



## Oude Trambaan 2 B // Thorn

Vraagprijs € 795.000 k.k.





## Wij realiseren **woonwensen** - al 40 jaar!

- ✓ **Individueel maatwerk** op basis van uw persoonlijke wensen.
- ✓ Een **intensieve informatievoorziening** tijdens het gehele verkoopproces.
- ✓ Het behalen van een **maximale verkoopprijs** door uitgebereide marktkennis én expertise in de juiste onderhandelings technieken.
- ✓ **Optimale benutting van alle kansen** omdat we elke bezichtiging professioneel begeleiden en er alle tijd voor vrijmaken.
- ✓ Een **deskundig en betrokken team**.
- ✓ Inzet van een breed **netwerk**, zowel in de **woningmarkt** als in het **Bedrijfs Onroerend Goed**.
- ✓ Een optimale **woningpresentatie** en doelgerichte inzet van
- ✓ **Funda én social media**.
- ✓ Een team van **gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs**, allen met een afgeronde HBO-opleiding.
- ✓ Van Cromvoirt Makelaars is ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en is het oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- ✓ Als enige en exclusieve **Qualis-Makelaar** van regio Roermond bieden wij eigenaren van onroerend goed in het hogere marktsegment talloze extra's.
- ✓ Met als eindresultaat: een **snellere verkoop** van uw woning!

Van Cromvoirt Makelaars... gewoongood



# Oude Trambaan 2 B // Thorn

## Vraagprijs € 795.000 k.k.

Op uiterst korte loopafstand van het historische centrum van het 'witte stadje' Thorn bevindt zich deze woning met aangebouwd zakelijk gedeelte. Dat laatste kende in het verleden een variëteit van functies en huisvestte langere tijd een huisartsenpraktijk. Momenteel heeft het een 'bed & breakfast'-functie met gemeenschappelijke ruimten op de begane grond en vier compleet ingerichte gastenkamers met eigen badkamers op de eerste verdieping. Tot het object behoort tevens een separaat appartement dat via het achterterras toegankelijk is.

Het pand beschikt over niet minder dan 66 (!) zonnepanelen die de energie leveren voor de airco-units met verwarmingsfunctie in alle woonruimten en het opladen van een elektrische auto in de garage. De ligging is centraal met tal van wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. De oprit naar autosnelweg A2 is vanaf deze locatie in slechts enkele minuten bereikbaar. De perceel-oppervlakte meet 1.160 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt 1.900 m<sup>3</sup> en het totale woonoppervlak is 493 m<sup>2</sup>.

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: eengezinswoning met zakelijk	<b>Type</b>	: vrijstaande woning
	deel (B&B)	<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 1927 (hoofdwoning/privé-woongedeelte)
<b>Inhoud</b>	: 1.900 m <sup>3</sup>		
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1.220 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b>	: aan rustige weg, nabij historische centrum
<b>Woonoppervlakte</b>	: 493 m <sup>2</sup>		
<b>Tuin</b>	: rondom	<b>Aantal kamers</b>	: 15 (7 slaapkamers)
<b>Isolatie</b>	: dakisolatie, thermopane beglazing	<b>Zakelijke ruimten</b>	: 8 (2x kantoor, 1x ontbijtruimte, 4x B&B, 1x app.)
<b>Garage</b>	: ja, tevens voorzien van krachtstroom	<b>Parkeren</b>	: openbaar parkeren
<b>Rolluiken</b>	: ja (hoofdwoning)	<b>Verwarming</b>	: hete lucht verwarming
<b>Alarm</b>	: ja	<b>Zonnepanelen</b>	: ja, 66 stuks
<b>Verwarming</b>	: via airco-units in alle woonruimten	<b>Glasvezel</b>	: ja

### ALGEMEEN

- Privéwoning met aanliggend appartement en een Bed & Breakfast-gedeelte met keuken en eetkamer op de begane grond en 4 B&B-kamers op de eerste verdieping;
- Voorzien van 66 zonnepanelen die mede voor de elektriciteit van de airco-units met verwarmingsfunctie in alle woonruimten zorgdragen;
- Inpandig oplaadpunt voor een elektrische auto in de garage;
- Ligging op korte loopafstand (150 meter) van het historisch centrum van het 'witte stadje' Thorn;
- De omgeving kent veel waterrijke locaties met natuurschoon en is uitermate geschikt voor het maken van lange wandel- of fietstochten;
- Thorn is per auto uitstekend bereikbaar dankzij de ligging nabij autosnelweg A2.



### BEGANE GROND

In het midden van de gevel aan de Oude Trambaan is toegang tot een tochtportaal dat leidt naar een L-vormige ontvangsthal (15,1 m<sup>2</sup>).







Aan de linker- en rechtervoorzijde bevinden zich twee kantoorruimtes (van 22,7 m<sup>2</sup> en 14,8 m<sup>2</sup>) die zijn voorzien van airconditioning.





Aan de overzijde van de ontvangsthal is toegang tot een keuken (14,6 m<sup>2</sup>) voor bereiding van het ontbijt voor verblijvende B&B-gasten. Deze is voorzien van een afwasmachine (Miele), een dubbele spoelbak met eengreepsmengkraan en diverse losstaande apparatuur. Deze keuken staat in verbinding met een grote eetkamer (39,0 m<sup>2</sup>) met keukeninrichting tegen een korte wand en openslaande tuindeuren naar een terras voor gasten in de zijgevel.







In een aanliggende bibliotheekruimte (18,7 m<sup>2</sup>) hebben deze de keuze uit diverse boeken en tijdschriften.





#### VERDIEPING

In een verbindingshal leidt een trap (met traplift voor minder valide gasten) naar een overloop/hal (17,7 m<sup>2</sup>) op de verdieping die drempelloos toegang biedt tot vier gastenkamers. Aan het einde van de centrale overloop bevindt zich een inloopkast voor het opbergen van poetsmateriaal en is via een deur toegang tot een vluchttrap aan de linkerzijde.

#### 4 Gastenkamers

De vier gastenkamers (30,8 m<sup>2</sup>, 18,8 m<sup>2</sup>, 13,8 m<sup>2</sup> en 13,3 m<sup>2</sup>) zijn alle voorzien van airconditioning. Drie ervan beschikken over een aanliggend badkamergedeelte met een douchecabine, toilet en vaste wastafel; Één heeft een separaat gelegen badkamer met een douchecabine, vrijhangend toilet, wastafel en ligbad. De grootste van de vier slaapkamers biedt slaapgelegenheid aan drie personen en heeft toegang tot een inpandig dakterras (8,4 m<sup>2</sup>) met uitzicht op de achtertuin.

#### Zolder

Met een vlioztrap is op de overloop toegang tot een (berg)zolder met geïsoleerde vloer en kapconstructie. Hier bevinden zich aan de ene zijde drie cv-combiketels van Intergas geplaatst (2010, thans enkel nog voor warmwatervoorziening in gebruik); aan de andere zijde is een HR-combiketel van Nefit (2019) geplaatst voor het woonhuis; bij de trapopgang is de techniek van de mechanische ventilatie ondergebracht.





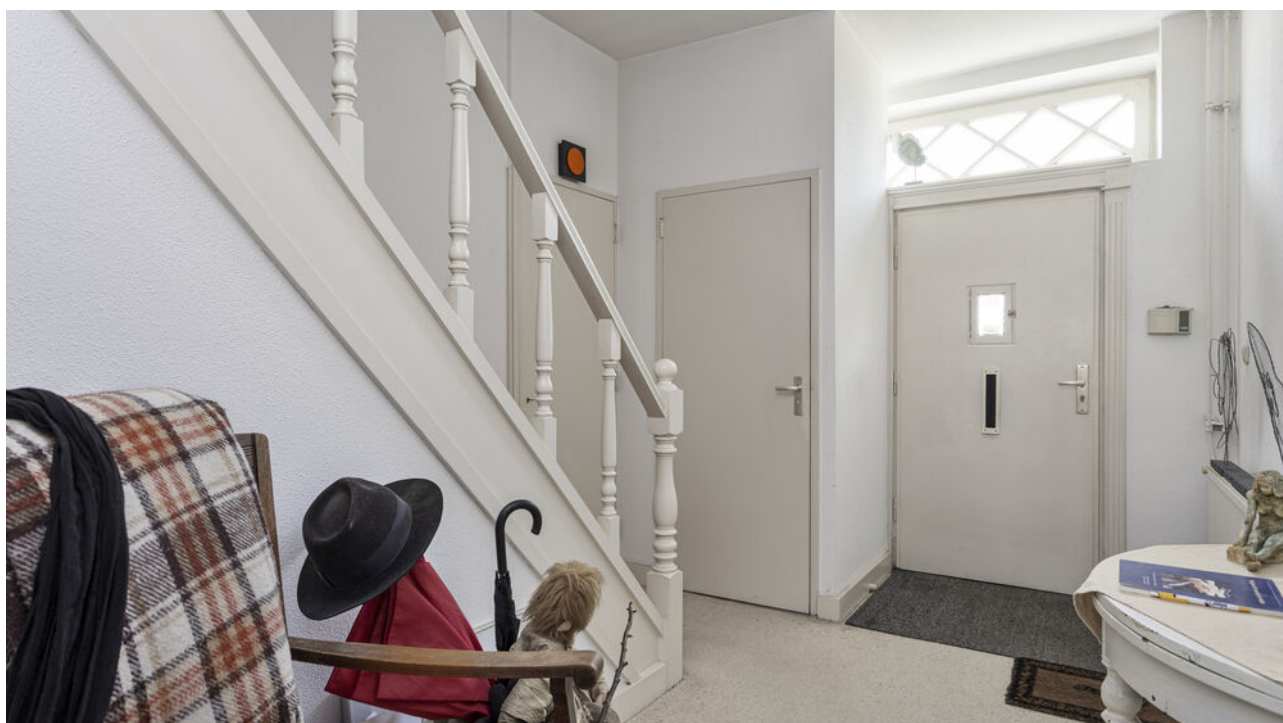












## PRIVÉ-GEDEELTE

### BEGANE GROND

#### Ontvangsthal

Aan de zijde van straat 'Akker' is toegang tot de privéwoning. De ontvangsthal (12,9 m<sup>2</sup>) is gestoffeerd en aan de rechterzijde bevindt zich het gastentoilet met wandtegels tot plafondhoogte en vrijhangend sanitair en fonteintje (Sphinx). Ernaast bevindt zich de oorspronkelijke meterkast waar nutsvoorzieningen met slimme meters (vernieuwd bij aanleg zonnepanelen en airco-units) in huis binnenkomen en vervolgens in het pand worden verdeeld.





### Woonkamer

De L-vormige woonkamer (44,6 m<sup>2</sup>) heeft een vloerafwerking van massief eiken delen en is voorzien van een airco-unit met verwarmingsfunctie.





### Keuken

De woonkamer staat in verbinding met een woonkeuken (15,0 m<sup>2</sup>) die in 2018 een vernieuwde inrichting heeft gekregen. Achter het lichtgrijze composieten werkblad met dubbele rvs-spoelbak van Franke biedt een brede raampartij uitzicht op de privéachtertuin. Tot de inbouwapparatuur behoren een 4-pits inductiekookplaat (Miele) met rvs-wasemkap (Novy), een koelkast en afwasmachine (Miele) en een combimagnetron (Atag).

**Bijkeuken** In de achter de keuken gelegen bijkeuken/berging (10,5 m<sup>2</sup>), met inpandig toegang tot het appartement op de begane grond (thans afgesloten), zijn de witgoed aansluitingen (wasmachine en -droger) ondergebracht en bevindt zich een betegelde toiletruimte.







### VERDIEPING

Een gestoffeerde trap leidt vanuit de ontvangsthal naar een overloop (7,8 m<sup>2</sup>) op de eerste verdieping waar de trap een nog originele en intacte balustrade heeft.

### Twee slaapkamers

De L-vormige hoofdslaapkamer (22,8 m<sup>2</sup>) heeft met drie ramen uitzicht op de Akker-zijde en met een ander op de Oude Trambaan. De gestoffeerde tweede slaapkamer (18,8 m<sup>2</sup>) is eveneens voorzien van airconditioning en heeft inpandig toegang via een geluiddichte, dubbele deur naar het B&B-gedeelte.







### Badkamer

De badkamer (7,4 m<sup>2</sup>) heeft sanitair in een lichtbeige kleurstelling (Sphinx) dat bestaat uit een ligbad, een douchecabine met thermostaatkraan en vaste wastafel. Een designwandradiator biedt uitkomst voor het drogen van handdoeken.



### ZOLDER

De geïsoleerde en gestoffeerde zolderverdieping (met 50,2 m<sup>2</sup> aan stahoogte boven de 1.50-meterlijn) is met een vaste trap bereikbaar via een overloop (3,2 m<sup>2</sup>) en momenteel als atelierruimte in gebruik. De ruimte is eveneens voorzien van airconditioning en heeft daglichttoetreding via dak- en zijramen.

### KELDER

Een houten trap biedt toegang tot een droge voorraadkelder (13,8 m<sup>2</sup>) waar zich de watermeter bevindt.



### APPARTEMENT BEGANE GROND

Aan het einde van de oprit, vóór de garage, is in een hoge wand toegang tot de achtertuin met entree naar een separaat appartement op de begane grond. Het is eveneens voorzien van airconditioning met verwarmingsfunctie en heeft een woonkamer (25,1 m<sup>2</sup>) met open keukengedeelte in een nis. Deze heeft een eenzijdige wandopstelling met boven- en onderkasten en een kunststoffen werkblad met rvs-spoelbak. Inpandig is desgewenst toegang tot de bijkeuken van het privé-gedeelte (thans afgesloten).



Aan de achterzijde van de woonkamer is toegang tot een slaapkamer (11,4 m<sup>2</sup>) met ingebouwde driedeursmuurkast. De naast de slaapkamer gelegen betegelde badkamer (5,8 m<sup>2</sup>) heeft een open inloopdouche, vaste wastafel en vrijhangend toilet.







### GARAGE

Aan het einde van de oprit is met een brede, houten schuifpoort toegang tot een garage (47,3 m<sup>2</sup>) met betonnen vloer, hoge dakconstructie en krachtstroomaansluiting. In deze garage bevinden zich de omvormers van de 66 zonnepanelen (Solar Edge); in een binnenaansluiting voor het opladen van een elektrische auto is eveneens voorzien van krachtstroom. De garage heeft een stallingmogelijkheid voor 2 auto's.

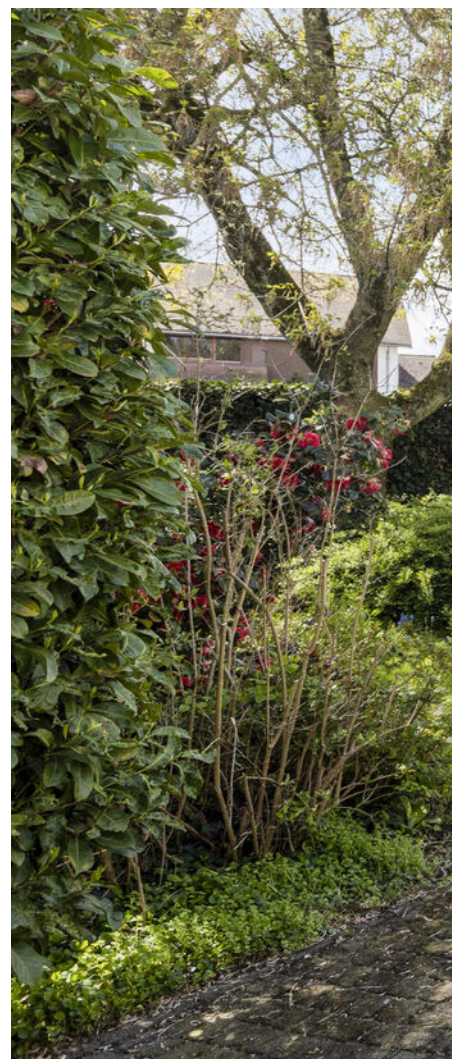






### TUIN PRIVÉ-GEDEELTE

De privévoortuin kent een gevarieerde en volgroeide vegetatie waar knotwilgen naast een strakgesnoeide haag de erfgrenzen markeren. Aan de achterzijde bieden schuifdeuren in de woonkamer toegang tot een privéterras met brede zonneluifels voor de raampartijen. Onder een houten overkapping met pannendak bevindt zich een driepersoonssauna met buitendouche; op het gazon ernaast staat een vrijstaande meerpersoons jacuzzi. Op de erfgrenzen met volgroeide borders staan hoge schuttingen en het gazon biedt plaats aan een vijverpartij.









### TUIN ZAKELIJK GEDEELTE

Naast de voortuin is een stallingsplaats voor drie auto's en rijwielen van B&B-gasten op eigen terrein. Ter hoogte van de eetkamer kunnen deze gasten gebruik maken van een eigen terras. De linkerzijtuin is uitgevoerd als oprit naar de garage en kent eveneens vijf uitgebreide stallingsmogelijkheden. In de achtertuin van het woongedeelte staat tevens nog een sauna onder de overkapping.





# Kadastrale kaart



# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

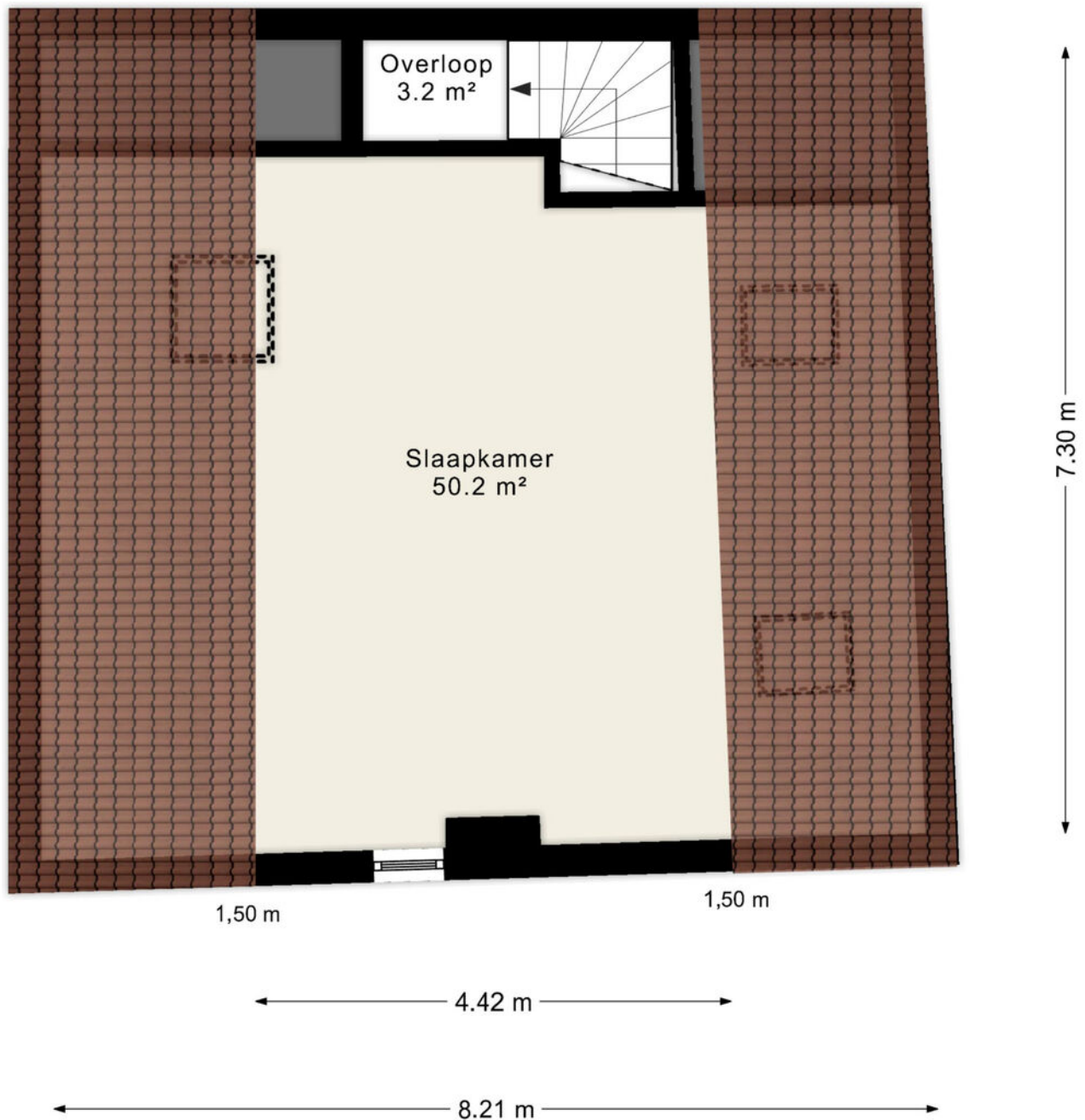


# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

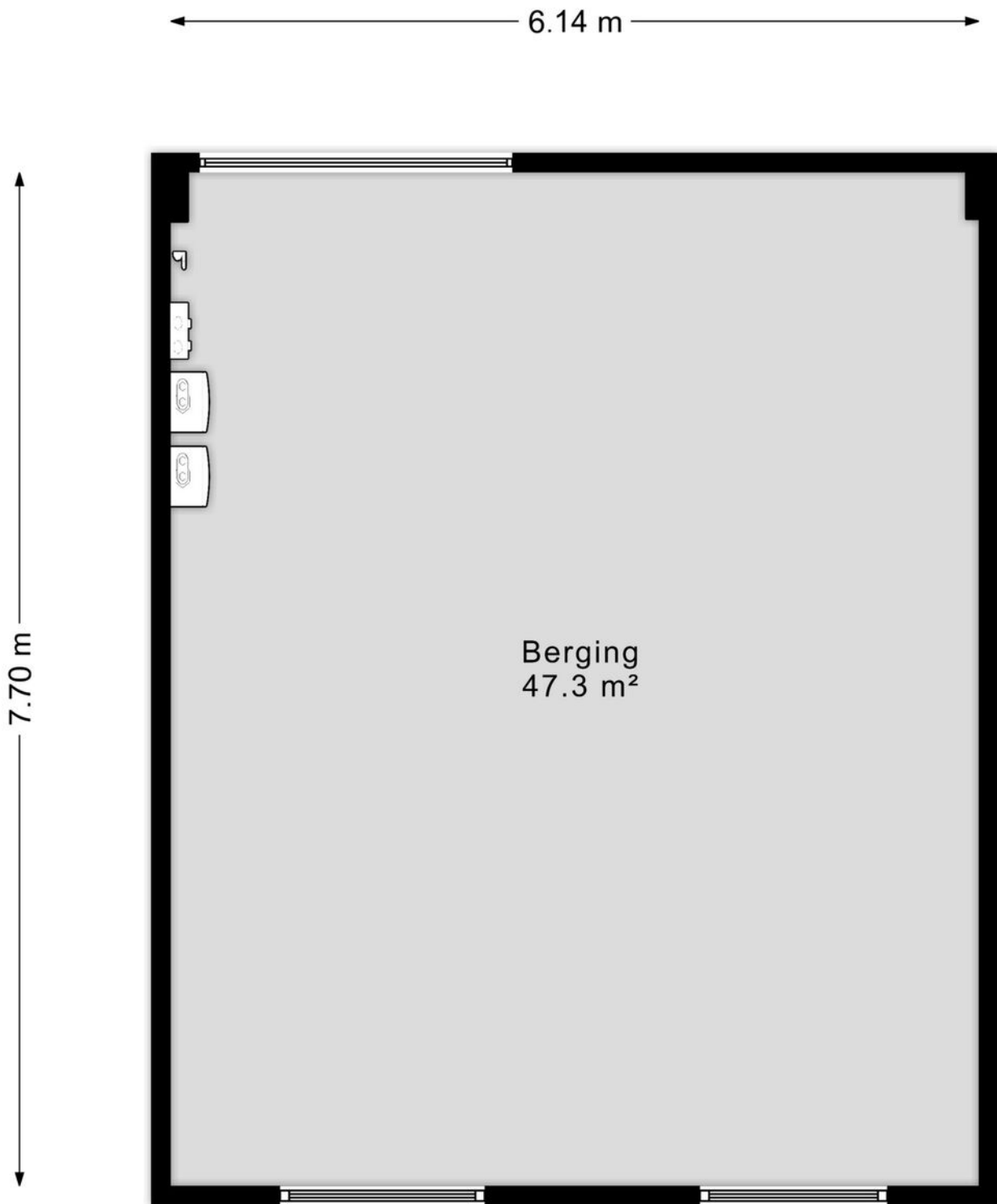
## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

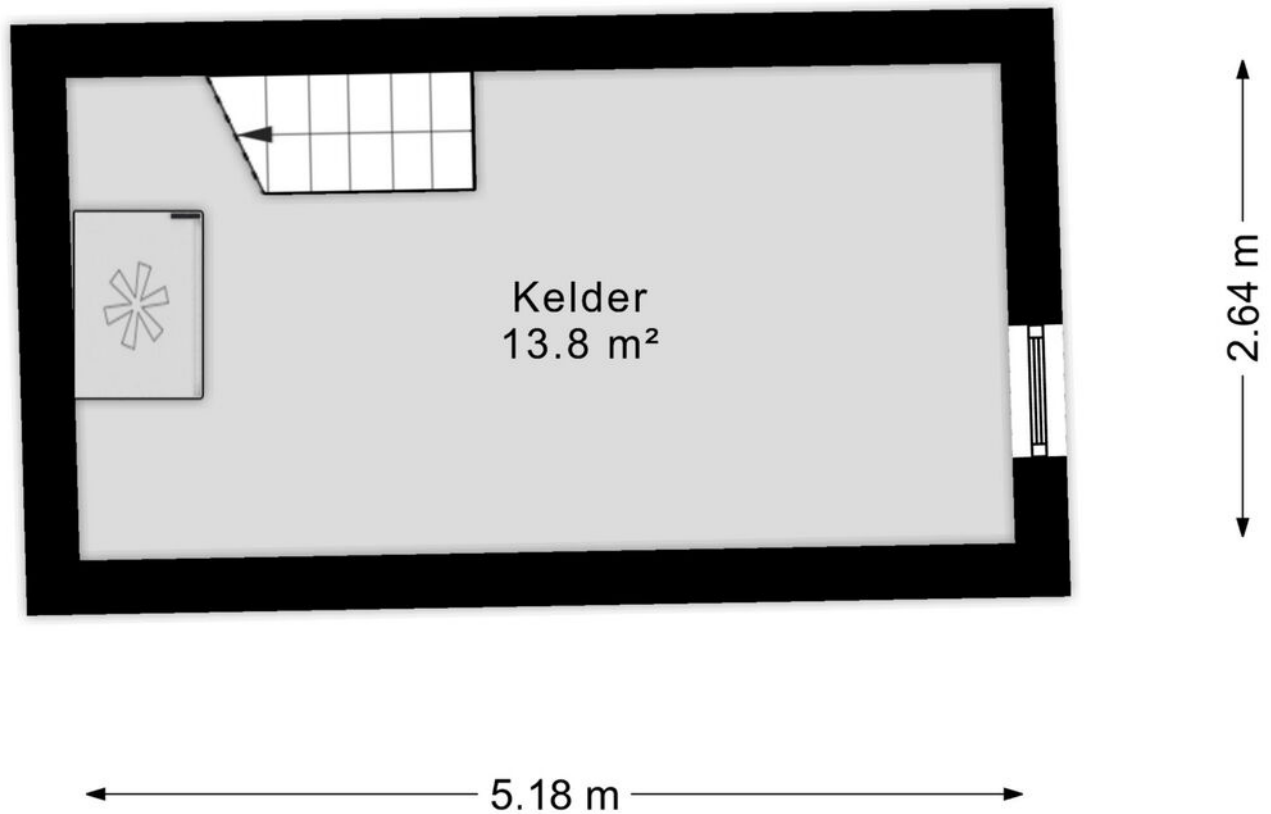


## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



### Brochure

Hoewel er grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

### Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

### Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid.

Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

### Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden.

Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

### Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders 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.

### 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 koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

### Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

### 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 partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. 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. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### Aankoopmakelaar

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

### NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).



**Van Cromvoirt Makelaars**  
Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond

(0475) 33 35 33  
info@vancromvoirt.nl  
www.vancromvoirt.nl

  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS