

# Roermond Iepenlaan 11

Vraagprijs € 724.000 k.k.



*welkom*  
**Uw nieuwe  
woning?**



**JACK FRENKEN**

makelaars & adviseurs

# Iepenlaan 11

Roermond / Vraagprijs € 724.000 k.k.

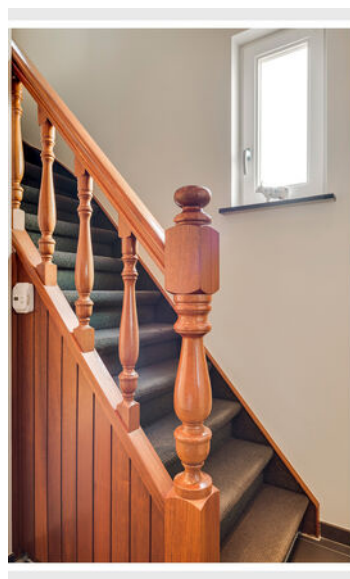
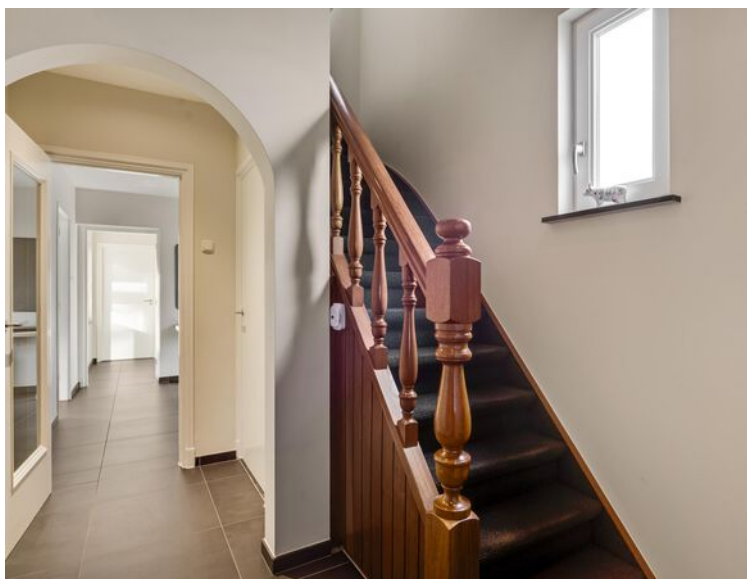
## Kenmerken

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Soort woning       | Eengezinswoning                          |
| Type woning        | Vrijstaande woning                       |
| Ligging            | In woonwijk                              |
| Woonoppervlakte    | 127 m <sup>2</sup>                       |
| Perceeloppervlakte | 530 m <sup>2</sup>                       |
| Inhoud             | 896 m <sup>3</sup>                       |
| Bouwjaar           | 1954                                     |
| Aantal kamers      | 8                                        |
| Aantal slaapkamers | 3                                        |
| Garage             | Inpandig                                 |
| Soort tuin         | Achtertuint                              |
| Verwarming         | C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| CV ketel           | Hr combi ketel 2019                      |
| Isolatie           | Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energie label      | C                                        |





Karakteristieke jaren '50 hoekwoning  
Uitstekend onderhouden  
*Verrassend veel ruimte*  
Fijne centrale omgeving



## *Entree*



Aan een rustige, groene laan in Roermond ligt deze karakteristieke jaren '50 hoekwoning die direct charme en karakter uitstraalt. Iepenlaan 11 is een uitstekend onderhouden woning met een prettige lichtinval, veel privacy en verrassend veel ruimte. De combinatie van het woonhuis met een royale, hoge garage van maar liefst ca. 97 m<sup>2</sup> (met krachtstroom) maakt deze woning bijzonder geschikt voor uiteenlopende woon- en werkwensen. Of u nu ruimte zoekt voor een beroep aan huis, een kleine (onder)aanneming, hobby's of juist extra woonruimte, hier liggen volop mogelijkheden. Met energielabel C is bovendien al een mooie stap gezet richting comfortabel en energiezuinig wonen.

Via de entree betreedt u de woning, waar direct de verzorgde afwerking en de fijne sfeer opvallen.







De begane grond profiteert van veel lichtinval dankzij de hoekligging en de grote raampartijen. De woon- en eetkamer vormen een aangename leefruimte waar het daglicht rijkelijk binnenvalt en waar volop plek is voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eettafel. De indeling is praktisch en uitnodigend, waardoor het een heerlijke plek is voor dagelijks wonen en het ontvangen van gasten.





De apart gelegen keuken is net zoals de woonkamer voorzien van veel daglicht. Hier tref je een ruime hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en veel bergruimte. Ook hier is plek voor een gezellige eethoek.





Op de begane grond tref je tevens een portaal wat toegang geeft tot de tuin en de bijkeuken welke is voorzien van de witgoed aansluitingen. Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.





### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk licht en comfortabel van formaat. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een bed, kastruimte en eventueel een werk- of studeerhoek.

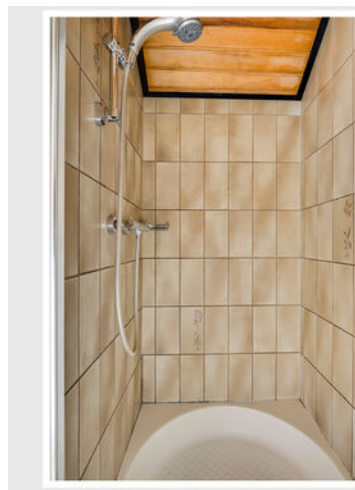




De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken en draagt bij aan de prettige, overzichtelijke indeling van deze verdieping.



De badkamer is ietwat gedateerd, maar zeer goed onderhouden en functioneel. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, wastafel en douche.





### Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Ideaal te gebruiken als bergzolder, maar zou na een aantal aanpassingen ook dienst kunnen doen als vierde slaapkamer of als hobbykamer.



De fraai aangelegde tuin vormt een oase van rust en privacy. Door de hoekligging geniet u hier van een beschutte buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen. De tuin is keurig onderhouden en biedt meerdere plekken om te zitten, te genieten van de zon of juist de schaduw op te zoeken. Een heerlijke plek om het buitenleven volop te ervaren, met voldoende ruimte voor groen, spelende kinderen of gezellige momenten met familie en vrienden.











Middels de tuin tref je (overdekt) de multifunctionele garage van ca. 97 m<sup>2</sup> voorzien van een elektrische (380V) sectionaaldeur (afmeting 3000x3000).



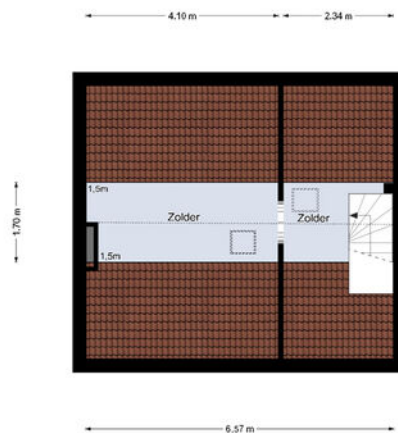
De woning is gelegen op in een fijne centrale omgeving. Maasniel is een voormalig kerkdorp dat beschikt over uitgebreide voorzieningen zoals een basisschool, middelbare scholen, supermarkt, bakker, apotheek en diverse andere winkels, gezondheidsvoorzieningen, sporthal, zwembad en sportvelden. Daarnaast is het stadscentrum en station op loopafstand bereikbaar. Ook is het retailpark, huis-/en tuinboulevard op 2 km. bereikbaar met alle denkbare voorzieningen. De ligging nabij de oprit van de A73 zorgt ervoor dat steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf allemaal goed bereikbaar zijn. Ook het nationaal park de Meinweg is in de directe omgeving gelegen, dus ook wandelen en fietsen in het uitgestrekte natuurgebied is om de hoek. Kortom een plek waar het prettig wonen is.





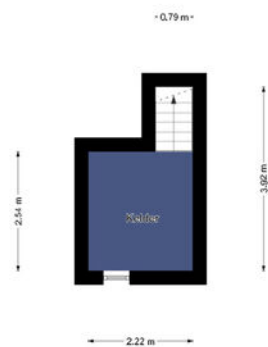
## Eerste verdieping

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



## Kelder

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

# Objectgegevens

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Gemeente:                    | Roermond           |
| Perceeloppervlakte:          | 530 m <sup>2</sup> |
| Kadastraal perceel:          | 1852               |
| Overige in pandige ruimte:   | 115 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:          | 18 m <sup>2</sup>  |

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |          |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Roermond |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | F        |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 1852     |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                           |                                  |                     |          |



## Aanvullende informatie bij de koop van een woning

### **BIEDEN EN ONDERHANDELEN**

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf 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.

### **HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP**

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. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

### **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst 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 handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **ONDERZOEKPLICHT KOPER**

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

### **OPTIE**

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

### **C.V. KETEL**

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.





**GOED EN VERTROUWD  
VOOR HUIS & HYPOTHEEK!**

GOED EN VERTROUWD  
VOOR HUIS & HYPOTHEEK!

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

**JACKFRENKEN.NL**