

**HERMANS**  
makelaars

**50**  
JAAR  
1976 - 2026





MORTEL 10 ROGGE

**HERMANS**  
makelaars

<b>Soort woning:</b>	vrijstaande woonboerderij
<b>Woonoppervlakte:</b>	337 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	2.373 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	1.455 m <sup>3</sup>
<b>Totaal aantal kamers:</b>	7
<b>Bouwjaar:</b>	1910



An aerial photograph of a large, modern house with a green roof and a large garden. The house is surrounded by lush greenery and trees. The garden is well-maintained and features a large lawn, a pond, and various plants. The house has a prominent chimney and a large porch. The overall scene is peaceful and idyllic.

## OMSCHRIJVING

Unieke combinatie van landelijk wonen, luxe en karakter aan de rand van Roggel!

Op zoek naar een woning die álles heeft? Een sfeervolle boerderij met de charme van vroeger en het comfort van nu? Dan is deze vrijstaande, compleet gerenoveerde woonboerderij aan de Mortel 10 in Roggel precies wat je zoekt. Een thuis dat voelt als een droomplek: royaal, stijlvol en met verrassend veel mogelijkheden.

Riant wonen op een perceel van ruim 2.370 m<sup>2</sup>.

Deze bijzondere woning ligt aan de westzijde van Roggel, met vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen. De ligging is ideaal: volop privacy en natuur, maar toch op loop- en fietsafstand van het centrum van Roggel en op slechts 20 autominuten van de A2. Het perceel is volledig omheind en beschikt over een verwarmd buitenzwembad, een dubbele berging - voorheen (paarden)stal, een dubbele garage én een riante tuin met volwassen beplanting, een natuurvijver en een groot overdekt terras.



*'Voor wie groot wil wonen  
met oog voor detail.'*







## Entree & hal – de toon wordt direct gezet

Bij aankomst zie je het al: dit is geen doorsnee woning. Via de ruime oprit en elektrische toegangspoort betreed je het erf. De royale voordeur aan de voorzijde van de woning, leidt naar een indrukwekkende hal – een ruimte die meteen de toon zet voor de rest van het huis.

De hal is afgewerkt met een klassieke tegelvloer in zwart-wit blokpatroon voorzien van vloerverwarming, die perfect aansluit bij het karakter van de woonboerderij. De lambrisering langs de wanden zorgt voor een stijlvolle, rustieke uitstraling. Wat meteen opvalt is de vide boven de trap: een open verbinding met de bovenverdieping die zorgt voor hoogte en ruimtelijkheid.

Overall in huis, dus ook hier in de hal, is gekozen voor dimbare verlichting. Een extra luxe optie.

De hal biedt toegang tot zowel het leefgedeelte aan de linkerkant als het slaapgedeelte aan de rechterkant van de woning en de achterbouw. Een stijlvolle trap met houten treden en gunmetal RVS leuning leidt naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de hal, direct naast de voordeur, bevindt zich de meterkast en achterin de hal vind je nog een garderobekast.











## Keuken - het kloppend hart van de woning

De luxe leefkeuken (ca. 19,2 m<sup>2</sup>) is een plek waar gekookt, gelachen en geleefd wordt. Er is een royaal schiereiland met composiet blad, hoogwaardige inbouwapparatuur (o.a. Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, wijnklimaatkast). In de kastenwand beschik je over een koelkast met diepvriesvak, combioven en stoomoven. De combinatie van warme materialen, moderne lijnen en praktische indeling maakt deze ruimte een genot om in te koken én te verblijven. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische provisiekelder (ca. 8,8 m<sup>2</sup>) en tot het portaal, dat toegang biedt tot de achterbouw.





Direct naast de keuken bevindt zich de L-vormige woonkamer (ca. 45,8 m<sup>2</sup>) – perfect verbonden maar toch met een eigen sfeer. Dankzij de ligging aan de voorzijde, ramen en doorkijk naar de eetkamer voelt deze ruimte ruim en intiem tegelijk. Extra warmte verkrijg je (letterlijk) door de houtkachel. Met een speels niveauverschil door het opstapje, kom je in een gezellige TV-hoek. Dit geeft de ruimte een eigen karakter en maakt het een fijne plek om te ontspannen of bijvoorbeeld te werken. De dubbele tuindeuren zorgen voor volop licht én directe toegang tot de overkapping in de tuin.









