



Krekelberg 5 // Melick

Vraagprijs € 750.000 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... gewoongood

Krekelberg 5 // Melick

Vraagprijs € 750.000 k.k.

In 1997 kochten de huidige eigenaren dit rietgedekte landhuis aan. Direct na aankoop volgde een rigoureuze verbouwing waarbij onder meer de woonkamer aan de achterzijde werd uitgebreid, een nieuwe keuken en badkamer werden geïnstalleerd een jaar later een vrijstaande garage verrees in dezelfde bouwstijl als het landhuis en eveneens werd voorzien van een rieten kap.

Het landhuis is omringd door een fraai aangelegde tuin waarbij de achtertuin een hoge mate van privacy kent dankzij dichte en strakgesnoeide, hoge hagen op de erfgronden. De ligging in Melick is centraal, met een basisschool, sporthal en winkelcentrum op korte (loop)afstand; Roercollege Schöndeln is slechts enkele fietsminuten verwijderd. Het bouwjaar is 1978 (met complete modernisering vanaf 1997), de inhoud bedraagt 914 m³ en de perceeloppervlakte meet 710 m².

Kenmerken

| | | | |
|---------------------------|--|--------------------------|--|
| Soort | : eengezinswoning | Type | : vrijstaande woning |
| Inhoud | : 914 m ³ | Bouwjaar/-periode | : 1978, garage (1998), nieuw |
| Perceeloppervlakte | : 710 m ² | | dak (2008) |
| Woonoppervlakte | : 6 (3 slaapkamers) | Ligging | : aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin | : rondom | Aantal kamers | : 6 (3 slaapkamers) |
| Isolatie | : dak- en muurisolatie, dubbel glas | Garage | : ja, vrijstaand steen |
| Cv-ketel | : combiketel Nefit Ecomline Excellent, 2008 | Verwarming | : heteluchtverwarming, open haard (2x), (+ vloerverwarming in badkamer) |

ALGEMEEN

- In oorsprong daterend van 1978, geheel gemoderniseerd en voorzien van een nieuwe rieten kap in 2008 en een nieuw gebouwde, vrijstaande garage in 1998, eveneens met rieten kap;
- Het landhuis heeft dak- en muurisolatie en dubbel glas en beschikt over het definitieve energielabel C (geldig tot 13 februari 2025);
- Ruime L-vormige living met openhaardpartij en open doorgangen naar een eetkamer met tuindeuren naar het terras en de privacyrijke achtertuin;
- Woonkeuken met tuindeuren naar het terras en voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur;
- Separate werkkamer/bibliotheek met maatwerk boekenkasten en houten wandafwerking;
- 3 slaapkamers en een luxe ingerichte badkamer op de eerste verdieping die via de ontvangsthal met vide bereikbaar is;
- Een uit drie ruimtes bestaande kelderverdieping waarvan er één plaats biedt aan een meerpersoons sauna;
- Privacyrijke achtertuin die door een professioneel hoveniersbedrijf is onderhouden;
- Op korte en veilige loopafstand van een basisschool; Roercollege Schöndeln ligt op slechts enkele fietsminuten afstand;
- Aan de rand van deze woonwijk bevindt zich een sporthal met diverse mogelijkheden, de kern van Melick beschikt over een eigen winkelcentrum;
- Zowel Roermond met zijn voorzieningenaanbod als natuurgebied De Meinweg zijn vanaf deze locatie per auto in korte tijd bereikbaar;
- Doorgeschakelde alarm installatie (inbraak- en brand) in de gehele woning.





BEGANE GROND

Ontvangsthal

In de lange voorgevel is overdekt toegang tot de ontvangsthal (11,4 m²). Deze heeft een vloerafwerking van Frans eiken in drie verschillende breedtes en loopt drempelloos door in zowel de woonkamer met aanliggende eetkamer als in de op de voorzijde georiënteerde werkkamer/bibliotheek. De wanden van de hal zijn afgewerkt in strak stucwerk tot de vide op de eerste verdieping en aan een zijde in schoonmetselwerk.

In deze laatste biedt een boogdoorgang toegang tot een tussenhall (2,3 m²) waar zich aan de ene zijde een garderobe bevindt met de meterkast achter deuren, aan de andere zijde het gastentoilet met wand- en vloertegels (Portazul) en een inrichting met vrijhangend toilet (Keramag) en fonteintje van Sphinx.



Werkkamer/bibliotheek

Deze tussenhal leidt naar een werkkamer/bibliotheek (19,6 m²) die aan twee zijden is voorzien van een maatwerkkast in Engelse stijl. De beide andere wanden zijn tot plafondhoogte afgewerkt met in kleurtint corresponderende houten panelen die de Engelse landhuisstijl in hoge mate benadrukken. Het plafond is gestuukt in halfronde ribben en naast convectieputten zorgt een op biobrandstof gestookte openhaard in een klassiek houten omkadering voor een sfeerverhogend element.







L-vormige living

Aan de achterzijde van de ontvangsthall is toegang tot een L-vormige living (44,5 m²) waar de vloer van Frans eikenhout in drie breedtes drempelloos in doorloopt en waarvan het plafond eenzelfde afwerking heeft van gestuukte, halfronde ribben. Dankzij de diverse raampartijen rondom kent deze ruimte een hoge mate van daglichttoetreding. Het zitgedeelte dat op de voorzijde is georiënteerd is gecentreerd rond een gashaard van Kalfire in een zandstenen schouw.













Eetkamer

Een tussenmuur, met open doorgangen aan weerszijden, scheidt het zitgedeelte van het eetkamerdeel. Dit laatste (21,9 m²) is aan de zijde van de achtertuin voorzien van een uitbouw die ten tijde van de vernieuwing van het rieten dak is gerealiseerd en waar in een brede wand met raampartijen twee openslaande tuindeuren toegang bieden tot het achterterras en -tuin. Het plafond kent een strakke stucfwerking en is voorzien van ingebouwde en richtbare halogeenspots. Twee wanden zijn afgewerkt in een bij de stijl van het huis passende 'stucco antico' wandbekleding in een matte goudkleur.







Woonkeuken

Vanuit de eetkamer is toegang tot de woonkeuken (17,0 m²). Deze heeft een inrichting in Engelse stijl in L-opstelling met onder- en bovenkastjes met beige lakfronten en deurgrepen in historische stijl. De achterwand en het werkblad zijn afgewerkt met kleinformat keramische tegeltjes waarbij het werkblad plaats biedt aan een tweedelige keramische spoelbak met historisch uitgevoerde armatuur. Tot de inbouwapparatuur (Neff) behoren een elektrische 4-pits kookplaat met wasemkap en elektrische oven, alsmede een koelkast. De afwasmachine (Siemens) is enkele jaren geleden vernieuwd. In deze keuken keert het ribbenplafond van de living terug en met openslaande tuindeuren is toegang tot het achterterras en de achtertuin.





VERDIEPING // Drie slaapkamers

Een open eikenhouten trap leidt vanuit de ontvangthal naar een overloop (19,3 m²) met vide op de verdieping. De overloop is gestoffeerd, voorzien van een vierdeurs kastenwand, en biedt drempelloos toegang tot drie, eveneens gestoffeerde slaapkamers. Twee ervan (met 18,3 m² en 19,6 m² aan stahoogte boven de 1.50-meterlijn) bevinden zich respectievelijk aan de linker- en rechterzijde van het huis en beschikken beide over maatwerkkastenwanden die van vloer tot plafond reiken. De derde slaapkamer (11,5 m²) is gesitueerd aan de achterzijde waar zij met een vierdelige raampartij in een dakkapel in de rieten kap uitzicht heeft op de achtertuin.











Badkamer De luxueus uitgevoerde badkamer (15,4 m²) is georiënteerd op voorzijde en beschikt over een vierdelige raampartij in een dakkapel die eveneens gooiend in de rieten kap is verwerkt. De inrichting bestaat uit een tweepersoons ligbad in tegelomranding met een groot natuurstenen plateau aan de bovenzijde, een inloopdouche met regendouchekop, kranen en accessoires van Lefroy en Brooks en twee kolomwastafels met Engelse armaturen naar historisch model. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en de elektrische vloerverwarming is programmeerbaar. In het plafond bevinden zich zeven ingebouwde halogeenspots die voor de juiste sfeerverlichting zorgen. Het tweede toilet bevindt zich op de overloop en heeft vrijhangend sanitair (Keramag) identiek aan dat van het gastentoilet op de begane grond.







KELDER // Drie kelderruimtes

In de keuken is met een deur toegang tot een houten trap die naar de keldervertrekken leidt. De vloeren van de kelders zijn afgewerkt met keramische tegels en de plafonds met rustiek houten delen. De eerste kelder (14,0 m²) betreft een voorraadkelder met opbergmogelijkheden tegen de wand. In de tweede kelder (12,8 m²) bevindt zich een meerpersoonssauna en zijn de witgoedaansluitingen (wasmachine en -droger) ondergebracht op een gebruiksvriendelijke verhoging. De derde kelder (11,3 m²) biedt plaats aan de HR-combiketel (Nefit Ecomline Excellent) met bijbehorende module voor de heteluchtverwarming, alsmede aan een elektrische boiler (Nefit).





GARAGE

De vrijstaande garage (21,9 m²) is gerealiseerd in 1998 in dezelfde steensoort (en met hetzelfde voegwerk) als de hoofdbouw. Tijdens de bouw is de garage voorzien van een rieten kap; in 2008 behoefde deze bij de vervanging van de rieten kap van het woongedeelte niet te worden vernieuwd. De garage heeft een vloestofdichte vloer, beschikt over een metalen spoelbak en heeft daglichttoetreding dankzij twee raampartijen aan de zijde van de achtertuin. De tweevleugelige houten poort aan de voorzijde is elektrisch bedienbaar en voorzien van afstandsbediening. In de garage is met een vliztrap toegang tot een bergzolder (21,9 m²) onder de rieten kap (zonder stahoogte boven de 1.50-meterlijn).





TUIN

In de voortuin leidt een tuinpad van kleinformat, meerkleurige baksteentjes naar de overdekte entreepartij. Aan de linker- en rechterzijde van dit tuinpad zijn vierkante borders uitgespaard op een ondergrond van kiezelsteen. De borders bieden plaats aan drie strakgesnoeide hoogstamboompjes en zijn omzoomd met buxushaagjes die perken met lavendel omsluiten. Een prominente plaats wordt aan de linkerkant ingenomen door een hoge en volgroeide spar. De achtertuin beschikt ook over een sproei installatie. Aan de rechterzijde sluit het tuinpad aan op de oprit die naar de garage leidt. De oprit is op eenzelfde wijze afgewerkt als het tuinpad en kan plaats bieden aan de stalling van meerdere auto's op eigen terrein.

Vanuit de eetkamer en keuken is toegang tot de achtertuin die een hoge mate van privacy kent dankzij een dichte en hoge haag op de erfgronden. Aan de woningzijde bevindt zich een groot terras dat overgaat in een tweede terras dat aansluit op een gazonstrook met borders. Achter de garage is ruimte voor stalling van de grijze en groene container en via een pad met afsluitbaar hekwerk is bij de rechtererfgrens toegang tot de oprit aan de voorzijde.







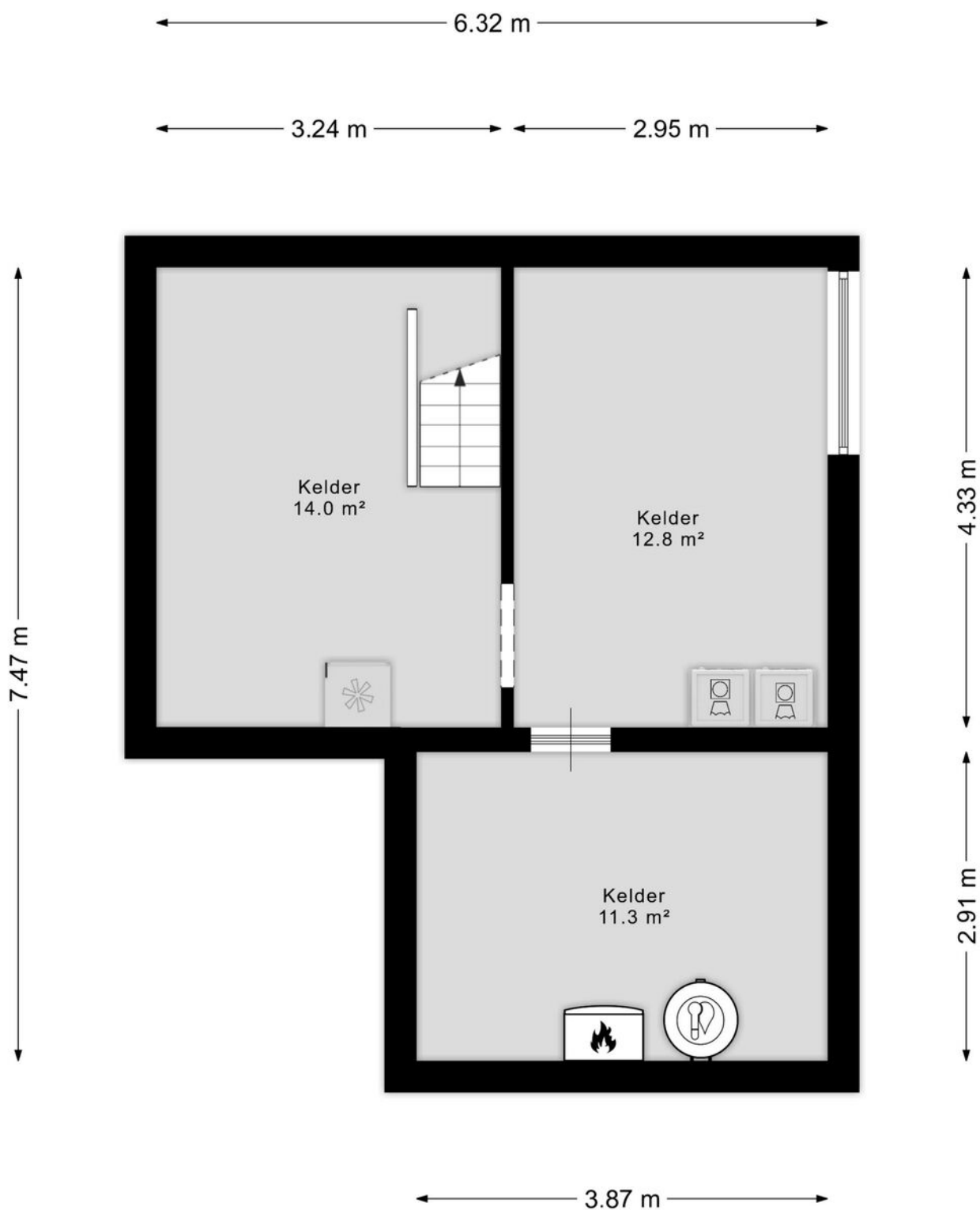


Kadastrale kaart



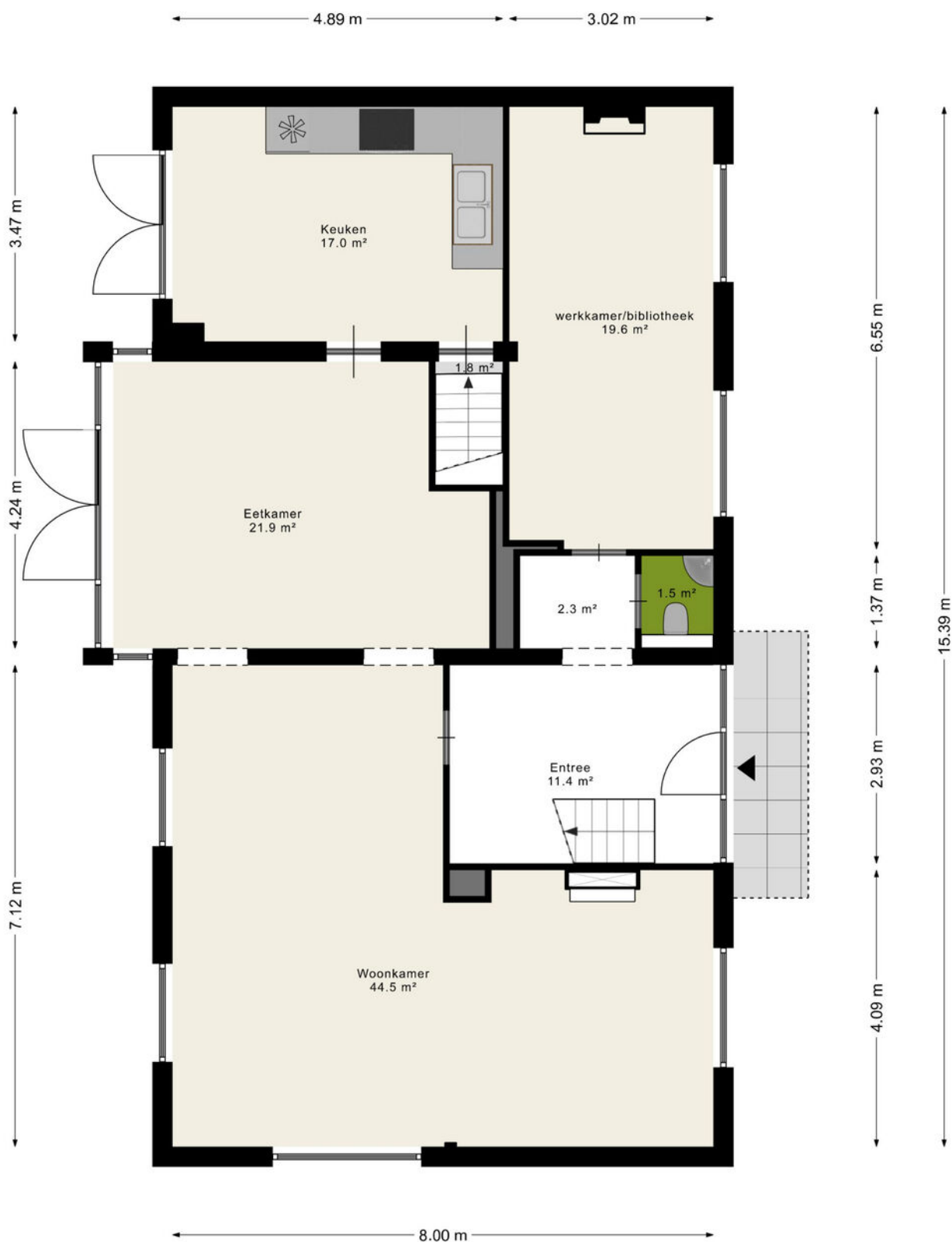
| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Melick en Herkenbosch</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5316</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 databankrecht.</p> | |
|---|---|--|

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

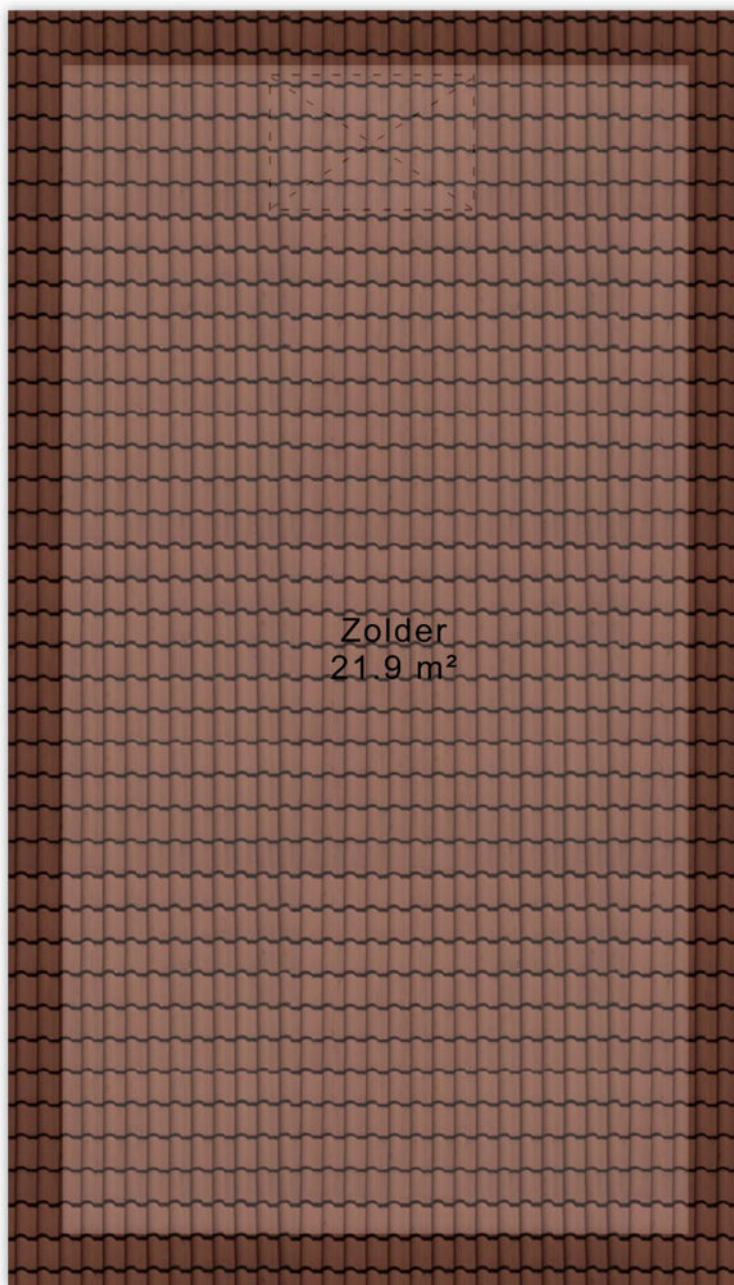
Eerste verdieping



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

Zolder

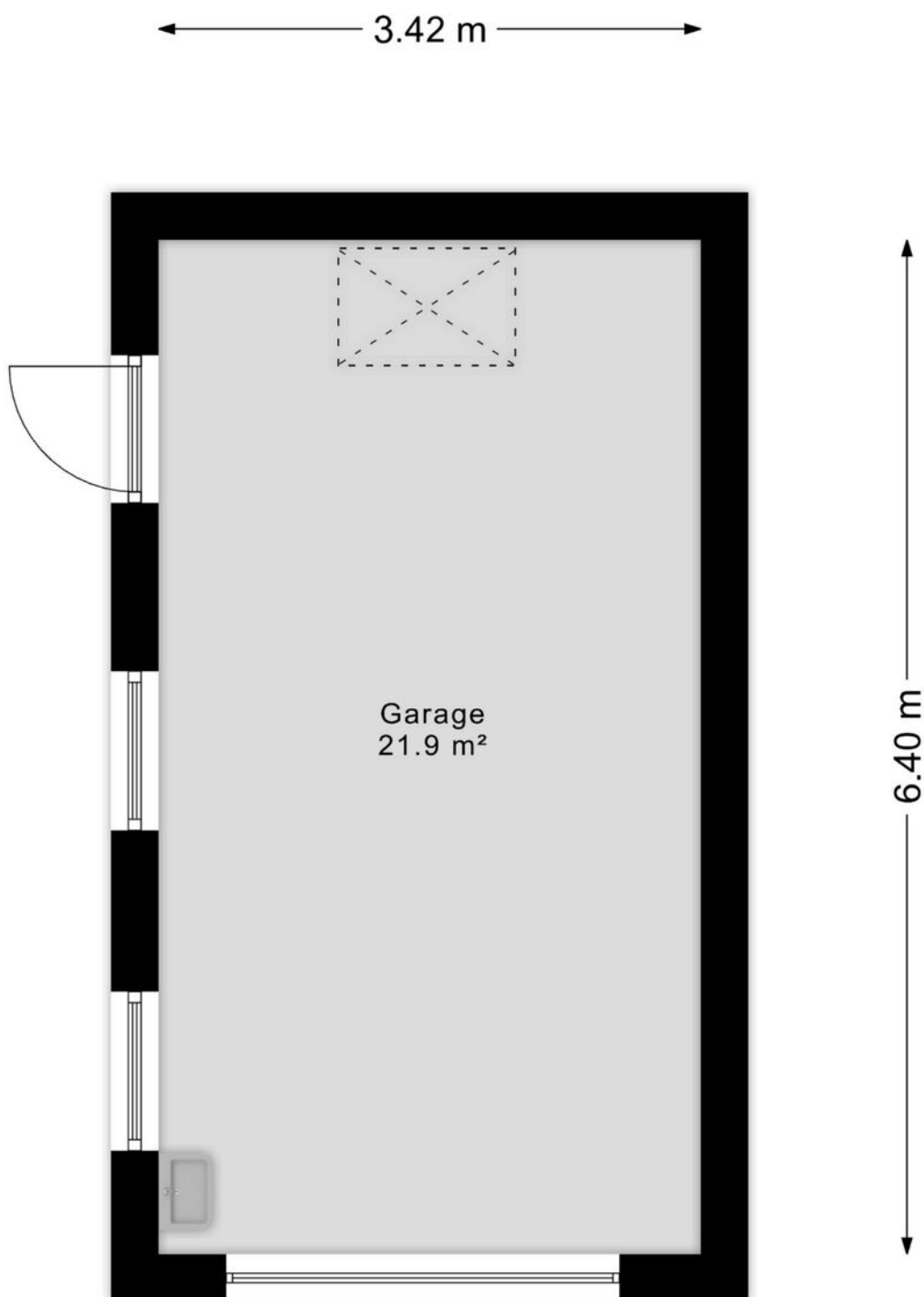
← 3.42 m →



↑ 6.40 m ↓

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

Garage



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 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/verhuurder 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).

Klaar voor de volgende stap?

WIJ ZETTEN HEM GRAAG SAMEN MET U!

Een huis aan- of verkopen doe je niet elke dag. Daar komt erg veel bij kijken. Persoonlijke situaties spelen daarbij vaak een rol. Het is dan ook zaak om een professionele makelaar naast je te hebben staan. Een expert die vakkundig is, je aanvoelt en waar je van meet af aan vertrouwen in kunt hebben. Van Cromvoirt Makelaars is zo'n professionele partner. Met meer dan 40 jaar ervaring in het realiseren van woonwensen weet u zeker dat u bij ons aan het juiste adres bent voor:

Persoonlijke verkoopbegeleiding

We behalen voor u de maximale verkoopprijs tegen de juiste voorwaarden. Onder meer door:

- ✓ De juiste waardebeoordeling
- ✓ Een perfecte woningpresentatie
- ✓ Inzet van een breed netwerk en social media
- ✓ Professionele begeleiding van bezichtigingen
- ✓ Vakkundige prijsonderhandelingen
- ✓ En tot slot: de volledige juridische afwikkeling

Taxaties binnen een week

Gevalideerde taxaties voor financiering, waardering bij verkoop, scheiding en deling of anders kunnen wij tegen een voordelig tarief binnen een week voor u uitvoeren.

Weten wat uw huis waard is?

Binnen een week heeft u een actuele waardebeoordeling van uw woning, zodat u weet welke financiële mogelijkheden u heeft voor de volgende stap.

Op zoek naar uw droomhuis?

Doordat we weten wat er speelt in Midden-Limburg worden we steeds vaker ingezet als aankoopmakelaar. Zo maakt u meer kans op uw droomhuis in de krappe huizenmarkt. Nog voordat het op Funda staat kunnen wij u vaak al informeren over potentiële woningen en zorgen wij ervoor dat u onder de juiste condities de woning kunt kopen.

Zakelijke vragen over uw onroerend goed?

Ook dan bent u bij ons aan het juiste adres. Sinds jaar en dag zijn we adviseur en intermediair voor kopers en verkopers, huurders en verhuurders, beleggers en projectontwikkelaars. We kennen de kneepjes van het vak en hebben een exclusief netwerk van relaties opgebouwd.

Benieuwd?

Bel vrijblijvend voor een afspraak (0475) 33 35 33.

Van Cromvoirt Makelaars... ge**wo**ongoed





Van Cromvoirt Makelaars
Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond

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


VAN CROMVOIRT
MAKELAARS