



WONEN

- op maat -



Bredeweg 9
Roermond





Roermond

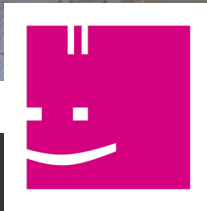
Bredeweg 9

Aan de Bredeweg 9 staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning, rustig gelegen in een verkeersluw straatje en toch verrassend centraal in Roermond.

De woning is in 2018 volledig gemoderniseerd, waarbij onder andere een royale aanbouw is gerealiseerd en het dak volledig is vernieuwd. Het resultaat is een fijne combinatie van karakter en eigentijds wooncomfort. Met circa 153 m² woonoppervlakte en een royaal perceel van maar liefst 744 m² biedt de woning opvallend veel ruimte. Er zijn vier slaapkamers, een garage en een oprit, maar het echte buitenleven speelt zich af in de royale tuin. Een heerlijke plek voor wie graag tuiniert, geniet van groen en verschillende terrassen of simpelweg veel ruimte om buiten te zijn. Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk.

Vanuit het rustige straatje zijn het centrum van Roermond, dagelijkse voorzieningen in Maasniel, scholen en uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Hier komt daarmee het beste van twee werelden samen: rustig en groen wonen, met de stad en alle voorzieningen binnen handbereik.

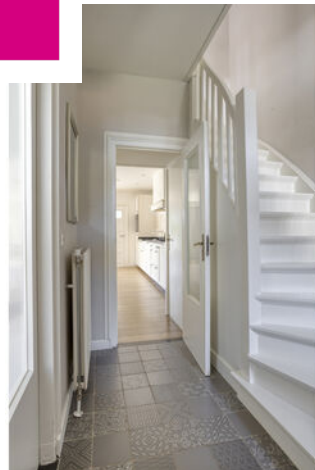
Inhoud	642 m ³
Woonoppervlakte	153 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Perceelgrootte	744 m ²
Bouwjaar	1935
Energie label	C
Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.

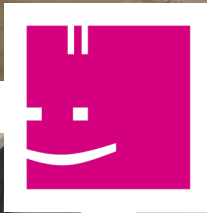


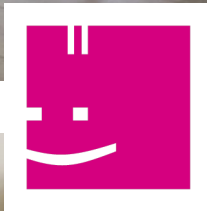
Souterrain / Entree

Souterrain:
Ruime praktische provisiekelder van 15 m². Ideaal voor opslag.

Begane grond:
Via de overdekte entree wordt de woning betreden. De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is half betegeld en voorzien van een vrijhangend toilet. Vanuit de hal richting doorloop naar de keuken is tevens de meterkast bereikbaar en bevindt zich de toegang tot het souterrain. De woonkamer is bijzonder royaal en vormt het hart van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar de houtkachel zorgt voor een knusse sfeer. Het raam aan de voorzijde is voorzien van HR++-beglazing en zorgt voor lichtinval.

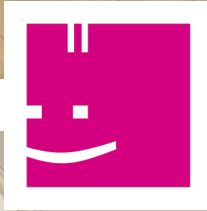


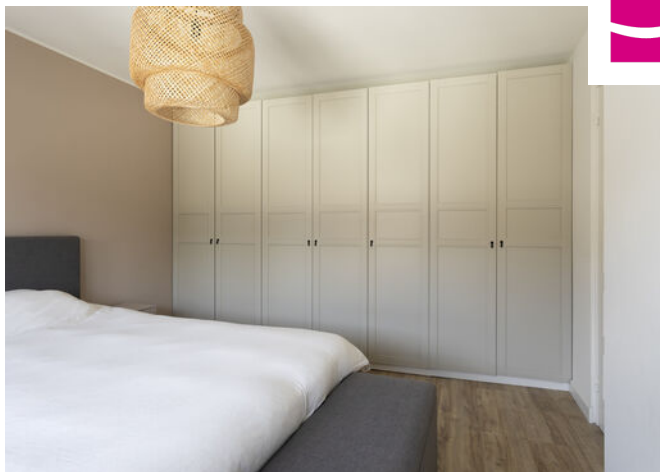
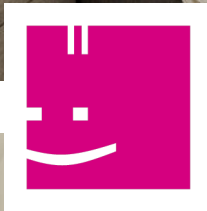




Eetgedeelte / keuken

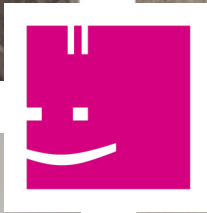
Vanuit het zitgedeelte loopt de woonkamer over in het royale eetgedeelte. Hier is plaats voor een grote eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om uitgebreid te tafelen. De laminaatvloer loopt door over de gehele woonkamer, terwijl het gedeelte van de aanbouw is voorzien van vloerverwarming. Een zijraam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en via de openslaande deuren staat het eetgedeelte in verbinding met de tuin. De open keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte. De keuken is uitgevoerd met een hardstenen werkblad en beschikt over een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Dankzij de open verbinding blijft het contact met de woonkamer behouden. Via een tussenportaal is een loopdeur naar de tuin bereikbaar.

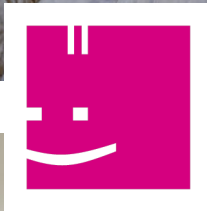




Eerste verdieping

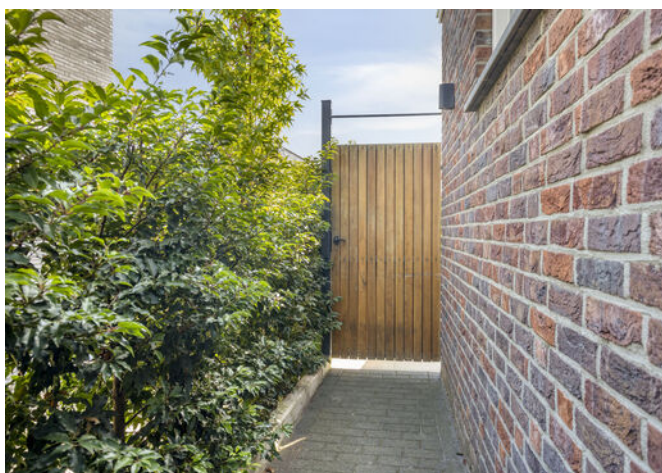
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping is de laminaatvloer vanuit de overloop doorgelegd naar de slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 15 m² groot en beschikt over een rolluik. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer van circa 10 m². Aan de voorzijde is daarnaast een kleinere kamer van circa 4,4 m² aanwezig en is voorzien van een rolluik. De badkamer is volledig betegeld en modern uitgevoerd. Hier bevinden zich een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met badkamermeubel en een vrijhangend toilet. Alle ramen (HR ++) op deze verdieping zijn uitgevoerd in kunststof, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke afwerking.





Tweede verdieping

Via de vaste trap wordt de tweede verdieping bereikt. Hier bevindt zich een praktische overloop met bergruimte en de opstelling van de cv-ketel uit 2018. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer van circa 12 m² aanwezig. Dankzij de dakkapel is dit een fijne, lichte ruimte die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



Buitenleven

Het royale perceel van maar liefst 744 m² biedt volop ruimte en mogelijkheden en maakt deze woning bij uitstek geschikt voor de echte tuinliefhebber.

Aan de voorzijde ligt een voortuin met een verzorgde uitstraling. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van de auto en geeft toegang tot de garage.

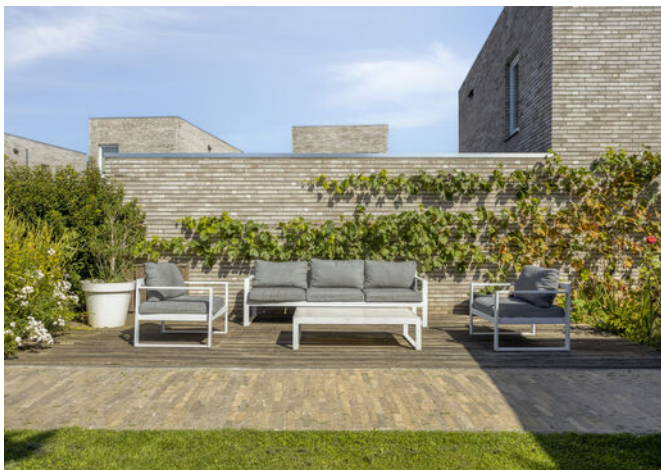
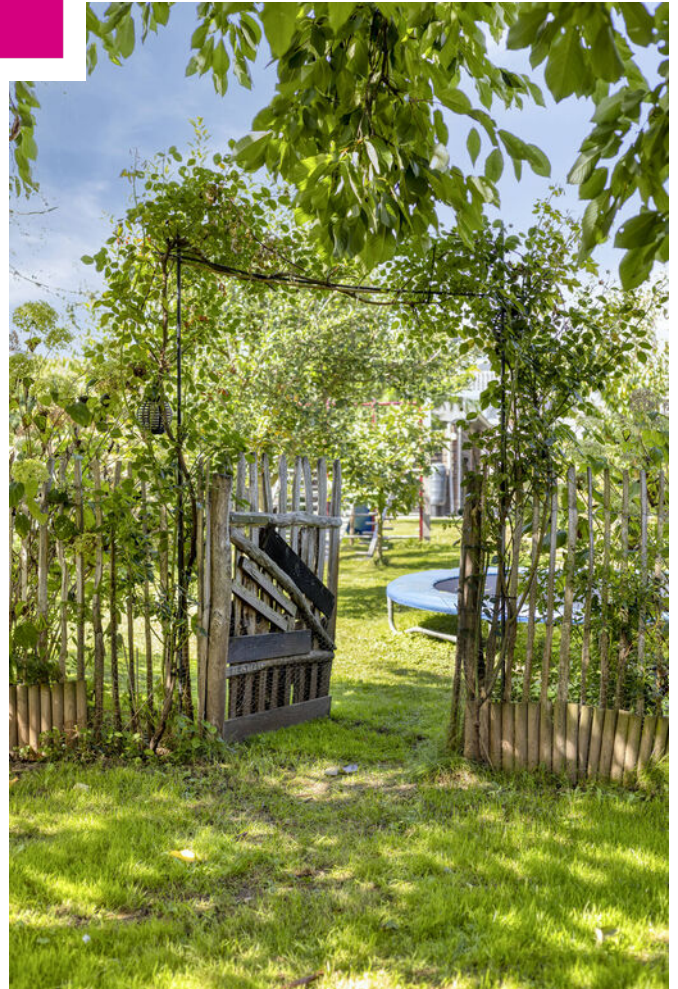
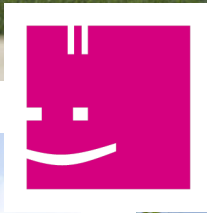
De garage beschikt over een automatische deur en biedt praktische bergruimte. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de acht zonnepanelen. Via de zijkant van de garage is de achterom bereikbaar, die rechtstreeks naar de achtertuin leidt.



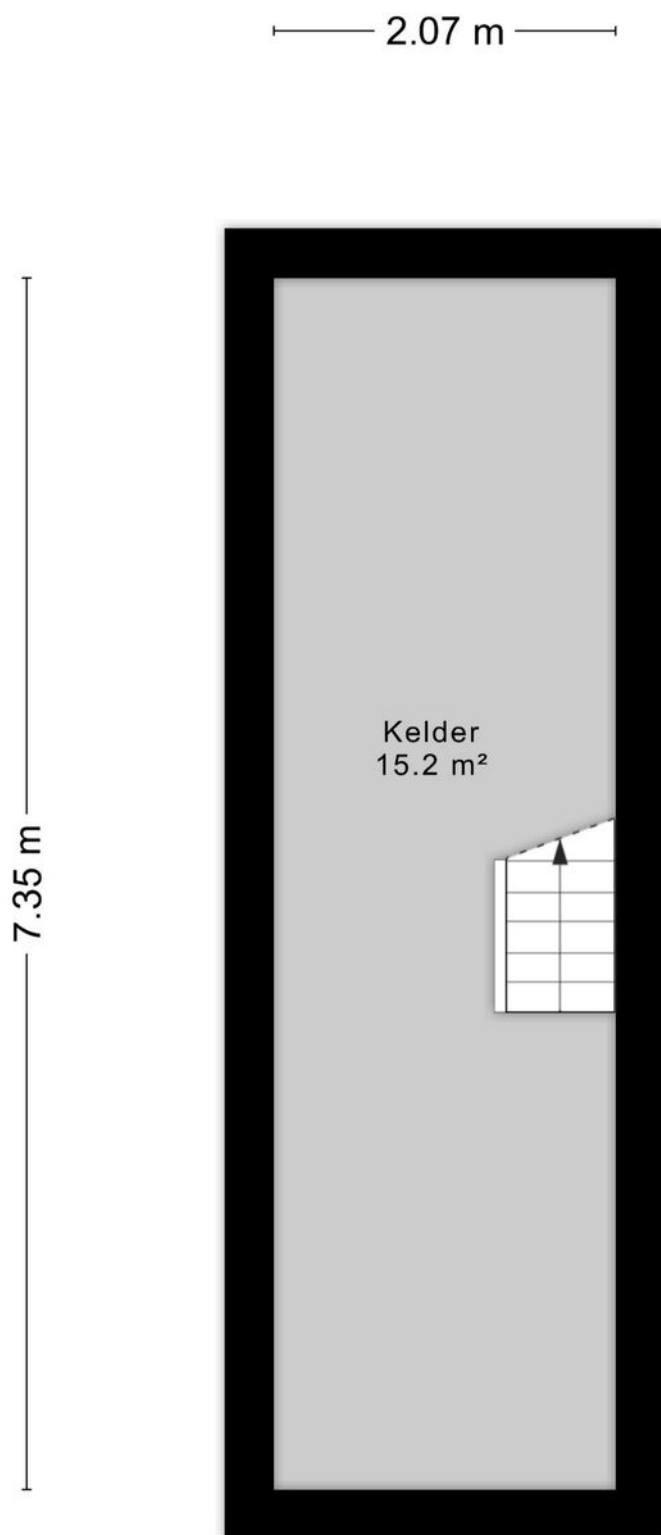
Buitenleven

En dan de achtertuin: een heerlijke groene plek met volop ruimte om te genieten. Vanuit de woning stap je via de openslaande deuren zo het terras op. Hier zorgt een automatisch zonnescherm voor de nodige beschutting op zonnige dagen. Een looppad loopt helemaal door naar de achterzijde van het perceel. De tuin is groen en verzorgd aangelegd met een royaal gazon, verschillende borders en een sproeisysteem. Halverwege in de tuin staat een gezellige overkapping met een comfortabele zithoek. Aansluitend bevindt zich een extra berging. Aan de linkerzijde van de tuin bevindt zich nog een derde terras. Daarnaast is er volop ruimte over voor speeltoestellen of, voor de liefhebber, zelfs een zwembad. Helemaal achter op het perceel bevindt zich bovendien nog een extra schuur.





Plattegrond - Souterrain



Plattegrond - Begane grond

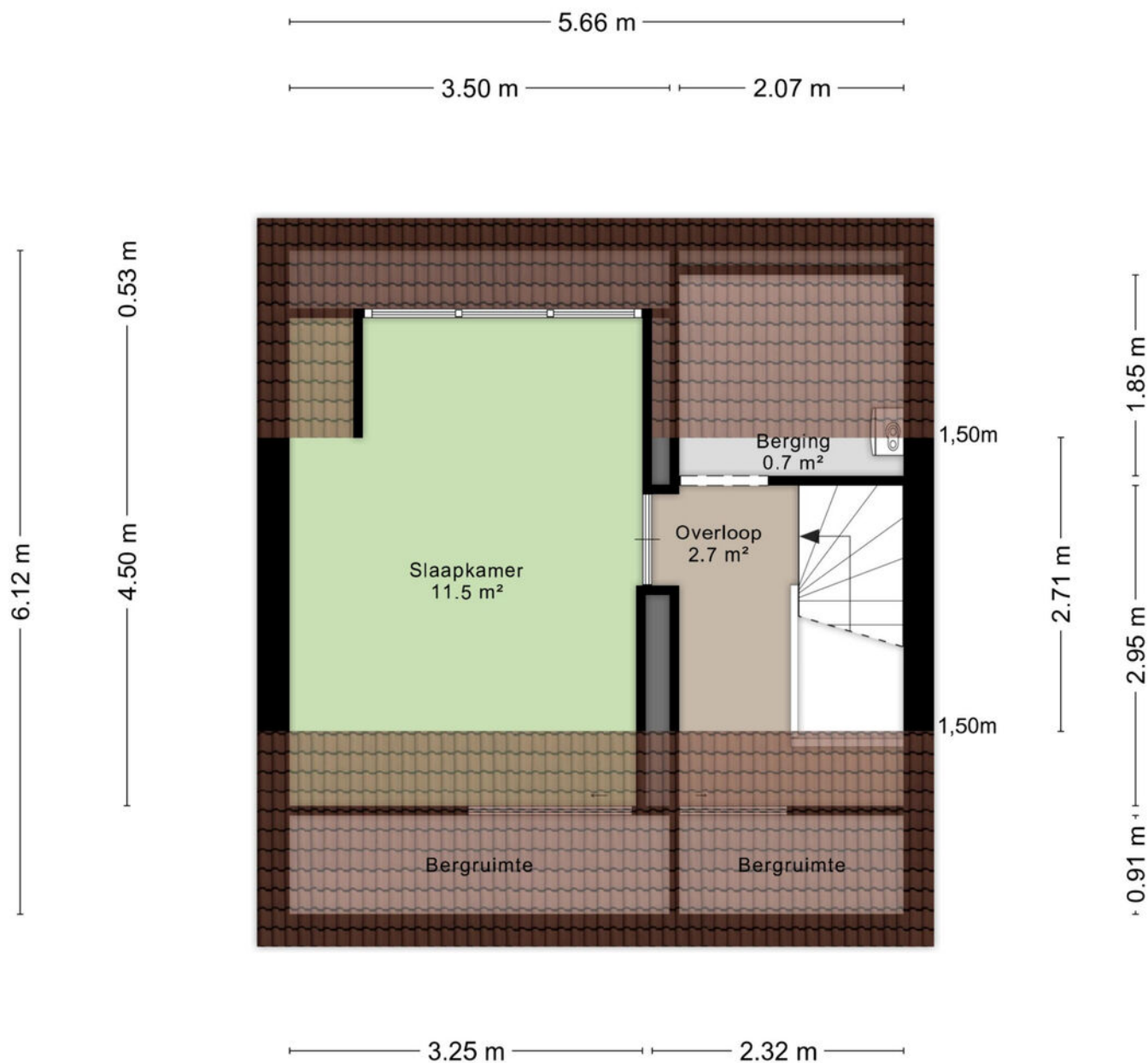


Plattegrond - Eerste verdieping



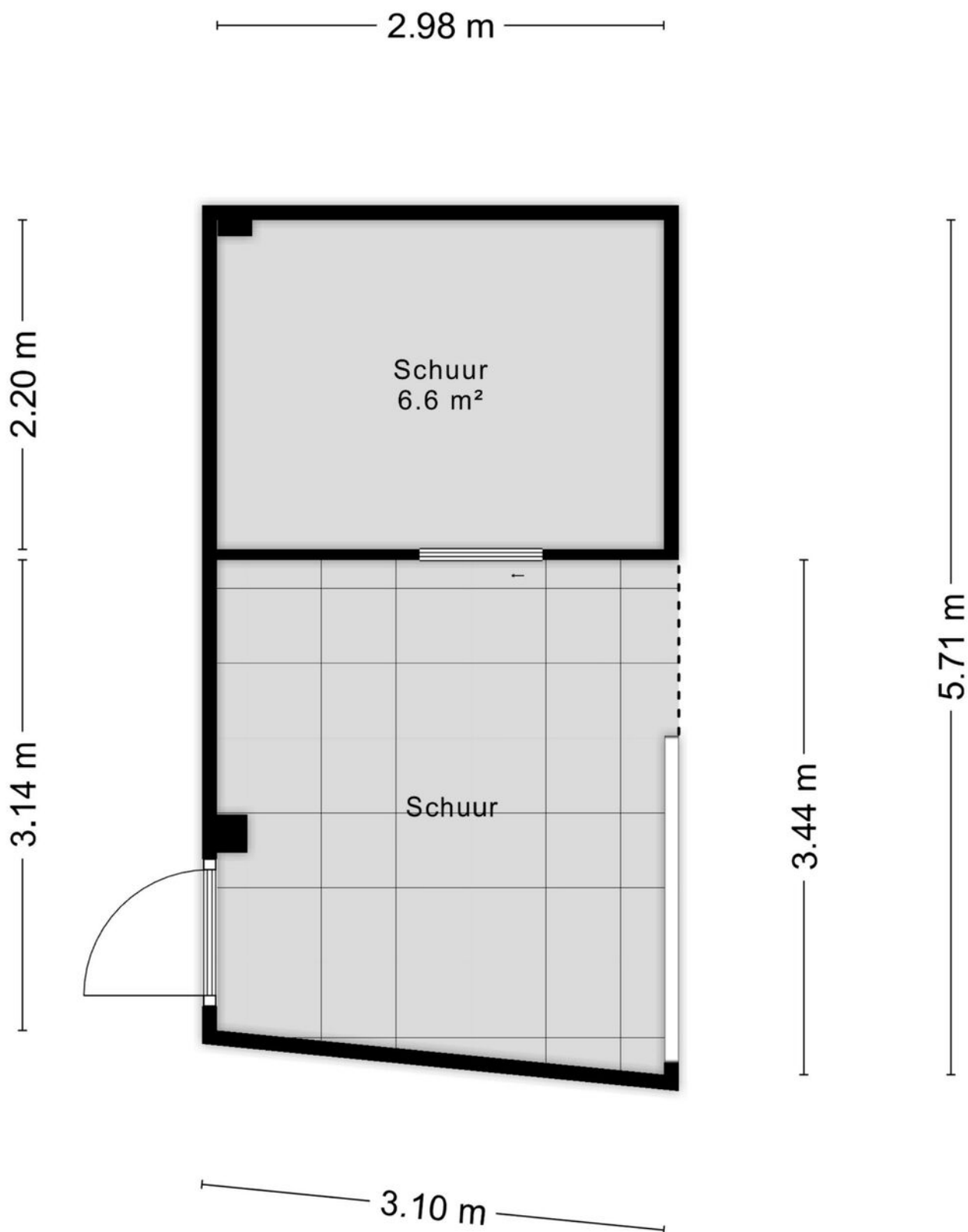
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Tweede verdieping



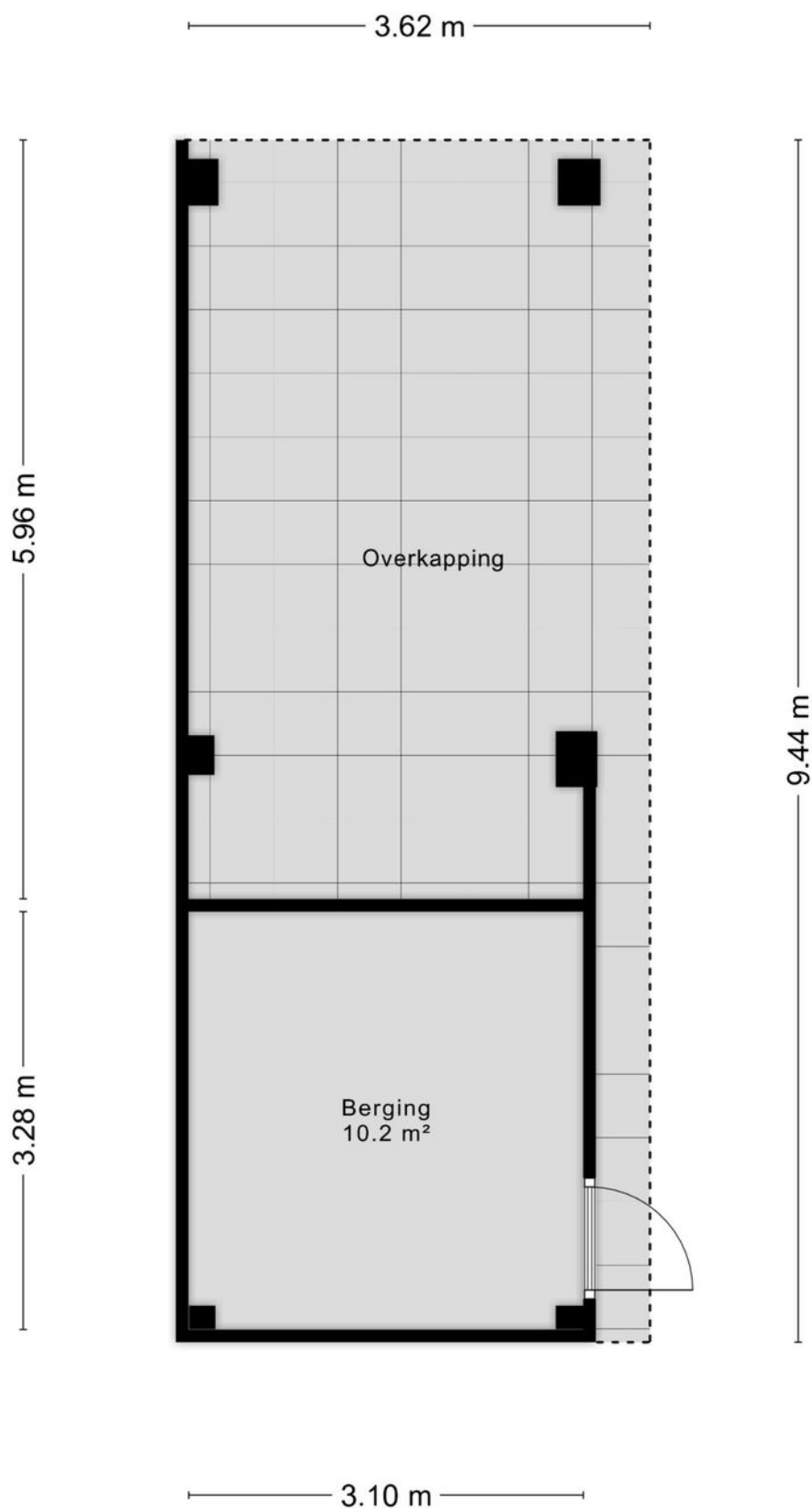
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

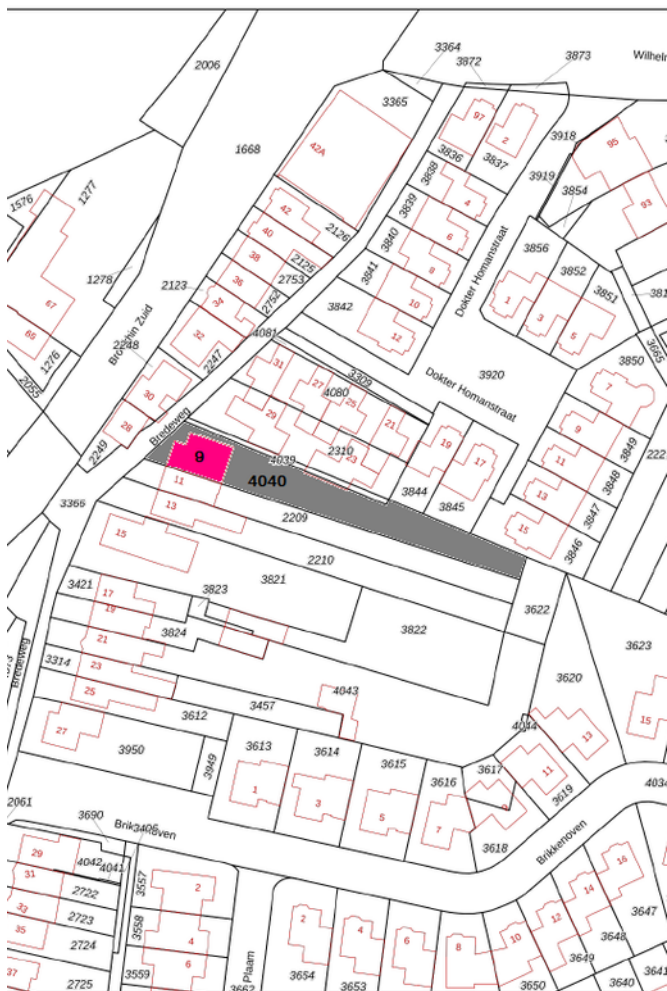
Plattegrond - **Schuur**



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

Plattegrond - **Berging-overkapping**

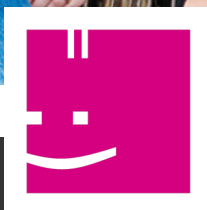




Wonen in Roermond

Roermond, bisschopsstad en centrumgemeente van Midden-Limburg kent een rijk en voornaam verleden. De roerige historie heeft zijn sporen nagelaten in de vorm van talrijke monumentale panden, pleinen en kerken. Na Maastricht heeft Roermond de meeste monumenten van Limburg. Het grondgebied van de Roermond omvat tevens de kerkdorpen Maasniel, Herten en Swalmen. Roermond is bekend vanwege de ligging aan het uitgestrekte Maasplassengebied, het nabijgelegen Nationaal Park de Meinweg, de monumentale binnenstad, watertoerisme én kooptoeerisme. Dat laatste vooral dankzij de aanwezigheid van het grootste designer outletcenter van Europa. Vanwege de situering nabij Duitsland en België geldt Roermond ook als een internationale stad. Roermond heeft een hoog voorzieningenniveau. Daartoe behoren o.a. een streekziekenhuis, zorgcentra, intercitystation, cinema, theaters, musea, bibliotheek, banken, hotels, parkeergarages campings, jachthavens, winkelcentra, onderwijsinstellingen, horecagelegenheden, sportfaciliteiten.





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

