

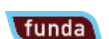


Gemetstraat 31, 6077 GT Sint Odiliënberg

Vraagprijs € 345.000,- k.k.

Wij Makelaars Roermond
Godsweerderdesingel 1d
6041 G.J. Roermond
Tel: 0475- 318 788 / tel: 088-205 76 00
E-mail: info@wijmakelaars.nl
www.wijmakelaars.nl

VBO  MAKELAAR

funda



Omschrijving

Mooi ruim en goed onderhouden halfvrijstaand woonhuis met garage, in 2021 aangebouwde leefruimte en een mooie onderhoudsvriendelijke tuin met overdekt terras en een terrasoverkapping, gelegen op goede locatie in de dorpskern van Sint Odiliënberg, nabij speelweide, bos-, natuur en voorzieningen.

Deze eengezinswoning is ideaal voor gezinnen (nabij speelweide gelegen) of starters op de woningmarkt en heeft o.a. 4 slaapkamers, een zonnige tuin gelegen op het zuid-westen, een garage met oprit, een ruime woonkamer met aparte keuken en een aangebouwde leefruimte is verder goed onderhouden en geheel geïsoleerd.
Woonoppervlakte ca. 135 m².

Het dorp Sint Odiliënberg is gelegen in de gemeente Roerdalen en heeft de beschikking over alle dagelijkse voorzieningen. De woning is centraal gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen, waardoor zowel de Duitse grens als ook de A73 en A2 uitstekend bereikbaar zijn.

VIRTUEEL RONDLOPEN IN 3D?

BEKIJK OOK DE WONINGPRESENTATIE VIRTUEEL DOOR ONDERSTAANDE LINK TE KOPIËREN IN UW BROWSER

<https://new.virres.com/view/747a120928f8d1>

De virtuele tour laat zien hoe je door de woning kunt lopen en alle ruimtes en kamers kunt zien, alsof je er zelf bent en doorheen loopt!



Indeling:

Begane grond:

entree-hal v.v. tegelvloer, modern wandcloset met fonteintie, provisiekast (met drogeropstelling), sfeervolle woonkamer (ca. 27m²) v.v. mooie laminaatvloer en een ingebouwde sfeerhaard, aparte (in 2017 vernieuwde woonkeuken (ca. 13m²) voorzien van mooie tegelvloer met moderne keukenopstelling voorzien van apparatuur (gaskookplaat, magnetron, koelkast en vaatwasser) en witgoedaansluiting, toegang naar aangebouwde en geïsoleerde leefruimte.

Deze mooie in 2021 aangebouwde leefruimte is voorzien van een moderne tegelvloer, v.v. kunststof kozijnen (H.R.-beglazing) en een schuifpui naar de mooi aangelegde tuin met mooie terrasoverkapping.

Verdieping:

1e verd. overloop, 3 ruime slaapkamers v.v. laminaatvloer (ca. 14, 11, 9m²) waarvan 1 met vaste ingebouwde trap naar de 2e verdieping, verzorgde moderne badkamer met douche, vaste wastafel en 2e wandcloset.

2e verd.: via vaste trap naar 4e zolder-/ slaapkamer (ca. 11 m²) voorzien van laminaatvloer, en een geheel nieuw kunststof dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik, zolder/-berging met C.V.-opstelling (H.R.- combiketel, huur, ca. 2025), (mogelijkheid realiseren 2e wasmachineaansluitingen).

Mooie zonnige tuin gelegen op het Zuid-Westen met overkapping, ruime oprit met garage.

Algemeen-bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1972
- voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie en geheel v.v. kunststof kozijnen incl. isolerende beglazing, deels H.R.-beglazing);
- voorzien van 12 zonnepanelen (Solar Edge), bj. 2020, eigendom;
- voorzien van 10 KW opslag Haitai batterij, bj. 2025, eigendom;
- voorzien van energielabel C, (nog voor de zonnepanelen en de 10 KW (opslag) batterij);
- grotendeels v.v. elektrische rolluiken;
- sfeervolle woonkamer (ca. 27m²) ingebouwde elektrische sfeerhaard;
- voorzien van aparte woonkeuken met moderne keukenopstelling (2017);
- voorzien van 4 slaapkamers (ca. 14, 11, 11, 9 m²);
- nabij speelweide gelegen;
- garage met afstand bedienbare sectionaal poort en een mooi aangelegde zonnige tuin gelegen op Zuid-Westen;
- C.V. H.R.-combiketel (ca. 2025, gehuurd);
- nieuwe riolering in 2017;
- woonoppervlakte ca. 135 m²
- inhoud ca. 478 m³
- perceel 200 m²



Kenmerken

Vraagprijs	: € 345.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 478 m ³
Perceel oppervlakte	: 200 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ca. 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 71 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 20 m ² (650 bij 300 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, radiatoren, airco's
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: H.R.-combiketel Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2025, huur)
Zonnepanelen	: 12 zonnepanelen (Solar Edge), bj. 2020, eigendom;
Opslagbatterij	: 10 KW opslag Haitai batterij, bj. 2025, eigendom;

Locatie

Gemetstraat 31
6077 GT SINT ODILIËNBERG

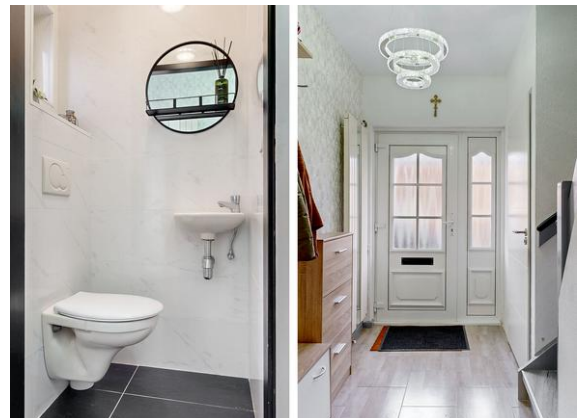


Wij Makelaars Roermond
Godsweerderdesingel 1d
6041 G.J. Roermond
Tel: 0475- 318 788 / tel: 088-205 76 00
E-mail: info@wijmakelaars.nl
www.wijmakelaars.nl

VBO  MAKELAAR



Foto's



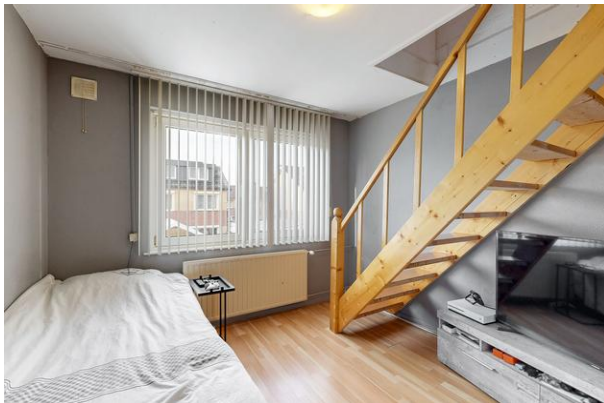
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



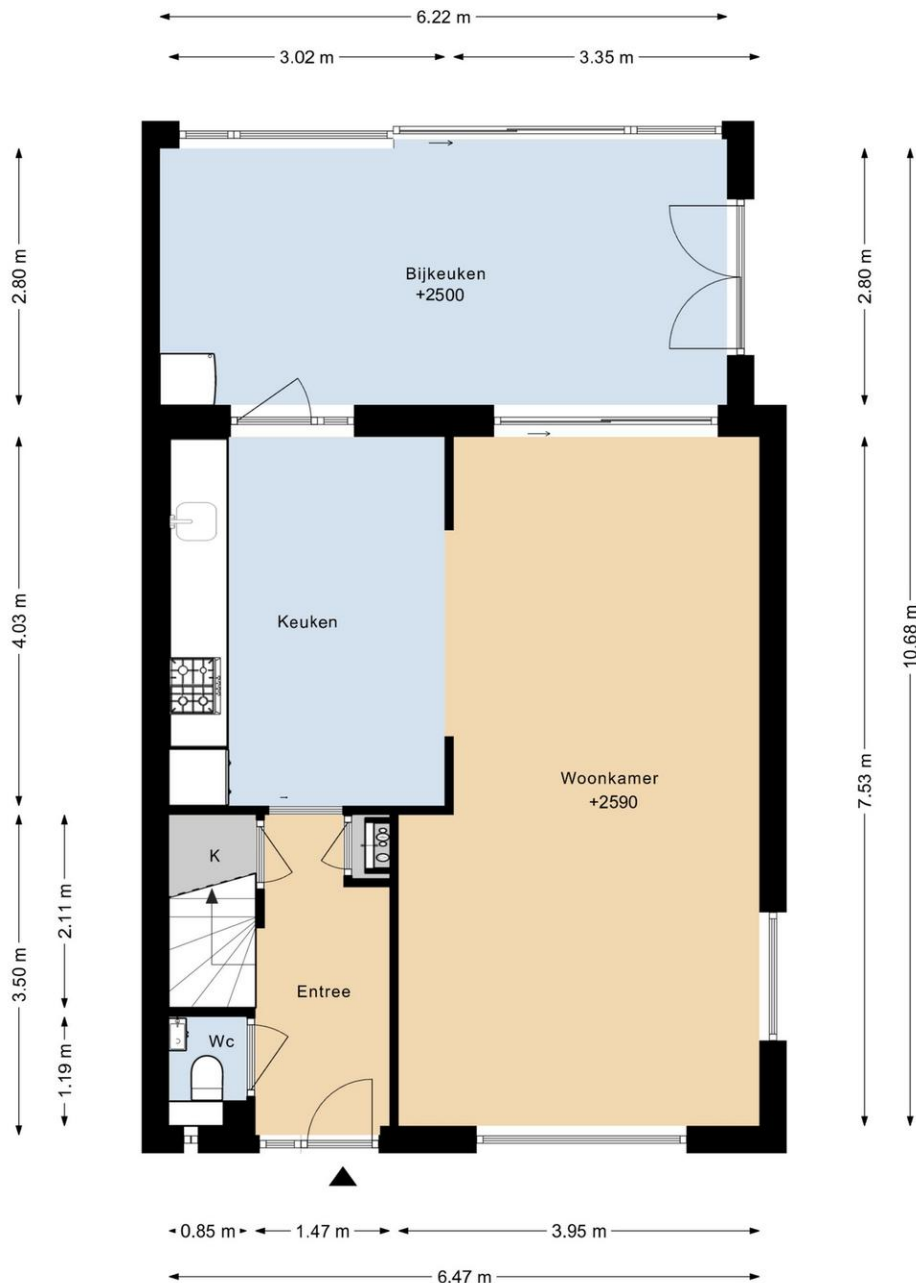
Plattegrond totaal



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond begane grond

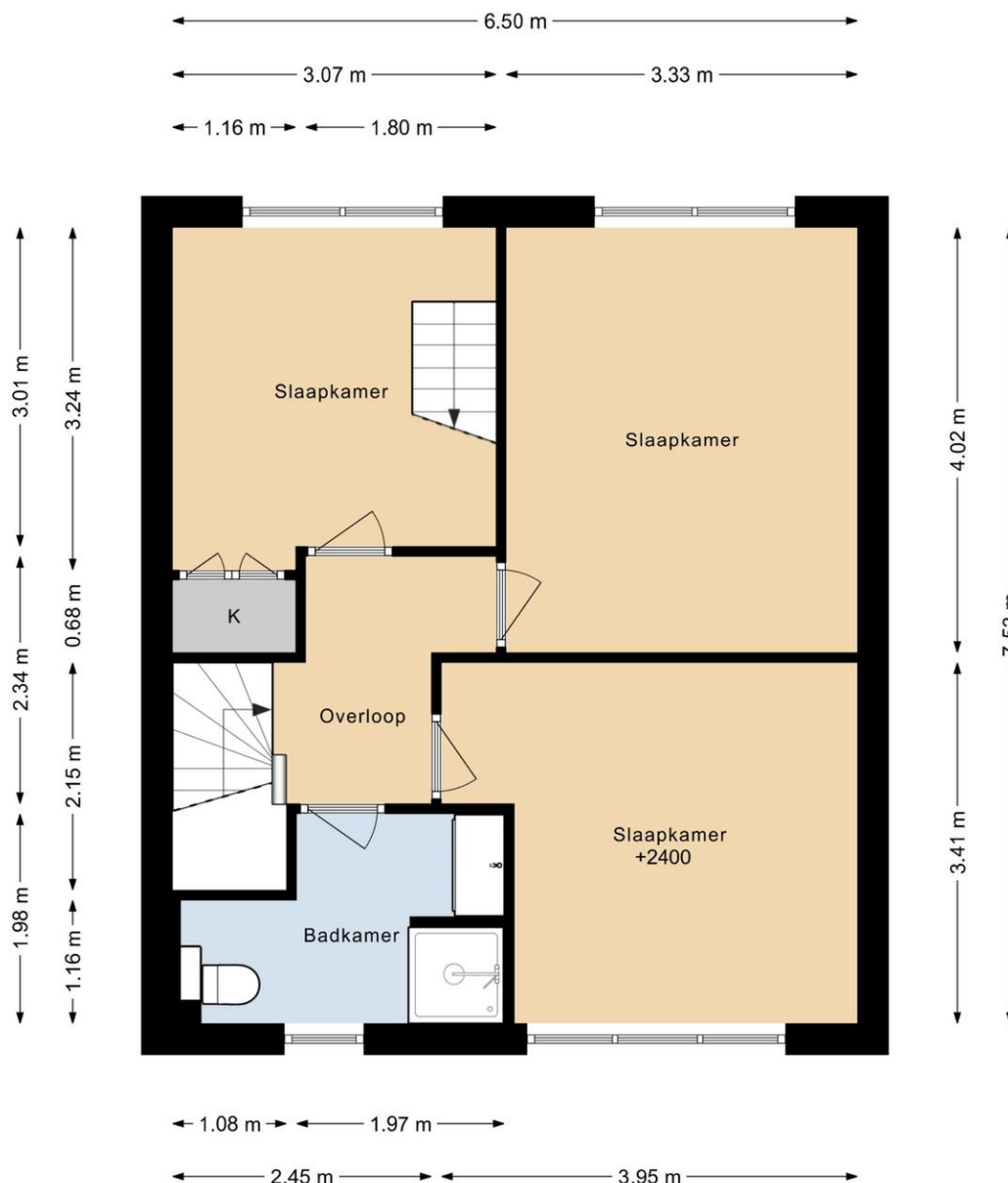
GEMETSTRAAT 31 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond 1e verdieping

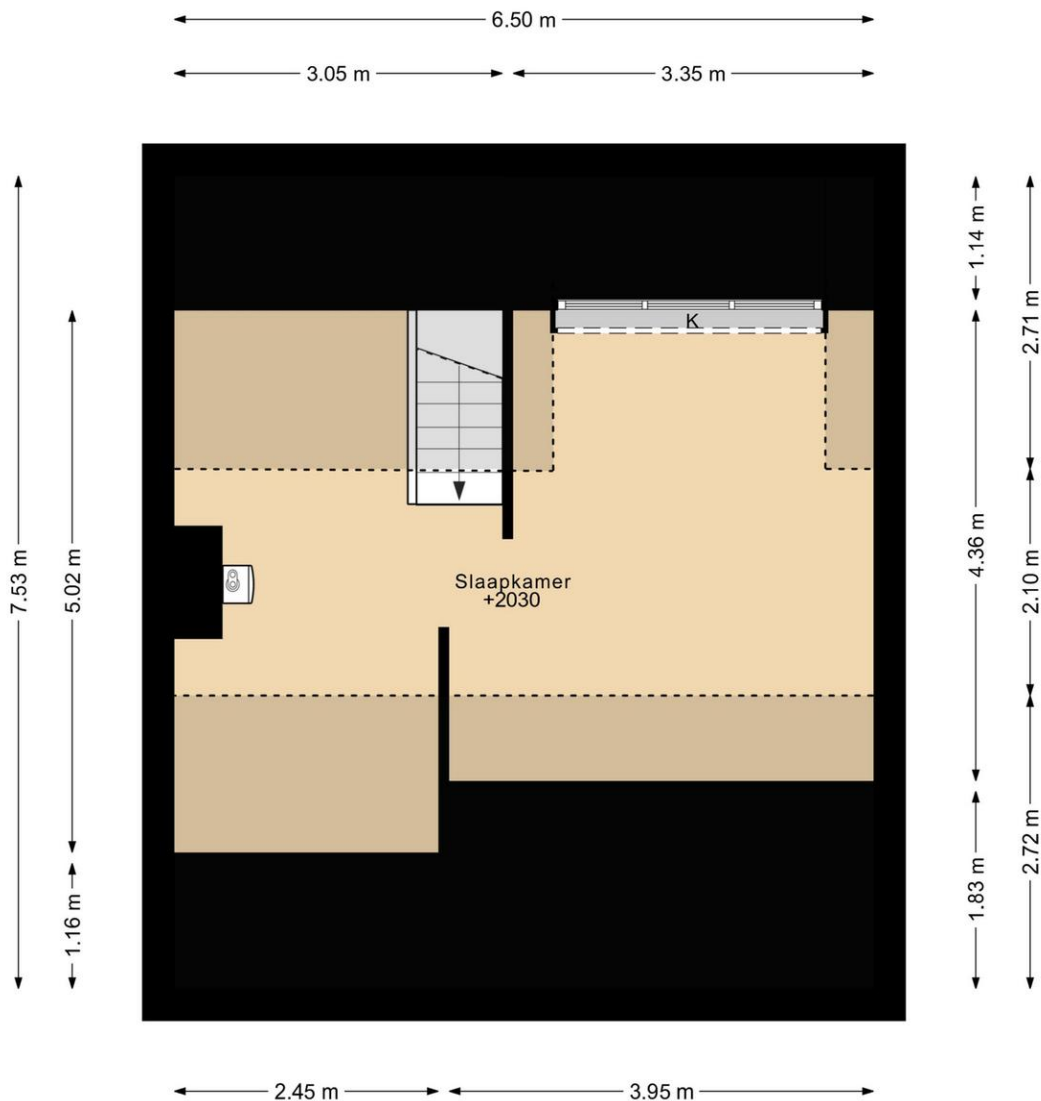
GEMETSTRAAT 31 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond 2e verdieping slaapkamer met dakkapel

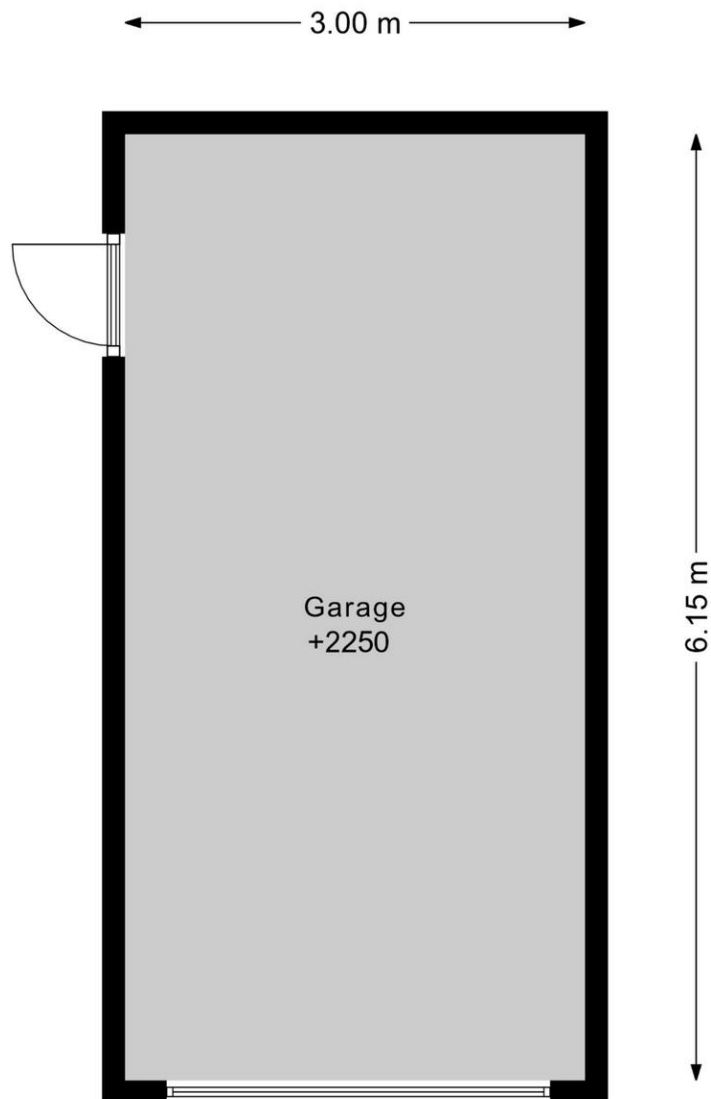
GEMETSTRAAT 31 ZOLDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond garage

GEMETSTRAAT 31 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: BSCH



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	SINT ODILIENBERG C 3133	
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 mei 2016 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.				

Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

**Gemetstraat 31
6077 GT Sint Odiliënberg**

d.d.

23-02-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenome n	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
- Terras overkapping in tuin	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren (gehuurd)	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- wand incl. elektrische sfeerhaard	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐

Toiletaccessoires				
- incl. vaste accessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires				
- incl. vaste accessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
- Gehuurde C.V.-ketel, moet worden overgenomen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
- Batterij opslag 10KW	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Wij Makelaars Roermond

Wij Makelaars is een erkend makelaarskantoor met een nieuwe naam maar met een rijke ervaring en historie welke is ontstaan uit een samensmelting van onze eigen makelaarskantoren & leven makelaars & Dohmen makelaardij. Bekende namen in de onroerend goed wereld, waarvan sommige reeds al meer dan 30 jaar erkend en actief zijn in de regio's Zuid- / Midden- en Noord Limburg.

Wij makelaars “Een eerlijk, betrokken en deskundig advies”

Uw huis verkopen vraagt om een strategische aanpak. Dit begint met een kennismakingsgesprek waarbij een uitvoerige opname van uw woning wordt gemaakt. Hierop volgend maken wij een plan van aanpak, waarbij we voor uw woning een complete analyse van de markt maken. U kunt uw huis maar één keer te koop zetten en dat moet optimaal gebeuren zodat een maximaal resultaat gegarandeerd is.

Wij bespreken onder meer welke doelgroep we kunnen benaderen en op welke manier we deze doelgroep kunnen bereiken. Vaststellen van de vraagprijs op basis van daadwerkelijk gerealiseerde transacties in de buurt en onze kennis en ervaring, hierbij strevend naar een maximale marktconforme vraagprijs zonder dat uw huis meteen uit de markt wordt geprijsd.

Professionele en deskundige dienstverlening

In onze professionele en deskundige dienstverlening nemen Wij voor u al het werk uit handen. Hiermee is o.a. inbegrepen de bezichtigingen met potentiële kopers, de verkoopbegeleiding- en advisering, onderhandelingen met kopers en makelaars, opstellen van de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2018) vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO en de VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis, de contractafhandelingen, inclusief aansprakelijkheidsclausules en waarborging en inclusief de oplevering van de woning t/m de begeleiding naar de notaris.

Wij verzorgen een uitgebreide informatiebrochure waarin uw woning aantrekkelijk en duidelijk wordt gepresenteerd en plaatsing op de belangrijkste internetsite Funda en natuurlijk op onze eigen goed bezochte internetsite www.Wijmakelaars.nl en de presentatie op de mobiele websites. Het aanschrijven van ons uitgebreide bestand met aspirant kopers. Persoonlijke, enthousiaste en deskundige begeleiding tijdens en buiten kantooruren.

Kijk ook eens op onze Facebook pagina www.facebook.com/Wijmakelaars en stel hier gerust uw vraag.

** Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele fouten, onvolledige of onjuiste informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. De verkopend makelaar aanvaardt echter geen aansprakelijkheid wegens eventuele fouten en onjuistheden. De verstrekte informatie is indicatief. Een bezichtiging van de woning of onroerende zaak geeft de beste indruk en kijk op zaken. U krijgt de gelegenheid om de te koop staande onroerende zaak te bezichtigen, te beoordelen en te onderzoeken zodat u zich zelf kan overtuigen.*