

# TE KOOP



## De Eerensplein 11, Vlodrop

Vraagprijs € 300.000 K.K.

Biermans Makelaardij BV  
Angsterweg 1  
6063 AT Vlodrop

0475485006  
biermansmakelaardij.nl  
info@biermansmakelaardij.nl





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**90m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**238m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**380m<sup>3</sup>**

Energie label  
**C**

## > Omschrijving

Halfvrijstaand woonhuis met garage, berging en tuin gelegen op een rustige locatie tegenover een groenvoorziening met speelveldje en nabij de dagelijkse voorzieningen. Ben je op zoek naar een goed onderhouden woning op een rustige locatie? Dan is deze halfvrijstaande woning met garage, berging en zonnige tuin precies wat je zoekt.

Deze fijne twee-onder-een-kapwoning is o.a. voorzien van een doorzon woonkamer, aparte keuken, 3 slaapkamers, een keurige badkamer, bergruimte op zolder en een garage met aangebouwde berging.





#### Begane grond:

De entree geeft toegang tot de voordeur en de hal. Vanuit de hal met tegelvloer, meterkast, bergkast en trap naar de 1e verdieping zijn het toilet en de keuken bereikbaar. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset met fonteintje. De keuken met tegelvloer is voorzien van een keurige keukenopstelling met apparatuur (keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast), voldoende werk- en kastruimte, witgoedaansluiting en een tuindeur naar het terras. De doorzon woonkamer is ruim van opzet en is voorzien van een parketvloer en een tuindeur naar het terras.

#### 1e verdieping:

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en de slaapkamers zijn afgewerkt met een zeilvloer. De slaapkamers zijn respectievelijk circa 13, 13 en 8 m<sup>2</sup> groot en de kleinste slaapkamer is voorzien van een muurkast. De badkamer met vloerverwarming is voorzien van een douche, wastafel, wandcloset en een designradiator;

#### 2e verdieping:

Middels een vlioztrap is de zolder met c.v.-opstelling bereikbaar.

#### Tuin:

De woning is gelegen op een fijn perceel met aan de voorzijde een oprit met toegang tot de garage en de achterzijde van de woning. De garage (ca. 13 m<sup>2</sup>) en de berging (ca. 16 m<sup>2</sup>) zijn voorzien van een tegelvloer, de garage van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en de berging van een loopdeur. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van een terras met zonnenscherm, kunstgras en borders met beplanting.

#### Algemeen:

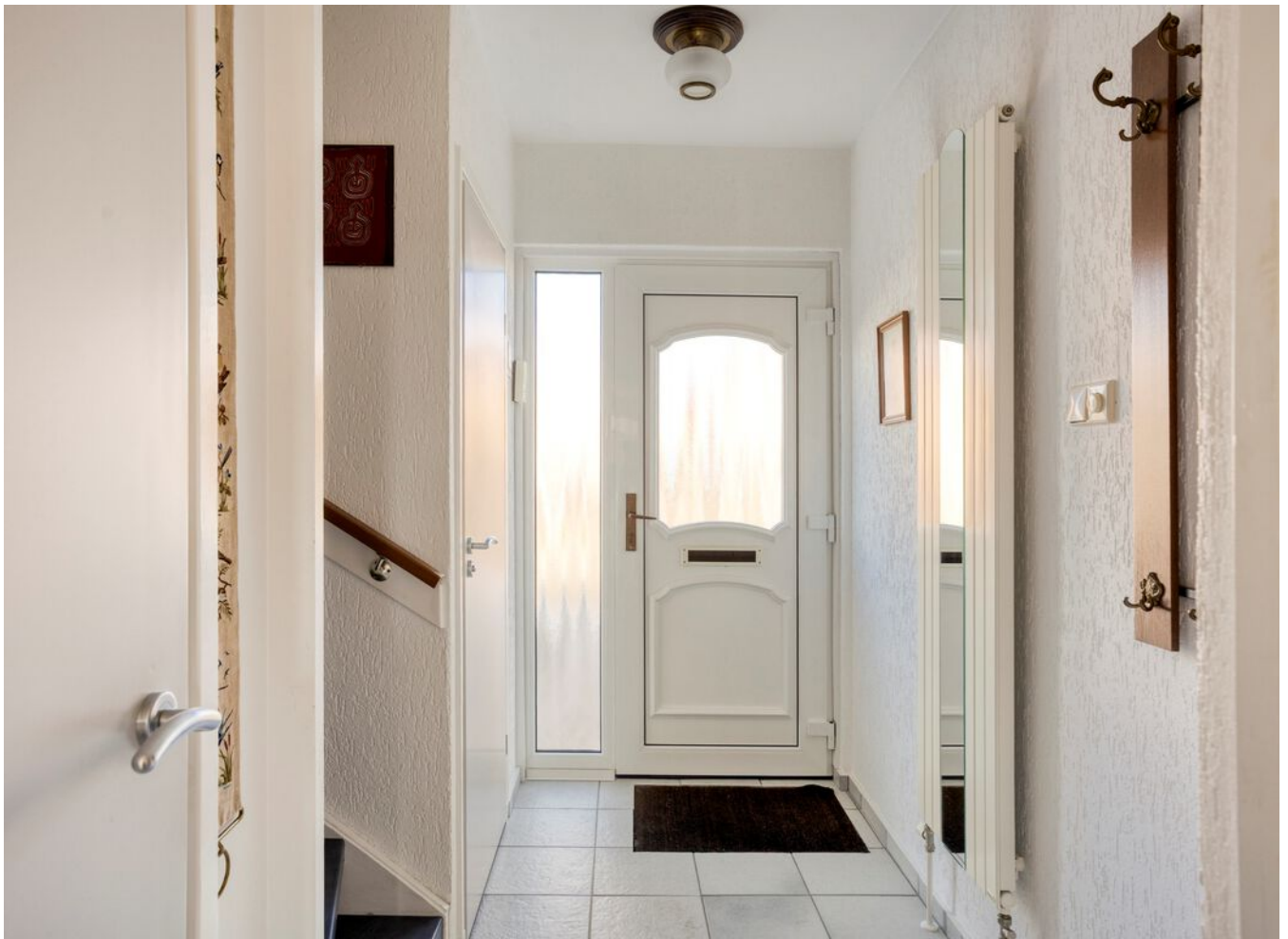
Deze fijne twee-onder-een-kapwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1969 en is in de loop der jaren gemoderniseerd. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving tegenover een groenvoorziening met speelveldje, nabij de dagelijkse voorzieningen en nabij het fraaie buitengebied. In de directe omgeving is meer dan voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. De woning is voorzien van vloerisolatie, spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken, een HR combiketel (2024) en heeft energielabel C.

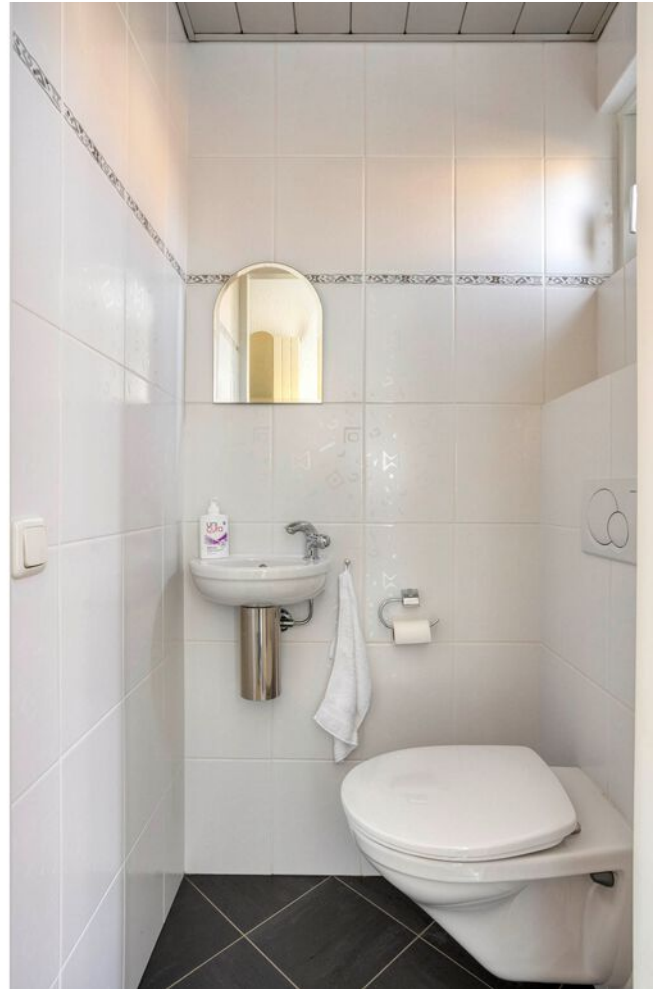
Het woonoppervlak bedraagt ca. 90 m<sup>2</sup>, de overige inpandige ruimte ca. 17 m<sup>2</sup>, externe berging ca. 29 m<sup>2</sup>, de inhoud ca. 380 m<sup>3</sup> en het perceeloppervlak 238 m<sup>2</sup>.

#### Omgeving:

Vlodrop maakt met haar buurtschappen Etsberg, Rothenbach en Vlodrop Station deel uit van de gemeente Roerdalen en heeft ruim 2300 inwoners. Het dorp is gelegen in een landelijke en groene woonomgeving langs rivier de Roer en Nationaal Park de Meinweg met haar vele wandel- en fietsroutes. Vlodrop beschikt over voldoende voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, supermarkten, diverse winkels, tuincentra, een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, restaurants, cafés, een dorps huis, een sporthal, een buitenzwembad en diverse (sport)verenigingen. Vlodrop ligt op circa 10 kilometer van de stad Roermond met zijn uitgebreide maasplassen, tal van winkels en terrasjes in de fraaie historische binnenstad en het Designer Outlet Center met meer dan 180 winkels en diverse restaurants. Het Bourgondische Maastricht en het Zuid-Limburgse heuvelland maar ook Venlo, Eindhoven en grote Duitse steden als Düsseldorf, Keulen en Aken zijn eveneens goed bereikbaar.

























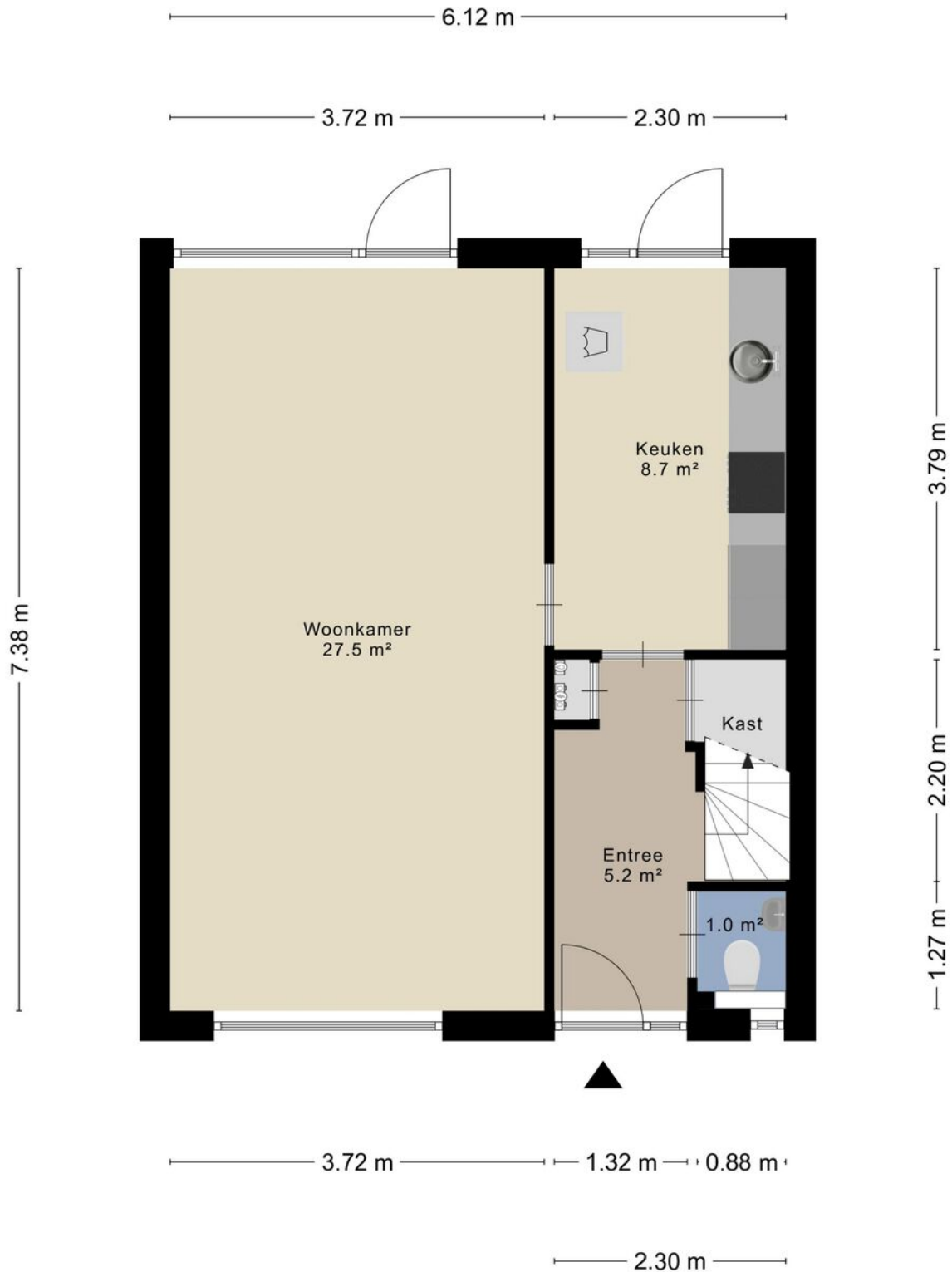






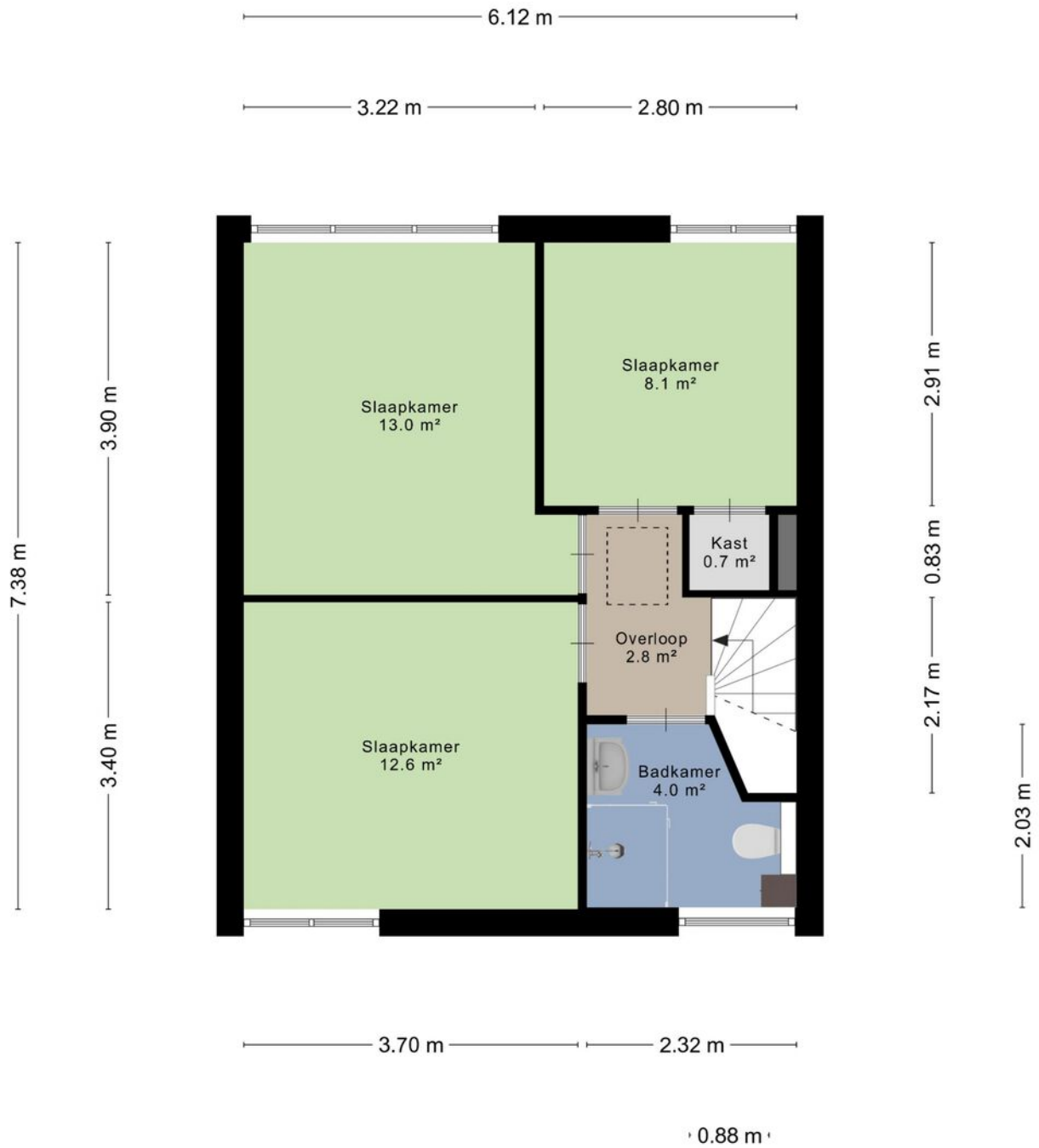


## > Plattegrond



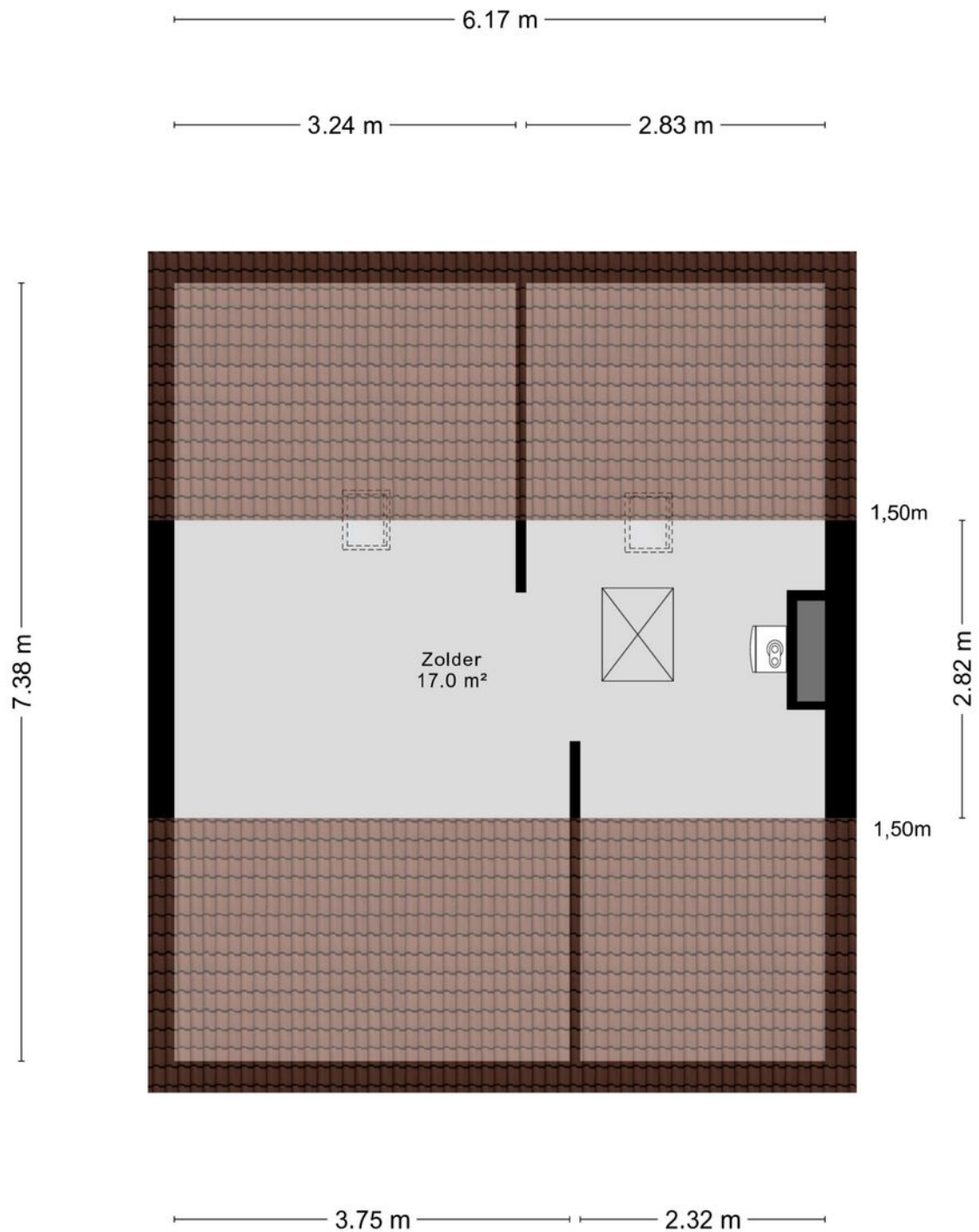
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



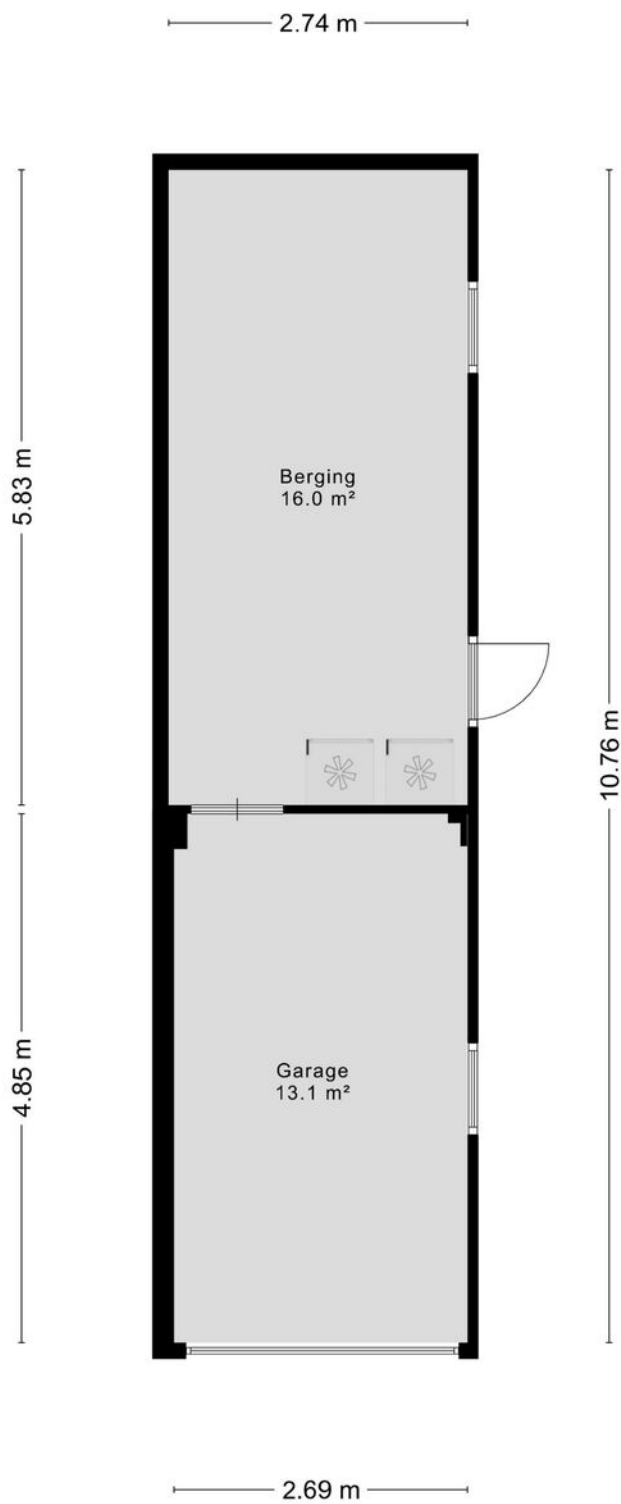
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



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



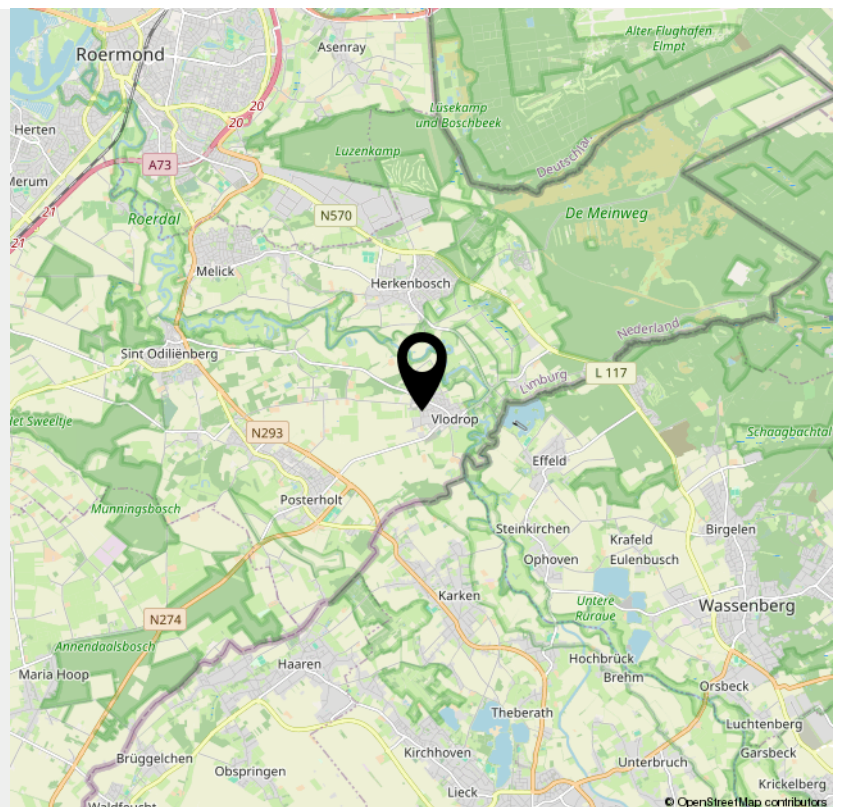


© OpenStreetMap contributors

## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving tegenover een groenvoorziening met speelveldje, nabij de dagelijkse voorzieningen en nabij het fraaie buitengebied.

Vlodrop is gelegen in een landelijke en groene woonomgeving langs rivier de Roer en Nationaal Park de Meinweg en op circa 15 autominuten van de stad Roermond.



© OpenStreetMap contributors

## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1969

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 238 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 90 m<sup>2</sup>

Inhoud 380 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 17 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 29 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## > Kenmerken

### Locatie

Ligging Aan rustige weg

### Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuidoost

Heeft een achterom Ja

Staat Goed onderhouden

### Energieverbruik

Energielabel C

### CV ketel

CV ketel Vaillant Ecotec Plus

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2024

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Parkeergelegenheid Vrijstaande stenen garage

## > Kenmerken

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

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

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

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

### **Kadastrale gegevens**

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

---

# 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*

