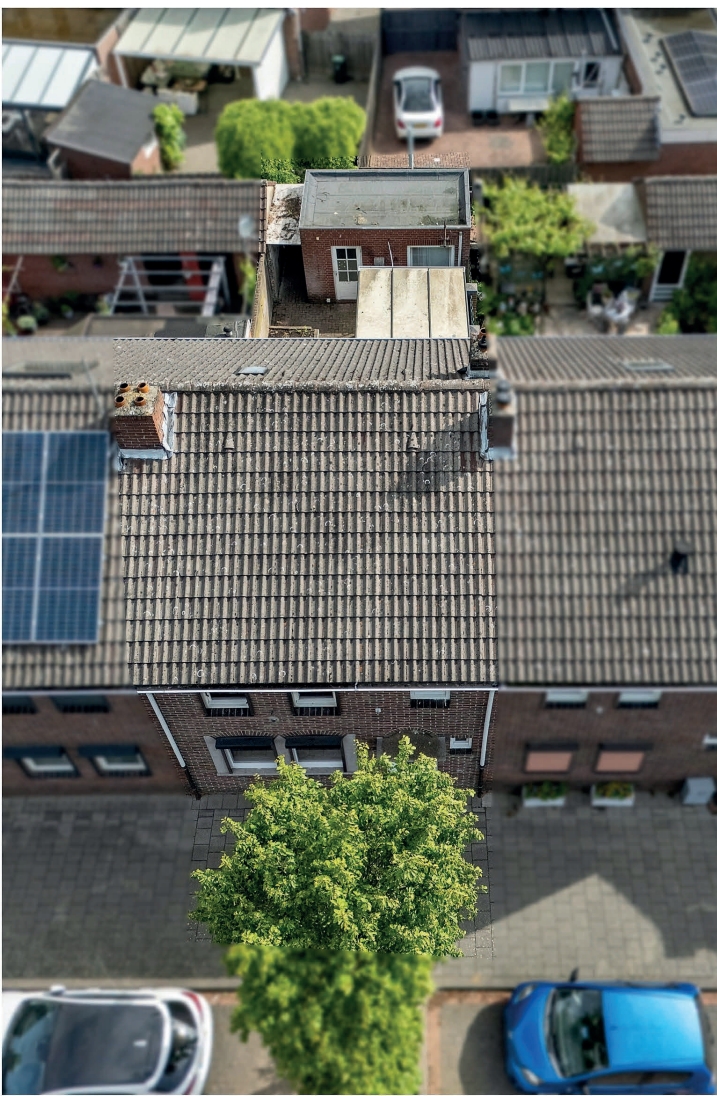




# Welkom in uw nieuwe (t)huis!

Koninigin Regentesseln. 135  
6043 CL Roermond  
Vraagprijs € 235.000,00 k.k.





# Leuke woning met potentie voor starters en jonge gezinnen!

**Wij maken van deze leuke woning uw nieuwe (t)huis!**

Deze leuke **tussenwoning heeft volop potentie** en is bij uitstek geschikt voor starters en jonge gezinnen die hun woonwensen willen realiseren.

De woning (1950) is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk **'Het Veld'** in Roermond en beschikt over een woonkamer met aanbouw, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en een privacy rijke achtertuin met eigen achterom.

Met een woonoppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup>, een perceel van 108 m<sup>2</sup> en energielabel C vormt deze woning een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.

De ligging is bijzonder gunstig. Het centrum van Roermond, het NS-station, scholen, winkels voor de dagelijkse voorzieningen en diverse sport- en recreatiefaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen, waaronder de A73, snel en eenvoudig bereikbaar.

# De Woning

---

## / Begane Grond

Via de entree betreedt u de hal met meterkast, een volledig betegeld toilet met fonteintje en de toegang tot de praktische kelder.

De ruime woonkamer vormt samen met de aanbouw het hart van de woning. Dankzij deze uitbreiding beschikt de leefruimte over een royale oppervlakte van circa 38 m<sup>2</sup> en een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval. De momenteel aanwezige prefab scheidingswanden zijn op een later moment geplaatst en kunnen eenvoudig worden verwijderd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een ruime L-vormige woonkamer met open keuken te realiseren, geheel afgestemd op de hedendaagse woonwensen.

De gesloten keuken is eenvoudig uitgevoerd en bevindt zich in het verlengde van de gang, evenals de aangrenzende bijkeuken. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.



## / Omgeving en voorzieningen

Deze woning is centraal gelegen op korte afstand van het centrum van Roermond. Scholen voor basis-, voortgezet en beroepsonderwijs, evenals winkels voor de dagelijkse boodschappen, bevinden zich op korte loop- en fietsafstand. Ook het Retailpark en het populaire Designer Outlet Centre zijn snel en eenvoudig bereikbaar, net als het openbaar vervoer. Dankzij de gunstige ligging en uitstekende ontsluiting bent u binnen enkele minuten op de N280 of A73, met directe verbindingen richting Venlo, Maastricht, Eindhoven en de omliggende regio's in Duitsland en België. Daarmee is dit mede een ideale woonomgeving voor starters, jonge gezinnen en iedereen die graag centraal woont.





**Leuke  
detailfoto's  
in willekeurige  
volgorde!**







## **/ Kelder**

Praktisch souterrain dat momenteel in gebruik is als berging / voorraadruimte.

## **/ 1e Verdieping**

De ruime overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een praktische muurkast, wat zorgt voor extra bergruimte. De badkamer is volledig betegeld en eenvoudig uitgevoerd met een douche en wastafel. Hoewel de afwerking gedateerd is, biedt de ruimte een goede basis voor modernisering naar eigen smaak.

## **/ 2e Verdieping**

Via de overloop bereikt u middels een vaste trap de tweede verdieping, waar zich de zolderverdieping bevindt. Deze extra verdieping biedt diverse gebruiksmogelijkheden en maakt de woning extra aantrekkelijk voor gezinnen of thuiswerkers. Deze verdieping is momenteel verdeeld in twee compartimenten en biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de HR-combiketel (2015).

## **/ Tuin**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin met betegeld terras beschikt over een eigen achterom en een vrijstaande berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.



## Kenmerken

Koningin Regentesselaan 135, Roermond

### Prijs

Vraagprijs

€ 235.000,00 k.k.

### Algemene Informatie

Aanvaarding

Per direct / In overleg te bepalen

Woning

Tussenwoning, eengezinswoning

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwjaar

**1950**

Daktype

Zadeldak

Dakbedekking

Dakpannen

Kozijnen & Beglazing

Hout & kunststof; deels met dubbele beglazing

### Beschikbare Ruimte

Gebruiksoppervlakte wonen

90 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

16 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

11 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning

390 m<sup>3</sup>

Aantal kamers

4 → waarvan 3 slaapkamers

Aantal badkamers

1 → douche & wastafel

Aantal toiletten

1 → separaat op de BG

Parkeerplaatsen

voor de deur, meerdere openbaar

### Locatie / Tuin

Ligging

In kindvriendelijke woonwijk

Nabij

Centrum met winkels, horeca, basisschool

Hoofdtuin

Achtertuint, gelegen op het noordoosten

Eigen achterom

Ja

Staat

Onderhoudsvriendelijk met veel privacy

### Energielabel / CV Ketel

Energielabel

C - geldig tot 11-01-2032

CV ketel

Intergas Kompakt HRE

└ Bouwjaar / Geplaatst

2015

### Overige informatie

Warm water / Verwarmingssysteem

Intergas Kompakt HRE

Buitenberging

Ja

Overkapping

Ja

Zonnescherm

Nee

Rolluiken

Ja – voorzijde begane grond / 1<sup>e</sup> verdieping

Mechanische ventilatie

Nee

### Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding

Roermond B 6375 / Roermond B 6978

Bestemming / Omschrijving

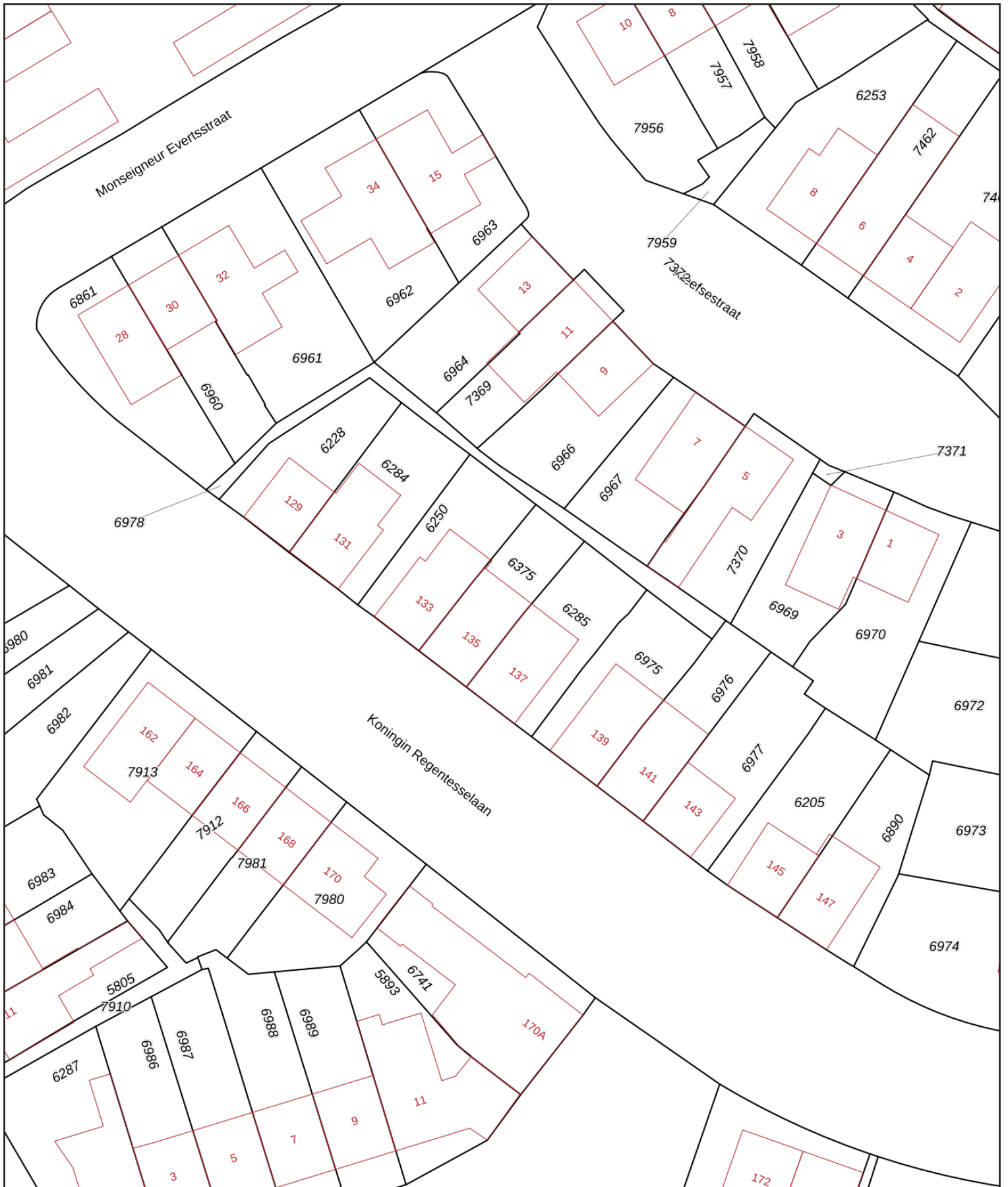
Wonen / Wegen


Volle eigendom

Ja - Eigen grond / Nee - Mandelig

Kadastrale grootte

108 m<sup>2</sup> / 92 m<sup>2</sup>



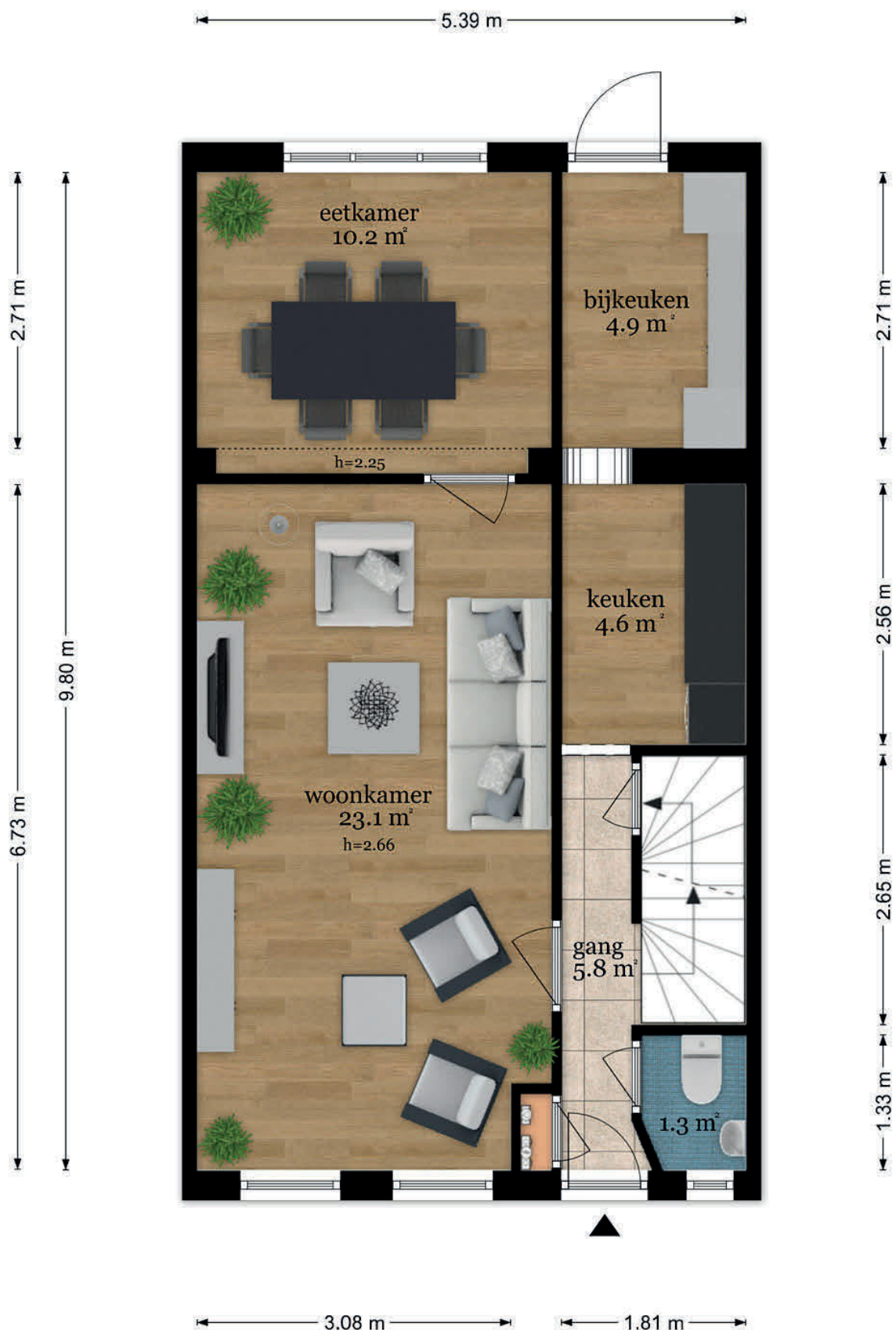
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roermond</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6375</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 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.

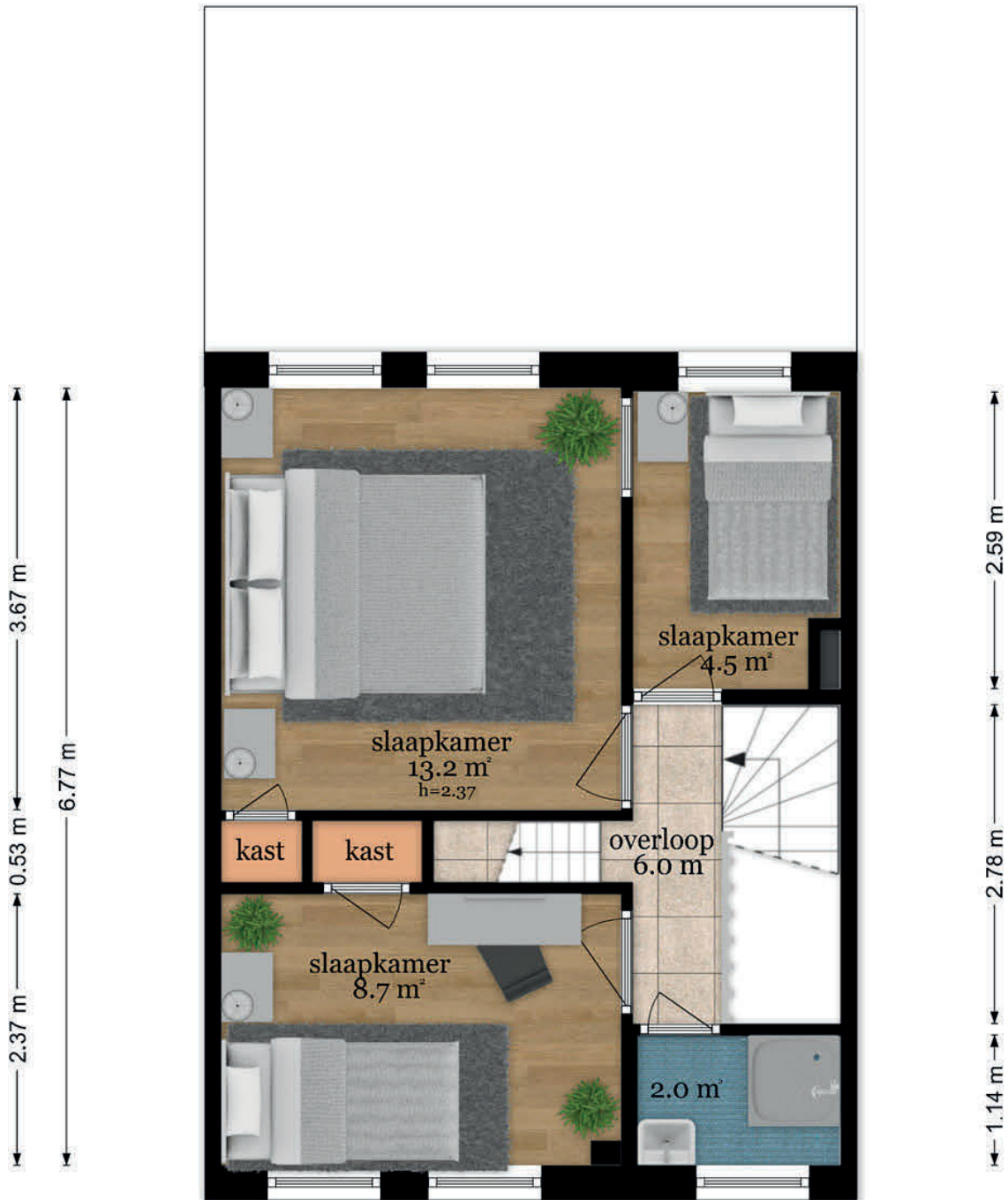
11

Begane Grond



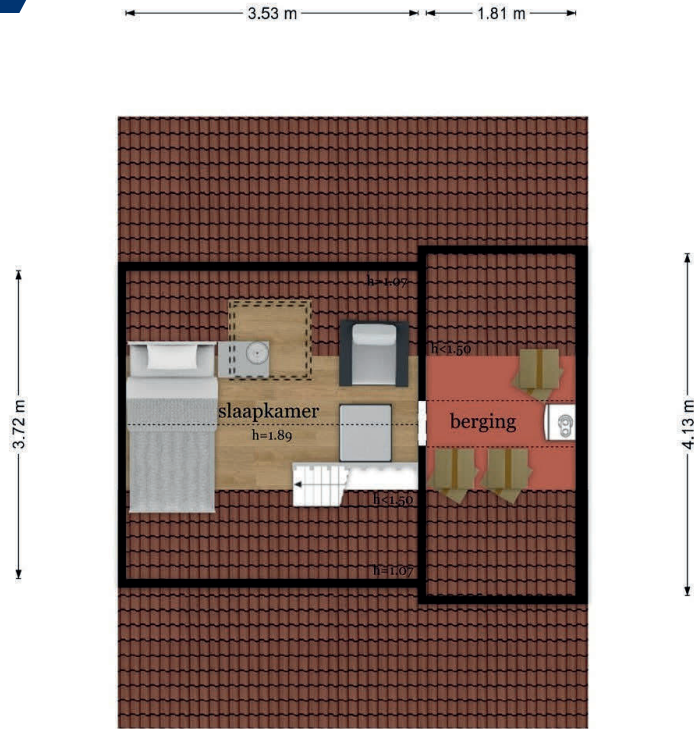
Koningin Regentesselaan 135 - Roermond  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e Verdieping

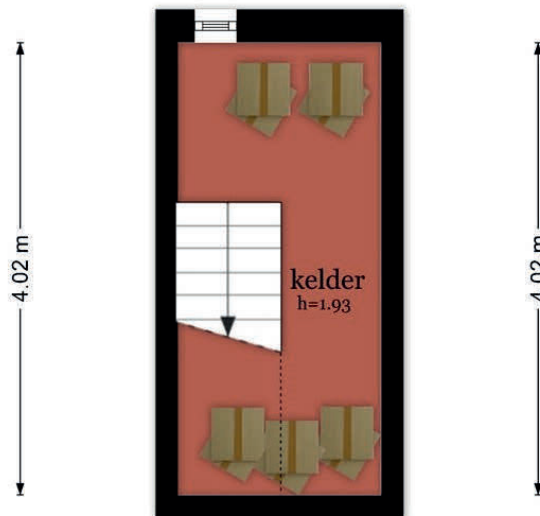


Koningin Regentesselaan 135 - Roermond  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2e Verdieping



Koningin Regentesselaan 135 - Roermond  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Koningin Regentesselaan 135 - Roermond  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kelder

## FAQ

Hieronder krijgt u antwoord op veel gestelde vragen

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### **5. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **6. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a)** In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b)** Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## FAQ

Hieronder krijgt u antwoord op veel gestelde vragen

### **7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

**Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt.** Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

#### **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## Aanvullende Informatie

Alle door **RE/MAX** en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg respectievelijk tot het uitbrengen van een bod.

### **Onderhoud:**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

### **Aansprakelijkheid:**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Onderzoekplicht van de koper:**

Koper is te allen tijde gerechtigd, voor eigen rekening, een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Indien de woning gebouwd c.q. verbouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd c.q. verbouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest is sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### **Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO.

### **Koop onroerende zaak en aanneming van werk:**

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechts-handeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

## Aanvullende Informatie

### **De wet identificatieplicht bij dienstverlening:**

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

### **Zekerheidsstelling:**

De waarborgsom / bankgarantie bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### **Ontbindende voorwaarden:**

De eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Ouderdomsclausule:**

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 75 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

### **Meetclausule:**

Koper is ermee bekend dat de opgegeven m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup> maten van het registergoed circa maten zijn. Koper krijgt de gelegenheid om zelf of met behulp van een deskundige de opgegeven circa maten na te meten en vast te stellen. Indien er sprake is van een afwijking, ten opzichte van de door de verkoper opgegeven circa maten, kan de koper hier geen rechten aan ontlenen.

Verkoper dan wel de verkopend makelaar zijn hiervoor nimmer aansprakelijk.

### **Asbest en/of olietanks:**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat de koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen en/of olietanks aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Bodem:**

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn / haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### **Notariskeuze koper:**

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20 km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van de kopers komen.

### **Voorbehouden:**

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

# GRATIS WAARDEBEPALING



Neem contact met ons op of scan de QR code en maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een GRATIS waardebeoordeling!



# RE/MAX

## DÈ MAKELAAR

'S WERELDS GROOTSTE MAKELAARSORGANISATIE MET  
DE MEEST LOKALE AANPAK



# RE/MAX Dè Makelaar

## Jouw full service makelaar in Roermond e.o.!

Onze makelaars bieden persoonlijke service en zijn altijd bereikbaar om je te helpen. Wij geloven in een proactieve aanpak: we verkopen niet alleen huizen, maar zorgen ervoor dat jij de beste prijs krijgt. Kies voor kwaliteit en betrouwbaarheid – kies voor RE/MAX Dè Makelaar!

We zijn trots op onze klantgerichte aanpak en uitstekende service. Bij ons staat jouw belang altijd voorop, en we zijn er om je te ondersteunen bij elke stap van het koop- of verkoopproces. Wij geloven dat een woning meer is dan een object; het is jouw **(t)huis**.



### Remy Frielink

Kantooereigenaar / Makelaar

M +31 6 25 06 05 16

E [remyfrielink@remax.nl](mailto:remyfrielink@remax.nl)

**RE/MAX Dè Makelaar**

Hoekstraat 7

6042 KH Roermond

E [remyfrielink@remax.nl](mailto:remyfrielink@remax.nl)

[www.remax-demakelaar.nl](http://www.remax-demakelaar.nl)

# RE/MAX

Dè Makelaar - Uw Huis, Onze Zorg!