



Heerbaan 2 // Heel

Vraagprijs € 875.000 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 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

Heerbaan 2 // Heel

Vraagprijs € 875.000 k.k.

In het Midden-Limburgse Heel, een kerkdorp in de gemeente Maasgouw, ligt deze zeer ruime en lichte woning die dateert uit 1965. In 2010 is de woning grondig verbouwd. Naast de uitbreiding van de woonkamer met een tuinkamer is daarbij de hele woning voorzien van dubbel glas en extra isolatie. In 2018 en 2023 vond een verdere verduurzaming plaats met de plaatsing van respectievelijk 24 en 12 zonnepanelen.

De woning ligt aan de rand van Heel en op loopafstand van De Lange Vlieter, een natuurgebied dat deel uitmaakt van de Midden-Limburgse Maasplassen. Eveneens in de buurt ligt het centrum van Heel met een uitgebreid winkelaanbod en scholen in het basis- en middelbaar onderwijs.

Door de ligging op slechts enkele kilometers van de snelweg A2 is het dorp uitstekend bereikbaar. Op enkele minuten rijden ligt Roermond met zijn historische stadscentrum en het grootste Designer Outlet Center van Nederland dat jaarlijks zo'n 8 miljoen bezoekers trekt.

Kenmerken

Soort	: villa	Type	: vrijstaande woning
Inhoud	: 927 m ³	Bouwjaar/-periode	: 1966
Perceeloppervlakte	: ca. 1040 m ²	Ligging	: in woonwijk
Woonoppervlakte	: 226 m ²	Aantal kamers	: 3 (1 slaapkamer)
Tuin	: tuin rondom	Parkeren	: openbaar parkeren
Isolatie	: volledig geïsoleerd	Verwarming	: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ALGEMEEN

- Zeer ruime en lichte woning op een perceel van 180 m² met een tuin aan de rand van Heel;
- Een moderne, open indeling met een naadloze integratie van ruimtes – zoals de woonkamer, eetkamer – in één grote woonruimte. Dit geldt ook voor de slaapkamer en badkamer op de eerste verdieping;
- Grote tuinkamer met directe verbinding met de tuin en terrasoverkapping;
- Duurzaam en energiezuinig dankzij 24 zonnepanelen, 12 zonnepanelen, dubbel glas en aluminium kozijnen van Schüco;
- Op loopafstand van natuurgebied De Lange Vlieter;
- Uitstekende bereikbaarheid door de nabije ligging aan de snelweg A2.



VOORAANZICHT

Aan de straatzijde van deze woning met zijn moderne uitstraling bevinden zich meerdere openbare parkeerplekken. In het midden van de netjes verzorgde voortuin loopt een stenen voetpad naar de voordeur, terwijl zich aan de linkerszijde de oprit naar de garage bevindt. Geheel links biedt een ijzeren poort toegang tot een pad naar de tuin.





BEGANE GROND

Ontvangsthal

Na binnenkomst via de overdekte entree maakt de zeer ruime ontvangsthal (12 m²) met zijn grootformaat keramische tegels meteen indruk. Aan de rechterzijde bevindt zich een deur naar de keuken, terwijl rechtdoor een deur toegang biedt tot de woonkamer. Aan de linkerzijde gaat een deur naar de garage en via een trap in de entree is er toegang tot diverse kelderruimtes. Er is ook een open verbinding met een ruimte met een garderobenis en meerdere hoedenplanken; hier bevindt zich ook de meterkast en een deur naar een ruim toilet met een vrijhangend closet en een grote wastafel.





Living

Het hart van de woning wordt gevormd door de U-vormige living (ca. 47 m²) waar zich in één grote, aaneengesloten ruimte zowel het zitgedeelte, de eetkamer als de keuken bevinden. In deze hele ruimte zorgen vierkante inbouwspots in het plafond voor de nodige sfeerverlichting. De in 2010 aangebouwde tuinkamer (ca. 31m²) is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De grote glazen schuifpuien en een dakraam zorgen gedurende alle jaargetijden voor een optimale daglichtinval. De schuifpuien bieden een directe verbinding met de tuin en het overkapt tuinterras, waardoor het hier vooral in de warme maanden van het jaar heerlijk toeven is.

De eiken parketvloer geeft de living een warme uitstraling. Het zitgedeelte heeft een open gashaard en loopt naadloos over in de eethoek met een raam dat zicht biedt op de natuurlijke omgeving.

Dankzij de talrijke stopcontacten in deze ruimte is er aan aansluitmogelijkheden voor lampen en dergelijke nooit gebrek.



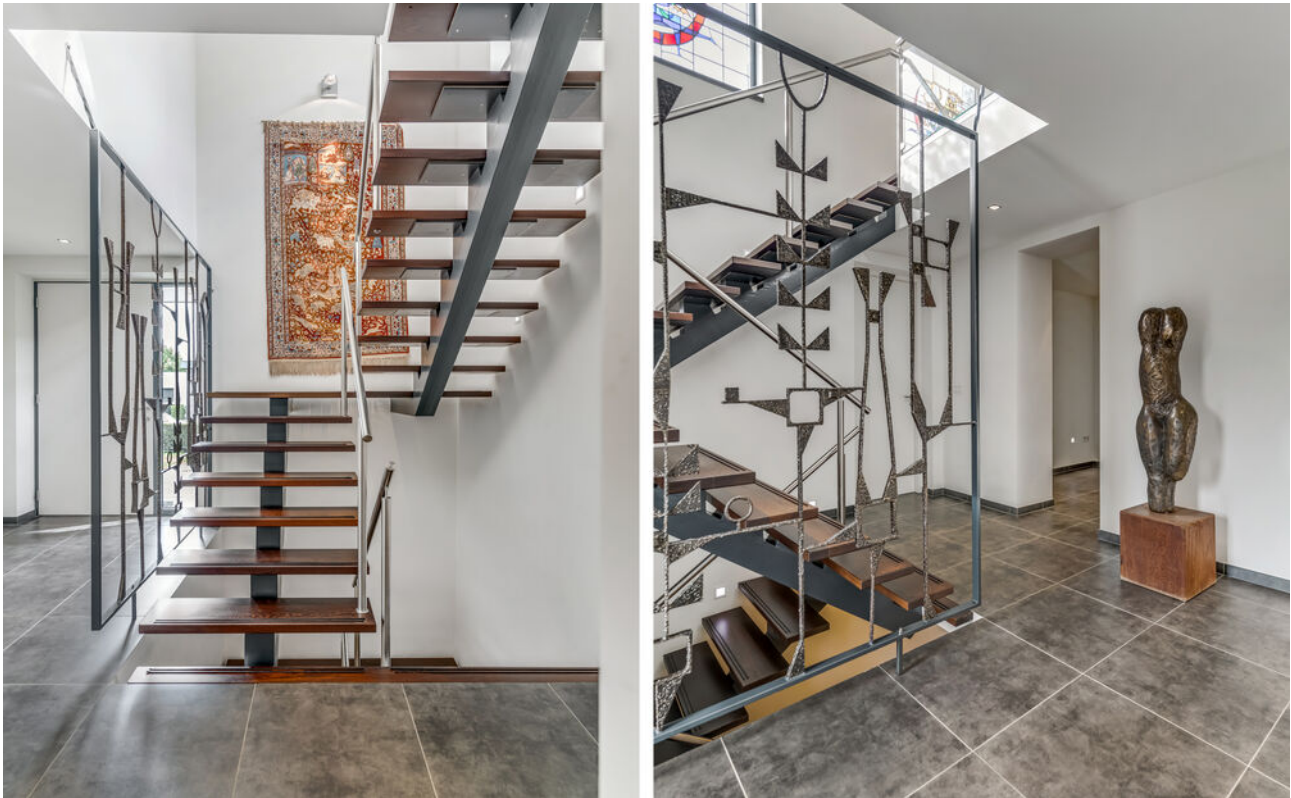




Keuken

Aan de straatzijde van de grote open ruimte op de begane grond ligt de keuken met een vloer van grootformaat keramische tegels, een eetbar en een groot aanrecht met een stenen werkblad. Als inbouwapparatuur is een vaatwasser, een oven en een magnetron van Miele aanwezig, evenals een 5-pits inductiekookplaat en een rvs afzuigkap. De vele kastjes bieden voldoende opbergruimte voor keukengerei en het deponeren van keukenafval.





EERSTE VERDIEPING

Vanuit de ontvangsthal leidt een gemakkelijk begaanbare trap naar de overloop met vide op de eerste verdieping. Hier is toegang tot de wasruimte, de slaapkamer en de badkamer. Net als de begane grond, vormt de gehele bovenverdieping (met uitzondering van de wasruimte) één grote aaneengeschakelde ruimte zonder tussendeuren. Dit geeft de woning haar bijzondere karakter. Alle vertrekken op de bovenverdieping zijn voorzien van handige draaikiepramen.



Wasruimte

De betegelde wasruimte (10 m²) heeft een aansluiting voor een wasmachine en een droger en beschikt over een groot aanrecht met een wasbak en volop opbergruimte. Deze ruimte biedt zicht op het beloopbare dak van de garage, waarop zich 12 zonnepanelen bevinden.





Slaapkamer

De slaapkamer (41 m²) met laminaatvloer heeft een grote plafondventilator en een grote spiegelwand. De slaapkamer biedt ook een open verbinding met de ruimte aan de straatzijde; deze heeft twee grote raampartijen en is bijvoorbeeld prima geschikt als kantoor- of werkruimte. De gehele slaapkamer is voorzien van airco.





Inloopkast

De naastliggende inloopkast (7 m²) met een matglazen deur biedt volop ruimte voor kleding en schoeisel.





Badkamer

Vanuit de slaapkamer leidt een glazen deur rechtstreeks naar de ruime badkamer met vloerverwarming, met in het midden een dubbele wastafel; deze staat tegen een scheidingswand waarachter zich een ligbad bevindt, met tegen de wand een designradiator.





Tegenover de wastafel is de ingang naar de dubbele douche, met onder meer een regendouche. In een andere hoek bevindt zich een vrijhangend toilet. Een wand met meerdere aan het zicht onttrokken inbouwkasten met volop bergruimte maakt het comfort in de badkamer compleet. Zowel de ramen in de slaapkamer als de badkamer hebben op afstand bedienbare zonwering; daarnaast kunnen alle ramen op de bovenverdieping worden verduisterd met screens.





Garage

Zowel vanuit de ontvangsthal als een deur aan de buitenzijde is er toegang tot de ruime garage (50 m²) met ruimte voor twee auto's en een aparte berging. Vanuit de straatzijde is de garage via de oprit met een op afstand bedienbare roldeur bereikbaar.



KELDER

Vanuit de ontvangsthal leidt een trap naar een uitgebreid keldercomplex (totaal 100 m²) met een vijftal aparte kelderruimtes met hoge plafonds. In één van deze ruimtes bevinden zich de verwarmingsketel en de elektrische boiler, terwijl de andere vier keldervertrekken bij uitstek geschikt zijn als hobby- of archiefruimte, wijnkelder of opbergruimte voor huishoudelijke spullen. Al met al is het keldercomplex hierdoor een ruimte die ongekende mogelijkheden biedt.









TUIN

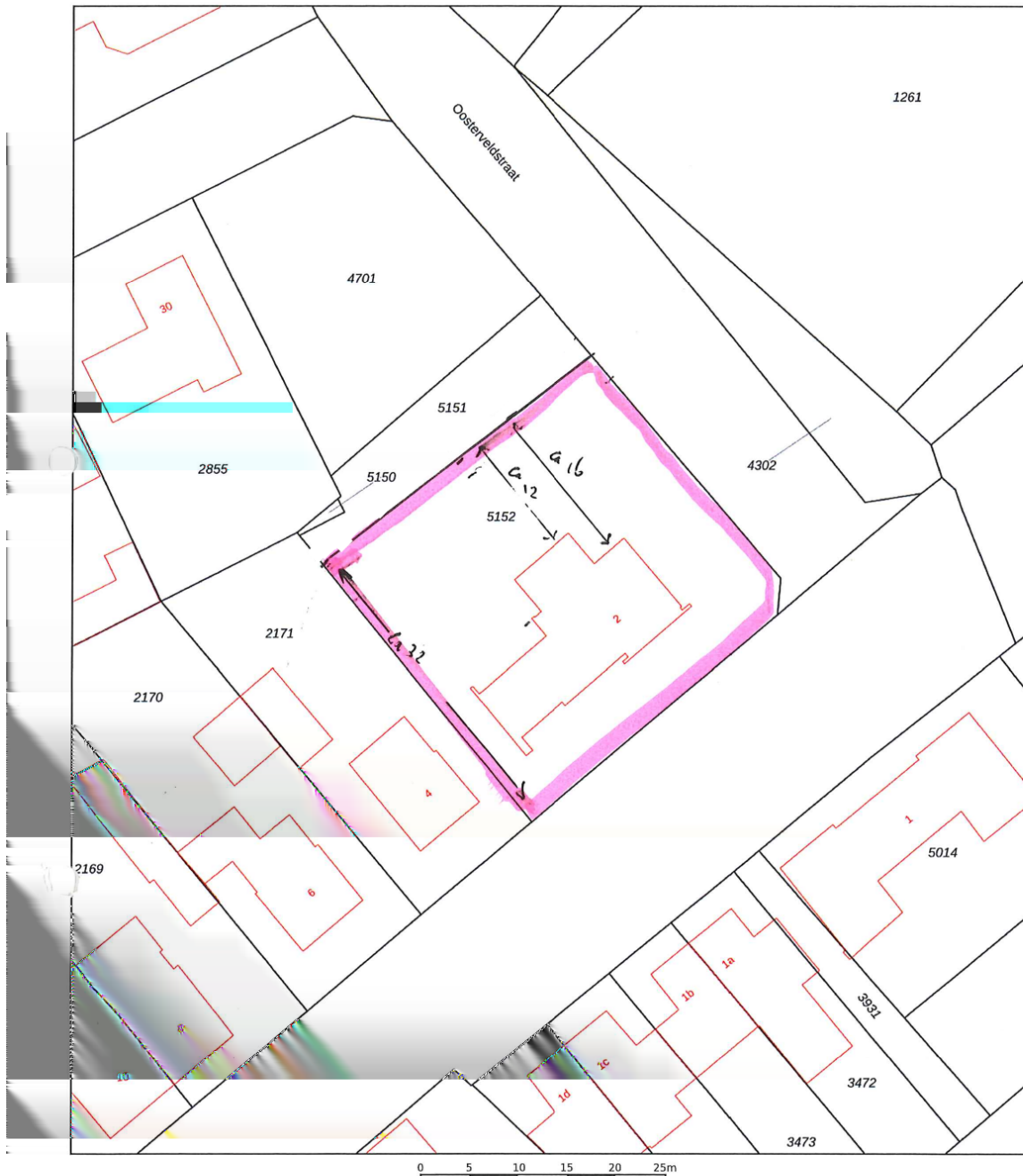
Vanuit de glazen schuifpuien in de tuinkamer is de tuin rechtstreeks bereikbaar. Langs de gehele achterzijde van de woning is het gazon begrensd door een met stenen betegeld terras. In een hoek van de tuin leidt een pad naar de ijzeren toegangspoort aan de straatzijde; hier bevindt zich ook een geschikte ruimte voor het plaatsen van afvalcontainers. Rechts van de tuinkamer ligt het overdekte tuinterras, waar in de avonduren vierkante inbouwspots voor de nodige sfeerverlichting zorgen. Dit zitgedeelte is bijvoorbeeld ook ideaal om te barbecueën. De tuin met gazon is aan de zijkanten omheind door een haag. Aan de achterzijde van de tuin komt een hoogwaardig composiet tuinhek dat momenteel nog in constructie is. Hierdoor biedt de tuin straks extra veel privacy.




Kadastrale kaart

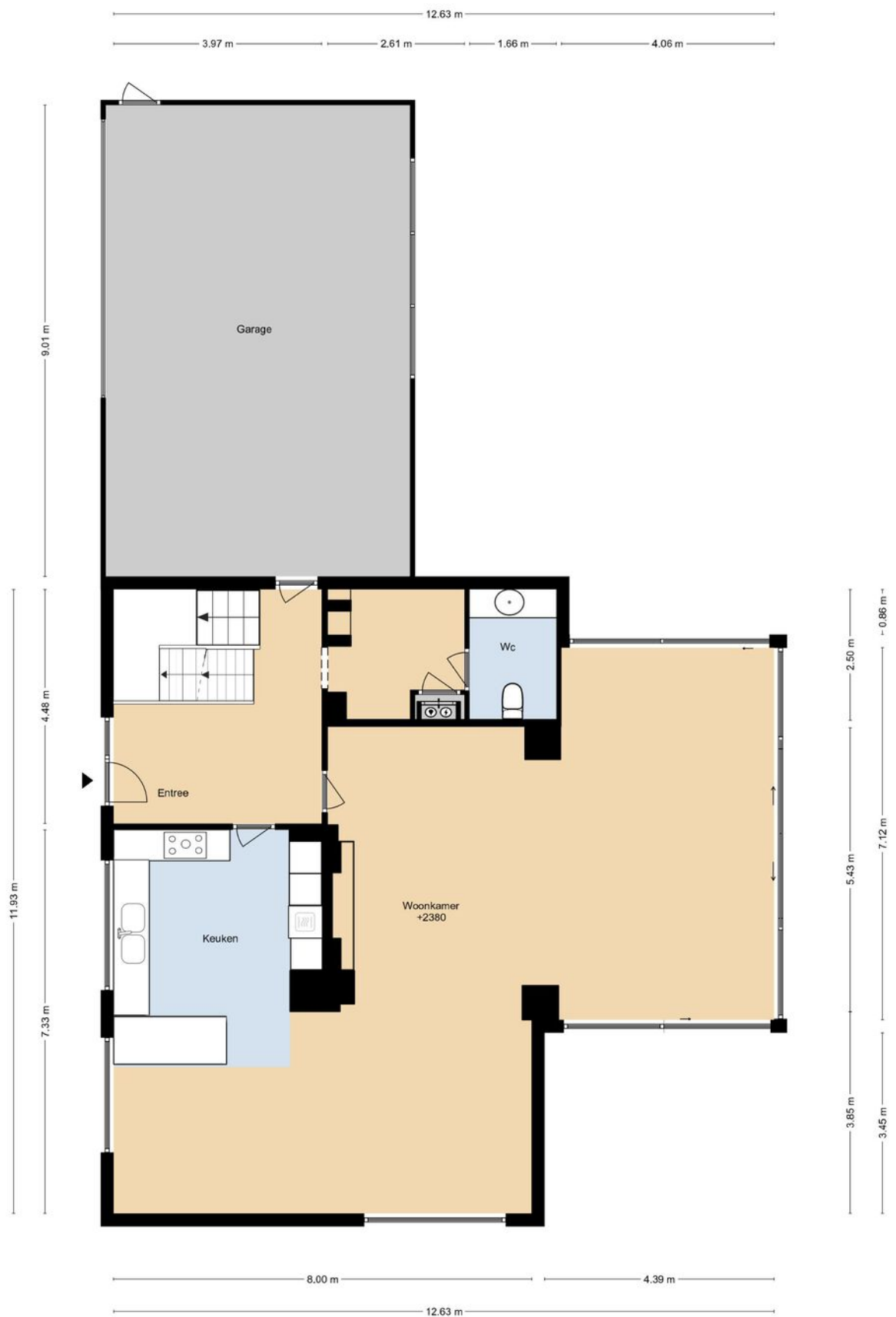
Kadastrale kaart

Uw referentie: Heel

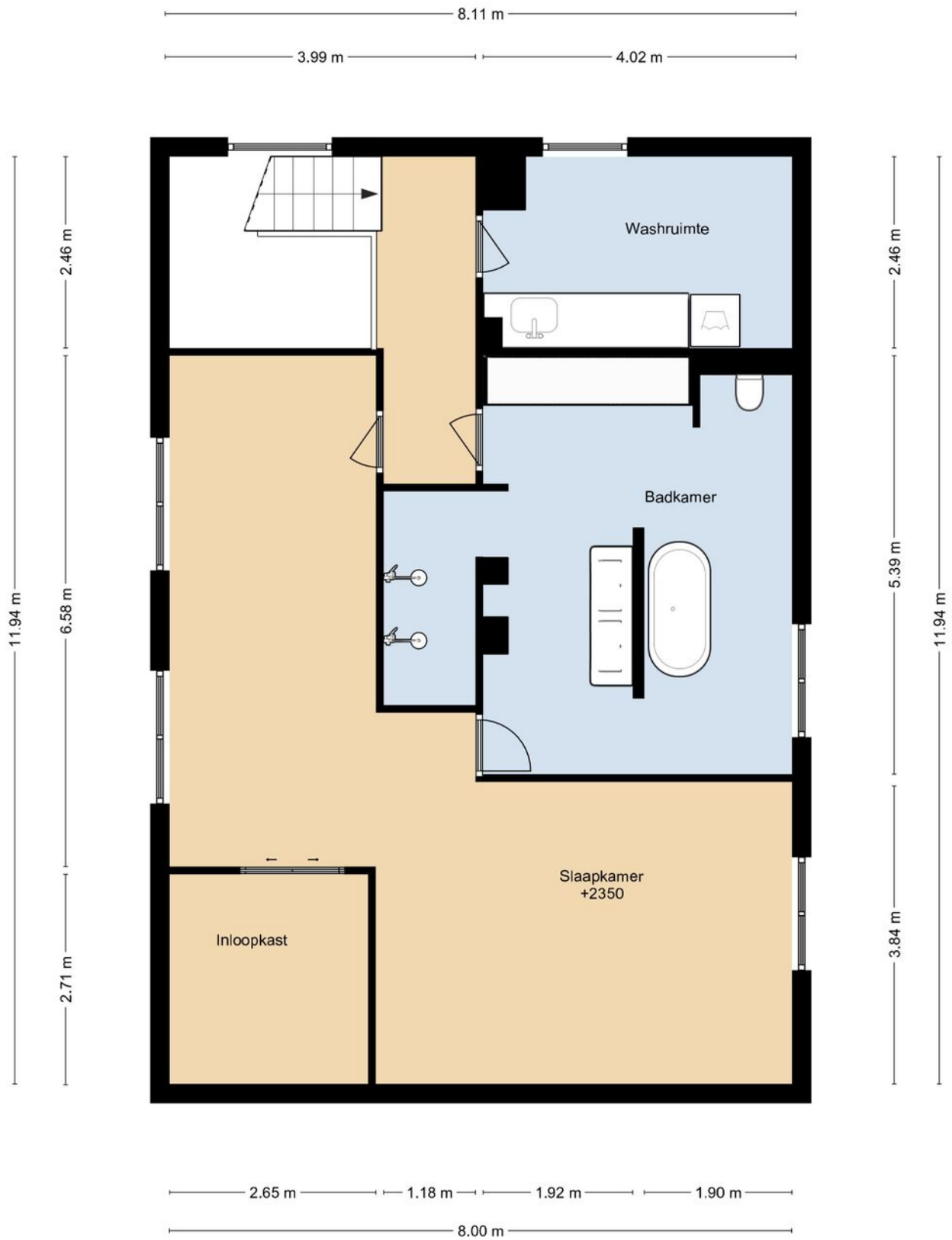


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heel en Panheel</p> <p>Secie C</p> <p>Perceel 5152</p>	<p>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.</p>	
--	--	--	---	---

