

Thuis bij jou in de buurt



**BERNSTEINSTRAAT 1**

**ROERMOND**

Vraagprijs € 455.000 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**

# Hi! Ik ben Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren

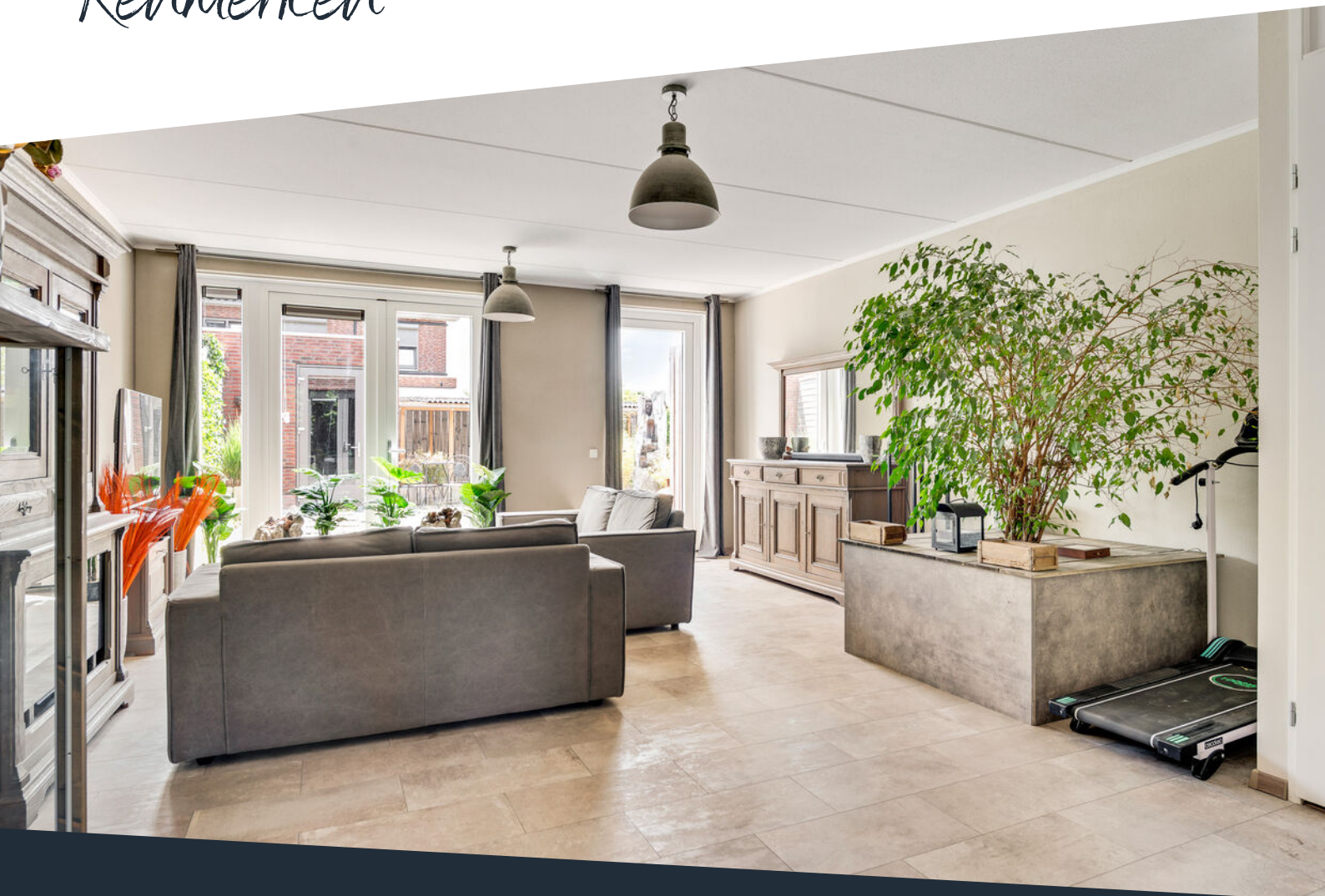


Hypotheekadvies

## ***Ik ben Frank Hermans***

Fijn wonen met een gezonde financiële basis voor iedereen. Dat is wat ik onze klanten gun en dat is de basis van waaruit ik elke dag weer graag werk als makelaar én als hypotheekadviseur. De jarenlange kennis van de woningmarkt in Midden-Limburg in combinatie met de kennis van de financiële kant van wonen maakt dat wij jou een breed pakket aan begeleiding en ondersteuning bieden vanaf het moment dat je besluit om je huis te verkopen en/of je droomhuis te kopen. We staan tijdens het hele proces voor je klaar, beantwoorden graag al je vragen en gaan samen voor het beste eindresultaat. Dat is waar we als Hermans Makelaars voor staan. Ik kijk ernaar uit om kennis te maken en jouw woonwensen waar te maken.

# Kenmerken



|                        |                      |                         |                                                                |
|------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>    | Eengezinswoning      | <b>Warmwater</b>        | Combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2021                         |
| <b>Type woning</b>     | Hoekwoning           | <b>Verwarming</b>       | Combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk                       |
| <b>Bouwjaar</b>        | 2021                 | <b>Isolatie</b>         | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel- en HR++ glas |
| <b>Perceel</b>         | ± 227 m <sup>2</sup> | <b>Energieklasse</b>    | A                                                              |
| <b>Inhoud</b>          | ± 459 m <sup>3</sup> | <b>Voorzieningen</b>    | Tv kabel, glasvezel kabel                                      |
| <b>Woonoppervlakte</b> | ± 121 m <sup>2</sup> | <b>Funderingsrisico</b> | Niet hoog (A, B, C)                                            |
| <b>Aantal kamers</b>   | 5 kamers             |                         |                                                                |

# Onschrijving

**Instapklaar wonen met vier slaapkamers, een onderhoudsvriendelijke tuin en volop praktische bergruimte. Deze hoekwoning is een fijne match voor starters, jonge gezinnen en doorstromers die graag netjes willen wonen zonder te hoeven verbouwen. Je hebt hier een ruime woonkamer met tuincontact, een open keuken, een garage, een grote houten berging én parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook de tweede verdieping is een sterk pluspunt, dankzij de vaste trap en de vierde slaapkamer met hoog plafond tot in de nok.**

**Daarbij woon je in Roermond, met dagelijkse voorzieningen, het centrum en uitvalswegen dichtbij. Ook de verbindingen richting Midden-Limburg, Venlo, Maastricht, Eindhoven en Duitsland zijn prettig.**

## Begane grond

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Aan de voorzijde ligt de open keuken (ca. 8,3 m<sup>2</sup>). Deze is praktisch ingericht en voorzien van een keramische kookplaat. Door de ligging aan de straatzijde heb je tijdens het koken prettig zicht naar buiten.

Aansluitend kom je in de ruime woonkamer (ca. 35,7 m<sup>2</sup>). Dit is een fijne leefruimte met genoeg plek voor een zitgedeelte en een eethoek. De openslaande tuindeuren zorgen voor optimaal tuincontact. Daardoor voelt de woonkamer licht en ruim aan. Extra handig is de aanwezige provisiekast, ideaal voor bijvoorbeeld voorraad, schoonmaakspullen of andere dagelijkse zaken.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en ingericht met een inloopdouche, wastafel en wandcloset. Alles wat je nodig hebt, is hier logisch ingedeeld.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, waardoor deze verdieping een nette en rustige basis heeft.

Slaapkamer 1 (ca. 14,3 m<sup>2</sup>);

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

Slaapkamer 3 (ca. 6,1 m<sup>2</sup>).

# omschrijving

## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-ketel.

Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Door het plafond tot in de nok voelt deze ruimte extra royaal aan. Het Velux-dakraam zorgt voor daglicht. Deze kamer is geschikt als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of speelkamer.

Slaapkamer 4 (ca. 14,9 m<sup>2</sup>).

## **Buitenruimte**

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras en borders met beplanting. Je hebt hier ruimte voor een fijne zithoek, een buitentafel of wat extra groen. Je beschikt hier over een eigen achterom.

Parkeren kan op eigen terrein. Aan de voorzijde is ruimte voor één auto. Aan de zijkant van de woning ligt nog een tweede oprit, waar je een auto onder de overkapping kunt stallen. Vanuit daar bereik je ook de garage.

## **Garage**

De garage (ca. 18,4 m<sup>2</sup>) is bereikbaar vanuit de tuin en via de oprit aan de zijkant van de woning. De garage voorzien van een kantelpoort. Ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap, tuinspullen of als klusruimte.

## **Berging**

Naast de woning staat bovendien een houten berging (ca. 30,7 m<sup>2</sup>). Deze is bereikbaar vanaf de oprit aan de voorzijde én vanuit de tuin. Daarmee heb je opvallend veel extra opslagruimte, wat in het dagelijks gebruik echt prettig is.

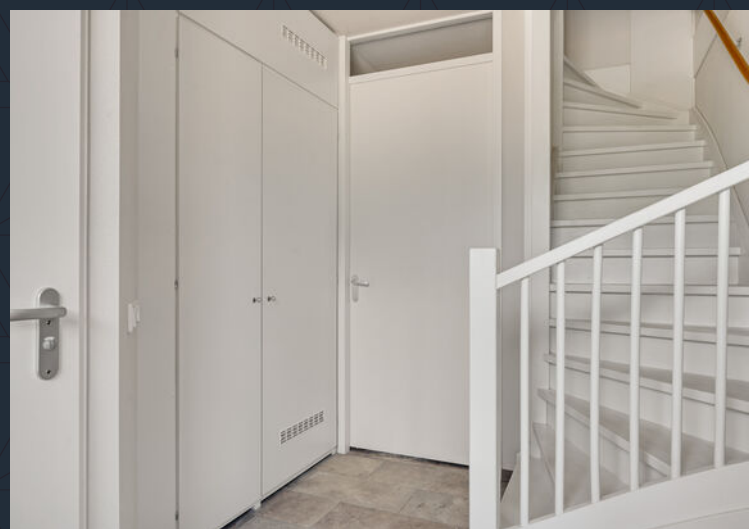
## **Bijzonderheden:**

- Vier slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping;
- Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met eigen achterom;
- Garage van ca. 18,4 m<sup>2</sup> en houten berging van ca. 30,7 m<sup>2</sup>;
- Parkeren op eigen terrein, zowel aan de voorzijde als aan de zijkant;
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt op korte afstand van voorzieningen en uitvalswegen.

**Bekijk hier ons  
aanbod**

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon





**Een instapklare  
woning in een  
kindvriendelijke  
buurt!**

















**De geheel  
betegelde  
badkamer is netjes  
en praktisch  
ingedeeld met een  
inloopdouche,  
wastafel en  
wandcloset.**











