

Thuis bij jou in de buurt



KOPPELSTRAAT 12

ROGGEL

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Het team bij jou in de buurt



Al 50 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar sinds 1976. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36



Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl
bedrijven@hermansmakelaars.nl
www.hermansmakelaars.nl

Hi! Ik ben Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

Ik ben Frank Hermans

Fijn wonen met een gezonde financiële basis voor iedereen. Dat is wat ik onze klanten gun en dat is de basis van waaruit ik elke dag weer graag werk als makelaar én als hypotheekadviseur. De jarenlange kennis van de woningmarkt in Midden-Limburg in combinatie met de kennis van de financiële kant van wonen maakt dat wij jou een breed pakket aan begeleiding en ondersteuning bieden vanaf het moment dat je besluit om je huis te verkopen en/of je droomhuis te kopen. We staan tijdens het hele proces voor je klaar, beantwoorden graag al je vragen en gaan samen voor het beste eindresultaat. Dat is waar we als Hermans Makelaars voor staan. Ik kijk ernaar uit om kennis te maken en jouw woonwensen waar te maken.

Kenmerken



Soort woning	Eengezinswoning	Warmwater	Combiketel
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Verwarming	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2017
Bouwjaar	1975	Isolatie	Dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel- en HR++ glas
Perceel	± 465 m ²	Energieklasse	A
Inhoud	± 419 m ³	Voorzieningen	Rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Woonoppervlakte	± 120 m ²	Duurzaamheid	8 zonnepanelen
Aantal kamers	5 kamers		

omschrijving

Zoek jij een woning die volledig instapklaar is? Dan voel je hier meteen dat het klopt. Binnen zijn de ruimtes praktisch ingedeeld en prettig met elkaar verbonden, met veel lichtinval en een verzorgde afwerking. De serre aan de achterzijde vormt een duidelijke uitbreiding van het woongedeelte en is dankzij de glazen schuifwanden en de lichtstraat het hele jaar door bruikbaar. Daarnaast is de woning voorzien van 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten. Het geheel is gelegen in een rustige woonomgeving, op loopafstand van de dorpskern van Roggel met diverse voorzieningen en basisschool De Zjwiek in de nabijheid.

Begane grond

De hal (ca. 2,5 m²) met meterkast biedt toegang tot de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier is tevens toegang tot zowel de keuken als de woonkamer. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een duoblok en een fonteintje.

Aansluitend ligt de gesloten keuken (ca. 6,7 m²), uitgevoerd in een moderne opstelling en voorzien van een koelkast, vaatwasser, gasfornuis en afzuigkap. Een praktische provisiekast zorgt voor extra bergruimte. Vanuit de keuken is directe toegang tot de serre.

De woonkamer (ca. 26,1 m²) beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de serre (ca. 22,5 m²), gerealiseerd in 2024. Deze ruimte is voorzien van glazen schuifwanden, een lichtstraat en inbouwverlichting. Hierdoor ontstaat een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar je gedurende alle seizoenen gebruik van kunt maken.

Omschrijving

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische muurkast met witgoed aansluitingen. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer (ca. 2,6 m²) is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, inloopdouche en een wastafel met wastafelmeubel. Alles is praktisch en overzichtelijk ingedeeld.

Slaapkamer 1 (ca. 14,1 m²).

Slaapkamer 2 (ca. 14,0 m²).

Slaapkamer 3 (ca. 8,4 m²).

Tweede verdieping

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een multifunctionele ruimte, ideaal te gebruiken als bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een muurkast waarin de cv-ketel netjes is weggewerkt.

Slaapkamer 4 (ca. 22,9 m²).

Garage en berging

De woning beschikt over een garage (ca. 18,8 m²) met openslaande deuren. De garage is toegankelijk via de oprit en de tuin. Achter de garage bevindt zich een overkapping, wat extra mogelijkheden biedt voor opslag of beschut buitengebruik.

Daarnaast is er een separate berging (ca. 5,1 m²), recent gebouwd en ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van tuingereedschap, fietsen of andere spullen die je graag uit het zicht houdt.

Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met gazon, borders en diverse beplanting. De indeling is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk, met voldoende ruimte om te ontspannen of te genieten van het buitenleven. De serre vormt hierbij een fijne combinatie tussen binnen- en buitenleven.

Bijzonderheden

- Instapklare woning;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Kunststof kozijnen van 2023;
- Serre met glazen schuifwanden, lichtstraat en inbouwverlichting (2024);
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een multifunctionele tweede verdieping;
- Gelegen nabij de dorpskern, voorzieningen en basisschool.

**Bekijk hier ons
aanbod**

Scan de QR-code met de
camera van je telefoon









**Een instapklare
woning met 8
zonnepanelen!**





**Moderne keuken
voorzien van alle
benodigde
inbouwapparatuur**













**Badkamer
voorzien van
inloopdouche,
wandcloset en
wastafel met
wastafelmeubel!**













**Een verzorgd
aangelegde tuin
met o.a. gazon,
borders en
beplanting!**

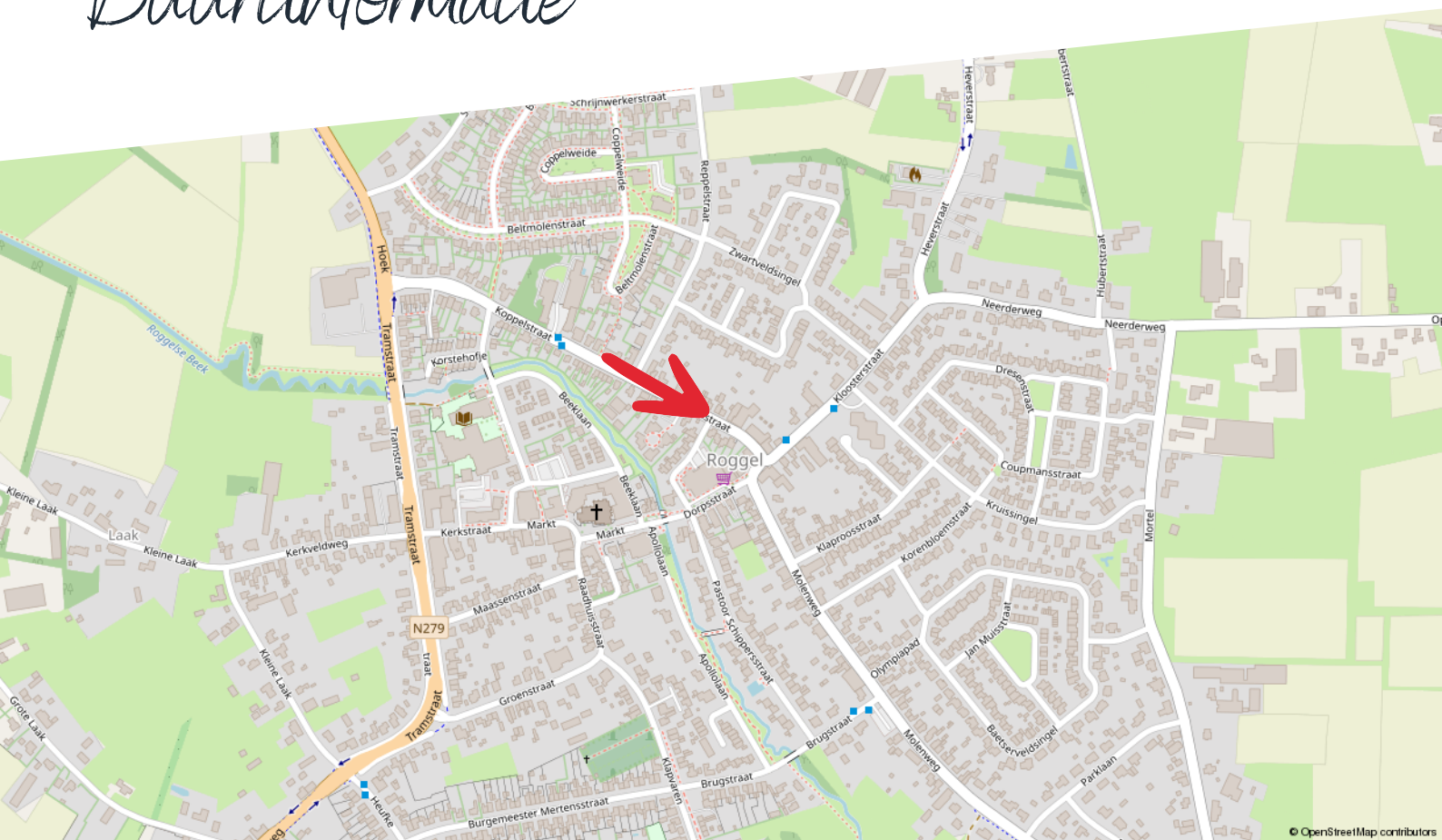




**Een woning op
loopafstand van
de dorpskern van
Roggel!**

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leudal / Kern Roggel



Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 28%

65+: 25%



50%



1,3 per huishouden



50%

Energielabel woningen

Registratienummer
737362789

Datum registratie
16-12-2025

Geldig tot
12-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	+
4 Vloeren	+	+	+	+
5 Ramen	+	+	+	+
6 Buitendeuren	-	+	+	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3480 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



19,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Koppelstraat 12
6088EP Roggel

BAG-ID: 1640010000013593

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 1,84
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

C.M.M.J. Keulen

Vakbekwaamheidsnummer

77171421

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Koppelstraat 12

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

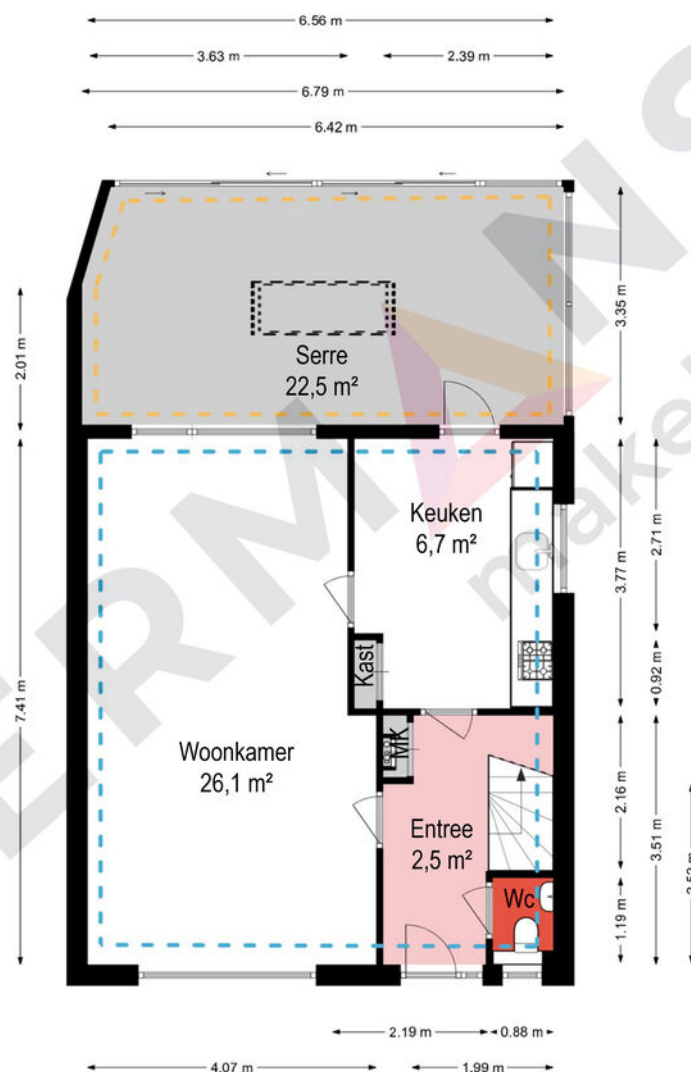


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Roggel
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3599
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



Plattegrond

Begane grond



Begane grond - Koppelstraat 12 - 6088 EP Roggel

HERMANS
makelaars

Gebruiksoppervlakte wonen:	120,1 m ²
Overige inpandige ruimte:	22,5 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0,0 m ²
Externe bergruimte:	23,9 m ²
Bruto inhoud:	419 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Visueel-Vastgoed

Plattegrond

Eerste verdieping

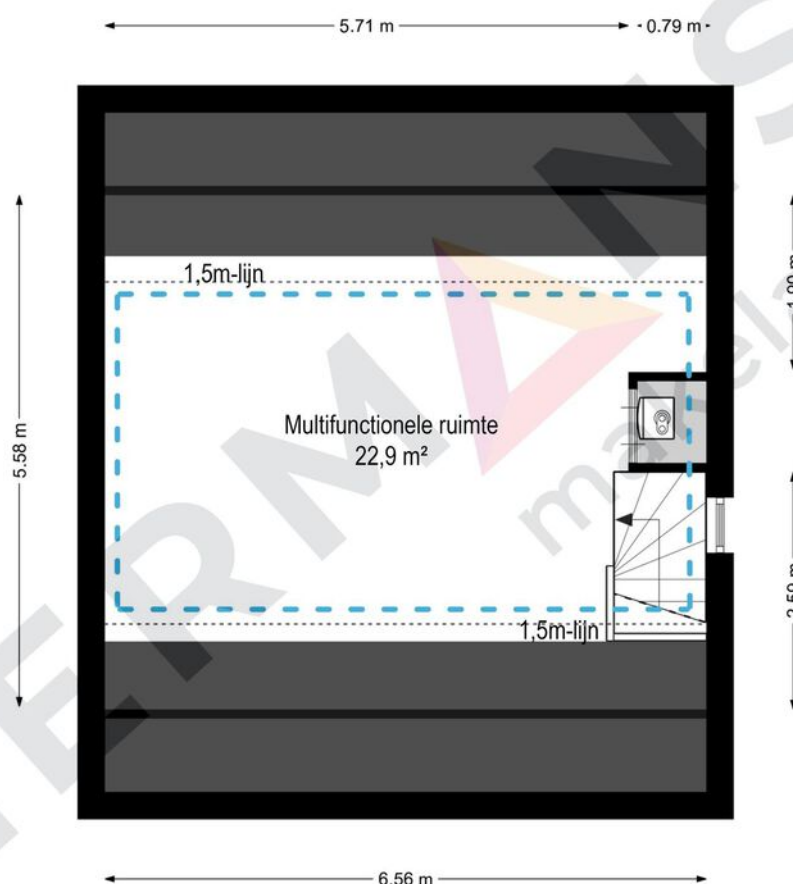


Eerste verdieping - Koppelstraat 12 - 6088 EP Roggel

HERMANS
makelaars

Gebruiksoppervlakte wonen:	120,1 m ²
Overige inpandige ruimte:	0,0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0,0 m ²
Externe bergruimte:	46,4 m ²
Bruto inhoud:	419 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Visueel-Vastgoed

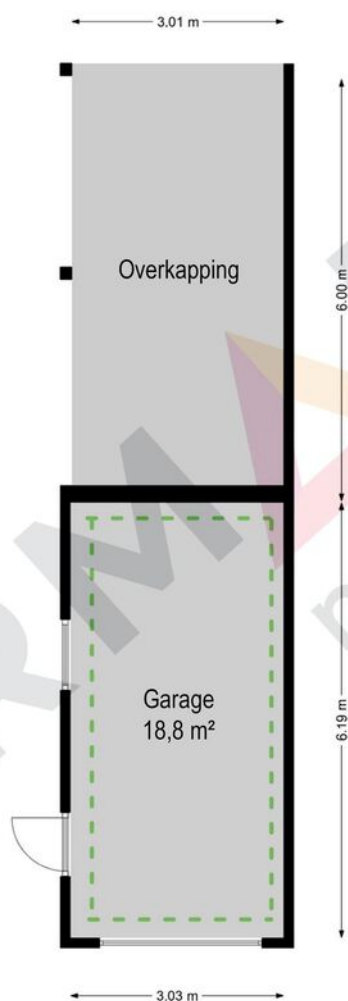


Tweede verdieping - Koppelstraat 12 - 6088 EP Roggel

HERMANS
makelaars

Gebruiksoppervlakte wonen:	120,1 m²
Overige inpandige ruimte:	0,0 m²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0,0 m²
Externe bergruimte:	46,4 m²
Bruto inhoud:	419 m³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Visueel-Vastgoed

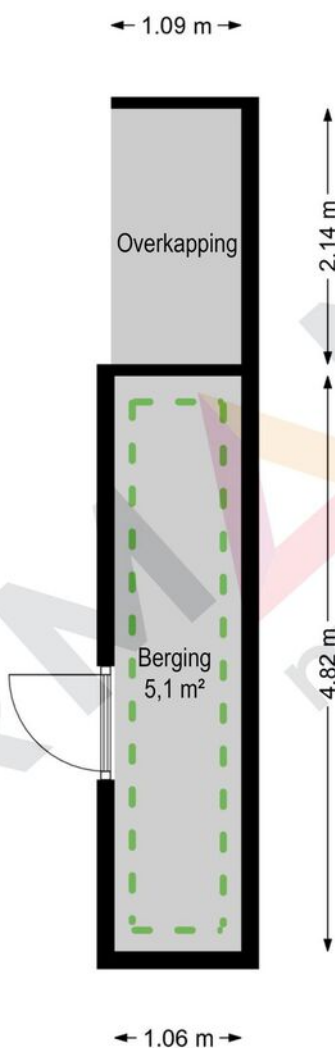


Garage - Koppelstraat 12 - 6088 EP Roggel

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte wonen:	120,1 m ²
	Overige inpandige ruimte:	0,0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte:	0,0 m ²
	Externe bergruimte:	46,4 m ²
	Bruto inhoud:	419 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Visueel-Vastgoed



Berging - Koppelstraat 12 - 6088 EP Roggel

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte wonen:	120,1 m ²
	Overige inpandige ruimte:	0,0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte:	0,0 m ²
	Externe bergruimte:	46,4 m ²
	Bruto inhoud:	419 m ³

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Visueel-Vastgoed

Hypotheekshop

Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR
code met jouw
telefoon



Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 25 25

Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 52 19 05

Disclaimer

Hermans Makelaars spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Toelichting asbest

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36

Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl
wonen@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Leuk kennis te maken!