



TE KOOP

ROERMOND

Duiperweg 46

€ 489.500,- k.k.

AB & P Vaassen

Bezoekadres:

Roersingel 6, 6041 KX Roermond

Postadres:

Postbus 320, 6040 AH Roermond

T 0475 33 11 33

info@vaassen.nl | www.vaassen.nl

AB&P  **Vaassen**
MAKELAARDIJ - TAXATIES

ADRES

Duiperweg 46
6042 LM ROERMOND

KENMERKEN



ca. 577 m³



ca. 140 m²



ca. 450 m²



1950



2

BESCHRIJVING

Op zoek naar een vrijstaande woning waar je volop ruimte hebt om je eigen woonwensen te realiseren? En vind je het heerlijk om rustig en groen te wonen, terwijl de stad en dagelijkse voorzieningen toch dichtbij zijn? Dan is deze woning in Asenray zeker het bekijken waard!

Aan de rand van het gezellige kerkdorp Asenray staat deze vrijstaande woning van circa 140 m² op een perceel van 450 m². De woning biedt volop ruimte, zowel binnen als buiten, en dankzij de verschillende vertrekken zijn er allerlei mogelijkheden om het huis helemaal naar jouw smaak in te richten. Zo kun je de royale aanbouw bijvoorbeeld gebruiken als extra woonruimte, werkkamer, slaapkamer of hobbyruimte.

Asenray is een gemoedelijk en groen kerkdorp met een fijne dorps sfeer. Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van Roermond, het Retail Park, de Designer Outlet en de Maasplassen. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: het prachtige Nationaal Park De Meinweg ligt vlakbij.

Wonen en koken

Via de entree kom je binnen in de hal, die is voorzien van een moderne tegelvloer. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en de keuken. Ook de eerste verdieping en de provisiekelder zijn vanuit de hal bereikbaar.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte waar je gemakkelijk een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek kunt creëren. De massief eiken vloerplanken geven de ruimte een warme uitstraling. Een echte blikvanger is de pelletkachel. Zet op een koude winteravond de kachel aan, kruip op de bank en geniet van de behaaglijke sfeer.

De keuken bevindt zich aan de andere zijde van de hal en staat in directe verbinding met zowel de hal als de woonkamer. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een tegelvloer en half betegelde wanden. Vanuit de keuken loop je door naar het toilet, de bijkeuken/berging en de ruime aanbouw.

De bijkeuken/berging biedt extra ruimte voor bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke spullen of andere zaken die je graag uit het zicht bewaart. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

En juist die aanbouw biedt ontzettend veel mogelijkheden. Heb je behoefte aan een extra slaapkamer? Een rustige werkplek aan huis? Een speelruimte voor de kinderen, hobbykamer of misschien een yogaruimte? De ruimte kan helemaal worden ingericht op de manier die bij jou past en vormt een comfortabele aanvulling op het woonoppervlak.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een sfeervolle kleinere kamer en de badkamer. De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een gezin, maar natuurlijk kun je één van de kamers ook gebruiken als thuiswerkplek, logeerkamer, hobbyruimte of kleedkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel en toilet. Een fijne ruimte die aansluit bij het dagelijks comfort van de woning.

De massief eiken vloerplanken lopen ook op deze verdieping door en zorgen voor een warme, natuurlijke uitstraling.

De kleinere kamer kan bovendien op verschillende manieren worden benut. Misschien wordt dit wel de perfecte babykamer, walk-in closet, thuiswerkplek of rustige leesruimte. Dankzij de verschillende vertrekken kun je de verdieping helemaal laten aansluiten op jouw manier van wonen.

Via een vaste trap bereik je vervolgens de tweede verdieping. Hier bevindt zich een veelzijdige zolderruimte. Gebruik deze als extra bergruimte voor koffers, kerstspullen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt, of maak er juist een hobbyruimte of creatieve plek van.

Buitenleven

Ook buiten is er volop ruimte om te genieten. Het huidige perceel is circa 450 m² groot en biedt dankzij de ligging en de ruimte rondom de woning volop mogelijkheden voor privacy en ontspanning.

Zie je jezelf hier al zitten op een zonnige middag? Een comfortabele loungeset in de tuin, de barbecue aan en gezellig samen eten met familie en vrienden? Of misschien juist een fijne plek waar de kinderen alle ruimte hebben om buiten te spelen terwijl jij geniet van een kop koffie in de zon.

Extra interessant is dat het perceel kan worden uitgebreid. De gemeente is bereid om circa 83 m² extra grond aan de koper over te dragen. Daarmee kan het perceel worden vergroot naar circa 533 m². Een mooie kans voor wie graag wat extra tuin- en buitenruimte wil.

Comfort en duurzaamheid

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid heeft deze woning verschillende pluspunten. Zo zijn in 2023 maar liefst 14 zonnepanelen geplaatst, waarmee je op een duurzame manier in je energie kunt voorzien. Daarnaast beschikt de woning over glasvezel met een snelheid tot maar liefst 1000 Mbps up- en downloadsnelheid. Ideaal wanneer je regelmatig thuiswerkt, veel streamt of simpelweg graag beschikt over een snelle en stabiele internetverbinding. De meterkast is in 2023 vernieuwd en de pelletkachel zorgt naast sfeer ook voor een aangename warmte tijdens de koudere maanden.

