

Thuis bij jou in de buurt



**KASTEEL HEYSTERUMSTRAAT 12**

**ROERMOND**

Vraagprijs € 295.000 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 Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren

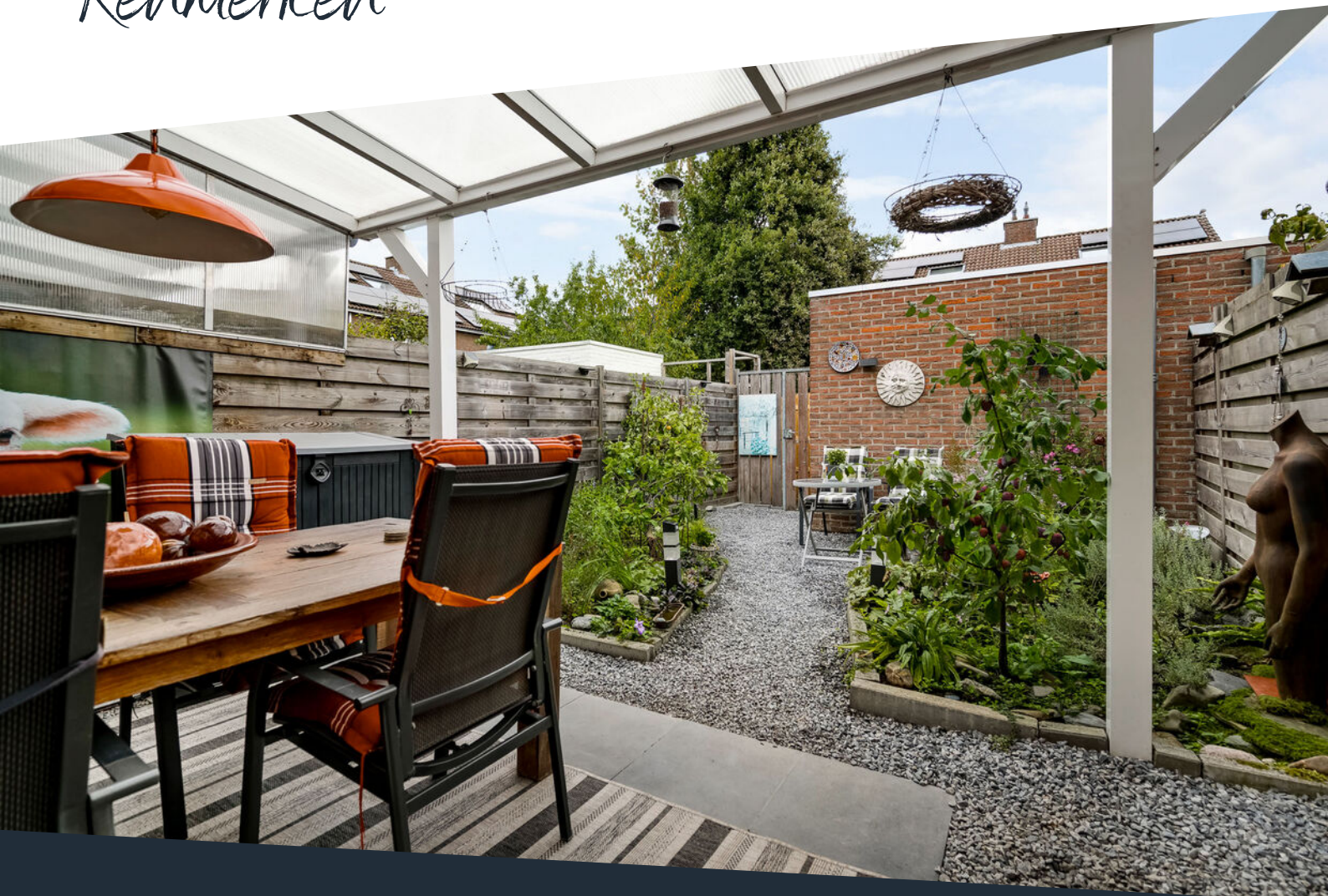


Hypotheekadvies

## ***Ik ben Frank Hermans***

Fijn wonen met een gezonde financiële basis voor iedereen. Dat is wat ik onze klanten gun en dat is de basis van waaruit ik elke dag weer graag werk als makelaar én als hypotheekadviseur. De jarenlange kennis van de woningmarkt in Midden-Limburg in combinatie met de kennis van de financiële kant van wonen maakt dat wij jou een breed pakket aan begeleiding en ondersteuning bieden vanaf het moment dat je besluit om je huis te verkopen en/of je droomhuis te kopen. We staan tijdens het hele proces voor je klaar, beantwoorden graag al je vragen en gaan samen voor het beste eindresultaat. Dat is waar we als Hermans Makelaars voor staan. Ik kijk ernaar uit om kennis te maken en jouw woonwensen waar te maken.

# Kenmerken



|                        |                      |                         |                                                                       |
|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>    | Eengezinswoning      | <b>Warmwater</b>        | Combiketel                                                            |
| <b>Type woning</b>     | Tussenwoning         | <b>Verwarming</b>       | Combiketel, merk Intergas, bouwjaar 2026                              |
| <b>Bouwjaar</b>        | 1983                 | <b>Isolatie</b>         | Dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel- en HR++ glas                      |
| <b>Perceel</b>         | ± 148 m <sup>2</sup> | <b>Energieklasse</b>    | A                                                                     |
| <b>Inhoud</b>          | ± 408 m <sup>3</sup> | <b>Voorzieningen</b>    | Mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel |
| <b>Woonoppervlakte</b> | ± 85 m <sup>2</sup>  | <b>Duurzaamheid</b>     | 8 zonnepanelen                                                        |
| <b>Aantal kamers</b>   | 5 kamers             | <b>Funderingsrisico</b> | Niet verhoogd (A, B, C)                                               |

# Onschrijving

**Drie slaapkamers, 8 zonnepanelen, een carport met ruimte voor circa twee auto's en een achtertuin met royale overkapping: deze woning heeft een praktische basis voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande tuindeuren zo het overdekte terras en de tuin in. De berging, eigen achterom en bergzolder zorgen daarnaast voor extra praktische ruimte.**

**Ook de ligging in Roermond is aantrekkelijk. De stad combineert een historische binnenstad met een ruim aanbod aan winkels en horeca. Daarnaast liggen de Maasplassen dichtbij voor wandelen, fietsen en recreatie aan het water. Dankzij het NS-station en de A73 is Roermond bovendien goed bereikbaar.**

## Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegangen tot de woonkamer en toiletruimte. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en ingericht met een duoblok en een fonteintje.

Vanuit de hal stap je de woonkamer (ca. 27,5 m<sup>2</sup>) binnen. Door de langgerekte indeling is er ruimte voor zowel een eethoek als een aparte zithoek. De laminaatvloer loopt door in de leefruimte en aan de achterzijde zorgen openslaande tuindeuren voor een directe verbinding met de tuin en de overkapping. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische kast, handig voor bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke spullen of andere zaken die je graag uit het zicht opbergt.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken (ca. 5,9 m<sup>2</sup>). De keuken is ingericht met diverse boven- en onderkasten en beschikt over een koelkast, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat en oven. Door de halfopen verbinding blijft de keuken betrokken bij de woonkamer, terwijl het toch een duidelijk afzonderlijk gedeelte van de begane grond is.

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon



# omschrijving

## Verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De geheel betegelde badkamer (ca. 6,2 m<sup>2</sup>) is ingericht met een douche, wastafel met wastafelmeubel en een wandcloset. Ook de witgoedaansluitingen bevinden zich hier. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 1 (ca. 12,4 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 2 (ca. 10,7 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 7,2 m<sup>2</sup>).

## Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder (ca. 25,6 m<sup>2</sup>). Hier bevindt zich de cv-keutel. De zolder biedt veel extra ruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

## Tuin, overkapping en berging

De woning beschikt over een verzorgd aangelegde tuin met bestrating, groen en verschillende mogelijkheden om buiten te zitten. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping (ca. 15,4 m<sup>2</sup>).

Achter in de tuin staat een berging (ca. 5,7 m<sup>2</sup>), geschikt voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Via de eigen achterom kun je de tuin ook bereiken.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een carport (ca. 12,4 m<sup>2</sup>). Op de oprit is ruimte om circa twee auto's op eigen terrein te parkeren.

## Bijzonderheden

- 8 zonnepanelen;
- Carport en ruimte voor circa twee auto's op eigen terrein;
- Achtertuin met overkapping;
- Berging en eigen achterom;
- Bergzolder met extra opslagruimte.

Bekijk hier ons  
aanbod

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon









**Deze woning biedt  
drie slaapkamers  
met 8  
zonnepanelen,  
parkeren op eigen  
terrein en een tuin  
met overkapping!**









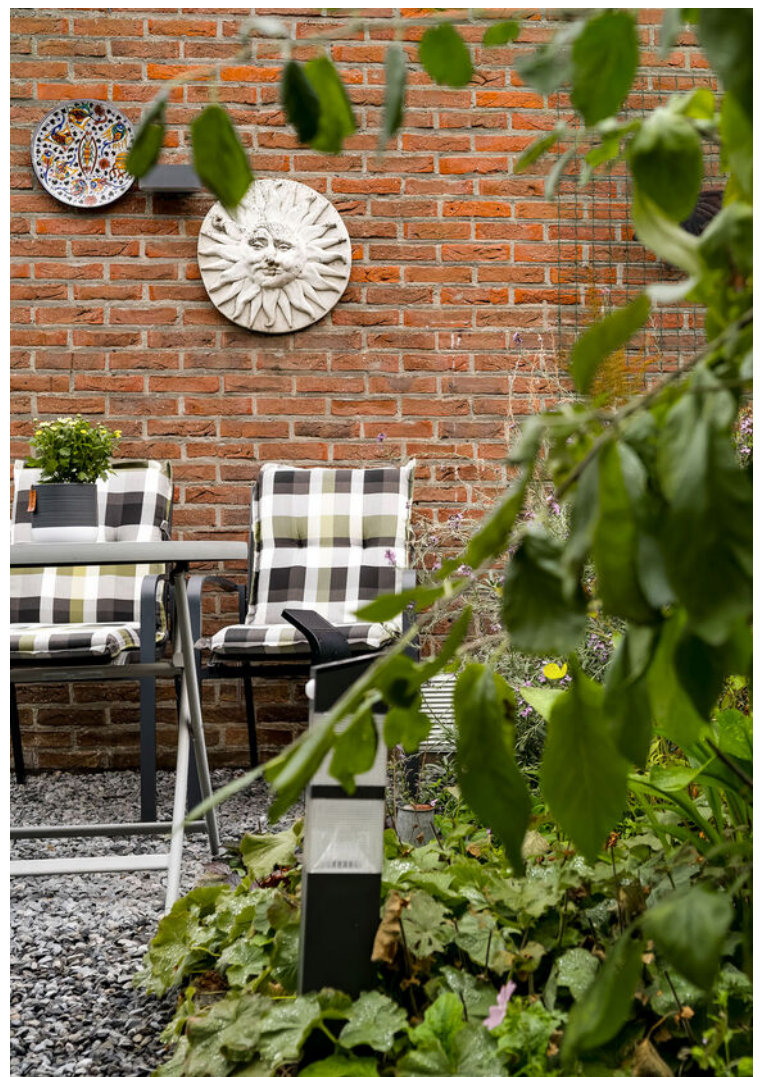




**De eerste  
verdieping biedt  
drie slaapkamers,  
een complete  
badkamer en  
toegang tot de  
praktische  
bergzolder!**

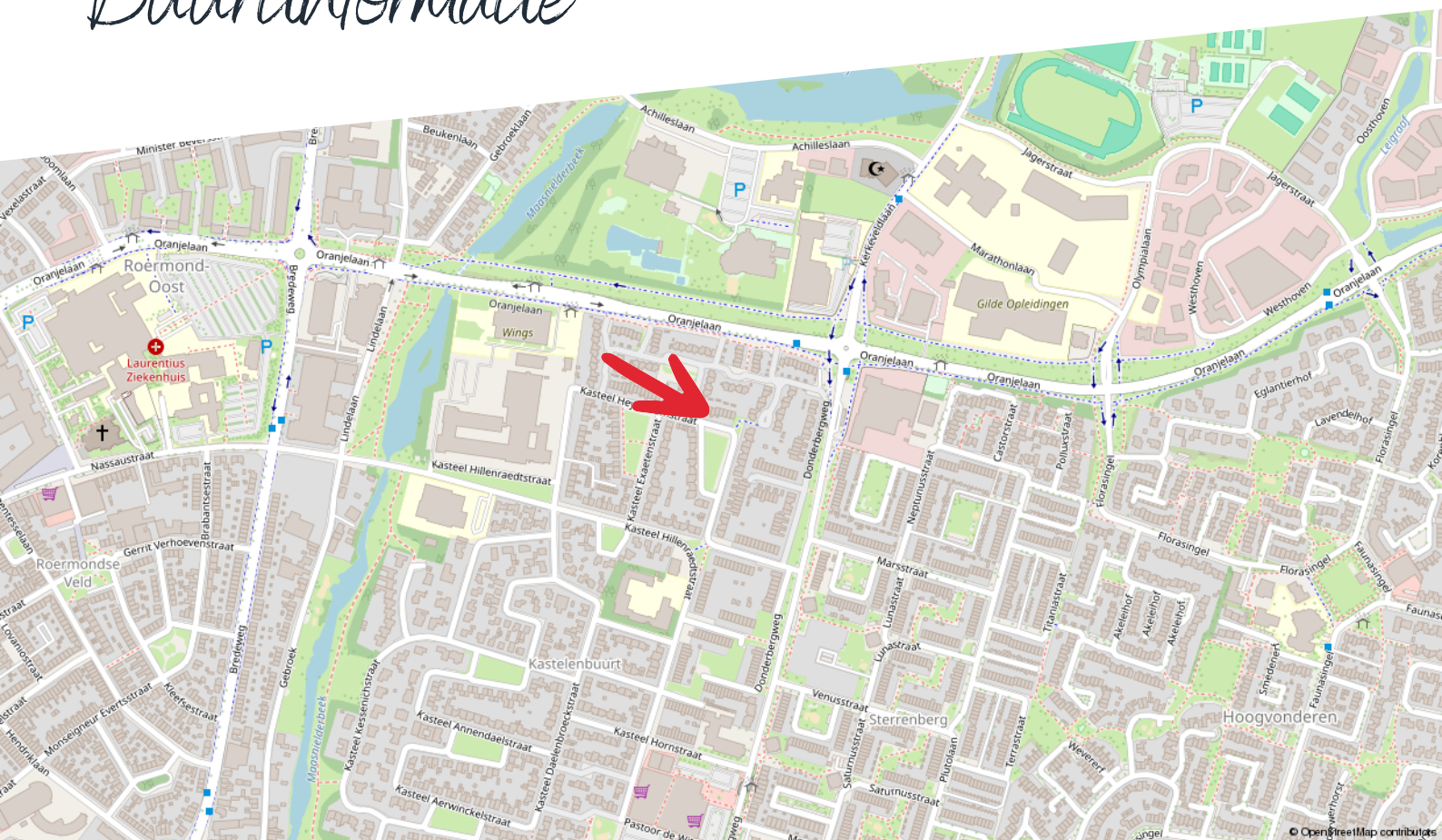






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Roermond / Kastelenbuurt



### Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 36%

### Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

### Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 25%

45 - 64: 23%

65+: 24%



51%



1,2 per huishouden



49%

# Kadastrale kaart

## Kasteel Heysterumstraat 12

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

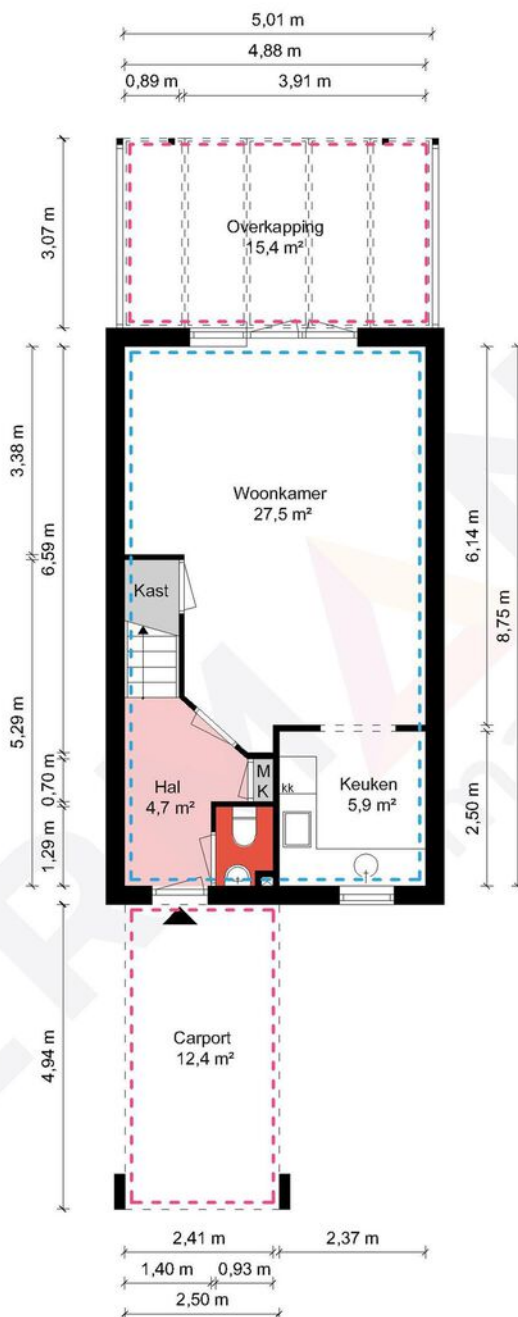


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                     |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |          |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Roermond |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Huisnummer                       | Sectie              | F        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 3918     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Voorlopige kadastrale grens      |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Administratieve kadastrale grens |                     |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bebouwing                        |                     |          |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |          |



# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Kasteel Heysterumstraat 12 - 6043 HP Roermond

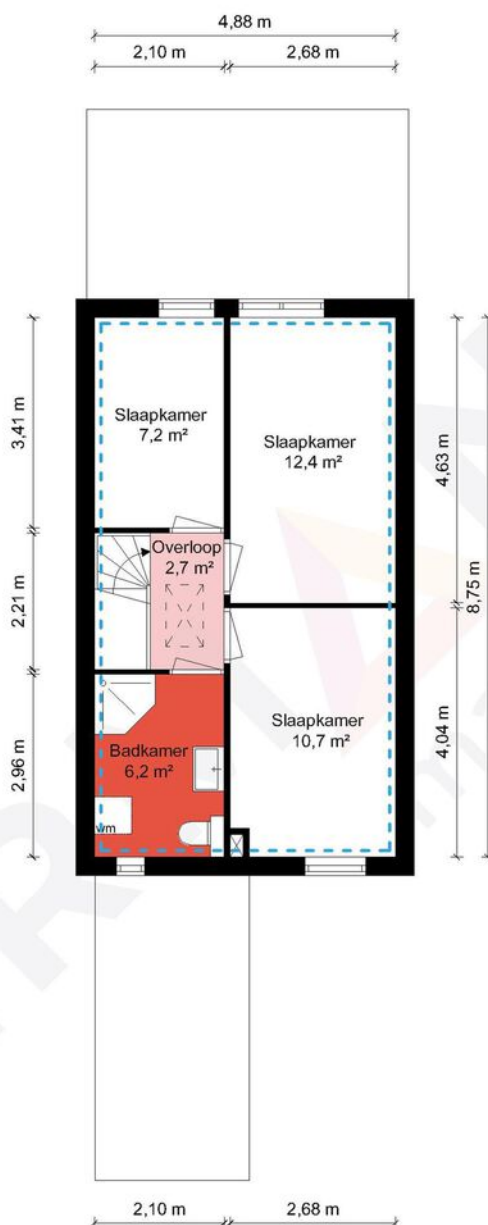
**HERMANS**  
makelaars

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte Wonen    | 85.34 m <sup>2</sup> |
| Overige Inpandige Ruimte     | 25.61 m <sup>2</sup> |
| Gebouw Gebonden Buitenruimte | 27.77 m <sup>2</sup> |
| Externe Bergruimte           | 5.71 m <sup>2</sup>  |
| Bruto Inhoud                 | 408 m <sup>3</sup>   |

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

# Plattegrond

## Eerste verdieping

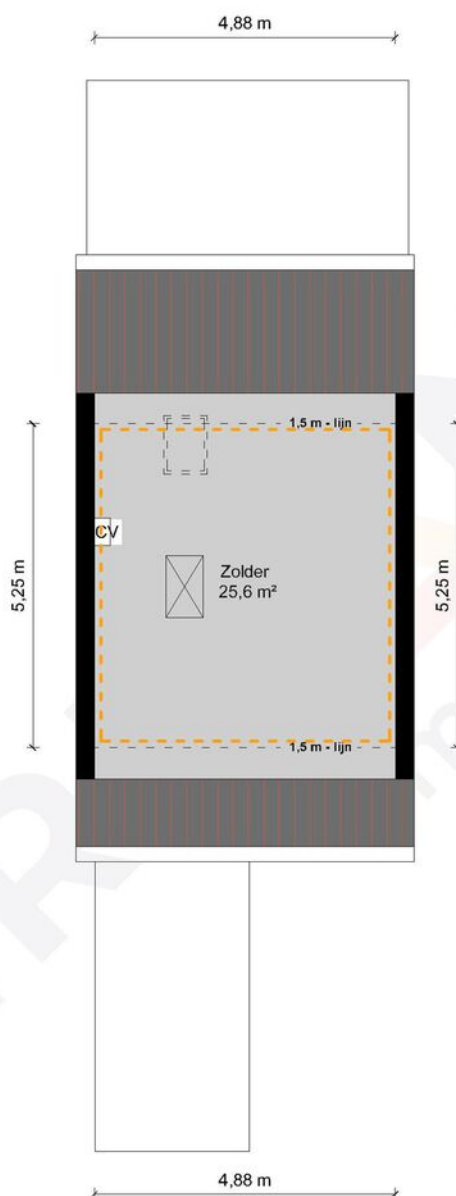


### 1e Verdieping - Kasteel Heysterumstraat 12 - 6043 HP Roermond

**HERMANS**  
makelaars

|                                                                 |                              |                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span>   | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 85.34 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"> </span> | Overige Inpandige Ruimte     | 25.61 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed pink; padding: 2px;"> </span>   | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 27.77 m <sup>2</sup> |
| <span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span>  | Externe Bergruimte           | 5.71 m <sup>2</sup>  |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>   | Bruto Inhoud                 | 408 m <sup>3</sup>   |

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

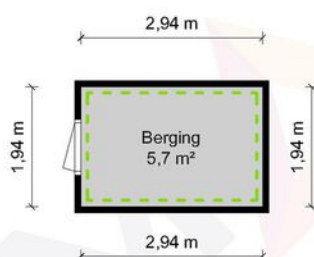


2e Verdieping - Kasteel Heysterumstraat 12 - 6043 HP Roermond

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                      |
|--|------------------------------|----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 85.34 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 25.61 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 27.77 m <sup>2</sup> |
|  | Externe Bergruimte           | 5.71 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 408 m <sup>3</sup>   |

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



Berging - Kasteel Heysterumstraat 12 - 6043 HP Roermond

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                      |
|--|------------------------------|----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 85.34 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 25.61 m <sup>2</sup> |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 27.77 m <sup>2</sup> |
|  | Externe Bergruimte           | 5.71 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 408 m <sup>3</sup>   |

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

# 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.

## Hypotheekshopen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshopen: 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](http://www.hermansmakelaars.nl)**

**Leuk kennis te maken!**