

te koop



Weefsterstraat 9
Roermond

Vraagprijs € 399.500 K.K.

ABVO
Assurantiën en Onroerende Zaken

\\ Keulseweg 9, 5953 HD Reuver \\ 077-4748606 \\ info@abvo.nl \\ abvo.nl \\

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	360 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m ²
Inhoud	465 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	HR Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Elektrische verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
130m²

PERCEELOPPERVLAKE
360m²

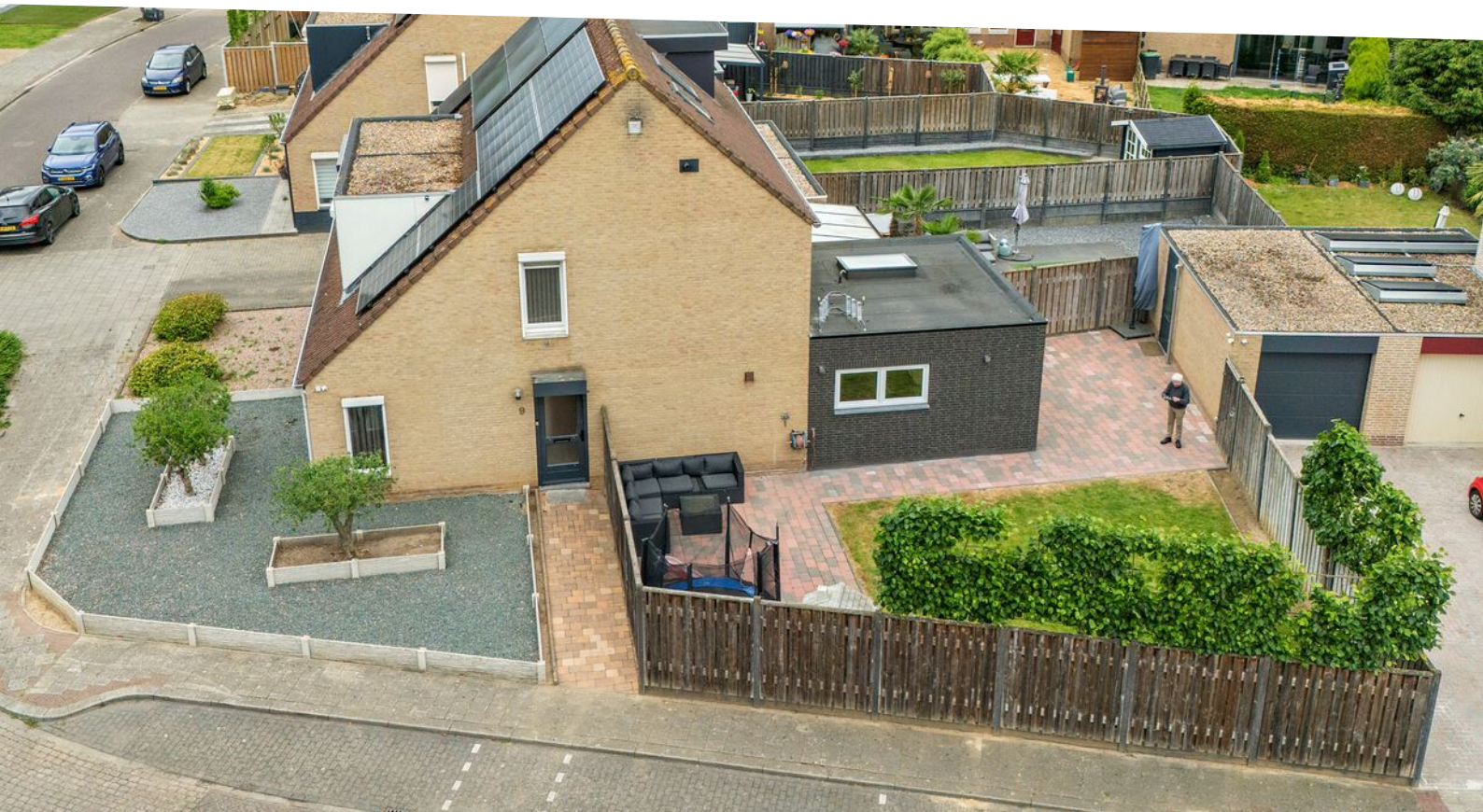
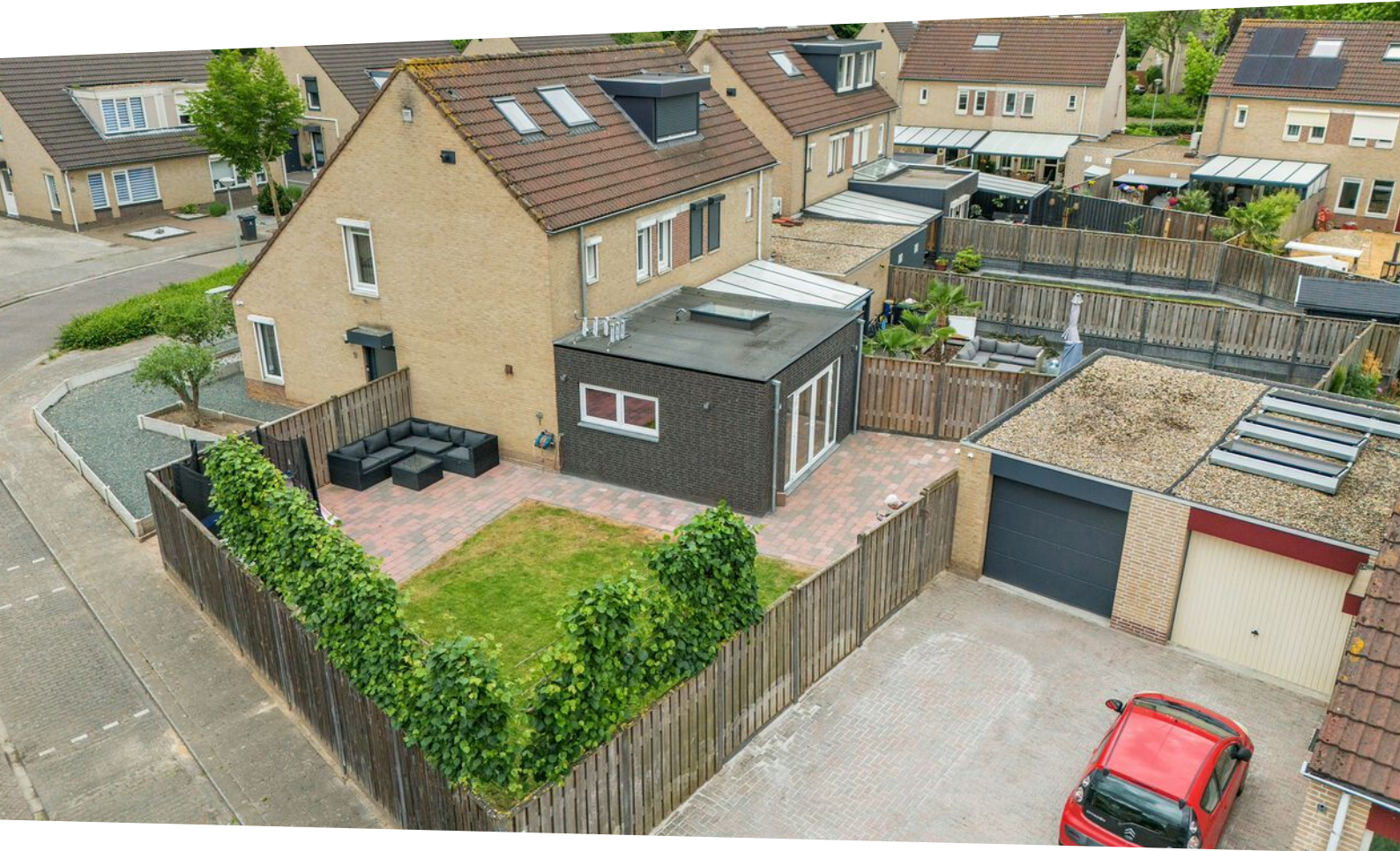
INHOUD
465m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1991

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Instapklaar, gemoderniseerd en verrassend ruim wonen op een hoekperceel?

Een warm welkom aan de Weefsterstraat 9 in de geliefde wijk Hoogvonderen! Deze ruime 2-onder-1-kapwoning is sinds 2022 vrijwel volledig gemoderniseerd en voorzien van veel luxe extra's zoals de prachtige uitbouw met lichtstraat en een luxe leefkeuken. De ligging op een hoekperceel zorgt bovendien voor extra tuinruimte, veel privacy en een prettige lichtinval. Een fijne woning waar stijl, comfort en functionaliteit samenkomen!

Indeling

Begane grond:

Je betreedt de woning via de zijkant, waar je binnenkomt in de vernieuwde hal. Hier valt direct de prachtige vloer op met sierklinkerpatroon, die prachtig aansluit op de rest van de moderne afwerking. De hal geeft toegang tot het moderne toilet met zwevend closet, de trapopgang, vernieuwde meterkast en de woonkamer. De ruime, sfeervolle L-vormige woonkamer is voorzien van een visgraat laminaatvloer en een airco-installatie voor extra comfort. Aan de achterzijde is in 2022 een stijlvolle uitbouw gerealiseerd met lichtstraat en dubbele tuindeuren. Hier bevindt zich de moderne leefkeuken, het kloppende hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in twee grote en luxe opstellingen. Het kook- en spoeleiland is uitgerust met Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker Pro 3 en vaatwasser. De wandopstelling biedt een ingebouwde Whirlpool-koelkast, Siemens oven en veel extra kastruimte. De keuken is een absolute eyecatcher! Via de keuken is er direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer. Zowel de overloop alsmede alle slaapkamers zijn afgewerkt met een keurige doorlopende laminaatvloer. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 14 m², 9 m² en 8 m² groot. De nette badkamer is geheel betegeld en ingericht met een ligbad-douchecombinatie, hangcloset, vaste wastafel en designradiator.

Tweede verdieping:

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich een vierde slaapkamer of hobbyruimte van circa 16 m² bevindt. De ruimte is afgewerkt met een mooie laminaatvloer in dezelfde stijl als op de eerste verdieping, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling. Dankzij het Velux-dakraam treedt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat de kamer extra licht en prettig maakt. Ook zijn hier de witgoed aansluitingen, de CV-opstelling en de mechanische ventilatie aanwezig. De ruimte is multifunctioneel en kan desgewenst ook dienstdoen als werk- of logeerkamer.

Omschrijving

Exterieur:

De voortuin is met zorg ingericht en heeft een moderne, onderhoudsvriendelijke uitstraling. Houten plantenborders met jonge bomen, grind en nette lijnen zorgen voor een strakke, natuurlijke look die perfect aansluit op het karakter van de woning.

De woning ligt op een ruim hoekperceel waardoor de volledig omheinde achtertuin (gesitueerd op het noordoosten) niet alleen extra breed en groen is opgezet, maar ook meer zonlicht ontvangt dan gebruikelijk. Dankzij de open ligging profiteer je hier dus volop van de zon én van extra privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met een groot terras, gazon, borders en een eigen achterom. Extra handig is het camera-installatiesysteem (ter overname), waarmee je onder andere zicht houdt op spelende kinderen in de tuin.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de eigen oprit met garage, bereikbaar via een kantelpoort. Na het parkeren kun je eenvoudig achterom of via de voordeur aan de zijkant de woning betreden.

Ligging:

De woning is gelegen in de geliefde kindvriendelijke wijk 'Hoogvonderen' in Roermond (Limburgs: Remunj). Roermond is een levendige en karaktervolle stad met een rijke historie en een compleet voorzieningenaanbod. Of je nu houdt van cultuur, natuur of winkelen: hier komt het allemaal samen. De stad staat onder andere bekend om het Designer Outlet, de sfeervolle binnenstad, de jachthavens en de Maaskade. Daarnaast is Roermond gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven en Duitsland, en vervult het een belangrijke centrumfunctie voor de omliggende dorpen.

Belangrijke informatie

* Deze informatiebrochure is met de grootste zorg samengesteld en deels gebaseerd op gegevens die wij van derden hebben ontvangen. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen aan eventuele fouten, onvolkomenheden of onjuistheden in de verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. De verkopend makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u om informatie die voor u van wezenlijk belang is, zelfstandig te controleren. Een bezichtiging van de woning of onroerende zaak biedt de beste indruk en geeft u de mogelijkheid om het object te beoordelen en te onderzoeken, zodat u zich volledig kunt overtuigen van de staat en eigenschappen ervan.

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

Plattegrond



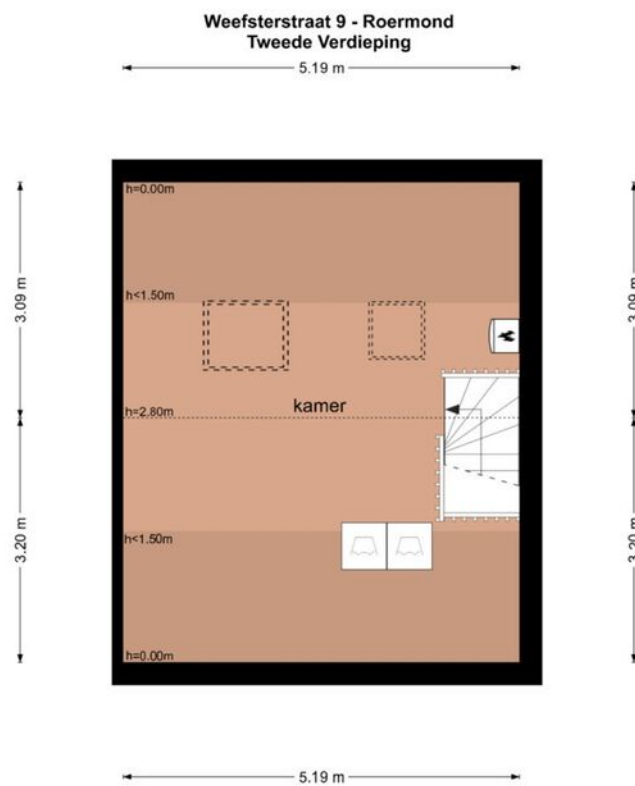
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



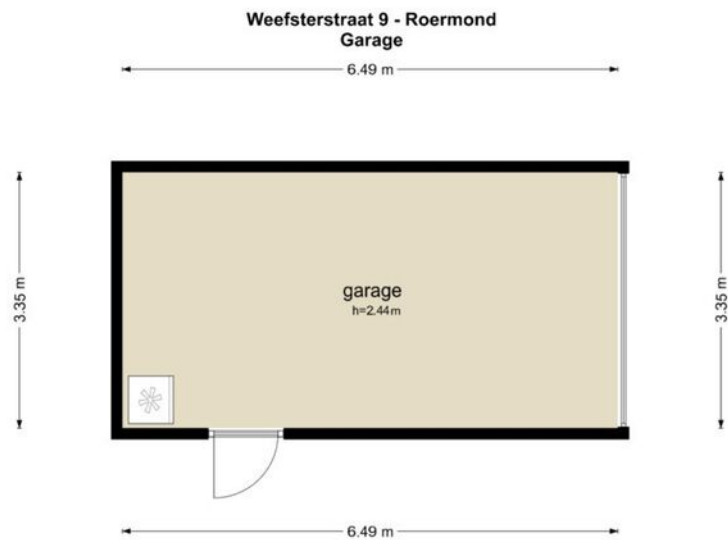
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ABVO



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Roermond

H

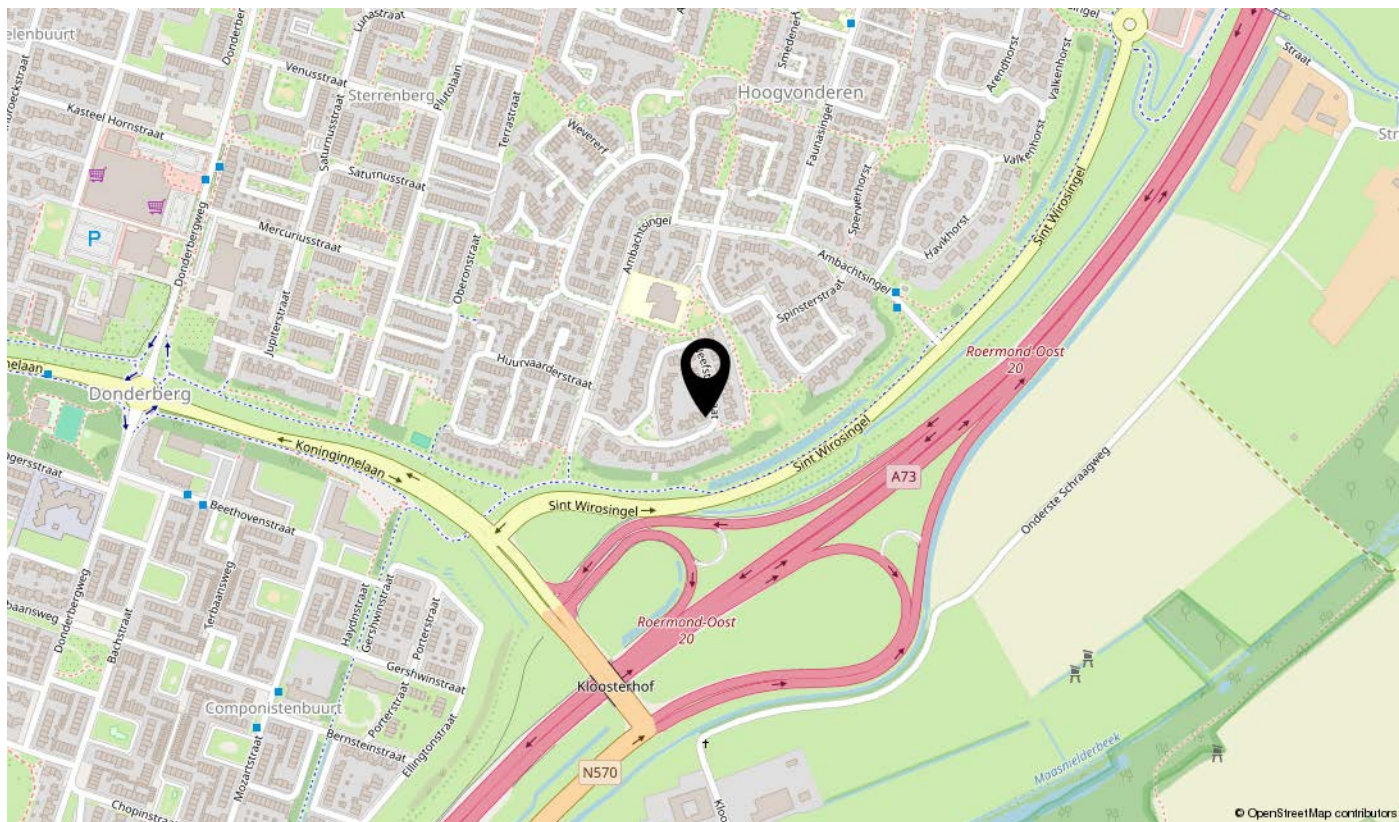
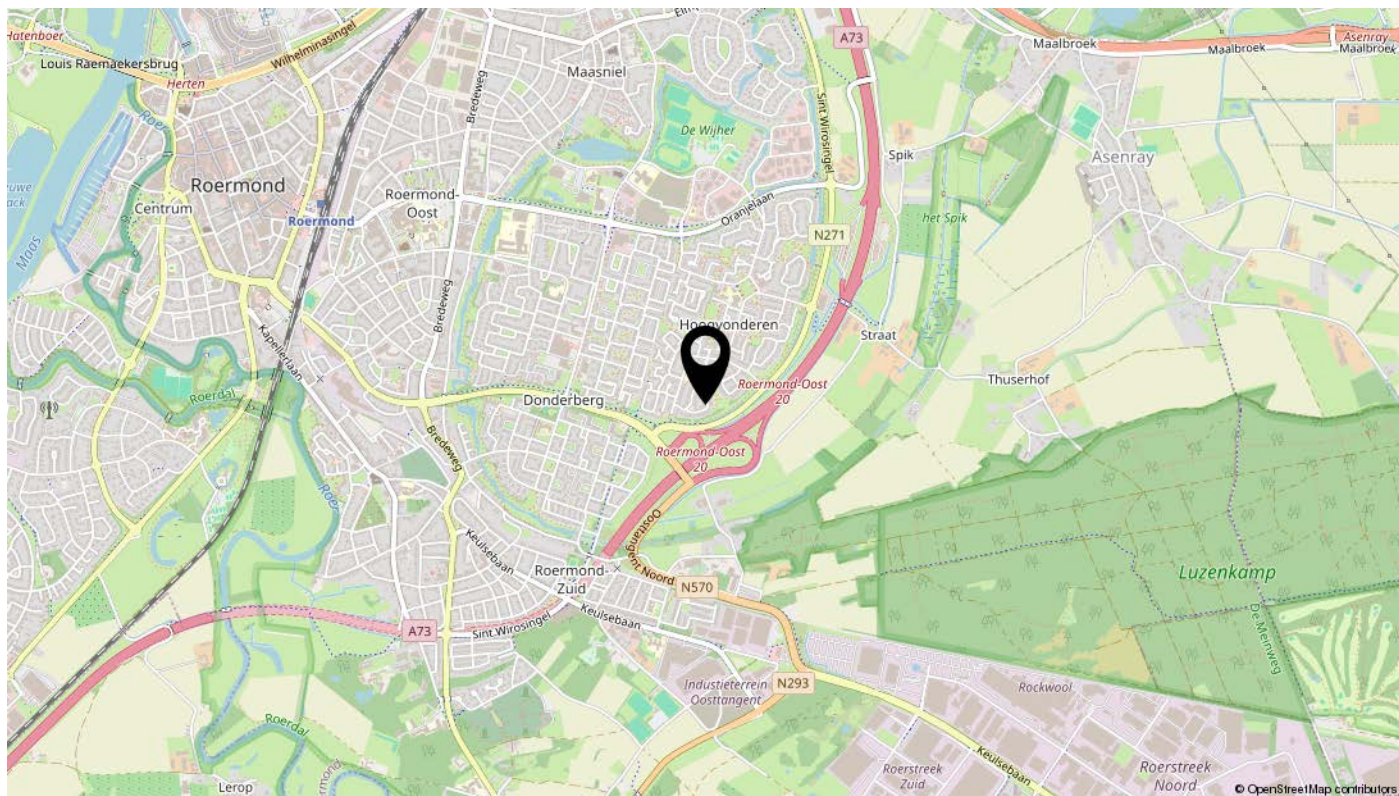
2617

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

Locatie



Bekijk deze woning online!

www.abvo.nl

ABVO
Aankomende en Onerwende Zaken

Weefsterstraat 9, Roermond



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



ABVO
Assurantiën en Onroerende Zaken