



Noord-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Beltmolenstraat 35

Roggel



## Ligt hier uw toekomst?

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



Bart van den Berg  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+31(0)6 53 54 86 52

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

**Adres:**

- Beltmolenstraat 35, 6088 CA

*Roggel*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 585.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 2008
- **Woonoppervlakte:** 166 m<sup>2</sup>
- **Overig inpandig** 55 m<sup>2</sup> ( Berging + 2e verdieping)
- **Geb. geb. buiten** 22 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 433 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 804 m<sup>3</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** A
- **Verwarming:** C.v.-ketel Nefit Trendline (2016)
- **Isolatie:** Dak-, muur-, vloerisolatie  
HR++ beglazing

# 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

In een kindvriendelijke woonwijk in Roggel ligt deze zeer royale, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning.

Deze woning combineert comfort met een praktische indeling en biedt net die extra ruimte voor een gezin of een stel dat op zoek is naar ruimte in een rustige woonomgeving.

De woning is in 2020 aan de achterzijde uitgebouwd waardoor met name de leefruimte op de begane grond royaak is.

Verder beschikt de woning over 3 slaapkamers op de 1e verdieping, met de mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer op de 2e verdieping én een heerlijke terrasoverkapping in de tuin.

Kortom, dé ideale gezinswoning in hartje Roggel!

## De indeling

# Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal van de woning. Hier bevindt zich de meterkast, het toilet en de trap naar de verdieping. Onder de trap is een ruime trapkast.

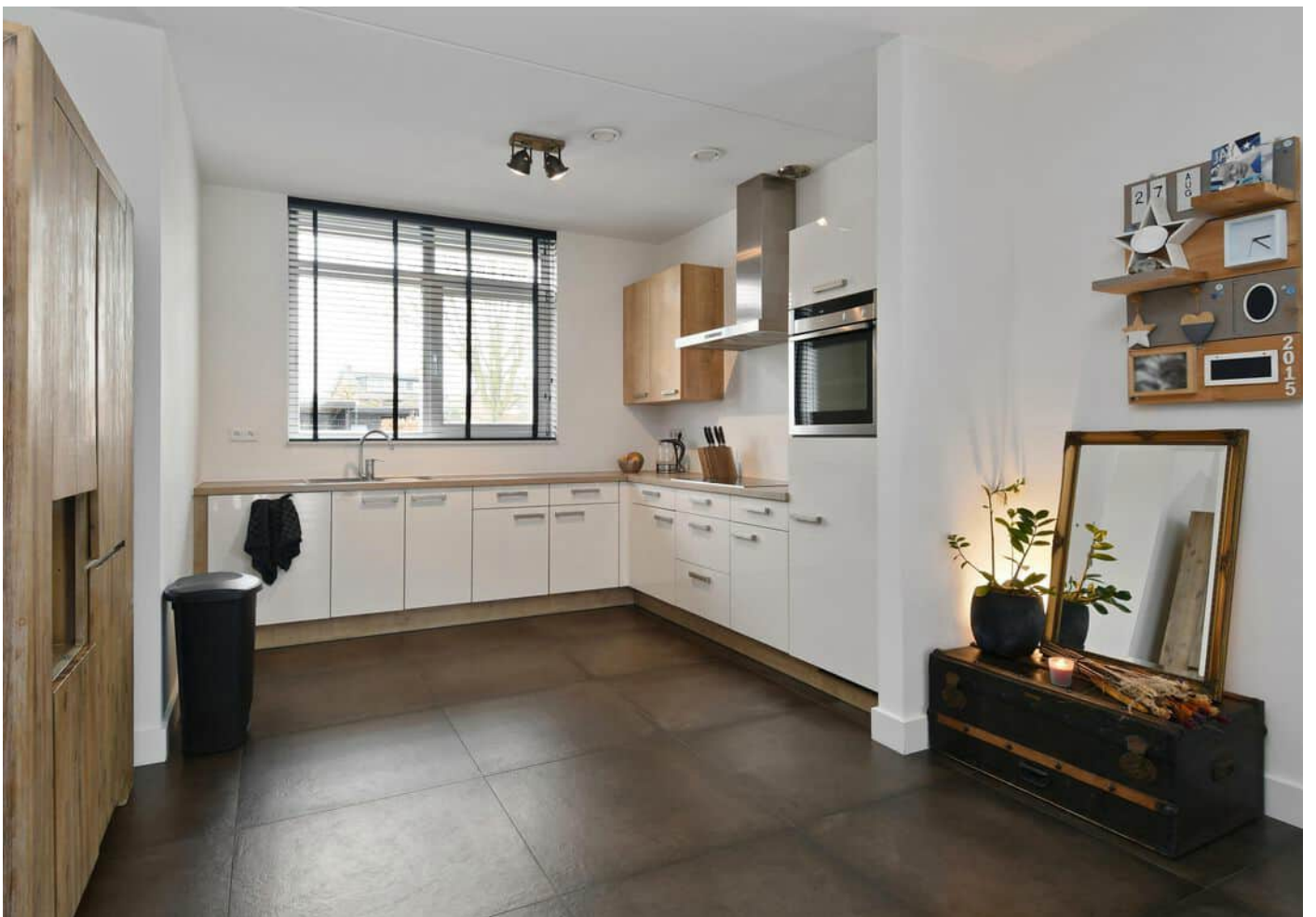
De toiletruimte is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

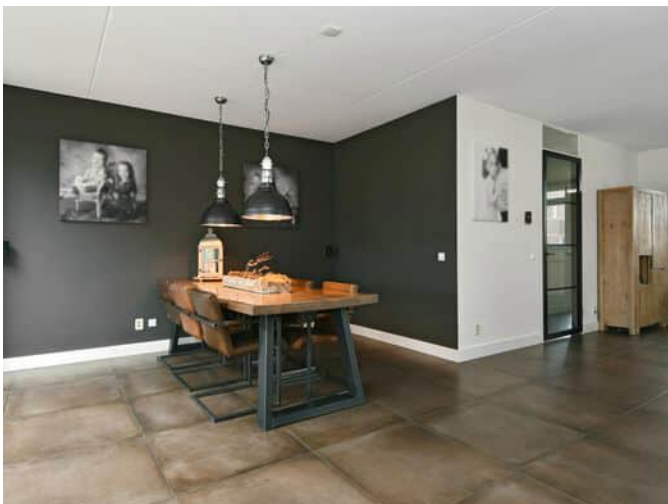
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is voorzien van een L-vormige aanbouwkeuken uit 2015 met alle gangbare apparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser).

Aansluitend bevindt zich de royale woonkamer, welke is verdeeld in een eet- en zitgedeelte. Het zitgedeelte is gelegen in de aanbouw welke is voorzien van een glazen lichtstraat van circa 4,5meter breed, waardoor er een fijne, natuurlijke lichtinval is. Middels een grote schuifpui in de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. De schuifpui is, net als alle opengaande ramen, voorzien van een hor.

Vanuit de woonkamer kun je naar de berging. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen. Vanuit de berging kun je via een loopdeur naar de terrasoverkapping en de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.











## De indeling

# Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereik je de overloop.

