

Valkenhorst 5 Roermond



In de gewilde Roermondse wijk Hoogvonderen bieden wij deze bijzondere en zeer ruime woning (850 m³) met vrijstaande garage en nieuw aangebouwd atelier (2008) te koop aan. Deze woning moet u van binnen gezien hebben om de bijzondere sfeer te proeven en de mogelijkheden van uw toekomstige inrichting te ervaren. De lichtinval, de kleurrijke schilderijen en beelden geven hier een impressie van. De hele begane grond inclusief het atelier heeft een antracietkleurige keramische tegelvloer met vloerverwarming. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard. Vanuit de woonkamer kunt u zowel naar de tuin met terras, gazon en borders alsook naar het atelier. Het atelier (voor meerdere doeleinden geschikt) heeft ook nog een aparte ingang. De lichtinval is overweldigend door de extra lichtstraat. De half open keuken is voorzien van de benodigde apparatuur. De verdieping heeft een overloop, een vaste trap naar de zolder, drie slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. De ruime zolder heeft een vierde slaapkamer met mogelijkheid voor 2^e badkamer. Roermond is een bruisende stad en Hoogvonderen ligt ook nog nabij het Nationale Natuurpark “Meinweg” en de Maasplassen.



ALGEMEEN

| | |
|---|--|
| Adres | : Valkenhorst 5, 6043 RK Roermond |
| Bouwjaar | : 1980, aanbouw atelier 2008 |
| Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie | : circa 225 m ² |
| Overige inpandige ruimte | : circa 70 m ² |
| Inhoud | : circa 850 m ³ |
| Perceelgrootte | : 385 m ² |
| Vraagprijs | : € 415.000,= kosten koper |
| Aanvaarding | : In overleg |
| Tuin | : De tuin is geheel omheind en is mooi aangelegd. De tuin is gelegen op het zuidoosten. |
| Parkeergelegenheid | : De woning beschikt over een ruime oprit en een vrijstaande garage. |



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Vernieuwde elektrische installatie met ruim voldoende groepen, aardlekschakelaars, dag- en nachtstroom.
- Overige voorzieningen : Cai, glasvezel en alarminstallatie.
- CV installatie : Combiketel, merk Daalderop HR, bouwjaar 2008.
- Heteluchtverwarming : Hetelucht verwarmingssysteem bouwjaar 2010.
Dit systeem kan tevens koelen.
- Isolatie : De woning is volledig voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie.
- Kozijnen : De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De aanbouw is voorzien van aluminium kozijnen voorzien van HR++ beglazing.

INDELING

Souterrain

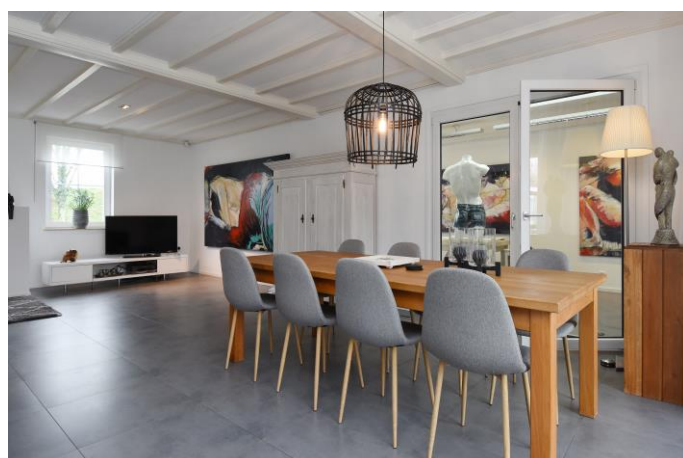
De gehele woning is onderkelderd. De ruimten zijn bereikbaar via een stabiele trap vanuit de ontvangsthal. De kelder is opgedeeld in een tweetal bergruimten, een technische ruimte en een hobbyruimte. De vloer in de kelder is betegeld met een keramische tegelvloer. De ruimte zijn goed verwarmd en de kelder heeft voldoende stahoogte.

Begane grond

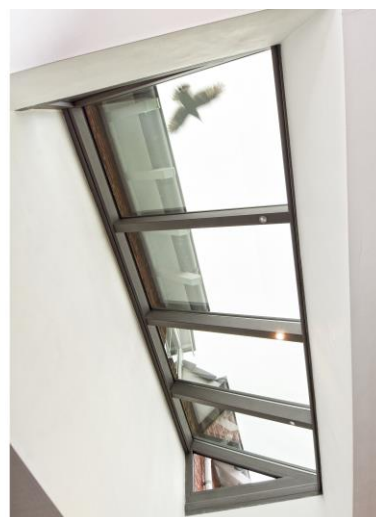
Royale ontvangsthal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal is er een toegang naar de zeer fraaie woonkamer en open keuken. Door de grote raampartijen en het aangrenzende aanbouw - atelier, heeft de woning veel lichtinval en schitterend tuincontact. In het zitgedeelte van de woonkamer bevindt zich een gezellige gashaard (2008). Het atelier is maar liefst 30 m² groot en heeft fantastische lichtinval vanuit de aluminium lichtstraat. De aanbouw is in 2008 gerealiseerd in deze periode is de gehele woonkamer en het atelier voorzien van een mooie keramische tegelvloer met vloerverwarming.



De woning is voorzien van een moderne keuken met complete inbouwapparatuur van het merk Bosch.
Vanuit de keuken biedt een deur toegang tot het overdekte terras en de tuin.



Atelier met eigen entree vanuit de voorzijde van het pand. Het atelier is voor meerdere doeleinden geschikt, denkt u bijvoorbeeld kantoor aan huis, kapsalon, pedicure en vele andere doeleinden. De afwerking is schitterend met diverse inbouwspots en een schuifpui naar de tuin.



PLATTEGROND KELDER



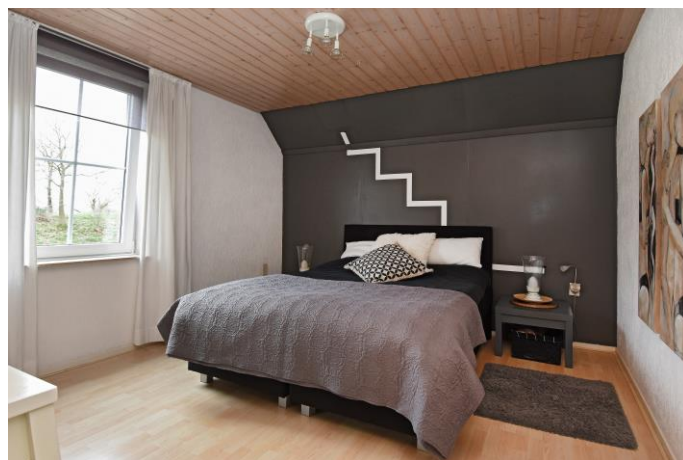


PLATTEGROND BEGANE GROND



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u drie royale slaapkamers aan. De gehele verdiepingsvloer is afgewerkt met een laminaatvloer. De grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van ruime inbouwkast. Ruime badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset.



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is nog een grote vierde slaapkamer gelegen. Deze kamer is voorzien van groot Velux dakvenster. Separate ruimte (mogelijkheid voor 2^e badkamer) voorzien van wastafelmeubel.



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

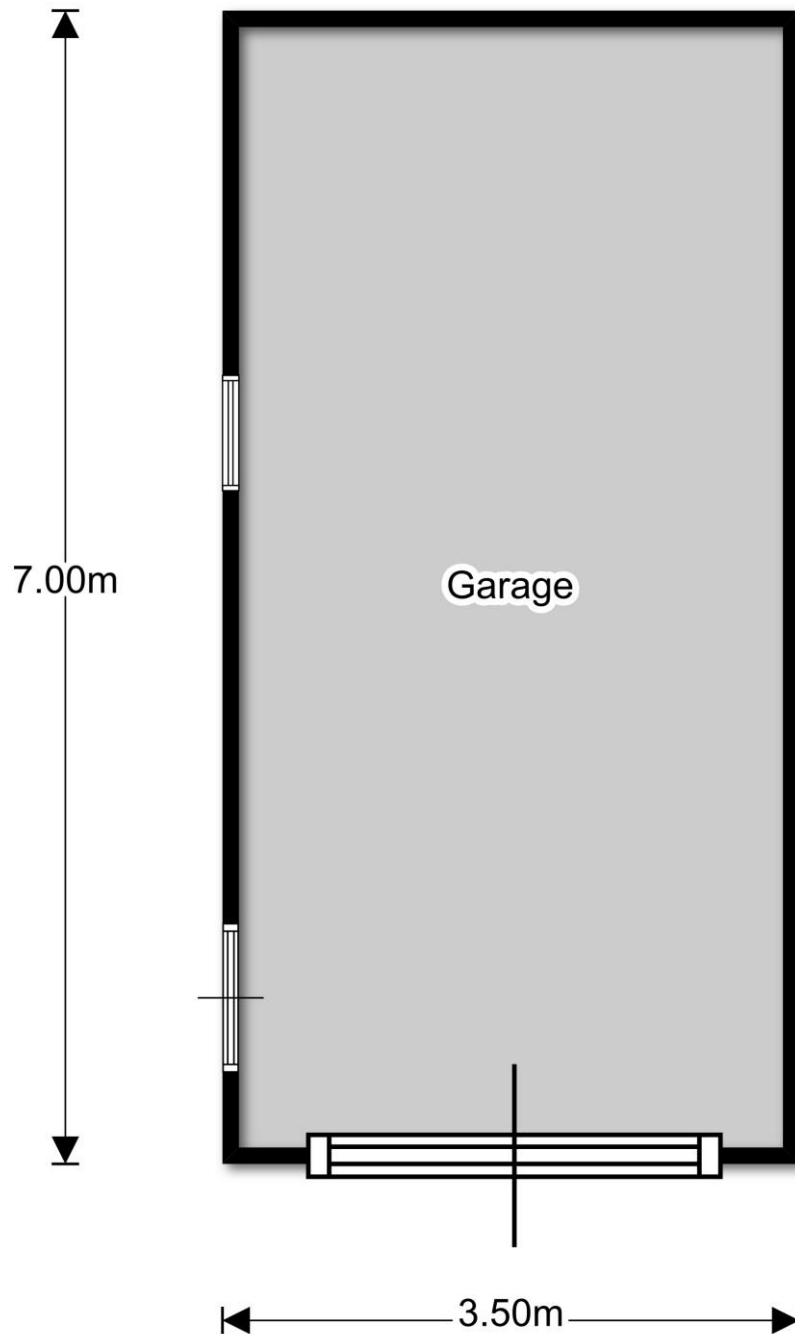


Tuin

De tuin is circa 10 meter diep en 16 meter breed en gelegen op het zuidoosten. Aangrenzend aan de woonkamer is een overdekt terras. De vrijstaande garage is 3.28 breed en 6.67 diep.



PLATTEGROND VRIJSTAANDE GARAGE





GEMEENTE ROERMOND

In het midden van de provincie Limburg, op een steenworp afstand van de Belgische en Duitse grens, ligt de statige stad Roermond. Roermond is een stad met een rijke geschiedenis, de nederzetting aan de Roer (Ruræ) bestond al in de Romeinse tijd. De monumentale gebouwen, imposante kerken en prachtige pleinen bepalen het beeld van de historische binnenstad. Maar Roermond is meer dan alleen een historische stad. Het is ook een Bourgondische stad. De vele cafés en haar terrassen nodigen de bewoner of bezoeker van de stad uit om te genieten van Roermondse specialiteiten. Roermond is het kloppend hart van Midden-Limburg en kenmerkt zich door de ontwikkeling als dé winkelstad van Nederland en Euregio en dé beste ontmoetingsplaats door de sterke combinatie van winkels, horeca en cultuur. Roermond is een bruisende stad door de vele evenementen het hele jaar door en de aanwezigheid van het Retail Center en het Designer Outlet. Deze Outlet ontvangt per jaar ca. 7,5 miljoen bezoekers en is, na de Amsterdamse grachten en de Efteling, de 3^e bezoekersattractie van Nederland.

Dit is terug te vinden in haar royale aanbod van dagelijkse, culturele en recreatieve voorzieningen. De stad heeft een aantrekkelijk en compleet winkelcentrum met brede promenades, diverse galerieën, musea en een imposante schouwburg. Historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Plattegronden De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



- Uitnodiging** Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Voor de bieding** Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.
- Uitbrengen bod** Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
 - de gewenste datum van aanvaarding;
 - laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.
- Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Alsieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.
- 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 koopakte door beide partijen is getekend.



Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaars & Juristen

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 - 44 00 15

Mob: 06 - 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl

