



# Instapklare woning met garage in Heel

**Broekbeemden 8, Heel**

Vraagprijs € 399.000 k.k.



  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES



# Broekbeemden 8, Heel

**Vraagprijs € 399.000 k.k.**

Energielabel B

Niet verbouwen, maar direct inrichten en genieten. In een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Heel, aan de rand van de gemeente Maasgouw, staat deze goed onderhouden geschakelde woning met garage, oprit en 4 slaapkamers. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het westen, 7 zonnepanelen, een vernieuwde badkamer en toiletruimte (2024) en een keuken uit 2021.

De woning is gebouwd in 1995, staat op een perceel van 275 m<sup>2</sup>, heeft een inhoud van circa 508 m<sup>3</sup> en beschikt over energielabel B. Een ideale gezinswoning voor wie comfortabel en duurzaam wil wonen in Midden-Limburg.

Wonen in Heel – groen, compleet en centraal

Heel is een geliefd dorp in de gemeente Maasgouw, omringd door natuur en water. Vanuit de woning loop je zo het buitengebied in en natuurgebied Sint-Anna's Beemd met bos en gevarieerde beplanting ligt aan de zuidzijde van de wijk. Het dorp biedt volop voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, scholen, kinderboerderij, restaurants, ijssalon en winkels. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A73 en op korte afstand van Roermond, is Heel uitstekend bereikbaar.



Soort woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1995
Inhoud	508m3
Perceeloppervlakte	275 m2
Woonoppervlakte	127 m2
Isolatie	Volledig geïsoleerd, dubbel glas
Verwarming	Via cv-ketel Vaillant 2012
Zonnepanelen	Ja, 7 stuks (2024)

## Algemeen

- Mogelijkheid voor een aanbouw en een dakkapel aan de achterzijde
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Vaillant HR Solide Plus, 2012, eigendom)
- Houten kozijnen met isolatieglas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- 7 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- Vernieuwde meterkast (2024) en mechanische ventilatieunit (2024)
- Aquacell waterontharder (2025)
- Energielabel B



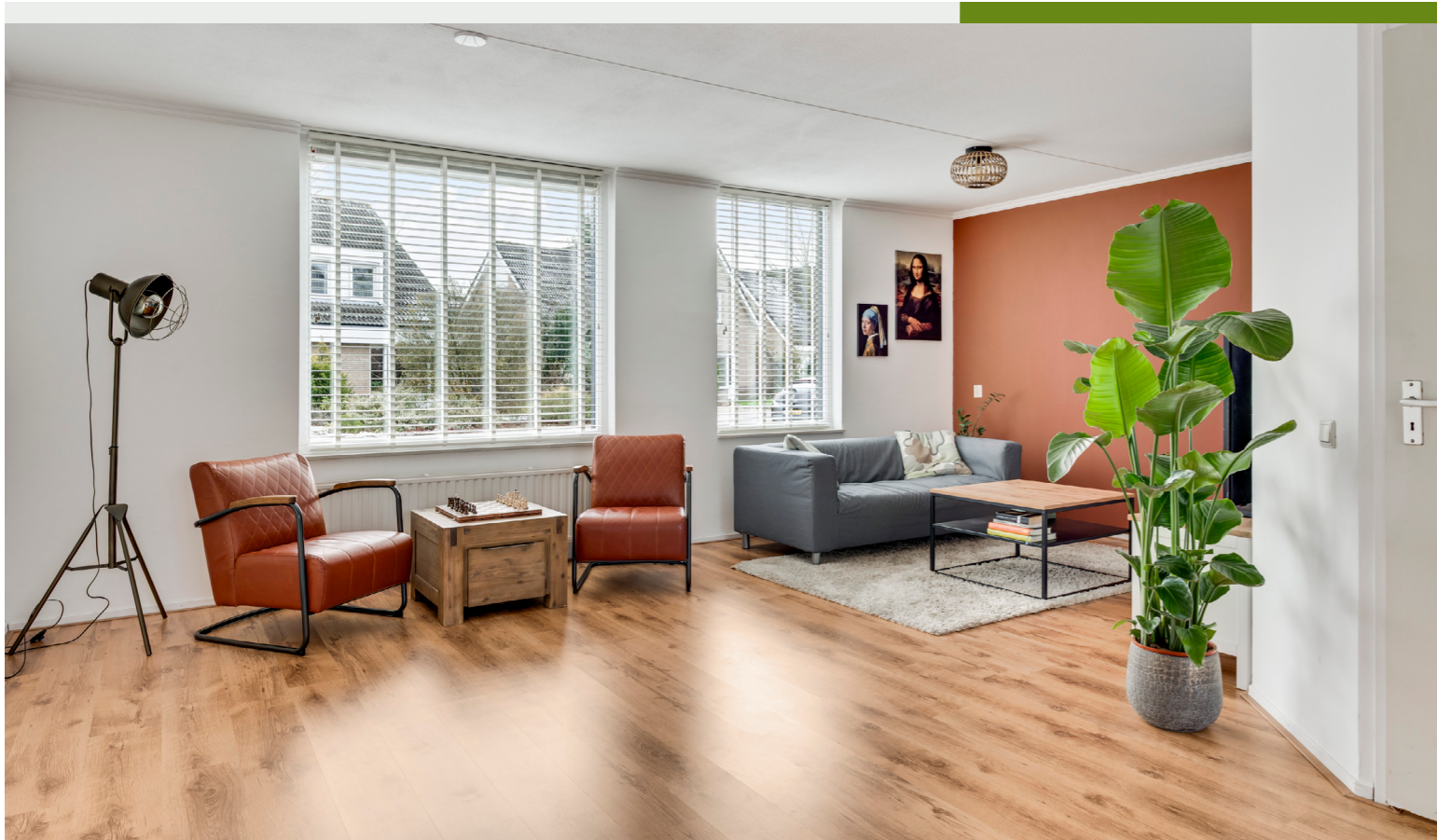


## Hal

Via de entree naast de oprit kom je in de lichte hal met vernieuwde toiletruimte (2024), meterkast en trapopgang.

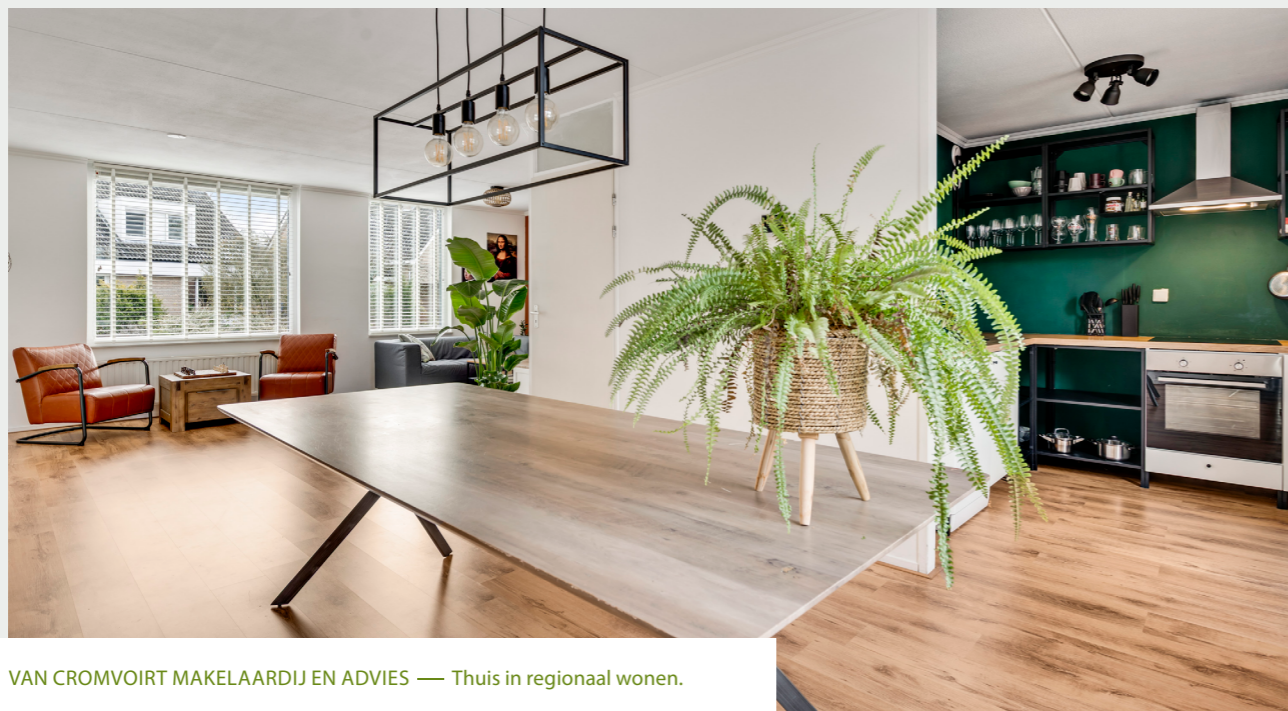






## Woonkamer

De L-vormige woonkamer heeft een royaal zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte met uitzicht op de tuin. De zon zorgt 's ochtends voor licht aan de voorzijde en 's avonds voor een fijne sfeer aan de achterzijde.











## Keuken

De keuken in hoekopstelling (2021) is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met ruimte voor witgoed en een koel-/vriescombinatie.





## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers met laminaatvloer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de master bedroom met dakkapel en inbouwkast. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is perfect als kinder- of werkkamer.







## Badkamer

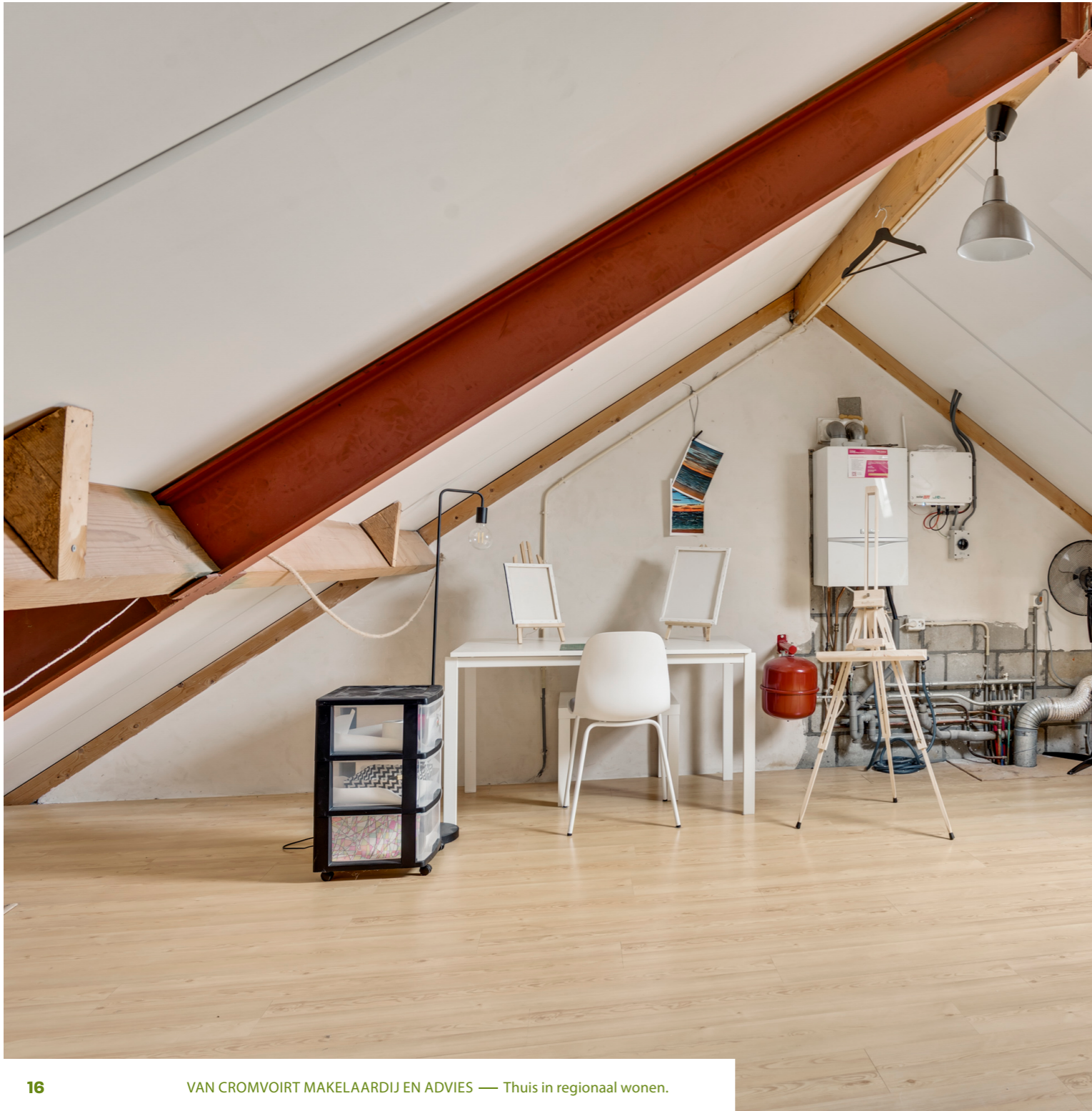
De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een inlopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel, elektrische radiator en een hoge kast.





## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de vierde slaapkamer met laminaatvloer en dakraam. Deze ruimte is tevens geschikt als hobbyruimte of thuishkantoor.







## Tuin

De onderhoudsvriendelijke voortuin en lange oprit bieden plaats aan twee auto's. De achtertuin op het westen is ingericht met een groot terras, gazon en beplanting: perfect voor gezinnen, spelende kinderen en lange zomeravonden. De inpandige garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken en heeft een kantelport met loopdeur, ideaal voor fietsen en dagelijkse toegang.









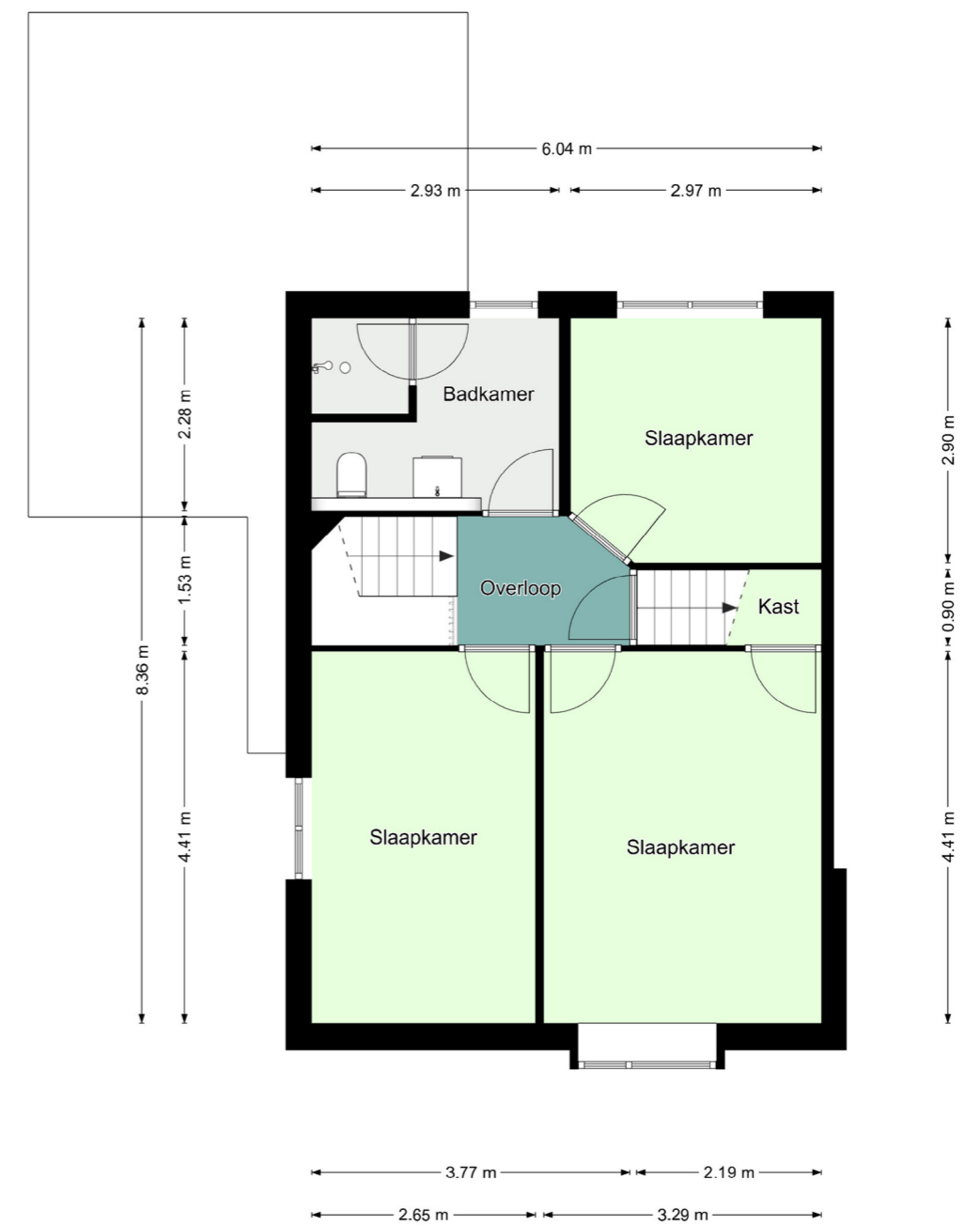
# Begane grond



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

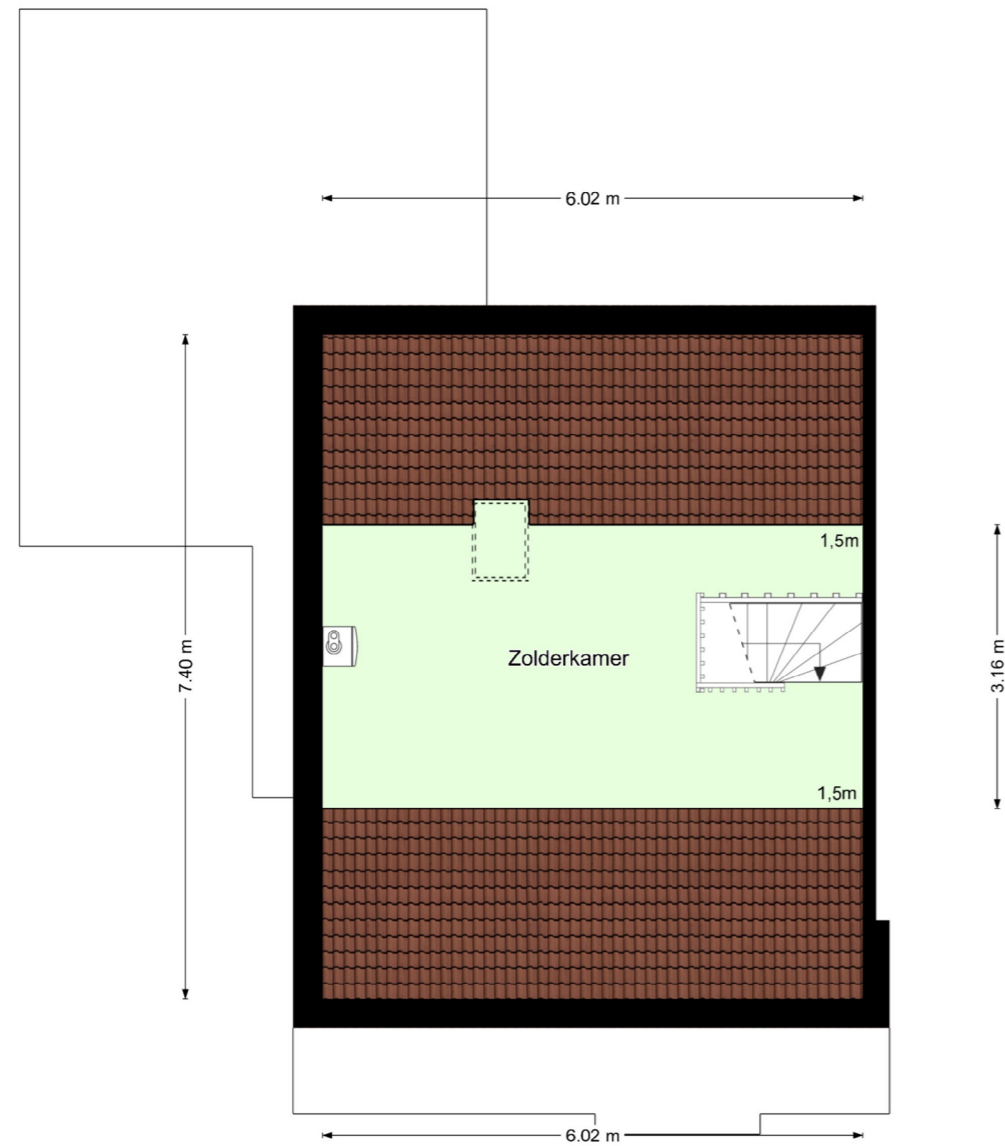
# 1e verdieping



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

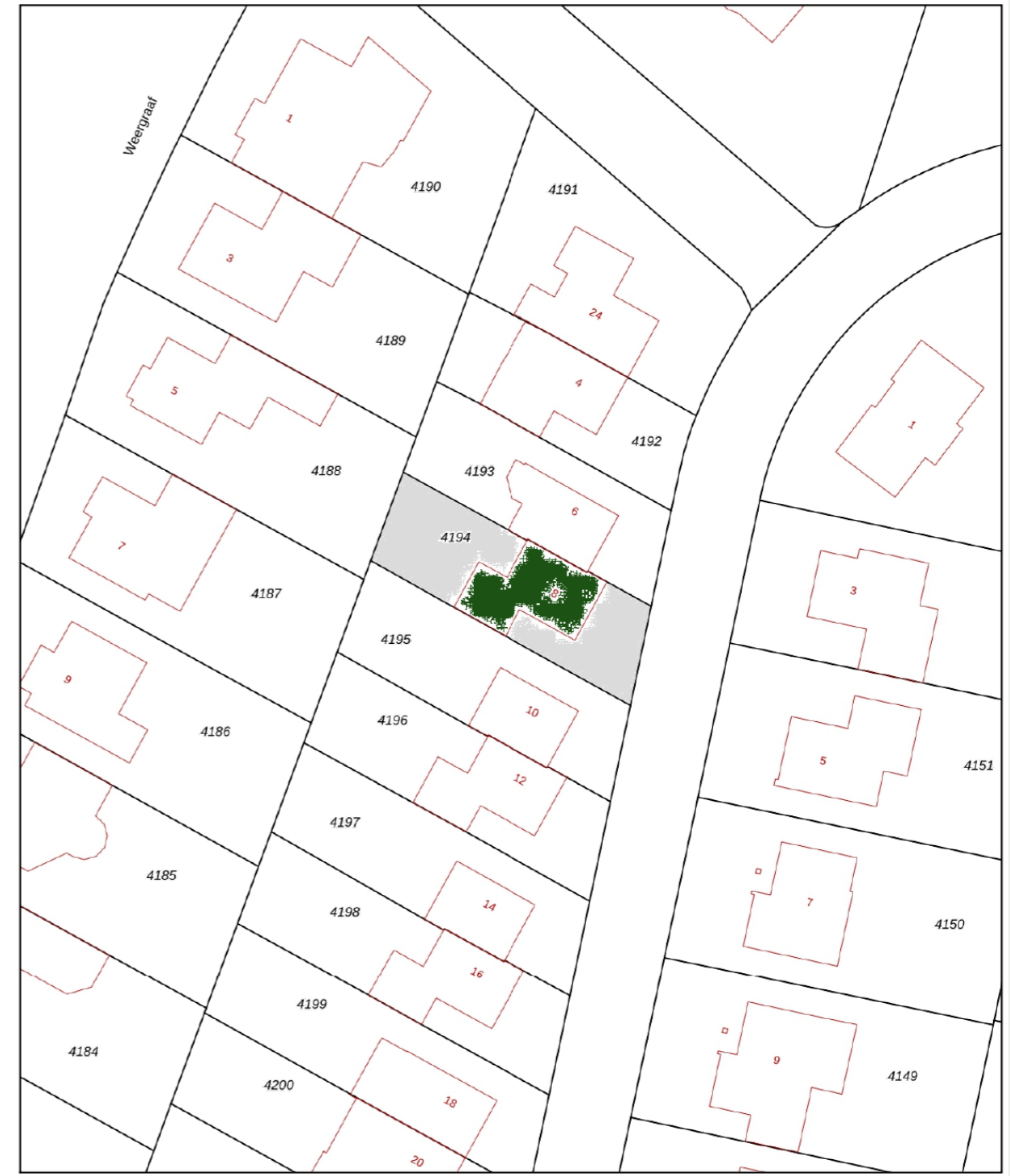




### Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



<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 Heel en Panheel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4194</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	---	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2025  
 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.



# Broekbeemden 8, Heel

[www.broekbeemden8.nl](http://www.broekbeemden8.nl)

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduwinformatie



Thuis in  
regionaal  
wonen.

  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARDIJ EN ADVIES



## 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. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Onderzoeksplicht

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 aankoopmakelaar of bouwkundige).

## 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/verhuurder een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. 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.

## Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving 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.

## 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. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

## 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 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. 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. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## Aankoopmakelaar

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

## NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.





## Van Cromvoirt Makelaardij en Advies

- Professionele begeleiding van een deskundig en betrokken team.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en tevens oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Enige en exclusieve Qualis-Makelaar van regio Roermond met extra's in het hogere marktsegment.

## Lou Heunen

NVM Register Makelaar en Taxateur - Directeur

## Mandy Groeneveld- Kessels

NVM Makelaar

## Fleur Smeets

Frontoffice manager

## Conny Reemers-Roijackers

Backoffice administratie





Thuis in  
regionaal  
wonen.

[VanCromvoirt.nl](http://VanCromvoirt.nl)



Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond  
(0475) 33 35 33