TE KOOP

POSTERHOLT
Winkelweg 32

€ 1.250.000,-

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

Winkelweg 32
6061 AE POSTERHOLT

KENMERKEN

ca. 915 m³	ca. 226 m²	ca. 3560 m²	2001	4

BESCHRIJVING

Heerlijk, luxe en landelijk wonen omringd door groen en privacy

Soms mogen we een woning aanbieden die werkelijk alles in zich heeft. Deze prachtige vrijstaande villa aan de rand van Posterholt is daar een perfect voorbeeld van. Gelegen op een royaal perceel van circa 3.560 m², omgeven door groen en voorzien van een schitterend aangelegde tuin, geniet je hier dagelijks van rust, ruimte en een hoogwaardig wooncomfort.
De villa is gebouwd in 2001 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 226m². Dankzij de karakteristieke rieten kap, volledige isolatie, hardhouten kozijnen met HR+ beglazing, airconditioning, alarminstallatie en camerabewaking is deze woning niet alleen stijlvol, maar ook helemaal klaar voor de toekomst.

Een stijlvolle entree

De luxe woonbeleving begint al bij aankomst. Via de elektrische toegangspoort met karakteristieke rieten kap en video-intercom betreed je het perceel. De royale oprit biedt volop ruimte voor meerdere auto's en beschikt daarnaast over extra bezoekersparkeerplaatsen.

Wonen en leven

Vanuit de entreehal, voorzien van een houtlook pvc-vloer, uitgebreide meterkast met domotica-voorzieningen en een trapkast, zijn alle belangrijke ruimtes op de begane grond bereikbaar. Hier bevinden zich tevens een volledig betegeld gastentoilet met fonteintje en een slaapkamer met aansluitende badkamer.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en schuifpui naar het overdekte terras geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op de tuin. De combinatie van een pvc-vloer met houtlook, een stijlvolle design gashaard en airconditioning op de begane grond zorgt voor een aangenaam woonklimaat in elk seizoen en een warme, sfeervolle uitstraling.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de open keuken. Deze ruime leefkeuken met airco en schuifpui naar het terras, is uitgevoerd met een granieten werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met downdraft afzuiging, koffiezetapparaat, stoomoven, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast Quooker kraan en spoelbak. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen.

Levensloopbestendig wonen
Op de begane grond bevindt zich een volwaardige slaapkamer met aangrenzende badkamer, waardoor gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk is. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, dubbele wastafel en toilet en sluit direct aan op de slaapkamer, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Slapen en baden
Via de fraaie vide bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, een separaat toilet en een complete badkamer.
De master bedroom beschikt over een ingebouwde kastenwand, een ruime inloopkast en een eigen balkon. De overige slaapkamers bieden eveneens volop ruimte voor een gezin, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is ingericht met een ligbad, een luxe douchecabine met jetsream- en stoomfunctie en een dubbele wastafel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een volledig betegelde toiletruimte met fonteintje

Via een vlizotrap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze ruime verdieping is voorzien van een betonvloer en boedt volop bergruimte. Hier bevindt zich tevens de Remeha cv-installatie. Een ideale ruimte voor het opbergen van seizonesspullen, koffers en andere zaken die je graag binnen handbereik houdt

Buitenleven
De tuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. De onder architectuur aangelegde buitenruimte is volledig omheind en biedt optimale privacy. Op de verschillende terrassen vind je altijd een fijne plek om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Het verwarmde buitenzwembad zorgt voor ontspanning tijdens warme zomerdagen, terwijl het sfeervolle poolhouse met rieten kap en rondom glaspartijen een heerlijke plek is om te verblijven. Daarnaast beschikt de tuin over een vijver, plantenkas, twee tuinhuisjes en een dierenverblijf voor het houden van bijvoorbeeld kippen

Dankzij de aanwezige sproei-installatie, aangestuurd door twee grondwaterpompen, blijft de tuin eenvoudig in topconditie. In de avonduren zorgt de sfeervolle tuinverlichting voor een bijzondere ambiance.

Garage en bijgebouwen
Ook aan bergruimte en voorzieningen is gedacht. De volledig geïsoleerde dubbele garage beschikt over elektrische rolpoorten, een tegelvloer, een keukenblok en een ruime zolderverdieping met vaste trap.

Daarnaast bevinden zich in de garage onder andere de zwembadinstallatie, twee grondwaterpompen, een waterfilterinstallatie, een stalen stortbak en een alarminstallatie. Aansluitend aan de garage bevindt zich een ruime aluminium overkapping die eveneens is voorzien van een elektrische sectionaalpoort. Samen met de royale oprit biedt dit meer dan voldoende ruimte voor auto's, aanhangers of andere voertuigen.

Locatie
Deze villa ligt aan de rand van Posterholt, onderdeel van de gemeente Roerdalen, ook wel bekend als "De Groene Gemeente". De omgeving staat bekend om haar uitgestrekte natuurgebieden, waaronder Nationaal Park De Meinweg, en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren.

Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. denk aan een supermarkt, bakker, drogisterij, basisschool, huisarts, apotheek, bloemist en diverse restaurants en cafés. Het centrum van Roermond en de snelwegen A2 en A73 zijn bovendien binnen ca. 15 autominuten bereikbaar.

Aanvaarding:
In overleg.

Bezichtiging:
Uitsluitend na afspraak met ons kantoor.

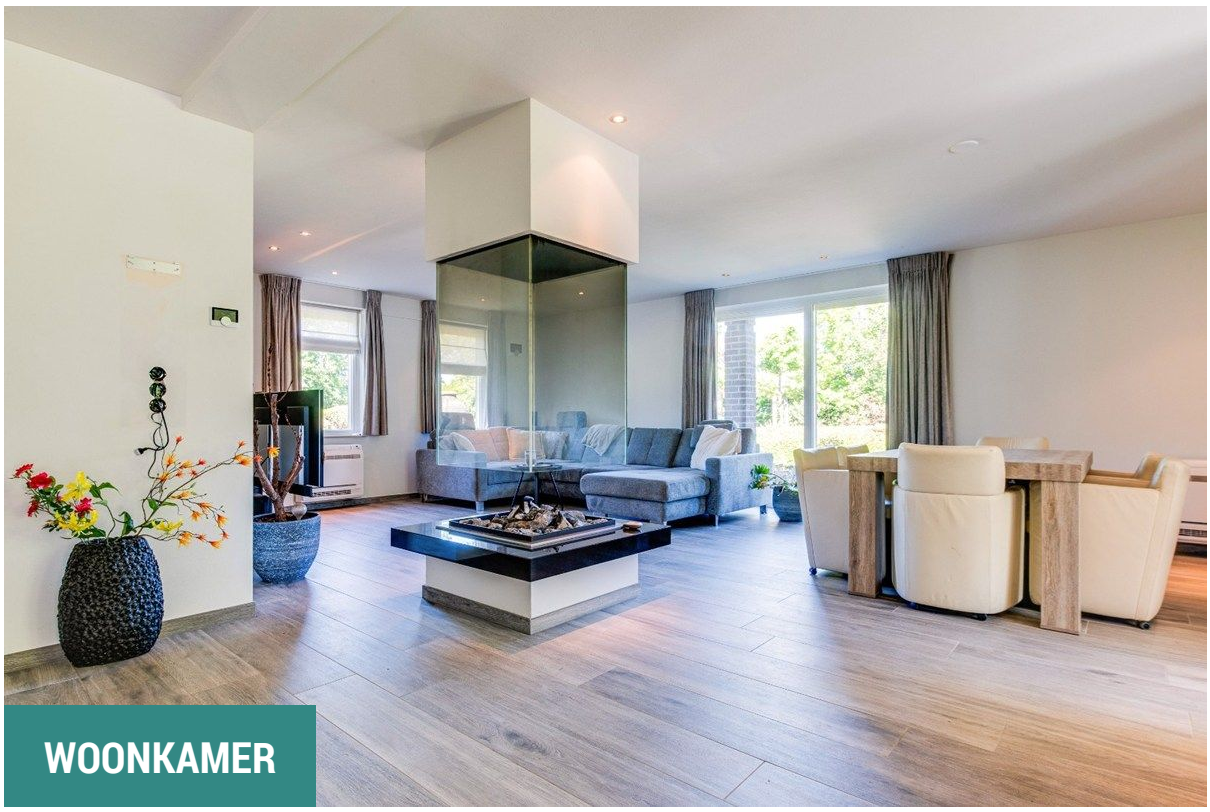
Informatie:
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft een juist beeld.

