



Duiperweg 44 // Roermond

Vraagprijs € 895.000 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

Duiperweg 44 // Roermond

Vraagprijs € 895.000 k.k.

In Asenray, een kerkdorp in de gemeente Roermond, ligt deze zeer ruime langgevelboerderij die dateert uit het begin van de negentiende eeuw. In 2017 is deze woning vanaf de grond gerenoveerd en opnieuw opgebouwd, waarbij het authentieke karakter echter bewaard is gebleven. De verduurzaming met volledige isolatie en de vloerverwarming op de hele begane grond zorgen voor een behaaglijke woonsfeer.

Deze karakteristieke woning ligt aan de rand van Asenray, zeer landelijk gelegen tussen Roermond en de Duitse grens. Asenray combineert de rust van wonen op het platteland met een uitstekende bereikbaarheid. Het dorp ligt aan een internationaal snelwegennet. Aan de westzijde loopt de A73 en aan de noordzijde ligt de N280 die naadloos aansluit op de Duitse A52, met directe verbindingen naar Düsseldorf en de rest van het Ruhrgebied.

Aan voorzieningen geen gebrek: op vijf minuten rijden ligt Retailpark Roermond. Een paar kilometer verder bent u in de historische binnenstad van Roermond met zijn grootste Designer Outlet Center van Nederland.

Voor de prachtige natuurlijke omgeving maakt Asenray aangenaam om te wonen. Met Nationaal Park De Meinweg letterlijk om de hoek, bent u zo in de natuur.

Kenmerken

Soort	: boerderijwoning	Type	: vrijstaande woning
Inhoud	: 1.143 m ³	Bouwjaar/-periode	: 1900 in 2018 volledig
Perceeloppervlakte	: 3.192 m ²		gerenoveerd
Woonoppervlakte	: 297 m ²	Ligging	: aan rustige weg, vrij
Isolatie	: volledig geïsoleerd		uitzicht
Verwarming	: c.v.-ketel (2019), vloerverwarming	Aantal kamers	: 10 (7 slaapkamers)
	gedeeltelijk, houtkachel	Parkeren	: op eigen terrein

ALGEMEEN

- Zeer ruime en lichte karakteristieke langgevelboerderij op een perceel van 3.192 m² met een grote tuin aan de rand van Asenray;
- Vanaf 2018 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd;
- 4 slaapkamers en 2 badkamers op de bovenverdieping;
- 3 slaapkamers en een badkamer op de begane grond;
- Vanwege de vele woonvertrekken op de begane grond is de woning ook uitermate geschikt als levensloopbestendige woning;
- Rustig wonen op het platteland;
- Op paar minuten rijden van winkelvoorzieningen;
- Uitstekende bereikbaarheid dankzij de ligging aan het internationaal snelwegennet.





VOORAANZICHT

Een groot boograam en twee kleinere ramen met decoratieve houten raamluiken zijn beeldbepalend voor de gevel. In de zomermaanden doen de raamluiken – die zich ook bij de andere ramen rondom de woning bevinden – tevens dienst als zonwering. De voortuin met gazon is omheind door een haag. Aan de rechterzijde siert een honderdtwintig jaar oude monumentale notenboom de voortuin. Hier bevindt zich ook een oprit – met parkeerruimte voor meerdere auto's – naar de garage. Een pad tussen het gazon leidt naar de entree.

BEGANE GROND

Ontvangsthal
Na binnenkomst via de entree valt in de ontvangsthal (15,1 m²) het oog meteen op de natuurstenen vloer en de glazen balustrade op de overloop van de eerste verdieping. Aan de rechterzijde bevindt zich de meterkast en is er toegang tot een gastentoilet met een vrijhangend closet en een fonteintje. Rechtdoor leidt een deur naar de grote living.



Living

Dankzij grote raampartijen kent de L-vormige living (62,5 m²) gedurende alle jaargetijden een optimale daglichtinval. Alle ramen in de woning zijn voorzien van hardhouten kozijnen. De eikenhouten vloer zorgt voor de typische warme sfeer van een authentieke boerderijwoning. Zowel het zitgedeelte aan de linkerkant van de living – voorzien van een houtgestookte kachel – als de open leefkeuken aan de rechterkant bieden een prachtig zicht op de tuin. Een glazen schuifdeur in het midden van de living leidt naar het tuinterras. Overigens bieden ook alle andere vertrekken aan de achterzijde van de woning rechtstreeks toegang tot de tuin.









Keuken

De living staat in open verbinding met de leefkeuken (15,7 m²) met een natuurstenen vloer en een kookeiland; deze heeft een hardstenen werkblad, een spoelbak met kraan en een 4-pits inductiekookplaat van AEG met geïntegreerde afzuiging. Als inbouwapparatuur is een vaatwasser aanwezig. Daarnaast bevindt zich aan de muurzijde een vast keukenblok met een koelkast en een combi-oven van Siemens.

Een deur geeft toegang tot het tuinterras.



Bijkeuken

Vanuit de leefkeuken is de bijkeuken (12 m²) bereikbaar. Net als in alle zogeheten natte ruimten in de woning ligt ook hier een natuurstenen vloer. Naast een rvs aanrechtblad met een wasbak biedt een grote inbouwkast met garderobebank (1,6 m²) volop opbergruimte. De deur naar de tuin die zich hier bevindt, is in de praktijk de belangrijkste ingang achterom, zoals vroeger gebruikelijk bij boerderijwoningen.





Slaapkamer 1

Vanuit de leefkeuken is er toegang tot een slaapkamer (14,3 m²) met een eikenhouten vloer en met zicht op de straatzijde.





EXTRA WOONGEDEELTE OP BEGANE GROND

Woonkamer

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot een extra woongedeelte op de begane grond dat eventueel ook geschikt is om als zelfstandig appartement in te richten. Het eerste vertrek bestaat uit een woonkamer met veel daglicht dankzij een groot boograam met zicht op de straat. Deze woonkamer staat in directe verbinding met een kantoorruimte met een openslaande deur naar de tuin. Een elegante latconstructie zorgt voor een visuele afscheiding tussen beide ruimten.







Slaapkamer 2

Vanuit de woonkamer aan de straatzijde leidt een deur naar een tweede slaapkamer (11 m²) op de begane grond. Hier bevindt zich ook een toilet met een vrijhangend closet en een fonteintje. Een andere deur leidt naar een badkamer (3,1 m²) met een wastafel en een douche. Net als alle sanitaire ruimten in de woning is deze badkamer voorzien van hoogwaardig sanitair van Grohe en Villeroy & Boch.





Extra woonruimte

De woonkamer aan de straatzijde biedt toegang tot een ruimte (15,8 m²) met een natuurstenen vloer; deze kan bijvoorbeeld dienstdoen als (bij)keuken dankzij de aanwezige keukenaansluitingen. Een openslaande deur leidt naar de verharde oprit.

Vloerverwarming

Alle vertrekken op de begane grond beschikken over comfortabele vloerverwarming. Dankzij de combinatie met de radiatoren is een behaaglijke binnentemperatuur altijd verzekerd.

Garage

Vanuit de ruime oprit aan de straatzijde is de garage rechtstreeks bereikbaar. De garage is opgetrokken uit baksteen en heeft een pannendak, geheel in de stijl van de boerderijwoning. De garage bestaat uit twee gedeelten. Het achterste gedeelte (6,7 m²) is een hobbyruimte, ook bereikbaar via een aparte deur. Het voorste gedeelte (20 m²) biedt parkeerruimte voor een auto en heeft een op afstand bedienbare garagedeur alsook een eigen meterkast met krachtstroom.

Kelder

Vanuit de oprit aan de rechterzijde van de woning bevindt zich buiten een trap naar de kelder (11,1 m²) met veel opbergruimte. Hier bevindt zich ook de cv-ketel en de verdeler van de vloerverwarming.





EERSTE VERDIEPING

4 Slaapkamers

Vanuit de ontvangsthall leidt een eikenhout trap met leuning naar de overloop op de eerste verdieping. Op de overloop bevindt zich een vide met een balustrade, met zicht op de ontvangsthall. Zowel de trap als de balustrade zijn voorzien van glazen beplating. Op de overloop met eikenhouten vloer is er toegang tot vier slaapkamers (20,2 m², 17,2 m², 15,6 m² en 12,6 m²), een badkamer, een toilet en een wasruimte. Alle drie de slaapkamers aan de achterzijde van de woning hebben zicht op de tuin.

Aan de rechterzijde van de overloop bevindt zich een serie aaneengeschakelde inbouwkasten (11,1 m²) zonder kastgrepen, waardoor deze optisch strak in de wand zijn weggewerkt. Deze inbouwkasten bieden volop opbergruimte, terwijl hier ook de verwarmingsketel aan het oog is onttrokken.

Zowel op de overloop als de slaapkamers is de oorspronkelijke balkenconstructie van de boerderij zoveel mogelijk in het zicht gelaten, hetgeen de authentieke uitstraling versterkt.

In de grootste slaapkamer (20,2 m²) aan de linkerzijde bieden twee ramen een mooi zicht op de landelijke omgeving en Nationaal Park De Meinweg. Een inbouwkast biedt ruimte voor kleding en beddengoed.









Badkamer 1

De grootste slaapkamer biedt ook toegang tot een badkamer (8,6 m²) met een natuurstenen vloer, een wastafel, een inloopdouche (met een regendouchekop en een handdouche). Tegen over deze badkamer bevindt zich een toilet met een vrijhangend closet en een fonteintje.





Badkamer 2

Vanuit de overloop is er toegang tot de grootste badkamer (11,3 m²) van de woning, voorzien van een ligbad, een inloopdouche (met een regendouchekop en handdouches) en een dubbele wastafel. Een raam biedt zicht op de tuin.





Wasruimte

Aan het uiteinde van de overloop is er toegang tot een berging (8,5 m²) met een natuurstenen vloer en aansluitingen voor een wasmachine en een droger. Ook bevindt zich hier een keukenblok met composiet aanrechtblad en extra opbergruimte.

Dakkapellen voor extra woonruimte

Tijdens de grootschalige woningrenovatie in 2018 zijn op het dak aan de achterzijde van de woning vier dakkapellen aangebracht. Hierdoor is er op de eerste verdieping veel extra ruimte gecreëerd. Bovendien bieden de met hoogwaardig en onderhoudsvriendelijk zink beklede dakkapellen vanaf de tuin een fraaie aanblik.





TUIN

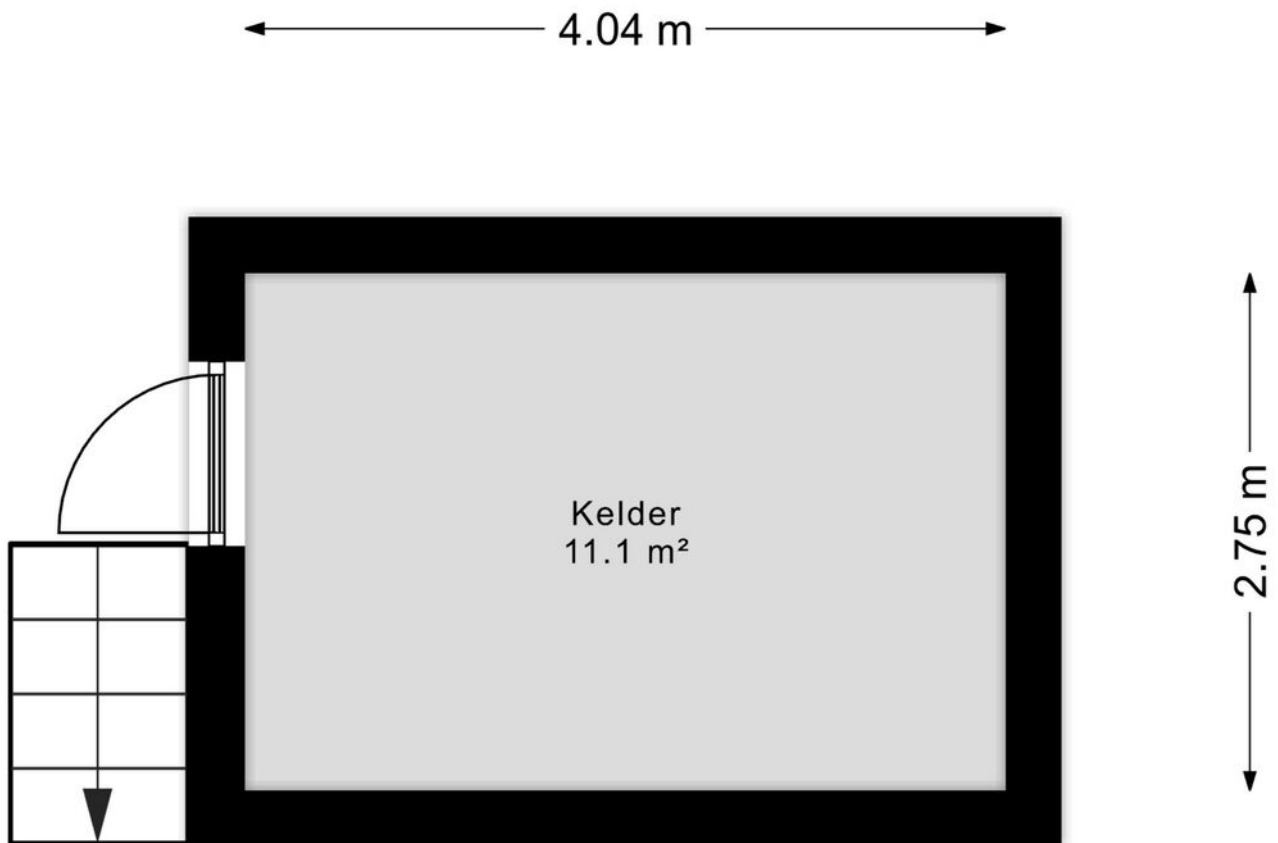
Aan de achterzijde van de woning bieden alle vertrekken op de begane grond rechtstreeks toegang tot een stenen tuinpad, met aan de linkerkant een schuin overdekt tuinterras met een houtgestookte kachel.

Van hieruit heb je een vrij zicht op de 40 meter diepe tuin die zich uitstrekt over de volle breedte van het 3.192 m² grote perceel. Op het grote gazon zorgen diverse fruitbomen en een plantenperkje voor de nodige afwisseling. De tuin is grotendeels omheind door een hekwerk en aan de achterzijde begrensd door laurierstruiken. Aan de linkerkant bevindt zich in het hekwerk nog een aparte ingang naar de tuin.





Kelder



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

Begane grond



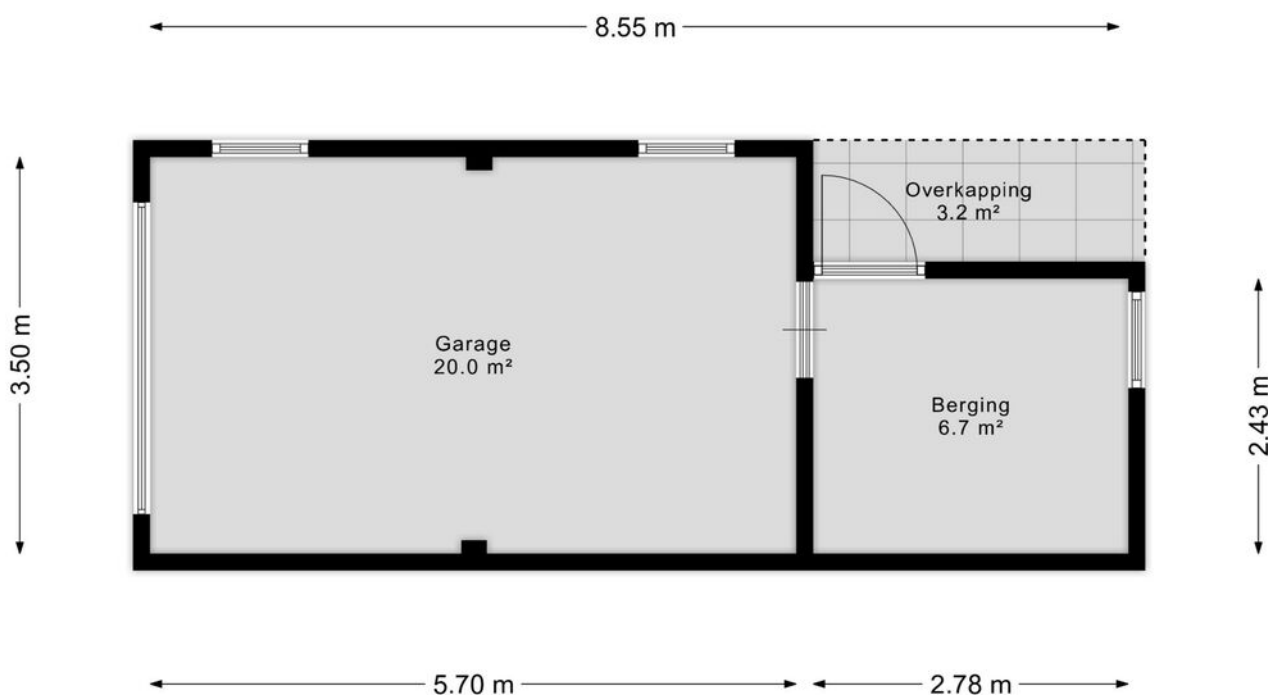
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



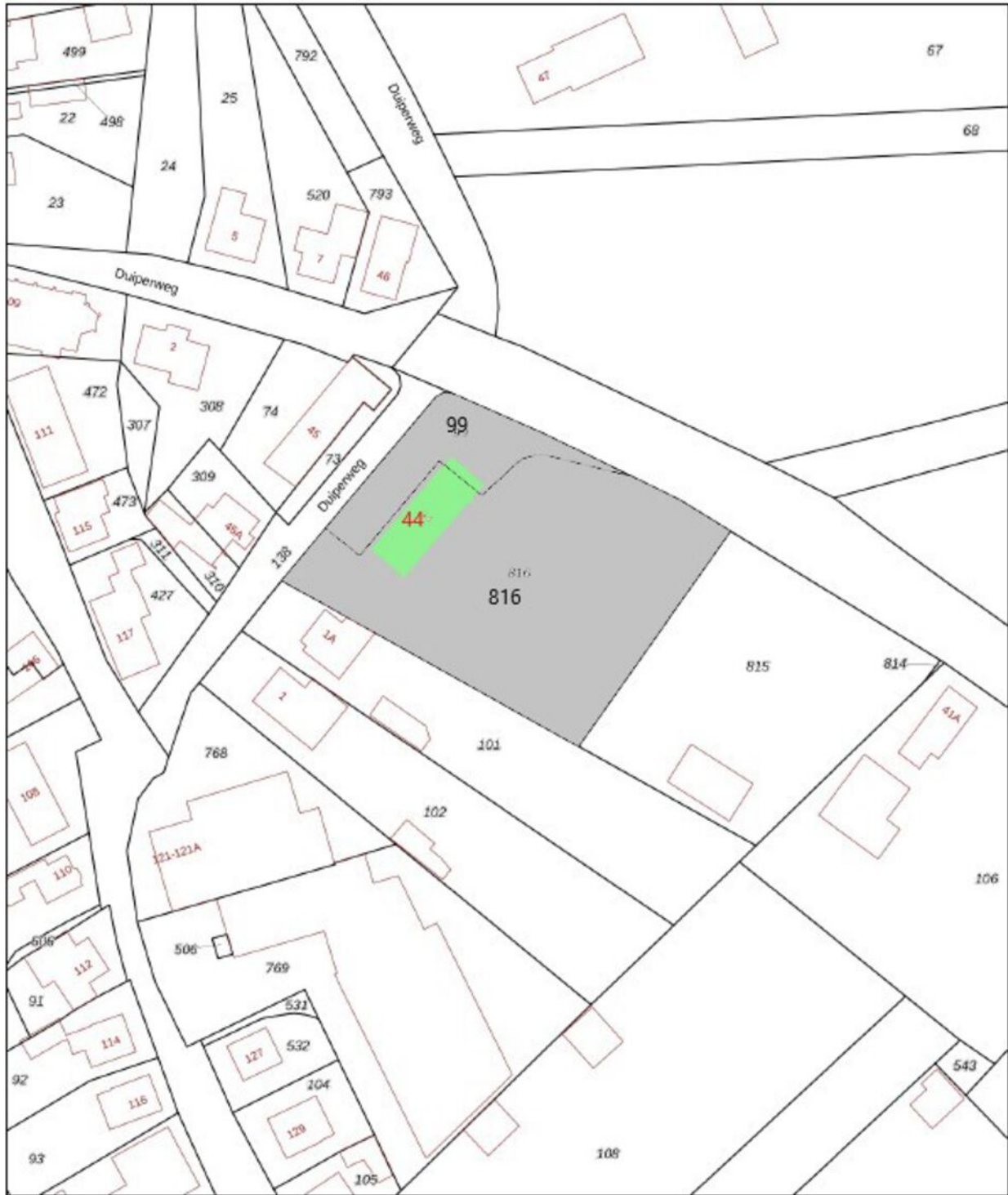
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging en garage








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

Kadastrale kaart



0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000	kadaster 
				Kadastrale gemeente: Roermond	
				Sectie: L	
				Perceel: 816	

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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