

Thuis bij jou in de buurt



WEERGRAAF 36

HORN

Vraagprijs € 500.000 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 Nicole



IS DIT JOUW NIEUWE 2-ONDER-1-KAPWONING?
Neem contact met mij op.

 0475-493636  wonen@hermansmakelaars.nl

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

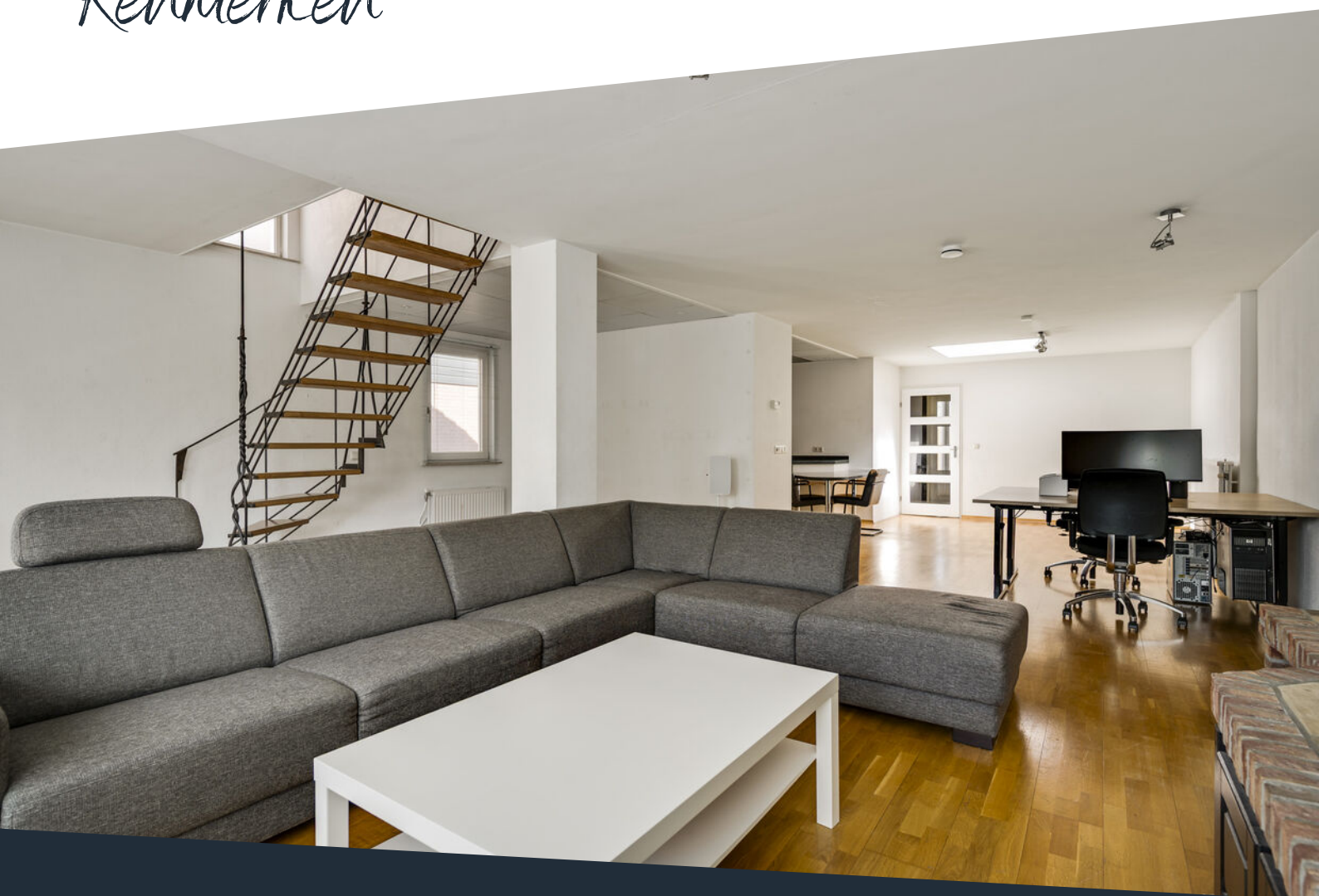


Verhuren



Hypotheekadvies

Kenmerken



Soort woning	Eengezinswoning	Warmwater	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2016
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar	1955	Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie
Perceel	± 540 m ²	Energieklasse	B
Inhoud	± 1442 m ³	Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel
Woonoppervlakte	± 378 m ²	Funderingsrisico	Niet hoog (A, B, C)
Aantal kamers	8 kamers		

omschrijving

Ben je op zoek naar een bijzonder ruime woning met volop gebruiksmogelijkheden? Dan is deze voormalige zeilmakerij absoluut het bekijken waard. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en biedt maar liefst circa 377,9 m² woonoppervlakte. De indeling bestaat uit de oorspronkelijke woning en een zeer ruime aanbouw met een eigen ingang en een inpanidige verbinding. Hierdoor is het geheel bijzonder geschikt voor grote gezinnen, mantelzorg of meerdere generaties onder één dak.

Daarbij woon je in Horn, op fietsafstand van het centrum van Roermond. Winkels, horeca en andere voorzieningen zijn daardoor goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting onder meer de A73 en A2 liggen op korte afstand.

Woning

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal. Vanuit hier zijn de toiletruimte, de berging, de keuken én een slaapkamer van de aanbouw bereikbaar. De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Direct naast de hal bevindt zich de garderobe (ca. 3,3 m²). Hier is voldoende ruimte voor jassen, schoenen en andere dagelijkse spullen.

De keuken (ca. 26,1 m²) staat in open verbinding met de woonkamer en vormt een fijne leefruimte. Dankzij de grote lichtkoepel valt hier veel daglicht naar binnen. De keukenopstand in U-opstelling is voorzien van een koelkast, vaatwasser, afzuigkap, 4-pits gasfornuis, combimagnetron, veel kastruimte en een gezellige ontbijtbar. Zowel de keuken als de woonkamer zijn afgewerkt met een parketvloer.

Aan de straatzijde bevindt zich de woonkamer (ca. 46,5 m²) met grote raampartijen waardoor deze heerlijk licht is. Er is volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. De trap naar de eerste verdieping vormt een fraai onderdeel van de ruimte.

Opvallend is daarnaast het gemetselde accent boven het tv-meubel, dat doorloopt langs het raam en de ruimte een karakteristieke uitstraling geeft. Via een luik is de kelder (ca. 8,3 m²) bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

Omschrijving

Verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van inbouwverlichting in het plafond.

De hoofdslaapkamer beschikt over een badkamer en suite (ca. 8,5 m²). Deze geheel betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een designradiator en een wandcloset.

Slaapkamer 1 (ca. 13,6 m²) met badkamer ensuite;

Slaapkamer 2 (ca. 10,4 m²);

Slaapkamer 3 (ca. 14,6 m²);

Slaapkamer 4 (ca. 8,3 m²).

Bergzolder

Via een vlizotrap is de bergzolder (ca. 11,7 m²) bereikbaar. Deze biedt volop praktische bergruimte.

**Bekijk hier ons
aanbod**

Scan de QR-code met de
camera van je telefoon









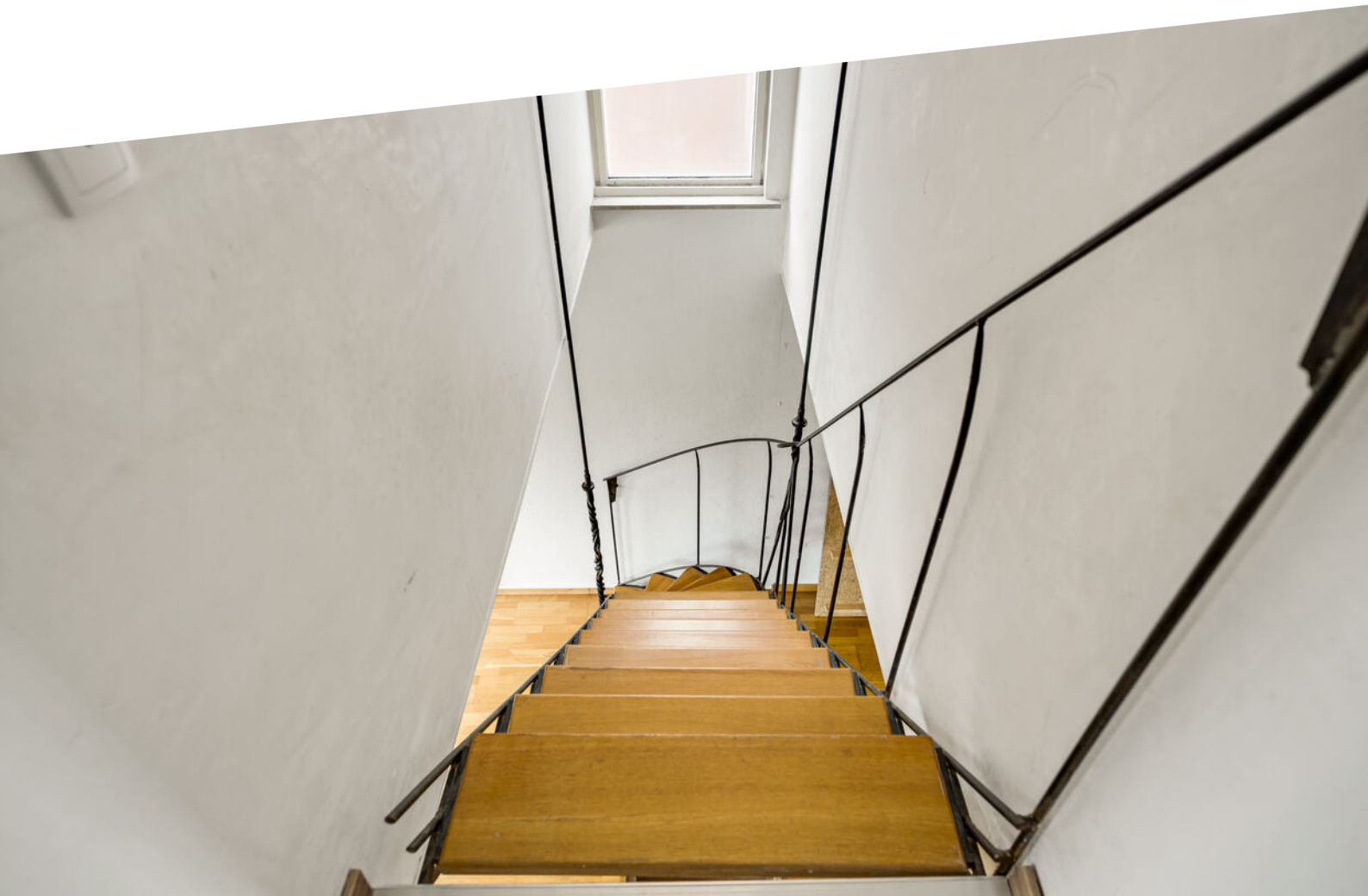
**Royaal wonen met
twee entrees, acht
slaapkamers, twee
kelders en
mogelijkheid voor
dubbele
bewoning.**

















**De eerste
verdieping biedt
vier slaapkamers
en een uitgebreide
badkamer en
suite!**



Onschrijving

Aanbouw

De aanbouw is bijzonder ruim en maakte vroeger deel uit van de zeilmakerij. Door de jaren heen is dit gedeelte verbouwd en gemoderniseerd. Dankzij de verbinding met de hal en de eigen ingang zijn er verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor een groot gezin of mantelzorg. De vloerenafwerking is naar eigen wens te realiseren.

De hal (ca. 44,5 m²) vormt de centrale verbinding tussen alle vertrekken. Hier bevinden zich de toiletruimte met wandcloset en een praktische muurkast met witgoedaansluitingen.

De multifunctionele ruimte (ca. 27,6 m²) is uitstekend geschikt als extra woonkamer of gezamenlijke leefruimte. Vanuit hier zijn een slaapkamer en een badkamer bereikbaar. Deze badkamer (ca. 19,6 m²) is voorzien van een douche, wastafel en een wandcloset.

In totaal beschikt de aanbouw over vier slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van inbouwspots en profiteren van veel natuurlijke lichtinval dankzij grote raampartijen of een lichtkoepel.

De grootste slaapkamer is uitgevoerd met een schuifpui én een aparte deur naar de achtertuin. De tuin is overigens ook gewoon via de hal bereikbaar. Daarnaast is deze kamer voorzien van een wastafelaansluiting en directe toegang tot een ruime badkamer (ca. 19,6 m²).

De badkamer beschikt over aansluitingen voor een inloopdouche, een wandcloset en een wastafel. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. Het gedeelte onder de lichtkoepel leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een inloopkast.

De derde slaapkamer is voorzien van een gootsteen, witgoedaansluitingen en biedt directe toegang tot een berging (ca. 10,3 m²). Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

Een van de slaapkamers is tevens vanuit de oorspronkelijke woning bereikbaar en beschikt via een luik over toegang tot een tweede kelder (ca. 16,2 m²).

Slaapkamer 5 (ca. 33,5 m²) met badkamer ensuite en directe toegang tot de tuin;

Slaapkamer 6 (ca. 12,0 m²);

Slaapkamer 7 (ca. 11,4 m²) voorzien van een gootsteen, witgoedaansluitingen en directe toegang tot de berging;

Slaapkamer 8 (ca. 23,6 m²).

Daarnaast is vanuit de hal nog een extra berging (ca. 10,3 m²) bereikbaar. Opbergruimte is in deze woning dan ook volop aanwezig.

Tuin

De achtertuin is volledig bestraat en biedt veel privacy. Dankzij de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden om de buitenruimte geheel naar eigen smaak in te richten. Denk aan meerdere terrassen, groenvoorzieningen of een fijne loungehoek.

Bijzonderheden

- Voormalige zeilmakerij met karakter en veel ruimte;
- Oorspronkelijke woning met een zeer ruime aanbouw, een eigen ingang en een in pandige verbinding;
- Zeer geschikt voor grote gezinnen, mantelzorg of meerdere generaties onder één dak;-
- Voorbereiding aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen..







**Een royale slaapkamer met badkamer en suite
en een directe verbinding met de tuin.**











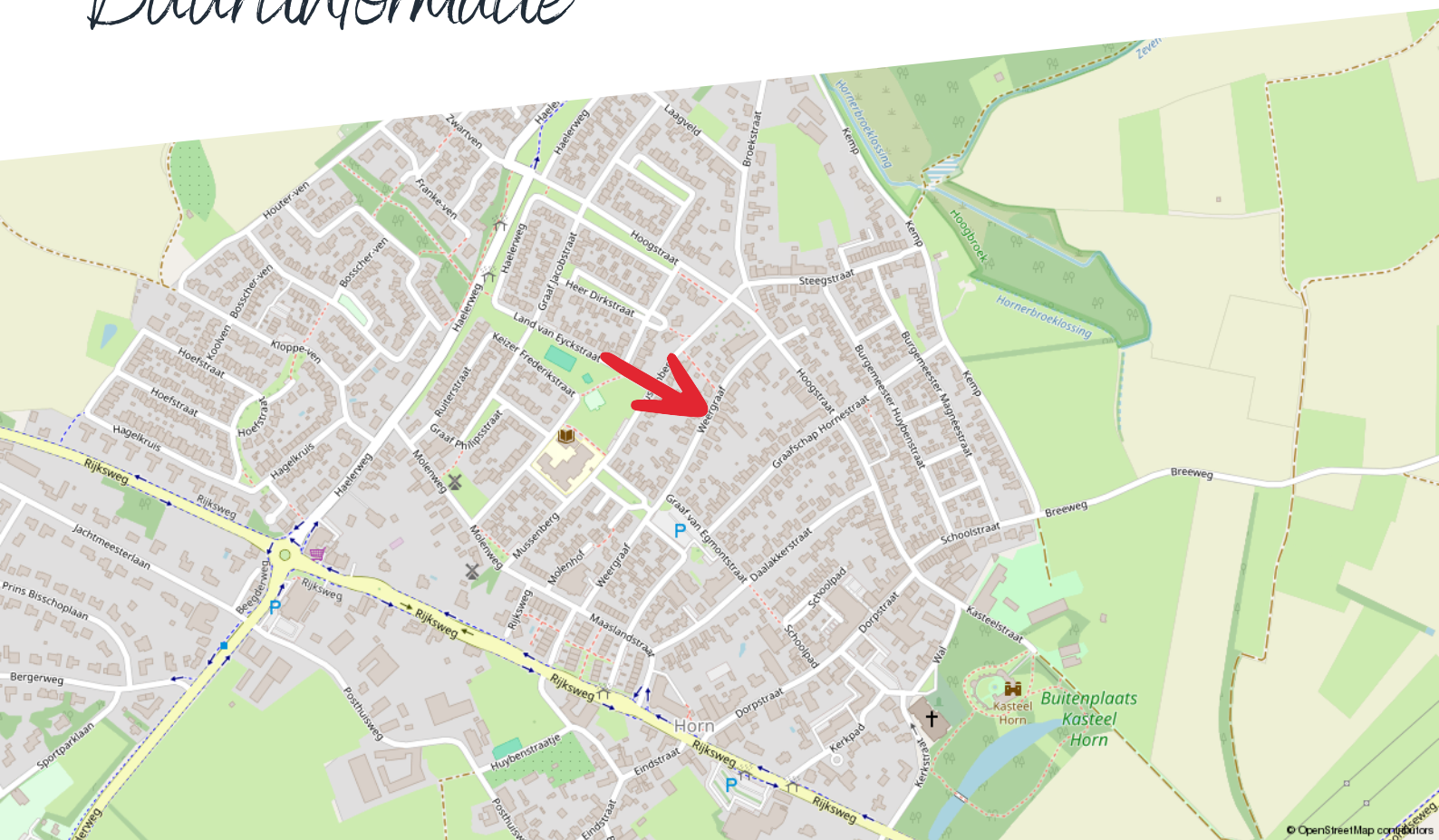


**Een onderhouds-
vriendelijke tuin
met veel privacy
en volop
mogelijkheden.**



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leudal / Kern Horn



Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 32%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 26%



50%



1,3 per huishouden



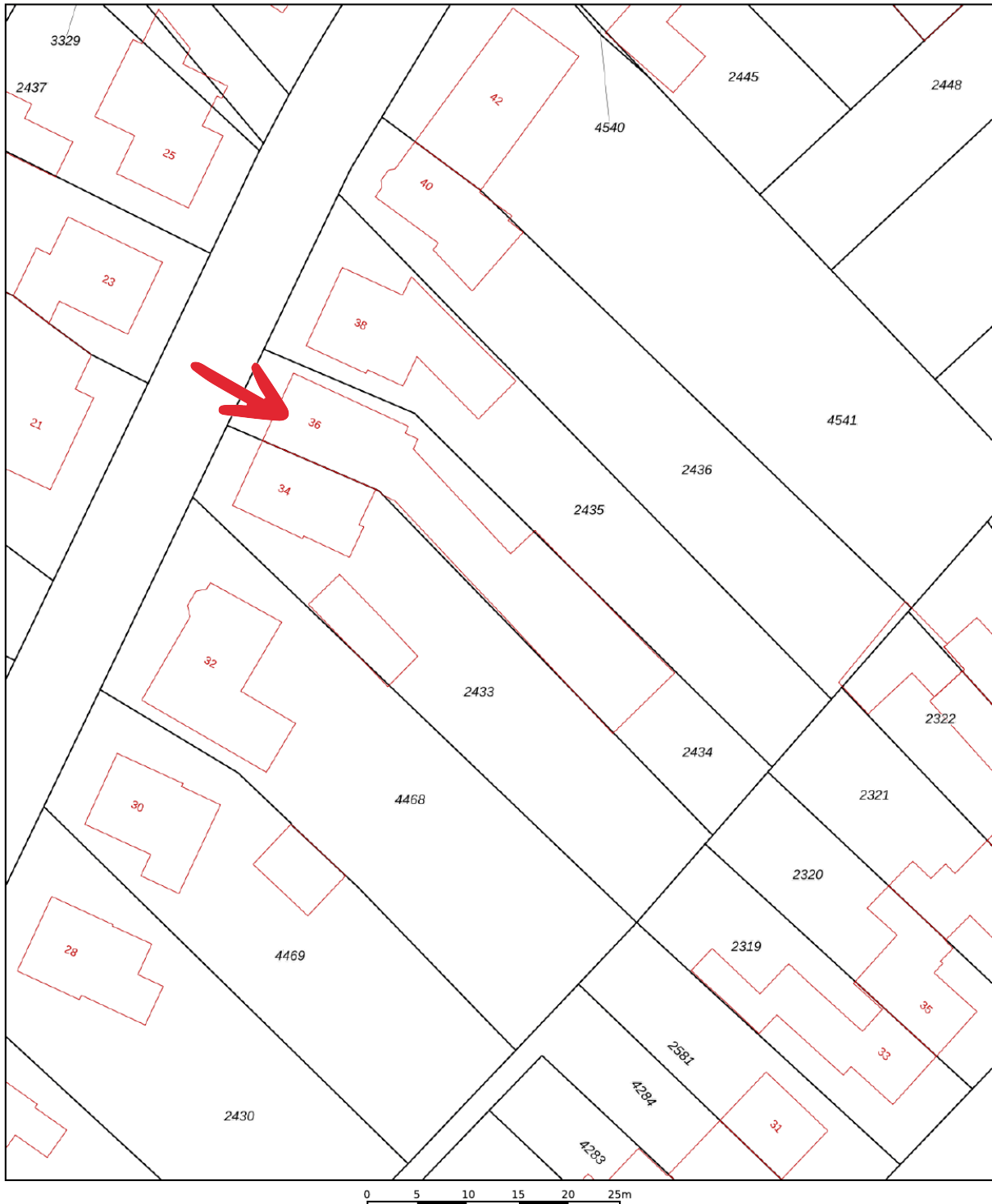
50%

Kadastrale kaart

Weergraaf 36

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Horn
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2434
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 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
890375574

Datum registratie
17-04-2026

Geldig tot
27-02-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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

Weergraaf 36
6085BX Horn

BAG-ID: 1640010000012140

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955
Compactheid 2,34
Vloeroppervlakte 374m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

C.M.M.J. Keulen

Vakbekwaamheidsnummer

77171421

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

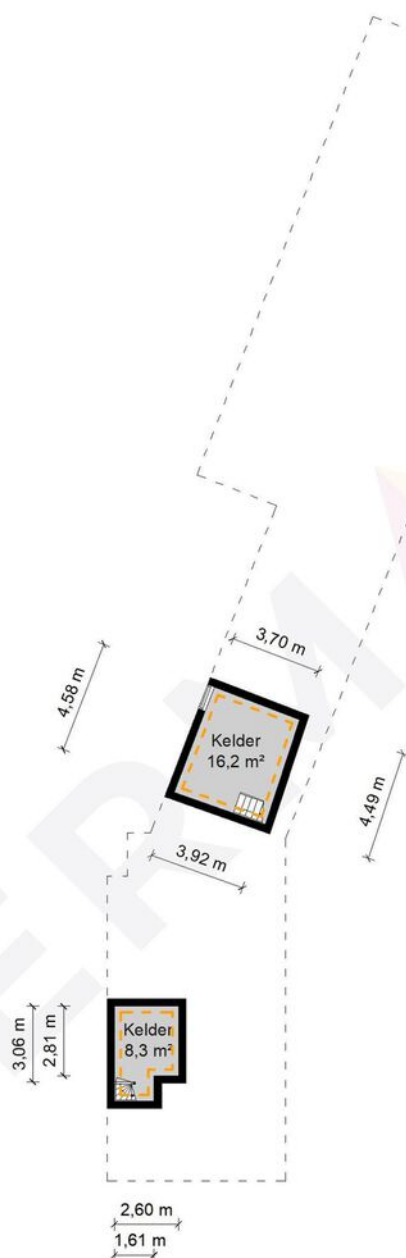
EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Kelder - Weegraaf 36 - 6085BX Horn

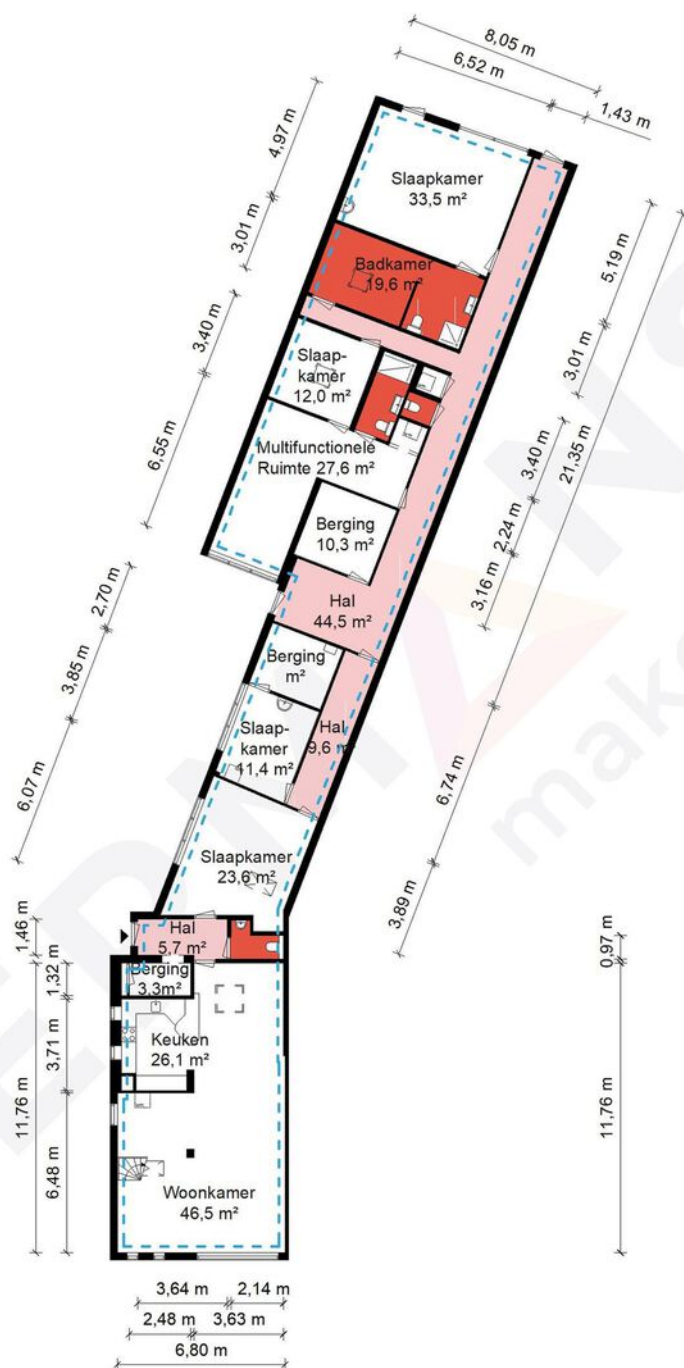
HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	377.88 m²
	Overige Inpandige Ruimte	38.61 m²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m²
	Externe Bergruimte	0.00 m²
	Bruto Inhoud	1442 m³

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

Plattegrond

Begane grond



Begane grond - Weergraaf 36 - 6085BX Horn

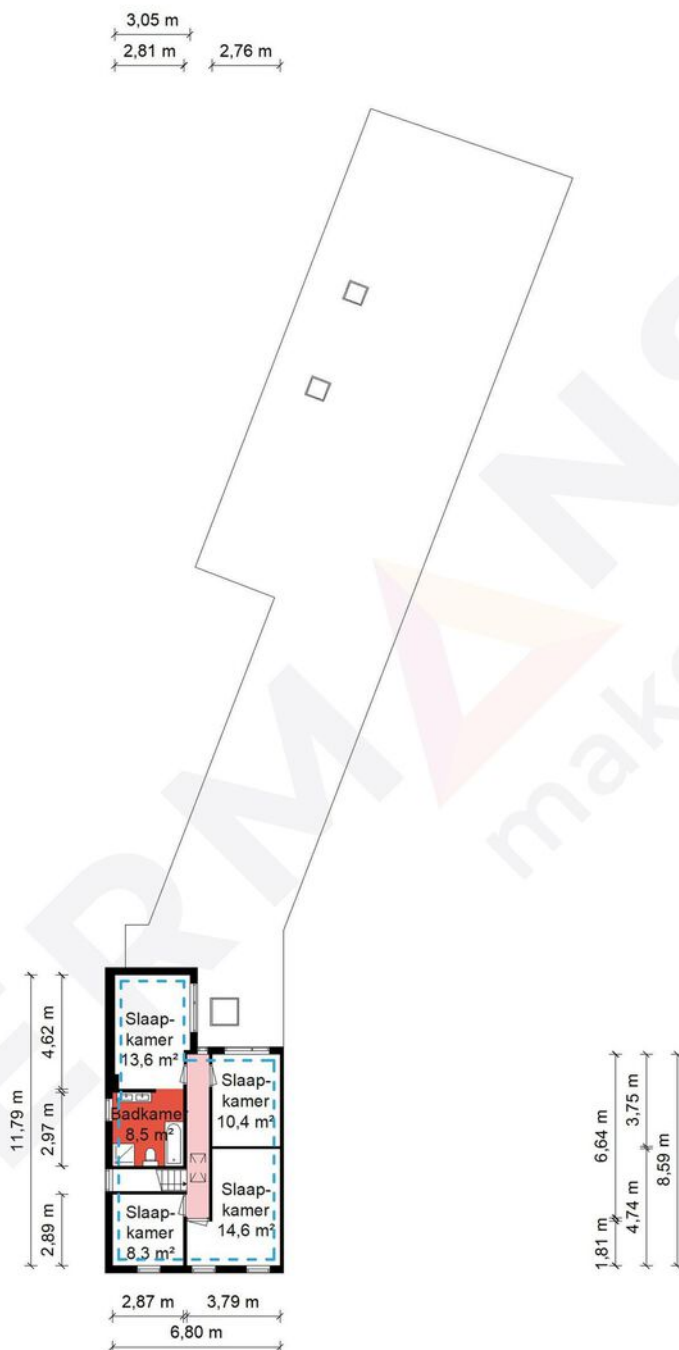
HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	377.88 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	38.61 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	0.00 m ²
	Bruto Inhoud	1442 m ³

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

Plattegrond

Verdieping

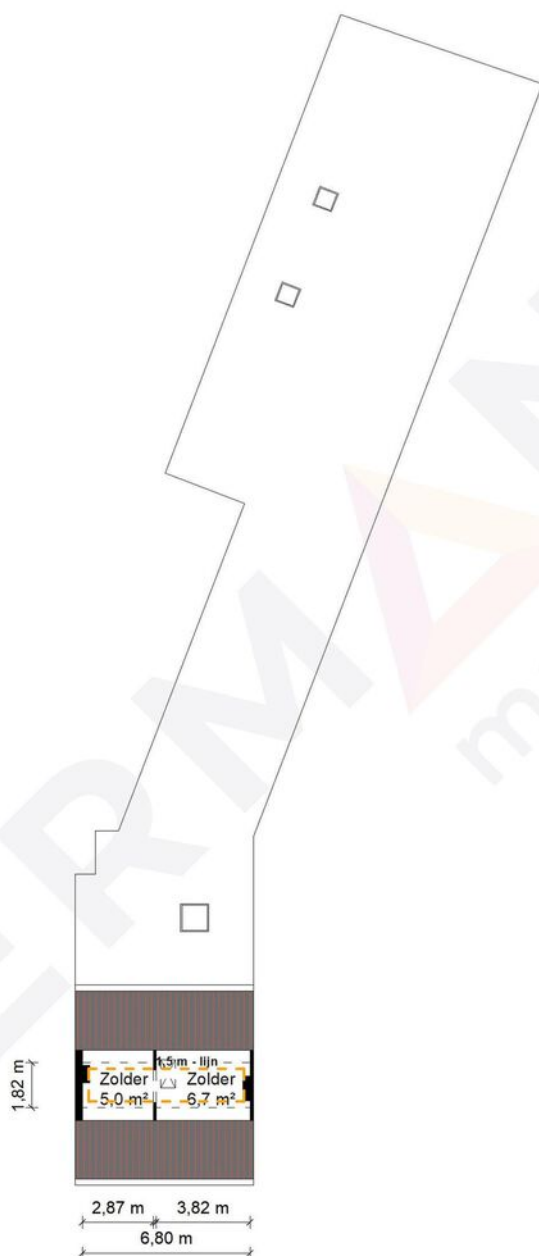


1e Verdieping - Weergraaf 36 - 6085BX Horn

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	377.88 m ²
	Overige Inpandige Ruimte	38.61 m ²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m ²
	Externe Bergruimte	0.00 m ²
	Bruto Inhoud	1442 m ³

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



2e Verdieping - Weergaaf 36 - 6085BX Horn

HERMANS
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	377.88 m²
	Overige Inpandige Ruimte	38.61 m²
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m²
	Externe Bergruimte	0.00 m²
	Bruto Inhoud	1442 m³

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

[illegible]

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 (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

Leuk kennis te maken!