



Leeuwerikstraat 12 Herkenbosch

€ 420.000,- k.k

Instapklare gezinswoning met karakter, een heerlijke tuin op een toplocatie in Herkenbosch!



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

98 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

268 m²

INHOUD

392 m³

AANTAL KAMERS

7 (3 slaapkamers)

BOUWJAAR

1968

VRAAGPRIJS

€ 420.000 k.k.



Bijzonderheden

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Sfeervolle woonkamer met eiken vloer en gashaard
- Moderne woonkeuken
- Drie ruime slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Praktische provisiekelder
- Fraaie, zonnige tuin op het zuiden met veel privacy
- Nabij basisschool, winkels, speelvoorzieningen en uitvalswegen



Omschrijving

Sfeervol wonen op een toplocatie in Herkenbosch!

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning met karakter, een heerlijke tuin en een uitstekende ligging? Dan is deze charmante twee-onder-een-kapwoning aan de Leeuwerikstraat 12 in Herkenbosch precies wat u zoekt!

Dit karakteristieke halfvrijstaande landhuis combineert sfeer, ruimte en comfort met een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne woonkeuken, drie royale slaapkamers, een praktische provisiekelder, een vrijstaande garage en een prachtig aangelegde, zonnige tuin met optimale privacy. Dankzij de diepe oprit is er bovendien volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1968, maar is door de jaren heen meerdere malen gemoderniseerd en uitstekend onderhouden. Hierdoor kunt u zonder grote investeringen direct genieten van uw nieuwe thuis.

Wonen op een unieke locatie:

De ligging is zonder meer uitstekend. Op loopafstand bevinden zich Nationaal Park De Meinweg en het prachtige buitengebied van Herkenbosch, waar natuurliefhebbers eindeloos kunnen wandelen, fietsen en recreëren.

Daarnaast ligt de woning in een rustige en kindvriendelijke straat met diverse speelvoorzieningen, een basisschool en de gezellige dorpskern van Herkenbosch met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Ook de historische binnenstad van Roermond en de autosnelweg A73 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor de woning een ideale uitvalsbasis vormt.

Indeling:

Souterrain:

Vanuit de hal bereikt u de ruime provisiekelder. Deze praktische ruimte is voorzien van de opstelling van de HR-combiketel (2017) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ideaal als voorraadruimte, wasruimte en extra bergruimte.

Omschrijving

Begane grond:

Via de overdekte entree komt u binnen in de ruime, markante ontvangsthal. Deze centrale hal geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken op de begane grond, waaronder de meterkast, garderobe, trapopgang, toiletruimte, woonkamer en keuken. De moderne toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een stijlvol zwevend toilet en fonteintje.

Royale woonkamer:

De sfeervolle L-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. De fraaie eiken en de gezellige gashaard zorgen direct voor een warme en uitnodigende sfeer. Hier is volop ruimte voor een royale zit- én eethoek waar het hele gezin samen kan genieten.

Moderne woonkeuken:

De separate woonkeuken vormt het hart van de woning. De moderne keukenopstelling is compleet uitgevoerd met onder andere:

- gasfornuis
- oven
- vaatwasser
- koelkast
- veel werk- en bergruimte

Vanuit de keuken loopt u direct de zonnige achtertuin in.

Fraaie tuin:

De op het zuiden gelegen achtertuin is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de optimale privacy, de volledige omheining en het sfeervolle overdekte terras kunt u hier vrijwel het hele jaar door ontspannen.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande garage, voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als hobbyruimte.



Omschrijving

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de ruime overloop.

De overloop is voorzien van een airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat wordt gegarandeerd.

Op deze verdieping bevinden zich:

- drie royale slaapkamers
- alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer
- een volledig betegelde badkamer

De badkamer beschikt over:

- ligbad
- tweede toilet
- vaste wastafel

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder.

Met het plaatsen van een vaste trap en een relatief eenvoudige verbouwing is hier uitstekend een volwaardige vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek te realiseren. Een mooie kans voor gezinnen die behoefte hebben aan extra woonruimte.

Algemeen:

Deze stijlvolle en uitstekend onderhouden woning biedt een ideale combinatie van karakter, comfort en duurzaamheid.

De woning is onder meer voorzien van:

- bouwjaar 1968
- meerdere moderniseringën uitgevoerd
- kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- dakisolatie

Omschrijving

- spouwmuurisolatie
- HR-combiketel uit 2017
- airconditioning op de verdieping
- vrijstaande garage met elektra
- diepe oprit met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- zonnige tuin op het zuiden met optimale privacy

Waarom u deze woning wilt bezichtigen:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Sfeervolle woonkamer met eiken vloer en gashaard
- Moderne woonkeuken
- Drie ruime slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Praktische provisiekelder
- Vrijstaande garage en ruime oprit
- Fraaie, zonnige tuin op het zuiden met veel privacy
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk
- Op loopafstand van Nationaal Park De Meinweg
- Nabij basisschool, winkels, speelvoorzieningen en uitvalswegen

Maak van deze woning uw nieuwe thuis!

Bent u op zoek naar een sfeervolle gezinswoning op een van de mooiste locaties van Herkenbosch, waar rust, ruimte en natuur samenkomen? Dan nodigen wij u van harte uit om deze fraaie woning zelf te komen ervaren.

Wij laten u graag tijdens een bezichtiging alle mogelijkheden en de bijzondere sfeer van deze woning zien.

Interesse?

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met de heer R. Nelissen van ons kantoor. Wij maken graag een afspraak met u.











