

# WONEN

*op maat*



**Hamstraat 9 A Roermond**



**MAAT**  
**MAKELAARS**







K



leenari

K  
KROES-PRODUCTS





ROERMOND, HAMSTRAAT 9A /  
KLOOSTERWANDSTRAAT 34

Dit karakteristieke winkelpand met bovenwoning is ideaal gelegen in het hart van Roermond en staat bij de Roermondse bekend als de sigarenspeciaalzaak van de familie Jansen-Quicken. De winkel heeft een prominente ingang aan de Hamstraat, een van de bekendste en meest bezochte winkelstraten van de stad, wat zorgt voor uitstekende zichtbaarheid en toegankelijkheid. De bovenwoning, met eigen ingang aan de Kloosterwandstraat, biedt volop ruimte en privacy. De woning strekt zich uit over twee verdiepingen en vormt een perfecte combinatie van wonen en werken op een toplocatie in Roermond.

Bestemming: Detailhandel – wonen

Parkeren: Het centrum van Roermond beschikt over uitstekende openbare parkeervoorzieningen. Op loopafstand bevindt zich een Q-park parkeergarage voor ruim 400 auto's.

VVO bedrijfsruimte: 54 m<sup>2</sup>.

VVO kantoorruimte: 8 m<sup>2</sup>.

VVO verkeersruimte: 0 m<sup>2</sup>.

VVO toilet-, facilitaire-, techniekruimte: 13 m<sup>2</sup>.

VVO totaal: 75 m<sup>2</sup>.

Inhoud woning	755 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	190 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	42 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	126 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1993
Energie label winkel	E
Energie label woning	F
Vraagprijs	€ 695.000 k.k.



### **Winkelgedeelte (Hamstraat 9A)**

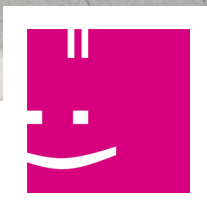
De winkel kent een A1-locatie in Roermond op de hoek van Hamstraat/ Kloosterwandstraat. Het pand heeft een front van ca. 14,5 meter en een winkelloppervlakte van 75 m<sup>2</sup> op de begane grond met veel etalageruimte. Dit is opgedeeld in een fijne winkelruimte aan de voorzijde en aan de achterzijde kantoorruimte en keuken.

De winkel is gelegen op een top locatie in het centrum van Roermond, op een hoeklocatie met veel traffic van passanten, op maar 100 m. afstand van het NS- station en 50 m. van het Stationsplein. In de directe omgeving bevinden zich vestigingen van o.a. Primera, Hema, Ziengs, Coffeelovers, Mc Donalds en diverse lokale winkeliers.









## Woongedeelte (Kloosterwandstraat 34)

### Begane grond

Bij binnenkomst via de eigen entree leidt de hal op de begane grond naar de trapopgang die naar de bovenwoning gaat. Daarnaast is er een doorgang naar de achterzijde van de winkel.



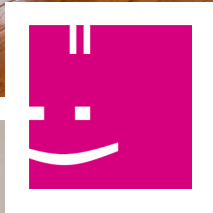
### Eerste verdieping

#### Woonkamer

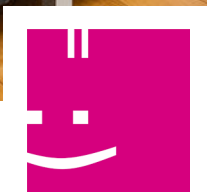
Vanaf de overloop is de royale woonkamer bereikbaar, waar direct het prachtige lichtinval opvalt. Dankzij zes ramen voelt deze ruimte heerlijk licht en ruimtelijk aan. De woonkamer heeft een oppervlakte van 46 m<sup>2</sup>, is voorzien van een stijlvolle parketvloer en een moderne gashaard. Ook is de woonkamer voorzien van een airco.











### **Slaapkamer**

De slaapkamer, direct grenzend aan de woonkamer, biedt met een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> voldoende ruimte voor een comfortabel bed en is uitgerust met dezelfde fraaie parketvloer. De ingebouwde kasten bieden veel opbergruimte, en ook hier zorgt ook de airco voor extra comfort.

