



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Zonnedaauwhof 1, Roermond

€ 439.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Alle voordelen van een nieuwbouwwoning én volledig afgewerkt en instapklaar...

Met alle luxe die je je kunt wensen én uitzonderlijk energiezuinig. Wat wil je nog meer?

Bijzonder én uniek!

Welkom aan de Zonnedaauwhof 1 in Roermond: een verrassend ruime, volledig nieuw gebouwde hoekwoning waar je letterlijk alleen nog je meubels hoeft neer te zetten. Geen bouwstress, geen lange wachttijden en geen keuzes meer maken voor afwerking. Alles is al gerealiseerd. Nieuw, luxe en direct klaar voor bewoning.

Een woning waar ruimte, comfort en duurzaamheid op perfecte wijze samenkomen. Ideaal voor starters, jonge gezinnen, alleenstaanden of iedereen die zorgeloos wil genieten van een moderne en toekomstbestendige woning.

Dankzij de royale opzet en slimme indeling biedt deze woning verrassend veel leefruimte. Met een woonkamer van circa 37 m², een luxe leefkeuken van circa 17 m² voorzien van een exclusief kookeiland, drie ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer op de eerste verdieping en een royale zolderkamer met dakkapel op de tweede verdieping beschikt de woning over circa 133 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 425 m³.

De woning is in 2026 volledig nieuw gebouwd en voldoet daarmee aan de hoogste eisen op het gebied van comfort, duurzaamheid en energiezuinigheid. De woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met triple beglazing. Daarnaast is de gehele woning uitgerust met vloerverwarming op de begane grond, eerste én tweede verdieping, aangesloten op een Nefit CW5 Hybrid Ready verwarmingsinstallatie.

Ook aan de toekomst is gedacht. Op het dak zijn acht zonnepanelen geplaatst van maar liefst 460 WP per paneel, wat bijdraagt aan een zeer laag energieverbruik en een uitstekende energieprestatie. Niet voor niets beschikt deze woning over energielabel A+.

De hoogwaardige afwerking, luxe keuken, stijlvolle badkamer, moderne pvc-visgraatvloer en de uitstekende lichtinval maken het plaatje compleet.



Alle voordelen van een nieuwbouwwoning én volledig afgewerkt en instapklaar...

Een nieuwbouwwoning zonder wachttijd, volledig afgewerkt en direct beschikbaar. Een kans die je niet vaak tegenkomt.

Globale indeling

Je parkeert de auto op de eigen oprit en komt binnen via de verzorgde entreehal met meterkast en gastentoilet.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Direct valt de ruimte, de lichtinval en de open sfeer op. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en laten veel natuurlijk daglicht binnen.

De woonkamer loopt naadloos over in de luxe leefkeuken met kookeiland. Hier vormt koken het middelpunt van het dagelijks leven en ontstaat een heerlijke leefruimte waar wonen, koken en ontspannen samenkomen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. Via een vaste trap bereik je vervolgens de tweede verdieping, waar een royale zolderkamer met dakkapel volop mogelijkheden biedt voor extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte.



Tuin en berging

Ook buiten is aan alles gedacht.

De bestrating en gemetselde tuinmuren zijn reeds volledig aangelegd, waardoor de nieuwe eigenaar direct kan genieten van de buitenruimte. De achtertuin heeft een diepte van circa 9 meter en een breedte van circa 8 meter en biedt volop mogelijkheden voor een sfeervolle loungehoek, terras of speelruimte. De foto dient enkel als idee en is niet gerealiseerd!

De woning beschikt daarnaast over een ruime dubbele oprit met plaats voor twee tot drie auto's op eigen terrein. Via het praktische zijpad naast de woning is de achtertuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een unieke combinatie van nieuwbouw, luxe, duurzaamheid en een uitstekende ligging. Instapklaar wonen was nog nooit zo aantrekkelijk.

NB

In deze verkoopbrochure zijn zowel impressiebeelden als foto's van de huidige situatie opgenomen. De impressies geven een voorbeeld van hoe de woning er na eventuele afwerking of inrichting uit zou kunnen zien en dienen ter inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een realistisch beeld van de woning verwijzen wij u naar de foto's van de huidige situatie.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl





Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.

A handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the dark blue text box.



De indeling

Begane grond

Entree via de hal met meterkast en modern gastentoilet.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer. Deze leefruimte kenmerkt zich door de prettige lichtinval, de ruime opzet en de open verbinding met de keuken.

De luxe leefkeuken met kookeiland vormt het centrale punt van de woning en biedt volop ruimte voor koken, eten en gezellig samenzijn. Dankzij de openslaande deuren staan woonkamer en tuin in directe verbinding met elkaar.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn praktisch ingedeeld, uitstekend bruikbaar en profiteren van veel daglicht. Hierdoor zijn de ruimtes geschikt als slaapkamer, kinderkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.

De moderne badkamer is uitgevoerd in stijlvolle aardetinten en voorzien van een ruime inloofdouche, zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Deze royale verdieping is voorzien van een grote dakkapel en biedt verrassend veel extra ruimte. De verdieping is momenteel één grote open ruimte, maar kan eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer(s), thuiswerkruimte, hobbykamer of combinatie hiervan.

Daarnaast bevinden zich hier de technische installaties, waaronder de cv-ketel en de WTW-installatie.

Algemeen

Deze woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 133 m² en is volledig nieuw gebouwd, waardoor je profiteert van hedendaags wooncomfort, moderne bouwkwaliteit en uitstekende energieprestaties.

De woning is voorzien van duurzame kunststof kozijnen met hoogwaardige triple beglazing, wat zorgt voor optimale isolatie, een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten.

Op het dak zijn acht zonnepanelen van het merk DMEGC geplaatst met een vermogen van 460 WP per paneel, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de energiezuinigheid van de woning.

De verwarming vindt plaats via een Nefit Trendline HRC 30-CW5 Hybrid Ready cv-installatie, gecombineerd met comfortabele vloerverwarming op alle drie de woonlagen. Hierdoor geniet je in iedere ruimte van een gelijkmatige warmteverdeling en een optimaal wooncomfort.



De afwerking is bijzonder compleet. De gehele woning is voorzien van strak schilderwerk en een stijlvolle pvc-visgraatvloer die direct zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

De exclusieve keuken beschikt over een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur en vormt zonder twijfel het hart van de woning.

Zowel de badkamer als het toilet zijn uitgevoerd in moderne, neutrale aardetinten, waardoor een tijdloze en rustige uitstraling ontstaat.

Dankzij de grote raampartijen geniet de woning bovendien van een uitstekende natuurlijke lichtinval. Een energiezuinige, duurzame en volledig instapklare woning die klaar is voor de toekomst.

Vraagprijs

€ 439.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 439.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	2026
Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	133 m ²
Perceel	227 m ²
Inhoud	425 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Noordwest
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	A +
---------------	-----

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein



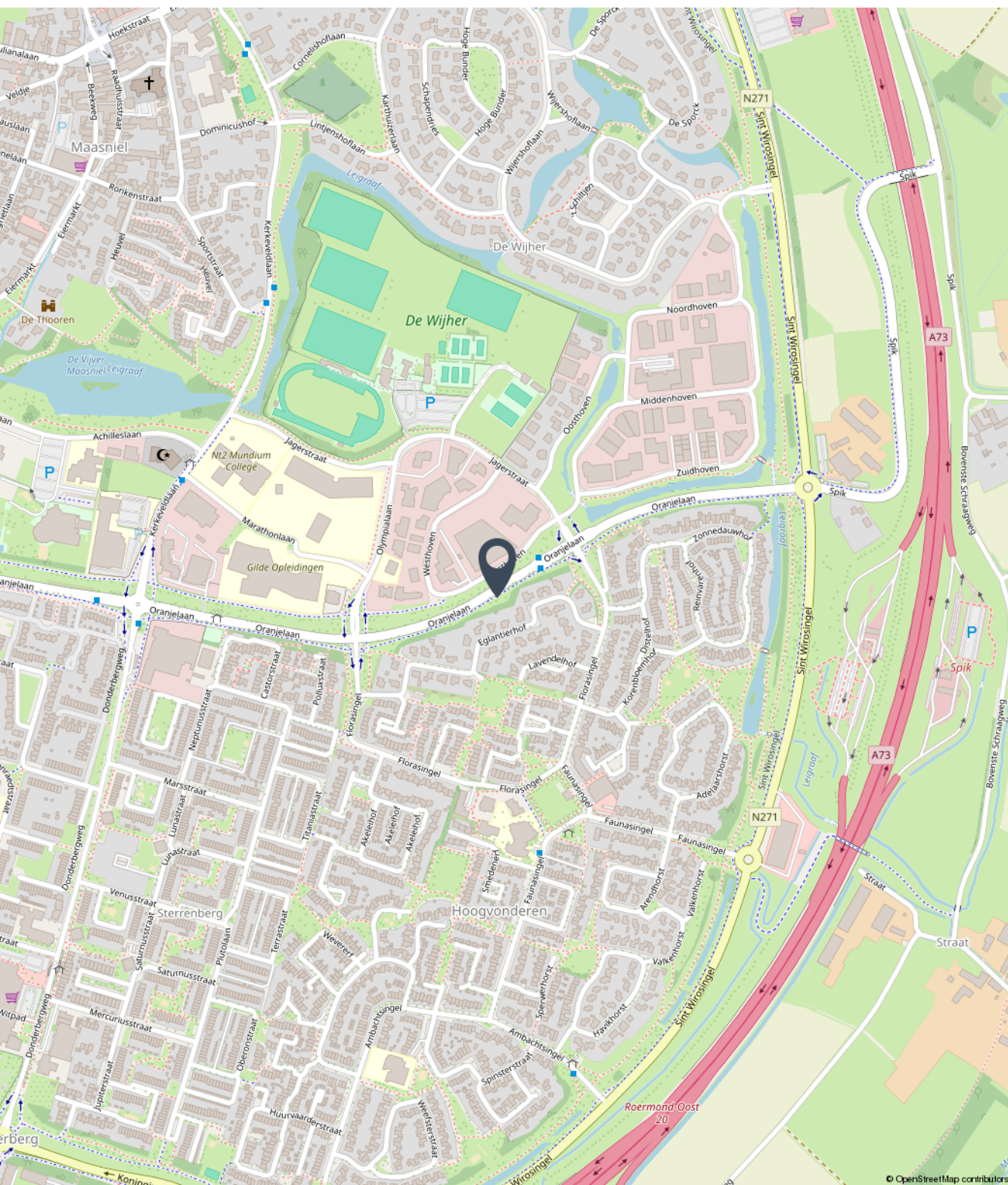
De ligging

Zonnedauwhof is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Hoogvonderen aan de rand van Roermond. De woonomgeving kenmerkt zich door haar rustige, groene en parkachtige karakter, waardoor je dagelijks geniet van een prettige woonkwaliteit. De bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten bereik je de A73, de N280 en de Duitse B52. Ook op het gebied van voorzieningen ligt alles binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich het Retail Park Roermond, de Huis- en Tuinboulevard en diverse sportvoorzieningen. Supermarkten liggen op korte afstand van de woning. Het historische centrum van Roermond, met zijn gezellige terrassen, winkels en restaurants, bereik je bovendien binnen ongeveer tien minuten fietsen.

A stylized, handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the image.

Locatie

Zonnedaauwhof 1
6043 KG Roermond





Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617









































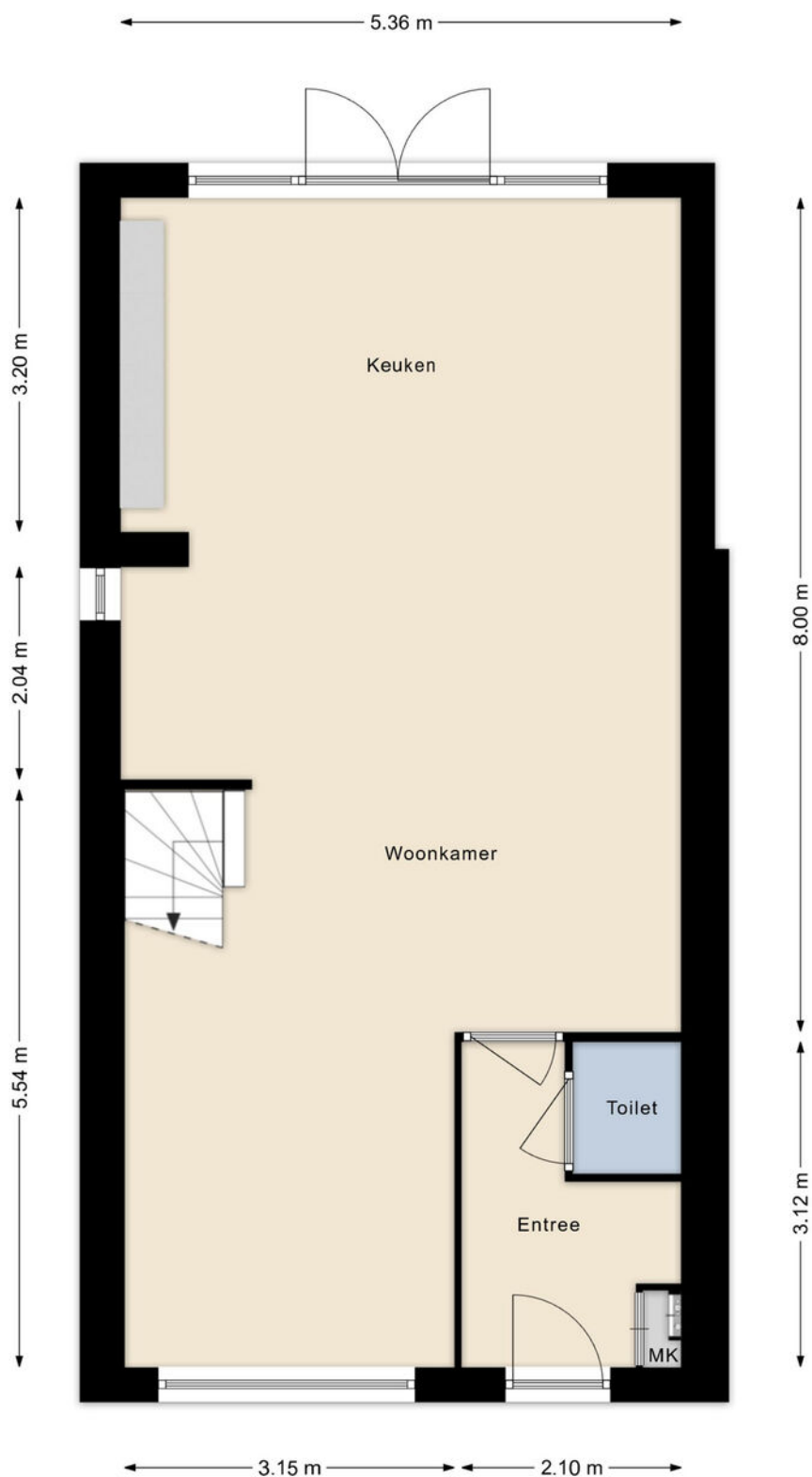








Begane grond



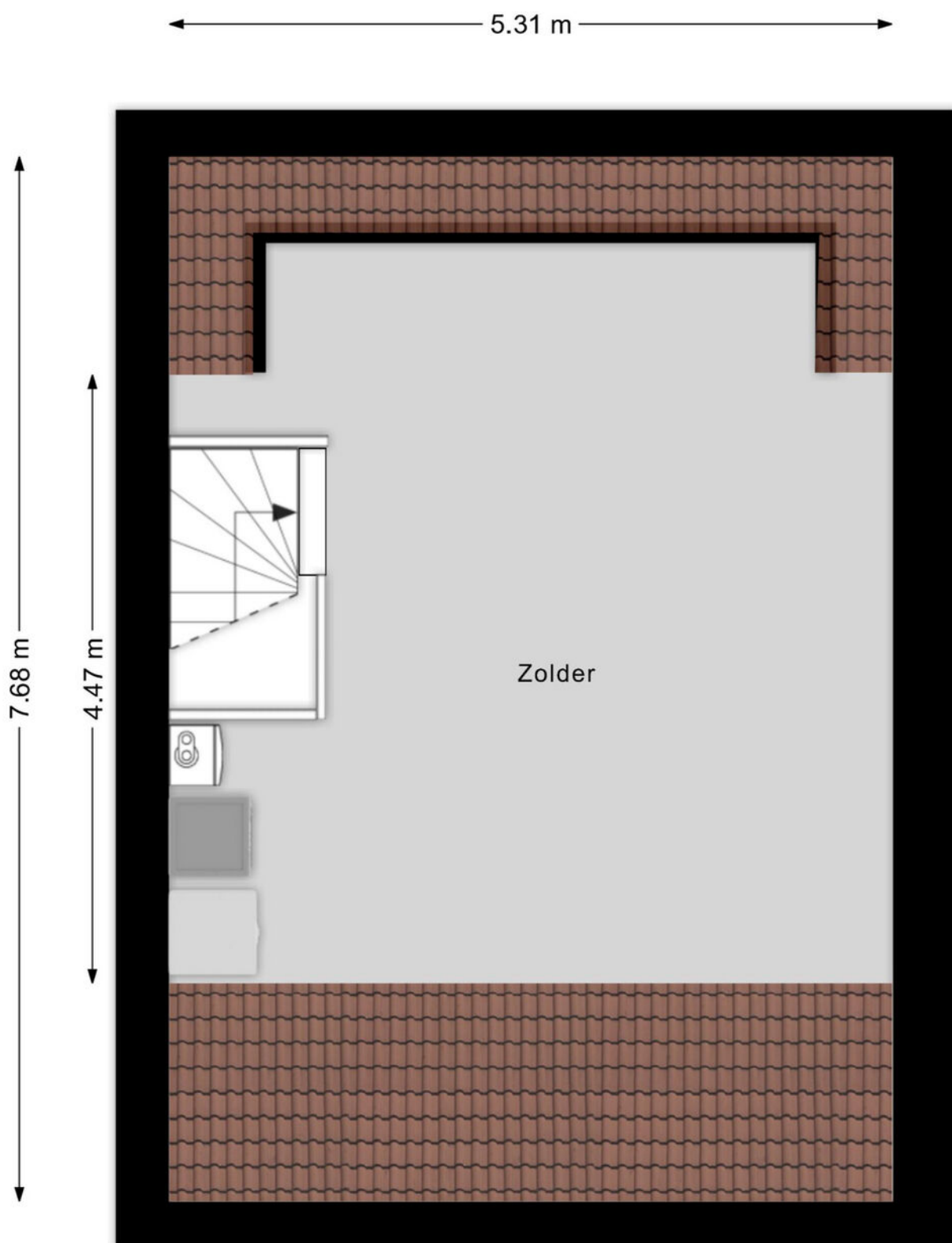


Eerste verdieping





Tweede verdieping





Uw referentie: zonnedauwhof 1 Roer



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Secctie

Perceel

Roermond

H

1045

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. 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 onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

Bedenktijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



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).

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 reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. ketel

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl

Het gevoel van thuis in huis



Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



Marc Merry



Maartje Merry



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.