



Maasheuvel 24

Roosteren

BUITEN
STATE
makelaars



R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Roosteren.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of
wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Evelien Corbey
NVM Register Makelaar &
Taxateur

ecorbey@aelmans.com
+(0)6 35 31 12 10



Adres:

- Maasheuvel 24, 6116 BT

Roosteren

Kenmerken:

- Vraagprijs: € 1.115.000,- k.k.
- Bouwjaar: 1926
- Woonoppervlakte: 439 m²
- Inhoud 3.569 m³
- Perceeloppervlakte: 995 m²

Energie:

- Energielabel B
- Verwarming: C.v.-ketel, houtkachel
- Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

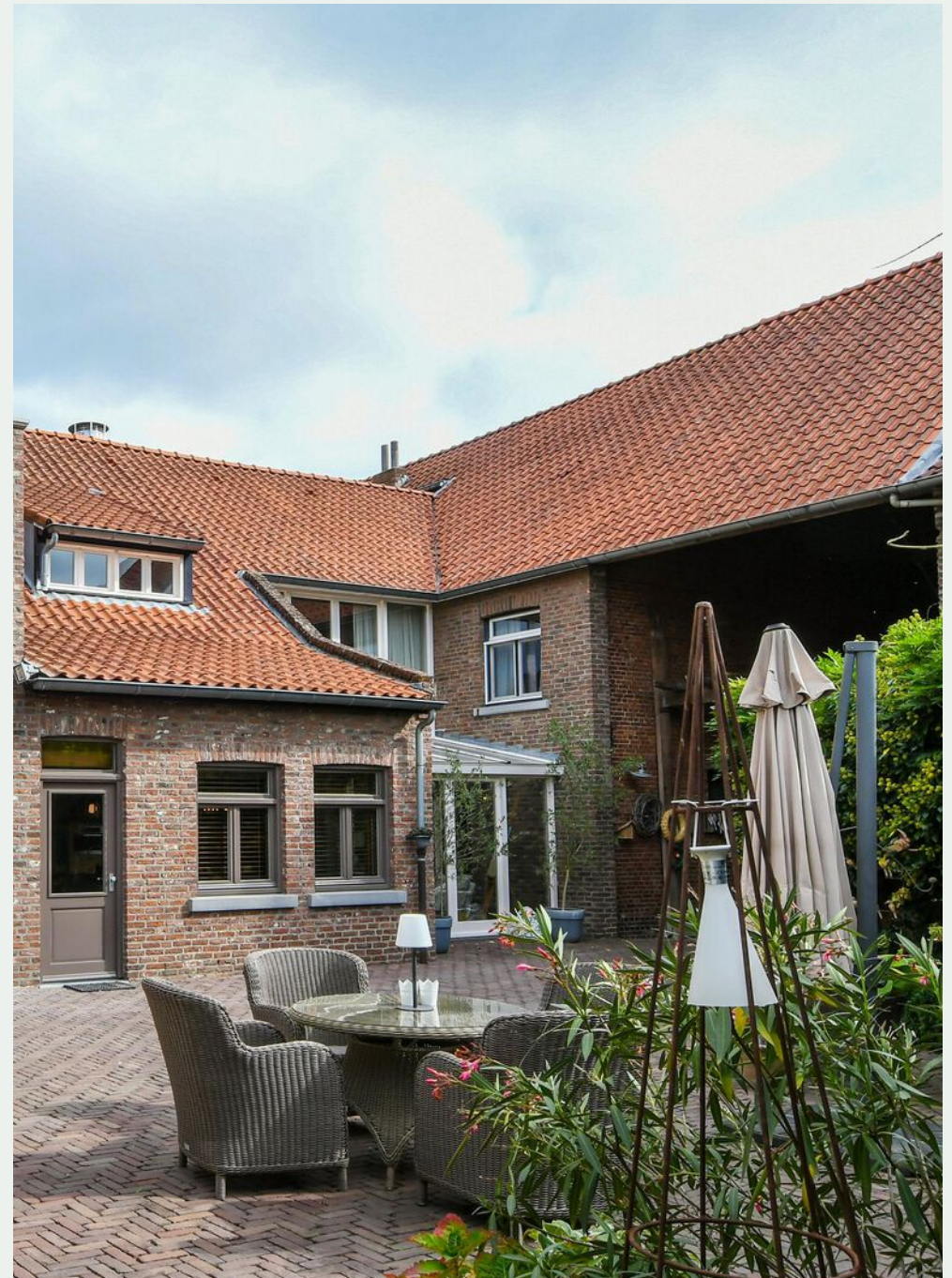
Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar
brengen van vraag en
aanbod. Dat is waar het
om draait.

In het charmante dorp Roosteren, midden in de kern van dit idyllisch dorp, ligt dit karakteristieke, volledig gerenoveerde pand met een rijke historie. Ooit een bruisend café met danszaal, getransformeerd tot een unieke woonlocatie met meerdere gebruiksmogelijkheden. Een perfecte combinatie van historie, ruimte en comfort! Ideaal voor wie ruimte zoekt, wil werken of verhuren aan huis. Instapklaar, luxe, landelijke uitstraling en boordevol potentieel!

Het van oudsher cafépand met danszaal, is nu een sfeervol en veelzijdig woonobject. Met oog voor detail gerenoveerd, waarbij gebruik is gemaakt van duurzame hoogwaardige materialen die zorgen voor een warme, authentieke uitstraling.



Wat dit object bijzonder maakt

- Vakantieappartement binnen de woning – ideaal voor gasten, B&B of extra woonruimte.
- Vrijstaand bijgebouw/gastenverblijf op het perceel – volledig gerenoveerd, geïsoleerd, ingericht en klaar voor gebruik of verhuur.
- Voormalige danszaal/loods – een imposante ruimte met tal van mogelijkheden: werkplaats, hobbyruimte, atelier, opslag,....
- Volledig gerenoveerd met behoud van karakteristieke elementen.
- Muren: In 2003 nieuwe buitengevel met isolatie opgetrokken. Bovendien gedeeltelijk via binnenzijde muurisolatie aangebracht. De achterbouw is spouwgemetseld voorzien van isolatie.
- Dak: In 2003 voorzien van nieuw geïsoleerd zadeldak.
- Hardhouten kozijnen met dubbel / HR++ beglazing (2003), buitenschilderwerk uitgevoerd augustus 2025. Bovendien karakteristiek glas-in-lood-glas aanwezig.
- Vloeren: vloerisolatie aanwezig met vloerverwarming op de begane grond en badkamer op de verdieping.
- Verwarming/warm water: 2 C.V.-installaties aanwezig (1998 en 2015), alsmede een houtvergasser (1000 liter vat), gasboiler (115 liter) en waterboiler (245 liter) aanwezig.
- 44 zonnepanelen aanwezig gesitueerd op plat dak zaal/ loods.
- Stofzuiginstallatie voor gehele woning.
- Gebruik van luxe, hoogwaardige en duurzame materialen.

De indeling

Begane grond

De royale entree/hal met muurtekening geeft direct een warm welkom! Deze ruimte biedt toegang tot het toilet en de woonkamer en is uitgerust met een moderne uitgebreide meterkast/groepenkast, garderoberuimte en een inbouwkast. De entree is tevens vanuit de oprit te bereiken.

Het apart toilet is ruim van opzet en is uitgerust met deels betegelde wanden, tegelvloer en design Colani (duravit) zwevend toilet, urinoir en wastafelmeubel.

Vervolgens betreedt u de royale woonkamer voorzien van zit-, eet-, en loungegedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met de tv-aansluiting.

De eetkamer met prachtige sierschouw uit bourgondisch zandsteen en inbouwkasten geven het geheel een luxe landelijke uitstraling. In de inbouwkast zit bovendien een stofzuigsysteem (te gebruiken door de hele woning).

De vloeren zijn afgewerkt met travertin en blauwe natuursteen. Vanuit de woonkamer is de voorste kelder te bereiken, alsmede is er een 2e trapopgang naar de verdieping.

De indeling

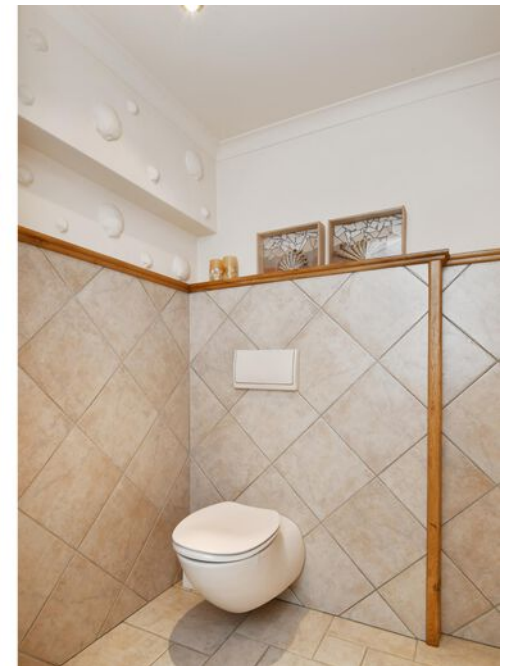
Begane grond

De ruime open keuken is uitgerust met een luxe keukenopstelling met eiland en veel kastruimte vervaardigd uit massief eikenhout met Belgisch hardstenen werkbladen (Tinello design).

De keuken is voorzien van alle luxe en comfort met gasfornuis met oven, afzuigkap, ladekoelkast vaatwasser, combi-magnetron, stoomoven, ingebouwde koffiezetapparaat(vaste wateraansluiting), quooker met cube (bruiswater). Bovendien is er plintafzuiging aanwezig.

De hal leidt vervolgens naar de wasruimte de badkamer en de zaal/loods. De wasruimte is voorzien van de aansluitingen voor het witgoed, inbouwkasten en een tegelvloer in lichte kleurstelling. Vanuit de wasruimte zijn de kelderruimtes bereikbaar.

De badkamer is uitgerust met een zwevend toilet, wastafelmeubel met grote spoelbal, ruime inlooptdouche en ventilatie. De muren zijn betegeld met travertin, keramische tegels en keitjes uit de maas (Pebbles). De vloer is afgewerkt met travertin tegelvloer.











De indeling

Eerste verdieping

Middels de trapopgang via de entree is het vakantieappartement bereikbaar.

Het vakantieappartement is ingedeeld met een woonkamer, open keuken, badkamer en aparte slaapkamer.

De woonkamer en keuken zijn gesitueerd aan de voorzijde van het pand en zijn ruim van opzet. Het keukenblok in hoek opstelling is uitgerust in hout en beschikt over een koelkast, kookplaat, vaatwasser, afzuigkap en spoelbak. De houten vloer, het glas-in-lood, radiatorafwerking en de charmante functionele luiken brengen de landelijke stijl tot een geheel.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van toilet, douchecabine en wastafelmeubel.

De slaapkamer is bereikbaar middels de gang en beschikt over een eikenhouten vloer en een inbouwkast. De slaapkamer biedt uitzicht over de binnenplaats/ tuin.

Via de overloop of via de eikenhouten wenteltrap zijn de masterbedroom en badkamer te bereiken.

De royale luxe masterbedroom beschikt over een eikenhouten vloer, radiatorafwerking en grote inloopkast met schuifdeur.

De royale badkamer biedt alle luxe en comfort in de ruimste zin des woords, met een dubbele wastafel, zwevend toilet, bidet, vrijstaand rond ligbad, inbouwkasten en een parel van een inloopdouche vervaardigd uit natuursteen. Verder uitgerust met een eikenhouten en natuurstenen vloer en charmante







De indeling

Tweede verdieping

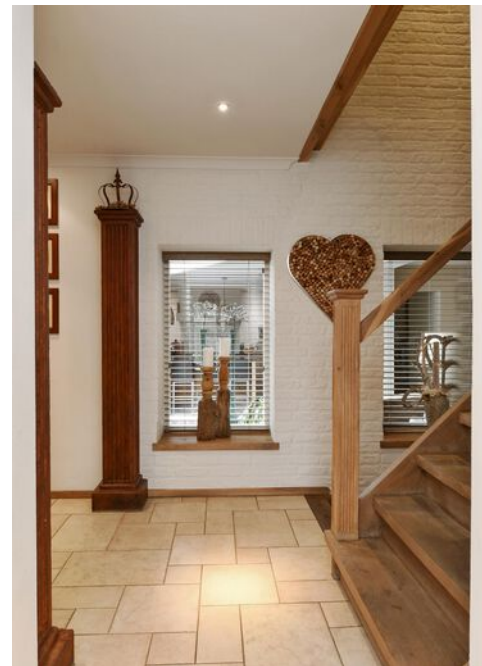
Via de vaste trap is de 2e verdieping te bereiken. De 2e verdieping is ingedeeld met een overloop, 2 ruime aaneengesloten zolderruimtes, C.V.-ruimte en een keuken met extra opbergruimte. Bovendien bevindt zich hier een groot dakterras.

Vanuit de keuken loop je zó het zonnige dakterras op, perfect voor een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige avond. De keuken is uitgerust met een spoelbak en een koelkast. Bovendien zijn onder het schuine dak aan beide zijden inbouwkasten gecreëerd met schuifdeuren.

Het dakterras is voorzien van steenschotten, een houten terrasoverkapping en een buitendouche. Bovendien zijn hier water- en stroomvoorzieningen aanwezig.

De 2 grote zolderruimtes bieden nog legio aan mogelijkheden voor het realiseren van extra slaap-, werk-, hobbykamers. De ruimtes zijn afgewerkt met een laminaatvloer en inbouwspots. In de technische ruimte zijn de twee C.V.-ketels gesitueerd (Remeha Avanta 2015 en AWB Thermomaster 1998).









Het vrijstaand bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw is volledig gerenoveerd en stijlvol ingericht, en leent zich perfect voor diverse doeleinden – van gastenverblijf of vakantiewoning tot mantelzorg of praktijk aan huis. Het is volledig voorzien van dak-, vloer en muurisolatie en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.

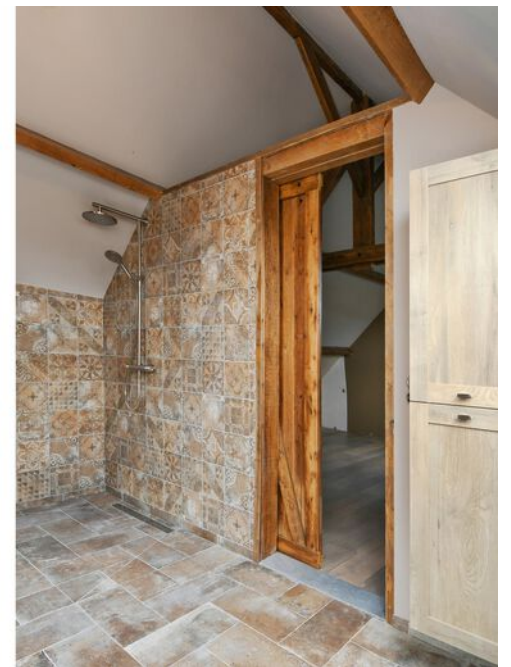
Deze woning is ingedeeld met een ruime woonkamer met open keuken en toiletruimte op de begane grond. De eikenhouten draagbalk en eikenhouten trap geven een rustieke landelijke look aan het geheel. De vloer is voorzien van keramische tegels en het keukenblok biedt alle benodigde comfort.

Er is bovendien vloerverwarming aanwezig op de begane grond en de badkamer. Aan de achterzijde is een terras gerealiseerd.

De verdieping is ingedeeld met een slaapkamer voorzien van eikenhouten vloerafwerking en badkamer.

De open nok met karakteristiek houten spant en gordingen geven een ruimtelijk knus gevoel. Het dakraam biedt voldoende lichtinval.

De badkamer en suite is voorzien van een tegelvloer en deels betegelde wanden, een aansluiting voor toilet, wandradiator en inloopdouche. Tevens is er een wastafelmeubel met extra wand-, en spiegelkast voorzien.





De indeling

Tuin en zaal/loods

Aan de achterzijde ligt de voormalige danszaal van het oorspronkelijke café. Deze grote open ruimte biedt diverse mogelijkheden als hobbyruimte, werkplaats, opslagdoeleinden,... De vloer is nog gedeeltelijk voorzien van de authentieke visgraat dansvloer. Aan opritzijde bevindt zich een grote toegangspoort. Verder is de gevel voorzien van prachtige stalen kozijnen. De gevels zijn gedeeltelijk opnieuw gevoegd en deels voorzien van een lichte Kalei kalkverf.

Een plek waar het altijd voelt als vakantie is de binnentuin met de karaktervolle gevels en het prachtig houtwerk. Via een robuuste houten toegangspoort aan de straatzijde betreedt u de binnentuin. De oprit en het sfeervolle terras zijn uitgerust met gebakken klinkers. Het perceel is verder omheind met een gemetselde muur, houten schutting en diverse hagen en beplanting. Achter op het perceel bieden de bomen een groene uitstraling en bieden ze veel privacy.





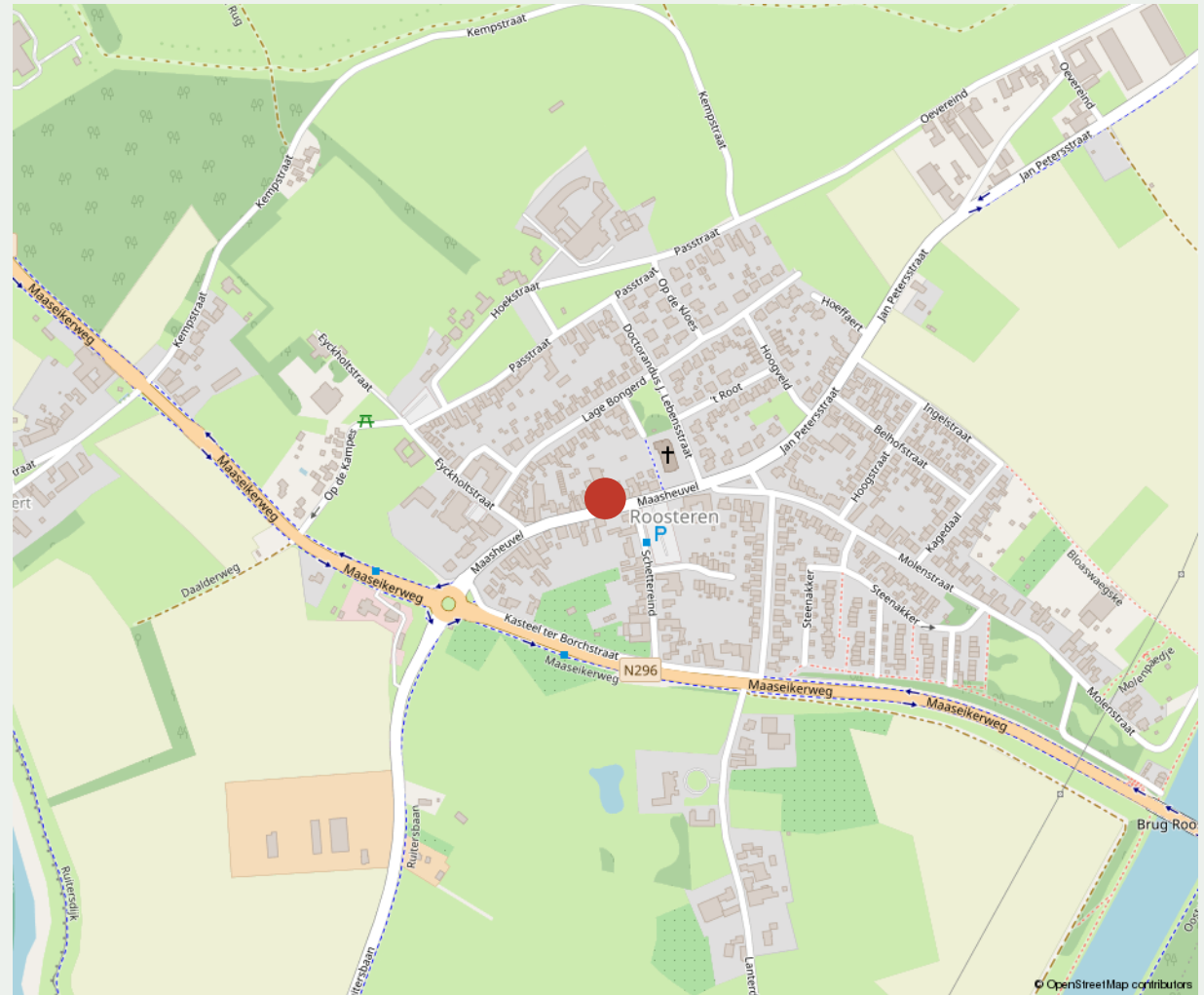


De ligging

Roosteren is een sfeervol kerkdorp in de Limburgse gemeente Echt-Susteren, prachtig gelegen aan de rivier de Maas, recht tegenover het levendige Belgische stadje Maaseik. Ondanks zijn kleinschaligheid biedt Roosteren een verrassend compleet voorzieningenaanbod: van een basisschool en buurtwinkels tot sportfaciliteiten en horecagelegenheden – allemaal op loop- of fietsafstand.

Het dorp ademt historie en karakter, met pittoreske straatjes, authentieke buurten en volop groen. Een van de pareltjes van Roosteren zijn de imposante Kastelen Ter Borch en Eyckholt.

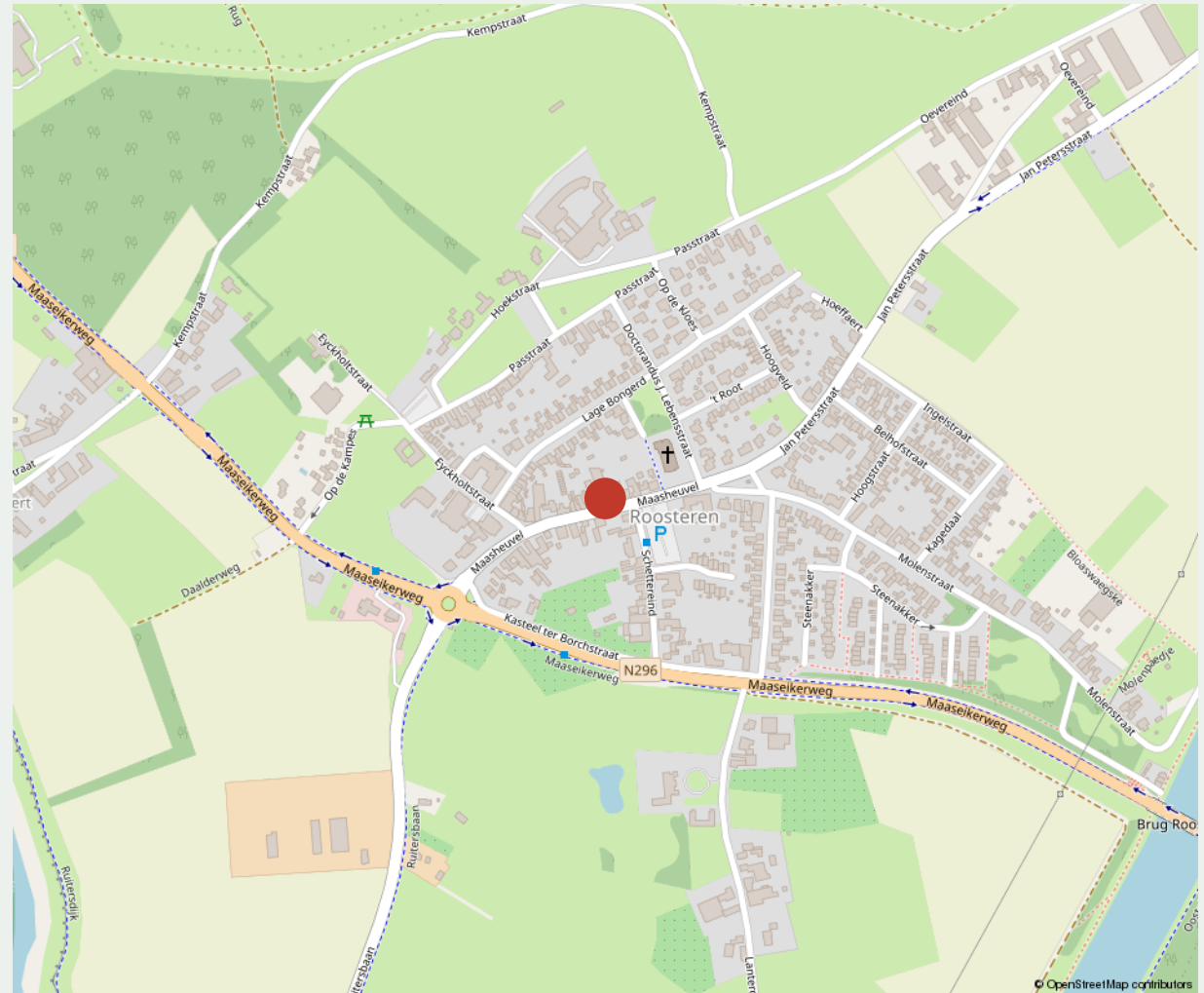
De gemeenschap is divers en hecht: jonge gezinnen voelen zich hier net zo thuis als senioren die genieten van de rust, natuur en goede voorzieningen. Voor voortgezet onderwijs wijken scholieren uit naar nabijgelegen steden als Sittard of het Belgische Maaseik, beide uitstekend bereikbaar met de auto of het openbaar vervoer.

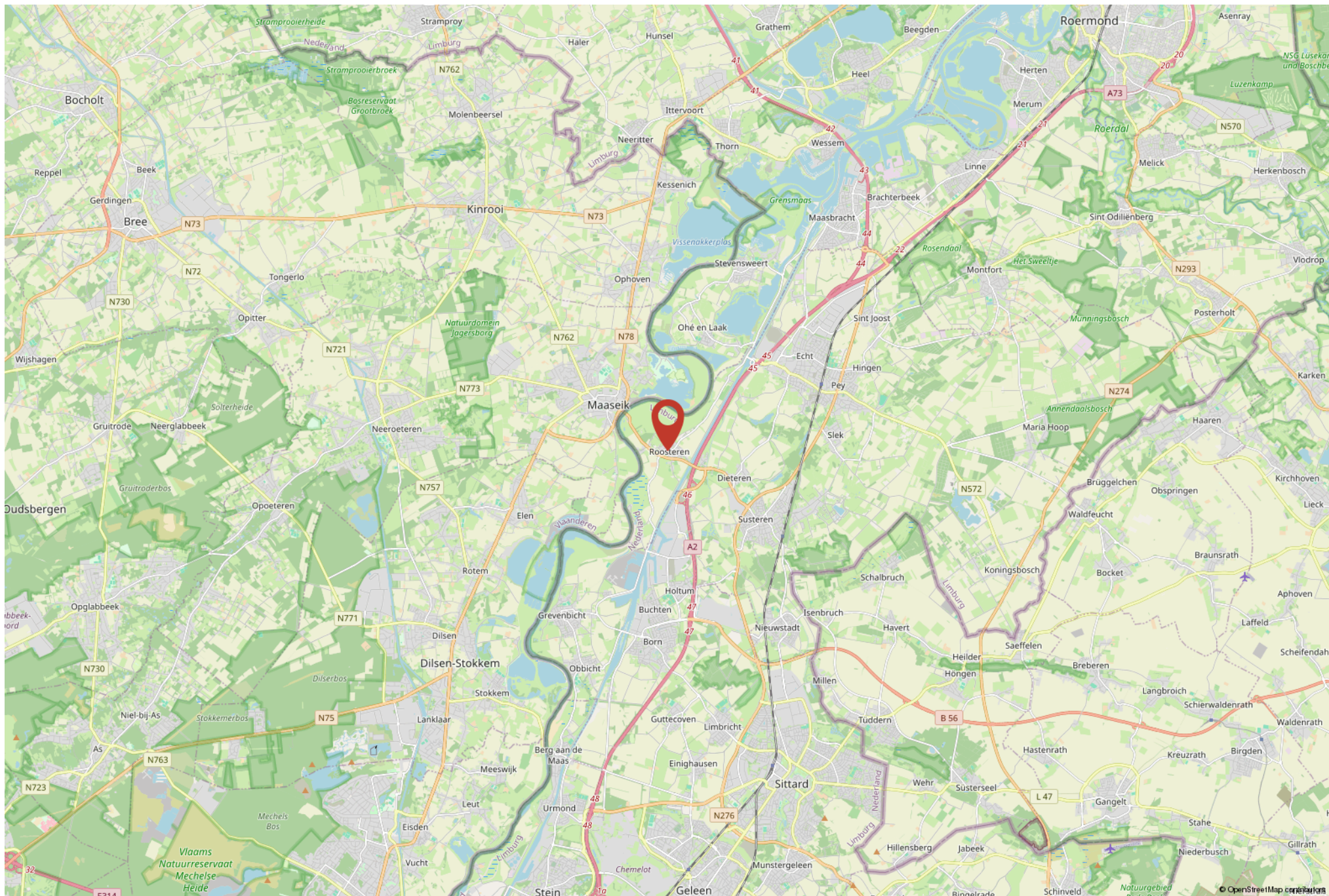


De ligging

Wat Roosteren extra aantrekkelijk maakt, is de centrale ligging in de Euregio. Via de nabijgelegen A2 en A73 zijn steden als Maastricht, Eindhoven, Roermond en Sittard snel bereikbaar. Bovendien sta je binnen enkele minuten in België, en ook Duitsland ligt letterlijk om de hoek. Deze ligging maakt Roosteren ideaal voor wie rust zoekt, maar ook mobiliteit en internationale verbindingen belangrijk vindt.

Of je nu op zoek bent naar een rustige woonplek met een rijke historie, een plek om op adem te komen of juist een dorp met levendigheid en verbinding – Roosteren biedt het beste van drie landen: landelijk wonen, met Nederland, België én Duitsland binnen handbereik.





Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie 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 tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, 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.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

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 bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, 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 akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



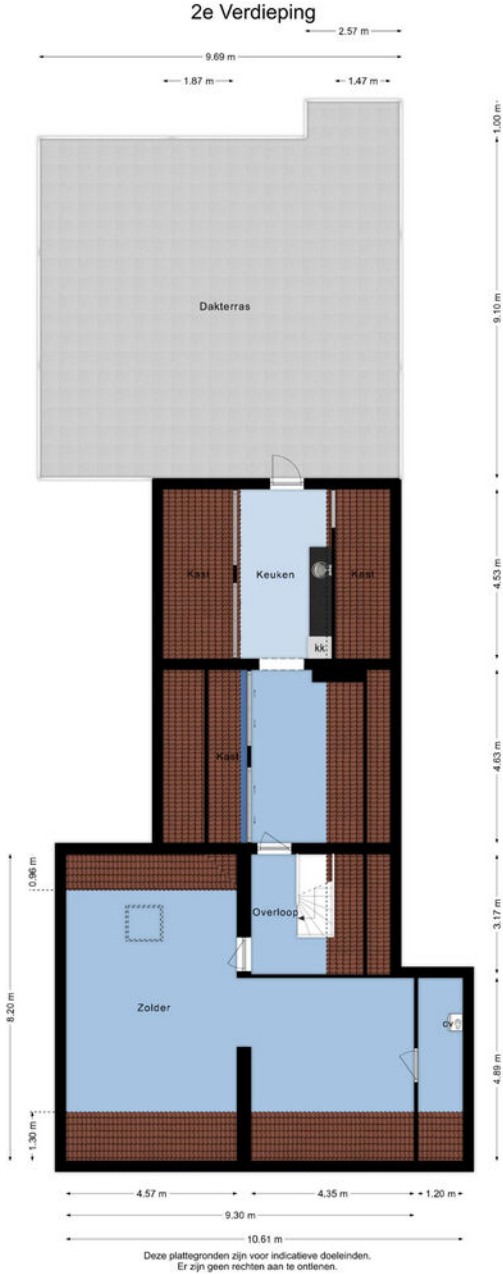
Plattegrond



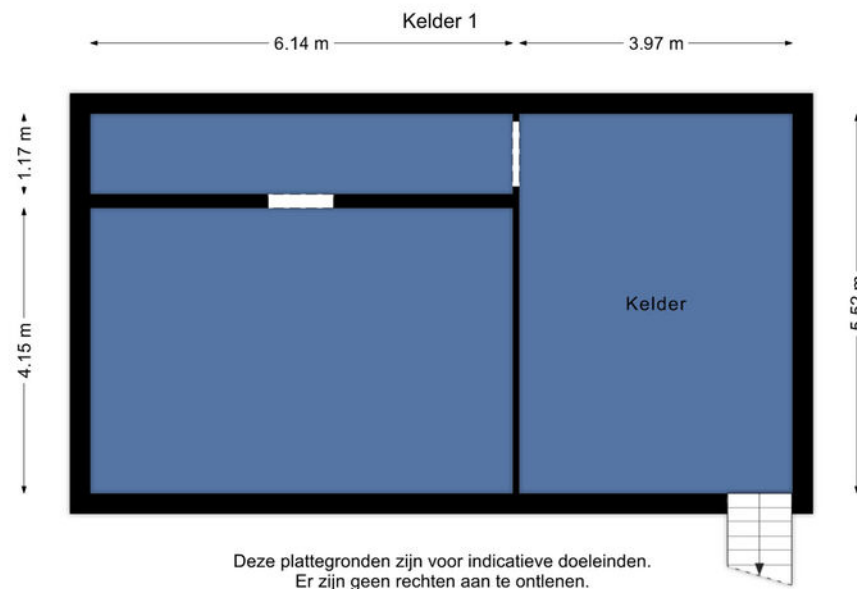
Plattegrond



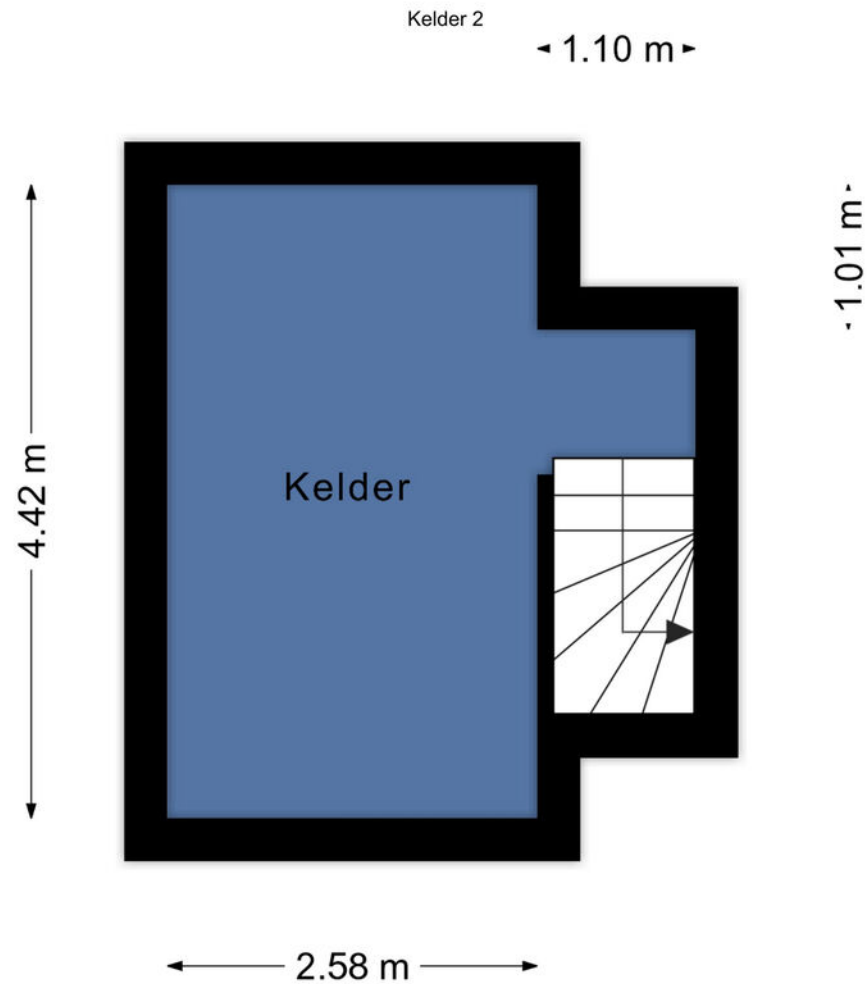
Plattegrond



Plattegrond

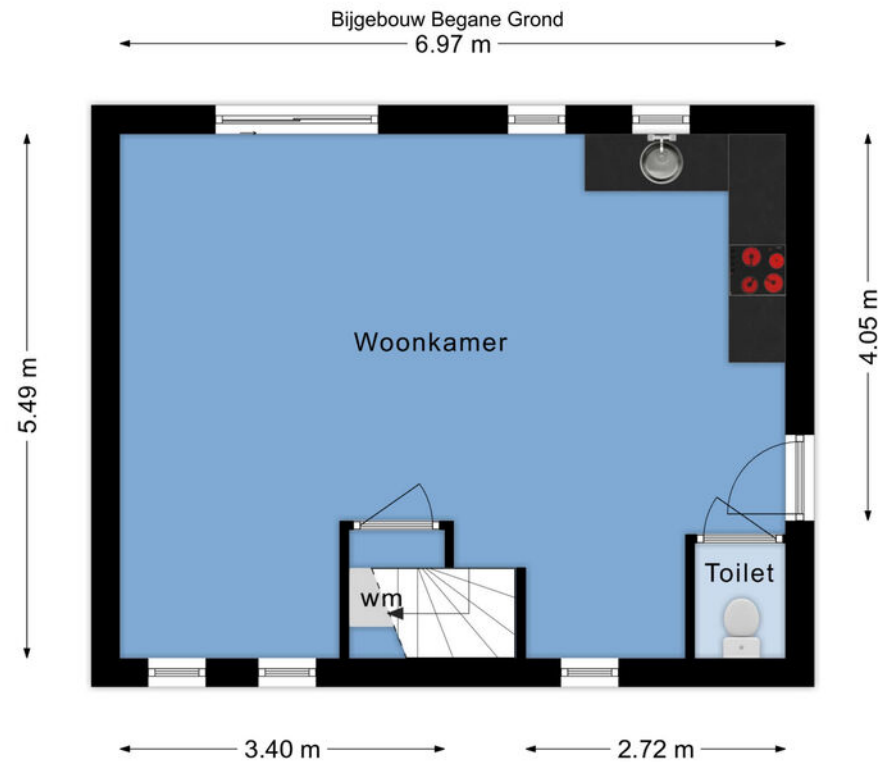


Plattegrond



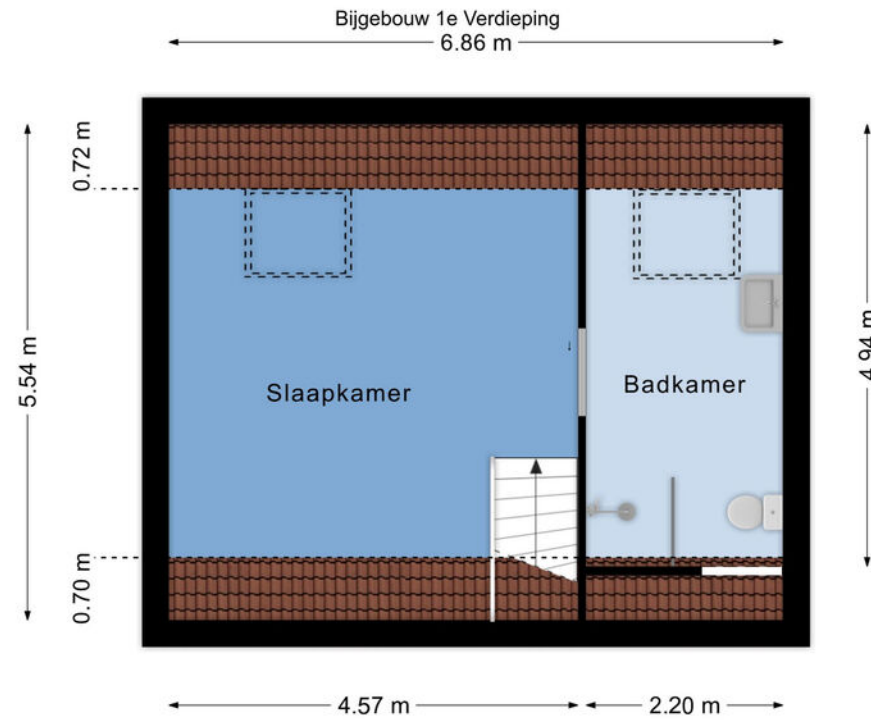
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

Plattegrond



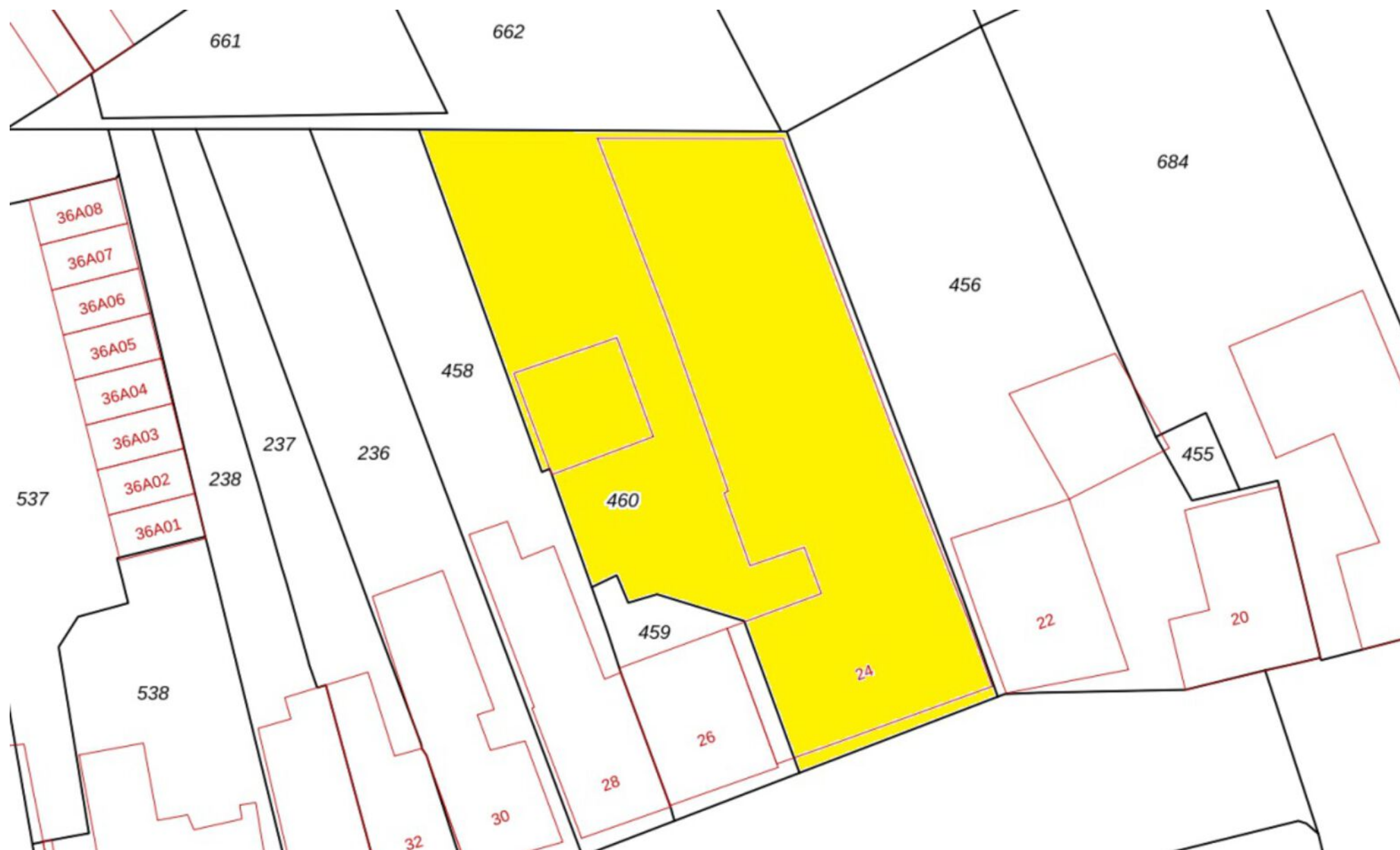
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfen.

Kadastrale kaart



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)475 459 260
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem



Bekijk deze woning en ons
overige Christie's-aanbod op
aelmans.com/christies.



BUITEN
STATE
makelaars



R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

The logo for Aelmans, featuring a stylized green and blue roof icon above the word 'aelmans' in a bold, lowercase, sans-serif font.