

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Roermond**

**Plesmanstraat 10**

**Vraagprijs € 379.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Roermond**  
Roerderweg 24  
6041 NS Roermond

0475 577111  
info@damen-og.nl

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!



# Welkom

*bij Damen Makelaardij*

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



**Jouw makelaar**  
*Gina Gijsbers*

[g.gijsbers@damen-og.nl](mailto:g.gijsbers@damen-og.nl)  
0475-577111  
06-11690593

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 379.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	245 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	525 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Noordwest
Heeft een achterom	Nee

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha 2023
Bouwjaar	2023
Eigendom	Huur

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, houtkachel
Heeft schuur/berging	

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Ben je op zoek naar een ruime 2-onder-1-kapwoning op een rustige en groene locatie in Roermond? Dan voel je je in Plesmanstraat 10 direct thuis. Deze gezinswoning biedt met maar liefst 145 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf (slaap)kamers én een garage volop leefruimte voor het hele gezin. Een plek waar je comfortabel kunt wonen, werken, ontspannen én groeien.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de fijne ligging. Je woont hier in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, direct nabij het park en de Maasnielderbeek.

Ook op het gebied van privacy zit je hier goed. De woning heeft een fijne afstand tot de omliggende bebouwing en zowel binnen als buiten ervaar je een prettig gevoel van rust en vrijheid. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht, omdat er geen directe overburen zijn. In de achtertuin kun je beschut zitten en optimaal genieten van lange zomeravonden of een rustig weekend thuis.

### Begane grond:

We komen binnen in de entreehal met gastentoilet, vernieuwde meterkast en praktische bergkast, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. We lopen door naar de woonkamer, welke circa 11 meter diep is en maar liefst 42 m<sup>2</sup>. Hier vallen direct het fijne vrije uitzicht en de ruime opzet op. Dankzij de openslaande tuindeuren staat binnen mooi in verbinding met buiten. Daarnaast is het een lekker lichte leefruimte door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel waar je gezellig samenkomt met familie en vrienden. De woonkamer is voorzien van een eiken parketvloer en een neutrale afwerking op de wanden. De sfeermaker in deze woonkamer is toch wel de houtkachel, welke voorzien is van een warmte circulatie.

De halfopen keuken sluit prettig aan op de woonkamer en biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse leefkeuken. De huidige keuken is voorzien van: een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en een drinkwaterfilter. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig met verrassend veel bergruimte.

### Eerste verdieping:

Via de hardhouten trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Hierdoor is de woning ideaal voor gezinnen, maar ook perfect als je extra kamers zoekt voor een hobbyruimte, thuishkantoor of study.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is extra ruim en beschikt bovendien over een eigen balkon met een prettig vrij gevoel. Een fijne plek om 's morgens rustig wakker te worden met een kop koffie. Dankzij de grote raampartij, komt hier lekker veel daglicht binnen.

De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van: een ligbad, wastafel in meubel, designradiator en 2e toilet.

#### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. De overloop is met zorg en met het oog op kwaliteit gemoderniseerd en voorzien van diverse inbouwkasten en recent gestucte wanden. Hier komen comfort, duurzaamheid en ruimte, naadloos samen. Tevens bevindt zich hier een ruime vijfde (slaap)kamer. Deze verdieping leent zich hierdoor uitstekend als extra slaapkamer, kantoorruimte, sportruimte of studio voor een opgroeiend kind. Deze ruimte is tevens voorzien van diverse praktische inbouwkasten, waardoor je over verrassend veel opbergruimte beschikt. Ook bevindt zich hier de cv-combiketel (Remeha, 2023, huur). Deze verdieping is verder voorzien van isolatie, een verwarming en een krachtige airco. Hiermee creëer je tijdens alle seizoenen een aangenaam slaap- of werkklimaat.

#### Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne combinatie van zon en schaduw. De tuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd met onder andere: een terras. Je beschikt hier over een beschutte en zonnige buitenruimte met veel privacy. Een plek waar je in alle rust kunt ontspannen, tuinieren of gezellig kunt tafelen met vrienden en familie. Vanuit de tuin heb je direct toegang tot de aangebouwde stenen garage, wat zorgt voor extra gemak en praktische opbergruimte.

#### Bijzonderheden:

- \* 5 (slaap)kamers.
- \* Rustige en groene ligging nabij park en Maasnielderbeek.
- \* Energielabel B.
- \* Dakisolatie, hardhouten kozijnen met dubbel glas en muurisolatie.
- \* Zonnepanelen (12 stuks, 2022, eigendom).
- \* De woning is recent voorzien van stucwerk.
- \* Zonnige onderhoudsvriendelijke tuin die veel privacy biedt.
- \* Je kunt meerdere auto's op de eigen oprit parkeren.
- \* Kindvriendelijke omgeving.
- \* Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- \* Goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A73.

#### Omgeving:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke straat in Roermond, nabij het park en de Maasnielderbeek. Hierdoor geniet je dagelijks van een groene en ontspannen woonomgeving, terwijl alle voorzieningen dichtbij liggen. In de buurt vind je onder andere een winkelcentrum, basisschool, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten. Ook de gezellige binnenstad van Roermond, met haar winkels, horeca en terrasjes, ligt op korte afstand. Dankzij de gunstige verbindingen bereik je bovendien de A73 binnen enkele autominuten.

De omgeving leent zich daarnaast perfect voor wie graag buiten is. Een wandeling langs de Maasnielderbeek, hardlopen door het groen of even ontspannen in het park: het kan hier allemaal letterlijk om de hoek. Juist die combinatie van rust, ruimte en voorzieningen maakt deze locatie zo prettig om te wonen.

# WONING

*in beeld*







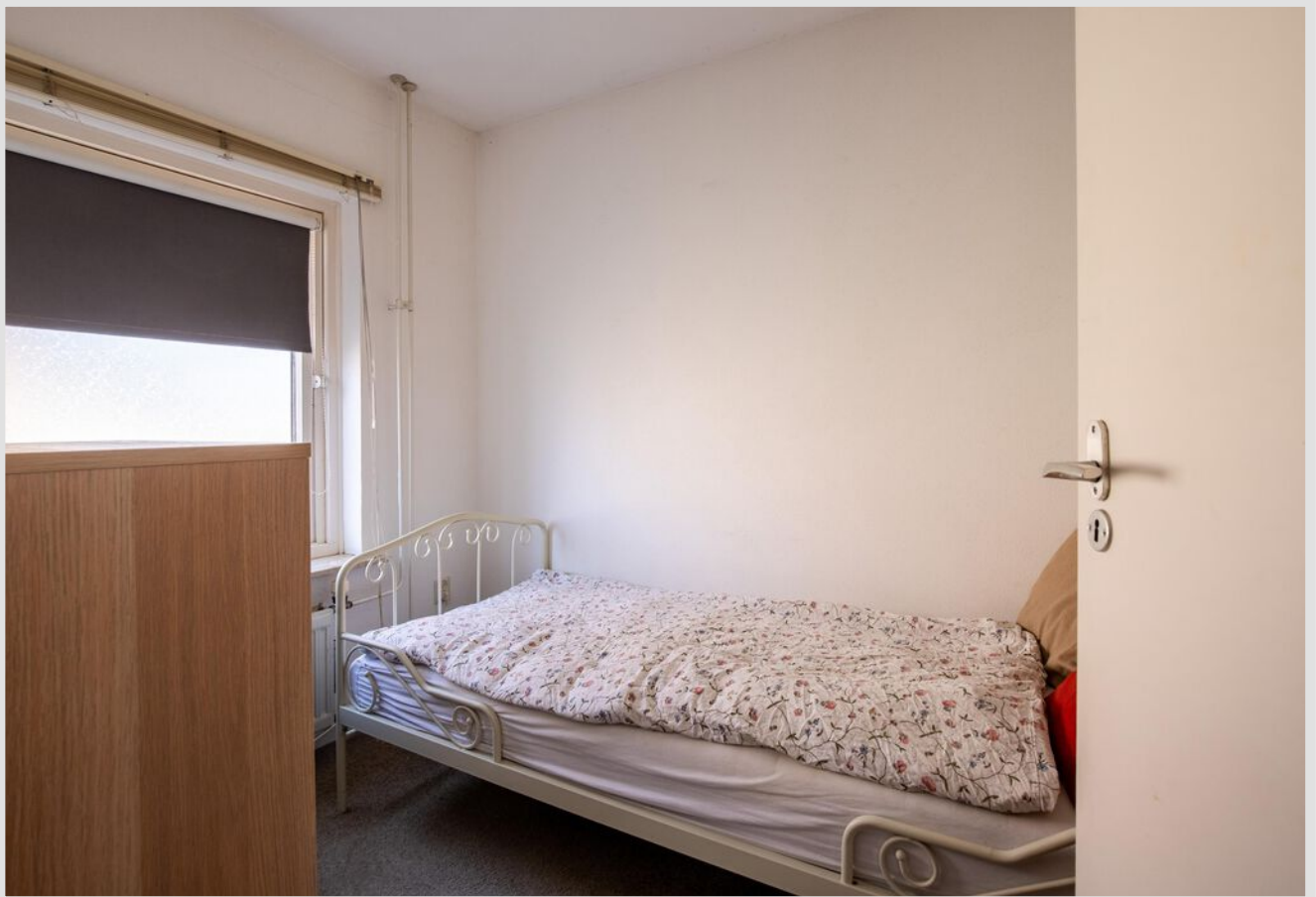




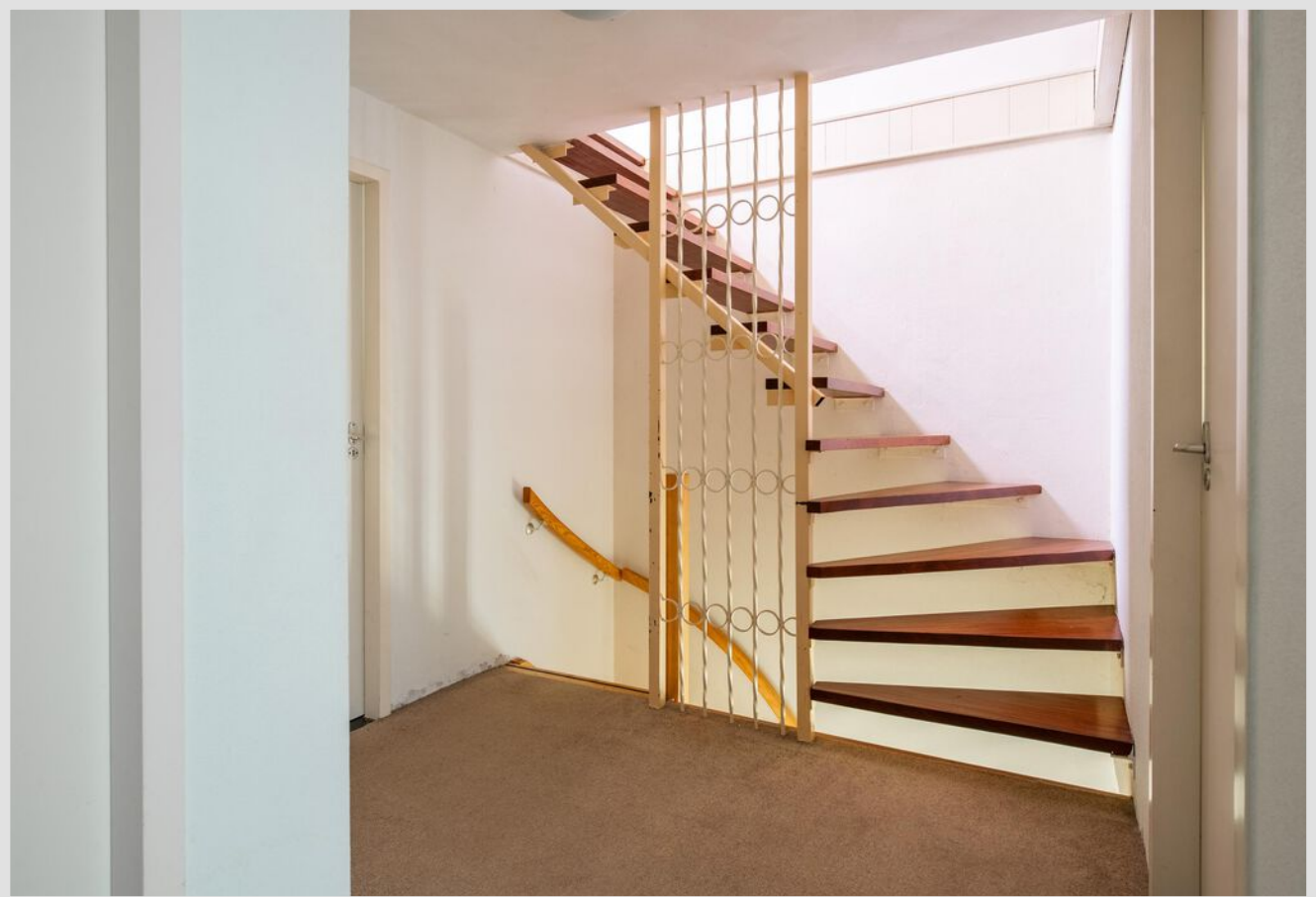


















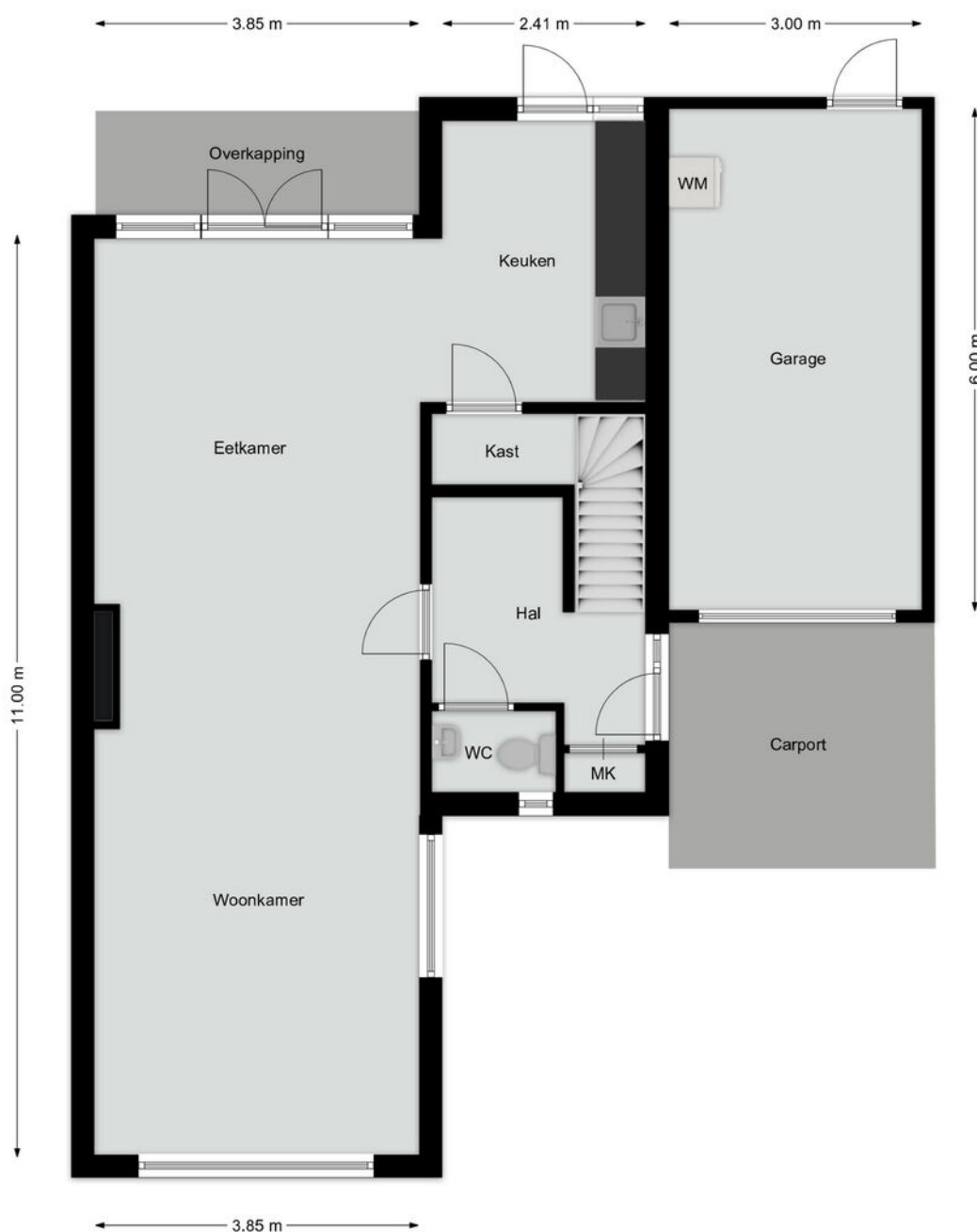






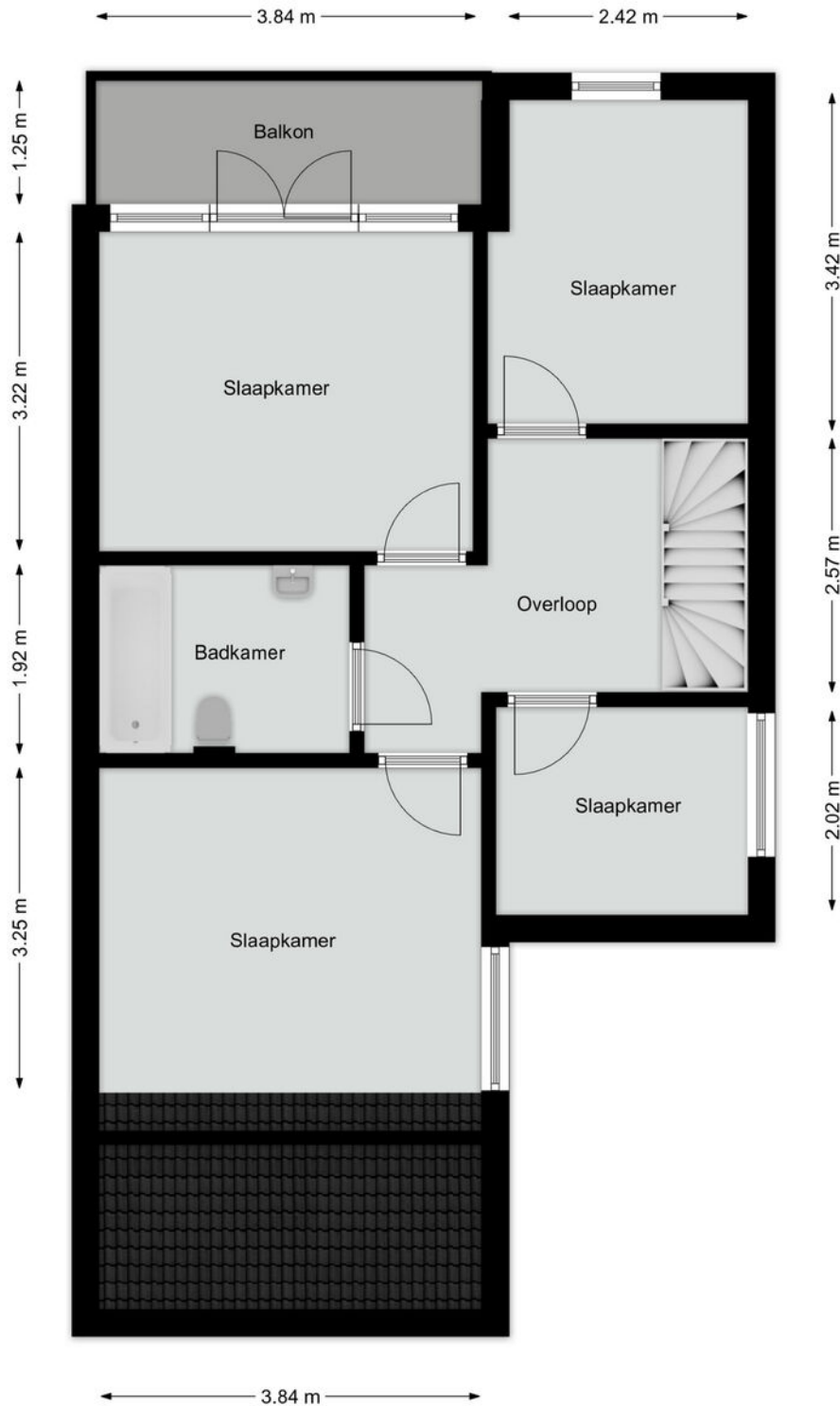
# PLATTEGROND

*Begane grond*



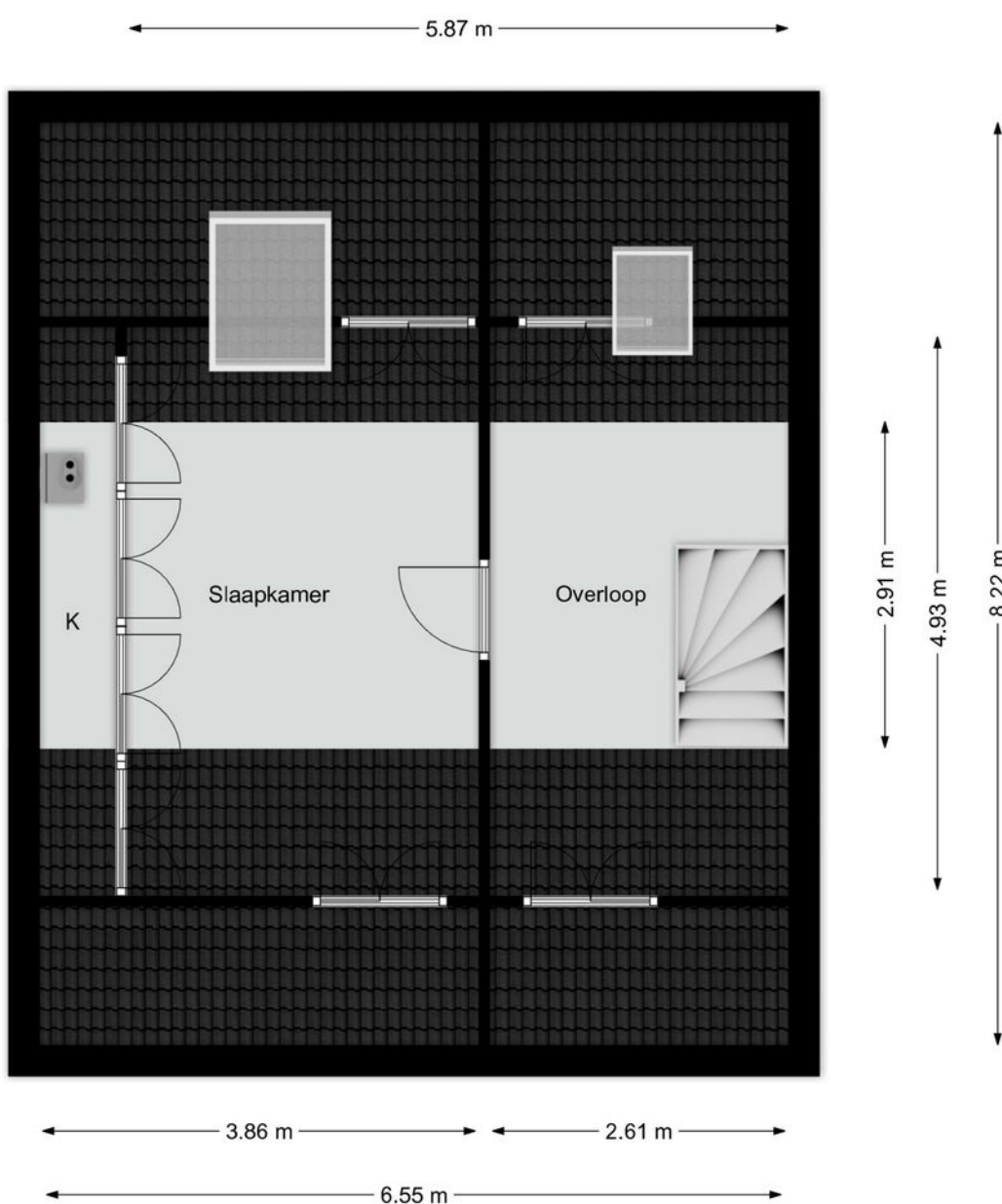
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



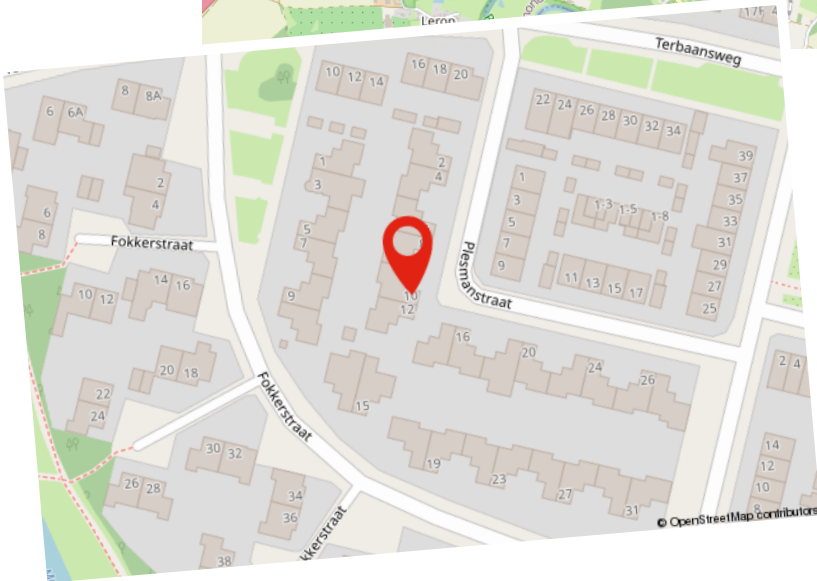
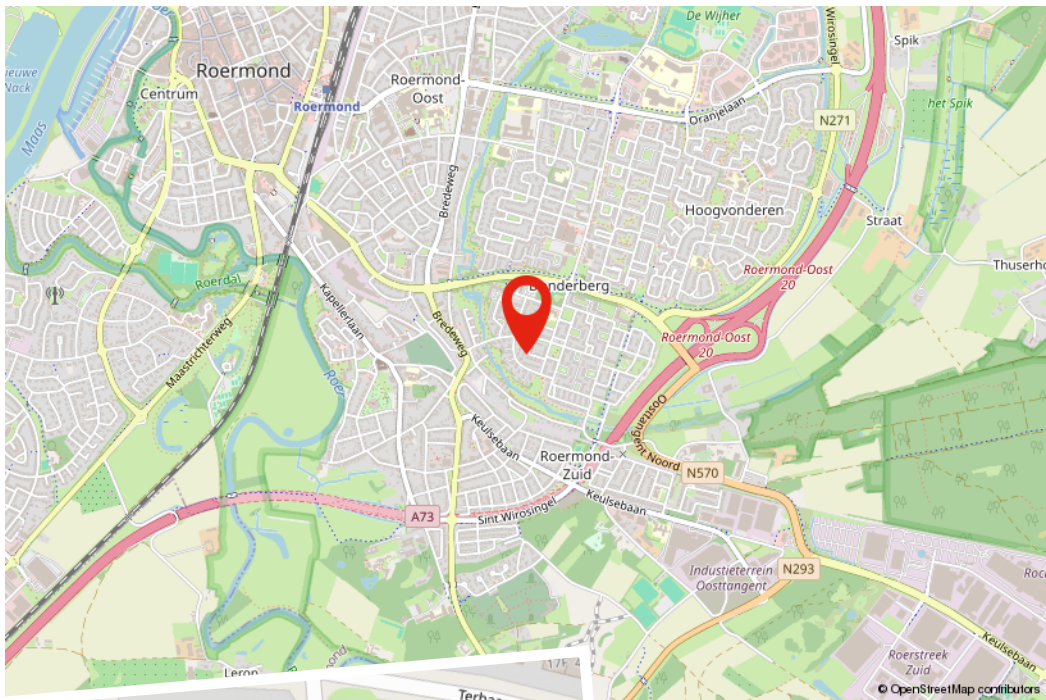
# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*

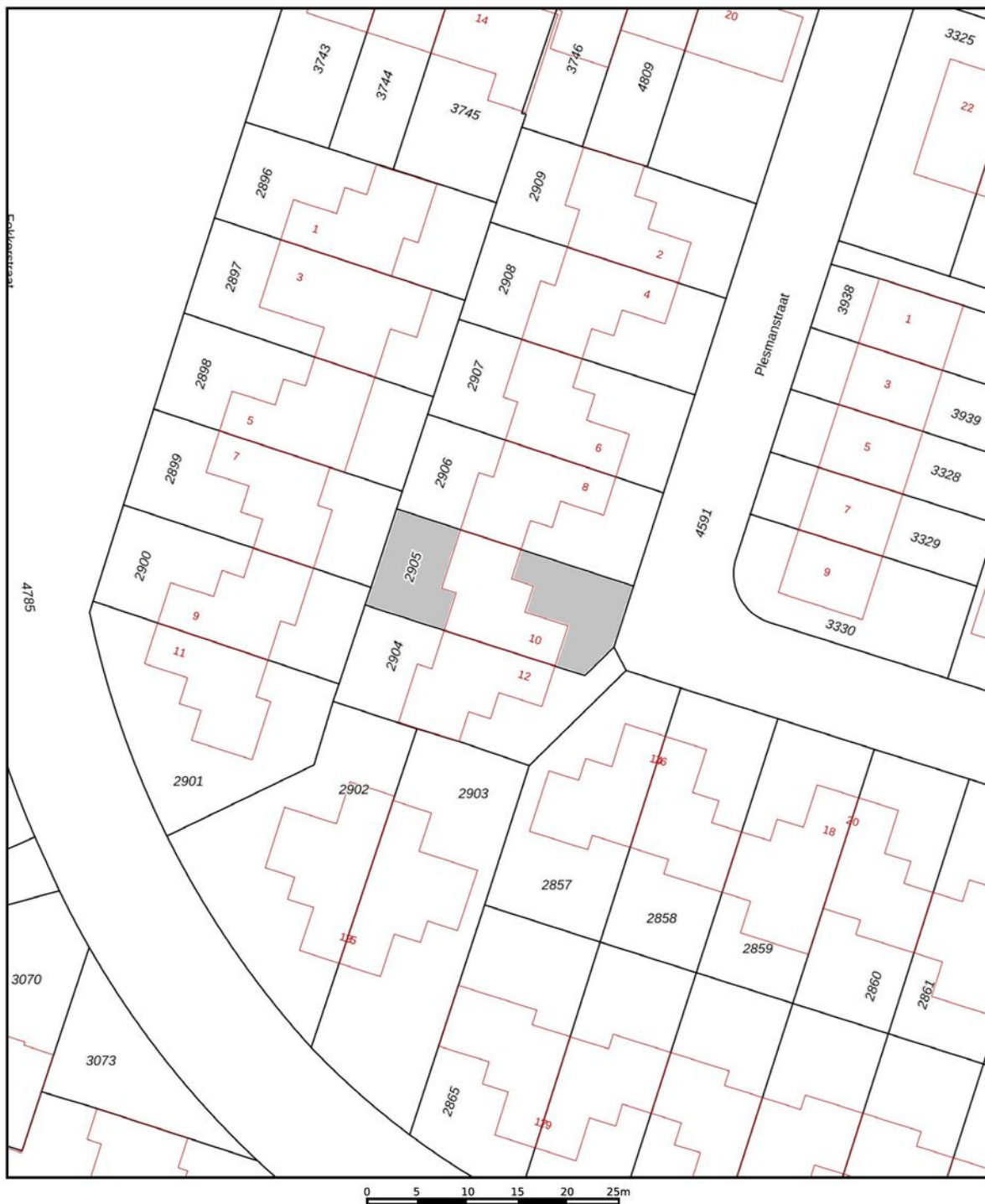


# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# KADASTRALE KAART



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 F</p> <p>Perceel 2905</p>	
--	--	---

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 12 mei 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Hypothek

*De beste hypothek voor jou!*

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypothekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

## **Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?**

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypothek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

# Gratis

## Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

# Verkoop van A tot Z

## Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



# AANVULLENDE

## *Informatie*

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

### **AVG/WWFT**

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

### **Kosten Koper**

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

### **Energielabel**

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

### **NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.**

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### **WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?**

#### **1. Deskundigheid**

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### **2. Betrouwbaarheid**

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

#### **3. Zekerheid**

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

# WONING GEVONDEN,

*Wat nu?*

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

## Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders 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.

## Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

## Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

## Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

## Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

## Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Eindinspectie

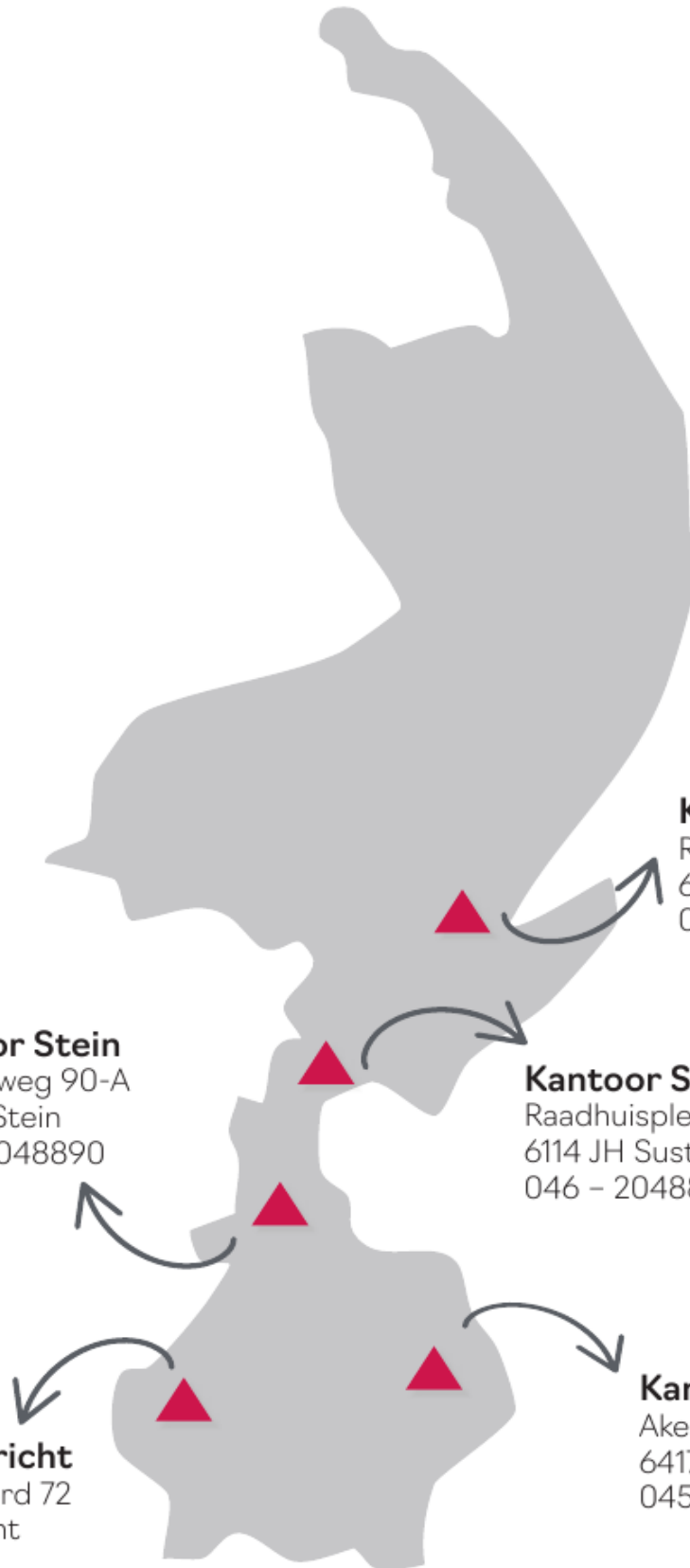
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

# ONZE KANTOREN

*Bij jou om de hoek*



## Kantoor Roermond

Roerderweg 24  
6041 NS Roermond  
0475 - 577111

## Kantoor Stein

Mauritsweg 90-A  
6171 AJ Stein  
046 - 2048890

## Kantoor Susteren/Sittard

Raadhuisplein 2  
6114 JH Susteren  
046 - 2048890

## Kantoor Maastricht

Ambyerstraat Noord 72  
6225 EG Maastricht  
043 - 3479090

## Kantoor Heerlen

Akerstraat 112  
6417 BN Heerlen  
045 - 5712255





*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111