

Thuis bij jou in de buurt



**BELTMOLENSTRAAT 35**

**ROGGEL**

Vraagprijs € 525.000 k.k.

# Het team bij jou in de buurt



## Al 50 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar sinds 1976. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

## Hermans Makelaars

**Thuis en aan 't werk bij jou in de buurt!**

### Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



### Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)

# Hi! Ik ben Nicole



***Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.***

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al meer dan 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren

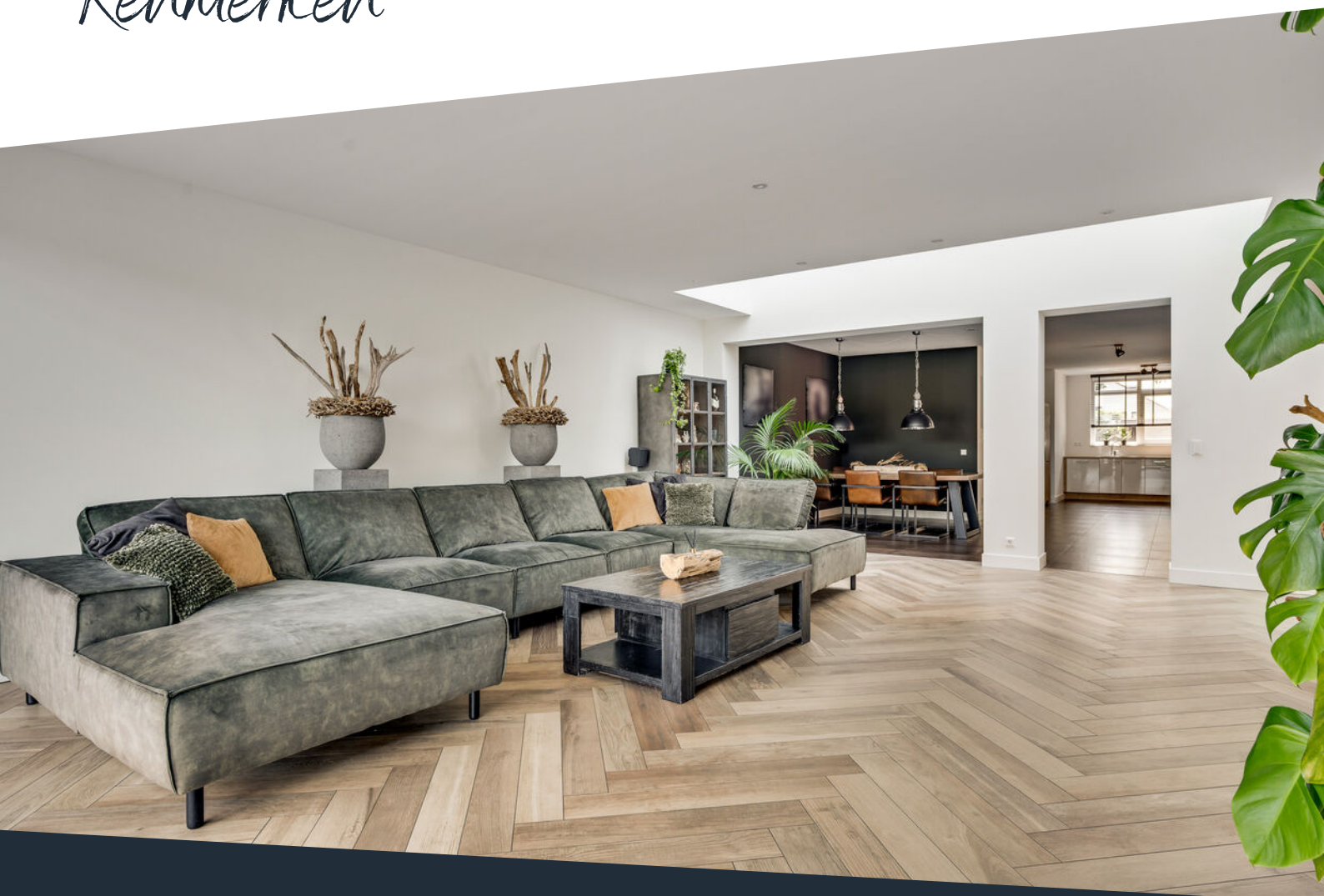


Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Warmwater</b>	Combiketel
<b>Type woning</b>	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning	<b>Verwarming</b>	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2016
<b>Bouwjaar</b>	2008	<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Perceel</b>	± 433 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	A
<b>Inhoud</b>	± 781 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel
<b>Woonoppervlakte</b>	± 198 m <sup>2</sup>	<b>Funderingsrisico</b>	Niet verhoogd (A, B, C).
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers		

# Omschrijving

**Instapklaar en verrassend compleet wonen met bijzonder veel leefruimte. Deze twee-onder-een-kapwoning is een fijne match voor wie royaal wil wonen, maar geen moderniseringsproject zoekt. Met ca. 198 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een goede afwerking is dit een woning waar je vrijwel direct kunt intrekken. De woning is praktisch ingedeeld en in 2020 aan de achterzijde uitgebouwd. Daardoor is er een zeer ruime woonkamer ontstaan met directe toegang tot de tuin. Samen met de ruime eetkamer en open keuken vormt dit een groot leefgedeelte.**

**Ook de rest van het huis sluit hier goed bij aan, met drie slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte op de eerste verdieping en een vaste trap naar de tweede verdieping. Daar vind je een ruime zolderkamer met hoog plafond tot in de nok. Ideaal als vierde slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of speelkamer. De inpandig bereikbare garage is praktisch in te delen als garage, berging en/of wasruimte. Dankzij de maatwerk kasten en witgoedaansluitingen op hoogte is dit een fijne, multifunctionele plek voor dagelijks gebruik. De tuin is goed onderhouden en ingericht met een terras, gazon en een royale houten overkapping.**

**Ook de ligging is prettig. In Roggel woon je rustig, met dagelijkse voorzieningen zoals winkels, een basisschool, sportvoorzieningen en horeca in de buurt. Het buitengebied van Roggel en natuurgebied het Leudal liggen binnen handbereik. Dankzij de centrale ligging zijn dorpen/steden als Heythuysen, Panningen, Roermond en Venlo goed bereikbaar.**

## **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier vind je een garderobenis, de meterkast, een handige trapkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de

eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de keuken en eetkamer. De hal, keuken en eetkamer zijn afgewerkt met een tegelvloer.

Aan de voorzijde is de keuken (ca. 10,0 m<sup>2</sup>) gesitueerd. De keuken uit 2015 is voorzien van een keukenopstand met een koelkast, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat en oven. Door de open verbinding met de eetkamer voelt de keuken ruimtelijk.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer (ca. 34,7 m<sup>2</sup>). Deze royale ruimte biedt volop mogelijkheden voor een grote eettafel, een dressoir, een buffetkast of bijvoorbeeld een speelhoek. Dankzij de grote raampartijen in de zijgevel valt er veel daglicht naar binnen.

De woonkamer (ca. 43,8 m<sup>2</sup>) bevindt zich in de aanbouw uit 2020 aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is modern afgewerkt met een visgraatvloer en is voorzien van inbouwverlichting. De lichtstraat brengt extra daglicht naar binnen en de brede schuifpui zorgt voor optimaal tuincontact. Door de royale maatvoering is er volop ruimte voor een grote zithoek.

Vanuit de woonkamer is de garage/berging/wasruimte (ca. 21,4 m<sup>2</sup>) bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is praktisch ingericht met maatwerk kasten en witgoedaansluitingen op hoogte, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor witgoed, voorraad, sportspullen, gereedschap of extra opslag. Ook gebruik als garage blijft mogelijk. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren naar de oprit aanwezig en aan de tuinzijde zorgt een schuifpui voor een directe verbinding met het overdekt terras.

# Omschrijving

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De badkamer (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche en een wastafel met wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte die gedeeltelijk betegeld is en ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 1 (ca. 16,9 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 2 (ca. 11,4 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 9,4 m<sup>2</sup>).

## Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer met een hoog plafond tot in de nok en een Velux dakraam (2026). Ook zijn hier witgoedaansluitingen aanwezig, waardoor je zelf kunt kiezen of je het witgoed op de begane grond of op deze verdieping plaatst. Deze verdieping is multifunctioneel en geschikt als bijvoorbeeld vierde slaapkamer, hobbyruimte, werkkamer, speelkamer of logeerkamer. Daarnaast biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor extra opslag.

Slaapkamer 4 (ca. 27,4 m<sup>2</sup>).

## Tuin

De achtertuin is goed onderhouden en ingericht met een terras en gazon. Dankzij de schuifpui vanuit de woonkamer ontstaat er een fijne verbinding met de tuin. Aansluitend aan de woning bevindt zich de houten overkapping (ca. 23,7 m<sup>2</sup>) met inbouwverlichting. Hierdoor heb je een fijne plek om beschut buiten te zitten.

## Bijzonderheden

- Instapklare en verrassend ruime woning;
- Aanbouw uit 2020 met royale woonkamer, lichtstraat en schuifpui;
- Open keuken in L-opstelling uit 2015 met diverse inbouwapparatuur;
- Volwaardige zolderkamer, geschikt als vierde slaapkamer of werkruimte;
- Inpandige berging/wasruimte/garage van ca. 21,4 m<sup>2</sup> met maatwerk kasten en witgoedaansluitingen op hoogte;
- Verzorgde tuin met terras, gazon en overkapping met inbouwverlichting;
- Gelegen in Roggel, gemeente Leudal, met voorzieningen, natuur en uitvalswegen in de buurt.

**Bekijk hier ons  
aanbod**

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon









**Instapklaar wonen met ruimte in overvloed: een aanbouw uit 2020, vier slaapkamers, praktische berging/ wasruimte en een tuin met**

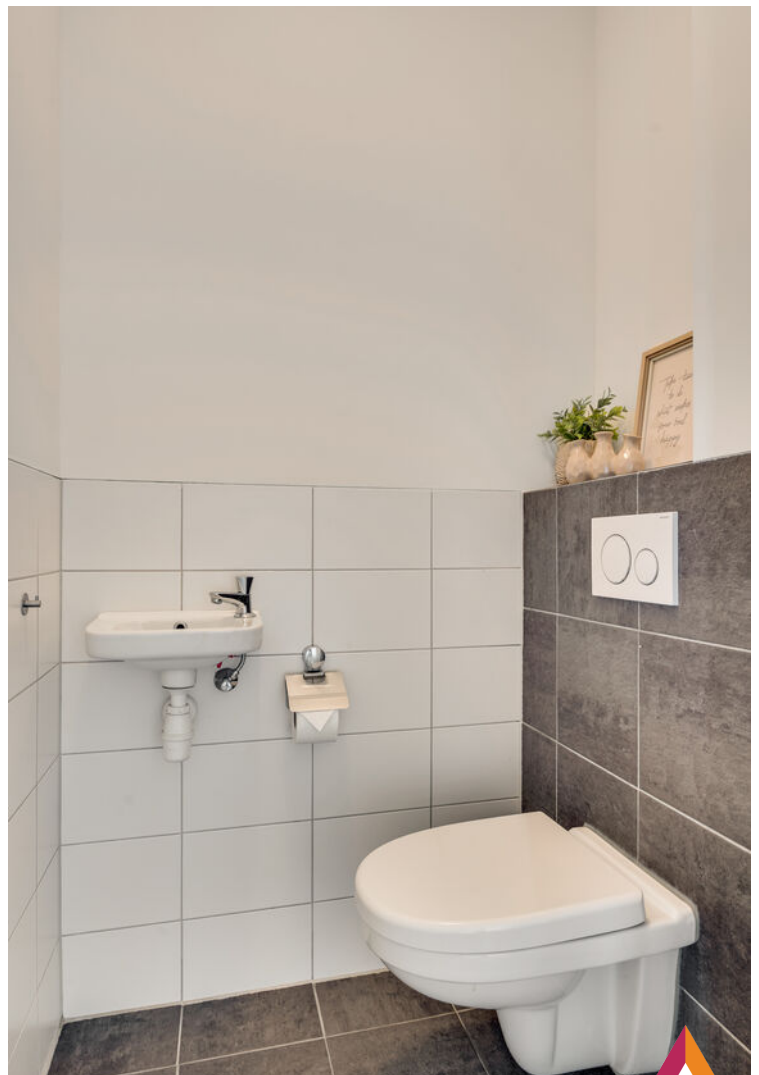








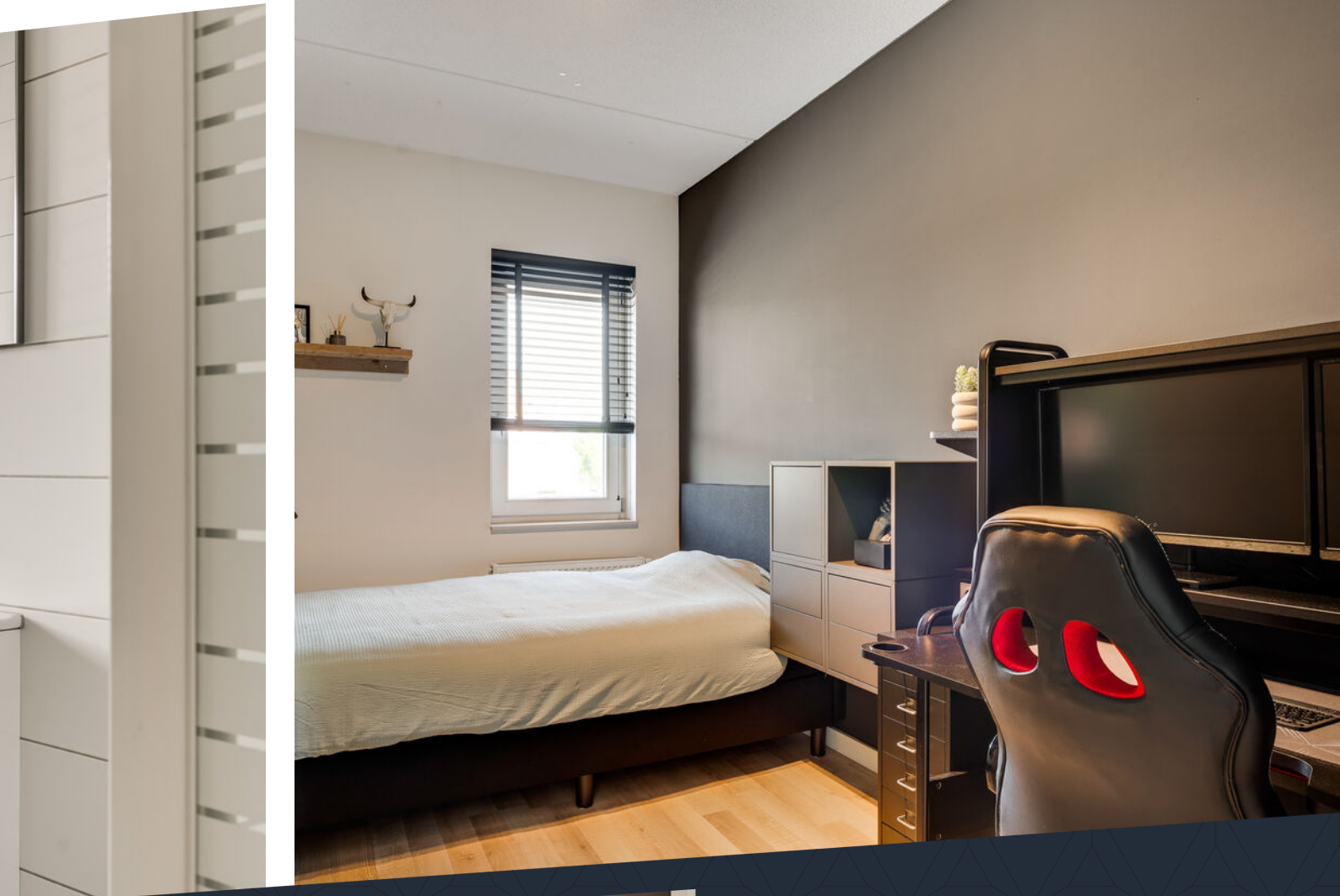












**Drie slaapkamers,  
een nette  
badkamer en een  
separaat toilet: de  
eerste verdieping  
is praktisch  
ingedeeld!**











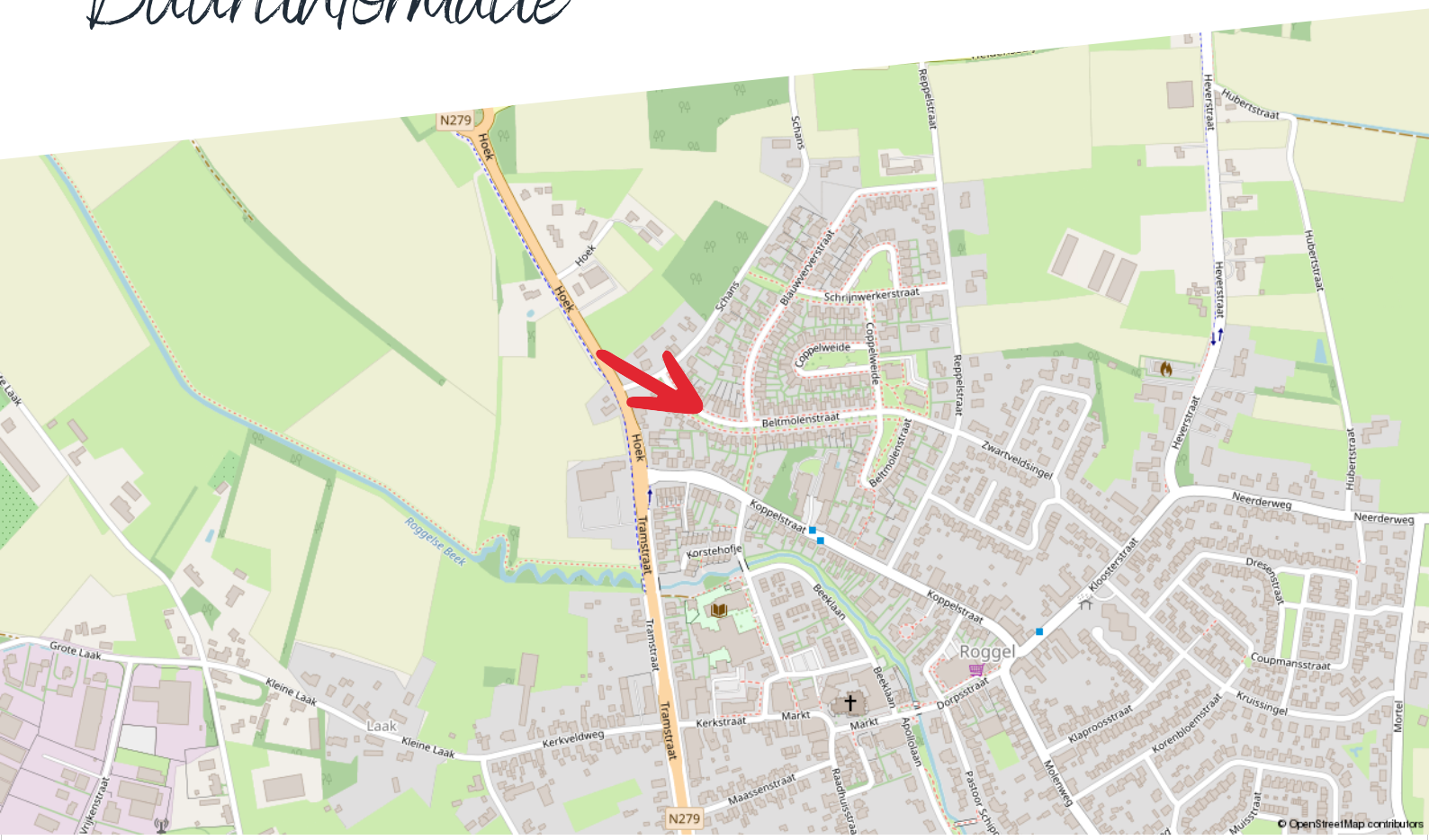


**Verzorgde tuin  
met terras, gazon  
en overkapping:  
een fijne plek om  
beschut te zitten  
en lang van buiten  
te genieten.**



# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Roggel



### Huishoudens



- Eenpersoons: 32%
- Zonder kinderen: 35%
- Met kinderen: 33%

### Koop / huur



- Koop: 78%
- Huur: 22%

### Leeftijd



- 0 - 14: 14%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 23%
- 45 - 64: 28%
- 65+: 25%



50%



1,3 per huishouden



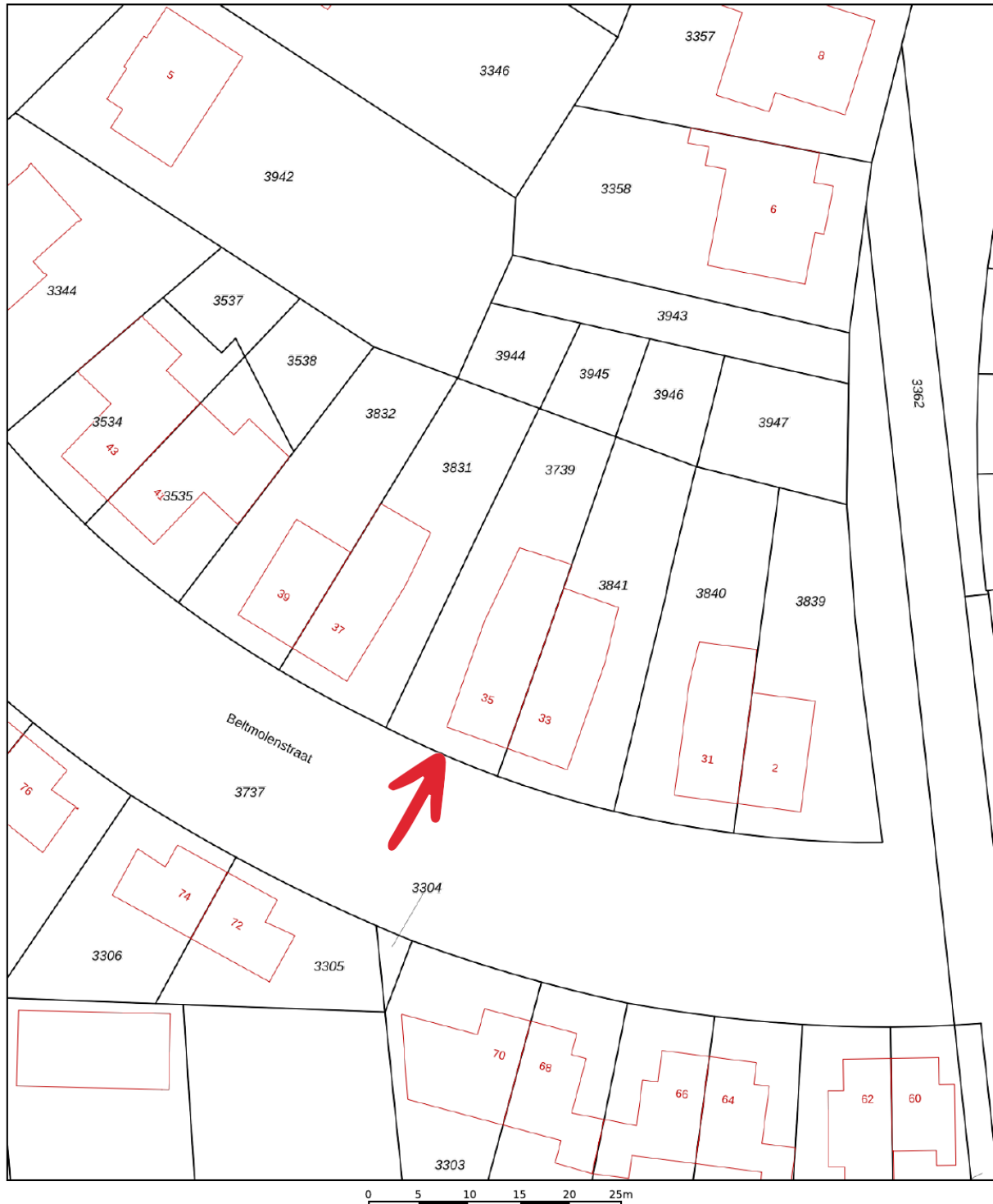
50%


# Kadastrale kaart

Beltmolenstraat 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roggel	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3739	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Energielabel woningen

Registratienummer  
106859018

Datum registratie  
10-04-2026

Geldig tot  
03-04-2036

Status  
Definitief

**Deze woning  
heeft energielabel**

**A**



### Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ +	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	■ ■ ■ +	++
4 Vloeren	■ ■ ■ +	++
5 Ramen	■ ■ ■ +	++
6 Buitendeuren	■ +/-	+ ++

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Beltmolenstraat 35  
6088CA Roggel

BAG-ID: 1640010000017483

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 2008  
Compactheid 1,79  
Vloeroppervlakte 195m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Twee-onder-één kap



### Opmamedetails

#### Naam

L Vraets

#### Vakbekwaamheidsnummer

9092.9909.1303

#### Certificaathouder

Energielabel Deskundige

#### Inschrijnummer

EPG2022-69W

#### KvK-nummer

85722022

#### Certificerende instelling

EPG-Certificering

#### Soort opname

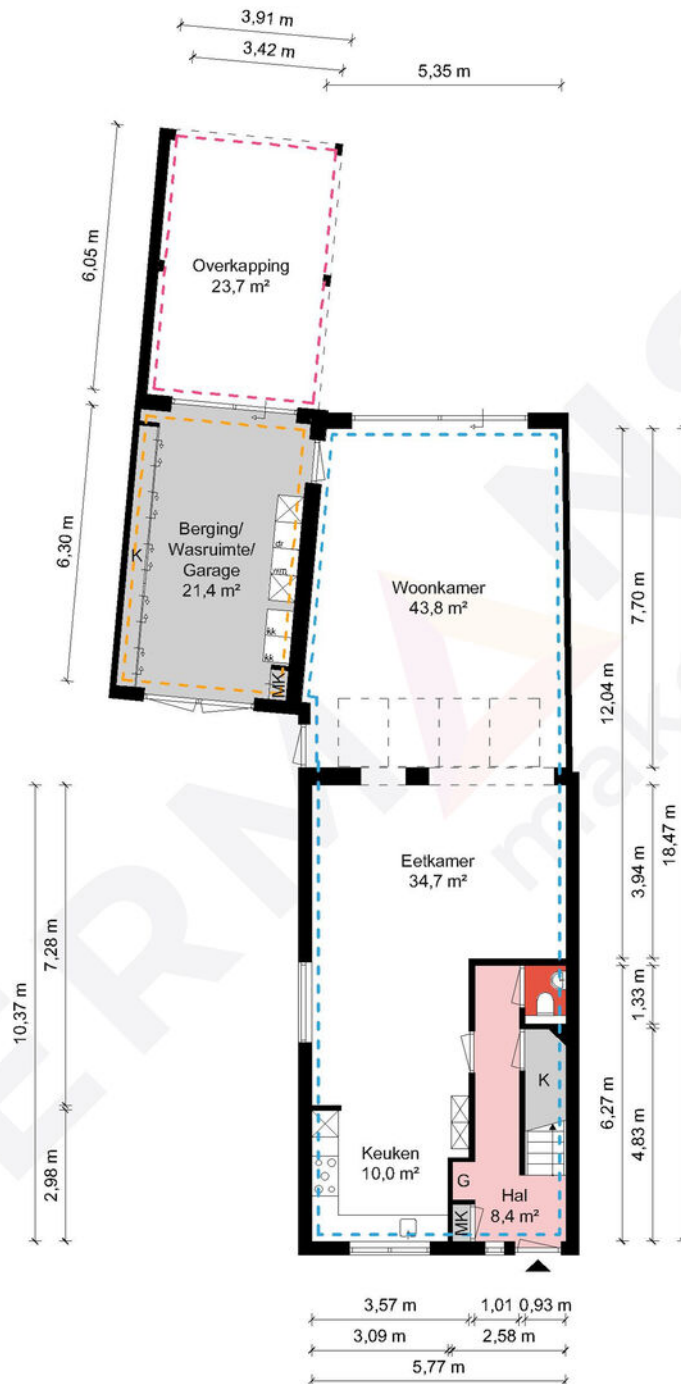
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Beltmolenstraat 35 - 6088 CA Roggel

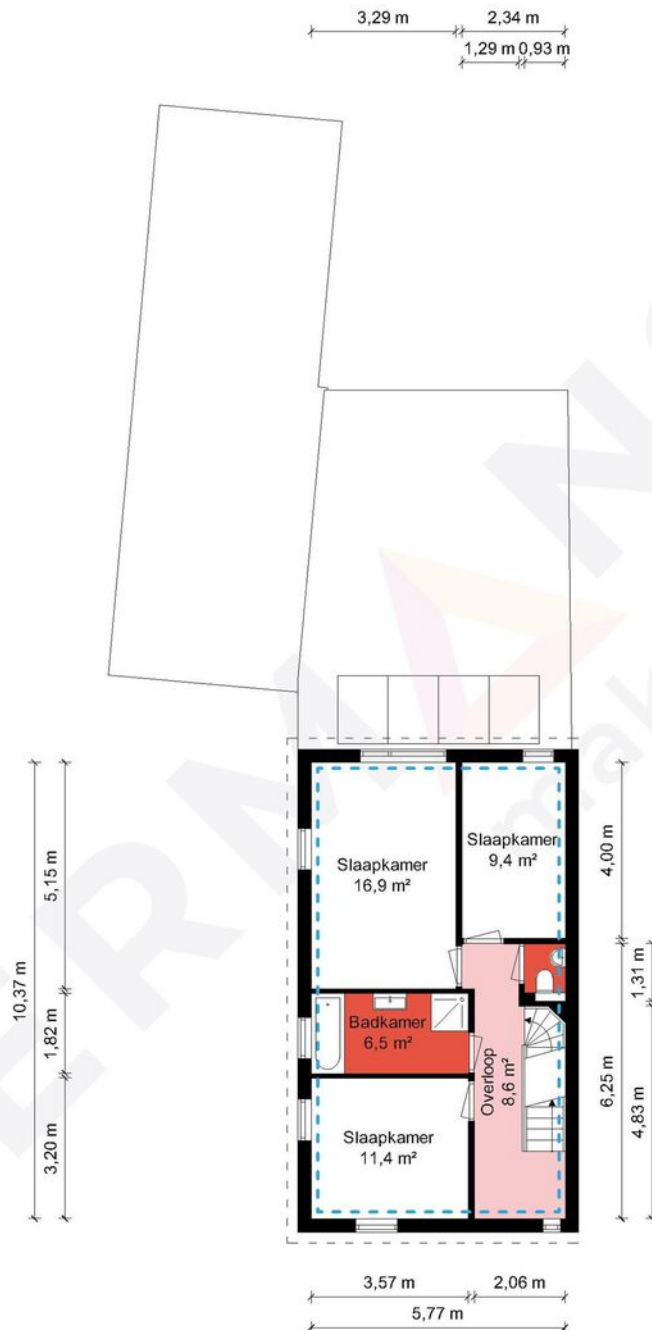
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	197.89 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	24.38 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	23.66 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	781 m <sup>3</sup>

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

# Plattegrond

## Eerste verdieping



1e Verdieping - Beltmolenstraat 35 - 6088 CA Roggel

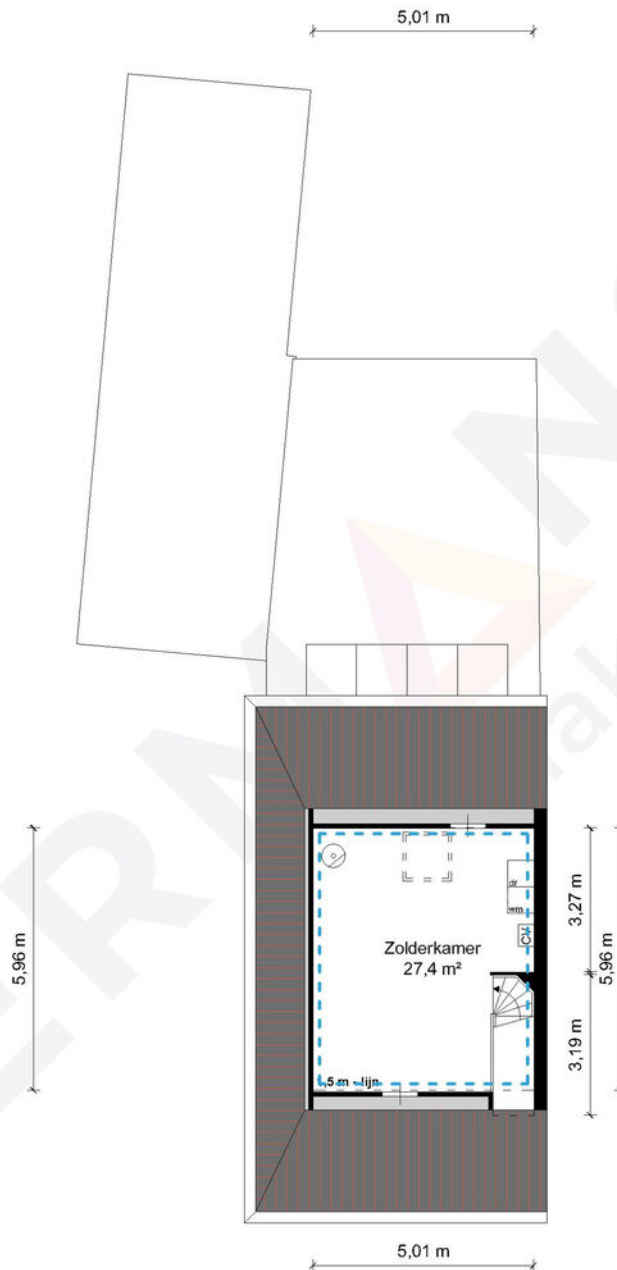
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	197.89 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	24.38 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	23.66 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	781 m <sup>3</sup>

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

# Plattegrond

## Tweede verdieping



2e Verdieping - Beltmolenstraat 35 - 6088 CA Roggel

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	197.89 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	24.38 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	23.66 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	781 m <sup>3</sup>

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

# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR code met jouw telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25



### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

## **Toelichting AI**

Binnen onze dienstverlening gebruiken wij AI als hulpmiddel, bijvoorbeeld voor tekstredactie, opmaak en (AI gegenereerde) sfeerimpressies. Als een beeld met AI is gemaakt, vermelden wij dit duidelijk, omdat het gaat om een AI impressie van een mogelijke situatie en niet om de actuele werkelijkheid.

# Disclaimer

## **Toelichting Funderingsrisico**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

**Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)

**Leuk kennis te maken!**