

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Vlodrop

Boomgaardstraat 4

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Facts & Figures

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1850
Isolatievormen	-

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	785 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	230 m ²
Inhoud	1009 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	31 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	565 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	2016
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

Omschrijving



INDELING VAN DE WONING

In het centrum van Vlodrop, aan een karakteristieke straat ligt deze sfeervolle, unieke vrijstaande woonboerderij uit 1850. In de loop der jaren is het huis verbouwd en uitgebreid, waarbij details en sfeer behouden zijn en meer comfort en luxe zijn toegevoegd. Dit is geen recht toe, recht aan huis, het is bijzonder door alle verrassende hoeken en details. Ook bijzonder door de totale ruimte, verdeeld over de verschillende kamers. De leefruimte bestaat o.a. uit een landelijke leefkeuken, fijne woonkamer, 2 badkamers en 4 slaapkamers. Aan de voorzijde van het huis is een multifunctionele ruimte gelegen (een voormalige winkelruimte), deze biedt zoveel mogelijkheden aan huis, zoals winkel aan huis, kantoor aan huis, een heel fijne thuiswerkplek of extra hobbyruimte. De mooie, royale tuin met optimale privacy biedt veel rust en ruimte. Een fijn zwembad maakt het woongenot compleet!

Indeling:

Souterrain:

Gewelfde voorraadkelder met een gemetselde trap bereikbaar vanuit de multifunctionele ruimte.

Begane grond:

De entree wordt gevormd door een sfeervolle, multifunctionele ruimte. Deze werd voorheen gebruikt als een winkelruimte en deze detailhandelsfunctie is volgens het geldende bestemmingsplan nog steeds van toepassing. Deze ruimte van maar liefst 38 m² wordt nu gebruikt als thuiswerkplek, maar is weer te gebruiken als winkel aan huis, maar ook als kantoor aan huis, speelkamer, muziekkamer, hobbyruimte enz. Deze ruimte is voorzien van een hardstenen vloer en een vernieuwde meterkast (met voorbereiding voor elektrisch koken en zonnepanelen). Achter de winkelruimte ligt een portaal, waar het toilet is gelegen, deze heeft een zwevend toilet en fonteintje. Vanuit het portaal is de woonkamer bereikbaar, deze heeft twee niveaus en bestaat uit een eethoek 5.32/4.27 x 3.88 en een zithoek van 5.42 x 3.88 (de totale oppervlakte is 40 m²). De woonkamer heeft een mooi plafond met sierstucwerk, een leistenen vloer met vloerverwarming, een haard en openslaande tuindeuren. Er is een gezellige leefkeuken van maar liefst 30 m², deze heeft eveneens twee niveaus met een eetgedeelte van 3.49 x 3.27 en het kookgedeelte van 4.51 x 4.19. De keuken is ook voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming en er is een bijzondere gietijzeren radiator. De ramen zijn voorzien van mooie houten binnenluiken. De keuken bestaat uit een landelijke hoekinstallatie met een werkeiland, geheel voorzien van granieten werkbladen en de navolgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken geeft een portaal toegang tot de badkamer, een handige bergkast en de achtertuin. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en de aansluitpunten voor wasapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot een grote garage 7.25 x 3.38. Deze heeft een elektrisch bedienbare sectionaal poort, wasbak, radiator en openslaande tuindeuren naar de tuin. In de garage is een kleine berging gemaakt waar de installatie voor het zwembad is geplaatst (vernieuwd in 2020).

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers van 23, 15, 8 en 6 m², allemaal voorzien van een tijdloze, eiken plankenvloer. De ouderslaapkamer is zeer royaal 5.21 x 4.33 en sfeervol door de dakkapellen, de houten binnenluiken en de openslaande balkondeuren. Deze slaapkamer beschikt over een kleedkamer en een ensuite badkamer. Deze luxe badkamer heeft een ligbad met whirlpool, een royale inloopdouche, wastafelmeubel en een zwevend toilet. De kleedkamer geeft ook toegang tot een berging waar de combi c.v.-installatie is geplaatst (2016). De overige slaapkamers zijn 4.65 x 3.13, 3.27 x 2.45 en 3.20 x 1.75. Er is een extra grote toiletruimte met een toilet, wastafel en een bergkast.

De tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuiden, geheel omsloten en biedt optimale privacy. Direct aansluitend op het huis is een groot terras met overkappingen aangelegd en hier is ook het zwembad 7.00 x 4.00 gelegen. De tuin is ongeveer 35 meter diep en beschikt over een grote vijver die in 2020 geheel is vernieuwd (inclusief nieuwe vijverfolie) met een bruggetje en een handig houten tuinhuis 3.55 x 2.75 met overkapping. De achtertuin grenst aan de tuin van Kasteel Het Steenen Huys.

Bijzonderheden:

- * 12 zonnepanelen (geplaatst in 2019).
- * Geheel voorzien van isolerende beglazing, kozijnen aan de voorzijde en de linkerzijgevel zijn in 2019 vernieuwd.
- * Bijzondere binnendeuren, vooral paneeldeuren en op begane grond zijn diverse deuren voorzien van geëët glas.
- * Hardstenen en leistenen vloeren op begane grond.
- * Eiken houten plankenvloer op eerste verdieping.
- * Ruime, sfeervolle leefkeuken.
- * Multifunctionele ruimte aan de voorzijde van het huis.
- * Volgens bestemmingsplan is ook detailhandel mogelijk.
- * Grote tuin op het zuiden gelegen met zwembad en veel privacy.

Woning in beeld

































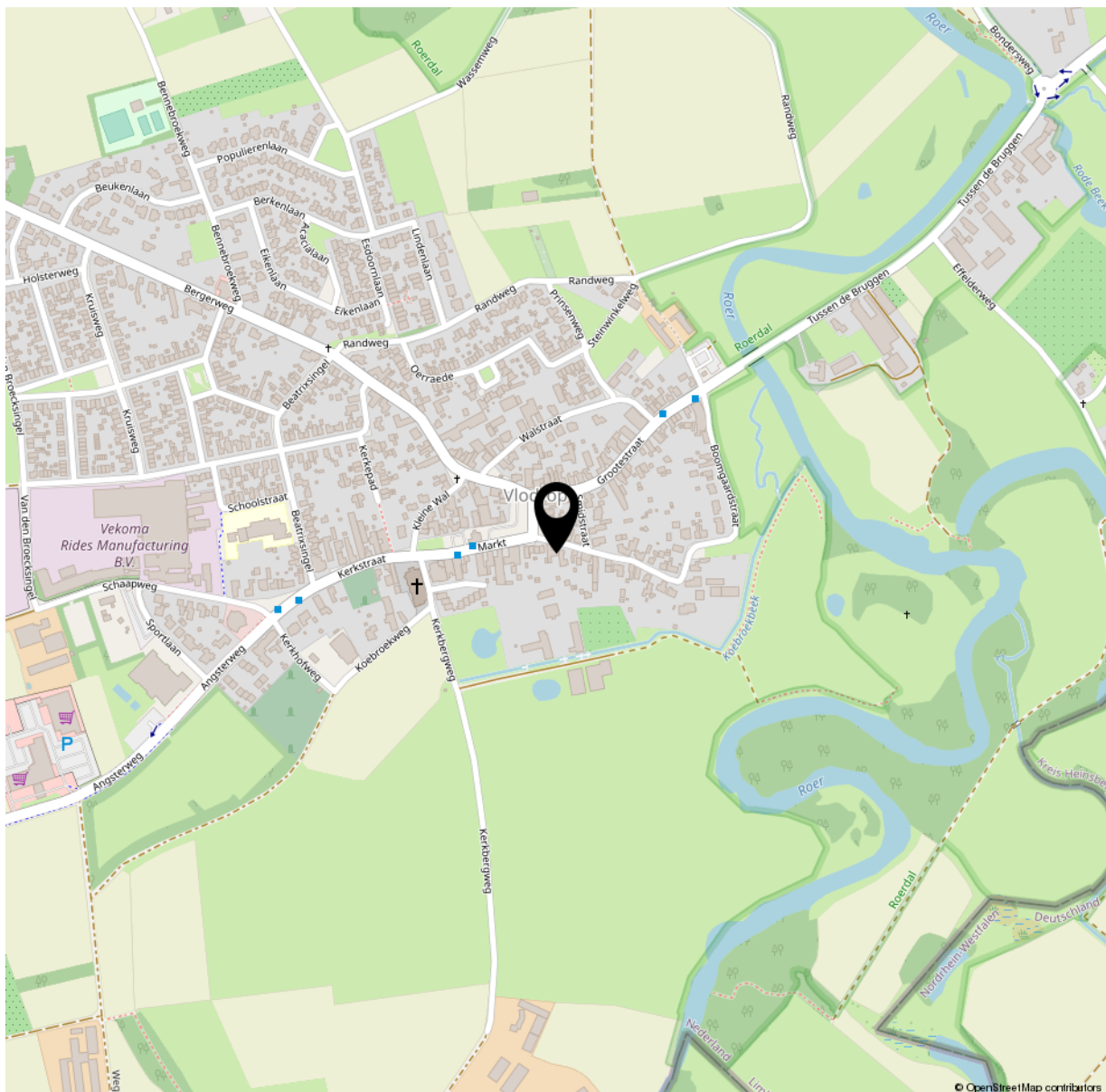


Ligging

Waar is de woning gesitueerd

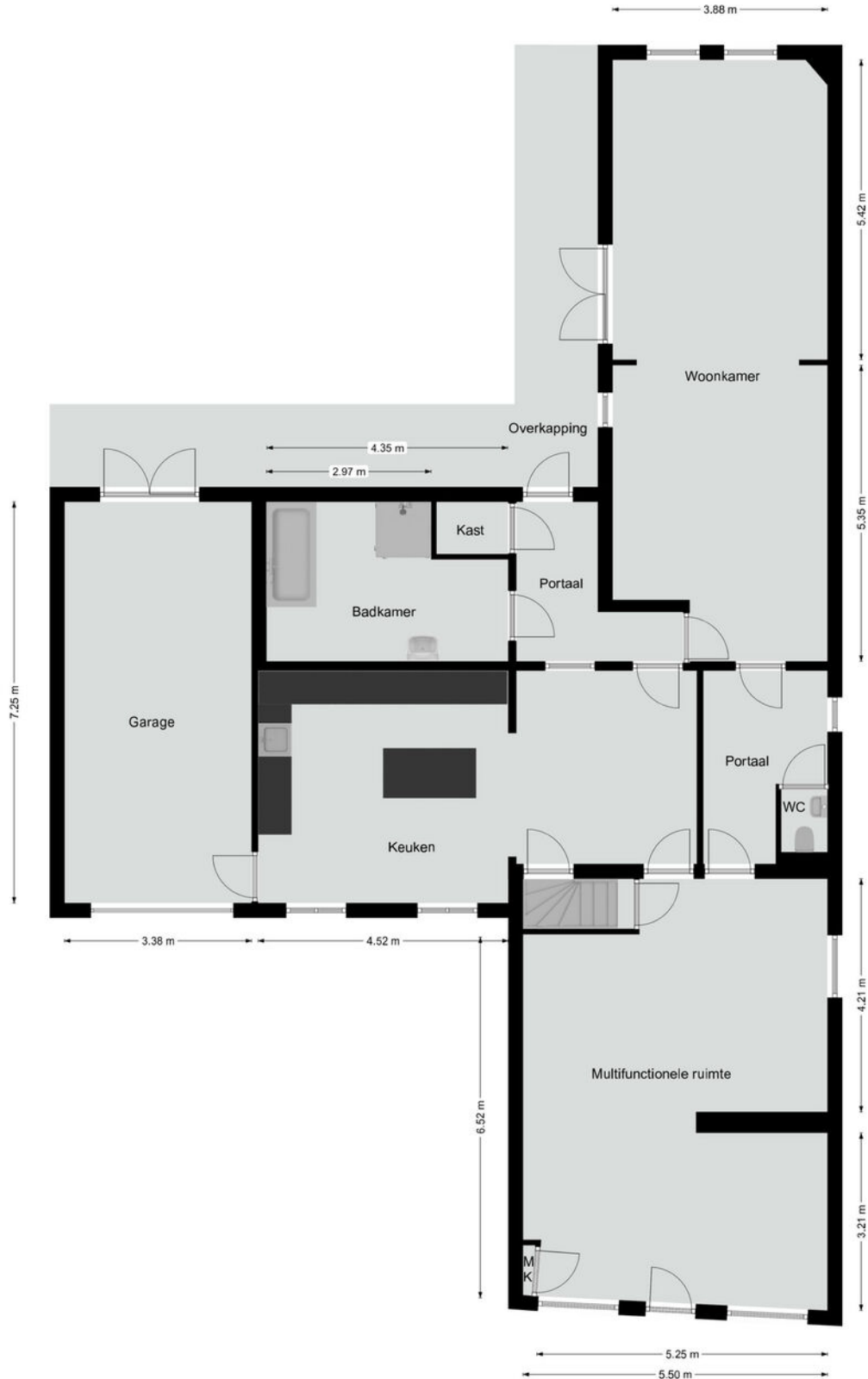
Deze woonboerderij ligt dicht bij de Markt aan de Boomgaardstraat. Dit is een mooie, karakteristieke straat aan de rand van het dorp. Vlodrop (Limburgs: Vlórþ) is een van de dorpen van de groene gemeente Roerdalen. Het grondgebied beslaat nagenoeg de hele Roerstreek, met veel natuurschoon, en dankt zijn naam aan de meanderende rivier de Roer. Vlodrop is gelegen aan de Duitse grens en slechts 8 kilometer ten zuidoosten van de stad Roermond.

Het is een afwisselend landelijke en bosrijke omgeving. Het is in de buurt van de Roer en het Nationaal Park De Meinweg met haar uitgestrekte bossen, heide en velden, ideaal om te fietsen en te wandelen. Het dorp beschikt over goede basisvoorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, sporthal, diverse (sport) verenigingen (o.a. fanfare, voetbal (fusie met Posterholt), tennisclub, badmintonclub, turnen), fitnesscentrum, huisarts, tandarts, fysiotherapie en diverse horeca-gelegenheden.



Plattegronden

Begane Grond



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Plattegronden

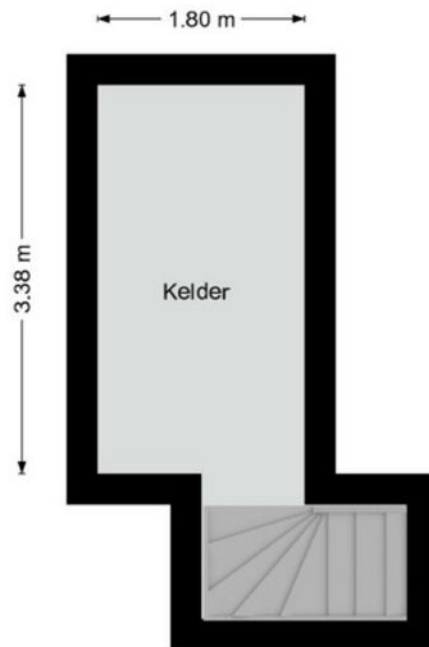
Eerste verdieping



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Plattegronden

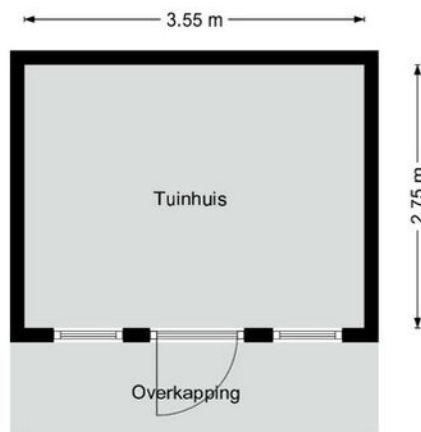
Kelder



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Plattegronden

Tuinhuus



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Kadastrale kaart



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 440.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Als NVM Makelaar mogen wij geen woningen in de verkoop zetten als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs 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 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.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkudige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheek aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

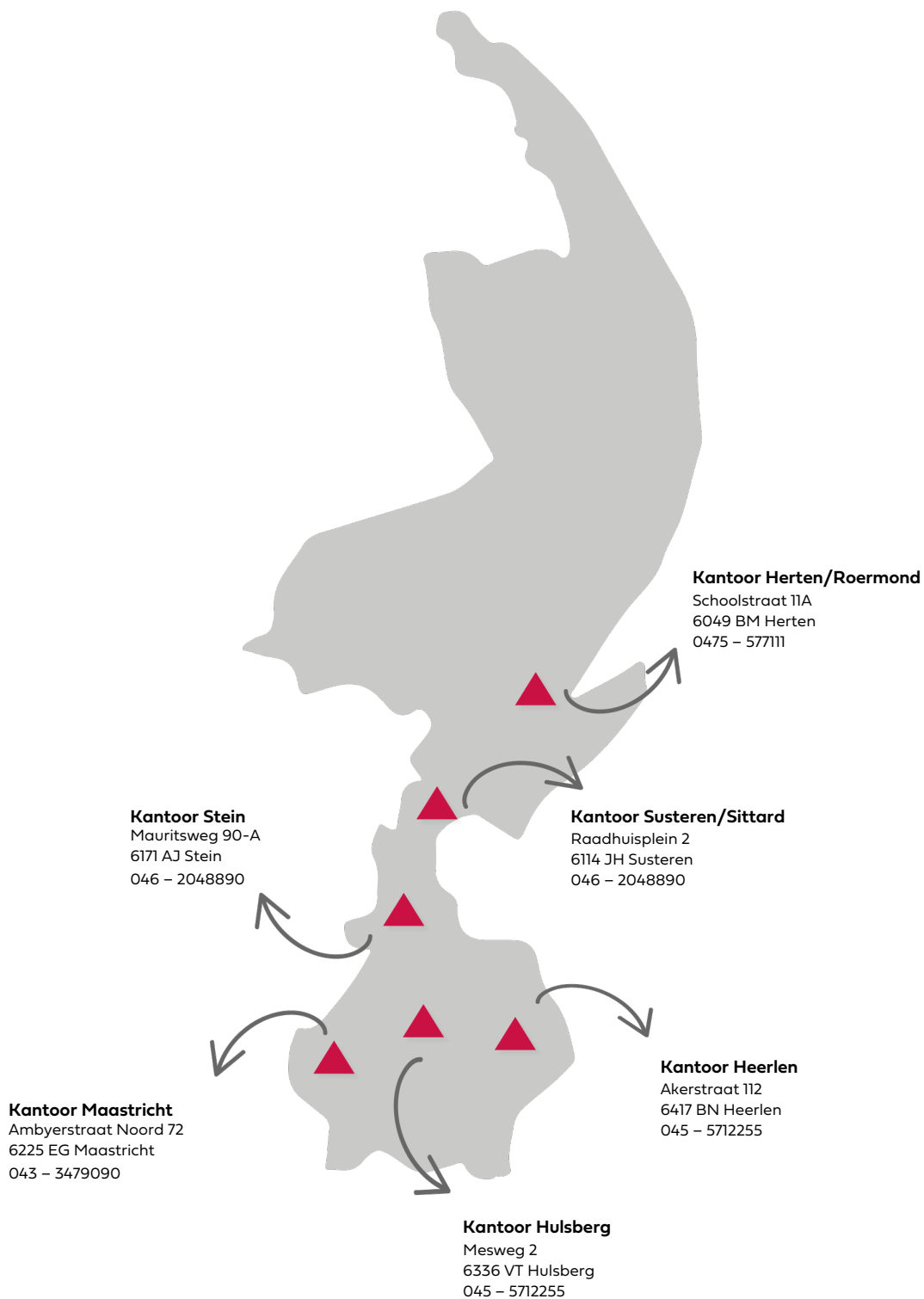
- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111