WONEN

- op maat -



Kloosterwandstraat 229

ROERMOND

0475 - 35 19 70 • info@maatmakelaars.nl • www.maatmakelaars.nl

NVM





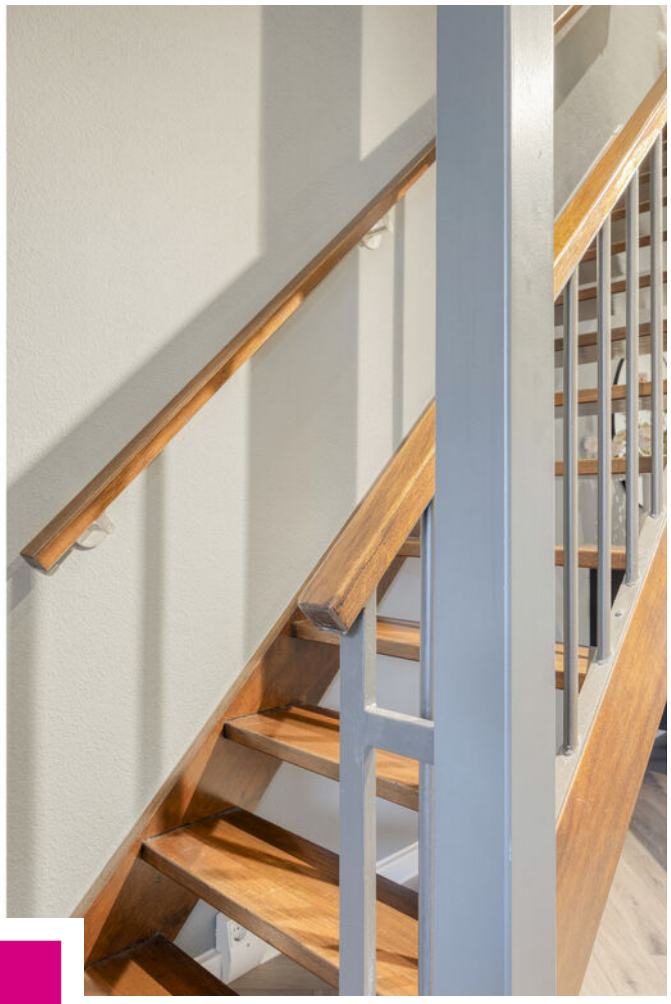
ROERMOND

Kloosterwandstraat 229

Hier woon je midden in de binnenstad, met alle voorzieningen, winkels, terrassen en horecagelegenheden op loopafstand.
Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon geniet je bovendien van een prachtig uitzicht op de iconische Munsterkerk.
De afgelopen jaren is het appartement geheel gemoderniseerd en instapklaar. De nieuwe visgraat laminaatvloer, de gekozen kleuren en de verdere afwerking geven het geheel een stijlvolle en moderne uitstraling. Ook de keuken en badkamer zijn al gemoderniseerd en sluiten mooi aan bij het huidige wooncomfort.
Wonen aan de Kloosterwandstraat betekent wonen op een bijzonder centrale locatie. Zodra je het complex verlaat, sta je midden in het gezellige stadscentrum van Roermond. Winkels, supermarkten, restaurants, terrassen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk om de hoek. Ook het NS-station is goed bereikbaar.
Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de N280 en A73 binnen enkele autominuten te bereiken.

Inhoud	296 m³
Woonoppervlakte	85 m²
Overige inpandige ruimte	6 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m²
Externe bergruimte	7 m²
Bouwjaar	1971-1980
Energielabel	A
Servicekosten	€ 375,-
Vraagprijs	€ 259.000,- k.k.





2e verdieping: entree

De entree van het appartement bevindt zich op de tweede verdieping. Direct naast de voordeur bevindt zich een praktische hobby-/werkruimte van circa 5 m², voorzien van daglicht. Een fijne extra ruimte die je op verschillende manieren kunt gebruiken.

Achter de voordeur ligt de ontvangsthal met garderobemogelijkheid en een hardhouten trap die toegang geeft tot het woongedeelte op de eerste verdieping.











Eerste verdieping

Via de trap bereik je de ontvangsthal. Hier bevinden zich een praktische provisiekast met de warmwaterboiler. De ruime woonkamer van circa 37 m² is heerlijk licht en heeft een prettige indeling. De nieuwe visgraat laminaatvloer vormt een stijlvolle basis voor het interieur. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon, dat op het zuidwesten is gelegen. Het balkon biedt een prachtig uitzicht op de Munsterkerk en de karakteristieke winkelstraat.
De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een moderne keukenopstelling. Er is volop kastruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.









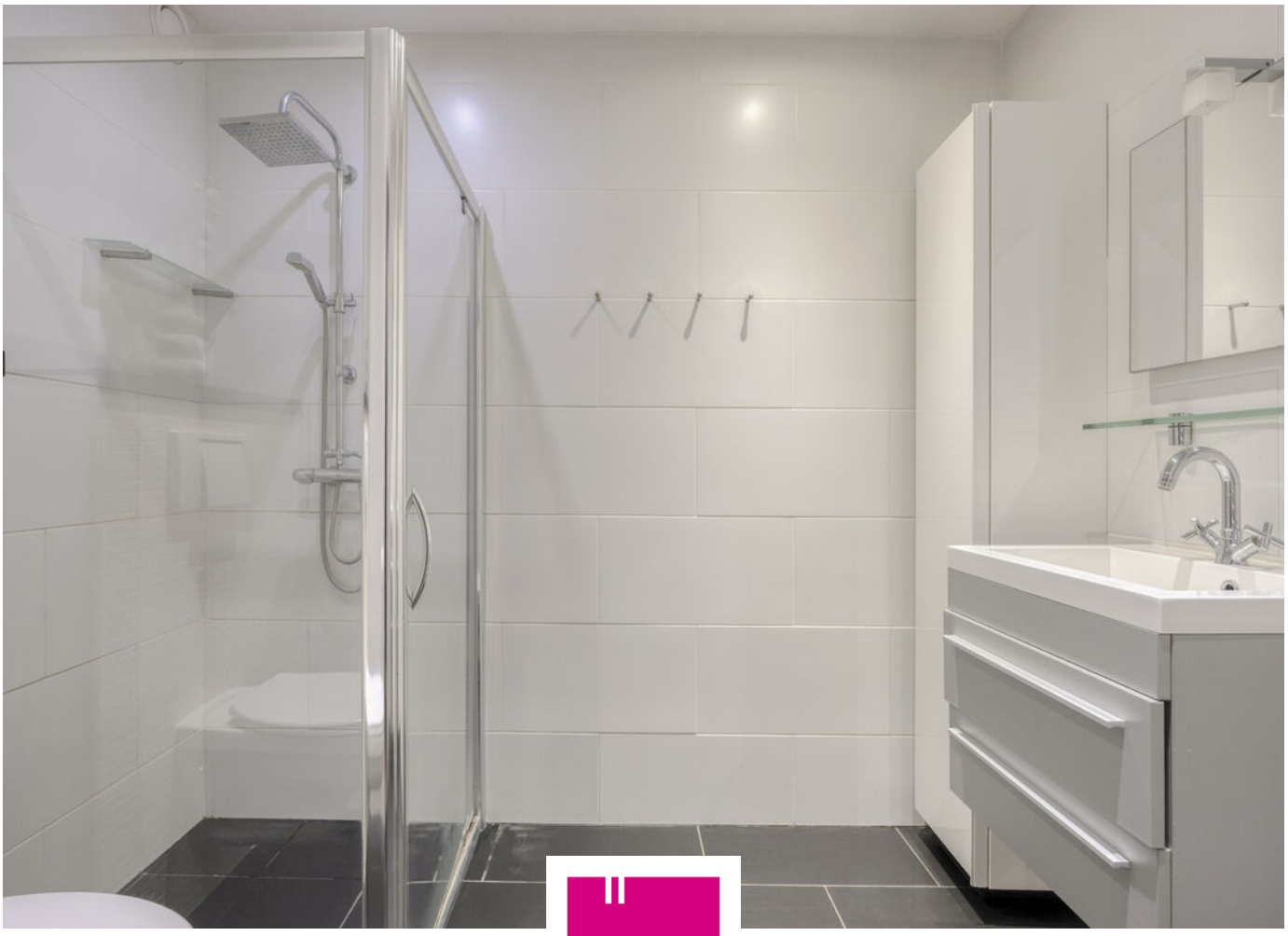






Vervolg 1e verdieping

De badkamer is eerder gemoderniseerd en heeft een verzorgde, tijdloze uitstraling. De ruimte is volledig betegeld in neutrale tinten.
De slaapkamer met schuifdeur bevindt zich aan de rustige achterzijde van het appartement, grenzend aan de afgesloten binnenplaats. Met een oppervlakte van circa 12 m² is er voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Een bijzonder praktisch pluspunt is de grote L-vormige berging/ wasruimte van bijna 10 m², die direct vanuit het appartement bereikbaar is. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en is volop ruimte voor het opbergen van spullen. In combinatie met de separate berging in de kelder en de extra hobby-/werkruimte beschikt het appartement over bijzonder veel praktische bergruimte.













Souterrain

Souterrain

In het souterrain bevindt zich de eigen berging van circa 7 m². Daarnaast zijn er een algemene fietsenstalling en een parkeergarage aanwezig.

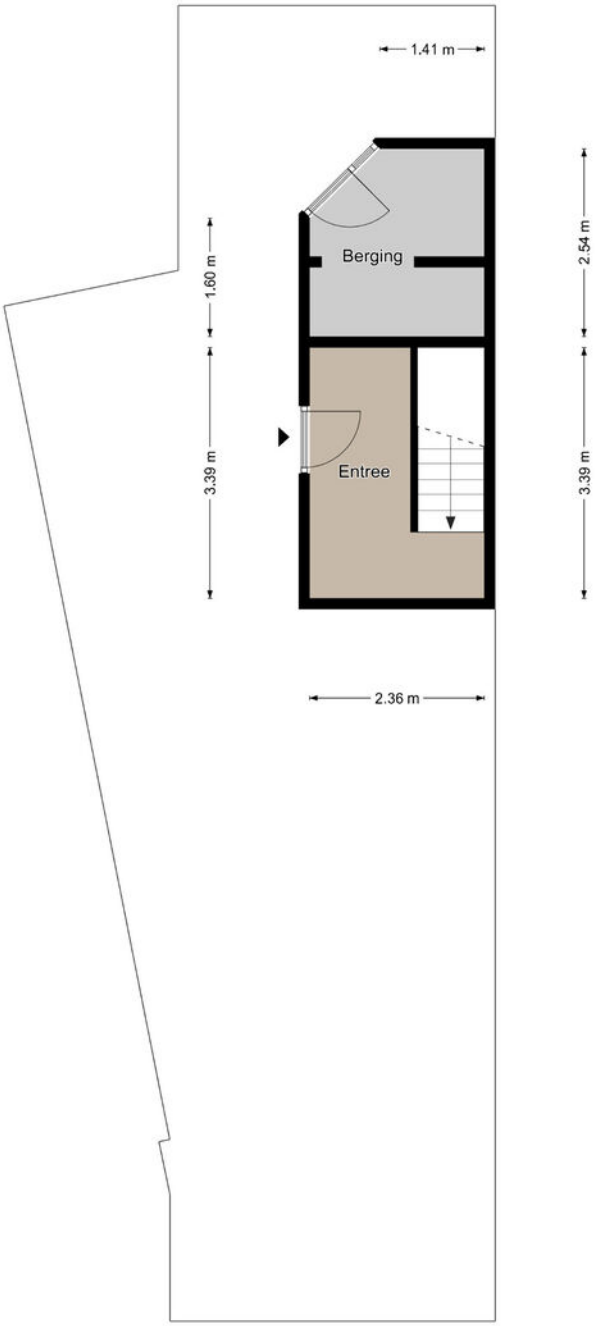
Parkeren

Een bijzonder voordeel van deze locatie is de mogelijkheid om twee parkeervergunningen aan te vragen. De kosten bedragen € 12,- per maand voor de eerste vergunning en € 33,- per maand voor de tweede vergunning. Zeker in het centrum van Roermond is dit een aantrekkelijke voorziening!


HEMA


THEATERHOTEL
DE ORANJERIE

Plattegrond - 2e verdieping



Appartement verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

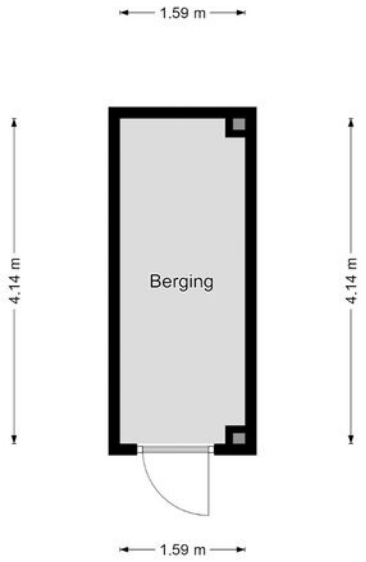
Plattegrond - 1e verdieping



Appartement

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

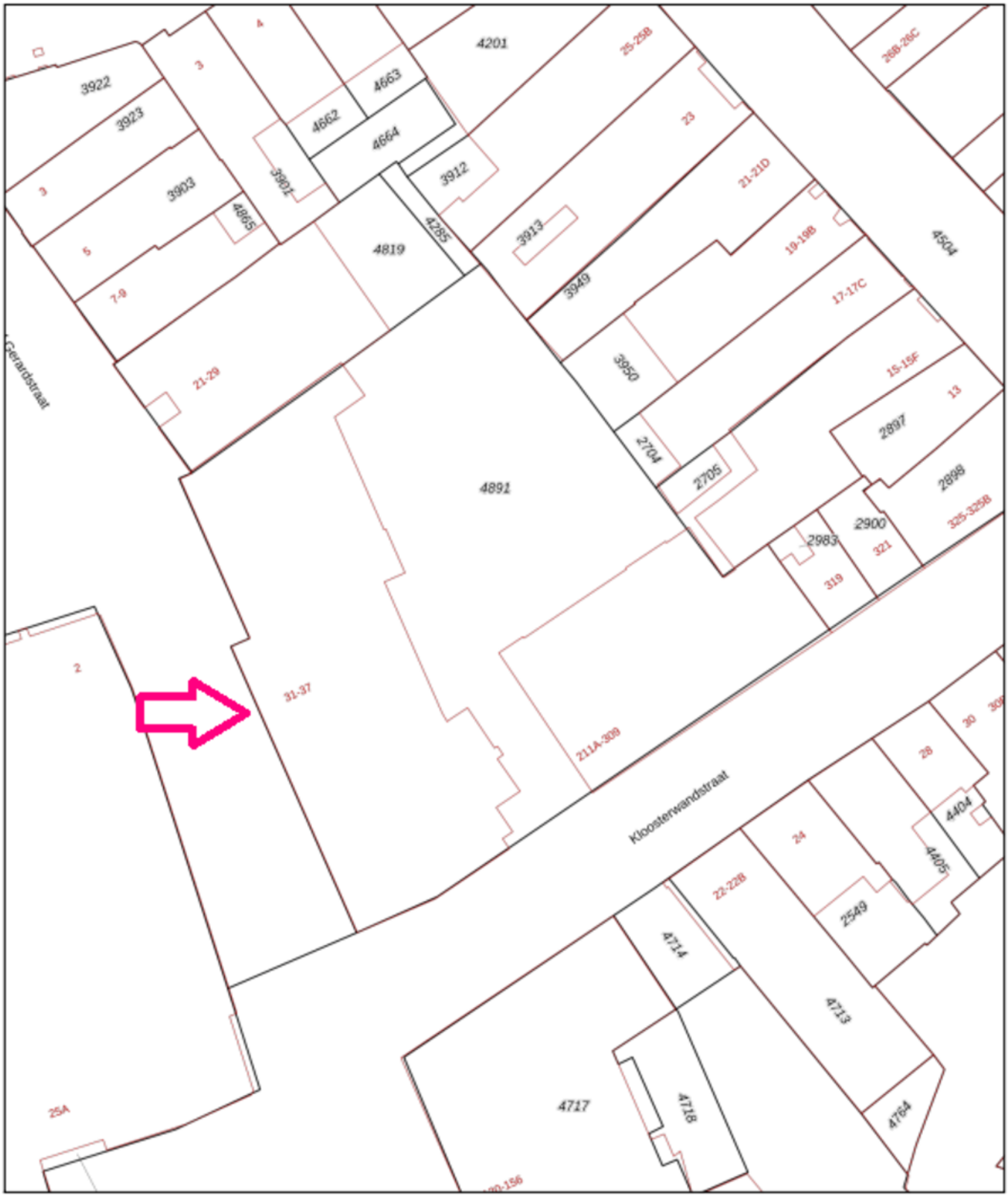
Plattegrond - Berging



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kadastrale kaart





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 kooptoerisme. 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.





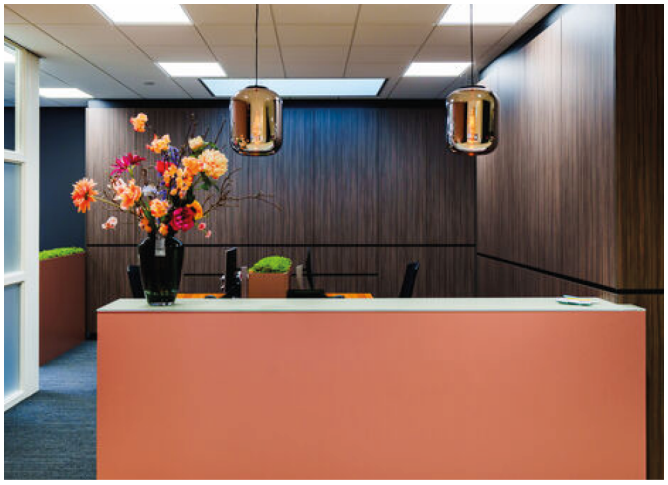
Maat Makelaars

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 bieders 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 clausule.

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 clausule?

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 clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.
De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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

NVM funda