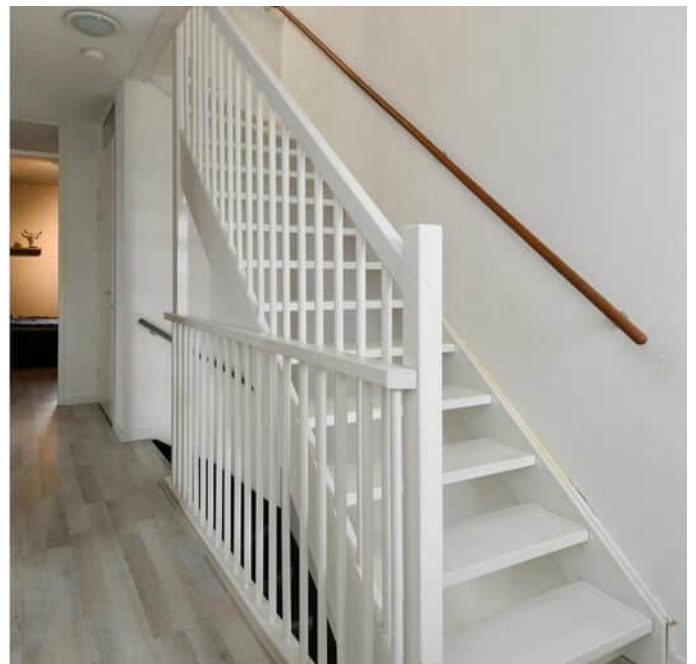
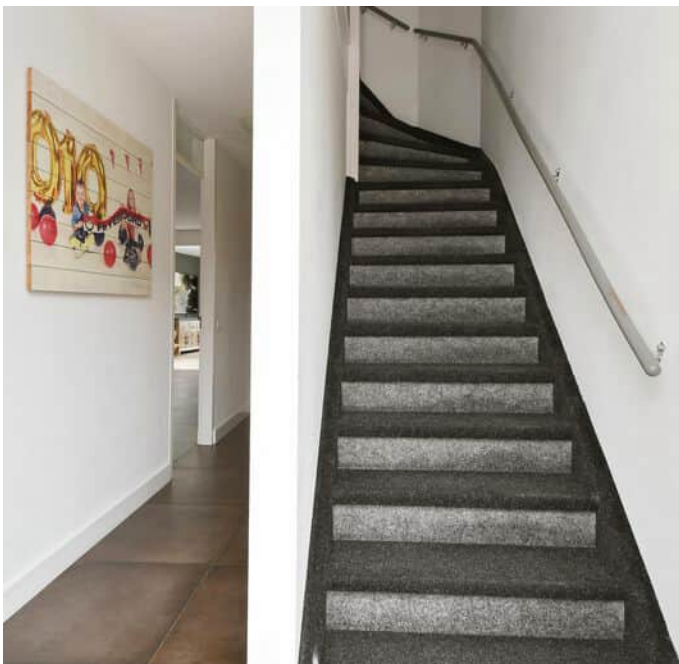
Deze geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

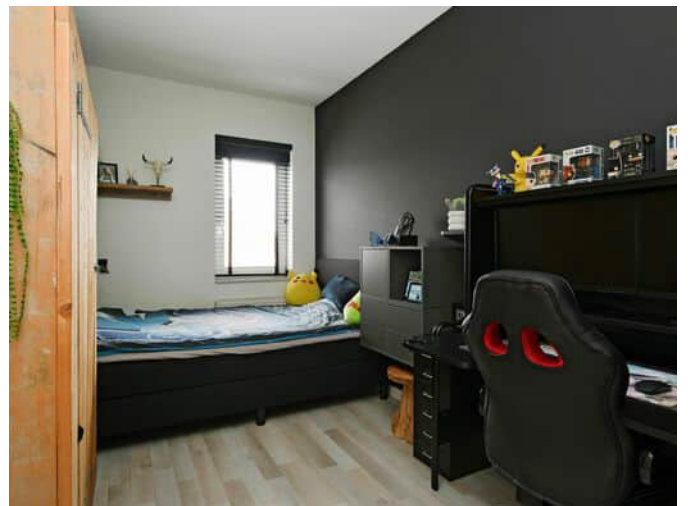
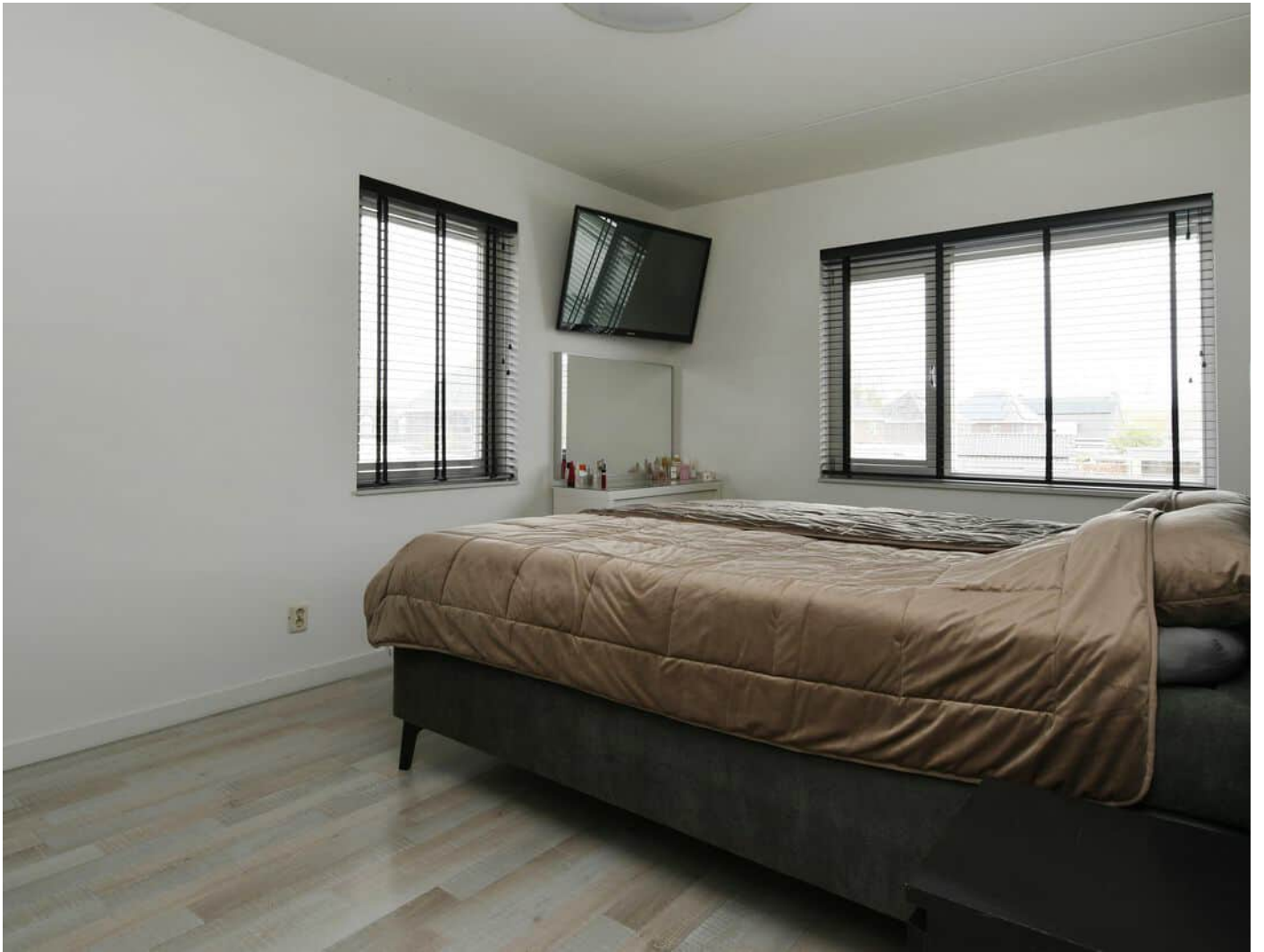
Tevens bevindt zich hier een separate toiletruimte met een hangend closet en een fonteintje.

De slaapkamers zijn allen voorzien van lichte laminaat vloer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel in een badkamermeubel.

Ook hier zijn alle opengaande ramen voorzien van een hor.







## De indeling

# Tweede verdieping

Middels de vaste trap op de overloop bereik je de tweede verdieping.

Deze royale verdieping kan heel eenvoudig verbouwd worden tot een extra (slaap)kamer.

Op deze verdieping bevindt zich de c.v. installatie (Nefit Trendline HRC30, bouwjaar 2016).

Achter de knieschotten is nog veel extra bergruimte: super handig voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt!



## De indeling

# Tuin

De achtertuin is gelegen op het Noordoosten.

Aansluitend aan de woning is een royale, houten terrasoverkapping aangebouwd.

Verder is de tuin voorzien van een ruim terras en van gazon.

