

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Susteren**

**Willibrordusstraat 4**

**Vraagprijs € 375.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Sittard/Susteren**  
Raadhuisplein 2  
6114 JH Susteren

046 2048890  
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

*Hellen Van den Bergh - Damen*

[h.vandenbergh@damen-og.nl](mailto:h.vandenbergh@damen-og.nl)

0475-577111

06-81354501

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	Op aanvraag
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	appartement / splitlevelwoning
Soort bouw	Herontwikkeling
Bouwperiode	1965 (transformatie 2025/2026)
Isolatievormen	HR+++ beglazing, muurisolatie, vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	549 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	116 m <sup>2</sup>
Inhoud	439 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	3 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	In woonwijk, nabij voorzieningen
---------	----------------------------------

## Tuin

Type	Voortuin, plaats
Hoofdtuin	Plaats, ruim terras
Tuin oppervlakte	22 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit Tronic Heat 3500
Bouwjaar	2025
Eigendom	ja

## Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming, Airco
Heeft schuur/berging	Vrijstaand steen

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Uniek wonen in centrum Susteren nabij alle voorzieningen!

Deze woning met 2 slaapkamers is gerealiseerd in het pand gelegen aan de Willibrordusstraat te Susteren, in Susteren bekend als "Hoofwijk". De woning heeft een splitlevel indeling en moderne uitstraling is gasloos met lage temperatuur vloerverwarming en beschikken over hoogwaardige isolatie. Alle woningen worden aangeboden zonder aanbouwkeuken, tegelwerk en sanitair.

### Indeling

Het betreft de linker woning deze heeft een eigen entree, hal met toegang tot de woonkamer en via enkele treden het souterrain. In de hal bevindt zich het gastentoilet.

Aan de voorzijde is de lichte woonkamer gelegen, deze heeft een fijne lichtinval mede door de grote raampartijen.

Vanuit de woonkamer bereik je met enkele treden het niveau van de keuken, eetkamer.

De eetkamer met open keuken biedt voldoende ruimte voor een ruime keukenopstelling waarbij er ook leuk contact is met de woonkamer. Vanuit de eetkamer is er middels enkele traptreden toegang tot het ruime, zonnige terras dat gelegen is op het Zuid-Westen. Op het niveau van de keuken is er de mogelijkheid om een derde (slaap)kamer te realiseren.

Op dit niveau is ook de badkamer en de technische ruimte/berging met aansluitingen voor het witgoed.

De badkamer is ruim van formaat, alle aansluitingen zijn al gerealiseerd, het sanitair en tegelwerk kan naar eigen wens worden gerealiseerd.

Vanuit de hal bereikt je met enkele trappen het souterrain waar aan de achterzijde de 2 slaapkamers (respectievelijk 22 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>) gelegen zijn. Daarnaast is er op dit niveau een praktische berging.

De woning heeft naast de inpandige berging een privé buitenberging op het achtergelegen terrein. Hier worden ook garages gerealiseerd, deze worden op een later moment verkocht, kopers van de woningen in pand "Hoofwijk" worden hierover nader geïnformeerd.

Transformatieplan "Hoofwijk", dit transformatieplan bestaat uit:

- 2 splitlevelwoningen aan de voorzijde met 2 slaapkamers en terras,
- 1 maisonnette woning aan de achterzijde met 2 slaapkamers en dakterras,
- 1 zeer ruim luxe appartement op de eerste verdieping.

De woningen zijn gasloos met lage temperatuur vloerverwarming en beschikken over hoogwaardige isolatie. Het totale pand en de woningen hebben een moderne uitstraling gekregen en zijn aangepast aan deze tijd. Zo zijn de woningen uitgevoerd als gasloos, 'all-electric'. De woningen worden verwarmd met een elektrische installatie die de lage temperatuur vloerverwarming en de boiler in de leefruimtes aanstuurt. Op het dak worden voor elke woning afzonderlijk 8 zonnepanelen geplaatst. De elektrische verwarming en de airco zorgen voor verwarming, koeling en warm tapwater tegen zeer lage verbruikskosten.

### Algemeen:

- De woningen worden verkocht als een appartementsrecht
- VvE nog niet actief, servicekosten VvE nog nader te bepalen door de VvE.
- Alle woningen worden aangeboden zonder aanbouwkeuken, tegelwerk en sanitair.

#### Omgeving:

Rond het Willibrordusplein is een zeer goede locatie, het betreft een locatie in het centrum van Susteren. Alle dagelijkse voorzieningen zijn hier op loopafstand te vinden. Of het nu gaat om de dagelijkse boodschappen of om een huisartsenbezoek, een bezoekje aan de fitnessruimte, alles ligt binnen handbereik.

Dit plan zorgt voor de transformatie van het pand dat in Susteren bekend staat als "Hoofwijk", en sluit met de voltooiing aan op de nieuwbouw Residentie Willibrord, waarmee de bewoning rond het Willibrordusplein voltooid wordt. Dit heeft als voordeel dat je je als toekomstige bewoner een goed beeld kunt vormen van hoe de directe omgeving van de nieuwe woonruimte eruit zal gaan zien.

Echt-Susteren is bekend als Het Smalste Stukje Nederland, het is een landelijke en bosrijke gemeente met bijna 32.000 inwoners, verdeeld over 9 officiële kernen onderverdeeld uit 24 kleine dorpen, gehuchten en stadjes. Na Echt is Susteren de grootste kern met zo'n 8.000 inwoners. Het is goed bereikbaar door de ligging aan de A2 en de N-295 en door het treinstation. Susteren beschikt over uitgebreide dagelijkse voorzieningen en hier is de natuur niet ver weg: rondom Susteren zorgen de vele fiets- en wandelpaden voor rust en vrijheid in de natuur.

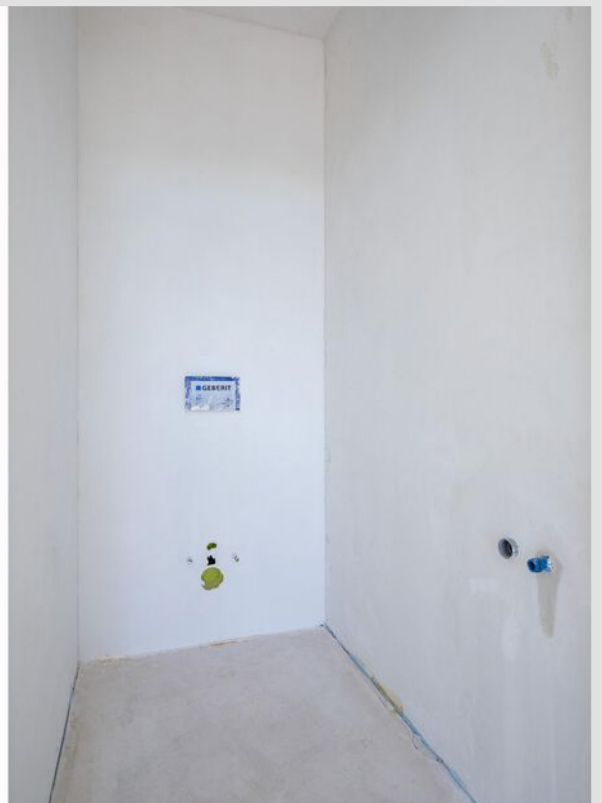
#### Disclaimer:

Het transformatie van pand "Hoofwijk" was en is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Wijzigingen met betrekking tot peilhoogten, maatvoering en dergelijke kunnen zich voordoen. De illustraties zijn indicatief en bedoeld om u een indruk van de woningen te geven. De op de plattegronden aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten in centimeters. Eventueel op plattegronden opgenomen meubels zijn uitsluitend bedoeld om een idee te geven van een mogelijke inrichting en zijn niet in de koopsom inbegrepen. In het streven naar een optimale kwaliteit wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden.

Aan deze presentatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# WONING

*in beeld*





















Impressie

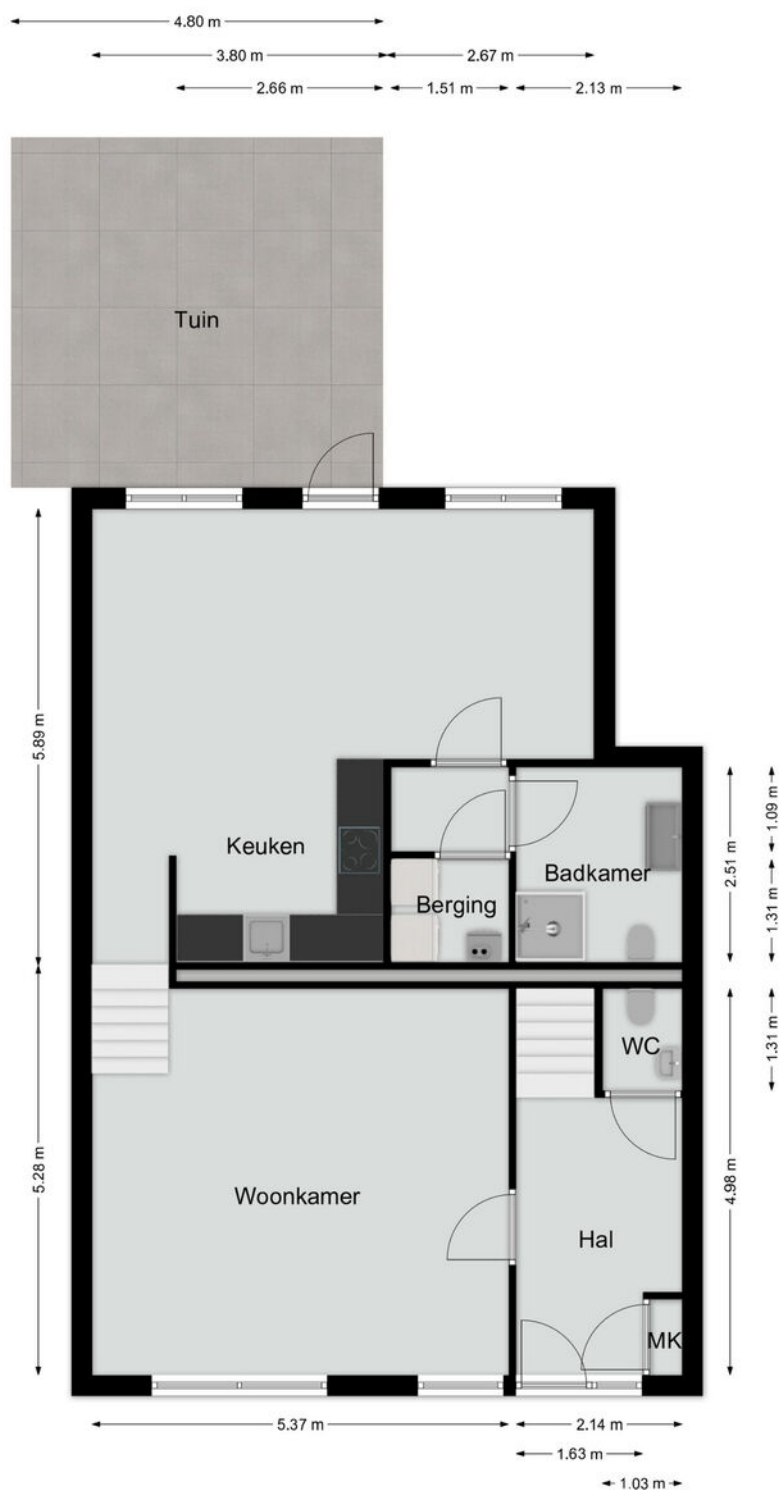






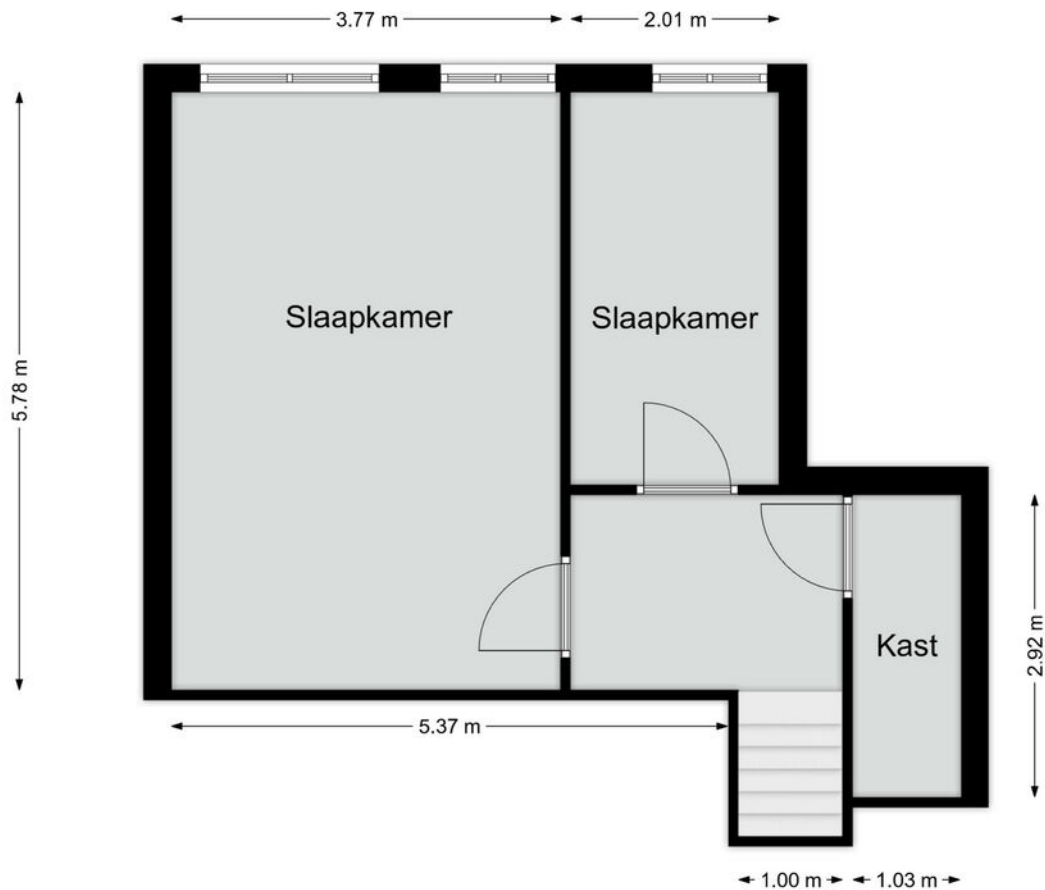
# PLATTEGROND

*Begane grond*



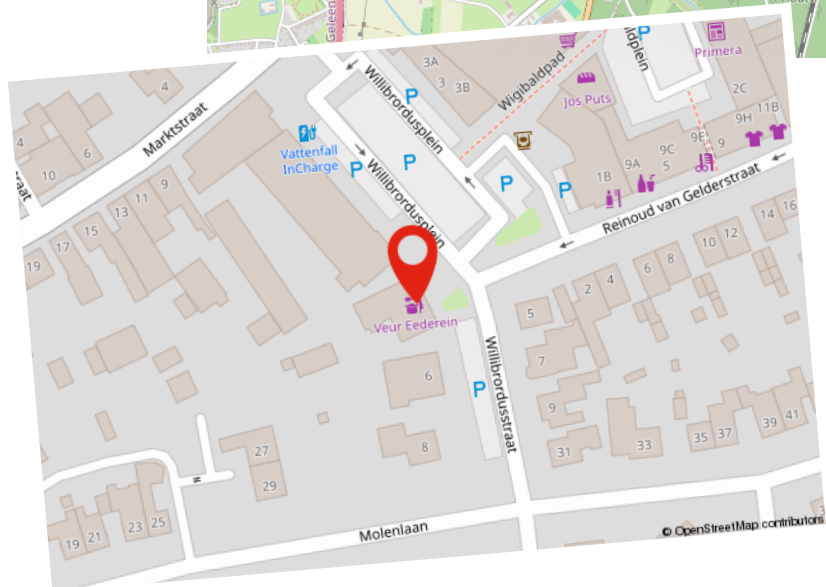
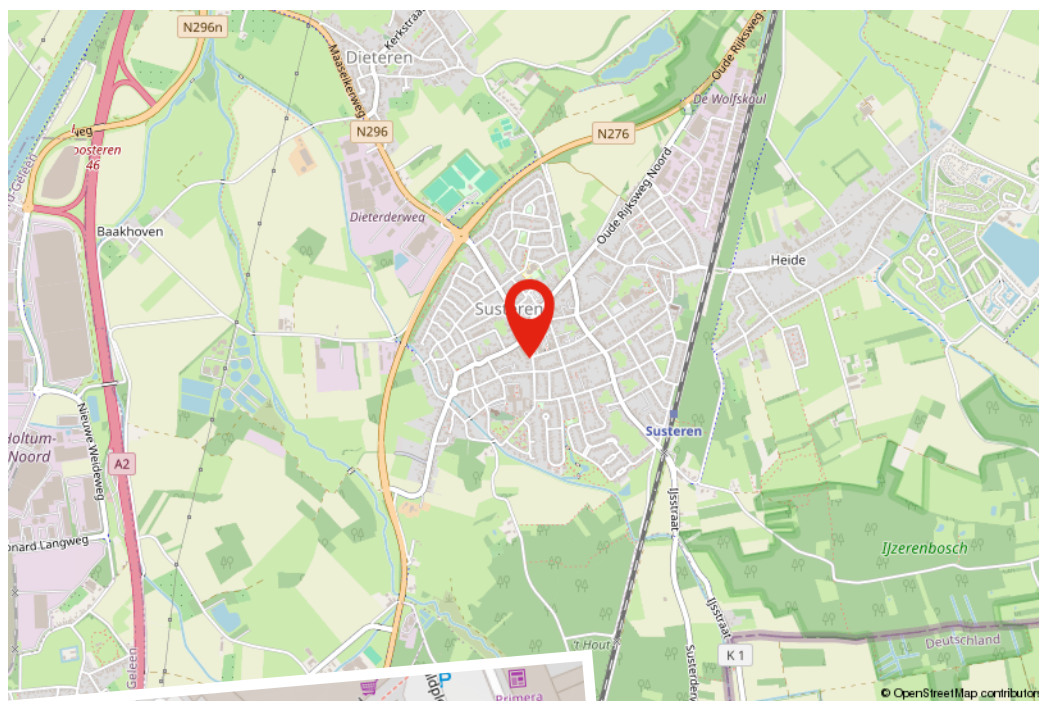
# PLATTEGROND

*Souterrain*



# LOCATIE


*Woont u hier binnenkort?*



# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Susteren</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 7271</p> <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 databankrecht.</p>	
---	---	---

# 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. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in

### **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*





*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 046 2048890