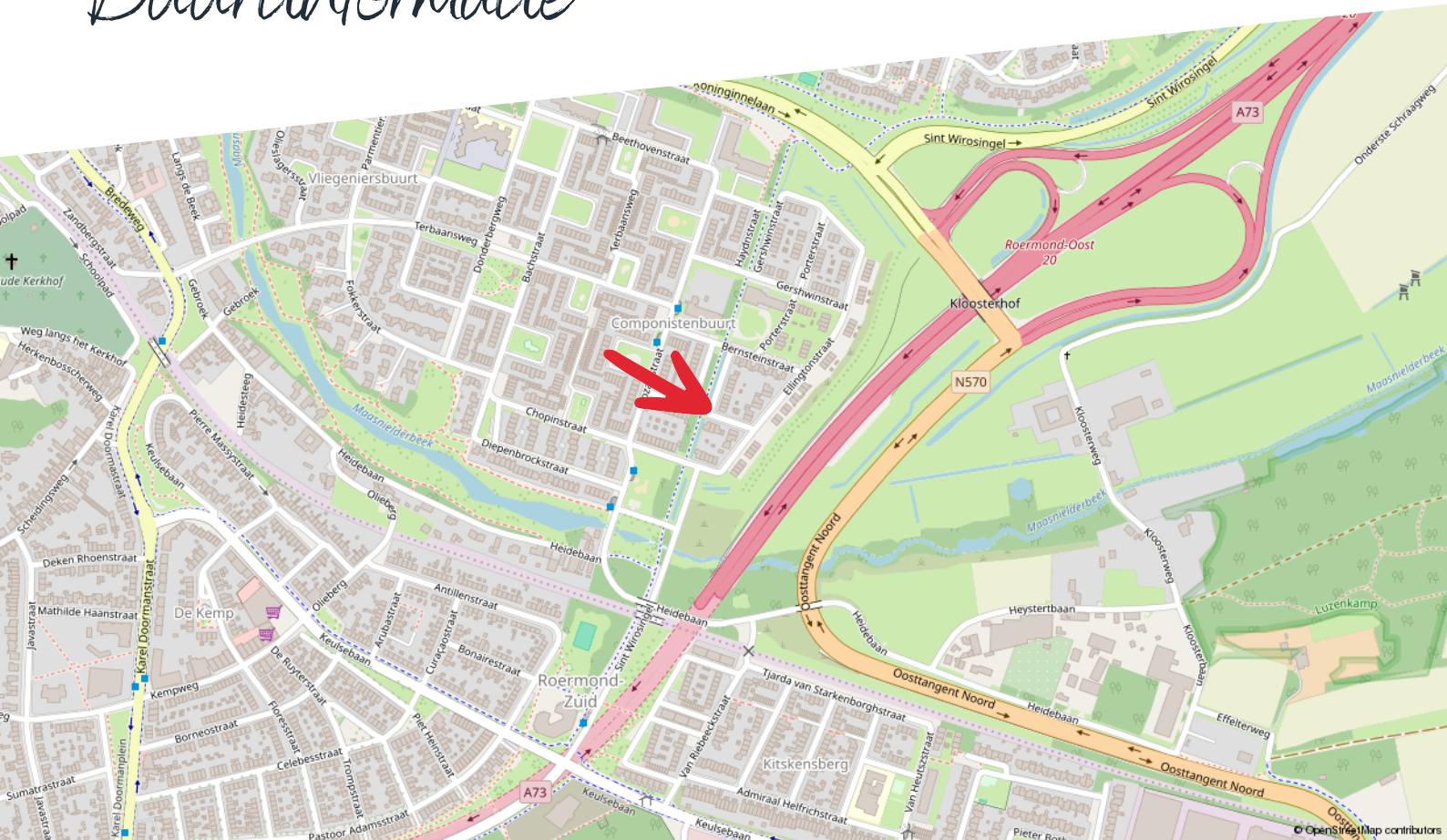
**Met twee opritten parkeer je hier prettig op eigen terrein.**





# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Roermond / Componistenbuurt



### Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 17%

Met kinderen: 42%

### Koop / huur



Koop: 19%

Huur: 81%

### Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 17%

25 - 44: 28%

45 - 64: 26%

65+: 12%



49%



0,8 per huishouden



51%

# Kadastrale kaart

**Bernsteinstraat 1**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



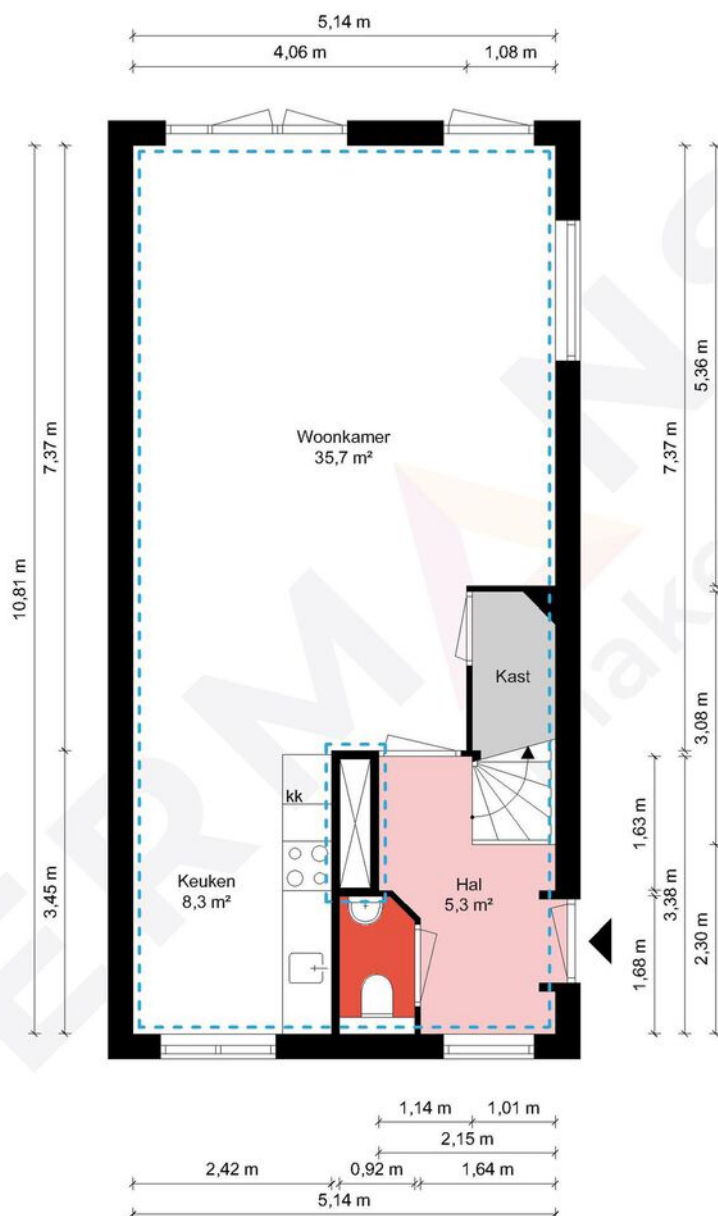
|                    |                                                           |                              |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | <b>Schaal 1: 500</b>         |  |
| —                  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Roermond |                                                                                       |
| —                  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie E                     |                                                                                       |
| —                  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 7919                 |                                                                                       |
| —                  | Bebouwing                                                 |                              |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 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 - Bernsteinstraat 1 - 6044 VB Roermond

