



Wilhelminalaan 96

ROERMOND

Vraagprijs: € 680.000

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
228.50 m²

Perceeloppervlakte
655 m²

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1938



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 680.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	655 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	228,5 m ²
Inhoud	1.032 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	62,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	19 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta ACE 40C combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Stijlvol wonen in jaren '30-sfeer – karakter, ruimte en rust in Maasniel

Karakter, comfort en charme komen hier samen in een unieke jaren '30-woning in het geliefde Maasniel, aan de rand van Roermond. Deze halfvrijstaande woning ademt sfeer vanaf het allereerste moment. Met 229 m² woonoppervlak, een perceel van maar liefst 655 m², vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime uitbouw, een kelder van 40 m² en een garage, is er aan ruimte geen gebrek. Maar het is de ziel van de woning die het verschil maakt: originele glas-in-loodramen, stijlvolle en-suitedeuren, een statig trappenhuis en die typische jaren '30-dakopbouw maken van elke ruimte een beleving. Voeg daar de rustige, kindvriendelijke ligging aan toe, met scholen, winkels, natuur en de binnenstad van Roermond op fietsafstand, en je weet: hier wil je wonen.

Indeling

Kelder

Een huis met een kelder heeft altijd iets bijzonders. Hier vind je er één van formaat: ca. 40 m², verdeeld in drie delen. Een wijnkelder voor de fijnproever, een proviandruimte voor de voorraad, en plek voor de cv-installatie. Koel, droog en perfect bruikbaar voor opslag, hobby of gewoon als extra leefruimte.

Begane grond

De statige voordeur geeft toegang tot een ruime hal met parketvloer en garderobe. Maar het oog wordt direct getrokken naar het trappenhuis: een imposante glas-in-loodpartij werpt warm licht de woning in en zet direct de toon. Aan de voorzijde ligt de woonkamer, licht en uitnodigend, met een charmante erker, parketvloer en ramen met glas-in-lood. Via de originele en-suitedeuren met ingebouwde servieskast loop je door naar de eetkamer: een sfeervolle ruimte met een marmeren schouw, open haard en zicht op de tuin. De royale keuken (2,47 x 7,34 m) is een fijne plek voor wie graag kookt én leeft. Het natuurstenen werkblad, het kook- en spoeleiland, de stijlvolle

tegelvloer en de toegang tot het terras maken dit tot het kloppend hart van het huis.

De uitbouw aan de achterzijde (3,62 x 7,04 m) voelt als een oase van licht. Dankzij de lichtstraat en grote raampartijen baadt deze ruimte, met vloerverwarming, in daglicht. Ideaal als kantoor, atelier of speelruimte. En altijd met zicht op het groen van de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de overloop speelt het glas-in-lood opnieuw de hoofdrol. Twee ruime slaapkamers (ca. 15 en 19 m²) met muurkasten bieden volop rust en comfort. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ensuite badkamer met ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet, misschien wat gedateerd, maar sfeervol en functioneel. De tweede badkamer is modern en stijlvol met een inloopdouche (mozaïek), dubbele wastafel, (derde) toilet en bidet.

Tweede verdieping

Licht en ruimte kenmerken ook deze verdieping. Via de steektrap en onder een lichtkoepel bereik je twee slaapkamers (ca. 17 en 12 m²), elk met bergruimte en een fijne sfeer. Ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Daarnaast is er nog een grote bergruimte.

Zolder

De vlizotrap leidt naar een praktische bergzolder, handig voor koffers, kerstspullen en andere zaken die je uit het zicht wilt houden.

Buitenruimte

De achtertuin is een groene, besloten oase met zon- én schaduwplekken, een vijvertje, borders, een moestuin, een kas, meerdere terrassen en een heerlijke overkapping achterin de tuin. Of je nu wilt tuinieren, luieren, spelen of tafelen: hier kan het allemaal. Achterin ligt ook de garage/berging (ca. 5,44 x 2,30 m). Aan de voorzijde biedt de royale oprit ruimte voor meerdere auto's, omringd door groen.

Vervolg

Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument, vrijstelling energielabel
- Ca. 229 m² woonoppervlak op 655 m² perceel
- Spouwmuurisolatie aangebracht
- 12 zonnepanelen met accu 10 kWh en back-up systeem (2024)
- Cv-ketel vernieuwd in 2022
- Authentieke details zoals glas-in-lood, ensuite-deuren, originele trap
- Vloerverwarming in uitbouw
- Royale kelder en lichte uitbouw met zicht op de tuin
- Garage/berging én kas in de tuin
- Privacyrijke, fraai aangelegde achtertuin met veel groen
- Rijke lichtinval in vrijwel alle vertrekken

Ligging

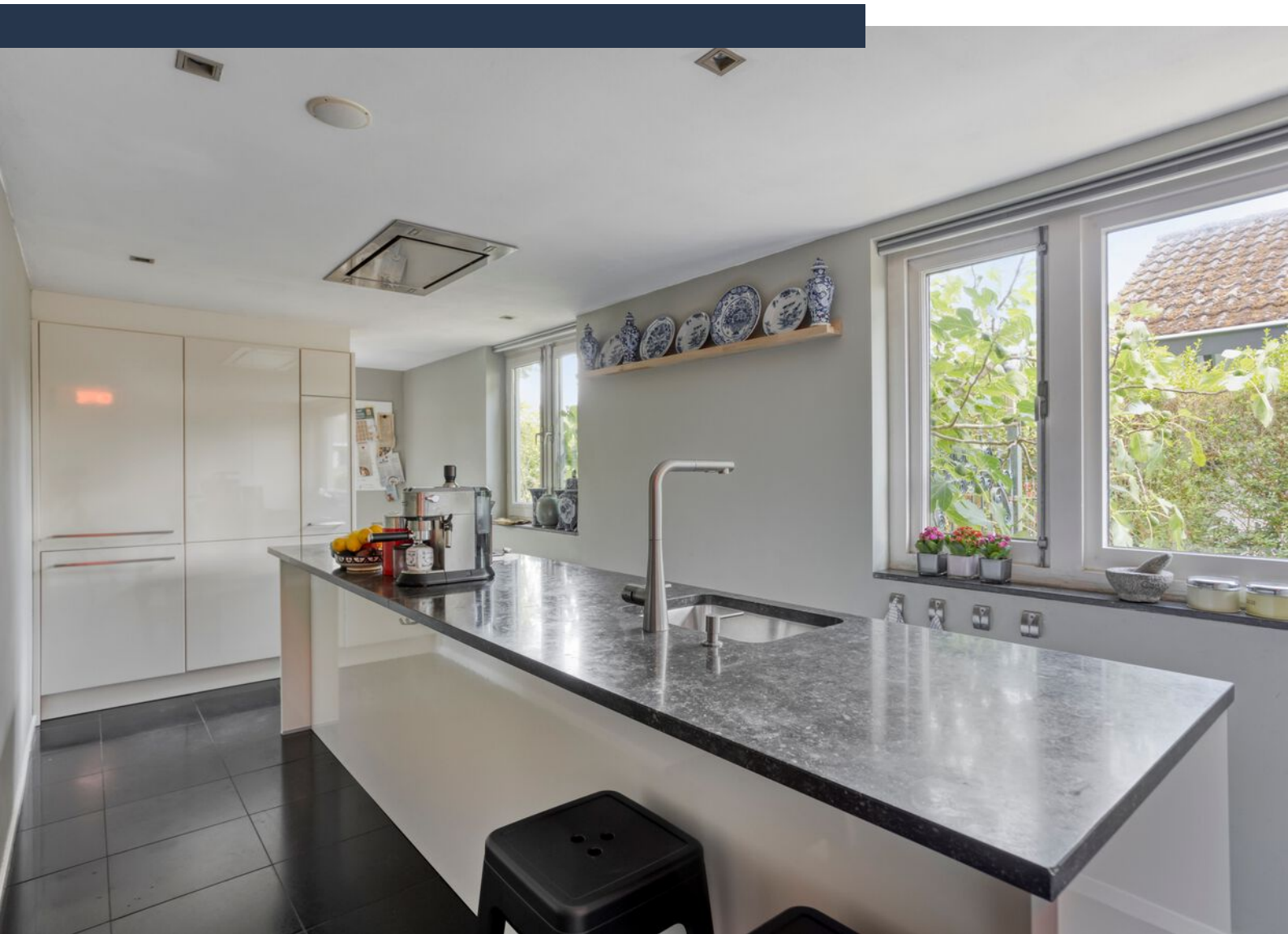
Maasniel is een rustige, ruim opgezette wijk met de charme van een dorp en de voorzieningen van een stad. Je vindt hier alles wat je dagelijks nodig hebt: basisscholen, middelbare scholen, winkels, sporthal, zwembad, gezondheidsvoorzieningen en een levendig verenigingsleven. Roermonds centrum, het Retailpark en de huis- en tuinboulevard liggen op fietsafstand. En dankzij de directe aansluiting op de A73 zijn steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf allemaal binnen een halfuur bereikbaar. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: Nationaal Park de Meinweg ligt om de hoek.

Ben je op zoek naar een authentieke jaren '30-woning waar sfeer en ruimte hand in hand gaan, waar je binnenkomt en meteen voelt: dit klopt? Dan is dit je kans! Bel of mail Marcel Overhof Makelaardij en plan vandaag nog een bezichtiging. Deze woning moet je beleven.

Foto's



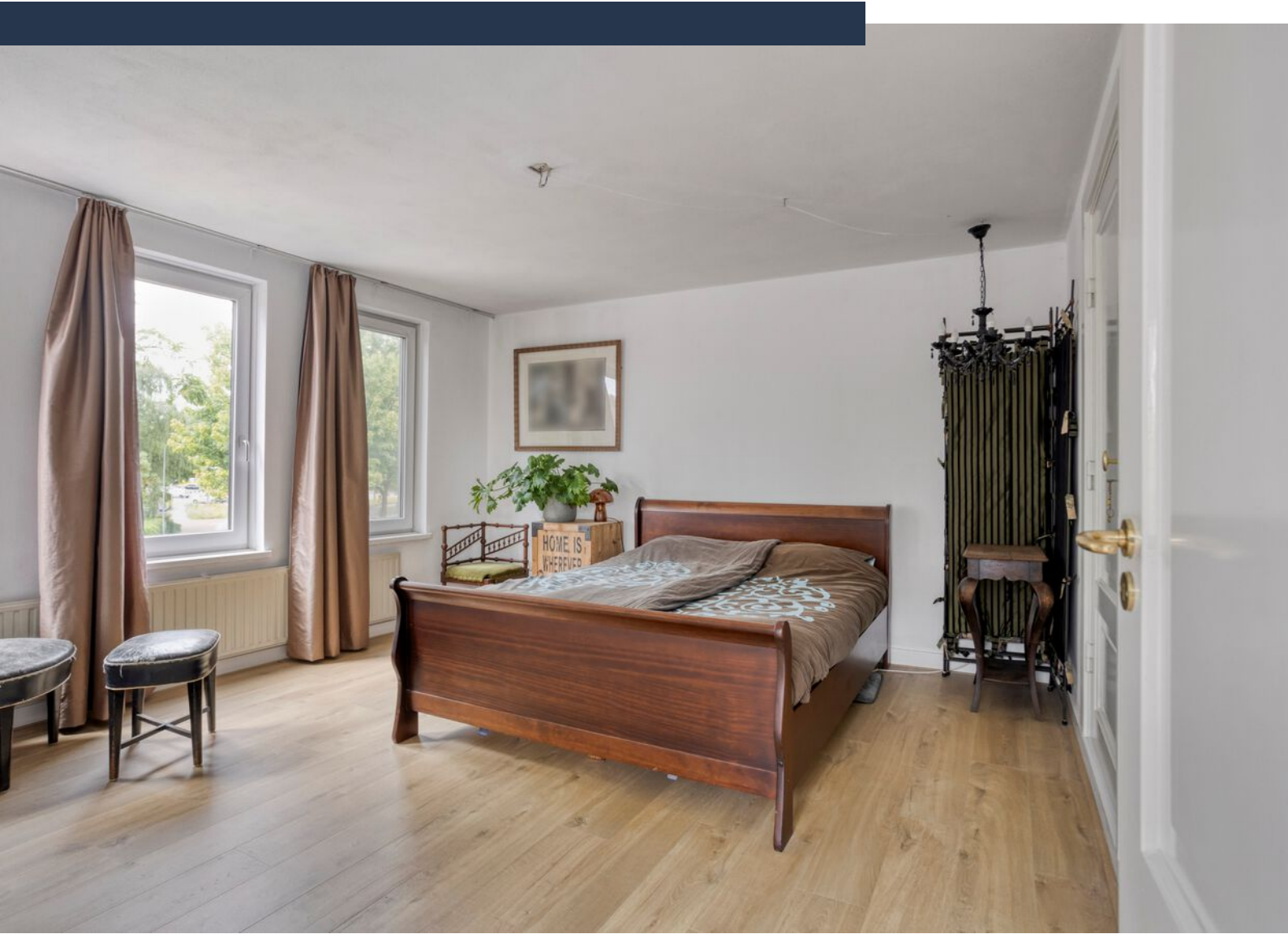




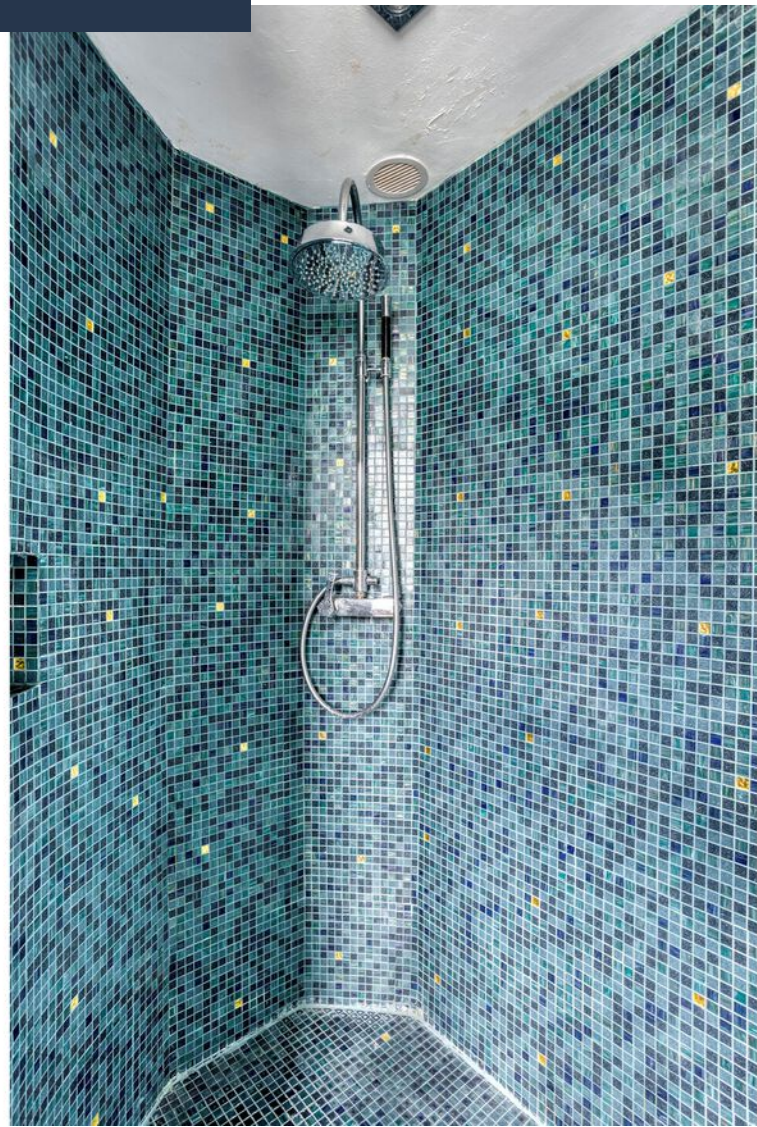






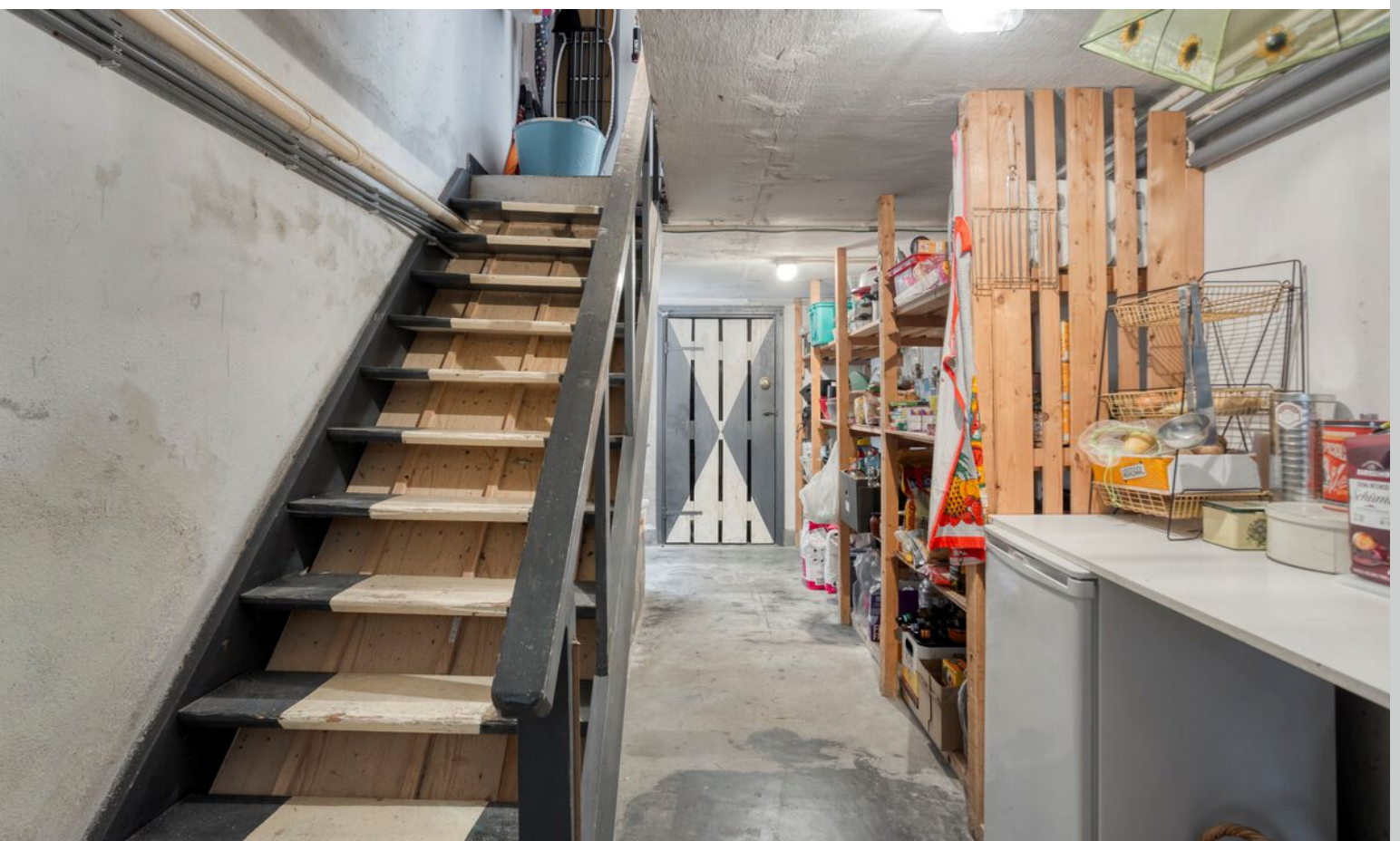




























Plattegrond - begane grond



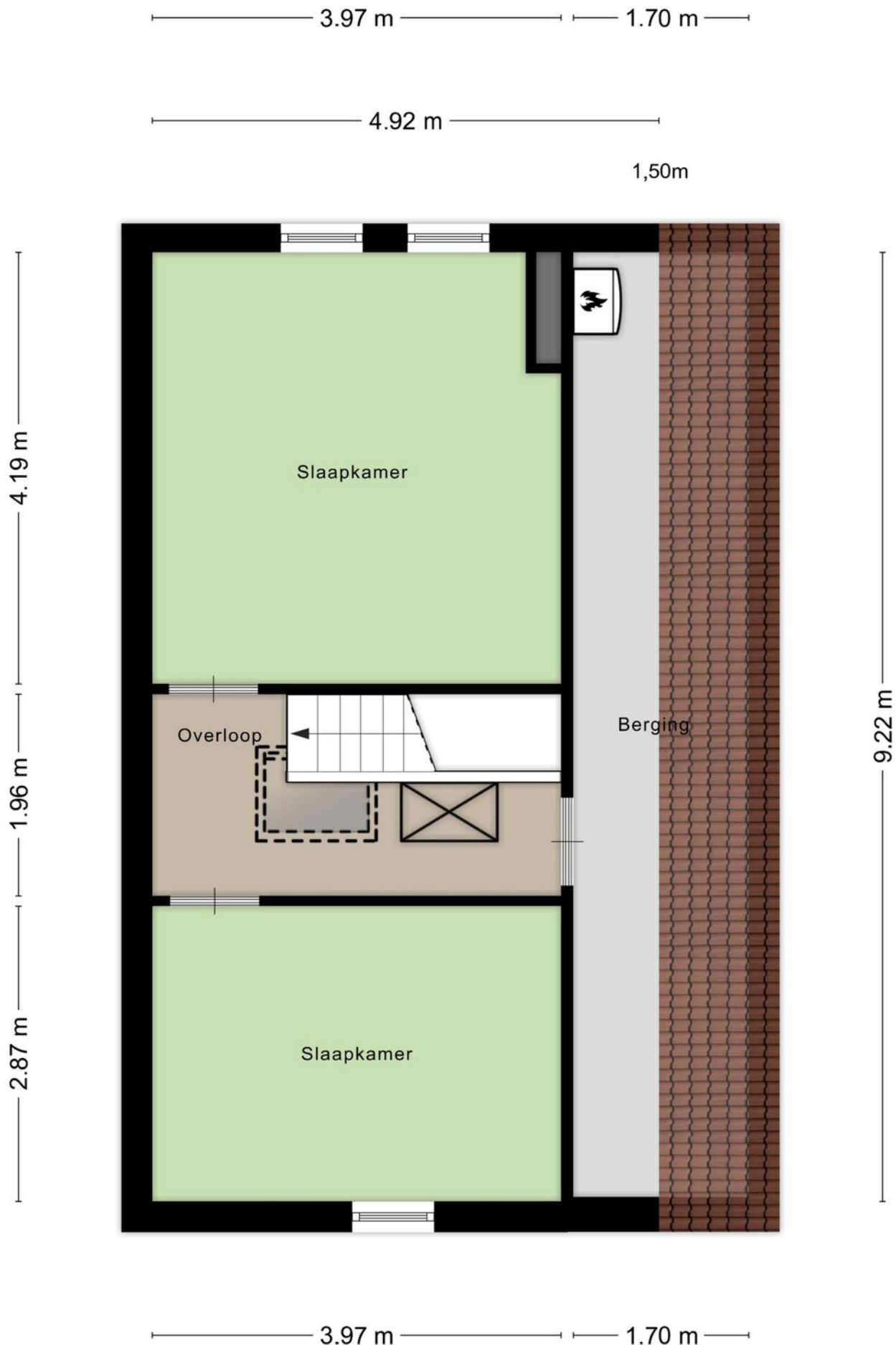
Plattegrond - tuinplan



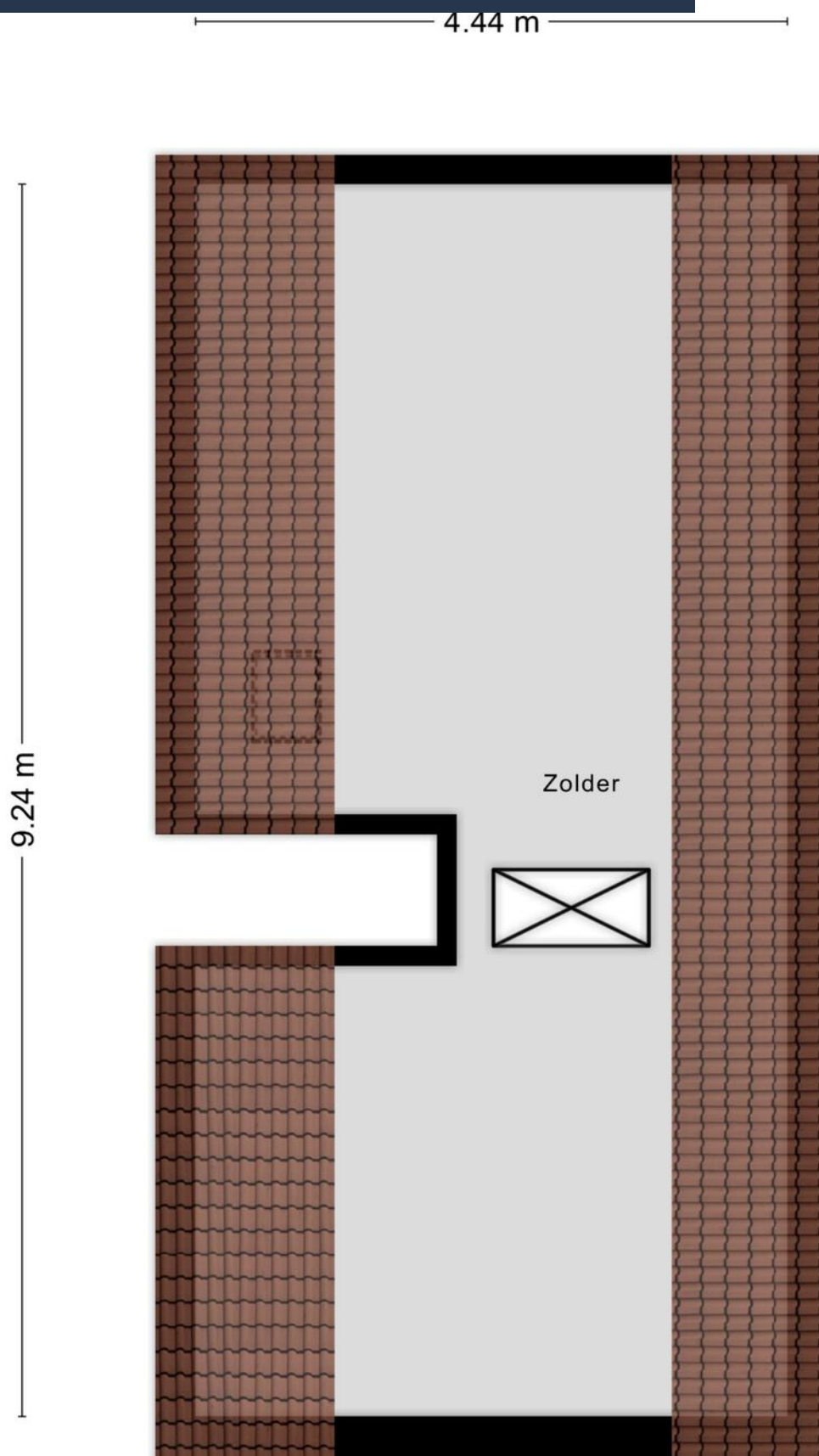
Plattegrond - verdieping 1



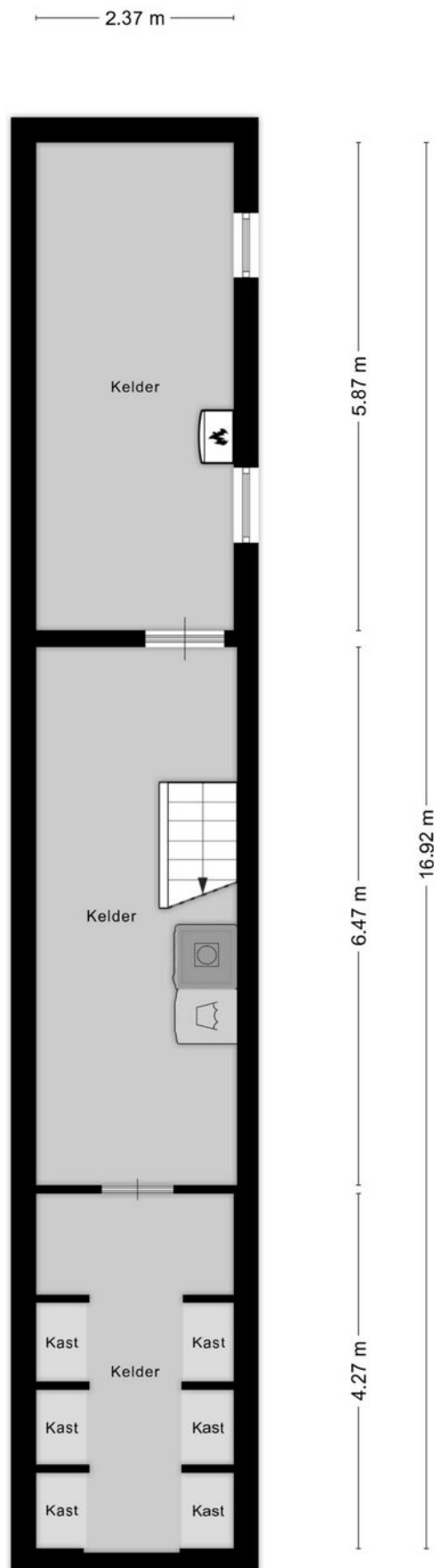
Plattegrond - verdieping 2



Plattegrond - zolder



Plattegrond - kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasniel

Sectie B

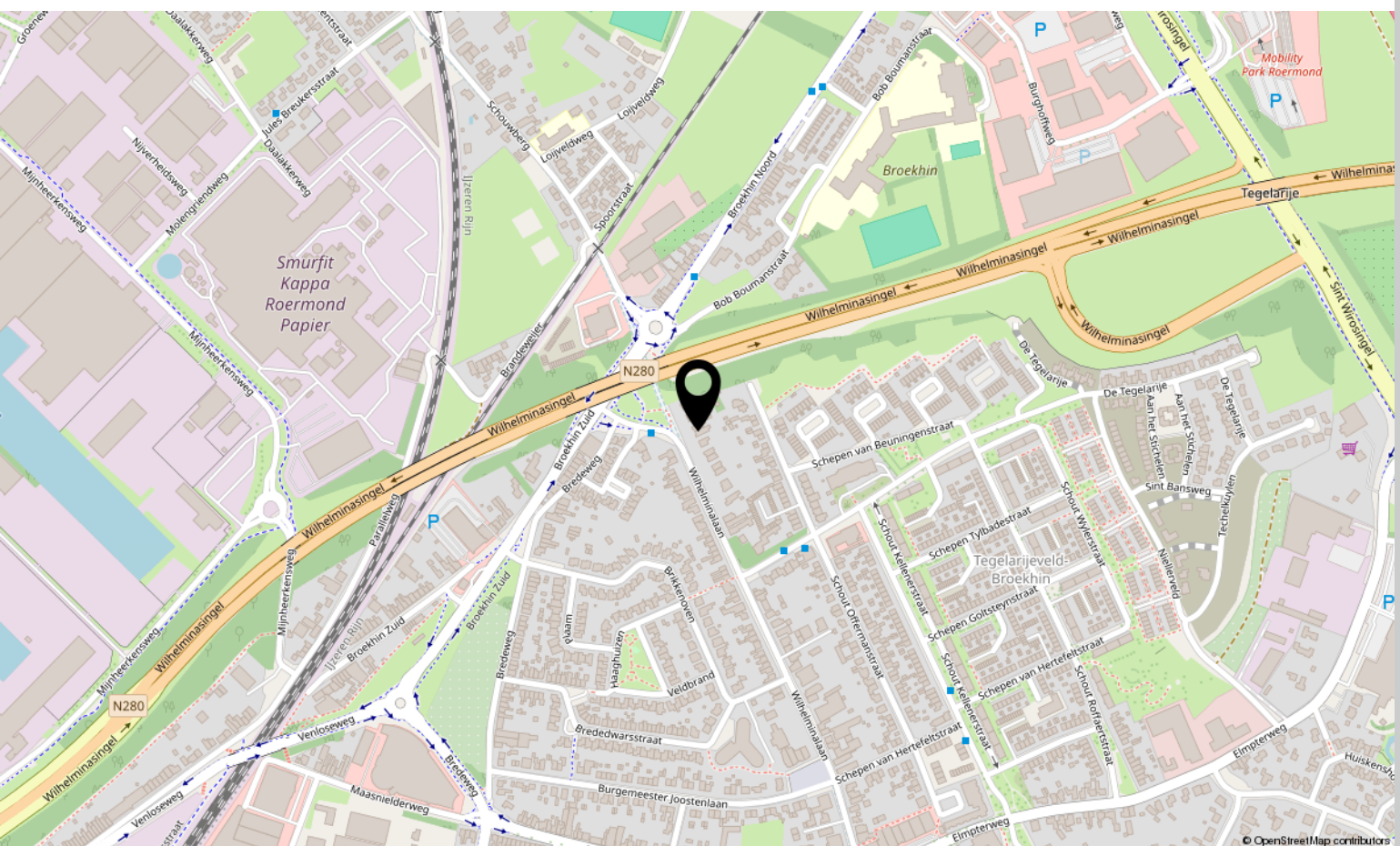
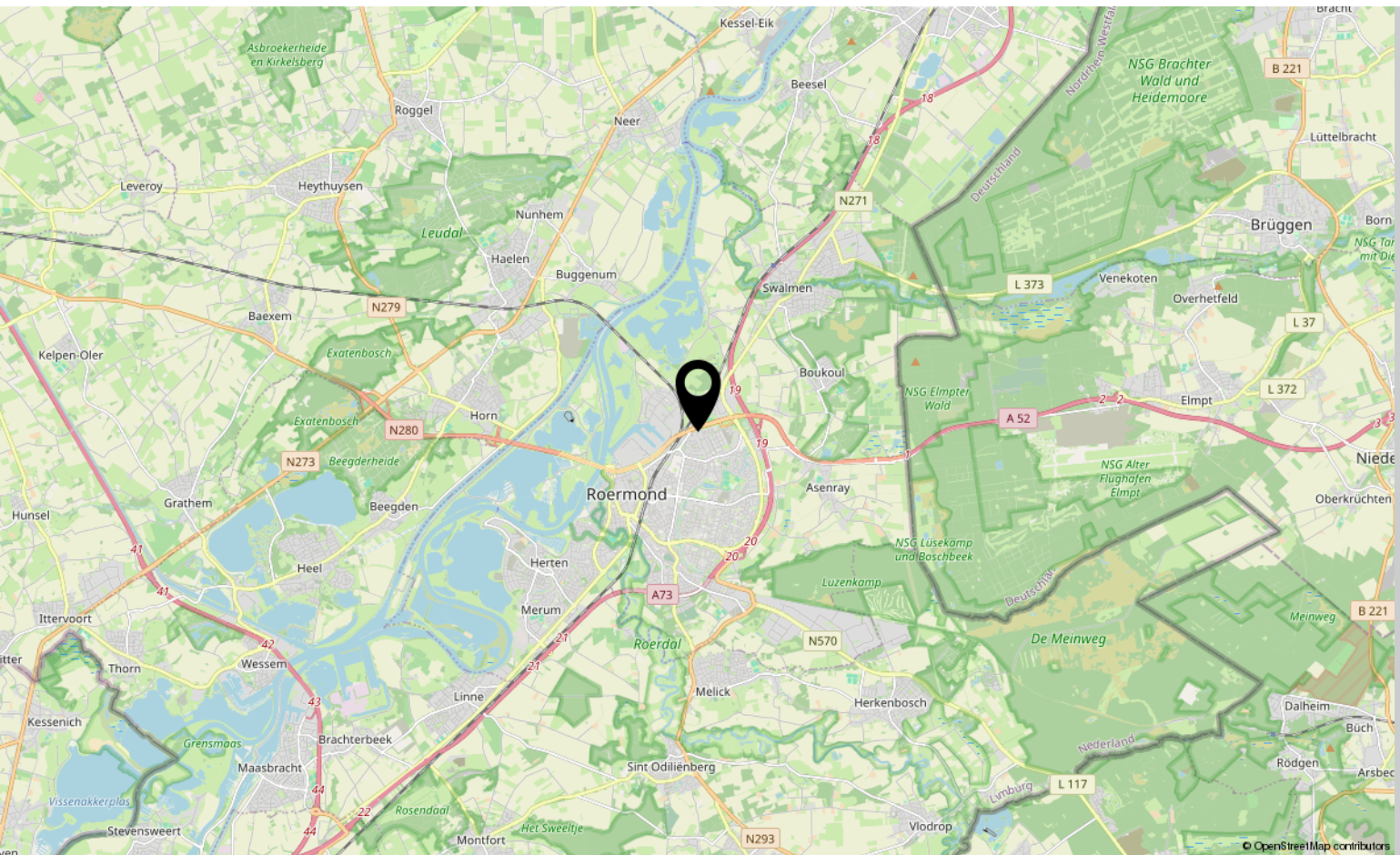
Perceel 2539

kadaster

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 20 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