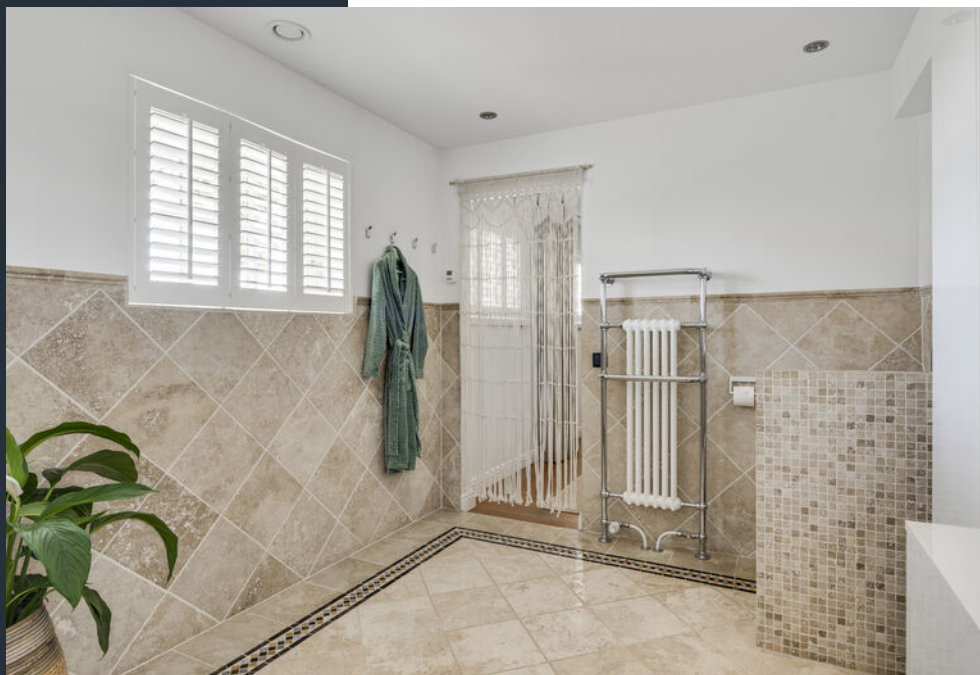
*'Warmte, sfeer en stijl komen hier samen in elk detail.'*











### **Royale slaapkamer met inloopkast en badkamer ensuite**

Uniek aan deze woning: je kunt hier volledig gelijkvloers wonen. De royale slaapkamer op de begane grond (ca. 20,7 m<sup>2</sup>) is royaal opgezet en heeft een perfecte lichtinval - mede door de leuke authentieke stalramen. Aan de ene zijde toegang tot een stijlvolle inloopkast (ca. 10,7 m<sup>2</sup>) - voorzien van op maat gemaakte kasten en led-verlichting. Aan de andere zijde een luxe badkamer (ca. 12,6 m<sup>2</sup>), volledig in natuursteen, voorzien van vloerverwarming met een vrijstaand ligbad (met whirlpool functie), wastafel en wandcloset. Alle voorzieningen voor comfortabel en levensloopbestendig wonen zijn dus aanwezig.

# Achterbouw

## **Extra badkamer en toilet**

Aan de achterzijde van de woning, toegankelijk vanuit het portaal, bevindt zich een tweede badkamer (ca. 7,9 m<sup>2</sup>) die aanvoelt als een privé-spa. Uitgerust met een rainshower, wastafel en designradiator. Perfect te combineren met het buitenzwembad voor een echt wellnessgevoel. De ruimte is betegeld met luxe keramische tegels voorzien van vloerverwarming en de ruimte is voorzien van sfeervolle inbouwverlichting. De toiletruimte, tevens toegankelijk vanuit het portaal, is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

## **Wasruimte & techniekruimte**

De wasruimte (ca. 4,9 m<sup>2</sup>) biedt ruimte voor wasmachine, droger en strijkvoorzieningen. Aansluitend bevindt zich de technische ruimte (ca. 7,3 m<sup>2</sup>) waar je alles vindt qua techniek: Brink heteluchtverwarming, combiketel (Nefit Topline), een keukenblok met warmwatervoorziening en de regeltechniek voor het zwembad. Alles is overzichtelijk en met zorg afgewerkt. Beide ruimtes wederom toegankelijk vanuit het portaal.

## **Garages - functionele opslagplaatsen**

De woning beschikt over twee garages (resp. ca. 25,2 m<sup>2</sup> en 21,4 m<sup>2</sup>) met elektrisch bedienbare, geïsoleerde deuren. Beide zijn verwarmd en voorzien van ledverlichting. Eén garage is inpandig toegankelijk en ingericht met een praktische kastenwand. De andere garage is verbonden met het zwembad en herbergt de technische installatie daarvan. Samen bieden ze ruimte voor meerdere auto's, fietsen, opslag of zelfs hobby's aan huis.





## Verdieping – vijf slaapkamers, drie badkamers

De bovenverdieping is verrassend ruim. Je vind hier:

- Vier slaapkamers, variërend van ca. 9,9 m<sup>2</sup> tot 11,8 m<sup>2</sup>, allemaal voorzien van ramen of Velux dakramen met verduistering;
- Een badkamer (ca. 5,8 m<sup>2</sup>) met douchecabine wandcloset, wastafel en Velux dakraam;
- Een praktische overloop met vide, die zorgt voor licht en ruimte;
- Een grote extra (slaap)kamer (ca. 66,0 m<sup>2</sup>!) met houten vloer, zichtbare eiken spanten en kastenwanden aan beide zijden. Nu ingericht als sport-/chillruimte, maar ook ideaal als atelier, kantoor, hobbyruimte, thuisbioscoop of royale slaapkamer.

Hiermee is deze verdieping perfect geschikt voor grote gezinnen, thuiswerkers of gastenverblijf.

*'Vijf slaapkamers, drie badkamers, eindeloos veel woonplezier.'*











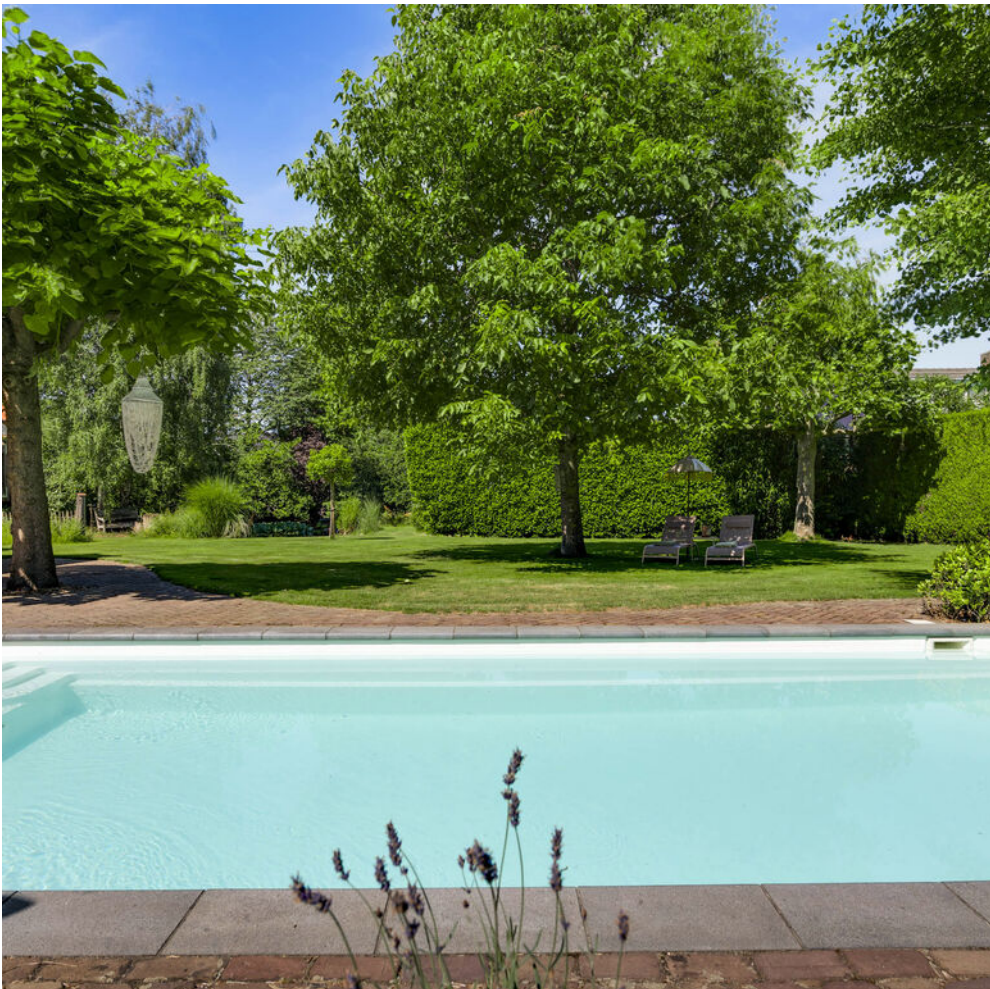


### **Tuin & buitenleven – rust, ruimte en genieten in het groen**

De achtertuin is heerlijk vertoeven met veel privacy, gelegen op het zonnige zuidwesten. Alles is hier gericht op comfortabel buitenleven – of je nu wilt ontspannen, tuinieren of zwemmen. Het verwarmde Starline zwembad (ca. 9 x 4 m) is een echte blikvanger en uitgerust met jetstream, verlichting en een elektrisch solar-rolluik (vernieuwd in 2025). Je beschikt tevens over een buitendouche! Rondom liggen meerdere terrassen waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

Aansluitend aan de woning ligt een ruime overkapping (ca. 23,8 m<sup>2</sup>) met eikenhouten constructie, hardstenen vloer, vier Velux dakramen en elektrisch bedienbare zonwering. Dé plek voor lange zomeravonden. De overkapping is bereikbaar vanuit het portaal en vanuit de woonkamer. Verderop in de tuin vind je een omheinde (dieren)weide, grote natuurvijver en een bijgebouw met (hooi)zolder - ideaal voor bijvoorbeeld dierenliefhebbers. De tuin is doordacht aangelegd met vaste planten en volwassen beplanting en biedt volop privacy dankzij de volgroeide hagen en borders. Aan de voorzijde is het perceel volledig omheind, met een elektrische poort aan de ene zijde en separate looppoort aan de andere zijde. De ruime oprit met houtopslag maakt het plaatje compleet.





## Bijgebouwen - schuur en bergzolder

Op het perceel staat een vrijstaande tuinberging (ca. 27,5 m<sup>2</sup>) verdeeld over twee ruimtes en apart toegankelijk. Daarboven ligt nog een bergzolder (ca. 11,8 m<sup>2</sup>).





*'Een tuin die voelt als je eigen landgoed – compleet met vijver, weide en zwembad.'*

# TECHNISCHE GEGEVENS

Bouwjaar:	1910
Inhoud:	ca. 1.455 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 337 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 58 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 27 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 40 m <sup>2</sup>

Isolatie:	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas (HR++ en BENG), geen spouw
Voorzieningen:	22 zonnepanelen, tv kabel, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal, zwembad

## Verwarming:

CV installatie woning:	Nefit 2015
Hete luchtverwarming woning:	Brink 2024
Vloerverwarming:	Badkamers, toiletruimte, hal en wasruimte (begane grond)
Open haard:	Woonkamer

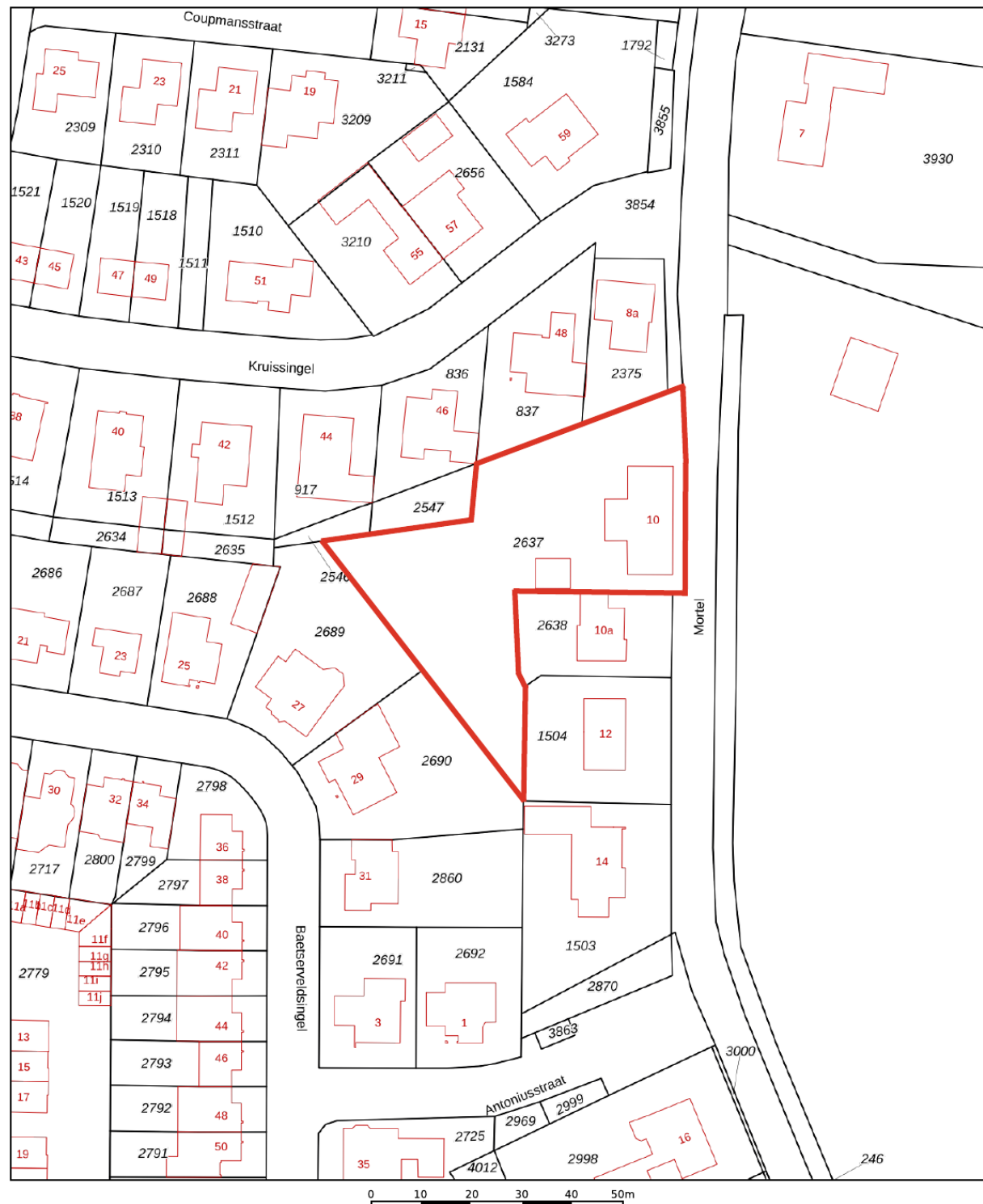
## Bijzonderheden


- Instapklare en perfect onderhouden woonboerderij (oorsprong 1910, compleet gerenoveerd);
- Perceel van 2.373 m<sup>2</sup>, volledig omheind;
- Gebruiksoppervlakte wonen: maar liefst 337 m<sup>2</sup>;
- In totaal 5 slaapkamers en 3 badkamers;
- Levensloopbestendig dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Dubbele garage, kelder en ruime bergzolder;
- Geschikt voor werken aan huis, praktijkruimte, mantelzorg of B&B;
- Verwarmd zwembad met terras en elektrisch bedienbaar solardeck;
- Royale tuin met natuurvijver, dierenverblijf en diverse zitplekken;
- BENG-glas (geluidswerend en goed isolerend) in de gehele woonkamer.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

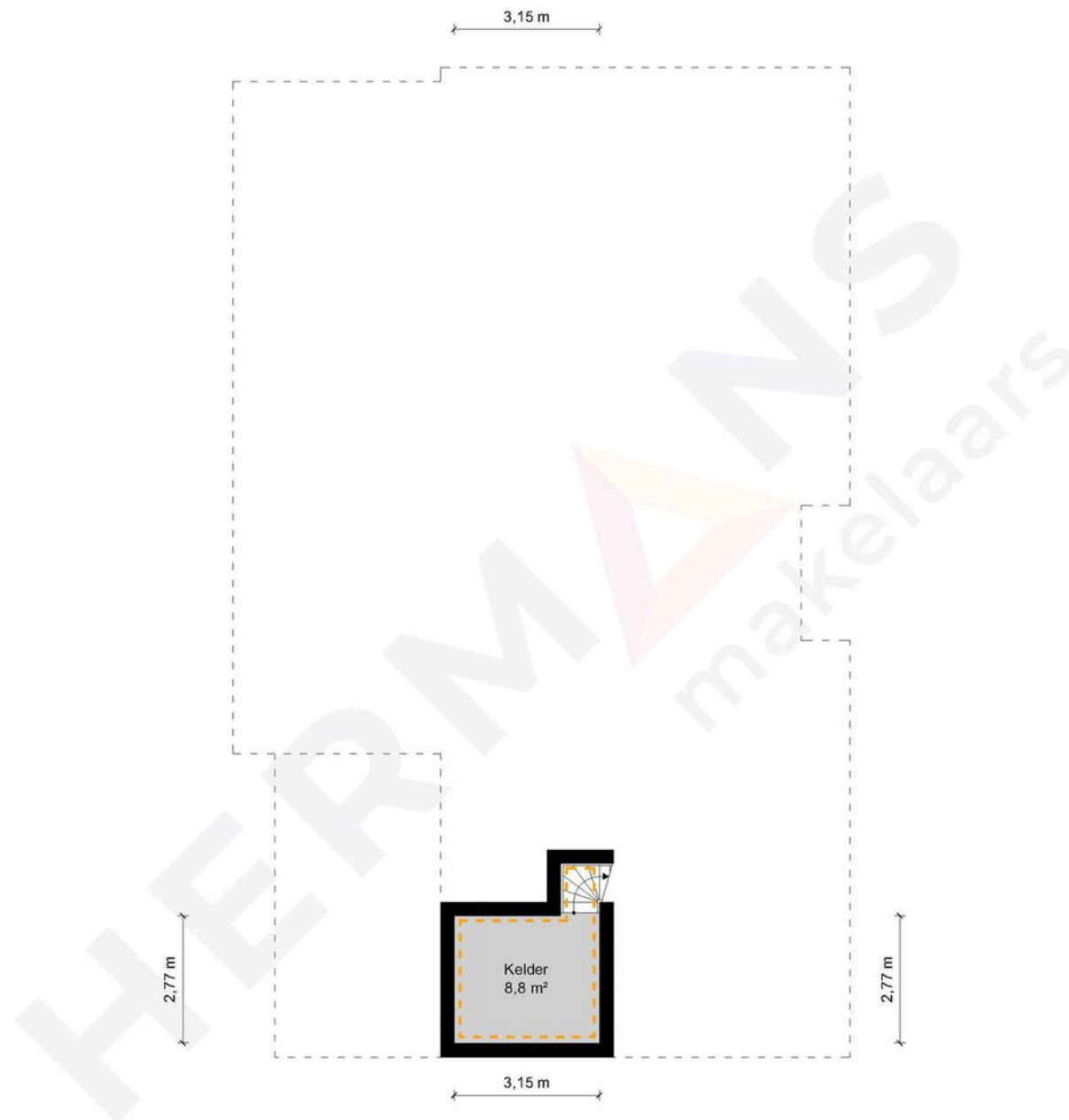


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Roggel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2637</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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 databankenrecht.

# Kelder



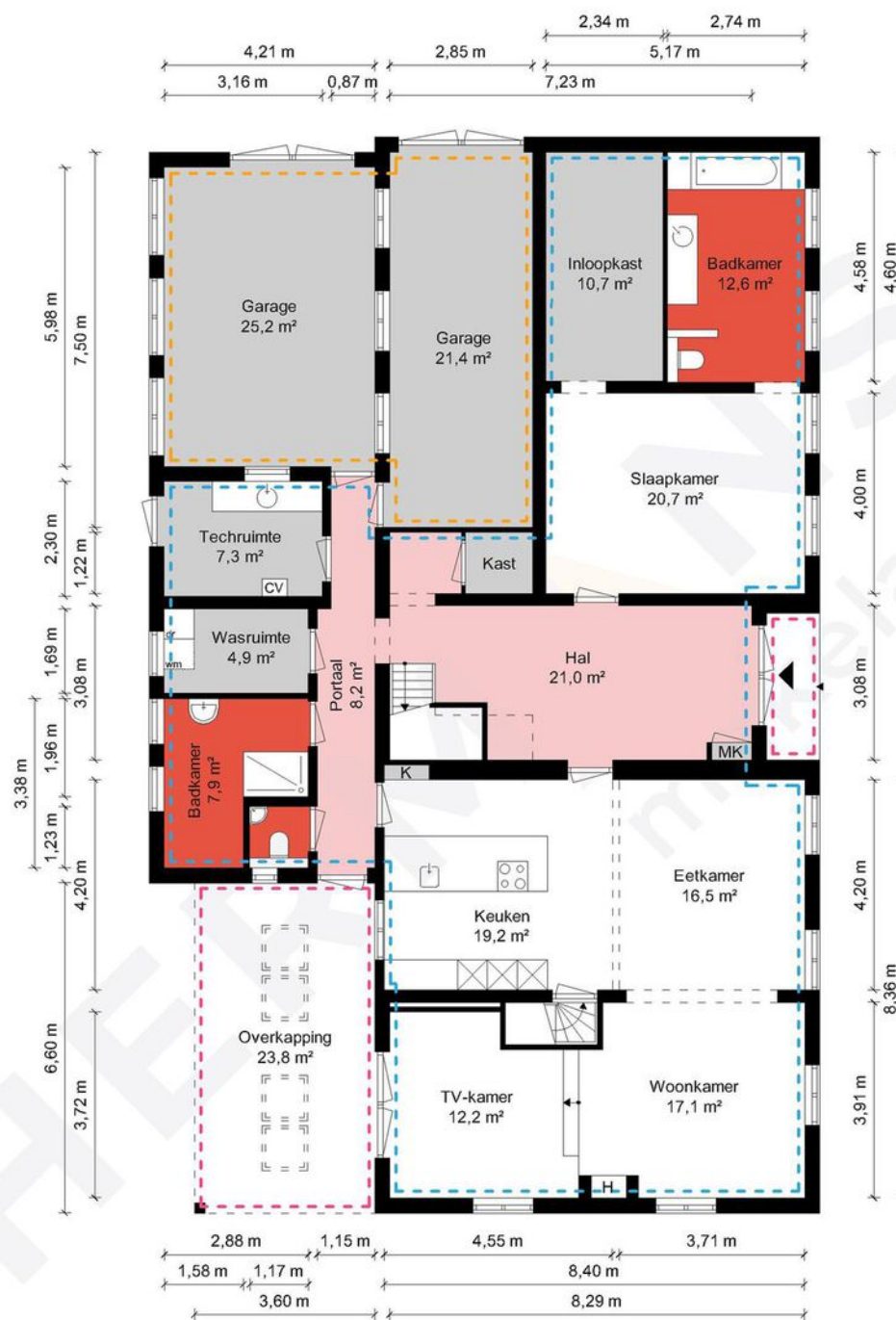
Kelder - Mortel 10 - 6088 AJ Roggel

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	337.45 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	58.03 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	26.87 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	39.77 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1455 m <sup>3</sup>

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

# Begane grond



Begane grond - Mortel 10 - 6088 AJ Roggel

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	337.45 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	58.03 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	26.87 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	39.77 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1455 m <sup>3</sup>

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

# 1e verdieping



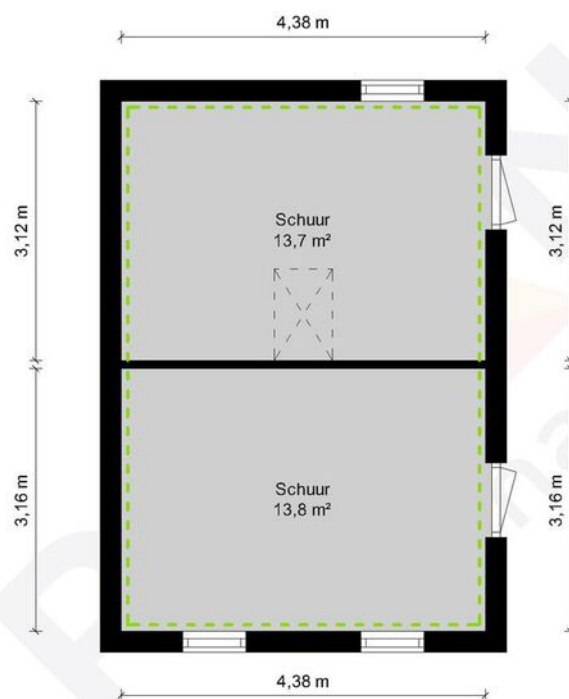
1e Verdieping - Mortel 10 - 6088 AJ Roggel

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	337.45 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	58.03 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	26.87 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	39.77 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1455 m <sup>3</sup>

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

## Bijgebouw - begane grond



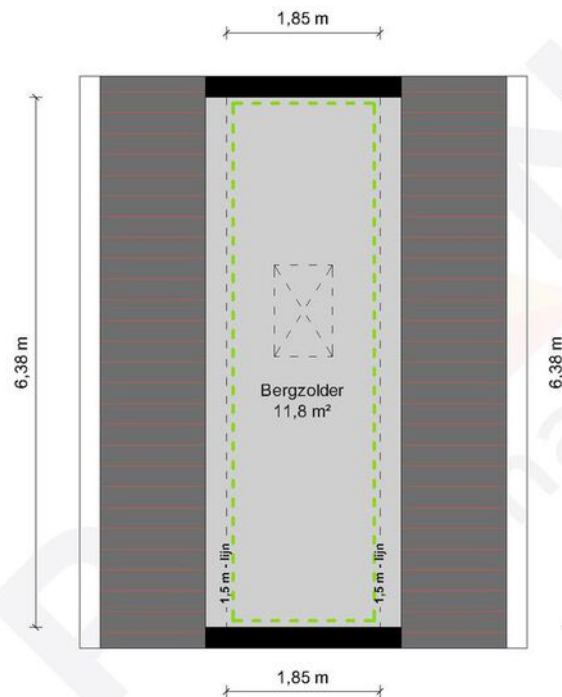
Schuur, Begane grond - Mortel 10 - 6088 AJ Roggel

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	337,45 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	58,03 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	26,87 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	39,77 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1455 m <sup>3</sup>

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

# Bijgebouw - 1e verdieping



Schuur, 1e Verdieping - Mortel 10 - 6088 AJ Roggel

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	337.45 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	58.03 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	26.87 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	39.77 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1455 m <sup>3</sup>

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

# HET TEAM BIJ JOU IN DE BUURT



**Vestiging Heythuysen:** Stationsstraat 21 | 6093 BJ Heythuysen | 0475 - 49 36 36 | [wonen@hermansmakelaars.nl](mailto:wonen@hermansmakelaars.nl)

**Vestiging Weert:** Wilhelminasingel 267 | 6001 GS Weert | 0495 - 45 10 02 | [wonen@hermansmakelaars.nl](mailto:wonen@hermansmakelaars.nl)

## Al sinds 1976 50 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar.

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!



# 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.





**HERMANS**  
makelaars

**50**  
JAAR  
1976 - 2026