



Midden-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Roggelseweg 11

*Haelen*



## Ligt hier uw toekomst?

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



Gied Cuijpers  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+(0)6 11 01 52 54

[gcuijpers@aelmans.com](mailto:gcuijpers@aelmans.com)

**Adres:**

- Roggelseweg 11, 6081 CR

*Haelen*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 345.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1915
- **Woonoppervlakte:** 170 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 717 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 757 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energie label** F

# 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

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

# Unieke kans

Aan de Roggelseweg 11 in Haelen ligt deze woning met garage en royale tuin

De locatie is goed bereikbaar en ligt op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen.

De woning heeft een praktische indeling en biedt diverse uitbreidingsmogelijkheden.

Naast de woning bevindt zich circa 165 m<sup>2</sup> aan winkelruimte met een eigen toegang aan de straatzijde. Deze is bij deze woning bij te kopen.



## De indeling

# Begane grond

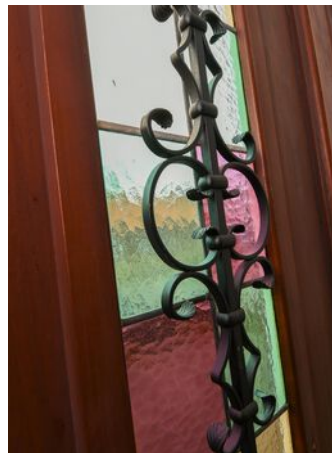
De begane grond bestaat uit een L-vormige woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup> met een houten vloer en open haard.

De ruimte is functioneel en biedt voldoende plaats voor een zit- en eethoek en geeft toegang tot de kelder, die zich goed leent als berg- of voorraadruimte.

De keuken sluit aan op de woonkamer.

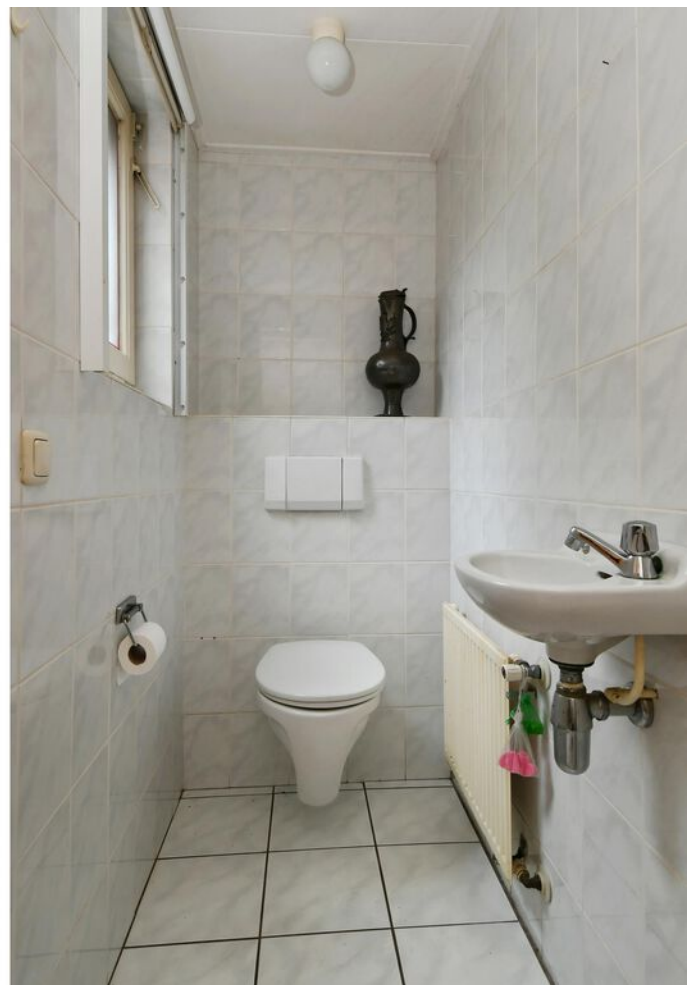
Op deze verdieping bevindt zich tevens een badkamer met basisvoorzieningen.

De begane grond is eenvoudig ingericht, maar biedt mogelijkheden voor modernisering en aanpassing naar eigen wens.











## De indeling

# Eerste verdieping

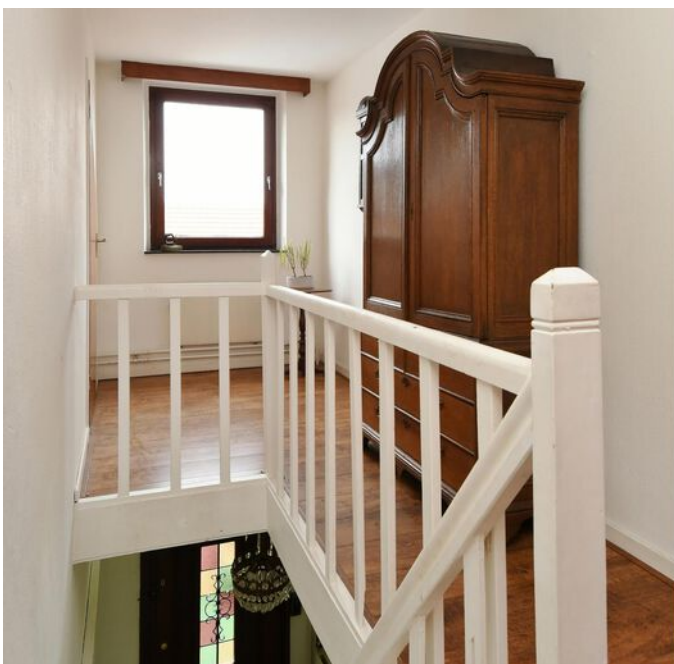
Via de vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar.

Hier bevinden zich twee slaapkamers van elk circa 15 m<sup>2</sup>. Beide kamers zijn ruim en praktisch ingedeeld.

Op deze verdieping zijn daarnaast diverse bergkasten aanwezig, evenals een bergzolder die bereikbaar is en mogelijkheden biedt om extra kamers te realiseren.

De verdieping beschikt verder over een tweede badkamer met ligbad.

Ook hier is ruimte voor verbetering en aanpassing naar de wensen van de nieuwe eigenaar.







De indeling

## Tuin en garage

Achter de woning ligt een ruime, omsloten tuin die veel privacy biedt.

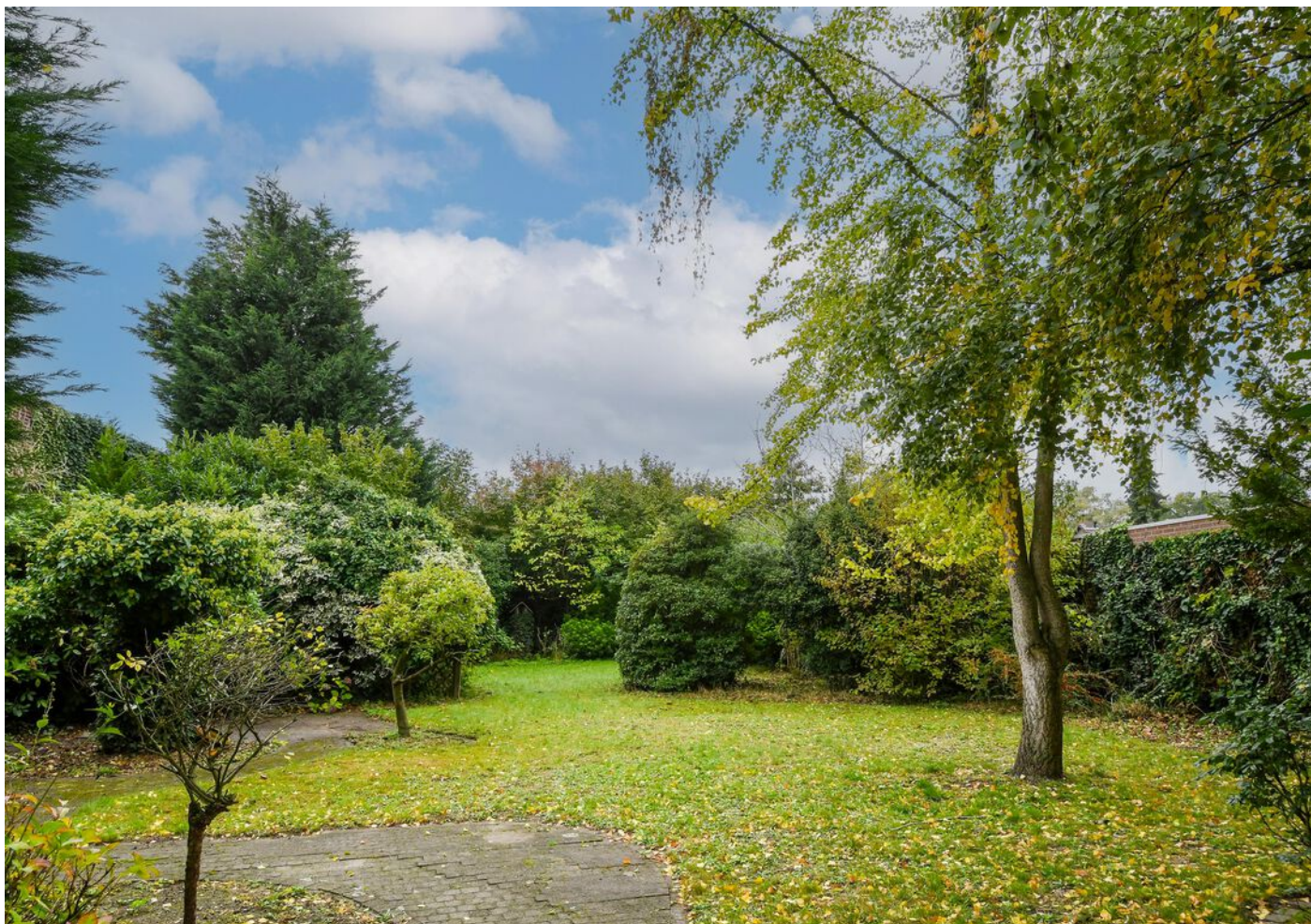
De tuin is grotendeels groen ingericht en heeft voldoende ruimte voor het aanleggen van een terras of speelgedeelte.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale oprit met toegang tot de vrijstaande garage. De garage biedt plaats voor een auto en extra opslag.

De buitenruimte rondom de woning is overzichtelijk en praktisch in gebruik.







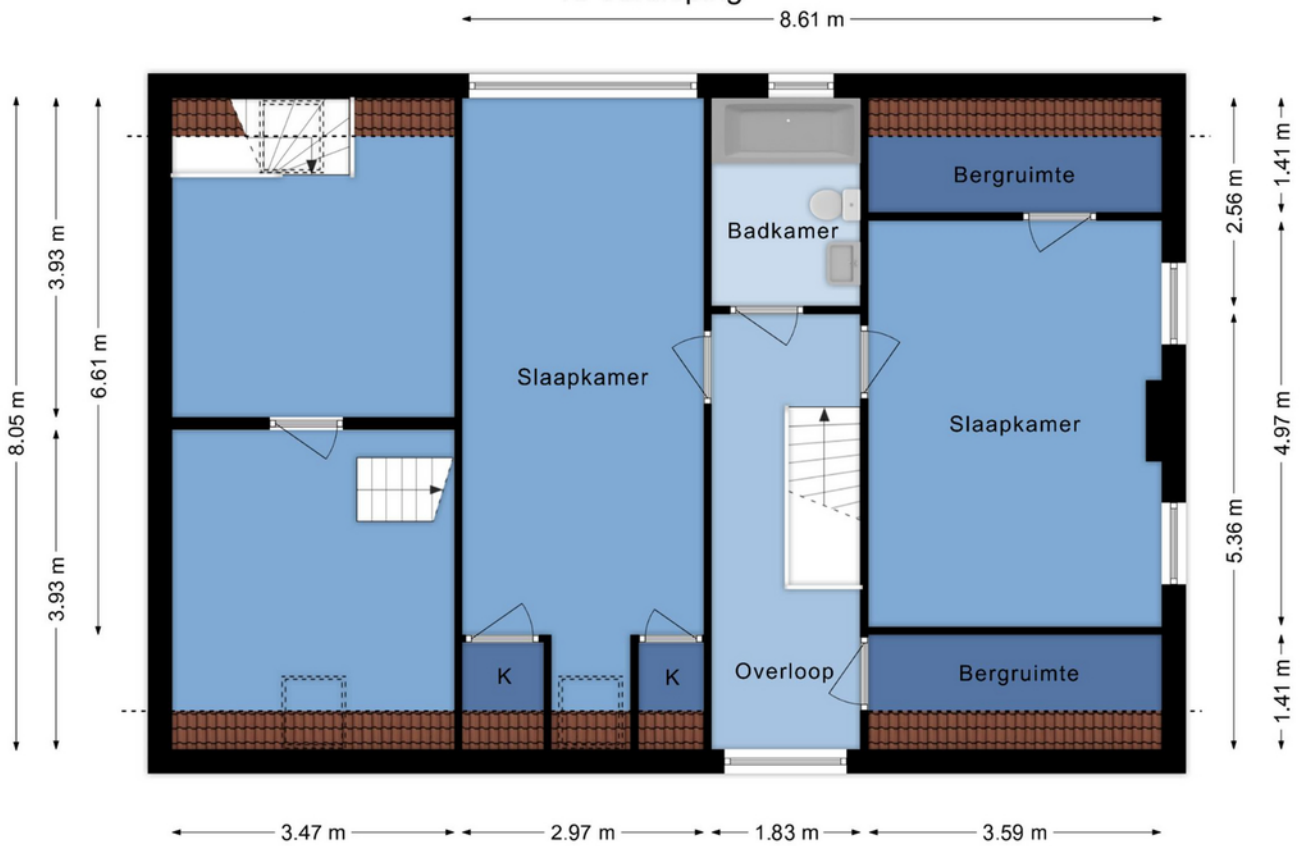


## Begane Grond



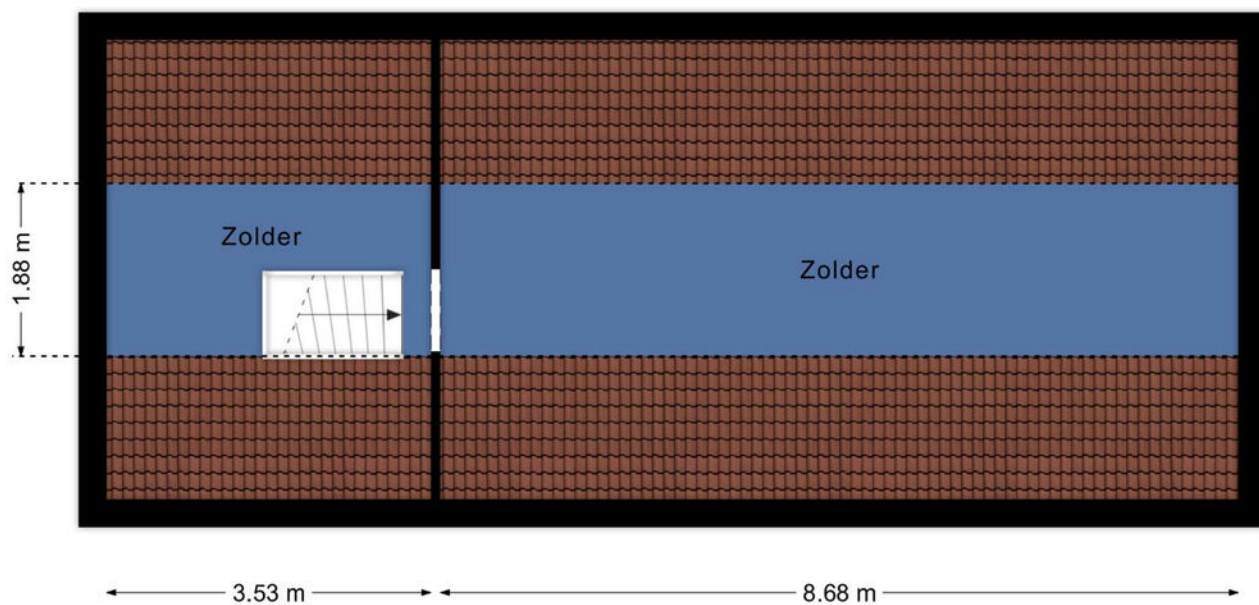
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.

