



## Kapellerlaan 119 A // Roermond

Vraagprijs € 349.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

# Kapellerlaan 119 A // Roermond

## Vraagprijs € 349.000 k.k.

Aan de statige en recent geheel nieuw ingerichte Kapellerlaan bevindt zich dit halfvrijstaande herenhuis dat in oorsprong dateert van 1885 en is gebouwd in zogeheten 'eclectische' stijl. Tijdens de milleniumwissel is het object geheel gerenoveerd en onderverdeeld in drie zelfstandige appartementen. Huisnummer 119A bestrijkt twee woonetages (begane grond en souterrain, elk met een eigen ingang), heeft een ommuurde achtertuin en een droge gewelvenkelder. Dankzij deze opzet en de recente, kwalitatief hoogwaardige afwerking en indeling is het ideaal geschikt voor dubbele bewoning of kantoor aan huis. Het oorspronkelijke bouwjaar is 1885 (met totale renovatie in 2000/2021), de inhoud bedraagt 580 m<sup>3</sup> en de perceeloppervlakte meet 199 m<sup>2</sup>.

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: dubbel benedenhuis	<b>Typewoning</b>	: appartement
<b>Inhoud</b>	: 580 m <sup>3</sup>	<b>Ligging</b>	: in woonwijk, in 30 km-zone
<b>Woonoppervlakte</b>	: 157 m <sup>2</sup>		
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 199 m <sup>2</sup>	<b>Aantal kamers</b>	: 5 (2-3 slaapkamers)
<b>Tuin</b>	: achtertuin, voortuin (gezamenlijk)	<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
		<b>Bouwjaar</b>	: 1885, in 2000/2021
<b>Isolatie</b>	: thermopane beglazing		geheel gerenoveerd
<b>Parkeren</b>	: openbaar parkeren	<b>Verwarming</b>	: Remeha Avanta, 2020

### ALGEMEEN

- Historisch halfvrijstaand herenhuis dat in oorsprong dateert van 1885 en in 1999/2000 geheel is gemoderniseerd en onderverdeeld in drie zelfstandige appartementen;
- Huisnummer 119A is in 2021 verbouwd en gemoderniseerd, heeft twee woonlagen, elk met een eigen ingang, en een gerestaureerde en multifunctioneel inzetbare gewelvenkelder;
- Door zijn opzet en afwerking is het object ideaal geschikt voor dubbele bewoning ('kangaroo-woning' waarbij ouders bij kinderen inwonen, of andersom), of voor kantoor aan huis met eigen entree.
- Beide woonlagen beschikken over een woonkamer, keuken en eigen badkamer (fabrieksnieuwe inrichting met garantie);
- Luxe ingerichte badkamer en compleet ingerichte keuken op het bovenste woonniveau;
- Eigen ommuurde achtertuin met toegang tot ruime kelderberging;
- Op loopafstand van de binnenstad van Roermond en op korte rij-afstand van diverse uitvalswegen, waaronder de A73 en N280;
- Een basisschool (Synergieschool Sint Alfonsus) is veilig te voet bereikbaar, een middelbare school (Roercollege Schöndeln) ligt op slechts enkele fietsminuten afstand.





119<sup>A</sup>  
119<sup>B</sup>  
119<sup>C</sup>  
119

121







### Entreepartij

Aan de voorzijde leidt een trapje naar de voordeur die toegang biedt tot de gezamenlijke entree van de in totaal drie appartementen. Aan de linkerkzijde bevinden zich drie muurkasten waar de individuele meters van de nutsvoorzieningen in zijn ondergebracht.

Via de gezamenlijke entree is toegang tot appartement 119A dat zich aan de linkerkzijde bevindt. Het bestrijkt twee woonniveaus en beschikt tevens over een verwarmde gewelvenkelder.





### WOONGEDELTE

Slaapkamer/kantoorruimte

De ontvangsthal met intercom biedt aan de voorzijde toegang tot een L-vormige slaapkamer/kantoorruimte die met een dubbele raampartij uitzicht heeft op de voortuin.

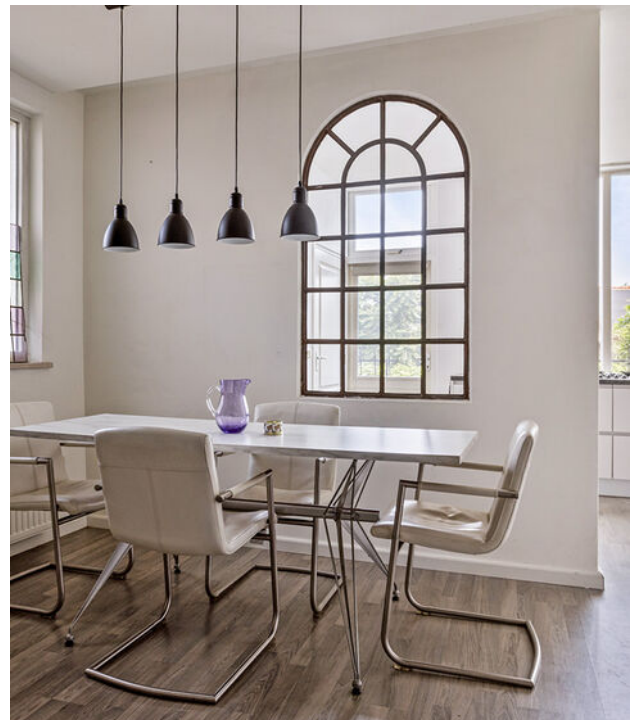






### Woonkamer

Vanuit de ontvangsthal leidt een natuurstenen trap naar de vijf treden hoger liggende woonkamer. De vloer is afgewerkt met laminaat in eiken dessin en de ruimte biedt plaats aan een vrijhangend designwandmeubel van Topform waarin een sfeerverhogende elektrische inzethaard van Faber is verwerkt. Aan de linkerkant bij de doorgang naar de keuken is een historische raampartij in de wand verwerkt die voor daglichttoetreding zorgt.











### Halfopen keuken

De halfopen keuken is gesitueerd aan de achterzijde waar zij met een brede raampartij achter het werkblad uitzicht heeft op de lagergelegen achtertuin. De volledig nieuwe inrichting is in L-opstelling met matwitte fronten en een donkergrijs kunststoffen werkblad waarin een 5-pits gaskookplaat van Juncker en vierkante rvs-spoelbak met eengreepsmengkraan zijn opgenomen. De overige inbouwapparatuur is van Progress (AEG) en bestaat uit een elektrische oven, afwasmachine en koelkast. In de toekomstige aanleg van een inductiekookplaat is reeds voorzien.

### Muurkast met cv-installatie

Aan de rechterzijde sluit het werkblad van de keuken aan op een muurkast waarin de HR-combiketel (Remeha Avanta, 2020) is geplaatst.









### Hoofdbadkamer

Aan de linkerachterzijde staat de keuken in verbinding met de hoofdbadkamer met keramische tegelvloer en een wandafwerking van grootformaat witte metrotegels met contrasterende band van zwarte metrotegels. De inrichting bestaat uit een ligbad met handdouche, twee wastafels en een toilet. Een muurkast biedt in deze ruimte plaats aan de wasmachine, de plaatsing van een wasdroger is al voorbereid.

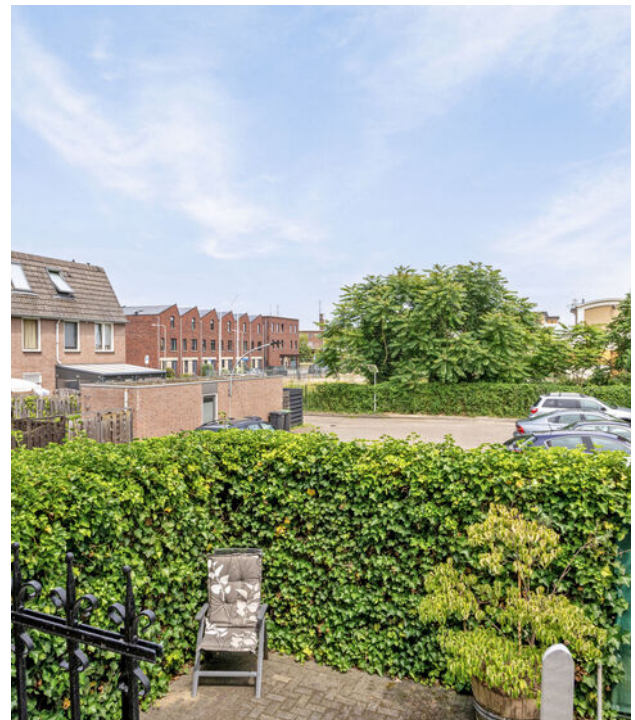






## TUIN

De ommuurde voortuin met smeedijzeren hekwerk uit 1885 leidt naar de hoger gelegen, gemeenschappelijke entree. De achtertuin behoort enkel tot huisnummer 119A en is toegankelijk via de keuken. Aan de woningzijde bevindt zich een breed balkon met smeedijzeren balustrade waar een trappartij naar de bestrate en ommuurde achtertuin leidt. De trap naar de kelderberging (onder de keuken) is voorzien van verwijderbare roosters als invalbeveiliging.















### SOUTERRAIN MET STUDIO

Achter de muurkast met de cv-installatie is toegang tot een berging van waaruit een trappartij naar de studio in het souterrain leidt.

### Studio met kookgelegenheid

De eerste ruimte beneden is een woon-/slaapkamer, annex studio, die daglichttoetreding heeft via twee raampartijen in duikers en een vloerafwerking van laminaat in lichteiken dessin. Een eigen kookgelegenheid is gecreëerd met een tweepits inductiekooktoestel op een designwandmeubel dat wordt geflankeerd door een vrijhangend wastafelmeubel met onderkasten.

### Tweede badkamer

De woonkamer staat in verbinding met een tweede badkamer met donkergrijze keramische tegelvloer en een (eveneens nieuwe) inrichting van een keramische waskom met eengreepsarmatuur op vrijhangende onderkasten en een vrijhangend toilet.

### Hoofdslaapkamer met ligbad

Vanuit de badkamer is toegang tot de op de achterzijde georiënteerde hoofdslaapkamer die er met een brede raampartij met Dauerlftung daglichttoetreding heeft. De vloer is afgewerkt met laminaat in parketdessin en de ruimte biedt plaats aan een vrijstaand ligbad in hedendaagse 'wastobbe'-uitvoering.

### Tussenhal met eigen entree

De badkamer van deze studio staat tevens in verbinding met een tussenhal van waaruit een trap naar het beganegrondniveau leidt. Juist door de opzet van deze studio met een eigen entree bij de linkerzijgevel is het pand ideaal geschikt voor dubbele bewoning ('kangaroo-woning') of voor kantoor aan huis.

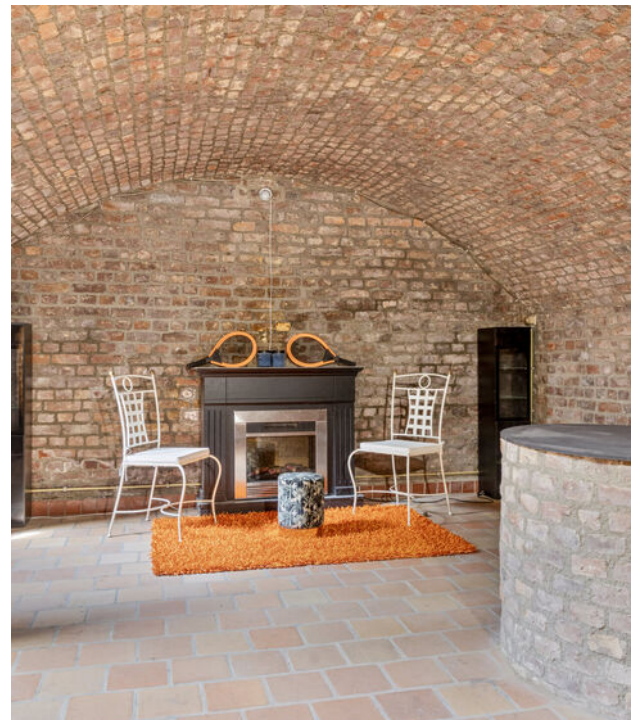






### GEWELVENKELDER

Vanuit de studio leidt een gemetselde, zes treden tellende trap naar een droge kelder met gerestaureerd tongewelf. De vloer is afgewerkt met keramische tegels en blikvanger is zonder twijfel de oorspronkelijke waterput (thans gedempt). Verwarming van deze ruimte geschiedt door een infrarood-sfeerhaard die de ruimte in uiterst korte tijd naar de gewenste temperatuur brengt.





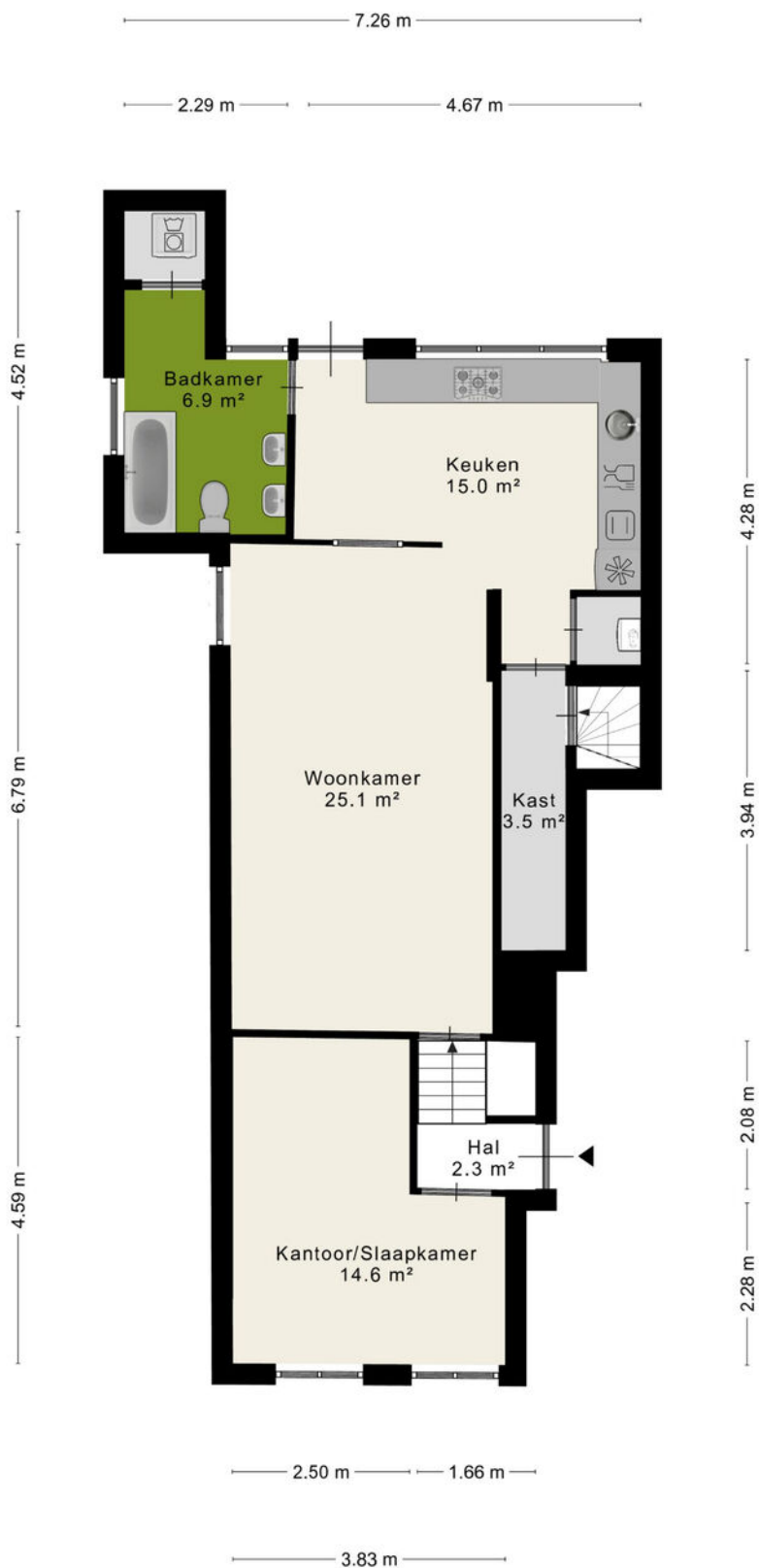








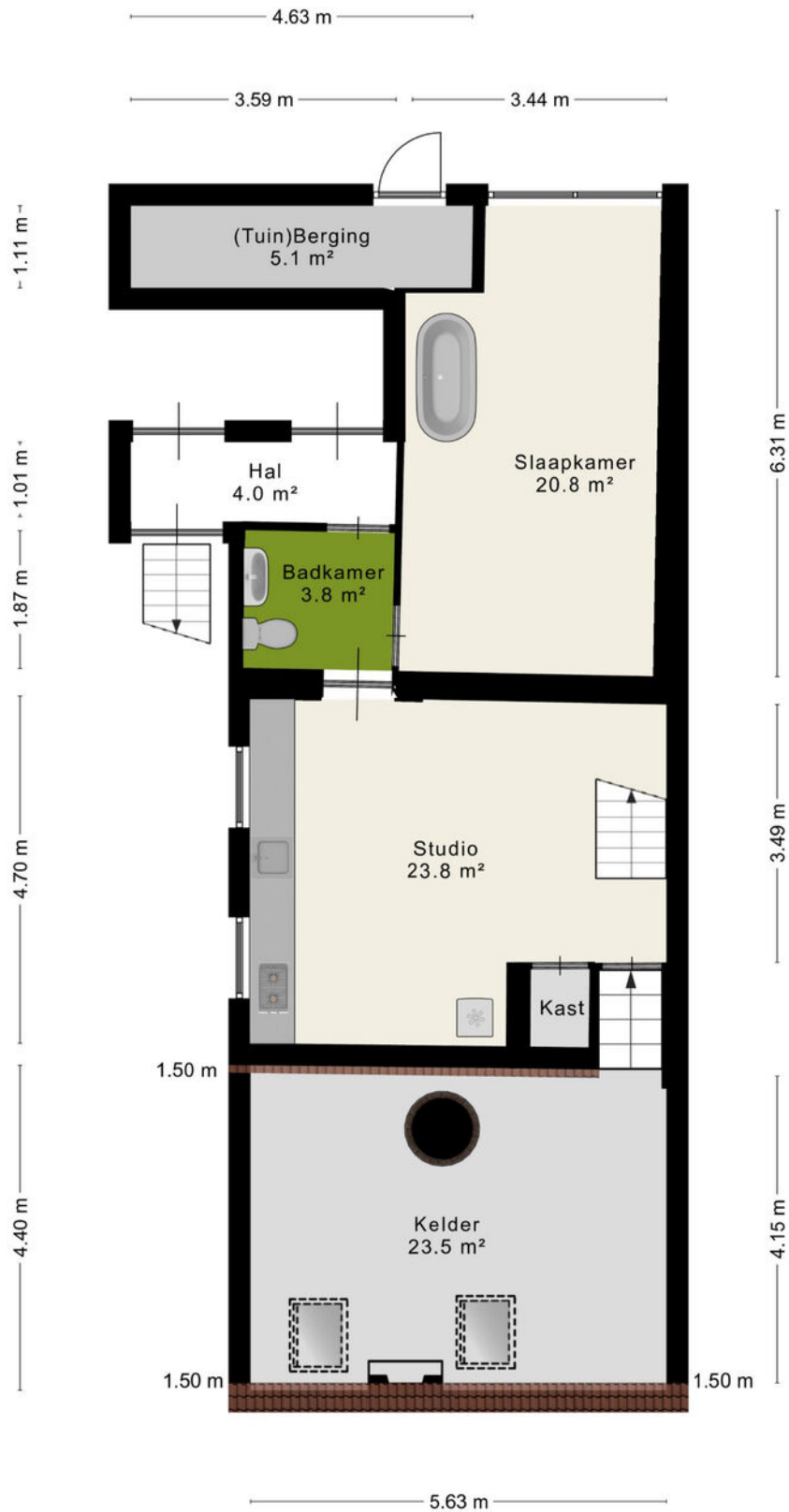
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



### Brochure

Hoewel er 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 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).



# 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... **gewoongood**







## 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





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

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

  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS

