



Te Koop

Koninginnelaan 60 Roermond



Je zou het van buiten misschien niet direct zeggen maar van binnen staat u versteld! Deze woning is vrijwel geheel gemoderniseerd en de luxe en de trendy afwerking maken deze woning helemaal instap klaar. De woning is gelegen aan een ventweg van de Koninginnelaan in Roermond en biedt u veel extra's zoals een fraaie aanbouw over de gehele breedte van de woning, schitterend aangelegde privacy-rijke tuin op het zuidwesten met achterom, zeer royaal tuinhuis/berging (2009), luxe badkamer en drie mooie slaapkamers op de eerste verdieping. Via een vlizotrap is de tweede verdieping met grote dakkapel te bereiken met mogelijkheid voor een vaste trap en vierde slaapkamer. Parkeren kunt u aan de voorkant op de ventweg. Direct aan doorgaande weg naar centrum, bereikbaar binnen enkele minuten en direct naar uitvalswegen richting Venlo-Maastricht en richting Duitsland. Kortom een bezichtiging meer dan waard van een woning met veel extra's in een fijne geheel gerenoveerde wijk dichtbij alle voorzieningen.

ALGEMEEN

Adres	:	Koninginnelaan 60, 6043 AG Roermond
Bouwjaar	:	1950, gemoderniseerd 2007, 2009 en 2015
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	:	circa 93 m ²
Overig in pandige ruimte	:	circa 22 m ²
Externe bergruimte	:	circa 24 m ²
Perceelgrootte	:	179 m ²
Vraagprijs	:	€ 299.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

- Elektriciteit : Moderne meterkast voorzien van 8 groepen en 2 aardlekschakelaars, dag- en nachtstroom, slimme meter.
- Overige voorzieningen : Gas, water, cai en glasvezel.
- CV installatie : Nefit HR Combiketel.
- Rolluiken : Twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken.
- Kozijnen : De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
- Energielabel : C, geldig tot 18-05-2027
- Airco : Airconditioning op de slaapkamer aan de achterzijde.





INDELING

Kelder

Vanuit de hal is de kelder bereikbaar. Deze is netjes afgewerkt en voorzien van witgoedaansluitingen. Daarnaast heeft u hier ruimte voor opslag of provisie.

Begane grond

Gezellige entree met garderobe, meterkast en geheel betegelde toiletruimte (2007) voorzien van closet en fontein. De vloer in de hal is fraai betegeld en karakteristieke paneeldeuren welke toegang bieden tot de ruime woonkamer. De vloer in de woonkamer is afgewerkt met laminaat en de wanden en het plafond zijn strak gestukt, voorzien van inbouwspots en gedeeltelijk voorzien van trendy behang.







De royale aanbouw is ingericht als eetkamer en door de grote raampartijen heeft u schitterend uitzicht over de tuin. Tevens heeft u vanuit de eetkamer direct toegang tot de achtertuin.





De half open keuken is voorzien van gaskookplaat, rvs-afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. De keukenvloer is afgewerkt met dezelfde landelijke vloertegel als toegepast in de hal.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een inbouw bergkast en een luxe badkamer gelegen. De slaapkamers zijn allemaal voorzien van een fraaie laminaatvloer. Twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en op afstand bedienbare rolluiken. De hoofdslaapkamer heeft daarnaast ook nog een airco welke kan koelen en verwarmen. Vanuit deze slaapkamer is er tevens toegang tot het platte dak.







Luxe geheel betegelde badkamer ingericht met riante inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en design radiator. Een leuk detail is het originele ronde raampje.



Tweede verdieping

Vanuit de overloop is middels een vlizotrap de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruimte is keurig netjes afgewerkt en is voorzien van een grote dakkapel over de volle breedte van de woning met inbouwspots. Met een vaste trap realiseert u hier gemakkelijk een ruime vierde slaapkamer.



Tuin

Heerlijke ruime op het zuidwesten gelegen tuin met achterom. De tuin biedt volop privacy en is schitterend aangelegd met een grote diversiteit aan vaste planten. In de zomer smult u hier van appeltjes en druiven uit eigen tuin. Omstreeks 2009 is een bijzonder royale berging van 24 m² op de achterzijde van het perceel gerealiseerd. De berging is voorzien van elektra aansluitingen en vanuit de berging kunt u via een gezamenlijk pad achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen of motoren en uw tuinspullen.



INGRID
VERVERS



Makelaardij & Taxaties



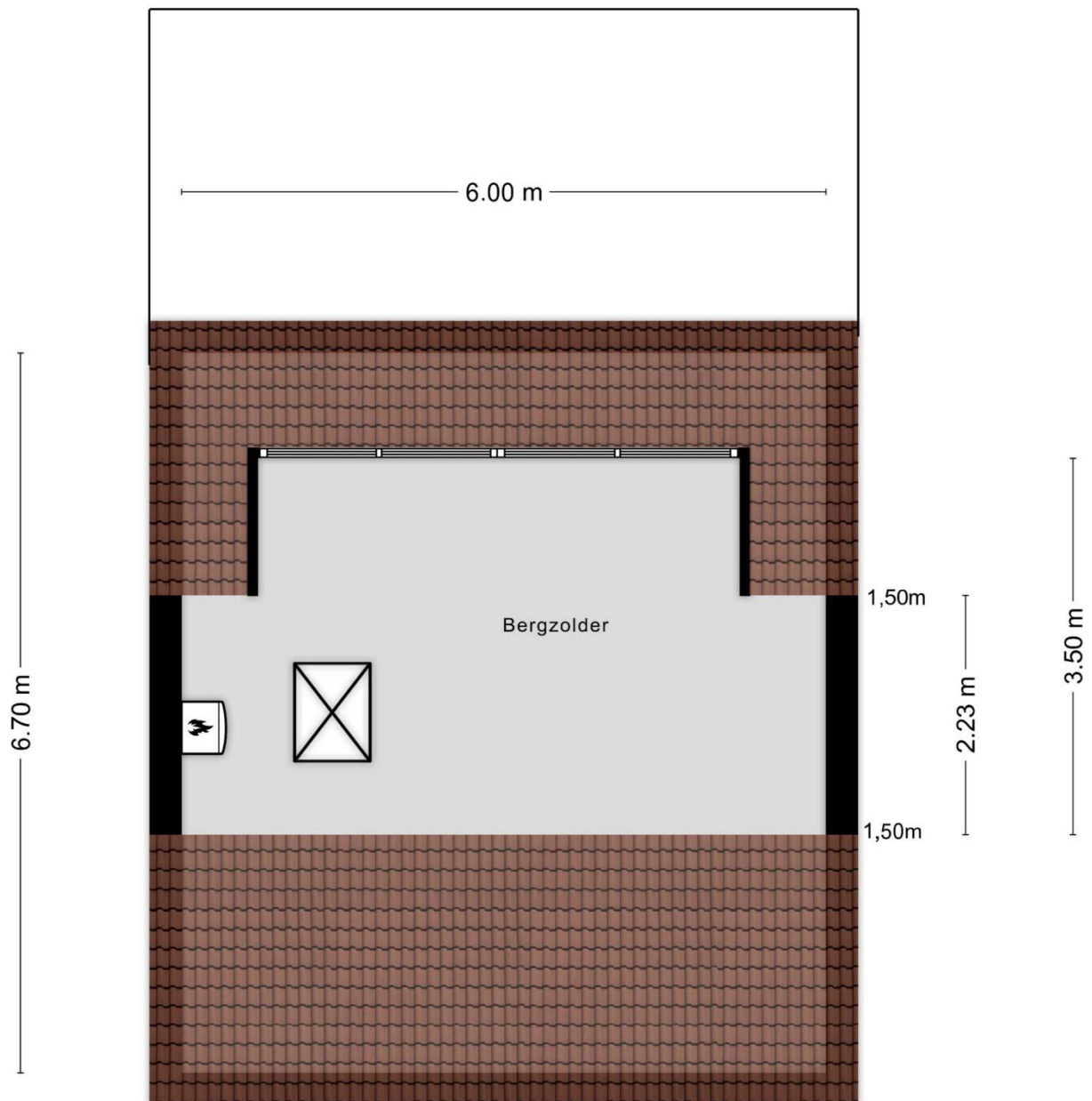
Plattegrond begane grond



Eerste verdieping



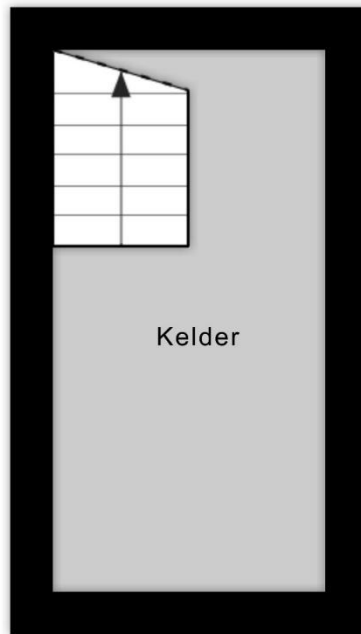
Tweede verdieping





Kelder

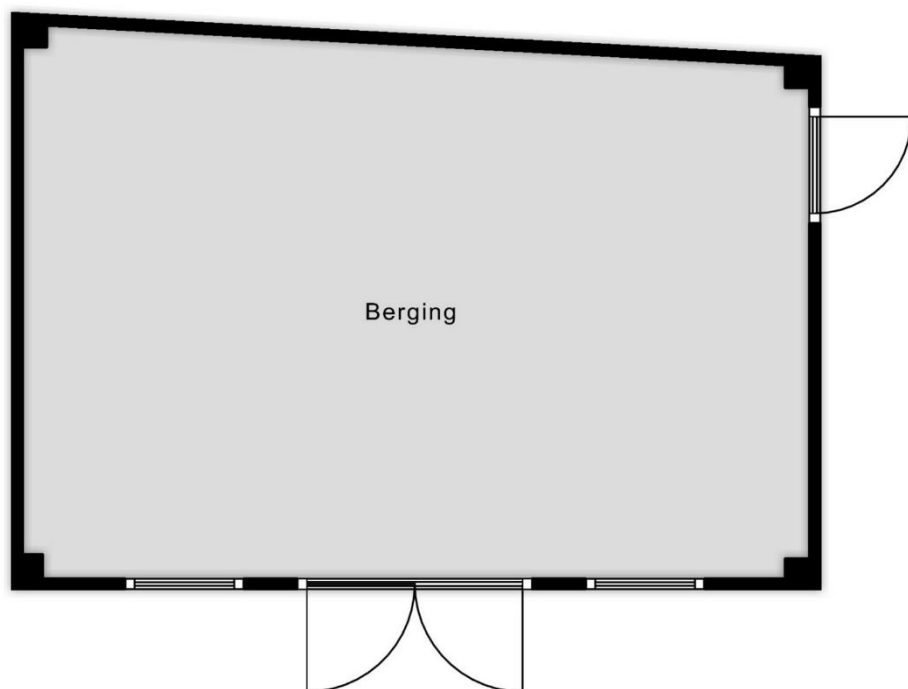
1.91 m



3.80 m

Externe bergruimte

4.22 m

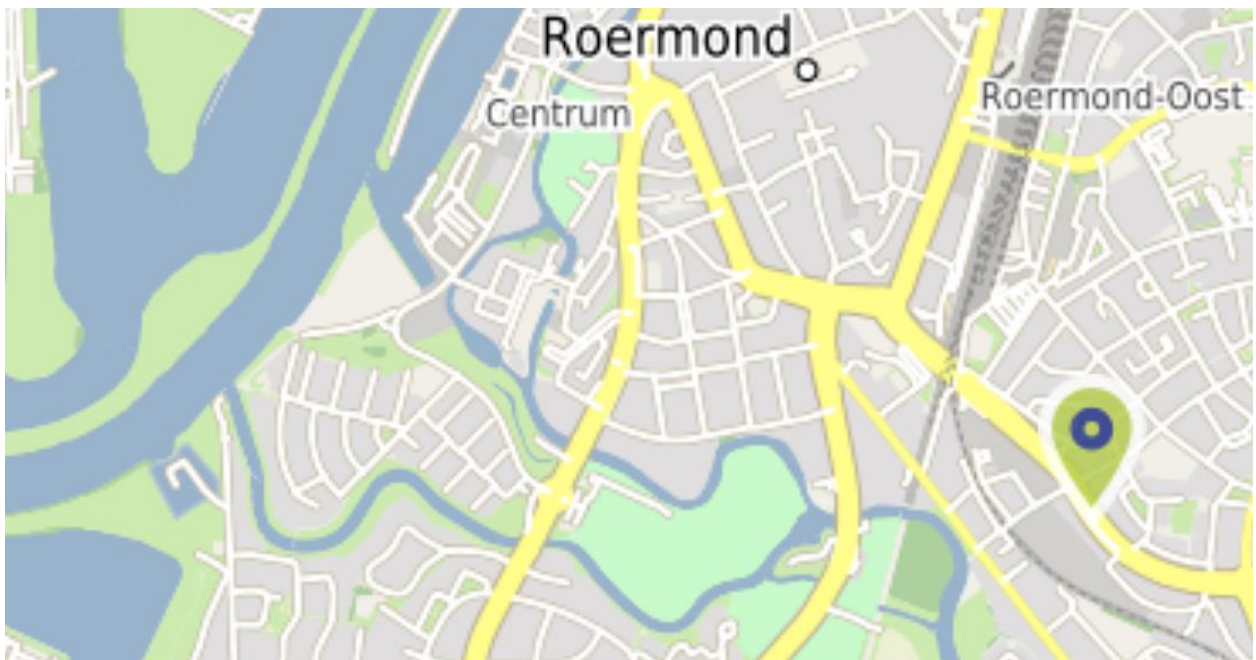


3.90 m



LIGGING

De woning is gelegen direct aan doorgaande weg naar centrum. De binnenstad, het treinstation en alle voorzieningen zijn bereikbaar binnen enkele minuten. De woning is gelegen nabij de uitvalswegen richting Venlo-Maastricht en richting Duitsland.



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 (Rurae) 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.



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.
- 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 ontlennen, 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.

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

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