

te koop



Abdis Clementinastraat 15

Roermond



Briare
MAKELAARDIJ

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN

ca. **148 m²**

PERCEELOPPERVLAKE

265 m²

INHOUD

573 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1993 en 2001

ENERGIELABEL

A





Bijzonderheden

- Charmante en verrassend ruime woning op een toplocatie in 't Hammerveld!
- Kenmerkende architectuur: Tijdloos design en beduidend groter dan de gemiddelde twee-onder-een-kapwoning.
- Maximale leefruimte: Een indrukwekkende leefruimte van 69 m² op de begane grond.
- Energiezuinig: Goed geïsoleerd met spouw-, vloer- en dakisolatie (basis uit 1992). Het platte dak van de garage en de aanbouw is ook geïsoleerd, de 13 zonnepanelen wekken ruim voldoende stroom op en de verdiepingen zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
- De ideale gezinswoning qua ruimte en locatie!

Omschrijving

Charmante en verrassend ruime woning op een toplocatie in 't Hammerveld! Aan de Abdis Clementinastraat 15 staat deze stijlvolle, gerenoveerde en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning te koop. Gelegen op een steenworp afstand van de Hambeek woon je hier kindvriendelijk in een verkeersluwe straat, dichtbij het water en op loopafstand van de basisschool. De bruisende binnenstad van Roermond bereik je bovendien in slechts vijf minuten fietsen.

Gebruiksoppervlakte Wonen: 148 m².

Overig inpandige ruimte: 16 m².

Perceeloppervlak: 265 m².

Indeling

Begane grond:

De representatieve entreehal met een hoogwaardige aluminium voordeur en gerenoveerde trap zet direct de toon. Het recent vernieuwde gastentoilet is voorzien van modern tegelwerk en sanitair. Via een sierlijke paneeldeur betreed je de royale leefruimte van maar liefst 69 m², waarin de woonkamer, de halfopen keuken en de aanbouw van 24 m² vloeiend in elkaar overgaan.

De grote raampartijen in voor- en achtergevel én de lichtstraat in de aanbouw zorgen voor een optimale natuurlijke lichtinval. De woonkamer straalt luxe uit dankzij de eiken parketvloer en de strak vormgegeven gashaard.

Dankzij de royale aanbouw is er een ruimere keukenopstelling gerealiseerd. De aanbouw beschikt over dezelfde tegelvloer als de keuken en leent zich perfect als thuiswerkplek, speelhoek of combi van beide.

De keuken (vernieuwd in 2000) is ingericht in een praktische U-opstelling met een granieten werkblad en verrassend veel kast- en laderuimte. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven met magnetronfunctie en een vaatwasser. Direct naast de keuken bevindt zich een ruime trapkast.

Garage:

Zowel via de entreehal als via de achtertuin is de garage (16 m²) bereikbaar. Deze verwarmde ruimte is netjes afgewerkt met een tegelvloer en een elektrische garagepoort. De garage biedt plaats aan een compacte auto of dient als de ideale berging/hobbyruimte. Via een handige tuindeur wandel je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van een handige inbouwkast voor het linnengoed. Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers (ca. 15 m², 10 m² en 7,2 m²), allen afgewerkt met een laminaatvloer. De kozijnen op deze verdieping zijn recent vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ glas.

De tijdloze badkamer is compleet uitgerust met een ruime inloofdouche inclusief regendouche, een tweede inbouwtoilet, een dubbele wastafel met ondermeubel en een spiegelkast. Naast een designradiator geniet je hier van het comfort van elektrische vloerverwarming.

Omschrijving

Tweede verdieping:

Een vaste trap leidt naar de volwaardige zolderverdieping. Vanaf de kleine overloop bereik je de vierde en tevens grootste slaapkamer van 20,6 m². Een riante dakkapel en twee Velux ramen aan de voorzijde zorgen voor prachtig licht én een uitzicht richting de Maas(-plassen). Deze kamer beschikt over een hypoallergene vloerbedekking. Onder de schuine kanten (gordingen) is veel praktische bergruimte gecreëerd. De moderne cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit zijn netjes weggewerkt in gesloten kasten.

Tuin & buitenruimte:

De ruim 10 meter diepe achtertuin is de droom van ieder gezin. Dankzij de oostelijke ligging ontbijt je 's morgens heerlijk in de zon op het terras bij de woning. Later op de dag strijk je neer op het terras achter in de tuin om te genieten van de middag- en avondzon. Twee volwassen platanen vormen in de zomermaanden een natuurlijke, groene overkapping. Kindervriendelijkheid staat centraal: kinderen spelen veilig op straat, in het speeltuintje om de hoek of trappen een balletje in "de Kuil".

De voortuin is, samen met de brede oprit, vorig jaar volledig vernieuwd.

Bijzonderheden & aanvullende informatie:

- Kenmerkende architectuur: Tijdloos design en beduidend groter dan de gemiddelde twee-onder-een-kapwoning.
- Maximale leefruimte: Een indrukwekkende leefruimte van 69 m² op de begane grond.
- Energiezuinig: Goed geïsoleerd met spouw-, vloer- en dakisolatie (basis uit 1992). Het platte dak van de garage en de aanbouw is ook geïsoleerd, de 13 zonnepanelen wekken ruim voldoende stroom op en de verdiepingen zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Het glas in de voordeur heeft zelfs nog een plusje+ extra. De houten kozijnen op de begane grond bevatten dubbel glas.
- Onderhoud: De wanden zijn deels strak gestuct. De keuken is functioneel, maar biedt een mooie kans voor modernisering naar eigen smaak.
- C.V.-ketel: De huurovereenkomst van de C.V.-ketel is in overleg met de verkoper afkoopbaar voor de eigendomsoverdracht.
- Flexibele indeling: Dankzij de grote dakkapel (2006) op zolder en de dakramen aan de andere kant, is het eenvoudig mogelijk om de zolderkamer op te splitsen en hier een vijfde slaapkamer te realiseren.
- Parkeren: Extra brede oprit op eigen terrein; een tweede auto parkeer je gemakkelijk in een van de parkeerhavens direct voor de deur. Er is geen betaald parkeren in deze wijk.

Ligging:

Abdis Clementinastraat 15 ligt op een rustige, bevoorrechte plek achter in de gewilde wijk 't Hammerveld, met vrijstaande woningen aan de overzijde. De straat is ruim en groen opgezet met gebakken klinkers, parkeerhavens tussen het groen en volwassen bomen. Er komt uitsluitend bestemmingsverkeer.

Op slechts 300 meter afstand bevindt zich een speeltuin én de goed aangeschreven basisschool OBS Aan de Roer. Natuurliefhebbers halen hun hart op: het wandelgebied langs de Hambeek met zijn rijke watervogelleven ligt op 60 meter afstand, ideaal voor een avondwandeling tijdens de zonsondergang over de Maas.

Zowel het centrum van Herten als de historische binnenstad van Roermond liggen op enkele minuten fietsen. Tot slot is de ligging ten opzichte van de uitvalswegen A73 en N280 (richting Maastricht, Venlo en Eindhoven) uitstekend.

Kortom: een instapklare, verrassend ruime gezinswoning op een absolute toplocatie!







Plattegrond begane grond schets

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6041VC-15



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Roermond

C

5533

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











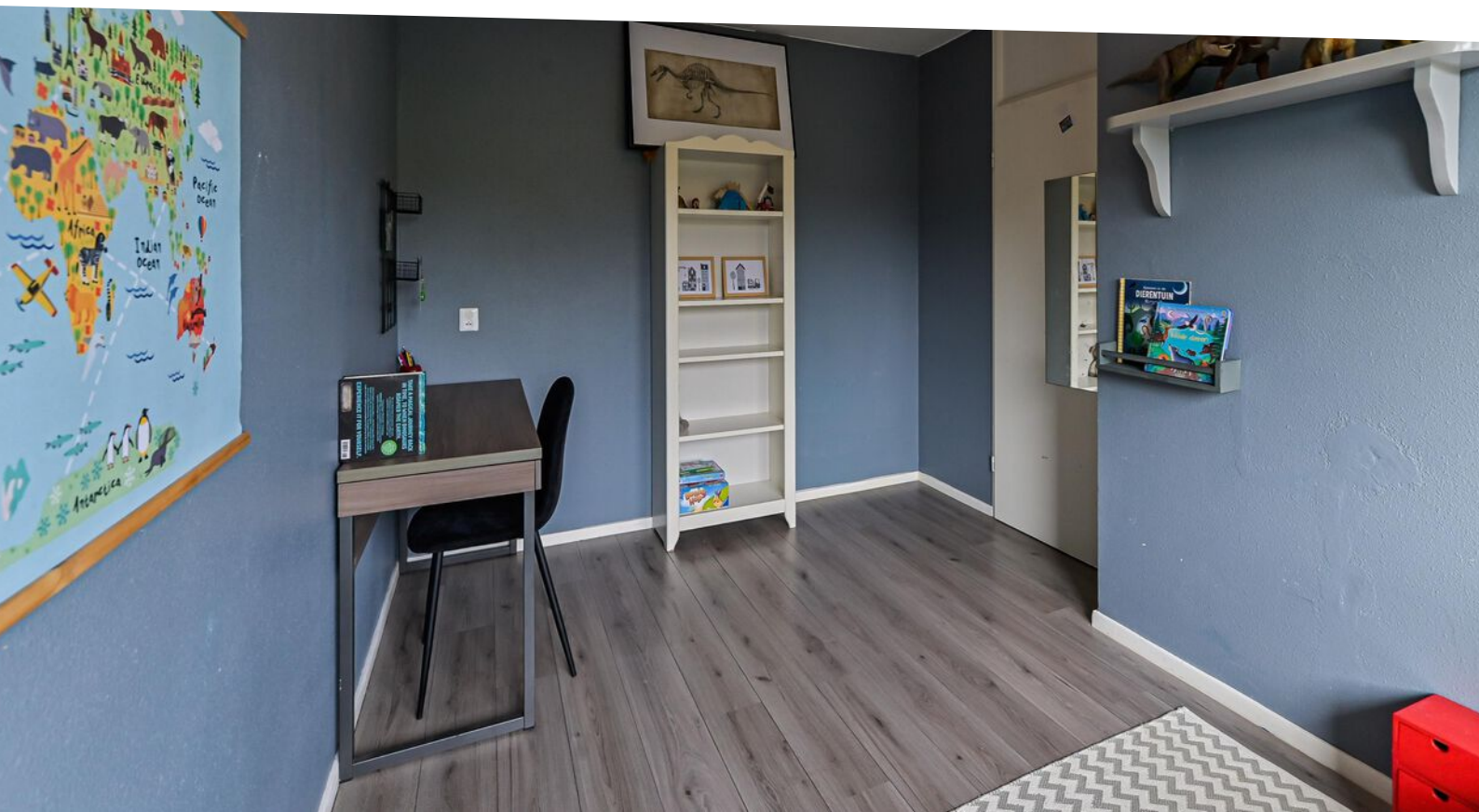




Plattegrond eerste verdieping schets

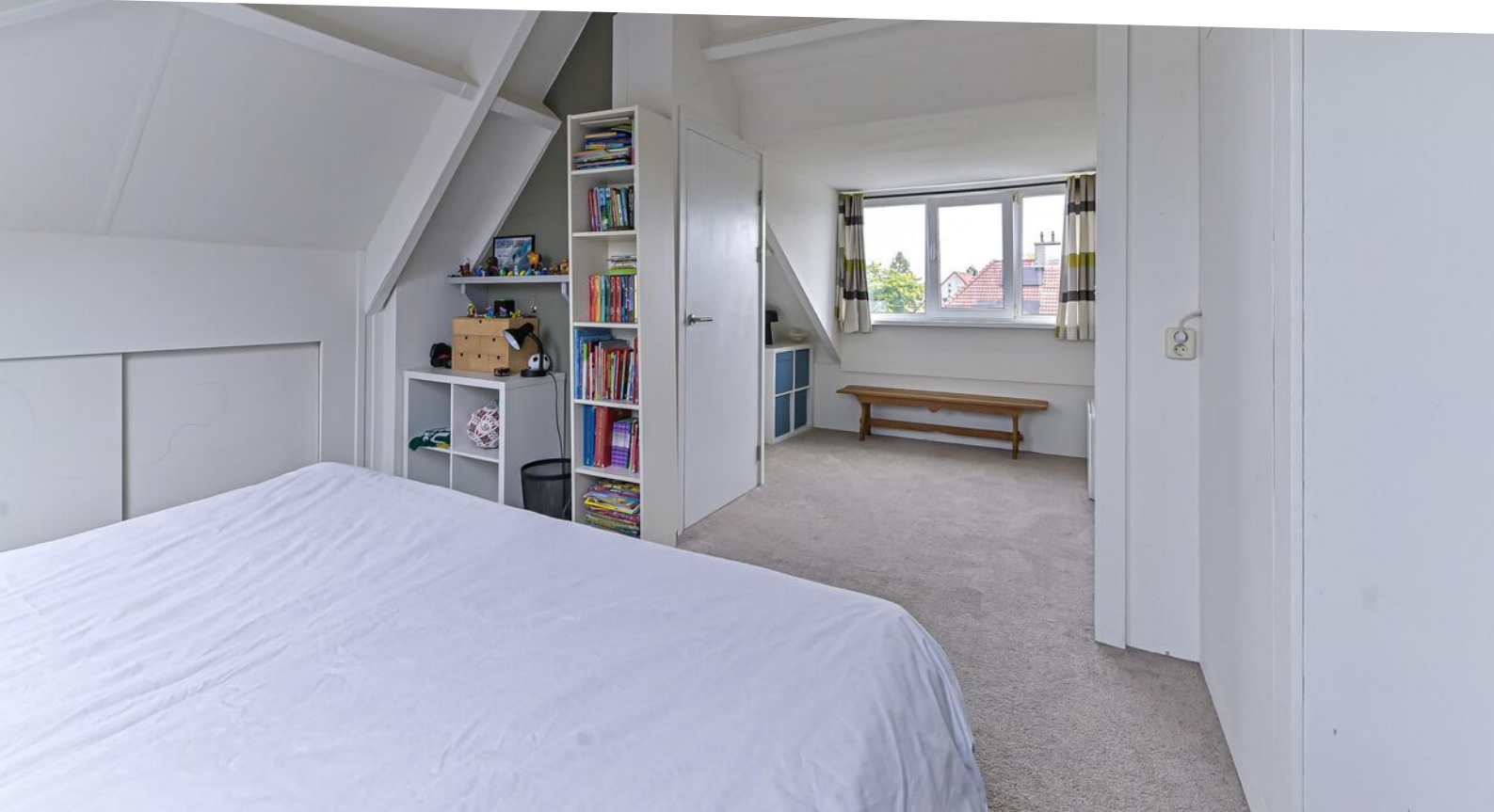
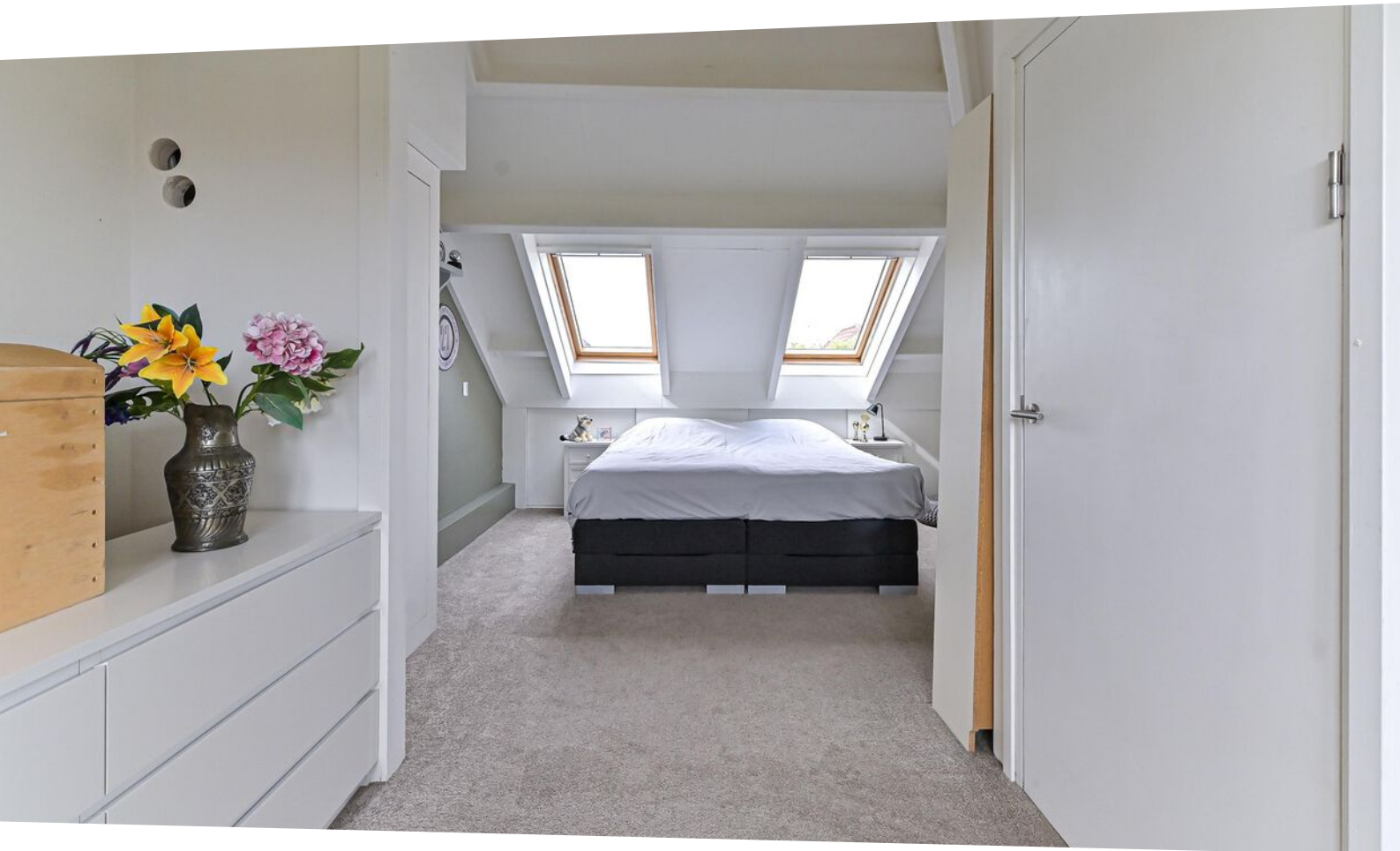








Plattegrond zolderverdieping schets







Kadastrale kaart









Meest gestelde vragen

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.

Feedback over de woning:

De verkopers van de door jou bezichtigde woning zijn uiteraard zeer benieuwd naar je reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van je horen. Een kleine moeite, maar heel waardevol voor mij en mijn opdrachtgever. Een telefoontje of mailtje hierover stel ik zeer op prijs. Indien de woning niet aan jouw wensen voldoet, kun je vrijblijvend gebruik maken van de gratis zoekopdracht in te vullen op www.briairemakelaardij.nl. Ook persoonlijke aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.

Bieden & onderhandelen:

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

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.

Koopovereenkomst & 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. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst, 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.

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 al hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper.

Notaris & oplevering:

Doorgaans wordt de notaris door de koper gekozen. Bij de notaris onderteken je de transportakte (= akte van levering) en de eventuele hypotheekakte.

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen.

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.

Verkoop eigen woning:

Briare Makelaardij verkoopt geen "huis" maar een "thuis". Dat uit zich in een persoonlijke aanpak, duidelijke communicatie en maatwerk. Iets wat ook door kandidaat-kopers wordt gewaardeerd en het resultaat ten goede komt. Wat ik voor jou kan betekenen leg ik jou graag uit in een oriënterend en vrijblijvend gesprek. Briare Makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).





Briaire
MAKELAARDIJ