

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Munstergeleen

Abshoven 29 2

Vraagprijs € 649.000 k.k.



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

**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
Maurice van Bezel

m.vanbezel@damen-og.nl

046 2048890

06 54968891



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 649.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	154 m ²
Inhoud	470 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	3 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	176 m ²
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

Uitrusting

Warm water	Centrale voorziening
Verwarmingssysteem	Blokverwarming, vloerverwarming geheel
Heeft schuur/berging	Inpandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan de rand van Munstergeleen, in het appartementencomplex 'Park Abshoven', bevindt zich dit uitstekend onderhouden, volledig gemoderniseerde en instapklare appartement op de begane grond. Het appartement beschikt over een definitief energielabel "A", is volledig gasloos en combineert een hoogwaardige afwerking met optimaal wooncomfort. Met een royale woonkamer, een moderne halfopen keuken (2023), drie slaapkamers, een luxe badkamer (2026), twee eigen parkeerplaatsen, een fraai aangelegde en zonnige tuin met overdekt terras op het zuidoosten biedt dit appartement een uitstekende combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid.

Het appartementencomplex is gelegen op een unieke locatie, direct grenzend aan het landschapspark en het Geleenbeekdal. Hierdoor geniet u dagelijks van een vrij uitzicht over een bosrijke omgeving en een rustige woonomgeving, terwijl diverse voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Indeling

Begane grond:

Via het verzorgde binnenterrein bereikt u de representatieve centrale entree van het appartementencomplex met brievenbussen, trappenhuis en lift. Vanuit de centrale hal zijn tevens de afgesloten parkeergarage en de privéberging inpandig bereikbaar. Het appartement is gelegen op de begane grond.

Vanuit de entree bereikt u de ruime hal (ca. 16 m²), die toegang biedt tot de drie slaapkamers, de badkamer, het separate toilet, de meterkast en de woonkamer. Het toilet is in 2026 volledig vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de badkamer.

De royale woonkamer (ca. 70 m²) strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van het appartement en biedt volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een mooi uitzicht op de tuin. Via twee openslaande deuren heeft u direct toegang tot het overdekte terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige wijze met elkaar worden verbonden.

Aansluitend bevindt zich de moderne halfopen keuken (2023) van ca. 10 m², uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige Bosch inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De inductiekookplaat beschikt over flexibele kookzones, waardoor grotere pannen eenvoudig kunnen worden gebruikt. Daarnaast beschikt de keuken over een spoelbak en een praktisch geïntegreerd afvalstelsel. Vanuit de keuken bereikt u de praktische berging/wasruimte (ca. 4 m²), waar zich de witgoed aansluitingen en de mechanische ventilatie-unit bevinden.

De drie slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de hal. De eerste twee slaapkamers zijn respectievelijk ca. 10 m² en ca. 13 m² groot en zijn uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. De ouderslaapkamer (ca. 18 m²) bevindt zich aan de tuinzijde van het appartement en biedt via een deur directe toegang tot de achtertuin.

De volledig betegelde badkamer (ca. 8 m²) is in 2026 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. De badkamer beschikt over een ligbad, een regendouche, een toilet en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig.

Souterrain:

De parkeergarage en de privéberging (ca. 14 m²) zijn inpandig bereikbaar vanuit het appartementencomplex. Een bijzonder pluspunt is de verwarmde hellingbaan naar de parkeergarage. Hierdoor blijft de oprit tijdens winterse omstandigheden ijs- en sneeuwvrij, wat zorgt voor extra comfort en veiligheid. Voor de parkeerplaatsen geldt een maandelijkse bijdrage van € 20,84 per parkeerplaats.

Buitenruimte:

Aan de achterzijde beschikt het appartement over een fraai aangelegde, volledig omsloten en onderhoudsvrije tuin op het zuidoosten met inpandige berging (ca. 3 m²). De tuin is in 2025 opnieuw aangelegd en vormt, samen met het overdekte terras van ca. 14 m², een heerlijke plek om het hele jaar in alle rust van het buitenleven te genieten. Via een eigen tuinpoort heeft u direct toegang tot het aangrenzende groen, waardoor u vanuit uw eigen tuin zo de natuur in wandelt.

Algemeen:

In 2024 is vrijwel het gehele appartement voorzien van een stijlvolle donkergekleurde PVC-visgraatvloer en zijn de wanden en plafonds volledig geschilderd en afgewerkt met spachtelputz. Het gehele appartement is voorzien van comfortabele vloerverwarming, die in de zomermaanden ook kan worden gebruikt voor vloerkoeling. Alle houten kozijnen zijn uitgerust met HR++ beglazing en vrijwel alle ramen zijn voorzien van screens, met uitzondering van het keukenraam en de zijramen bij de eetkamer.

VvE:

De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 312,-, exclusief stookkosten. De opstalverzekering is inbegrepen in de VvE-kosten. In 2024 is het appartementencomplex voorzien van zonnepanelen.

De VvE is actief en professioneel georganiseerd. De gemeenschappelijke ruimtes worden wekelijks professioneel gereinigd. Daarnaast kunnen bewoners via de VvE gebruikmaken van een glazenwasser die iedere twee maanden de buitenramen reinigt.

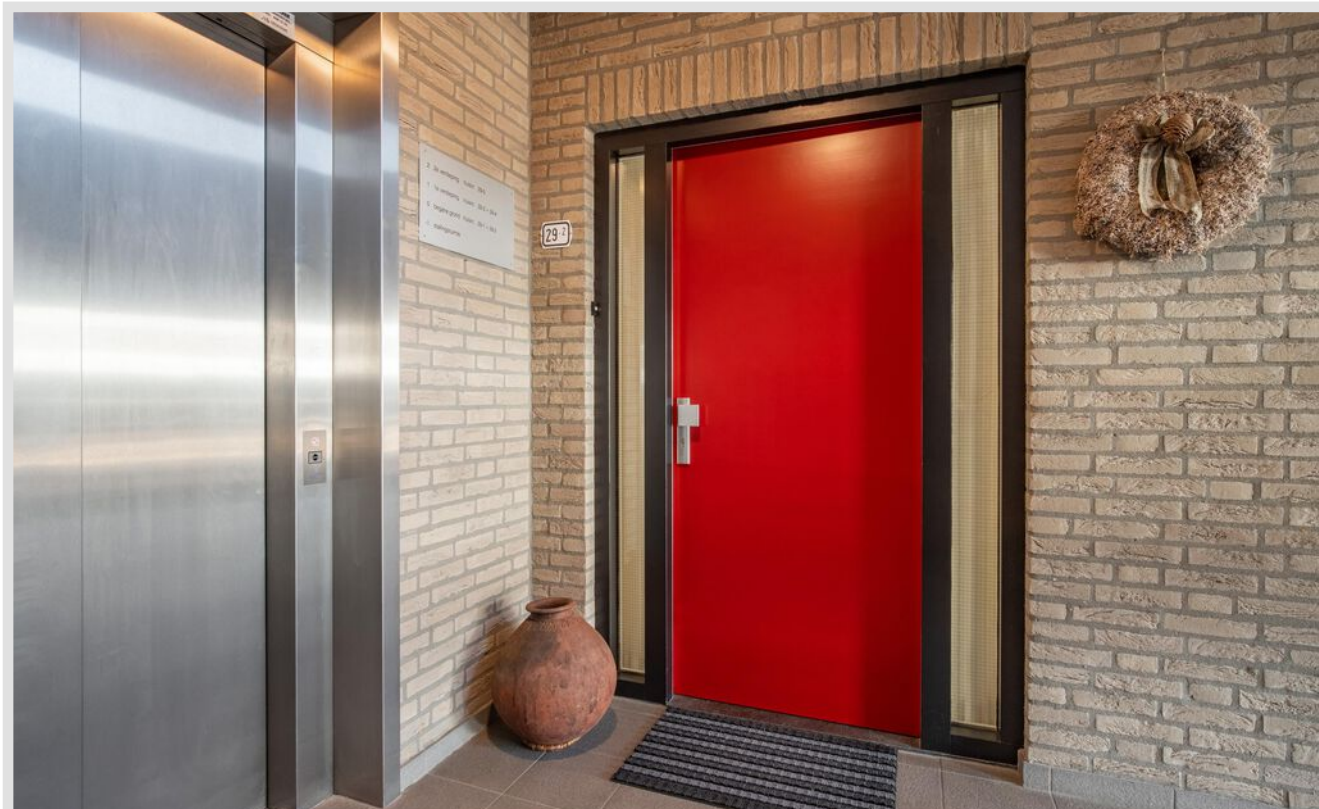
Bijzonderheden:

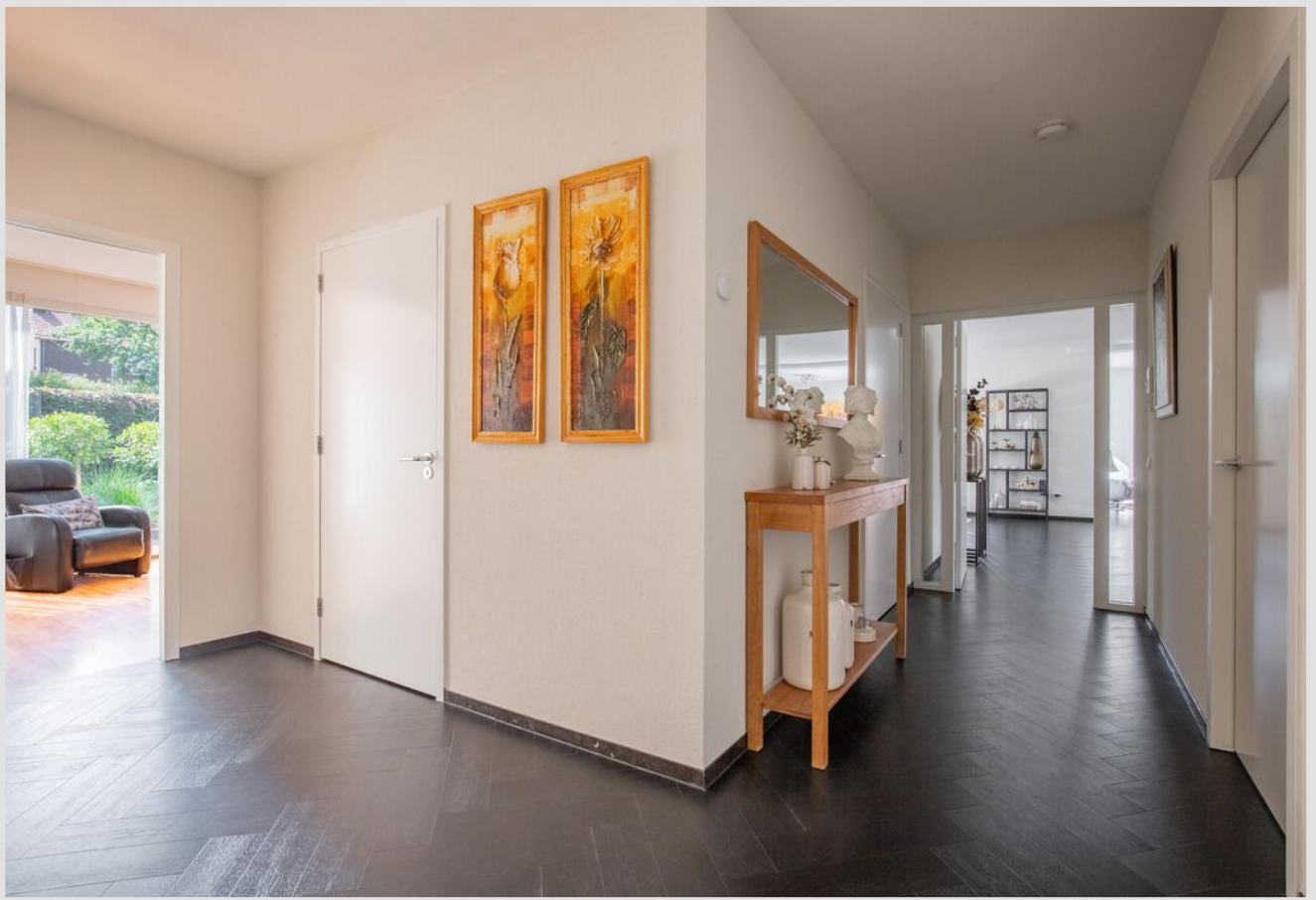
- Uitstekend onderhouden en instapklaar appartement op de begane grond;
- Gelegen op een unieke locatie aan het landschapspark en het Geleenbeekdal;
- Definitief energielabel A;
- Volledig geïsoleerd appartement, ook voorzien van HR++ beglazing;
- Royale woonkamer van ca. 70 m²;
- Halfopen keuken (2023) voorzien van diverse Bosch inbouwapparatuur;
- Praktische berging/wasruimte met witgoed aansluitingen;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Comfortabele vloerverwarming aanwezig, tevens geschikt voor vloerkoeling;
- Nagenoeg geheel voorzien van houten kozijnen en screens;
- Luxe vernieuwde badkamer (2026);
- Twee eigen parkeerplaatsen én een royale berging in parkeergarage;
- Fraai aangelegde en onderhoudsvrije tuin met overdekt terras en eigen tuinpoort;

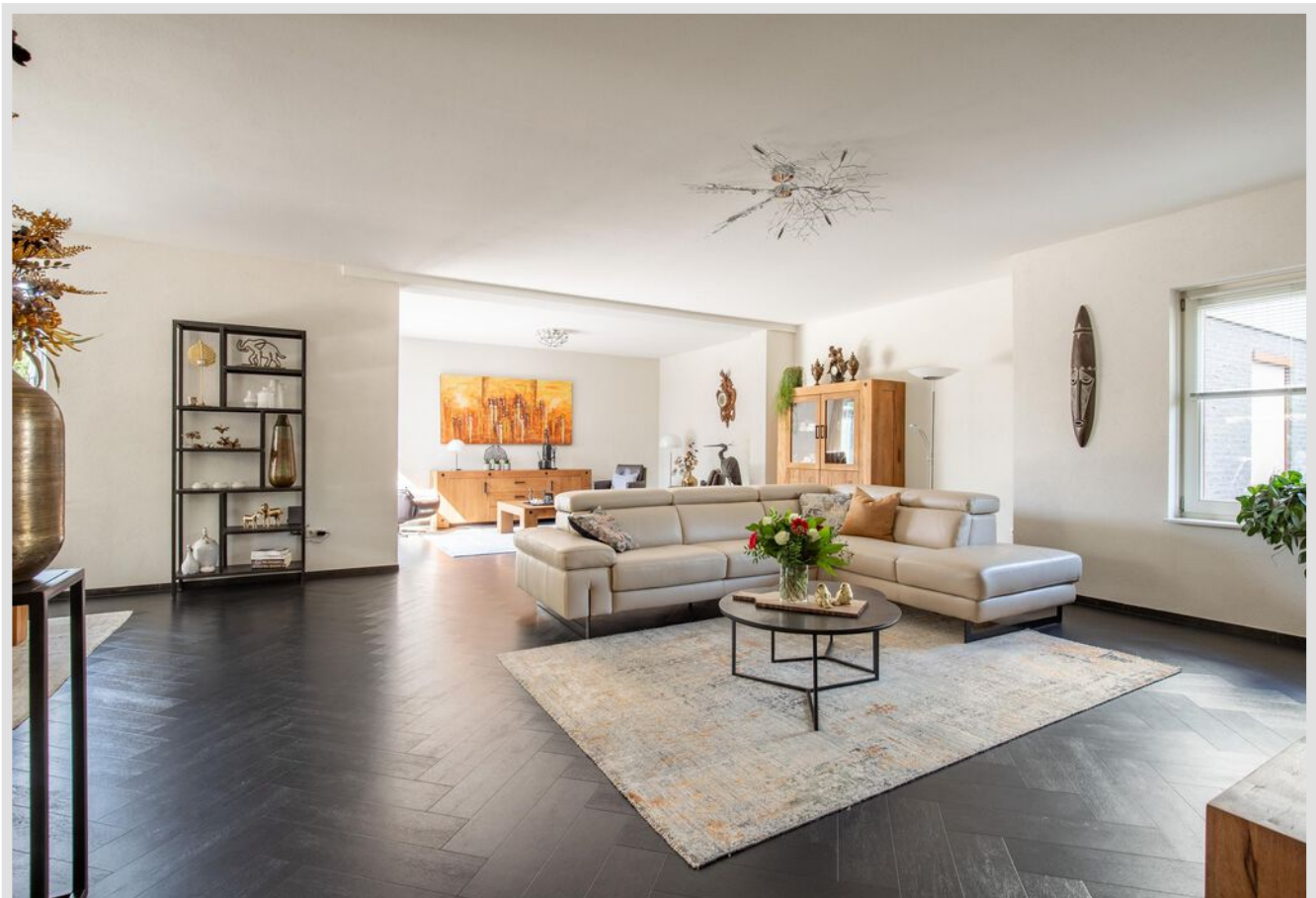
- Fraai aangelegde en onderhoudsvrije tuin met overdekt terras en eigen tuinpoort;
- Appartementencomplex voorzien van zonnepanelen (2024);
- Servicekosten VvE bedragen €312,- per maand, exclusief stookkosten;
- Bijdrage parkeerplaatsen: €20,84 per parkeerplaats per maand;
- Alle afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

WONING

in beeld



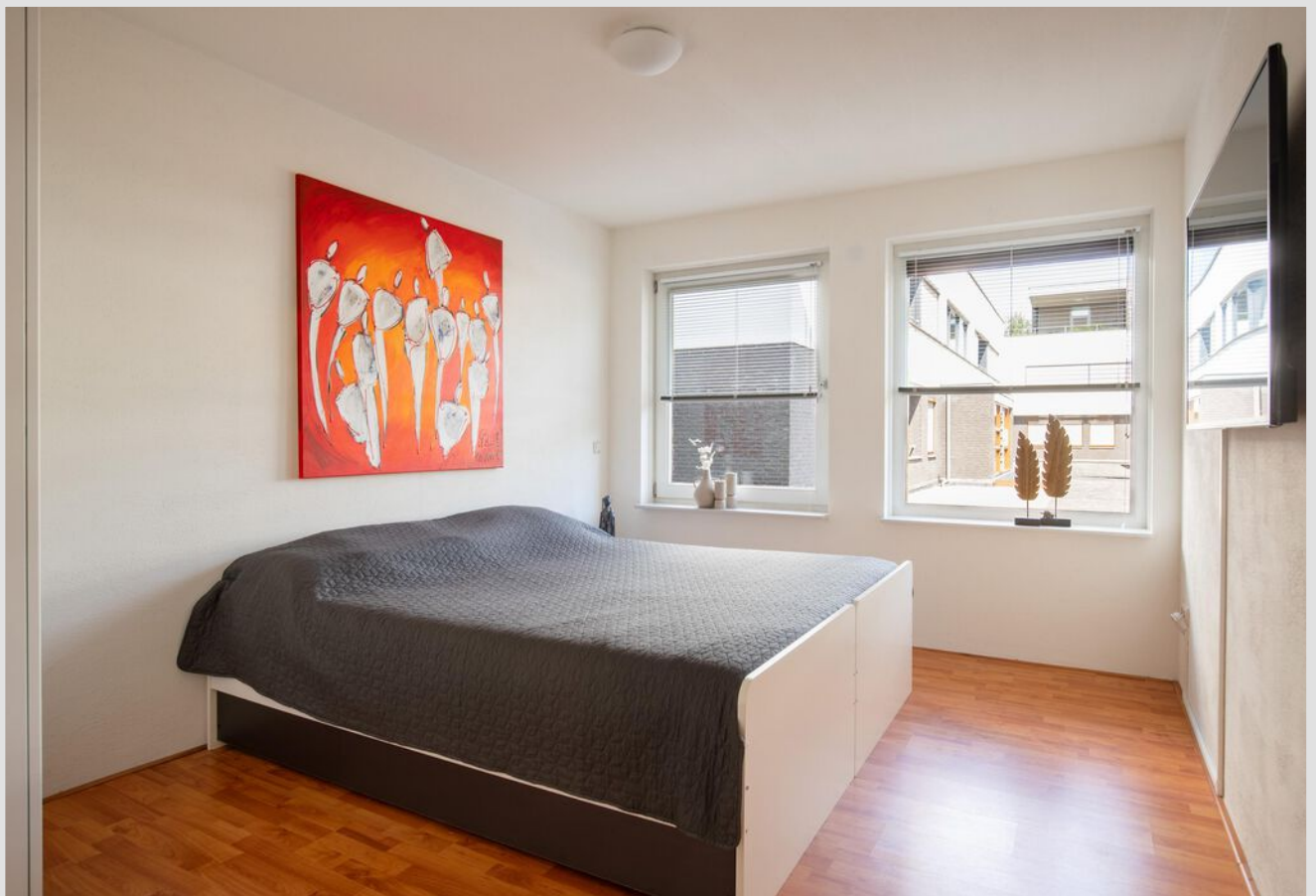














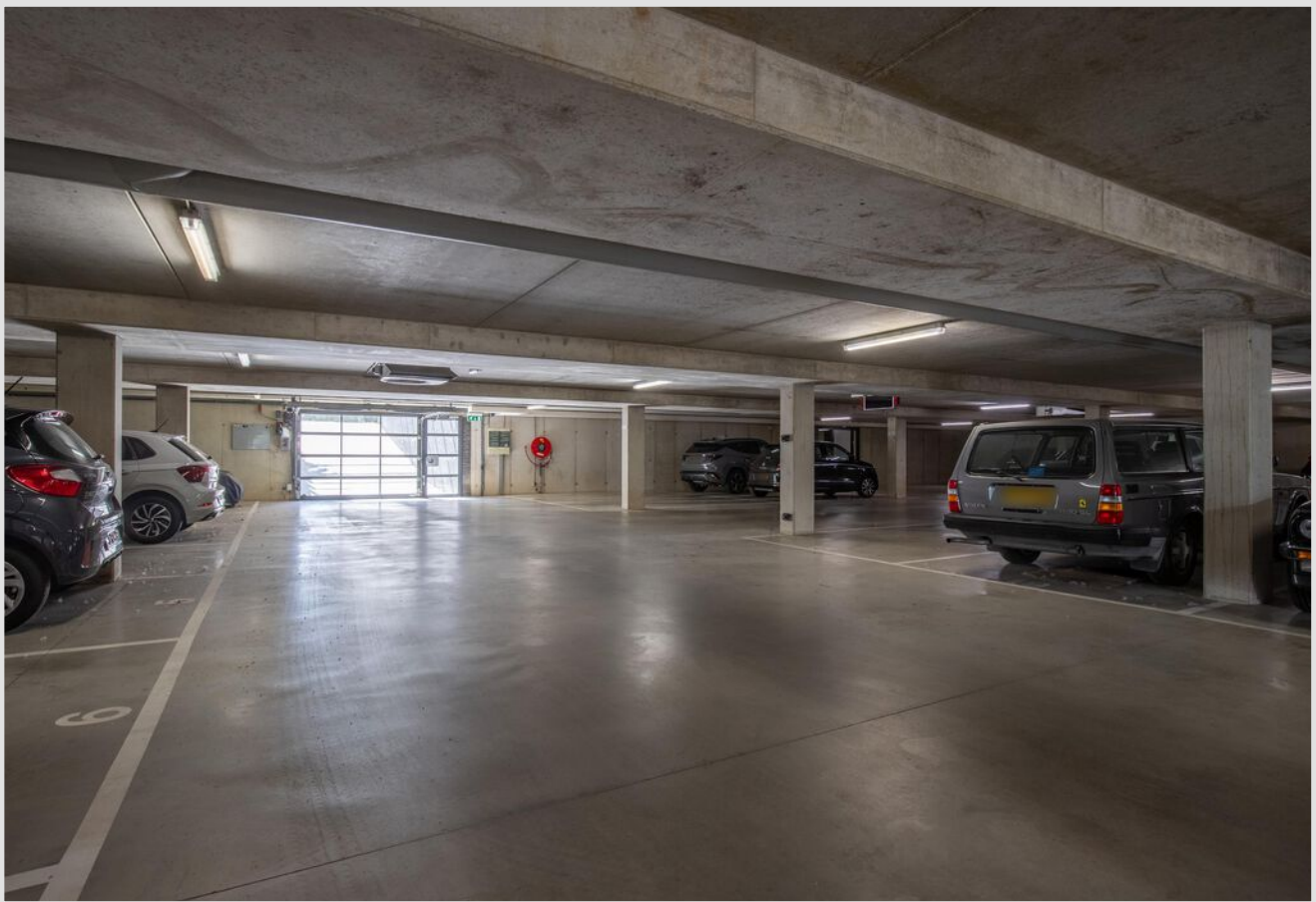










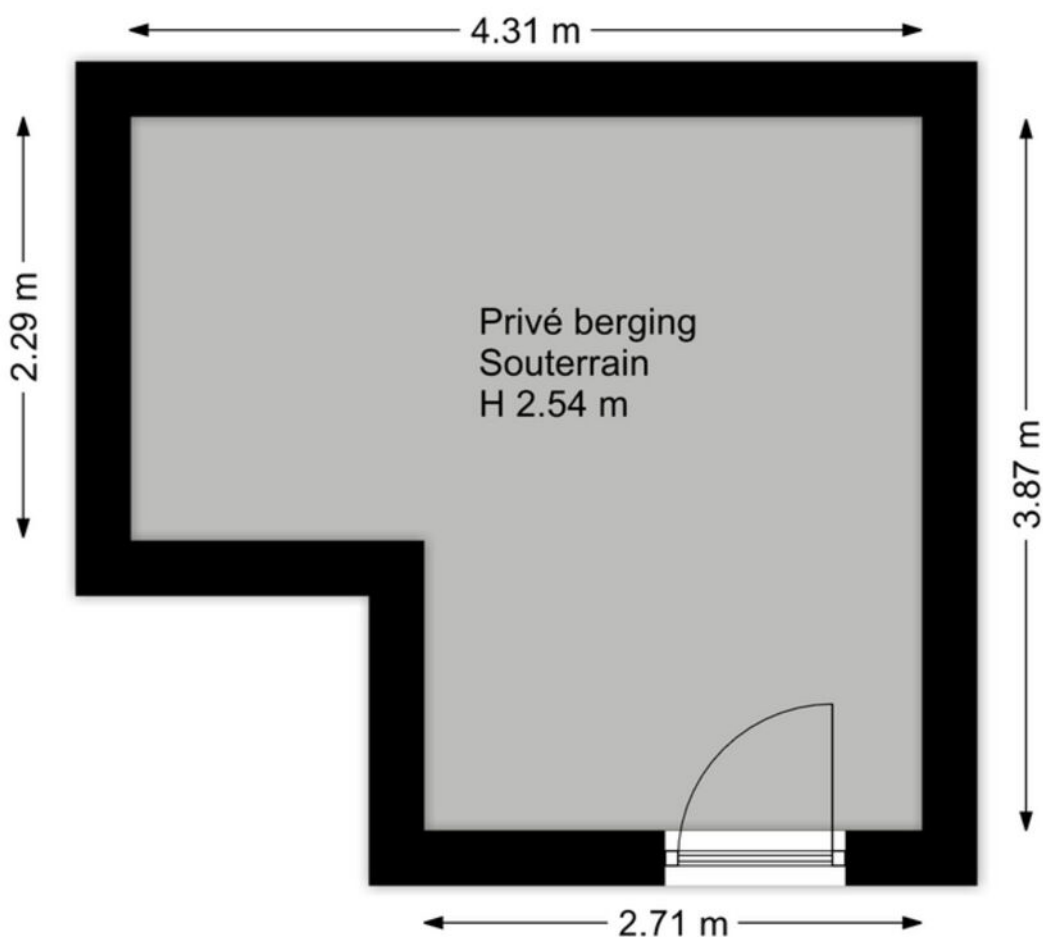




PLATTEGROND

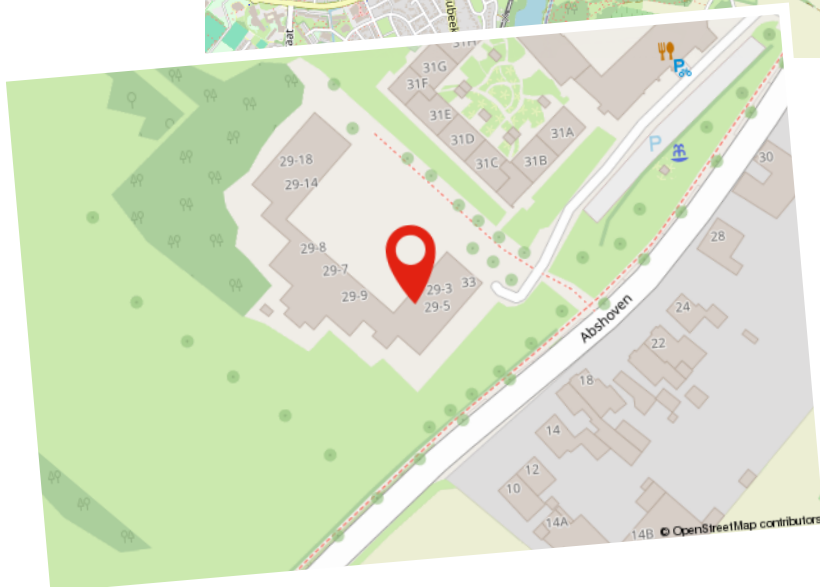
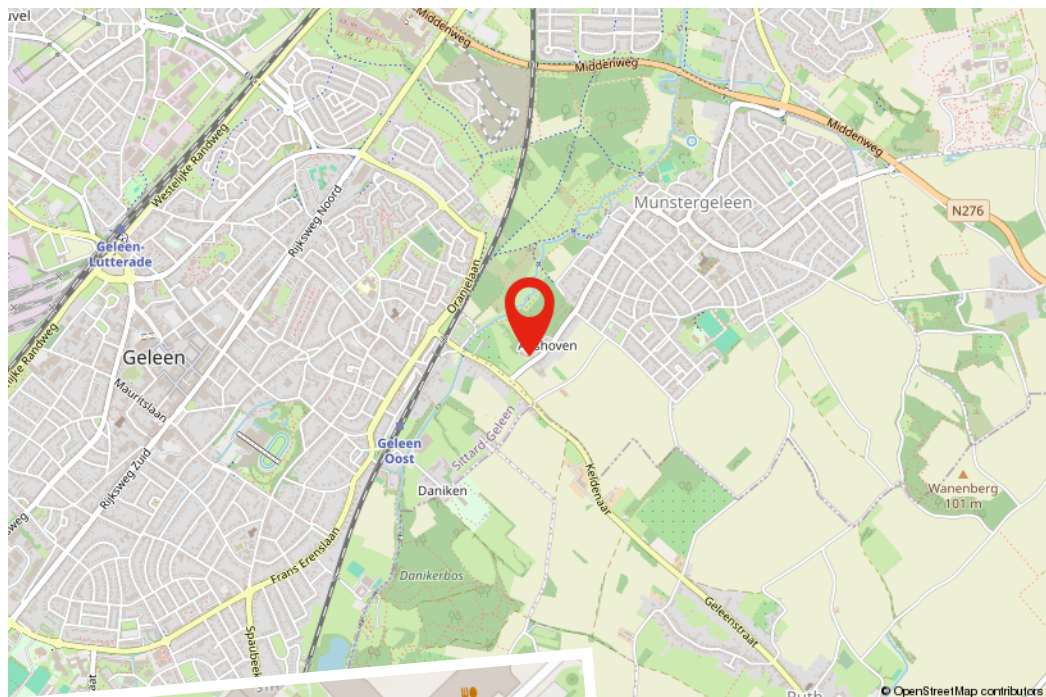


PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Munstergeleen Sectie D Perceel 1255	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 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.

Hypotheek

De beste hypotheek 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 hypotheekadvies 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 hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken 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 hypotheek. 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 hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek 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

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

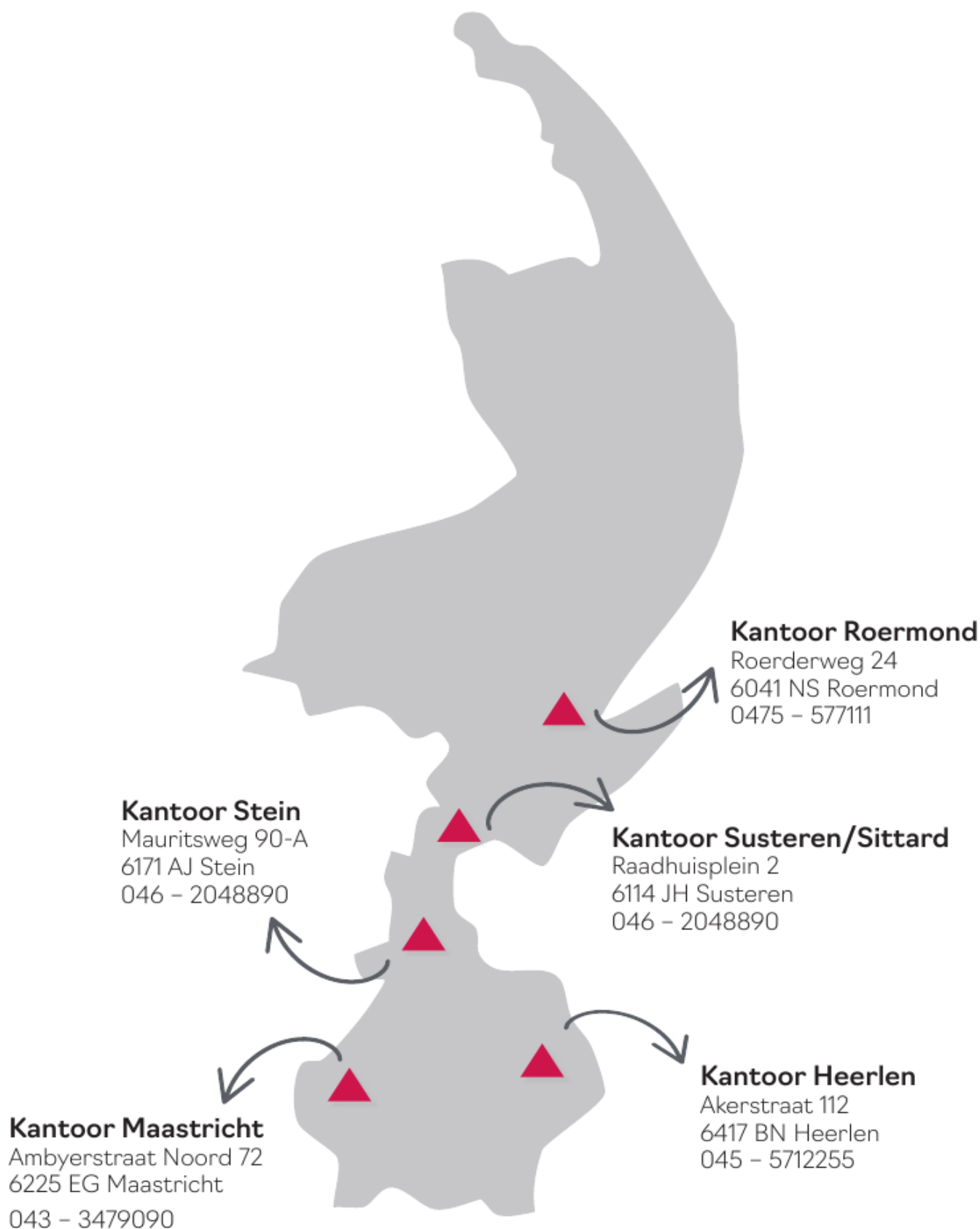
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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