

Eigentijds wonen



HERKENBOSCH | Dr.Poelsstraat 19

Vraagprijs € 289.000 K.K.



0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1962
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	510m ³
Woonoppervlakte:	109m ²
Perceeloppervlakte:	238m ²
Overige inpandige ruimte:	35 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, airconditioning, vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C
Zonnepanelen:	17 stuks

Omschrijving

Deze ruime hoekwoning met aanbouw en garage is perfect voor starters en doorstromers die op zoek zijn naar een fijne plek om thuis te komen. De woning is gelegen in een rustige woonomgeving nabij de dagelijkse voorzieningen.

De doorzon woonkamer, aparte keuken, de ruime bijkeuken, 3 slaapkamers en de badkamer bieden genoeg ruimte voor iedereen en de kelder en de zolder zorgen voor voldoende bergruimte.

De garage biedt plek voor stalling en opslag van spullen. Het perceel heeft een oppervlakte van 238 m², waarvan een gedeelte bestemd is als achtertuin. Hier kun je genieten van het buitenleven en ontspannen in de zon.

Kelder:
praktische provisiekelder.

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot de voordeur en de hal. Vanuit de hal met tegelvloer, meterkast, en trap naar de 1e verdieping zijn de woonkamer en de keuken bereikbaar. De doorzon woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, airco, openslaande deuren naar het terras en heeft veel lichtinval door de grote ramen aan de voor- en achterzijde en het extra raam in de zijgevel.

De keuken met tegelvloer en vloerverwarming is voorzien van een keukenopstelling met apparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast) en biedt voldoende werk- en kastruimte. Vanuit het portaal met tegelvloer zijn het toilet, de bijkeuken en het terras bereikbaar.

De bijkeuken / multifunctionele ruimte is ruim van opzet en voorzien van een tegelvloer, witgoed aansluitingen en c.v.-opstelling. Van hieruit is er toegang tot een kleine inpandige berging, de garage en de achtergelegen tuin. De garage is voorzien van een kantelpoort en een kleine vliering.

1e verdieping:

Op de verdieping bevinden zich de overloop, 3 slaapkamers en de badkamer. De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 11, 9 en 4 m² groot en de grote slaapkamer is voorzien van een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en een wastafel.

2e verdieping:

Middels een vaste trap is de zolder bereikbaar.

Perceel:

De woning is gelegen op een fijn perceel. De oprit biedt parkeerplek op eigen terrein en geeft toegang tot de achterzijde van de woning en de garage. De tuin achter de garage is omheind, heeft een prima bezonning en is voorzien van bestrating.

Algemeen:

Deze twee onder-een-kapwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1962 en in de loop der jaren aan- en verbouwd. De woning is altijd netjes onderhouden maar kan nu op een aantal punten naar eigen smaak worden aangepast en gemoderniseerd. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij de school, een speelveldje, de dagelijkse voorzieningen en het fraaie Meinweg gebied.

De woning is voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken, een HR combiketel, 17 zonnepanelen en heeft energielabel C.

Het woonoppervlak bedraagt ca. 109 m², overige inpandige ruimte ca. 35 m², de inhoud bedraagt ca. 510 m³ en het perceeloppervlak 238 m².

Omgeving:

Herkenbosch maakt deel uit van de gemeente Roerdalen en heeft ruim 4000 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. Herkenbosch beschikt over meer dan voldoende voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, diverse winkels, een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, restaurants, cafés, een dorps huis, diverse (sport)verenigingen en tal van recreatiemogelijkheden. Herkenbosch 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

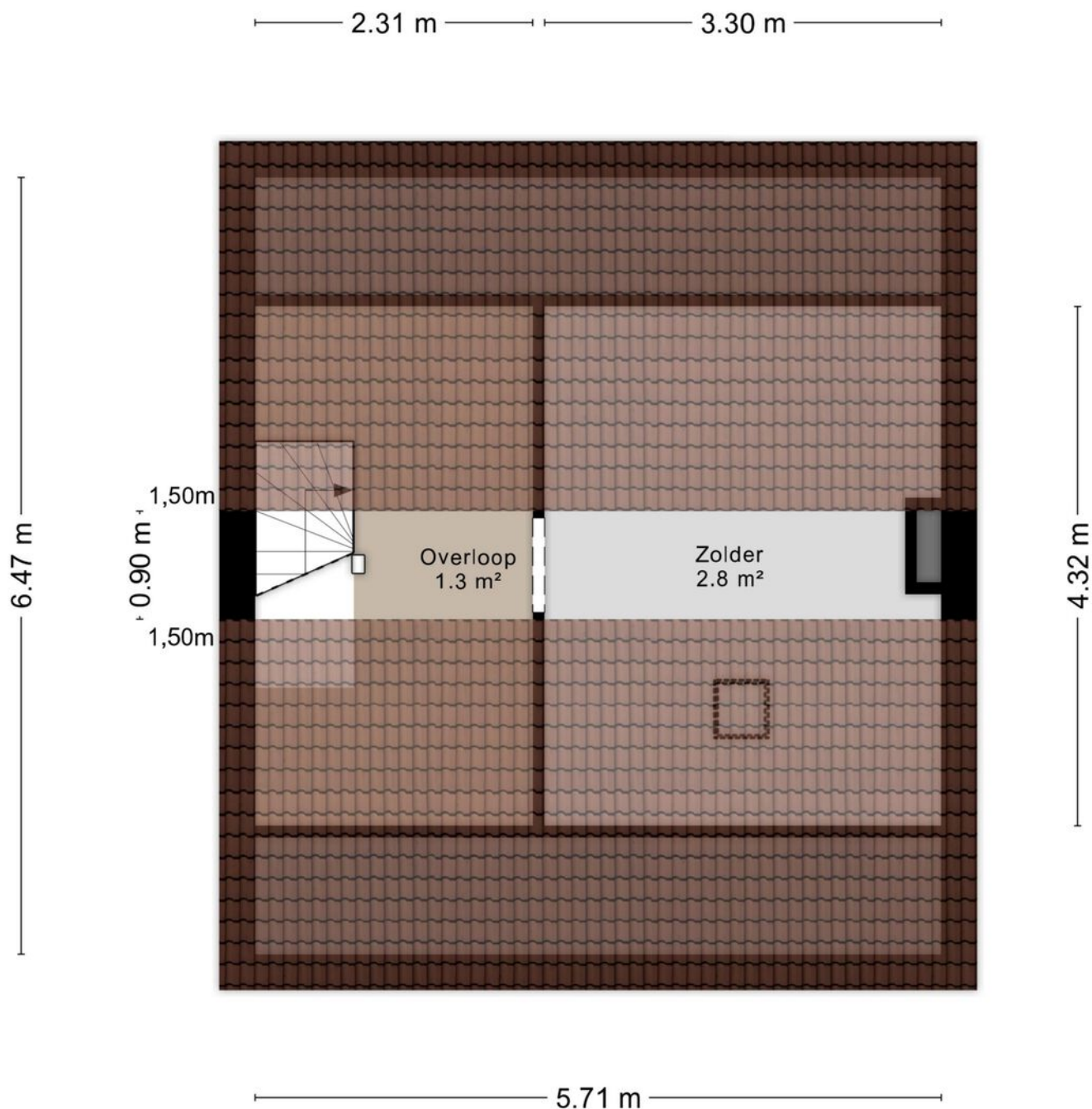


Plattegrond



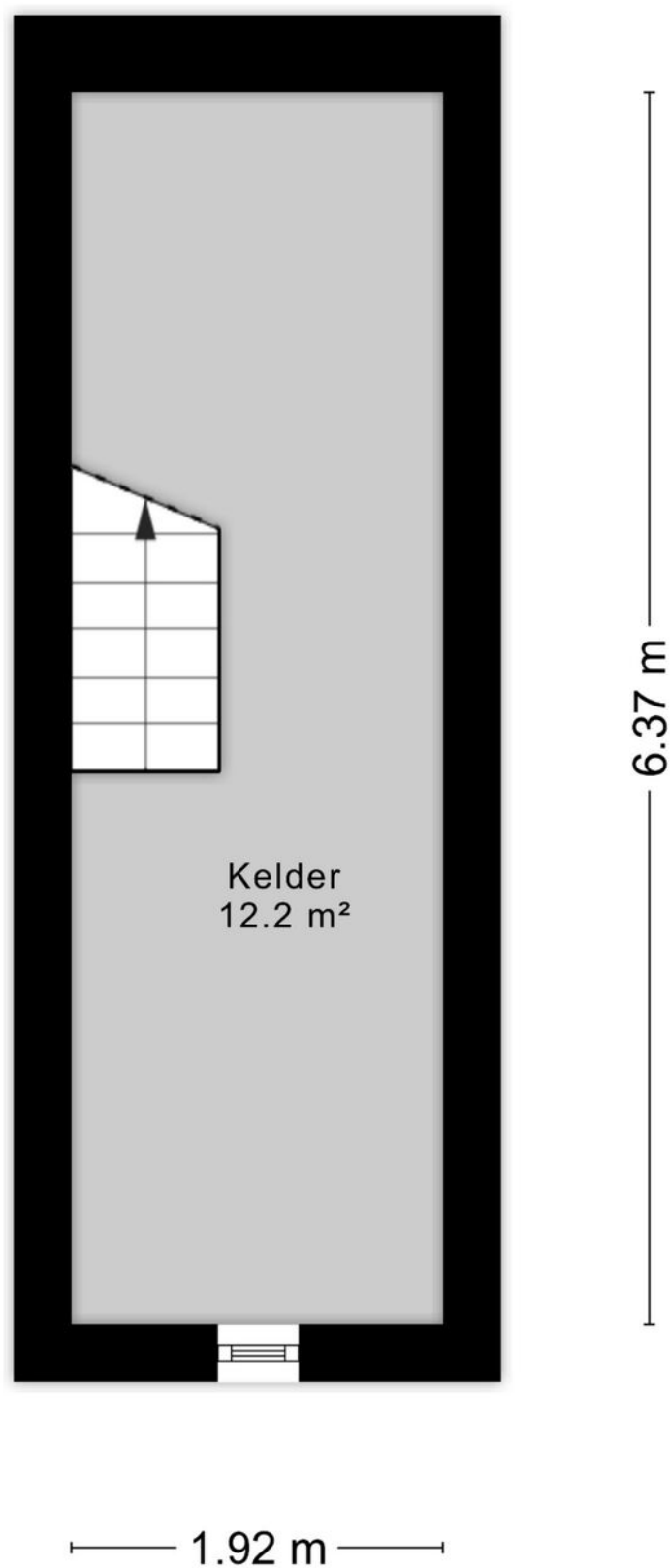
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: dr.poelsstraat19



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

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.

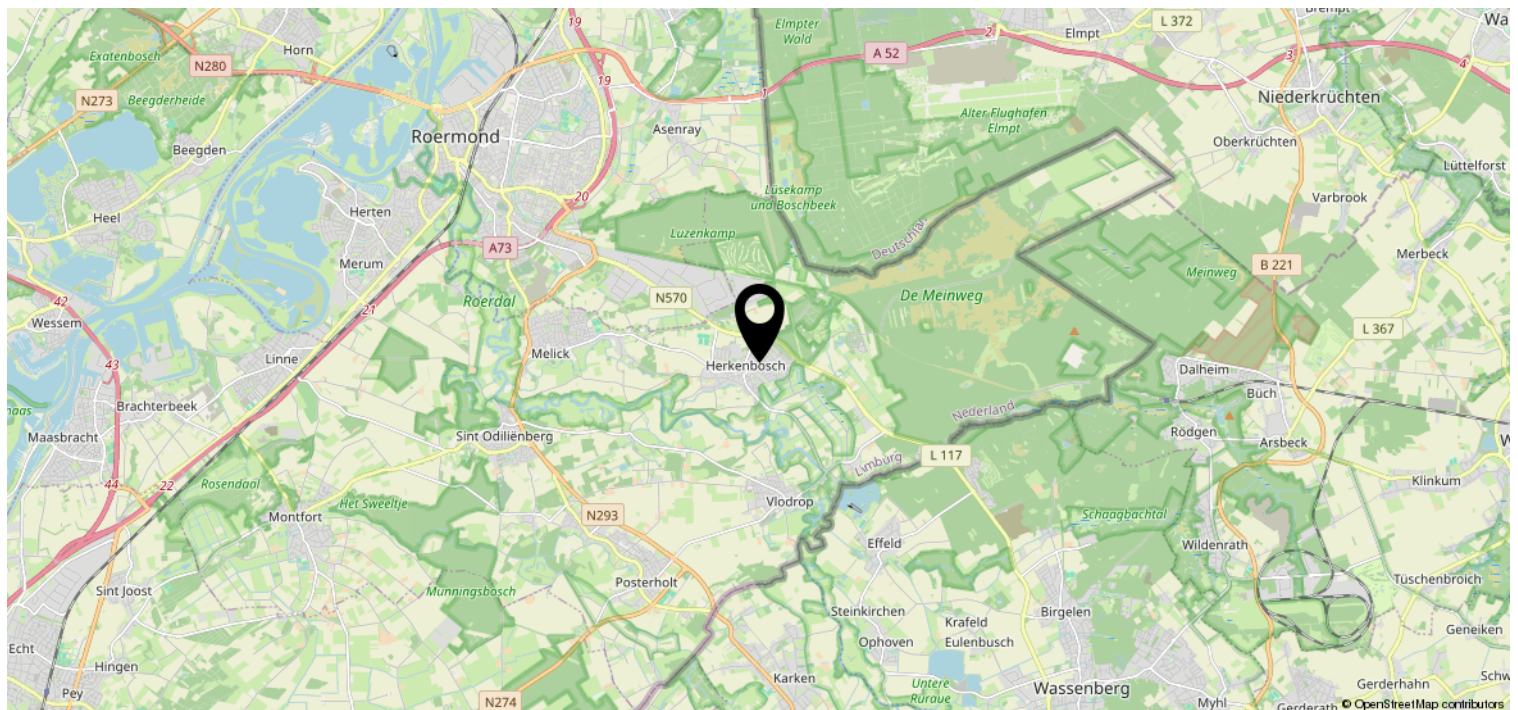
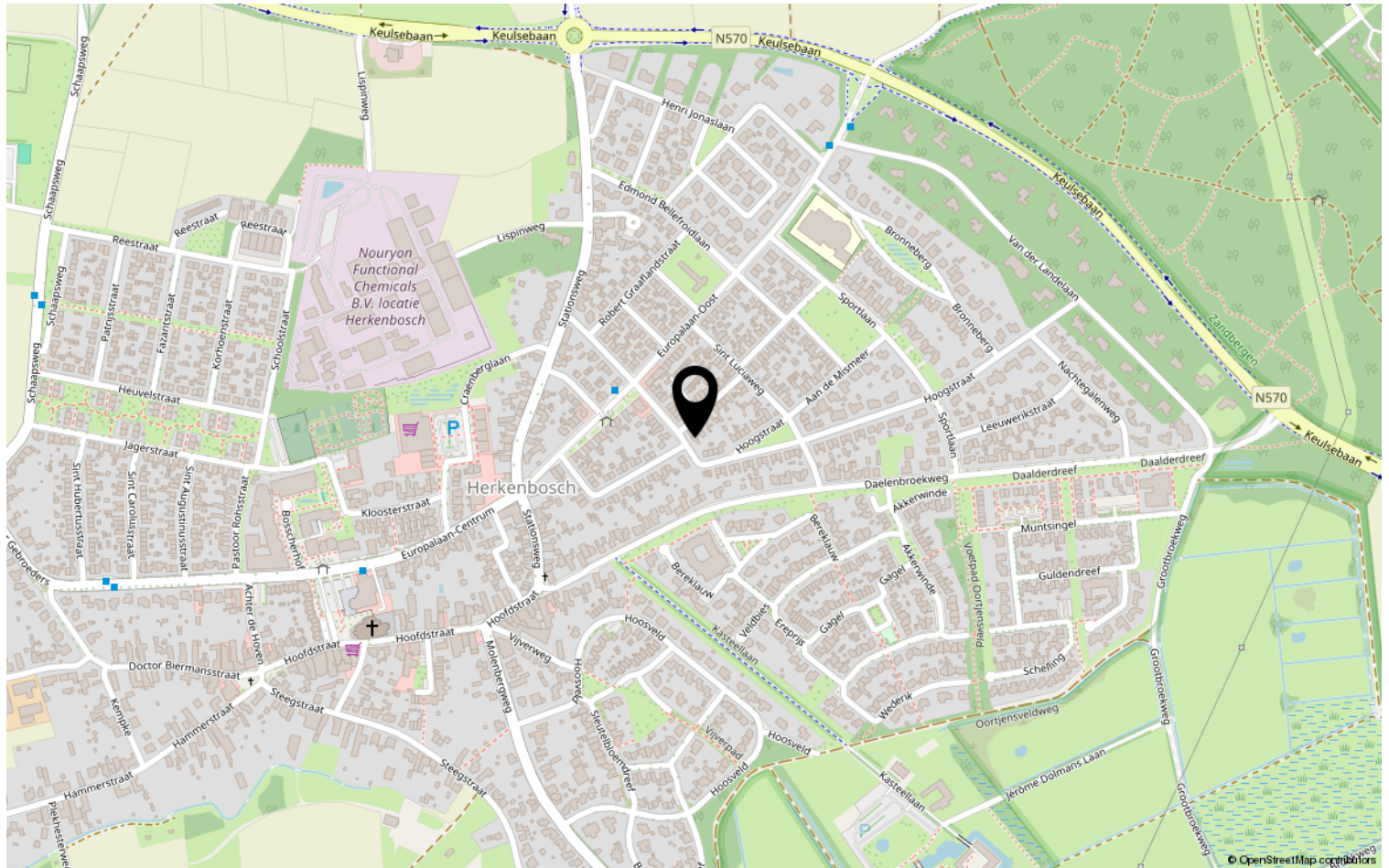
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Melick en Herkenbosch
Sectie A
Perceel 3528

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 289.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	238 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	109 m ²
Inhoud	510 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	35 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Open ruimte
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Kenmerken & specificaties

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Heb je interesse?

Neem gerust contact op; wij vertellen je graag alles over Dr. Poelsstraat 19 Herkenbosch. 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