

Eigentijds wonen



VLODROP | Esdoornlaan 2

Vraagprijs € 399.000 K.K.



0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1976
Aanbouw:	± 1990
Soort:	Hoekwoning, split-level
Kamers:	5 slaapkamers, 2 badkamers
Inhoud:	665m ³
Woonoppervlakte:	171m ²
Perceeloppervlakte:	450m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming, kachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas
Energielabel:	A
Tuin:	Achtertuin en zijtuin

Omschrijving

Wow wat een ruimte! Esdoornlaan 2 is een zeer ruime halfvrijstaande split level woning met een aanbouw, inpandige garage en een grote tuin. Aan de voorzijde zie je niet hoeveel ruimte deze woning zowel binnen als buiten te bieden heeft.

Met een woonoppervlak van 171 m² en een perceeloppervlak van 450 m² biedt deze woning meer dan voldoende ruimte voor het hele gezin. De grote woonkamer met fraai tuincontact, de keuken en de 5 slaapkamers en 2 badkamers bieden genoeg plek voor iedereen. De inpandige bergingen, de garage en de vliering boven de aanbouw bieden genoeg plek voor stalling en opslag van spullen.

In de tuin kun je volop genieten van het buitenleven en heerlijk ontspannen op het terras of op het gazon. De beplanting rondom en de bereikbaarheid achterom maken het geheel compleet.

De woning is goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en heeft energielabel A. Kortom, een fijne en zeer ruime woning waar het goed wonen is!

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot de voordeur en de hal. Vanuit de hal met tegelvloer, garderoberuimte en meterkast zijn het toilet en de garage bereikbaar. De inpandige garage (ca. 16 m²) is voorzien van een tegelvloer, een poort en een loopdeur en geeft toegang tot de vliering boven de aanbouw welke geschikt is als bergruimte.

Middels enkele traptreden is de grote woonkamer met fraai tuincontact bereikbaar. De L-vormige woonkamer is ruim van opzet (ca. 50 m²), heeft veel lichtinval, is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, een praktische bergkast en twee schuifpuien naar het terras. De keuken is voorzien van een tegelvloer en een keukenopstelling met apparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast) en beschikt over voldoende werk- en kastruimte.

Aansluitend aan de keuken ligt een slaapkamer. De slaapkamer (ca. 13 m²) is voorzien van een tegelvloer en heeft een doorloop naar de badkamer. De badkamer (ca. 7 m²) is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset, een wastafel en een groot raam.

1e verdieping:

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, de badkamer en een berging.

De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 13, 12 en 9 m² groot. De badkamer (ca. 6,5 m²) is voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet, een wastafel en een raam.

2e verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de 5e slaapkamer en een berging.

De slaapkamer is ca. 15 m² groot en voorzien van een dakraam. In de berging bevinden zich de witgoed aansluitingen en de c.v.-opstelling.

Perceel:

De woning is gelegen op een fijn perceel van 450 m² met aan de voorzijde een oprit met toegang naar de voordeur, de garage en naar de achtertuin. Er is voldoende parkeerplek op eigen terrein aanwezig.

De tuin is omheind, heeft een prima bezonning en is voorzien van een terras, gazon, volwassen beplanting en een kleine berging. In de tuin kun je heerlijk genieten van het buitenleven.

Algemeen:

Deze zeer ruimte halfvrijstaande splitlevel woning is oorspronkelijk gebouwd in 1976 en uitgebouwd in 1990. De woning is altijd netjes onderhouden maar kan op een aantal punten naar eigen smaak gemoderniseerd worden. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij de dagelijkse voorzieningen.

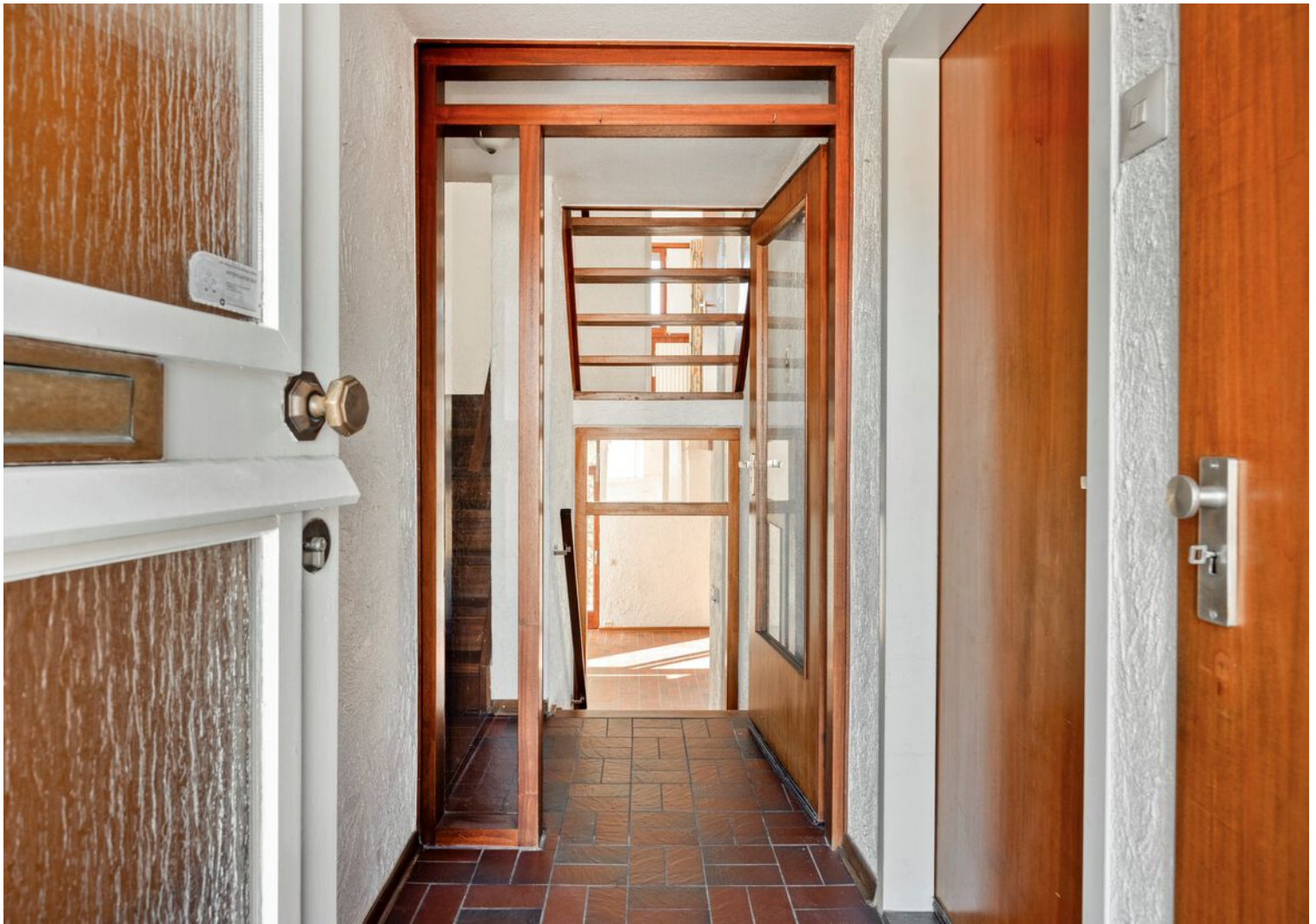
De woning is voorzien van spouwmuur- en dakisolatie, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken, een HR combiketel (2021), 20 zonnepanelen en heeft energielabel A.

Het woonoppervlak bedraagt ca. 171 m², overige inpandige ruimte ca. 16 m², de inhoud bedraagt ca. 665 m³ en het perceeloppervlak 450 m².

Omgeving:

Vlodrop maakt met haar buurtschappen Etsberg, Rothenbach en Vlodrop Station deel uit van de gemeente Roerdalen en heeft ruim 2300 inwoners. Het dorp is gelegen in een landelijke en groene woonomgeving langs rivier de Roer en Nationaal Park de Meinweg met haar vele wandel- en fietsroutes. Vlodrop beschikt over voldoende voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, supermarkten, diverse winkels, tuincentra, een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, restaurants, cafés, een dorps huis, een sportzaal, een buitenzwembad en diverse (sport)verenigingen. Vlodrop ligt op circa 10 kilometer van de stad Roermond met zijn uitgebreide maasplassen, tal van winkels en terrasjes in de fraaie historische binnenstad en het Designer Outlet Center met meer dan 180 winkels en diverse restaurants. Het Bourgondische Maastricht en het Zuid-Limburgse heuvelland maar ook Venlo, Eindhoven en grote Duitse steden als Düsseldorf, Keulen en Aken zijn eveneens goed bereikbaar.























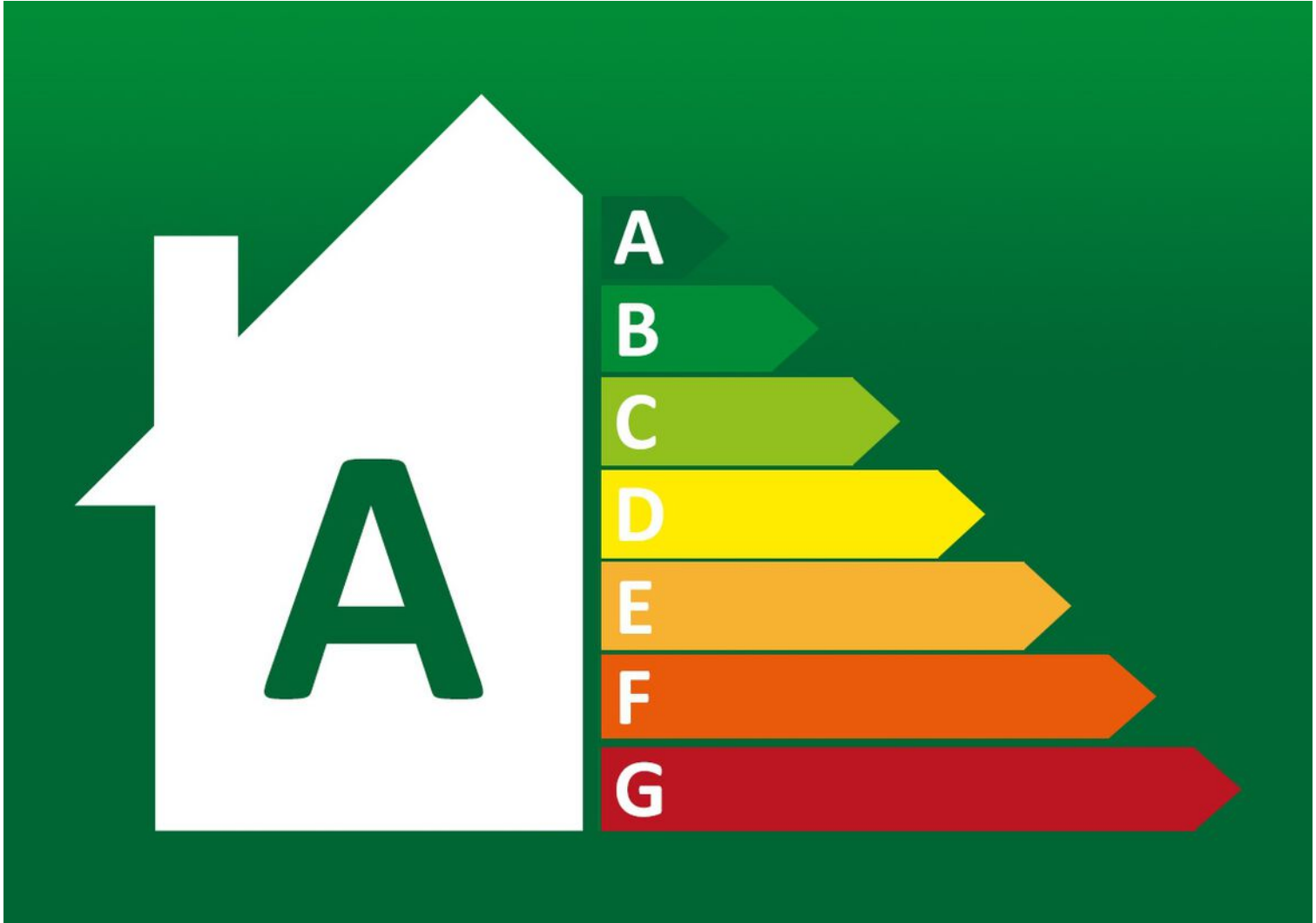












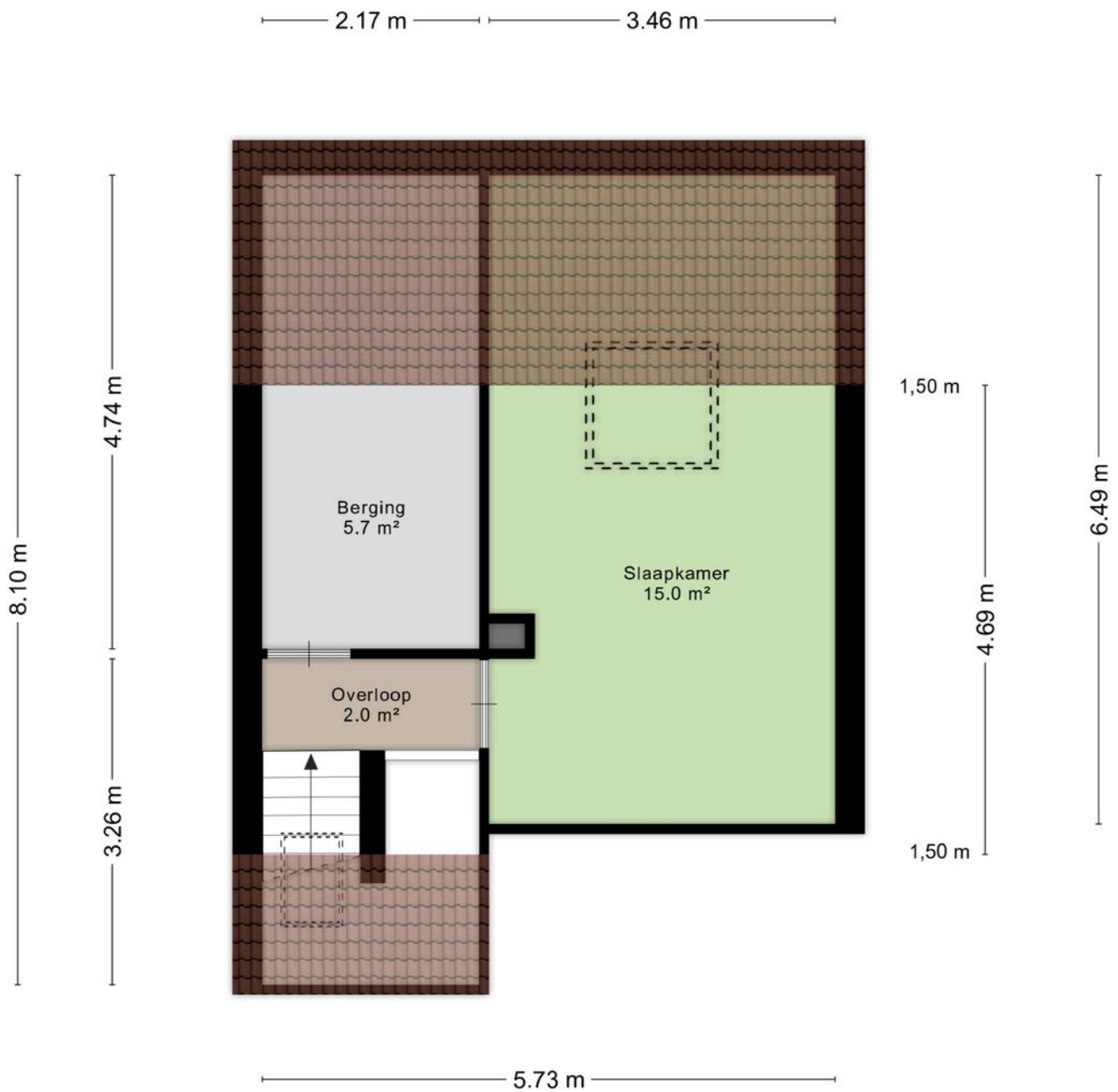
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

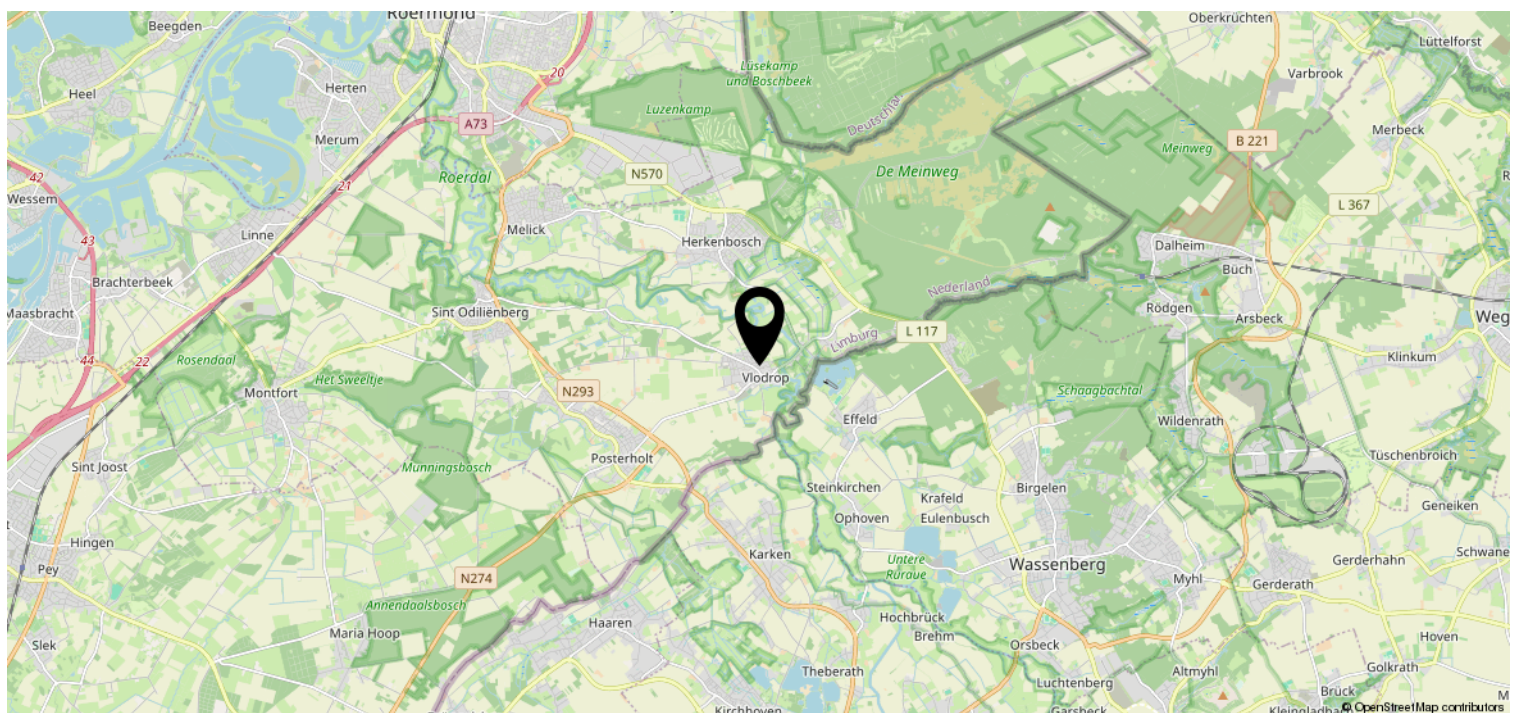
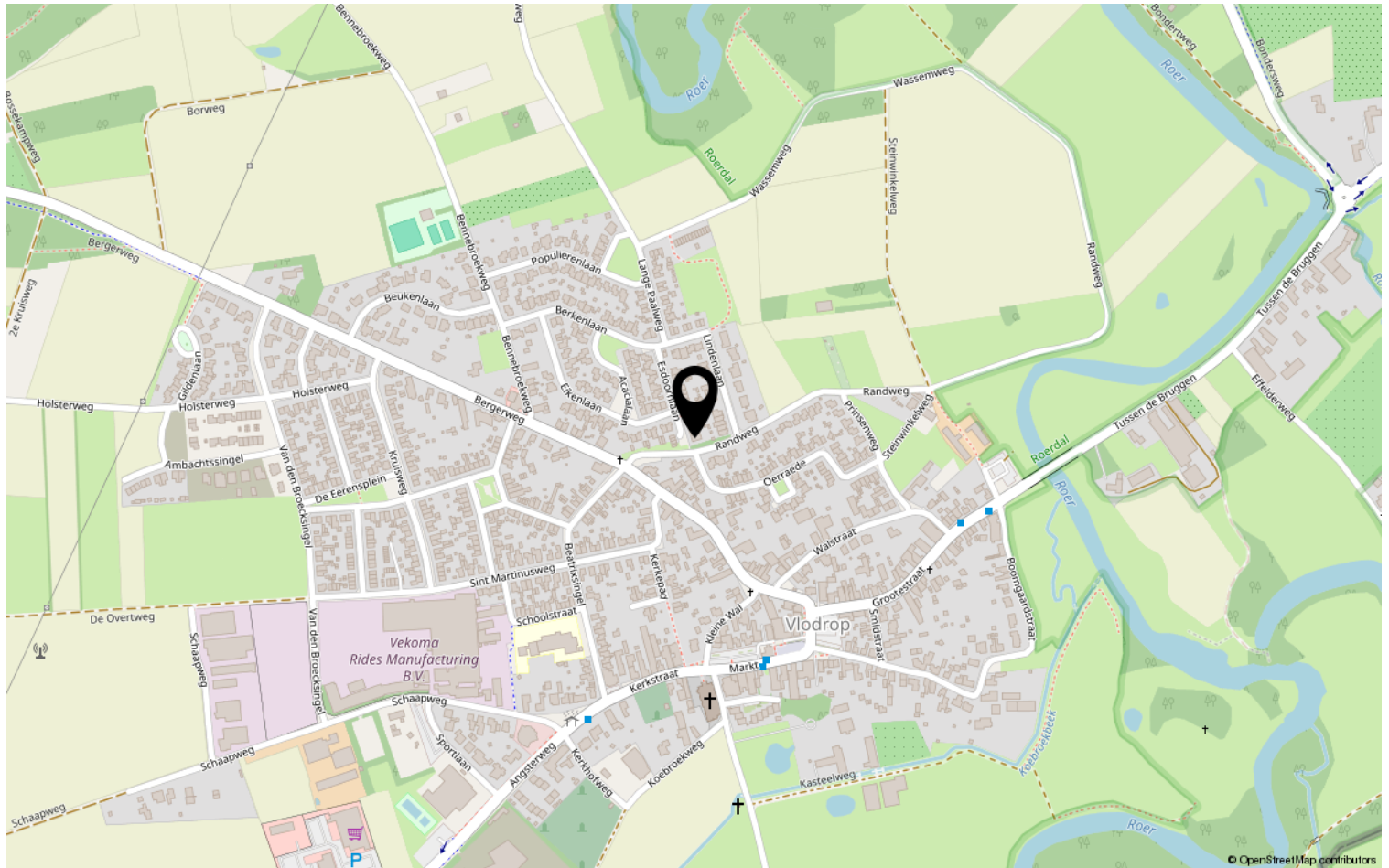
Uw referentie: esdoornlaan2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vlodrop
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	996
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Locatie op de kaart



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning, splitlevelwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	450 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	171 m ²
Inhoud	665 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Kachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Heb je interesse?

Neem gerust contact op; wij vertellen je graag alles over Esdoornlaan 2 Vlodrop. Hier voelt iedere dag al snel als thuiskomen!

Wij helpen je graag verder.

We zijn al meer dan 45 jaar actief op de Midden-Limburgse woningmarkt en werken met een klein team, wat resulteert in korte lijnen en een vertrouwde persoonlijke relatie. Met Vlodrop als standplaats bedienen we de regio Midden-Limburg. Wil je een huis kopen of verkopen en ben je op zoek naar de juiste makelaar? Jouw (beoogde) woning is bij ons in goede handen. Wij ontzorgen je volledig en gaan altijd voor het beste resultaat.



Angsterweg 1
6063 AT Vlodrop

0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl