



Hamstraat 52 D // Roermond

Vraagprijs € 425.000 k.k.



Wij realiseren woonwensen - al meer dan 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 onderhandelingstechnieken.
- Optimale benutting van alle kansen omdat we elke bezichtiging professioneel begeleiden en er alle tijd voor vrijmaken.
- Een deskundig en betrokken team.
- Een optimale woningpresentatie en doelgerichte inzet van Funda én socials.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Van Cromvoirt Makelaars is ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en is het oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Met als eindresultaat: een snellere verkoop van uw woning!
- Inzet van een breed netwerk.

Van Cromvoirt Makelaars... gewoongoed

Hamstraat 52 D // Roermond

Vraagprijs € 425.000 k.k.

In het centrum van Roermond, en met een schitterend uitzicht op de Munsterkerk en het Munsterplein, bevindt zich dit penthouse dat maar liefst twee verdiepingen beslaat. Het beschikt over een architectonisch bijzonder vormgegeven living, twee slaapkamers en een multifunctionele inzetbare extra verdieping. Het penthouse kent een hoog afwerkingsniveau en is bovendien voorzien van airconditioning. Het winkelhart van Roermond, de theaters en restaurants zijn op eenvoudige wijze te voet bereikbaar. Diverse uitvalswegen en de oprit naar de A73 en N280 liggen eveneens nabij. Het bouwjaar is 2003 en de totale woonoppervlakte bedraagt 153,7 m².

Kenmerken

Soort	: penthouse	Type	: appartement
Inhoud	: 554 m ³	Bouwjaar/-periode	: 2003
Servicekosten	: € 312,- per maand	Ligging	: in centrum
Woonoppervlakte	: 154 m ²	Aantal kamers	: 5 (2 slaapkamers +
Airconditioning	: ja		mogelijkheid tot een 3e
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas	Parkeren	: betaald parkeren, parkeergarage, parkeervergunningen
Verwarming	: Cv-ketel Nefit (2023)		

ALGEMEEN

- Luxe penthouse op een toplocatie in de binnenstad van Roermond met uitzicht op de Munsterkerk en het Munsterplein;
- Grote living met een architectonisch bijzonder vormgegeven dakconstructie;
- Twee slaapkamers waarvan één met eigen loggia met vrij uitzicht en de mogelijkheid tot het creëren van een 3e slaapkamer + extra study;
- Op letterlijke loopafstand van alle binnenstedelijke voorzieningen;
- Voorzien van airconditioning voor perfecte regulering van het gewenste binnenklimaat;
- Parkeren op loopafstand (250 m) in de parkeergage van het Ursula complex behoort tot de mogelijkheden. De kosten bedragen ca. € 80,- per maand.



Begane grond

Via een gemeenschappelijke en met een videofoon beveiligde entree is toegang tot een voorhal met brievenbussen; een tweede deur biedt toegang tot de liftpartij en het trappenhuis. Elk woonniveau telt slechts twee appartementen; het penthouse beslaat de gehele twee bovenverdiepingen.

Penthouse op de bovenste verdieping

Ontvangsthal

Via het eigen privé-portaal is toegang tot een ruime ontvangsthal (14,8 m²) die de verschillende woonvertrekken met elkaar verbindt. Hier bevindt zich het bedieningspaneel van de video-intercom voor aanbellende gasten. Dit penthouse is overigens als enige van de appartementen in het gebouw hiervan voorzien. De parketvloer van de hal is van massief beukenhout en loopt drempelloos door in zowel de woonkamer als de beide slaapkamers. Locatie van de meterkast met aansluitingen van de drie nutsvoorzieningen. Aan de overzijde bevindt zich het gastentoilet met vrijhangend sanitair van Komler en een design-hoekfonteinje met een vrijhangende, halfronde onderkast. De grootformaat wandtegels met sierbies reiken tot plafondhoogte.



Living met zicht op het Munsterplein

De living (41,3 m²) is op een bouwkundig bijzondere wijze uitgevoerd. Aangezien dit penthouse de kroon op het gebouw vormt, kon de dakconstructie op architectonische wijze in de opzet worden geïntegreerd. Het hoge plafond loopt in gebogen vorm af tot vloerniveau aan de zijde van het Munsterplein. Op drie plaatsen wordt deze constructie doorbroken door rondvormige erkers met raampartijen die een fenomenaal uitzicht bieden op de Munsterkerk en het Munsterplein. De living is bovendien voorzien van airconditioning (Toshiba) voor een perfecte regulering van het binnenklimaat.







Halfopen keuken

De living staat in verbinding met een halfopen keuken (7,1 m²) met een donkergrijze, keramische tegelvloer in grootformaat tegels (40/40) en een achterwand die is afgewerkt met witte metrotegels. De inrichting is in L-opstelling en heeft boven- en onderkasten met hoogglans witte fronten. In het gepolijst granieten werkblad zijn een rvs-spoelbak met mengkraan en een 4-pits elektrische kookplaat (Whirlpool) opgenomen. Deze laatste is voorzien van een rvs-achterwand die aansluit op een rvs-wasemkap (Pelgrim) in een strak ontwerp. Tot de overige inbouwapparatuur behoren een elektrische oven/magnetron van Siemens en een afwasmachine (vervangen in 2024).

Berging/bijkeuken

In de naast de keuken gelegen berging/bijkeuken (4,7 m²) loopt de tegelvloer van de keuken drempelloos door. Deze ruimte herbergt de witgoedaansluitingen (wasmachine en -droger), de WtW-installatie (voor warmte-terugwinning) alsmede de HR-combiketel (Nefit, 2023).



Masterbedroom met eigen loggia

De masterbedroom (15,2 m²) bevindt zich aan de achterzijde en heeft een vloer die eveneens is afgewerkt met een massief beuken parket. Zij staat via een brede schuifpui in verbinding met een eigen loggia (in pandig balkon) van 12,9 m² met een wijds uitzicht over de daken van het achterliggende, binnenstedelijke Roermond.





Gastenslaapkamer

Aan het einde van hal bevindt zich aan de rechterzijde een gastenslaapkamer (9,6 m²). Ook deze is voorzien van de drempelloos doorlopende, beuken parketvloer.

Masterbathroom

Tegenover de masterbedroom ligt de masterbathroom (6,6 m²). Deze heeft een afwerking met grootformaat, halfmatte wandtegels met sierbries tot plafondhoogte en een vloer lichtgrijze keramische tegels in diagonaal legpatroon. Tot de inrichting behoren een ligbad (Villeroy & Boch), een douchecabine (Duka) met glazen panelen en thermostaatkraan, een tweede (vrijhangend) toilet alsmede een vrijhangend wastafelmeubel met een brede, tweepersoons wastafel met designarmatuur en schuiflades. Boven de wastafel bevindt zich een tweedeurs wandkast waarvan de fronten zijn voorzien van twee spiegeldeuren.





VERDIEPING

Vanuit de hal leidt een massief hardhouten trap naar de multifunctioneel inzetbare bovenverdieping (49,5 m²). De vloer is afgewerkt met laminaat in een beuken dessin en twee zogeheten 'solartubes' zorgen er – naast de beide Velux-dakvensters – voor directe daglichttoetreding. Onder de dakhelling zijn over de gehele lengte maatwerk-kasten gerealiseerd met diepe lades voor extra bergruimte. Evenals de living is ook deze aansprekende ruimte voorzien van eigen airconditioning (Toshiba).







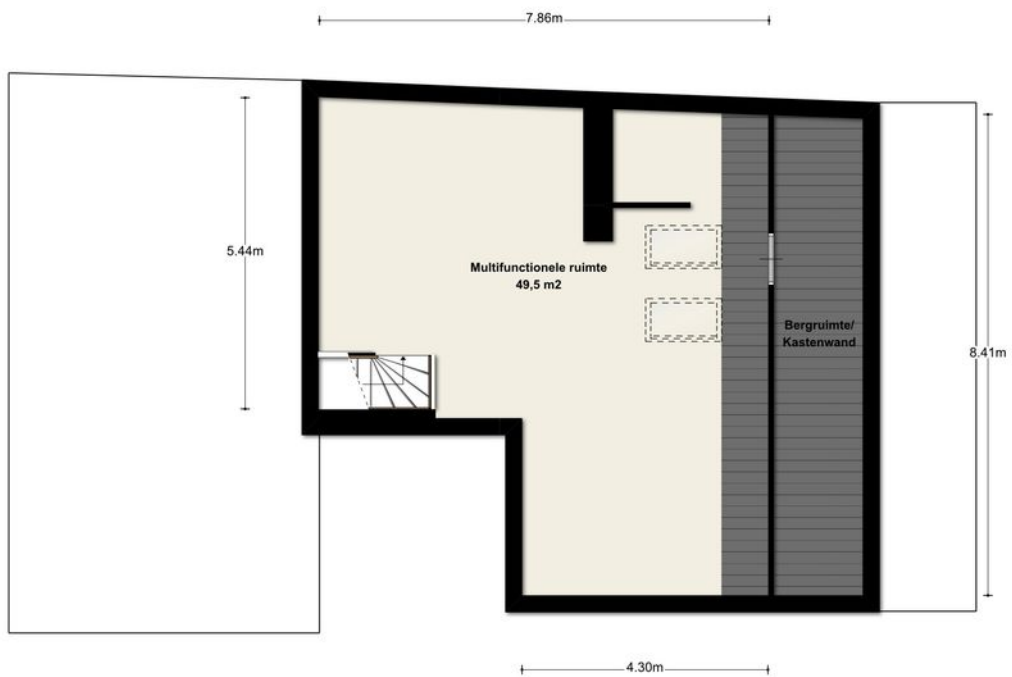


Plattegrond



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

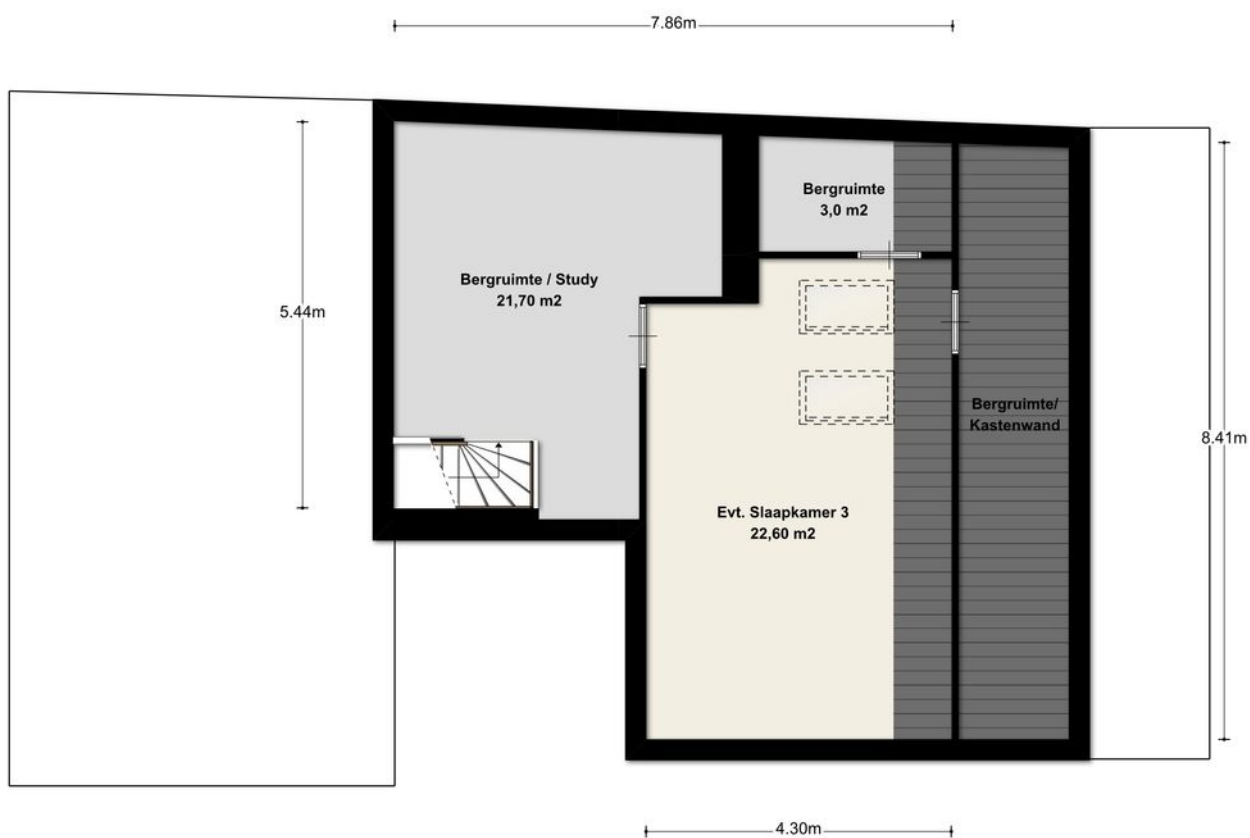
Plattegrond



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

Plattegrond

OPTIONELE PLATTEGROND



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

VERANTWOORDING:

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

VOORBEHOUD:

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 bouwkundige).

UITNODIGING:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. 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.

OPTIE:

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning/appartement is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

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.

KOOPAKTE:

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model- koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis waaronder de afspraak dat koper bepaalt welke notaris de overdracht gaat verzorgen. Deze koopovereenkomst is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning/appartement stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze koopovereenkomst opgenomen.

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