Kadastrale gegevens:
Kadastrale gemeente: Posterholt
Sectie: B
Nummer: 3789
Perceeloppervlak: 3.560 m²

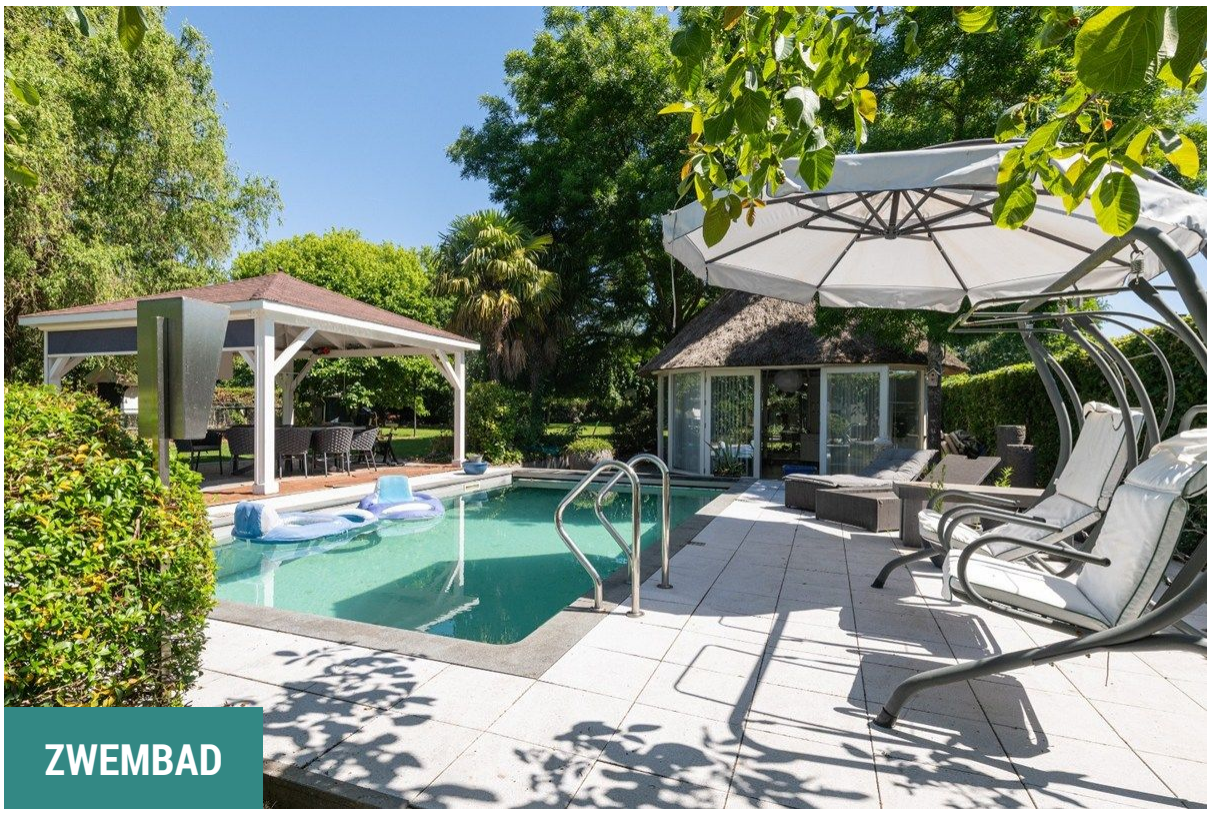
Kenmerken:

Type	Vrijstaande villa met dubbele garage, poolhouse en diverse tuinbergingen
Bouwjaar	2001
Perceel	ca. 3.560 m²
Woonoppervlakte	ca. 226 m²
Overige inpandige ruimten	ca. 29 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 29 m²
Externe bergruimte	ca. 116 m²
Inhoud	ca. 915 m³
Tuinligging	Noordoosten
Vloeren	Betonnen vloeren
Gevels	Gemetselde spouwmuren
Dak	Tentdak en rieten dak
Kozijnen	Hardhouten kozijnen
Beglazing	HR+
Rolluiken	Nee
Zonneschermen	Nee
Energielabel	*B*
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	Nee
Centrale verwarming	C.V.-ketel (Remeha), airco, gashaard
Warmwatervoorzieningen	Combiketel
Bestemmingsplan	Wonen
Asbest	Nee, de toepassing van asbesthoudende materialen is sedert 1993 verboden.

