te koop



Berkenlaan 3

Heel

Briaire MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN
169 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
773 m²

INHOUD
911 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1968, 1992

ENERGIELABEL
A





Bijzonderheden

- Vrijstaand, levensloopbestendig wonen aan een fijne straat vlakbij bos en water.
- Deze instapklare bungalow combineert een royale indeling met ultiem comfort, wellness en maximale privacy.
- Met een verwarmd zwembad, een luxe buitenkeuken en een sfeervolle tuin rondom wordt het (buiten-)leven hier elke dag gevierd.
- In totaal telt de woning 4 slaapkamers waarvan 2 op de begane grond met een eigen badkamer en suite.
- Grondig gerenoveerd en zowel van binnen als buiten hoogwaardig gemoderniseerd.
- Hier wordt wonen pas echt genieten!

Omschrijving

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Een overdekte entree leidt naar de ruime ontvangsthal met garderobe, vernieuwde meterkast en het gastentoilet.
Het gastentoilet is modern betegeld en voorzien van een composieten fonteintje. Een glazen paneeldeur geeft toegang tot de indrukwekkende woonkamer van 50 m². De ruimte is strak afgewerkt met een sfeervolle tegelvloer in eiken houtlook en strak gestucte wanden. De moderne gashaard geeft de zithoek een warme, exclusieve uitstraling. Via een schuifpui is er direct toegang tot de achtertuin, en de vele ramen zorgen voor een fijne lichtinval.
Nog meer tuincontact heb je in de open keuken met een raam over de hele breedte van deze ruimte. Er is bewust voor een neutrale keuken met onderlades en kasten gekozen. De keuken is voorzien van een composieten werkblad, een Amerikaanse koelkast en diverse inbouwapparatuur; 5-pits gaskookplaat, een design afzuigkap, een combi-oven en een vaatwasser.

Via de keukendeur kom je in de fijne serre. De serre staat ook in directe verbinding met de tweede slaapkamer en de garage. In de serre geniet je, dankzij de glazen schuifdeuren, het hele jaar van het zicht op de mooie achtertuin. Ook zorgt de serre voor een overdekte verbinding naar de garage, wasruimte/bijkeuken en de buitenkeuken. De garage is lekker ruim (26 m²) en heeft een extra brede poort om er eenvoudig een auto in te kunnen parkeren. Een schuifdeur leidt naar de handige wasruimte/bijkeuken. Deze is ingericht met een hoge kastenwand en een keukenblok waarin zelfs een extra koelkast in is ingebouwd. Onder het werkblad zijn de witgoedaansluitingen netjes weggewerkt.

In een aparte ruimte is de zwembad-installatie opgesteld. Hier is krachtstroom en een uitstortgootsteen. De wasruimte leidt naar de overkapping achter het huis met een buitenkeuken.

De begane grond beschikt over twee volwaardige slaapkamers:
-Slaapkamer I (31 m²): Met recht een master bedroom te noemen. Ingericht met een royale 4-deurs inbouwkast en een luxe badkamer en suite met inloopdouche en twee waskommen op stijlvolle ondermeubels. Prachtige details zijn de wandkranen van Hotbath en de inbouwnis voor de douchespullen. De badkamer en suite maakt het luxe gevoel compleet.
-Slaapkamer II (11 m²): Ideaal voor logees, mede dankzij een eigen douche en wastafel.

Verdieping:
Een makkelijke trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping, voorzien van een tweede toilet en een wastafelmeubel. Deze verdieping telt twee slaapkamers (respectievelijk 18 m² en 13 m²) en een zolderberging. Beide kamers zijn hoogwaardig afgewerkt met gestucte wanden, gestucte plafonds met inbouwspots, verwarming, vloerbedekking en een Velux dakraam. Via de kleinste slaapkamer is de zolderberging bereikbaar, waar ook de hybride C.V.-installatie opgesteld staat. Via een kruipluik is daarnaast de zolder boven de aanbouw toegankelijk.

Tuin:
De tuin rondom dit vrijstaande woonhuis biedt een uitzonderlijke mate van privacy en vormt een harmonieus verlengstuk van het woongenot.

Omschrijving

Het eigentijdse ontwerp combineert stijlvolle elementen met een natuurlijke sfeer, waarbij volgroeide borders gevuld met diverse planten gedurende de lente, zomer en najaar zorgen voor een kleurrijk schouwspel. Door middel van verzorgde hagen zijn er intieme hoekjes gecreëerd die uitnodigen tot rust en ontspanning. Het buitenleven is optimaal gefaciliteerd met meerdere terrassen: een zonnig terras direct aan huis, een schaduwrijk terras bij het zwembad en een comfortabel overdekt terras bij de buitenkeuken. De paden en terrassen zijn gelegd met trommelstenen. Dankzij het lager gelegen achterliggende perceel en de prachtige platanen geniet de tuin van een natuurlijke beschutting die zowel schaduw als optimale privacy garandeert. Het verwarmde zwembad van acht bij vier meter vormt een stralend middelpunt. Het betreft een zoutwater zwembad dat eenvoudig te onderhouden is en in 2021 is gerenoveerd. Om het zwembad bevindt zich een veilig Loginox hekwerk, terwijl de prachtige klimhortensia's het geheel een charmant Frans karakter verlenen. Een verwarmde buitendouche maakt de zwemervaring compleet.
De luxe buitenkeuken met een overdekte zithoek maakt het buitenleven compleet. De keuken grenst aan de wasruimte/bijkeuken van het huis en is uitgerust met een ingebouwde wijnkoelkast en een professionele grillplaat, waardoor het de ultieme plek is om te genieten van lange zomeravonden. De tuin achtertuin is bovendien praktisch bereikbaar via een afsluitbare poort aan de straatzijde in de zijtuin, waar tevens een handige stalen berging is gesitueerd.

Aanvullende informatie:
Volledig woonprogramma op de begane grond!
In 1992 is de woonkamer royaal uitgebouwd. In 2010 en in 2020 is de woning grondig gerenoveerd en zowel van binnen als buiten hoogwaardig gemoderniseerd. De bungalow is tot in detail netjes afgewerkt, zo zijn alle binnendeuren vervangen en voorzien van RVS beslag. Ook is de gehele woning strak en modern gestuct nadat de elektra opnieuw is aangelegd. Grote garage en een royale oprit met laadpaal, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's (twee naast elkaar en drie achter elkaar). Zwembad met zoutelektrolyse en geautomatiseerd filtersysteem. Verwarmd door een eigen luchtwarmtepomp. Solar buitendouche: een energiezuinige oplossing voor het verwarmen van water, die snel tot 60 °C kan bereiken met behulp van zonne-energie. Buitenkeuken met een groot overdekt terras van 30 m².

Zeer geschikt voor (semi-)senioren die optimaal van het leven willen genieten!

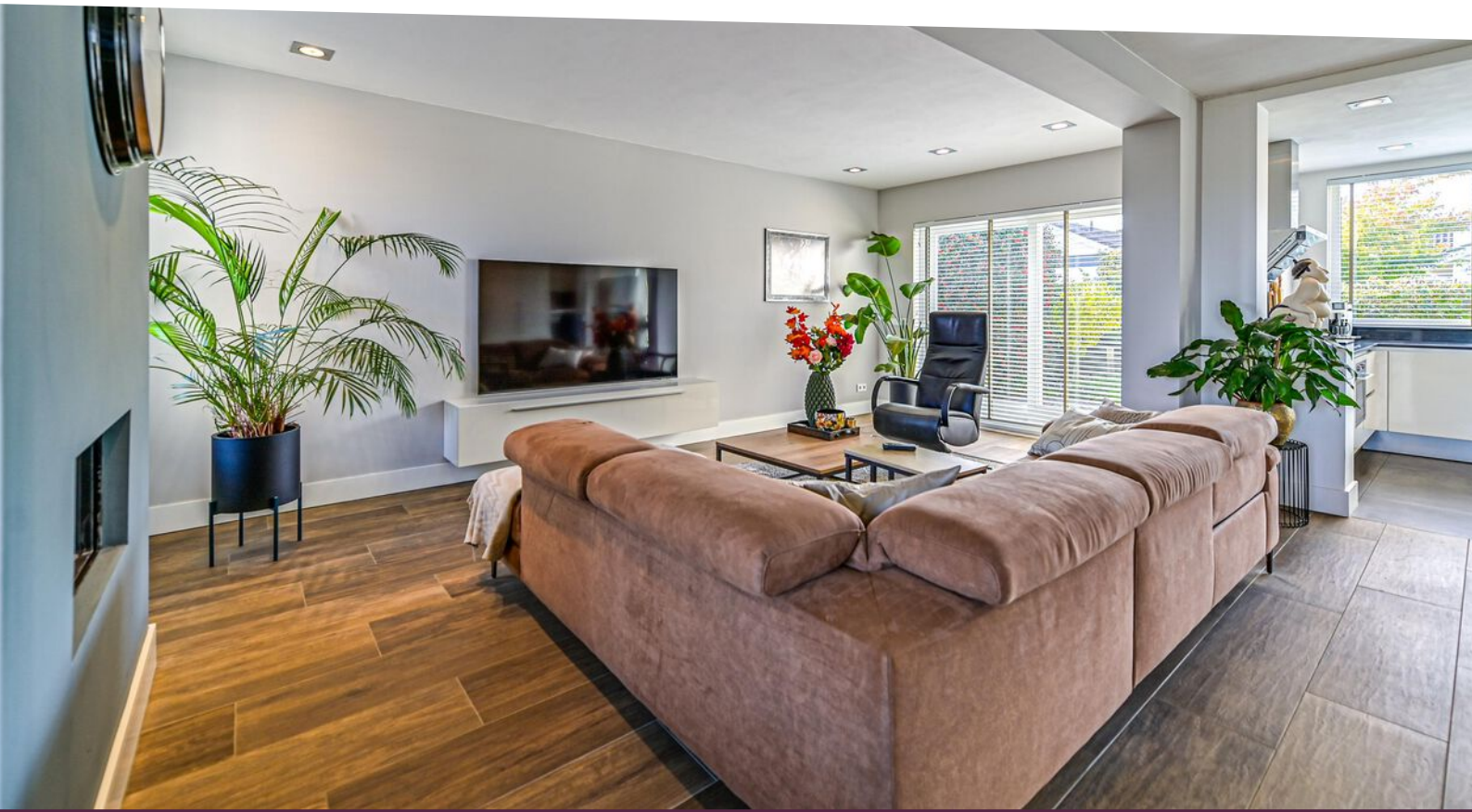
Verduurzaamd:
Energiezuinig huis, met energielabel A! Duurzame hybride C.V.-ketel van Intergas in combinatie met een Daikin Altherma luchtwarmtepomp (2023). Vernieuwde platte daken met zinken boeiboorden. De deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof of hardhout en voorzien van HR++ glas. De begane grondvloer is volledig vernieuwd, geïsoleerd en afgewerkt met een sfeervolle en praktische tegelvloer in eiken houtlook. Ook het zadeldak is degelijk geïsoleerd.

Ligging:
De Berkenlaan is een verkeersluwe woonstraat in een geliefde woonwijk van Heel. De semibungalow ligt vlakbij het vogelrijke drinkwaterspaarbekken De Lange Vlieter en natuurgebied de Tuspeel. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen. Recreëren op het water kan op de naastgelegen Boschmolenplas of op een andere Maasplas. Heel, gemeente Maasgouw, is een van de oudste kerkdorpen in Midden-Limburg, gelegen aan de Maasplassen, met vele fiets- en wandelroutes en de natuur altijd om de hoek. Vlakbij een op- en afrit van de A2 en op slechts 12 autominuten ten zuidwesten van Roermond gelegen. Diverse voorzieningen, zoals de JUMBO en vele andere winkels, basisschool, sportschool, kinderboerderij en de bushalte, bevinden zich op loopafstand.





