

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



Door zijn bijzonder rustige en natuurlijke ligging in het Roerdal verdient dit landhuis met zijn omliggende tuinen zonder twijfel het predicaat uniek. Ruimtelijke vrijheid, terwijl de binnenstad van Roermond met zijn winkel- en overige voorzieningen, alsook de oprit naar de A73 en aansluitend de A2, op korte afstand bereikbaar zijn. Bij het pand is een buitenzwembad met 'poolhouse', inpannige stoomdouche, 3 slaapkamers met elk een eigen badkamer en een praktijk-/kantoorruimte in het souterrain. Het grondstuk – van bijna een halve hectare grootte – kent een gevarieerde inrichting die bestaat uit een onder architectuur aangelegde tuin met gazons, terrassen en een bosperceel. Het bouwjaar is 2001, de perceeloppervlakte meet 4.983 m² en de inhoud bedraagt circa 1.790 m³. Een kwalitatieve afwerking tot in detail is leidraad geweest bij de opzet van dit object waar hedendaagse architectuur op een stijlvolle locatie het uitgangspunt vormde.

LEROPPERWEG 9 A - SINT ODILIENBERG

Vraagprijs € 1.025.000,- 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 bidding 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
www.vancromvoirt.nl

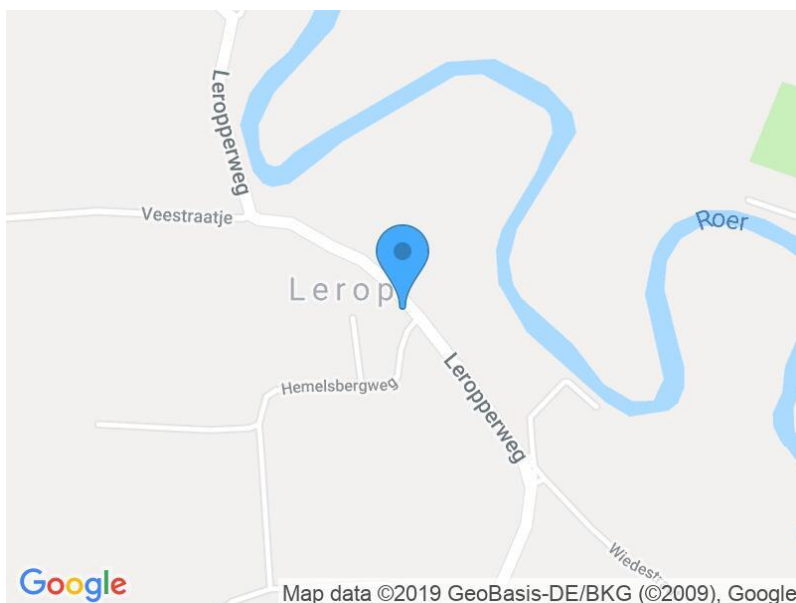
KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.025.000,- k.k.
Soort	: Landhuis
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	: 1.790 m ³
Perceeloppervlakte	: 4.983 m ²
Woonoppervlakte	: 477 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	: 2001
Ligging	: Landelijk en bosrijk, aan Roerdal, aan rustige weg
Alarm	: Alarminstallatie
Tuin	: Rondon
Garage	: Twee garages, gedeeltelijk vrijstaand steen en hout
Zonnepanelen	: Ja, 24 stuks
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Verwarming	: C.v. ketel Nefit combi, 2015 en C.v. ketel voor vloerverwarming 2017, waterontharder en extra boiler (Nibe)

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

Leropperweg 9 a
6077 NW, Sint Odilienberg



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



Indeling:

BEGANE GROND

Entreehal

Via een overdekte entree met tweevleugelige voordeur is er toegang tot de representatieve ontvangsthal (16,2 m²). Deze heeft een grijze keramische tegelvloer die drempelloos doorloopt in alle leefruimten op de begane grond – met uitzondering van de eethoek met houten vloer – en geheel is voorzien van vloerverwarming.

In de hal bevindt zich een gastentoilet met grootformaat grijze wandtegels en een inrichting met vrijhangend sanitair, urinoir en fonteintje (Sphinx). Hier zijn tevens de meterkast met aansluitingen van de nutsvoorzieningen en een afsluitbare garderobekast opgenomen. Tevens is er op praktische wijze toegang tot een L-vormige berging/kamer (5,5 m²).

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



Living met vier woonzones

De living (totaal 92,1 m²) heeft een keramische tegelvloer met vloerverwarming en kent een onderverdeling in verschillende functionaliteiten. Het centrale deel herbergt de zitkamer met open haard die een schouwafwerking heeft in 'stucco antico'.



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



Het linkerdeel van de woonkamer bestaat uit twee gescheiden en in elkaar overlopende ruimten. Beide betreffen zitkamers, elk met openslaande tuindeuren naar het achterterras waarvan het eerste overdekt is. In het plafond is halogeenverlichting verwerkt en de vloer heeft diverse verscholen elektriciteitspunten.



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



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



Verscholen keuken

Aan de rechterzijde van de living ligt de verscholen, halfopen keuken (24 m²) met een inrichting rond een centraal geplaatst kookeiland met lichtgrijs composiet werkblad. Het is voorzien van een ingebouwde 4-pits gaskookplaat met brede rvs-wasemkap en ingebouwde elektrische oven (Bosch). In een brede kastenwand bevindt zich de combimagnetron (Bosch), afwasmachine (Miele) en koelkast (Bosch). Het werkblad met dubbele rvs-spoelbak en onderkasten grenst aan een eigen eethoek.



VAN



CROMVOIRT
MAKELAARDIJ

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



Aan de tuinzijde gaat dit gedeelte over in een eetkamerdeel met eikenhouten vloer en uitzicht op het overdekte achterterras met vijverpartij.



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



Slaapkamer en badkamer

De living heeft ter hoogte van de eethoek toegang tot een L-vormige tussenhal (4,6 m²). Vanuit de tussenhal is tevens toegang tot een overdekt privéterras en via een trap rechtstreeks tot de sauna in het souterrain. De tussenhal biedt op zijn beurt ook toegang tot een slaapkamer (16,4 m²) met twee kastenwanden (de linkerkast is voorzien van 6 deuren en de rechterkast van 7 deuren).



VAN



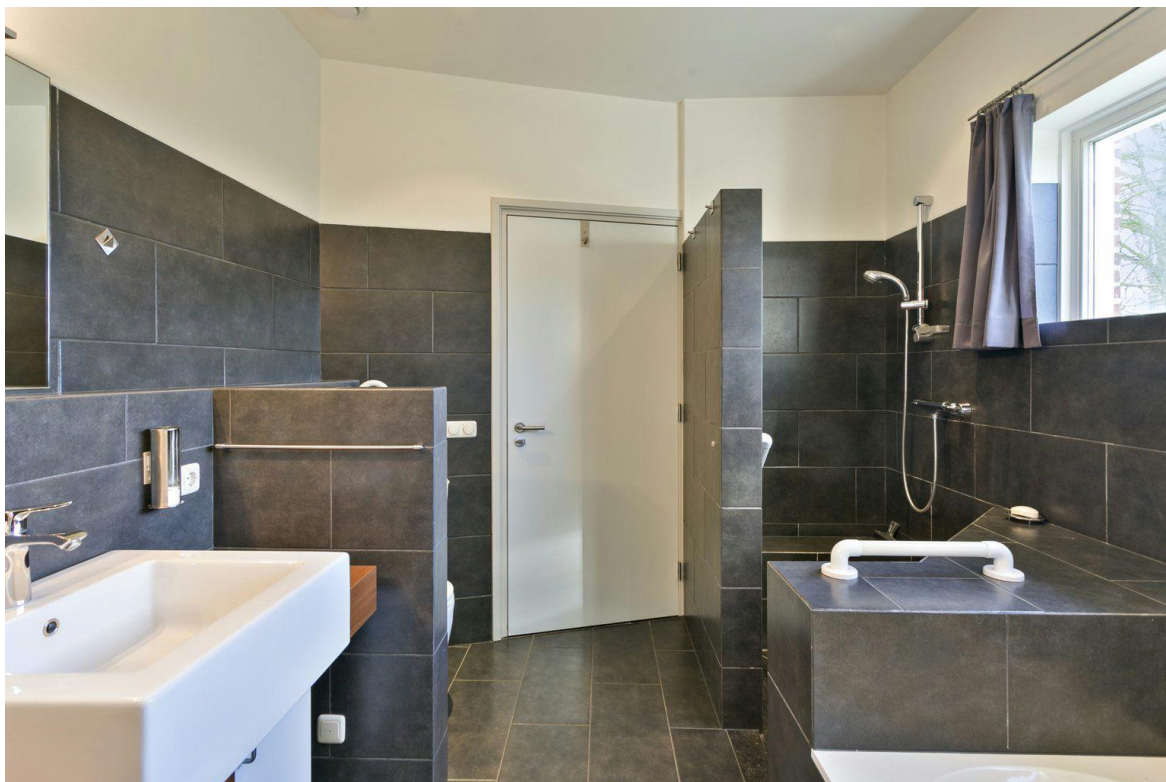
CROMVOIRT

MAKELAARDIJ

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



De aan de tussenhal gelegen badkamer (10,4 m²) heeft een ligbad, dubbele wastafel in ombouw en een douchecabine in hoekopstelling met een natuurstenen vloer en speciaal uitgefreesd antislipprofiel. Het toilet bevindt zich in een afgescheiden gedeelte.



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



EERSTE VERDIEPING

Multifunctionele voorruimte

Vanuit de hal leidt de open rvs-designtrap naar een multifunctioneel inzetbare overloop (privéwerkruimte/-kantoor) van 23,3 m² met toegang tot een eigen balkon aan de voorzijde.



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



De masterbedroom

De overloop heeft aan twee zijden toegang tot de U-vormige masterbedroom (47,2 m²) met 8-deurs kledingkast. Via één kastruimte is verscholen toegang tot een bergzolder (met 5,5 m² aan stahoogte). Aan de zijde van de achtertuin ligt een privé-dakterras met een magnifiek uitzicht over het grondstuk en de achtergelegen landerijen.

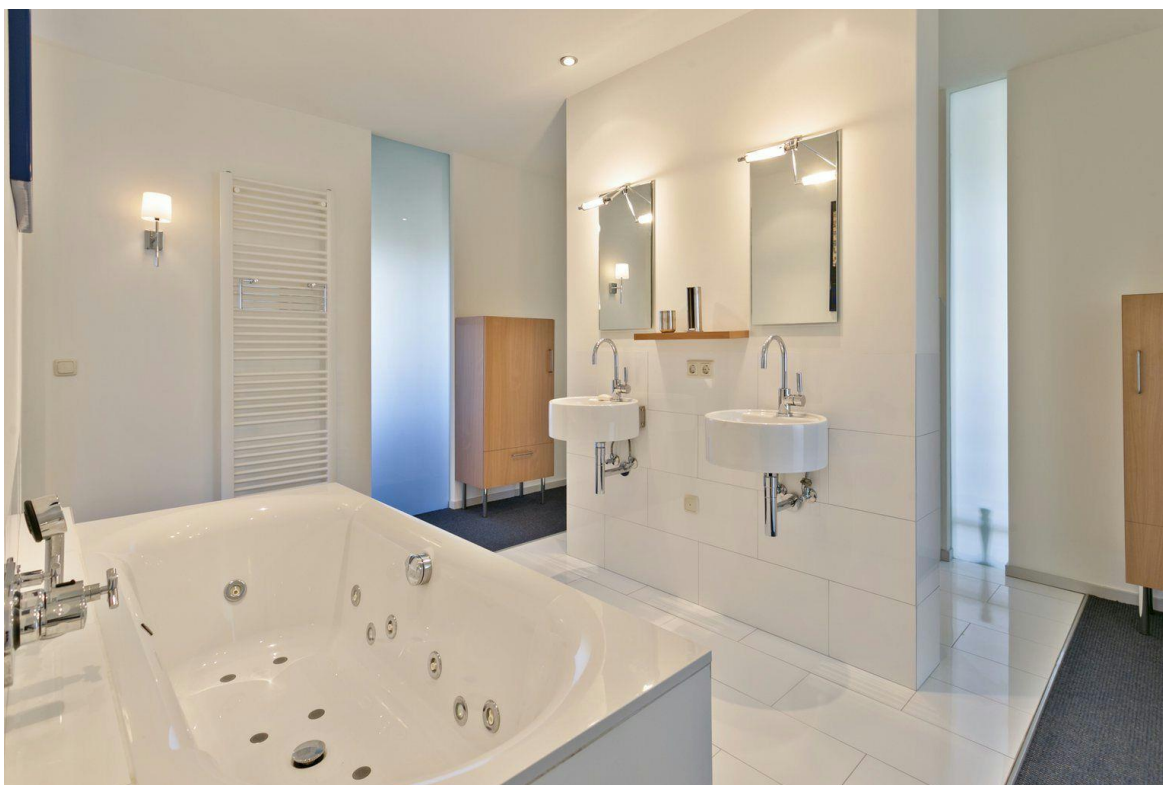


VAN



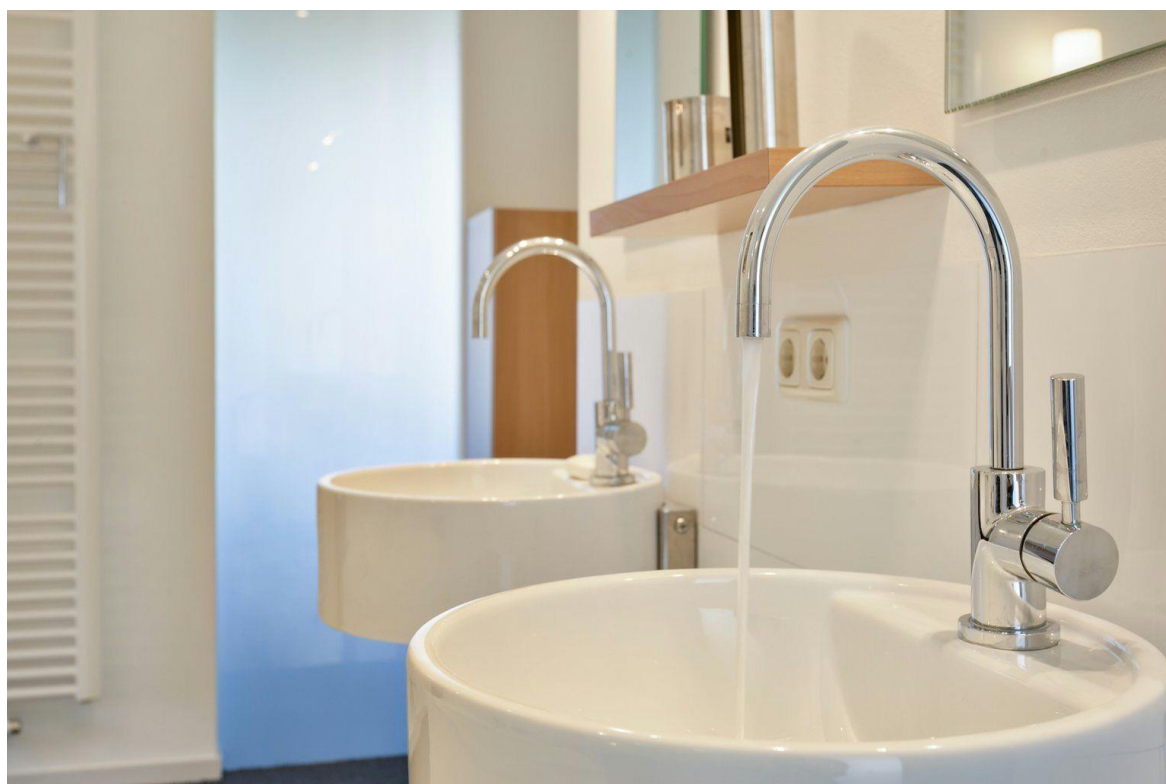
CROMVOIRT
MAKELAARDIJ

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



Masterbathroom

De eigen badkamer (12,6 m²) heeft een open toegang aan twee zijden en kent een inrichting van Villeroy & Boch met een ligbad met whirlpoolfunctie, afgescheiden toiletgedeelte met vrijhangend sanitair en een wastafeleenheid met twee rondvormige designwaskommen met Tara-armaturen van Dornbracht.



VAN



CROMVOIRT

MAKELAARDIJ

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



SOUTERRAIN

Multifunctionele kelderruimte

Vanuit de ontvangsthall verbindt een open trap in roestvrijstalen constructie met blank-beuken treden de verschillende verdiepingen met elkaar. In de kelder biedt een voorhal (12,9 m²) toegang tot een berging (13,4 m²), aan de andere zijde tot een centraal gelegen, trapeziumvormige kelder-/speelruimte (62,8 m²) die multifunctionele toepassingsmogelijkheden kent.



VAN



CROMVOIRT
MAKELAARDIJ

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



Technische ruimte

Aan de linkerzijde zijn in deze ruimte in een afgesloten berging (4,6 m²) de beide CV-ketels van Nefit ondergebracht. De eerste (2015) is een combiketel, de tweede (2017) is voor de vloerverwarming. Tevens bevinden zich hier een waterontharder en extra boiler (Nibe).

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



Sauna en behandelruimte

Aan de rechterzijde leidt de centrale kelderruimte naar een gedeelte met een tweepersoons stoomdouche met saunafunctie (2,3 m²). Er direct naast zijn in een betegelde ruimte de witgoedaansluitingen ondergebracht met separate spoelbak. Er tegenover ligt een afgesloten kamer (22,4 m²) die thans in gebruik is als behandelruimte.



