

**TE KOOP**

## **Mortel 35**

Roggel



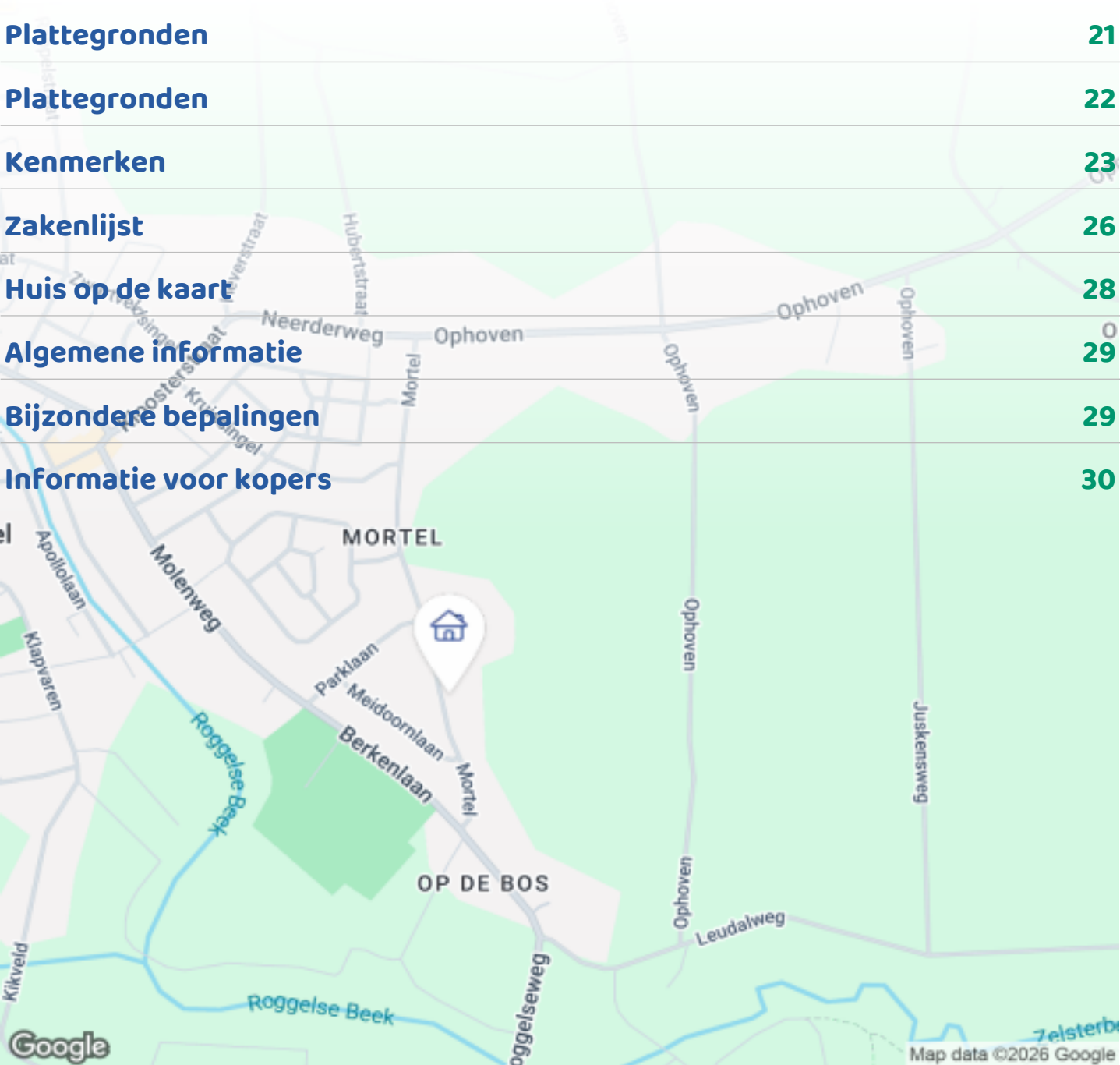
**Vraagprijs**

**€ 625.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegronden              | 17 |
| Plattegronden              | 18 |
| Plattegronden              | 19 |
| Plattegronden              | 20 |
| Plattegronden              | 21 |
| Plattegronden              | 22 |
| Kenmerken                  | 23 |
| Zakenlijst                 | 26 |
| Huis op de kaart           | 28 |
| Algemene informatie        | 29 |
| Bijzondere bepalingen      | 29 |
| Informatie voor kopers     | 30 |



Woningbrochure: Mortel 35, Roggel

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met vrij uitzicht in Midden-Limburgs dorp nabij natuurgebied Leudal

## RUIMTE EN VELE GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Deze met zorg gebouwde woning, nog altijd in handen van de eerste eigenaar, staat op een royaal perceel van ca. 1580 m<sup>2</sup>. Dankzij de extra badkamer op de begane grond is het huis levensloopbestendig en comfortabel in elke levensfase. De ruime tuin biedt vijf praktische bijgebouwen, fruitbomen en parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Een heerlijke plek voor wie houdt van rust, ruimte en het buitenleven.

De ligging is bovendien uitstekend: via de A73 en de N273, N275 en N279 zijn steden als Roermond, Venlo, Eindhoven en Maastricht binnen handbereik. Dankzij deze goede verbindingen bent u in ongeveer drie kwartier in de regio Eindhoven (bijvoorbeeld ASML Veldhoven of de High Tech Campus).



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

U woont hier binnen de bebouwde kom, maar met volop privacy en vrij uitzicht, en op slechts circa 750 stappen van de ingang van de bossen van natuurgebied Leudal.

De ligging is ideaal: u woont hier in Roggel, een geliefde woonomgeving binnen de gemeente Leudal, met rust, natuur en privacy om u heen, terwijl voorzieningen en uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn. Het dorpscentrum ligt op loop- en fietsafstand en biedt een actief verenigingsleven, een supermarkt, basisschool en diverse sportclubs. Voor een uitgebreider winkelaanbod kunt u terecht in Heythuysen. Het "stadse" Roermond ligt op korte rijafstand.

De woning verrast bovendien met haar ruimte, mede dankzij de gerealiseerde aanbouw. Samen met het royale perceel biedt dit object nog volop mogelijkheden om het geheel verder naar eigen behoeften aan te passen en in te richten.

## Indeling

### Begane grond

Via de overdekte entree kom je in de hal met glas-in-loodramen in voordeur en zijraam. Hier bevinden zich de meterkast (3-fasenaansluiting), de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer en keuken.

De woonkamer met veldbrandstenen openhaard vormt samen met de erker en eetkamer/tuinkamer een royale, lichte leefruimte van ca. 56 m<sup>2</sup>. De luxe houten parketvloer, de verzorgde houten afwerkingen en het glas in loodzijraam geven de ruimte een warme uitstraling. Bij de met groene natuursteen betegelde schouw bevindt zich een mechanische ventilatie.

De eetkamer heeft openslaande deuren naar de tuin, een groot raam tot aan de vloer en aansluitingen voor glasvezel en Ziggo coax. Het hoge gestucte plafond is afgewerkt met originele sierlijsten. Een vaste houten kastenwand biedt veel bergruimte.

De gesloten keuken (ca. 9 m<sup>2</sup>) is praktisch ingericht en voorzien van een inbouwkoelkast, vaatwasser, afzuigkap in schouw, keramisch fornuis met oven en een close-in boiler.

Aansluitend ligt de ruime bijkeuken met dubbele wasbak en voldoende plek voor opbergkasten. Vanuit hier bereik je badkamer 1 (ca. 10 m<sup>2</sup>), volledig betegeld en uitgerust met een inloepdouche, wastafelmeubel, toilet, bidet en aansluiting en plaats voor wasmachine en droger. Deze badkamer maakt de woning ideaal voor gezinnen én levensloopbestendig, zeker in combinatie met de lichte eetkamer die als slaapkamer op de begane grond kan dienen. Aan het einde van de bijkeuken bevindt zich een tweede toilet bij de achterdeur.

### Kelder

Vanuit de keuken is de betegelde provisiekelder (ca. 8 m<sup>2</sup>) bereikbaar. Een praktische ruimte voor voorraad, wijn of andere spullen die je koel en overzichtelijk wilt bewaren.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot badkamer 2, drie slaapkamers en de zolder via een vlizotrap.

De badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een bad, wastafelmeubel en toilet.

De slaapkamers met inbouwkasten zijn als volgt:

-Slaapkamer 1: ca. 15 m<sup>2</sup>

-Slaapkamer 2: ca. 12 m<sup>2</sup>

-Slaapkamer 3: ca. 9 m<sup>2</sup>

De hoofdslaapkamer en slaapkamer 3 liggen aan de achterzijde.

De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een ingebouwde brandkast.

### Zolder

Op de ruime zolder (ca. 12 m<sup>2</sup>) met twee kleine dakvensters bevindt zich de cv ketel en de mechanische ventilatie van de woonkamerschouw.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin

De tuin rondom biedt volop privacy en ruimte voor terrassen, speelgelegenheid, dieren of een moestuin.

De diepe achtertuin (ca. 80 × 12 m) met boomgaard achter de loods is een heerlijke plek voor wie rust en vrij uitzicht zoekt.

Via de oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's bereik je de diverse bijgebouwen.

Naast een berging en garage is er een ruime loods, voorheen gebruikt als stukadoorsbedrijf. Dit maakt het object bijzonder geschikt voor de combinatie wonen en werken. Ideaal voor zelfstandigen, hobbyisten of het opslaan van materialen en voertuigen.

Het tuinhuis/terrasoverkapping en het terras vormen een fijne plek om buiten te ontspannen.

Bij de hobbykas bevindt zich een waterput met pomp voor tuinberegening, inclusief slangen, sproeiers en buitenkranen voor de gehele tuin.

## Oppervlaktes bijgebouwen:

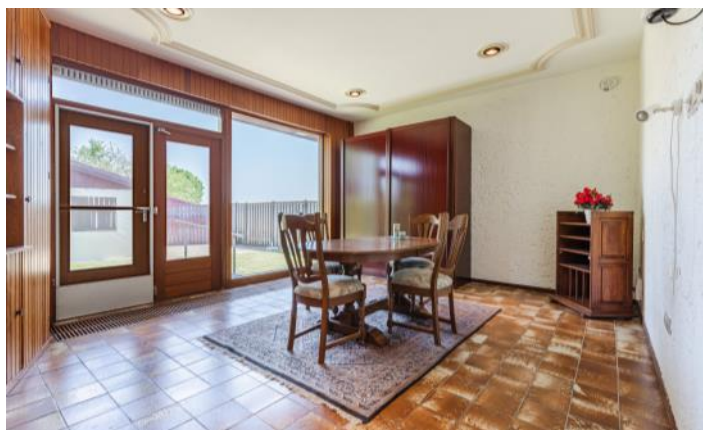
- Garage : ca. 25 m<sup>2</sup>
- Loods : ca. 108 m<sup>2</sup>
- Berging : ca. 12 m<sup>2</sup>
- Tuinhuis/overkapping: ca. 28 m<sup>2</sup>
- Hobbykas : ca. 18 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden

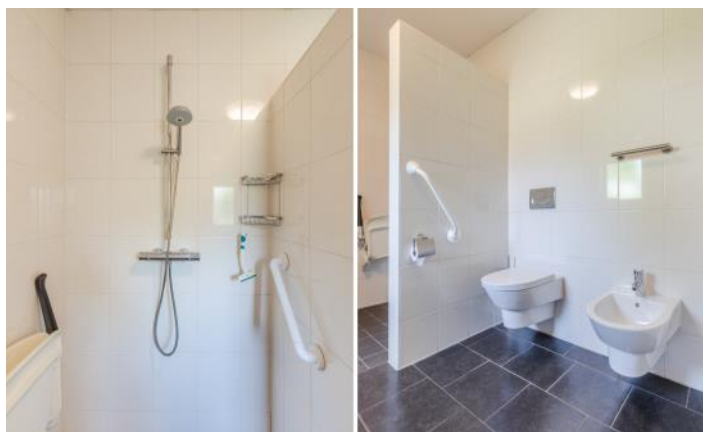
- Perceel binnen bebouwde kom van ca. 1.580 m<sup>2</sup>
- Goede bereikbaarheid richting Roermond, Venlo, Eindhoven en Maastricht
- Levensloopbestendig dankzij badkamer op begane grond
- Mogelijkheden voor hobby, opslag of werken aan huis
- Vijf bijgebouwen: garage, loods, berging, tuinhuis/overkapping en hobbykas
- Provisiekelder en ruime zolder
- Diepe achtertuin met boomgaard en vrij uitzicht

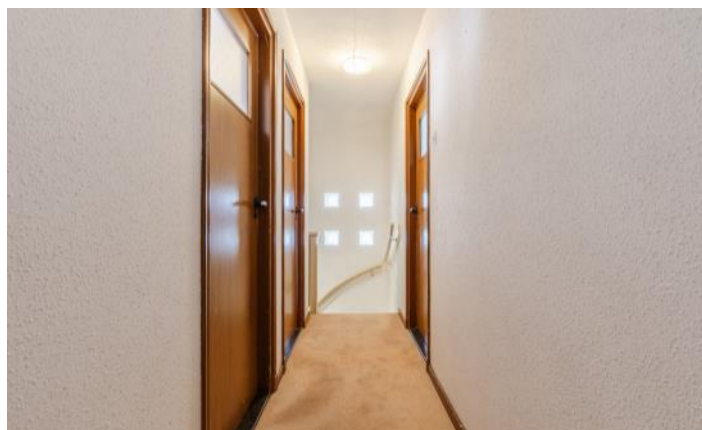
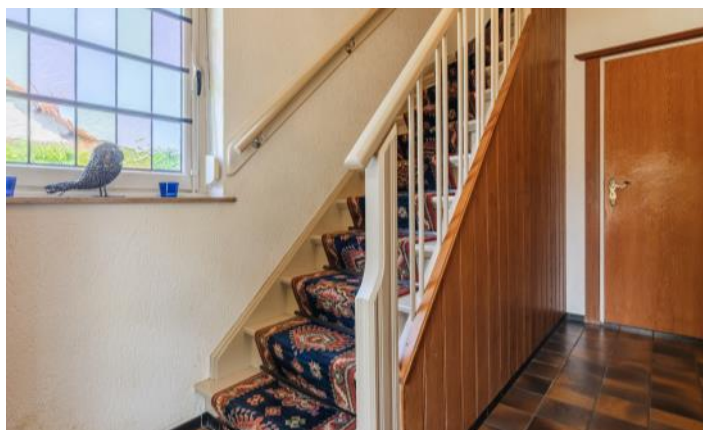


















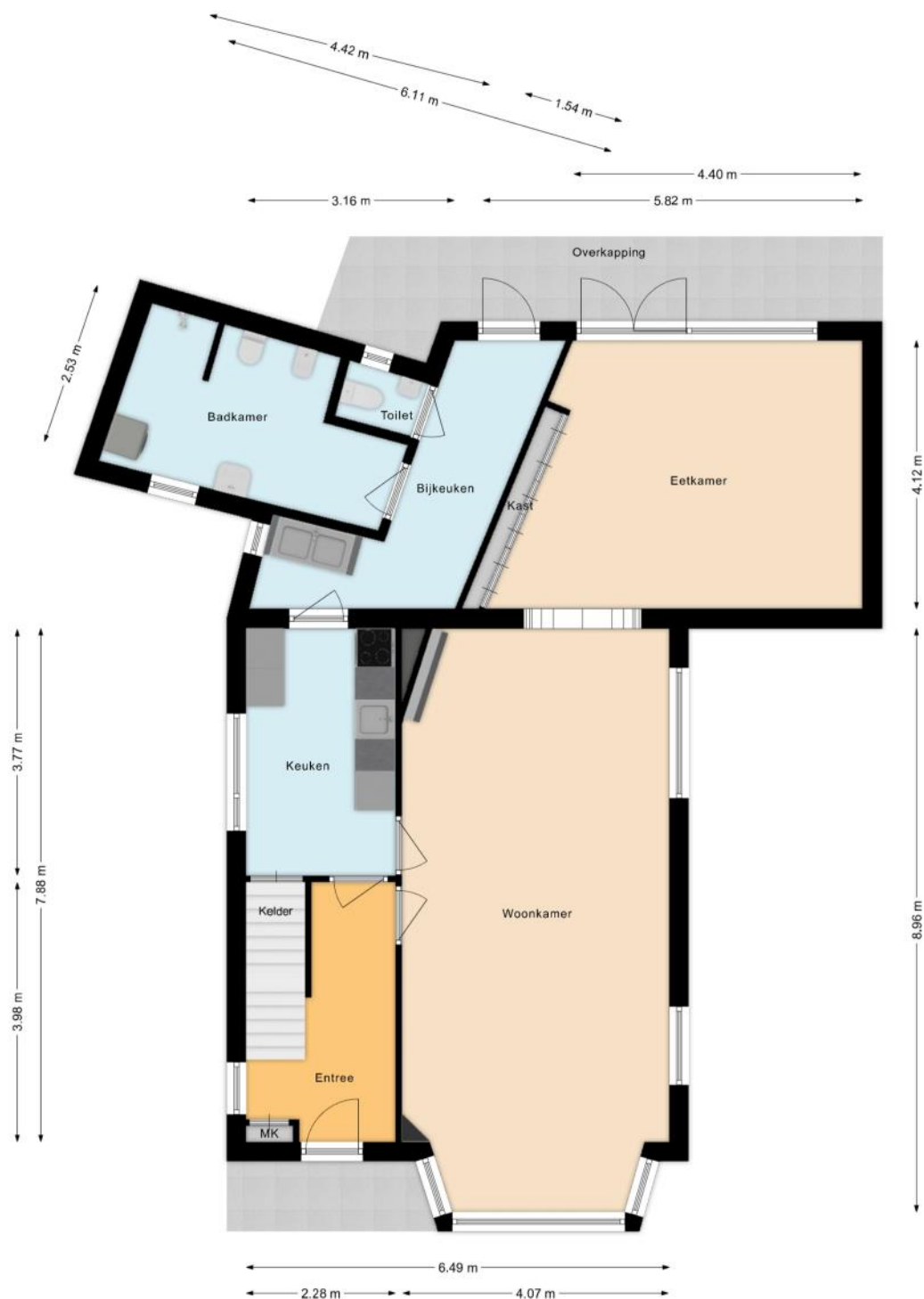




# FOTO'S



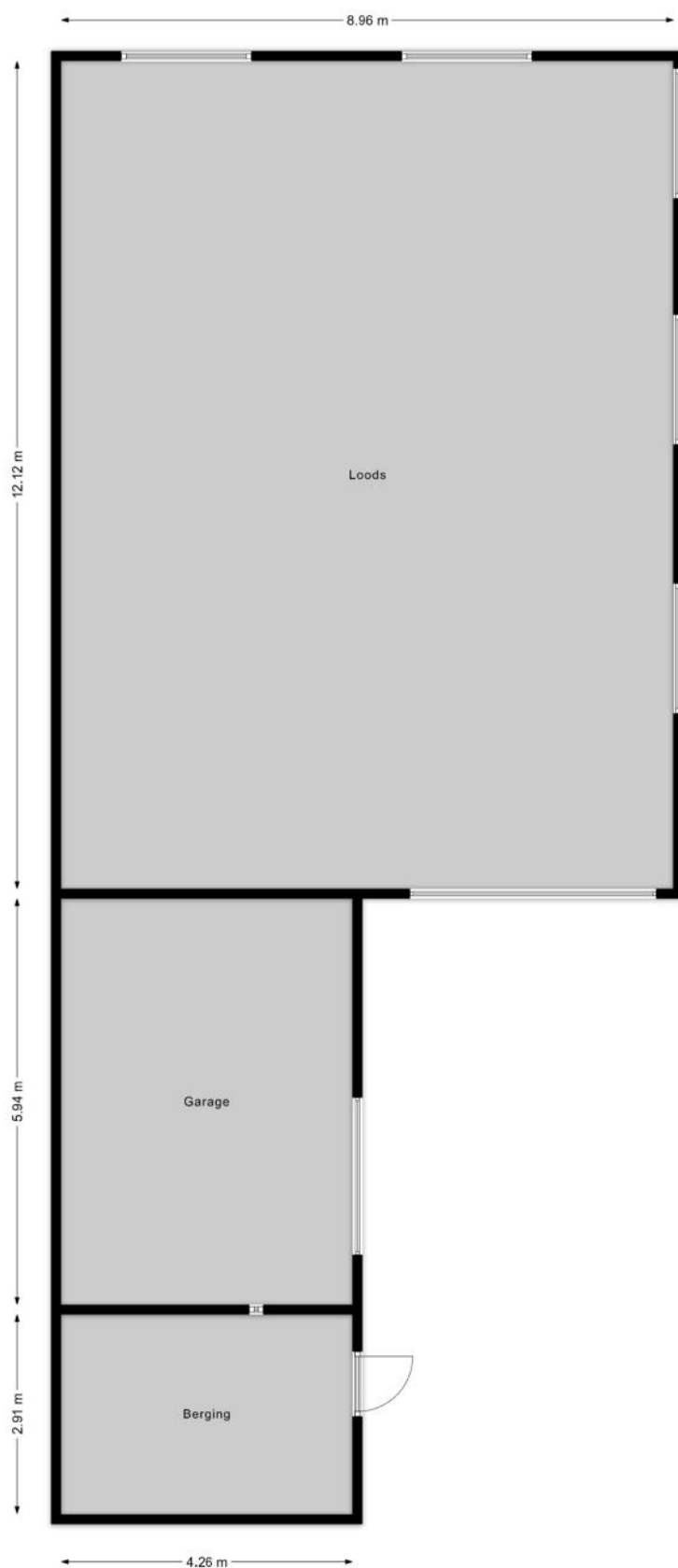
# PLATTEGRONDEN



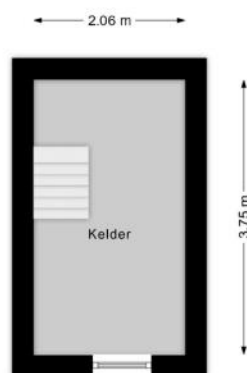
# PLATTEGRONDEN



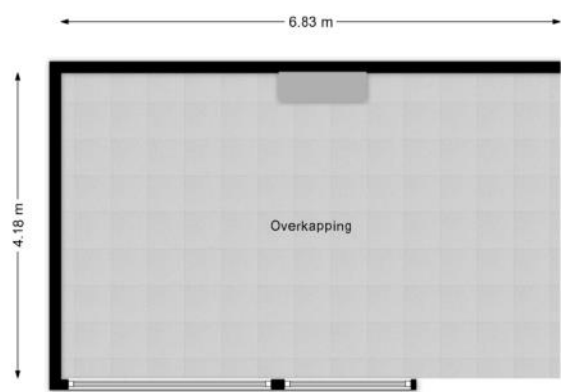
# PLATTEGRONDEN



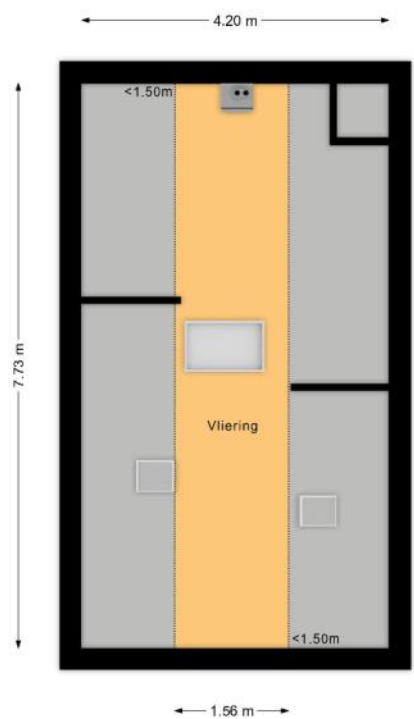
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1962                                |
| Soort dak      | Zadeldak                            |
| Materiaal dak  | Pannen                              |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1580 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 634 m <sup>3</sup>  |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 149 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 20 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 15 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 146 m <sup>2</sup> |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 10 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                                           |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                                               |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 toiletten, bidet, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen en een kelder                                                   |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie                                                      |

## Energie

|                    |                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Energielabel       | D                                                   |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel                                            |
| Warm water         | Cv-ketel                                            |
| Merk/type cv-ketel | Nefit combiketel                                    |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2017                                                |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                            |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| Ligging      | Vrij uitzicht                                  |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                          |
| Achtertuint  | 960 m² (80m diep en 12m breed)                 |
| Ligging tuin | Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen |
|----------------|------------------|

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Roggel G 899

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1580 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas                | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie                   |                  | ●           |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Rolluiken                          | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor              | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer                 | ●                |             |                 |
| Vitrages overig                    | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum            | ●                |             |                 |
| Parket                             | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                    | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vrieskast                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Overige inbouwapparatuur                        | ●                |             |                 |
| Dimmers                                         | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Losse kasten                                    |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken                             | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Blijft achter:

keukentafel

kasten: zolder, binnen/buiten bergingen, garages

rekken: slaapkamers, kelder, garages

beregeningsinstallatie in huidige staat

fietsenbandcompressor

PIN-Key voordeur: code op batterij, maar werkt ook met sleutel. Servicecontract evt. mogelijk bij Berkx

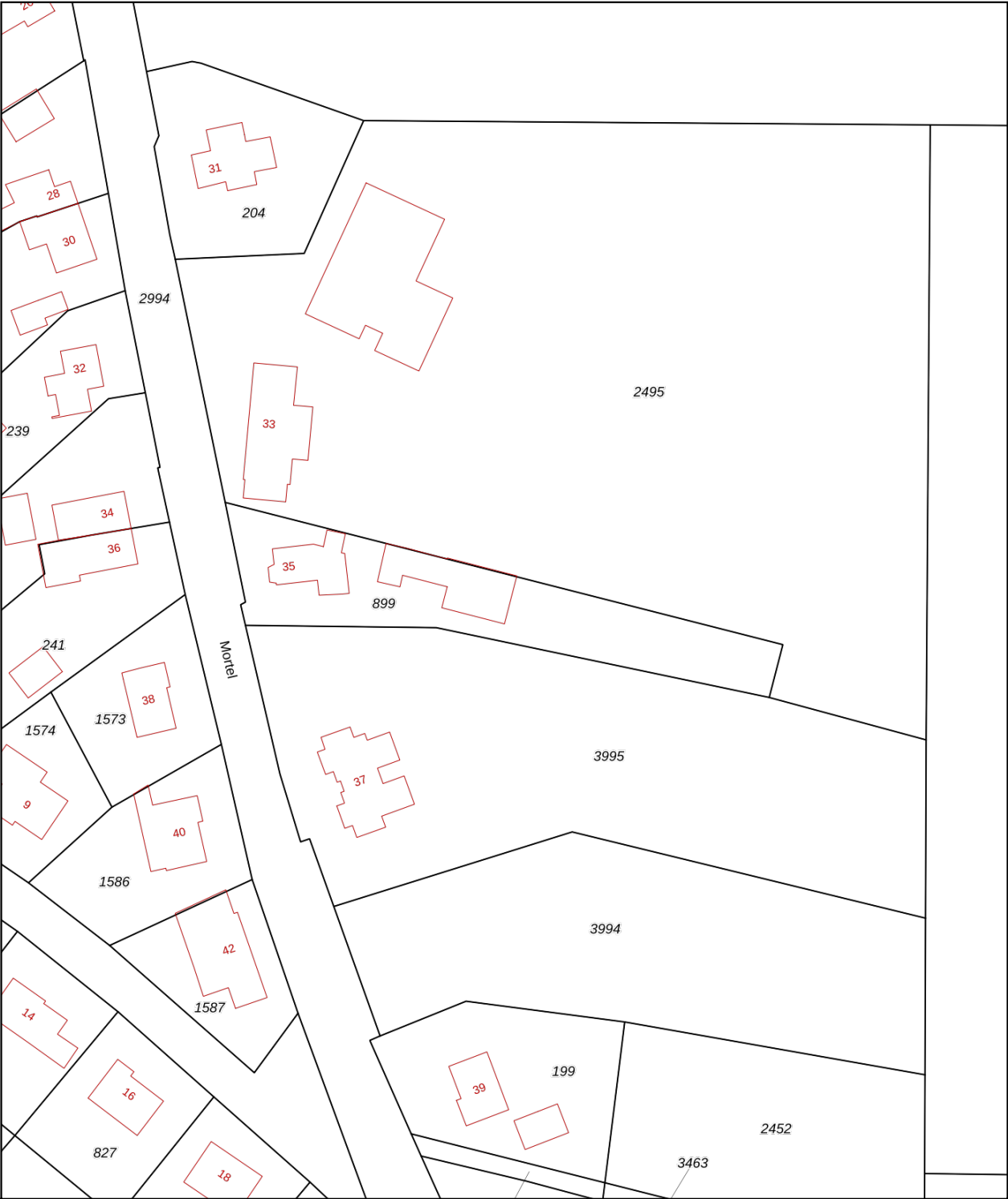
Sauerland Servieskast woonkamer

Droger in badkamer bg

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Roggel  
Sectie G  
Perceel 899

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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl)

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl) en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.