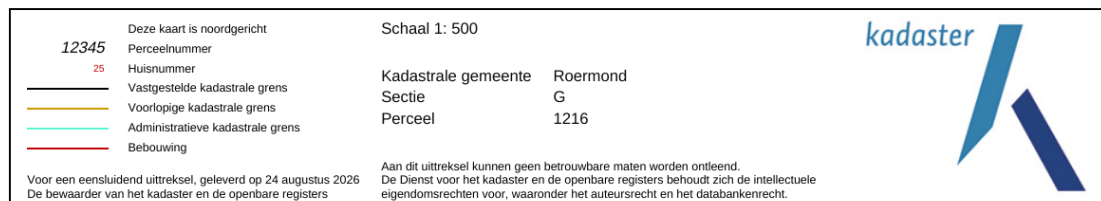
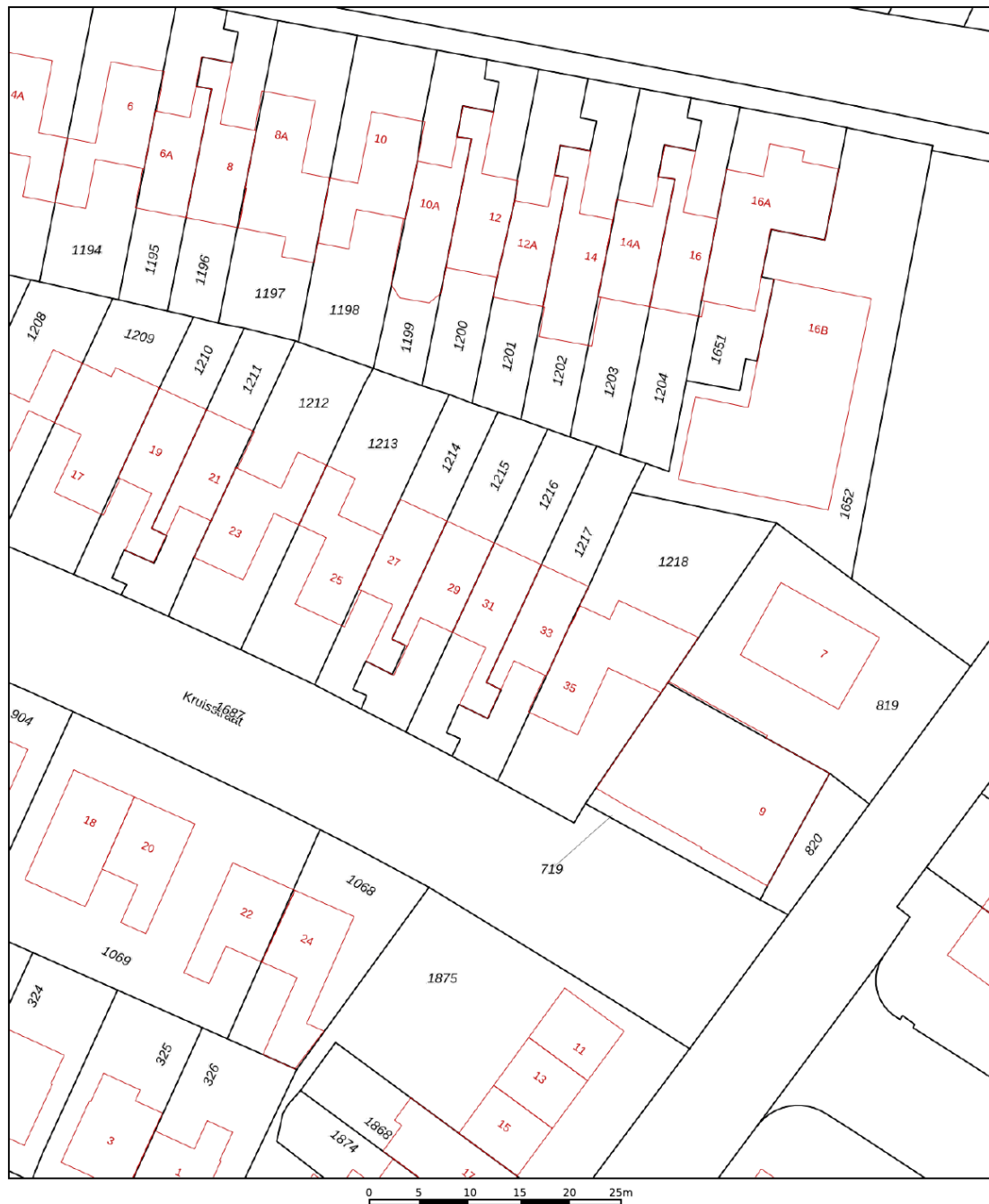




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6041BC-31



Braire Makelaardij heeft aan de samenstelling van deze brochure de grootste zorg besteed. De beschikbare informatie is zo nauwkeurig mogelijk verwerkt. Wij maken desondanks een voorbehoud voor onvoorziene wijzigingen of (zet)fouten. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontleen.



Meest gestelde vragen

Uitnodiging:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Feedback over de woning:

De verkopers van de door jou bezichtigde woning zijn uiteraard zeer benieuwd naar je reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van je horen. Een kleine moeite, maar heel waardevol voor mij en mijn opdrachtgever. Een telefoontje of mailtje hierover stel ik zeer op prijs. Indien de woning niet aan jouw wensen voldoet, kun je vrijblijvend gebruik maken van de gratis zoekopdracht in te vullen op www.briairemakelaardij.nl. Ook persoonlijke aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.

Bieden & onderhandelen:

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen eenieder uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al ben jij de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, het eerste reageert of als eerste bezichtigd. Je bent pas in onderhandeling als je een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar jou hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

Koopovereenkomst & bedenktijd koper:

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoekplicht koper:

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Optie:

Het begrip “optie” wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen al hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper.

Notaris & oplevering:

Doorgaans wordt de notaris door de koper gekozen. Bij de notaris onderteken je de transportakte (= akte van levering) en de eventuele hypotheekakte.

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen.

Verantwoording:

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Verkoop eigen woning:

Briare Makelaardij verkoopt geen "huis" maar een "thuis". Dat uit zich in een persoonlijke aanpak, duidelijke communicatie en maatwerk. Iets wat ook door kandidaat-kopers wordt gewaardeerd en het resultaat ten goede komt. Wat ik voor jou kan betekenen leg ik jou graag uit in een oriënterend en vrijblijvend gesprek. Briare Makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).





Briaire
MAKELAARDIJ