



## Schillersstraat 7 & 9 // Ittervoort

Vraagprijs € 1.030.000,- 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

# Schillersstraat 7 // Ittervoort

## Vraagprijs € 1.030.000,- k.k.

Het lijkt wel of je in het paradijs op aarde bent. Dit prachtige landhuis in boerderijstijl, met energielabel A, ligt in het rustige buitengebied van Ittervoort op een perceel van 3.940 m<sup>2</sup>. Hier omarmen jou de charme van 1984 en het comfort, de luxe en de ontspanning van nu.

Het begint al bij de begane grond, waar warmte en een natuurlijke flow samenkomen. De vloerverwarming en -koeling op de begane grond bieden je het hele jaar door comfort. Terwijl de houtkachel voor heel wat gezellige uurtjes gaat zorgen. That's for sure. De handgemaakte keuken in Engelse cottagestijl nodigt jou uit om meteen met potten en pannen aan de slag te gaan. Zie jij dat goed: is dat een AGA Cooker? Klopt helemaal.

De wellnessfaciliteiten, waaronder een jacuzzi en Turks stoombad, creëren in jouw drukke leven een oase van ontspanning. En geniet in de serre met een glaasje wijn van het betoverend uitzicht over de uitgestrekte tuin en het verwarmde zwembad. Of neem een duik.

In het souterrain vind je nog meer dan alleen de relaxmogelijkheden. Je kunt je ook in het zweet werken in de fitnessruimte. Of je ontspant in je privébioscoop, drinkt een lekker pilsje met vrienden aan de bar of je maakt er een unieke werkplek van.

We hebben nog niet alle pluspunten genoemd. Want wat denk je van het vrijstaande gastenverblijf? Gebruik het als er familie of vrienden op bezoek komen, laat je vader of moeder erin wonen of je kind. Maar uiteraard kun je het ook voor een langere periode verhuren aan derden of anderen.

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Landhuis	<b>Type</b>	: Vrijstaand
<b>Inhoud</b>	: 1.720 m <sup>3</sup>	<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 1984
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 3.940 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b>	: Aan een rustige weg met bosrand
<b>Woonoppervlakte</b>	: 552 m <sup>2</sup>	<b>Aantal kamers</b>	: 11 (3 slaapkamers)
<b>Tuin</b>	: Rondom	<b>Zonnepanelen</b>	: Ja, 26 stuks
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd	<b>Warmtepomp</b>	: Ja
<b>Alarm</b>	: Ja		

### ALGEMEEN

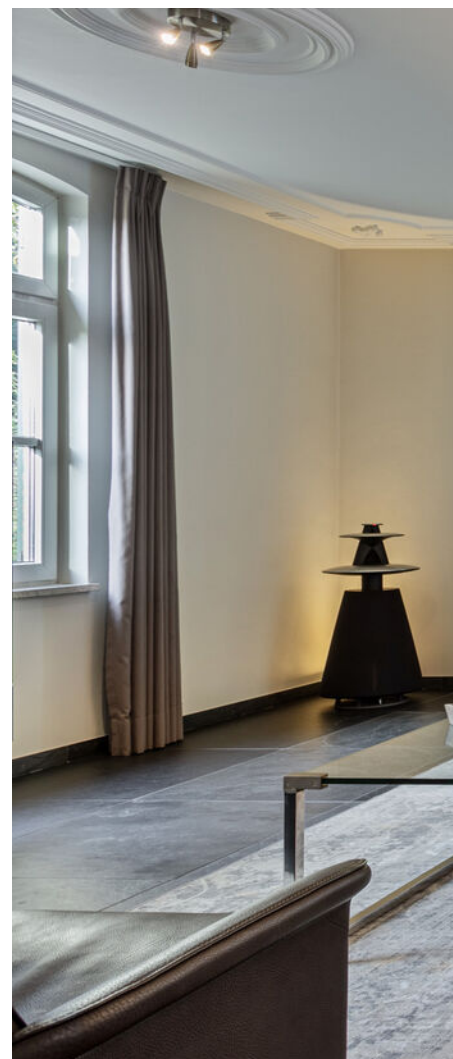
- Er is een alarm aanwezig.
- Het terrein is volledig afgesloten met hekwerken en poorten, waaronder twee elektrische poorten. Je kunt met een gerust hart genieten van je privacy.
- Dit huis biedt niet alleen luxe en comfort, maar ook een ideale locatie. Met alle voorzieningen in de buurt, waaronder een supermarkt, scholen, een huisartsenpraktijk, een apotheek, een tandarts en zelfs een Chinees restaurant, heb je alles binnen handbereik.
- Ook alles buiten Ittervoort is niet ver weg. Je ligt direct aan de A2 en A73 en het kruispunt met de Napoleonsbaan. Het voelt alsof je in het episch centrum van de wereld woont, met Maastricht, Venlo en Eindhoven op slechts 30 minuten rijden. Bovendien ben je in de buurt van Roermond en Weert (20 minuten) en slechts 3 kilometer van België en 17 kilometer van Duitsland.
- Wandelen, fietsen, varen, surfen, shoppen, uit eten... Je kunt het zo gek niet bedenken, binnen een halfuur is hier alles mogelijk. En de wandel- en fietsroutes liggen naast het huis. Ben jij een golfliefhebber? Dan kun je helemaal je hart ophalen, want de golfbaan van Hunsel grenst aan je huis.
- Ook aan het milieu en jouw portemonnee is gedacht. Het huis heeft namelijk 26 zonnepanelen, een warmtepomp en 2 zonnecollectoren. Op de AGA Cooker na is het huis volledig elektrisch.







Stel je voor, jij in die mooie woonkamer van 64 m2 waar je ontspant en tot rust komt. De tijdloze tegelvloer met vloerverwarming brengt comfort in de koelere maanden en verfrissing in de zomer. En dan die houtkachel... Je kunt niet wachten om die op te stoken en te genieten van de warmte en gezelligheid die dat met zich meebrengt. Toch?











En wat denk je van die droomkeuken? Helemaal in Engelse cottigestijl en met een AGA Cooker die met zijn vier ovens en bakplaten de culinaire mogelijkheden eindeloos maakt. Is de gele kleur niet helemaal jouw ding? Geen probleem. De deurtjes kun je in elke gewenste kleur laten spuiten of schilderen. Wordt het wit, zwart of felrood? Jij mag het zeggen.









Op een vrij moment ga je met een boek en een cappuccino loungen in de serre. Of er veel van lezen terecht komt, is twijfelachtig, want er is genoeg te zien: het zwembad uiteraard, maar ook in de bosachtige tuin is altijd van alles te bekijken.

Hou je van feestjes? Dan is er één ding duidelijk: je hoeft deze niet meer op een andere locatie te organiseren. Dat kan makkelijk thuis. Op het gazon, rond het zwembad, in de serre of in de woonkamer. Jouw huis is de perfecte plek om iets te vieren.



Werk jij graag thuis? Of wil je een praktijk aan huis beginnen? Lijkt het je fijn om op de begane grond te slapen? Dan is de ruimte grenzend aan de hal perfect hiervoor. Wat je ook van deze ruimte maakt, de elektrische sfeerhaard zorgt zeker voor extra sfeer.





### EERSTE VERDIEPING

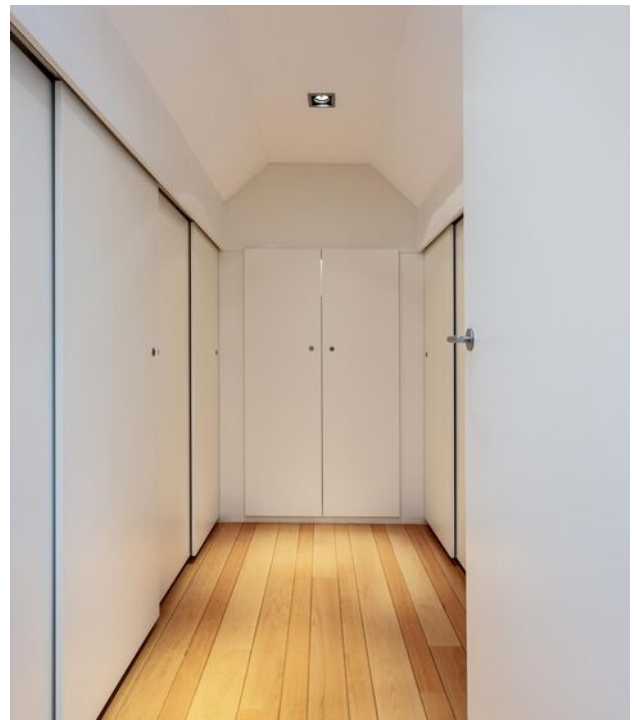
Ga de luxe masterbedroom binnen en voel meteen dat je ontspant. Hier wachten op jou de airco op warme dagen en een vrijstaand bad om in weg te dromen. De douche – meteen ook Turks stoombad – met verwarmde wanden en vloer, omhult je met warmte en comfort. De marmeren tegels en designelementen voegen een vleugje stijl en elegantie toe, waardoor deze ruimte een echt juweeltje is. Wat ook opvalt: het is er heel netjes, want alle kleren en schoenen zijn opgeborgen achter de kastenwanden.







De tweede slaapkamer is niet zomaar een kamer; het is een gezellig toevluchtsoord. Met een eigen badkamer en een handige kastenwand voelen gasten zich meteen thuis. Dit is de plek waar comfort en stijl samenkomen, waardoor je je direct op je gemak voelt. En natuurlijk is deze kamer ook geschikt om een werkkamer van te maken.









## SOUTERRAIN

Het souterrain is de droom van iedereen. Maar jouw droom komt hier gewoon tot leven.

Goed om te weten: de grote ondergrondse ruimte heeft vloerverwarming. In elke hoekje is het dus behaaglijk warm.

Er zijn maar liefst vier multifunctionele ruimtes.

### Ruimte 1

In de technische ruimte van het souterrain bevinden zich de zwembadregeling en de warmtepomp installatie. Het souterrain is van binnen met de trap of buitenom via 2 openslaande garagedeuren heel toegankelijk.

### Ruimte 2

De fitnessruimte zorgt dat jij in vorm blijft zonder het huis te verlaten.

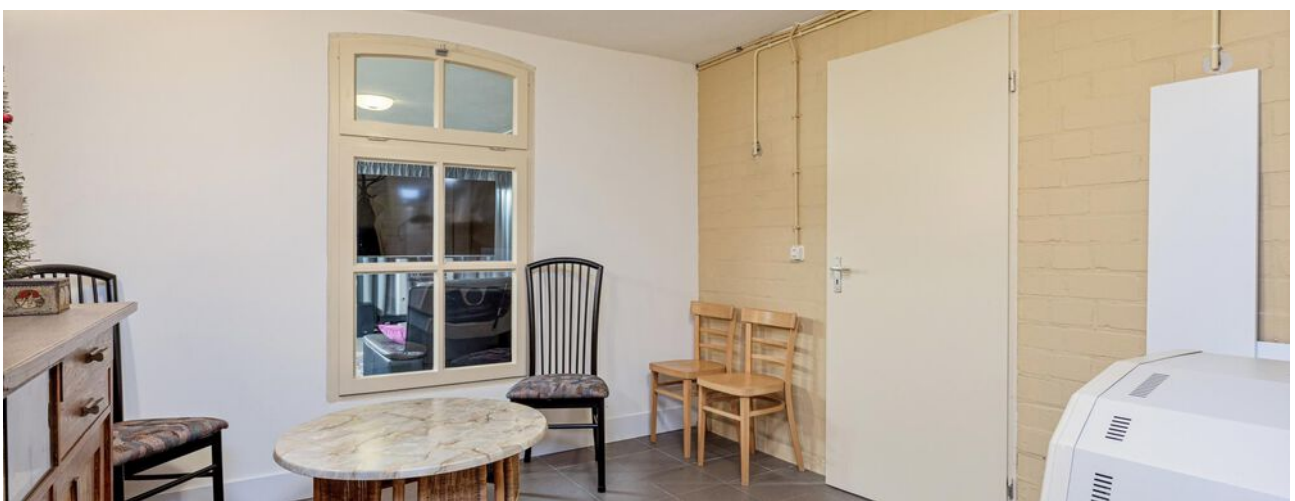
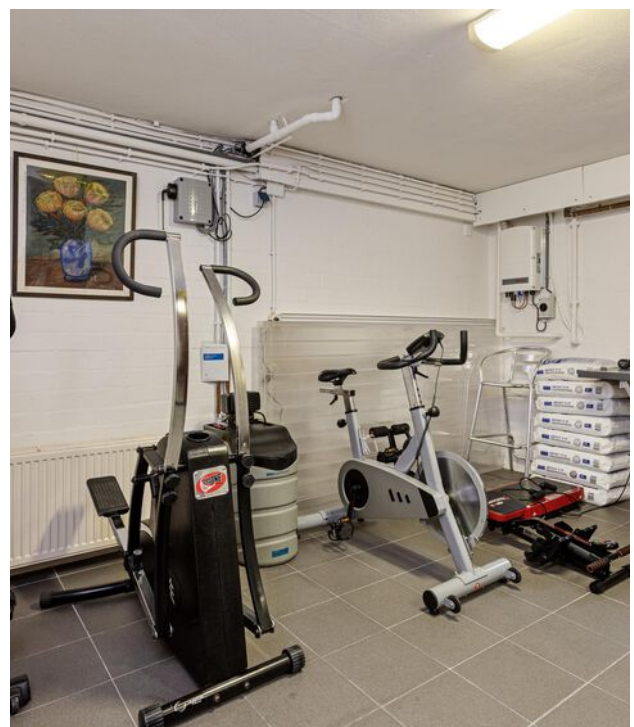
### Ruimte 3

In de wellnessruimte met een infraroodsauna en een zonnebank drijven al jouw zorgen weg.

### Ruimte 4

De grote ruimte met kastenwand van voor tot achter is ingericht als een tweede woonkamer.

Uiteraard kun je ruimtes 2, 3 en 4 op een heel andere manier inrichten. Wat denk je van een bar, bioscoop, yogastudio, chillruimte of kantoor?









## TUIN

Verdwalen in je eigen tuin? Het kan. Waar je kijkt is het groen en goed onderhouden. De bomen, het gazon, de planten. Je gaat hier veel plezier beleven.

Lekker zwemmen in je eigen tuin wie wil dat nu niet? Jij trekt straks iedere dag baantjes in het verwarmd zwembad van 9 bij 4 meter. En maakt gebruik van de jetstream die verborgen zit in de Romeinse trap. Daarna warm je lekker op in de jacuzzi.







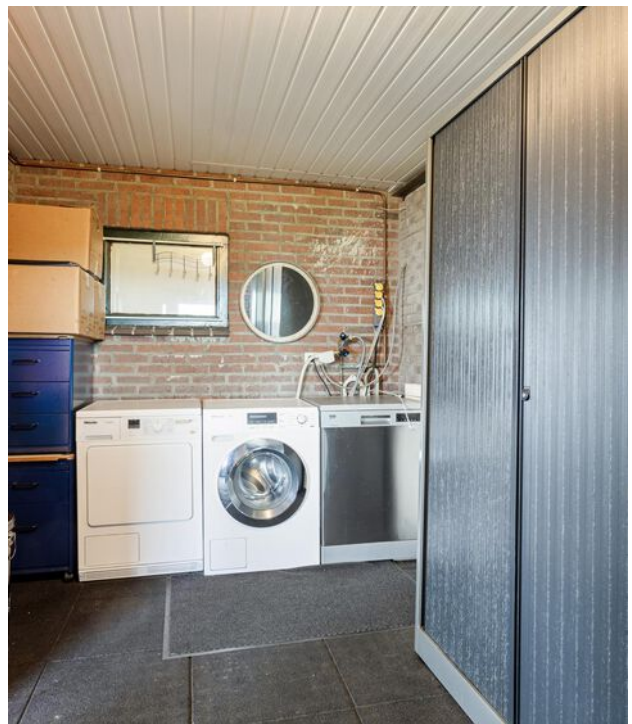
### GASTENVERBLIJF

Het huis heeft nog een geheim: een vrijstaand gastenverblijf in de tuin, verdeeld over twee verdiepingen. Je hebt hier een volledig uitgeruste keuken, een gezellige woonkamer, een comfortabele slaapkamer, een moderne badkamer en fijne bergruimte. Dit huis heeft zelfs een eigen tuinhuis, een wei en een stukje bos. Een wereld op zich dus. Jouw gasten of de bewoners (je mag dit huis apart verhuren) kunnen zich hier volledig terugtrekken.















# Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

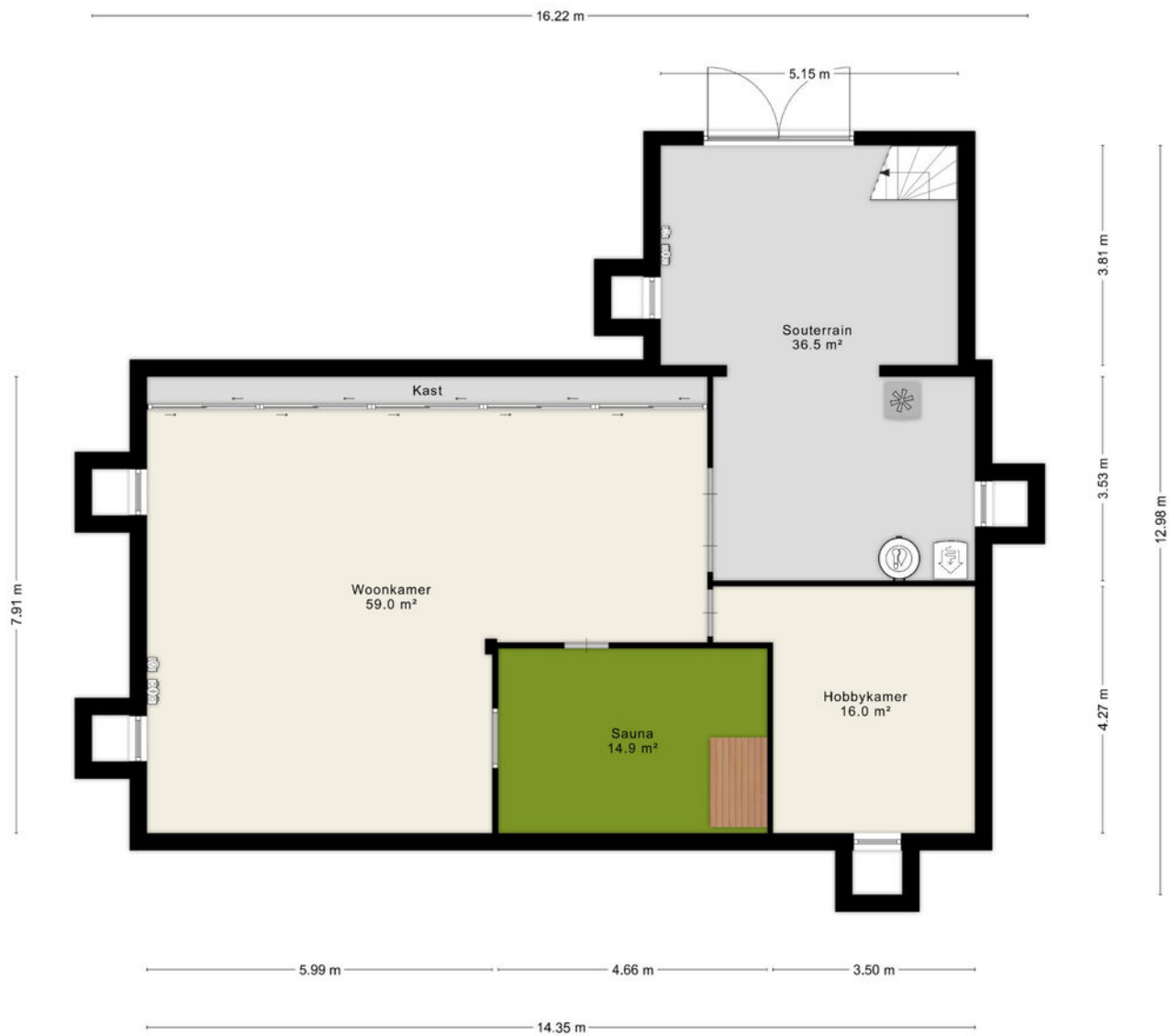
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000  
Kadastrale gemeente Hunsel  
Sectie N  
Perceel 230

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Souterrain



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

# Begane grond



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

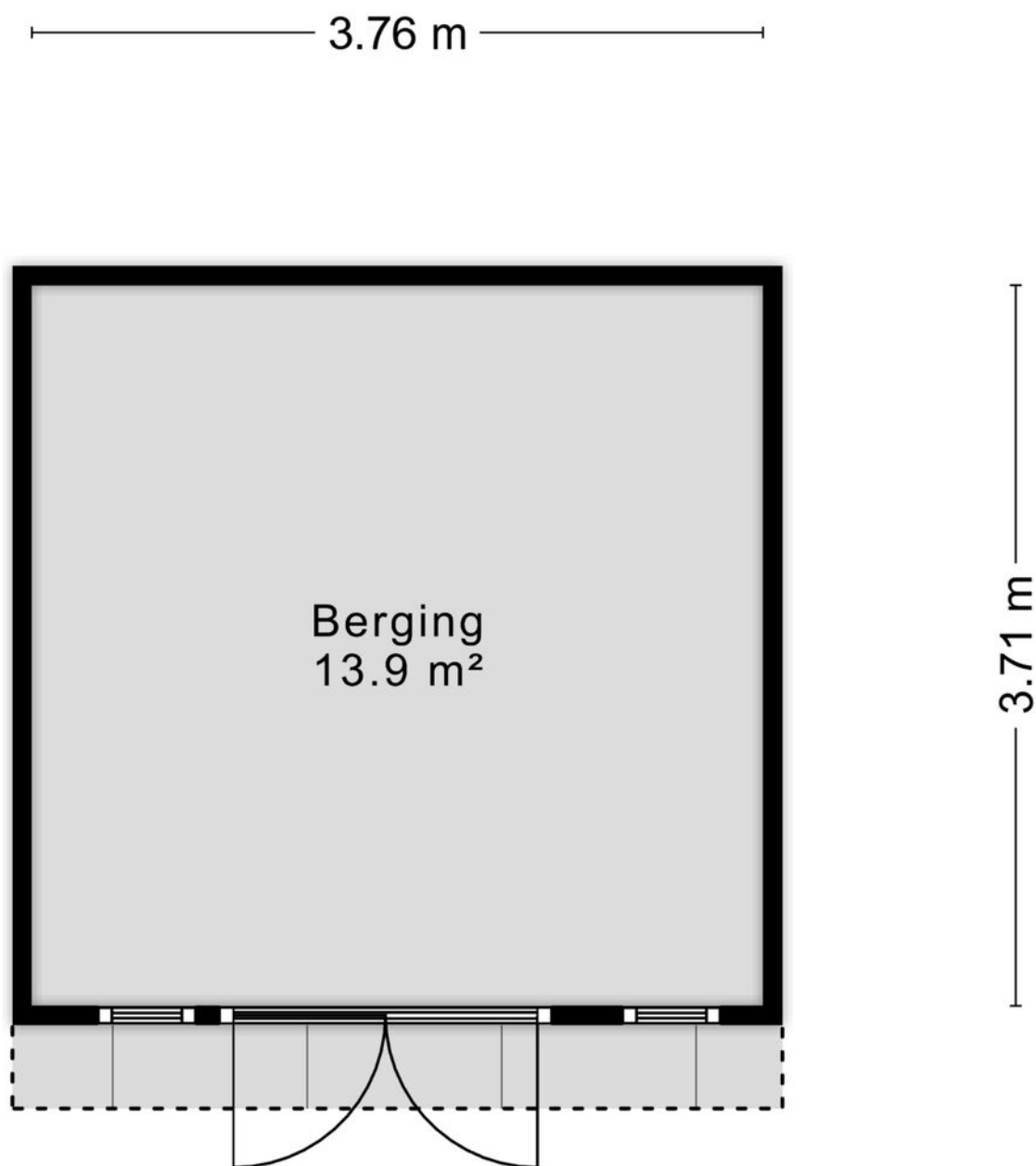


# Eerste verdieping



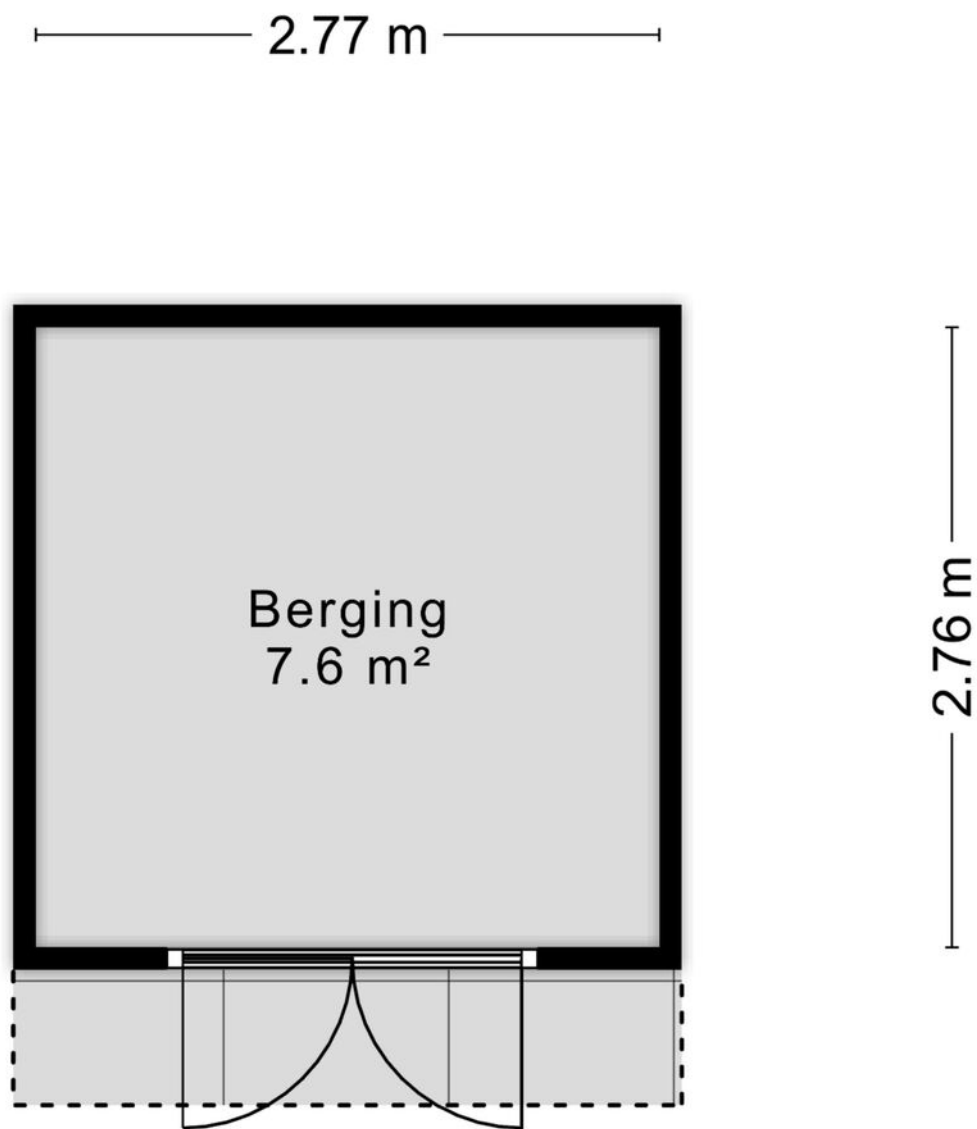
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Berging



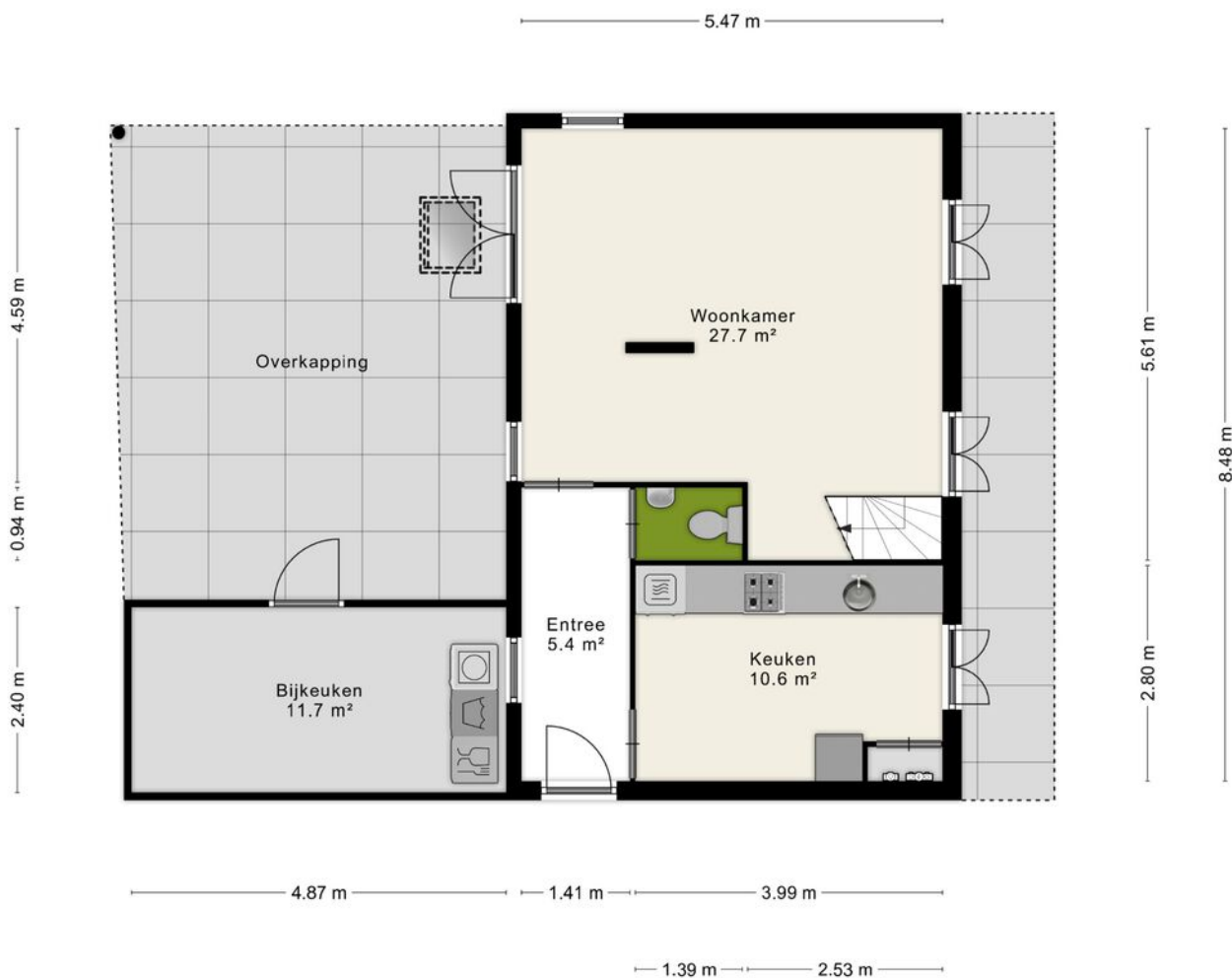
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging



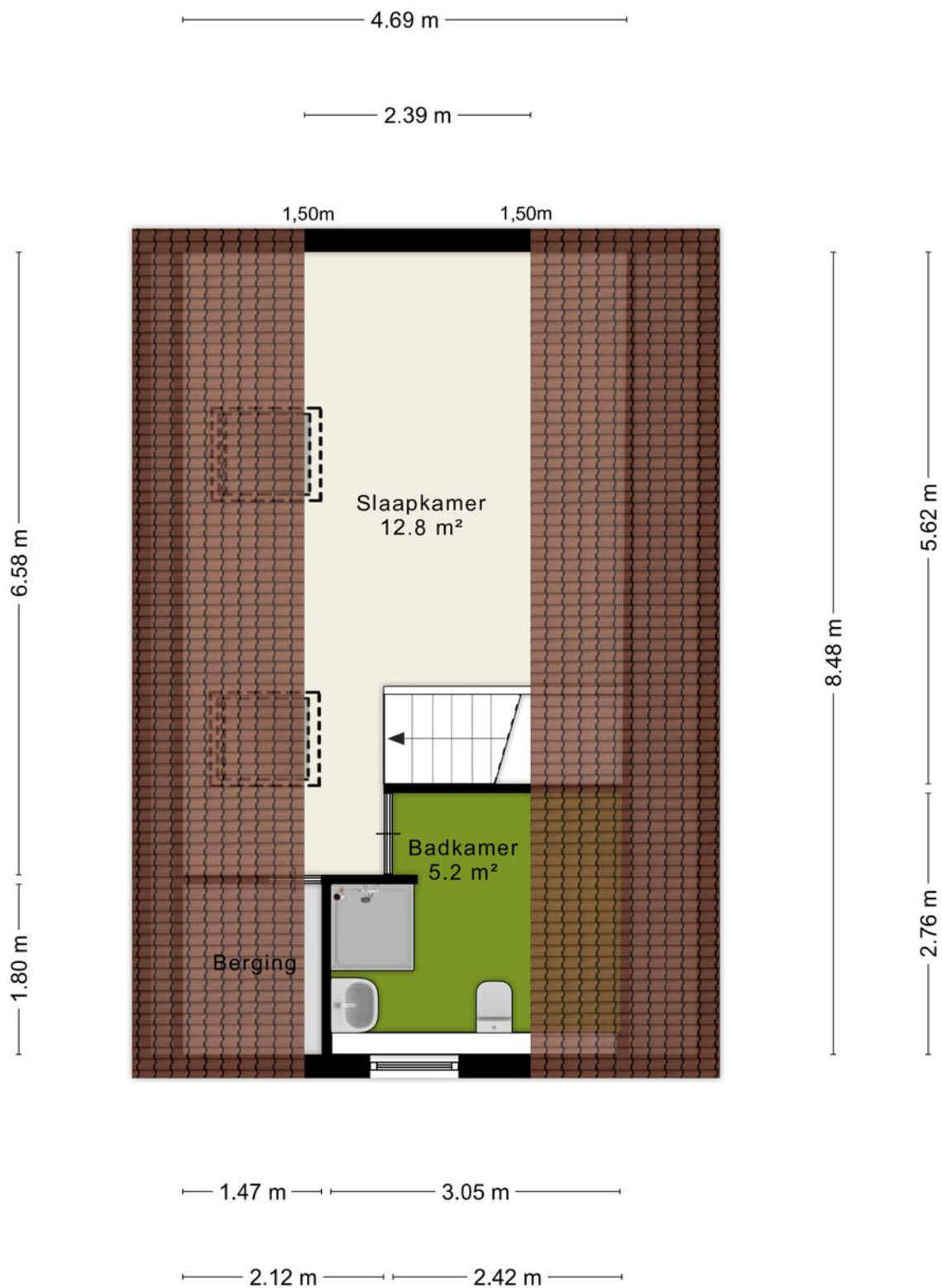
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Gastenverblijf begane grond



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

## Gastenverblijf verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

### Brochure

Hoewel de 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 ontnemen, 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.

### Bedenkijd 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/verhurend 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

**Flexibele kosten** bij  
de verkoop  
van uw woning?

De **keuze** is aan u!

Kies het beste  
maatwerk-pakket.  
Mét gratis advies.



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

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

  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS