

TE KOOP



Roermond
Heinsbergerweg 55

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 430.000,-

Roermond
Heinsbergerweg 55

status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: eengezinswoning
soort appartement: tussenwoning
bouwjaar: 1910
perceeloppervlakte: 345 m²
bouwvorm: bestaande bouw

INDELING

woonoppervlakte: 176 m²
inhoud: 729 m³

ENERGIE

verwarming: c.v.-ketel huur
warm water: c.v.-ketel
isolatie: dakisolatie; dubbelglas

BUITENRUIMTE

tuin: achtertuin
ligging: achtertuin is op het oosten gelegen

PARKEERGELEGENHEID

voorzieningen: openbaar parkeren

OVERIG

permanente woning: ja
onderhoud binnen: goed
onderhoud buiten: goed

OBJECT GEGEVENS:

Adres Heinsbergerweg 55

Postcode - Plaats 6045 CC Roermond

Kadastrale aanduiding Roermond B 3977

Perceeloppervlak 345 m²

Type woning Tussenwoning

Bouwjaar 1910

Inhoud woning 729 m³

Woonoppervlak 176 m²

Overige inpandige ruimtes 19 m²

Gebouw gebonden buitenruimte 17 m²

Kamers 5 (4 slaapkamers)



OBJECT OMSCHRIJVING:

Oud en nieuw komen in deze verrassend ruime tussenwoning aan de Heinsbergerweg 55 in Roermond perfect samen. En dat in een van de mooiste straten én in de meest gewilde woonwijk van de Midden-Limburgse stad.

De charmante woning met veel oude elementen is gebouwd in 1900, nagenoeg geheel gerenoveerd én heeft **energielabel C!**

Je vindt er maar liefst 2 woonkamers – één is modern, ruim en toch knus en de andere is in authentieke stijl – en 4 slaapkamers. De prachtige, luxe badkamer moet je zien. Net als de bijzonder moderne keuken met kookeiland in de aanbouw.

Dit huis wacht op jou. Eenmaal gezien, ben je verkocht.



ALGEMEEN:

Deze mooie tussenwoning ligt in de rustige en gewilde woonwijk Kapel in 't Zand in Roermond-Zuid. Er heerst in deze wijk een bijzondere sfeer. Dat komt mede door de uiteenlopende bouwstijlen.

De woning is uit 1900. Deels gerenoveerd in 2015 én in 2022 en is uitstekend onderhouden.

Meterkast vervangen in 2021, 3 fase meterkast; 16 groepen én krachtstroom.

Hou je van natuur? Dan kun je je hart ophalen. De woning ligt namelijk dicht bij het Roerdal, een natuurgebied met mooie wandel- en fietspaden.

Hou je (ook) van shoppen, uit eten of gezellig slenteren door de stad? Ook dan zit je hier perfect. Basis school én het voorgezet onderwijs bevinden zich beide op loopafstand. De winkels en het gezellige centrum van Roermond liggen op 10 minuten lopen. Ideaal dus.

Bij het Designer Outlet en de Maasplassen ben je ook binnen een paar minuten.

Reis je met trein of bus? Om het NS-station te bereiken hoef je niet ver te lopen of fietsen.

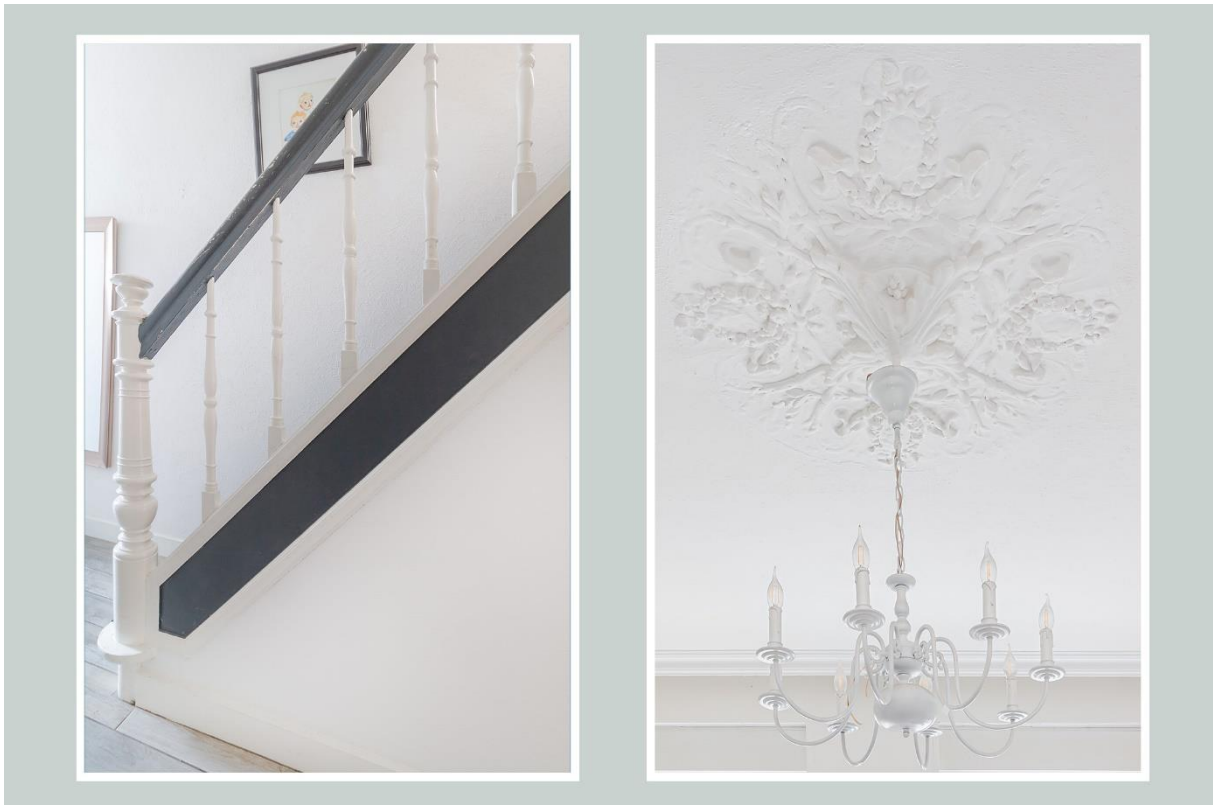
De A2 en de A73 liggen dichtbij. Als je wilt, ben je snel in Eindhoven, Venlo, Maastricht of Duitsland.



BEGANE GROND:

Als je eenmaal over de drempel bent, dan weet je niet wat je ziet. Dat de woning zo enorm ruim is, kun je vanuit de straatkant echt niet vermoeden.

De hal heeft een oude trapopgang met mooie originele stijlen en vormen.



Via de gang kom je in de eerste woonkamer, waskeuken en kelder.



De eerste woonkamer kun je uiteraard laten zoals deze is. Kies iedere keer maar welke ruimte je gebruikt. Ook is het mogelijk er een speel-, chill- of tv-kamer van te maken. Of een werkplek. Je kunt er alle kanten mee op.

De tweede – ruime en moderne – woonkamer (in de aanbouw) aan de achterkant heeft openslaande glastuindeuren. Je betreft door deze deuren het overdekte terras en de tuin bij de woonkamer. De glazen tuindeuren zijn volledig open te klappen.





Op de vloer in de aanbouw ligt een prachtige eiken parketvloer. Hierdoor ogen de tweede woonkamer en keuken ruimtelijk en stoer.

De 2^e woonkamer is voorzien van airco (2022), koelen én verwarmen.



De moderne keuken mét kookeiland is nog geen jaar oud. Het licht valt mooi binnen via de lichtstraat in het dak. Als je van koken houdt, ga je heel blij worden.

Naast de keuken vind je de ruime waskeuken. Hier kun je wassen, strijken en voorraad opslaan.



In de keuken (2022) vind je:

- ❖ Aparte oven
- ❖ Koel/vries combinatie
- ❖ Cooker
- ❖ Vaatwasser
- ❖ Afzuigkap
- ❖ 5-pits inductiekookplaat
- ❖ Dubbele spoelbak



1^E VERDIEPING:

Via de fraaie trap bereik je de eerste verdieping. Hier vind je 2 slaapkamers en de badkamer (2015). De vloer van beide slaapkamers is voorzien van een eiken parketvloer.

De mooie, luxe badkamer is ruim en heeft een inloopdouche, een 2-persoons wastafel en een bad. Zie je je hier al heerlijk ontspannen de dag beginnen?!



De grootste slaapkamer beslaat de hele breedte van de woning aan de voorkant.



De slaapkamer aan de achterkant is leuk en knus.



2^E VERDIEPING:

Dan denk je alles gehad te hebben, maar er is nog meer... Want verrassing: er is nog een tweede verdieping met de derde en vierde slaapkamer. Met een eiken parketvloer.

Bijzonder is de derde slaapkamer aan de voorkant met het coole inbouwbed. En ga je de smalle vaste trap op, dan kom je in een ruimte waar je kunt chillen óf spullen kunt opbergen.



De vierde slaapkamer aan de achterkant is ruimtelijk door de dakkapel. Hierdoor komt veel licht binnen.



KELDER:

De kelder (met sta hoogte) bereik je via de hal op de begane grond. Dit is niet zomaar een kleine kelder, nee het is een enorm grote ruimte van maar liefst 20 m2. Perfect geschikt voor je voorraad en het opbergen van allerlei spullen.

TUIN:

Zo verrassend als het huis is, zo verrassend is ook de tuin. Niet in de breedte, maar wel in de lengte. Je weet niet wat je ziet.

Doordat de tuin zo diep is heb je de gehele dag zon, waar je dit maar wilt.



Aan het einde van de tuin bevindt zich een groot houten tuinhuis met overkapping. Zie je je hier al zitten als de zon zakt en jij een slok neemt van een koel pilsje of goed glas wijn?





Je hebt sowieso een luxe probleem. Want je kunt kiezen voor de overkapping aan het einde van de tuin of het overkapt terras dat grenst aan de woonkamer. Bij ieder weertype en op elk moment van de dag is het goed toeven in je tuin. Dat belooft wat.



OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **6 weken**
Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over een **definitief energielabel C**.

STAAT VAN ONDERHOUD:

Goed

CV KETEL (HUUR € 40,10/MND)

Atag E25C HR

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

Van deze woning zijn geen bouwtekeningen in digitale vorm beschikbaar *(Mochten deze gewenst zijn dan kunnen die als digitaal bestand aan u worden toegestuurd.)*

BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert u altijd bij de aankoop van een woning een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

Alle maten in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Alle informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor de brochure tekst, de plattegronden en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

ROERMOND (REMUNJ)

Roermond is een gemeente in het midden van de provincie Limburg.

Roermond (stad) bestaat uit de wijken: Binnenstad, Voorstad Sint Jacob, Hammerveld, Roerzicht, Roer Zuid, Hoogvonderen, Donderberg, De Kemp, Kitskensberg/Heide, Kitskensdal, Kapel in 't Zand, Gulickerweijde, Roermondse Veld, Vrijveld, de *buurtschappen* De Weerd en Hatenboer.



Het *stadsdeel* **Maasniel** (zelfstandige gemeente tot 1959) met daarin de *wijken* Maasniel, De Wijher, Tegelarijeveld en Leeuwen, de *kern* Asenray en de *buurtschappen* Maalbroek, Spik, Straat en Thuserhof.

Het *stadsdeel* **Herten** (zelfstandige gemeente tot 1991) met daarin de *wijken* Herten, Musschenberg, Molenveld, Merum en Oolderveste en de *buurtschappen* Ool en Aan de Rijksweg

Het *stadsdeel* **Swalmen** (zelfstandige gemeente tot 2007) met daarin de *wijken* Swalmen, Boukoul en de *buurtschappen* Asselt, Einde en Wieler.



Roermond ligt aan de samenvloeiing van de Roer in de Maas. De stad heeft een rijk verleden: zij was in de late middeleeuwen een Hanzestad, en een van de vier hoofdsteden van het oude Hertogdom Gelre, tweede in omvang en grootste qua handel.



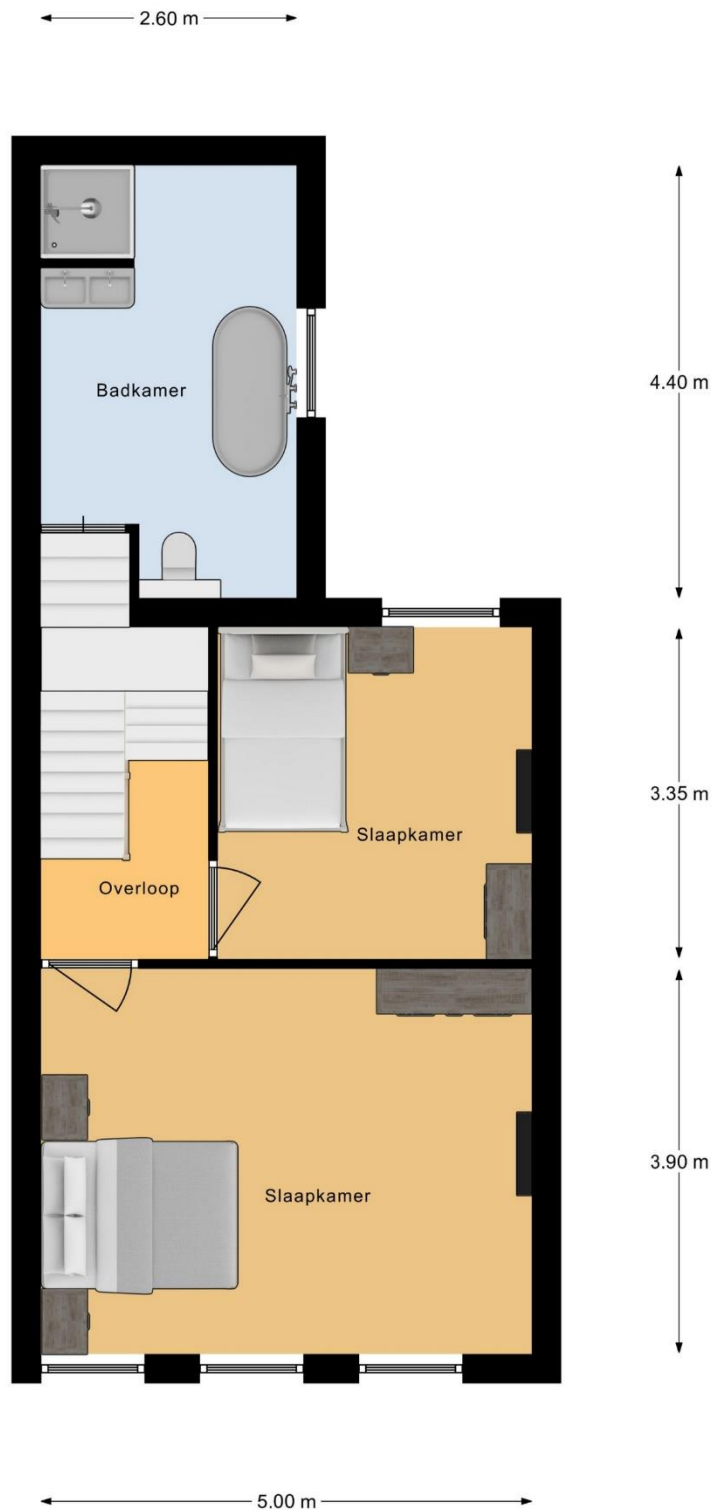
Het nu Limburgse Roermond was aanvankelijk een Gelderse stad (een deel van het huidige Roermond-Zuid lag echter binnen het toenmalige hertogdom Gulik.) Het later als Overkwartier van Gelre aangeduide geweest heeft aan de basis gelegen van het huidige Noord-Limburg, maar ook Roermond maakte er deel van uit. Roermond wordt voor het eerst vermeld in 1204 en in 1214 werd ze verwoest tijdens de Duitse troonstrijd. Graaf Gerard III stichtte er in 1224 een abdij. Aan deze Munsterabdij herinnert het voornaamste monument van de stad: de romaanse Munsterkerk. Roermond kreeg in 1231 stadsrechten van graaf Otto II. In 1441 werd de stad aan de Maas lid van de Hanze en in 1472 kreeg ze het muntrecht.



PLATTEGRONDEN:

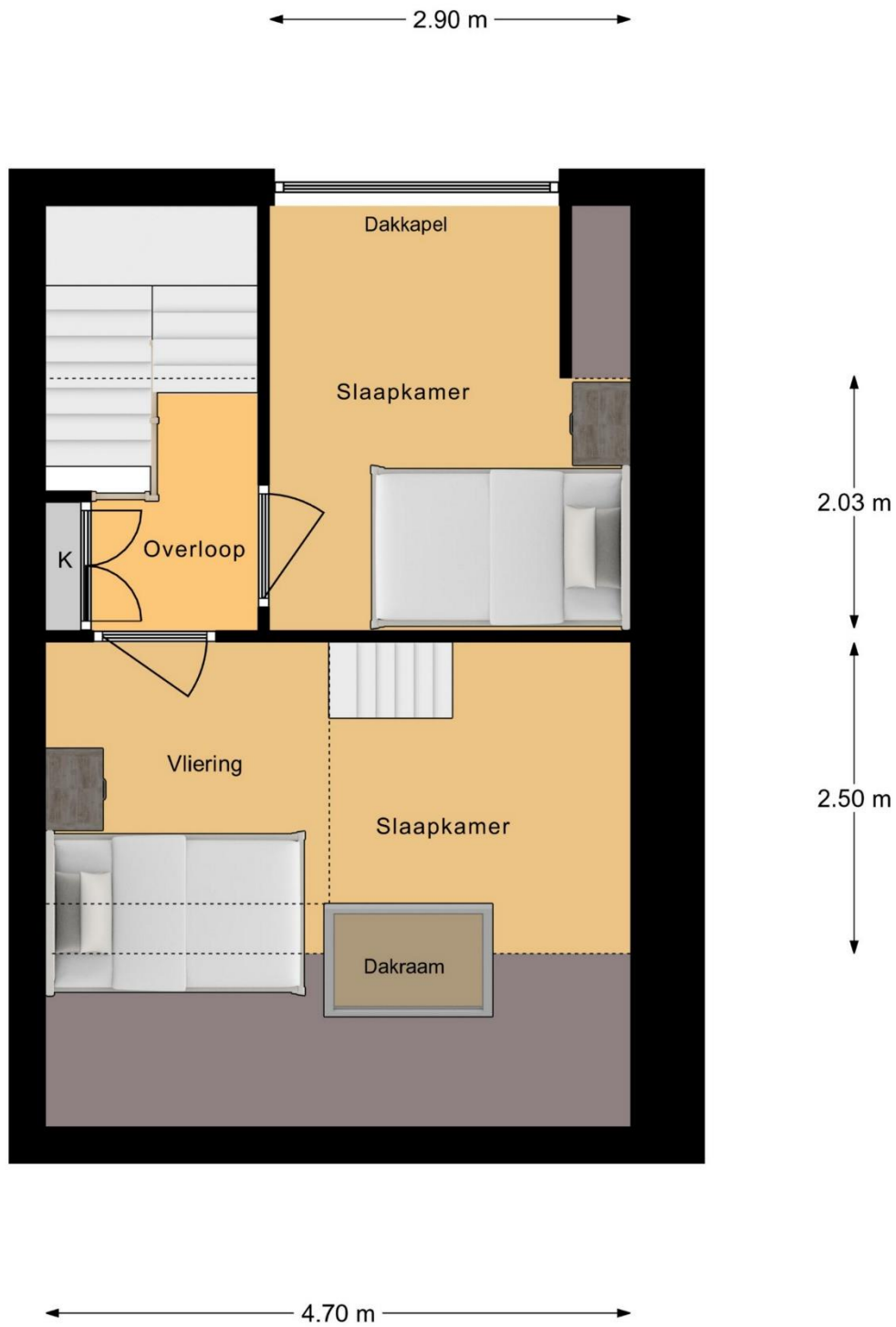


PLATTEGRONDEN:



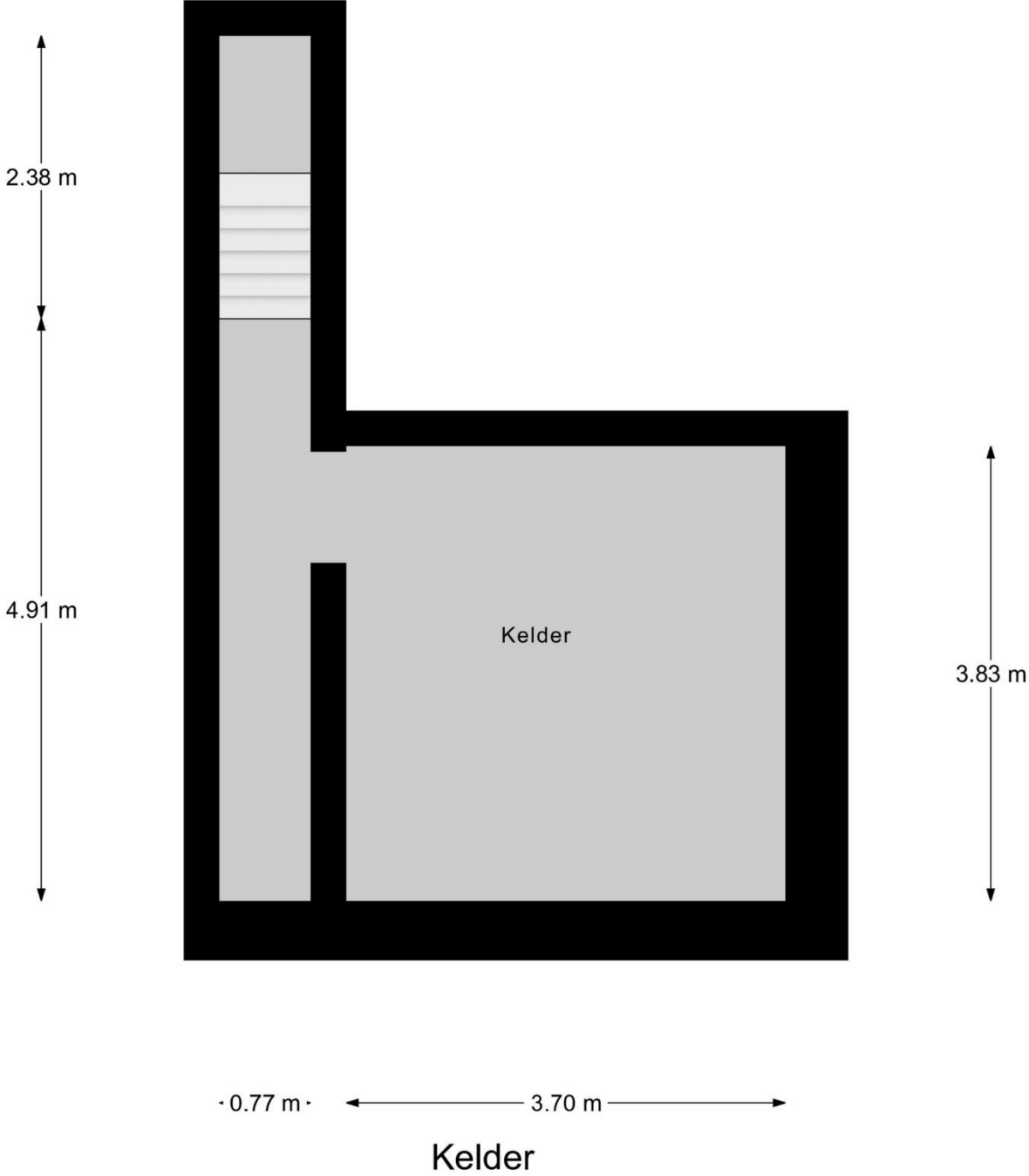
1e Verdieping

PLATTEGRONDEN:



2e Verdieping

PLATTEGRONDEN:



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

NOTITIES

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Roermond

Willem II Singel 35 | 6041 HP Roermond

0475 - 47 58 31

mre@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl

VBO  MAKELAAR