Begane grond



Eerste verdieping

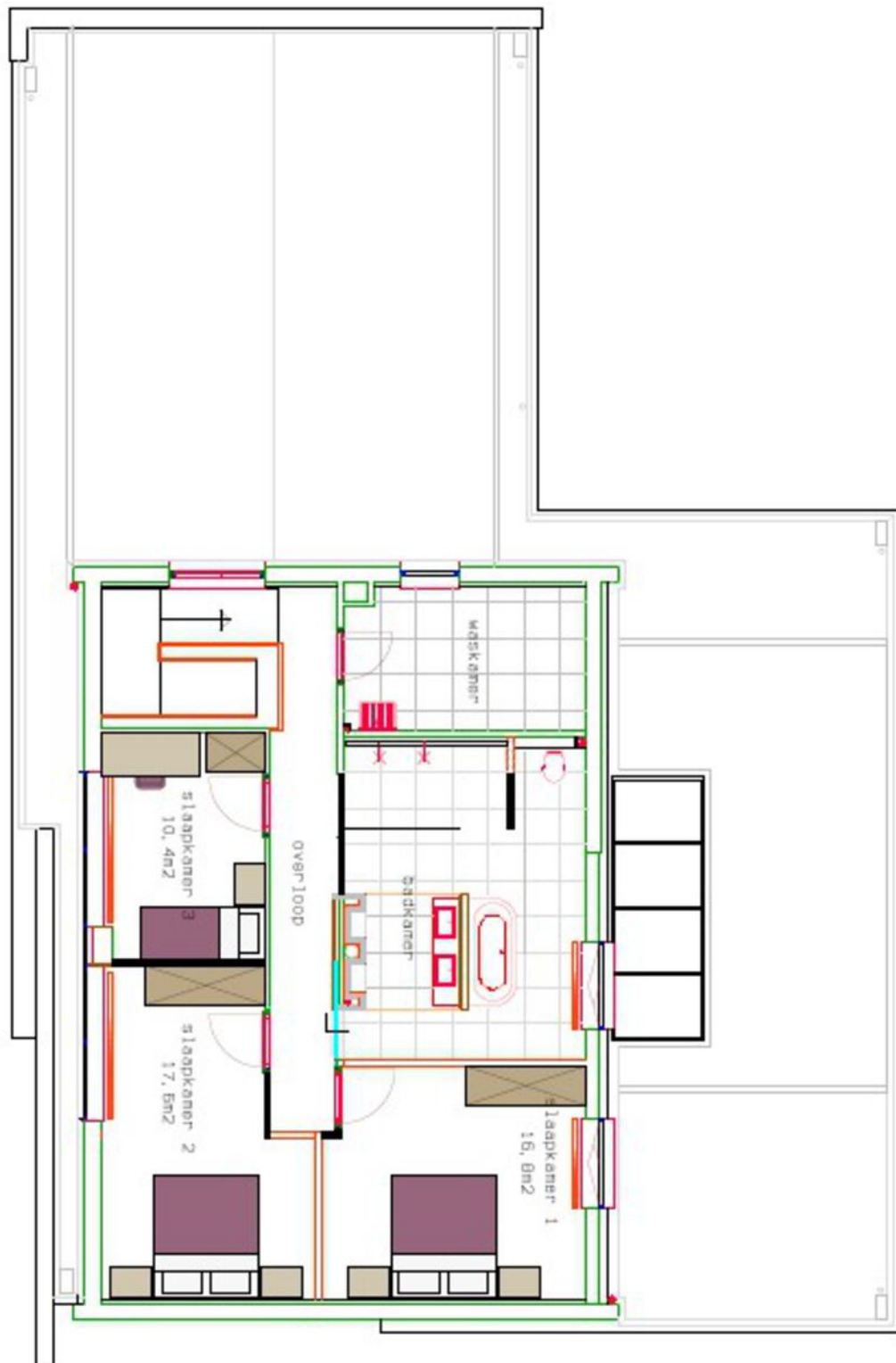


Kelder

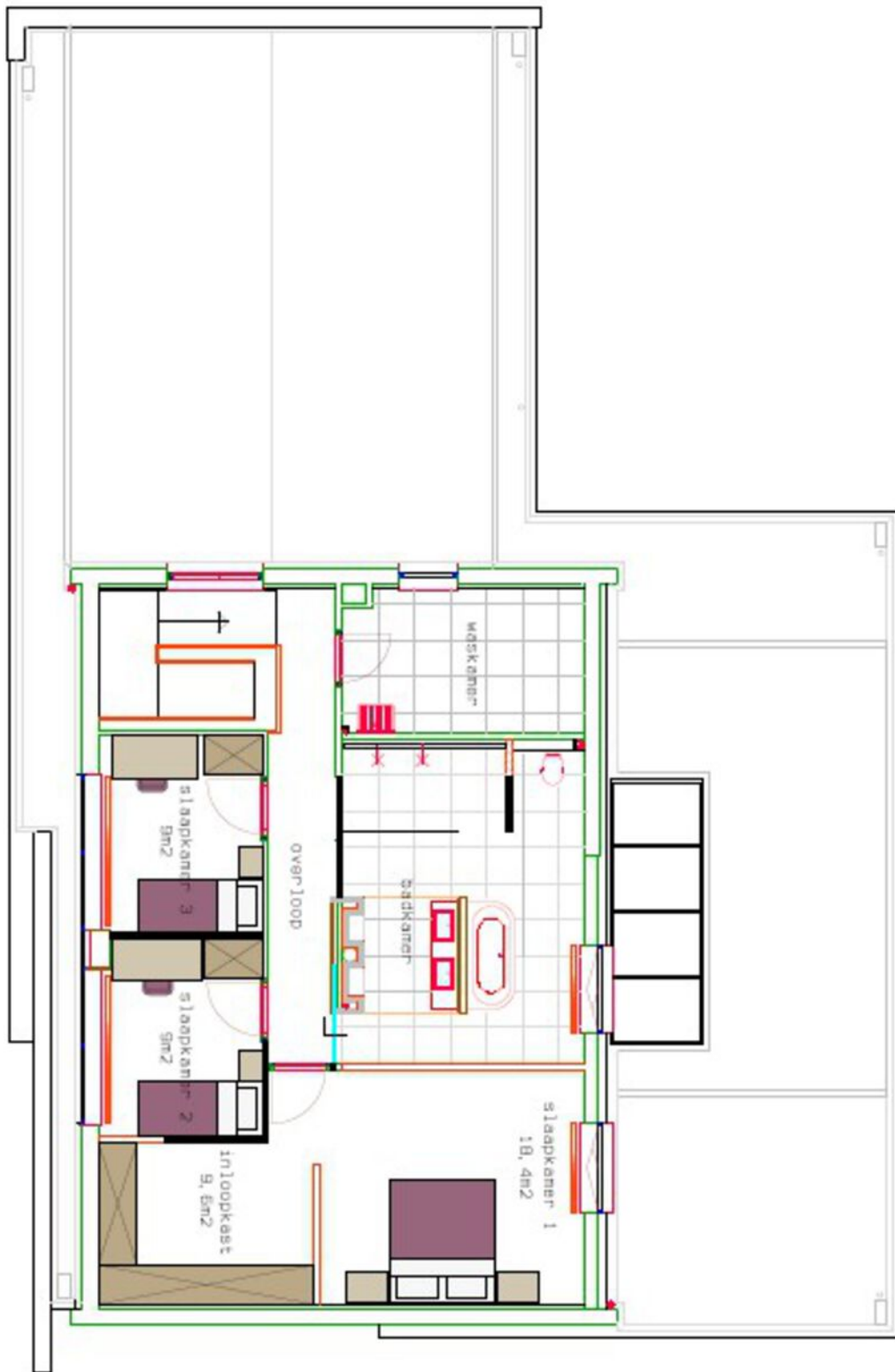


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Optioneel Eerste Verdieping v1



Optioneel Eerste Verdieping v2



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 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