



## OUDE ROERMONDSEWEG 109 ROERMOND



JE ZOU HET OP HET EERSTE GEZICHT NIET ZEGGEN, MAAR BINNEN STA JE VERSTELD! DEZE PERFECT ONDERHOUDEN INSTAPKLARE STARTERS WONING IS GELEGEN IN HERTEN (ROERMOND). DE ZORG DIE AAN HUIS EN TUIN IS BESTEED, IS BIJNA TASTBAAR. DE LICHTE SFEER IS HELDER, TRANSPARANT EN SPRANKELEND. DE WONING IS GELEGEN IN EEN RUSTIGE GOEDE WOONWIJK MET ALLE VOORZIENINGEN OP LOOPAFSTAND. EEN DORPSE SFEER EN TOCH ROERMOND. DEZE WONING MOET JE ZIEN EN ERVAREN.



### ALGEMEEN

Adres	: Oude Roermondseweg 109, 6049 AD te Roermond
Bouwjaar	: 1998
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: circa 120 m <sup>2</sup>
Inhoud	: circa 350 m <sup>3</sup>
Perceelsgrootte	: 115 m <sup>2</sup>
Vraagprijs	: € 189.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg
Tuin	: De tuin is circa 7,5 meter diep, gelegen op het zuidoosten en voorzien van eigen achterom.
Parkeergelegenheid	: Er is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.



## VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Voldoende groepen, aardlekschakelaar, dag – en nachtstroom
- CV installatie : De centrale verwarming als ook de warmwater voorziening vindt plaats middels gasgestookte combiketel.
- Ventilatie : De woning is voorzien van mechanische ventilatie met diverse aansluitpunten in de woning. De raampartijen zijn voorzien van dauerlftung.
- Kozijnen : Geheel voorzien van houten kozijnen, met dubbele thermische beglazing.
- Rolluiken : De gehele verdieping is voorzien van rolluiken.
- Vloerafwerking : De begane grond is voorzien van een eiken vloer. De verdiepingen zijn voorzien van laminaatvloeren.
- Wandafwerking : De wanden en plafonds bestaan uit glad stucwerk, geschilderd.
- Berging : Er is een separate afsluitbare (fietsen)berging in de achtertuin aanwezig.



## INDELING

### **Begane grond**

Hal met meterkast, toilet (2009) met fonteintje en trapopgang naar verdieping. De woonkamer heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en fraai uitzicht op de in 2004 onder architectuur aangelegde tuin. De eiken vloer zorgt voor een moderne en toch warme uitstraling. Halfopen moderne keuken voorzien van Bosch vaatwasser, 4 pits gasfornuis, afzuigkap en veel bergruimte. De gezellig aangelegde tuin met vijver en tuinhuis is zowel uit de woonkamer als de keuken bereikbaar.





### Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van drie slaapkamers welke allen voorzien zijn van laminaatvloer. De slaapkamers zijn zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde voorzien van rolluiken. Luxe badkamer (2005) voorzien van ligbad met douchescherm, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator. De badkamer is in zijn geheel betegeld met witte wandtegels, antraciet vloertegels en grijs gemêleerde mozaïektegeltjes rond het bad en toiletombouw.





### **Tweede verdieping**

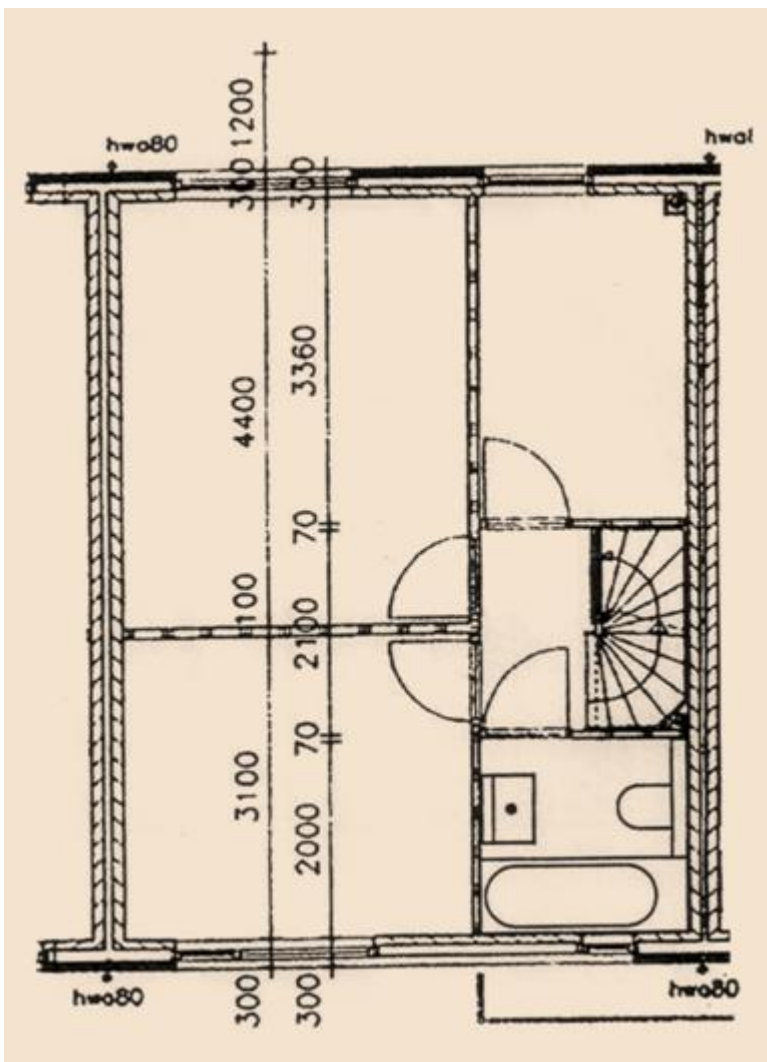
Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een nette vierde slaapkamer (2008), de combi cv-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie.





PLATTEGROND

Eerste verdieping





## LIGGING



## GEMEENTE ROERMOND

In het midden van de provincie Limburg, op een steenworp afstand van de Belgische en Duitse grens, ligt de statige stad Roermond. Roermond is een stad met een rijke geschiedenis, de nederzetting aan de Roer (Rurae) bestond al in de Romeinse tijd. De monumentale gebouwen, imposante kerken en prachtige pleinen bepalen het beeld van de historische binnenstad. Maar Roermond is meer dan alleen een historische stad. Het is ook een Bourgondische stad. De vele cafés en haar terrassen nodigen de bewoner of bezoeker van de stad uit om te genieten van Roermondse specialiteiten zoals Christoffelgebak of Christoffelbier. Roermond is het kloppend hart van Midden-Limburg. Dit is terug te vinden in haar royale aanbod van dagelijkse, culturele en recreatieve voorzieningen.



De stad heeft een aantrekkelijk en compleet winkelcentrum met brede promenades, diverse galerieën, musea en een imposante schouwburg. Historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.

#### OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

- Brochure**                      Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Uitnodiging**                    Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Onderzoeksplicht**            De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren en voor gebreken die aan koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundig) onderzoek te (laten) verrichten.



**Voor de bieding** Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

**Aankoopmakelaar** Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

**Uitbrengen bod** Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

**Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

**Bedenktijd koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (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.

**Uw woning  
of bedrijfspand**

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.



**Gegevens kantoor**

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

**Ingrid Ververs Makelaars & Juristen**

**Dorpstraat 65**

**6093 EB Heythuysen**

**Tel: 0475 – 44 00 15**

**Mob: 06 – 25 34 04 49**

**Fax: 0475 – 44 07 79**

**[www.ingridververs.nl](http://www.ingridververs.nl)**

**email: [info@ingridververs.nl](mailto:info@ingridververs.nl)**

