



# PAPPELHOF 30

## ROERMOND

VRAAGPRIJS € 389.000 K.K.

# WELKOM BIJ PAPPELHOF 30



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 389.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning, splitlevelwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1979
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	495 m <sup>3</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	42 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

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

# KENMERKEN

## Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Valliant vhr 25/32cs/1-5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**

140 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKE**

120m<sup>2</sup>

**INHOUD**

495 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

1979

**ENERGIELABEL**

B

# OMSCHRIJVING

Deze woning wordt u aangeboden door SterckWonen makelaardij, persoonlijk, betrokken en sterk in wonen!

Zeer ruime en instapklare split-level gezinswoning met eigen oprit/carport, moderne leefkeuken, serre met aansluitende tuin, balkon aan de woonkamer, drie slaapkamers, multifunctionele kelderruimte, energielabel B en 12 zonnepanelen, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Kapel in 't Zand in Roermond! Deze sfeervolle woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en combineert ruimte, comfort en een speelse split-level indeling tot een verrassend compleet geheel.

De ligging is ideaal: rustig wonen met veel groen in de omgeving, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Roermond zich op korte afstand bevinden.

## INDELING

### Niveau -0.5

Royale kelderruimte, momenteel ingericht als speel-/hobbykamer. Een praktische extra leefruimte met volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als speelkamer, werkruimte, fitnessruimte of bergruimte.

### Niveau 0

Via de eigen oprit met carport bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het moderne zwevende toilet met fonteintje, de inpandige bergruimte, de trap naar de multifunctionele kelderruimte en de trapopgang naar de leefkeuken.

### Niveau +0.5

De moderne leefkeuken (2022) is uitgevoerd in een stijlvolle antraciet kleurstelling en voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een dubbele oven/magnetron, Quooker met kokend én bruisend water, Berbel inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en koelkast. Het praktische uitschuifbare plateau voor het koffieapparaat zorgt voor een strak en opgeruimd geheel. Dankzij de open indeling, royale werkruimte

en vele kastruimte vormt deze keuken het hart van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de serre; een heerlijke extra leefruimte waar u vrijwel het gehele jaar kunt genieten van het buitengevoel. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het westen en biedt volop middag- en avondzon. De tuin is sfeervol aangelegd met moderne bestrating, groene borders en veel privacy. Dankzij de directe verbinding tussen keuken, serre en tuin lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

### Niveau +1

Sfeervolle en verrassend lichte woonkamer voorzien van airconditioning, moderne wandafwerking en grote raampartijen. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon aan de voorzijde. Dankzij de verhoogde ligging geniet u hier van veel privacy en een ruimtelijk gevoel.

### Niveau +1.5

Overloop met toegang tot de moderne, volledig betegelde badkamer uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling. De badkamer beschikt over een ligbad met douche en glazen spatwand, een dubbel wastafelmeubel met twee kranen voorzien van bewegingssensoren, een designradiator, tweede toilet en inbouwspots.

Op dit niveau bevindt zich tevens een slaapkamer aan de achterzijde voorzien van rolluiken.

### Niveau +2

Overloop met praktische inbouwkast en toegang tot de royale masterbedroom aan de voorzijde, voorzien van inbouwkasten, tv-aansluiting en rolluiken.

### Niveau +2.5

Overloop met toegang tot de bergruimte met witgoedaansluitingen en opstelplaats van de cv-installatie. Op dit niveau bevindt zich tevens de derde slaapkamer aan de achterzijde, eveneens voorzien van rolluiken.

### Niveau +3

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder, ideaal als extra opslagruimte.

### Bijzonderheden:

- Energielabel B;
- Woonoppervlakte van ca. 140 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1979;
- 12 zonnepanelen (2021);
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Vaillant cv-ketel (2023);
- Luxe Quooker met kokend én bruisend water;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken;
- Eigen oprit met carport;
- Speelse split-level indeling;
- Gelegen op korte afstand van het centrum van Roermond, NS-station en natuurgebied langs de Roer.

### Algemene verkoopinformatie

- Op het perceel kunnen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere lasten en beperkingen rusten, waaronder ten behoeve van nutsvoorzieningen.
- Alle opgegeven maten, oppervlakten en inhoud zijn indicatief. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 (en NTA 2581). Deze meetinstructie is bedoeld om op een eenduidige wijze een indicatie van de gebruiksoppervlakte te geven. Verschillen in meetuitkomsten blijven mogelijk als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen en/of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Eventuele plattegronden dienen uitsluitend ter indicatie en visualisatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek geldt - voor zover sprake is van een particuliere koper - dat pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst nadat deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend. Een mondelinge overeenstemming is derhalve niet rechtsgeldig.
- Een koper/geïnteresseerde heeft een eigen onderzoeksplicht en wordt in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten en/of adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in onder meer de bouwkundige staat, installaties, het gebruik en de eigenschappen van de onroerende zaak.
- Koper dient zich zelfstandig te informeren over publiekrechtelijke beperkingen, vergunningen, bestemmingsplan, omgevingsplan, (toekomstige) gebruiksmogelijkheden, erfdienstbaarheden en overige bijzondere lasten en beperkingen.
- In de koopovereenkomst zullen onder meer een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Deze clausules maken integraal onderdeel uit van de tussen partijen te maken afspraken.
- Deze informatie is door SterckWonen makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks aanvaardt SterckWonen makelaardij geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.



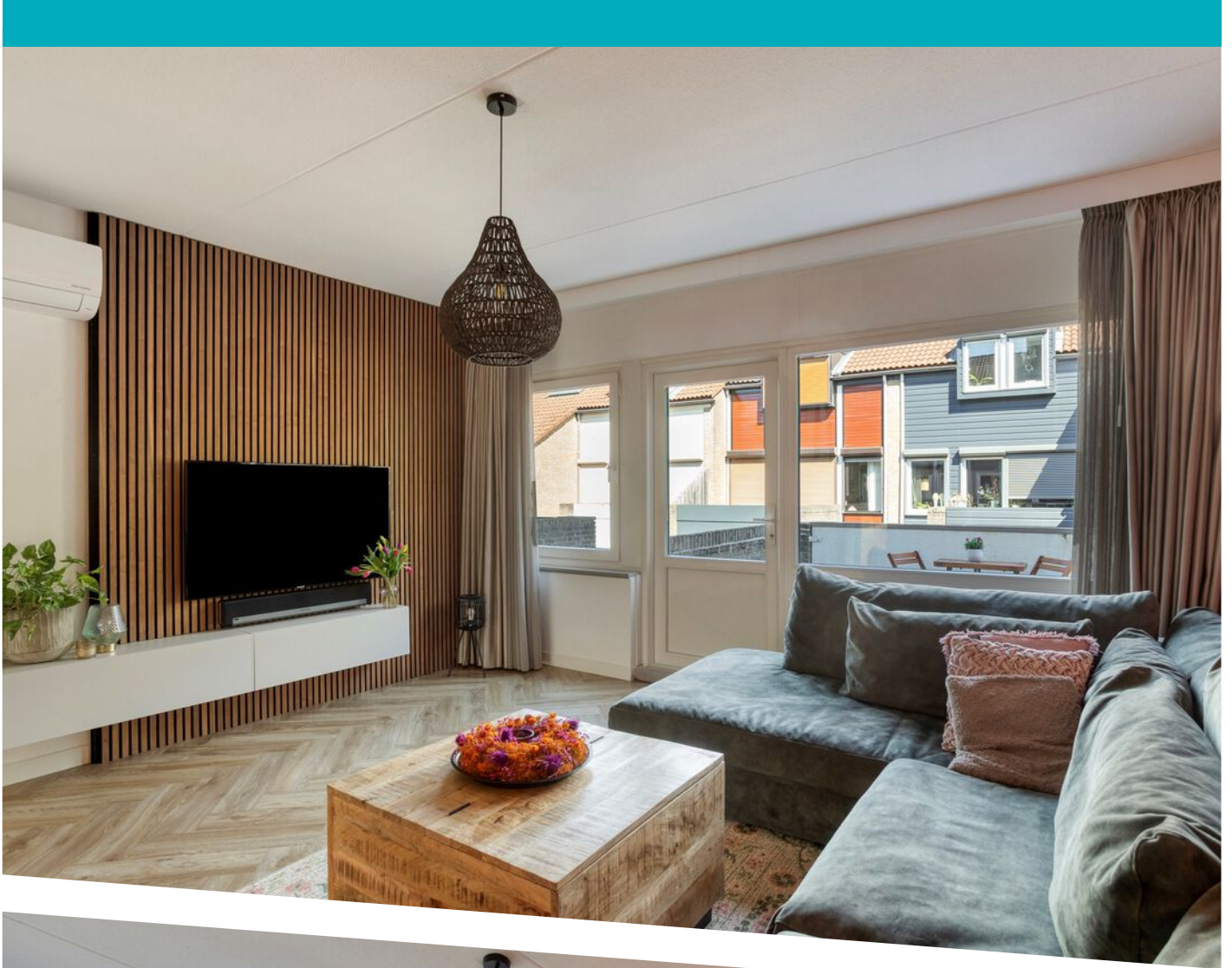


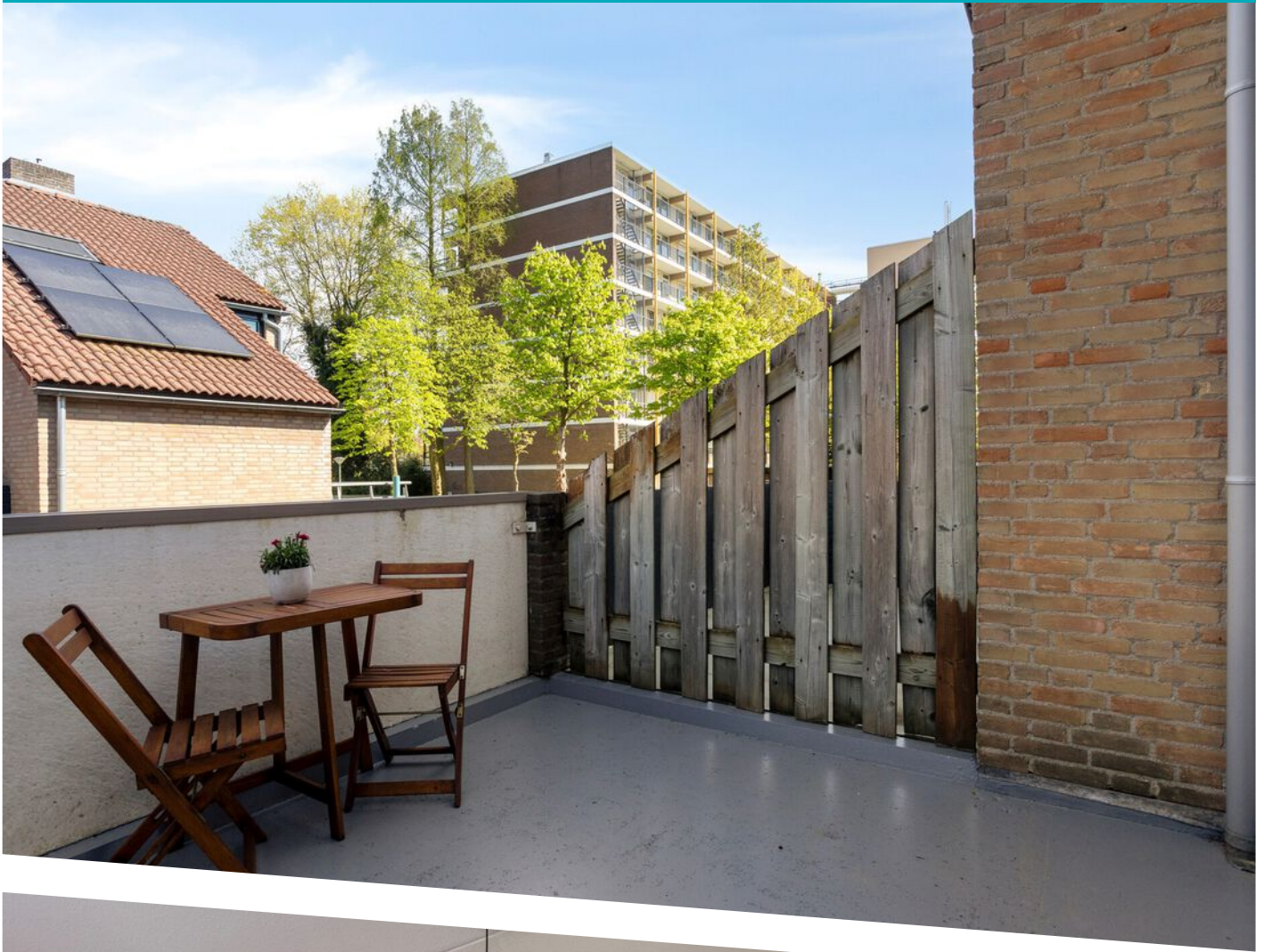








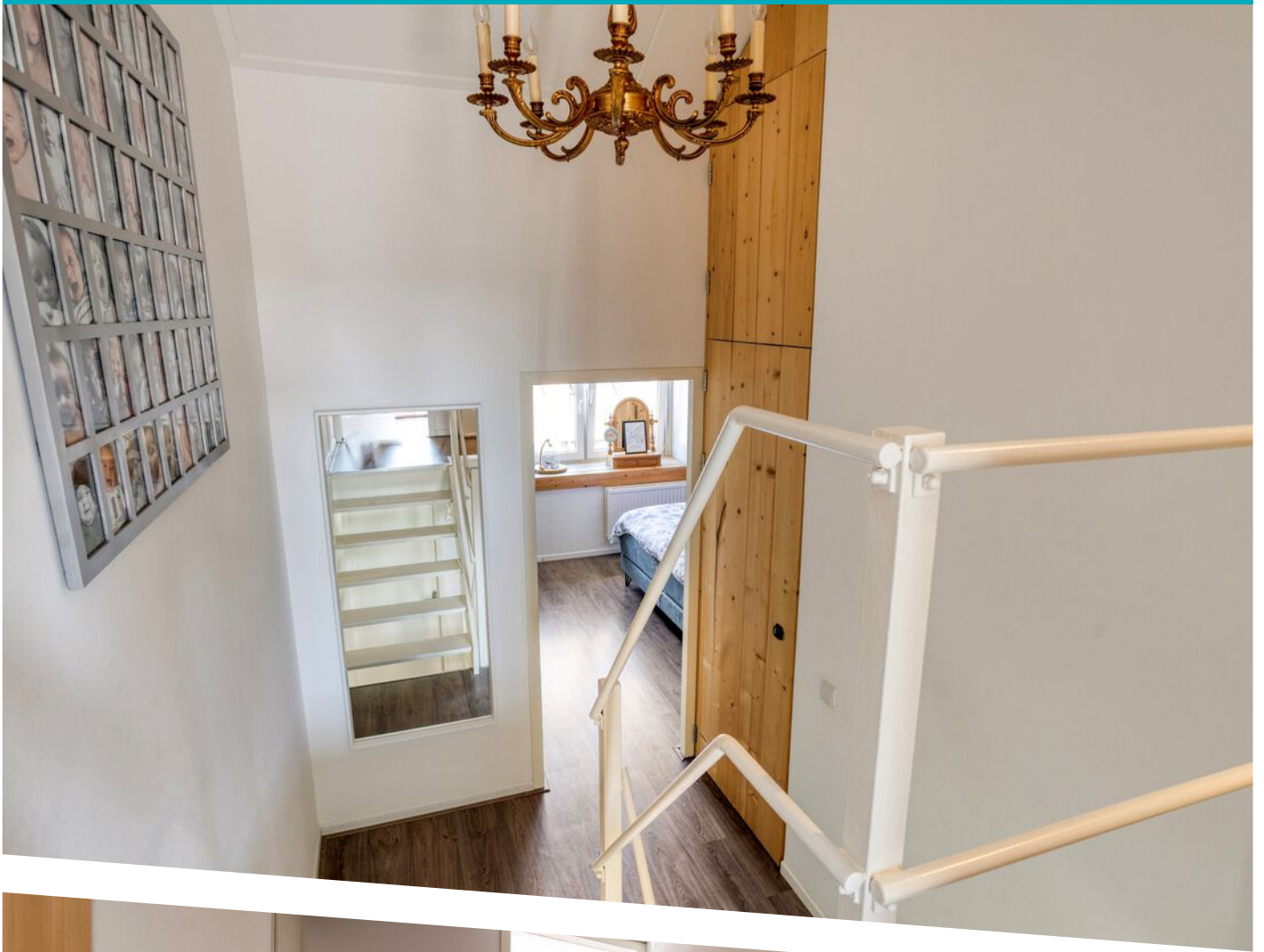


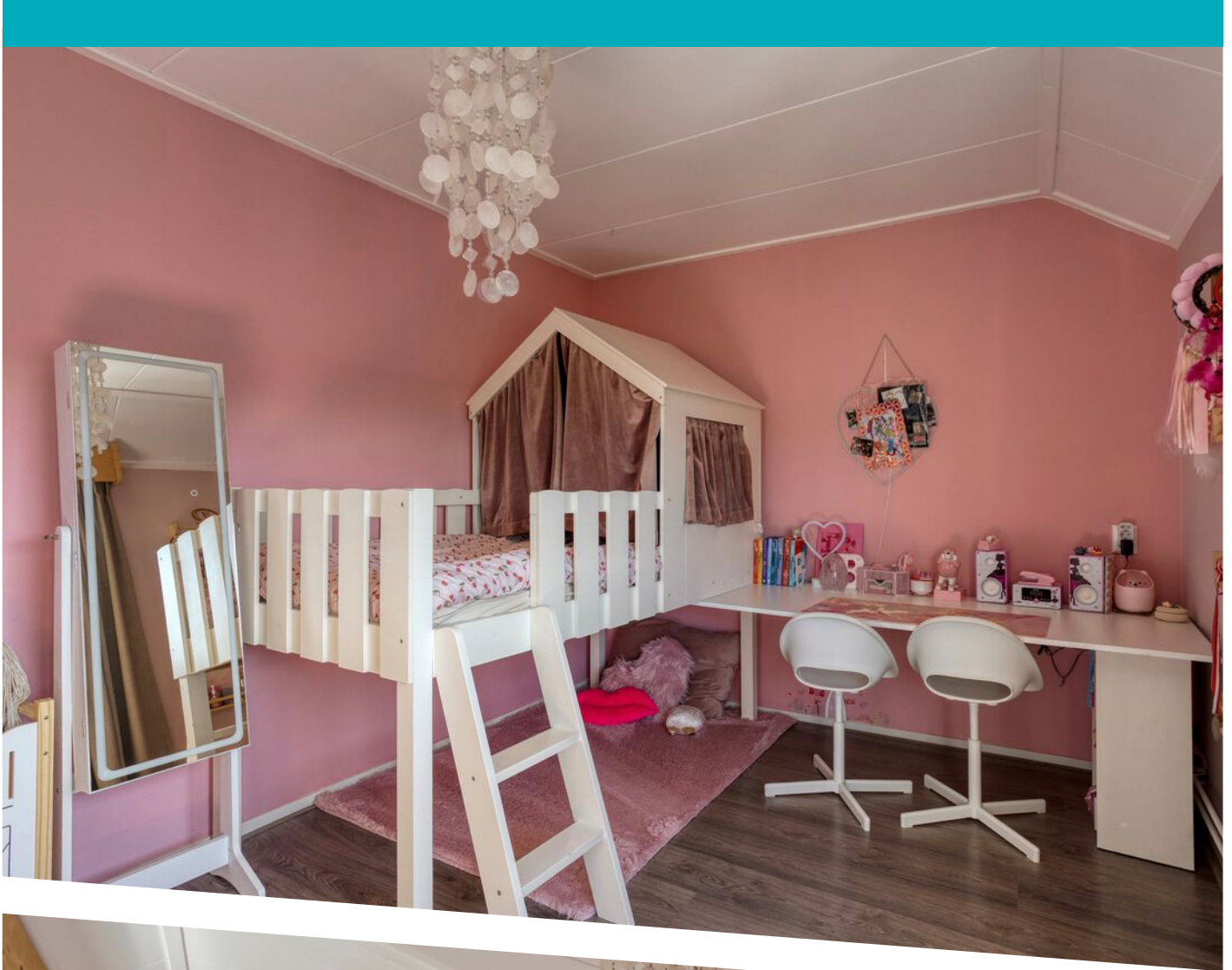






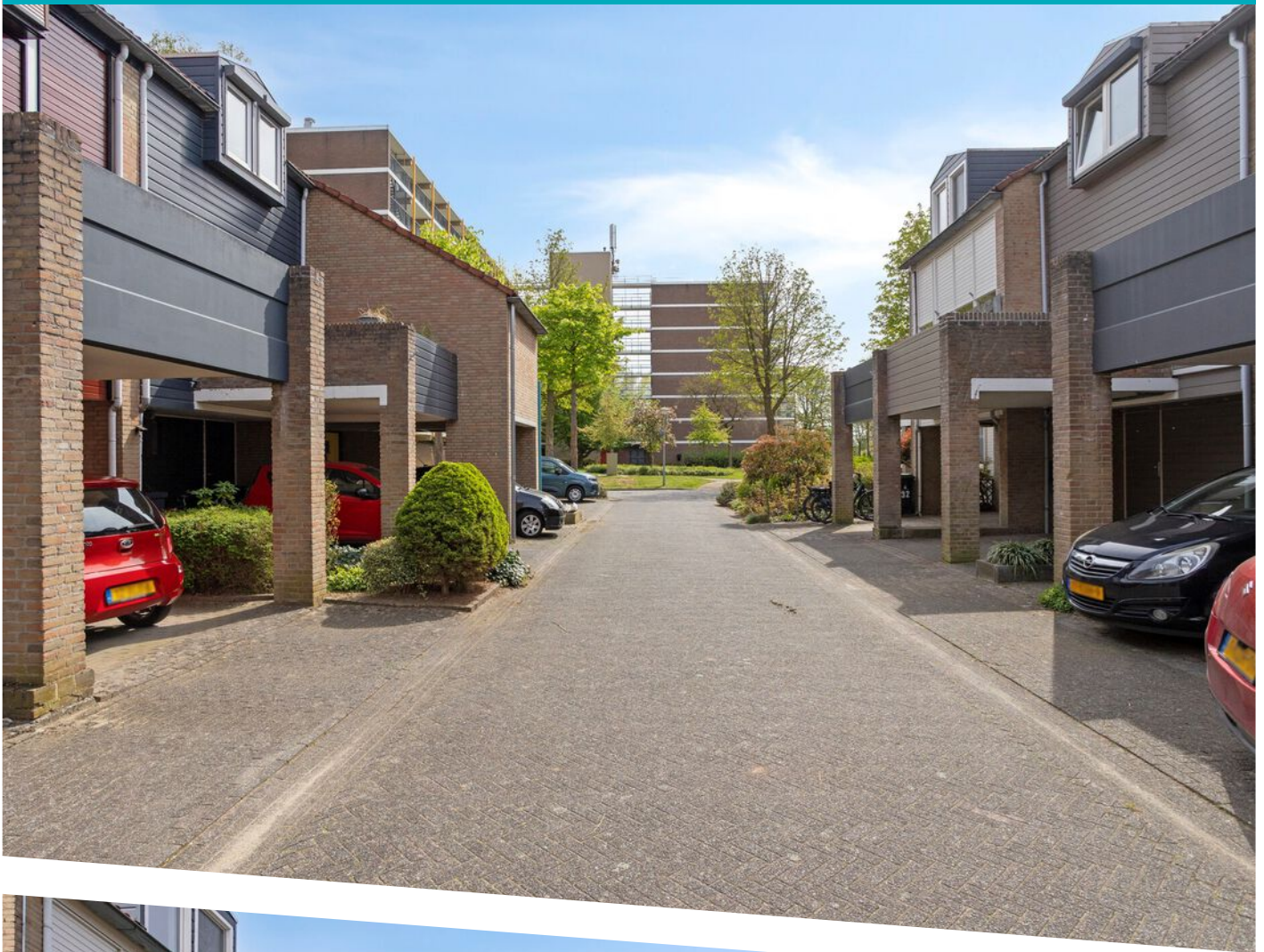








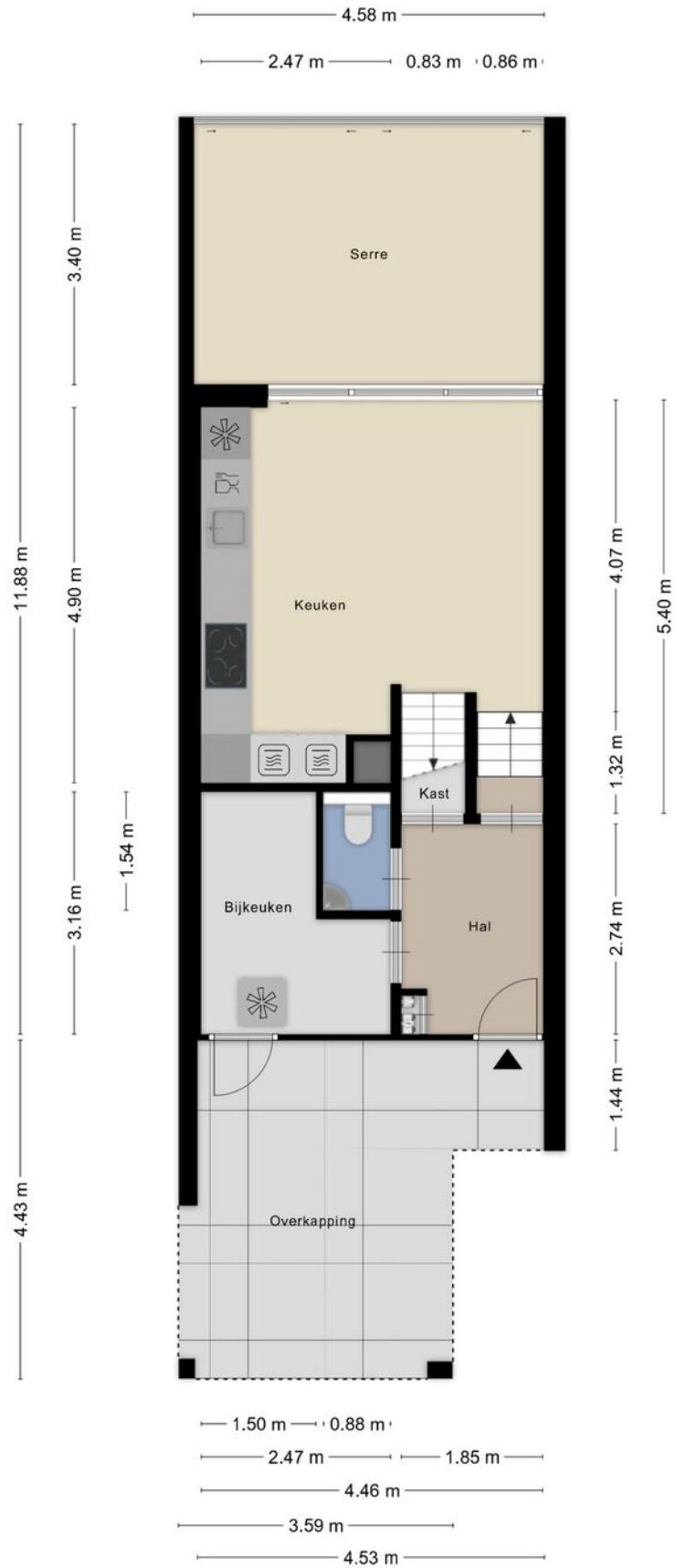






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

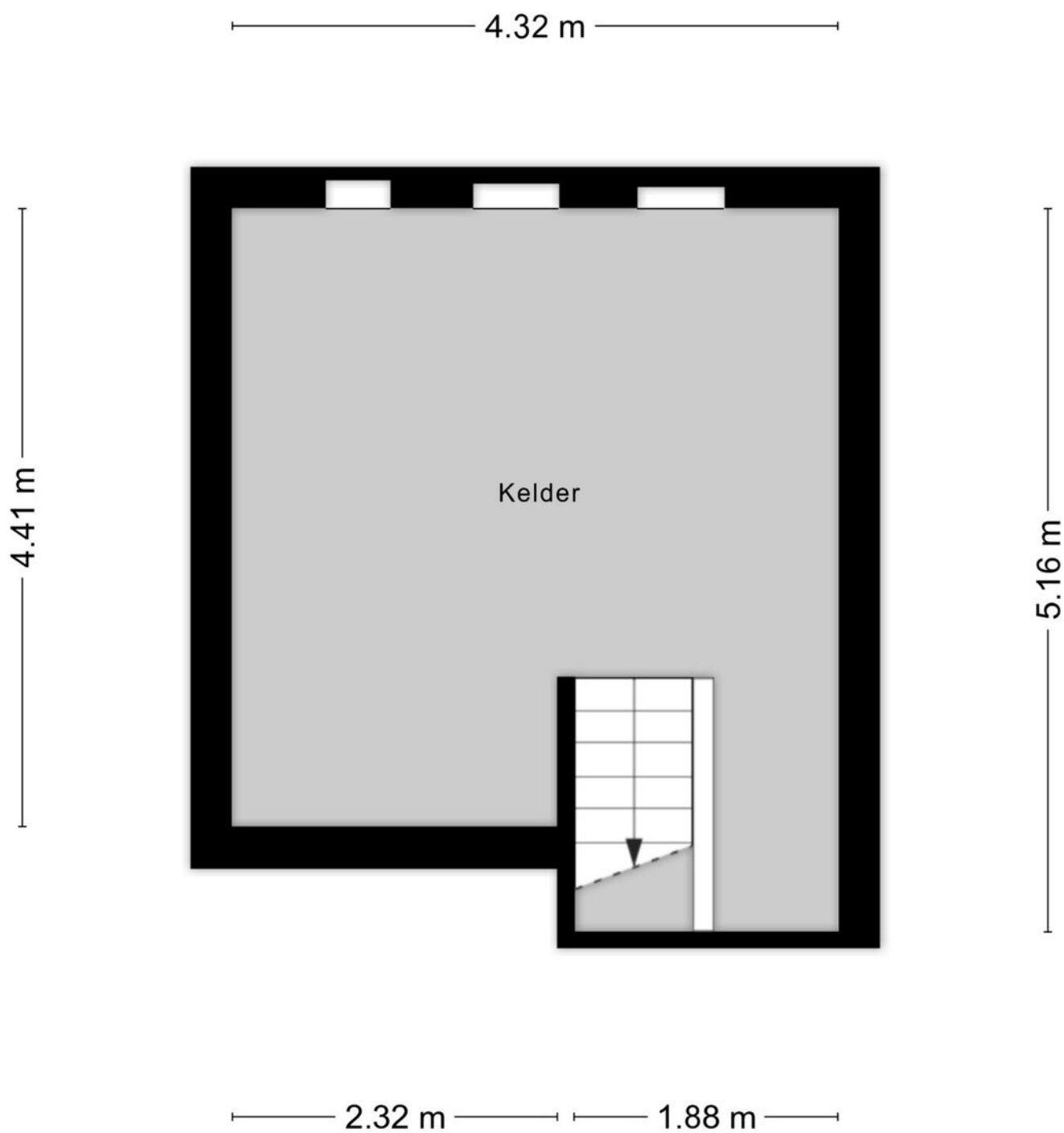
4.46 m

3.73 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

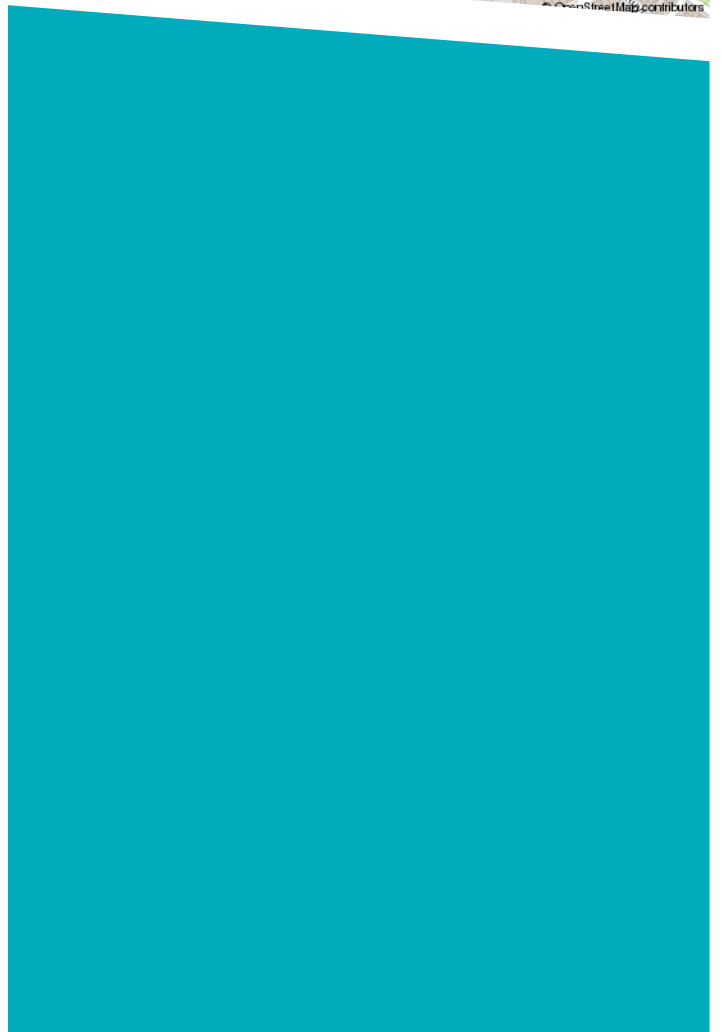
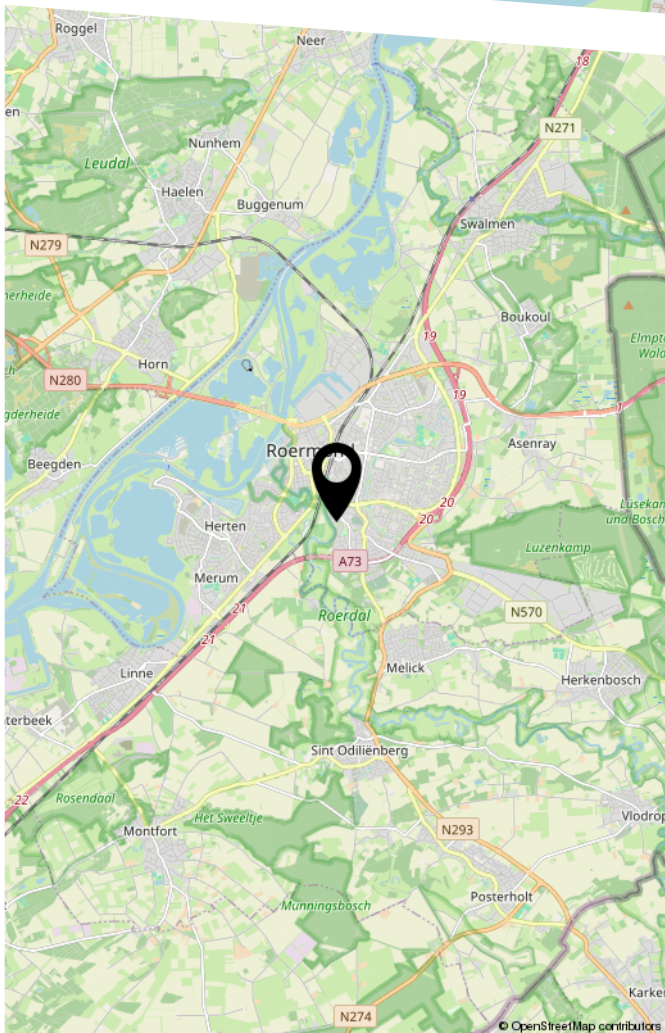
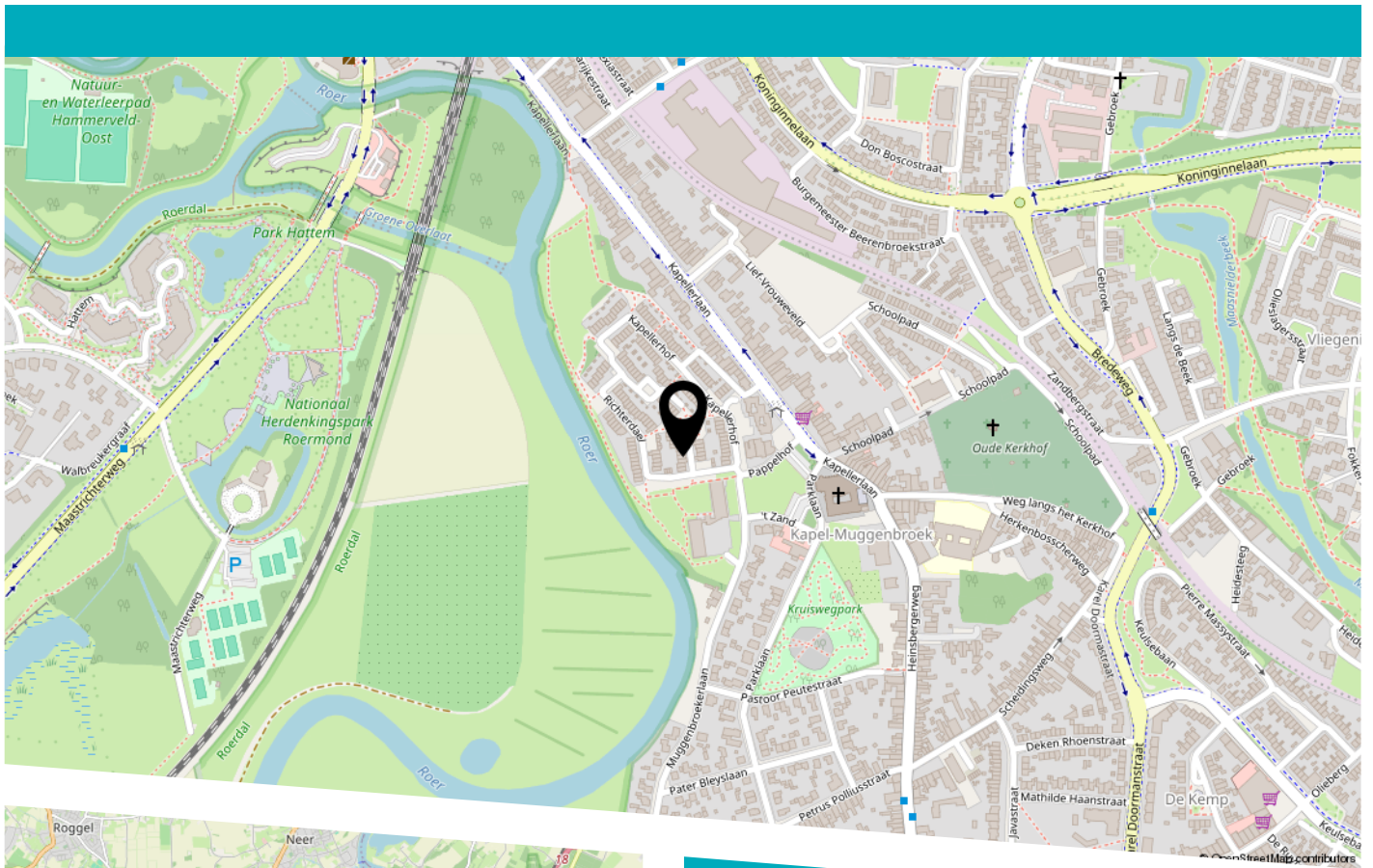
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roermond	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4785	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 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.

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART

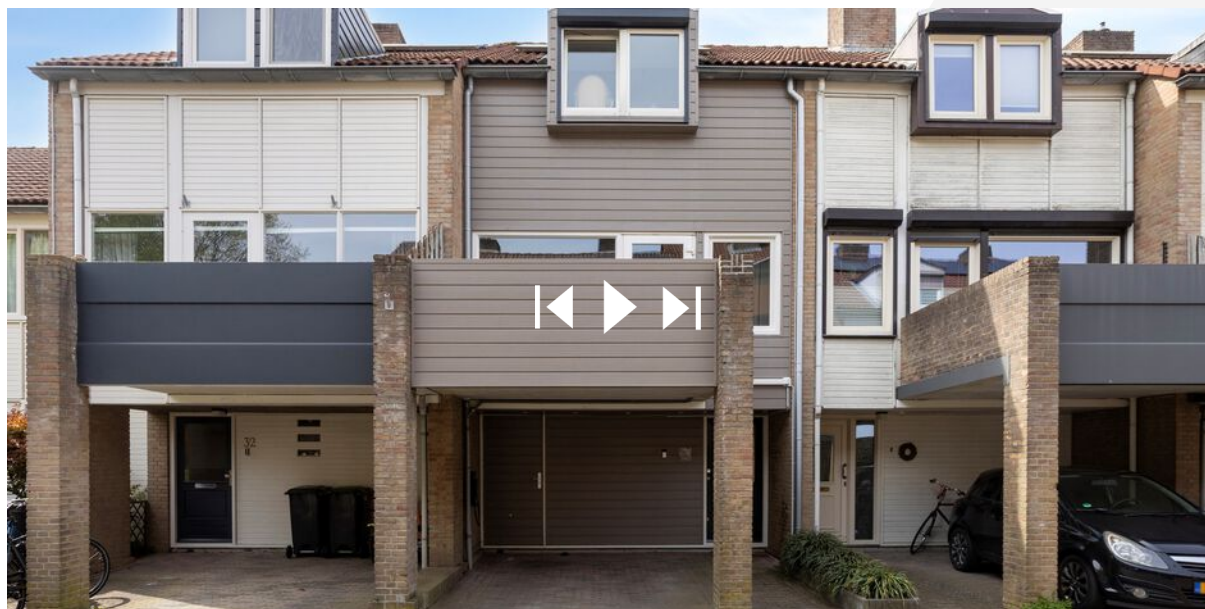


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**pappelhof30.nl**

SW STERCKWONEN

Pappelhof 30, Roermond



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

STERCKWONEN MAKELAARDIJ  
Elstraat 18  
6191 JW, Beek

085-2224177  
info@sterckwonen.nl  
sterckwonen.nl