

Thuis bij jou in de buurt



**EIERMARKT 28**

**ROERMOND**

Vraagprijs € 700.000 k.k.





# Het team bij jou in de buurt



## Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al meer dan 45 jaar. 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.

**Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!**

## 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](http://www.hermansmakelaars.nl)

# Hii! Ik ben Frank Hermans



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



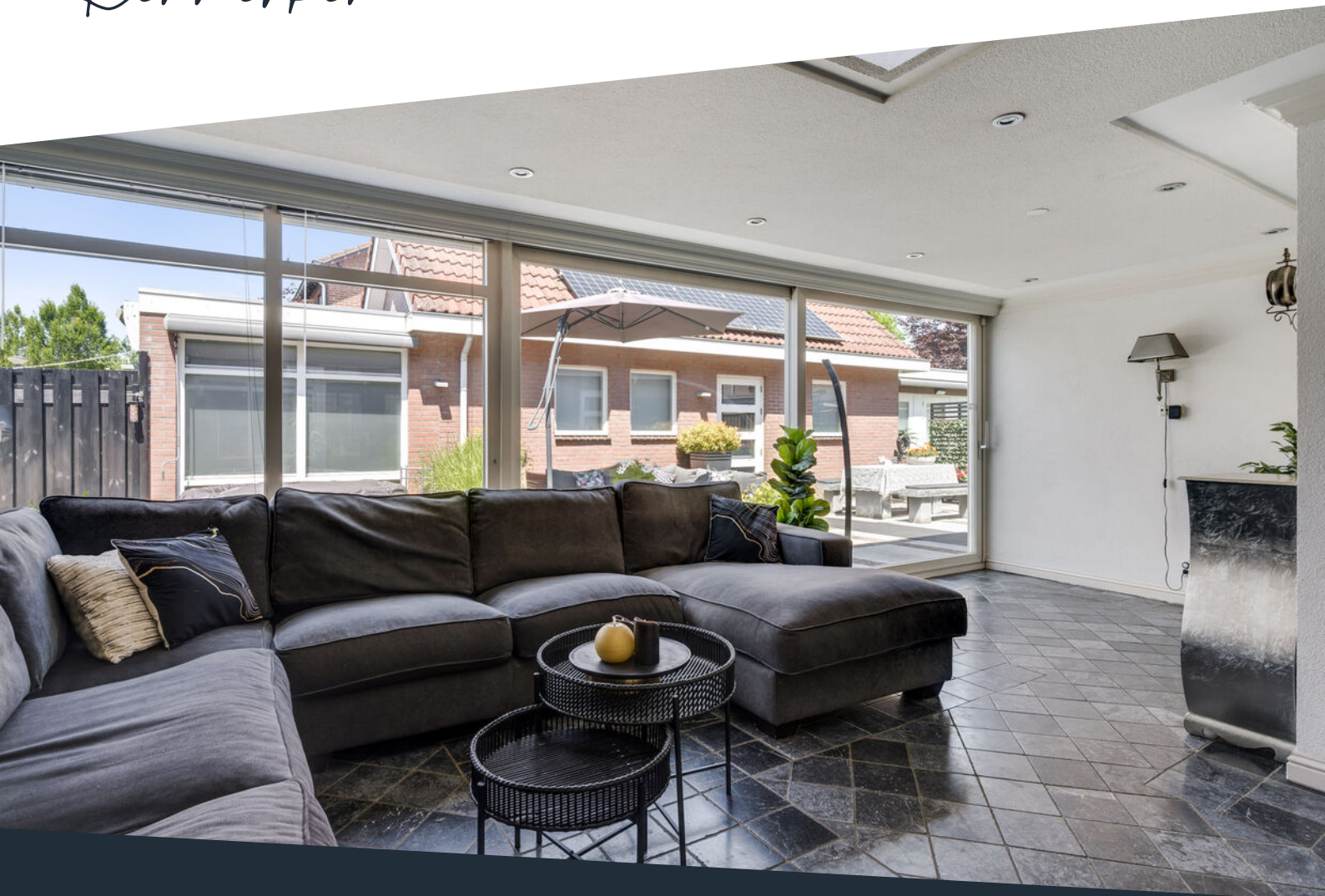
Hypotheekadvies

## **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, zonnecollectoren, elektrische boiler eigendom
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	Combiketel, merk Remeha HR, bouwjaar 2016, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Bouwjaar</b>	1952 (in 2022 gerenoveerd)	<b>Isolatie</b>	Dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Perceel</b>	± 594 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	D (woning) & D (utiliteit)
<b>Inhoud</b>	± 750 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, airconditioning (7x)
<b>Woonoppervlakte</b>	± 182 m <sup>2</sup>	<b>Duurzaamheid</b>	42 zonnepanelen
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers		



# Omschrijving woongedeelte

**Karakteristieke jaren '50 woning met meerdere praktijkruimten/kantoren aan huis!**

**Deze luxe afgewerkte, vrijstaande woning, gelegen in het gewilde Maasniel vlakbij het historische kasteel de Thooren, biedt een unieke combinatie van woon- en werkruimte. De voormalige garage is uitgebreid aan beide zijden en is momenteel in gebruik als kliniek, voorzien van maar liefst drie luxe behandelkamers en een eigen wachtruimte. Dankzij de eigen ingang aan de Marijkelaan wordt volledige privacy gewaarborgd voor de bewoners. De woning zelf biedt veel wooncomfort met een ruime indeling op de begane grond, en beschikt daarnaast over vier slaapkamers op de bovenverdiepingen, ideaal voor een groot gezin of het creëren van extra werk- of hobbyruimtes. Met talloze bijzondere elementen en een hoogwaardige afwerking is deze woning een buitenkans voor wie op zoek is naar een karakteristieke woning met de mogelijkheid voor een kantoor of praktijk aan huis. Een bezichtiging is zeker de moeite waard!**

## **Kelder:**

De kelder is opgedeeld in twee ruimten (resp. ca. 7,2 en 11,8 m<sup>2</sup>). Ideaal te gebruiken als provisiekelder of hobbyruimte.

## **Begane grond:**

De markante entree/hal (ca. 4,4 m<sup>2</sup>) met meterkast en trap naar de verdieping, biedt toegang tot de woonkeuken. Er is een praktische garderobekast aanwezig. De getrommelde marmeren vloertegels zijn vanuit de hal doorgelegd in de woonkeuken en serre.

De leefkeuken (ca. 31,4 m<sup>2</sup>) is zeer ruim van opzet en sfeervol ingericht. Je kunt hier heerlijk met een groot gezelschap genieten en lang tafelen. Er is vloerverwarming in deze ruimte en de aangrenzende serre aanwezig. De L-vormige keukenopstelling is van alle gemakken voorzien. Naast een inductiekookplaat met afzuigkap beschikt de keuken onder andere over een vaatwasser en combimagnetron. Het granieten werkblad maakt het geheel compleet.

De woonkamer (ca. 21,2 m<sup>2</sup>) met erker en fraaie inbouwkasten op maat, is sfeervol ingericht met een parketvloer in visgraat patroon en een gashaard voor extra warmte en sfeer. Er is een airco aanwezig om te koelen en extra te verwarmen in deze ruimte. De openslaande deuren bieden toegang tot de naastgelegen serre. Vanuit de serre (ca. 23,3 m<sup>2</sup>) is er heerlijk tuincontact. Er is extra veel lichtinval door de aanwezige lichtkoepel. Afzonderlijk bedienbare screens (3 stuks) houden de warmte buiten. Via een schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

Praktische bijkeuken (ca. 8,9 m<sup>2</sup>) met aansluitingen voor het witgoed. Er is een extra aanrechtblok met gootsteen (koud en warm stromend water) en kastruimte aanwezig. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar. In de bijkeuken is tevens de toiletruimte gesitueerd. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje.

# Omschrijving woongedeelte

## Eerste verdieping:

Via een karakteristieke bordestrap bereik je de overloop (ca. 9,6 m<sup>2</sup>) met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De luxe ingerichte badkamer (ca. 11,2 m<sup>2</sup>) is ruim opgezet met een ligbad, design radiator, wandcloset, dubbele wastafel met wastafelmeubel en een douche.

### Slaapkamer 1 (ca. 10,5 m<sup>2</sup>)

De hoofdslaapkamer heeft een eigen walk-in-closet en airco. Het is mogelijk om een rechtstreekse toegang tot de badkamer te creëren in deze kamer. Deze slaapkamer zou eventueel kunnen worden uitgebreid indien dat wenselijk is. Er is al een deur naar het plat dak aanwezig in de kastruimte.

### Slaapkamer 2 (ca. 10,3 m<sup>2</sup>)

Slaapkamer 3 (ca. 6,0 m<sup>2</sup>), afgewerkt met een laminaatvloer.

## Tweede verdieping:

Een vaste trap, bereikbaar vanuit de overloop, geeft toegang tot de tweede verdieping. Hier is een vierde slaapkamer aanwezig met toilet- en bergruimte. De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje met meubel.

Via de toiletruimte is de bergzolder (ca. 7,6 m<sup>2</sup>) bereikbaar. Hier is de cv-installatie gesitueerd.

Slaapkamer 4 (ca. 10,9 m<sup>2</sup>) met schuifkasten, Velux dakraam en airco-unit.

## Buitengedeelte:

De voortuin is onderhoudsvrij aangelegd.

De achtertuin heeft een eigen achterom en is tevens onderhoudsarm aangelegd met moderne tegels.

Er is een zeer ruime, houten carport (ca. 25,7 m<sup>2</sup>) naast de woning aangebouwd. Deze is met een elektrisch bedienbaar rolluik af te sluiten.

**Bekijk hier ons  
aanbod**

Scan de QR-code met de  
camera van je telefoon















**Luxe, afgewerkte,  
vrijstaande woning  
met een riante  
woonkeuken en  
serre!**















*Wordt dit jouw droomhuis?*



**Met een vaste trap  
naar de tweede  
verdieping,  
beschik je in totaal  
over maar liefst 4  
slaapkamers.**



























**Geniet van de luxe  
van drie  
behandelkamers  
met eigen  
wachtruimte,  
perfect voor jouw  
praktijk aan huis!**











# Omschrijving praktijkruimte

## **Praktijk-/kantoorgedeelte:**

Achter in de tuin is een apart gebouw gelegen die voor allerlei doeleinden kan worden gebruikt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gebruik als:

- schoonheidssalon of kapsalon;
- kantoor aan huis (voor meerdere personen);
- aparte speelkamer(s) of chillruimte voor de kids;
- hobbyruimten;
- extra opbergruimte.

In totaal zijn er momenteel drie verschillende ruimten, een aparte wachtruimte en een toiletruimte aanwezig. De ruimten zijn alle voorzien van een tegelvloer. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt. De middelste ruimte is voorzien van vloerverwarming en een radiator. De overige ruimten worden met radiatoren verwarmd. Er is hiervoor een aparte cv-installatie aanwezig. Warm water wordt verzorgd door een aparte boiler. Deze staan beide op de zolderverdieping van het middelste gedeelte. Deze is via een vlizotrap in de centrale gang bereikbaar. Alle ruimten zijn voorzien van een eigen airco en sommige ook van een wastafel. Tevens zijn er zonneschermen aanwezig om de zon op hete dagen buiten te houden. Kortom, de afwerking is op hoog niveau!

De wachtruimte is via een eigen ingang aan de Marijkelaan bereikbaar. De moderne balie is eventueel bij interesse ter overname beschikbaar.

De rechter behandelkamer is het grootst van formaat en tevens GGD-gekeurd.

## **Algemene bijzonderheden (woning & praktijkruimte):**

- De woning is in 2002 grotendeels gerenoveerd. De woning is destijds onder andere na geïsoleerd en de elektra is vernieuwd;
- De kozijnen zijn vernieuwd en uitgevoerd in kunststof en hardhout;
- De praktijkruimten zijn in 2009 gerealiseerd. De voormalige garage is destijds ook tot praktijkruimte omgevormd;
- In 2022 zijn de platte daken vernieuwd en is de woning opnieuw gevoegd;
- De goten zijn vernieuwd in 2022;
- Maar liefst 42 zonnepanelen zijn aanwezig (in eigendom);
- In totaal zijn er 7 airco's in de woning en bijgebouw aanwezig;
- 2 energielabels (beide D) voor woning en voor praktijkruimte;
- Ideale combinatie van wonen en werken aan huis!









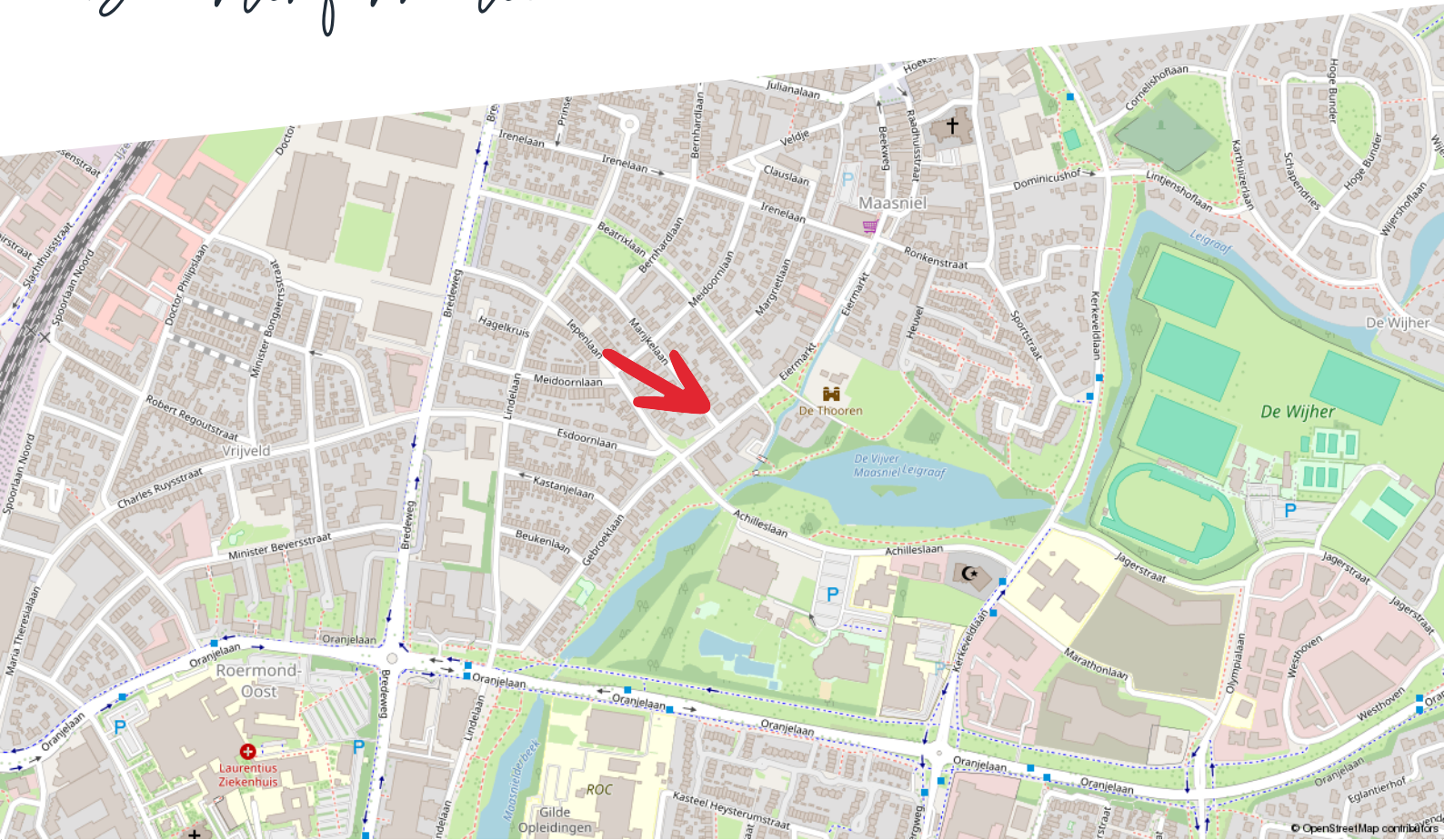






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Roermond / Kern Maasniel



### Huishoudens



- Eenpersoons: 38%
- Zonder kinderen: 31%
- Met kinderen: 31%

### Koop / huur



- Koop: 65%
- Huur: 35%

### Leeftijd



- 0 - 14: 13%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 21%
- 45 - 64: 30%
- 65+: 26%



48%



1,1 per huishouden



52%



# Kadastrale kaart


Eiermarkt 28

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roermond	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1826	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

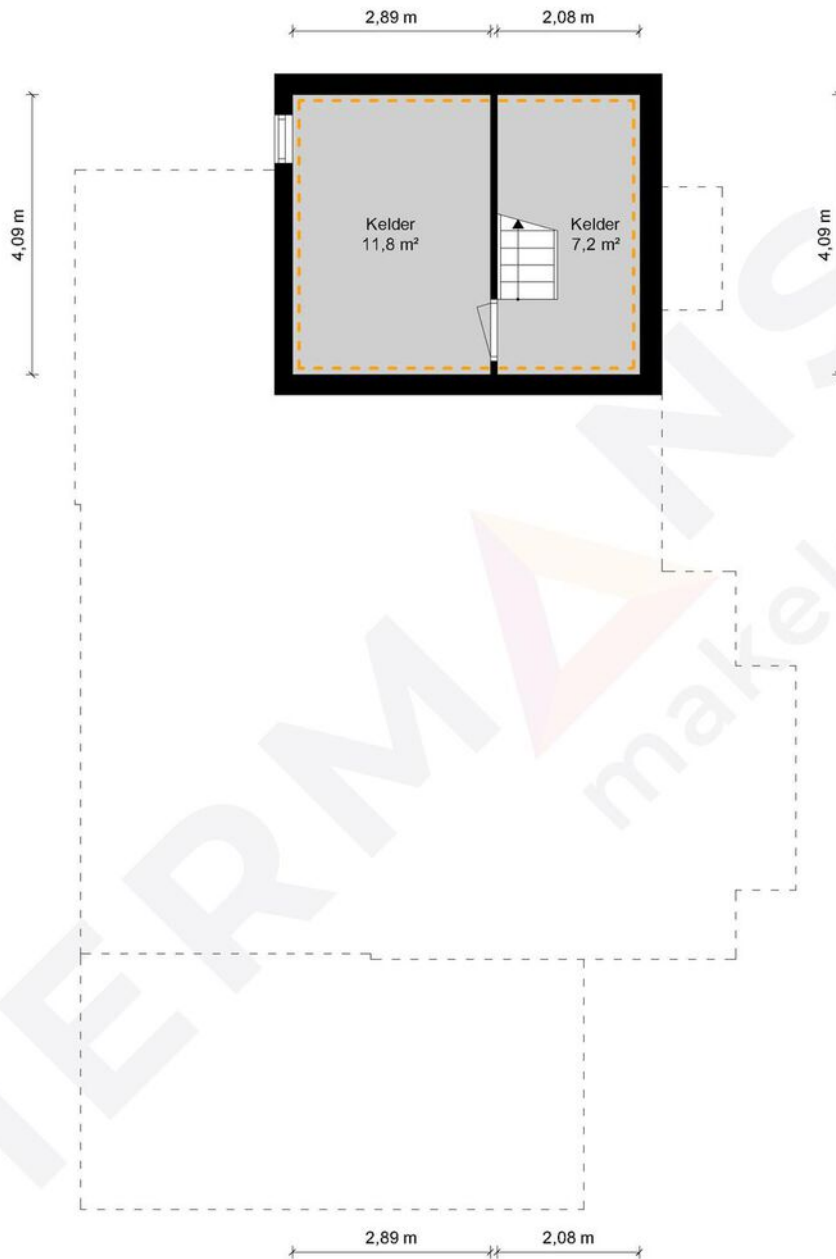
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Plattegrond

## Kelder



Kelder - Eiermarkt 28 - 6042 HV Roermond

**HERMANS**  
makelaars

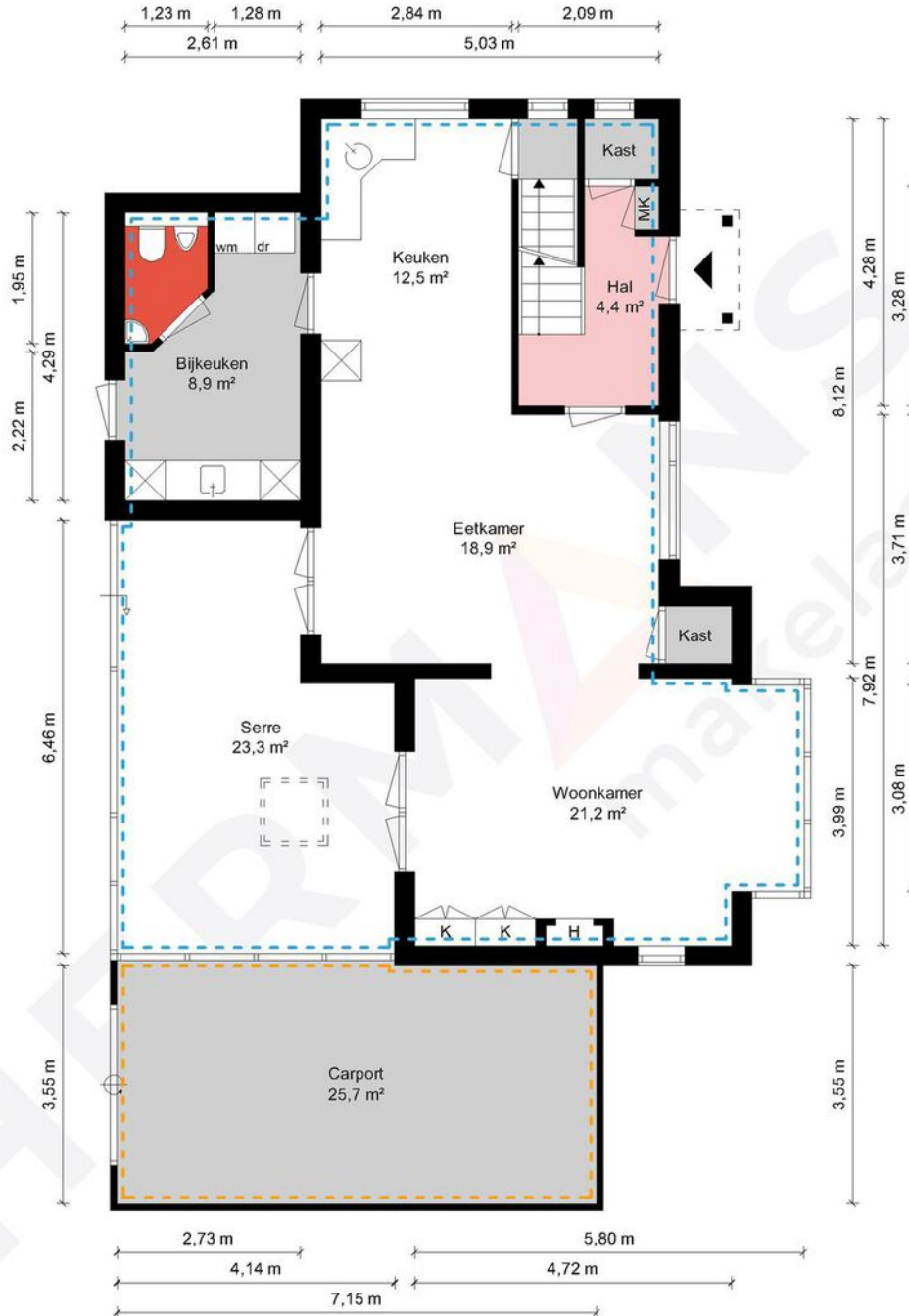
	Gebruiksoppervlakte Wonen	182.23 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	54.13 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	750 m <sup>3</sup>

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



# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Eiermarkt 28 - 6042 HV Roermond

**HERMANS**  
makelaars

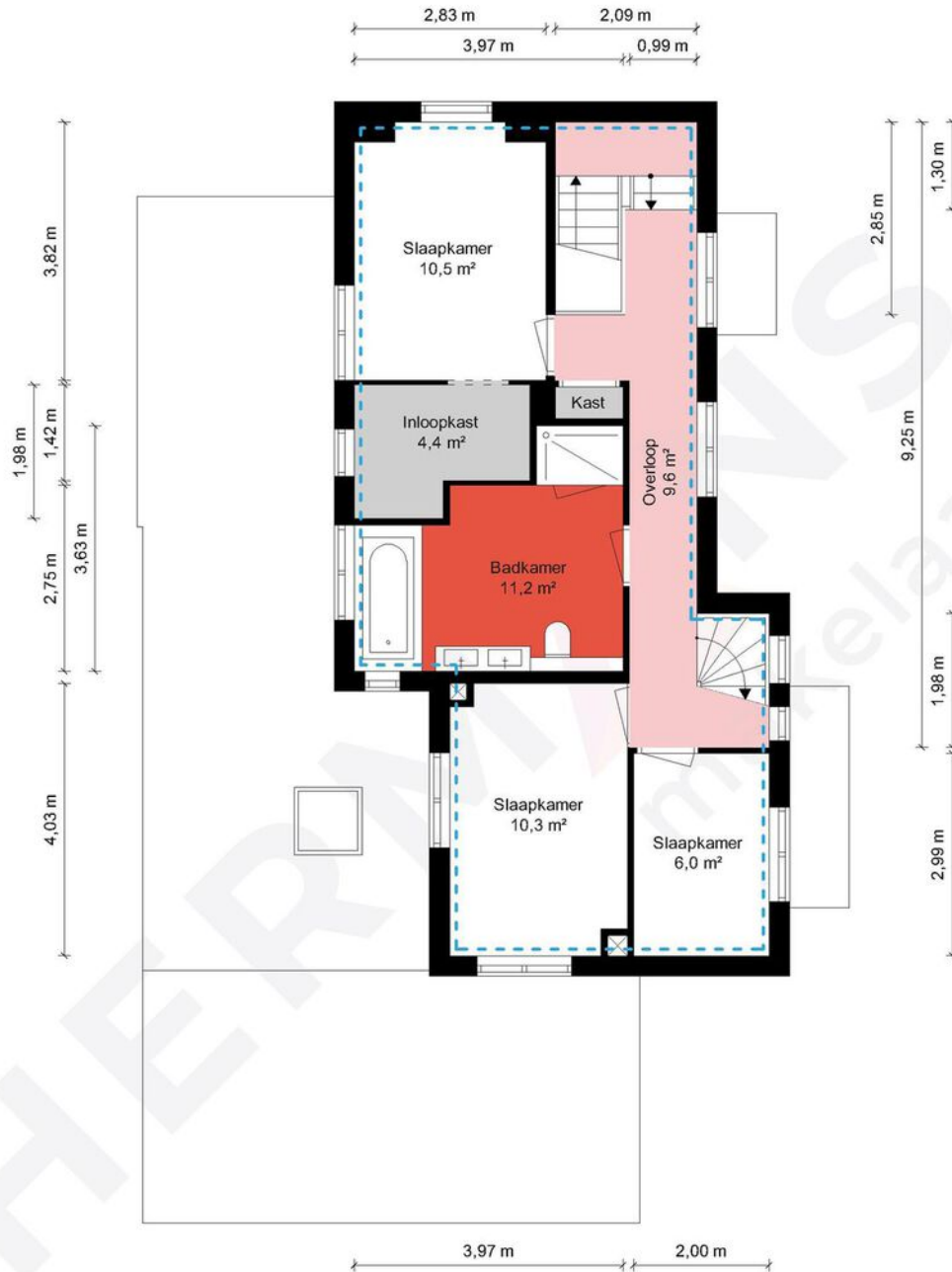
	Gebruiksoppervlakte Wonen	182,23 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	54,13 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	750 m <sup>3</sup>

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



# Plattegrond

## Eerste verdieping



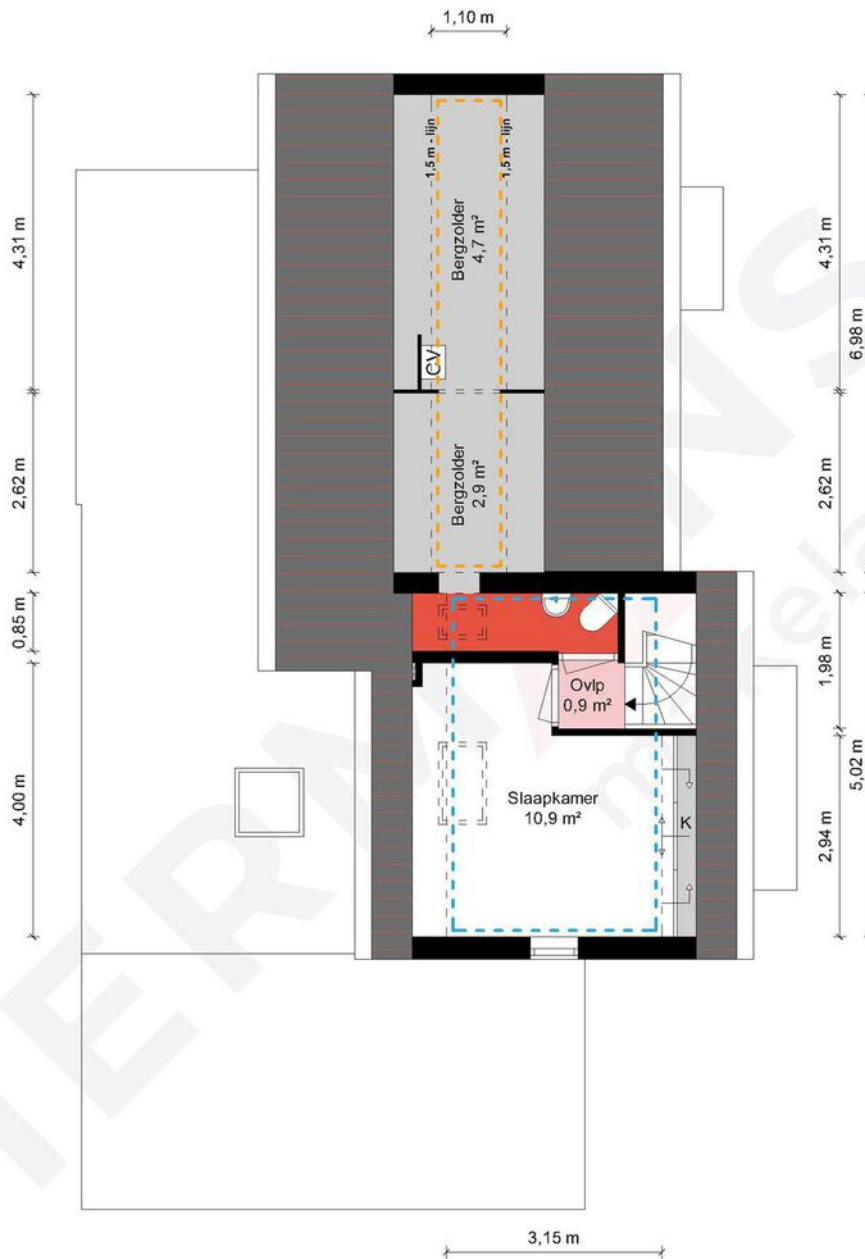
1e Verdieping - Eiermarkt 28 - 6042 HV Roermond

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	182.23 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	54.13 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	750 m <sup>3</sup>

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





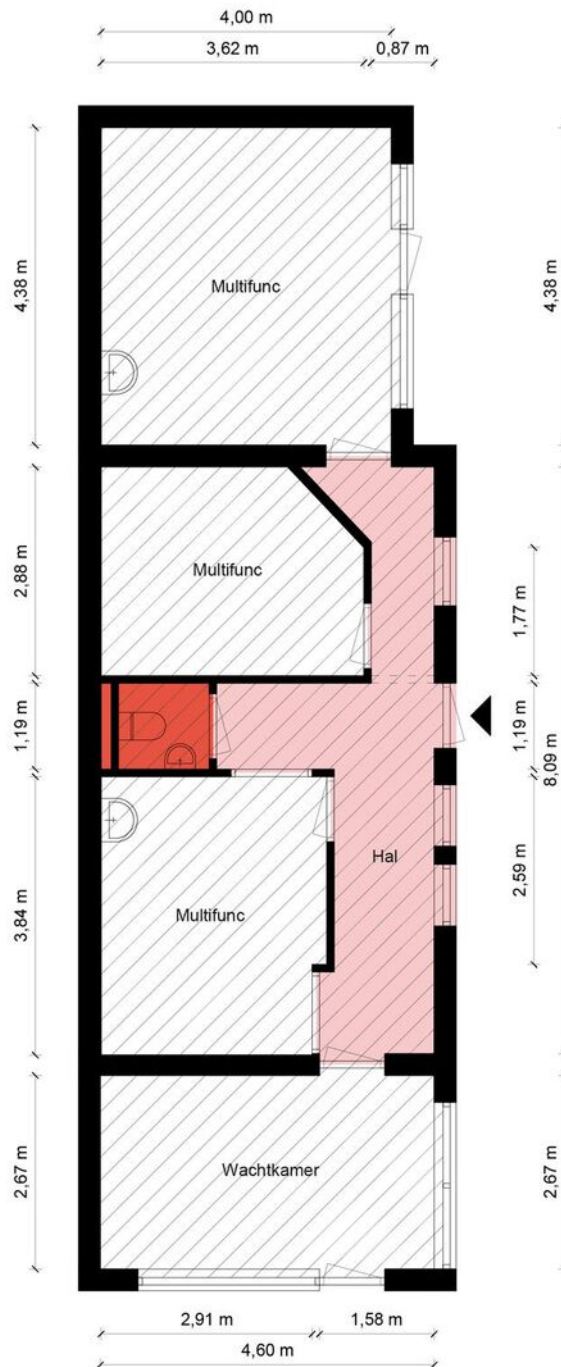
2e Verdieping - Eiermarkt 28 - 6042 HV Roermond

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	182.23 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	54.13 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	0.00 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	750 m <sup>3</sup>

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





### Begane Grond - Eiermarkt 28 - 6042 HV Roermond

#### Kantoorruimte

BVO	VVO
63,7 m <sup>2</sup>	52,9 m <sup>2</sup>

#### Verkeersruimte

BVO	VVO
16,1 m <sup>2</sup>	13,2 m <sup>2</sup>

#### Toilet,- facilitaire,- techniekruimte

BVO	VVO
2,39 m <sup>2</sup>	1,53 m <sup>2</sup>

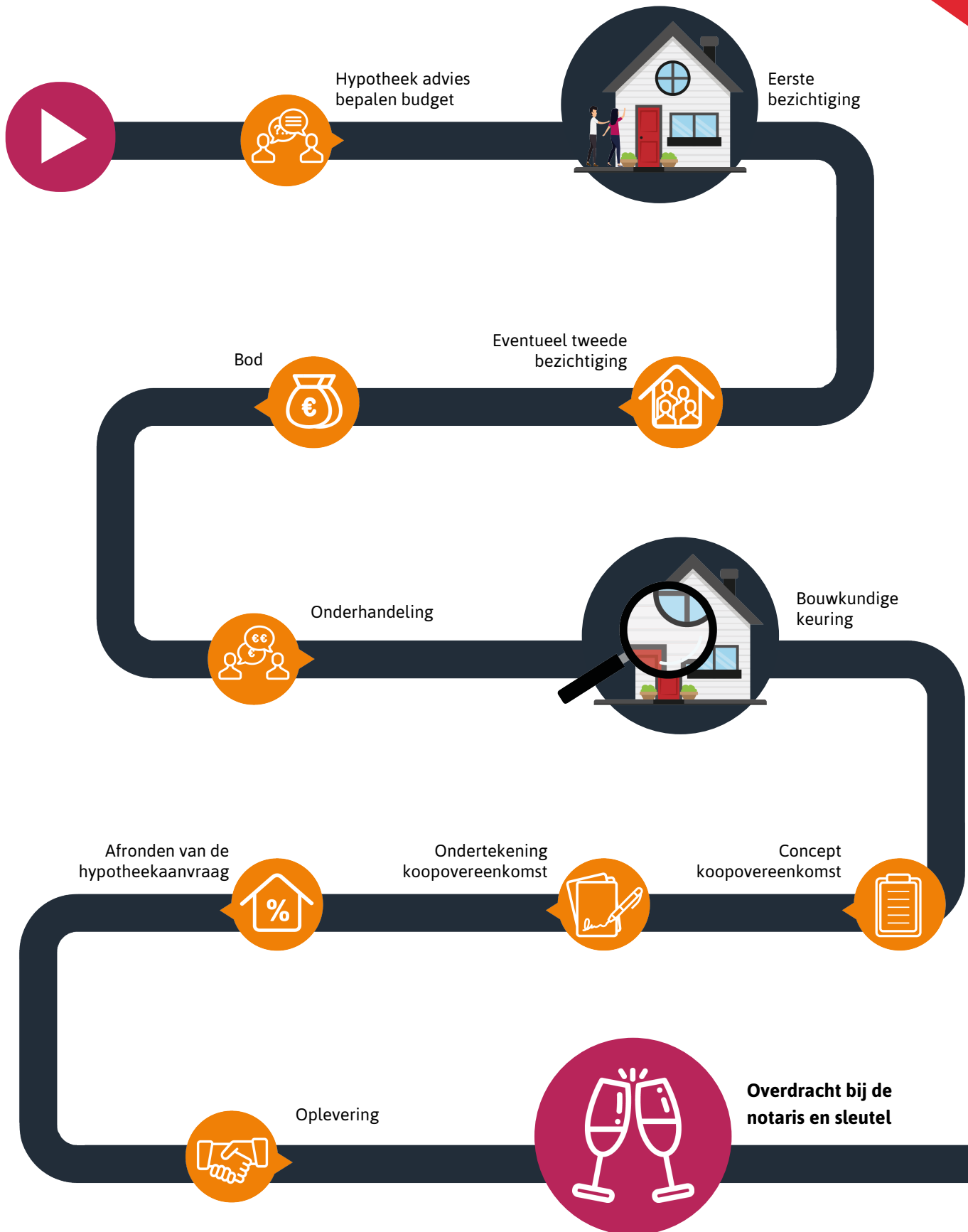
#### Bedrijfsruimte

BVO	VVO
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**HERMANS**  
makelaars



# Aankoopreis





# 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.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: 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 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.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.



# HERMANS

makelaars

## **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!**