



**Roerdompstraat 13**  
5941 JM, Velden

**Vraagprijs € 539.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
heerlen@ovida.com | 045 574 32 33



# Omschrijving

## Algemeen

Vrijstaand wonen met ruimte, rust én energiezuinigheid!

Op zoek naar een heerlijke gezinswoning op een rustige locatie in Velden? Deze goed onderhouden vrijstaande woning ligt op een fijne ligging in een kindvriendelijke buurt met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Met kenmerken als:

- Vrijstaand wonen met volop privacy
  - Energielabel B met o.a. 12 zonnepanelen
  - 3 volwaardige slaapkamers en een grote zolder met uitbreidingsmogelijkheden
  - Grote garage met royale eigen oprit
  - Verzorgde tuin op het oosten
- is dit een plek waar je direct thuis bent!

## Kortom

Een verrassend ruime vrijstaande gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie in Velden. Dit is een huis waar je alle kanten mee op kunt. Tel daar energielabel B bij op en je hebt een comfortabele en praktische woonplek met toekomstpotentie.

Nieuwsgierig geworden? Kom vooral zelf kijken en ervaar of dit jouw nieuwe thuis kan worden!

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 539.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Soort</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	aangebouwd steen
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
<b>Kamers</b>	5	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Slaapkamers</b>	3	<b>Woonoppervlakte</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1989	<b>Perceeloppervlakte</b>	381 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	26 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	663 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roerdompstraat 13



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arcen en Velden	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie E	
— Bebauwing		Perceel 968	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

**Adres:**  
Roerdompstraat 13

**Gemeente:**  
Arcen en Velden, Arcen en  
Velden

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
5941 JM, Velden

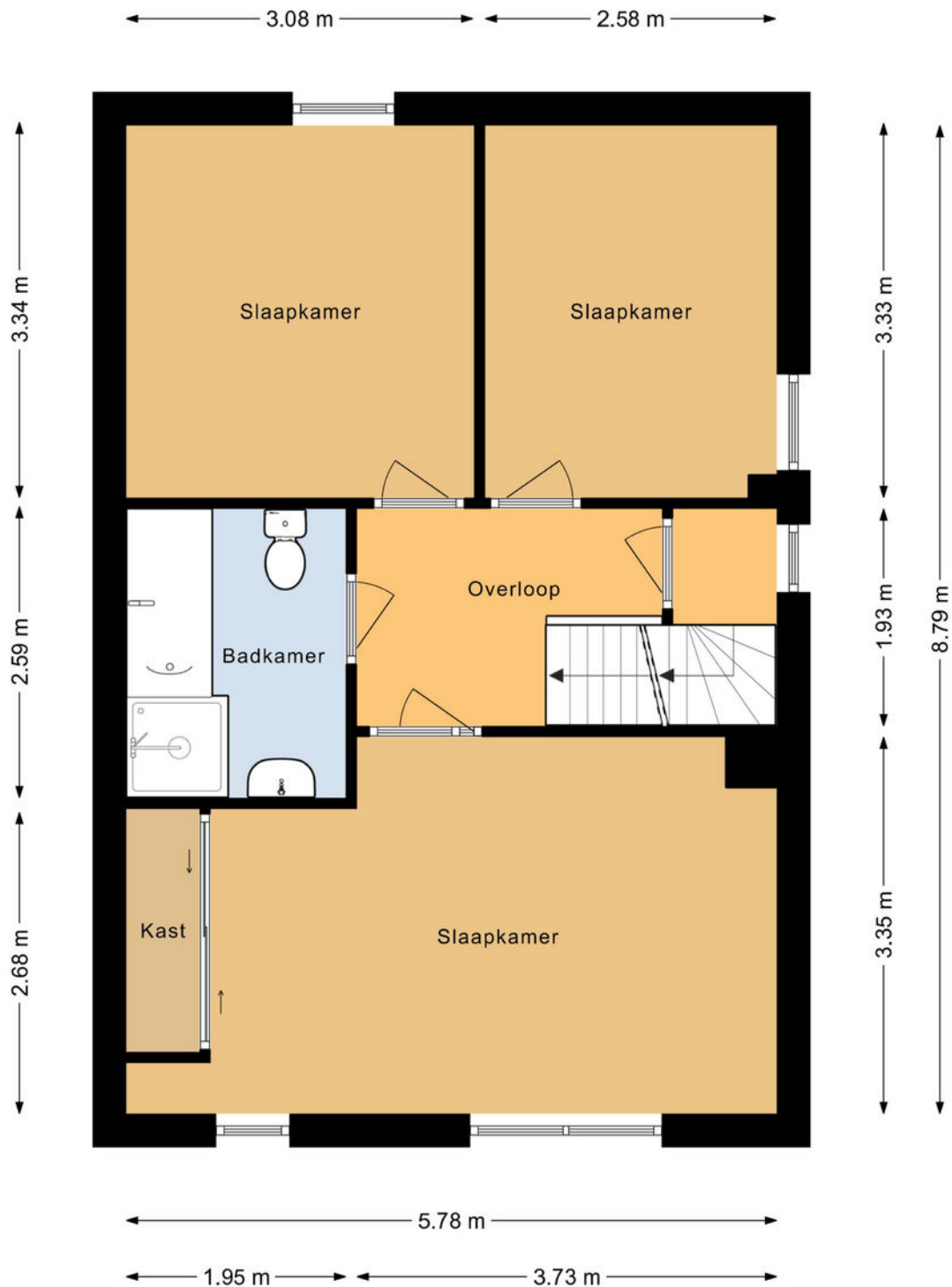
**Perceelgrootte**

# Plattegronden



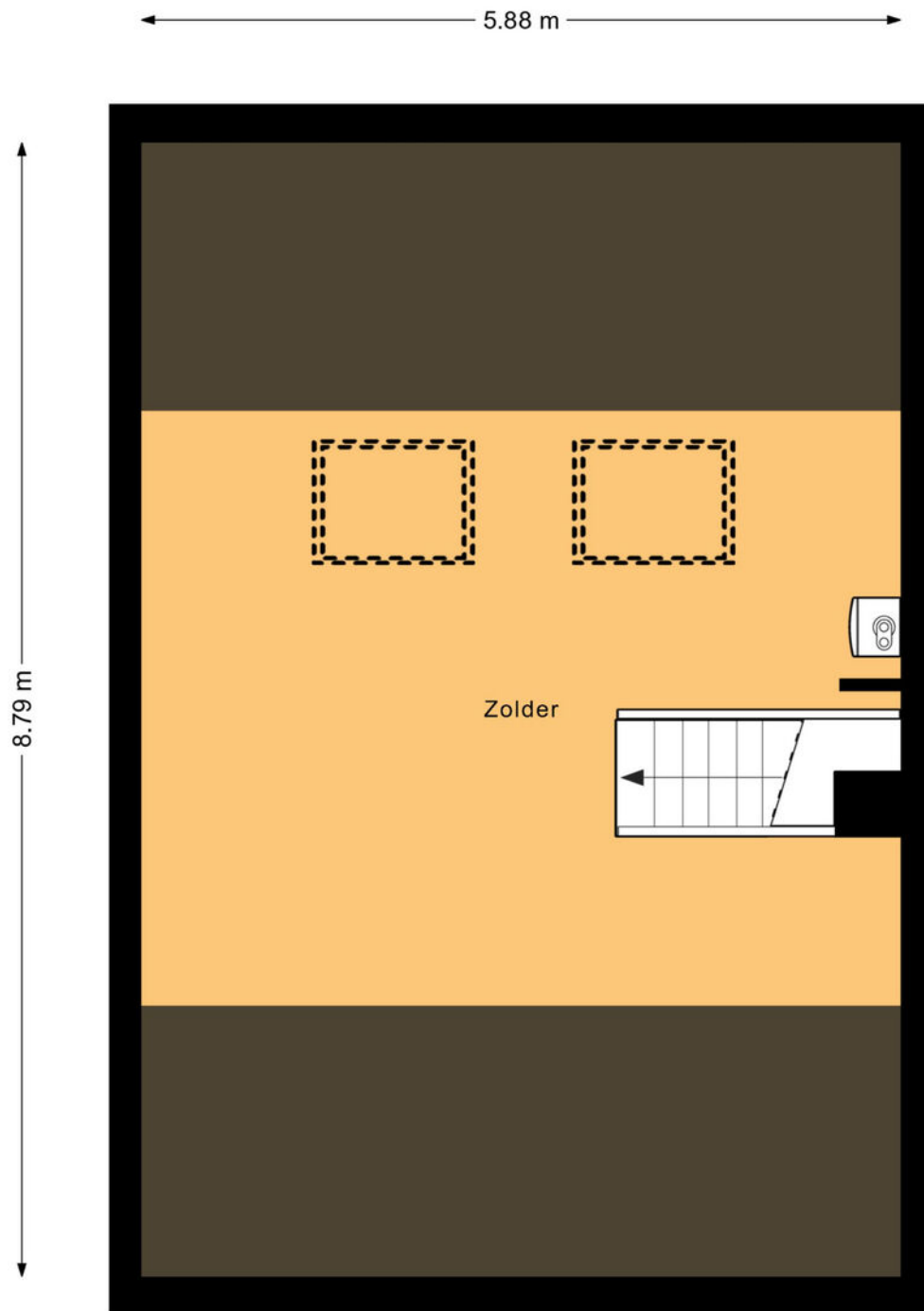
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden



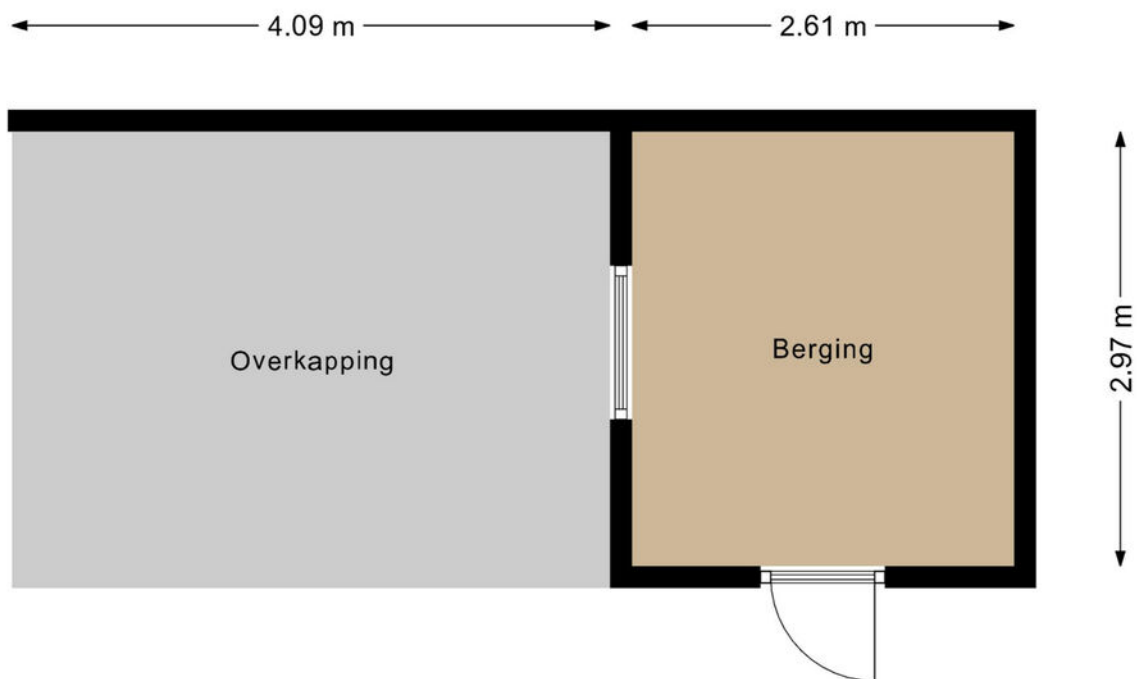
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Indeling

## Begane grond:

- Via de eigen oprit en verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.
- De lichte en ruime woonkamer (ca. 43m<sup>2</sup>) vormt het hart van de woning. Dankzij de grote schuifpui en raampartijen geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht. Er is volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een royale eettafel.
- De halfopen keuken (ca. 7m<sup>2</sup>) is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a.: vaatwasser, combi-oven, 4-pits gasfornuis, koelkast en afzuigkap), met direct toegang tot een portaal/gang met witgoedopstelling.
- Vanuit het portaal is er een kantoor-/hobbyruimte bereikbaar (ca. 6,5m<sup>2</sup>) met uitzicht over de achtertuin en is er directe toegang tot de grote garage (ca. 26m<sup>2</sup>) met plek voor meer dan 1 auto, een grote vliering voor extra bergruimte en een stalen kantelpoort naar de royale eigen oprit. Door de oprit is er altijd parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar. Daarnaast is er in de straat voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers.

## Eerste verdieping:

- De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers (ca. 15,5m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> en 8,5m<sup>2</sup>), ideaal voor gezinnen of voor het creëren van een extra werk- of hobbyruimte. De masterbedroom heeft daarnaast een grote praktische vaste wand-/kledingkast. Alle slaapvertrekken zijn afgewerkt met een doorlopende parketvloer, wat zorgt voor een uniforme uitstraling.
- De badkamer (ca. 5m<sup>2</sup>) is compleet uitgevoerd en voorzien van alle benodigde sanitaire voorzieningen, waaronder een douche, ligbad, wastafel, toilet en een designradiator.

## Tweede verdieping:

- De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden voor extra gebruik, zoals een slaap-, werk- of hobbyruimte (ca. 27m<sup>2</sup>). Dankzij de twee Velux dakramen is er aangename daglichttoetreding. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-opstelling (Intergas – eigendom – december 2023) en de mechanische ventilatie (2026).

## Tuin:

De verzorgde en fraai aangelegde achtertuin biedt een heerlijke plek om in alle rust te genieten. De tuin is voorzien van een tuinhuis (ca. 8m<sup>2</sup>) met overkapping (ca. 12m<sup>2</sup>), waardoor er zowel ruimte is voor opslag als voor een comfortabele zitplek in de schaduw. Dankzij de vrije achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. De hoge mate van privacy en het gevoel van vrijheid maken dit een fijne buitenruimte waar u zich direct thuis zult voelen.

## Omgeving:

- De woning is gelegen aan de Roerdompstraat in Velden, in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met voornamelijk bestemmingsverkeer. In de directe omgeving bevinden zich de dorpskern en diverse voorzieningen zoals basisscholen, winkels, sportfaciliteiten en speelgelegenheden.
- Daarnaast zijn uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor omliggende plaatsen en voorzieningen eenvoudig te bereiken zijn. De combinatie van rust, bereikbaarheid en voorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen.











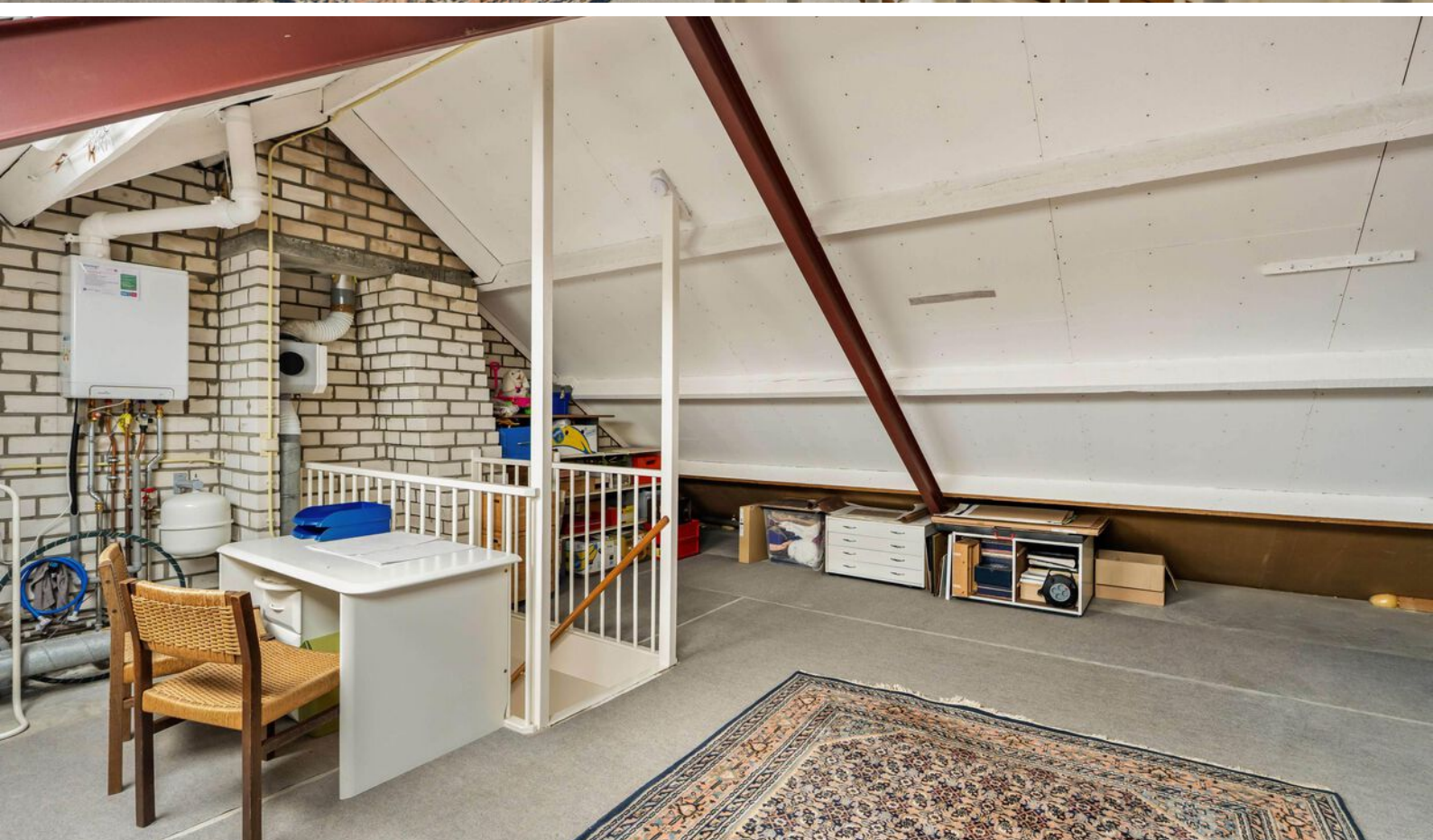


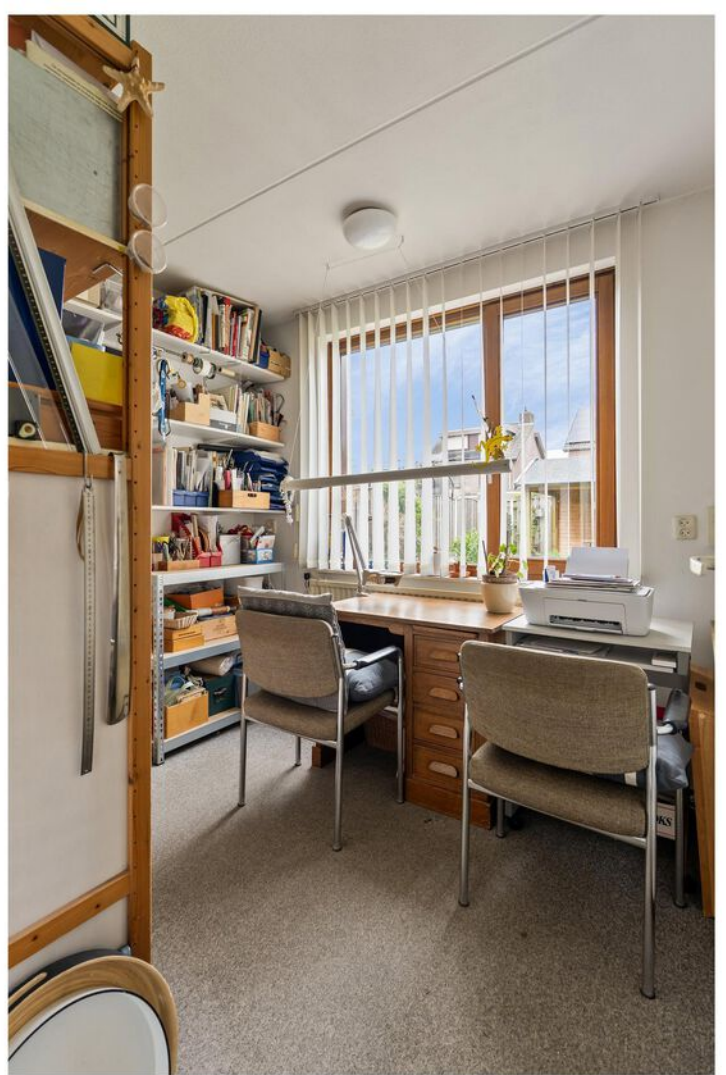








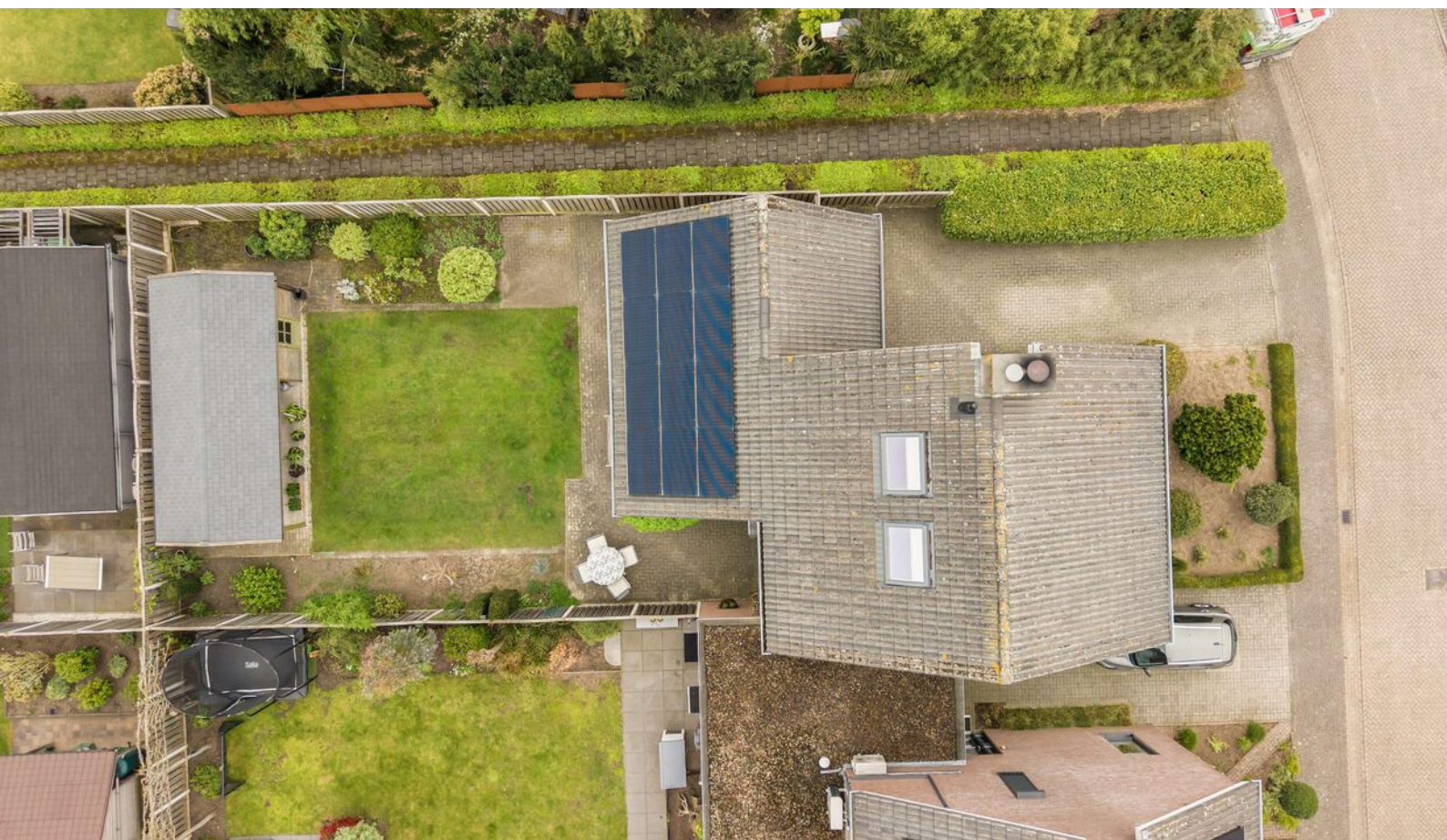
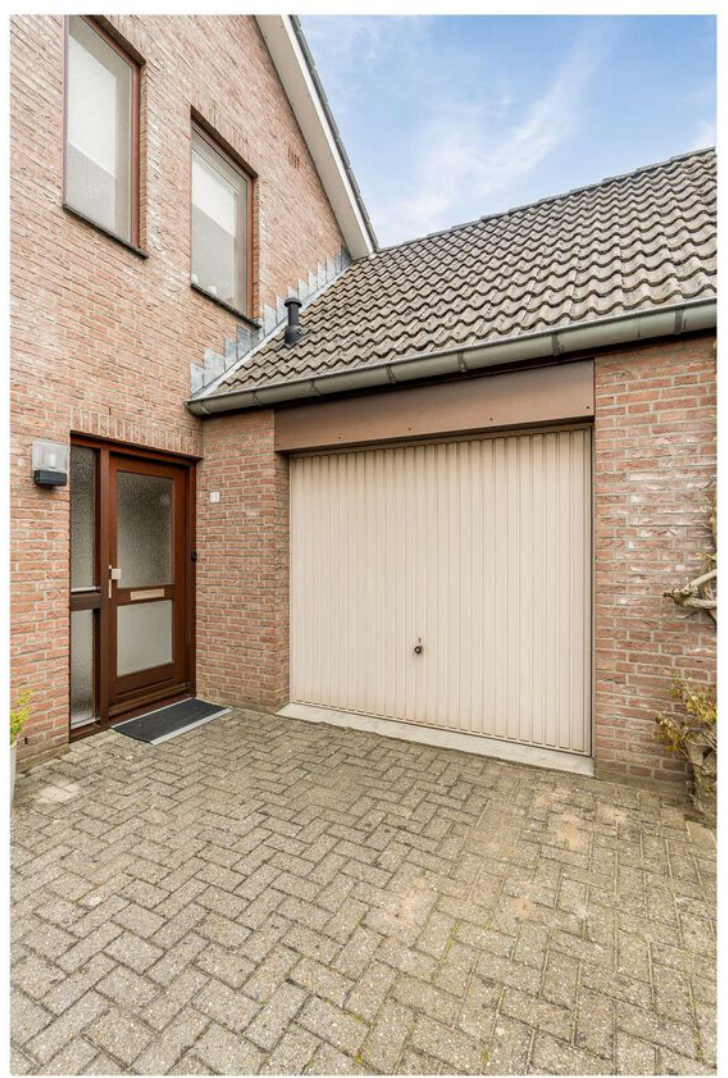














## Gemeente Venlo

Venlo is de grootste gemeente in Noord-Limburg en heeft in totaal 104.201 inwoners. De gemeente omvat meerdere stadsdelen en dorpen die na diverse fusies tot stand kwam.

Dankzij de gunstige ligging nabij de Duitse grens en goede verbindingen via weg en spoor is Venlo een aantrekkelijke plek om te wonen en werken.



## Venlo is van alle markten thuis

Gelegen in het noorden van Limburg is Venlo een levendige gemeente met een rijke historie en een moderne uitstraling. De sfeervolle binnenstad aan de Maas biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Venlo staat bekend om haar Bourgondische karakter, met gezellige terrassen en jaarlijkse evenementen die bezoekers uit de hele regio trekken.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Theo Brouwer RT**

theobrouwer@ovida.com

06 15 09 14 74 | 077 398 12 60

Vastgoedadviseur | Taxateur

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

Vraag je Ovida makelaar!



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

**Ovida makelaars Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
venray@ovida.com

**Ovida makelaars Venlo**

Noorderpoort 43  
5916 PJ Venlo  
077 398 12 60  
venlo@ovida.com

**Ovida makelaars Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
sittard@ovida.com

**Ovida makelaars Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
heerlen@ovida.com

**Ovida makelaars Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@ovida.com

**Ovida makelaars Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
valkenburg@ovida.com