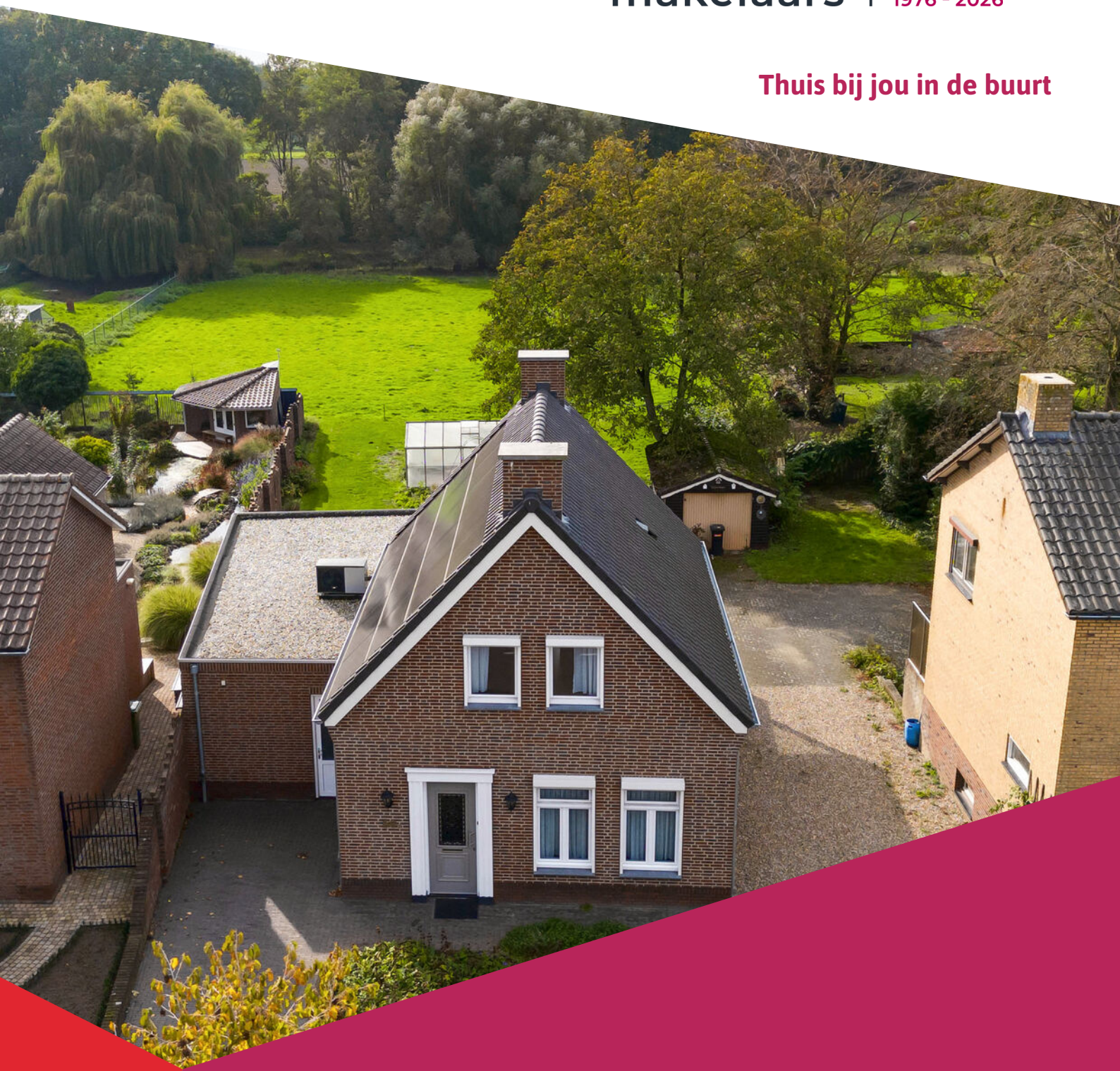
HERMANS makelaars

50 JAAR 1976 - 2026

Thuis bij jou in de buurt



MOLENWEG 56 A

ROGGEL

Vraagprijs € 639.000 k.k.

funda

NVM

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 Makelaaars
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 Nicole



IS DIT JOUW NIEUWE VRIJSTAANDE WONING?
Neem contact met mij op.

0475-493636 wonen@hermansmakelaars.nl



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al meer dan 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!

Kenmerken



Soort woning	Eengezinswoning	**Warmwater**	Warmtepomp
Type woning	Vrijstaande woning	**Verwarming**	Warmtepomp, merk: Vitocal, bouwjaar 2022 Vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	2022	**Isolatie**	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel- en HR++ glas
Perceel	± 679 m^2	**Energieklasse**	A +++
Inhoud	± 635 m^3	**Voorzieningen**	Rolluiken, schuifpui, glasvezel kabel, balansventilatie
Woonoppervlakte	± 147 m^2	**Duurzaamheid**	20 zonnepanelen, WTW-installatie
Aantal kamers	5 kamers	**Funderingsrisico**	Niet verhoogd (A, B, C)

Omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar je nu én in de toekomst prettig kunt wonen? Dan is deze levensloopbestendige woning uit 2022 zeker een bezichtiging waard! Met vier slaapkamers, een royale leefkeuken, gezellige woonkamer en een heerlijke overkapping is er volop ruimte om te wonen en te genieten. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is volledig gasloos, voorzien van 20 zonnepanelen en beschikt over energielabel A+++. Een ander groot pluspunt is de royale achtertuin, waar je geniet van veel privacy en een vrij uitzicht over het groen, met in de verte het Leudalbos. Dankzij de slaapkamers en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de extra ruimte op de verdieping ook interessant is voor gezinnen. Je woont hier in Roggel, een gezellig dorp met een groene, landelijke omgeving en volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de keuken. De hal is verzorgd afgewerkt met een tegelvloer (waaronder vloerverwarming) en lichte wanden. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De royale leefkeuken (ca. 22,1 m^2) vormt het hart van de woning. Hier heb je alle ruimte voor een grote eettafel, waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en een combimagnetron. De vele onder- en bovenkasten bieden bovendien volop bergruimte. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de aangrenzende overkapping.

Vanuit de keuken bereik je de woonkamer (ca. 15,9 m^2). Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet je hier van een prettige lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en de open verbinding met de keuken zorgt ervoor dat beide ruimtes mooi op elkaar aansluiten.

De overkapping (ca. 18,5 m^2) is een echte meerwaarde! Deze royale ruimte vormt een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de grote glazen schuifwanden en de lichtstraat valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Op mooie dagen schuif je de glazen wanden eenvoudig open en geniet je van het directe contact met de tuin. Zijn de temperaturen wat lager, dan kun je de wanden juist sluiten. De overkapping is verder afgewerkt met een tegelvloer en inbouwspots in het plafond.

Vanuit de keuken heb je toegang tot het portaal aan de achterzijde van de woning, dit portaal vormt de verbinding tussen het woon- en het slaapgedeelte van de woning met twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Slaapkamer 1 (ca. 12,9 m^2);
Slaapkamer 2 (ca. 8,1 m^2).

Centraal tussen de slaapkamers bevindt zich de badkamer (ca. 5,5 m^2). Deze is geheel betegeld en ingericht met een ruime inloopdouche, een wandcloset en een wastafel met wastafelmeubel.

De bijkeuken (ca. 12,4 m^2), welke ook vanuit het portaal bereikbaar is, is een praktische aanvulling op het geheel. Hier bevind zich naast de witgoedaansluitingen en een keukenblok, het technische gedeelte van de woning, zoals de meterkast en de warmtepomp. Daarnaast is er volop ruimte voor het opbergen van huishoudelijke spullen, voorraad of andere benodigdheden. Via de buitendeur heb je rechtstreeks toegang tot de oprit.

Omschrijving

Verdieping
Via de vaste trap in de hal bereik je de verdieping. Deze verdieping kan nog grotendeels naar eigen wens ingedeeld worden. Nu bevinden zich hier twee ruime slaapkamers, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met laminaat.

Slaapkamer 3 (ca. 20,8 m^2) Vanuit deze slaapkamer heb je toegang tot slaapkamer 4;
Slaapkamer 4 (ca. 20,2 m^2). Een interessant detail is dat hier al aansluitingen aanwezig zijn voor het realiseren van een badkamer. Daarmee biedt de verdieping extra mogelijkheden om de indeling af te stemmen op je eigen woonwensen.

Zolder
Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is geschikt voor het opbergen van bijvoorbeeld seizoensspullen, koffers en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en buitenruimte
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De royale achtertuin is ingericht met een groot gazon, beplanting en een tuinkas. Door de omvang van de tuin zijn er volop mogelijkheden om verschillende gedeeltes in te richten. Denk aan een terras met een grote tuinset, een speelgedeelte voor kinderen of een plek om lekker te tuinieren. Onderzoek ook eens de mogelijkheden voor het realiseren van een garage of berging, er is in ieder geval ruimte genoeg! Via een verhard pad bereik je de verschillende gedeeltes van de tuin. De aanwezige tuinkas is ideaal voor liefhebbers van tuinieren die graag hun eigen groenten of planten kweken.

Een groot pluspunt is de vrije ligging aan de achterzijde. Vanuit de tuin kijk je uit over het omliggende groen en het Leudal, een beschermd Natura 2000-natuurgebied. In combinatie met de aanwezige beplanting zorgt dit voor een tuin met veel privacy.

Bijzonderheden
- Instapklare, goed onderhouden woning, gebouwd in 2022;
- Levensloopbestendige indeling met twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond;
- Aansluitingen voor een tweede badkamer aanwezig op de verdieping;
- In totaal vier slaapkamers, waarvan twee royale slaapkamers op de verdieping;
- Volledig gasloos, voorzien van 20 zonnepanelen en energielabel A+++;
- Royale leefkeuken en aangrenzende overkapping met glazen schuifwanden en lichtstraat;
- Ruime achtertuin met veel privacy, vrij uitzicht over het groen en een tuinkas.

Bekijk hier ons aanbod

Scan de QR-code met de camera van je telefoon






56A









Deze instapklare, levensloop-bestendige woning biedt vier slaapkamers, een royale tuin en energielabel A+++!















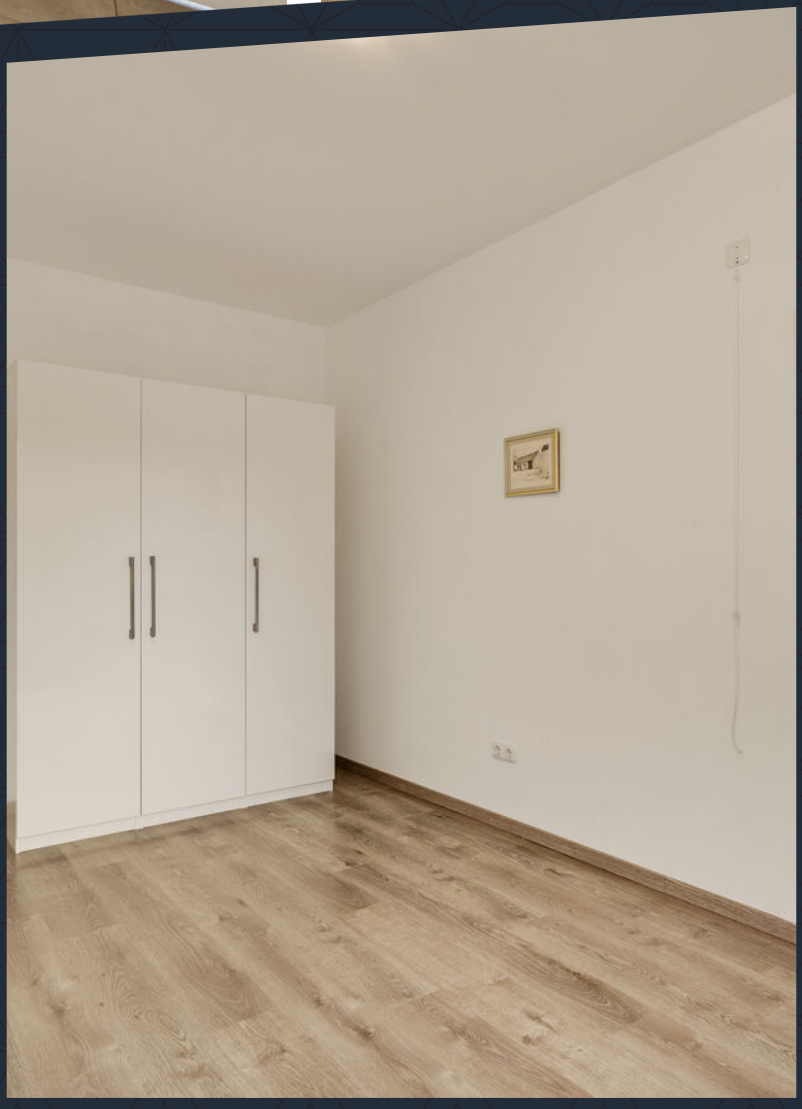
Een heerlijke serre met volop licht, ruimte en uitzicht op de tuin!











De tweede hal biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen!



































De royale tuin biedt volop privacy en een prachtig uitzicht over het groen!



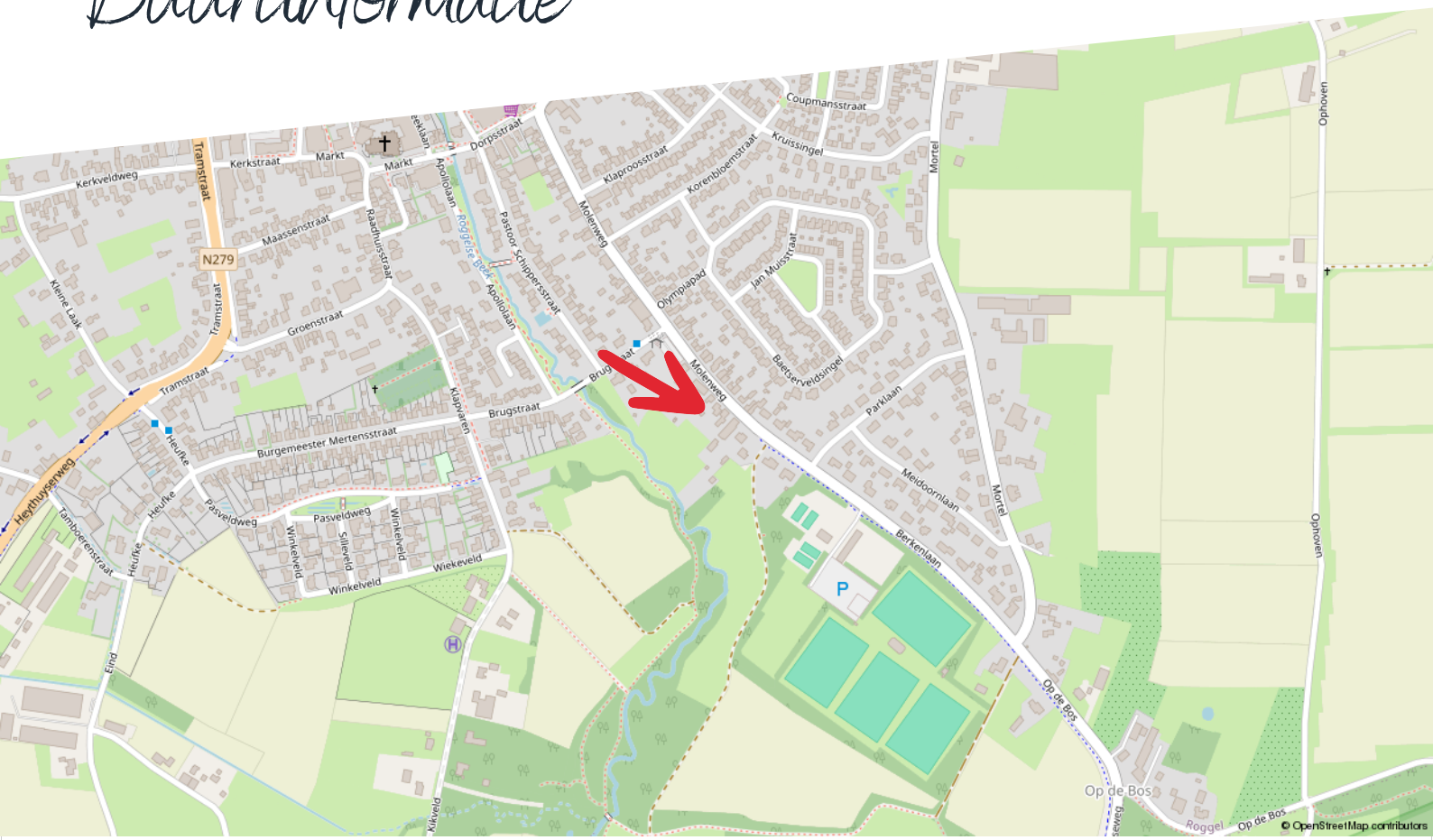






Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leudal / Kern Roggel



Huishoudens



- Eenpersoons: 32%
- Zonder kinderen: 35%
- Met kinderen: 33%

Koop / huur



- Koop: 78%
- Huur: 22%

Leeftijd



- 0 - 14: 14%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 23%
- 45 - 64: 28%
- 65+: 25%

50%

1,3 per huishouden

50%

Energielabel

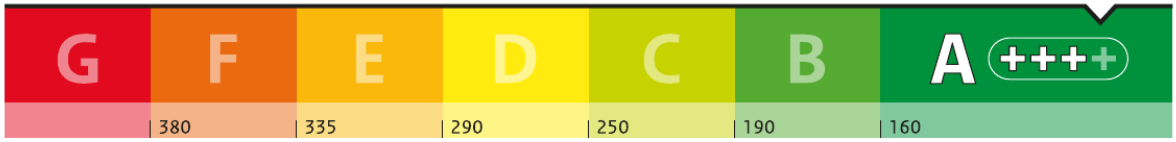
Molenweg 56 A

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
212684280	22-10-2026	20-10-2036

Deze woning heeft energielabel A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) **11,73 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

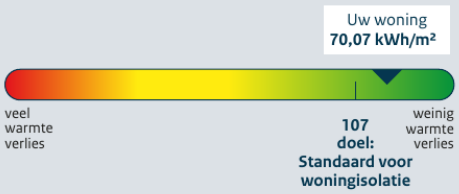
Gevels	++
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	+/-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	6.545 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	2,17
Aandeel hernieuwbare energie [%]	90,7
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Molenweg 56 A
6088AS Roggel

Bouwjaar
2022

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
142 m²

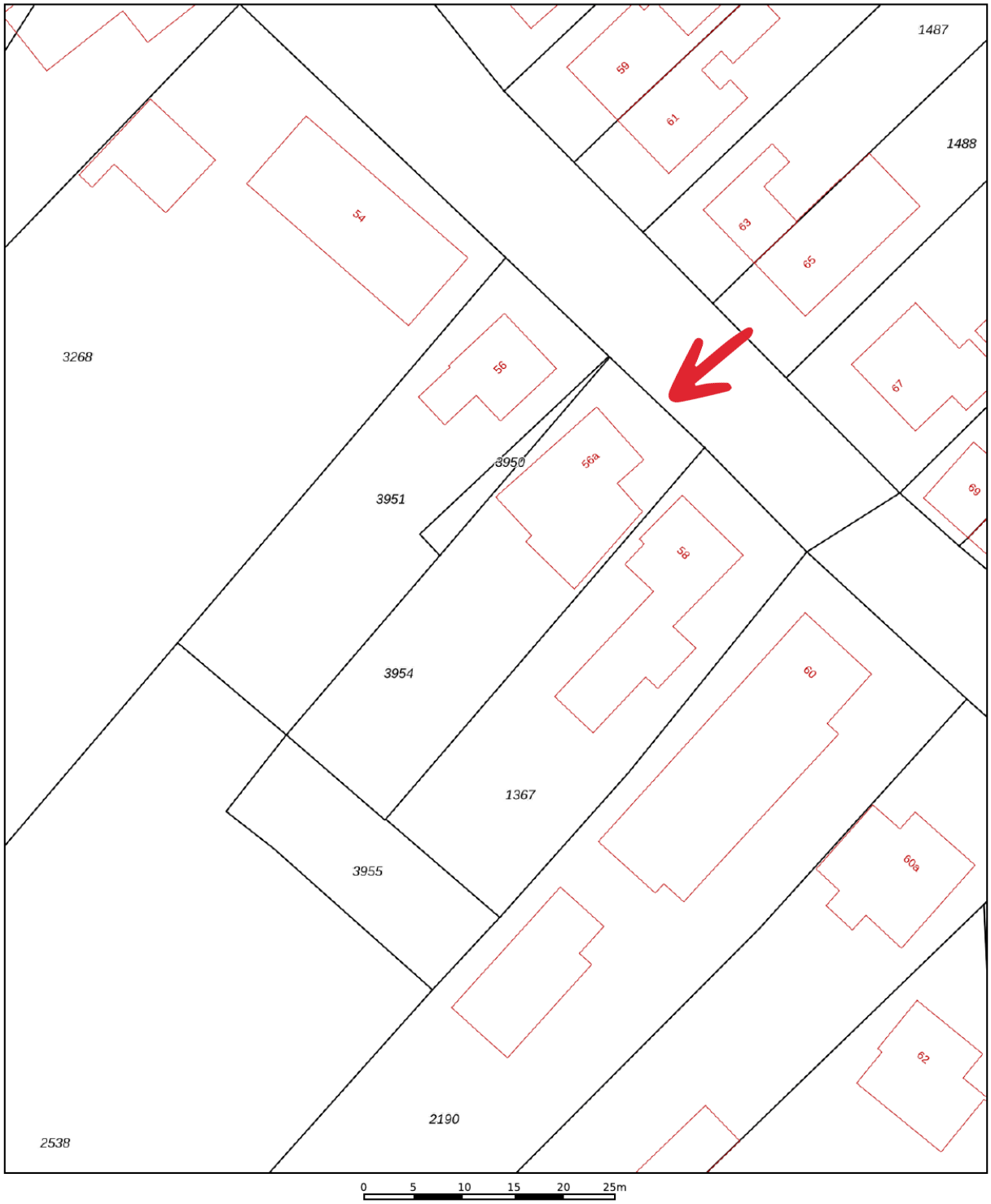
Energieadviseur
KWM Zeebregts

Kadastrale kaart

Molenweg 56 A

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Roggel
Sectie	G
Perceel	3954

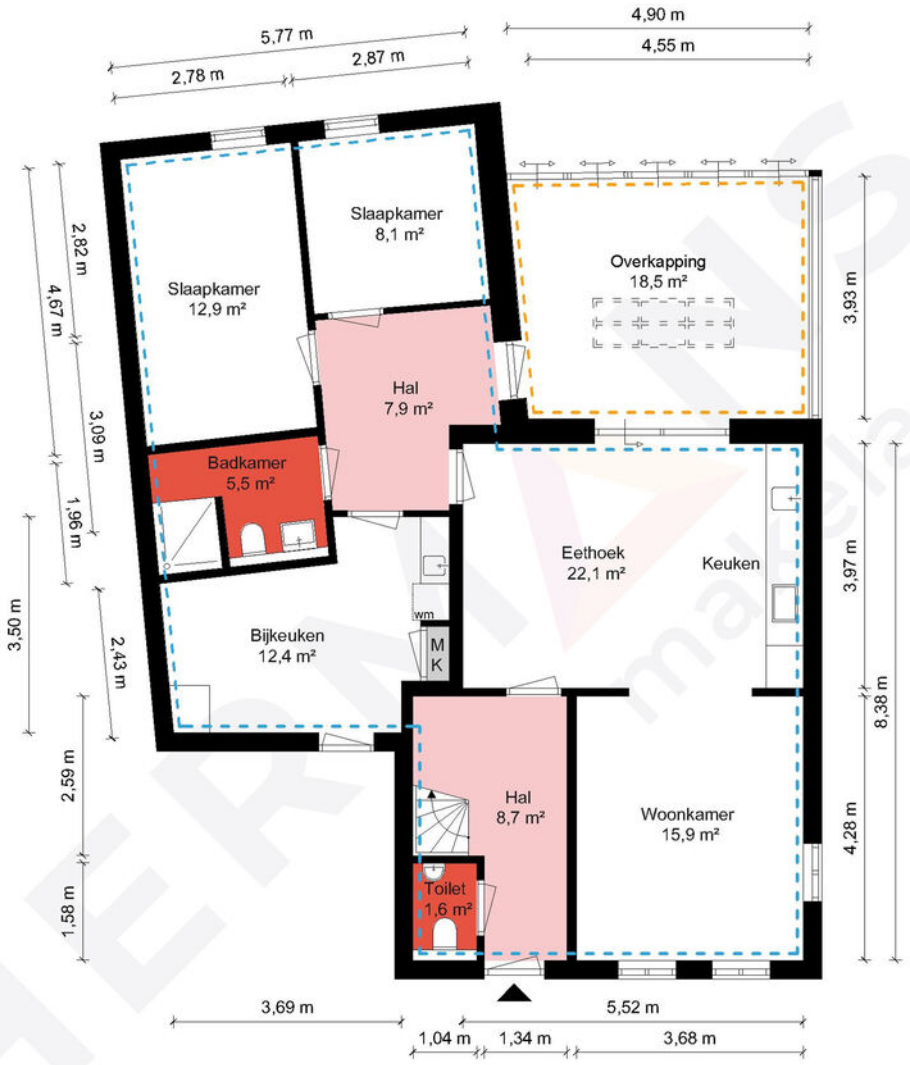
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Begane grond



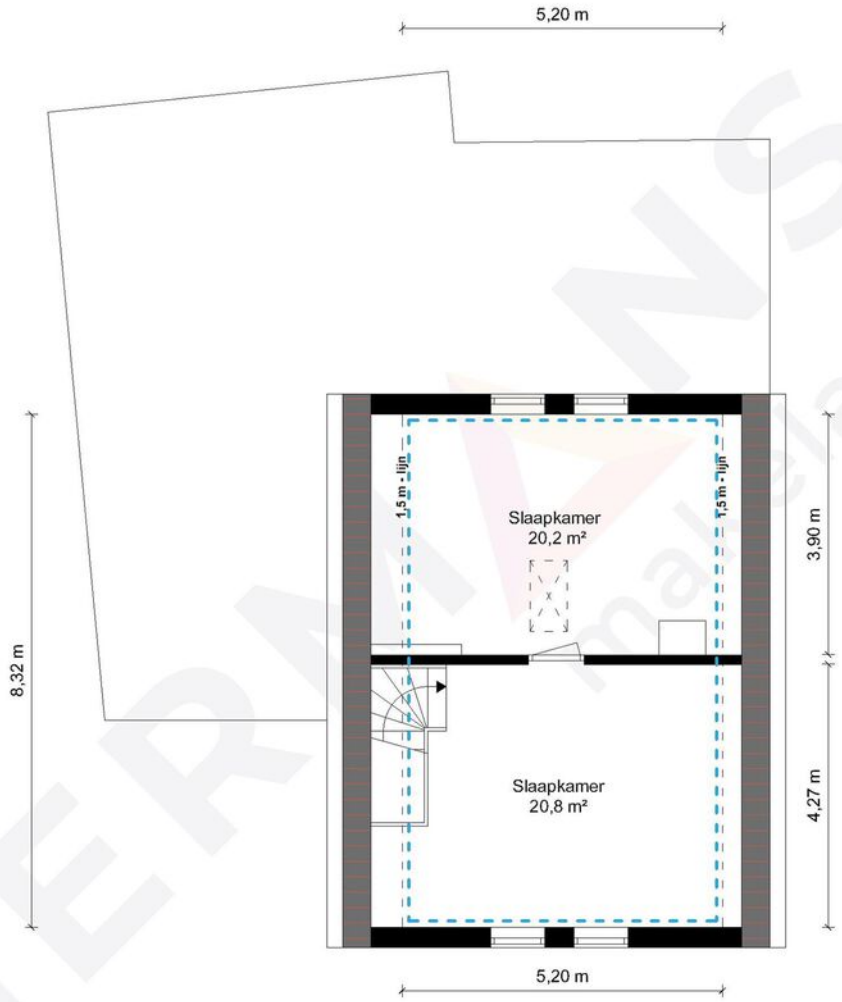
Begane grond - Molenweg 56A - 6088 AS Roggel

HERMANS makelaars

Gebruiksoppervlakte Wonen	147.48 m²
Overige Inpandige Ruimte	18.47 m²
Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m²
Externe Bergruimte	0.00 m²
Bruto Inhoud	635 m³

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

Plattegrond



1e Verdieping - Molenweg 56A - 6088 AS Roggel

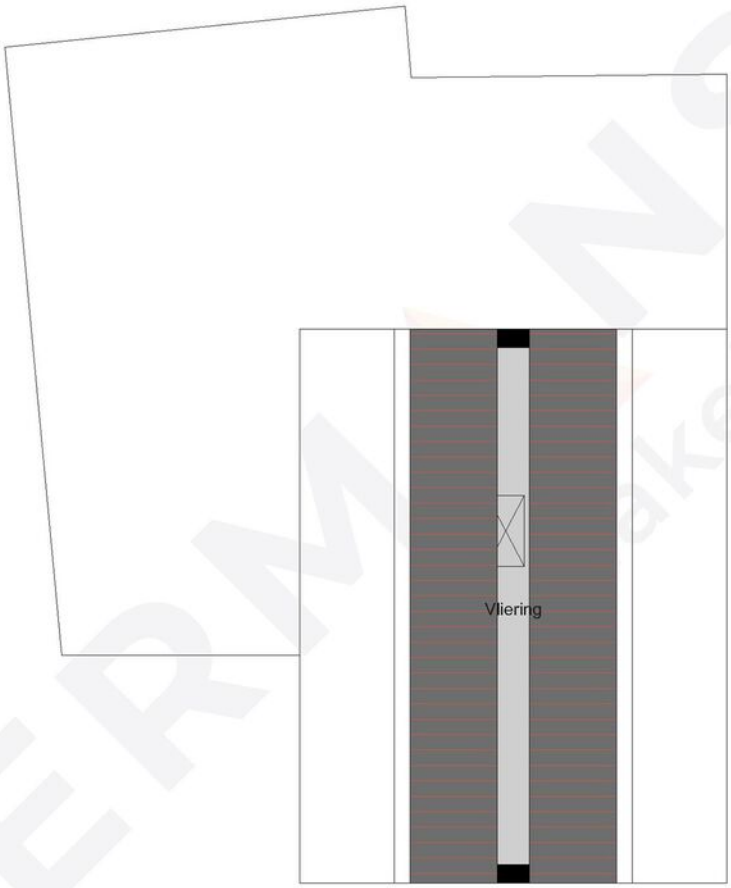
HERMANS makelaars

Gebruiksoppervlakte Wonen	147.48 m²
Overige Inpandige Ruimte	18.47 m²
Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m²
Externe Bergruimte	0.00 m²
Bruto Inhoud	635 m³

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

Plattegrond

Vliering



2e Verdieping - Molenweg 56A - 6088 AS Roggel

HERMANS makelaars

Gebruiksoppervlakte Wonen	147.48 m²
Overige Inpandige Ruimte	18.47 m²
Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m²
Externe Bergruimte	0.00 m²
Bruto Inhoud	635 m³

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

Aantekening

Hypotheekshop

Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheken, 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.

Scan de QR code met jouw telefoon

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.

Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheken, 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 hypotheken.



DE HYPOTHEEK SHOP



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.

HERMANS makelaars | 50 JAAR 1976 - 2026

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

Leuk kennis te maken!