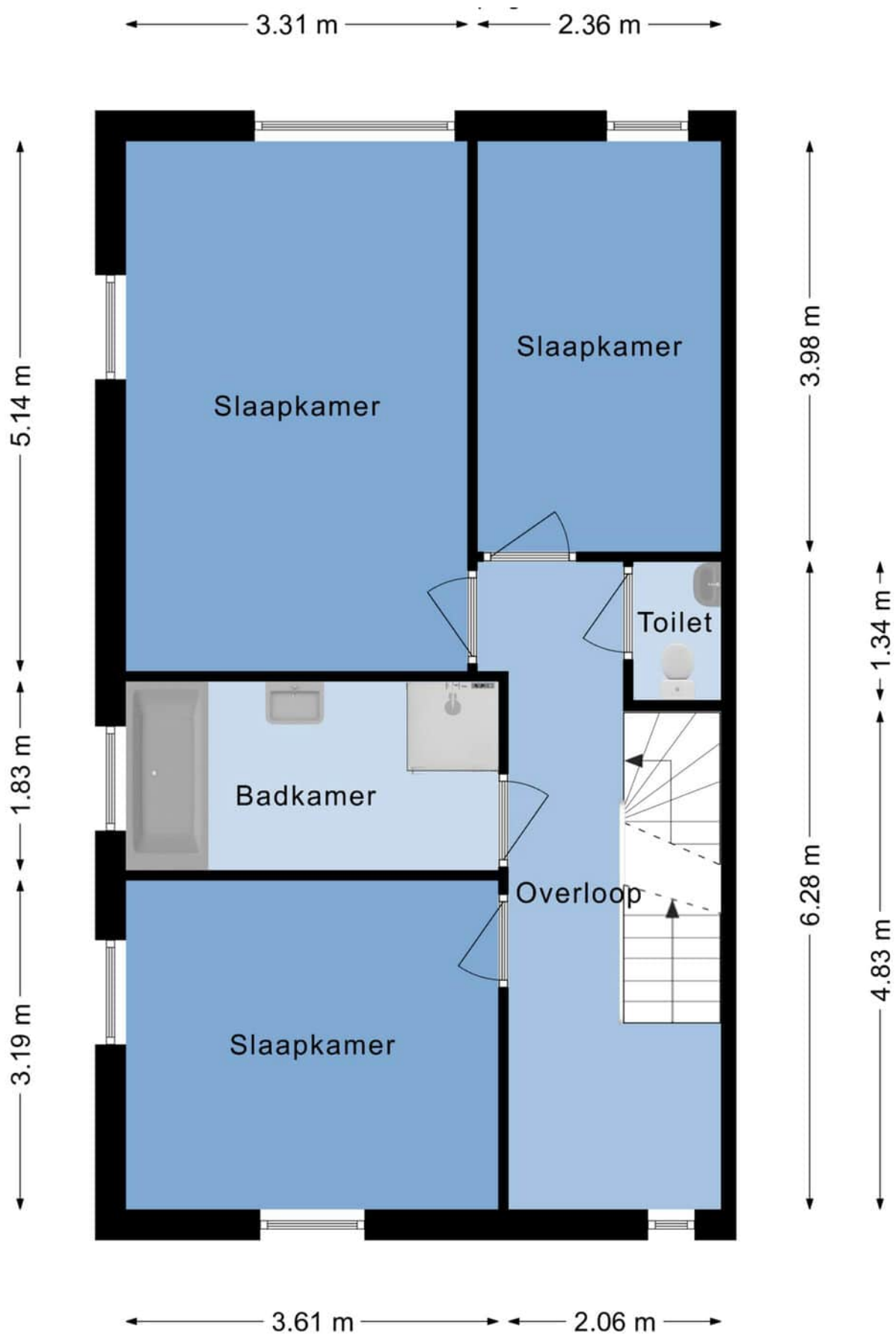




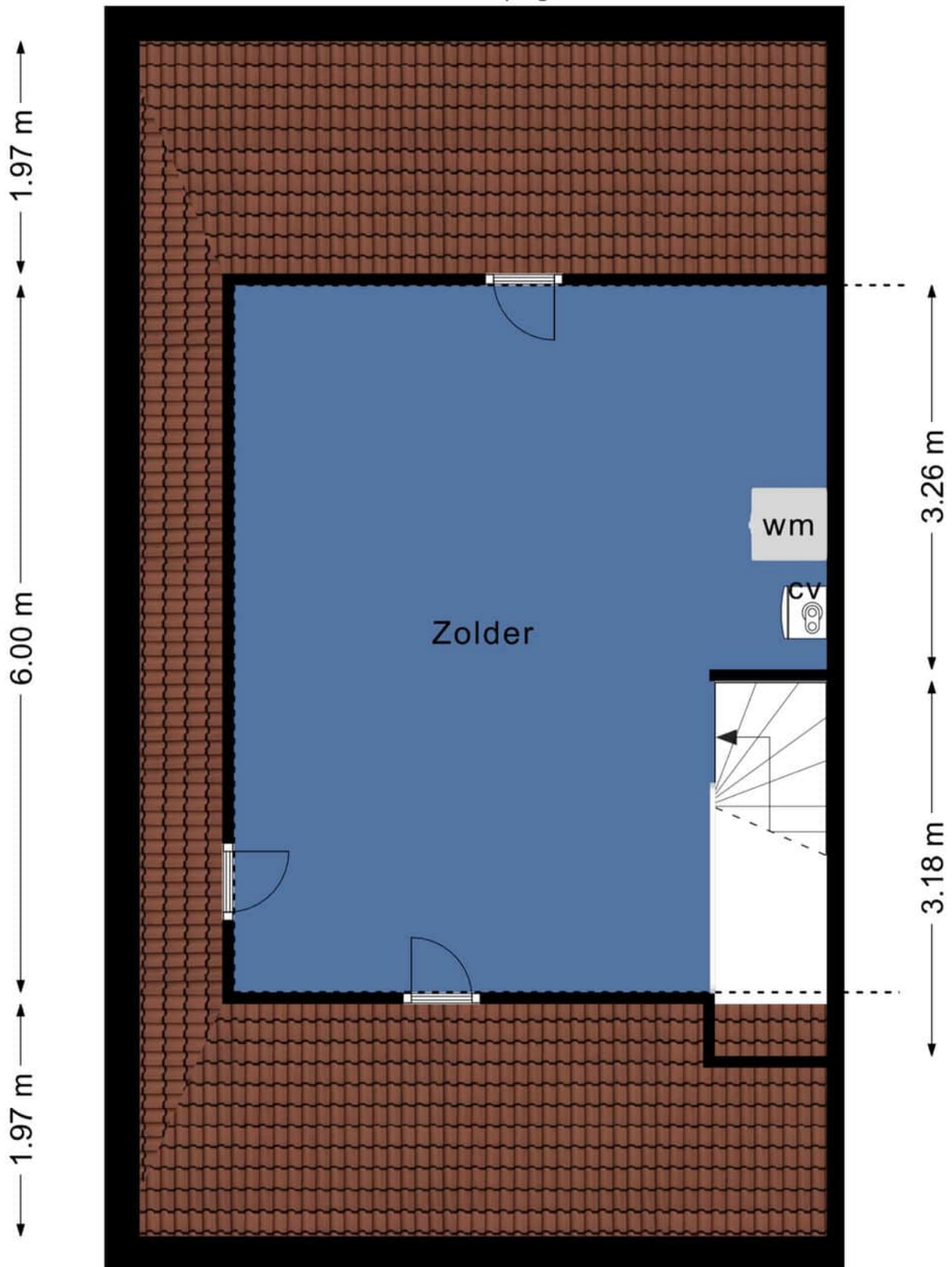








Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.



0.70 m ← 5.03 m →

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.

