

te koop



Schoolstraat 45

Herten



Briare
MAKELAARDIJ

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN

ca. **127 m²**

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

ca. **83 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE

890 m²

INHOUD

ca. **676 m³**

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1961 en 1975

ENERGIELABEL

D





In het kort:

- Droom je van wonen aan het water, met een weids en levendig uitzicht over de kabbelende Maashaven, de voorbijglijdende boten en de indrukwekkende skyline van Roermond in de verte?
- Schoolstraat 45 in Herten biedt je deze zeldzame kans, zonder te moeten investeren in een prijzigere nieuwbouwkavel.
- Een fantastisch project als je een absolute toplocatie zoekt in Herten.
- Hoewel het huis altijd keurig is onderhouden, is het nu toe aan modernisering.
- De grote garage en kelders maken hem bovendien erg geschikt voor klussers.

Omschrijving

Gelegen op een prachtig, parkachtig perceel van maar liefst 890 m², wacht deze degelijk gebouwde en goed onderhouden vrijstaande woning op een nieuwe eigenaar die de unieke potentie ziet om hier zijn nieuwe thuis van te maken.

De huidige indeling is als volgt:

Begane grond:

Je stapt de woning binnen via de royale ontvangsthall met een originele toiletruimte en een gemoderniseerde meterkast. De hal leidt naar de woonkamer en naar de bijkeuken.

De lichte L-vormige woonkamer van 27,6 m² is voorzien van een comfortabele airco (voor koeling én verwarming) en een nette laminaatvloer. Via dubbele openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de royale, aangebouwde serre. Samen vormen ze een geweldige leefruimte van maar liefst 46 m². Vanuit de woonkamer en de serre geniet je van een fabelachtig, panoramisch uitzicht over de jachthaven en de Maas. De zonsondergangen die je hier vanuit je luie stoel beleeft, zijn werkelijk adembenemend! De serre heeft veel aluminium raampartijen en een deur naar de zijtuin.

De bijkeuken was de eerste decennia in gebruik als keuken. De originele kitchenette is nog aanwezig met het terrazzoblad en een vaste kast. Achter de bijkeuken bevindt zich de (nieuwe) keuken. Hier is zo'n 25 jaar geleden een royale hoekopstelling met veel werk- en opbergruimte geplaatst. De keuken is voorzien van moderne Siemens inbouwapparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron) en een stenen blad. De keuken heeft een eigen toegangsdeur aan de oprit en staat in verbinding met de aangebouwde garage.

De inpandige garage is verwarmd, uitgerust met een uitstortgootsteen, een handige werkbank en een elektrische sectionaalpoort. Hij is bovendien volledig onderkelderd!

Eerste verdieping:

Een stijlvolle trap leidt je naar de compacte eerste verdieping. Hier vind je vier slaapkamers van respectievelijk ca. 11 m², 10,5 m², 7 m² en 6 m². De kamers zijn netjes afgewerkt met behangwanden en vloerbedekking. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde geeft je direct toegang tot het platte dak boven de keuken/serre. De kleine badkamer is origineel en ingericht met een douche en een wastafel met meubel.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap boven de overloop bereik je de bergzolder (vliering). De nokhoogte is hier 2.00m. Het dak is matig geïsoleerd met polystyreen platen en het dakraam is aan vervanging toe.

Kelder:

In 1975 is er een royale garage aangebouwd (27,6 m²), die volledig onderkelderd is. Dit heeft geresulteerd in maar liefst 52 m² aan extra functionele ruimte! Dit huis heeft 2 kelders. De grootste kelder ligt onder de garage, heeft een stahoogte van 2.03 m en meet ca. 3.80 m x 7.50 m. Deze kelder is verwarmd, voorzien van elektra en toegankelijk via een brede, vaste trap vanuit de garage. Ideaal voor opslag, een hobbyruimte of een uitgebreide werkplaats! Onder de hal en bijkeuken bevindt zich nog een kelder van ca. 17 m², perfect te gebruiken voor provisie en andere opslag.

Omschrijving

Parkachtige tuin rondom:

De riante tuin rondom de woning is met veel liefde en zorg aangelegd, omheind en onderhouden. De achtertuin ligt op een lager maaiveld dan de woning en heeft een diepte van maar liefst 21 meter en een gemiddelde breedte van 22 meter. Deze ruimte biedt je niet alleen optimale privacy dankzij de dichte, volgroeide taxus- en coniferenhagen, maar geeft je ook uitstekende mogelijkheden voor een eventuele uitbouw van de woning. De tuin is voorzien van bloeiende borders, enkele loofbomen, een groen gazon en een handige beregeningsinstallatie met grondwaterpomp. Onder de moderne aluminium overkapping aan huis van ca. 22 m², geniet je van het uitzicht op je eigen domein.

Aanvullende informatie:

Hoewel het huis altijd keurig is onderhouden, is het nu toe aan modernisering. Hier moet je rekening mee houden:

- Dak & Goten: Het zadeldak, het plat dak en de dakgoten moeten worden gerenoveerd. Het zadeldak is momenteel matig geïsoleerd.
- Isolatie: De muren zijn na-geïsoleerd met steenwol in 1980. De hoge kruipruimte onder de houten vloer van de serre en woonkamer is niet geïsoleerd. De meeste kozijnen zijn van aluminium of hout en voorzien van dubbel glas op een enkel kunststof kozijn met HR++ glas na.
- Sanitair & Afwerking: De badkamer, het toilet en de wand-/vloerafwerkingen zijn gedateerd en aan vervanging toe.
- Bestemmingsplan: Gezien het riante perceel van 890 m² zijn er diverse uitbreidingsmogelijkheden (onder voorbehoud van goedkeuring door het bevoegde gezag). Er gelden hier wel wat beperkingen vanwege de dubbelbestemming 'Waterstaat' op een deel van het perceel. Je dient je plannen altijd vooraf te toetsen bij de gemeente via een omgevingsvergunning.

Wonen in Herten: Waterrijk & centraal!

De ligging van Schoolstraat 45 is met recht uniek te noemen. Aan de rand van Herten met als rechterbuur de waterbergende rivierbedding met oude bomen en grazende schaapjes, dat populair is als wandelgebied. Direct tegenover de woning ligt de moderne jachthaven 'Roermond City Marina' (voorheen bekend als De Rosslag).

Als watersportliefhebber kun je hier je hart ophalen, want de haven staat in rechtstreekse verbinding met de Maas en het uitgestrekte recreatiegebied van de Maasplassen. Herten combineert een rustige, groene woonomgeving met uitstekende voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, winkels en gezellige terrasjes, terwijl het sfeervolle centrum van Roermond en de snelweg A2 binnen enkele minuten bereikbaar zijn. Niet voor niets is Herten de populairste plek om te wonen in deze regio!

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1961 (garage en extra kelder aangebouwd in 1975)
- Perceeloppervlakte: 890 m²
- Inhoud: ca. 676 m³ (inclusief garage en kelders)
- Aantal slaapkamers: 4
- Energie label D: verduurzaming wordt aanbevolen
- Parkeren: Ruime oprit (3 auto's) en inpandige garage met elektrische poort
- Tuin: Diepe achtertuin (21m diep, 22m breed) met optimale privacy, groene erfafscheidingen en grondwaterpomp.
- Bijzonderheden: Unieke ligging aan de jachthaven - klusvriendelijke kelderruimtes - modernisering en dakrenovatie noodzakelijk.



