

TE KOOP



ROERMOND
Olieslagersstraat 32

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 298.000,-

ROERMOND

Olieslagersstraat 32



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
type woning: 2-onder-1-kapwoning
bouwjaar: 1972
woonoppervlakte: 146 m2
ligging: in woonwijk, aan rustige weg

INDELING

perceeloppervlakte: 313 m2
inhoud: 596 m3
aantal kamers: 5
aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

verwarming: c.v.-ketel
warm water: c.v.-ketel

BUITENRUIMTE

tuin: zijtuin, voortuin, achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

garage: Ja
voorzieningen: inpandig, aangebouwd steen

OVERIG

Huidige bestemming: Wonen
permanente woning: Ja
onderhoud binnen: goed
onderhoud buiten: goed

OBJECT GEGEVENS:

Adres	Olieslagersstraat 32
Postcode - Plaats	6044 TW Roermond
Kadastrale aanduiding	F 3028 en F 4342
Perceeloppervlak	295 m² en 18 m²
Type woning	2/1 kap woning met aanbouw en garage
Bouwjaar	1972
Inhoud woning	596 m³
Woonoppervlak	146 m²
Overige inpandige ruimtes	19 m²
Externe bergruimte	n.v.t.
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m²



OBJECT OMSCHRIJVING:

Verrassend ruime hoekwoning met aanbouw en heerlijk rustig gelegen aan een mooie groenvoorziening.

De woning is keurig onderhouden en beschikt naast de woonkamer en keuken ook nog eens over een aparte eetkamer op de benedenverdieping. Op de bovenverdieping vinden we 3 slaapkamers en een strak afgewerkte, moderne badkamer. En dan nog last but not least de ruime 2^e verdieping alwaar de zich de 4e slaapkamer bevindt.

Tevens is er achter een inpandig bereikbare garage met eigen oprit en een poort die toegang biedt naar de zonnige tuin op het zuid-westen.

De groenvoorziening voor de woning is niet alleen een heerlijke plek waar de kinderen kunnen spelen maar ook het ruimtelijke gevoel vanuit de woning wordt hierdoor versterkt.

Niet alleen door de ruimte maar zeker ook door de ligging is de woning uitstekend geschikt voor gezinnen en voor: aan huis verbonden beroepen.

Vrijwel de gehele woning is voorzien van rolluiken en gedeeltelijk kunststof kozijnen en dubbel glas.

Ben je op zoek naar een woning met veel ruimte, dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!



ALGEMEEN:

Deze woning is gelegen in een kindvriendelijke gezinswijk met veel diversiteit, dichtbij scholen, winkels en sportgelegenheden.

Voor de dagelijkse boodschappen en zelfs meer kunt u terecht in het nabij gelegen winkelcentrum. Hier vindt u o.a. twee supermarkten, een drogisterij, een bakker, en nog diverse kleinere winkels.

Maar ook de binnenstad van Roermond waar je even heerlijk een terrasje kunt pakken is maar op 10 minuten fietsen afstand, zoals ook het Designeroutlet en de meubel- en tuinboulevard.

Tevens ligt de wijk ter hoogte van de toe- en afrit van de A73 waardoor steden zoals Eindhoven, Maastricht, Venlo en zelfs Düsseldorf makkelijk te bereiken zijn.

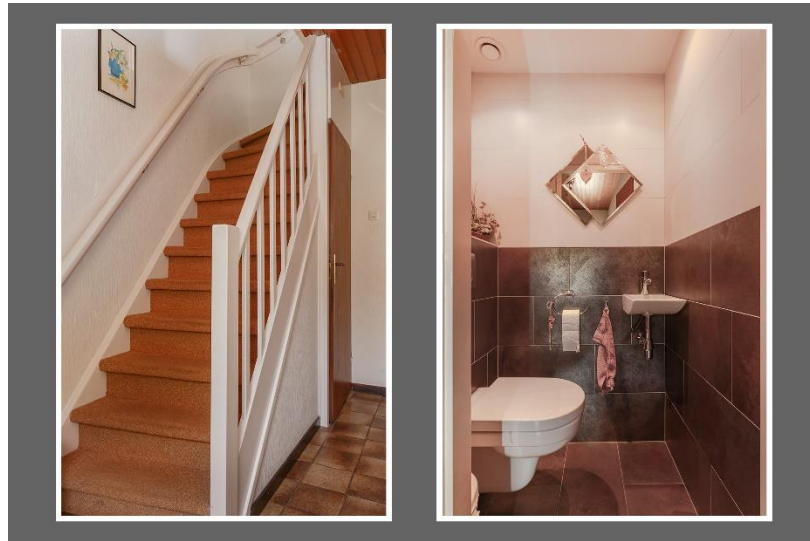
Kortom, gezellig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik!



BEGANE GROND:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de ruime hal. Hier vinden we de trapopgang naar de eerste verdieping, de deur naar het toilet, meterkast, de woonkamer en een handige bergkast onder de trap.

De toiletruimte is voorzien van een modern hangcloset en fonteintje. Grote, rechthoekige tegels in twee kleuren geven een mooi contrast met een luxe uitstraling mede door het bronseffect in de donkergekleurde tegel.



Een sfeervolle, met glas-in-lood-deur brengt ons naar de woonkamer. Het strakke plafond, de warm gekleurde eiken parketvloer in blokmotief en de schitterende lichtinval zorgt hier voor ruimte, licht en gezelligheid.



Direct grenzend aan de woonkamer komen we in de half open keuken. Een keuken met lichtgekleurde fronten, stoere handgrepen en helemaal passend in het geheel. Door de praktische hoekopstelling is er meer dan voldoende werk- en opbergruimte.

De keuken is voorzien van:

- Vaatwasser (losse)
- Afzuigkap
- Koelkast met 1 diepvriesvak
- Gas kookplaat, 4 pits



In de aanbouw grenzend aan de keuken is de eetkamer.

Deze ruimte is geschikt voor diverse (bedrijfs-) mogelijkheden en beschikt over een airco, schuifpui en een eigen toegang via de tuin.

Tevens is de ruimte voorzien van warm- en koud water en afvoer, waardoor een sanitaire voorziening mogelijk is.

Een mooie, grote ruimte met strakke muren, plafond en tegelvloer met vloerverwarming.

Via deze ruimte is de toegang tot de garage.



1^E VERDIEPING:

Hier vinden we 3 slaapkamers, een moderne badkamer, vaste trap naar de 2^e verdieping en wederom een handige bergkast.

Zowel de grote slaapkamer aan de voorzijde alsook de twee andere slaapkamers hebben een prima maatvoering en grote ramen die zorgen voor voldoende lichtinval.

De gehele bovenverdieping is ook hier weer voorzien van een eiken parketvloer waardoor het geheel een rustige, neutrale uitstraling krijgt.



De badkamer is modern, luxe én ingericht met een royale inloepdouche met extra grote sproeikop en thermostaatkraan, zwevend toilet en badkamermeubel met wastafel en twee grote lades.

Door het gebruik van de grote tegels, in een prachtige kleurcombinatie, met de strakke afwerking zoals de glazen douchewand, hoogglans fronten van het badkamermeubel en de rvs strippen zorgen dat de badkamer zeer luxe oogt. Daarbij wordt het geheel nog eens gecombineerd door de inbouwspots en designradiator.



2^E VERDIEPING:

Middels een vaste trap bereiken we de royale 2^e verdieping, welke is opgesplitst in twee delen:

Overloop met bergruimte, witgoed aansluitingen en cv-opstelling, en de vierde slaapkamer. Een ruime kamer met twee grote ramen, bergruimte in de schuine van het dak en afwerkt met een lichte laminaatvloer.



GARAGE:

Achter in de tuin bevindt zich de in pandig bereikbare garage met metalen kantelpoort bereikbaar via de lange 2e oprit.



TUIN:

Via de schuifpui en een deur in de eetkamer kom je in keurige, maar zeker gezellige tuin die zich gedeeltelijk aan de zijkant van de woning bevindt. Het terras, een gazon en diverse borders sluiten mooi op elkaar aan. De grote groene haag zorgt voor voldoende privacy, zodat je hier in de zomermaanden in alle rust kunt genieten: lekker zitten in de zon, spelen met de kinderen op het gras of gewoon met een glaasje wijn op het terras want door de overkapping jaagt ook een zomerse bui je niet weg.



OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg, circa 1 juli 2022.

Financieringsvoorbehoud : **6 weken**
Bankgarantie of waarborgsom 10% : **vereist**

ENERGIELABEL:

Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

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 beschikbaar.

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, Mus-schenberg, 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.



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 gewest 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.

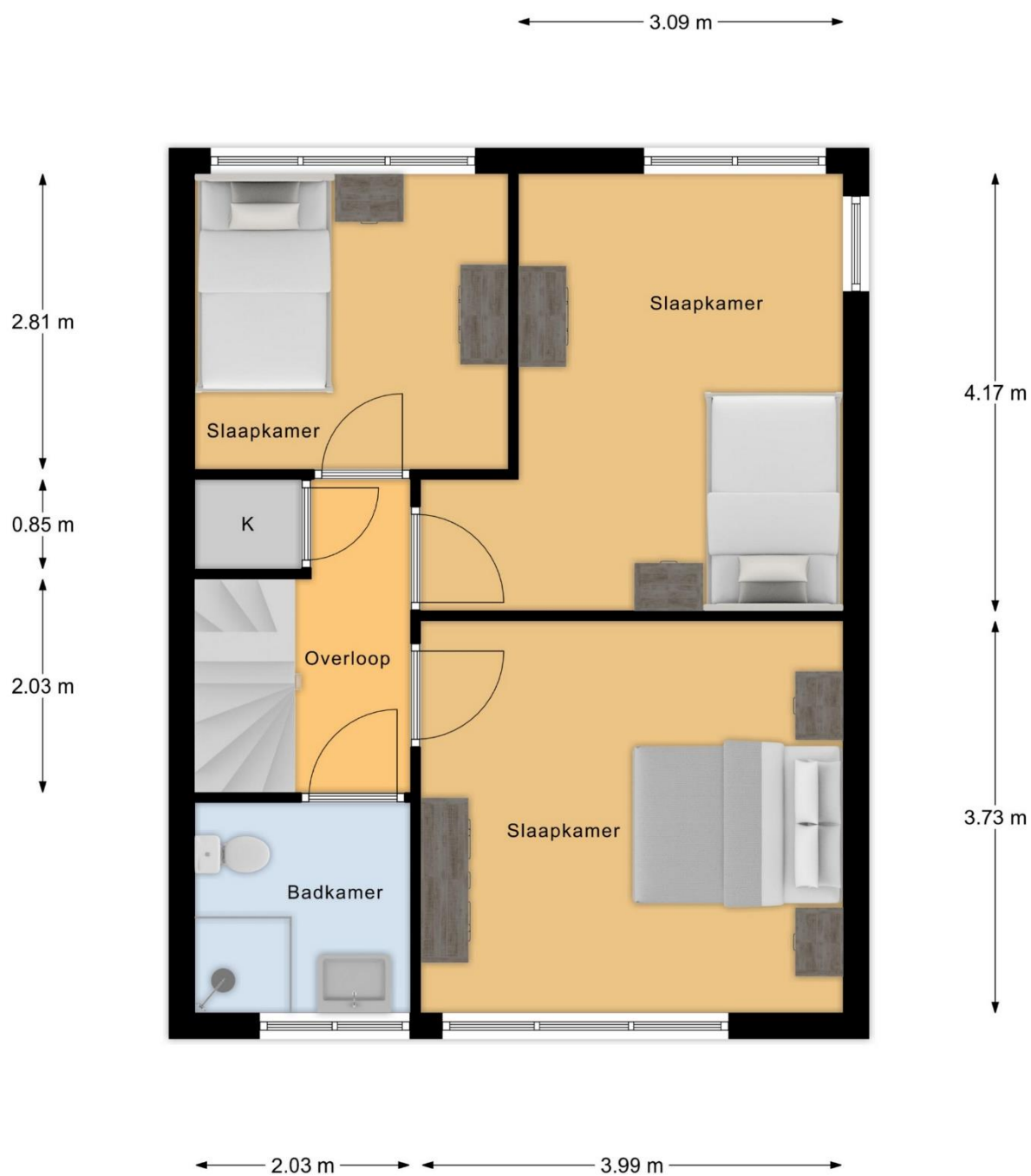


PLATTEGRONDEN:



Begane Grond

PLATTEGRONDEN:



Eerste Verdieping

PLATTEGRONDEN:



Tweede Verdieping



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 verbieden 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 biedingproces 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 rechtscollege, 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.



puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Roermond
Willem II Singel 35 | 6041 HP Roermond
0475 - 47 58 31
mre@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