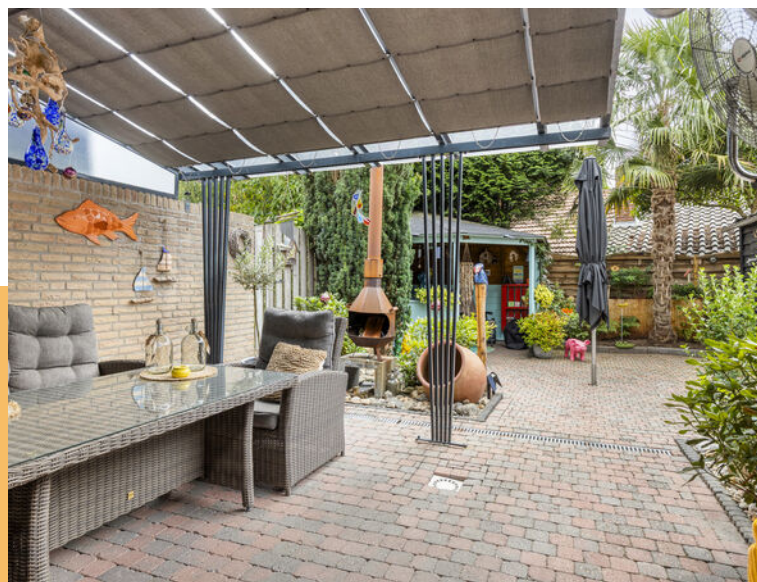










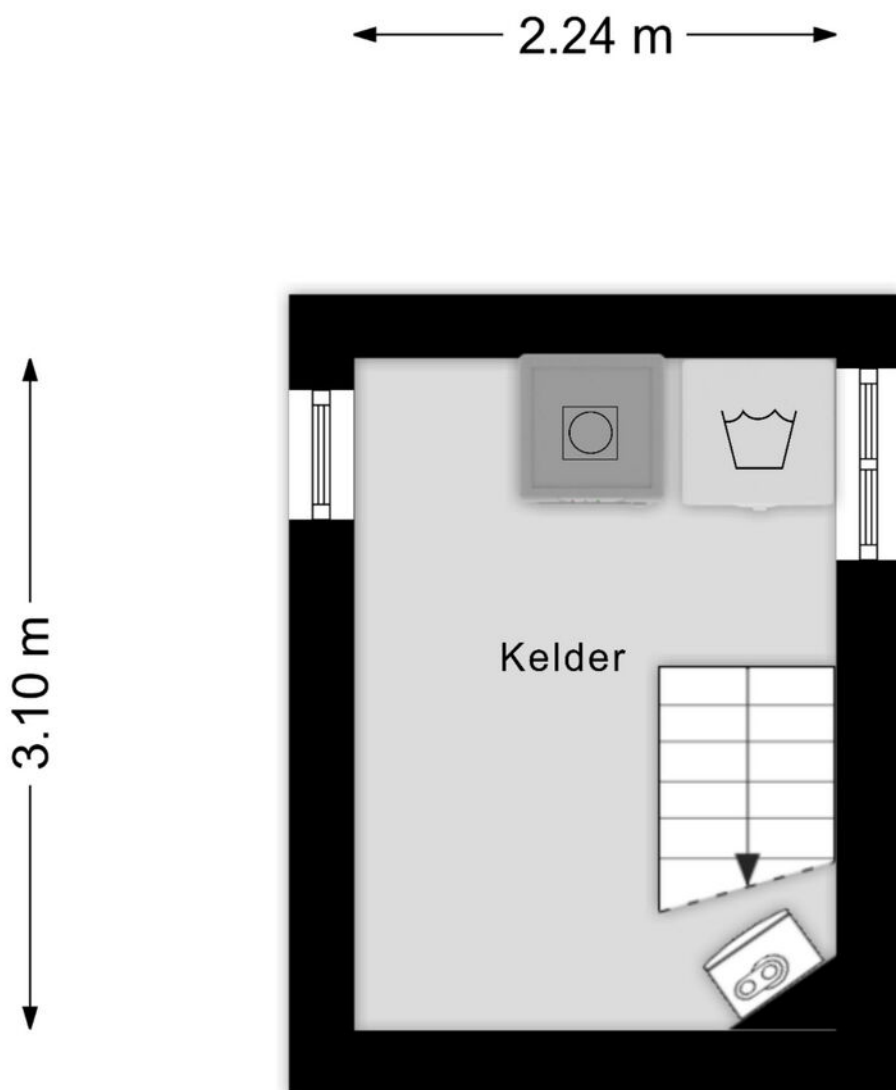








Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Begane grond



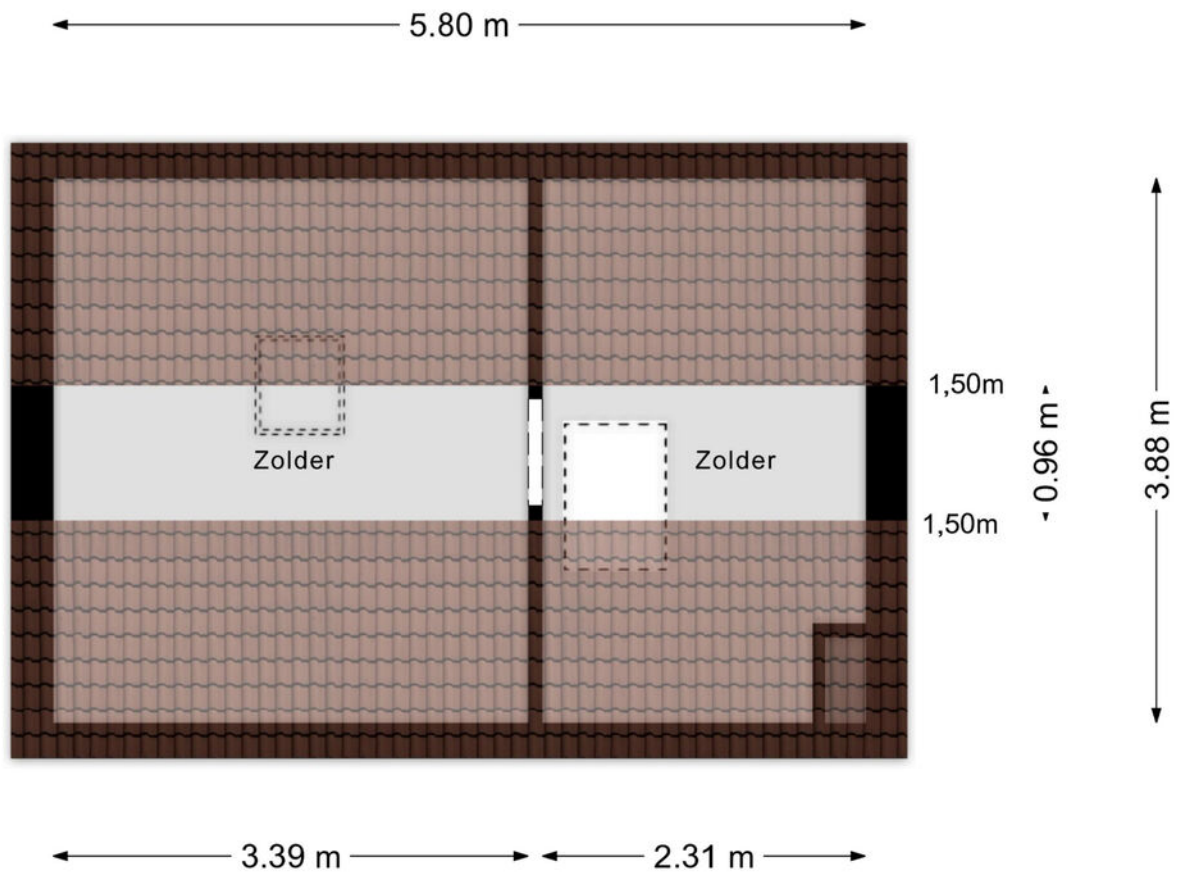
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



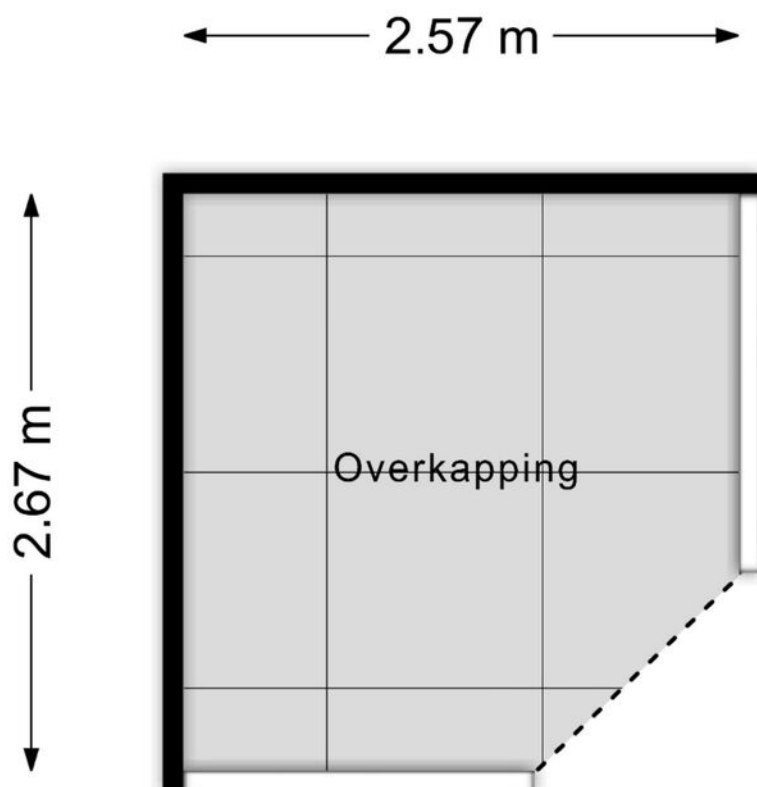
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Zolder



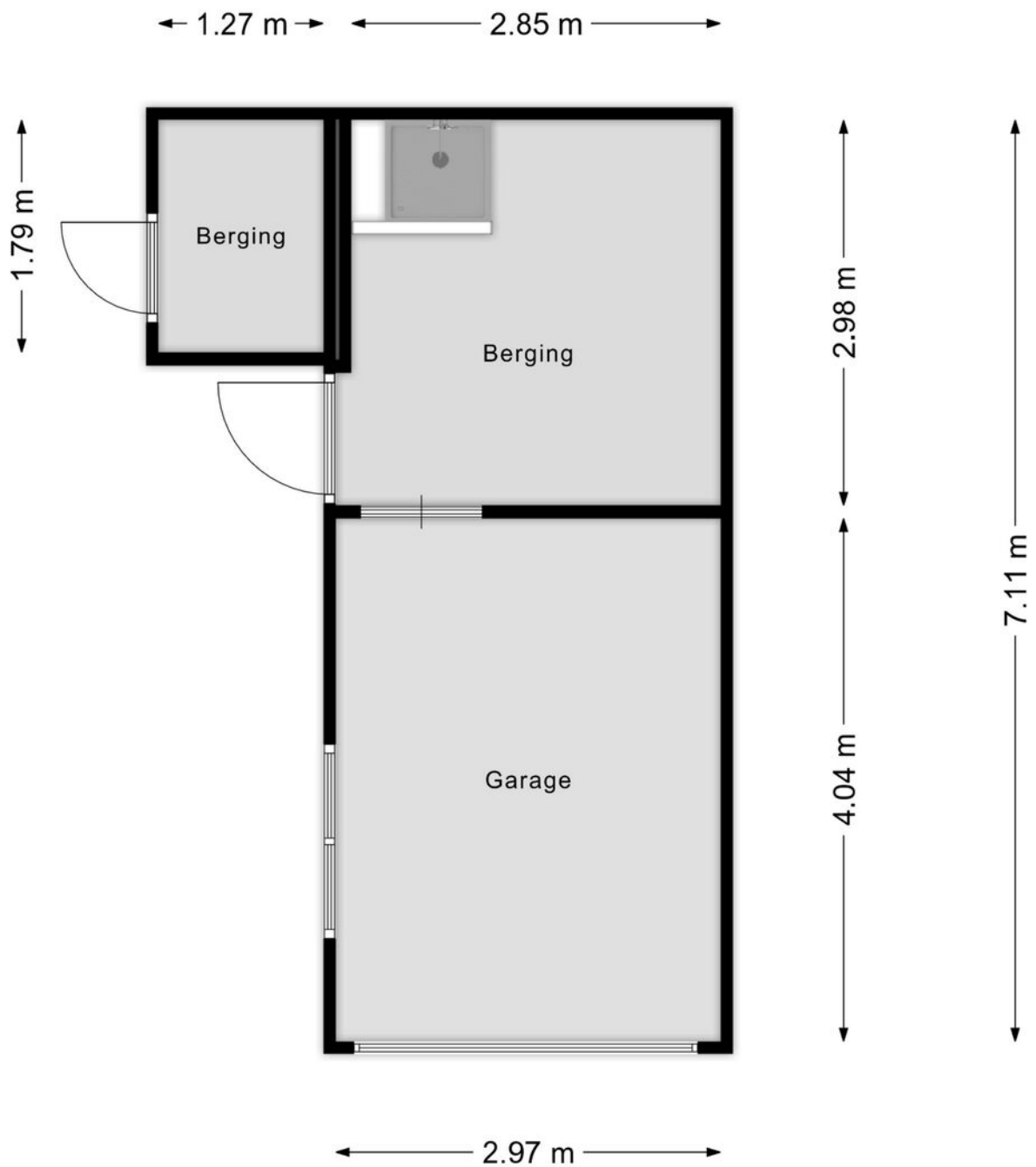
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: m3m



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

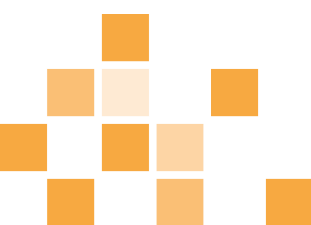
Kadastrale gemeente Melick en Herkenbosch

Sectie A

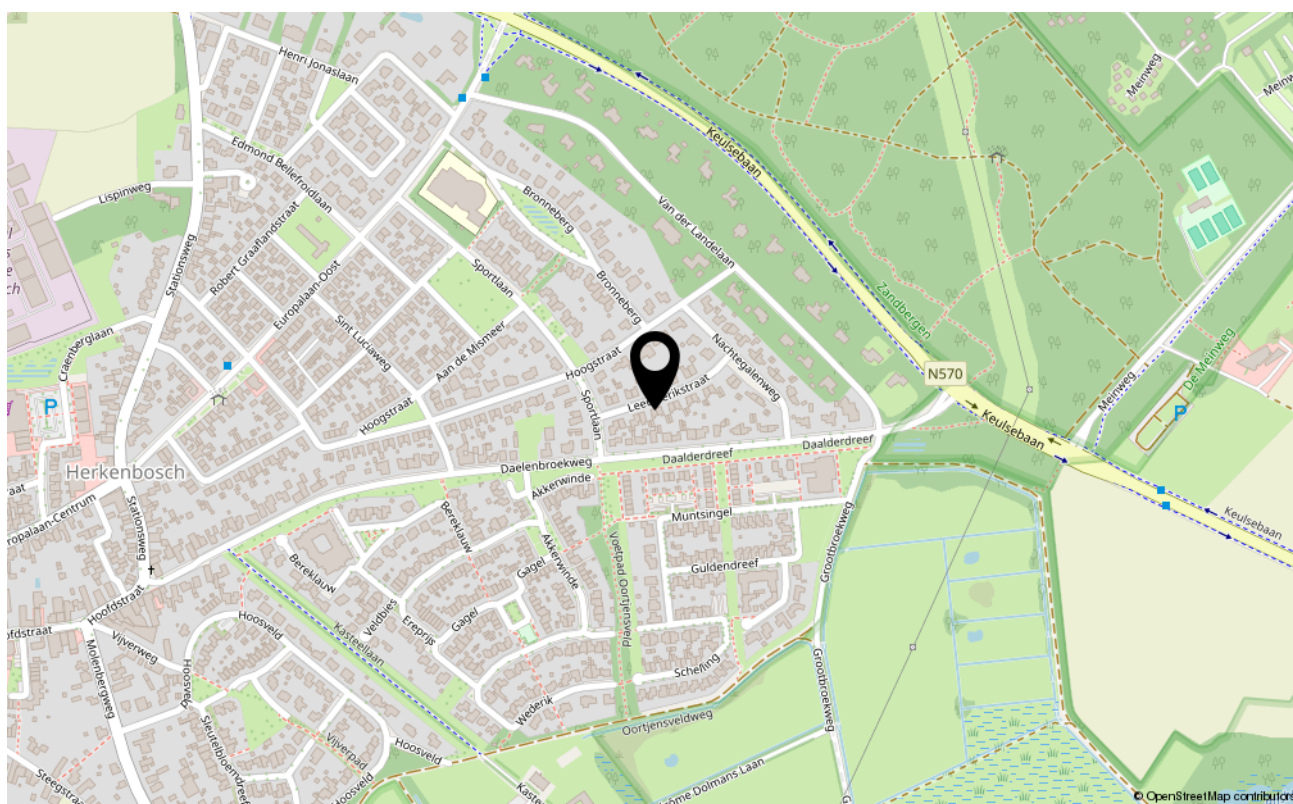
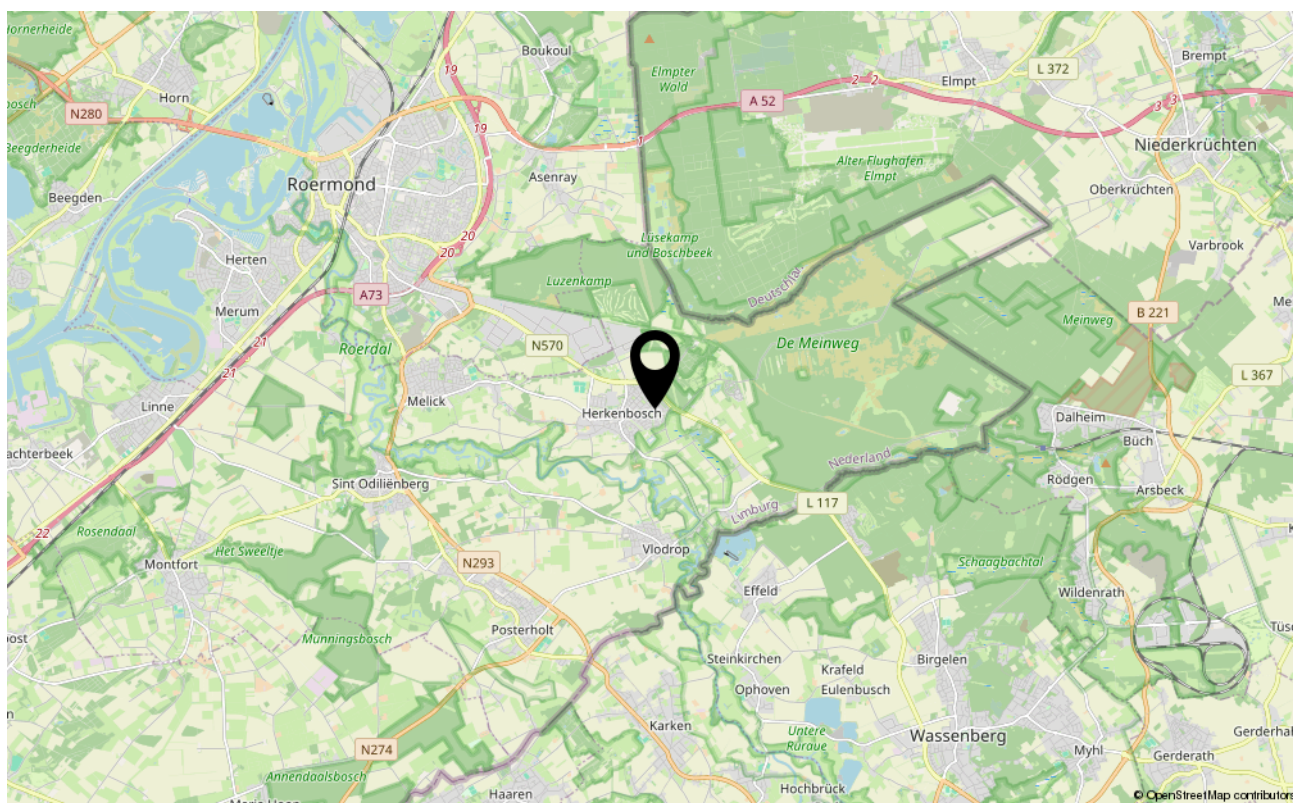
Perceel 3924

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



Locatie op de kaart



Wonen in de regio Midden Limburg



Lekker over de markt struinen, verborgen schatten ontdekken of gewoon opzoek naar bijzondere cadeautjes of smakelijke streekproducten? In Roermond zijn er 2 weekmarkten op de woensdag en zaterdag. Verder is de binnenstad van Roermond gelegen op loopafstand van het bekende Designer Outlet Roermond met ruim 200 winkels en 25 horecagelegenheden. Midden Limburg heeft met de

Maas en de Maasplassen een juweel van een waterrecreatiegebied in huis met diverse pittoreske Maasdorpen als Kessel, Thorn en Stevensweert. Midden Limburg kent ook grenzeloos groen met verschillende natuurgebieden. Van kleine strookjes tot 6 grote natuurgebieden, waarvan Nationaal Park de Meinweg centraal is gelegen. In natuurgebied het Leudal zijn tal van wandel en fietsroutes.



Ons team

M3 MAKELAARS & TAXATEURS Al 20 jaar een gedreven team van enthousiaste mensen met hart voor het makelaarsvak. Onze visie is "kwaliteit leven": Mensen laten wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar ze zich thuis voelen, zodat ze optimaal kunnen genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Dat doen we door persoonlijke aandacht te bieden voor uw woon- en leefwensen. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij verzorgen de verkoop- en aankoopbegeleiding, taxaties en hypotheek van bestaande woningen en nieuwbouw. Wij zijn aangesloten bij de NVM, daardoor kunnen we nog meer expertise bieden en hebben we meer overzicht en verkoopkracht op de lokale woningmarkt, zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn. Wij geven inhoud aan woonwensen!

■ ONDERSCHIEDEND

Altijd fris en vernieuwend. Onze naam M3 staat voor, inhoud geven aan woonwensen. Onze kleur oranje en onze tuinborden zijn opvallende bakens in de straat. Door dingen net wat anders te doen, een fris accentje te geven en de puntjes op de "i" te zetten willen wij onderscheidend zijn.

■ THUIS IN DE REGIO

Wij weten als geen ander wat speelt in de regio, zijn betrokken en actief in lokale netwerken. M3 is al sinds 2005 een bekend en vertrouwd merk voor al uw woonwensen.

■ PERSOONLIJKE AANDACHT

Wij adviseren en begeleiden onze klanten met zorg, hart en ziel. Een persoonlijke en mensgerichte aanpak staat voorop.

■ KWALITEIT & PROFESSIONALITEIT

Door onze mensgerichte aanpak te verbinden met deskundigheid bieden we een hoog kwaliteitsniveau van dienstverlening. Ons hoge opleidingsniveau, onze jarenlange ervaring en ons kwaliteitslabel NVM zijn hierbij ook onderscheidend. Eind 2024 vierden Roger en Nick hun 25-jarig jubileum als beëdigd NVM makelaar en taxateur.

■ DUIDELIJKE TAAL

■ Wij zijn toegankelijk, informeel en makkelijk bereikbaar. We houden van een no-nonsense werkwijze en omgang met onze klanten. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



M3 Makelaars & Taxateurs

Visie M3 Makelaars & Taxateurs

Onze visie is "kwaliteit leven": wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar mensen zich thuis voelen. Naast de dagelijkse hectiek op zijn tijd genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Daarom investeren wij in persoonlijke aandacht voor uw wensen om lekker te wonen en te leven. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn.

De markt waarin wij opereren is zeer divers. Wij verzorgen de verkoop -en aankoopbegeleiding van bestaande woningen en nieuwbouw, taxaties en hypotheek.

Huis verkopen

M3 Makelaars & Taxateurs begeleidt u graag bij de verkoop van uw huidige woning. U maakt een vrijblijvende afspraak met ons voor advies en een waardebepaling van uw eigen woning. Wij onderscheiden ons door een klantgerichte, actieve en enthousiaste benadering en persoonlijke aandacht. We hebben een duidelijke aanpak van de verkoop van uw woning via diverse kanalen; waaronder ons uitgebreid woningzoekendenbestand voor de gehele regio Midden Limburg, alsmede uitgebreide advertenties op alle gerenommeerde huizensites (waaronder Funda en M3 Makelaardij), woonkrant en verkoopbord. Al onze makelaars zijn professioneel opgeleid en beëdigd alsmede gecertificeerd volgens de laatste normen van het NVM, Vastgoedcert en NRVt.

Hypotheek en financiering

Weet u al wat u kunt lenen en welke mogelijkheden er zijn? U kunt altijd geheel vrijblijvend een financiële berekening laten maken door een van onze adviseurs.

Neem vrij-blijvend contact op voor een adviesgesprek bij u thuis of op kantoor.

M3 inschrijfservice

M3 Makelaars & Taxateurs houdt u graag gratis en vrijblijvend op de hoogte van ons actuele aanbod. U kunt zich eenvoudig en makkelijk inschrijven via onze website en download onze gratis M3-app in de appstore.

M3 aankoopmakelaar

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar heel wat wikken en wegen aan vooraf gaat. Welke woning moet het worden, een appartement of eengezinswoning? Bestaande bouw of nieuwbouw? Wat zijn de wensen ten aanzien van ligging en omgeving? Staat de vraagprijs in verhouding tot de locatie en de staat van onderhoud van het pand? Hoeveel reikt het budget en wat worden de maandlasten?

Met de M3 aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd op alle vragen een deskundig antwoord te krijgen en een persoonlijke professionele begeleiding.

Staat uw droomhuis bij M3 Makelaars & Taxateurs in de verkoop en wilt u zich laten begeleiden door een erkend NVM-aankoopmakelaar? Neem dan contact met ons op zodat wij u in contact kunnen brengen met een erkend NVM- aankoopmakelaar.

Bezoek ons kantoor aan de Godswaersingel 33 te Roermond. Loop gerust eens binnen en maak kennis met Roger Nelissen, Nick Schmitz, Joyce Wiertz, Simone Gubbels en Emmy Slabbers. Wij zijn altijd in de buurt.



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

U heeft besloten een woning te gaan bekijken en kopen. Welke stappen neemt u vervolgens voordat u eindelijk de sleutel van uw nieuwe woning krijgt? Onderstaand een toelichting op een aantal belangrijke aandachtspunten.

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.

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.

Bezichtiging

U maakt vrijblijvend een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is geheel vrijblijvend en vindt plaats na afspraak met ons kantoor.

Bieden en onderhandelen

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

Overeenkomst

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.

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.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, 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.

Waarborgsom/Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen uiterlijk 1 week na aflopen voorbehoud financiering tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

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 reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie op een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan niet bekend.

C.V.-ketel

Een woning beschikt normaliter over een C.V.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de C.V.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de C.V.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta, Nuon, Feenstra). De C.V.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen inclusief de betaling van de huur van de verkoper over. Indien u de C.V.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt, dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

Notaris

Bij de notaris ondertekend u de transportakte (= akte van levering) en de hypotheekakte. Als u een notaris heeft gekozen, komt alles in een stroomversnelling. De originele NVM-koopovereenkomst en kopieën van uw paspoort of identiteitskaart gaan vervolgens naar deze notaris met het verzoek de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

Oplevering

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken. Bij deze laatste inspectie zult u tezamen met de verkoper en makelaar de woning bezichtigen, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen. Tevens zullen gezamenlijk de meterstanden worden genoteerd voor de nutsbedrijven.

Tenslotte

De verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs. Indien de woning niet aan uw wensen voldoet, kunt u vrijblijvend gebruik maken van onze gratis inschrijfservice; U kunt uw woonwensen aan ons doorgeven en houden we u geheel vrijblijvend per mail op de hoogte van ons aanbod. Ook aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.



**M3 Makelaars & Taxateurs
geeft inhoud aan woonwensen.**



Inhoud geven aan woonwensen.

M3 Makelaars & Taxateurs

Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond

0475-330051

info@m3makelaardij.nl
m3makelaardij.nl

