# Brikkenoven 36 // Roermond

## Vraagprijs € 465.000 k.k.

VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

# 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 onderhandelingstechnieken.
- **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... gewoongoed

# Brikkenoven 36 // Roermond

## Vraagprijs € 465.000 k.k.

In een kindvriendelijke woonwijk van Maasniel – met een basisschool en speeltuintje op veilige loopafstand – ligt deze vrijstaand met garage geschakelde eengezinswoning. De ligging is nabij basisschool 'Neel' en het winkelcentrum van Maasniel. De oprit naar de A73 en het Retailpark zijn vanaf deze locatie in slechts enkele autominuten bereikbaar. Het bouwjaar is 1994; de inhoud bedraagt ca. 699 m3 en het perceeloppervlak meet 414 m2.

## Kenmerken

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Soort** | : | eengezinswoning | **Type** | : | vrijstaande woning |
| **Inhoud** | : | 699 $m^3$ | **Bouwjaar/-periode** | : | 1994 |
| **Perceeloppervlakte** | : | 414 $m^2$ | **Ligging** | : | aan rustige weg, in woonwijk |
| **Woonoppervlakte** | : | 159 $m^2$ | **Aantal kamers** | : | 5 (3 slaapkamers) |
| **Tuin** | : | tuin rondom | **Parkeren** | : | openbaar parkeren |
| **Isolatie** | : | volledig geisoleerd | **Verwarming** | : | c.v.-ketel Nefit Topline 2014 |

### ALGEMEEN

- De begane grond is gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- De eerste en tweede verdieping zijn volledig voorzien van rolluiken;
- Op loopafstand van basisschool en spelvoorzieningen in de wijk zelf;
- Nabij winkelcentrum in de wijk; evenals het stadscentrum van Roermond zijn het Retailpark en de oprit naar de A73 in enkele autominuten bereikbaar.

## BEGANE GROND

Via de overdekte entree is toegang tot de ontvangshal. In de ontvangsthal bevindt zich direct rechts na binnenkomst de meterkast met aansluitingen en nutsvoorzieningen, geflankeerd door een garderobegedeelte. Het toilet heeft grootformaat keramische wandtegels en een vrijhangend toilet en wandfonteintje. De vloer in de ontvangsthal is afgewerkt met PVC en loopt drempelloos door naar de living.

### Living

De L-vormige living heeft volop daglichttoetreding dankzij verdiepingshoge raampartijen aan de voorzijde, een zijraam en openslaande tuindeuren naar de achtertuin ter hoogte van het eetkamergedeelte.

### Halfopen keuken & Bijkeuken

De halfopen keuken is gesitueerd aan de achterzijde waar de PVC vloer van de living doorloopt. De inrichting is in L-opstelling met onder- en bovenkasten. Het werkblad herbergt een ronde spoelbak met eengreepskraan. Onder de bovenkasten zit een bak met spotjes en stopcontacten. Tot de inbouwapparatuur behoren een inductiekookplaat met rvs-wasemkap, combi-oven en koelkast. De keuken staat in verbinding met de bijkeuken met tegelvloer. De bijkeuken biedt plaats aan de witgoedaansluitingen en geeft doorgang tot de berging.

## EERSTE VERDIEPING

Vanuit de ontvangsthal leidt een trap naar de overloop op de verdieping. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en de derde aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van vinyl. Tevens zijn alle raampartijen op de eerste verdieping voorzien van rolluiken.

### Badkamer

De betegelde badkamer heeft een vrijhangend toilet, een inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegel en opbergkast. Tevens is de badkamervloer voorzien van vloerverwarming.

## ZOLDER

De vaste trap leidt voorts naar de ruime zolder, welke gebruikt kan worden als vierde slaapkamer. Het raam in de zijgevel is ook voorzien van een rolluik. De zolder biedt plaats aan de cv-ketel (Nefit Topline, 2014).

### Berging
Vanuit de bijkeuken is toegang tot de royale berging waar de boiler en stortbak zijn gesitueerd.

### Garage
Vanuit de bijkeuken is rechtstreeks toegang tot de garage met een elektrisch bedienbaar sectionaalpoort

## TUIN

De achtertuin biedt toegang via een poort aan de voorzijde maar ook via de zijstraat (Veldbrand). De ruime achtertuin is deels voorzien van klinkers en planten en biedt tal van mogelijkheden.

# Kadastrale kaart

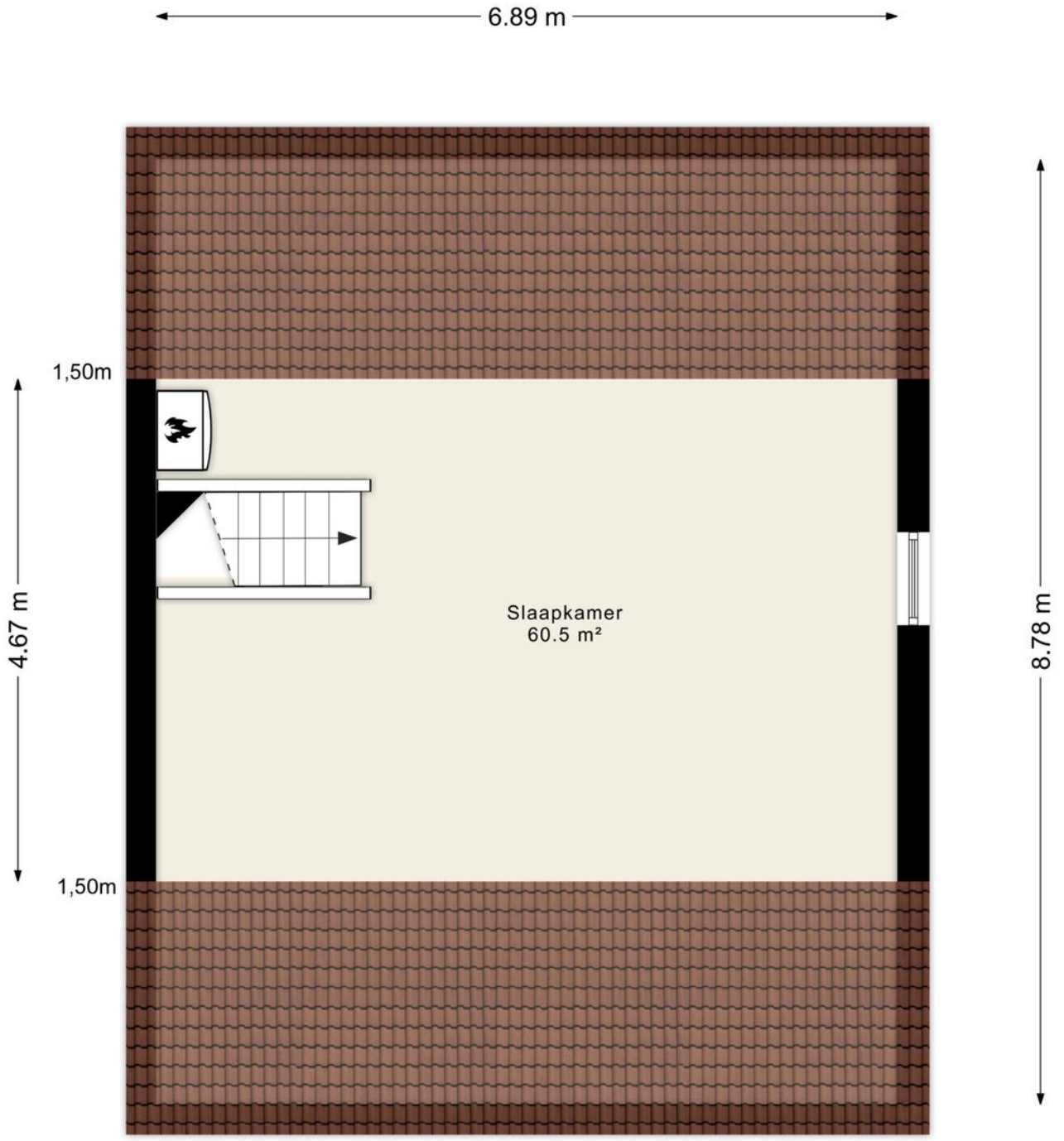
# Begane grond

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

# Zolder




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

### 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 bieders 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 ontlenen, 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/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
Minderbroedersingel 669
6041 KH Roermond

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

VAN CROMVOIRT
MAKELAARS