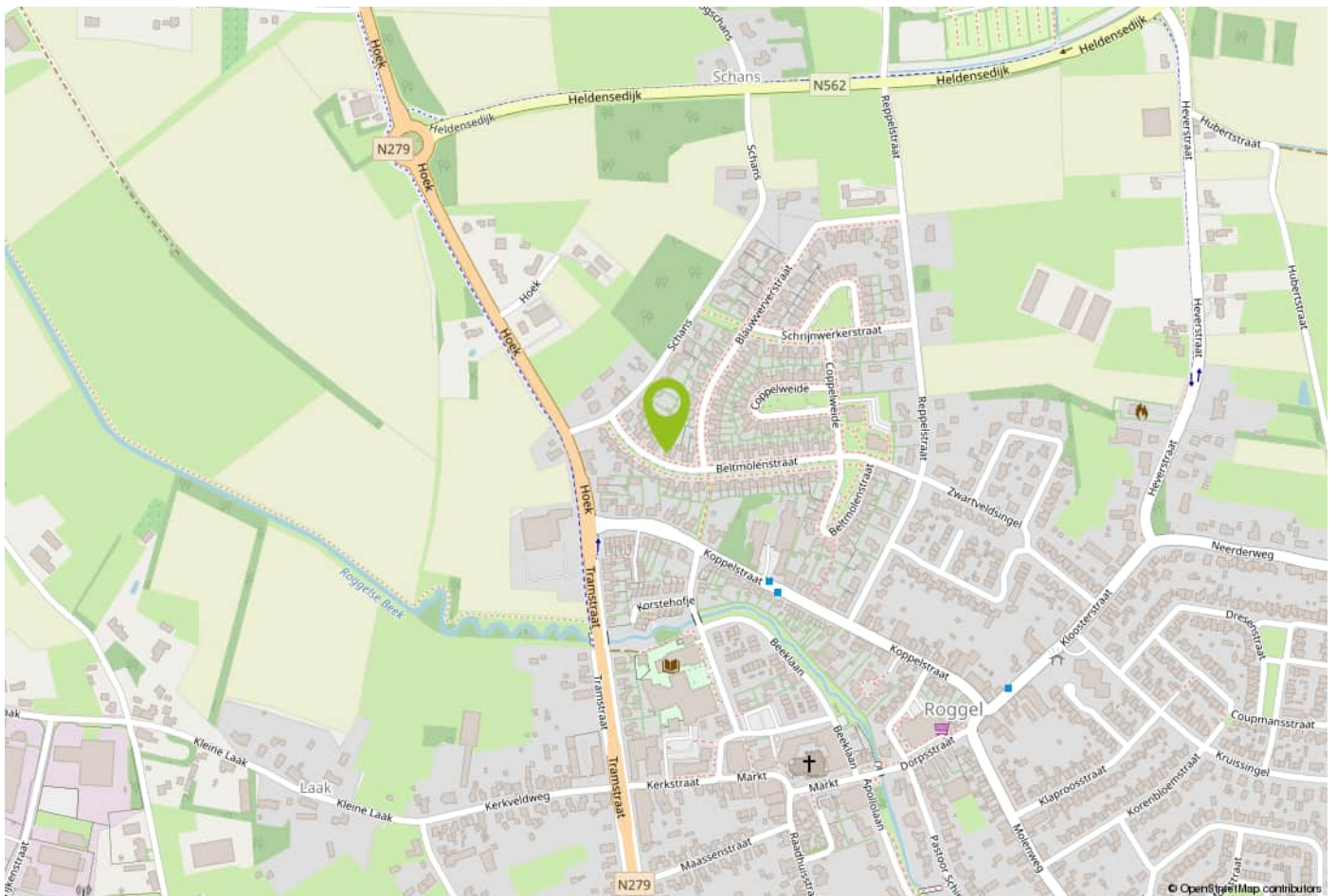
# De ligging

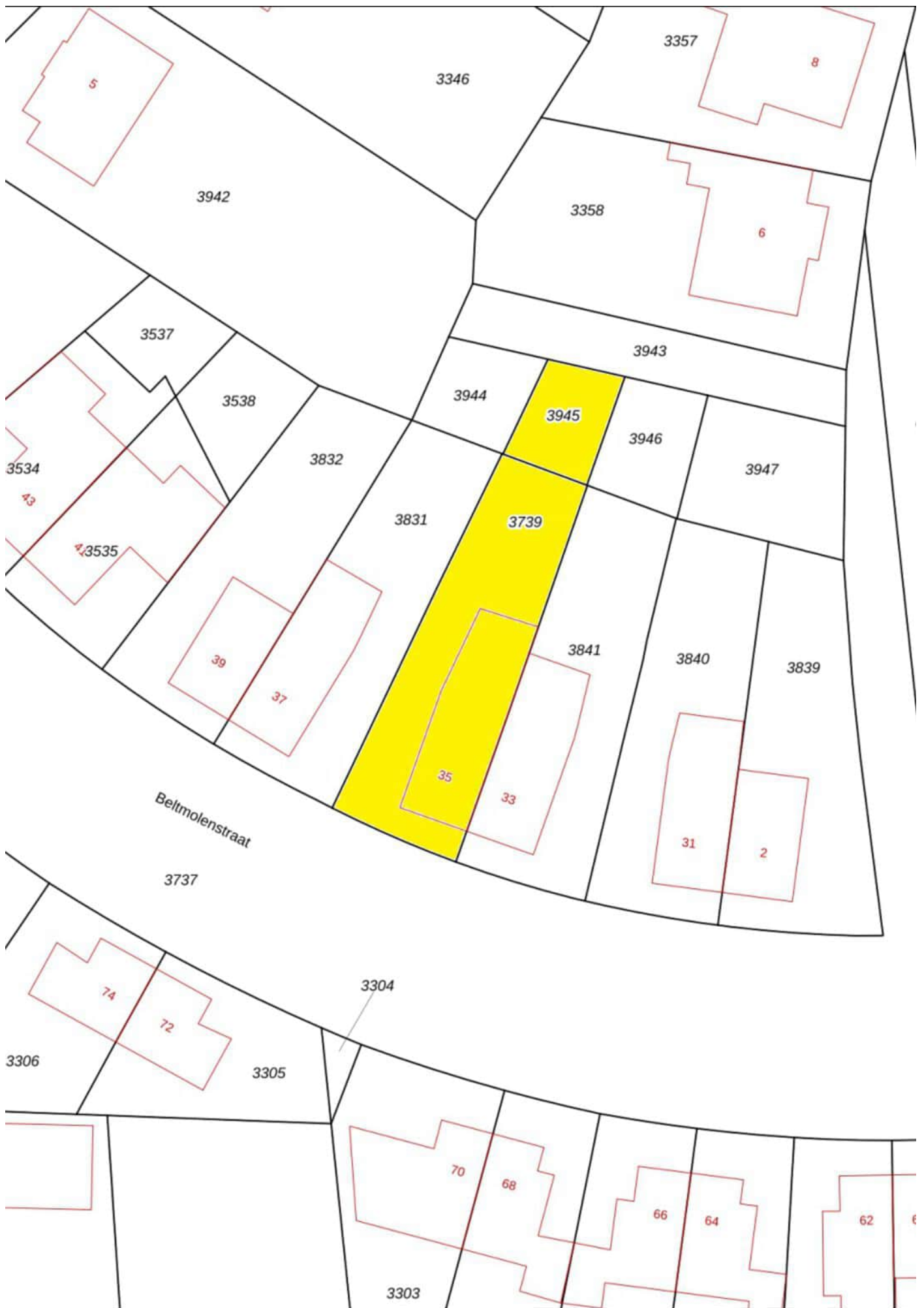
De woning is gelegen aan een rustige, kindvriendelijke woonstraat in Roggel in de gemeente Leudal.

Roggel heeft een basisvoorzieningenniveau met onder andere een supermarkt, basisschool en sportclubs.

Ook het prachtige natuurgebied Het Leudal ligt op korte afstand.

Voor de uitgebreidere voorzieningen is Roggel aangewezen op de op korte afstand gelegen plaatsen Heythuysen of Panningen. Omliggende steden zoals Roermond en Venlo zijn via de N273, N275 en de N279 makkelijk en snel bereikbaar.





# 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)77 208 3166  
panningen@aelmans.com

Schoolstraat 50B  
5981 AJ Panningen



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans