



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Bonenberg 22, Roermond

€ 419.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk in Roermond ligt deze uitstekend onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met aanbouw, inpandige garage, oprit en privacyrijke achtertuin. De woning is gebouwd in 1988 en is door de huidige eigenaren in de afgelopen jaren op kwalitatief hoogwaardige wijze gemoderniseerd en verder vervolmaakt.

Met een inhoud van circa 550m<sup>3</sup>, een perceel van 255m<sup>2</sup> en vier volwaardige slaapkamers, biedt deze woning verrassend veel ruimte voor het hele gezin. De ligging is bijzonder aantrekkelijk: rustig wonen op korte afstand van de binnenstad, Maasplassen, jachthavens en diverse wandel- en fietsroutes, terwijl ook basisschool 'Aan de Roer' letterlijk op loopafstand ligt. Bovendien zijn de A73 en aansluitend de A2 binnen enkele autominuten bereikbaar.

## **Globale indeling**

Via de overdekte entree betreedt u de woning en komt u binnen in de ontvangthal. Dit is een nette, verzorgde ruimte die direct een prettige eerste indruk geeft. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast en het moderne gastentoilet, dat recent is vernieuwd en is uitgevoerd met een vrijhangend toilet en een stijlvol fonteintje. De hal vormt het centrale punt van de begane grond en leidt u verder de woning in.

Wanneer u de woonkamer binnenstapt, valt meteen de ruimtelijke en speelse Z-vormige indeling op. De living is licht en sfeervol, mede dankzij de grote raampartijen die zorgen voor een prettige daglichtinval. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een gedeelte dat momenteel is ingericht als werk- of kantoorruimte. Dit is een fijne plek voor thuiswerken, studeren of zit- eetkamer, met uitzicht op de rustige straat.

In het middengedeelte van de woonkamer bevindt zich het eetgedeelte, een centrale plek waar de woonkamer en keuken op een natuurlijke manier samenkomen. Hier is voldoende ruimte voor een royale eettafel, waardoor dit een gezellige plek is voor lange diners of het samenkomen met familie en vrienden.



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het uitgebouwde zitgedeelte van de woonkamer. Dit is een bijzonder aangename plek om te ontspannen. De openslaande deuren en de extra ramen zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en laten het daglicht rijkelijk naar binnen stromen. Op warme dagen zet u de deuren eenvoudig open en wordt de tuin als het ware een verlengstuk van de woonkamer.

De woonkamer loopt vloeiend over in de halfopen keuken, die praktisch is ingericht en voorzien is van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de opstelling blijft er goed contact met de eetkamer en woonkamer, waardoor koken en samenzijn hier moeiteloos samengaan.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn gesitueerd. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin én tot de inpandige garage. Deze ruime garage biedt niet alleen plaats voor het stallen van fietsen, opslag of hobbyruimte, maar beschikt ook over een bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen.

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Op de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, die stuk voor stuk prettig van formaat zijn en dankzij de ramen aangenaam licht zijn. Deze kamers zijn flexibel in te delen en kunnen bijvoorbeeld dienen als kinder-, logeer- of werkkamer.

De verdieping beschikt daarnaast over een luxe badkamer uit 2022, die modern en stijlvol is afgewerkt. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met wastafelmeubel en een toilet. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prachtige lichtinval, waardoor de badkamer een open en comfortabele uitstraling heeft.

Via een vaste trap bereikt u vervolgens de zolderverdieping. Hier bevindt zich een verrassend sfeervolle vierde slaapkamer. Deze ruimte heeft veel karakter dankzij de zichtbare houten balken in het plafond. De dakkapel zorgt voor extra stahoogte en daglicht, waardoor de kamer ruim en licht aanvoelt. Daarnaast is de kamer voorzien van een praktische schuifkast voor extra bergruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een bergkast met de technische installaties, waar onder andere de installaties van de woning zijn ondergebracht. Hierdoor blijft de slaapkamer zelf netjes en functioneel ingericht.



### Tuin en berging

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt een hoge mate van privacy. Dankzij de diverse leibomen geeft de tuin een besloten sfeer. Door de grootte van de tuin is het mogelijk om verschillende zithoekjes te creëren.

De woning beschikt daarnaast over een ruime inpandige garage met elektrisch bedienbare sectionaalpoort, een aanrechtblok met wasbak, witgoedaansluitingen en toegang tot een ruime bergzolder.

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

## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

[info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto: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.



# De indeling

## Begane grond

### Hal

Via de overdekte entree bereikt u de ontvangsthall met keramische tegelvloer. Hier bevinden zich de meterkast met aansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de glasvezelaansluiting.

Vanuit de woonkamer is een toegangsdeur die leidt naar een tussenhal met trapopgang naar de verdiepingen. Tevens is hier aan de linkerkant toegang tot het volledig gerenoveerde gastentoilet met vrij hangend closet en wandfonteintje.

### Living

De ruime living (ca. 32m<sup>2</sup>) heeft een speelse Z-vormige indeling en geniet veel natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een gedeelte dat momenteel is ingericht als werk- of kantoorruimte, met een brede raampartij. Het middengedeelte is ingericht als eetkamer en staat in open verbinding met de keuken.

Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte (21m<sup>2</sup>) in de in 2016 gerealiseerde aanbouw. Dankzij de openslaande tuindeuren en zijramen is er veel contact met de tuin. Twee lichttubes zorgen bovendien voor extra daglicht in zowel de woonkamer als de keuken. De vloer is afgewerkt met een visgraat-look pvc-vloer die drempelloos doorloopt in de keuken.

### Keuken

De halfopen keuken (ca. 15m<sup>2</sup>) is netjes uitgevoerd in een praktische L-vormige opstelling met boven- en onderkasten. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur: 5-pits rvs-gaskookplaat, afzuigunit, combimagnetron, koelkast en vaatwasser

Via het zitgedeelte is er toegang tot de bijkeuken.

### Bijkeuken en garage

De bijkeuken biedt plaats aan de aansluitingen voor wasmachine en droger en geeft toegang tot zowel de tuin als de inpandige garage. De garage is ruim opgezet en voorzien van een aanrechtblok met spoelbak. Via een trapopgang is hier tevens toegang tot een ruime bergzolder.

## Eerste verdieping

### Overloop en slaapkamers

Via een gerenoveerde houten trap bereikt u de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer in eikendessin.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 12m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning, de derde aan de linkerkant aan de voorkant van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

### **Badkamer**

De badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) straalt luxe uit en is in 2022 gerealiseerd. De dubbele wasbak met wastafelmeubel met vier lades geeft door middel van het materiaalgebruik een rustieke look. Verder is de badkamer volledig betegeld met een mooie marmer look tegel in grootformaat en is verder uitgerust met een inloopdouche met regendouche, hoogwaardige mengkranen, ingebouwde spots. Daarnaast zorgt de grote dakkapel voor veel daglicht en is het mogelijk om natuurlijk te ventileren.

### **Tweede verdieping (Vierde slaapkamer)**

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich een volledig afgewerkte vierde slaapkamer (ca. 18m<sup>2</sup>). De mooie houten spanten zorgen voor een warme en sfeervolle slaapkamer. Daarnaast zorgt de dakkapel voor voldoende daglicht en de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren. De kamer beschikt over bergruimte onder de dakhellingen achter schuifdeuren. Vanuit deze kamer is er toegang tot de technische ruimte met de mechanische ventilatie-installatie en de Nefit HR-combiketel.



# Algemeen

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 1988 en staat op een perceel van 255 m<sup>2</sup>, met een inhoud van circa 550m<sup>3</sup>. De woning is de afgelopen jaren zorgvuldig onderhouden en op kwalitatief hoogwaardige wijze gemoderniseerd, waardoor hij van alle gemakken van nu is voorzien, maar nog steeds zijn charmante karakter behoudt.

De woning beschikt over een garage en een eigen oprit, ideaal voor parkeren of extra opslagruimte. Voor optimaal wooncomfort is de woning voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. De kozijnen zijn deels hardhout en deels kunststof, waarbij op de verdiepingen nog enkel glas is toegepast, terwijl de overige delen van de woning zijn voorzien van HR++ glas. Hierdoor is het binnen heerlijk licht, comfortabel en energiezuinig. De woning heeft een officieel energielabel C en is voorzien van betonnen dekvloeren, wat bijdraagt aan de solide basis en het wooncomfort.



De lichte living is in 2016 uitgebreid met een uitgebouwde zithoek, waardoor er een royale, sfeervolle leefruimte is ontstaan. De halfopen keuken heeft een L-vormige opstelling en is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waardoor koken zowel praktisch als gezellig is.

Op de verdiepingen biedt de woning vier slaapkamers, waarvan één op de zolderverdieping. Deze zolderkamer heeft een dakkapel en zichtbare houten balken, waardoor het een sfeervolle, karaktervolle ruimte is, ideaal voor gasten, kinderen of een thuishkantoor.

De woning beschikt over een luxe badkamer uit 2022, volledig afgewerkt en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en veel natuurlijk licht dankzij de dakkapel. Voor het comfort van de bewoners is de woning uitgerust met een HR-combiketel (Nefit) en mechanische ventilatie.

## Vraagprijs

€ 419.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

Koopprijs	€ 419.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Perceel	306 m <sup>2</sup>
Inhoud	550 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Fraai aangelegd
Ligging	Zuidoost

## Energieverbruik

Energie label	
---------------	--

## Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



## De ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Roermond met veel groen en uitstekende voorzieningen in de directe omgeving. Basisschool 'Aan de Roer' ligt letterlijk op loopafstand en ook basisschool 'De Stapsteen' bevindt zich op korte afstand.

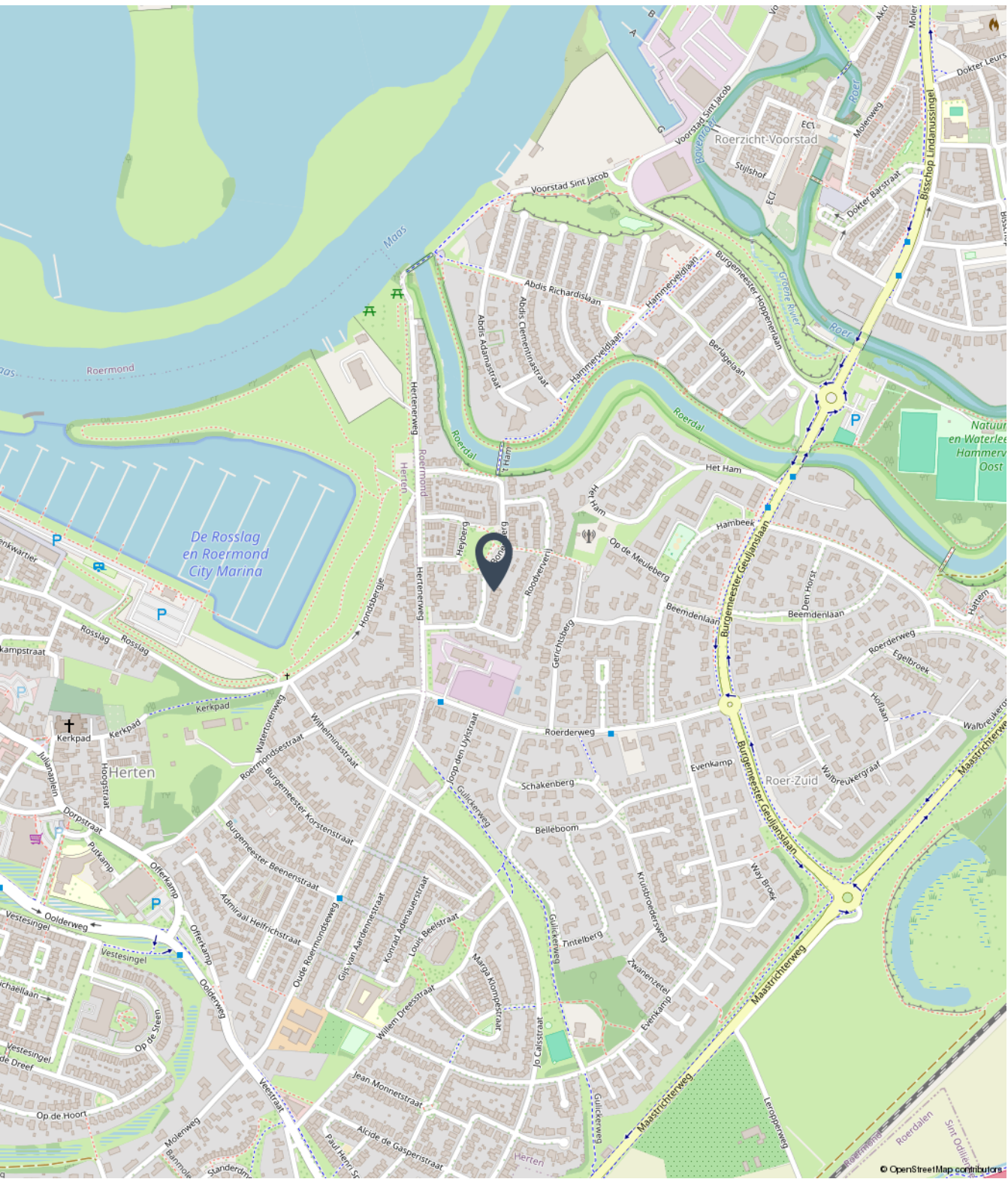
Voor ontspanning en recreatie liggen de Maasplassen, jachthavens en diverse wandel- en fietsroutes vlakbij. Het gezellige centrum van Roermond en het uitgebreide winkelcentrum in Herten zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: de A73 met aansluiting op de A2 ligt op slechts enkele autominuten afstand.



# Locatie

Bonenberg 22  
6041 RA 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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617





























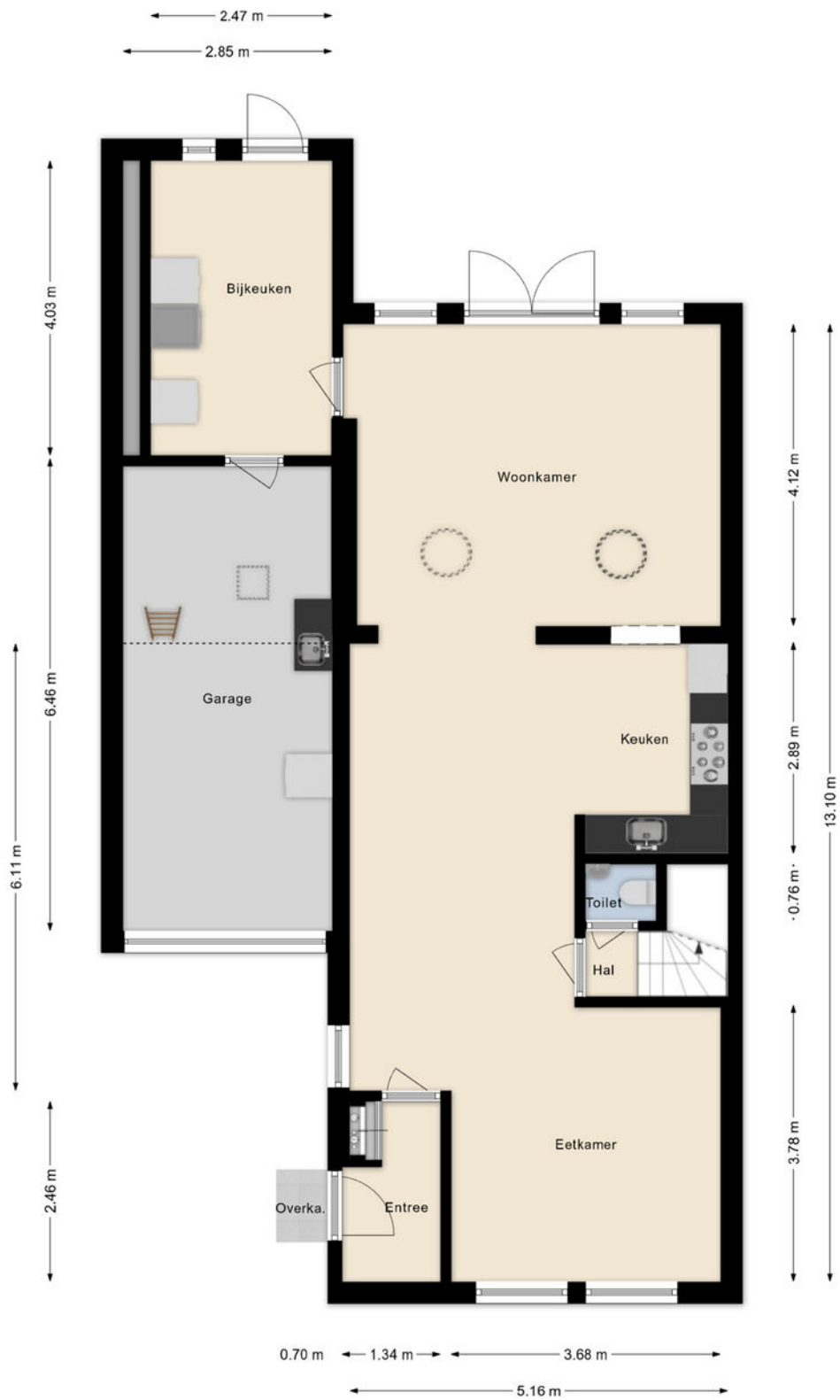








# Begane grond



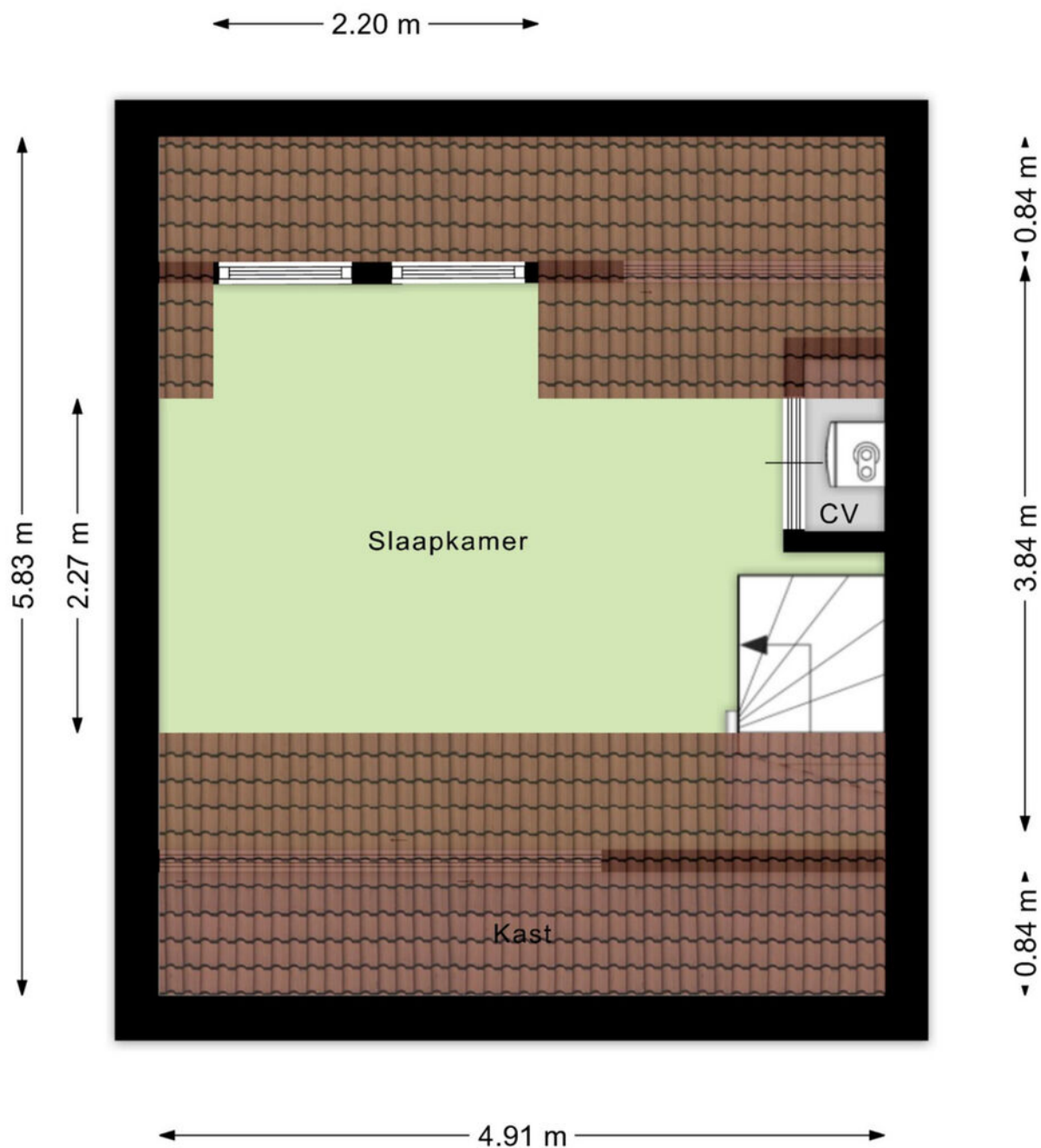


# Eerste verdieping





# Tweede verdieping

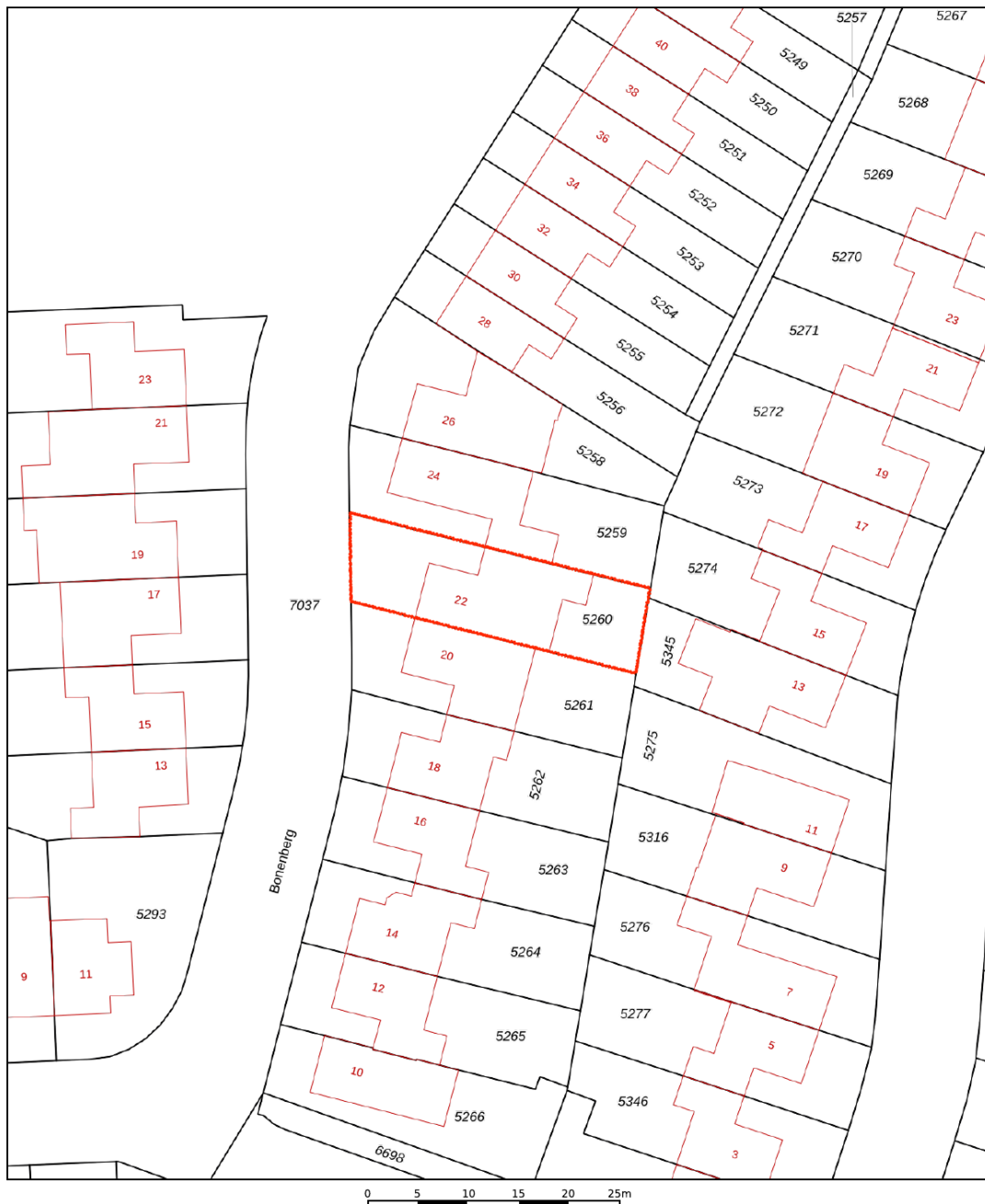




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Roermond	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5260	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



# 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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)

Handwritten signature in white ink.

# 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.