



Midden-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Roggelseweg 34

Haelen



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Haelen.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Evelien Corbey
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 35 31 12 10
ecorbey@aelmans.com



Adres:

- Roggelseweg 34, 6081 CT

Haelen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 765.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1960
- **Woonoppervlakte:** 301 m²
- **Externe bergruimte:** 76 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1495 m²
- **Inhoud** 1366 m³

Energie:

- **Energielabel** E
- **Verwarming:** C.v.-ketel
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie (ged.), vloerisolatie (ged.)

Overig:

Grotendeels vloerisolatie (2019) en vloerverwarming;
12 zonnepanelen (405 Wp per paneel, geplaatst in 2025);
Waterontharder Omega-400 aanwezig.

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Een woning van deze omvang en veelzijdigheid is een absolute zeldzaamheid. De combinatie van royale leefruimtes, een multifunctionele indeling, moderne voorzieningen en een prachtig perceel maakt Roggelseweg 34 tot een unieke kans voor wie op zoek is naar een woning waar ruimte en wooncomfort centraal staan.

Ruimte, comfort en veelzijdigheid komen op unieke wijze samen in deze bijzonder royale vrijstaande woning aan de Roggelseweg 34 in Haalen. De oorspronkelijk in 1960 gebouwde woning is door de jaren heen uitgebreid (1968 en 2022) en grotendeels gemoderniseerd tot een indrukwekkend woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 9 slaapkamers, 301 m² aan woonoppervlakte en een inhoud van circa 1.366 m³.

Het kloppend hart van de woning wordt gevormd door de royale leefkeuken, waar koken, wonen en samenzijn naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde geniet deze ruimte van veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin.

De moderne keuken (2019) staat in directe verbinding met de sfeervolle aanbouw uit 2022, die dankzij de stalen taatsdeuren, lichtstraat en luxe badkamer een prachtige multifunctionele woonruimte vormt. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor grote of samengestelde gezinnen, mantelzorg, een praktijk of kantoor aan huis of voor wie gewoon graag royaal woont.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is de woning de afgelopen jaren aanzienlijk gemoderniseerd. Zo is de hoofdbouw grotendeels voorzien van vloerisolatie (2019) met comfortabele vloerverwarming. Ook de aanbouw uit 2022 is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. De woning beschikt deels over kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing en deels over stalen kozijnen met enkel glas. Het hoofddak is in 1997 gerenoveerd, voorzien van isolatie en afgewerkt met bitumen.

Daarnaast zijn in 2025 maar liefst 12 zonnepanelen (405 Wp per paneel) geplaatst. De centrale verwarming geschiedt middels een Nefit Excellent HR-combiketel (2007) met boiler. Twee slaapkamers zijn aanvullend voorzien van infraroodverwarming. Tevens zijn de groepenkast in de aanbouw en de kelder recent vernieuwd.

De indeling

Begane grond

Vanuit de bijkeuken is de praktische kelder bereikbaar. Deze is opgedeeld in twee ruimtes en biedt volop bergruimte. Hier bevinden zich tevens de Nefit cv-installatie met boiler, de vloerverwarmingsverdeler, waterontharder, omvormer van de zonnepanelen, de vernieuwde groepenkast.

De entree biedt toegang tot een speels ingedeelde hal met meterkast, garderoberuimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

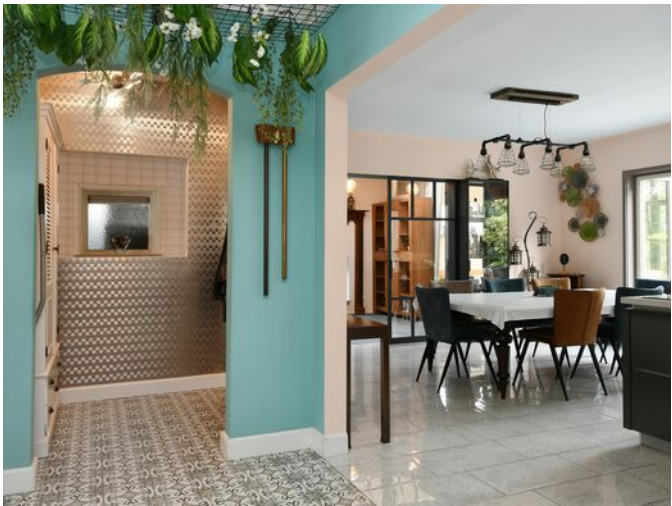
De L-vormige woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Het absolute middelpunt van de woning is de royale woon-/leefkeuken. Dankzij de uitbouw en de grote raampartijen geniet deze ruimte van een heerlijke lichtinval. De moderne keukenopstelling (2019) is compleet uitgevoerd met onder andere een

inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, combi-oven, Quooker en een fraaie servieskast in een stijlvolle blauwe tint, welke onderdeel uitmaakt van de keuken.

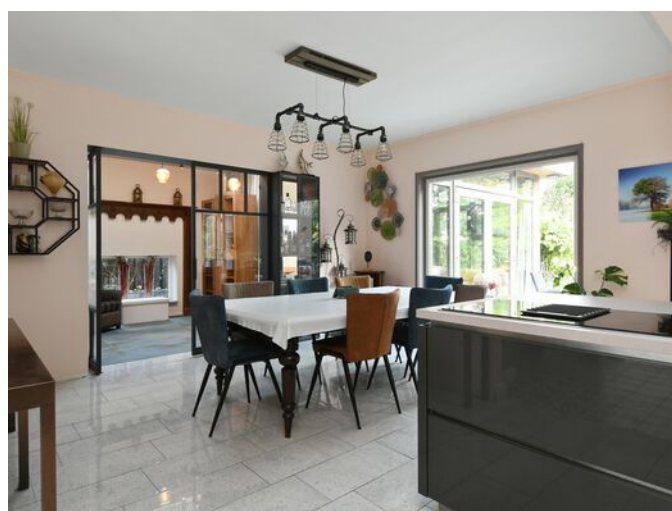
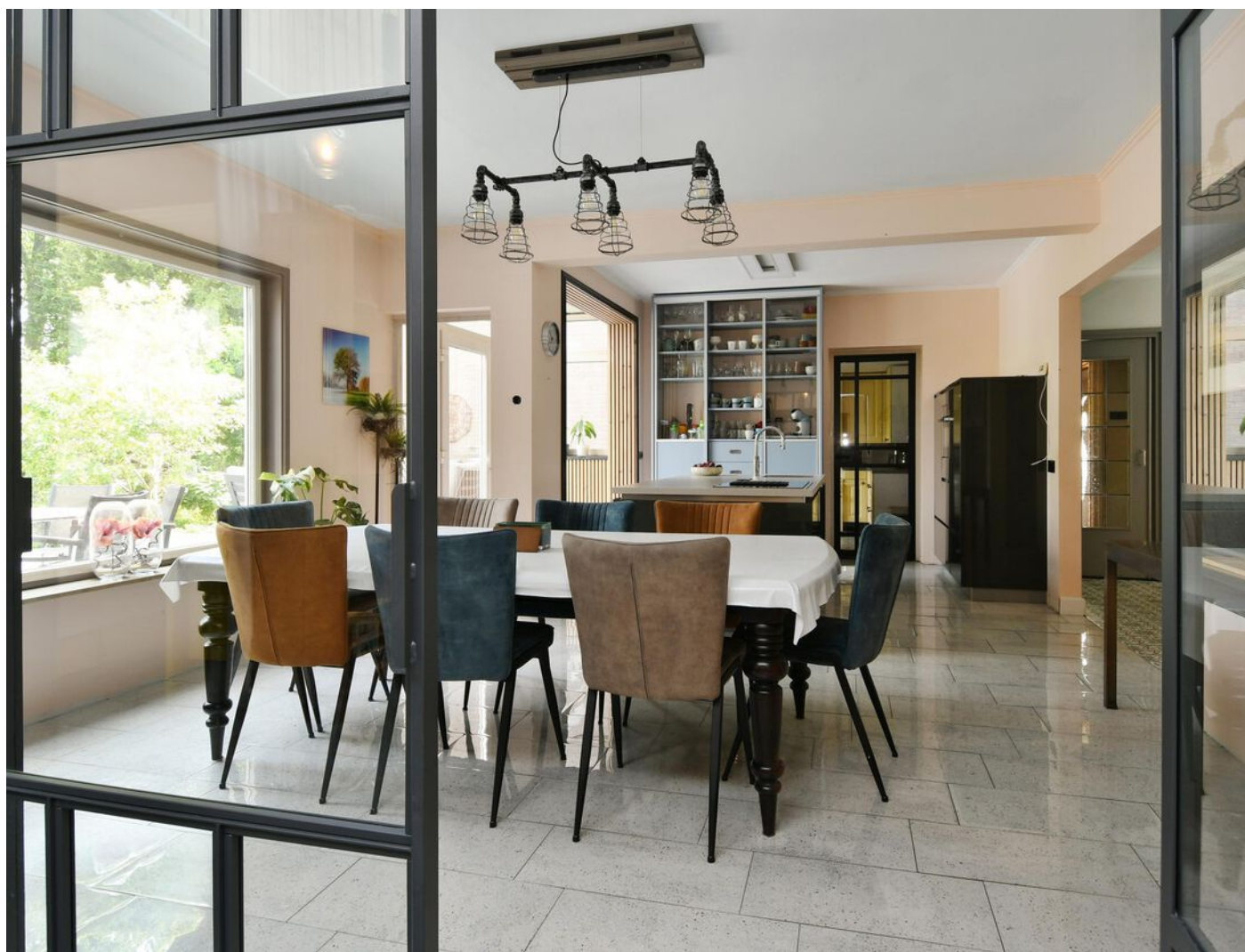
Via prachtige stalen deuren bereikt u de aanbouw uit 2022. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een karakteristieke blauwgetinte tegelvloer, een fraaie lichtstraat en een luxe badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Hierdoor zijn er diverse mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg of levensloopbestendig wonen.

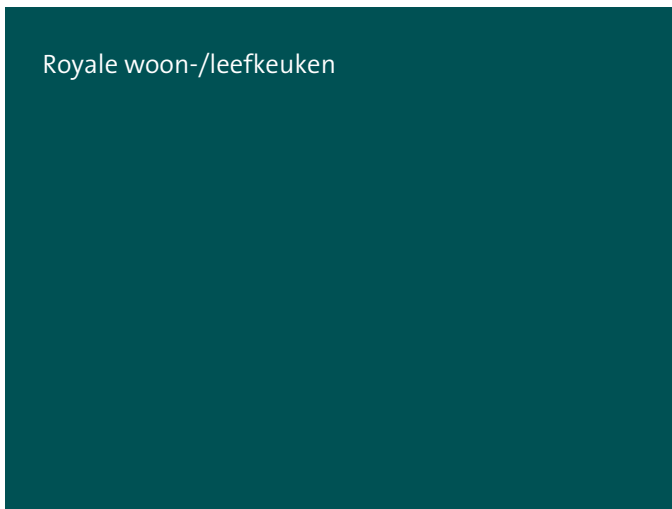
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met extra aanrecht, kastruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Daarnaast beschikt de woning over een royale inpandige garage, voorzien van elektrisch bedienbare openslaande garagedeuren.



















De indeling

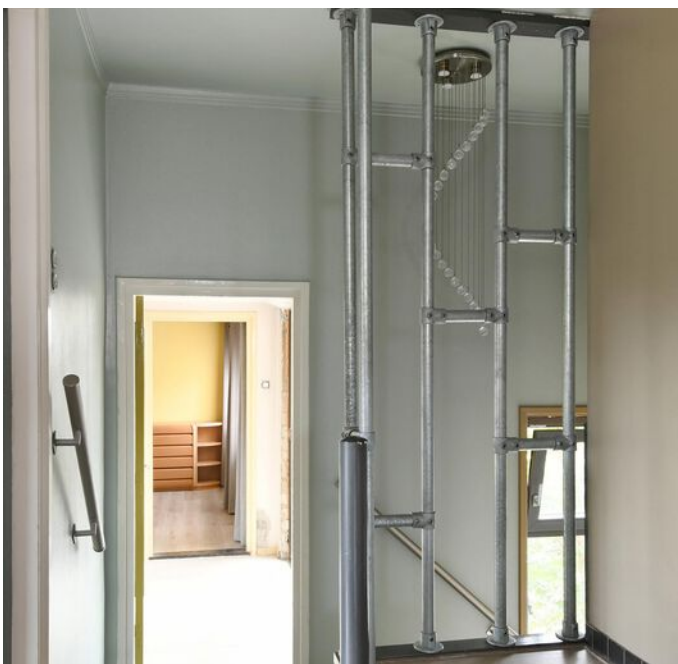
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich aan de linkerkant een overloop met laminaatvloer en een praktische vaste kast.

De overloop biedt toegang tot maar liefst vijf ruime slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Aan de rechterkant van de eerste verdieping zijn er nog eens drie slaapkamers, evenals een ruimte voor een derde badkamer.

Voor deze badkamer zijn de voorzieningen reeds aanwezig, waardoor het geheel naar eigen wens kan worden afgewerkt.











De indeling

Tuin

Ook buiten biedt deze woning verrassend veel ruimte en mogelijkheden. De oprit is recent opnieuw aangelegd en beschikt over een slimme tweede in- en uitrit, waardoor meerdere auto's eenvoudig op eigen terrein kunnen worden geparkeerd en in- en uitrijden bijzonder comfortabel is.

De fraai aangelegde achtertuin is voorzien van volwassen bomen en diverse beplanting, waardoor een groene en sfeervolle omgeving is ontstaan. Een verhoogd betegeld terras vormt een heerlijke plek om buiten te genieten, terwijl een rolstoelvriendelijk beklinderd tuinpad zorgt voor optimale toegankelijkheid.

Via de oprit aan de zijkant van de woning is de achtertuin bovendien eenvoudig bereikbaar met bijvoorbeeld een aanhanger.

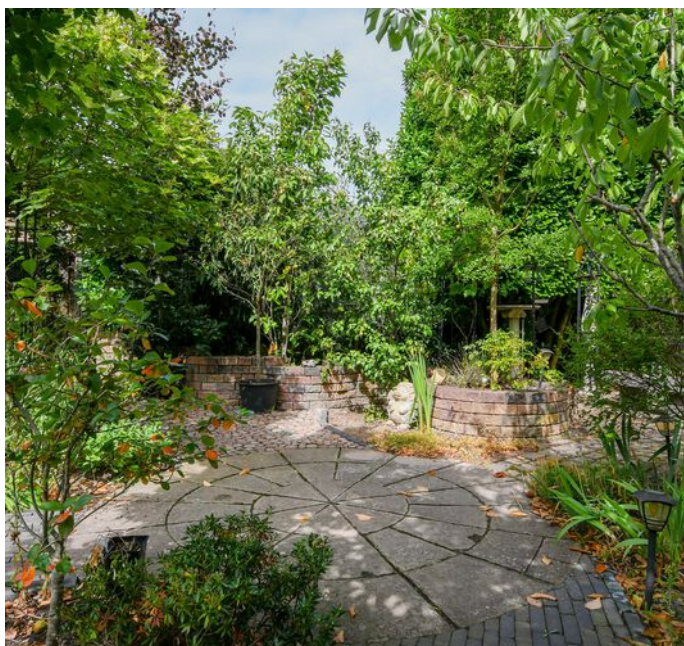
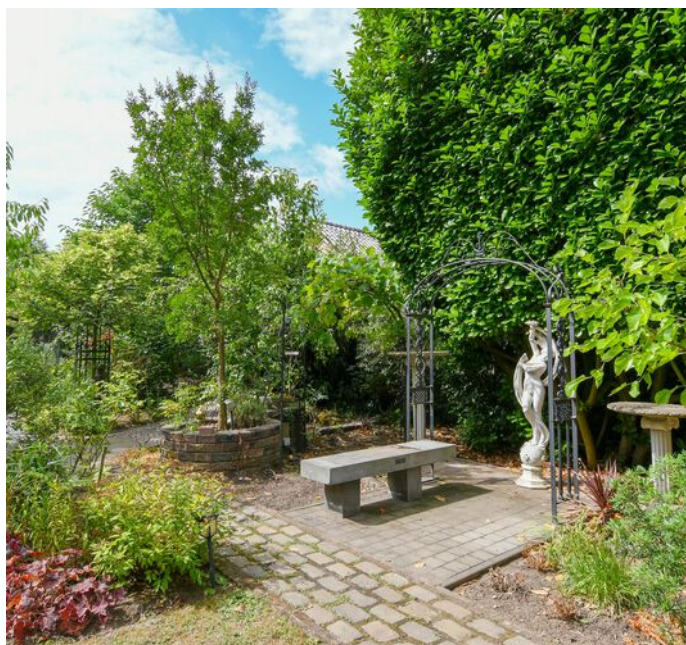
Een bijzonder detail is het sfeervolle houten tuinhuis dat op creatieve wijze rondom een karakteristieke eikenboom is gebouwd. Dit tuinhuis beschikt bovendien over een toilet (Sanibroyeur) en een wastafel.

Voor kinderen (en volwassenen) is een houten speeltoestel aanwezig (ter overname). Daarnaast bevindt zich in de tuin een prachtig houten paviljoen met een fraai samengesteld rond dak en een beklinkerde vloer. Deze multifunctionele ruimte is uitermate geschikt als speelruimte, overdekte lounge of sfeervolle locatie voor gezellige bijeenkomsten en feesten.















Bijzonderheden en aanvullende informatie

Bijzonderheden

- * Vrijstaande woning op een perceel van 1.495 m².
- * Woonoppervlakte ca. 301 m².
- * Inhoud ca. 1.366 m³.
- * Bouwjaar oorspronkelijk 1960.
- * Uitgebouwd in 1968 en 2022.
- * Maar liefst 8 slaapkamers.
- * Multifunctionele aanbouw met extra slaapkamer en eigen badkamer.
- * Royale leefkeuken vernieuwd in 2019.
- * Hoofddak geïsoleerd en vernieuwd in 1997.
- * Grotendeels vloerisolatie (2019) en vloerverwarming.
- * 12 zonnepanelen (405 Wp per paneel, geplaatst in 2025).
- * Waterontharder Omega-400 aanwezig.
- * Riolering is grotendeels vernieuwd (PVC).
- * Royale inpandige garage met elektrisch bedienbare openslaande deuren.
- * Fraai aangelegde tuin met paviljoen, tuinhuis en volop privacy.

Aanvullende informatie:

De aanbouw uit 1968, gesitueerd aansluitend aan de inpandige garage en doorlopend op zowel de begane grond als de eerste verdieping, kent een bekend bouwkundig aandachtspunt. In de aanbouw zijn plaatselijk scheurvormingen zichtbaar in de binnenmuren. Aan de buitengevel is geen scheurvorming waargenomen. Vermoedelijk is dit het gevolg van een vloerconstructie die constructief te licht is uitgevoerd voor het voorgenomen gebruik, waardoor in de loop der jaren een lichte doorbuiging is ontstaan.

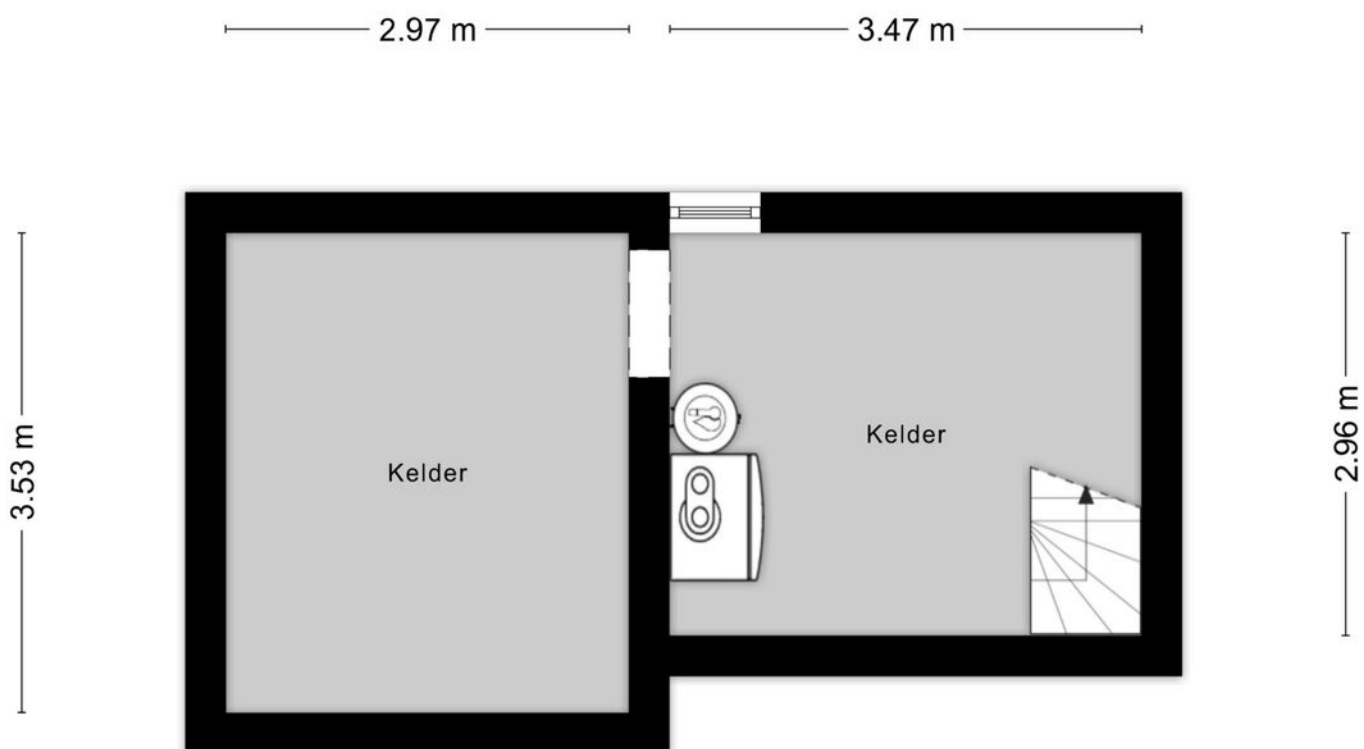
Van deze situatie zijn bouwkundige rapportages beschikbaar waarin o.a. vermeld staat dat de doorbuiging binnen de norm valt. Tevens bevatten ze aanbevelingen voor herstel. De rapporten kunnen desgewenst aan geïnteresseerde kopers ter beschikking worden gesteld, zodat zij zich een goed en volledig beeld van de situatie kunnen vormen.



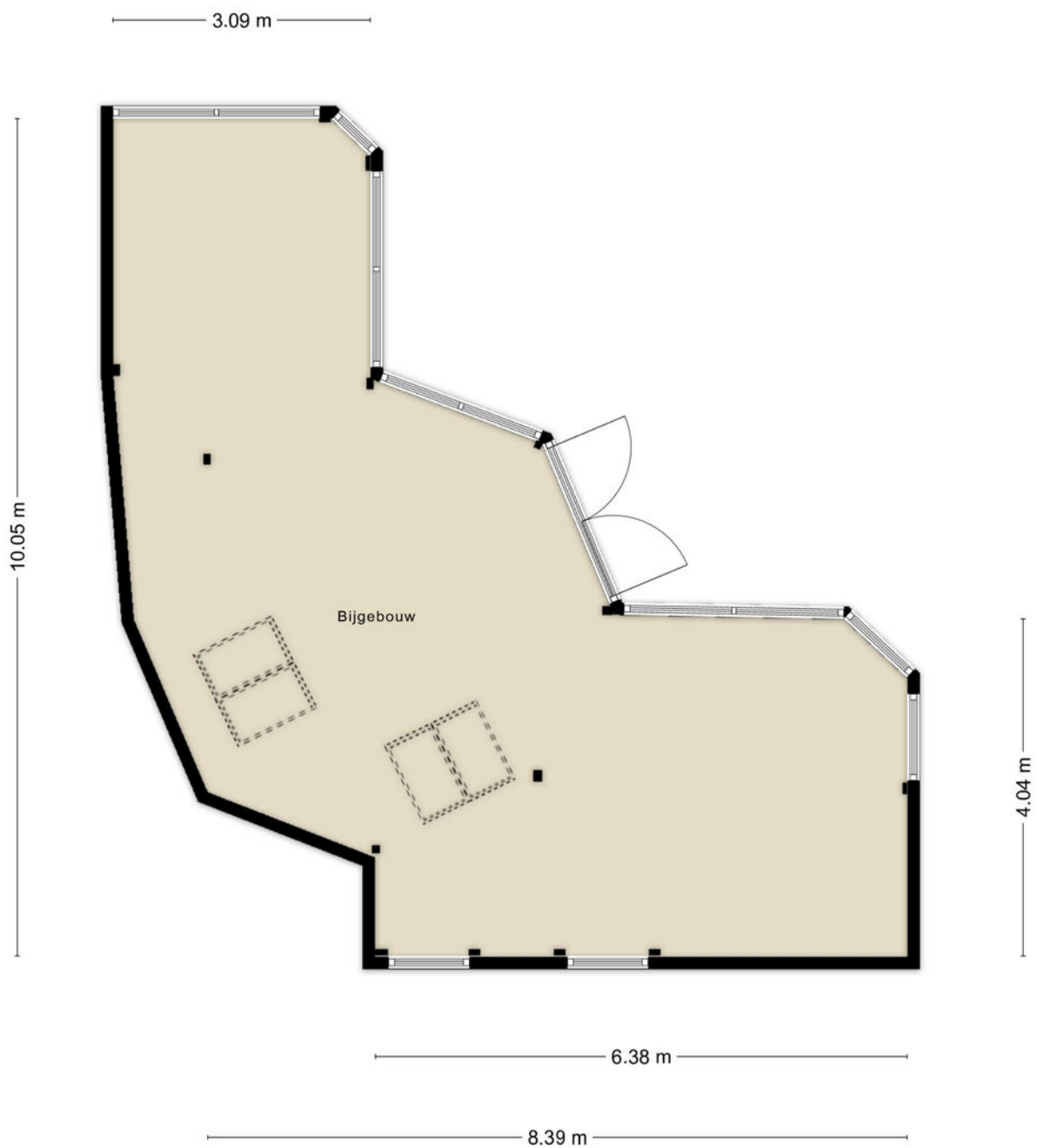
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



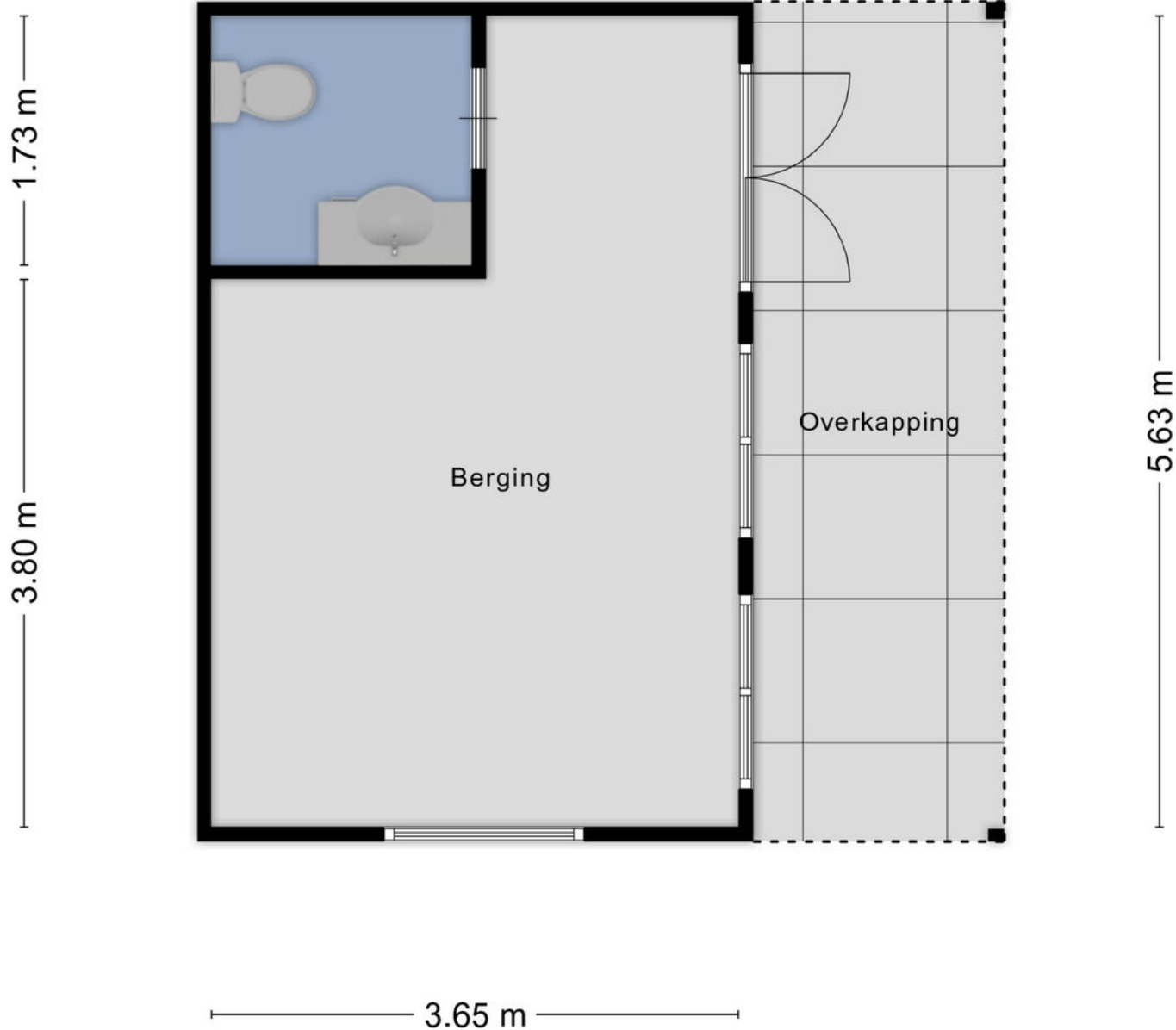
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

6.36 m

1.80 m 1.75 m 1.74 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De ligging

De woning is gelegen aan de Roggelseweg in het kerkdorp **Haelen**, onderdeel van de gemeente Leudal. Haelen staat bekend om haar groene woonomgeving, goede voorzieningen en centrale ligging in Midden-Limburg. Het dorp biedt een prettige combinatie van rust, ruimte en een uitstekende bereikbaarheid.

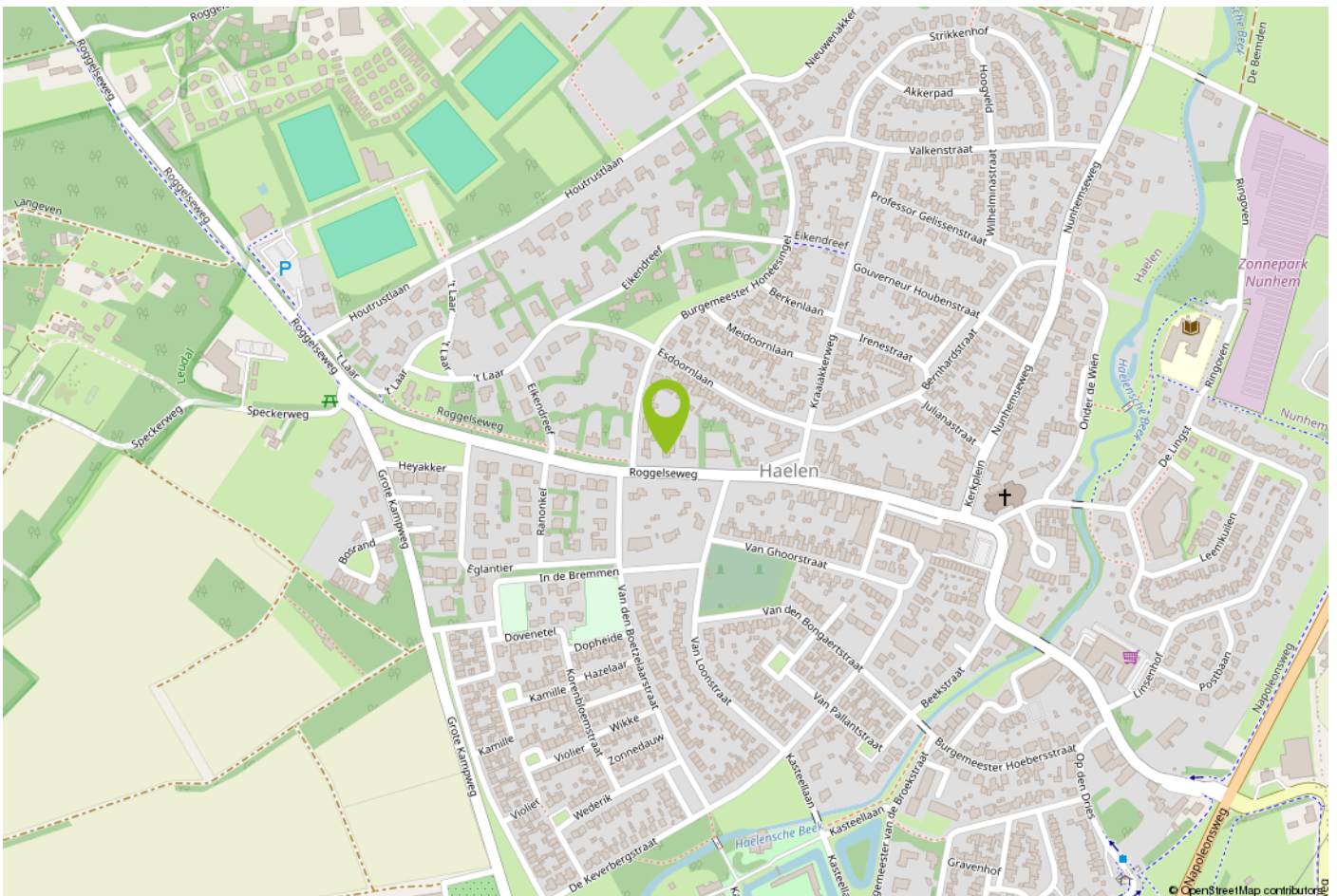
In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder supermarkten, winkels, sportverenigingen, horecagelegenheden en medische voorzieningen. Daarnaast beschikt Haelen over basisscholen en kinderopvang, terwijl ook middelbare scholen in de omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar zijn.

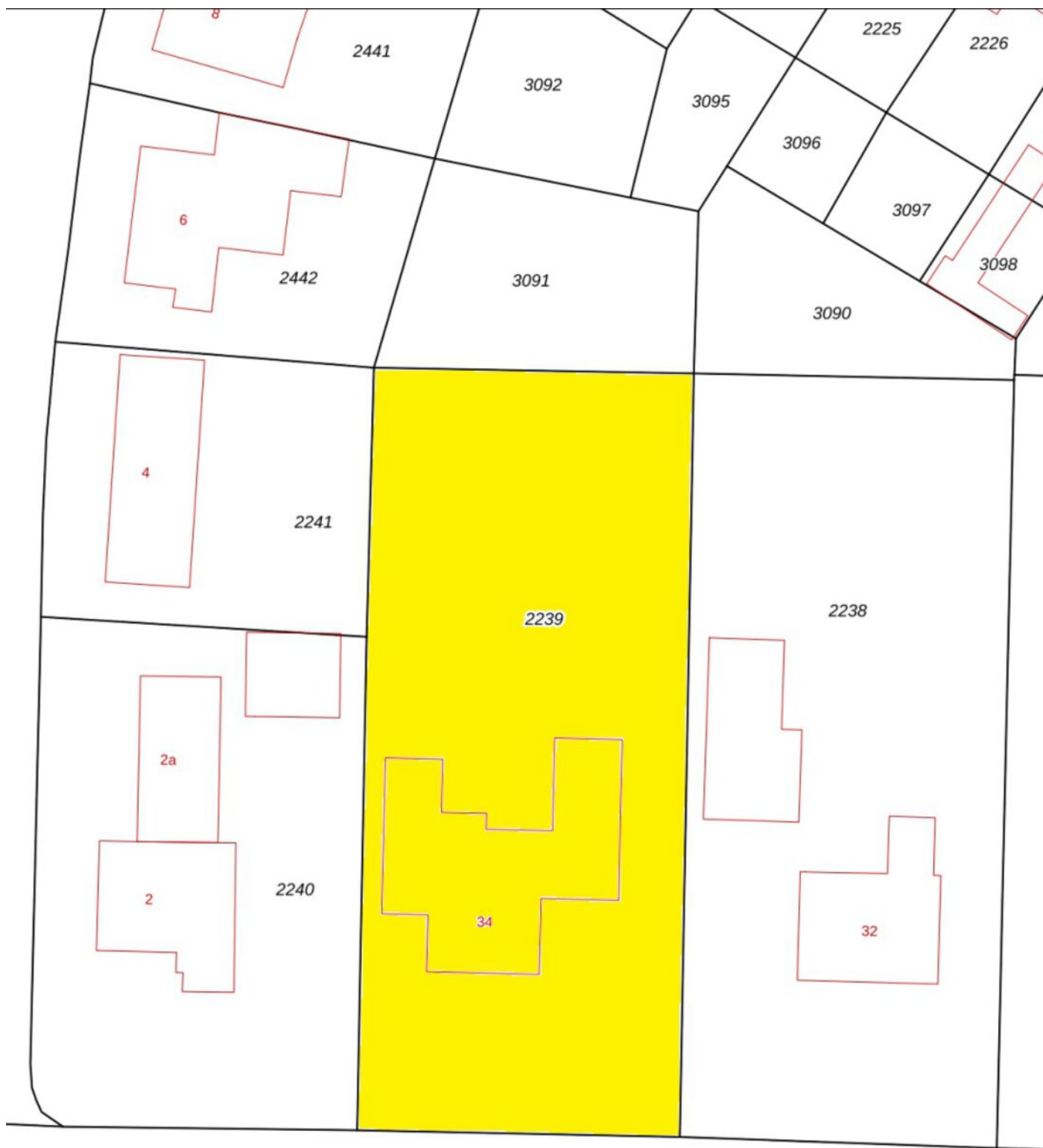
Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal. Het

Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal

Het uitgestrekte natuurgebied **Leudal**, met zijn bossen, beekdalen en wandel- en fietsroutes, bevindt zich op korte afstand en biedt volop recreatiemogelijkheden.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen **A73** zijn steden als **Roermond** (circa 10 minuten), **Weert** (circa 20 minuten), **Venlo** en **Maastricht** snel bereikbaar. Hierdoor combineert deze locatie het landelijke wonen met de voordelen van een centrale ligging in Midden-Limburg.





Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

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 tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

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.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, 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.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)77 208 3166
panningen@aelmans.com

Schoolstraat 50B
5981 AJ Panningen



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans