


DWARSMAKELAARS



Weert
Roermondseweg 23





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	halfvrijstaande woning
Kamers	7
GO wonen	183 m ²
Perceeloppervlakte	286 m ²
Inhoud	749 m ³
Bouwjaar	1906
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	vrijstaand steen, carport
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

STADSBOERDERIJ UIT 1906

Welkom bij deze bijzondere 'Stadsboerderij' uit 1906. Deze instapklare woning op een markante hoeklocatie aan de Roermondseweg is de afgelopen jaren met veel liefde en oog voor detail gemoderniseerd. Met een gloednieuw geïsoleerd dak (2025), zonnepanelen, airconditioning en een woonoppervlakte van maar liefst 184 m², biedt deze woning "ruimte in het kwadraat".

Van origine betreft dit een langgevelboerderij, waarvan het bouwjaar nog trots prijkt in de smeedijzeren balkankers met het karakteristieke Engelenpaar aan de kopgevel. Tijdens de modernisering is het historische karakter zorgvuldig bewaard gebleven. Authentieke troggewelven in de kelder, fraaie kozijnen met brede architraven, hoge neuten en het

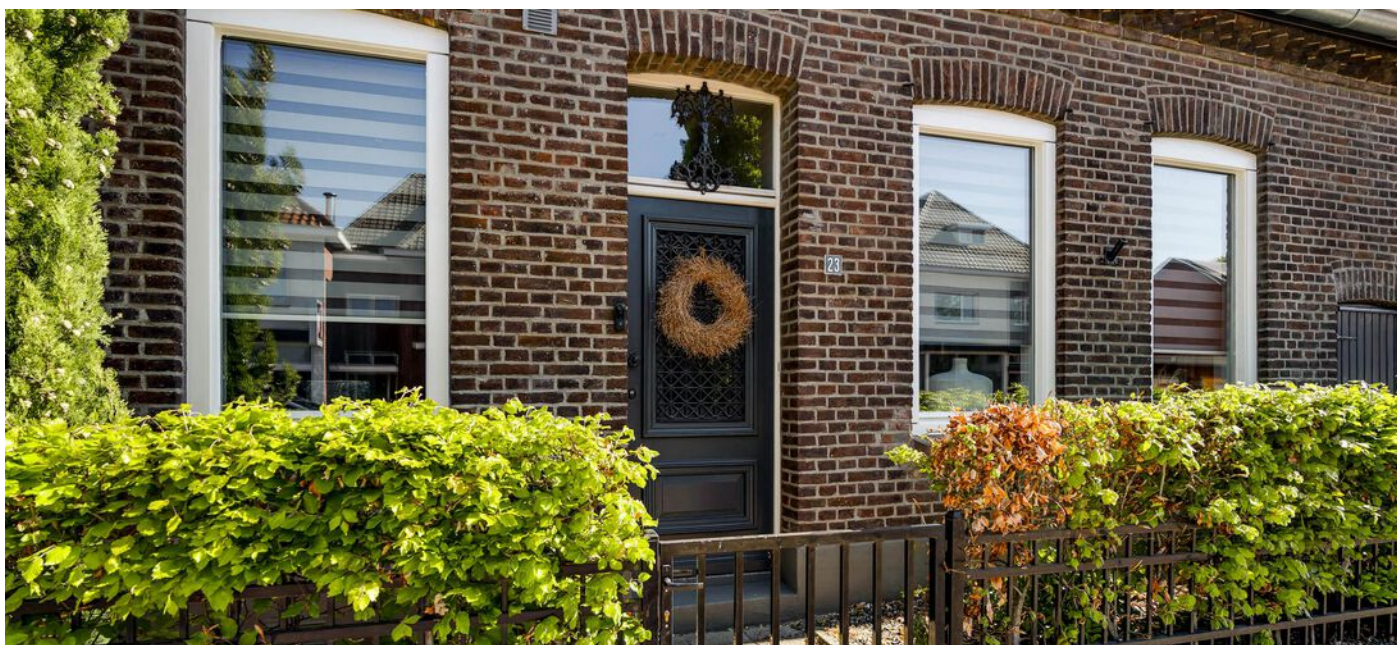
metselwerk met muizentanden herinneren aan de rijke historie van dit pand.

Locatie:

De ligging is ideaal voor wie houdt van stedelijk gemak. Voor de dagelijkse boodschappen steekt u simpelweg de straat over. De sfeervolle Maaspoort met diverse horeca, speciaalzaken en winkels ligt op slechts 3 minuten loopafstand, waarna u direct het historische stadscentrum in wandelt. Ook de ontsluiting is optimaal: de A2 (Eindhoven-Maastricht) bereikt u binnen 5 auto-minuten.







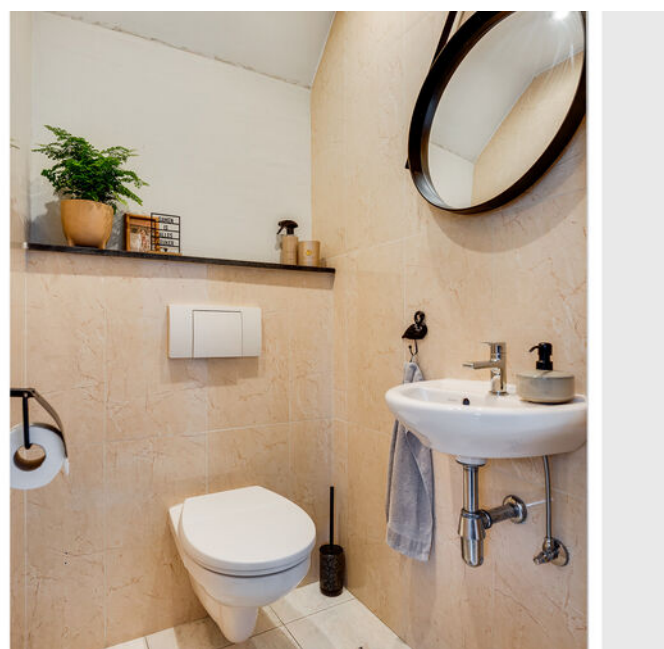
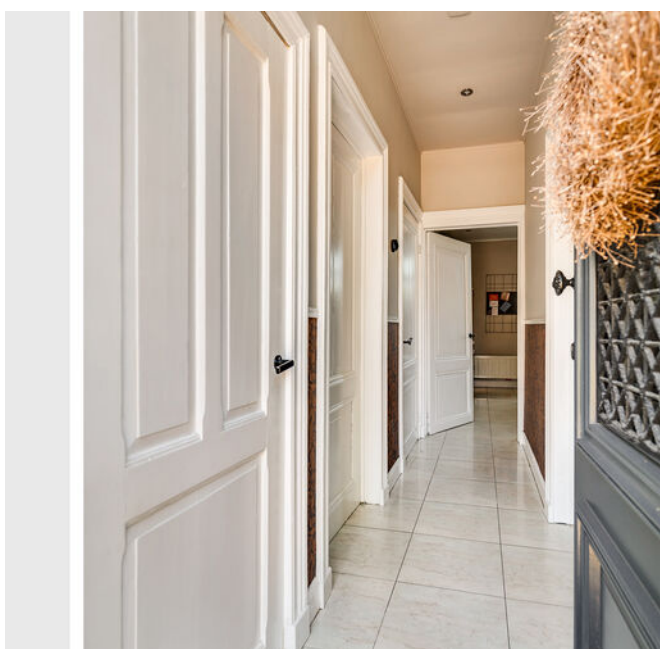
Indeling

Binnenkomst in de verhoogde entree met tegelvloer. Wat hier opvalt zijn direct de authentieke deuren en kozijnen die toegang geven tot de meterkast (modern incl. krachtgroep), opberg/werkkamer, toiletruimte met fonteintje en zowel een doorgang naar de woonkamer als de leefkeuken.

De werkkamer is een ideale ruimte om een bureau neer te zetten. Tevens beschikt deze ruimte nog over een inbouwkast en vloerverwarming.

Woonkamer:

De woonkamer in L-vorm is zeer royaal van opzet met maar liefst 45 m² en beschikt dankzij de vier riante raampartijen aan de voorzijde over zeer veel natuurlijk lichtinval. Wat opvalt is de ruimtelijkheid mede dankzij de hoge plafondhoogte. De pvc-vloer gelegd in Hongaarse punt beschikt over vloerverwarming. De authentieke sfeer wordt nogmaals benadrukt door de aanwezigheid van de schouw met pelletkachel.









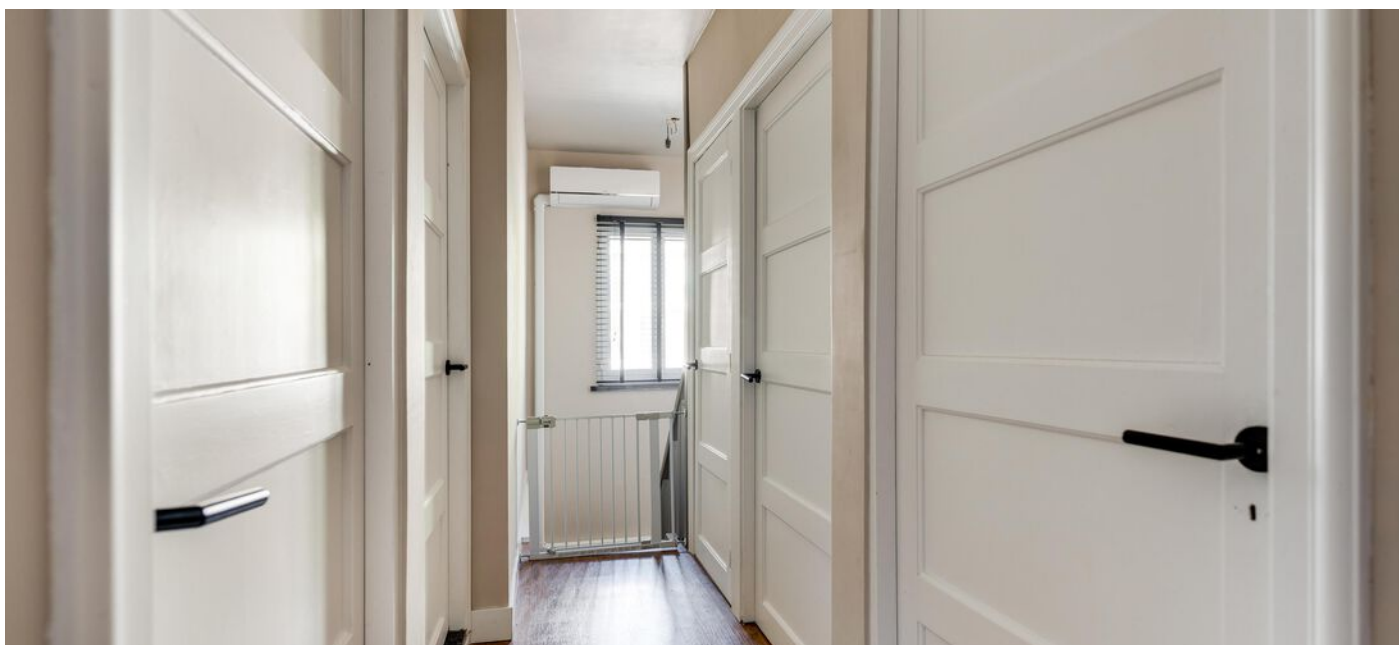
Keuken

De leefkeuken van ruim 23 m² is het spreekwoordelijke hart van de woning. Deze keuken is in 2017 gerealiseerd en beschikt over alle wenselijke apparatuur en ruimte die een genot zijn voor de kookliefhebber. Een eiland met gootsteen, vaatwasser en een prettige zit. Kookgedeelte met een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap en dubbele oven. Koel- en vriescombinatie, airco-unit (2023) en zeer veel opslagruimte!

De aangrenzende bijkeuken voorziet in de witgoed aansluiting, extra opslagruimte en toegang tot zowel de kelder als de achtertuin. De kelder is in originele staat met fraaie troggewelven.







Verdieping

De verdieping is te bereiken middels de houten bordestrap vanuit de keuken (afsluitbaar met een deur). De trap voert u langs een kopgevelraam, airco-unit (2023) en uiteindelijk naar een langgerekte overloop. De overloop biedt toegang tot maar liefst vier slaapkamers, een badkamer en kastruimte met cv-opstelling (Intergas CW 5, 2022).

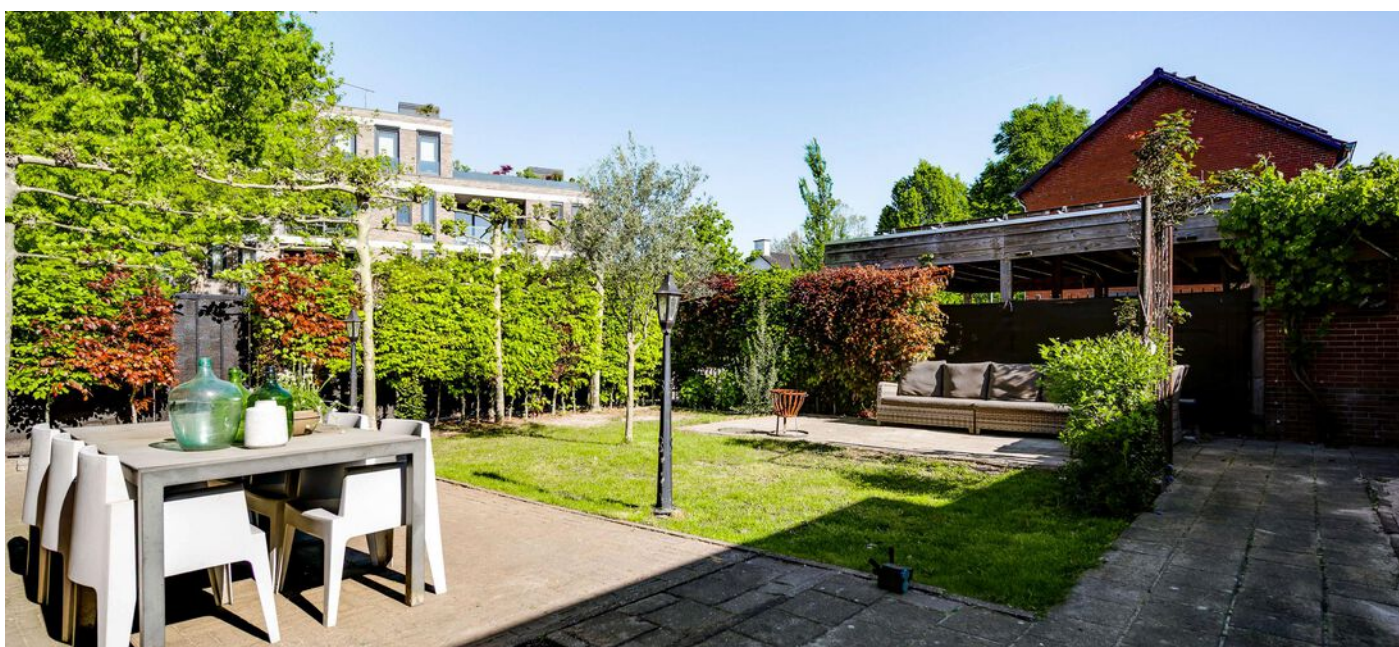
De vier slaapkamers zijn allen van een meer dan uitstekend formaat waarvan er één uitkijkt op de Groenstraat en de overige slaapkamers hebben een eigen dakkapel (2025). De ruimte komt hier echt tot zijn recht en hier maakt de mansardekap direct duidelijk dat er bijzonder veel ruimte zit in deze verdieping.

De 'master bedroom' is de oogappel onder de vier slaapkamers. Met ruim 34 m² is deze slaapkamer bijzonder groot te noemen! Daarnaast is met de recente verbouwing het plafond verhoogd tot aan de nok. De nokbalk en de authentieke 'makelaarsbalken' zijn hierdoor prachtige 'eyecatchers'. De badkamer is tevens ruim van opzet en beschikt over een dubbele wastafel met meubel, ligbad, toilet, inloopdouche met rainshower en vloerverwarming. Middels een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar die ideaal is als bergzolder.









Tuin & garage

De charmante voortuin bestaat uit een border met een kleine diversiteit aan beplanting. De echte ruimte ligt in de achtertuin. Ruime terrassen, gazon en een kleine diversiteit aan beplanting. De royale leibomen zorgen voor zeer veel privacy in het voor- tot het najaar. In de tuin is er nog een overkapping aanwezig en toegang tot de garage met carport. In de garage met stalen kantelpoort bevindt zich de omvormer voor de 12 zonnepanelen (2023) die zich op het dak van de carport en garage bevinden.









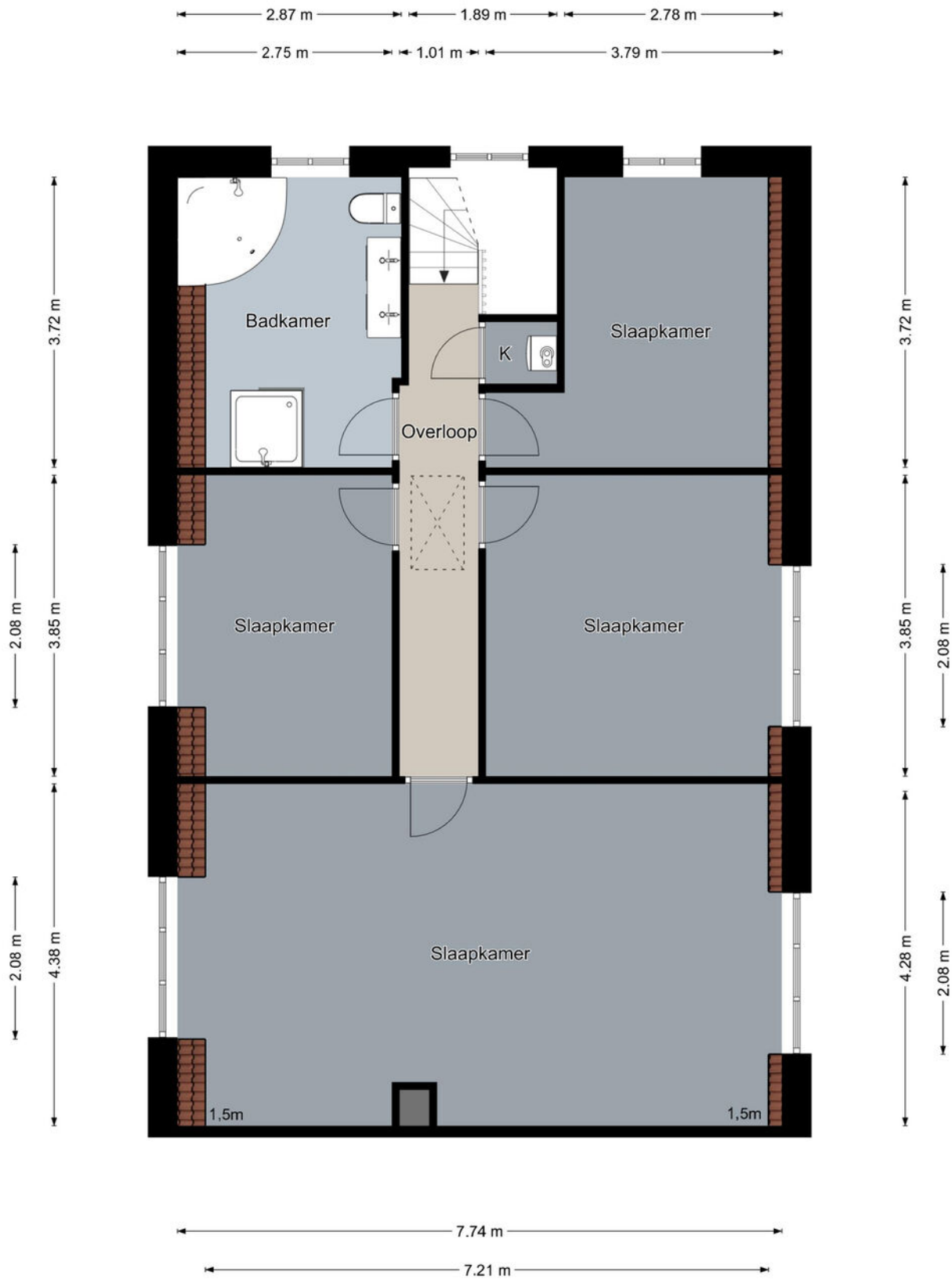
Plattegronden



Begane grond

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

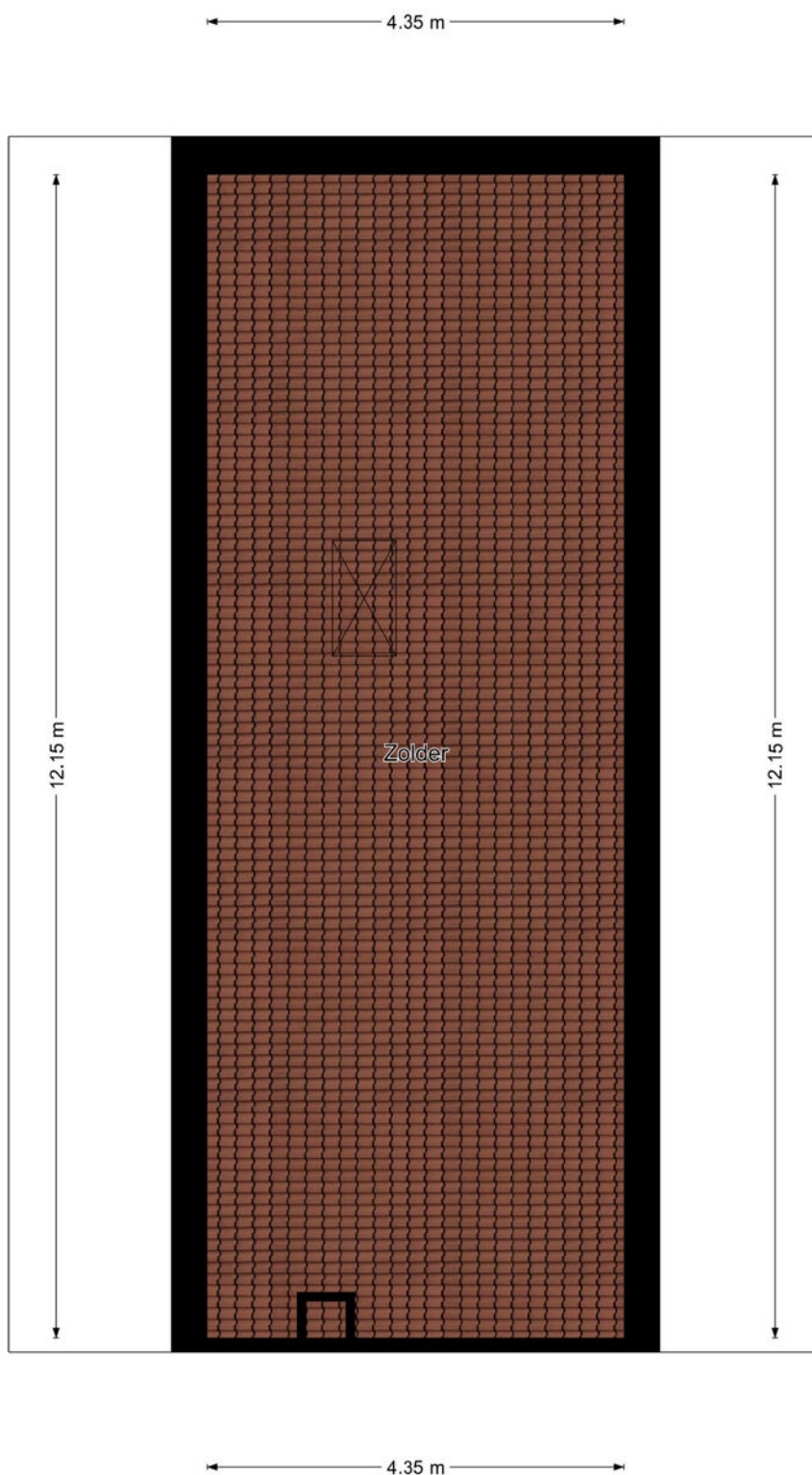
Plattegronden



Eerste verdieping

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

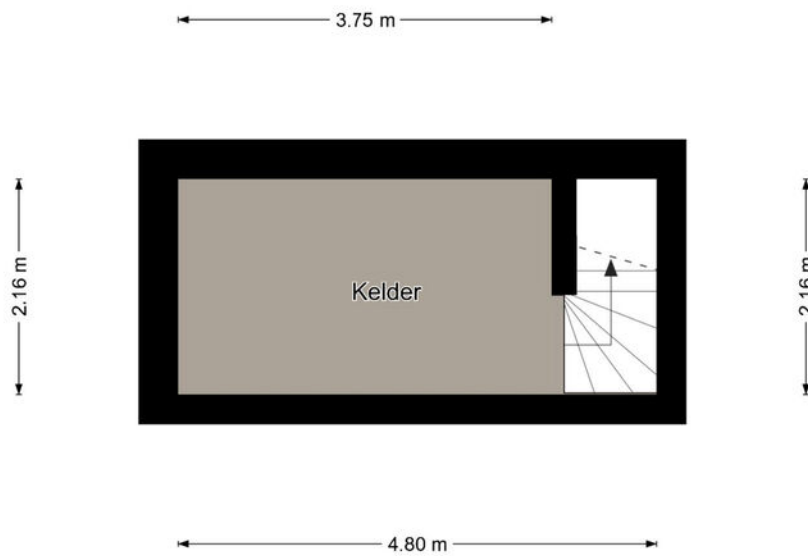
Plattegronden



Tweede verdieping

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

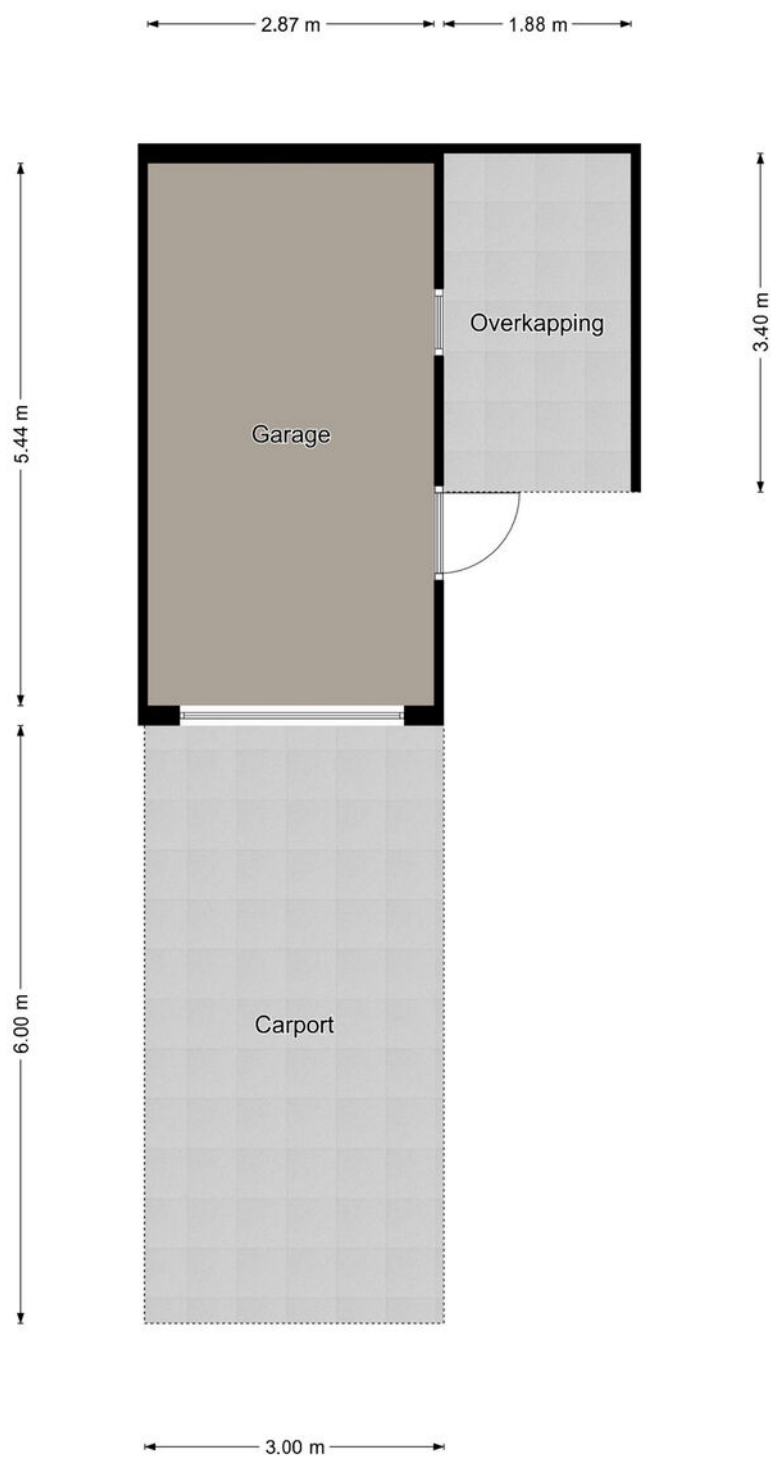
Plattegronden



Kelder

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

Plattegronden



Garage

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roermondseweg 23



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weert</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 6016</p> <p>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.</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



DWARS MAKELAARS

Drie NVM-Makelaars vormen de kracht van Dwars Makelaars. Of je nou een expert nodig hebt voor de aan- of verkoop van je woning, een taxatie of een vastgoedadvies in de breedste zin van het woord: er staat altijd een professional klaar die bij jouw situatie past. En nog belangrijker: met vijf makelaars die hun netwerk binnen een kantoor bundelen, wordt de kans op de juiste match voor jou aanzienlijk groter.

Dwars Makelaars weet hoe de hazen lopen in de vastgoedmarkt. Onze makelaars zijn thuis in de regio, kennen de spelregels en de valkuilen. Daarbij blijven we onszelf ontwikkelen. Omdat we steeds beter willen worden, houden we elkaar scherp, delen en vergroten we onze vakkennis en vragen we ons elke dag opnieuw af of we voor onze klanten op de goede weg zijn. Samen maken we het verschil. Oftewel: volg jij je hart, doen wij de rest.

INFO@DWARSMAKELAARS.NL | WWW.DWARSMAKELAARS.NL

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599

ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600



ONS TEAM



Maarten van Laer
Directeur / RM RT

Maarten is directeur van Dwars Makelaars en Register Makelaar / Taxateur



Yaël Tuasuun
K-RMT

Yaël is Kandidaat Makelaar en sinds 2014 bij ons kantoor werkzaam.



Nina Konings
K-RMT

Nina is Kandidaat Makelaar en is zowel in de regio Weert als Eindhoven actief.



Jolanda Buijs
Taxateur / A-RMT

Jolanda is Register Taxateur en Assistent Makelaar en vormt de perfecte brug tussen kantoor en buitendienst.



Bent van Erp
A-RMT

Bent zorgt binnen het team voor de ondersteuning van makelaars. Je kan hem ook tegen komen tijdens bezichtigingen.



Bianca Horyon
Secretaresse / A-RMT

Bianca is de spil binnen onze organisatie en sinds 2007 bij ons actief.



Monique Vereijken
Secretaresse

Monique is het gezicht van ons kantoor en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom voelt.



Leon Horyon
Bordenbeheer

Leon doorkruist de regio om alle borden te plaatsen bij onze opdrachtgevers.

VOOR MEER INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET ONS KANTOOR

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599
ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600

Voorwaarden

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
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.
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 6 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.
Voorbehoud	Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Gunning	Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
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.
Bedenktijd Verkoper	De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

Voorwaarden

NEN 2580

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.

Overeenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Notaris keuze

Notariskeuze nabij locatie van het verkochte. Tenzij koper en verkoper anders overeenkomen. Indien ten tijde van de ondertekening van deze koopovereenkomst nog geen keuze is gemaakt voor een notaris, dan behoudt verkoper zich het recht voor om, door tussenkomst van zijn makelaar, een notaris aan te wijzen, als dit nog niet is gebeurd door koper op uiterlijk 14 dagen na datum schriftelijke koopovereenkomst.

Notaris afstand

Indien de standplaats van de notaris verder ligt dan 20 kilometer van het verkochte object, heeft verkoper het recht de akte van levering met een volmacht te laten passeren. De kosten voor het opmaken en legalisatie van deze volmacht komen in dit geval voor rekening van de koper. Indien de notariskosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire geldlening meer bedragen dan € 250,00 (exclusief BTW) per inschrijving, komen deze extra kosten voor rekening van de koper.



EINDHOVEN: Noord Brabantlaan 303, 5657 GB, Eindhoven
Tel. (040) 4444 000

WEERT: Emmasingel 5, 6001 BA, Weert
Tel. (0495) 537 599

ROERMOND: Kapellerpoort 1 B10, 6041 HZ, Roermond
Tel. (0475) 260 600

INFO@DWARSMAKELAARS.NL