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



Slaapkamer met badkamer

Aan de linkerkzijde van de centrale kelderruimte is via een L-vormige voorruimte (32,8 m²) toegang tot een L-vormige slaapkamer (20,8 m²) met aanliggende, gesloten derde badkamer (4,5 m²). Deze is voorzien van een douchecabine, vaste wastafel en vrijhangend toilet (Sphinx). De voorruimte heeft een eigen buitentoeegang via een slipvrij beklede helling.



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



TUIN EN ZWEMBAD

Dit object is geheel omringd door een aangelegde tuin met tuinverlichting, een vijver met valbeveiliging (kinderen) en diverse terrassen aan de achterzijde.



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



Aan de rechterzijde bevindt zich tevens het verwarmde zwembad (12,0 x 4,0 x 1,5 m) dat is voorzien van een afdek-rolhoes. In het naastgelegen poolhouse met aan beide zijden een overkapping bevindt zich in de berging (2,5 m²) de zuiveringsinstallatie met UV-pomp en filter en een separate verwarmingseenheid.



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



Dubbele garage

De beide vrijstaande, gedeeltelijk steen- en houten garages zijn verdiept aangelegd en voorzien van rolpoorten met afstandsbediening. Op het voorterrein is tevens voorzien in parkeergelegenheid voor gasten.

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



ALGEMEEN

Een kwalitatieve afwerking tot in detail is leidraad geweest bij de opzet van dit object waar hedendaagse architectuur op een stijlvolle locatie het uitgangspunt vormde. Door zijn bijzonder rustige en natuurlijke ligging aan het Roerdal verdient dit landhuis met zijn omliggende tuinen zonder twijfel het predicaat uniek. Ruimtelijke vrijheid, terwijl de binnenstad van Roermond met zijn winkel- en overige voorzieningen op eenvoudige wijze bereikbaar is. Langs de bosrand ligt tevens een grondwaterpomp.



VAN



CROMVOIRT
MAKELAARDIJ





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

BEGANE GROND




VAN CROMVOIRT
 MAKELAARS

Begane grond, Leropperweg 9A, Sint Odiliënberg
 Tekening type A (NTA 2581:2011:NL); gebouw op locatie gecontroleerd
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	477,3 m ²
	Overige inpandige ruimte	5,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	37,8 m ²
	Externe bergruimte	13,9 m ²
	Branchebrede meetinstructie	534,5 m ²
	Inhoud: ca.	1790 m ³

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.

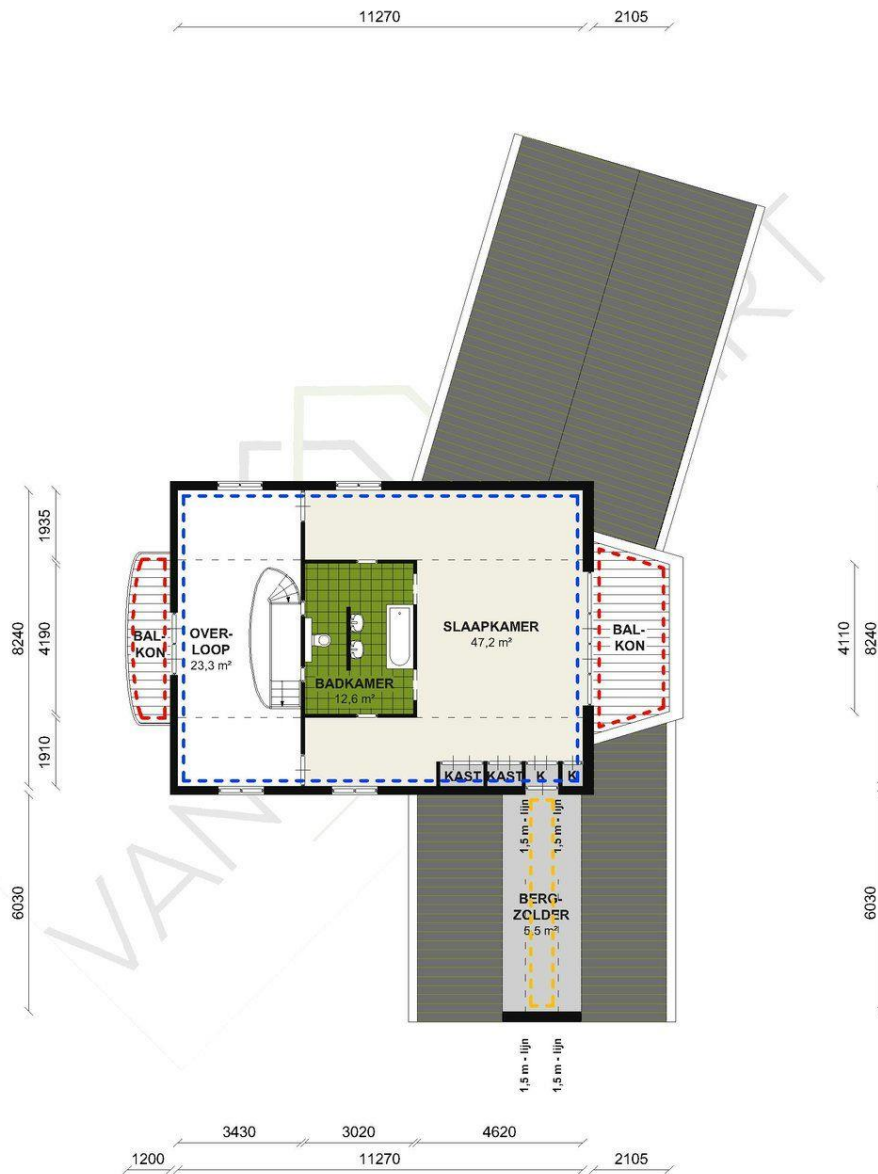


VAN CROMVOIRT
 MAKELAARDIJ

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





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

EERSTE VERDIEPING




VAN CROMVOIRT
MAKELAARS

1e Verdieping, Leropperweg 9A, Sint Odiliënberg
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	477,3 m ²
	Overige in pandige ruimte	5,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	37,8 m ²
	Externe bergruimte	48,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	569,4 m ²
	Inhoud: ca.	1790 m ³

Schaalgrootte kan afwijken





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

KELDER




VAN CROMVOIRT
 MAKELAARS

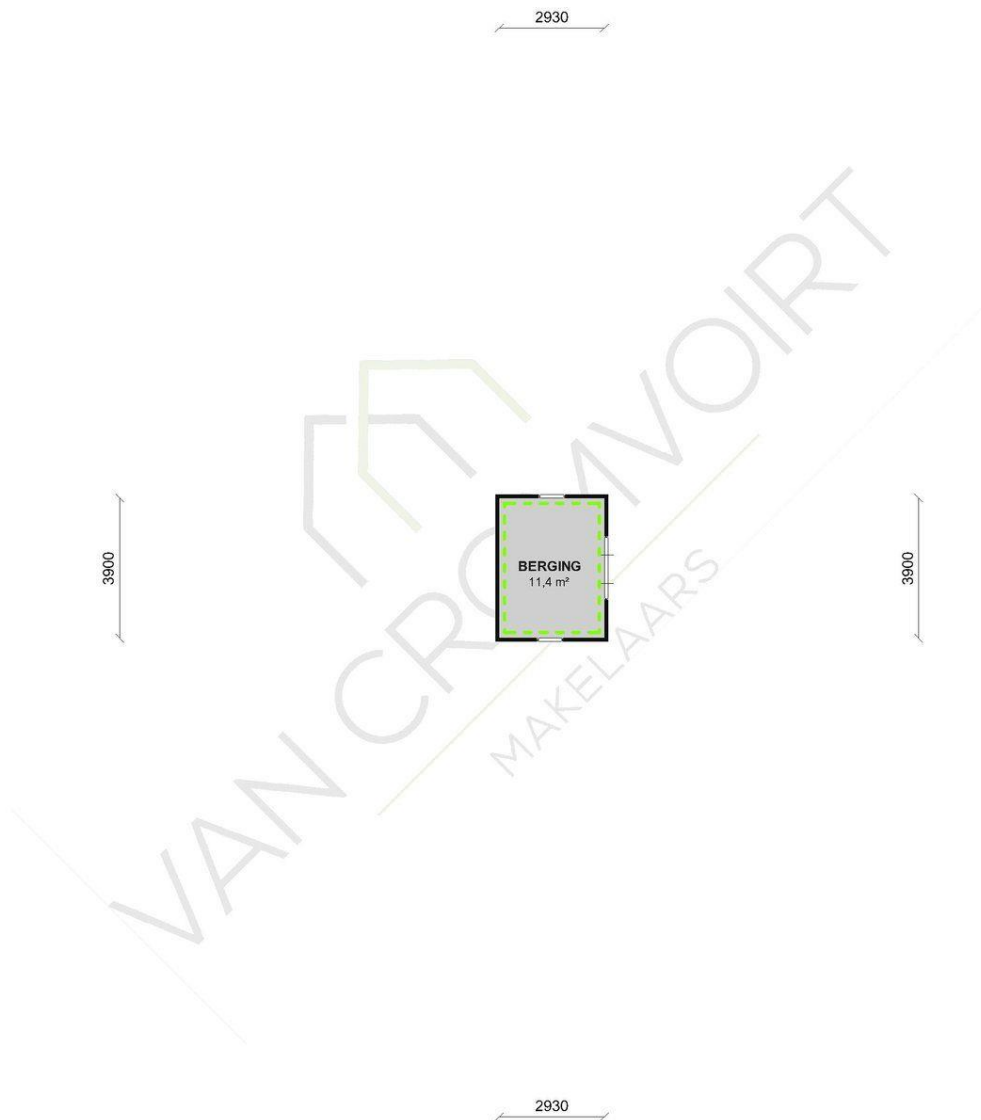
Kelder, Leropperweg 9A, Sint Odiliënberg
 Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	477,3 m ²
	Overige inpandige ruimte	5,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	37,8 m ²
	Externe bergruimte	13,9 m ²
	Branchebrede meetinstructie	534,5 m ²
	Inhoud: ca.	1790 m ³

Schaalgrootte kan afwijken

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

BERGING








VAN CROMVOIRT
MAKELAARS

Berging, Leropperweg 9A, Sint Odiliënberg

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

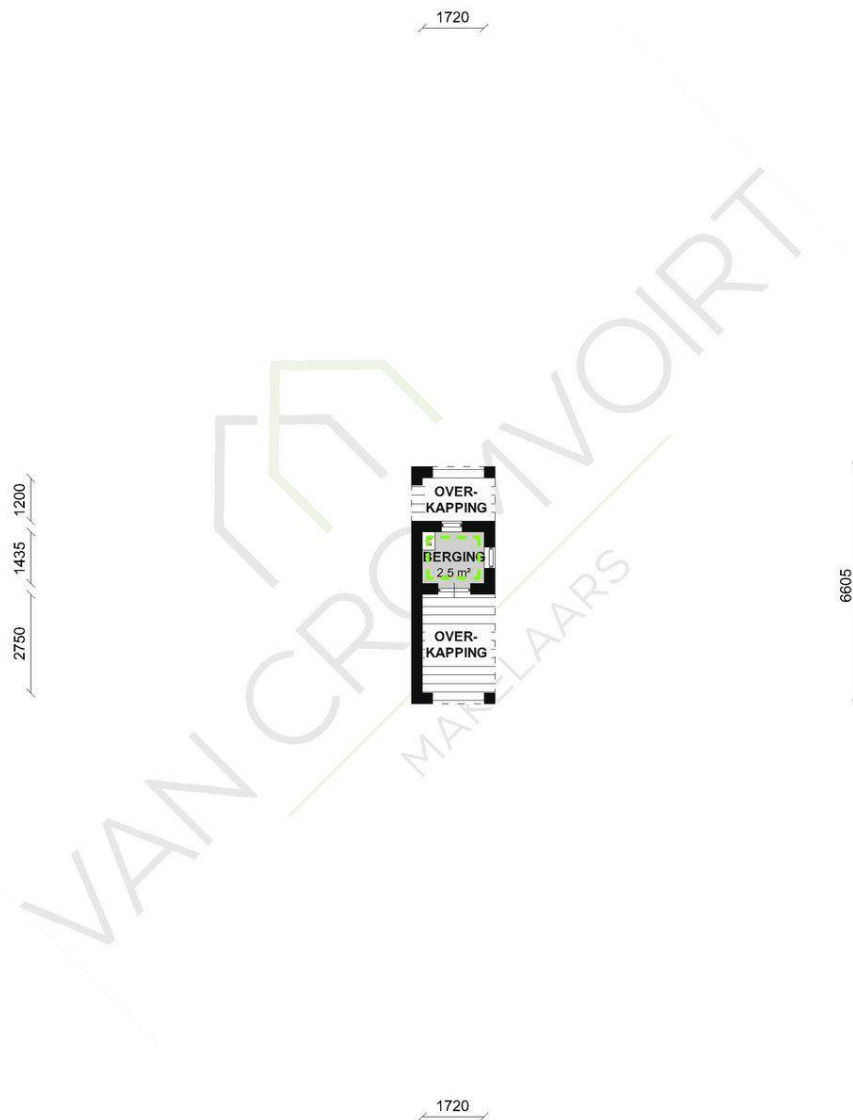
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	477,3 m ²
	Overige inpandige ruimte	5,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	37,8 m ²
	Externe bergruimte	13,9 m ²
	Branchebrede meetinstructie	534,5 m ²
	Inhoud: ca.	1790 m ³

Schaalgrootte kan afwijken





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

ZWEMBADHUIS




VAN CROMVOIRT
MAKELAARS

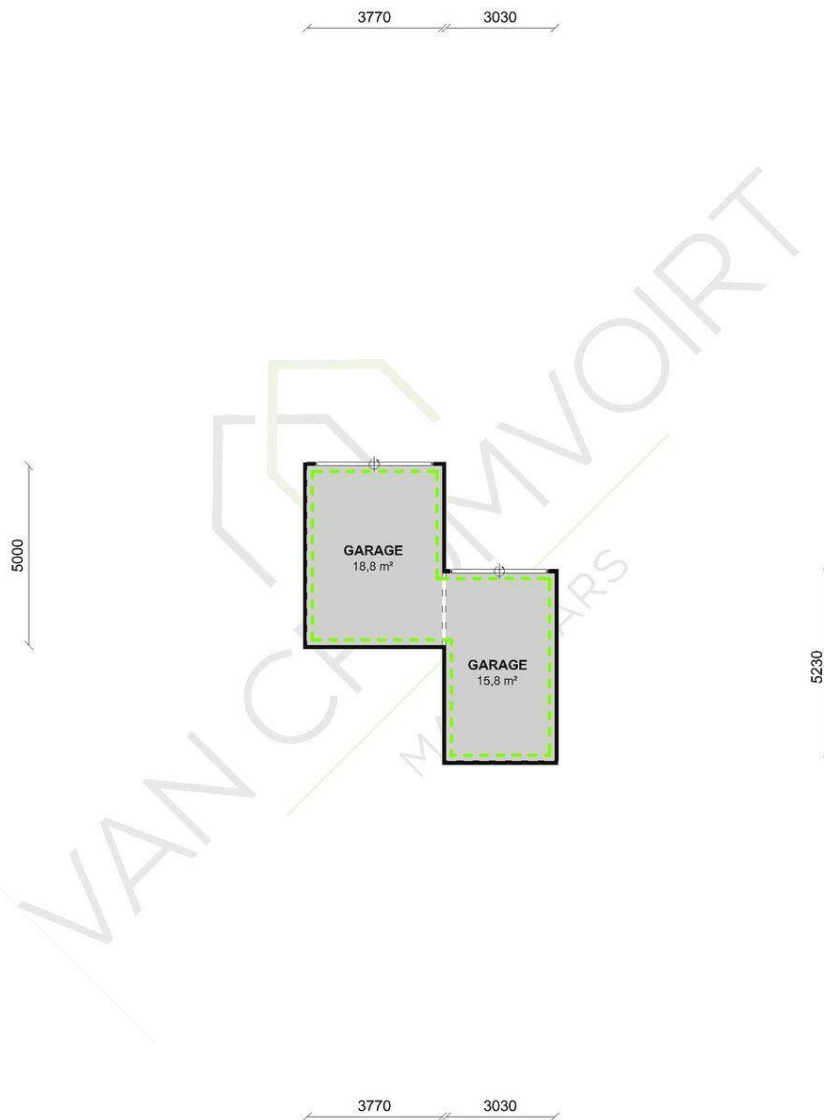
Zwembadhuis, Leropperweg 9A, Sint Odiliënberg
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	477,3 m ²
	Overige inpandige ruimte	5,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	37,8 m ²
	Externe bergruimte	13,9 m ²
	Branchebrede meetinstructie	534,5 m ²
	Inhoud: ca.	1790 m ³

Schaalgrootte kan afwijken





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

GARAGE




VAN CROMVOIRT
MAKELAARS

Carport, Leropperweg 9A, Sint Odiliënberg
Tekening type A (NTA 2581:2011:NL), : gebouw op locatie gecontroleerd
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	477,3 m ²
	Overige inpandige ruimte	5,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	37,8 m ²
	Externe bergruimte	48,8 m ²
	Branchebrede meetinstructie	569,4 m ²
	Inhoud: ca.	1790 m ³

Schaalgrootte kan afwijken

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

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: sab



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Odilienberg	
25 Huisnummer	Sectie F	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
— Overige topografie		

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

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.