Vraagprijs: € 1.250.000,00



WOONKAMER



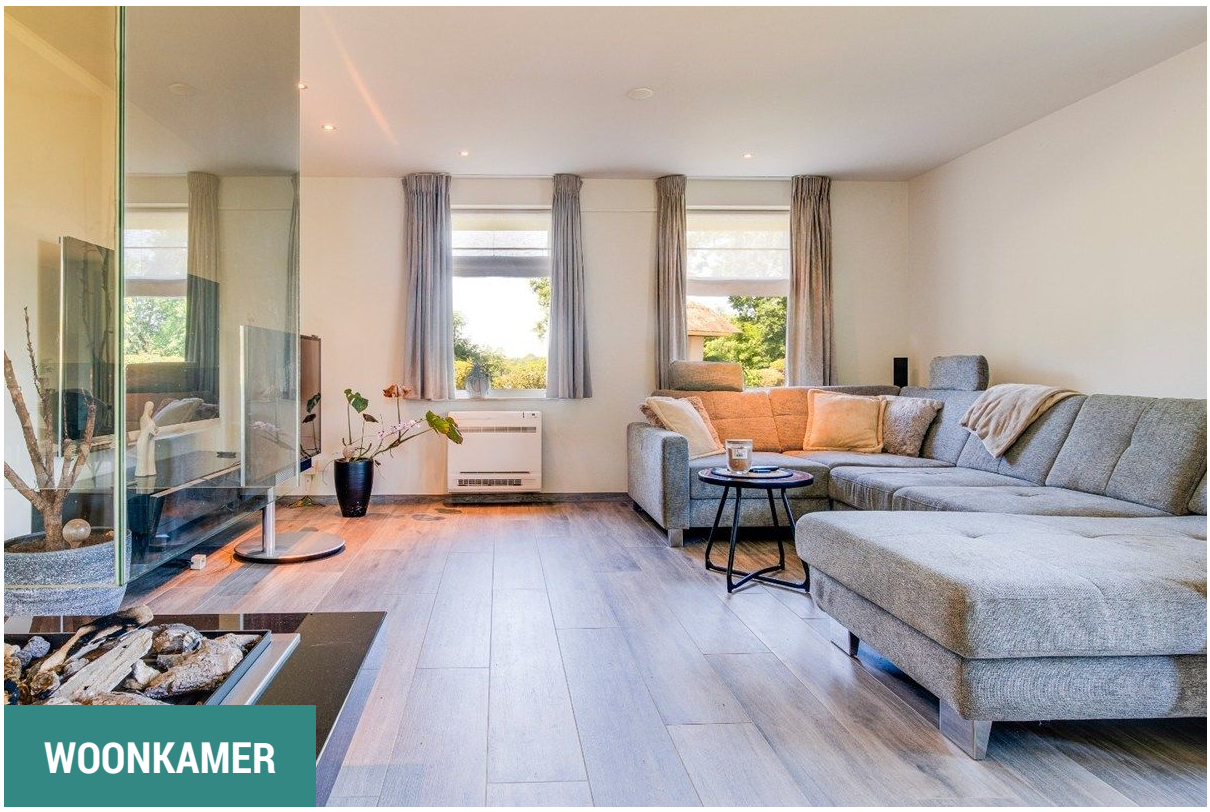
ZWEMBAD

KEUKEN

VOORAANZICHT

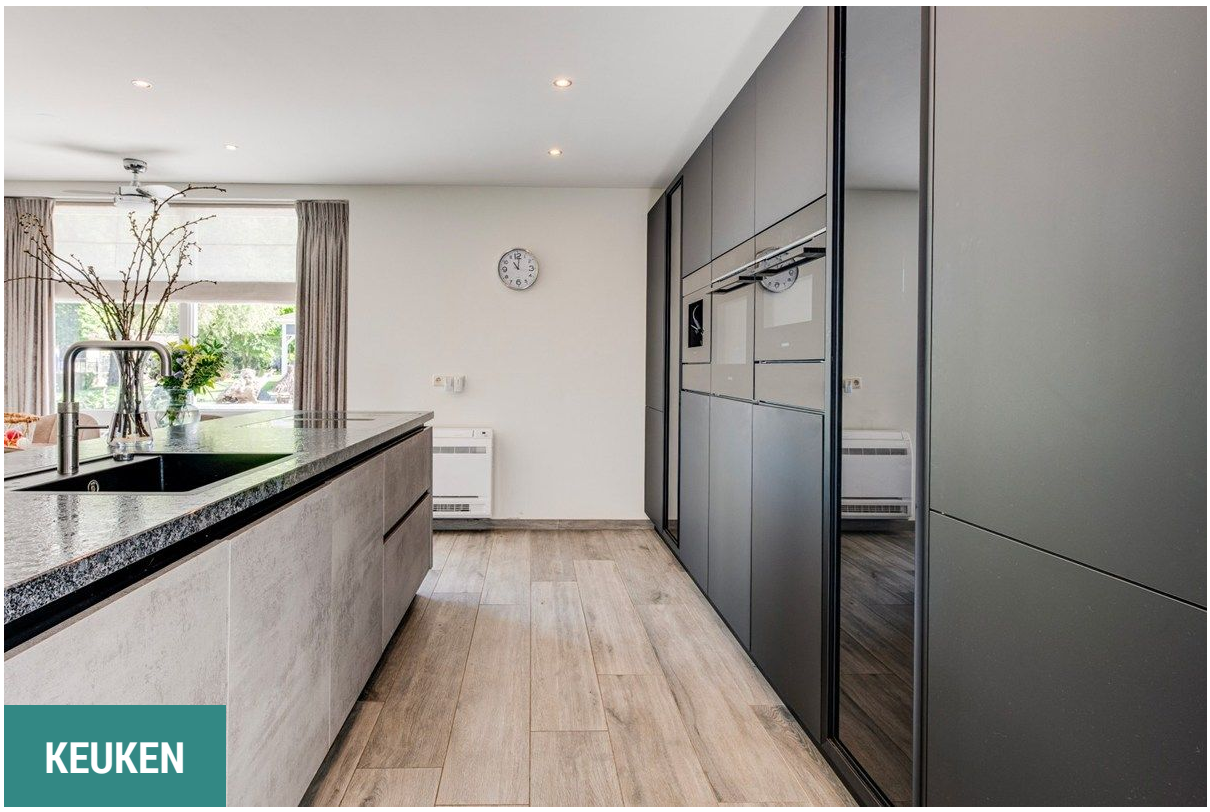
OPRIT

EETKAMER



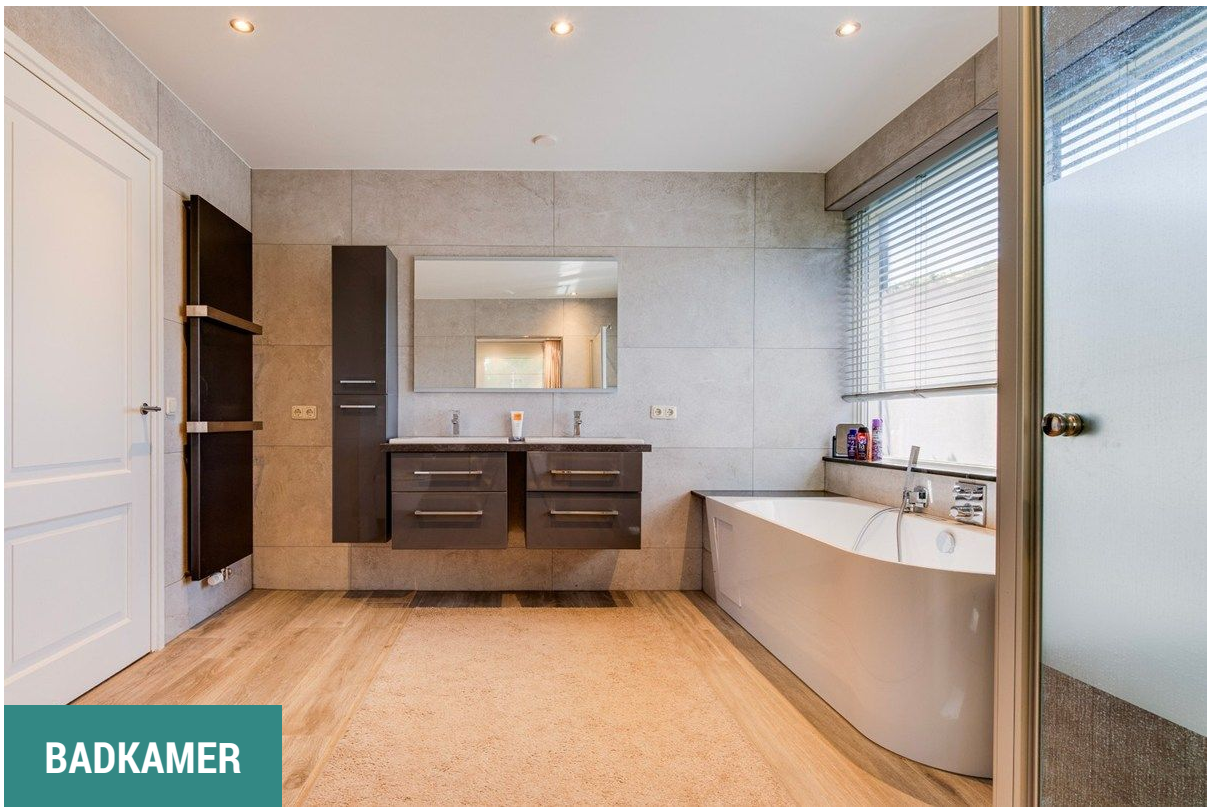
WOONKAMER

WOONKAMER



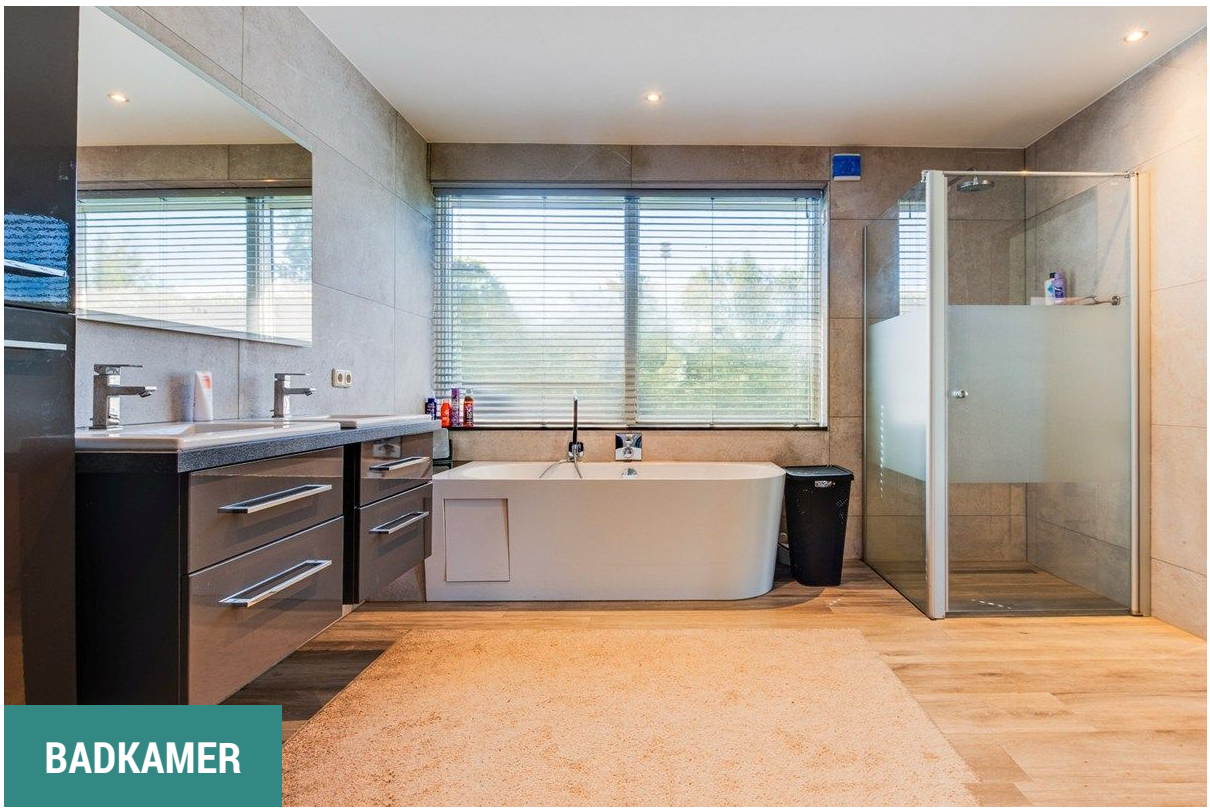
KEUKEN

WASRUIMTE



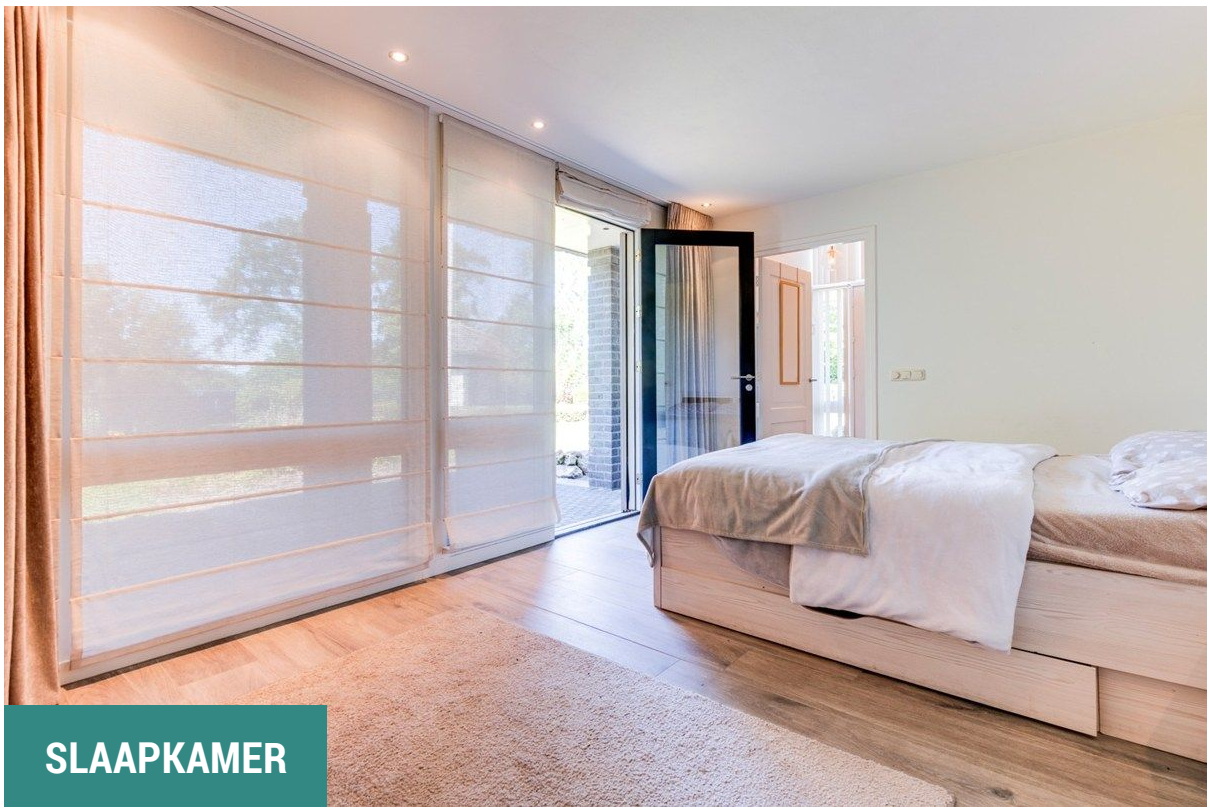
BADKAMER

BADKAMER

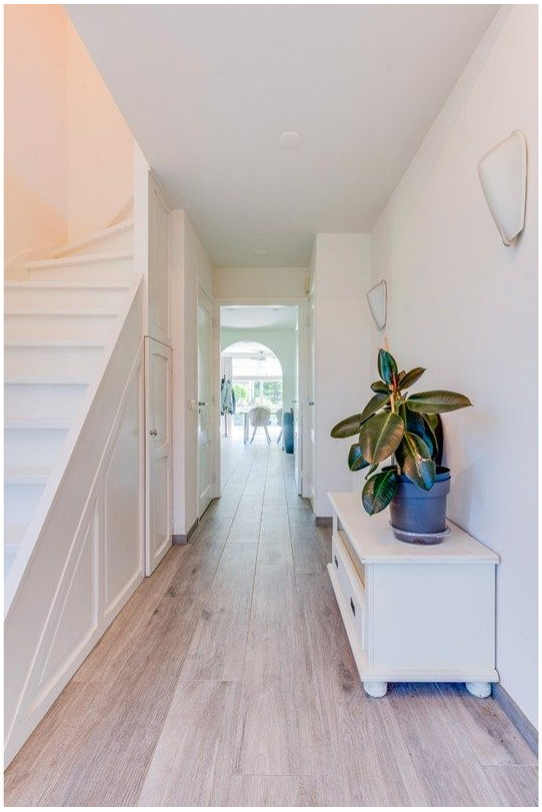


BADKAMER

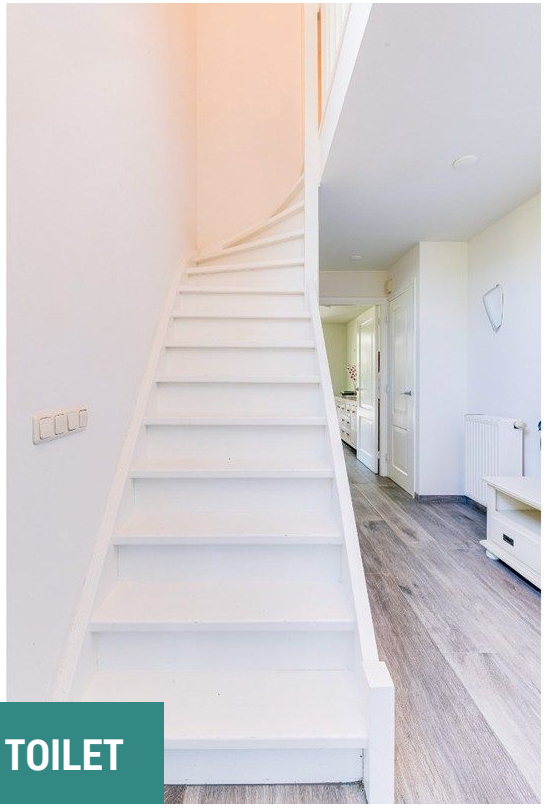
SLAAPKAMER



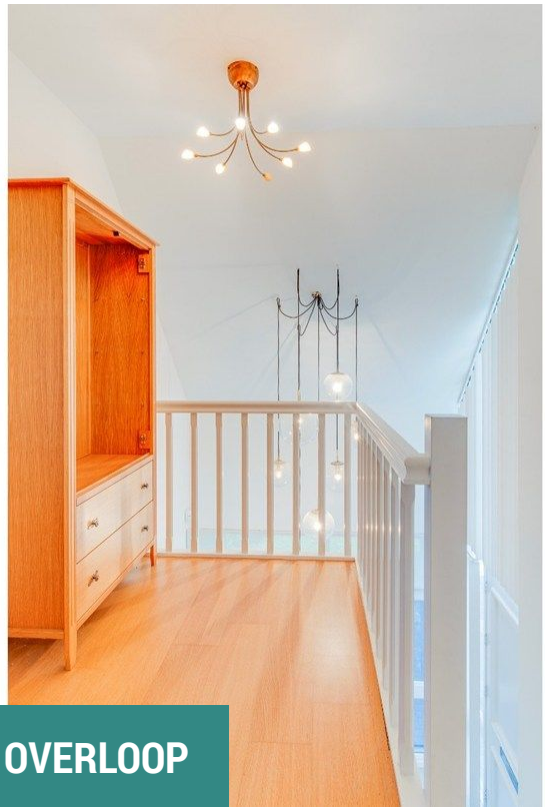
SLAAPKAMER



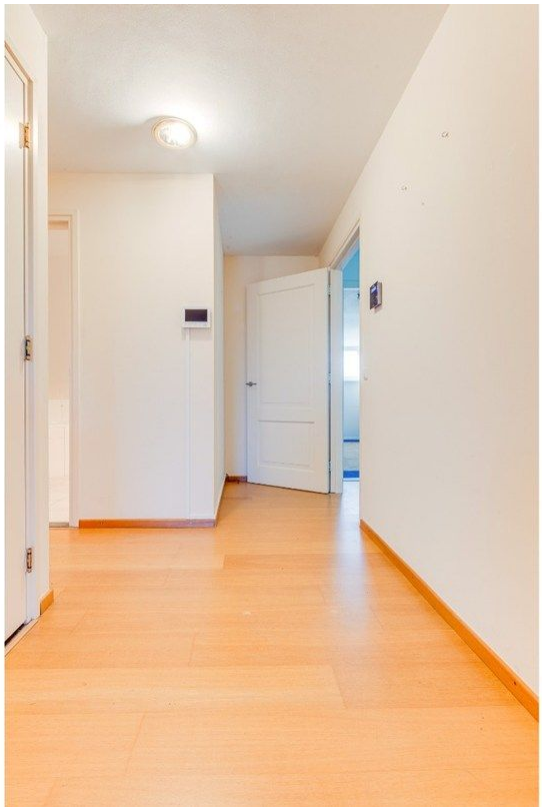
HAL

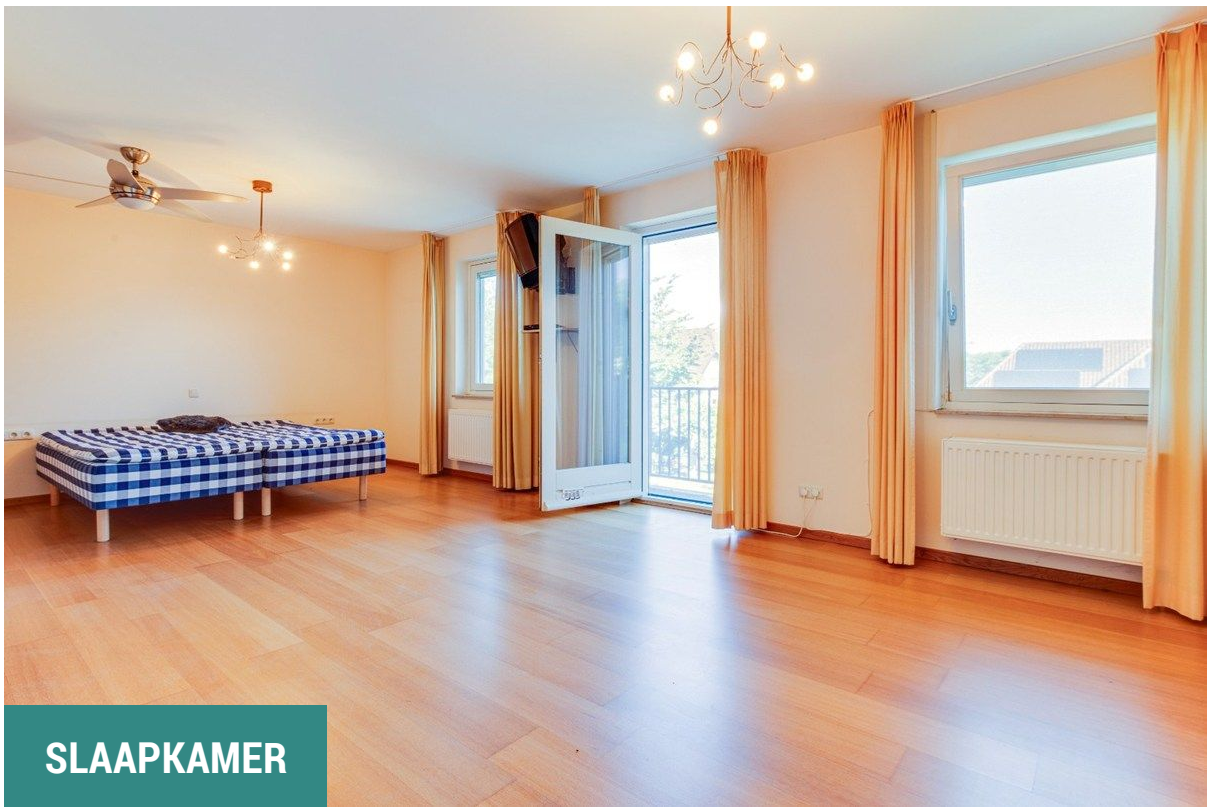


TOILET

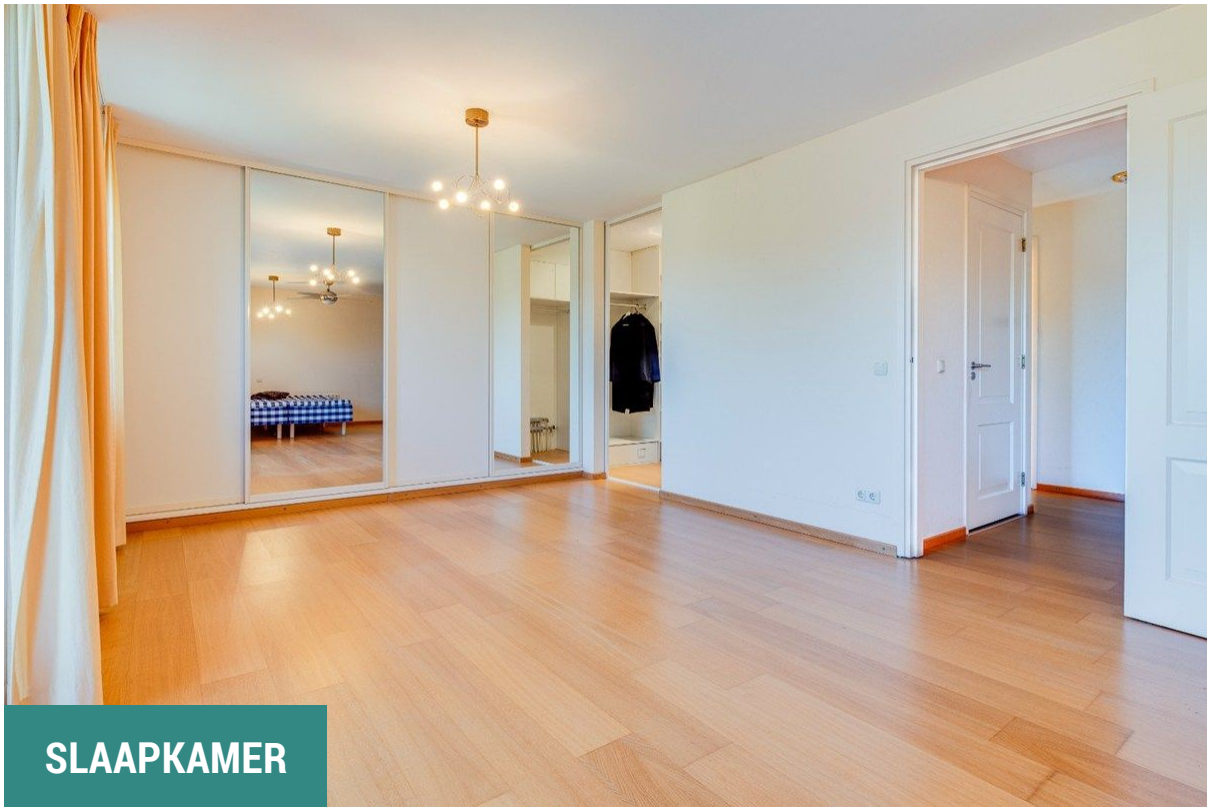


OVERLOOP



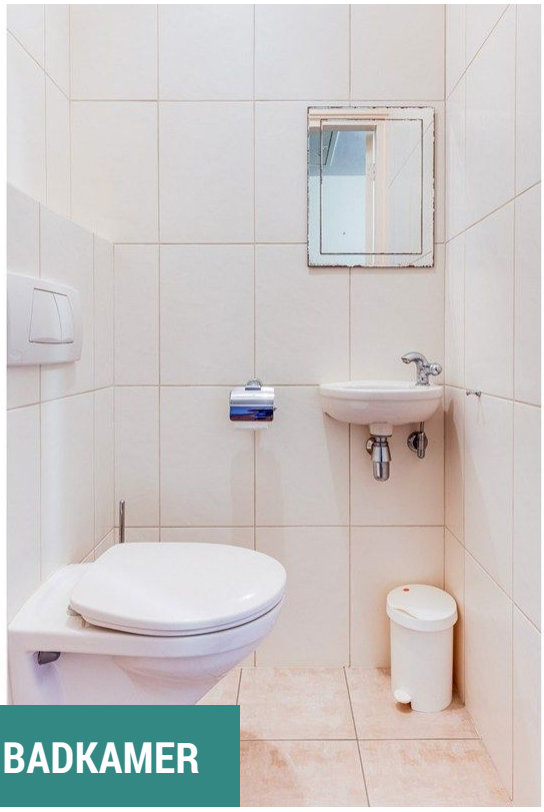


SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

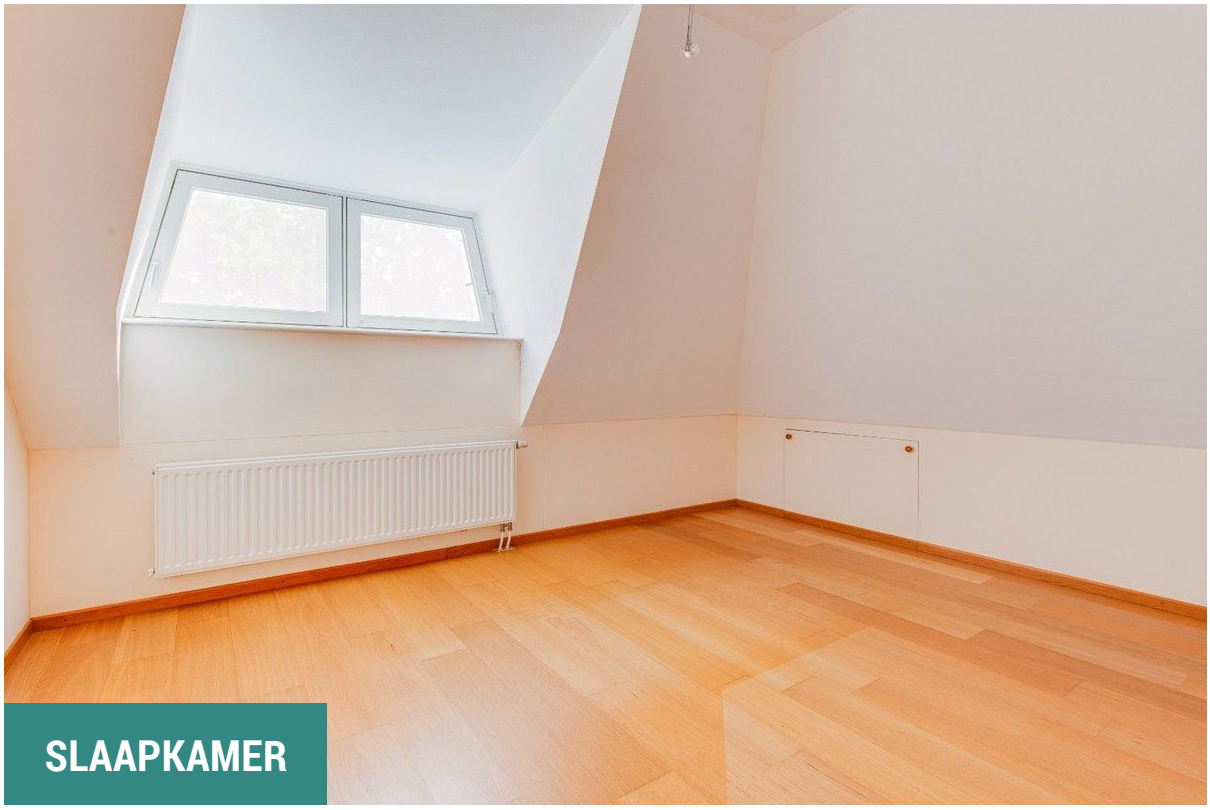
SLAAPKAMER



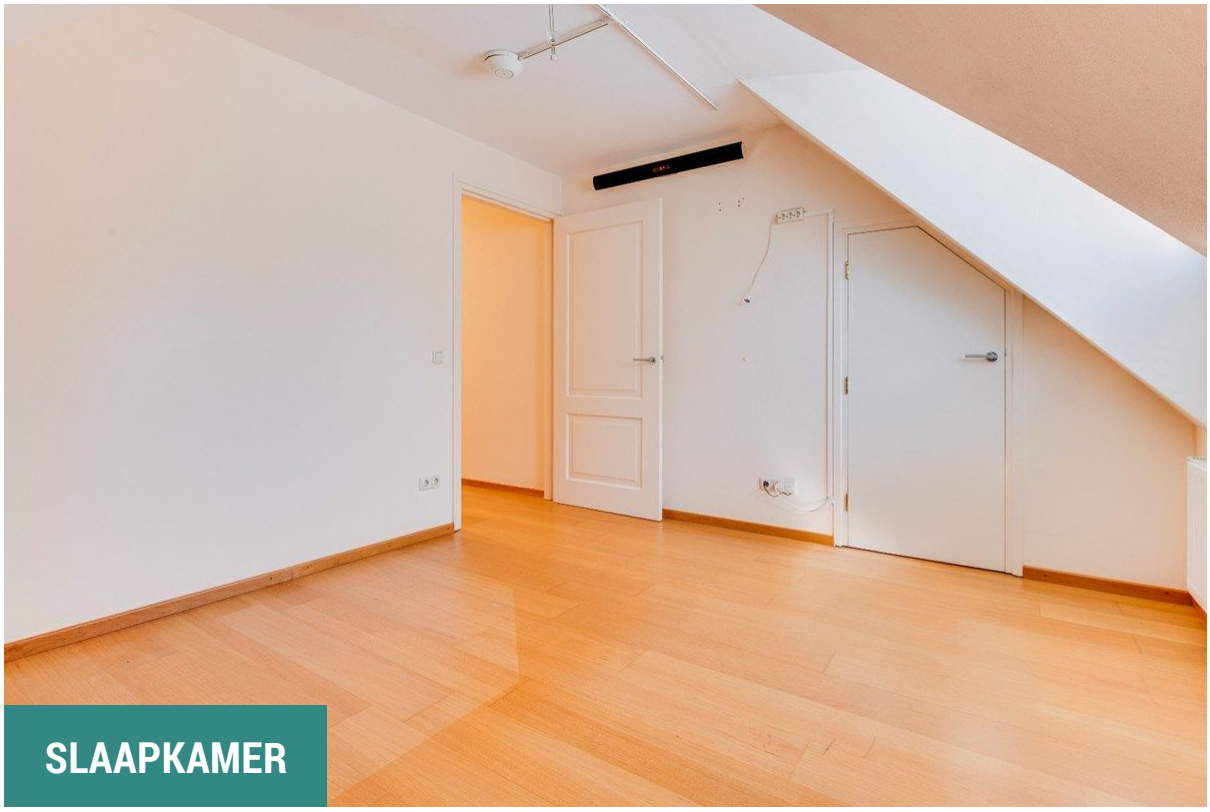
BADKAMER

BADKAMER

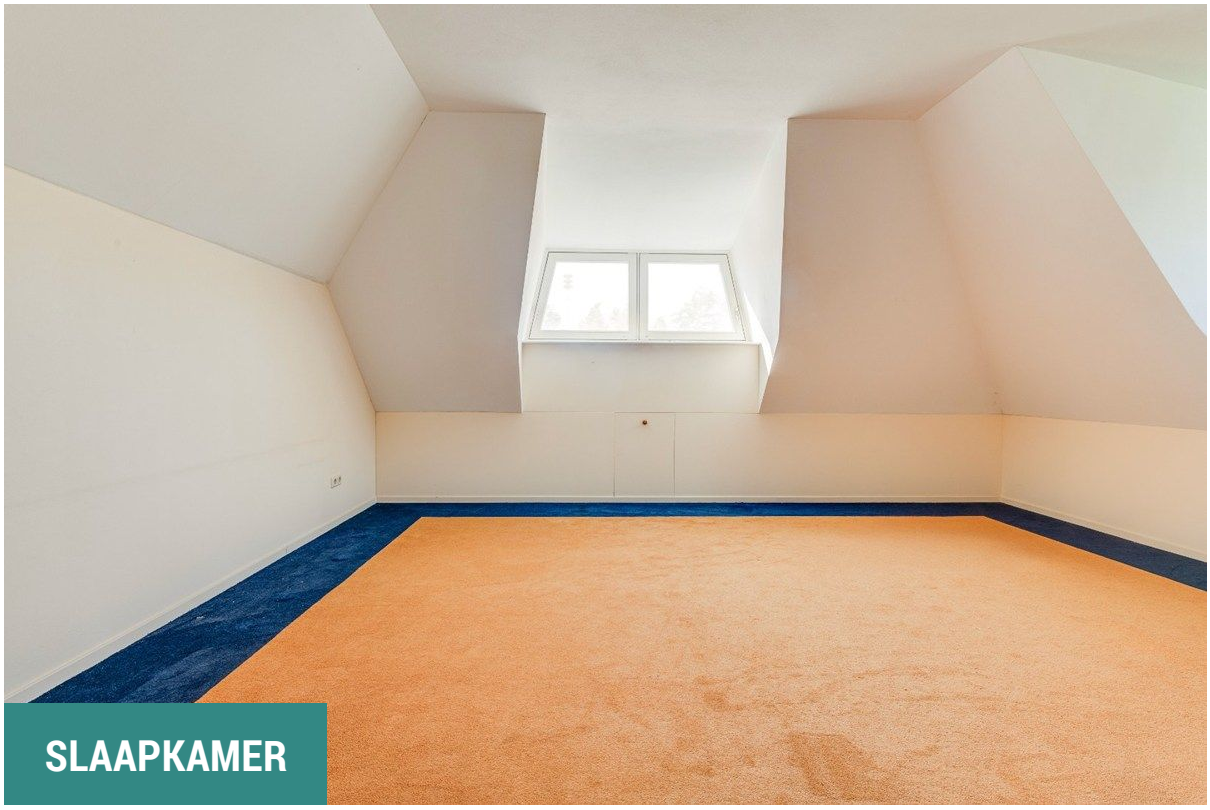
BADKAMER



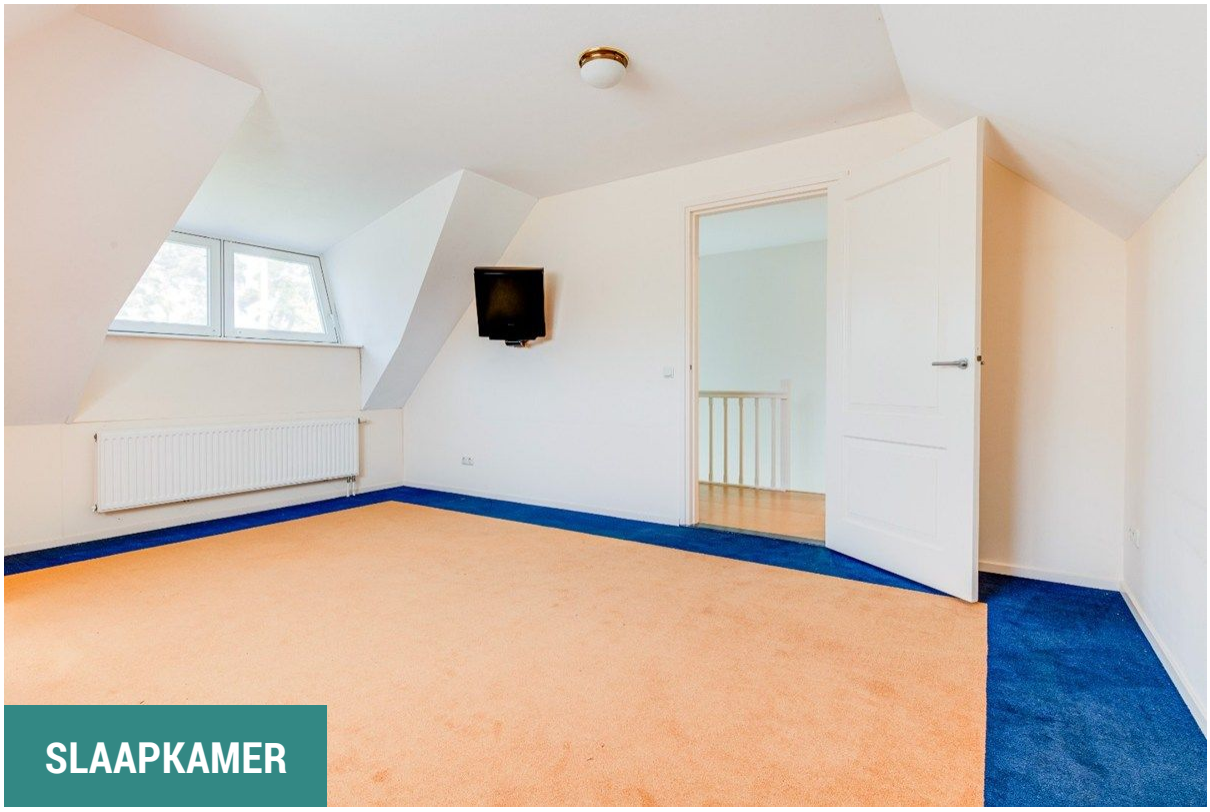
SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



SLAAPKAMER

TUIN

OPRIT

TUIN

ZWEMBAD

POOLHOUSE

POOLHOUSE

TUIN

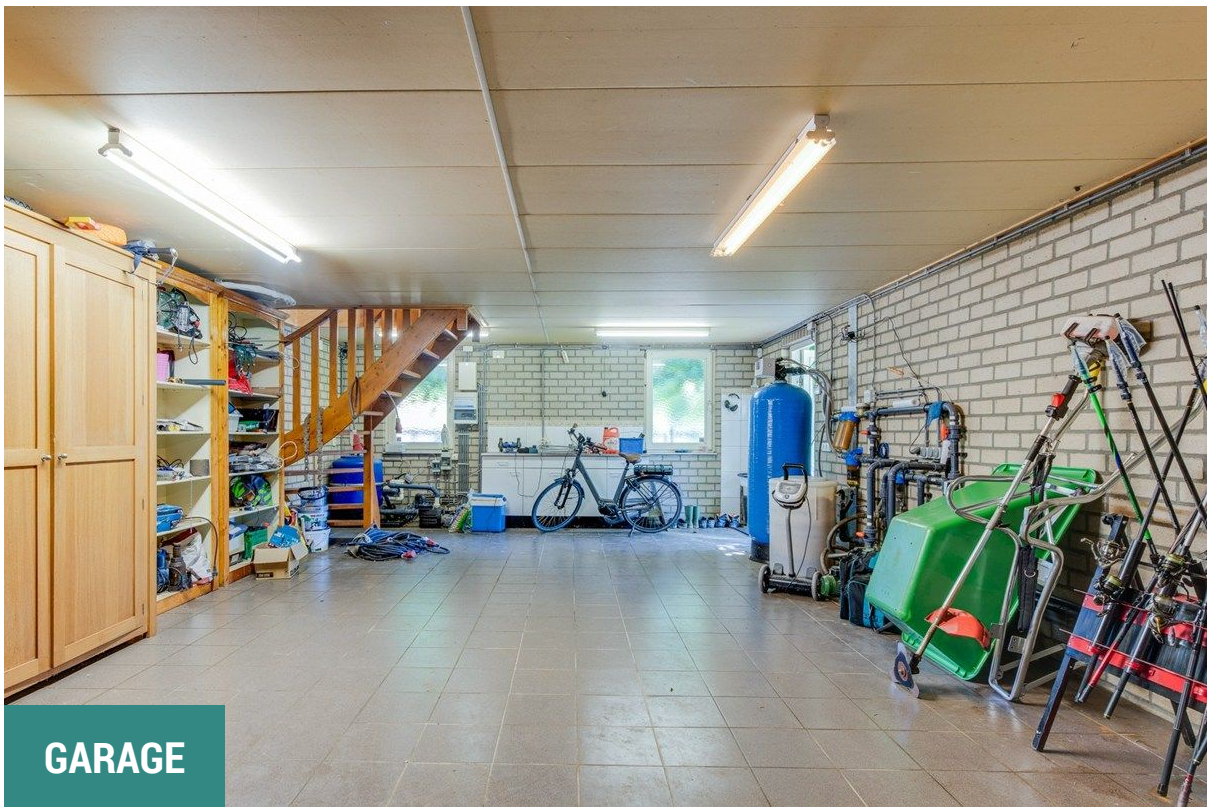
TUIN

BOVENAANZICHT

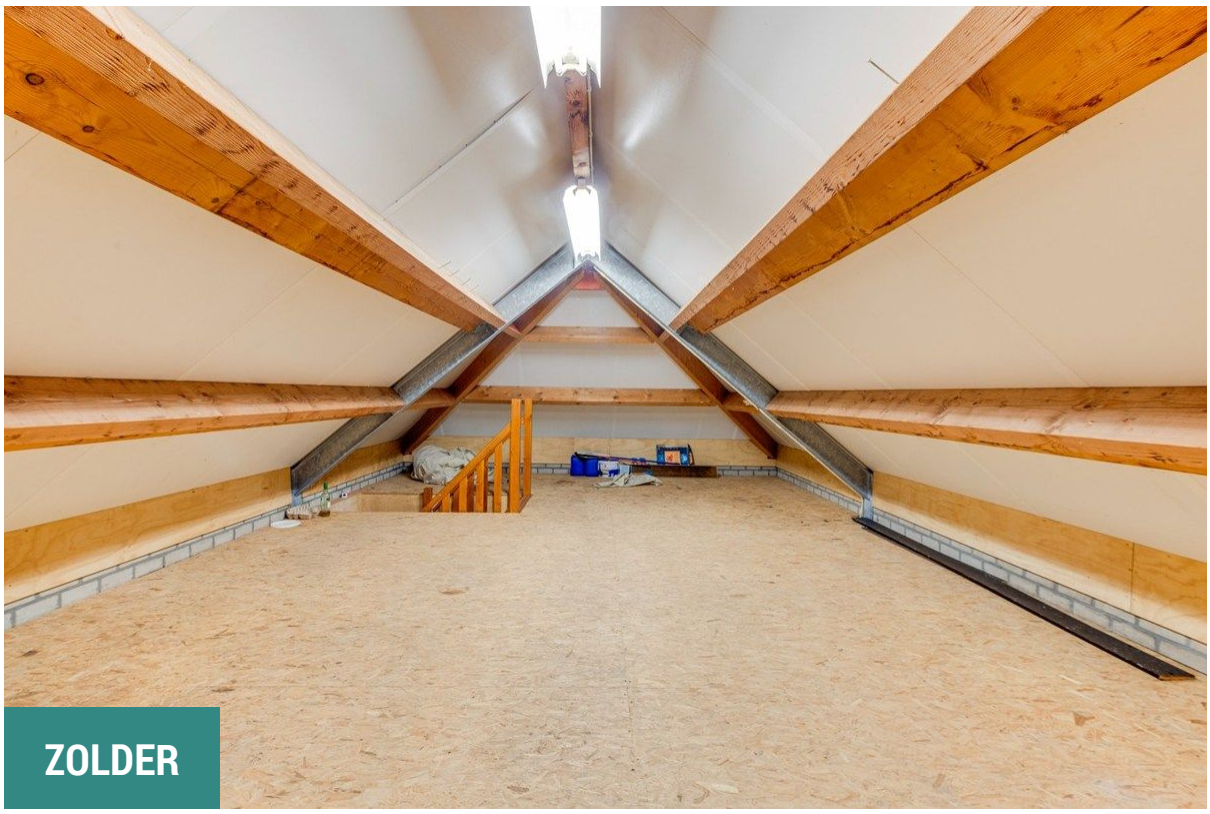
TUIN

TUIN

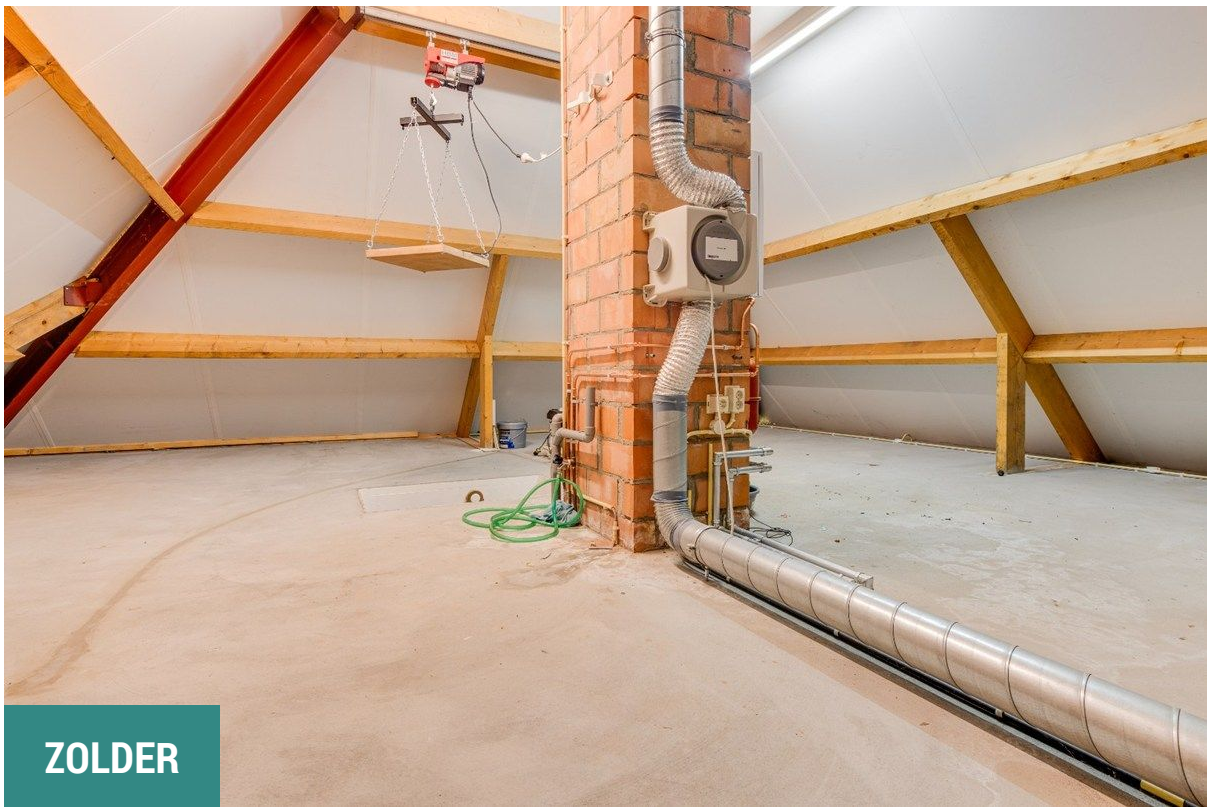
GARAGE



GARAGE



ZOLDER



ZOLDER

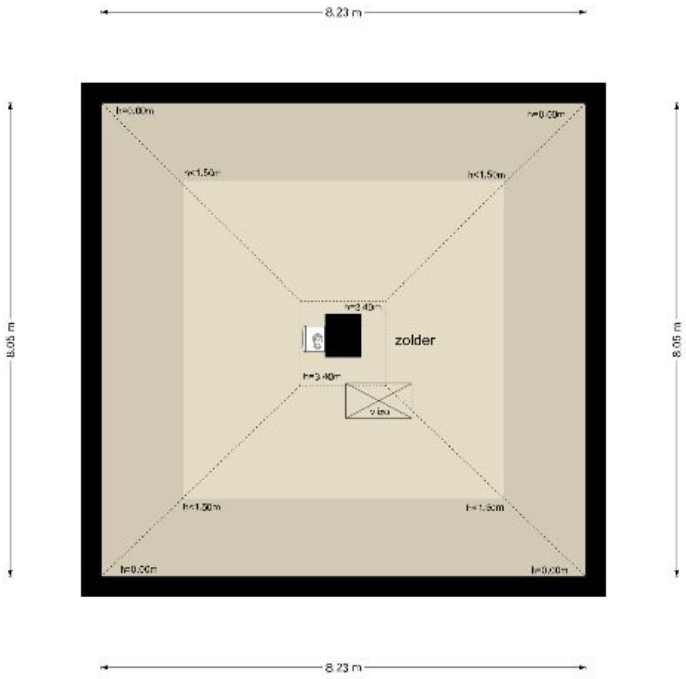
Winkelweg 32 - Posterholt
Begane Grond

De plattegronden zijn gegenerieerd voor presentatie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectivo.nl

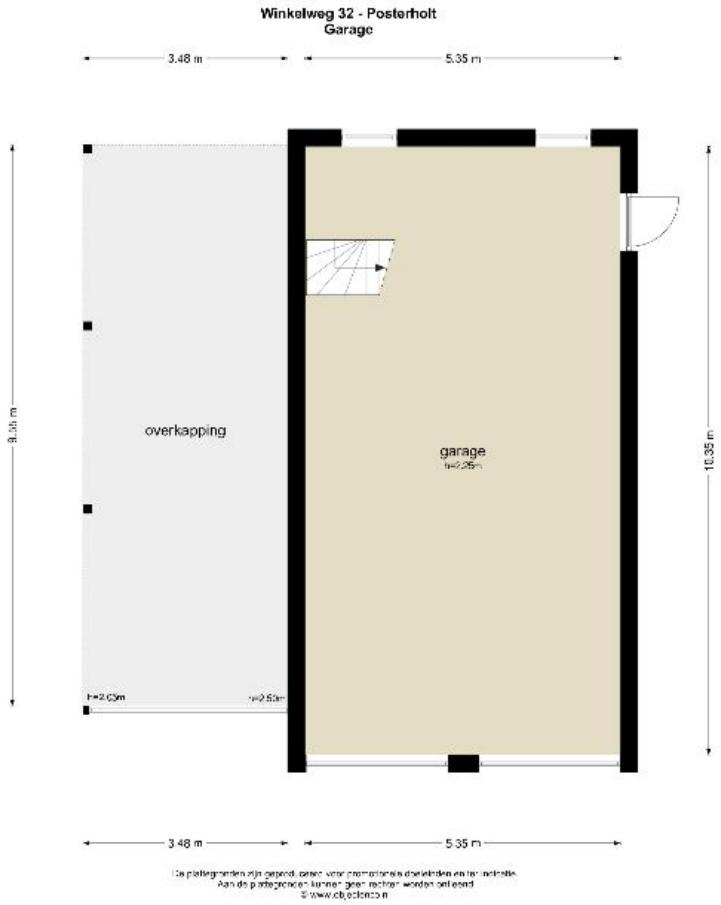
Winkelweg 32 - Posterholt
Eerste Verdieping

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

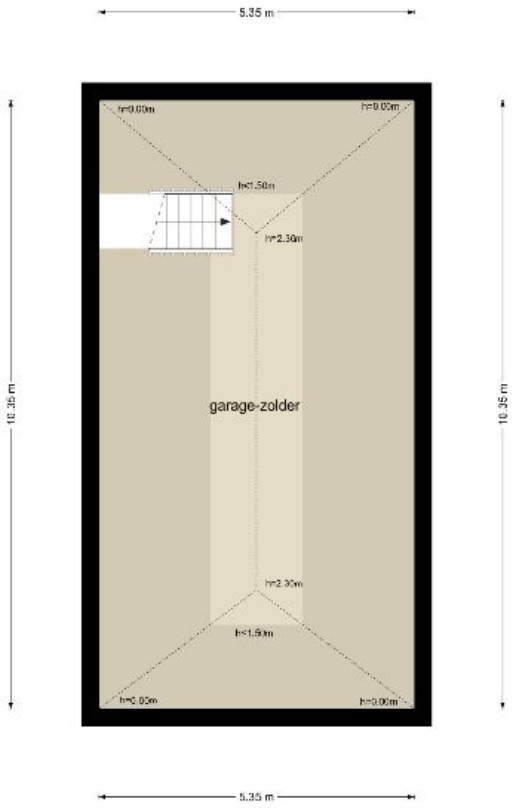
Winkelweg 32 - Posterholt
Tweede Verdieping



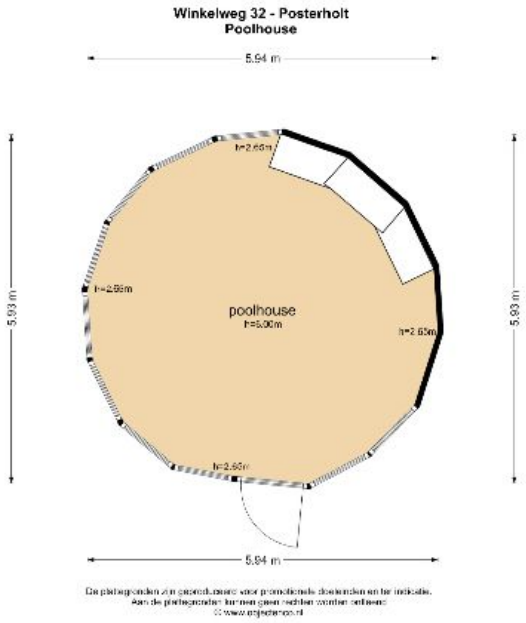
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoc.nl


Winkelweg 32 - Posterholt
Garage
3.48 m
5.35 m
9.55 m
10.35 m
overkapping
garage
h=2.25m
h=2.03m
h=2.53m
3.48 m
5.35 m
De plattegronden zijn geprod. ceser voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectonline

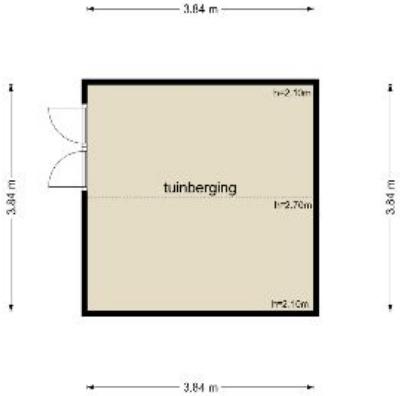
Winkelweg 32 - Posterholt
Garage-Zolder



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

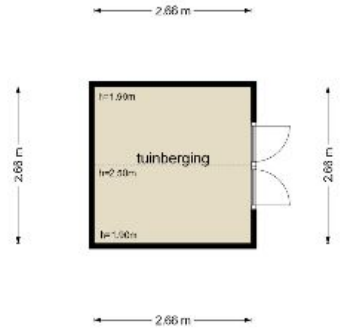

Winkelweg 32 - Posterholt
Poolhouse
5.94 m
5.93 m
5.93 m
poolhouse
h=5.00m
h=2.65m
h=2.65m
h=2.65m
h=2.65m
5.94 m
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Winkelweg 32 - Posterholt
Tuinberging 1



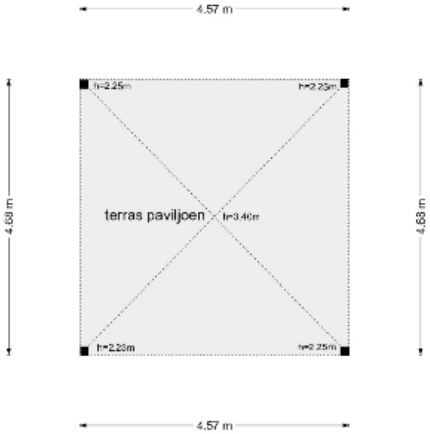
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Winkelweg 32 - Posterholt
Tuinberging 2



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

Winkelweg 32 - Posterholt
Terras paviljoen



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.abjcatering.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 Consumentenbouw 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 zeker-heidsstelling 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 & bedenktijd verkoper
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te verbinden. De bedenktijd 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 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. De voornoemde en in de koopakte opgenomen wettelijk bedenktijd 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:	Bedenktijd 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 ontlenen, 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-afspraak 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.