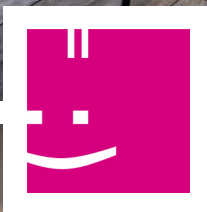


### **Badkamer**

Via de overloop is ook de badkamer bereikbaar. Deze is volledig betegeld en 6 m<sup>2</sup> groot, beschikt over een luxe inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet, waarbij de vloerverwarming voor extra comfort zorgt.



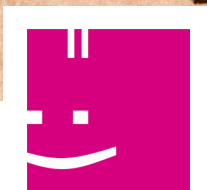




## Keuken

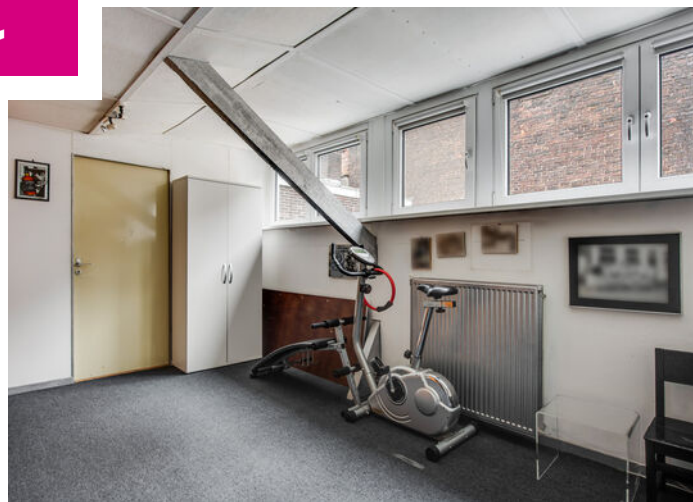
De gesloten keuken, in 2022 volledig vernieuwd, is een waar pronkstuk van deze woning. Met een strakke, witte keukenopstelling en een donker werkblad oogt de keuken modern en stijlvol. De ruimte is voorzien van een prachtige tegelvloer en uitgerust met alle moderne gemakken, zoals een Bora-systeem, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en magnetron. De keuken beschikt bovendien over vloerverwarming, wat bijdraagt aan het woongenot. Via een schuifdeur is er direct toegang tot het eerste dakterras.



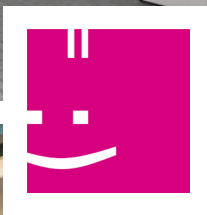


## Tweede verdieping

Via de trapopgang op de overloop is de tweede woonlaag bereikbaar, waar nog meer ruimte te vinden is. Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een badkamer, een grote bergruimte en een tweede dakterras. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 16 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer biedt directe toegang tot de bergruimte, ideaal voor het opbergen van kleding en schoenen. Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De overige twee slaapkamers beschikken over een dakraam, dat ook hier voor prettig licht zorgt.







Op deze verdieping bevindt zich ook de tweede badkamer, volledig betegeld en voorzien van een ligbad, wastafel en designradiator. Deze badkamer heeft een aangename lichtinval en is strak afgewerkt met inbouwspots. De badkamer is in 2018 volledig vernieuwd. Vanaf de overloop is ook het tweede dakterras van 6,5 m<sup>2</sup> toegankelijk.

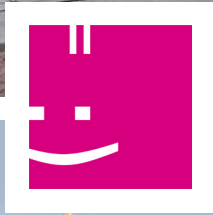






Met de winkel op de begane grond en de comfortabele bovenwoning erboven, is dit pand een unieke kans voor ondernemers die dichtbij hun zaak willen wonen, of voor investeerders die op zoek zijn naar een veelzijdig pand in het bruisende centrum van Roermond.





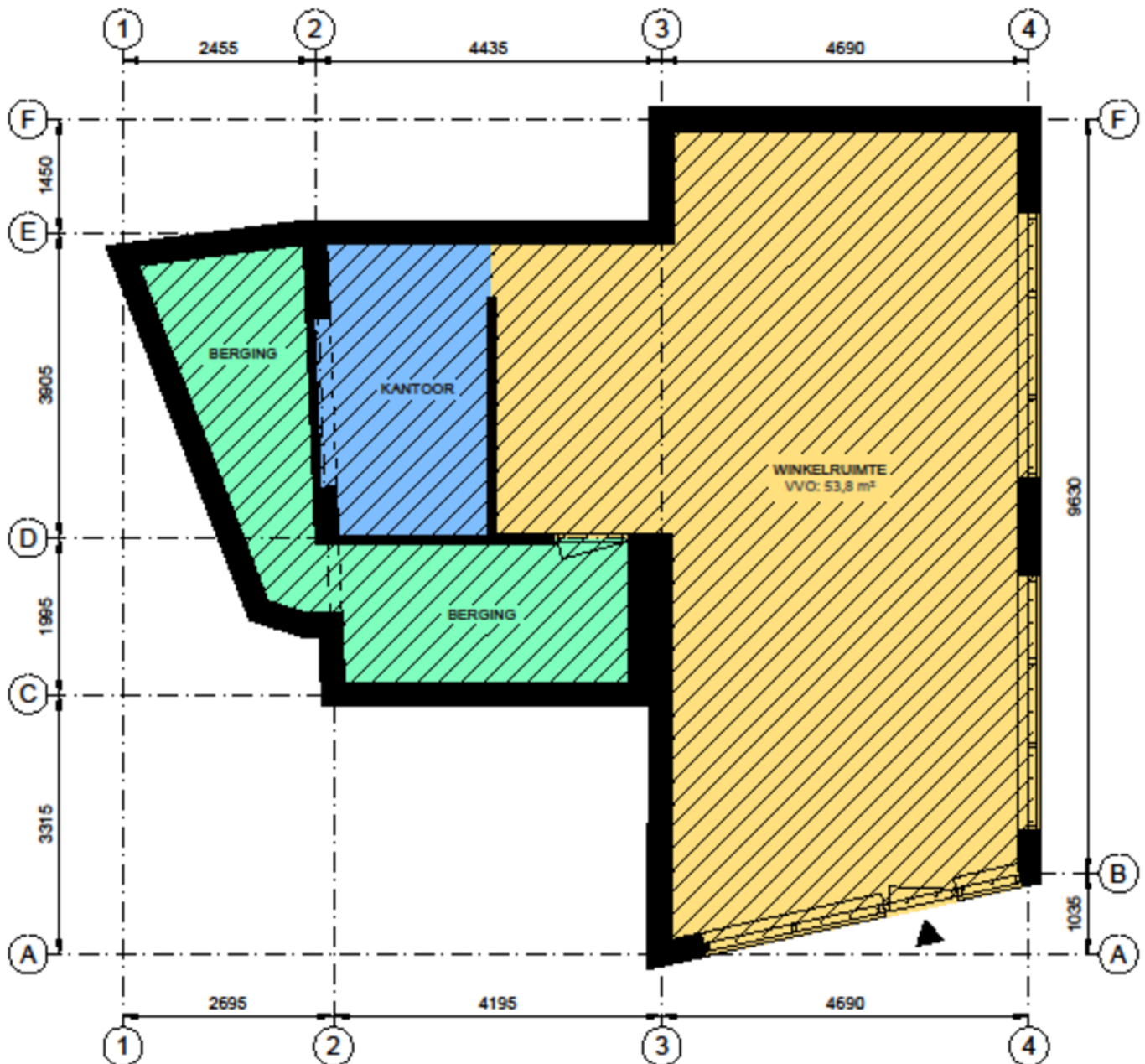








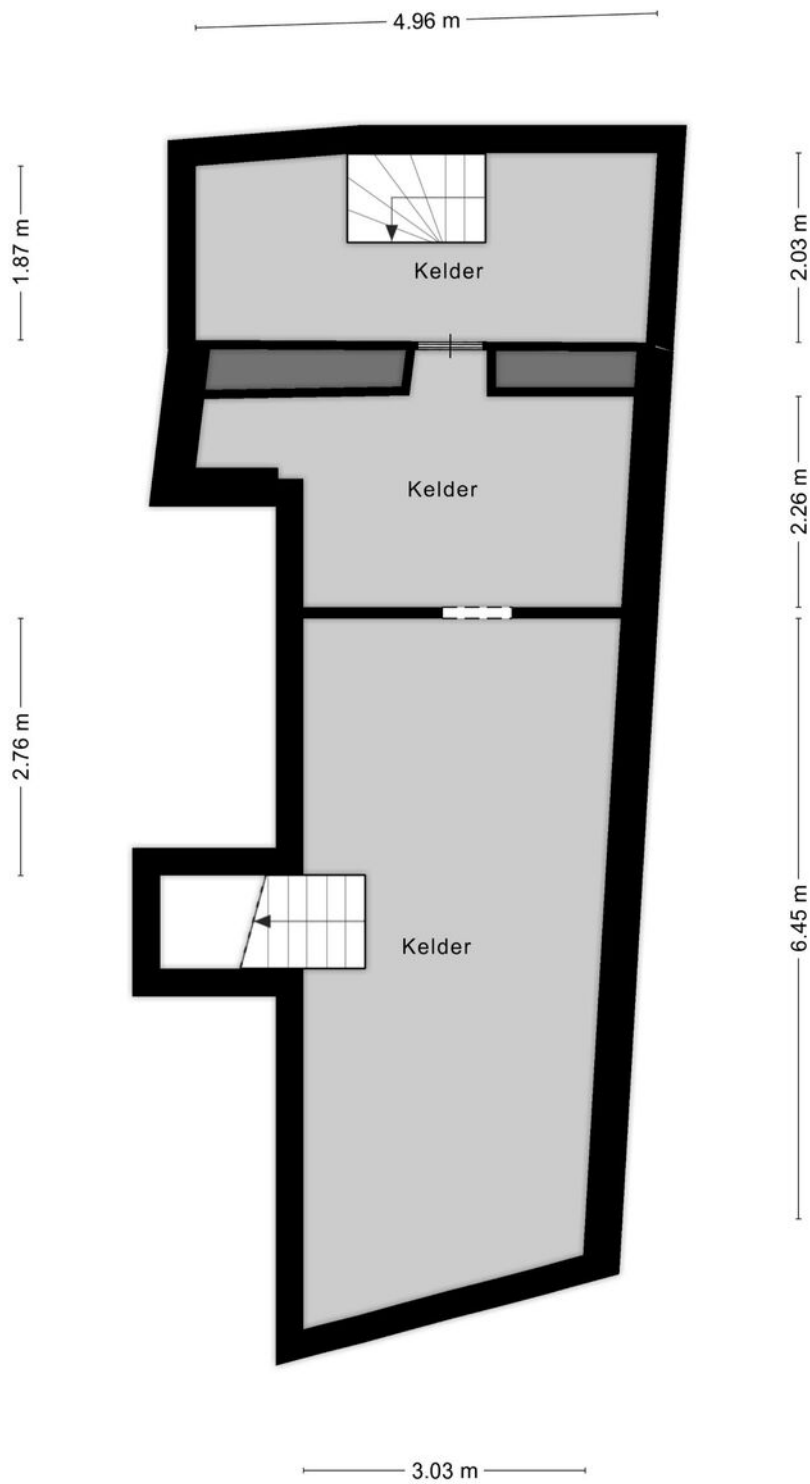
## Plattegrond Begane grond (winkelruimte)







## Plattegrond Souterrain (woning)







## Plattegrond Begane grond (woning)







## Plattegrond Eerste verdieping (woning)







## Plattegrond Tweede verdieping (woning)











## Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!





## Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbepaald.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende





zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### 8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### 9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### 10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### 11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

**Documentatie** Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**Informatie** Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

## MAAT MAKELAARS

Minderbroederssingel 19

6041 KH Roermond

T 0475 - 35 19 70

[info@maatmakelaars.nl](mailto:info@maatmakelaars.nl)

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

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

