



## Ambachtsingel 53 // Roermond

Vraagprijs € 315.000 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 uitgebreide 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



# Ambachtsingel 53 // Roermond

## Vraagprijs € 315.000 k.k.

Comfortabel wonen op een mooie plek in Hoogvonderen, aan het brede deel van de Ambachtsingel met een groenstrook voor de deur. Deze goed onderhouden hoekwoning met vier slaapkamers en garage is een fijne plek voor jong en oud. Twee airco-units, een HR-ketel, kunststof kozijnen met isolatieglas en goede isolatie zorgen voor een woning met veel wooncomfort. Parkeergelegenheid is er niet alleen in, maar ook voor de garage. In de woning zie je dat deze woning goed is onderhouden, met een houten vloer op de begane grond en een keuken met inbouwapparatuur. In de badkamer is de ruimte ingedeeld met een hoekbad, tweede toilet en een wastafelmeubel. Er is de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen en een dakkapel, om de ruimte nog verder te vergroten. Het bouwjaar is 1980, de perceeloppervlakte meet 173 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 383 m<sup>3</sup>.

Op loopafstand van deze woning zijn diverse voorzieningen: een openbare basisschool en een bushalte. Aan de overzijde van de Donderbergweg zijn een wijkwinkelcentrum met meerdere supermarkten, een huisartsenpraktijk en wijkaccommodatie De Donderie. Het ziekenhuis, de binnenstad en de A73 zijn vanaf deze plek in Roermond goed bereikbaar. Zo is het met de fiets ongeveer 10 minuten naar het Kloosterwandplein in het centrum.

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: eengezinswoning	<b>Type</b>	: halfvrijstaande woning
<b>Inhoud</b>	: 383 m <sup>3</sup>	<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 1980
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 173 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b>	: in woonwijk
<b>Woonoppervlakte</b>	: 107 m <sup>2</sup>	<b>Aantal kamers</b>	: 5 (4 slaapkamers)
<b>Tuin</b>	: voor- en achtertuin	<b>Parkeren</b>	: openbaar parkeren
<b>Isolatie</b>	: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas	<b>Verwarming</b>	: c.v.-ketel Nefit Excellent, 2004
<b>Rolluiken</b>	: ja, geheel m.u.v. zolder	<b>Garage</b>	: ja, vrijstaand steen
		<b>Airco</b>	: ja, 2 stuks

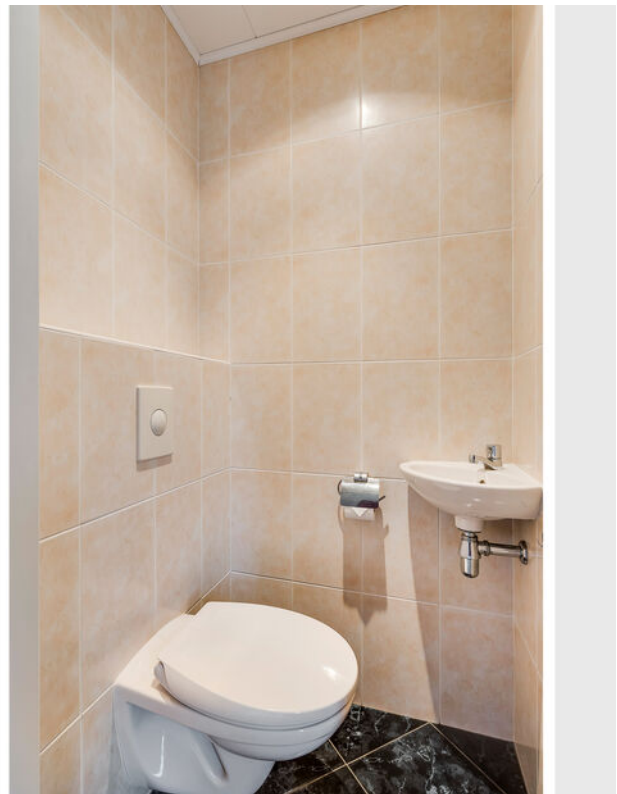
### ALGEMEEN

- Verwarming via een HR-ketel (Nefit Excellent);
- Kunststof kozijnen met isolatieglas en deels rolluiken;
- Veel wooncomfort dankzij de dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Garage en parkeergelegenheid aan de achterzijde;
- Vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping;
- Mogelijkheid voor zonnepanelen aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde.



### BEGANE GROND

Aan de rechterzijde, bij het grindpad en de zijtuin, is de overdekte entree van deze goed onderhouden hoekwoning. Achter de kunststof voordeur is de lichte hal met de meterkast, trapopgang en een houten vloer. Deze vloer ligt niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer. In de toiletruimte zie je een wandcloset, hoekfonteinje en mooi tegelwerk.







### Woonkamer

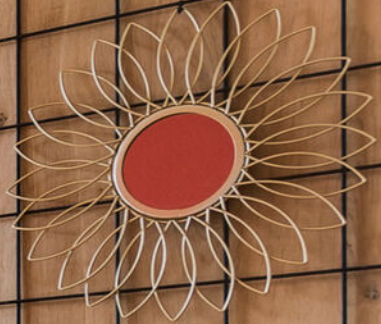
Achter de trendy zwarte deur met glas is de L-vormige woonkamer met een diepte van maar liefst 8.80 meter en een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup>. Het brede zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, met veel lichtinval en fraai uitzicht naar de brede straat met groen. Aan de achterzijde is het eetgedeelte met genoeg plek voor een 6-persoonstafel.



















### Keuken

Voor kook- en bakliefhebbers is deze halfopen keuken met hoekopstelling een fijne plek. Het aanrechtblad is van graniet en boven het aanrechtblad is verlichting aangebracht. Alle benodigde apparatuur van Atag, Siemens en Miele is ingebouwd: een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koelkast. De buitendeur zorgt voor een uitstekende verbinding met het terras in de achtertuin.







### EERSTE VERDIEPING

#### Drie slaapkamers

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, de badkamer en een handige inbouwkast. De laminaatvloer ligt op bijna de hele verdieping en het geheel maakt een zeer verzorgde indruk. Aan de achterzijde is een slaapkamer van ca. 10.3 m<sup>2</sup> en aan de voorzijde zijn slaapkamers zijn ca. 12.0 en 7.2 m<sup>2</sup>. In een van de slaapkamers aan de voorzijde hangt een airco-unit en de twee andere slaapkamers zijn thans ingericht als werk-/studeerkamer.











### Badkamer

De ruime badkamer met raam in de achtergevel is ingedeeld met een hoekbad/douchecombinatie, een tweede toilet, handdoekenradiator en een groot wastafelmeubel met spiegel. Dankzij de lichte kleuren van het tegelwerk en sanitair oogt de badkamer heel ruimtelijk.





#### TWEEDE VERDIEPING

Achter een van de deuren op de overloop is een vaste trap naar de tweede verdieping/zolder. Hier is de vierde slaapkamer, ingericht als master bedroom, met diepe bergingen in de schuinen van het dak en een airco-unit. Op de betonvloer ligt laminaat en twee dakramen zorgen voor prettig lichtinval. Met een vloeroppervlakte van bijna 15 m<sup>2</sup> is dit een slaapkamer van goed formaat. Achter een witte deur is de opstelling van de HR-ketel en wasapparatuur.







## TUIN

De voor- en zijtuin met lage buxushagen en gevarieerde beplanting geeft deze woning een fraaie uitstraling. Vanuit de keuken is de achtertuin (noordwest) met achterom te bereiken. Houten schuttingen zorgen voor privacy en de terrassen bieden genoeg ruimte om buiten te zitten.







#### **GARAGE**

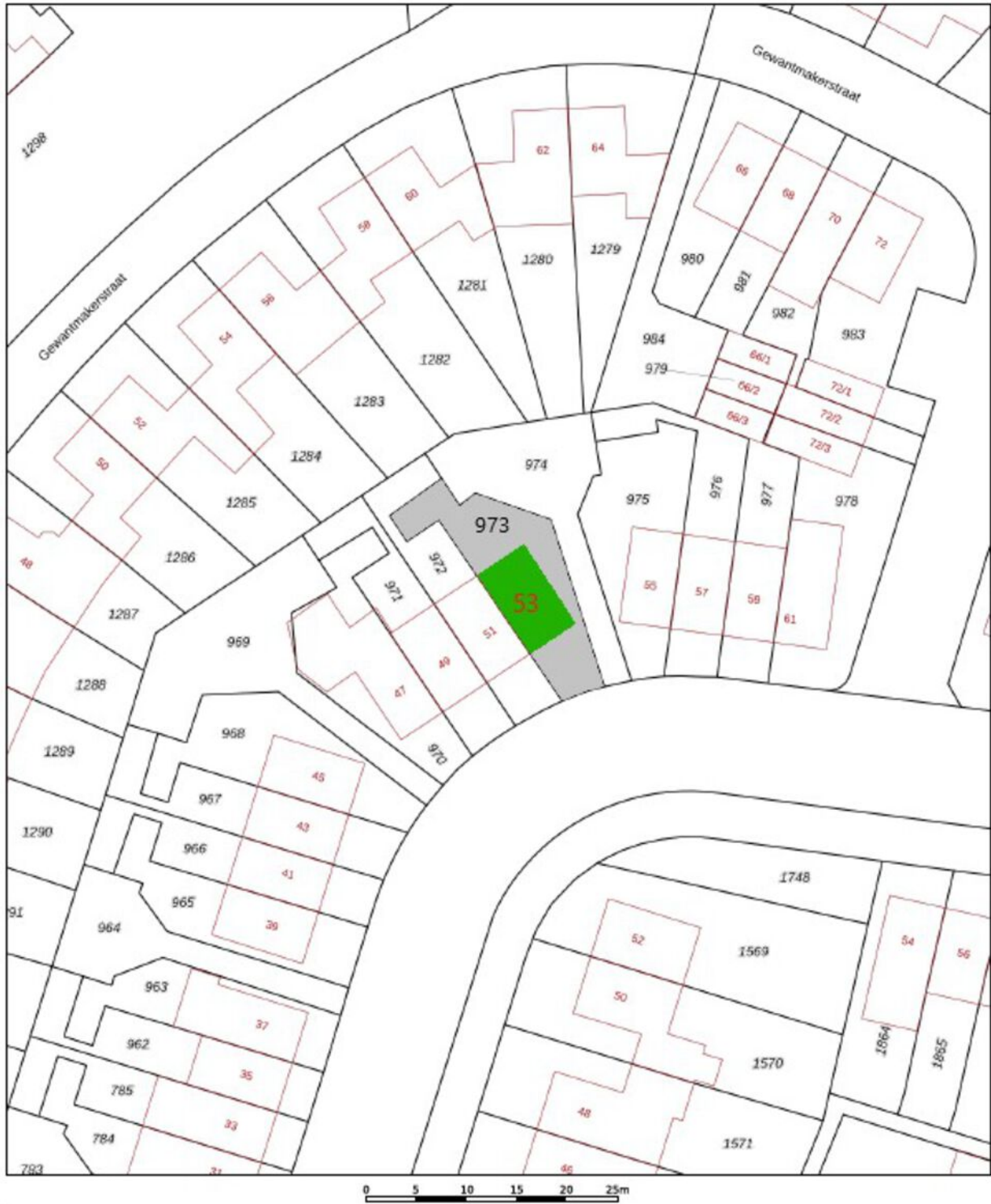
Vanuit de tuin is de stenen garage van ca. 18 m<sup>2</sup> (binnenmaat 6.01 x 3.01 meter) te bereiken. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van elektra en een kantelpoort naar het gemeenschappelijke buitenterrein, waar ruimte is om een auto te parkeren.








# Kadastrale kaart



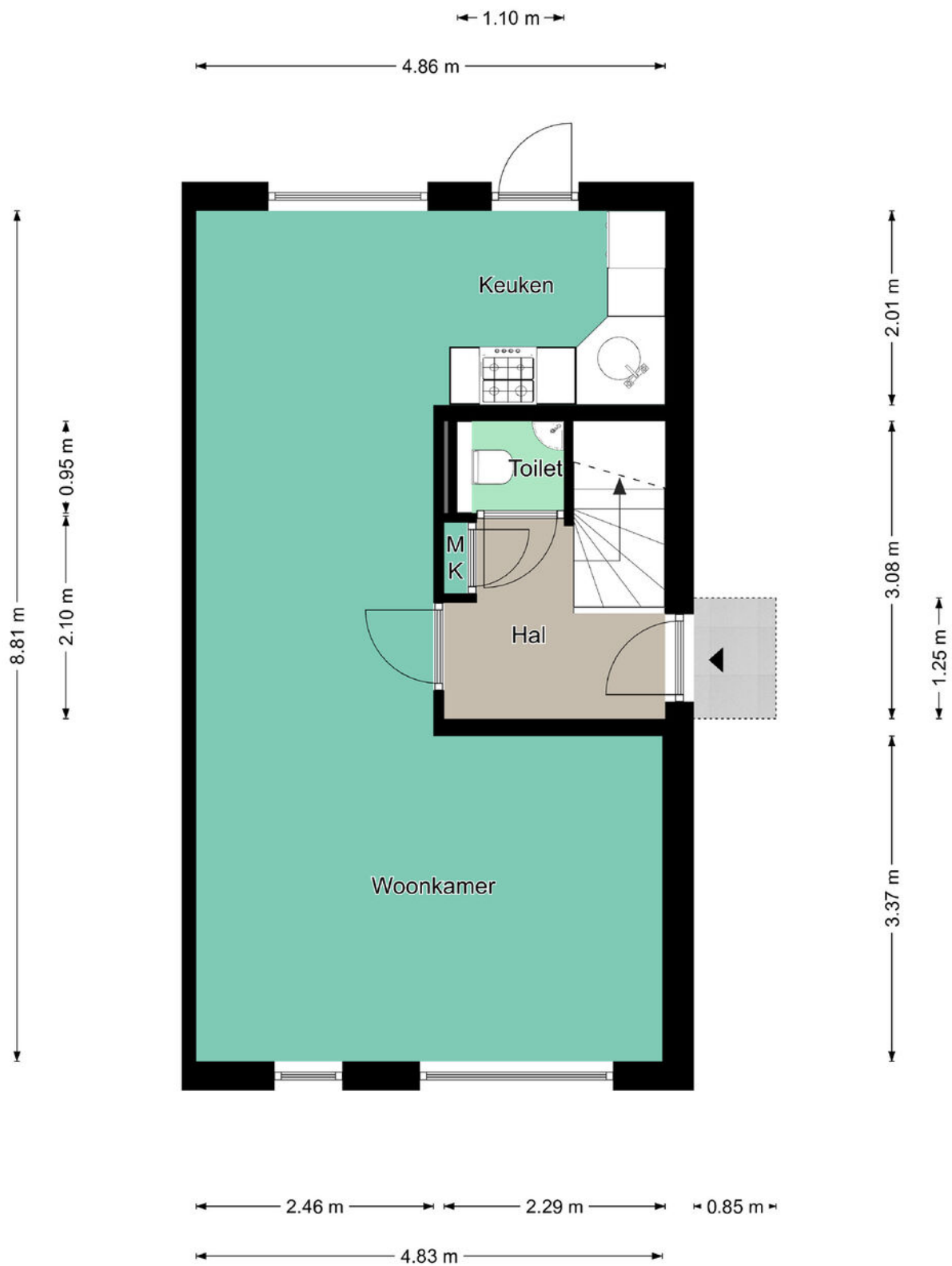
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roermond	
	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 973	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Begane grond

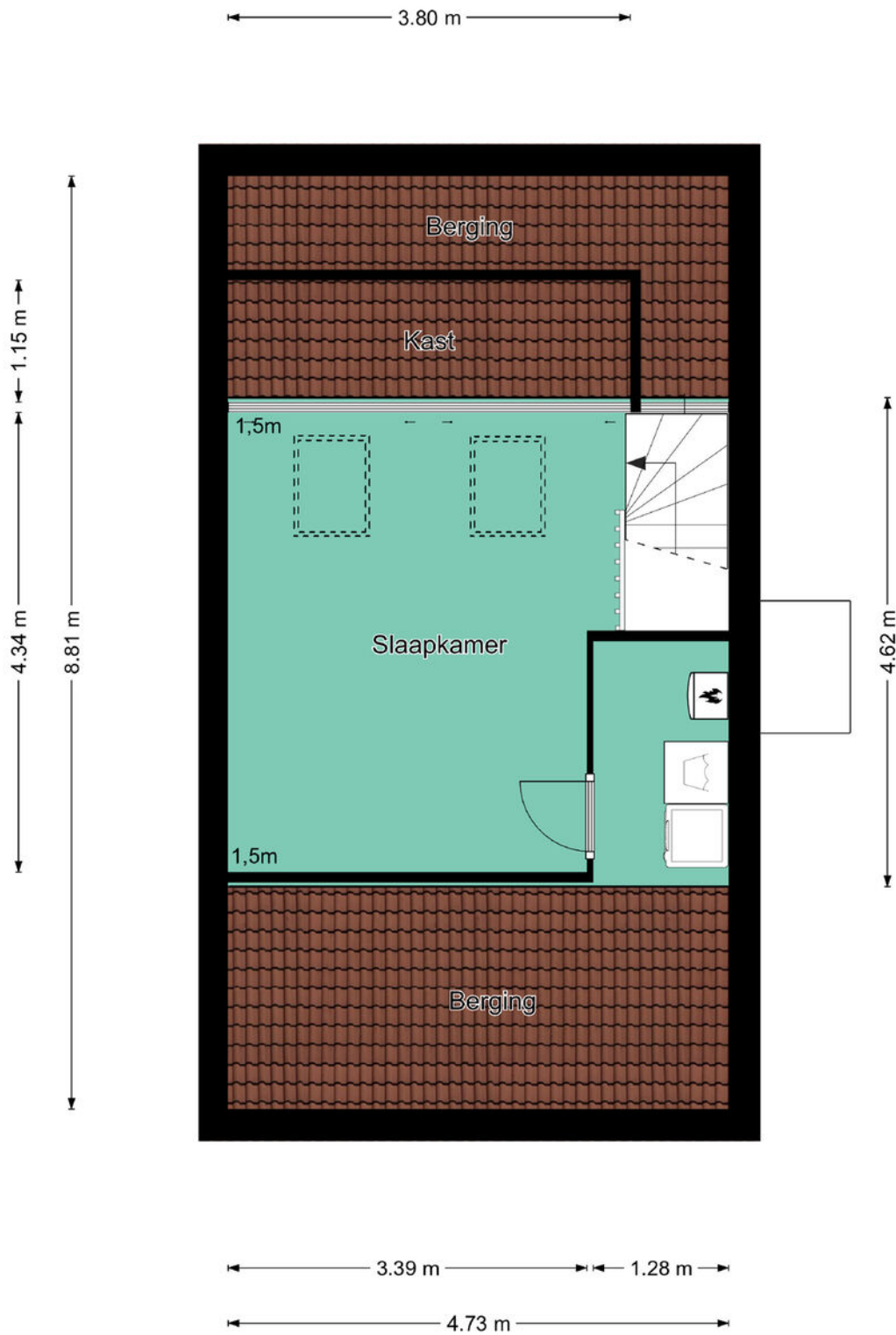


# Eerste verdieping

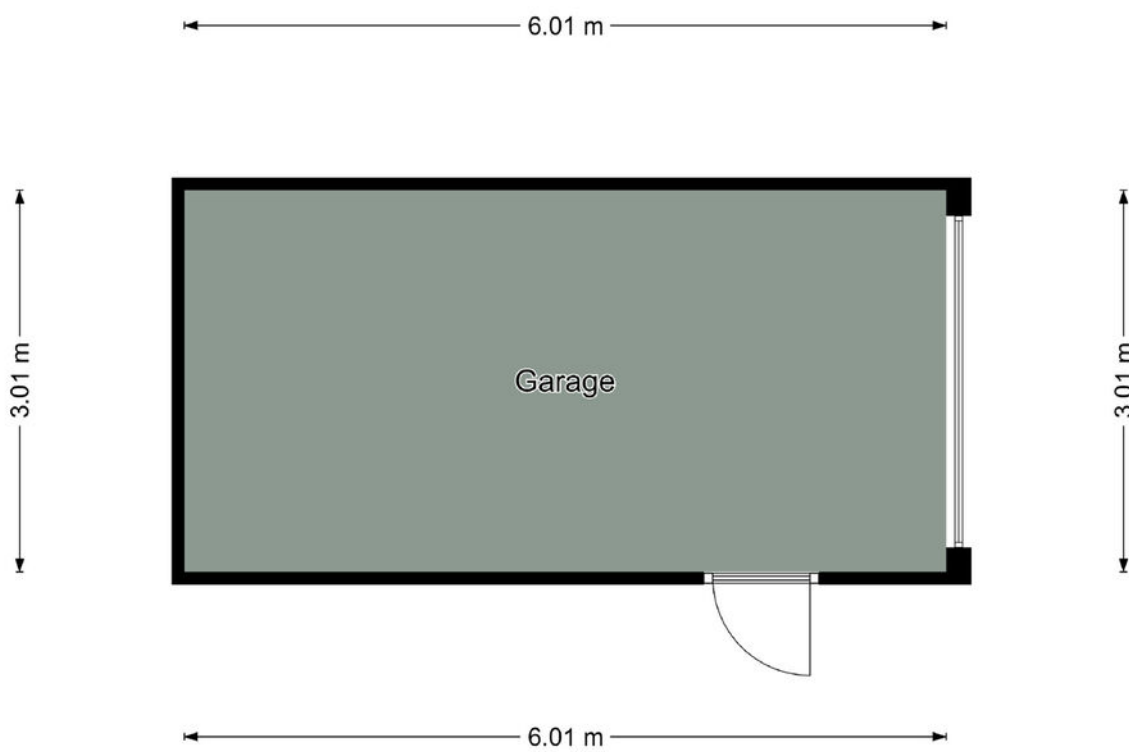




# Zolder



# Garage





### 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... **gewoongod**







**Van Cromvoirt Makelaars**  
Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond

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

  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS