



Wilhelminalaan 23

Roermond

€ 485.000,- k.k

Verrassend ruim jaren-30 woonhuis met karakter, comfort en zonnige tuin in hartje Maasniel.



ME
MAKELAARS
& TAXATEURS
0475-330051

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

160 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

269 m²

INHOUD

655 m³

AANTAL KAMERS

9 (5 slaapkamers)

BOUWJAAR

1938

VRAAGPRIJS

€ 485.000 k.k.



Bijzonderheden

- Verrassend ruim jaren-30 woonhuis met circa 160 m² woonoppervlakte;
- Gelegen in de geliefde dorpskern van Maasniel, nabij voorzieningen;
- Karakteristieke details, waaronder paneeldeuren, trappenhuis, mozaïekvloer en glas-in-lood;
- Multifunctionele kamer in de achterbouw;
- Tweede verdieping met open ruimte, aparte werkkamer, veel bergruimte en extra vliering;
- Spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ beglazing en hardhouten kozijnen;



Omschrijving

Verrassend ruim jaren-30 woonhuis met karakter, comfort en zonnige tuin in hartje Maasniel.

Deze charmante vooroorlogse woning is gemoderniseerd, netjes afgewerkt en herbergt verrassend veel ruimte, te weten: circa 160 m² woonoppervlakte, meerdere werk- en slaapmogelijkheden, een grote kelder, een functionele achterbouw met multifunctionele kamer en een zonnige tuin met twee terrassen. De keurige voortuin met oprit completeert het karakteristieke gevelbeeld van de woning.

De woning ligt centraal in de gezellige en geliefde dorpskern van Maasniel, in een straat met voornamelijk charmante vooroorlogse huizen. De bakker, supermarkt, winkels en scholen liggen op loopafstand. Ook de binnenstad van Roermond, het Designer Outlet, de Maasplassen en belangrijke uitvalswegen zoals de A73 en A2 zijn snel bereikbaar.

Typisch jaren '30. Originele en karakteristieke details zijn bewaard gebleven of in dezelfde stijl aangebracht, zoals de paneeldeuren, het trappenhuis, de mozaïekvloer in de hal, glas-in-lood in de voordeur/pui en woonkamer en de eiken plankenvloer in de woonkamer.

De afgelopen jaren is de woning op meerdere punten gemoderniseerd. Zo zijn onder meer de keuken, badkamer, het toilet, de riolering, elektra, meterkast en cv-installatie vernieuwd. Daarnaast is het huis voorzien van spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ beglazing, airconditioning en hardhouten kozijnen.

Indeling

Souterrain

Onder de woning bevindt zich een ruime kelder, verdeeld in twee ruimtes. Deze is ideaal als provisieruimte, berging én kluskelder. Een praktische extra plek die je in het dagelijks gebruik echt waardeert.

Omschrijving

Begane grond

Entree in een ruime hal met een karakteristieke mozaïek tegelvloer, een mooi trappenhuis, paneeldeuren en glas-in-lood in de voordeur en pui. Met het zonlicht op de voorgevel komt het licht door het glas-in-lood helemaal tot leven. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Met een relatief eenvoudige aanpassing kan ook de oorspronkelijke verbinding met de keuken weer worden hersteld.

De woonkamer is ruim en licht, met een erker aan de voorzijde en openslaande tuindeuren aan de achterzijde. Daardoor is er prettig contact met het terras en de tuin. De eiken plankenvloer geeft de ruimte warmte en karakter. Aan de achterzijde zijn op afstand bedienbare screens aanwezig.

De aparte woonkeuken is modern en praktisch ingericht in een hoekopstelling. De keuken is gemoderniseerd en heeft lichte fronten, een donker karakteristiek terrazzo werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti fornuis met 4 pitten en fry-top bakplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De koelkast en vaatwasser zijn recent vernieuwd.

In de achterbouw bevindt zich onder andere een ruime extra multifunctionele kamer. Deze ruimte is flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als werkkamer, speelkamer, hobbyruimte of desgewenst als slaapkamer par terre. Aangrenzend liggen de wasruimte met witgoedaansluitingen en wastafel, het gemoderniseerde toilet met fonteintje en de gang met toegang tot de achtertuin. Desgewenst biedt de wasruimte mogelijkheden om opnieuw als douche-/badruimte te worden ingericht.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en badkamer aanwezig. De kamers zijn netjes afgewerkt en de grote slaapkamer beschikt over een maatwerkkledingkast.

De badkamer is in 2011 volledig gemoderniseerd. Deze is voorzien van een ligbad in hoekopstelling, aparte douche, wastafelmeubel, tweede vrijhangend toilet en elektrische vloerverwarming.



Omschrijving

De eerste verdieping is bovendien voorzien van airconditioning en op afstand bedienbare rolluiken aan de achterzijde. Vanuit de badkamer gaat de vaste trap naar de zolderverdieping.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping bestaat uit een grote open ruimte die op verschillende manieren kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte, speelkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er al een aparte werkkamer met een dakraam aan de achterzijde.

Verder is er volop bergruimte aanwezig in de knieschotten, vaste kasten en een extra vliering die bereikbaar is via een vlizotrap. Ook bevindt zich hier de cv-opstelling met HR-combiketel uit 2022. Het dak is nageïsoleerd.

Tuin

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met oprit. De achtertuin ligt op het zuidwesten en is zonnig, groen en verrassend ruim. Dankzij de twee terrassen op verschillende niveaus en locaties kun je op meerdere momenten van de dag van de zon genieten, zowel 's ochtends als 's avonds.

Achter in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis. Aan de zijkant bevindt zich een praktische fietsberging met achterom.

Algemeen

Gelegen in de dorpskern van kerkdorp Maasniel in nabijheid van voorzieningen.

Zowel lokaal om de hoek of op slechts enkele fiets- of autominuten afstand van de binnenstad. Ook de belangrijke uitvalswegen, waaronder de op- en afrit van de autosnelwegen A73 en A2 zijn snel en eenvoudig te bereiken.

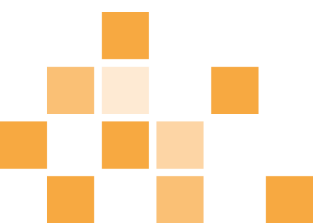
De stad Roermond heeft een rijk voorzieningenaanbod, een uitstekend verenigingsleven en veel potenties op het gebied van toerisme, funshopping en watersport.

Omschrijving

Bijzonderheden

- Verrassend ruim jaren-30 woonhuis met circa 160 m² woonoppervlakte;
- Gelegen in de geliefde dorpskern van Maasniel, nabij voorzieningen
- Karakteristieke details, waaronder paneeldeuren, trappenhuis, mozaïekvloer en glas-in-lood;
- Multifunctionele kamer in de achterbouw;
- Tweede verdieping met open ruimte, aparte werkkamer, veel bergruimte en extra vliering;
- Spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ beglazing en hardhouten kozijnen;
- Airconditioning op de eerste verdieping;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met twee terrassen;
- Fietsberging met achterom;
- Perceeloppervlakte: 269 m².

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Schmitz van ons kantoor.

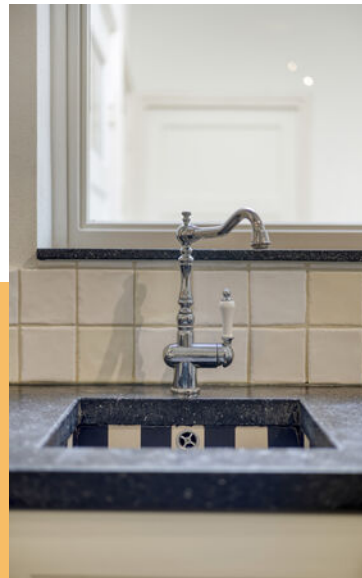


















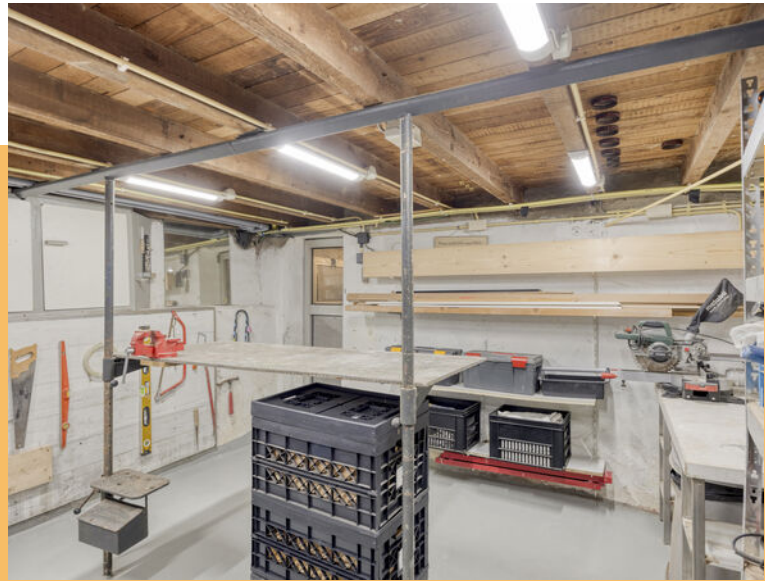
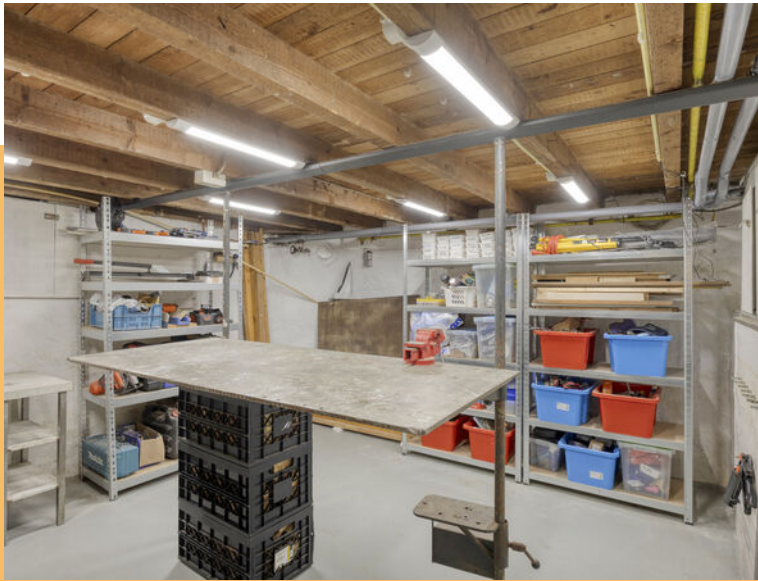








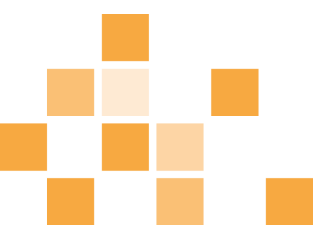




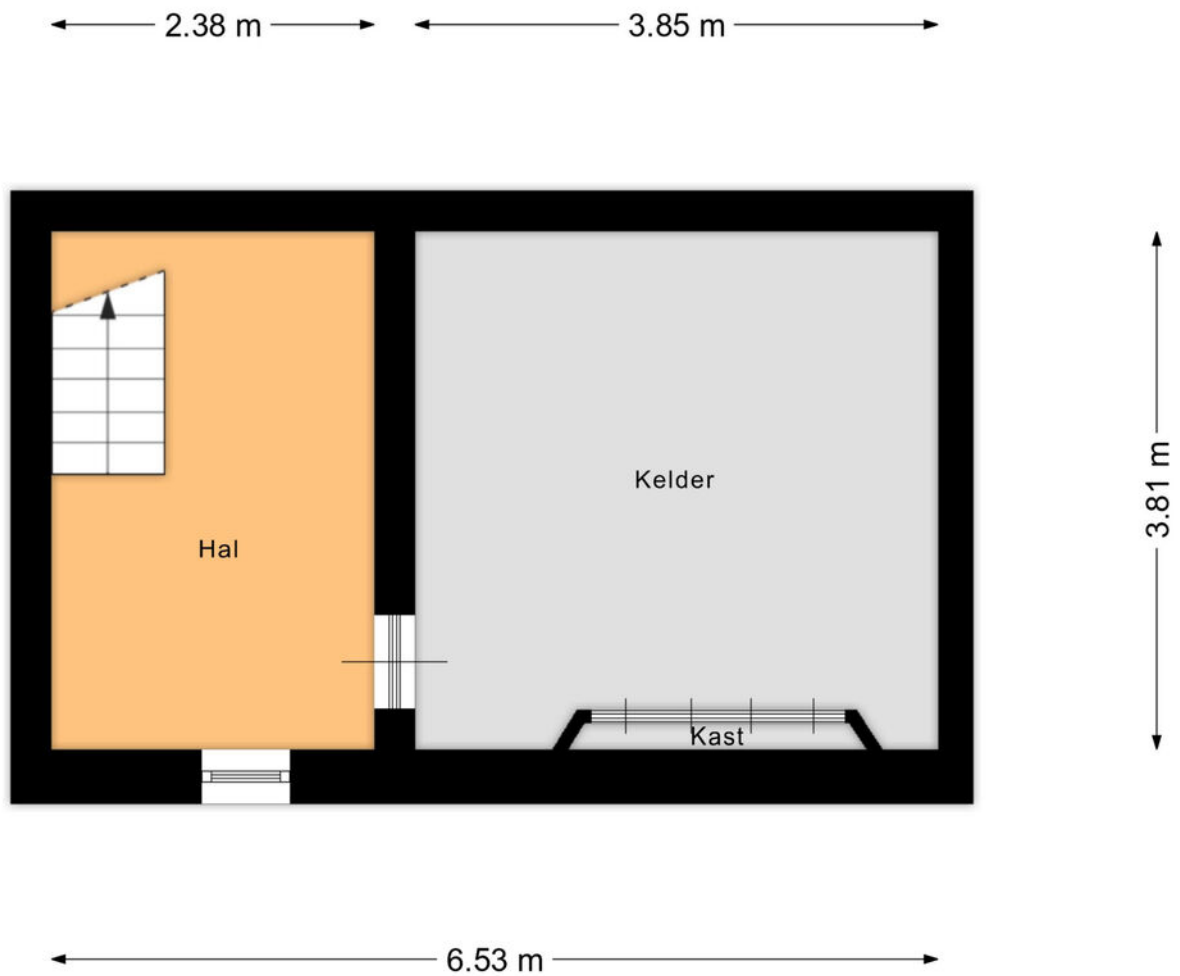








Plattegrond Kelder



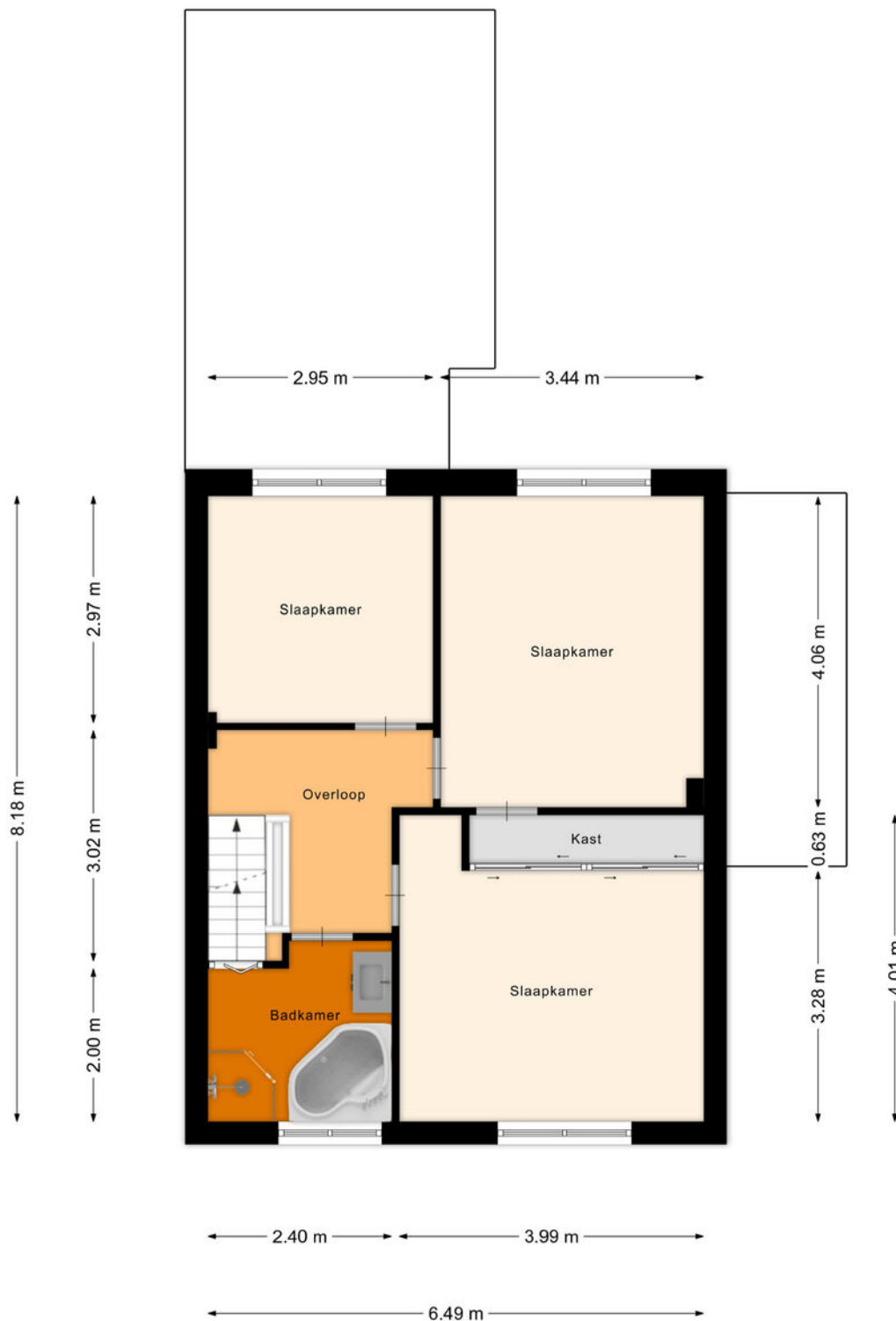
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Begane grond



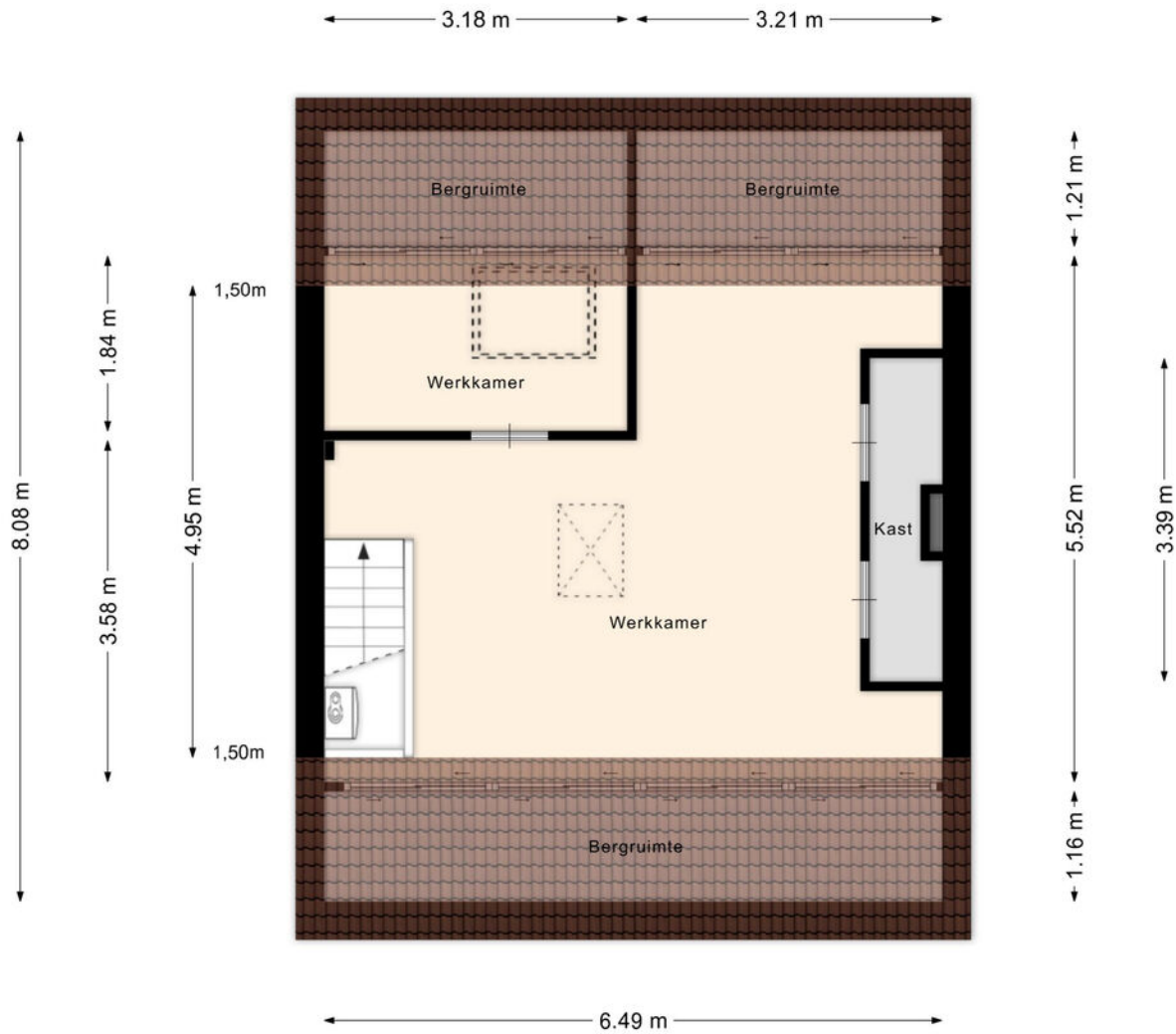
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



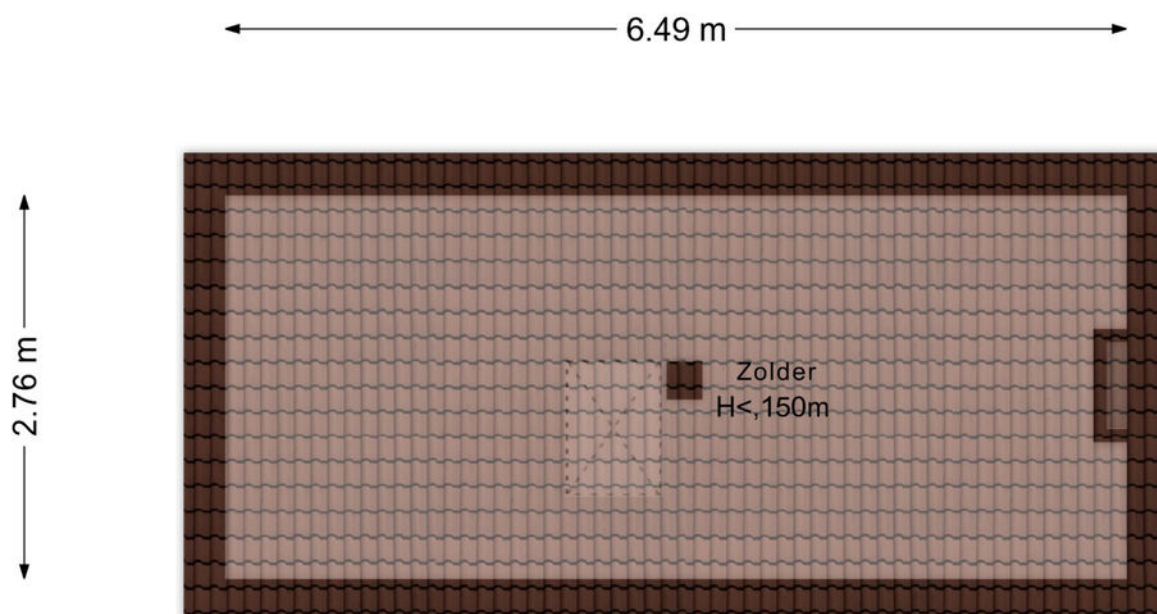
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



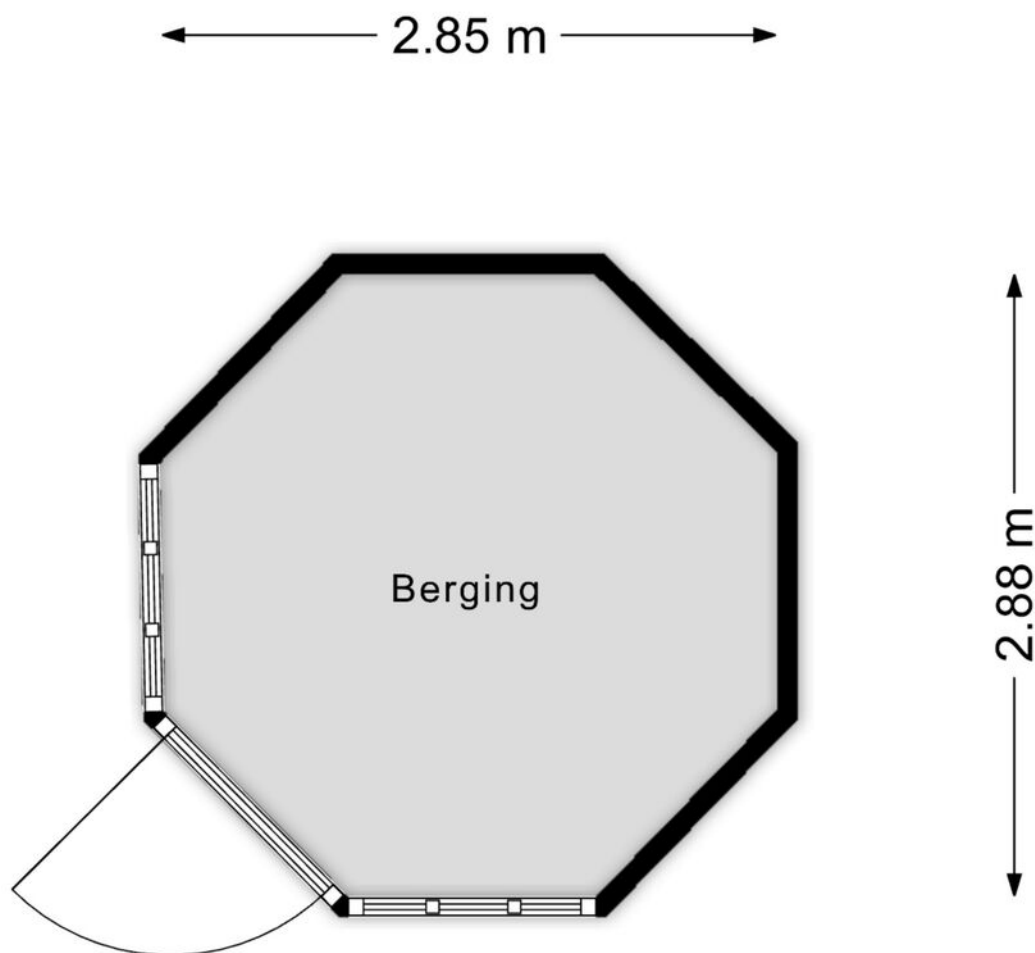
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

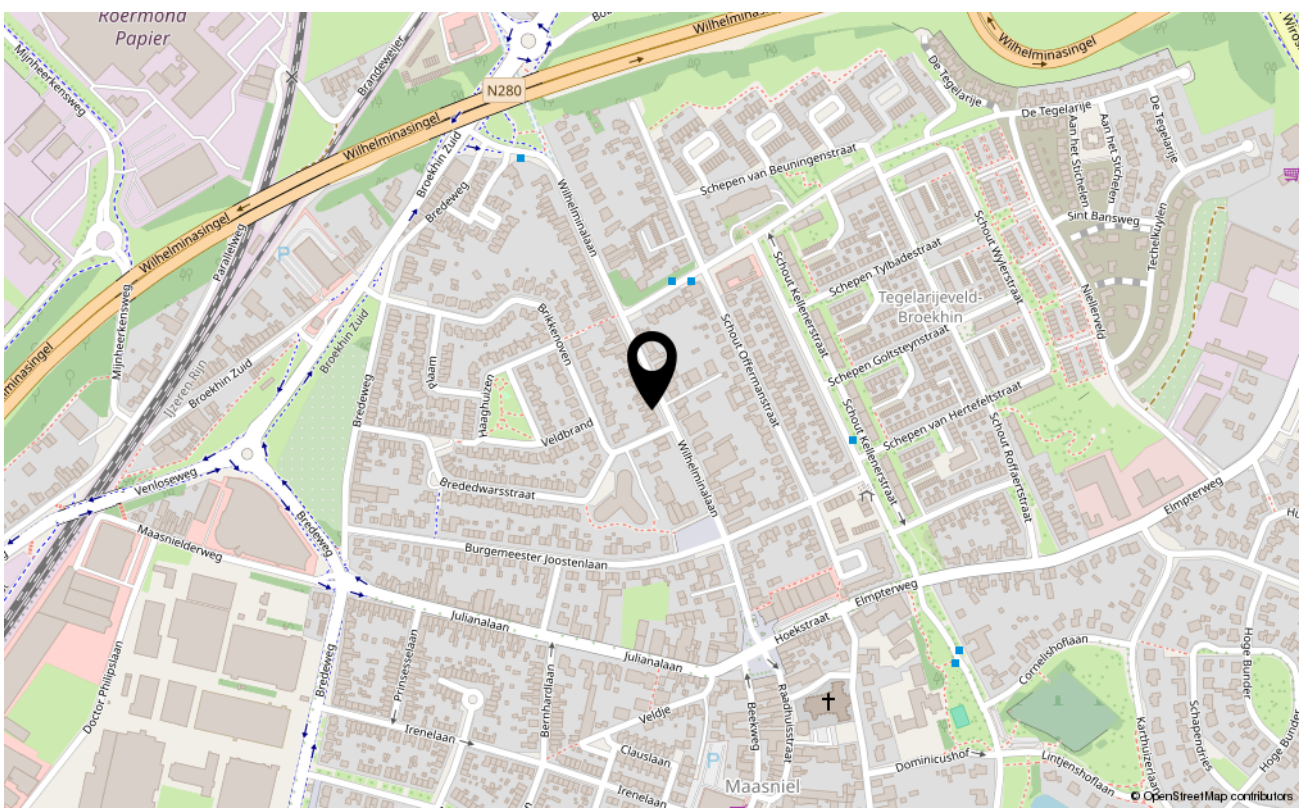
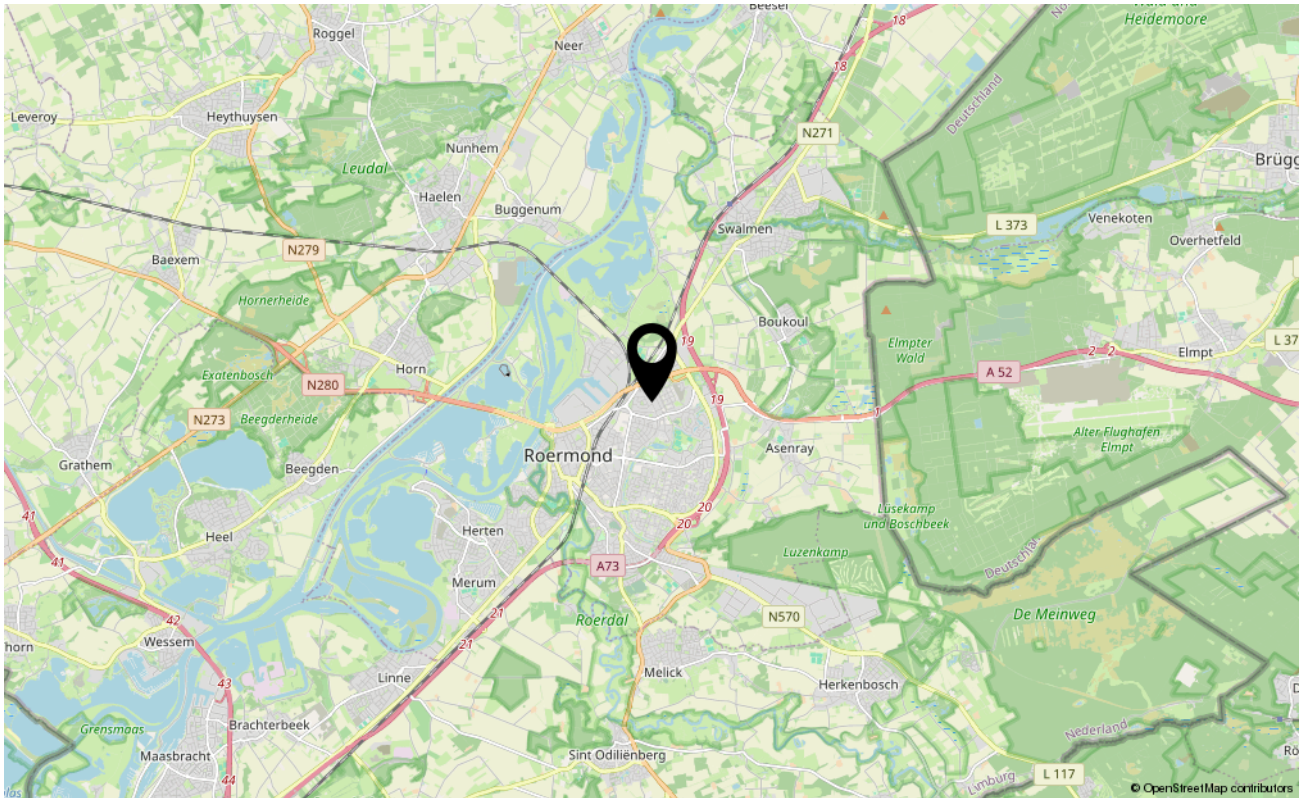
Kadastrale kaart

Uw referentie: M3M



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasniel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2053</p> <p>Asn 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.</p>	
--	--	---

Locatie op de kaart



Wonen in de regio Midden Limburg



Lekker over de markt struinen, verborgen schatten ontdekken of gewoon opzoek naar bijzondere cadeautjes of smakelijke streekproducten? In Roermond zijn er 2 weekmarkten op de woensdag en zaterdag. Verder is de binnenstad van Roermond gelegen op loopafstand van het bekende Designer Outlet Roermond met ruim 200 winkels en 25 horecagelegenheden. Midden Limburg heeft met de

Maas en de Maasplassen een juweel van een waterrecreatiegebied in huis met diverse pittoreske Maasdorpen als Kessel, Thorn en Stevensweert. Midden Limburg kent ook grenzeloos groen met verschillende natuurgebieden. Van kleine strookjes tot 6 grote natuurgebieden, waarvan Nationaal Park de Meinweg centraal is gelegen. In natuurgebied het Leudal zijn tal van wandel en fietsroutes.



Ons team

M3 MAKELAARS & TAXATEURS Al 20 jaar een gedreven team van enthousiaste mensen met hart voor het makelaarsvak. Onze visie is "kwaliteit leven": Mensen laten wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar ze zich thuis voelen, zodat ze optimaal kunnen genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Dat doen we door persoonlijke aandacht te bieden voor uw woon- en leefwensen. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij verzorgen de verkoop- en aankoopbegeleiding, taxaties en hypotheek van bestaande woningen en nieuwbouw. Wij zijn aangesloten bij de NVM, daardoor kunnen we nog meer expertise bieden en hebben we meer overzicht en verkoopkracht op de lokale woningmarkt, zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn. Wij geven inhoud aan woonwensen!

■ ONDERSCHIEDEND

Altijd fris en vernieuwend. Onze naam M3 staat voor, inhoud geven aan woonwensen. Onze kleur oranje en onze tuinborden zijn opvallende bakens in de straat. Door dingen net wat anders te doen, een fris accentje te geven en de puntjes op de "i" te zetten willen wij onderscheidend zijn.

■ THUIS IN DE REGIO

Wij weten als geen ander wat speelt in de regio, zijn betrokken en actief in lokale netwerken. M3 is al sinds 2005 een bekend en vertrouwd merk voor al uw woonwensen.

■ PERSOONLIJKE AANDACHT

Wij adviseren en begeleiden onze klanten met zorg, hart en ziel. Een persoonlijke en mensgerichte aanpak staat voorop.

■ KWALITEIT & PROFESSIONALITEIT

Door onze mensgerichte aanpak te verbinden met deskundigheid bieden we een hoog kwaliteitsniveau van dienstverlening. Ons hoge opleidingsniveau, onze jarenlange ervaring en ons kwaliteitslabel NVM zijn hierbij ook onderscheidend. Eind 2024 vierden Roger en Nick hun 25-jarig jubileum als beëdigd NVM makelaar en taxateur.

■ DUIDELIJKE TAAL

■ Wij zijn toegankelijk, informeel en makkelijk bereikbaar. We houden van een no-nonsense werkwijze en omgang met onze klanten. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



M3 Makelaars & Taxateurs

Visie M3 Makelaars & Taxateurs

Onze visie is "kwaliteit leven": wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar mensen zich thuis voelen. Naast de dagelijkse hectiek op zijn tijd genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Daarom investeren wij in persoonlijke aandacht voor uw wensen om lekker te wonen en te leven. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn.

De markt waarin wij opereren is zeer divers. Wij verzorgen de verkoop -en aankoopbegeleiding van bestaande woningen en nieuwbouw, taxaties en hypotheek.

Huis verkopen

M3 Makelaars & Taxateurs begeleidt u graag bij de verkoop van uw huidige woning. U maakt een vrijblijvende afspraak met ons voor advies en een waardebepaling van uw eigen woning. Wij onderscheiden ons door een klantgerichte, actieve en enthousiaste benadering en persoonlijke aandacht. We hebben een duidelijke aanpak van de verkoop van uw woning via diverse kanalen; waaronder ons uitgebreid woningzoekendenbestand voor de gehele regio Midden Limburg, alsmede uitgebreide advertenties op alle gerenommeerde huizensites (waaronder Funda en M3 Makelaardij), woonkrant en verkoopbord. Al onze makelaars zijn professioneel opgeleid en beëdigd alsmede gecertificeerd volgens de laatste normen van het NVM, Vastgoedcert en NRVV.

Hypotheek en financiering

Weet u al wat u kunt lenen en welke mogelijkheden er zijn? U kunt altijd geheel vrijblijvend een financiële berekening laten maken door een van onze adviseurs.

Neem vrij-blijvend contact op voor een adviesgesprek bij u thuis of op kantoor.

M3 inschrijfservice

M3 Makelaars & Taxateurs houdt u graag gratis en vrijblijvend op de hoogte van ons actuele aanbod. U kunt zich eenvoudig en makkelijk inschrijven via onze website en download onze gratis M3-app in de appstore.

M3 aankoopmakelaar

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar heel wat wikken en wegen aan vooraf gaat. Welke woning moet het worden, een appartement of eengezinswoning? Bestaande bouw of nieuwbouw? Wat zijn de wensen ten aanzien van ligging en omgeving? Staat de vraagprijs in verhouding tot de locatie en de staat van onderhoud van het pand? Hoeveel reikt het budget en wat worden de maandlasten?

Met de M3 aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd op alle vragen een deskundig antwoord te krijgen en een persoonlijke professionele begeleiding.

Staat uw droomhuis bij M3 Makelaars & Taxateurs in de verkoop en wilt u zich laten begeleiden door een erkend NVM-aankoopmakelaar? Neem dan contact met ons op zodat wij u in contact kunnen brengen met een erkend NVM- aankoopmakelaar.

Bezoek ons kantoor aan de Godswaardersingel 33 te Roermond. Loop gerust eens binnen en maak kennis met Roger Nelissen, Nick Schmitz, Joyce Wiertz, Simone Gubbels en Emmy Slabbers. Wij zijn altijd in de buurt.



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

U heeft besloten een woning te gaan bekijken en kopen. Welke stappen neemt u vervolgens voordat u eindelijk de sleutel van uw nieuwe woning krijgt? Onderstaand een toelichting op een aantal belangrijke aandachtspunten.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure 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 om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

U maakt vrijblijvend een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is geheel vrijblijvend en vindt plaats na afspraak met ons kantoor.

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u de partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Overeenkomst

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

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.

Waarborgsom/Bankgarantie

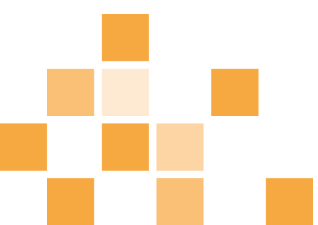
Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen uiterlijk 1 week na aflopen voorbehoud financiering tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie op een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan niet bekend.



C.V.-ketel

Een woning beschikt normaliter over een C.V.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de C.V.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de C.V.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta, Nuon, Feenstra). De C.V.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen inclusief de betaling van de huur van de verkoper over. Indien u de C.V.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt, dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

Notaris

Bij de notaris ondertekend u de transportakte (= akte van levering) en de hypotheekakte. Als u een notaris heeft gekozen, komt alles in een stroomversnelling. De originele NVM-koopovereenkomst en kopieën van uw paspoort of identiteitskaart gaan vervolgens naar deze notaris met het verzoek de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

Oplevering

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken. Bij deze laatste inspectie zult u tezamen met de verkoper en makelaar de woning bezichtigen, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen. Tevens zullen gezamenlijk de meterstanden worden genoteerd voor de nutsbedrijven.

Tenslotte

De verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs. Indien de woning niet aan uw wensen voldoet, kunt u vrijblijvend gebruik maken van onze gratis inschrijfservice; U kunt uw woonwensen aan ons doorgeven en houden we u geheel vrijblijvend per mail op de hoogte van ons aanbod. Ook aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.



**M3 Makelaars & Taxateurs
geeft inhoud aan woonwensen.**

Inhoud geven aan woonwensen.

M3 Makelaars & Taxateurs

Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond

0475-330051

info@m3makelaardij.nl
m3makelaardij.nl