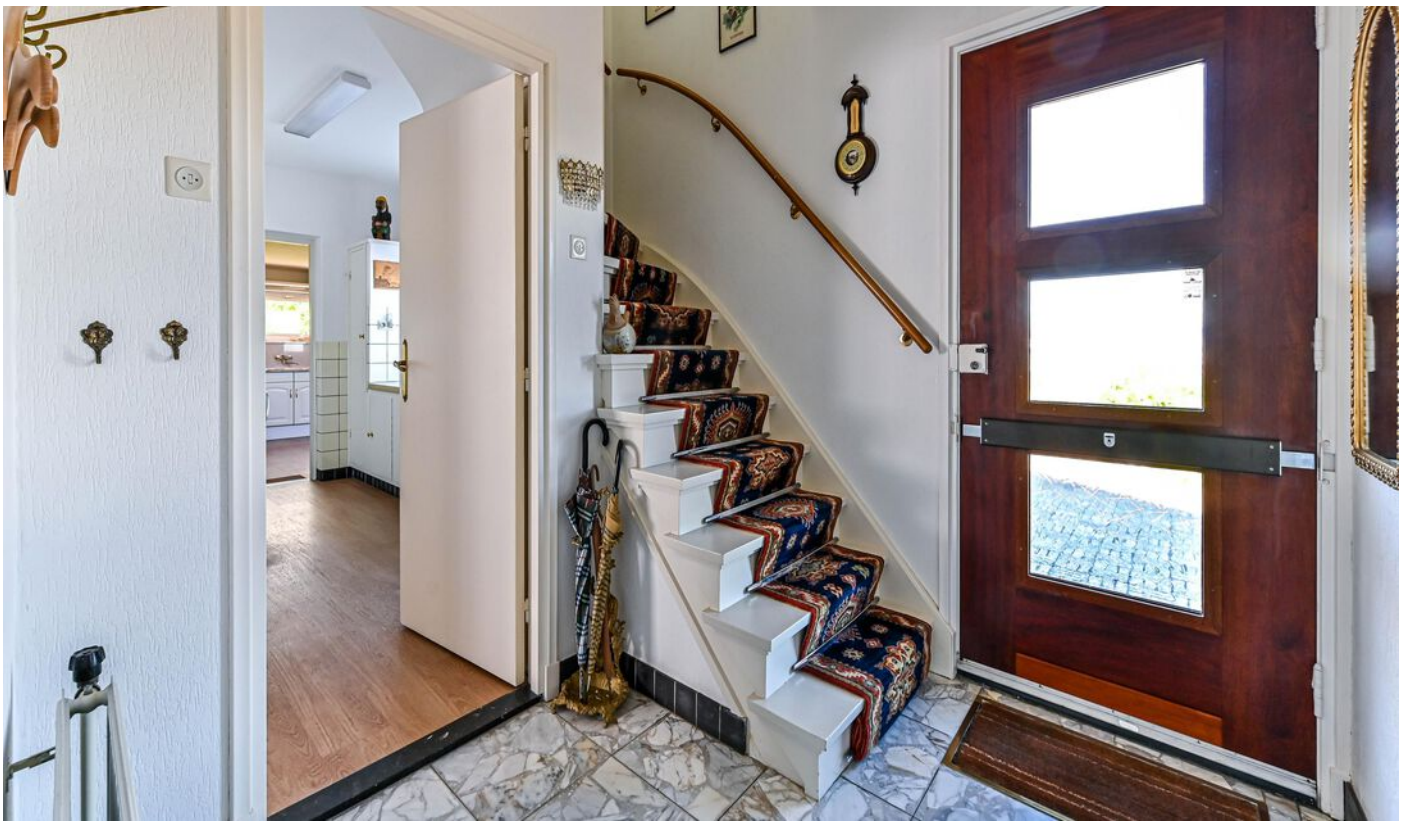
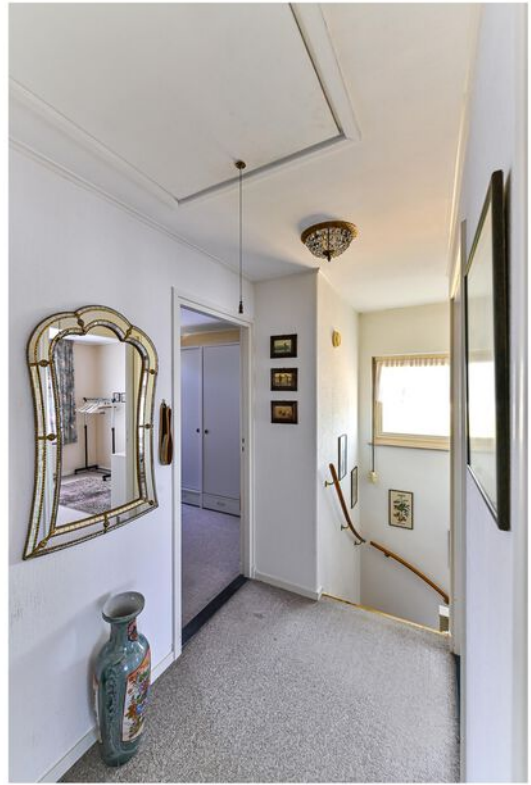














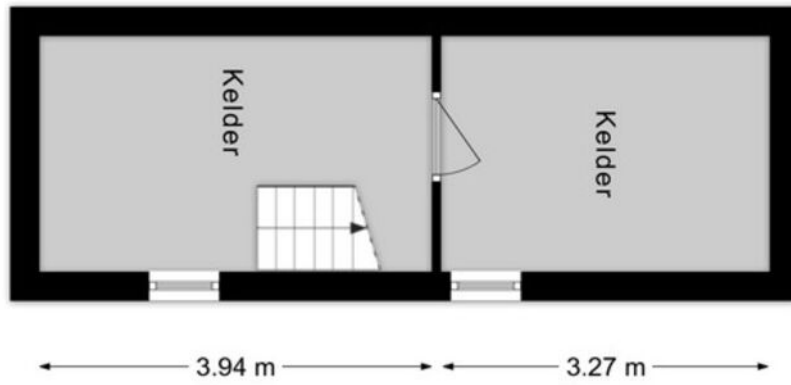
Begane grond schets



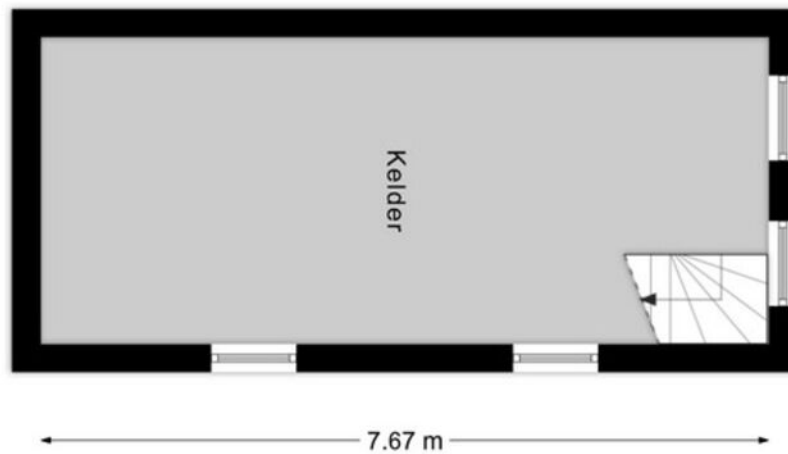
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

Plattegronden kelders schets

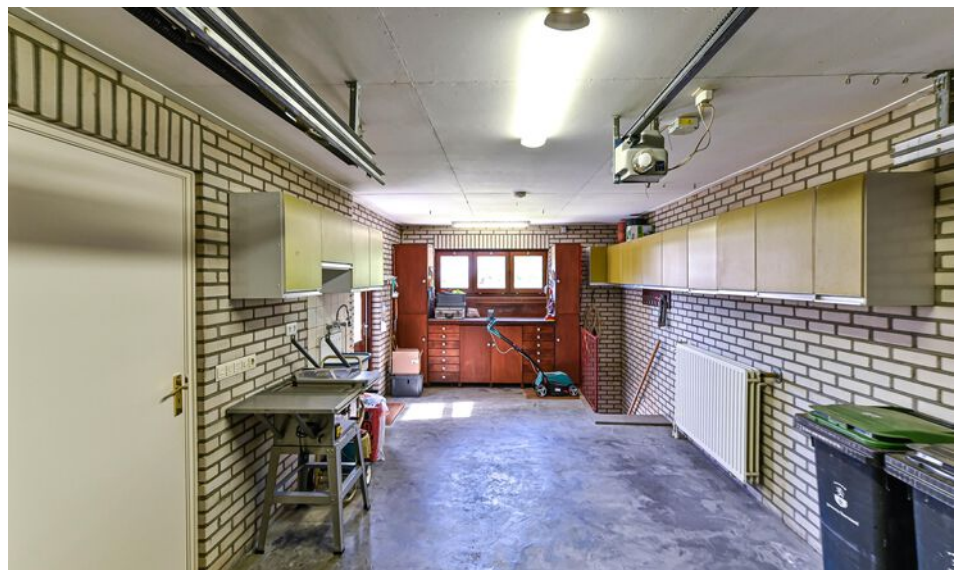
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.





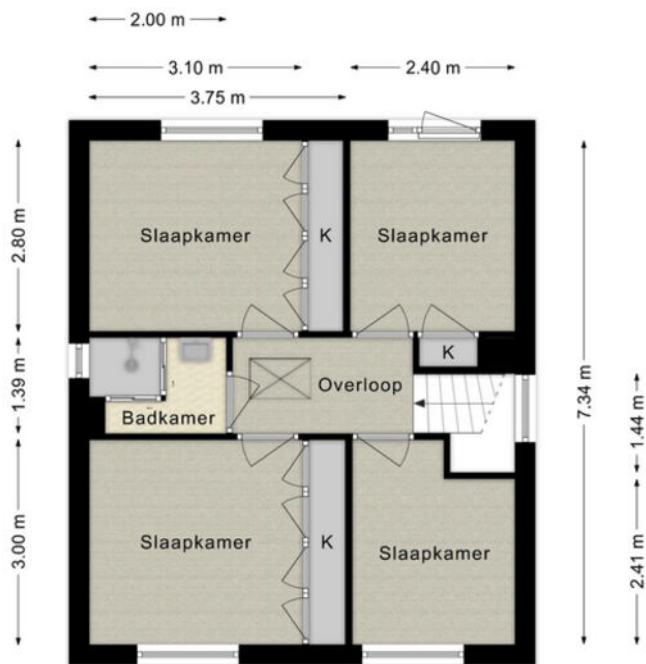






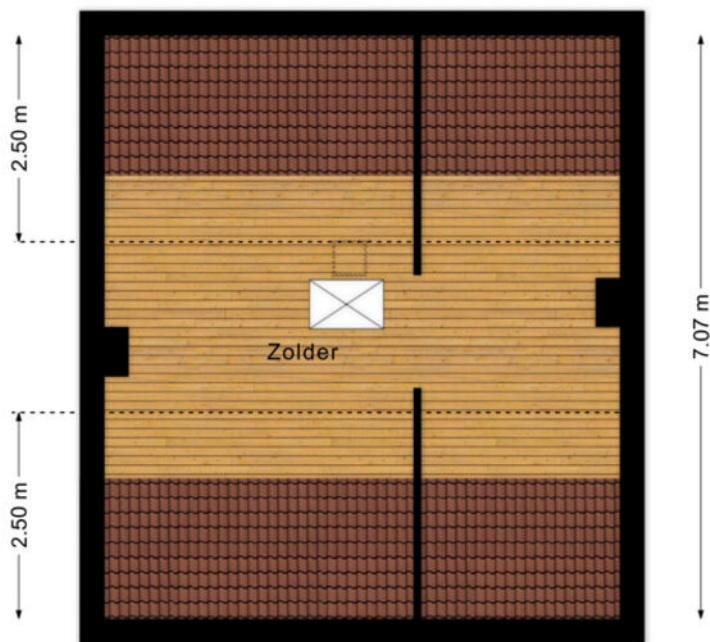


Plattegronden verdieping en zolder schets



3.13 m 0.55 m 2.40 m

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



3.74 m 2.40 m

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.




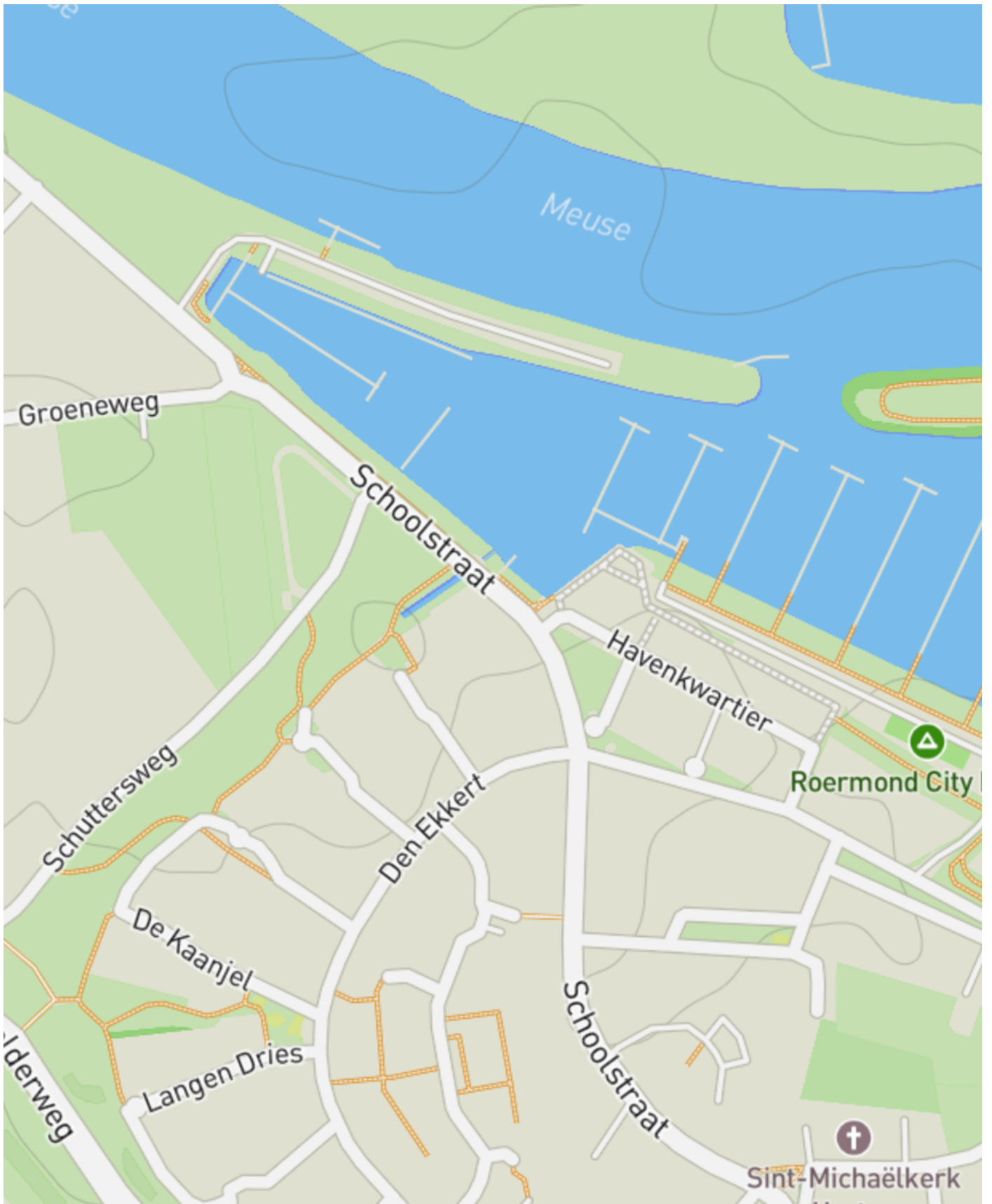
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

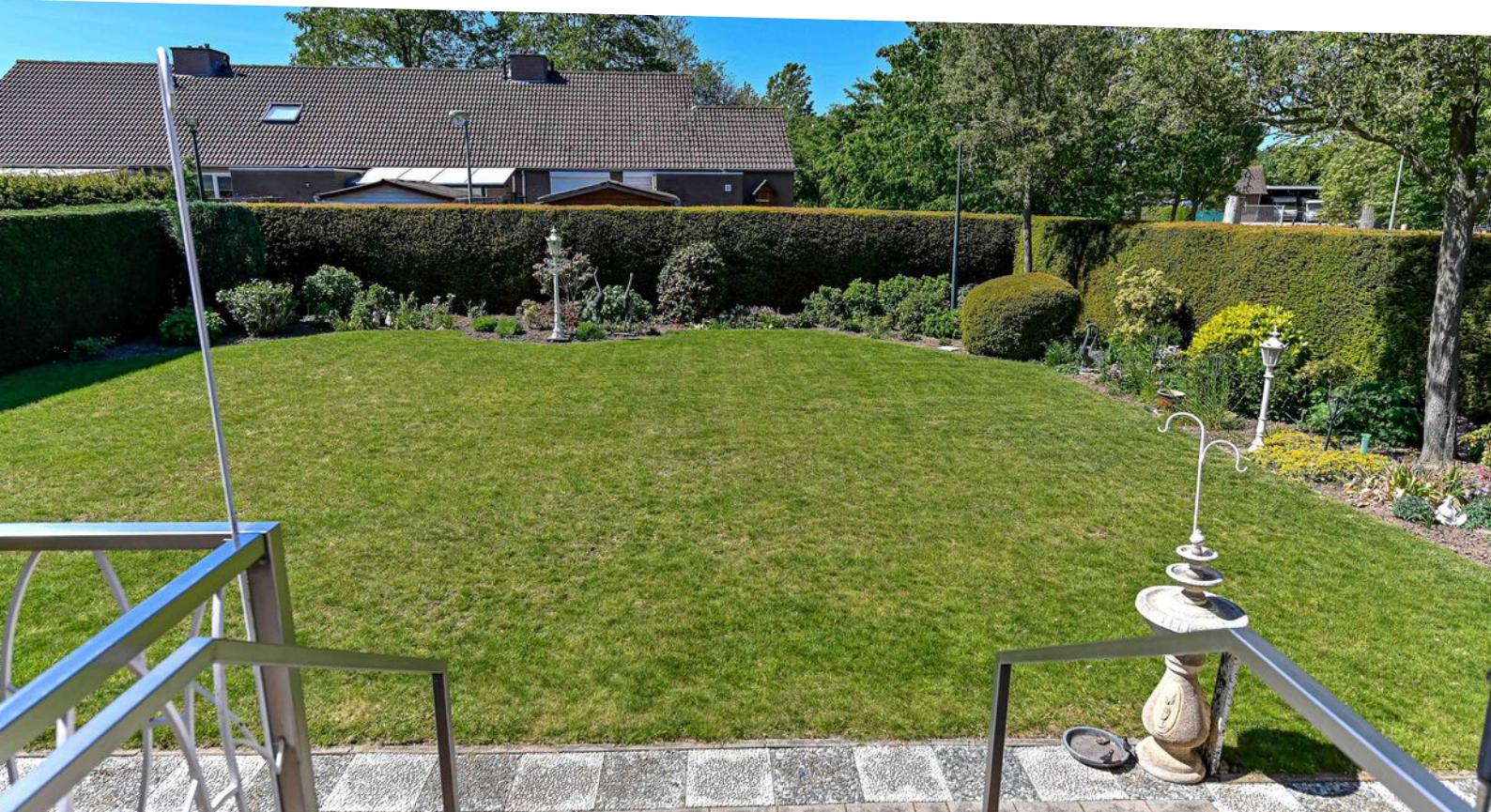
Uw referentie: 6049BM-45



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Herten Sectie B Perceel 1342</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>	
--	--	---

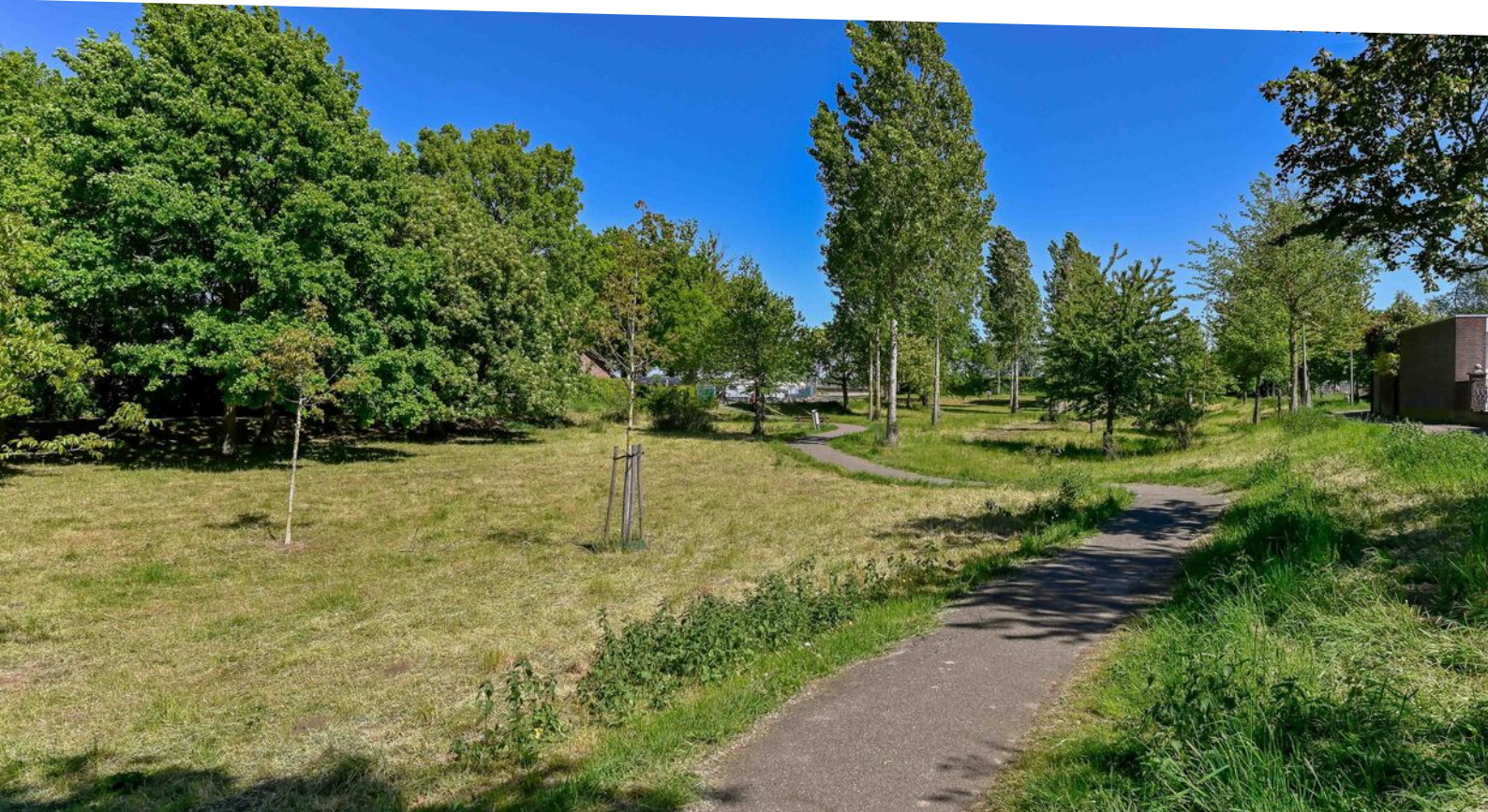
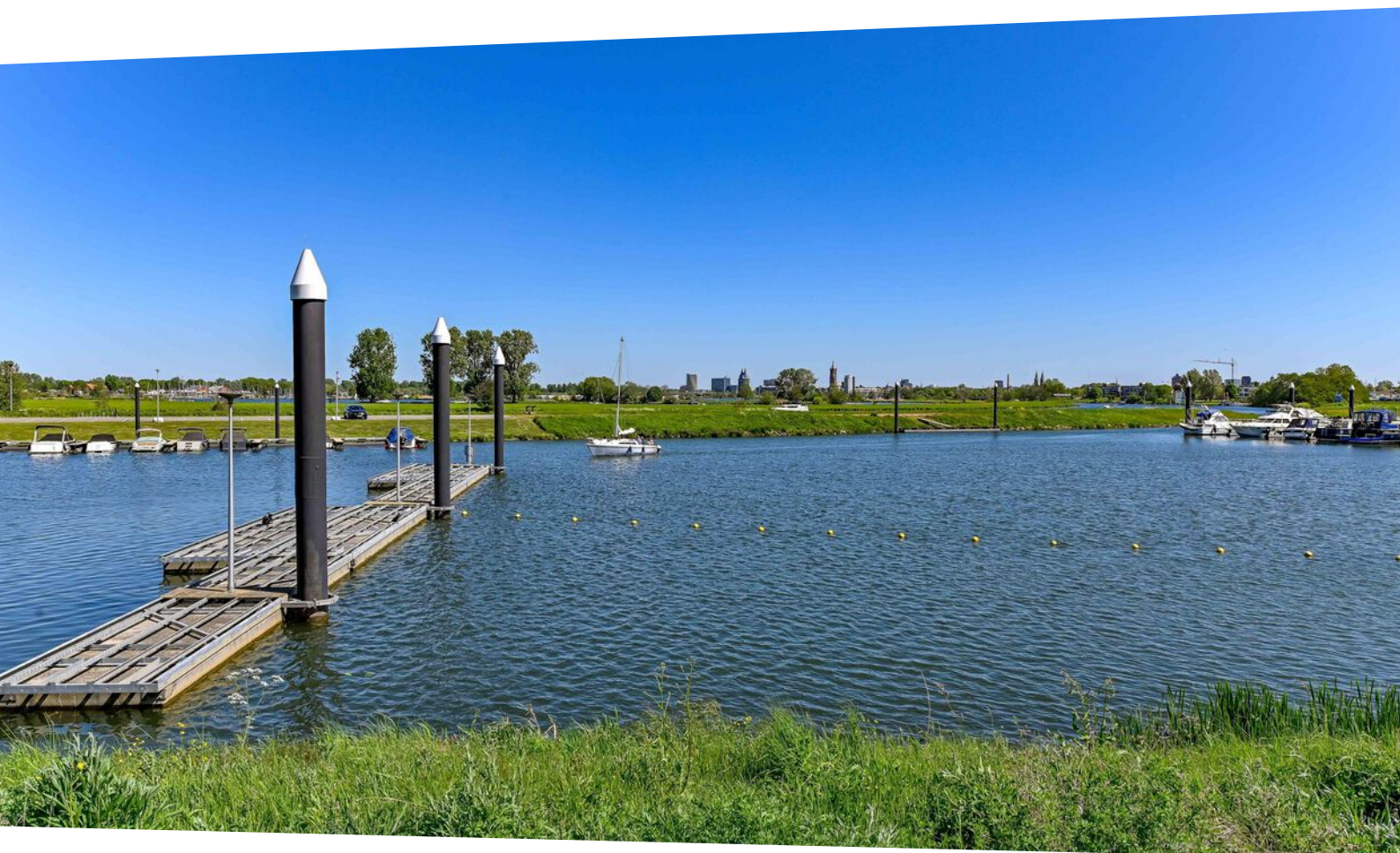












Meest gestelde vragen

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.

Feedback over de woning:

De verkopers van de door jou bezichtigde woning zijn uiteraard zeer benieuwd naar je reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van je horen. Een kleine moeite, maar heel waardevol voor mij en mijn opdrachtgever. Een telefoontje of mailtje hierover stel ik zeer op prijs. Indien de woning niet aan jouw wensen voldoet, kun je vrijblijvend gebruik maken van de gratis zoekopdracht in te vullen op www.briairemakelaardij.nl. Ook persoonlijke aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.

Bieden & onderhandelen:

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen eenieder uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al ben jij de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, het eerste reageert of als eerste bezichtigd. Je bent pas in onderhandeling als je 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 jou 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.

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.

Koopovereenkomst & 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. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst, 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.

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 al hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper.

Notaris & oplevering:

Doorgaans wordt de notaris door de koper gekozen. Bij de notaris onderteken je de transportakte (= akte van levering) en de eventuele hypotheekakte.

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen.

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.

Verkoop eigen woning:

Briare Makelaardij verkoopt geen "huis" maar een "thuis". Dat uit zich in een persoonlijke aanpak, duidelijke communicatie en maatwerk. Iets wat ook door kandidaat-kopers wordt gewaardeerd en het resultaat ten goede komt. Wat ik voor jou kan betekenen leg ik jou graag uit in een oriënterend en vrijblijvend gesprek. Briare Makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).





Briaire
MAKELAARDIJ