



## Heuvelstraat 8 // Maasbracht

Vraagprijs € 549.000 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

# Heuvelstraat 8 // Maasbracht

Vraagprijs € 549.000 k.k.

Op zoek naar een fijne woning gelegen op een rustige plek, maar toch dichtbij alle voorzieningen? Deze woning gelegen aan de Heuvelstraat 8 te Maasbracht is dan de woning voor jou! Perfect om met je gezin in te trekken en jarenlang van te genieten. Een ruime tuin waar de kinderen in kunnen spelen en voorzien van genoeg slaapkamers! Maak de woning naar jouw eigen smaak en je wilt hier niet meer weg!

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: eengezinswoning	<b>Type</b>	: vrijstaande woning
<b>Inhoud</b>	: 900 m <sup>3</sup>	<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 1980
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1083 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b>	: aan rustige weg, in woonwijk
<b>Woonoppervlakte</b>	: 188 m <sup>2</sup>	<b>Aantal kamers</b>	: 6 (3 slaapkamers)
<b>Tuin</b>	: voor- en achtertuin	<b>Parkeren</b>	: op eigen terrein en garage
<b>Isolatie</b>	: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas	<b>Verwarming</b>	: c.v.-ketel Nefit 2009, gashaard (sfeer)
<b>Rolluiken</b>	: grotendeels, m.u.v. achtergevel (2018)		
<b>Zonnepanelen</b>	: 16 zonnepanelen (2019)		

### ALGEMEEN

Het dorp Maasbracht, waar wonen, recreëren in het mooie havengebied, winkelen en werken goed samengaan. Alle dagelijkse voorzieningen liggen op steenworp afstand en Maasbracht kent een rijk verenigingsleven. De verbindingen A2 en A73 liggen op een steenworp afstand waardoor steden als Maastricht, Roermond, Venlo, Eindhoven bereikbaar zijn op 30 autominuten afstand.







### Woonkamer

De woonkamer van dit huis is ruim en door de vele ramen schijnt het zonnetje lekker naar binnen. Na een lange werkdag kun je uitrusten op de bank met je favoriete serie of boek. Tevens kun je in de woonkamer ook nog een grote eettafel kwijt om samen met je gezin aan te eten. Maak het extra gezellig en zet de gaskachel aan! Op een koude winterse dag komt deze zeker van pas.





### Serre

Vanuit de woonkamer loop je de open serre in. Hier kun je heerlijk zitten en genieten van het uitzicht over de tuin. Schuif de puien open en geniet in het voorjaar al van het heerlijke weertje! Ook is de woonkamer voorzien van een airco.





### Halfopen keuken

Vanuit de woonkamer loop je de halfopen keuken in. De ruime leefkeuken beschikt over alles wat je nodig hebt! Zo zit er een keukeneiland in, koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat, combi-oven en afzuigkap. Genoeg plek voor iedereen om in de ochtend ontbijt te maken of om het kerstdiner voor te bereiden. Ook in de keuken is er ruimte voor een eettafel om 's ochtends aan wakker te worden met een kopje koffie of thee.







### Bijkeuken

Naast de keuken ligt de bijkeuken waar je ook je witgoed kunt aansluiten en eventueel nog een extra koelkast kunt zetten. Tevens bevindt zich hier de toegang naar de kelder.





### EERSTE VERDIEPING

De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping. Als je dus een gezin hebt, is er plek voor iedereen! Eventueel kun je nog 1 of 2 kleinere slaapkamers extra maken. Door de gang iets te verlengen en een muurtje bij te plaatsen heb je dan nog meer ruimte! Geen extra slaapkamers nodig? Dan kun je er natuurlijk ook een walk-in-closet, kantoortje of speelkamer van maken! Ook is een slaapkamer voorzien van een airco.







### Badkamer

Kom je graag tot rust na een lange werkdag door een heerlijk bad te nemen? Dat kan, want deze badkamer beschikt niet alleen over een douche, maar ook over een ligbad! Verder beschikt de badkamer over een wastafel met genoeg opbergruimte en nog een extra toilet. Via een vlizotrap is de vloering bereikbaar. Hier is meer dan genoeg ruimte om spullen op te bergen.





### Kelder en Garage

Vanuit de bijkeuken is er toegang naar de kelder. In de kelder is er genoeg ruimte om al je boodschappen op te slaan of andere spullen op te bergen. Onder de woning bevindt zich nog een kruipruimte (90 cm hoog). Ook beschikt de woning over een garage. Hier kan een auto in geparkeerd worden. In de winter extra fijn als het gevoren heeft en je niet meer de ruiten hoeft te krabben! Natuurlijk kun je hier ook nog andere spullen of fietsen stallen.









### TUIN

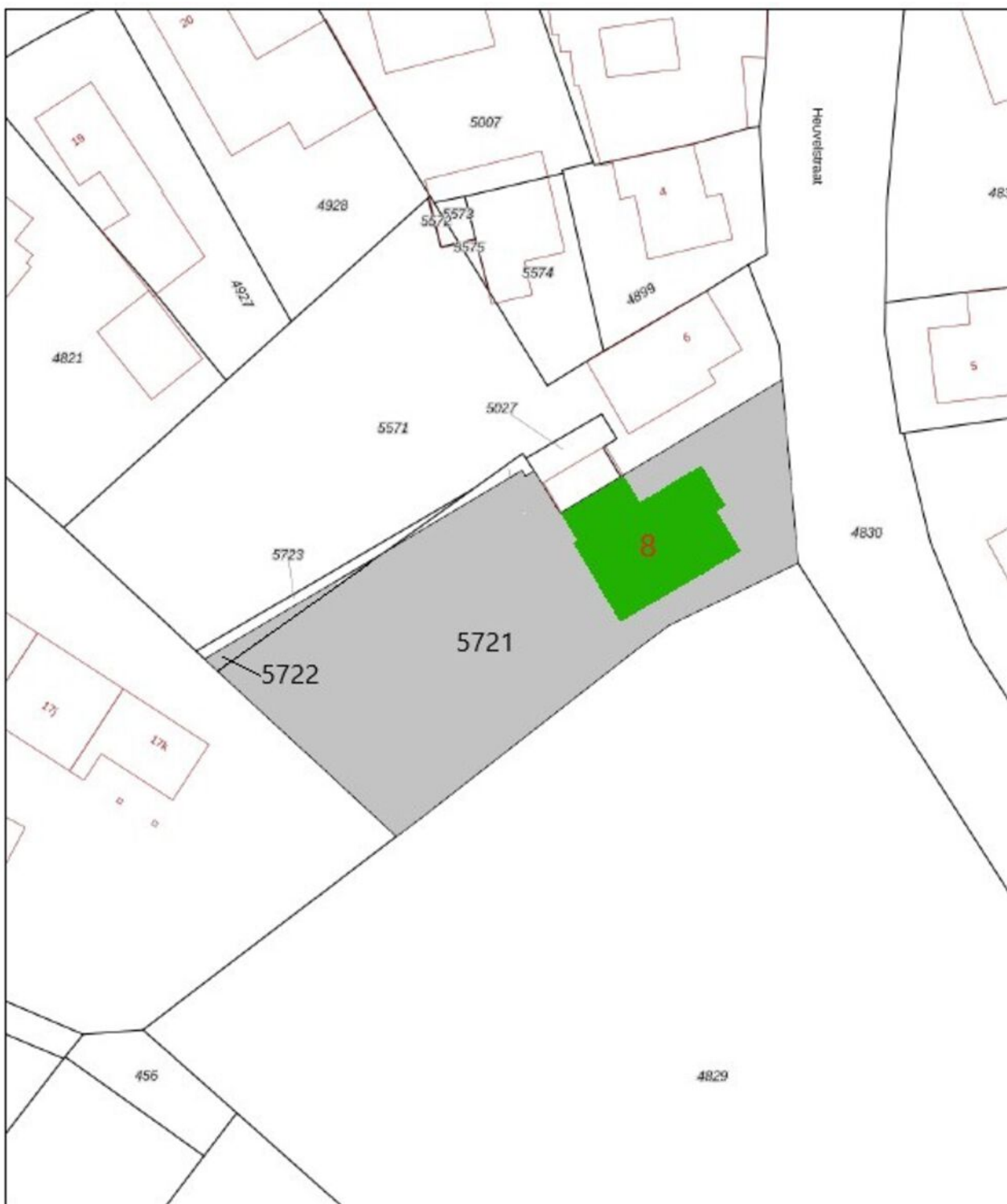
Deze woning beschikt over een fijne, ruime tuin. Zowel de voortuin als de achtertuin zijn fraai aangelegd en zien er verzorgd uit. Is het dan ook je hobby om lekker in de tuin te werken en je gedachten te verzetten? Dan kun je je zeker uitleven in deze tuin! In de zomer kun je op het terras heerlijk genieten van het zonnetje en een koel drankje. Wordt het weer slechter? Dan kun je alsnog buiten zitten onder de overkapping. Ook ligt er een vijver in de tuin waar je vissen in kunt houden. Achter in de tuin bevindt zich een tuinhuisje waar je meerdere spullen in kunt opbergen of bijvoorbeeld de fietsen kunt stallen. In de tuin bevindt zich een waterput met een elektrische pomp.








# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maasbracht	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5721	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		

# Begane grond



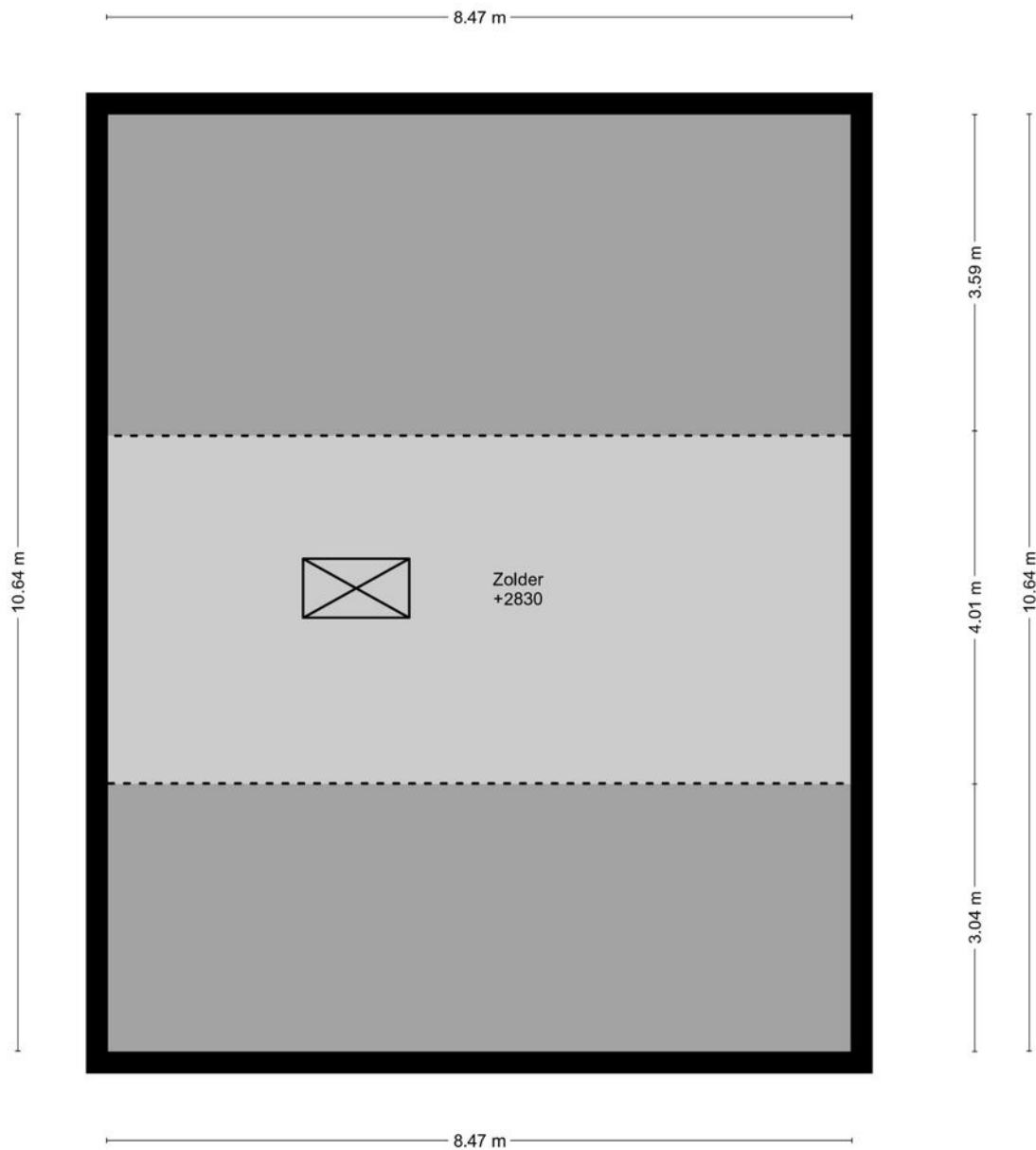
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Eerste verdieping



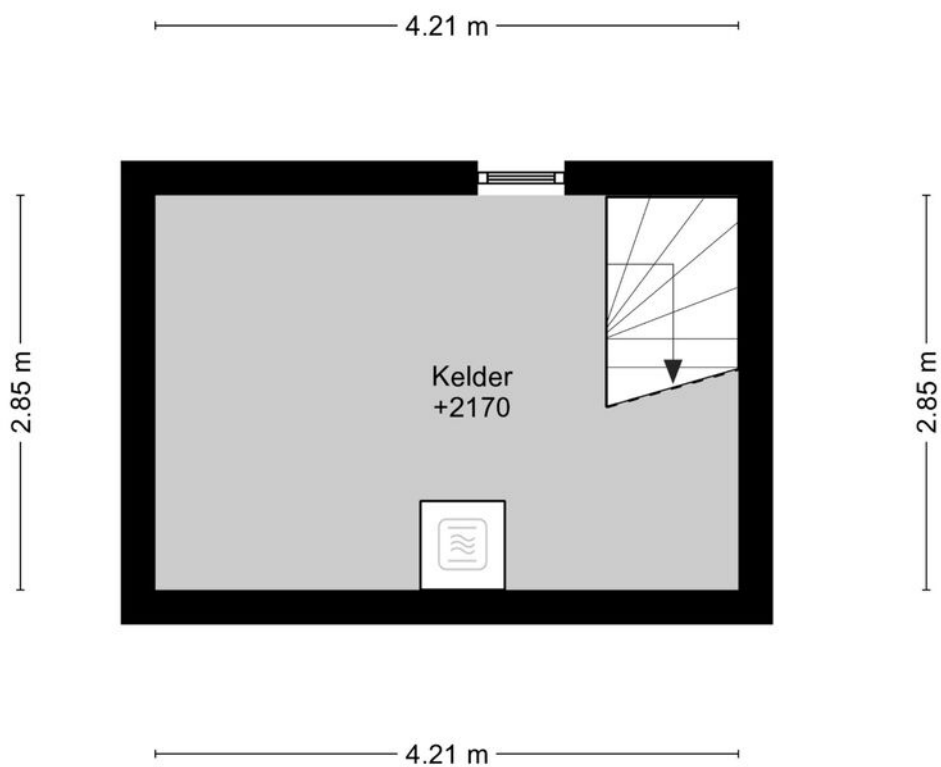
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Zolder



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

## Kelder



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

