

# TE KOOP



## Armstrongerf 6, Melick

Vraagprijs € 410.000 K.K.

*Biermans Makelaardij BV  
Angsterweg 1  
6063 AT Vlodrop*

*0475485006  
biermansmakelaardij.nl  
info@biermansmakelaardij.nl*





## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**169m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**261m<sup>2</sup>**

Inhoud

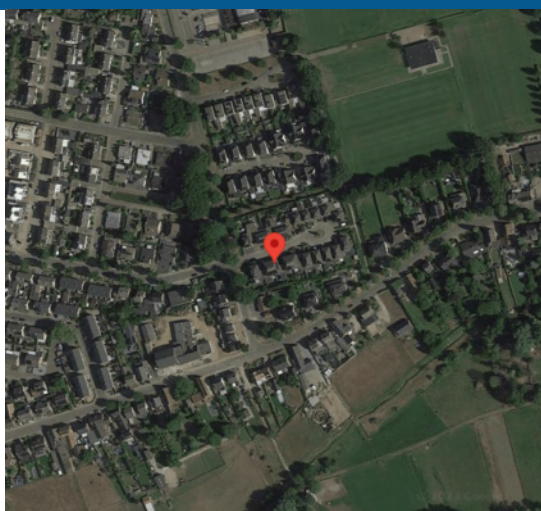
**651m<sup>3</sup>**

Energie label

**A**

## > Omschrijving

Ruime en goed onderhouden geschakelde 2-onder-1-kapwoning met aanbouw, berging, overkapping en omsloten achtertuin, gelegen aan een verkeersluw en rustig hofje nabij de dagelijkse voorzieningen. Deze ideale gezinswoning heeft een fraaie woonkamer, een grote leefkeuken met tuincontact, 3 slaapkamers, het gemak van 2 badkamers en een ruime zolderkamer. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A.





#### Begane grond:

entree, hal met tegelvloer, meterkast en trap naar eerste verdieping, toiletruimte waarin wandcloset met fonteintje, L-vormige woonkamer (ca. 31 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en trapkast, prachtige leefkeuken (ca. 31 m<sup>2</sup>) waarin tegelvloer met vloerverwarming, keukenopstelling met apparatuur (5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser) en openslaande deuren naar de tuin, bijkeuken met tegelvloer, witgoedaansluitingen en tuindeur naar overdekt terras, inpandige berging (ca. 11 m<sup>2</sup>) met tegelvloer;

#### 1e verdieping:

overloop, 3 fijne slaapkamers (ca. 18, 11 en 10 m<sup>2</sup>), badkamer 1 waarin ligbad/douchecombinatie, wastafel met onderkast en wandcloset, badkamer 2 is voorzien van een inloofdouche en een wastafel met onderkast, portaal waarin trap naar tweede verdieping;

#### 2e verdieping:

vaste trap naar ruime zolderkamer (ca. 16 m<sup>2</sup>) met dakvensters en bergruimte, bergkast waarin c.v.-opstelling;

#### Tuin:

De omsloten achtertuin is voorzien van een overkapping, terras, kunstgras en beplanting. Leibomen aan de achterzijde zorgen voor privacy in de zomer.

#### Algemeen:

Deze fraaie en ruime woning verkeert in een prima staat van onderhoud en is gelegen op een fijne en rustige locatie nabij de dagelijkse voorzieningen. Door de goede ontsluiting bevindt u zich binnen enkele autominuten in het centrum van Roermond, de bosrijke natuur of in Duitsland. Ook de autosnelwegen A2/A73 zijn goed en snel bereikbaar.

De woning is gebouwd omstreeks 2005 en is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken, een HR combiketel, zonnepanelen (huur) en heeft energielabel A. Het woonoppervlak bedraagt ca. 169 m<sup>2</sup>, de overige inpandige ruimte ca. 12 m<sup>2</sup>, de inhoud ca. 651 m<sup>3</sup> en het perceeloppervlak bedraagt 261 m<sup>2</sup>.





























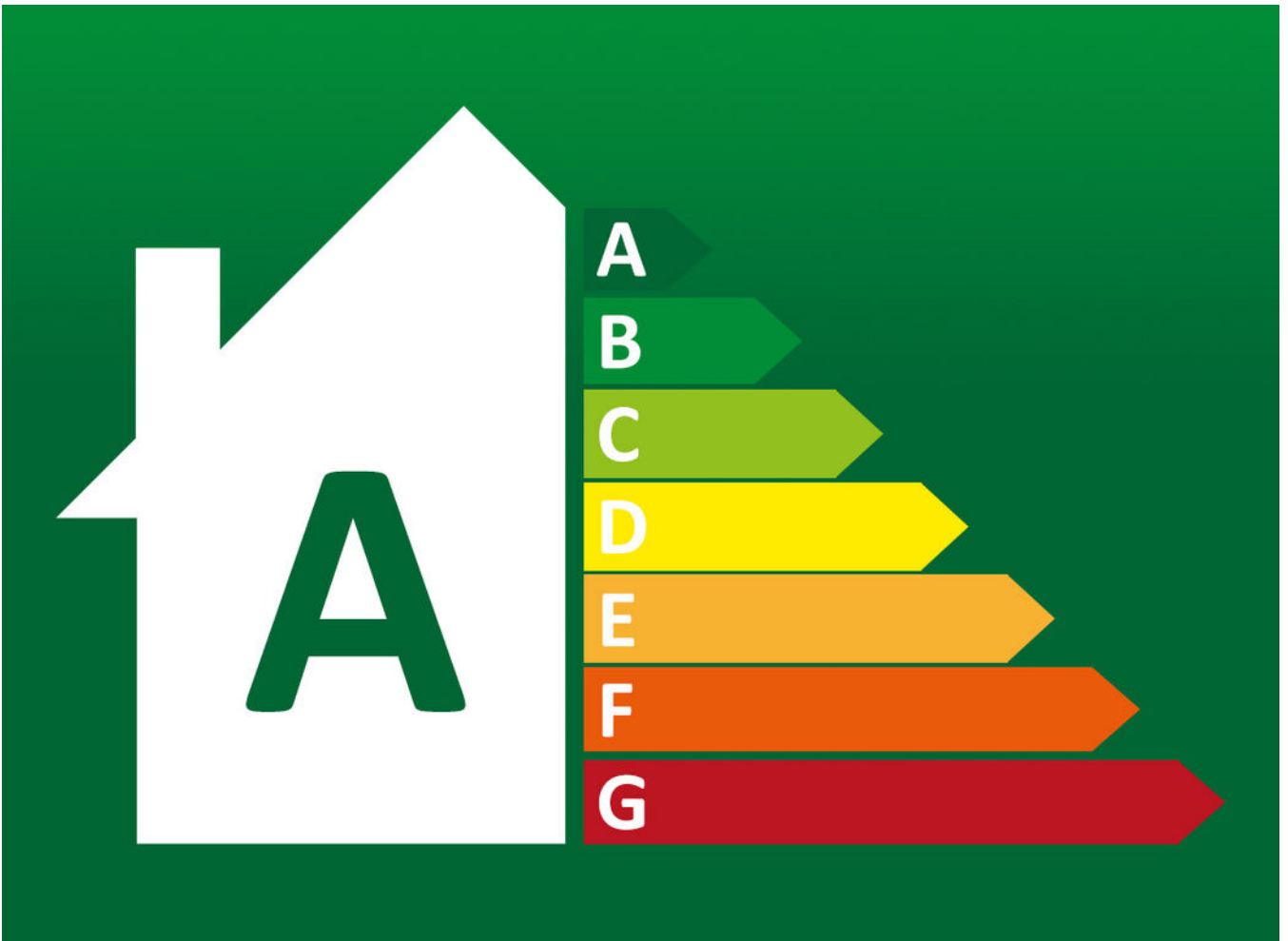












# > Plattegrond

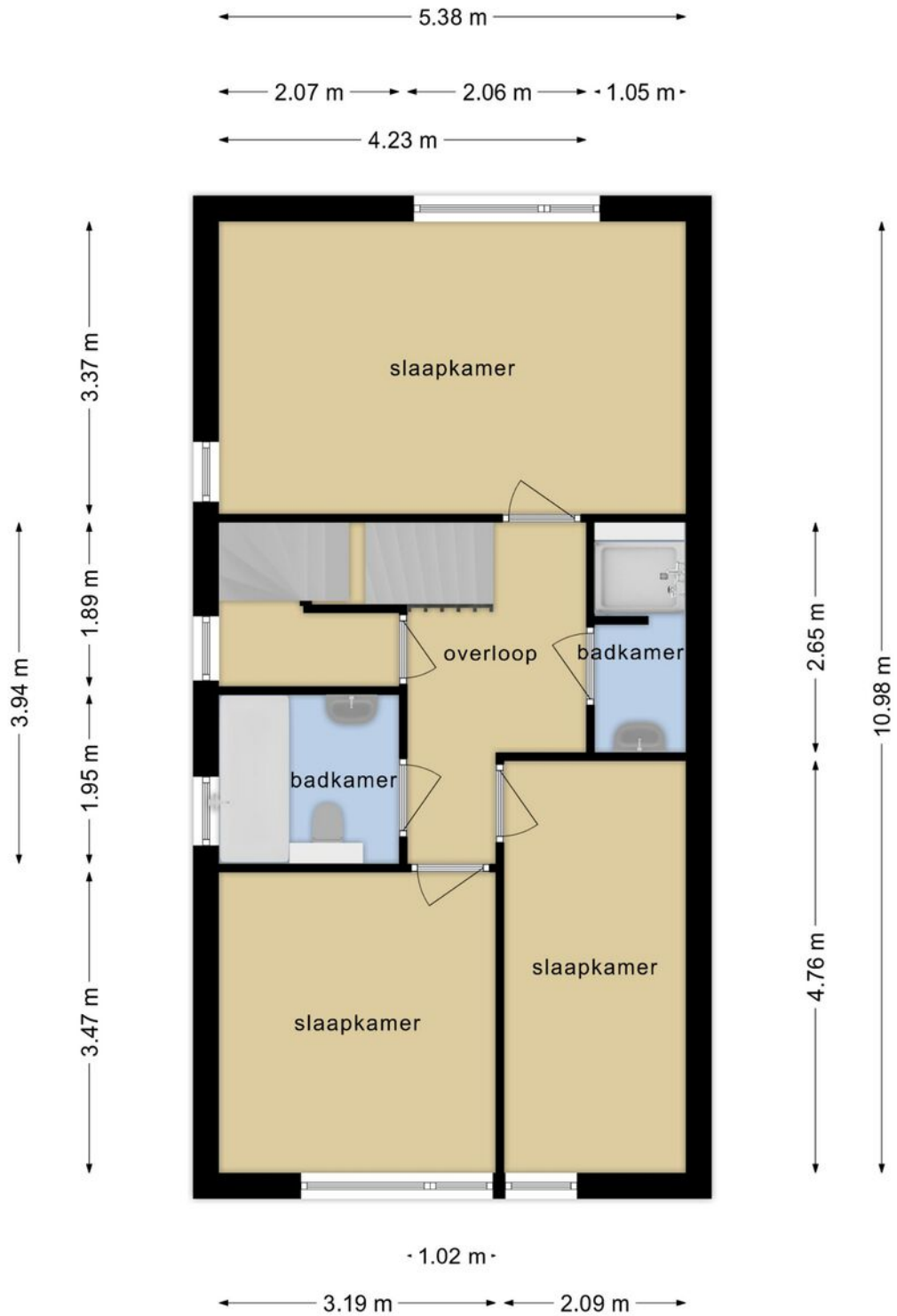
Ontdek de begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## > Plattegrond

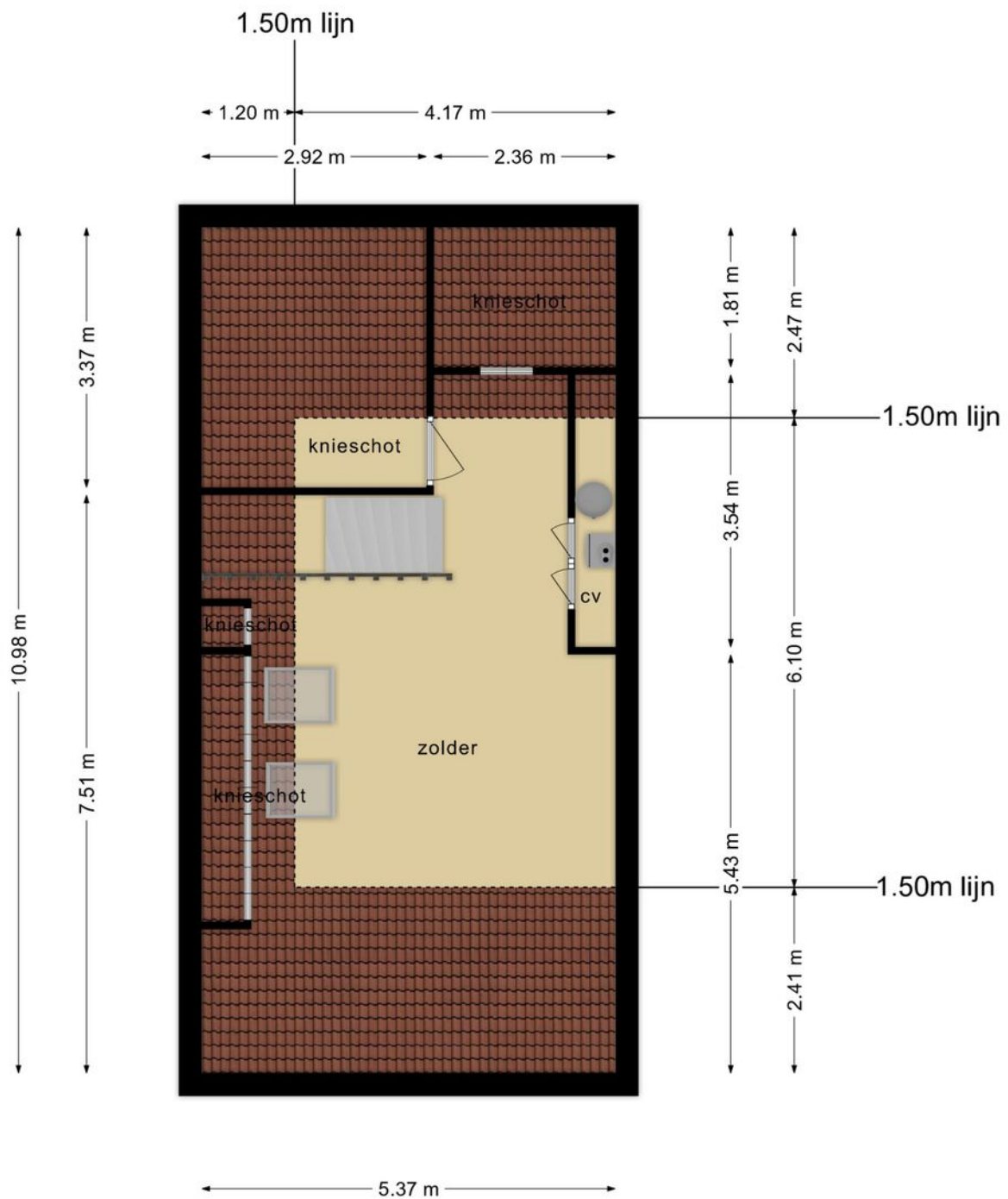
Ontdek de eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 410.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2005

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Schilddak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 261 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 169 m<sup>2</sup>

Inhoud 651 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 12 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 24 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

## > Kenmerken

Aantal badkamers	2
------------------	---

### Locatie

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

### Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden

### Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

### CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2005
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Gasboiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja

---

## > Kenmerken

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

### Kadastrale gegevens

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



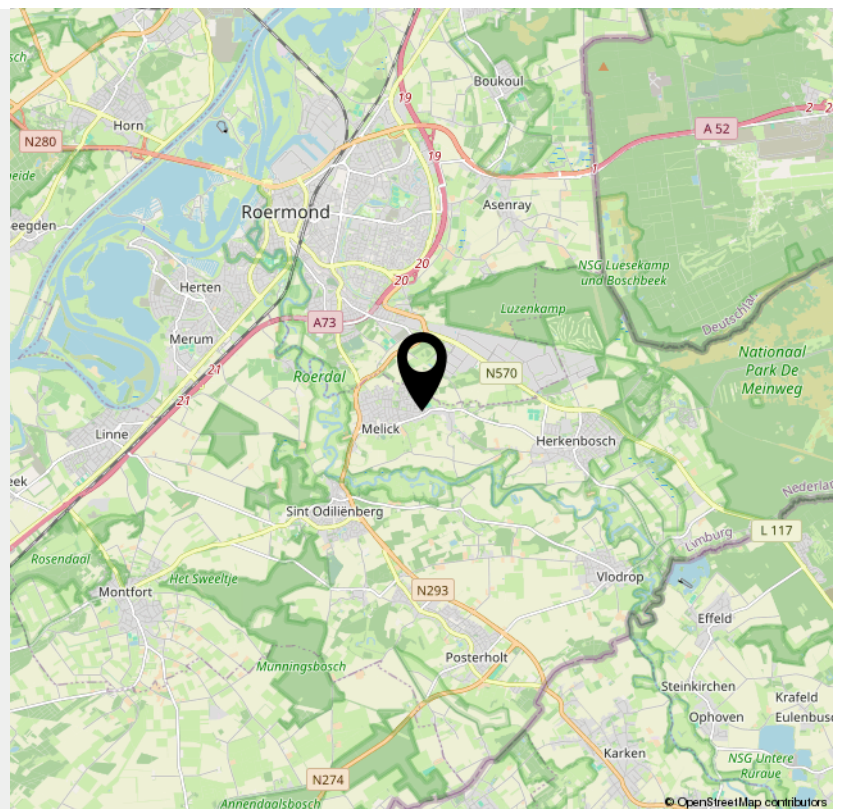


© OpenStreetMap contributors

## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Deze fraaie en ruime woning is gelegen op een fijne en rustige locatie nabij de dagelijkse voorzieningen. Door de goede ontsluiting bevindt u zich binnen enkele autominuten in het centrum van Roermond, de bosrijke natuur of in Duitsland.

Ook de autosnelwegen A2/A73 zijn goed en snel bereikbaar.



© OpenStreetMap contributors

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Biermans Makelaardij BV  
Angsterweg 1  
6063 AT Vlodrop

0475485006  
biermansmakelaardij.nl  
info@biermansmakelaardij.nl

