

TE KOOP

Vestestingel 62

Herten



Vraagprijs

€ 549.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Vestesingel 62, Herten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In de gewilde woonwijk Oolderveste ligt deze royale woning in jaren 30 stijl. Deze goed onderhouden woning heeft een hoog afwerkingsniveau en is helemaal instap klaar. Met de royale aanbouw en volwaardige tweede verdieping biedt deze woning zeer veel leefruimte voor het hele gezin. Daarnaast kenmerkt deze woning met energielabel A+ zich door een zeer laag energieverbruik. De huidige bewoners verwarmen de woning middels twee airco-units die in combinatie met de 9 zonnepanelen op het dak zorgen voor een lage energierekening.

De woning is zeer centraal gelegen met alle denkbare voorzieningen op loopafstand. Eveneens op loopafstand ligt de Oolderplas alwaar je met twee beachclubs en een dagstand heerlijk kunt recreëren. Roermond ligt op enkele minuten fietsen en binnen drie minuten ben je bij de oprit van de A73 en richting de A2.

Indeling
Begane grond



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In de hal met zwevend toilet en meterkast ligt een warme stenen vloer die in de woonkamer overloopt in een prachtige parketvloer. De woonkamer beschikt over een royale aanbouw waar nu de eetkamer is gesitueerd. Door de grote ramen en dubbele tuindeuren is er vanuit de eetkamer en keuken optimaal tuincontact. De moderne en tijdloze keuken (SieMatic) bestaat uit een kookeiland met een geborsteld RVS blad, kastenwand en inbouwapparatuur (vaatwasser, oven en combimagnetron, koelkast, gasfornuis en afzuigkap). De keuken biedt toegang tot de bijkeuken die beschikt over een grote schuifkast met veel bergruimte. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin en de inpandig bereikbare garage. Deze voormalige carport is door de huidige eigenaar omgebouwd tot functionele garage en voorzien van een stijlvolle houten poort.

Eerste verdieping

Via de open trap in de hal bereikt je de eerste verdieping waar de overloop toegang geeft tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de zolder. Op de overloop en de slaapkamers ligt een duoplank parketvloer met een notenhouten toplaag. Een van de slaapkamer is momenteel in gebruik als kantoor. De badkamer met elektrische vloerverwarming is volledig betegeld en uitgerust met grote inloopdouche, bad, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Op de multifunctionele zolder met dakkapel is in 2024 een ruime vierde slaapkamer met een dakraam en airco gerealiseerd. De verwarmingsketel, WTW unit en wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt in een kastenwand. De zolder is met recht multifunctioneel te noemen. Naast de slaapkamer en de bergruimte, die met schuifwanden aan het zicht is onttrokken, is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor of hobby/atelierruimte.

Tuin

Via de keuken en de bijkeuken is de onderhoudsvrije tuin met royale overkapping bereikbaar. De hagen van klimop en schutting zorgen voor volledige privacy.

Bijzonderheden:

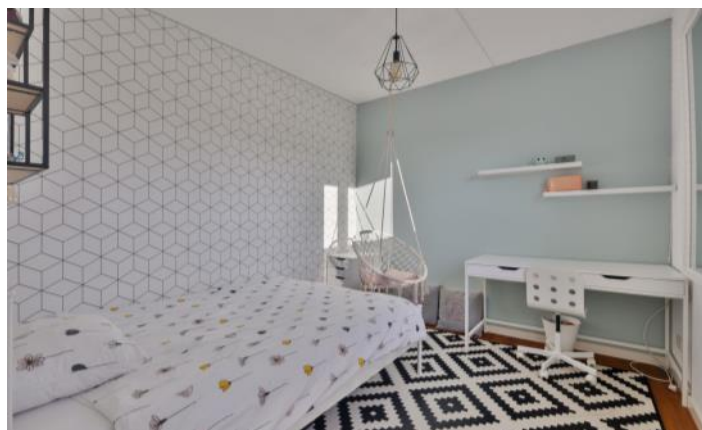
- * 4 (slaap)kamers;
- * Energielabel A+;
- * Nieuwe verwarmingsketel;
- * Zeer lage energiekosten door verwarming met airco's i.c.m. zonnepanelen;
- * Hoogwaardige afwerking;
- * Volledige isolatie, dubbel glas;
- * Kindvriendelijke omgeving;
- * Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik;
- * Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A73 en nabij de A2.

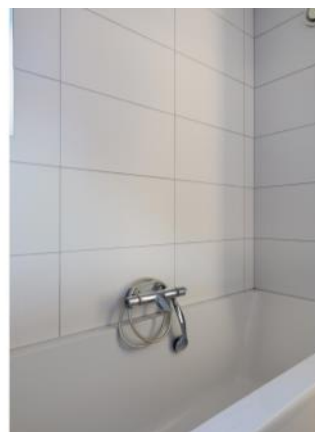
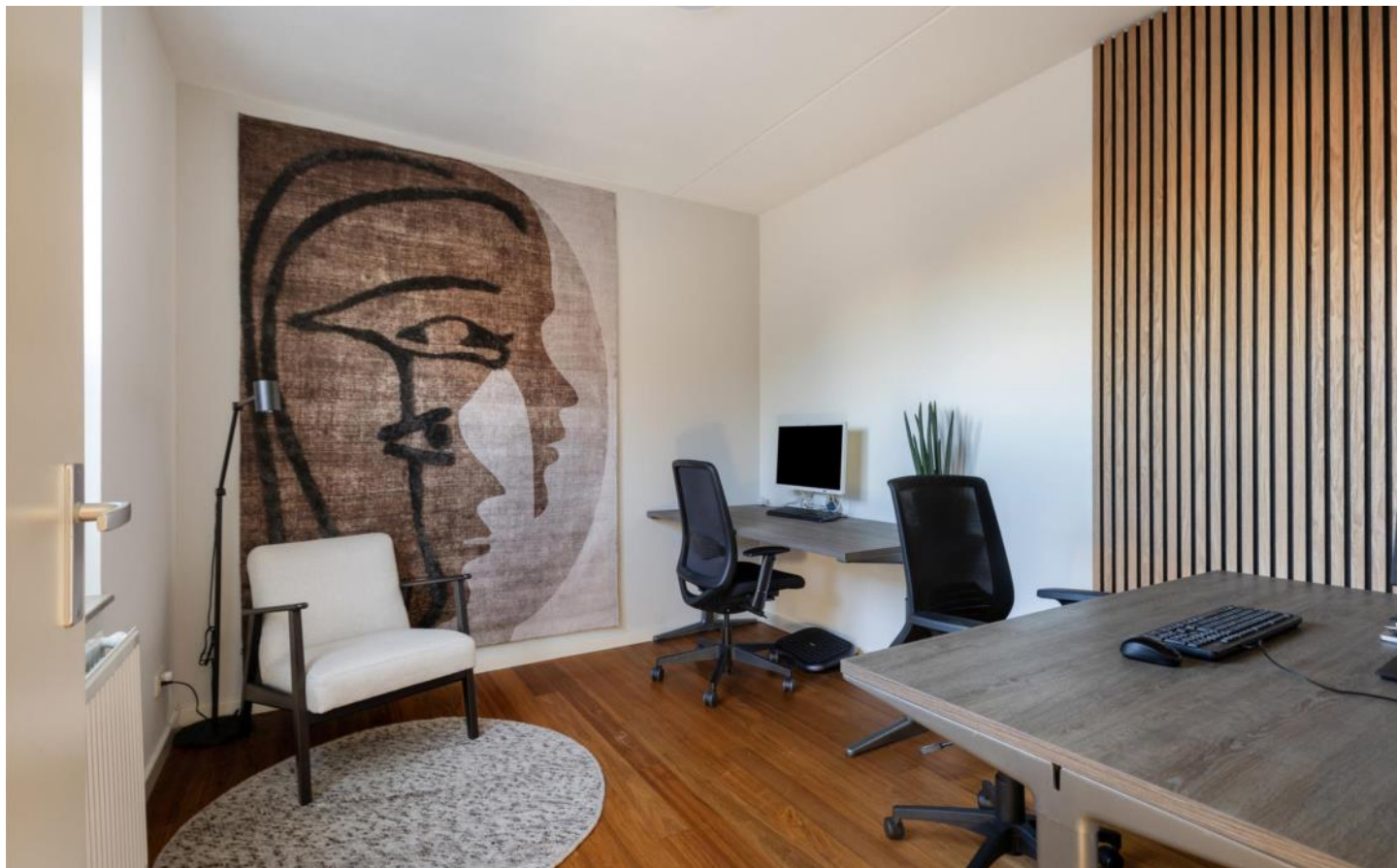
Omgeving

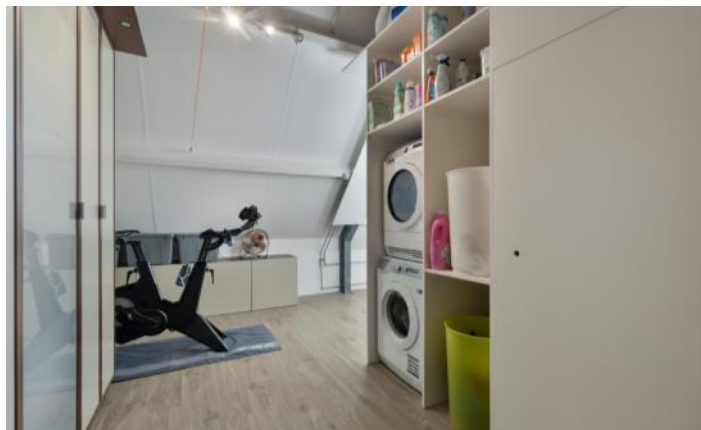
Deze woning is gelegen in de fijne kindvriendelijke wijk Oolderveste, welke behoort tot een van de jonge wijken van Roermond en grenst aan de dorpskernen Herten, Merum, Ool en aan het water. Deze wijk biedt een woonomgeving waar het rustig en veilig wonen is en waar kwaliteit en duurzaamheid het uitgangspunt zijn. De wijk is ruim opgezet en biedt een grote verscheidenheid aan woningtypes. Het is een woonomgeving waar het goed wonen is met alle denkbare voorzieningen zoals o.a. een supermarkt, bakkers en slager, twee basisscholen en kinderdagverblijven. Er zijn uitgebreide sportvoorzieningen, waaronder voetbalvelden, tennisbanen, sporthal en fitness/healthcentre. Daarnaast is er op watersport- en recreatiegebied van alles te beleven door de nabijheid van de Maas, de Maasplassen en de jachthaven. Het centrum van Roermond met zijn uitgebreide voorzieningen en winkelcentrum is binnen 5 minuten bereikbaar. Door de ligging in de nabijheid van de autosnelwegen A2 en A73 zijn de steden Maastricht (30 autominuten), Eindhoven (35 autominuten), Düsseldorf (35 autominuten) en Nijmegen (45 autominuten) goed bereikbaar.















PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	218 m ²
Inhoud	749 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	194 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	3 woonlagen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	combi
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	81 m ² (9m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Garage

Soort	Inpandige garage
-------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Herten B 1838

Oppervlakte	218 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Op maat gemaakte eettafel en kast kan overgenomen worden.

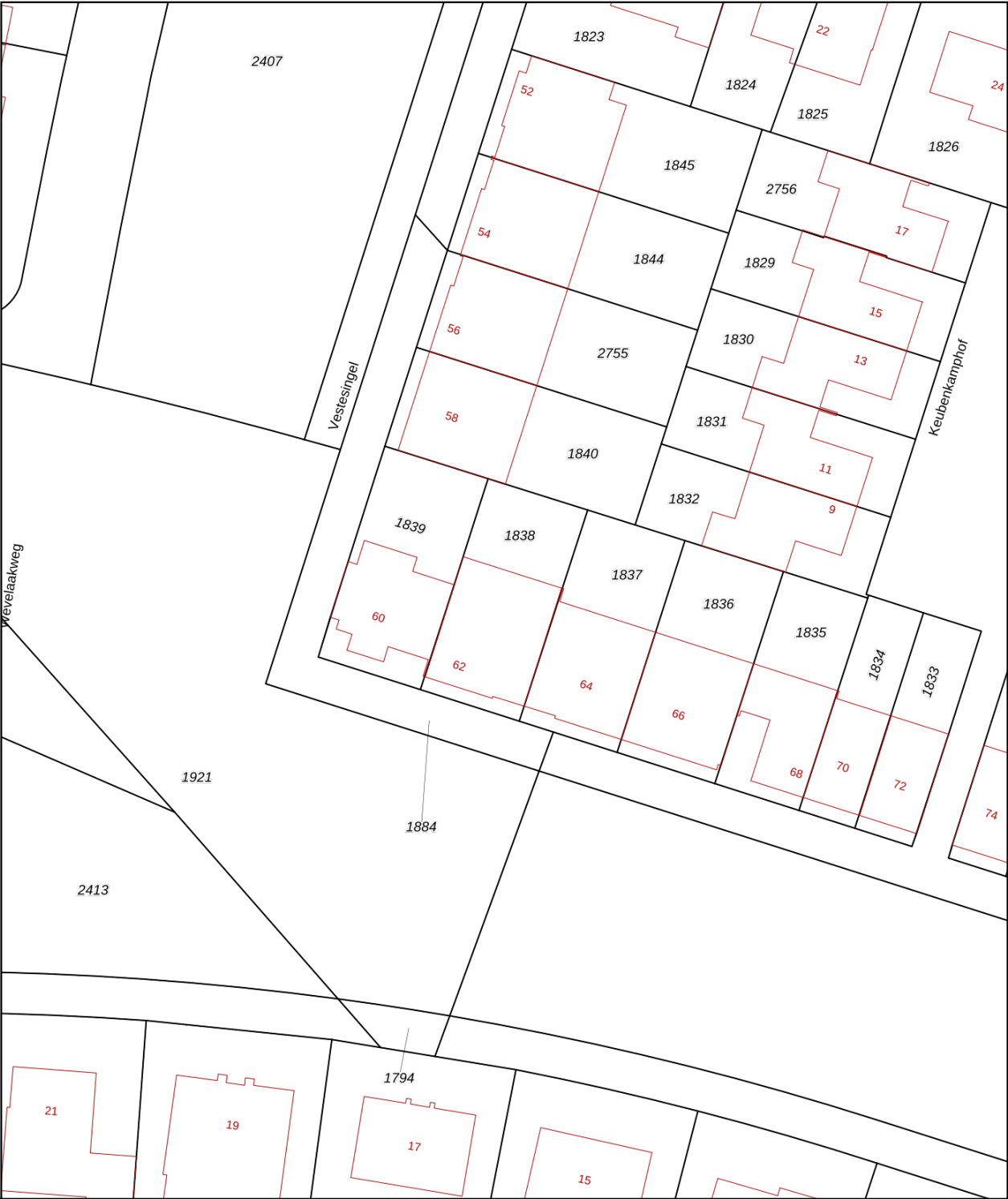


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500


Kadastrale gemeente Herten

Sectie B

Perceel 1838

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 databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.