Locatie

De woning ligt aan de rand van het gezellige Asenray. Hier geniet je van de rust en gemoedelijke sfeer van een dorp, terwijl je tegelijkertijd alle voorzieningen en het bruisende stadsleven van Roermond dichtbij hebt.

Natuurlijkhebbers kunnen hun hart ophalen in de omgeving. Het prachtige Nationaal Park De Meinweg ligt vlakbij en nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Ook de Maasplassen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Voor een dagje winkelen hoef je niet ver: het Retail Park en de Designer Outlet Roermond liggen op korte afstand. Ook het centrum van Roermond is snel bereikbaar. Dankzij de A73 en N280 zijn bovendien plaatsen en steden als Venlo, Maastricht, Düsseldorf en Keulen goed bereikbaar.

Aanvaarding:

In overleg.

Bezichtiging:

Uitsluitend na afspraak met ons kantoor.

Informatie:

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.

Kadastrale gegevens:

Kadastrale gemeente : Roermond
Sectie : L
Nummer : 793
Perceeloppervlak : 450 m²

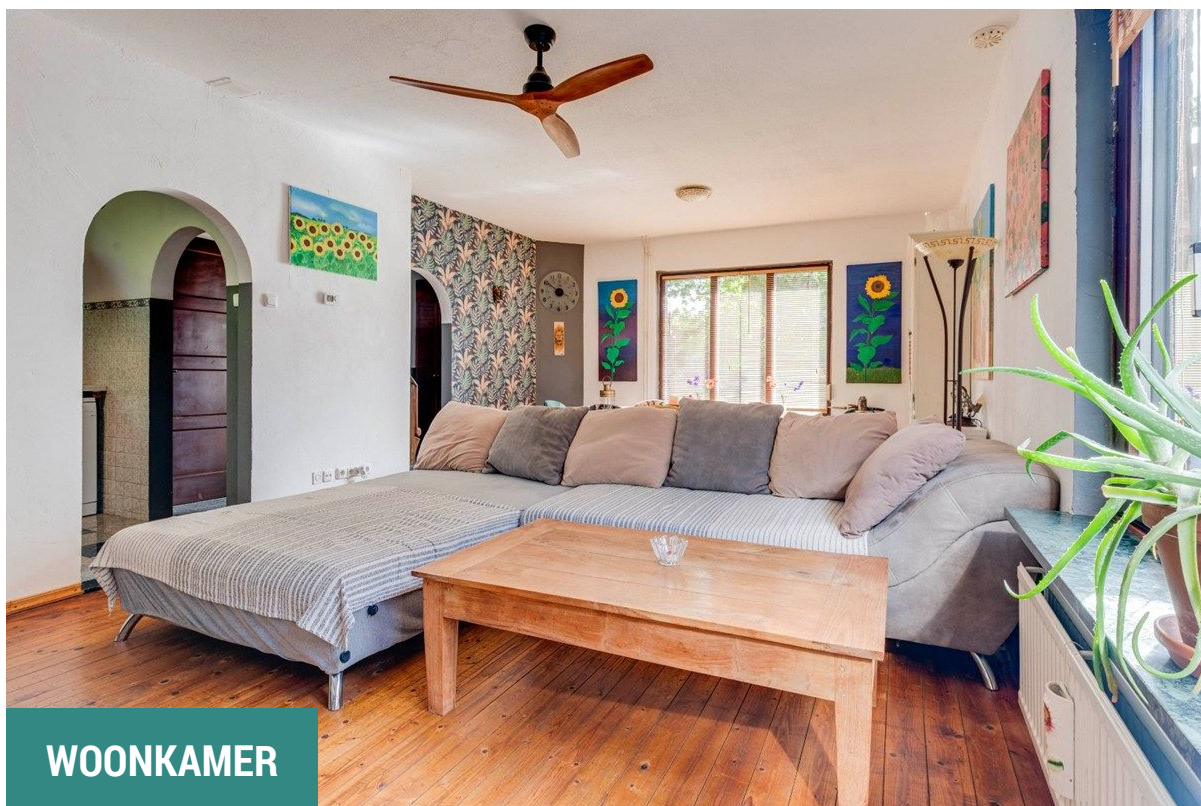
Kenmerken:

Type	Vrijstaande woning met tuin en garage
Bouwjaar	1950
Perceel	ca. 450 m ²
Woonoppervlakte	ca. 140 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 10 m ²
Externe bergruimte	ca. 7 m ²
Inhoud	ca. 577 m ³
Tuinligging	Noord-Westen
Vloeren	Betonnen en houten vloeren
Gevels	Gemetselde steense muren
Dak	Zadeldak
Kozijnen	Houten kozijnen
Beglazing	Dubbel glas
Rolluiken	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie (in aanbouw)
Energie label	D
Zonnepanelen	14
Centrale verwarming	Cv-ketel (bj. 2009, Nefit)
Warmwatervoorzieningen	Middels CV-ketel
Bestemmingsplan	Wonen
Asbest	

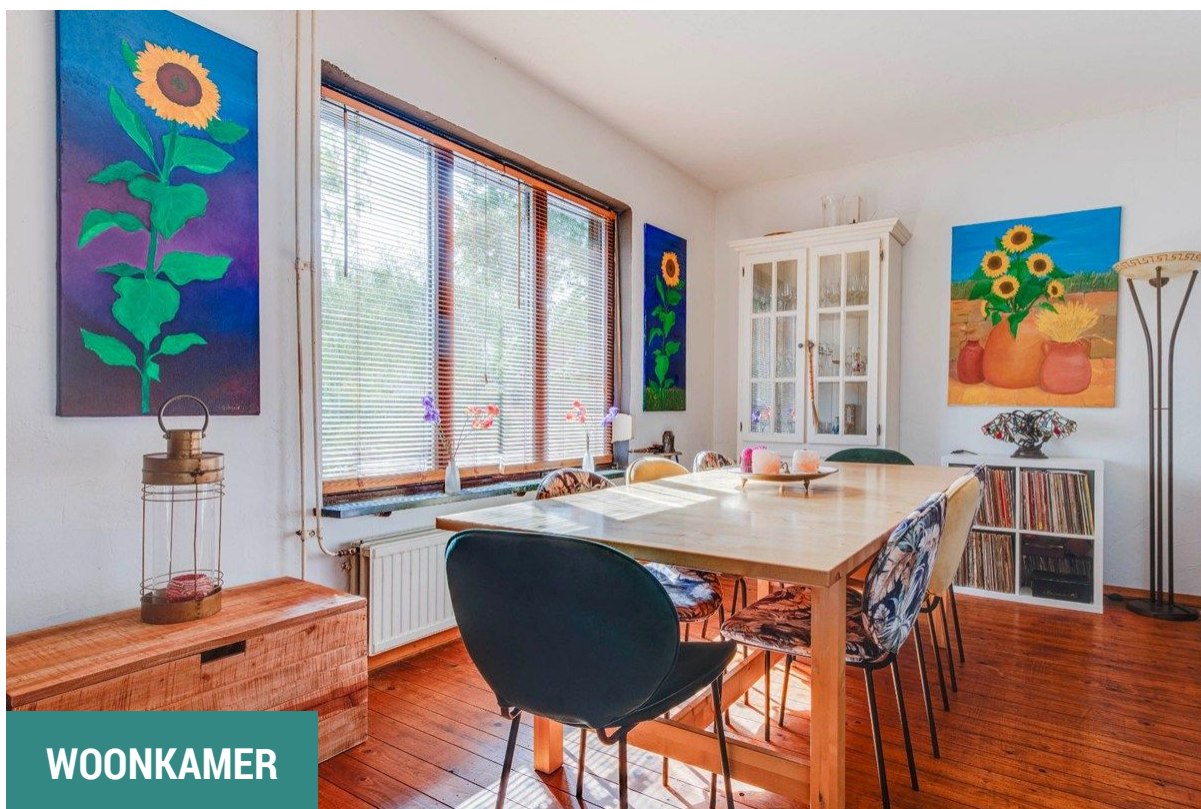
Nee, de toepassing van asbesthoudende materialen is echter pas sedert 1993 verboden. Het is derhalve niet uitgesloten dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in het object
Diverse zaken die onderhoud of herstel behoeven.

Bijzonderheden

Vraagprijs: € 489.500,-- k.k.



WOONKAMER



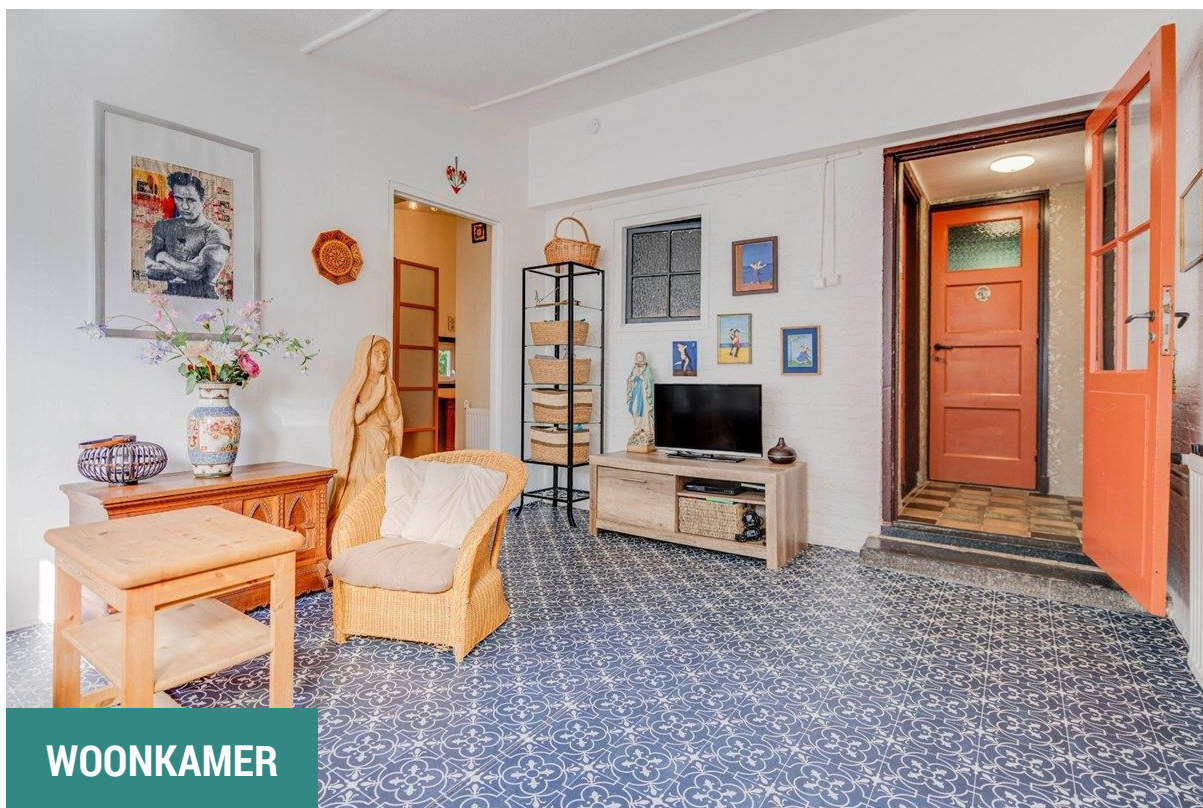
WOONKAMER



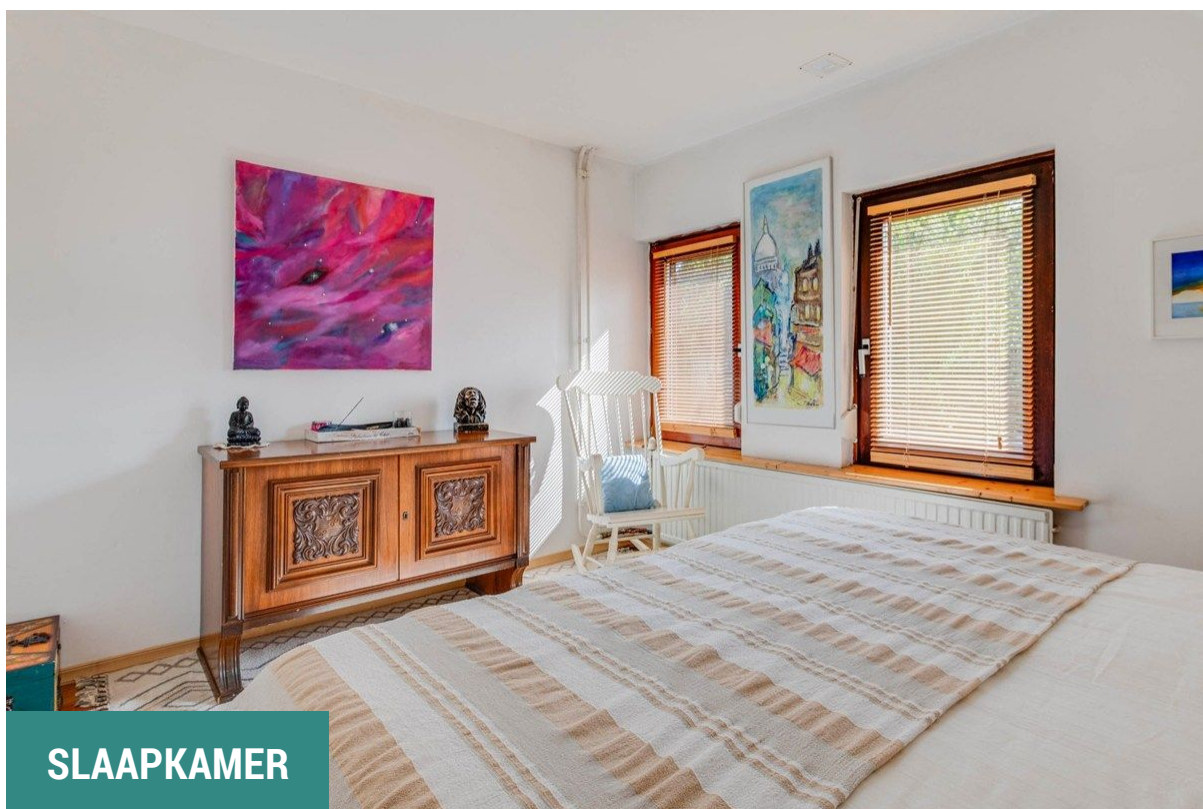
TUIN



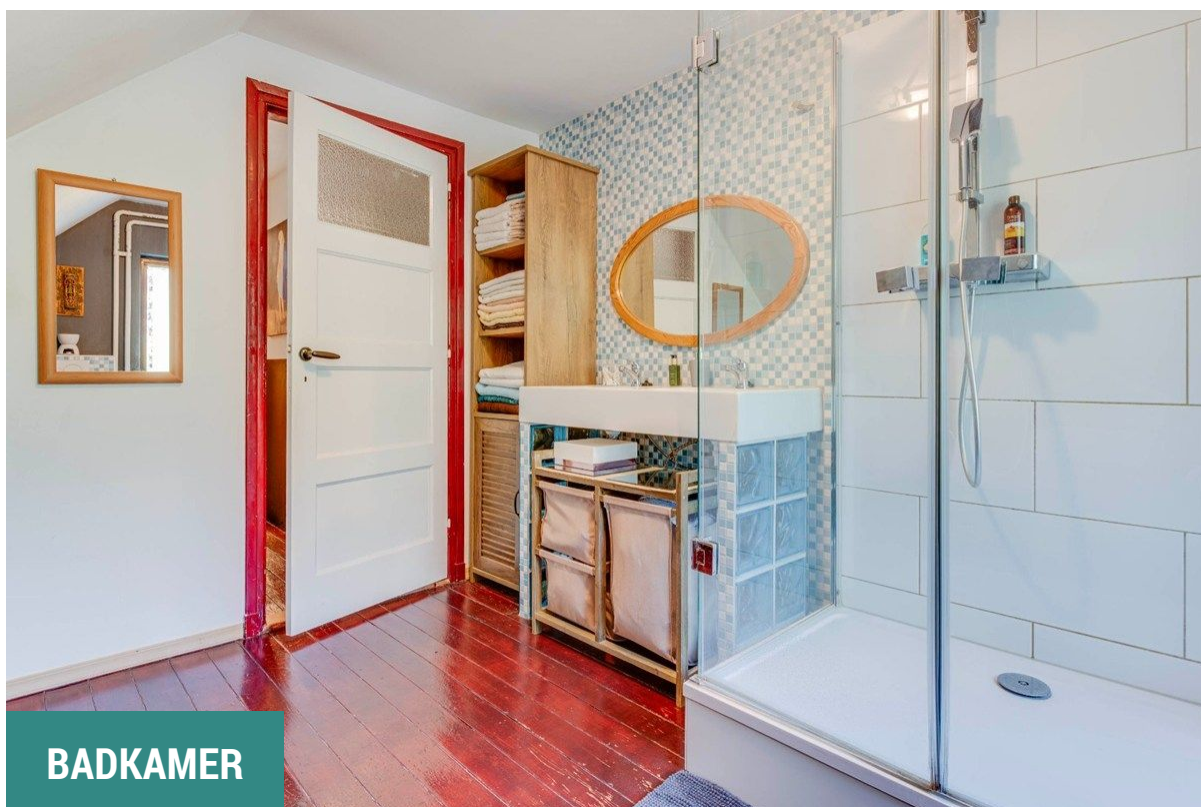
KEUKEN

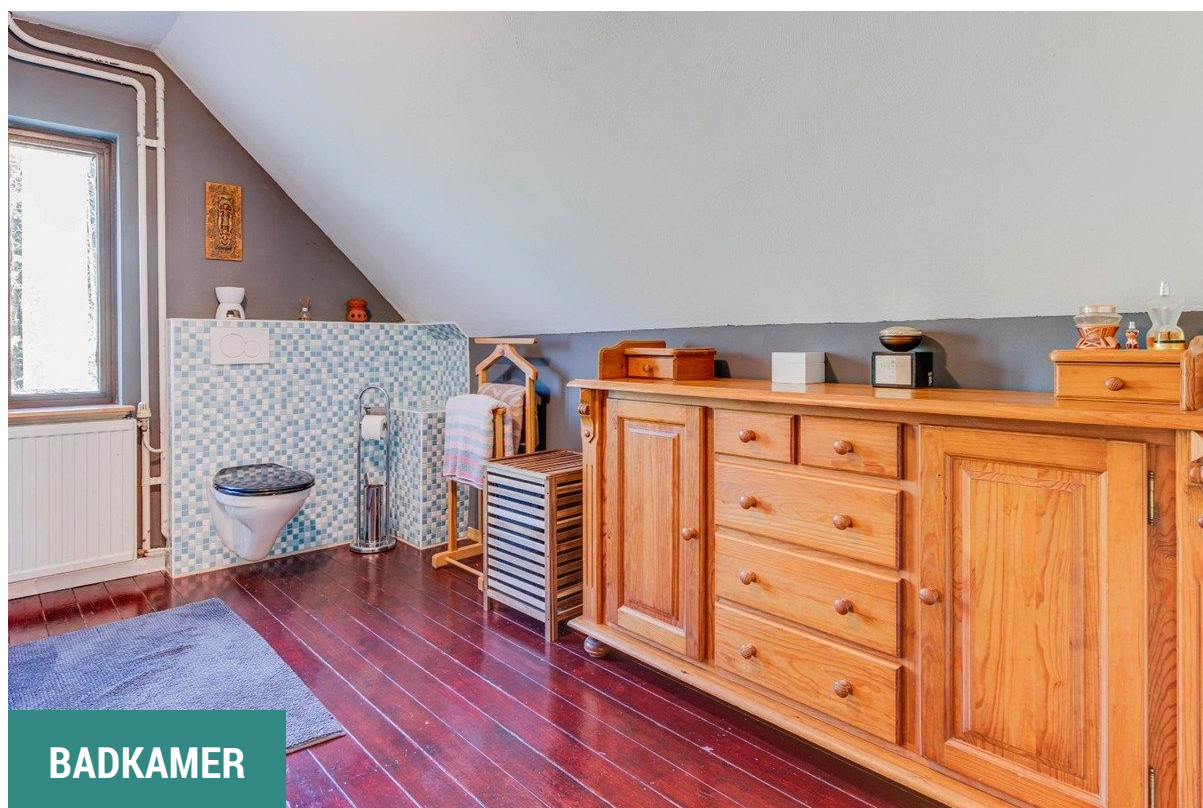


WOONKAMER



SLAAPKAMER





BADKAMER



ENTREE





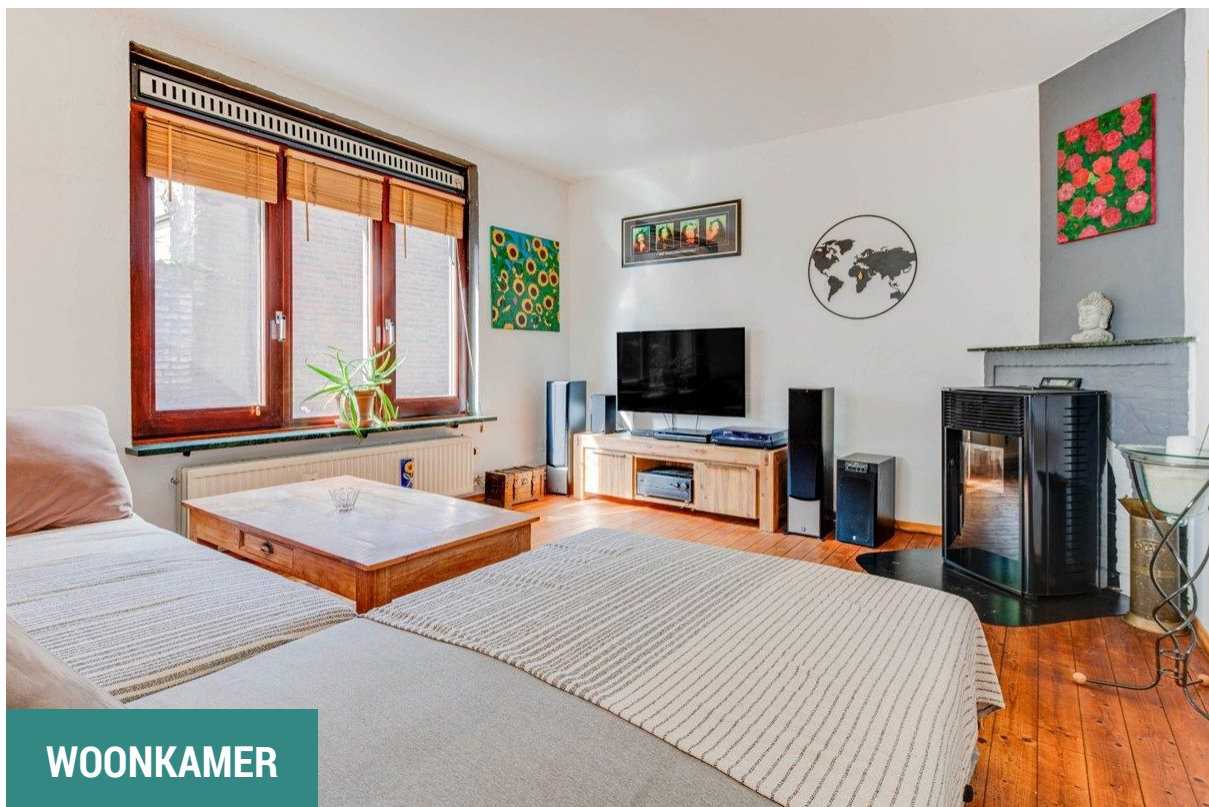
ACHTERTUIN



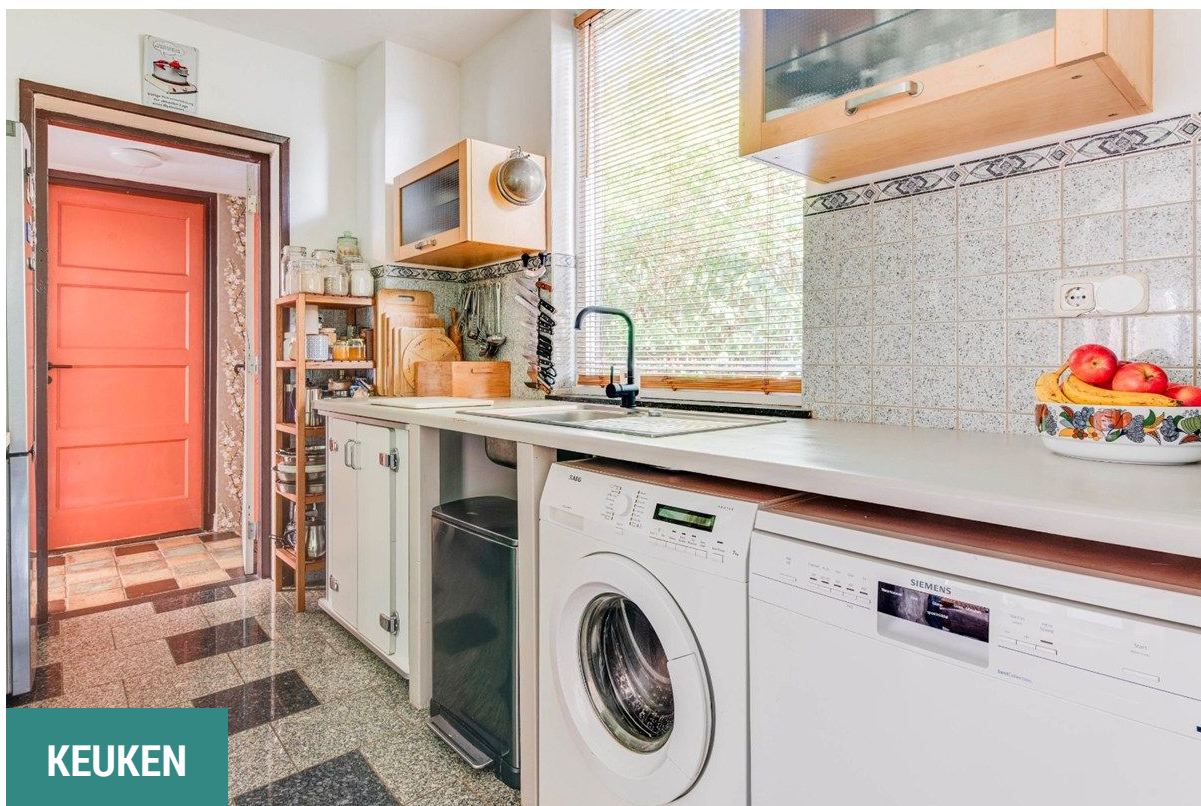
VOORAANZICHT



WOONKAMER



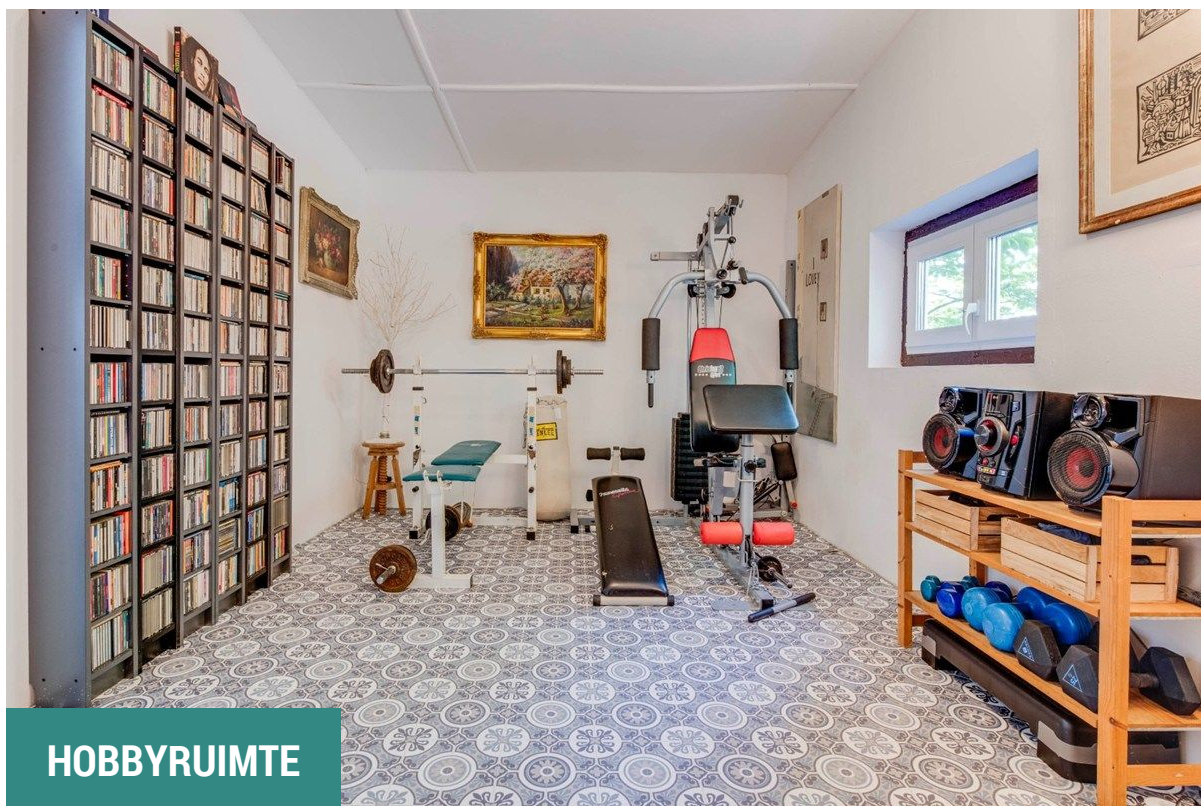
WOONKAMER



KEUKEN



HOBBYRUIMTE



HOBBYRUIMTE



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



ACHTERTUIN



ACHTERTUIN



VOORAANZICHT



STRAATBEELD



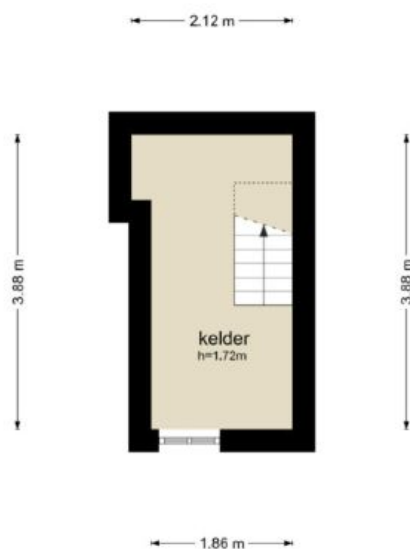
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Duiperweg 46 - Roermond
Eerste Verdieping



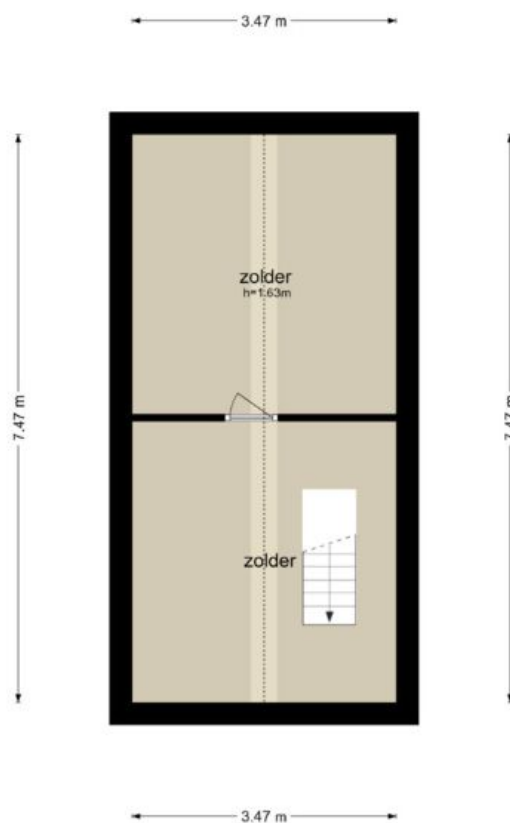
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Duiperweg 46 - Roermond
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Duiperweg 46 - Roermond
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De door AB&P Vaassen bv en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt AB&P Vaassen bv noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Biedingen en onderhandelingen

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden (zoals financieringsvoorbehoud). Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen ten allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en publiekrechtelijke openbare informatie (zoals verkeers-/ bestemmingsplannen en/of zakelijke rechten). Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door Landelijke Makelaars Vereniging LMV, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken (financierings-) voorbehouden worden alleen vermeld als deze tijdens de onderhandelingen uitdrukkelijk zijn afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 4 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom bij de in de koopovereenkomst vermelde notaris. Deze zekerheidsstelling bedraagt in de regel tussen de 5 en 10% van de koopsom. In overleg kan hiervan worden afgeweken.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen, dus vóór het bereiken van definitieve overeenstemming, dient u kenbaar te maken onder welke voorwaarden u de koopovereenkomst wilt sluiten. Deze voorwaarden zijn altijd van tijdelijke aard; na afloop van de gestelde periode kunt u zich er niet langer op beroepen.

Hypotheken

Wij staan garant voor een tevreden klant met onze persoonlijke en actieve aanpak! De aan -en/of verkoop van een pand is een goed moment om de financiële balans op te maken en zo nodig bij te sturen. Tegenwoordig kunnen de financiële producten nauw worden verbonden aan persoonlijke omstandigheden en wensen. Wij beschikken over onafhankelijke contacten in de wereld van financiële dienstverleners en gerenommeerde banken. Zij bieden u een duidelijk en onafhankelijk advies, optimale begeleiding en uitstekende service voor een goed resultaat.

Bedenktijd koper & bedenkijd verkoper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te verbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koop-overeenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd 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 bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. De voornoemde en in de koopakte opgenomen wettelijk bedenkijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities zoals deze ook voor de koper gelden tenzij anders overeengekomen.

Koopakte ter hand gesteld op:

Bedenkijd eindigt op:

Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

Overeenkomst

Aansluitend op het hiervoor vermelde kan koper aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontnemen, verkoper behoudt zich ten alle tijden alle rechten voor tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen. Verkoper is dus pas gehouden aan de overeenkomst wanneer deze door beide partijen is getekend.

Eigendomsoverdracht/levering

De datum van overdracht dient tijdens de onderhandelingen vastgesteld te worden. Uitsluitend in overleg en met goedkeuring van zowel de koper als de verkoper kan van deze datum achteraf worden afgeweken. Het is gebruikelijk, voorafgaand aan de levering, het object te inspecteren. Tevens worden de meterstanden opgenomen. Notaris ter keuze van de kopende partij.

Tenslotte

Voor nadere informatie of het maken van een bezichtiging-afspraken zijn wij u graag van dienst. Indien u na alle afweging toch geen belangstelling heeft voor dit object, maar wel verder wilt zoeken, overweegt u dan een om gebruikt te maken van onze aankoopbegeleiding. Wij adviseren u graag over de diverse mogelijkheden.

De verkoper heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Wanneer u een bezichtiging heeft gehad, verwacht de verkoper een reactie omtrent uw bevindingen, ook wanneer u geen verdere belangstelling meer heeft voor de woning. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om ons hiervan op de hoogte te stellen, zodat wij de verkoper hierover kunnen inlichten.