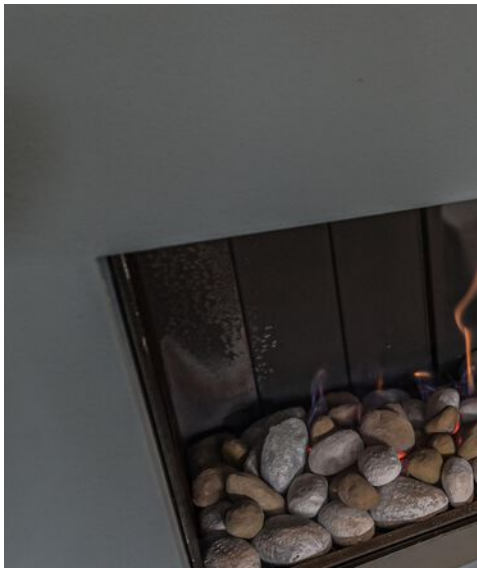






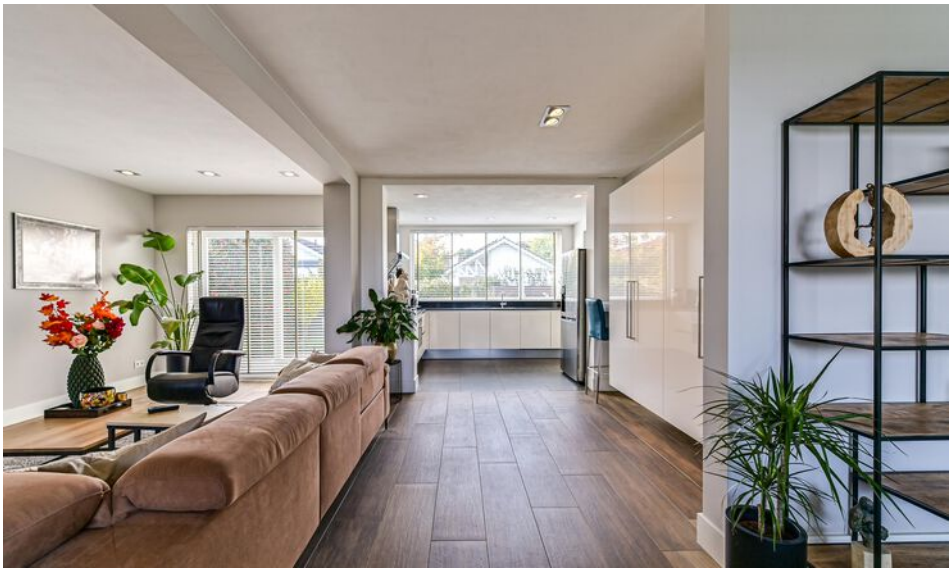












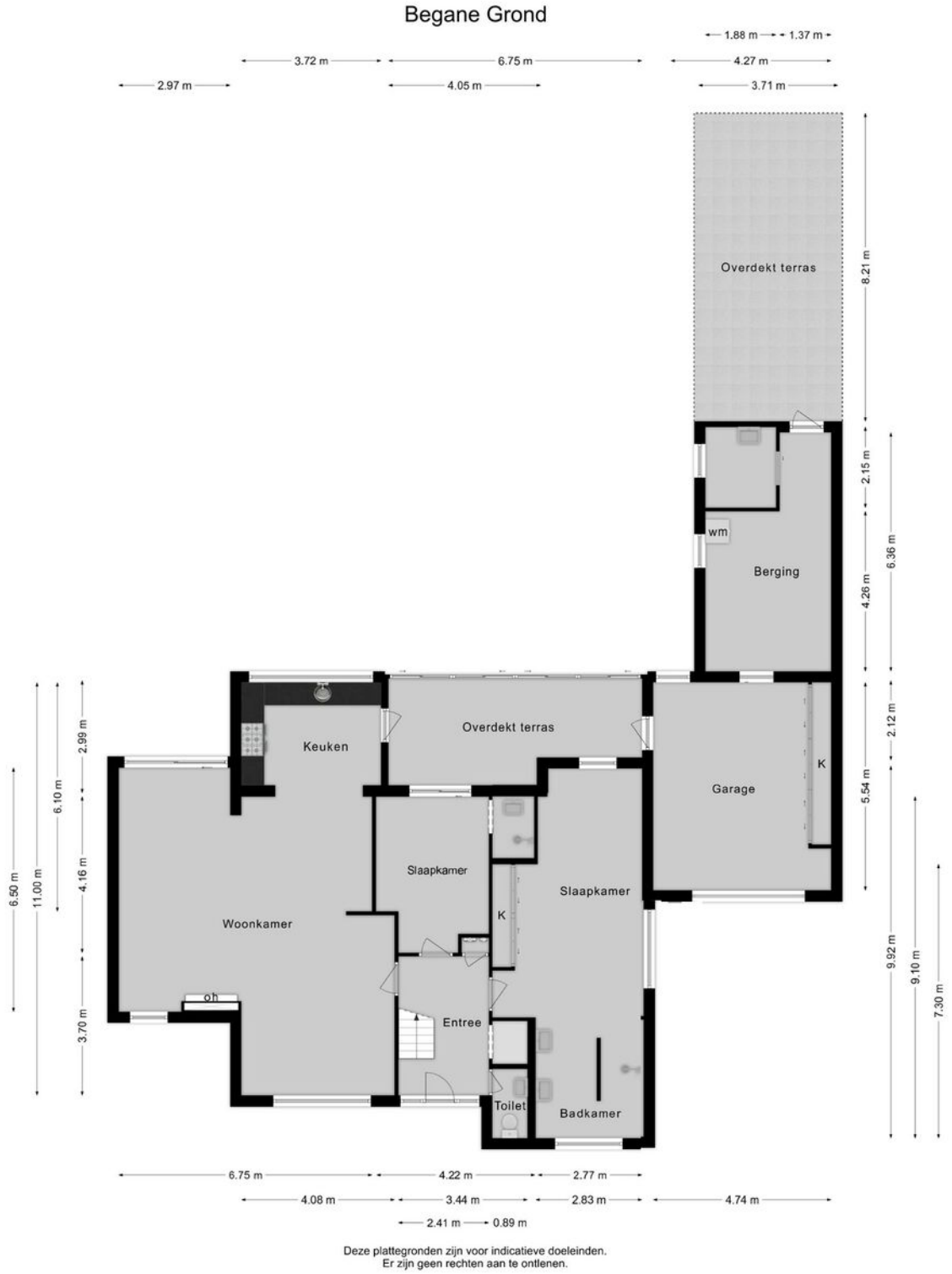




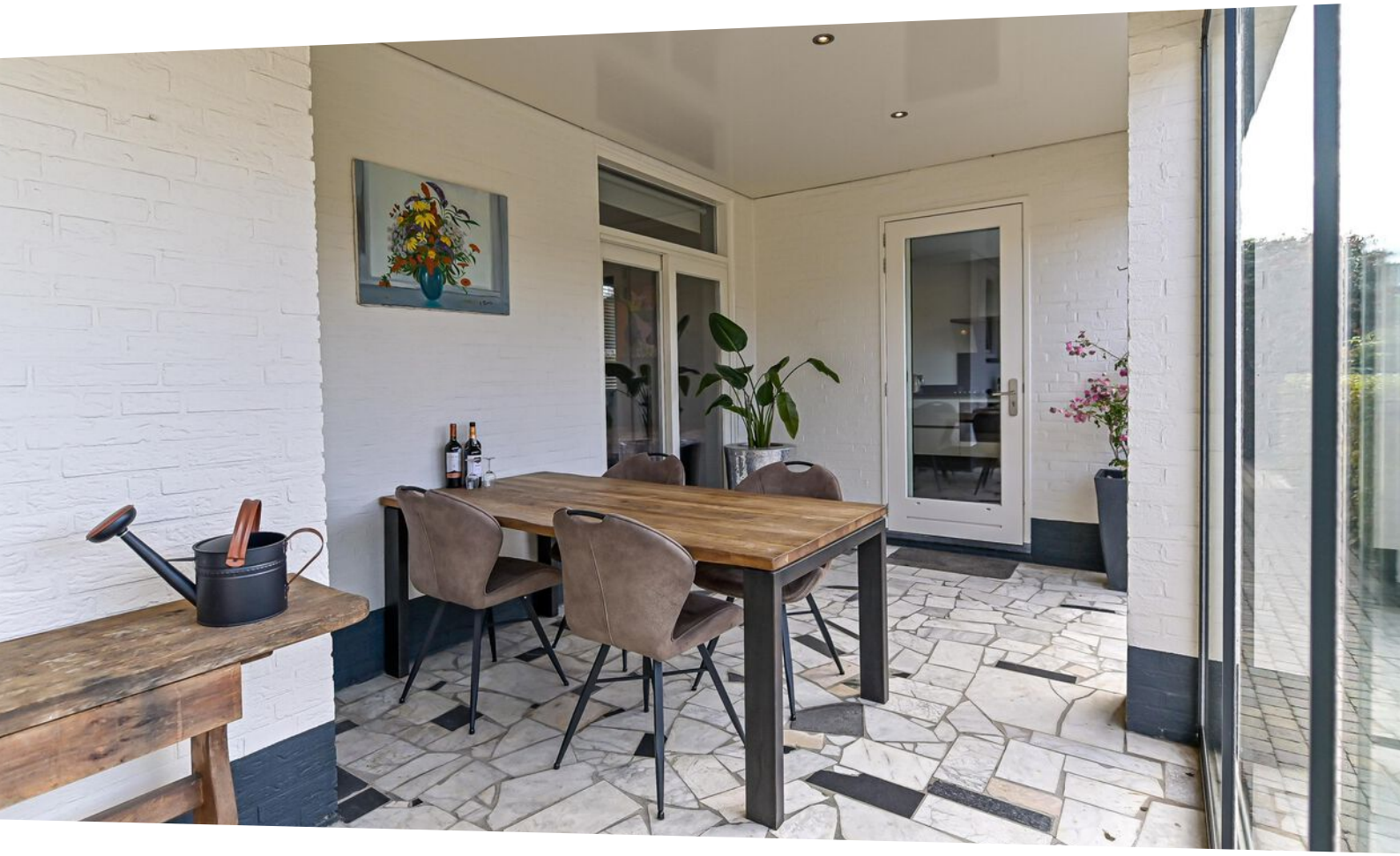




Plattegrond begane grond schets



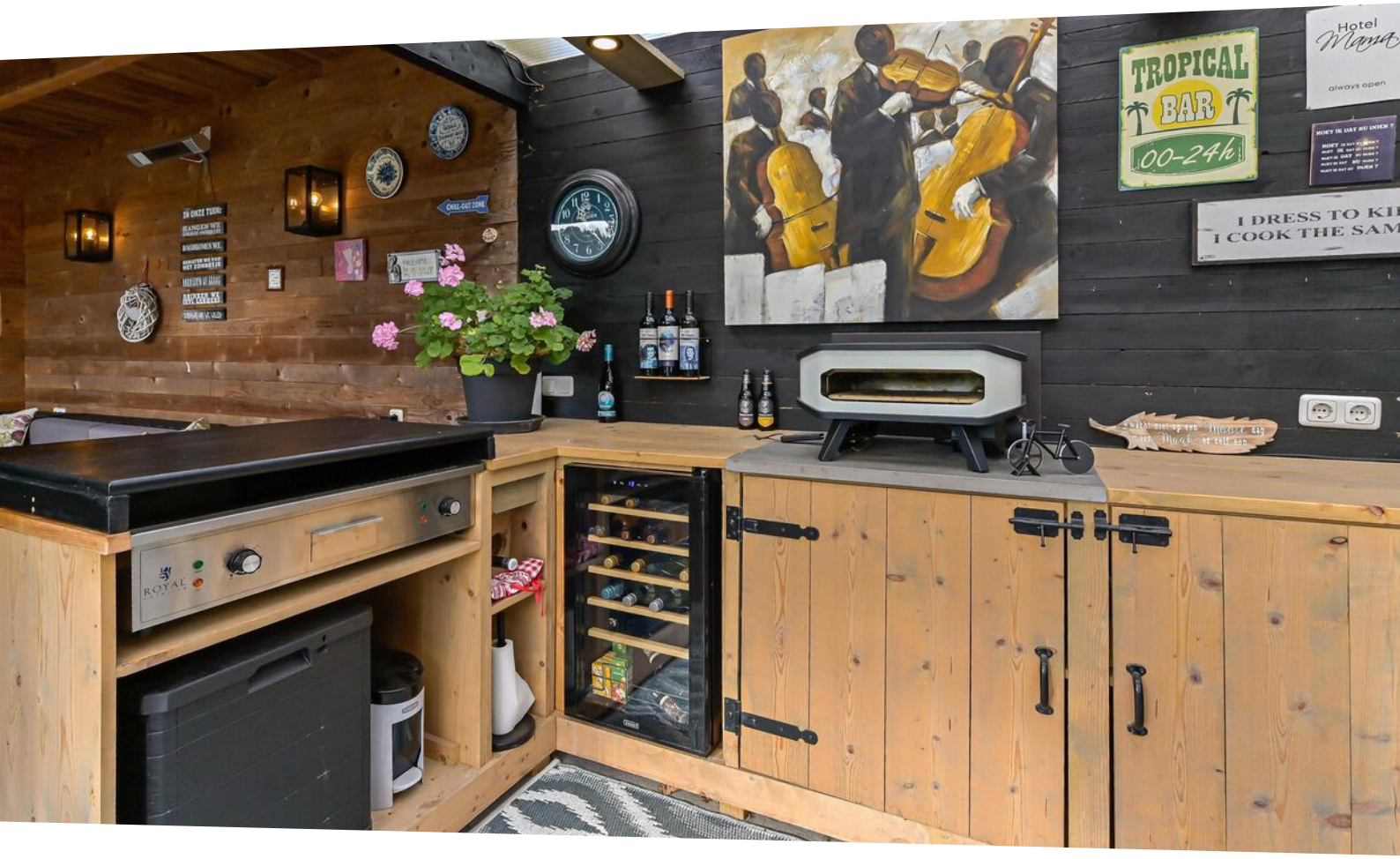
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlenen.






METER WIJN
TROPICAL
BAR




TROPICAL
BAR
00-24h
Hotel
Mama
always open
I DRESS TO KI
I COOK THE SAM
ROYAL





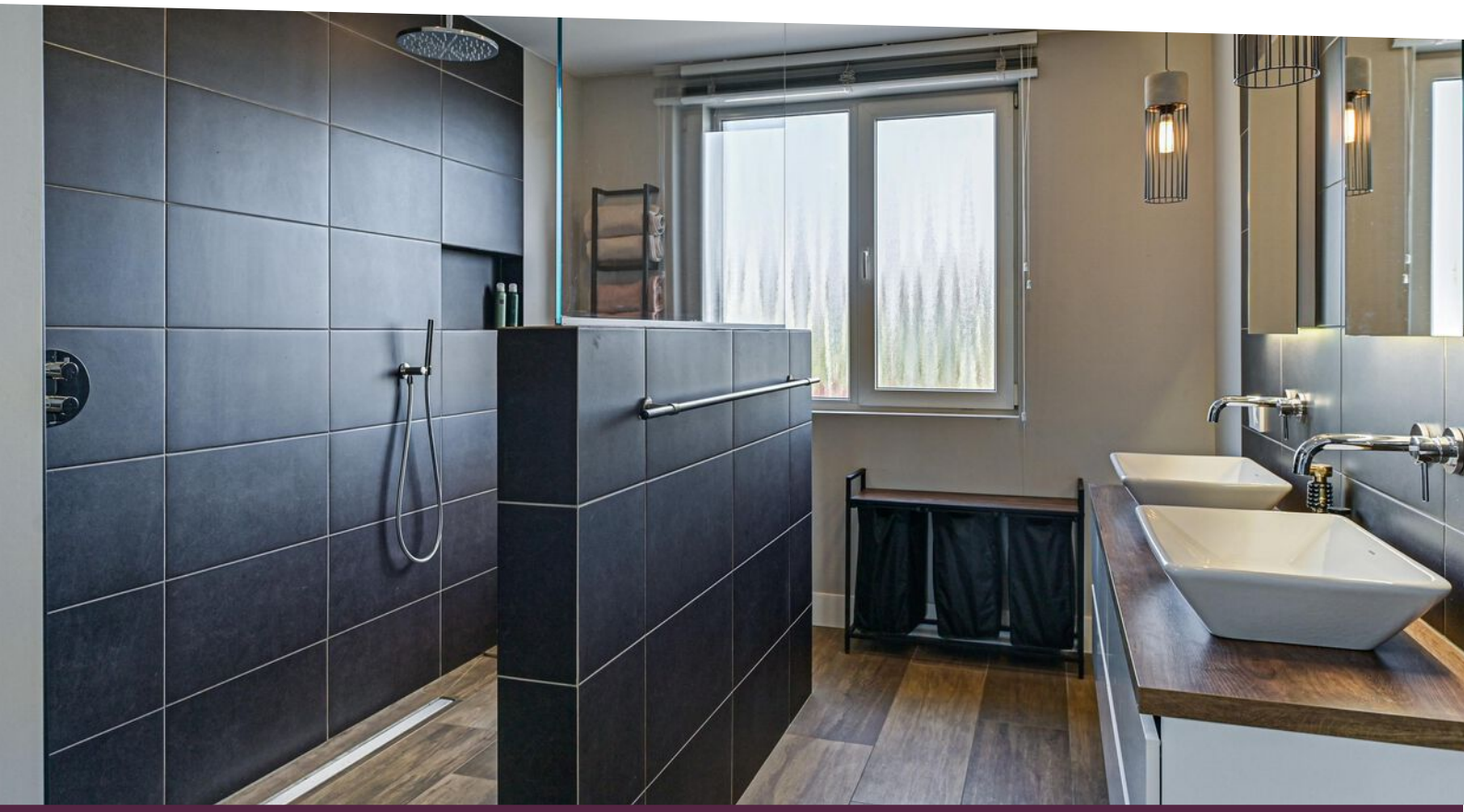


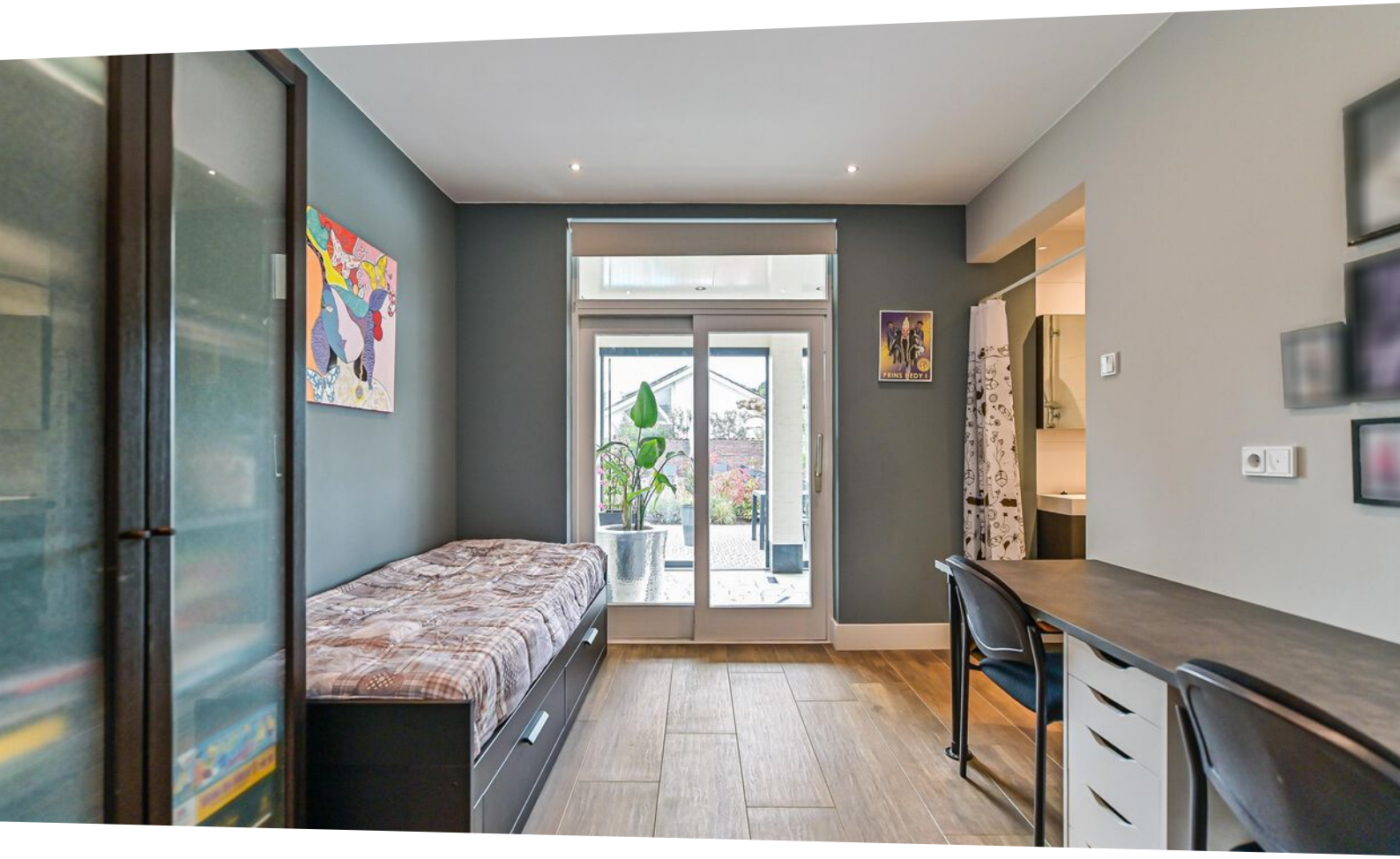








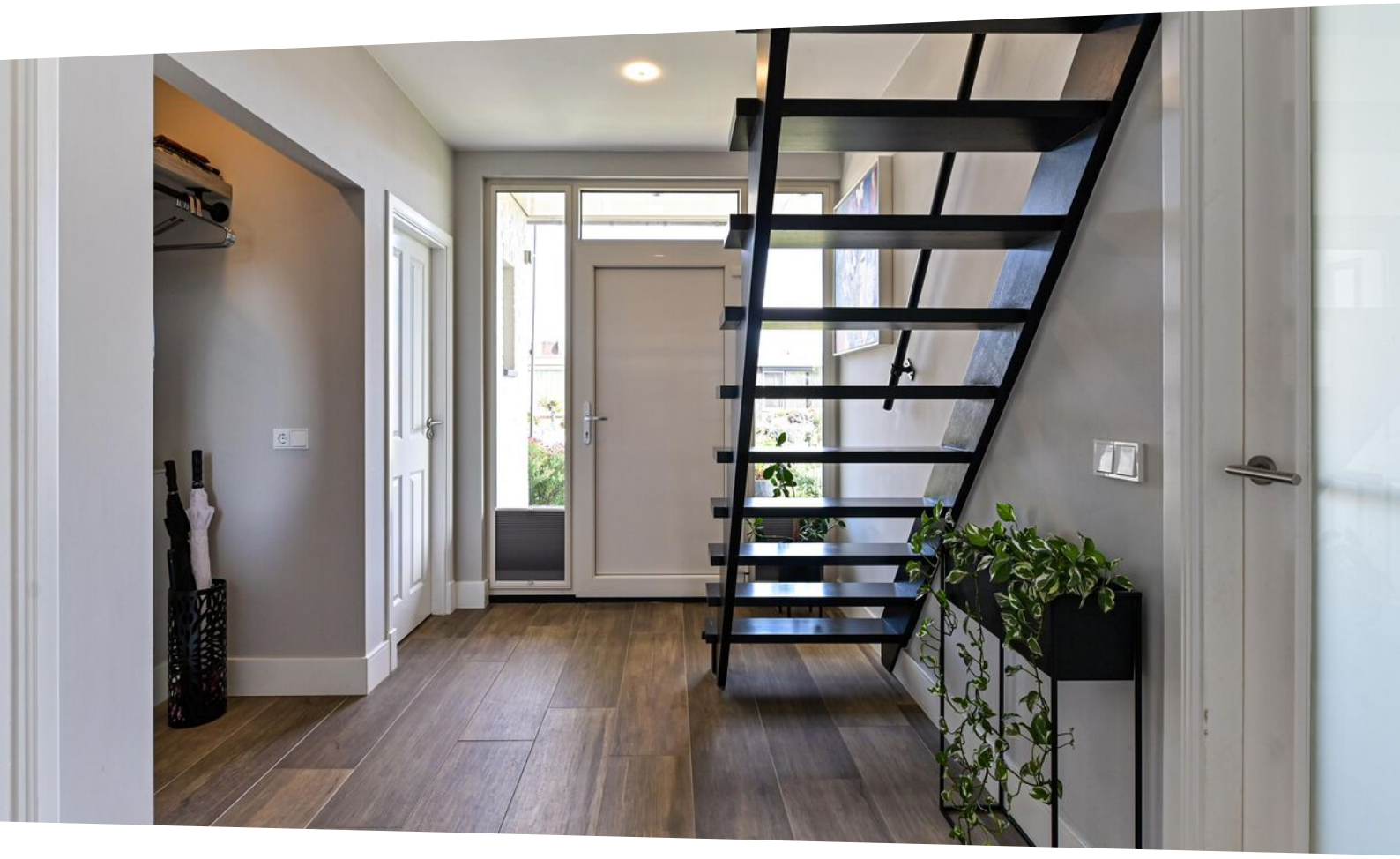


















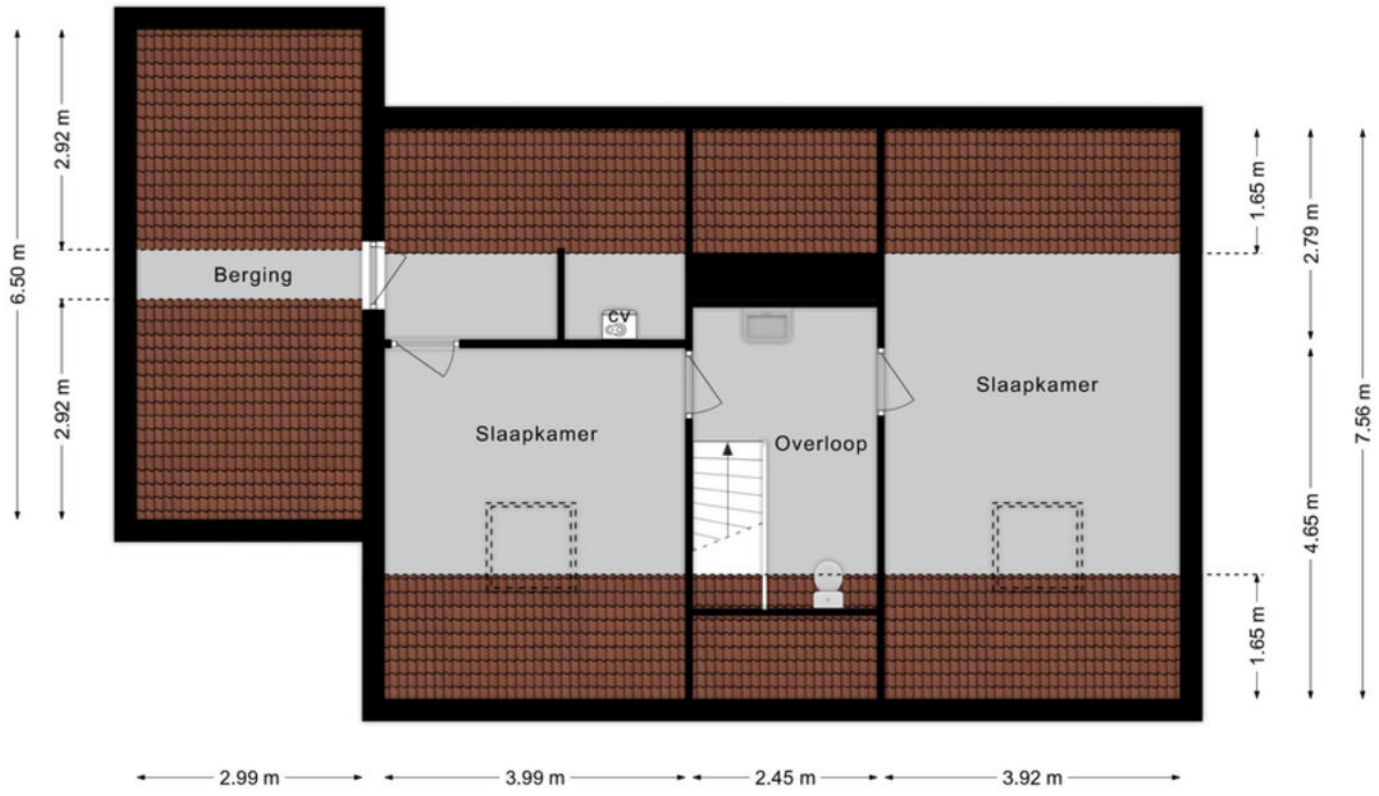








Plattegrond verdieping schets



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontlenen.













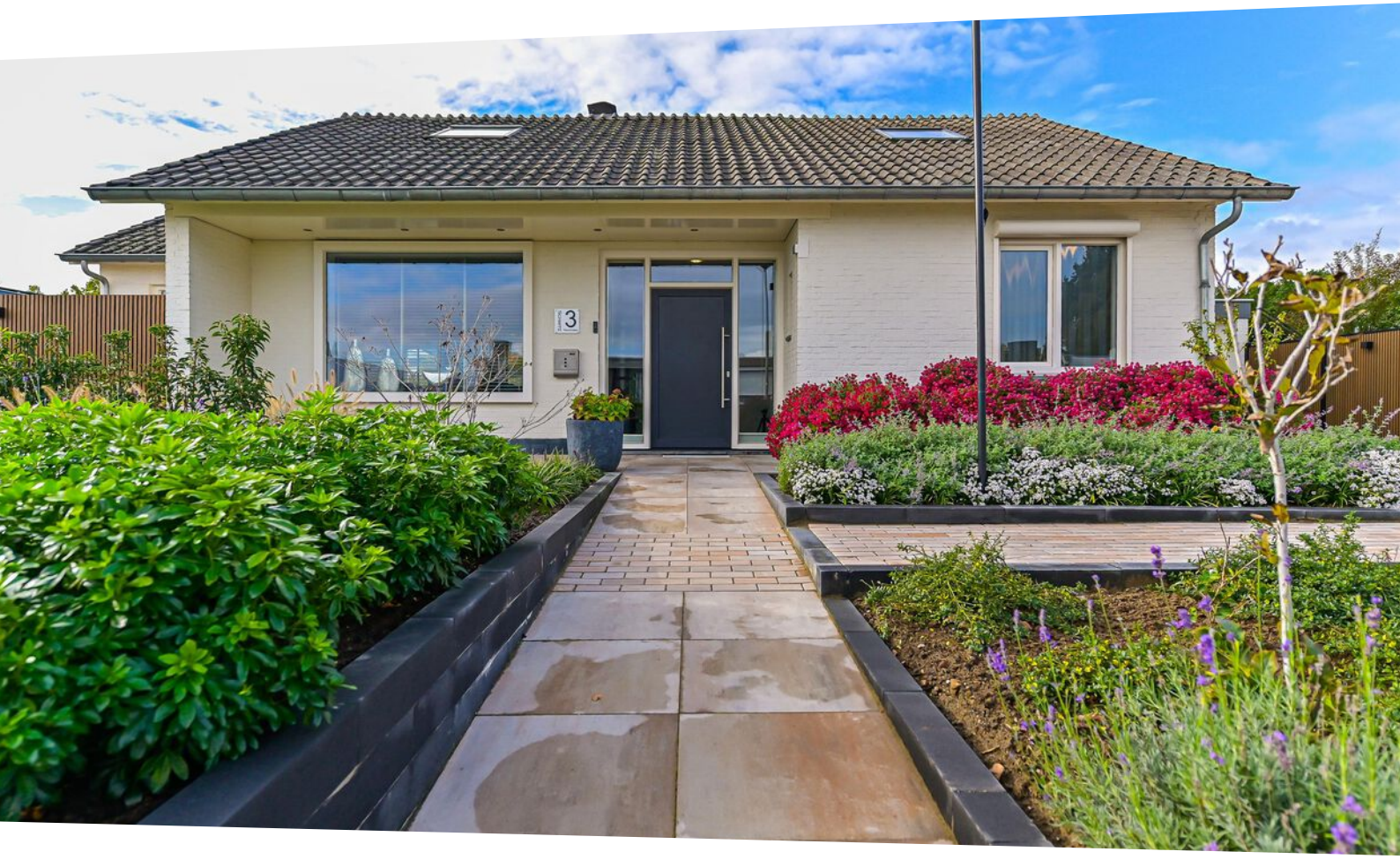


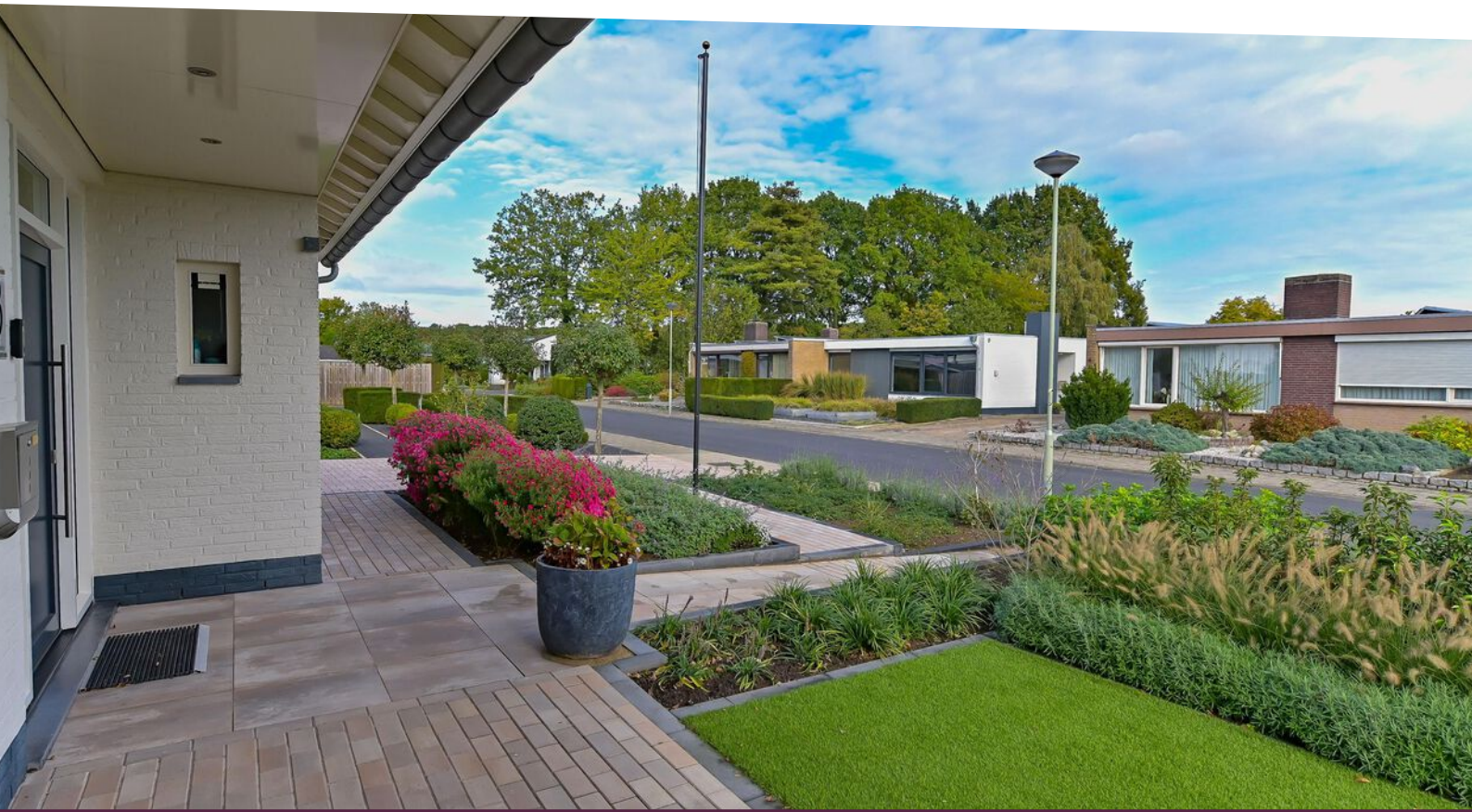













3


3





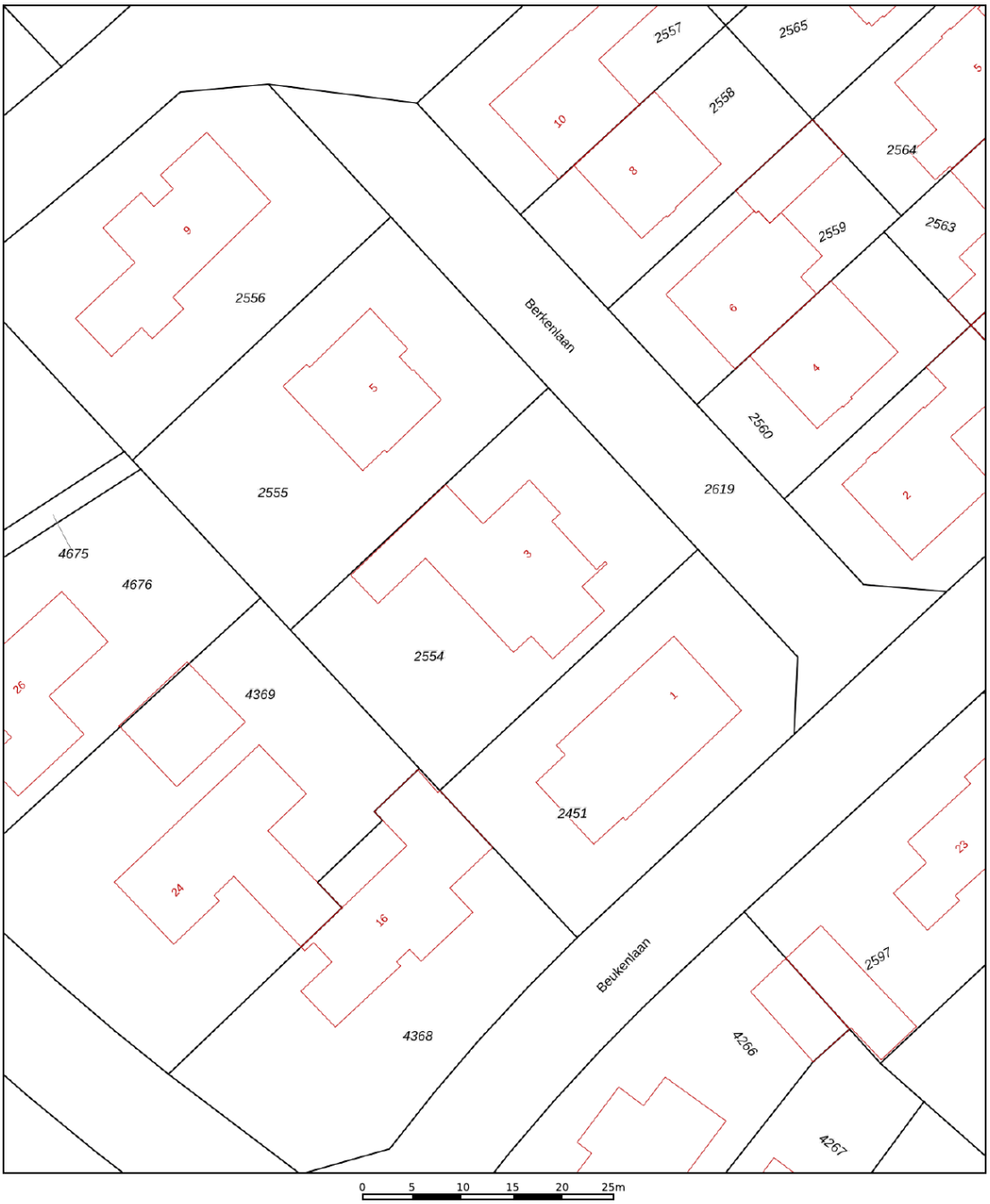




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6097CP-3



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heel en Panheel
Sectie	C
Perceel	2554

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 \\