

Thuis bij jou in de buurt



**BORMANSHOF 11**

BAEXEM

Vraagprijs € 595.000 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>	Elektrische boiler eigendom
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel merk Nefit bouwjaar 2000, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Bouwjaar</b>	2000	<b>Isolatie</b>	Dak-, muur- en vloerisolatie en HR++ glas
<b>Perceel</b>	± 473 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	A
<b>Inhoud</b>	± 1376 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal
<b>Woonoppervlakte</b>	± 181 m <sup>2</sup>	<b>Duurzaamheid</b>	13 zonnepanelen
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers	<b>Funderingsrisico</b>	Niet verhoogd (A, B, C)

# omschrijving

**Levensloopbestendig wonen met verrassend veel ruimte en een tuin die tot in de puntjes is verzorgd. Deze woning combineert vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond met badkamer en suite, een royale garage, 13 zonnepanelen en volop praktische extra ruimte. Doordat alle deuren op de begane grond 90 cm breed zijn en er geen dorpels aanwezig zijn, is de woning bovendien rolstoeltoegankelijk.**

**Al bij aankomst maakt de woning een statige indruk door de brede voorgevel, verzorgde voortuin en ruime oprit richting de garage. Binnen valt de logische indeling op: gelijkvloers wonen is hier goed mogelijk, terwijl de verdieping volop ruimte biedt voor kinderen, logees, hobby's of thuiswerken. Achter de woning zorgen de grote overkappingen, het gazon, de beplanting en het bijgebouw voor een fijne buitenruimte met veel gebruiksmogelijkheden.**

**De ligging maakt het geheel compleet. Je woont in een rustige en kindvriendelijke buurt in Baexem, bij een speelveldje en met dorpsvoorzieningen op loopafstand. Ook Heythuysen, Roermond, Weert en de A2 zijn goed te bereiken.**

## Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Deze hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en de slaapkamer op de begane grond. Fraaie deuren met geslepen glas geven de hal een verzorgde uitstraling. Ook bevinden zich hier de meterkast, een praktische muurkast en de hardhouten trap naar de verdieping. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De woonkamer (ca. 36,5 m<sup>2</sup>) is voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De eiken parketvloer, sfeervolle gashaard met natuurstenen schouw en inbouwverlichting zorgen voor een verzorgde basis. Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui direct naar het grote overdekte terras. Hierdoor is er een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken (ca. 12,8 m<sup>2</sup>). Deze is voorzien van een keukenopstelling in L-opstelling. De keuken is ingericht met een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en een natuurstenen werkblad. Via de schuifpui heb je, net zoals in de woonkamer, directe toegang tot het overdekte terras. Een fijne plek voor de dagelijkse maaltijd, een kop koffie in de ochtend of lang tafelen met uitzicht op de tuin. De hal en keuken beschikken bovendien over een aparte thermostaat, ideaal in combinatie met de gashaard.

Vanuit de keuken is de bijkeuken (ca. 8,0 m<sup>2</sup>) toegankelijk. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen. Daarnaast zijn er een handige muurkast en maatwerkschuifkasten aanwezig, ideaal voor schoonmaakspullen, proviand en andere praktische voorraad.

Op de begane grond bevindt zich ook een ruime slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met vloerbedekking en heeft een eigen badkamer en suite. Daarmee is gelijkvloers wonen hier goed mogelijk. De badkamer (ca. 8,3 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een wastafel met wastafelmeubel, ligbad, douche, wandcloset, designradiator en inbouwverlichting.





**Een verrassend  
ruime woning met  
slaapkamer en  
badkamer op de  
begane grond,  
veel praktische  
ruimte en een  
heerlijk verzorgde  
tuin!**

















**Een ruime  
slaapkamer op de  
begane grond met  
eigen badkamer  
en suite, ideaal  
voor gelijkvloers  
wonen!**

# Omschrijving

## Verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop. Vanaf hier zijn drie multifunctionele kamers, de badkamer en een berging bereikbaar.

De badkamer op deze verdieping (ca. 4,1 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, wastafel en douche. Daarnaast is er nog een berging (ca. 4,3 m<sup>2</sup>), handig voor spullen die je graag uit het zicht opbergt.

De slaapkamer aan de linkerzijde is ruim opgezet en heeft maatwerkkasten onder het schuine dakvlak. Dat maakt de ruimte praktisch in gebruik en netjes afgewerkt. Aan de achterzijde bevindt zich een kamer die nu als kantoor/slaapkamer is aangeduid. Dankzij de speelse dakkapel is dit een goed bruikbare kamer met extra licht. Aan de rechterzijde ligt de multifunctionele ruimte. Deze kamer kan dienen als extra slaapkamer, speelkamer, werkplek of atelier. Ook is het mogelijk om deze ruimte op te splitsen in twee vertrekken, waardoor er een aparte technische ruimte en een volwaardige slaapkamer ontstaat.

Slaapkamer 2 (ca. 18,0 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 13,6 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 4 (ca. 16,9 m<sup>2</sup>).

## Zolder

De woning beschikt ook over een zolder. Deze bergzolder is ideaal voor bijvoorbeeld seizoensspullen, koffers, administratie of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

**Bekijk hier ons  
aanbod**

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon









**De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een tweede badkamer.**





# Omschrijving

## Garage

Vanuit de bijkeuken is de garage (ca. 34,0 m<sup>2</sup>) inpandig toegankelijk. Deze ruimte is ruim te noemen en voorzien van vaste muurkasten, een keukenblok en een elektrische sectionaalpoort met een losse loopdeur aan de opritzijde. Ook is er een deur naar de tuin. De garage is daardoor geschikt voor bijvoorbeeld het stallen van een auto, fietsen en tuingereedschap, maar ook als klusruimte of hobbyruimte. Vanaf de garage loopt een mantelbuis naar het tuinhuis, handig voor eventuele kabeldoorvoer.

## Tuin

De tuin is uitstekend onderhouden en ingericht met gazon, borders, diverse beplanting en groene erfafscheiding. Het geheel oogt verzorgd en rustig. Door de grote overkapping aan de woning heb je een fijne buitenplek die een groot deel van het jaar bruikbaar is. Liever een serre of tuinkamer erbij? Dat kan, want de voorbereidingen hiervoor zijn al getroffen. Het gazon en de beplanting zorgen voor een groene uitstraling, terwijl de indeling praktisch blijft in onderhoud en gebruik. Op het gazon zijn twee sproeiers aangesloten op de waterleiding, met een kraan in de meterkast.

## Overkappingen en bijgebouw

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale overkapping (ca. 38,2 m<sup>2</sup>) met twee lichtkoepels. Een tweede overkapping aan de zijkant van de woning (ca. 10,7 m<sup>2</sup>) grenst aan de garage en het bijgebouw. Dat geeft extra gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor opslag, een beschutte werkplek of een tweede zitplek.

Achter op het perceel staat een bijgebouw (ca. 11,7 m<sup>2</sup>), opgetrokken in spouw en voorzien van een gaskachel. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor tuingereedschap, fietsen, tuinmeubels of extra opslag, maar ook goed te gebruiken als klusruimte, hobbyruimte of beschutte werkplek.

## Bijzonderheden

- Levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke indeling;
- 13 zonnepanelen aanwezig;
- Aparte thermostaat voor de hal en keuken;
- Buitenkozijnen, met uitzondering van de voordeur, uitgevoerd in kunststof;
- Overstekken en boeien uitgevoerd in onderhoudsvrij Trespa;
- Twee sproeiers op het gazon, aangesloten op de waterleiding met kraan in de meterkast;
- Mantelbuis vanaf de garage naar het tuinhuis voor eventuele kabeldoorvoer;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt bij een speelveldje;
- Dorpsvoorzieningen in Baexem liggen op loopafstand.





**De ruime garage is  
praktisch  
ingedeeld en biedt  
ruimte voor  
parkeren, opslag  
en hobbygebruik.**





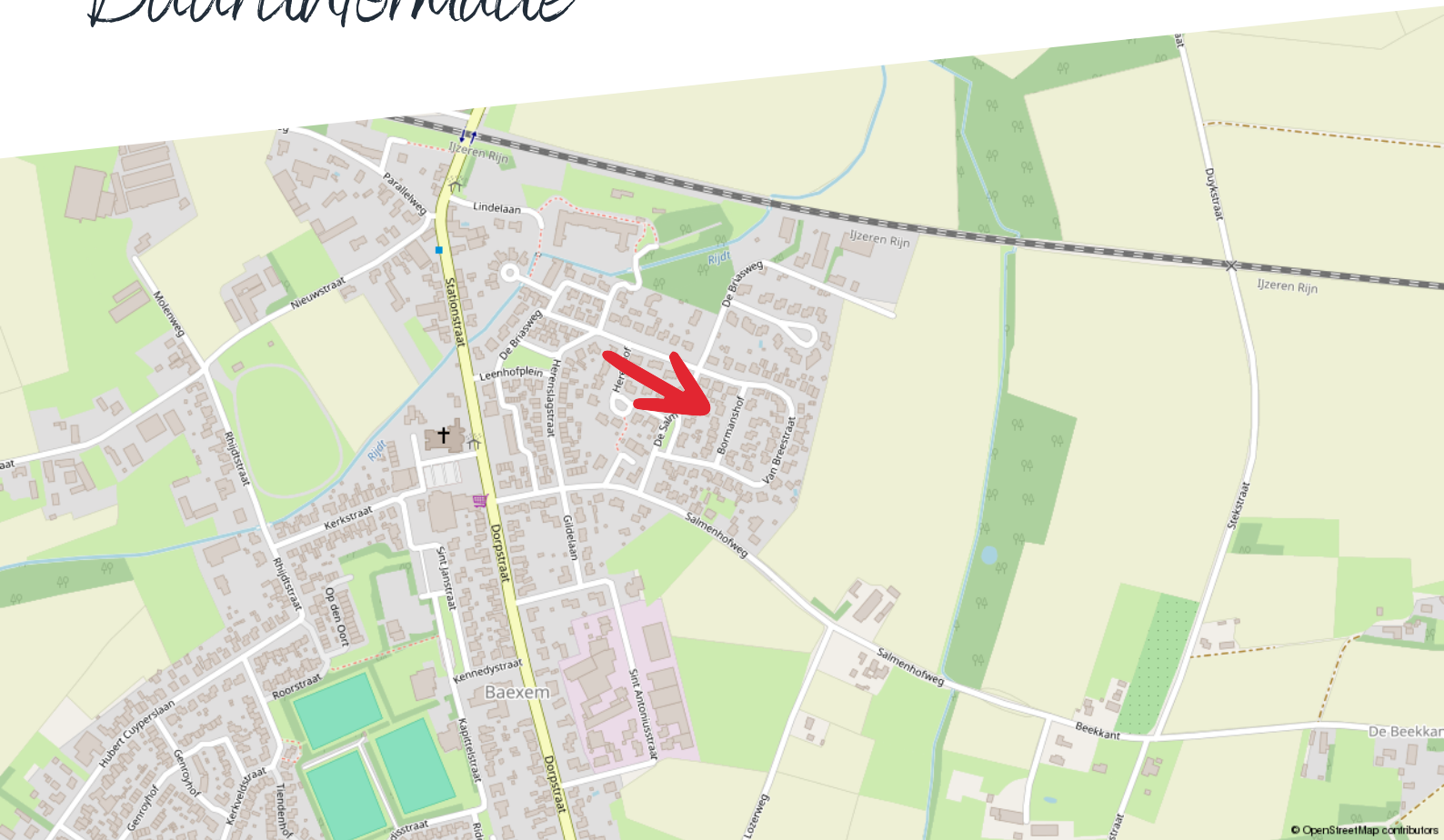




**De verzorgde tuin met gazon, beplanting, grote overkappingen en bijgebouw biedt volop ruimte om buiten te genieten.**

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Baexem



### Huishoudens



- Eenpersoons: 30%
- Zonder kinderen: 39%
- Met kinderen: 30%

### Koop / huur



- Koop: 77%
- Huur: 23%

### Leeftijd



- 0 - 14: 13%
- 15 - 24: 11%
- 25 - 44: 21%
- 45 - 64: 27%
- 65+: 28%



52%



1,5 per huishouden



48%

# Kadastrale kaart


**Bormanshof 11**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baexem	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1608	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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.

# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Bormanshof 11 - 6095 CD Baexem

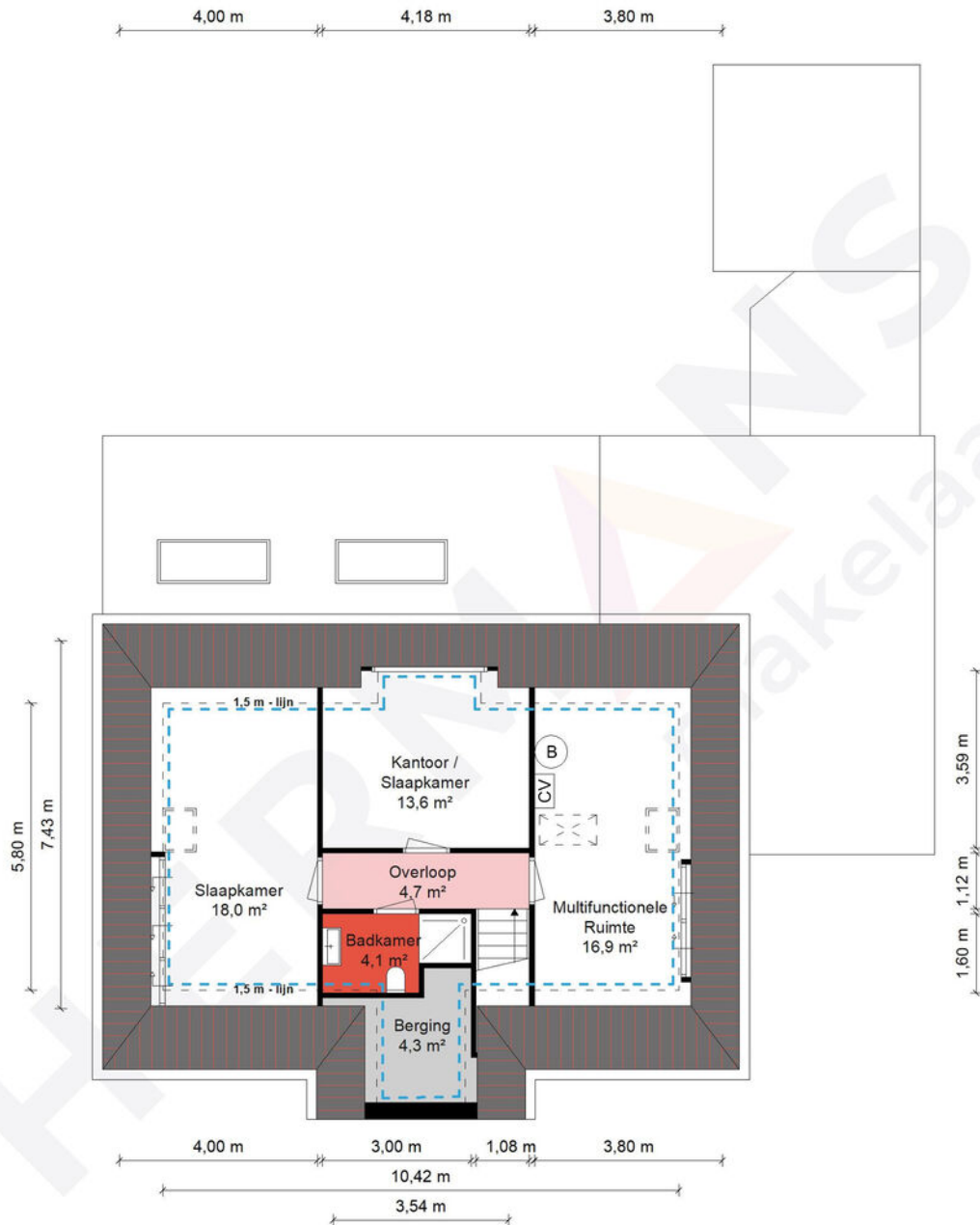
**HERMANS**  
makelaars

<span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	Gebruiksoppervlakte Wonen	180.73 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	Overige Inpandige Ruimte	33.97 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>	Gebouw Gebonden Buitenruimte	57.35 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	Bruto Inhoud	1376 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

## Verdieping

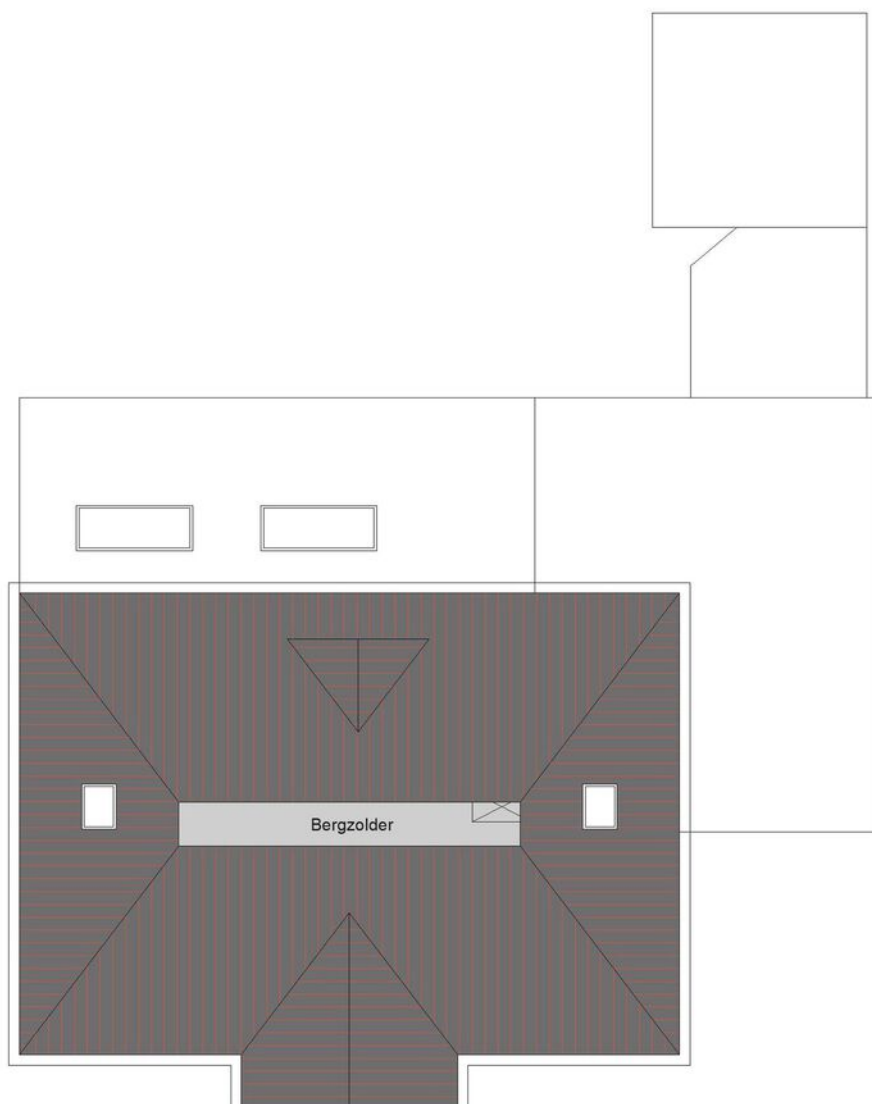


### 1e Verdieping - Bormanshof 11 - 6095 CD Baexem

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	180,73 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	33,97 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	57,35 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1376 m <sup>3</sup>

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



2e Verdieping - Bormanshof 11 - 6095 CD Baexem

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	180.73 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	33.97 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	57.35 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	1376 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!**