te koop



Brikkenoven 18

Roermond

Briaire MAKELAARDIJ

\\ Venlosepoort 1, 6041CG Roermond \\ +31475-475094 \\ info@vickybriaire.nl \\ www.vickybriairemakelaardij.nl \\

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN
167 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
352 m²

INHOUD
595 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1996

ENERGIELABEL
B





Bijzonderheden

- Vrijstaand wonen op een uitstekende locatie in Maasniel!
- Dit sfeervolle huis verdient absoluut het stempel 'instapklaar'. De woning is in 2022 grondig gerenoveerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud.
- Moderne badkamer met douche en ligbad.
- Dankzij de 4 royale slaapkamers, de grote woonkamer met semi-open keuken en de inpandige garage biedt deze woning de ideale indeling voor een gezin dat op zoek is naar ruimte.
- Royale oprit en een zonnige tuin met overdekt terras aan huis en een achterom.

Omschrijving

Prachtig gemoderniseerd, vrijstaand woonhuis met geschakelde garage op een toplocatie in Maasniel!

Gelegen in een geliefde, kindvriendelijke wijk ligt dit royale vrijstaande woonhuis met inpandige garage op een perceel van 352 m². Dankzij de 4 royale slaapkamers, de grote woonkamer met semi-open keuken en de inpandige garage biedt deze woning de ideale indeling voor een gezin dat op zoek is naar ruimte. De woning is in 1996 energiezuinig gebouwd en daarna verduurzaamd met 14 zonnepanelen.

Dit sfeervolle huis verdient absoluut het stempel 'instapklaar'. De woning is in 2022 grondig gerenoveerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Bovendien ligt 'de Brikkenoven' in het hart van Maasniel, centraal ten opzichte van alle denkbare voorzieningen.

De indeling van deze ideale gezinswoning is als volgt:

BEGANE GROND
Je komt binnen in een mooie ontvangsthal. Deze is afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer in herringbone motief, die drempelloos doorloopt naar de woonkamer. Het gastentoilet (2018) is tijdloos ingericht met een inbouwtoilet, verwarming en een fonteintje. Naast de meterkast bevindt zich een praktische inbouwkast, handig voor het opbergen van schoenen.

De prachtige, lichte woonkamer heeft een mooie lichtinval dankzij de erker, het zijraam en de dubbele tuindeuren. De herringbone vloer vormt in combinatie met de strakke wanden en de nieuwe binnendeuren en natuurlijk de houtkachel een sfeervol geheel. Omdat de keuken is verplaatst, heeft de woonkamer een royale oppervlakte van ca. 43 m².

De aangebouwde keuken is 13 m² groot en voorzien van een ruime hoekopstelling met alle benodigde inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser, een koelkast en een diepvries. Het plafond is strak afgewerkt met ingebouwde spots en het panorama-hoekraam biedt een heerlijk zicht op de achtertuin.

Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de inpandige garage van 19 m². Dankzij dubbele deuren met ramen, de verwarming, strak gestucte wanden en een nette tegelvloer is deze ruimte perfect te gebruiken als speelkamer of thuiswerkplek.

EERSTE VERDIEPING
De beklede trap leidt naar de royale en heerlijk lichte overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de zeer complete badkamer. Deze moderne badkamer is van alle gemakken voorzien: een grote inloopdouche met glazen scherm, een ruim ligbad van Villeroy & Boch, een inbouwtoilet, een designradiator en een dubbel wastafelmeubel met onderlades en een handige spiegelkast.

De drie keurige slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 16 m², 12 m² en 8 m². Alle kamers zijn strak gestuct en voorzien van rolluiken. De vloeren op deze verdieping zijn recent voorzien van een lichte laminaatvloer met hoge plinten.

ZOLDER
De gerenoveerde trap brengt je naar de volwaardige zolderverdieping. Via een kleine overloop bereik je de vierde slaapkamer en de grote wasruimte/berging. Beide vertrekken zijn verwarmd en voorzien van handige schuifkasten onder de schuinten (gordingen).

Omschrijving

De vierde slaapkamer van 14 m² heeft een Velux-dakraam en is instapklaar afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als op de eerste verdieping. De wasruimte is zo royaal dat deze ook perfect als zolderberging kan dienen. Hier bevinden zich, naast de aansluitingen voor het witgoed, de HR-combiketel (Remeha Calenta, 2011), de mechanische ventilatie en de omvormer voor de 14 zonnepanelen (Growatt, 2019).

AANVULLENDE INFORMATIE

* Royale living van circa 56 m², inpandige garage en vier ruime slaapkamers.
* De gehele woning is voorzien van nieuwe binnendeuren met modern deurbeslag.
* Strak stucwerk op de begane grond, de eerste verdieping en in het volledige trappenhuis.
* Hoogwaardige afwerking: gerenoveerde trappen, vensterbanken, plinten, vloeren en deuren.
* Comfortabele vloerverwarming onder de herringbone motief PVC-vloer in de hal, woonkamer en keuken.
* Zeer veel opbergruimte in de garage, trapkast, het tuinhuis en op de zolder.
* Hardhouten kozijnen met HR/HR++ glas en rondom voorzien van rolluiken.
* Mechanische ventilatie aanwezig.

TUIN EN BUITENRUIMTE

De achtertuin bestaat uit twee delen van ongeveer gelijke grootte, die via het overdekte terras vloeiend in elkaar overlopen. De tuin direct achter het huis ligt op het zonnige zuiden; het gedeelte naast de woning is gesitueerd op het westen. Het overdekte terras is in 2014 aangebouwd en fraai afgewerkt met een plafond met inbouwspots en een mooie tegelvloer. Hier geniet je heerlijk beschut van optimale privacy. De achtertuin is verder ingericht met graszoden, plantenborders, een verdiept terras en een dichte groene haag als omheining. Je tuingereedschap, en nog veel meer, berg je gemakkelijk op in het houten tuinhuis van ca. 6 m².

De grote oprit aan de voorzijde biedt plaats aan maar liefst drie auto's. Vanaf de oprit geeft een houten poort toegang tot het zijgedeelte van de achtertuin. Dit is de ideale, veilige plek voor een fietsenstalling of het plaatsen van speeltoestellen. Ruimte genoeg! Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.

LIGGING

Brikkenoven 18 ligt in een geliefde jaren '90 woonwijk in Maasniel. De wijk kent louter bestemmingsverkeer en is voorzien van eigen speelgelegenheden. Een goed aangeschreven basisschool en de middelbare school BC Broekhin liggen op loopafstand. Maasniel zelf heeft een levendige dorpskern met onder andere een bakker, supermarkt, kappers en een boekenwinkel om de hoek.
Het gezellige stadscentrum van Roermond en het centraal station bereik je binnen slechts 7 fietsminuten. Een groot aanbod aan supermarkten, bouwmarkten, de woonboulevard en diverse sportvoorzieningen liggen allemaal binnen een straal van enkele kilometers. Kortom: centraler dan in Maasniel kun je in "Remunj" haast niet wonen! Ook voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal: je wandelt zo een dagelijks ommetje door de groene wijk, of loopt hard richting de voet van natuurpark De Meinweg in Asenray.

Laat je verrassen door de sfeer, de perfecte staat van onderhoud en de ruimte van dit heerlijke familiehuis.













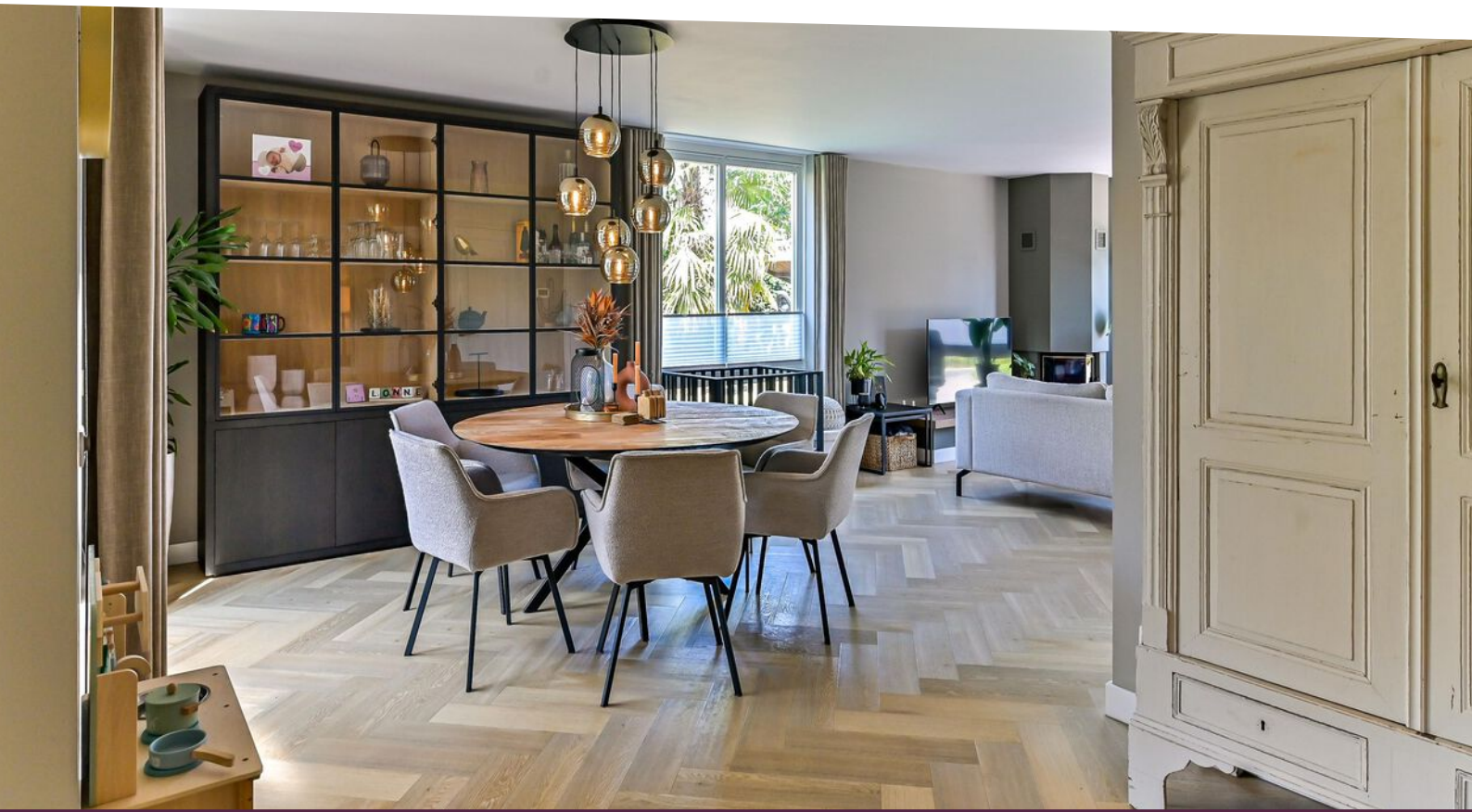


Plattegrond begane grond schets

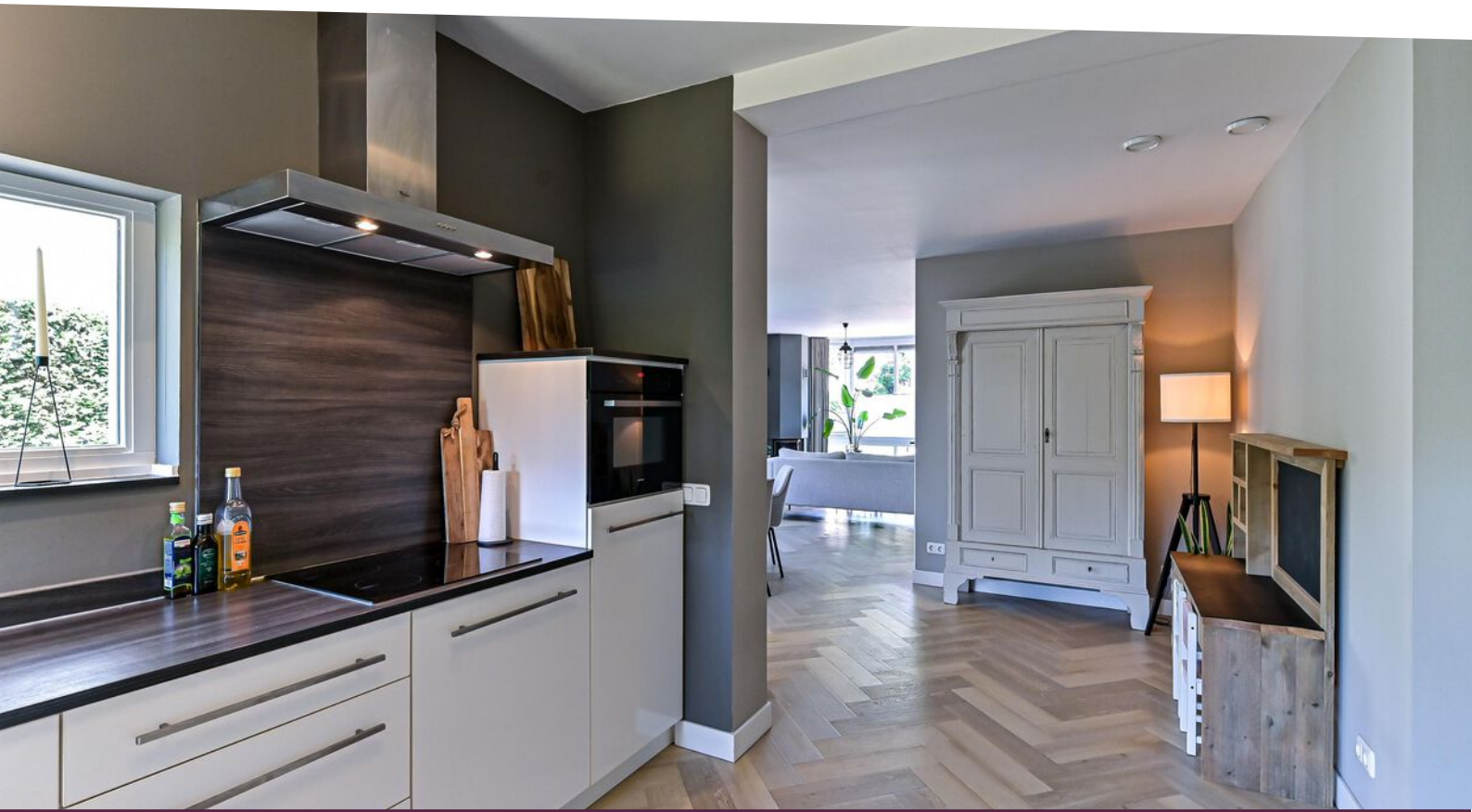


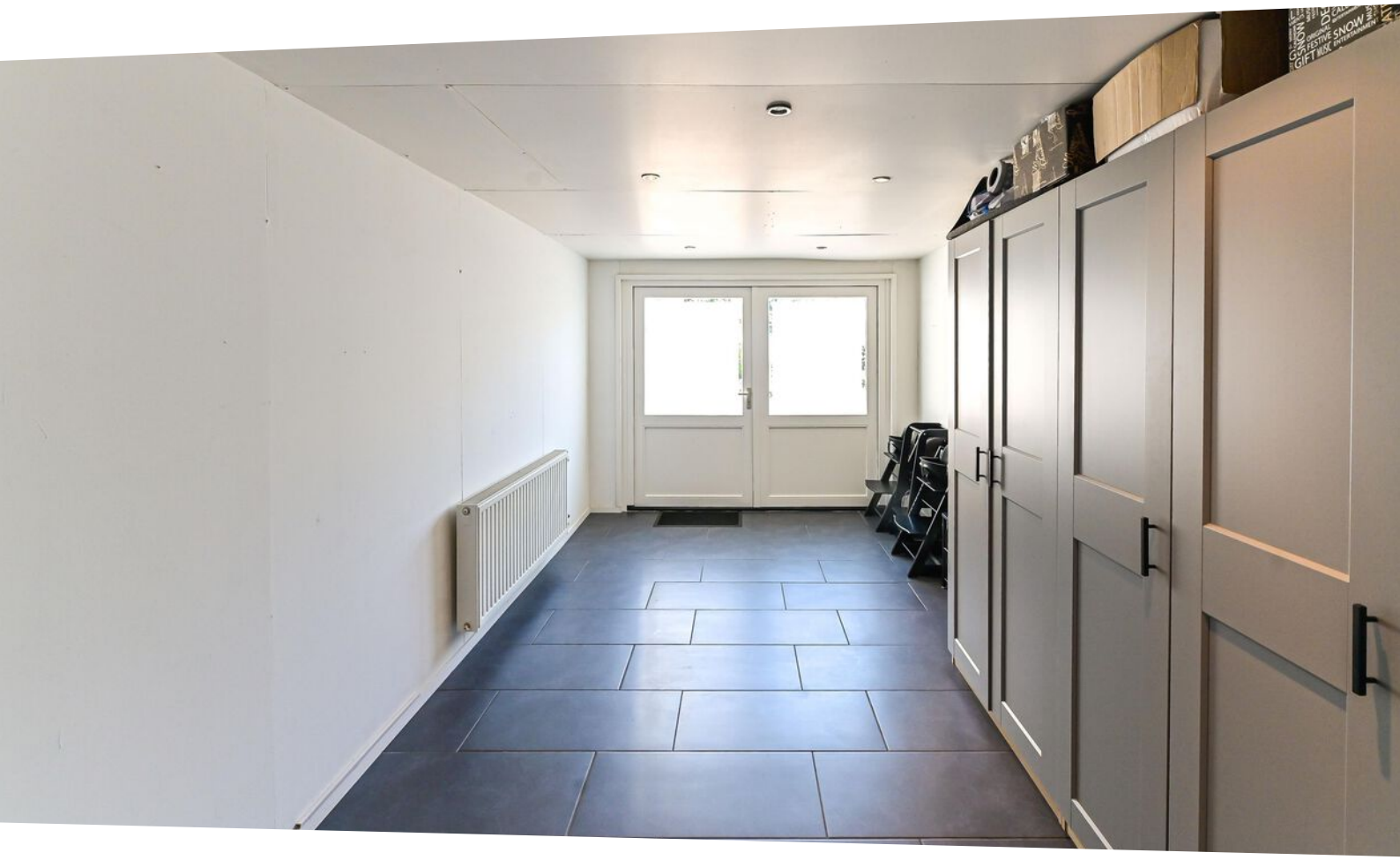
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



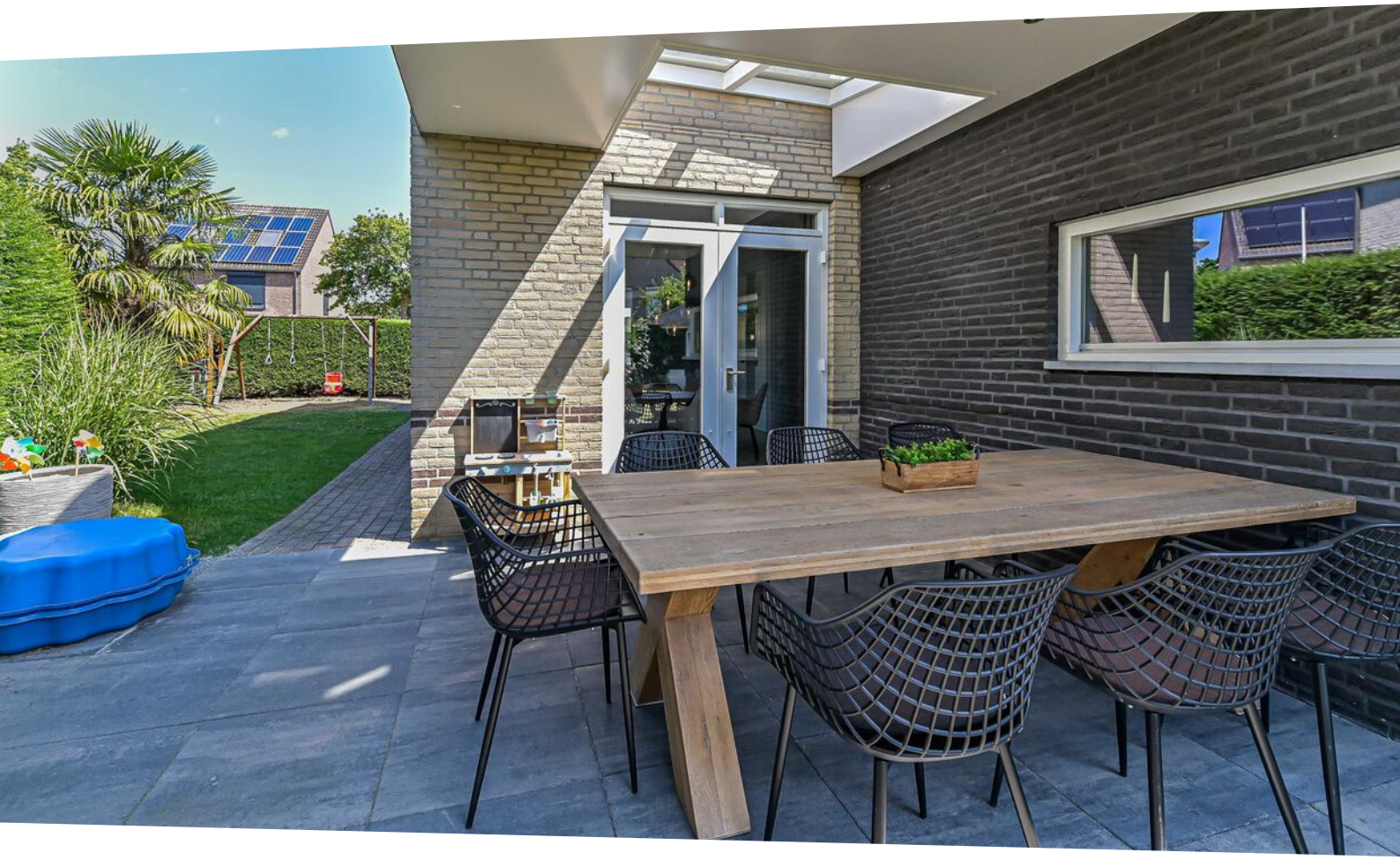


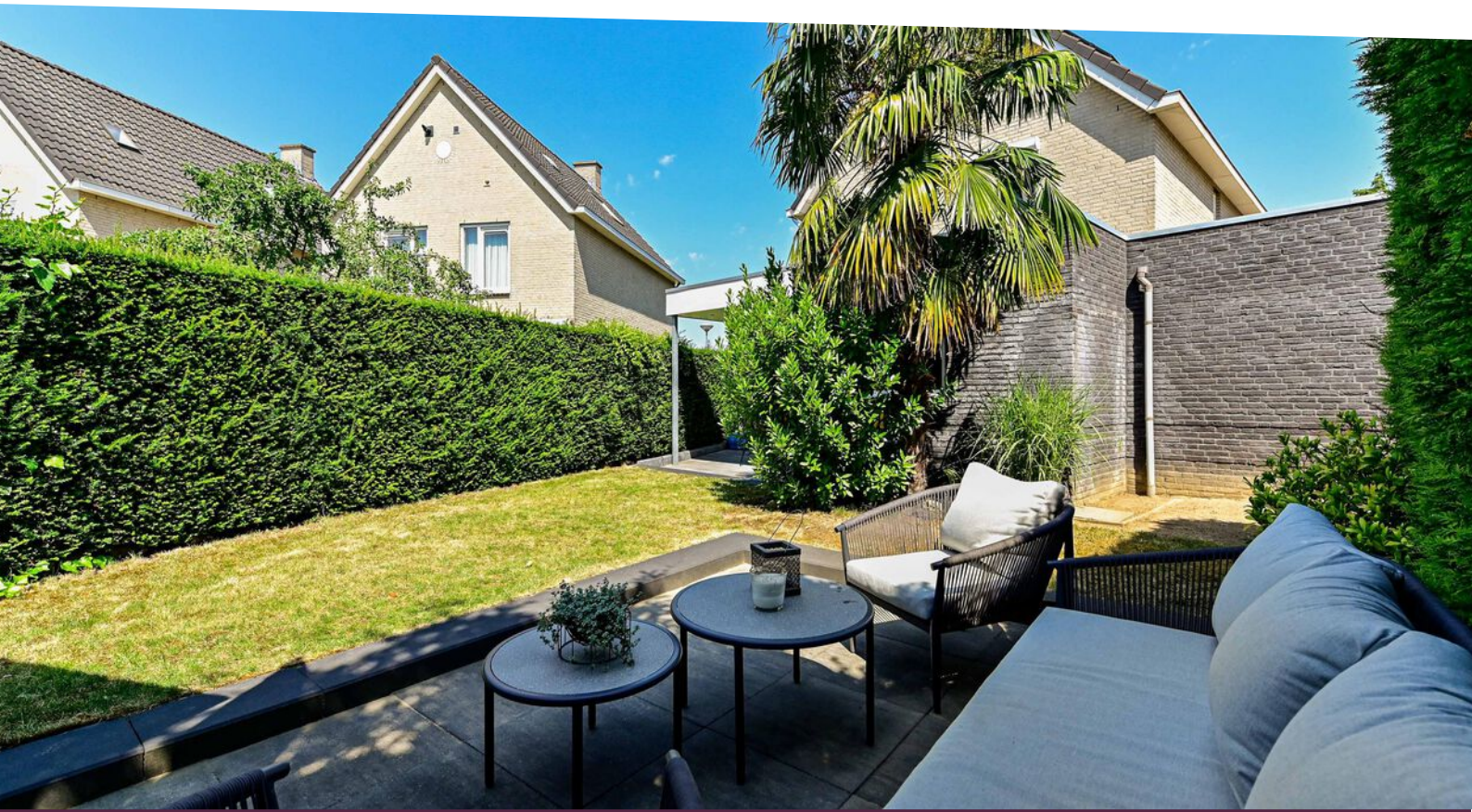


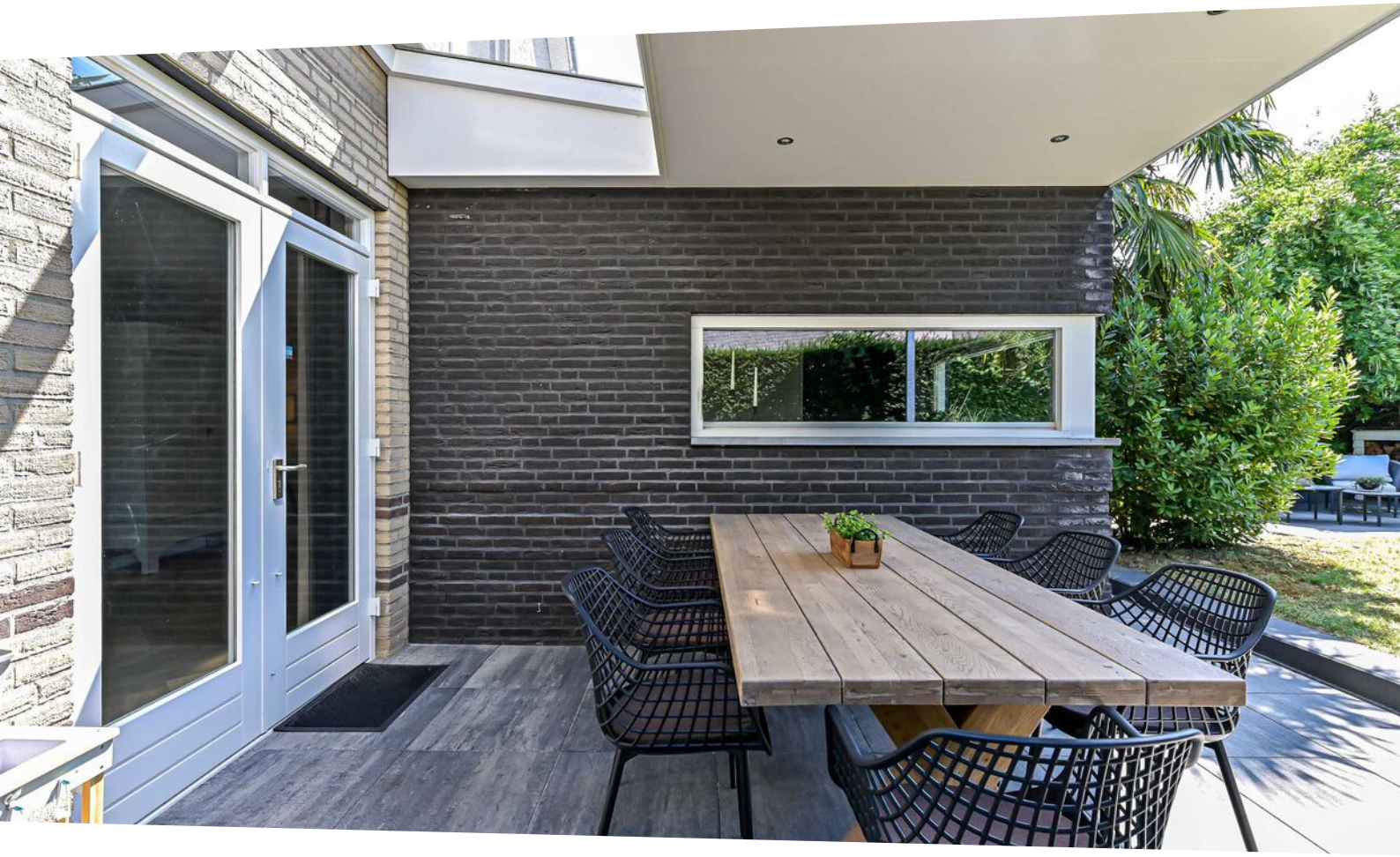








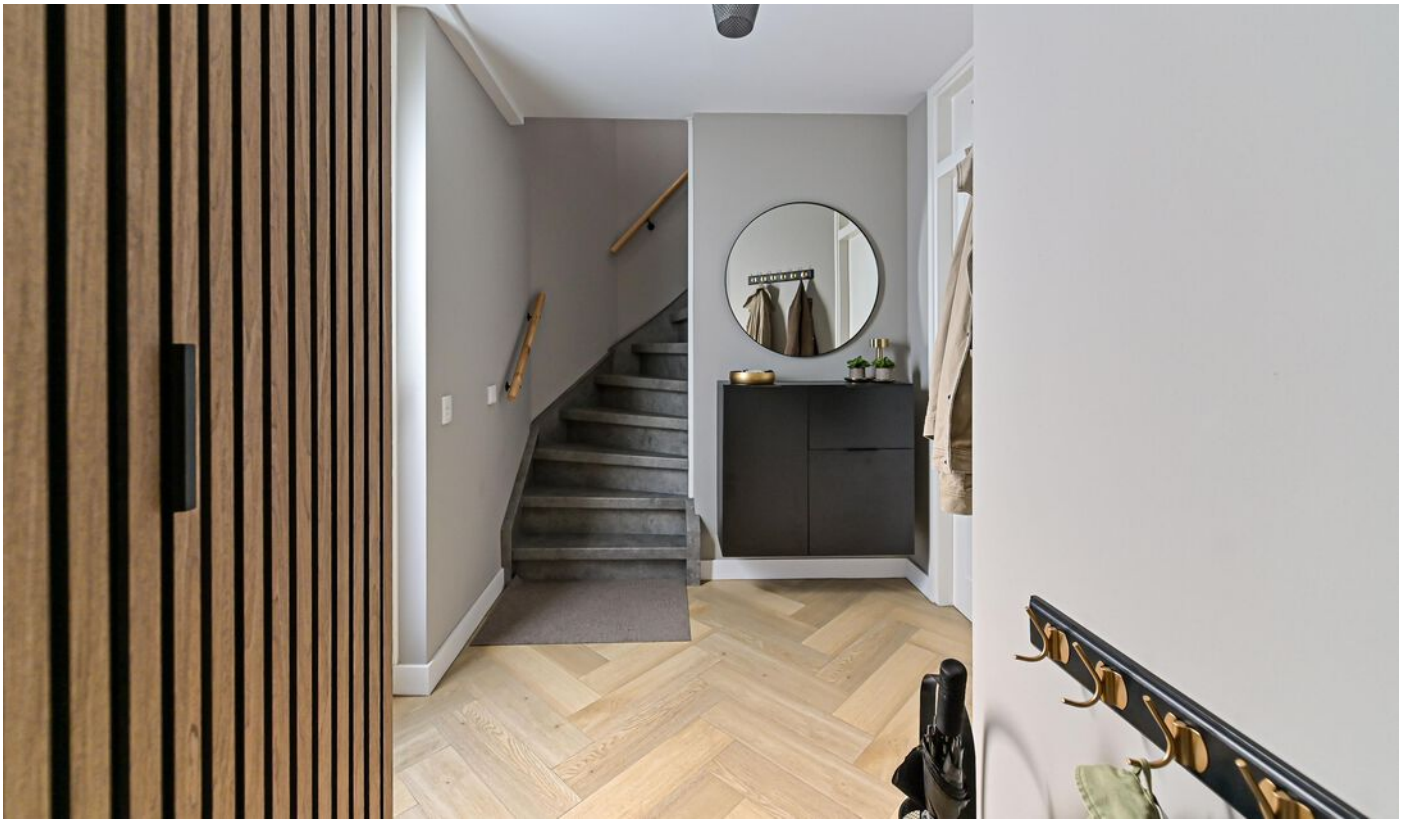




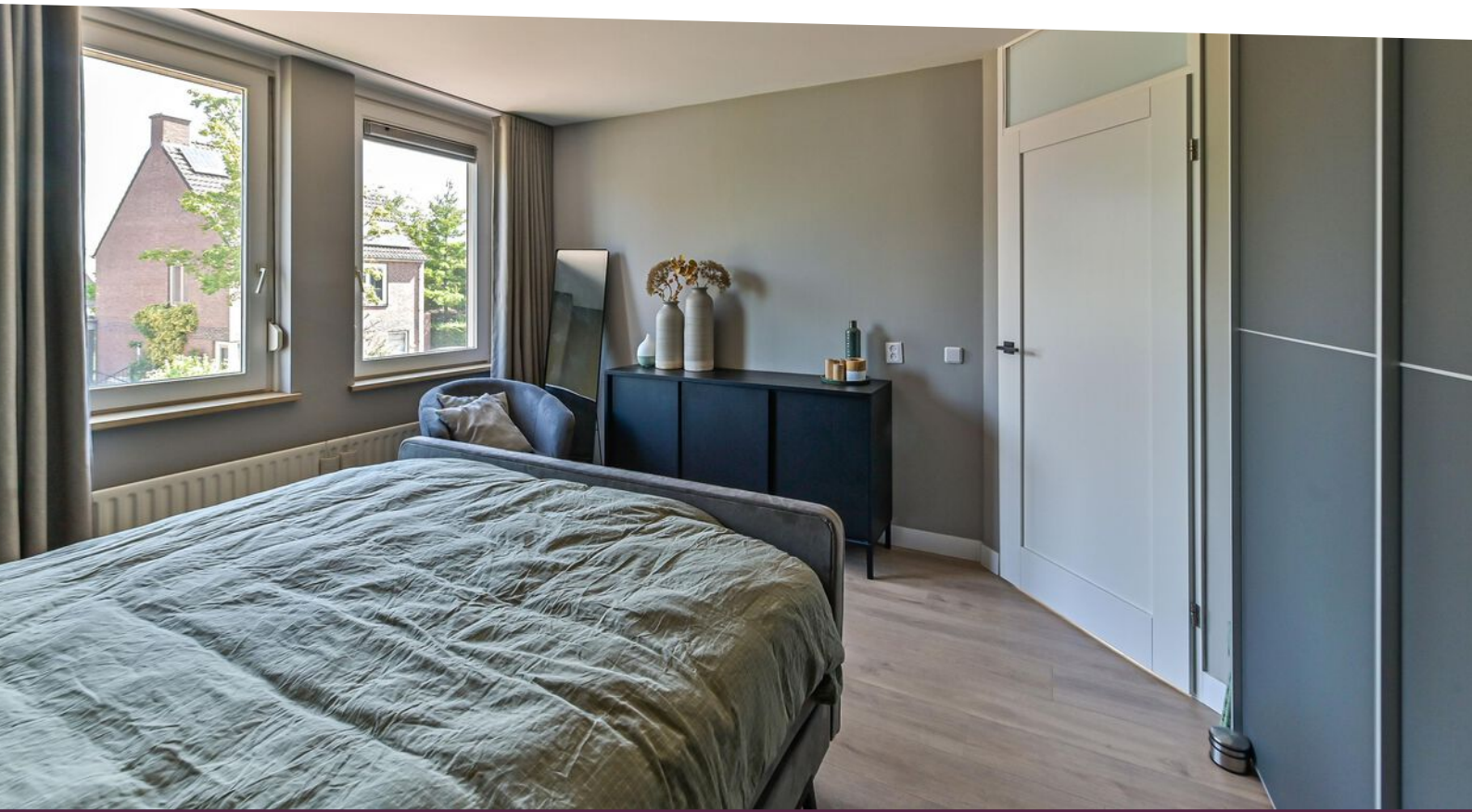








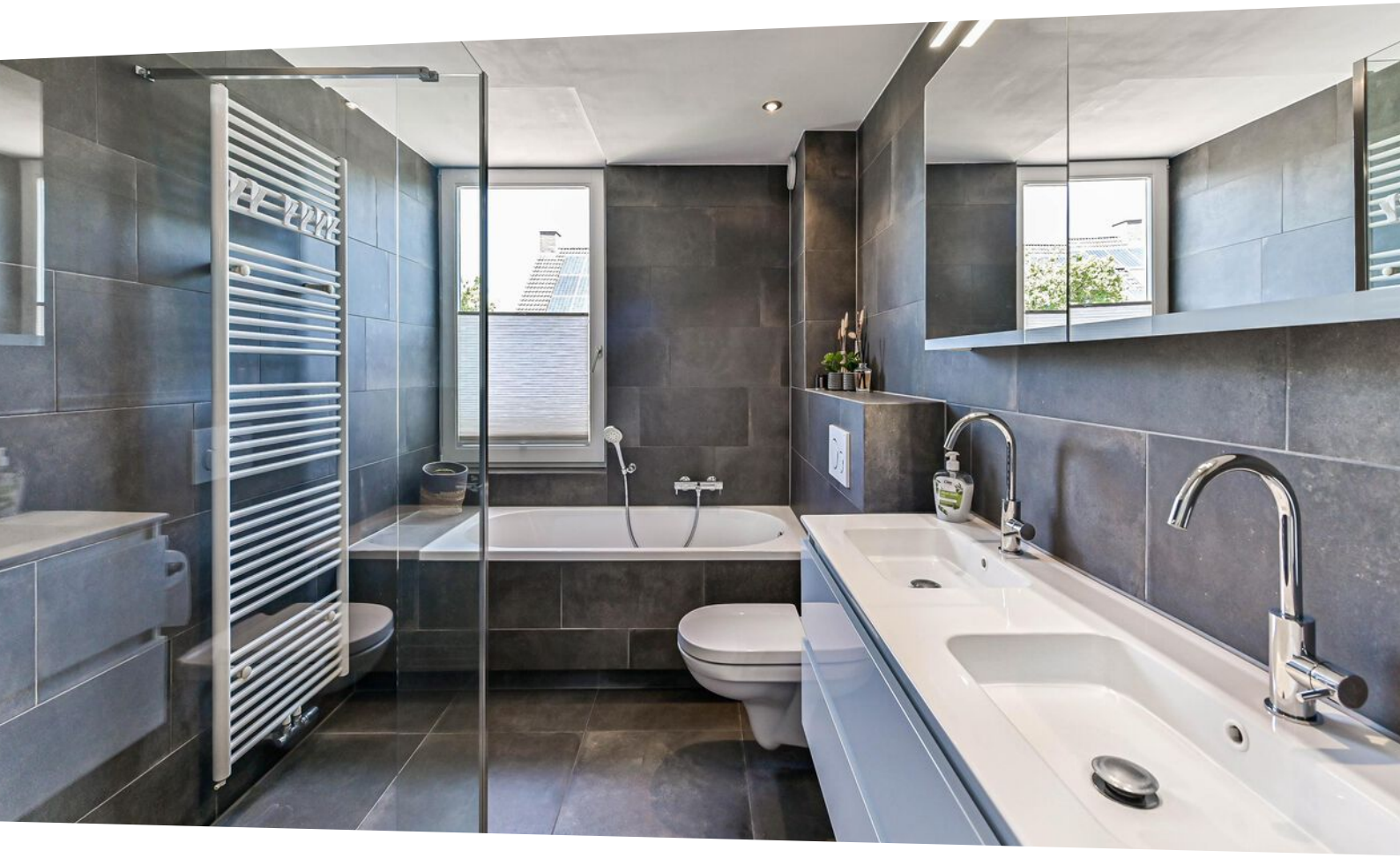




Plattegrond eerste verdieping schets



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl








LONNE





Plattegrond tweede verdieping schets



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

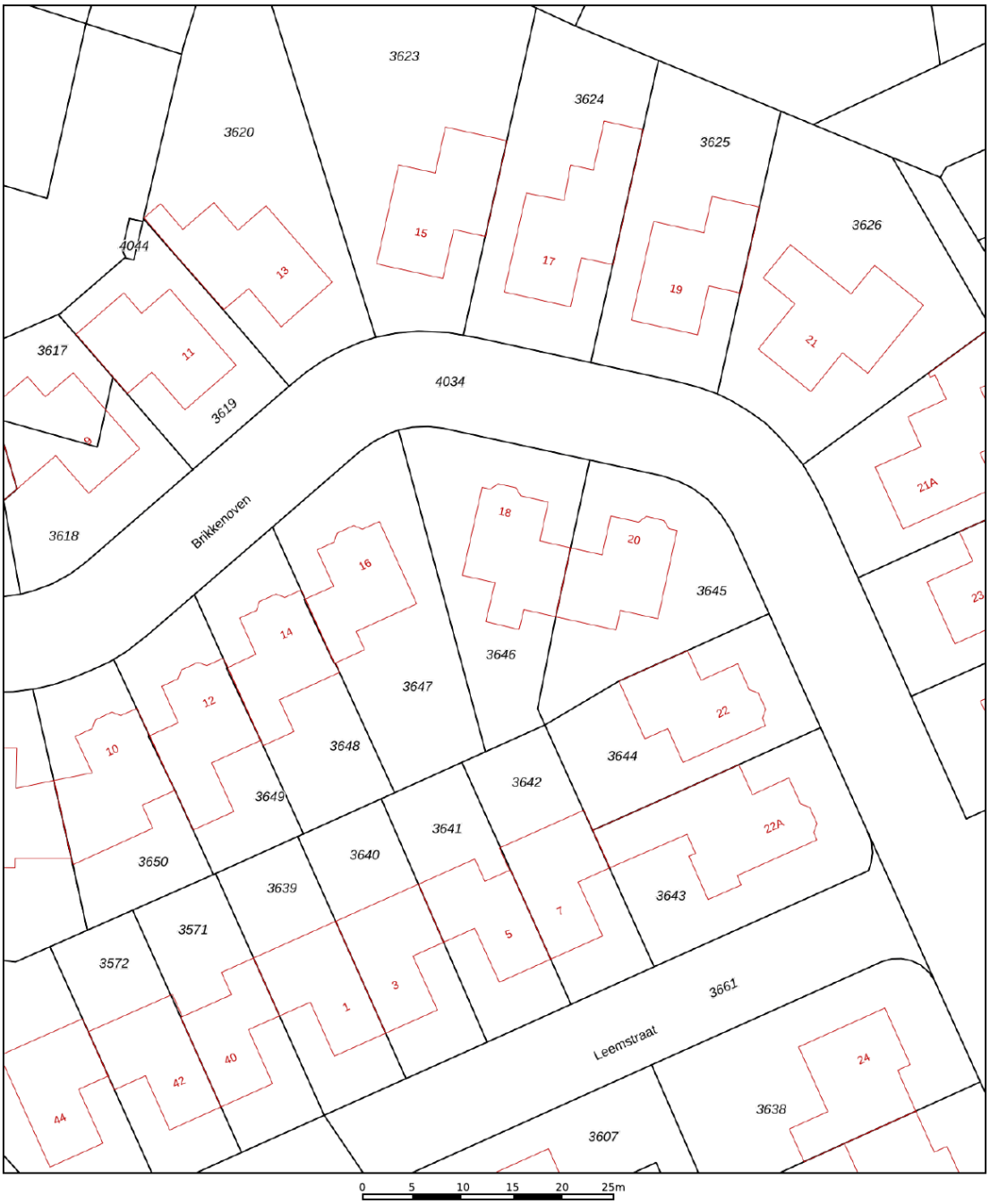




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6042WB-18



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maasniel
Sectie	B
Perceel	3646

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

Briaire Makelaardij heeft aan de samenstelling van deze brochure de grootste zorg besteed. De beschikbare informatie is zo nauwkeurig mogelijk verwerkt. Wij maken desondanks een voorbehoud voor onvoorziene wijzigingen of (zet)fouten. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontlenen.



















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 onderhandelings-proces 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 ontlenen, 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:
Briaire 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.
Briaire Makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).



NVM



Briaire
MAKELAARDIJ

\\ Venlosepoort 1, 6041 CG Roermond \\ +31475-475094 \\ info@vickybriaire.nl \\ www.vickybriairemakelaardij.nl \\