# 1e Verdieping

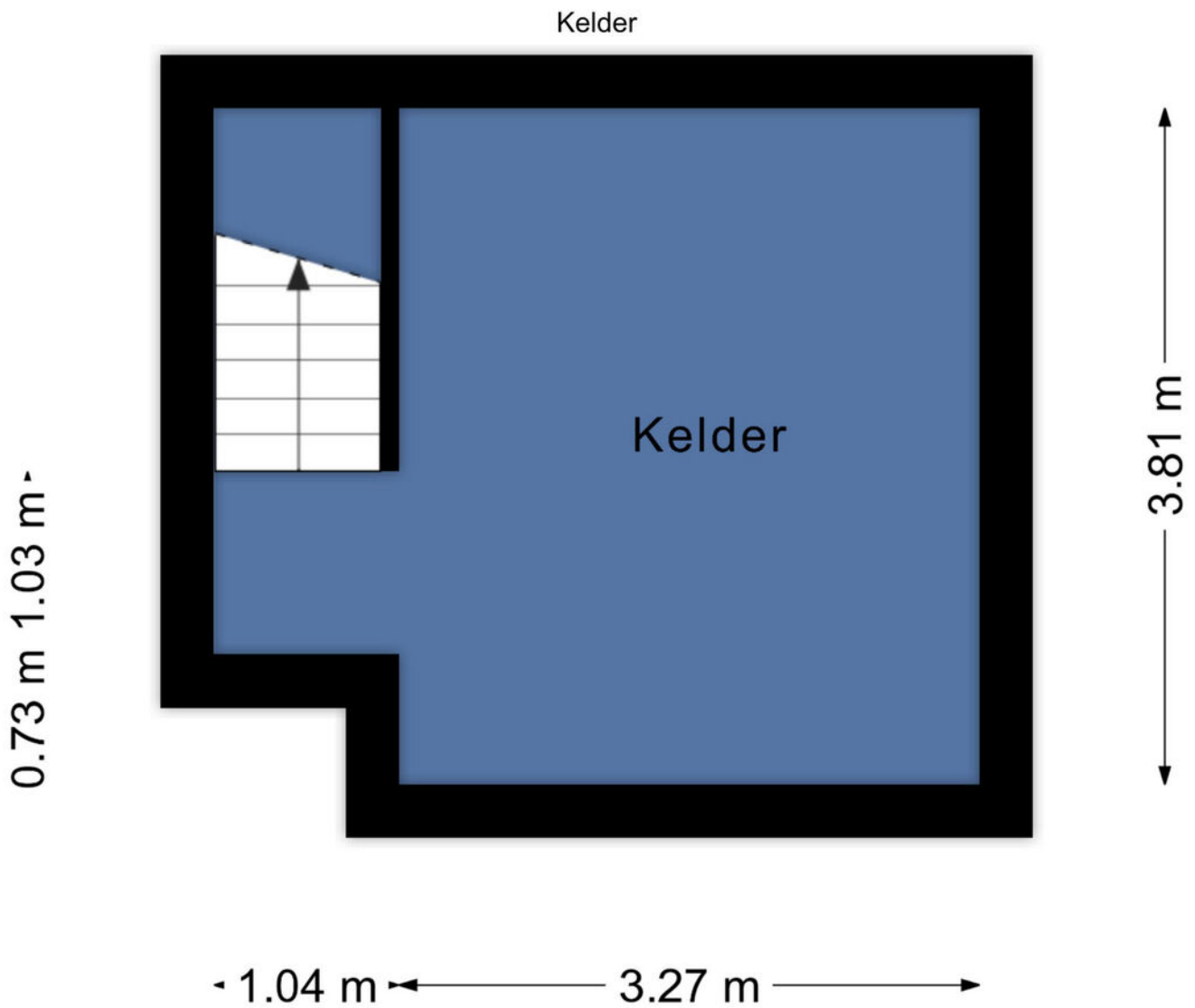


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

Zolder



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



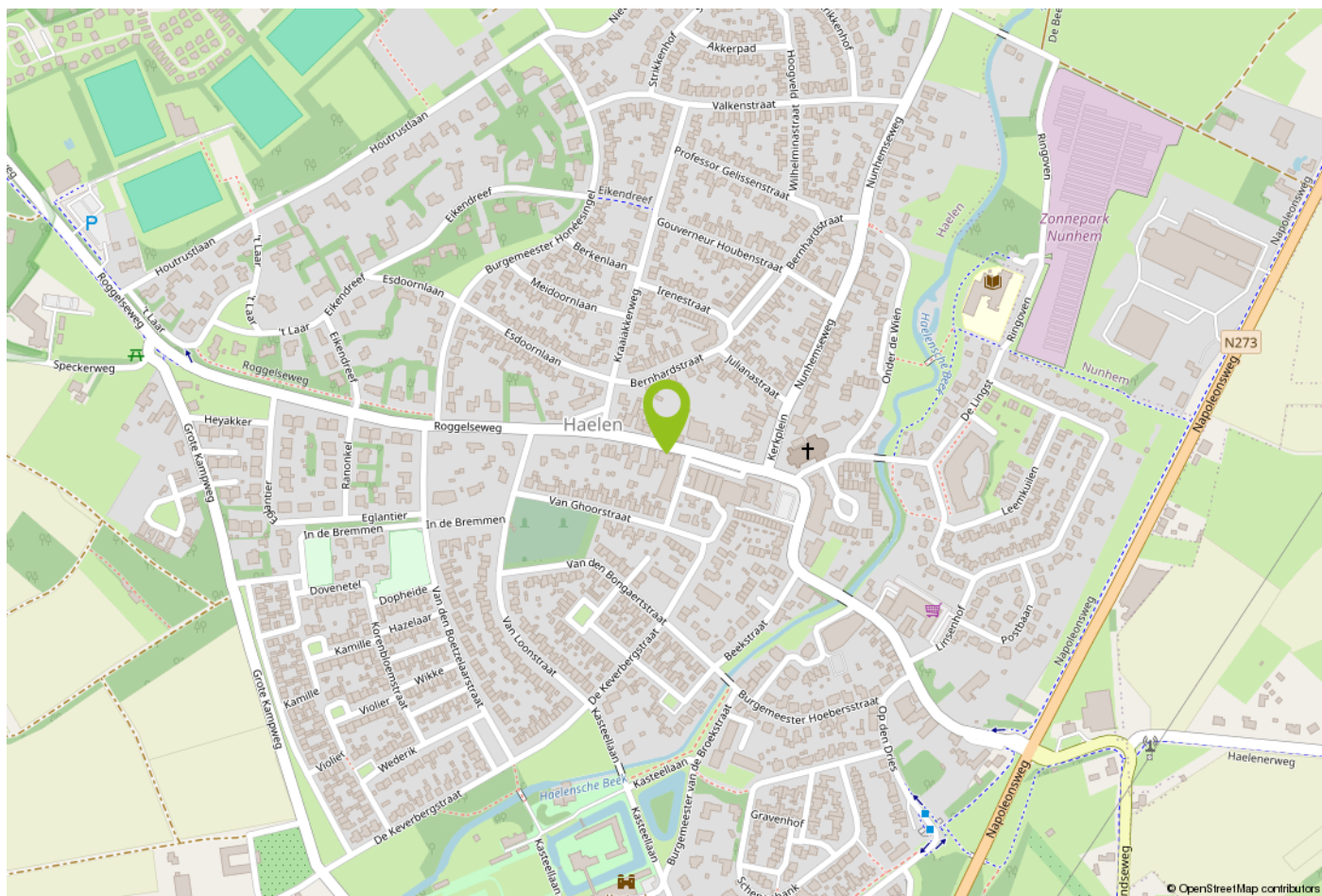
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
 Er zijn geen rechten aan te ontleen.

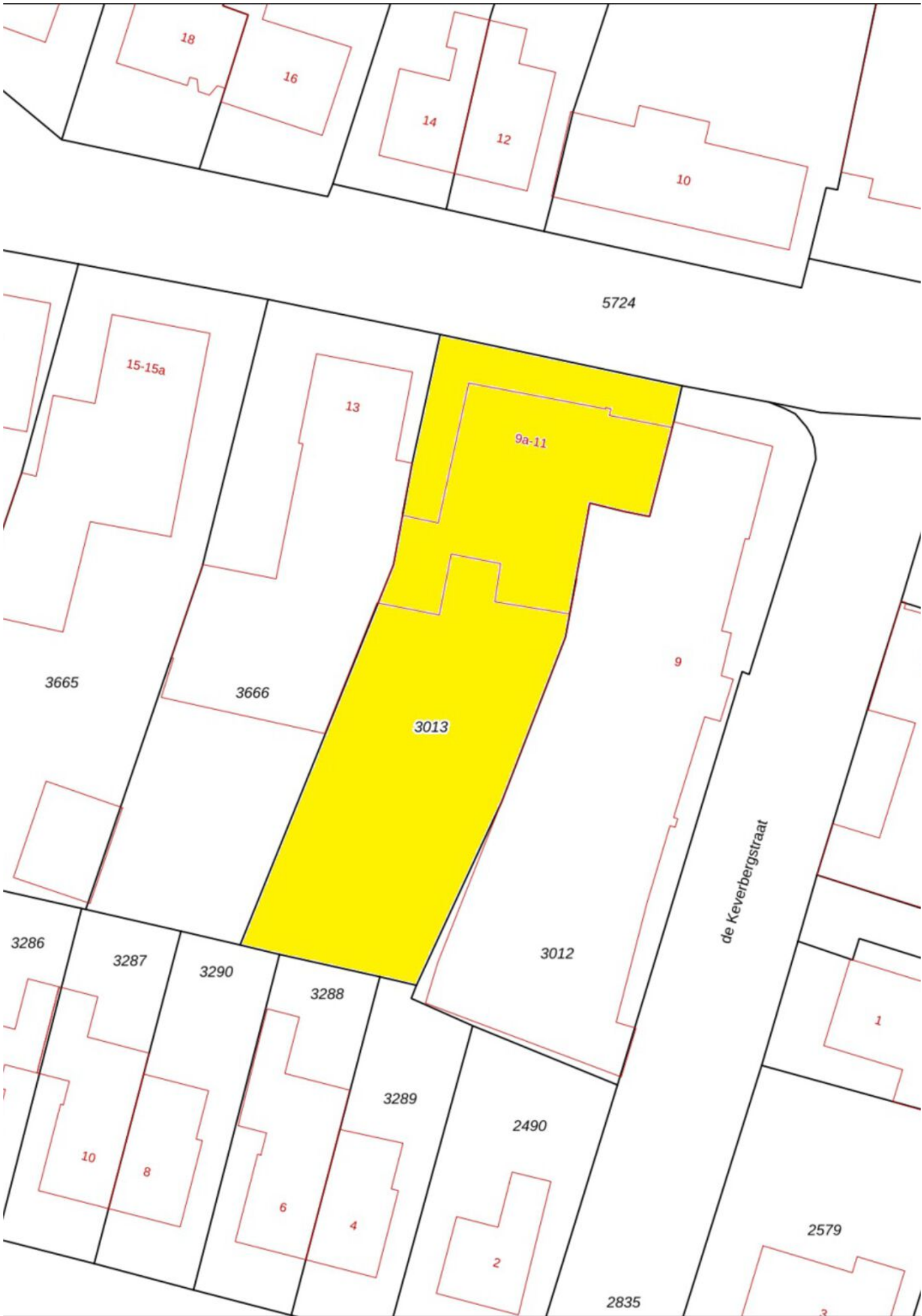
# De ligging

Door de centrale ligging in Midden-Limburg is het object optimaal te bereiken. De op- en afrit van de snelweg A2 richting Maastricht en Eindhoven zijn op korte afstand gelegen. Vanuit de N273 is er eveneens een aansluiting op de snelweg A73 richting Nijmegen.

Haelen behoort tot de plattelandsgemeente Leudal, die per 1 januari 2007 is ontstaan na een fusie van de 4 gemeenten: Haelen, Heythuysen, Hunsel en Roggel & Neer. Hierdoor omvat de nieuwe gemeente Leudal maar liefst 16 kernen.

Daarnaast liggen in deze "Tuin van Limburg" enkele unieke natuurgebieden, zoals Exaten, Beegderheide en natuurlijk het Leudal: een prachtig afwisselend natuurgebied. De gemeente Leudal grenst aan de noordzijde aan het Peelgebied, met het 1.500 hectare grote Nationaal Park De Groote Peel. Ten oosten en ten zuiden treft u de Maasplassen met volop watersportmogelijkheden en historische plaatsen als Thorn en Roermond en Nationaal Park De Meinweg. Aan de westzijde grenst de gemeente Leudal direct aan België met grensoverschrijdende fietsroutes en gezellige stadjes zoals Maaseik.





# 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; 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## 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](http://www.aelmans.com).







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 woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans