



**Roggelstraat 25  
Weert**

**Jouw makelaar & taxateur.**



NVM



## Kenmerken

<b>Soort</b>	Eengezinswoning
<b>Type</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Slaapkamers</b>	4
<b>GO Wonen</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	636 m <sup>3</sup>
<b>Perceel</b>	286 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Tuin</b>	Voor-, zij- en achtertuin
<b>Isolatie</b>	Dak- en gevelisolatie met deels houten-/ deels kunststof kozijnen met HR-/ HR++ glas
<b>Energie label</b>	A
<b>Verwarming</b>	Vaillant HR (2018, eigendom)



## Ruimte, rust en verrassend veel mogelijkheden

Deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de Roggelstraat 25 combineert een riante aanbouw, inpandig bereikbare garage en vier slaapkamers met een rustige ligging aan een verkeersluwe, doodlopende straat in de wijk Groenewoud. De woning staat op een ruim perceel van 286 m<sup>2</sup> en biedt comfortabel wonen op korte afstand van het centrum van Weert met haar NS-intercitystation op circa 5 fietsminuten. Ook scholen en het winkelcentrum liggen dichtbij in de naastgelegen wijk Leuken.

Binnen valt direct de lichte woonkamer met zeer ruime aanbouw op, die zorgt voor extra leefruimte en flexibiliteit in indeling. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een volledig betegelde, compleet ingerichte badkamer. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop bergruimte; met het plaatsen van een vaste trap kan hier eenvoudig extra woonruimte worden gerealiseerd.

De praktische bijkeuken en de inpandig bereikbare garage, ook geschikt als werk- of hobbyruimte, maken het geheel extra functioneel. De achtertuin is groen, privacyrijk en prettig van formaat.

Groenewoud is een prettige, centrale woonlocatie. Het Weerter centrum, winkels, scholen, sportvoorzieningen, ziekenhuis, zwembad, horeca, theater, bioscoop en het NS-intercitystation liggen op enkele minuten fietsafstand. Via de A2 bereik je Eindhoven/Veldhoven in circa 20-30 minuten en Roermond binnen een half uur. Ook Zuid-Limburg ligt binnen een uur rijden.





K











Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal, die direct een verzorgde en praktische indruk geeft. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, toiletruimte, trapopgang en een royale trapkast voor extra bergruimte. De toiletruimte is grotendeels betegeld en uitgerust met een toilet en fonteintje.

Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en keuken. Daarnaast bereik je hier de bijkeuken, die op zijn beurt doorloopt naar de inpandige garage/hobbyruimte, ideaal voor wie wonen en praktische ruimte slim wil combineren.







De woonkamer is dankzij de gerealiseerde aanbouw uitzonderlijk ruim.

Met een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> is er moeiteloos plaats voor meerdere leefzones, zoals een comfortabele tv-hoek, een royale zithoek, een eethoek en bijvoorbeeld een lees- of werkplek. Een woonkamer van dit formaat is zeldzaam binnen dit woningtype.

De wanden zijn afgewerkt met glad pleisterwerk, wat zorgt voor een strakke basis. De vloer vraagt om vernieuwing, waardoor je deze direct naar eigen smaak kunt afwerken.

De aanwezige gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden.





De open keuken aan de achterzijde heeft een moderne uitstraling, beschikt over veel kastruimte en is compleet ingericht met inbouwapparatuur, waaronder een oven, 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een vaatwasser.

De praktische tegelvloer maakt de ruimte onderhoudsvriendelijk en geschikt voor intensief dagelijks gebruik. Kies je voor een nieuwe vloer in de woonkamer, dan is het mooi om de keuken hierin mee te nemen, zodat beide ruimtes straks naadloos op elkaar aansluiten.

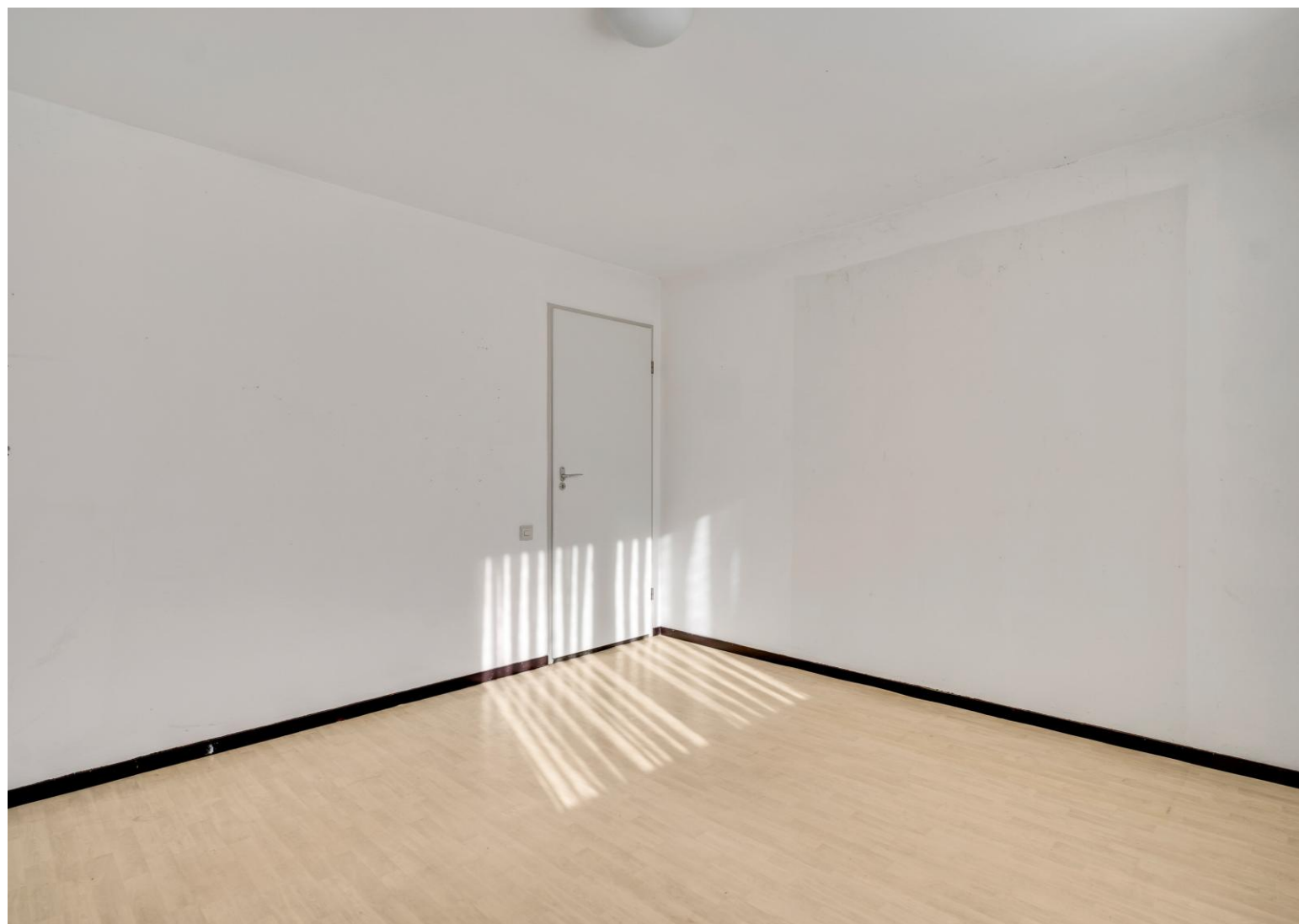
Vanuit de achterzijde/keuken heb je bovendien direct contact en toegang tot de achtertuin.





De woning beschikt over een in pandig bereikbare garage/hobbyruimte van circa 14 m<sup>2</sup>, die op meerdere manieren te gebruiken is, bijvoorbeeld als werkruimte, stalling of hobbyplek. Aan de voorzijde is een kunststof pui met HR-glas aanwezig, die voor veel daglicht zorgt; de huidige eigenaar gebruikte de ruimte als werkplek. Het plaatsen van een garagedeur of -poort is eenvoudig mogelijk.

De praktische bijkeuken vormt de schakel tussen de woning en deze garage/hobbyruimte. Hier tref je de aansluitingen voor wasmachine en droger, aangevuld met een werkblad en kastruimte, ideaal voor wassen, opbergen en klussen op één plek.







De overloop leidt naar vier royale slaapkamers en de volledig ingerichte badkamer.

Met oppervlaktes van circa 13 M<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en twee van 9 m<sup>2</sup> biedt iedere kamer volop ruimte voor een comfortabel bed, een werkplek of een gezellige zithoek.

De zolder (niet afgebeeld) is bereikbaar via een vlizotrap en wordt, met ca. 23 m<sup>2</sup>, nu gebruikt als bergruimte.

Met een vaste trap kan deze eenvoudig worden omgevormd tot extra woonruimte.

Hier bevinden zich ook de cv-installatie, een Vaillant HR Combi (2018) en de omvormer van de 10 zonnepanelen.



De volledig betegelde badkamer heeft een frisse, lichte uitstraling en is compleet ingericht met een douche-/badcombinatie, wastafel met spiegelkast en een wandcloset.

**Konings**  
makelaardij • taxaties



De woning kent een voor-, zij- en achtertuin. Naast de woning is er een ruime oprit aanwezig voor het stallen van 2 auto's.

De achtertuin is geheel omsloten en biedt volop privacy. Met een ligging op het Noord-Westen is het een groene tuin.

De verkeersluwe straat biedt daarnaast enkele openbare parkeerplaatsen.







Deze woning biedt bijzonder veel leefruimte en is uitstekend onderhouden.

Dankzij het geïsoleerde dak, gevels en vloer, de 10 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR-glas en de Vaillant HR-combiketel beschikt de woning over energielabel A.

De wijk Groenewoud is een rustige, centrale woonomgeving. De straat is verkeersluw en het centrum van Weert, winkels, scholen, horeca, sportvoorzieningen, ziekenhuis, zwembad, theater en het NS-intercitystation liggen op loop- of fietsafstand.

Via de A2 ben je binnen 10 minuten op weg naar Eindhoven/Veldhoven of Roermond, en ook Zuid-Limburg (zoals Parkstad, Heerlen en Maastricht) is binnen een uur bereikbaar.

Nieuwsgierig? Makelaar Eugène Konings ontvangt je graag voor een persoonlijke rondleiding – plan snel je bezichtiging!

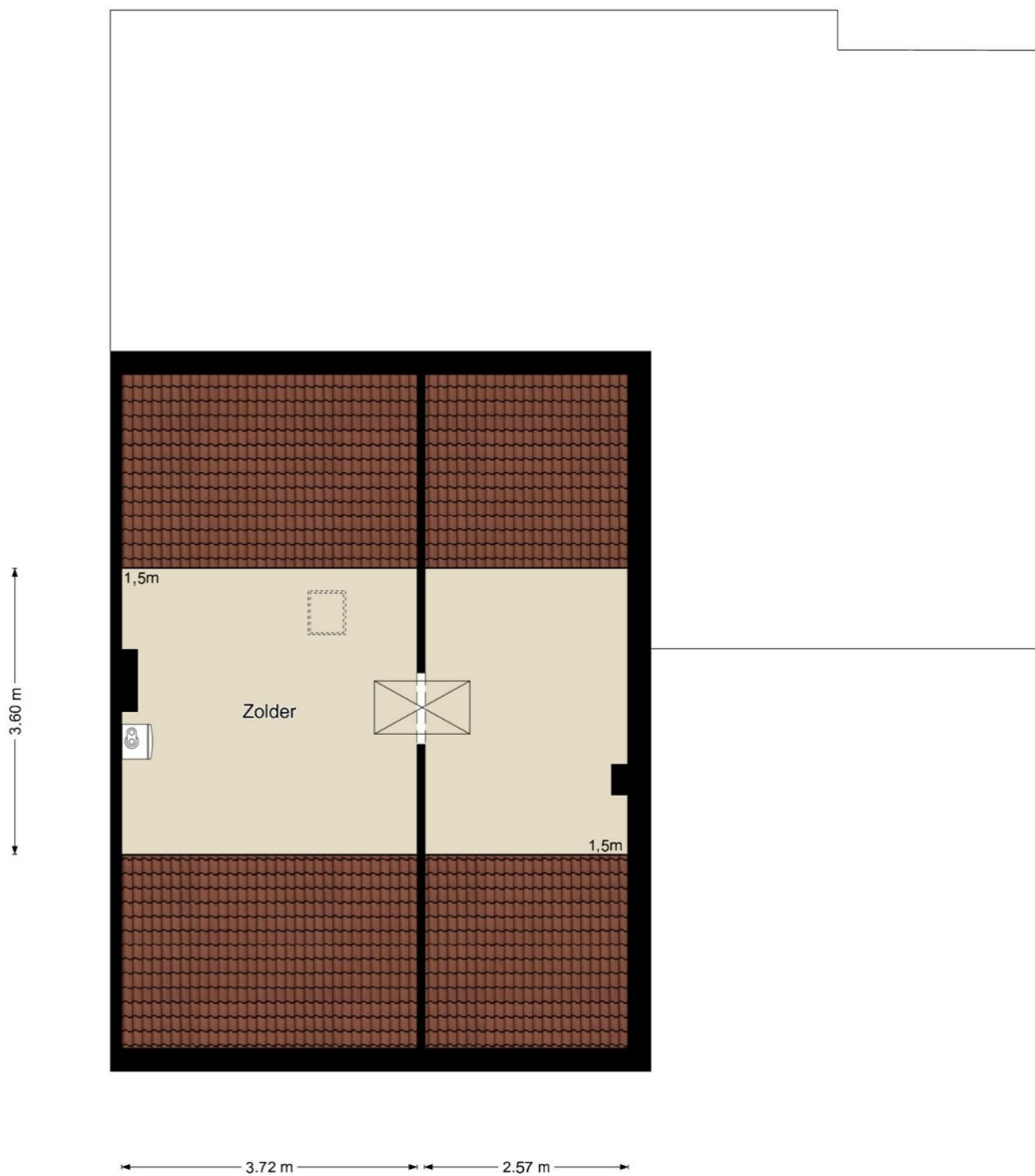
# Begane grond



# Eerste verdieping




# Tweede verdieping



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<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 Weert</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 621</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 21 januari 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 databankrecht.

## Voorwaarden

---

Konings Makelaardij en Taxaties heeft deze brochure met zorg samengesteld. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en volgen uit het opgemaakte meetrapport volgens de Branche Brede Meet Instructie (BBMI). De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Deze brochure dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Kandidaat kopers die een bezichtiging hebben gehad en die tevens een bieding hebben uitgebracht krijgen toegang tot het biedlogboek teneinde een transparant en controleerbaar verkoopproces te garanderen.

Konings Makelaardij en taxaties hanteert de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst, 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. Wijzigingen van de model-koopovereenkomst worden duidelijk vermeld.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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 koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m 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.

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 6 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

---

# Persoonlijk. Vakkundig. Geworteld in de Regio.

**Of je nu een woning koopt, verkoopt, verhuurt of een taxatie nodig hebt:  
bij ons sta jij centraal!**

Met jarenlange ervaring in Weert, Roermond en Eindhoven combineren we vakkennis met oprechte aandacht.

Geen bla bla, wel duidelijkheid, daadkracht en korte lijnen.

## **Onze kracht:**

- Diepgewortelde, lokale marktkennis
- Heldere adviezen en nauwkeurige taxaties (VastgoedCert & NRVT)
- Een team dat luistert, meedenkt en altijd een extra stap zet

## **Twee ondernemers, één visie**

In 2023 start Eugène Konings zijn eigen NVM-kantoor in Weert.

Dankzij de persoonlijke betrokkenheid groeit het kantoor snel.

In 2025 stapt zijn partner Anita als mede-eigenaar in. Met haar achtergrond in de publieke sector brengt zij structuur, betrouwbaarheid en organisatietalent mee.

Samen vormen zij een hecht team dat jou van begin tot eind ondersteunt.

## **Warm, professioneel en met échte aandacht.**

Bij ons voelt een grote stap vertrouwd. Nieuw thuis zoeken? Je woning verkopen? (NWWI-gevalideerde)Taxatie nodig? Laten we kennismaken.

Wij combineren deskundigheid met een betrokken aanpak die verder gaat dan je verwacht.

**Konings Makelaardij & Taxaties | Het kan écht anders!**

**[www.koningsmakelaardij.nl](http://www.koningsmakelaardij.nl) | 0495-635025**



**Jouw makelaar & taxateur.**



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