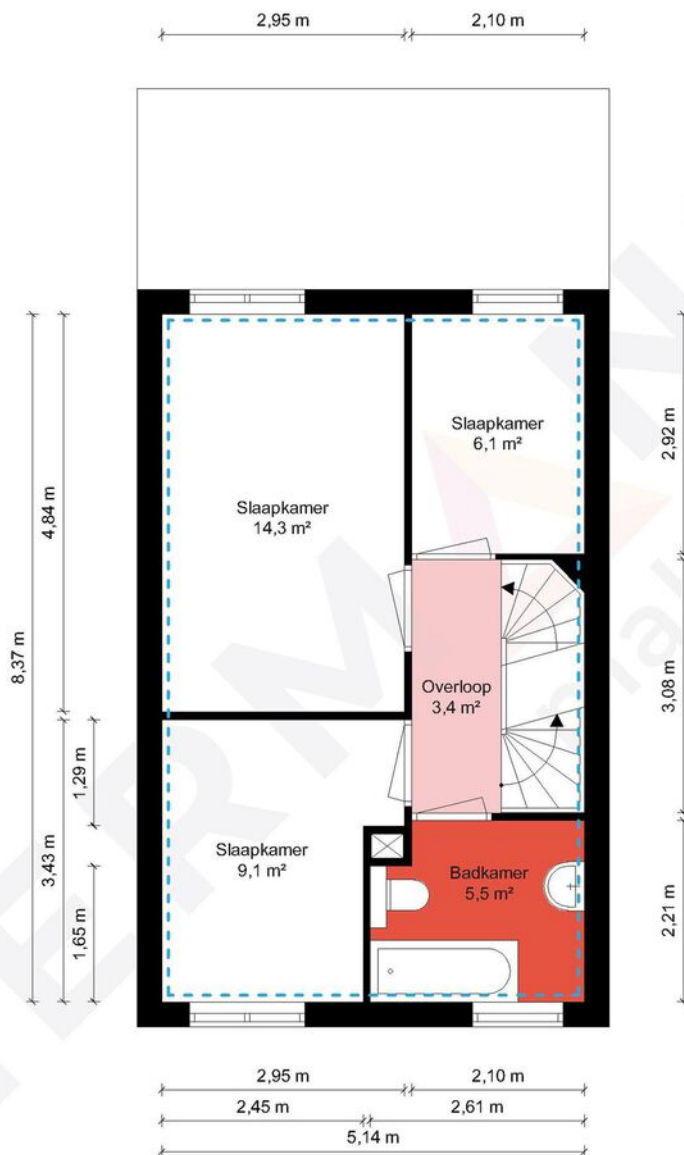
**HERMANS**  
makelaars

|                                       |                              |                       |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="color: blue;">□</span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 120.75 m <sup>2</sup> |
| <span style="color: orange;">□</span> | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="color: pink;">□</span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="color: green;">□</span>  | Externe Bergruimte           | 49.04 m <sup>2</sup>  |
| <span style="color: black;">▤</span>  | Bruto Inhoud                 | 459 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 - Bernsteinstraat 1 - 6044 VB Roermond

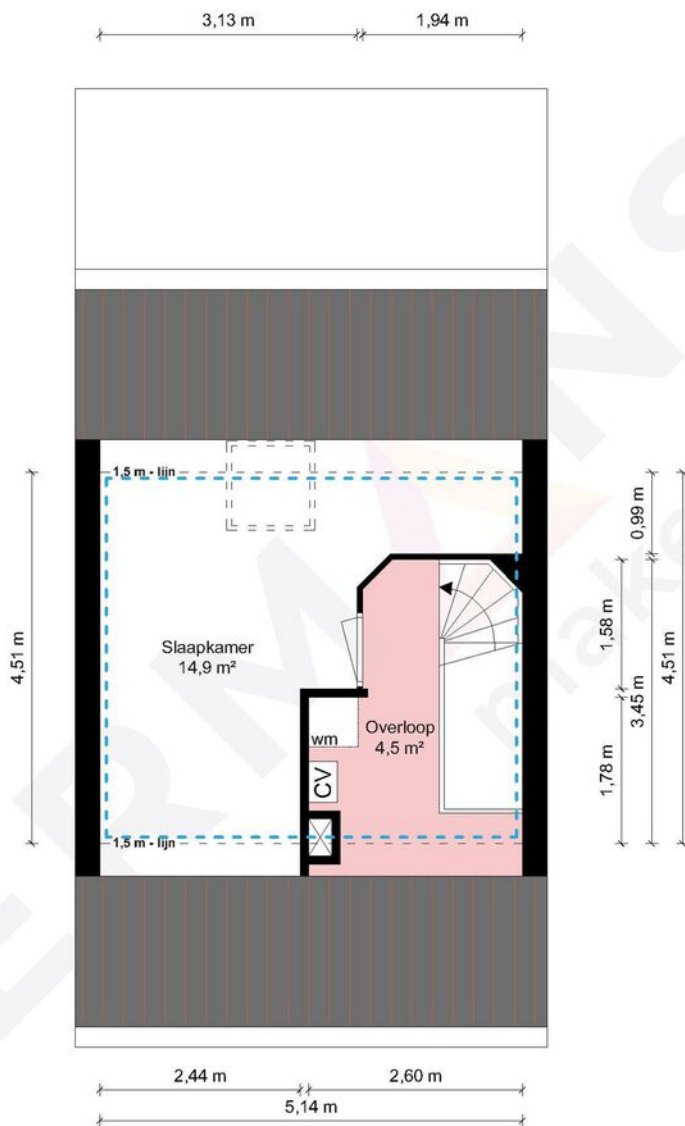
**HERMANS**  
makelaars

|                                                                 |                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 120.75 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 49.04 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 459 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

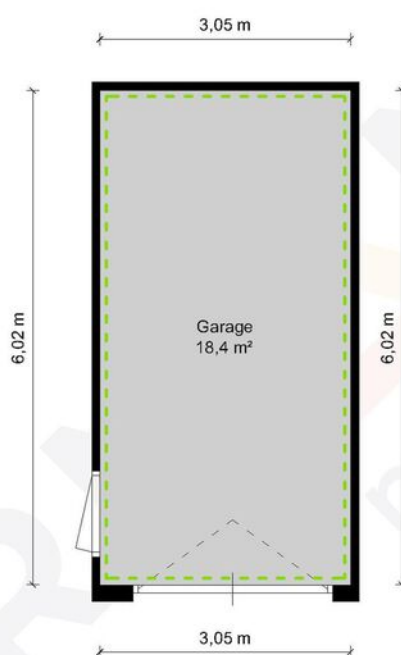


2e Verdieping - Bernsteinstraat 1 - 6044 VB Roermond

**HERMANS**  
makelaars

|                                                                 |                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 120.75 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 49.04 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 459 m <sup>3</sup>    |

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

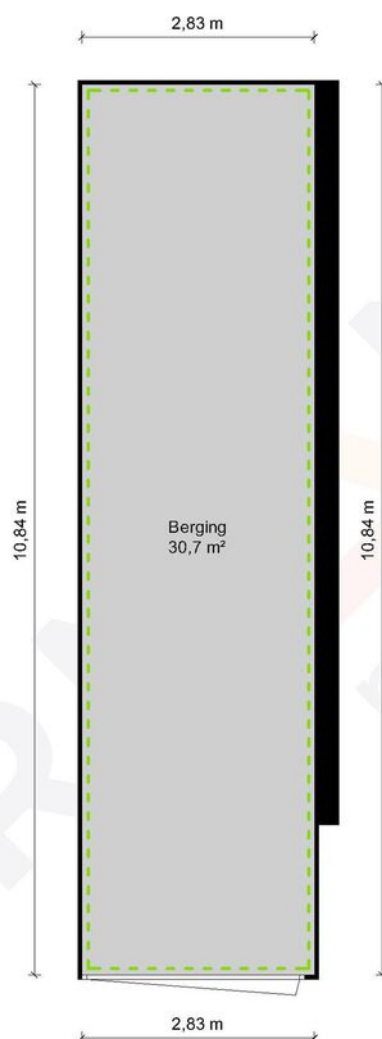


Garage - Bernsteinstraat 1 - 6044 VB Roermond

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 120.75 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe Bergruimte           | 49.04 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 459 m <sup>3</sup>    |

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



Berging - Bernsteinstraat 1 - 6044 VB Roermond

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 120.75 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe Bergruimte           | 49.04 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 459 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.

## Hypotheekshopen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshopen: 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 (BBMI) 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. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **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!**