

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Op een rustige locatie in de villawijk van Roggel ligt deze vrijstaande semibungalow die Architectenbureau Coppen uit Roermond in opdracht van de huidige eigenaren tekende. De afgelopen jaren hebben zij het object fasegewijs gemoderniseerd met een glazen 'zonnekamer' aan de voorzijde en een serre-uitbouw en overdekt terras aan de achterzijde. Hierbij zijn de aanbouwen op de begane grond voorzien van geavanceerde raamverwarming en kregen de hoofdruimten de beschikking over vloerverwarming. Het oorspronkelijke bouwjaar is 1980, de inhoud is circa 948 m<sup>3</sup> en de perceel oppervlakte bedraagt 749 m<sup>2</sup>.

## ZWARTVELDSINGEL 38 - ROGGEL

**Vraagprijs € 445.000,- k.k.**

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Onze presentatiebrochures en advertenties nodigen uit om een boding gestand te doen.



**Van Cromvoirt Makelaardij b.v.**  
Postbus 110  
6040 AC Roermond  
T (0475) 33 35 33  
F (0475) 31 91 10  
E [info@vancromvoirt.nl](mailto:info@vancromvoirt.nl)  
[www.vancromvoirt.nl](http://www.vancromvoirt.nl)

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

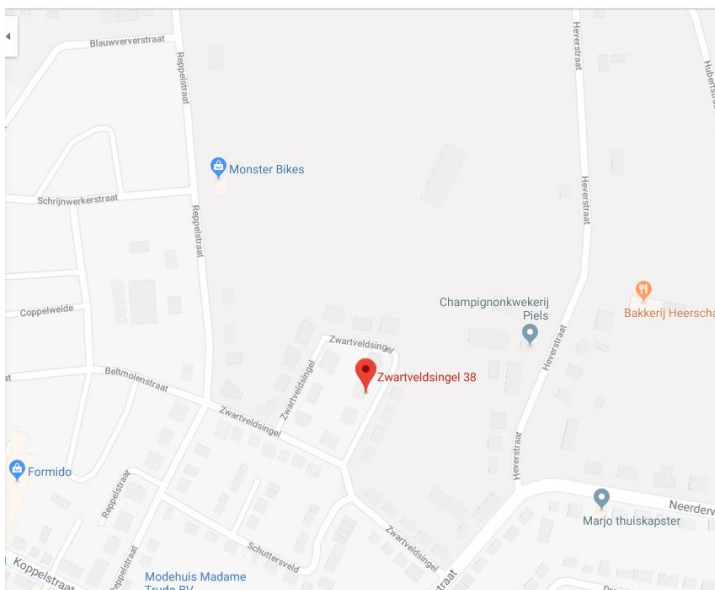
## KENMERKEN

<b>Vraagprijs</b>	: € 445.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Semi-bungalow
<b>Type</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 (waarvan 3 slaapkamers)
<b>Inhoud</b>	: 948 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 749 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 204 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw</b>	: Bestaande bouw
<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 1980 met aanbouw in 1991, 2008 en 2013 (serre)
<b>Ligging</b>	: In woonwijk, aan rustige weg, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Carport voor twee auto's
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	: Combiketel Atag Q38 (2007); deels vloer- en raamverwarming

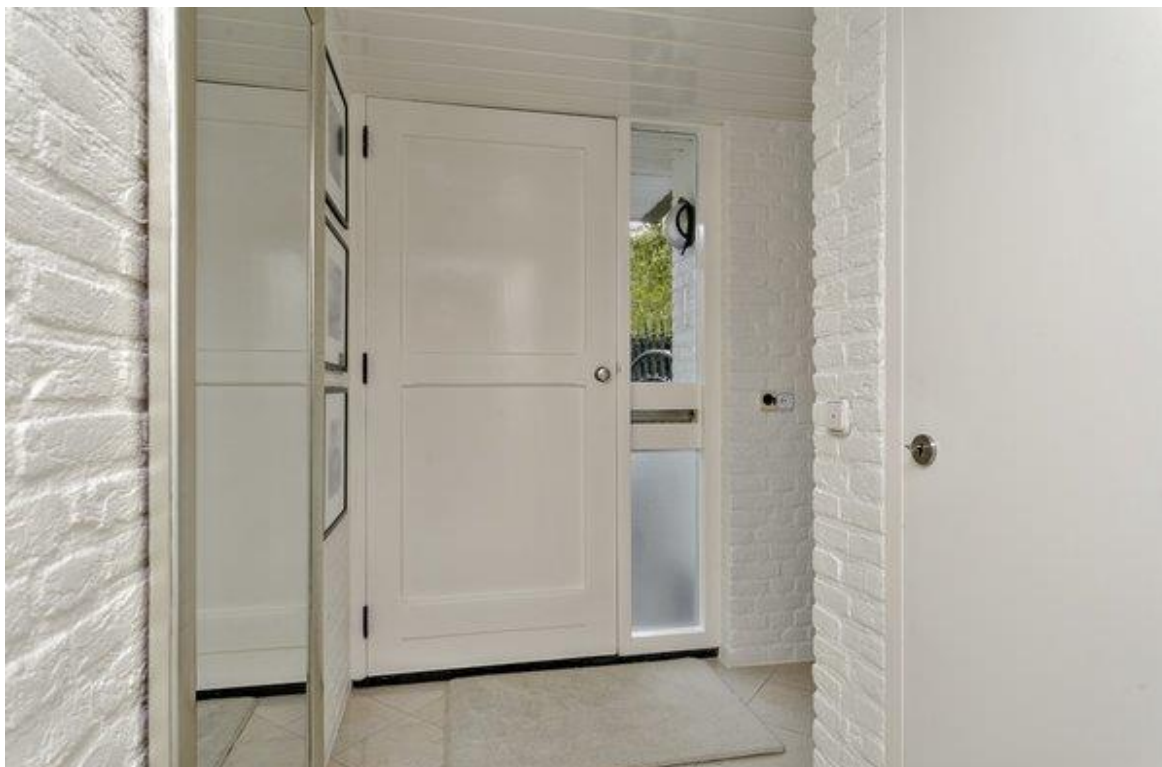
Aanvullende informatie is via ons kantoor te verkrijgen zoals de Lijst van Zaken (roerende zaken) en NVM Vragenlijst deel B (staat van onderhoud van de woning).

## LOCATIE

Zwartveldsingel 38  
6088 EW, ROGGE



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



**Indeling:**  
**BEGANE GROND**

Via een overdekte entree is toegang tot een entree ruimte (4,4 m<sup>2</sup>) en aanliggende ontvangthal (9,2 m<sup>2</sup>) met een vloer van hardstenen plavuizen. In de entree ruimte bevindt zich een verscholen garderobe, de meterkast met aansluitingen van de drie nutsvoorzieningen en een geheel gemoderniseerde toiletruimte met wandtegels tot plafondhoogte, vrijhangend toilet (Villeroy & Boch) en hoekfonteinje.



**VAN**



**CROMVOIRT**

MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



### *Z-vormige living*

De woonkamer draagt de signatuur van Coppen Architecten: rond een centraal en lager gelegen zitgedeelte met open haard (gas) bevinden zich aan zowel de voor- (2013) als achterzijde (1991) twee glazen aanbouwen die voor volop daglichttoetreding zorgen. De raampartijen van beide zijn voorzien van geïntegreerde raamverwarming hetgeen een aangenaam binnenklimaat tot gevolg heeft.



**VAN**



**CROMVOIRT**

MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



De zitkuil en beide aanbouwen zijn tevens voorzien van vloerverwarming.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Naast dit zitgedeelte bevindt zich een separate eetkamer die – evenals de keuken – is afgewerkt met een gewelfd plafond. De totale oppervlakte van deze uit vier delen bestaande living bedraagt 60,5 m<sup>2</sup>.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



#### *Woonkeuken*

Naast de living, en met eigen toegang tot het overdekte achterterras, ligt een ruime woonkeuken (11,8 m<sup>2</sup>) met een tweezijdige maatwerk inrichting van Vego en hoogglans witte fronten. Tot de inbouwapparatuur (Miele) onder een hardstenen werkblad behoren een 4-pits inductiekookplaat, stoomoven (met hogedrukfunctie), combimagnetron/oven en koelkast. De in vorm bijpassende wasemkap is van Imperial. Via een tuindeur is toegang tot het achterterras met overkapping.



**VAN**



**CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



*Bijkeuken*

Naast de keuken ligt de bijkeuken (5,8 m<sup>2</sup>) die naast een apart keukenblok tevens de witgoedaansluitingen herbergt. Via een kastenwand is de Miele-apparatuur in de keuken aan de achterzijde toegankelijk gehouden.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



#### *Hobbykamer/berging*

De bijkeuken biedt toegang tot de voormalige garage die is getransformeerd in een hobbykamer/berging (15,8 m<sup>2</sup>) met driedelige raampartij aan de voorzijde. Achter een vaste kastenwand biedt zij tevens stallingsmogelijkheid voor meerdere rijwielen. Ter plaatse is via een luik tevens toegang tot de kelders – speciaal bedoeld voor transport van ruim bemeten objecten.

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



De achtertuin heeft aan de woningzijde een ruim en overdekt terras (31,2 m<sup>2</sup>) met glazen wanden en lichtstraat hetgeen de tuinbeleving in verschillende seizoenen mogelijk maakt.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



## **EERSTE VERDIEPING**

### *Studeer-/werkkamer*

De wenteltrap leidt op de verdieping naar een open studeerkamer/overloop (17,5 m<sup>2</sup>) met vide en uitgebreide kastruimte en zicht heeft op de afgewerkte en gelakte kapconstructie. Ernaast bevindt zich een toiletruimte met zwarte vloer- en witte wandtegels en een inrichting met designfonteintje en toilet.



**VAN**



**CROMVOIRT**

MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



*Drie slaapkamers en kantoorruimte*

Een deur op de overloop biedt toegang tot een twee treden hoger gelegen portaal (2,2 m<sup>2</sup>) waaraan de slaapkamers liggen. De eerste (12,0 m<sup>2</sup>) heeft een dakkapel, designwastafel en ingebouwde kledingkast met louverdeuren. De tweede (10,1 m<sup>2</sup>) beschikt over een vlierinkje (ideale slaapplek voor jeugdigen), een vaste wastafel en ingebouwde kledingkast, eveneens met louverdeuren. Aan de voorzijde ligt de derde ruimte (5,6 m<sup>2</sup>) die thans de functie heeft van kantoor. De masterbedroom (11,9 m<sup>2</sup>) heeft een vaste kastenwand met drie schuifdeuren en een uitbouw met raampartij aan de voorzijde.

**VAN**



**CROMVOIRT**

MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



*Badkamer*

Er tegenover ligt de badkamer (6,1 m<sup>2</sup>) die beschikt over vloerverwarming en een designradiator. Tot de inrichting behoren een ligbad, wastafeleenheid en een douchecabine met gehard glazen deuren; alle designsanitair is van Ben, de armaturen zijn van Grohe.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



### **SOUTERRAIN**

In een hoek van de living leidt een wenteltrap van merbau-hardhout naar de keldervertrekken die zijn afgewerkt met gelakte vloeren. Vanuit een centrale hal (5,3 m<sup>2</sup>) is aan de ene zijde toegang tot een grote (speel)kelder (27,7 m<sup>2</sup>) die tevens de techniek herbergt van een luchtververser (frisse lucht in de kelder) en een waterontharder. Aan de andere zijde bevindt zich een hobby-/kluskelder (7,5 m<sup>2</sup>) met toegang tot een separate wijnkelder (1,7 m<sup>2</sup>) en naastgelegen verwarmingsruimte met combiketel (Atag Q38, 2007).



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



### **TUIN**

De tuin is ingericht naar ontwerp van Bart Faasen Hoveniers en kent een gevarieerde vegetatie en een hoge mate van privacy. De voortuin heeft volwassen aanplant die harmonieert met de omliggende groene omgeving. Aan de rechterzijde bevindt zich een carport (26,6 m<sup>2</sup>) die doorloopt tot de entree (7,7 m<sup>2</sup>).



**VAN**



**CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



Het overdekt terras (31,2 m<sup>2</sup>) grenst aan een strak vormgegeven vijverpartij met fontein die op zijn beurt aansluit op een 6-hoekig houten tuinhuis (9,0 m<sup>2</sup>) dat aan de achterzijde een aan het zicht onttrokken berging heeft voor tuinmaterieel. De erfscheidingen zijn in hoge conifeerwanden, met aan één zijde een geheel begroeide muur. Een afsluitbaar tuinpoortje verbindt de voor- en achtertuin met elkaar.



**VAN**



**CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



#### **ALGEMEEN**

Deze ruim opgezette semibungalow in splitlevel-architectuur verkeert in perfecte staat van onderhoud en heeft talloze onverwachte zichthoeken en doorkijkjes. Dankzij de doordachte architectonische indeling behoort een multifunctioneel gebruik tot de mogelijkheden en het huis is uitermate geschikt voor gezinnen met kinderen.



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**



## KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: jas



<b>12345</b> Perceelnummer <b>25</b> Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	ROGGEL G	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 juni 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

*Schaalgrootte kan afwijken*

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



**Van Cromvoirt Makelaardij b.v.**  
Postbus 110  
6040 AC Roermond  
T (0475) 33 35 33  
F (0475) 31 91 10  
E info@vancromvoirt.nl  
www.vancromvoirt.nl

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## BEGANE GROND







  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS

Begane grond, Zwartveldsingel 38, Roggel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	204,4 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	55,0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	65,5 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	10,2 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	335,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	948 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## 1E VERDIEPING



**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS

1e Verdieping, Zwartveldsingel 38, Roggel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

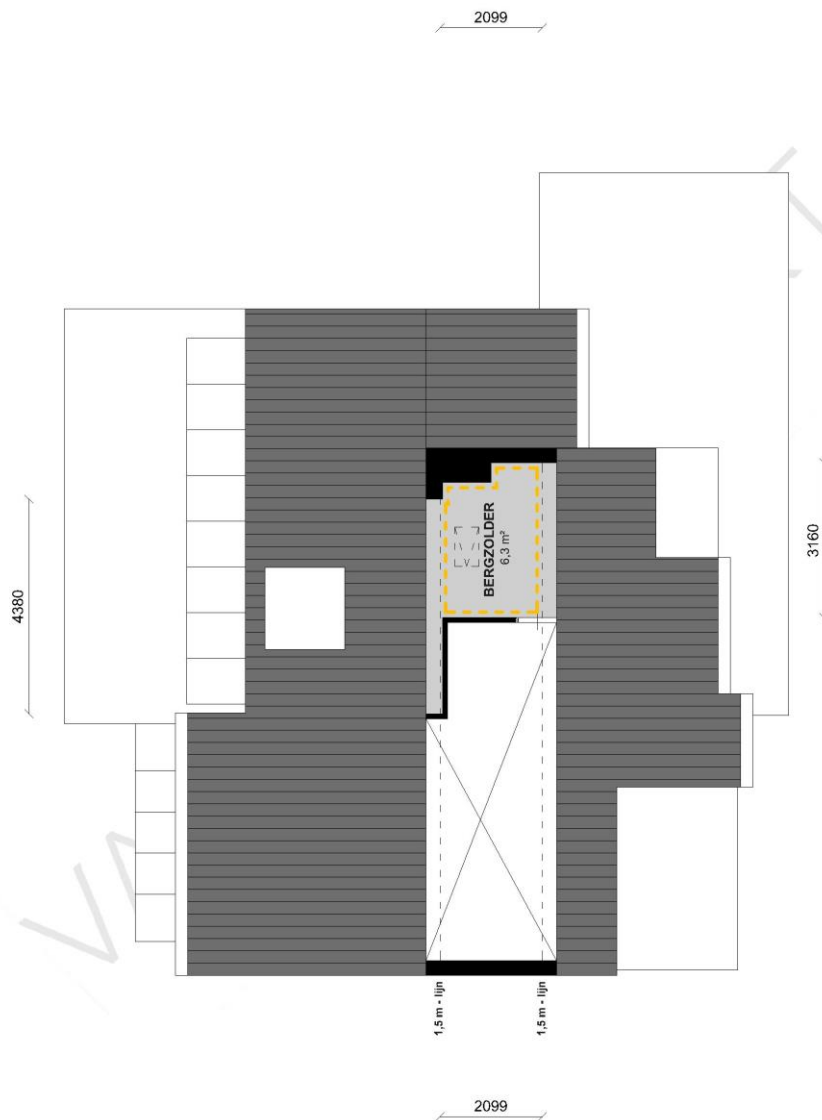
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	204,4 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	55,0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	65,5 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	10,2 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	335,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	948 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*





Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## 2<sup>e</sup> VERDIEPING



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS

2e Verdieping, Zwartveldsingel 38, Roggel  
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

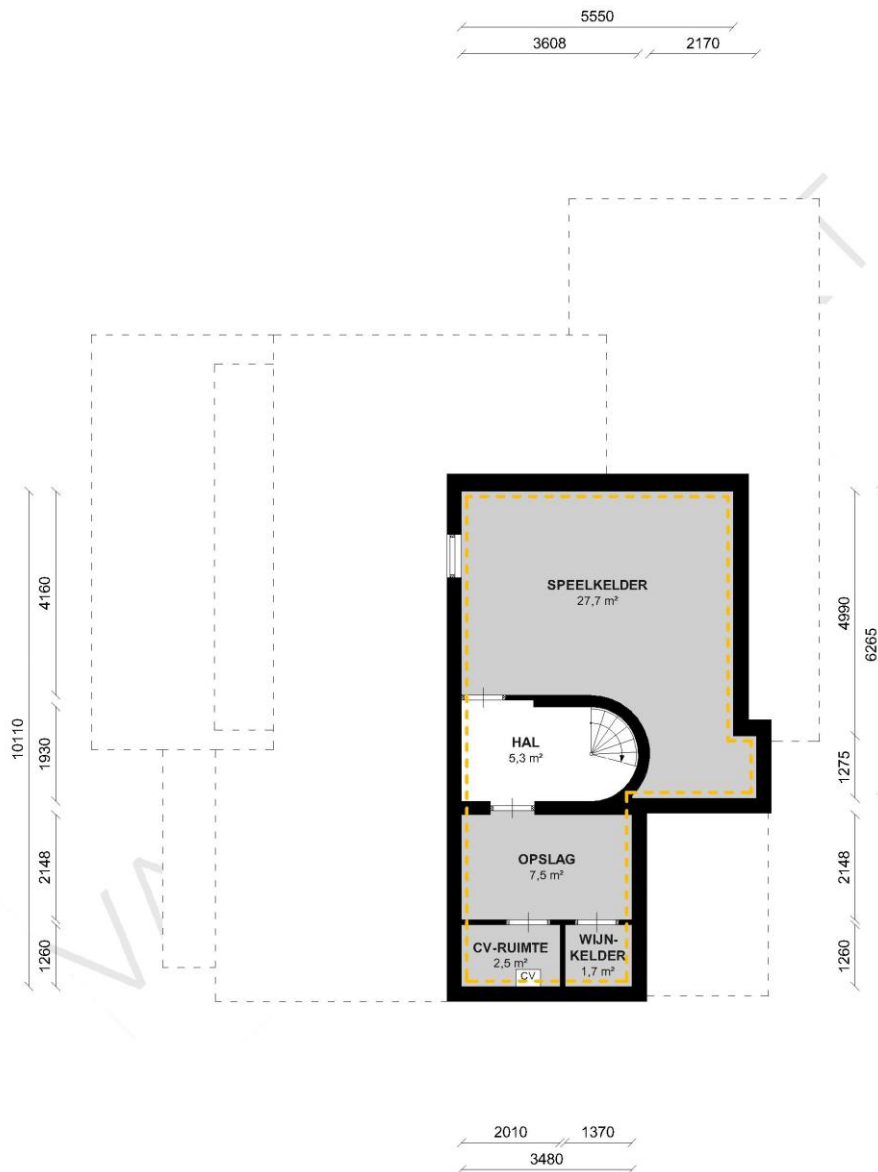
	Gebruiksoppervlakte wonen	204,4 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	55,0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	65,5 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	10,2 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	335,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	948 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*



Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## SOUTERRAIN







  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS

Kelder, Zwartveldsingel 38, Roggel

Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	204,4 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	55,0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	65,5 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	10,2 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	335,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	948 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

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



**VAN**  **CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

**Van Cromvoirt Makelaardij b.v.**

Postbus 110

6040 AC Roermond

T (0475) 33 35 33

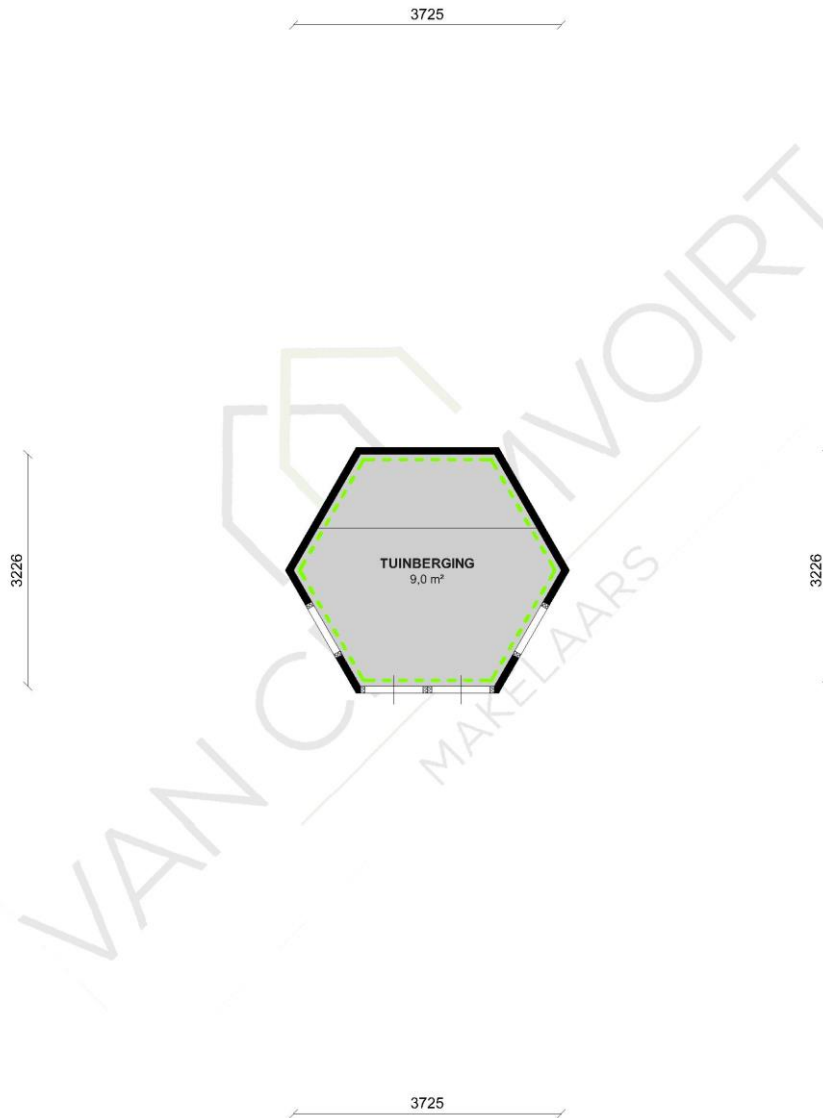
F (0475) 31 91 10

E [info@vancromvoirt.nl](mailto:info@vancromvoirt.nl)

[www.vancromvoirt.nl](http://www.vancromvoirt.nl)





Uw stijl van leven **Een eigen klasse!**

## TUINBERGING



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS

Tuinberging, Zwartveldsingel 38, Roggel  
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	204,4 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	55,0 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	65,5 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	10,2 m <sup>2</sup>
	Branchebrede meetinstructie	335,0 m <sup>2</sup>
	Inhoud: ca.	948 m <sup>3</sup>

*Schaalgrootte kan afwijken*

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Onze presentatiebrochures en advertenties nodigen uit om een bieding gestand te doen.



**VAN**  **CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ

**Van Cromvoirt Makelaardij b.v.**  
Postbus 110  
6040 AC Roermond  
T (0475) 33 35 33  
F (0475) 31 91 10  
E [info@vancromvoirt.nl](mailto:info@vancromvoirt.nl)  
[www.vancromvoirt.nl](http://www.vancromvoirt.nl)

**Verantwoording:**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

**Voorbehoud:**

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

**Uitnodiging:**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan 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.

**Optie:**

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

**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 koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

**Koopakte:**

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. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis waaronder de afspraak dat koper bepaalt welke notaris de overdracht gaat verzorgen. Deze koopovereenkomst is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning/appartement stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze koopovereenkomst opgenomen.

**Waarborgsom/ bankgarantie:**

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de koopovereenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst 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. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

**Bedenktijd koper:**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen schriftelijk opgemaakte koopovereenkomst aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.