

## Kagedaal 22 | Roosteren

Vraagprijs € 275.000,- k.k.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



## Omschrijving

Deze sfeervolle en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met aanbouw en grote garage (24m<sup>2</sup>) is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 648m<sup>2</sup> op fraaie en rustige locatie in Roosteren met blijvend vrij uitzicht over de landerijen. Een hele leuke woning... een echte aanrader!

Deze goed verzorgde woning mag met een woonoppervlakte van 120m<sup>2</sup> en inhoud van 500m<sup>3</sup> absoluut 'riant' genoemd worden en beschikt op de parterre o.a. over een gezellige woonkamer met tuinkamer (38m<sup>2</sup>), open keuken met luxe installatie, bijkeuken en grote garage. De 1e verdieping telt 3 mooie slaapkamers en een badkamer. De 2e verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en daar zijn een 4e ruime slaapkamer (met dakkapel) en een fijne berging gelegen.

De achtertuin is 51.00m. diep en 10.00m. breed en is gesitueerd op het zuidoosten.

Een riante tuin met een goede bezonning, optimale privacy en een prachtig blijvend vrij uitzicht over de landerijen. Op het ruime terras kun je heerlijk genieten van de rust en de fraaie locatie!

De garage is zowel aan de voor- als achterzijde van een garagepoort voorzien. De tuin is dus goed bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1971 en betreft een goed verzorgde woning met diverse extra's en een goed isolatiepakket. Het dak en de spouwmuren zijn geïsoleerd en de aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Recent (2021) is een nieuwe Remeha HR-combiketel geplaatst.

Roosteren is een kerkdorp in de gemeente Echt-Susteren, telt zo'n 1.400 inwoners, en betreft een woonplaats met enkele voorzieningen op loofafstand van de woning, pittoresk marktplein en veel groen...

Grote steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf zijn eenvoudig en snel te bereiken door de ligging direct aan de N276, A2 en A73.

Een bezichtiging van deze leuke woning is zeker de moeite waard!





De indeling is als volgt:

### **Begane grond**

Hal/ entree met meterkast, handige bergkast, garderobe en toegang tot het toilet. Het toilet is voorzien van een staand closet, urinoir en wastafel. De sfeervolle 'L-vorm' woonkamer met tijdloze antracietkleur tegelvloer staat middels een schuifpui in directe verbinding met de tuinkamer (samen 38m<sup>2</sup> groot). De tuinkamer is een heerlijk plekje om optimaal te kunnen genieten van het contact met de tuin en het fraaie uitzicht over de landerijen. Een schuifpui zorgt tevens voor toegang tot het terras en de tuin. De royale zithoek aan de voorzijde van de woning profiteert door de grote raampartij in de voorgevel van veel lichtinval en eveneens ook hier van een mooi uitzicht richting de landerijen.

De open keuken (10m<sup>2</sup>) is uitgerust met een luxe keukeninstallatie met de navolgende apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vrieskast en (nieuwe) vaatwasser.

Via de keuken is de zeer praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitpunten voor het witgoed en de bijkeuken verbindt de woning met de tuin en de oprit.

### **Garage**

De ruime oprit geeft toegang tot een grote garage (24m<sup>2</sup>). Het betreft een garage welke is uitgerust met elektra, afvoer, verwarming en 'last but not least' een elektrische sectionaalpoort aan de voorzijde en kantelpoort in de achtergevel. De poorten zorgen ervoor dat de tuin goed bereikbaar is!

### **1e Verdieping**

Overloop met opbergkast en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn respectievelijk 3.86 x 3.71, 3.86 x 2.42 en 3.72 x 3.15m. groot.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van inloopdouche en wastafel met meubel.

De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een mooie laminaatvloer.

### **2e Verdieping**

Bereikbaar via een vaste trap. De overloop biedt toegang tot de 4e slaapkamer en een ruime berging.

De slaapkamer is 15m<sup>2</sup> groot en is voorzien van een grote dakkapel en handige schuifkasten.

### **Tuin**

De achtertuin is 51.00m. diep en 10.00m. breed en is gesitueerd op het zuidoosten.

Een riante tuin met een goede bezonning, optimale privacy en een prachtig blijvend vrij uitzicht over de landerijen.

Op het ruime terras kun je heerlijk genieten van de rust en de fraaie locatie!

De garage is zowel aan de voor- als achterzijde van een garagepoort voorzien. De tuin is dus goed bereikbaar.

### **Algemeen**

De woning is gebouwd in 1971 en betreft een goed verzorgde woning met diverse extra's en een goed isolatiepakket. Het dak en de spouwmuren zijn geïsoleerd en de aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Recent (2021) is een nieuwe Remeha HR-combiketel geplaatst. Het energielabel is "D".

### **Locatie**

Roosteren is een kerkdorp in de gemeente Echt-Susteren, telt zo'n 1.400 inwoners, en betreft een woonplaats met enkele voorzieningen op loofafstand van de woning, pittoresk marktplein en veel groen...

Grote steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf zijn eenvoudig en snel te bereiken door de ligging direct aan de N276, A2 en A73.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd.

Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 275.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 500 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 648 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 120 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1971
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 510 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen 24 m <sup>2</sup> (872 bij 274 cm)
<b>Energielabel</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
<b>C.V.-ketel</b>	: HR Combi (Gasgestookt combiketel uit 2021, eigendom)

## Locatie

Kagedaal 22  
6116 CH ROOSTEREN



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





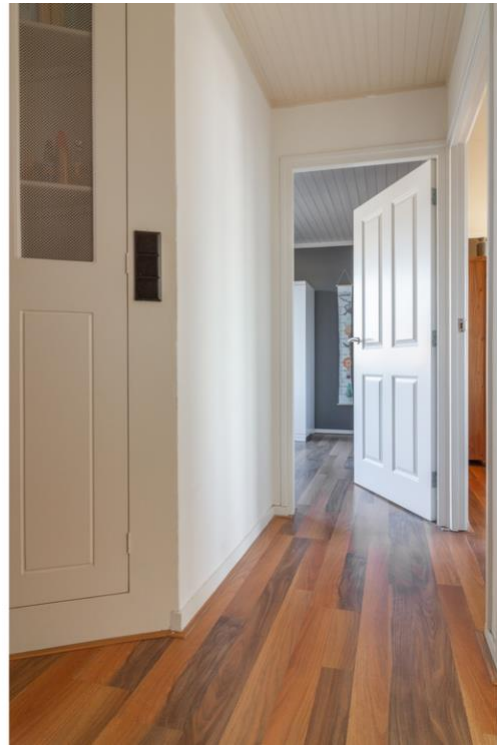
Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)















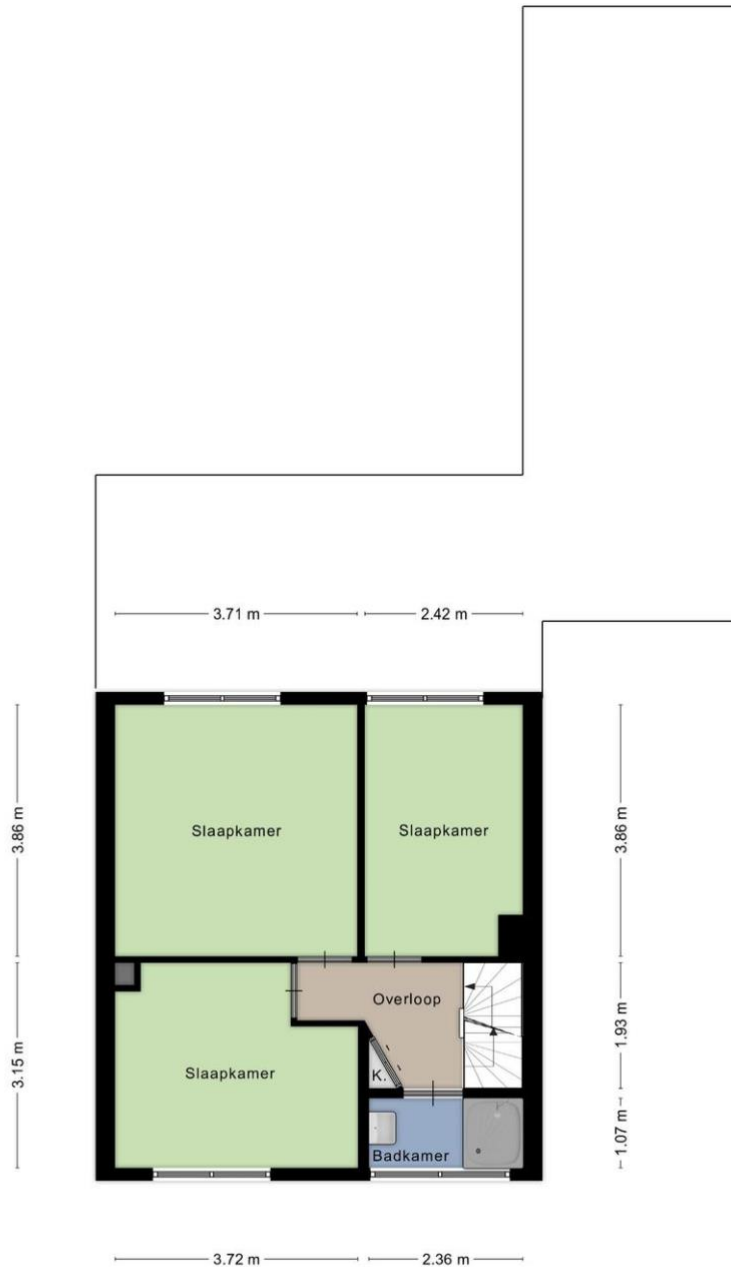
Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)

## Begane Grond



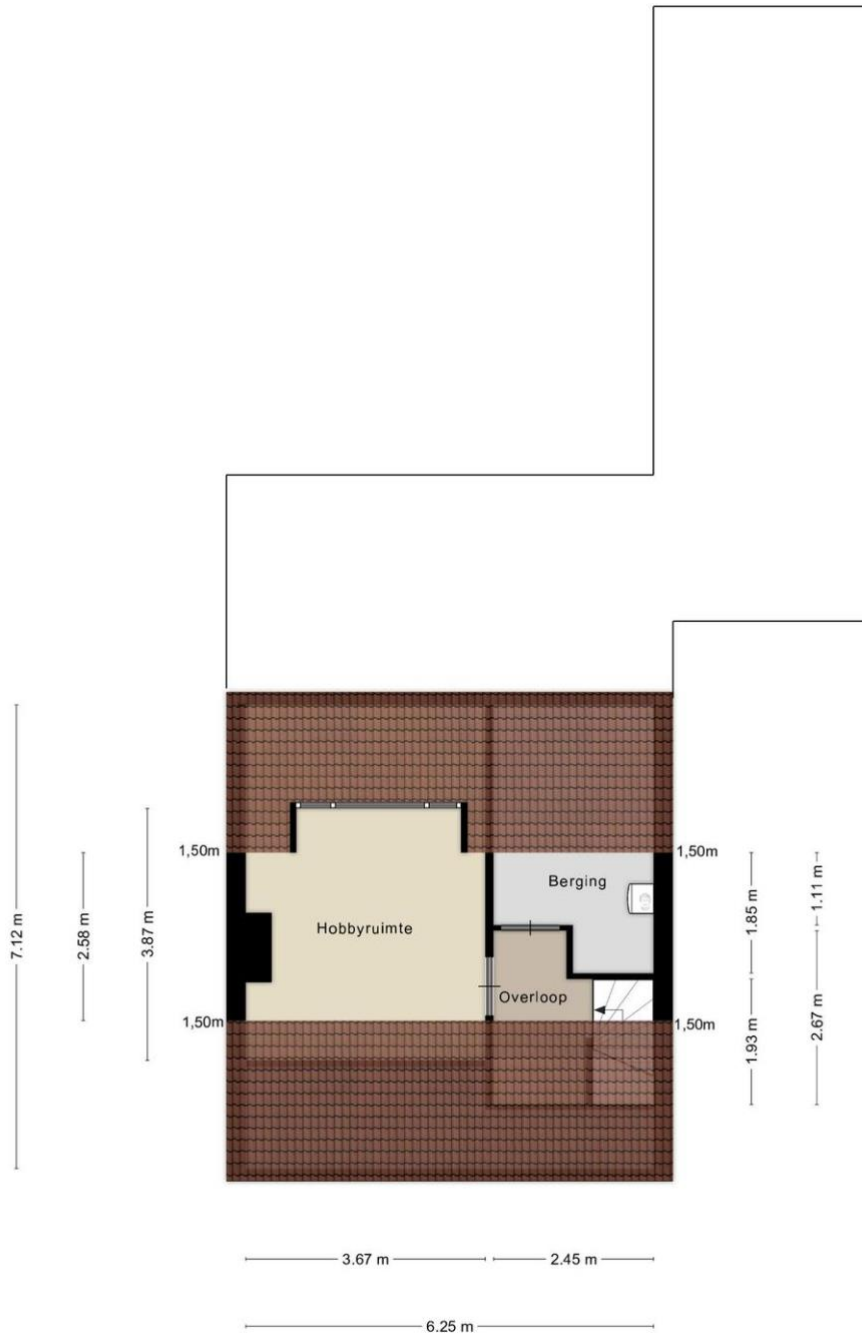
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e Verdieping



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

# Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roosteren</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 148</p>	
--	--	--

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Aanvullende informatie bij de koop van een woning

### Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf 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.

### Het tot stand komen van een koop

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. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

### Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom.

Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld.

Bespreek u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

### Bedenkijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.





### **Onderzoekplicht koper**

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

### **Optie**

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen 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 is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

### **C.V. ketel**

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

