

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Munstergeleen

Watersleyerweg 54

Vraagprijs € 995.000 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

**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
Rob Cuijpers

r.cuijpers@damen-og.nl
046 2048890
06 30395322



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1206 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	267 m ²
Inhoud	1100 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	82 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	53 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin, voorts tuin
Hoofds tuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	674 m ²
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Kombi Kompakt HReco
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom
Verwarmingssysteem	Daikin Hybride warmtepomp R32

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

In Munstergeleen ligt deze riante en instapklare villa op een royaal perceel van circa 1.200 m². De villa is in 2018-2019 volledig onder architectuur gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan kwaliteit, comfort en uitstraling. De verrassend ruime begane grond kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een comfortabele, speelse en praktische leefomgeving. Daarnaast beschikt de villa over drie slaapkamers en biedt zij volop ruimte voor eigentijds wooncomfort. De fraai aangelegde tuin op het zuidoosten biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen. Ook de ligging is aantrekkelijk: te midden van het prachtige wandelgebied rondom de Windrakerberg en landschapspark De Graven, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn.

Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de verzorgde hal, die toegang biedt tot het toilet met fonteintje en de royale woonkamer. De moderne woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning en wordt dankzij de vele raampartijen aangenaam licht. De stijlvolle afwerking en de ruime opzet zorgen voor een elegante en comfortabele leefruimte. De woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard, die bijdraagt aan de warme uitstraling van het geheel.

Vanuit de woonkamer staat u direct in verbinding met de moderne, open keuken. Het ruime kookeiland is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met een wokbrander en een geïntegreerde afzuiging. De stijlvolle kastenwand biedt volop bergruimte en beschikt over een stoomoven en een combimagnetron/oven. Daarnaast is er een praktische koffiecorner gecreëerd. De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, diepvries, vaatwasser, Quooker en spoelbak. De combinatie van hoogwaardige apparatuur, een eigentijdse uitstraling en de ruime opzet maakt deze keuken tot een zeer comfortabele en sfeervolle plek.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de bijkeuken/wasruimte van circa 8 m². De ruimte is voorzien van aansluitingen voor het witgoed, een aanrecht met spoelbak en biedt volop praktische bergruimte. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage van circa 28 m² bereikbaar. Deze biedt ruimte aan een auto en beschikt daarnaast over voldoende ruimte voor extra opslag.

De ruime badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een whirlpool, toilet en sunshower inloopdouche. Dankzij de hoge vide en de ramen aan de bovenzijde valt er volop natuurlijk daglicht naar binnen, terwijl de ligging en positionering van de ramen volledige privacy waarborgen.

Vanuit de woonkamer zijn via een centrale tussenhal drie slaapkamers bereikbaar. De grootste hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in directe verbinding met de tuin. De tuin is toegankelijk via twee openslaande deuren in de slaapkamer. Deze slaapkamer is circa 25 m² groot en beschikt over een ruime, volledig ingerichte inloopkast. De overige twee slaapkamers zijn 9m² en 11m² groot.

Middels een vaste trap vanuit de woonkamer bereikt men de eerste verdieping (vide). Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte van circa 33 m², die momenteel in gebruik is als kantoor. Aangrenzend bevindt zich een balkon van circa 5 m², vanwaar men geniet van een prachtig panoramisch uitzicht.

De woning beschikt over twee separate kelderruimtes. De eerste kelder is vanuit de keuken bereikbaar en is circa 25 m² groot, met een hoogte van 2,2 meter. De tweede kelder is vanuit de woonkamer toegankelijk en is circa 29 m² groot en een hoogte van 2,2 meter. Beide kelders bieden uitstekende mogelijkheden voor extra bergruimte en opslag.

Tuin

De royale geheel omsloten, fraai aangelegde tuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte en is ingericht met een combinatie van bestrating en graszoden. Direct aan de woning bevindt zich een zeer ruime overkapping van circa 50 m², waardoor hier een sfeervolle buitenruimte is ontstaan die gedurende een groot deel van het jaar kan worden benut. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek.

De zithoek onder de overkapping is voorzien van een tv-aansluiting en een sfeervolle cortenstaal gashaard, waardoor dit een ideale plek is om zowel op warme zomeravonden als op koelere dagen buiten te genieten.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande berging van circa 9m² met een aansluitende overkapping van circa 12m².

De berging biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair en overige spullen. Rechts naast de woning is er toegang tot de achtertuin via een afsluitbare poort. Aan de linkerkant is een dubbele poort (breedte ca. 4m) welke toegang geeft tot een volledig bestrate strook van ruim 10m lang en 4,5m breed. De combinatie van ruimte, privacy en diverse zit- en leefmogelijkheden maakt de tuin tot een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van deze villa.

Bijzonderheden:

- Instapklare vrijstaande villa;
- Luxe en duurzaamheid komen hier samen;
- Praktische speelse inrichting;
- Lichte en ruime woongedeeltes;
- 3 (4) volwaardige slaapkamers;
- Fraai aangelegde tuin gelegen op het zuidoosten;
- Gelegen in Munstergeleen, nabij de Windrakerberg;
- De woning is in 2018-2019 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd onder architectuur, waarbij veel aandacht is besteed aan zowel uitstraling als wooncomfort.
- Volledig geïsoleerd;
- Daikin Hybride warmtepomp R32 (Combitoestel met warmtepomp in 1) in eigendom;
- Cv-ketel in eigendom (Intergas, 2019);
- Energielabel "A";
- Water-, gas- en electriciteitsleidingen geheel vervangen, incl. meterkast;
- Binnen- en buitenriolering geheel vervangen;
- 44 zonnepanelen van 315 kWp;
- Alle wanden en plafonds zijn aan de binnenzijde gestuct;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Gashaard in de woonkamer en onder de overkapping;
- Aluminium kozijnen met HR ++ en Hr+++ beglazing;
- Ruime garage met elektrische garagepoort, oplaadunit met oprit;
- Wasruimte/bijkeuken gerenoveerd;
- Keuken volledig gerenoveerd;
- Badkamer volledig gerenoveerd;
- Hardglazen stalen deuren/panelen, Ral 9005 structuur gepoedercoat;
- Alle maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

WONING

in beeld





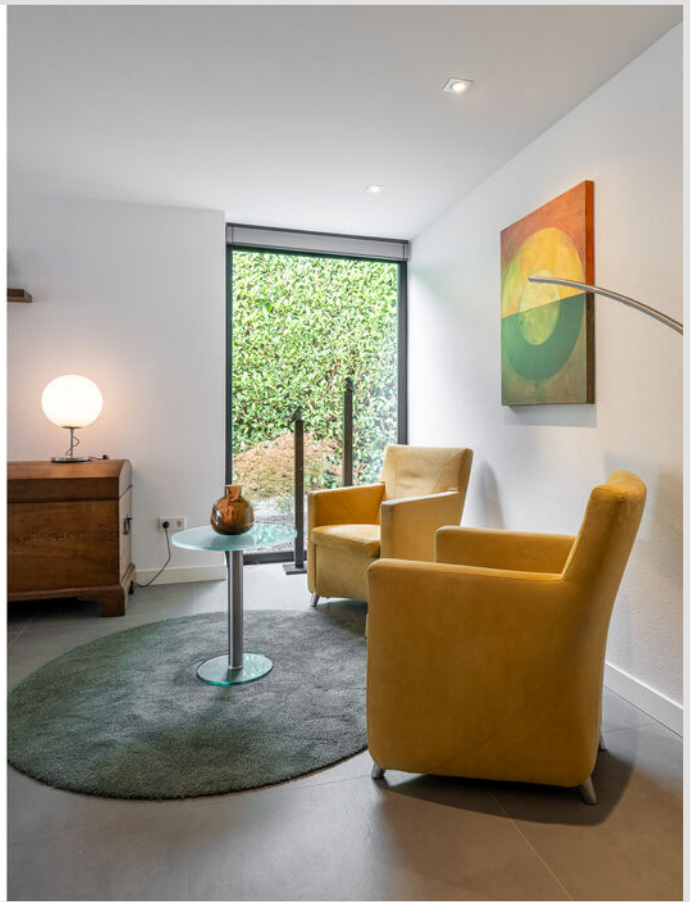




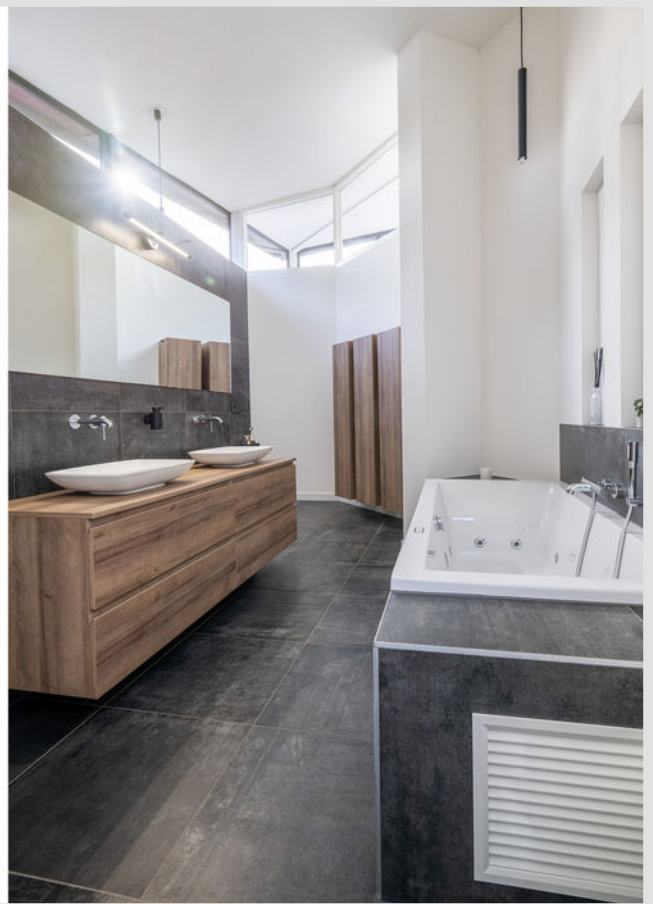
































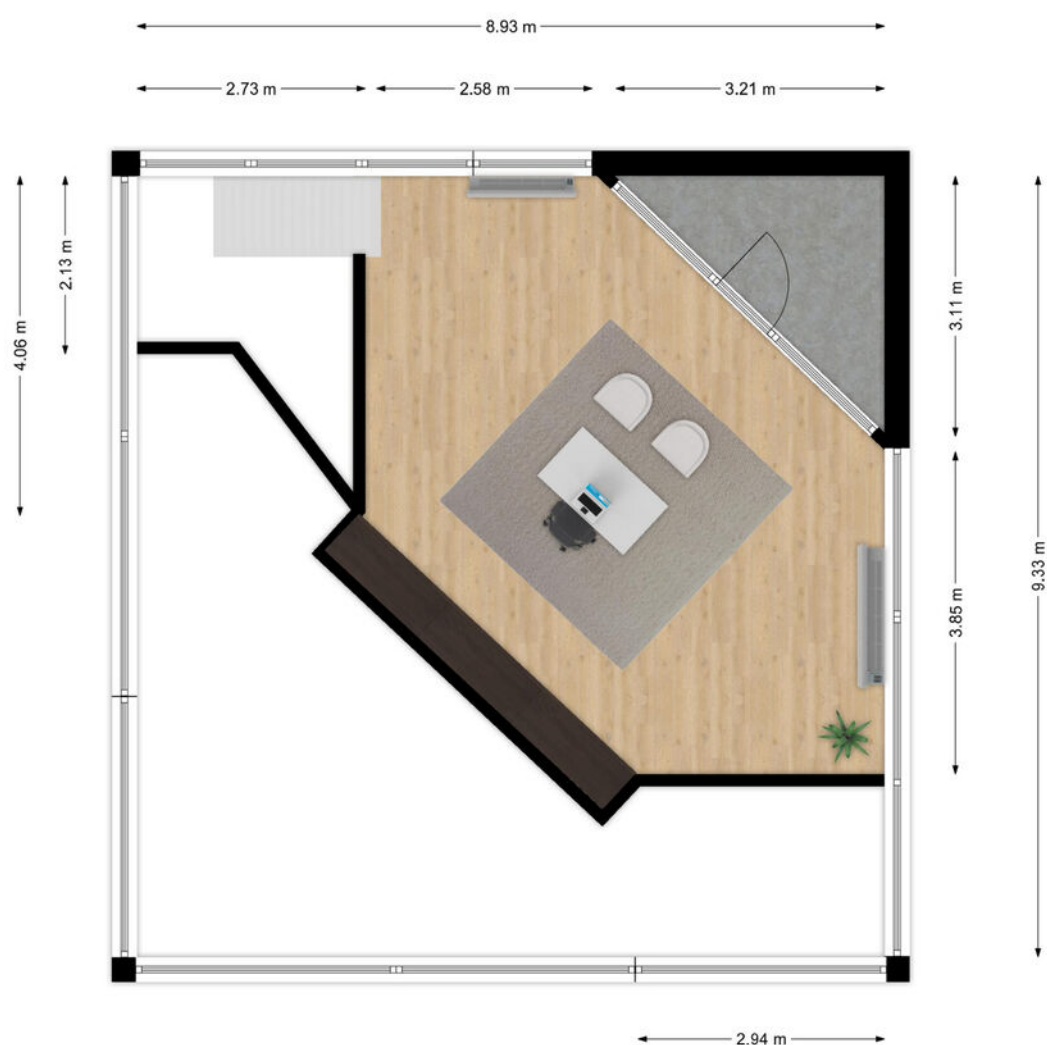




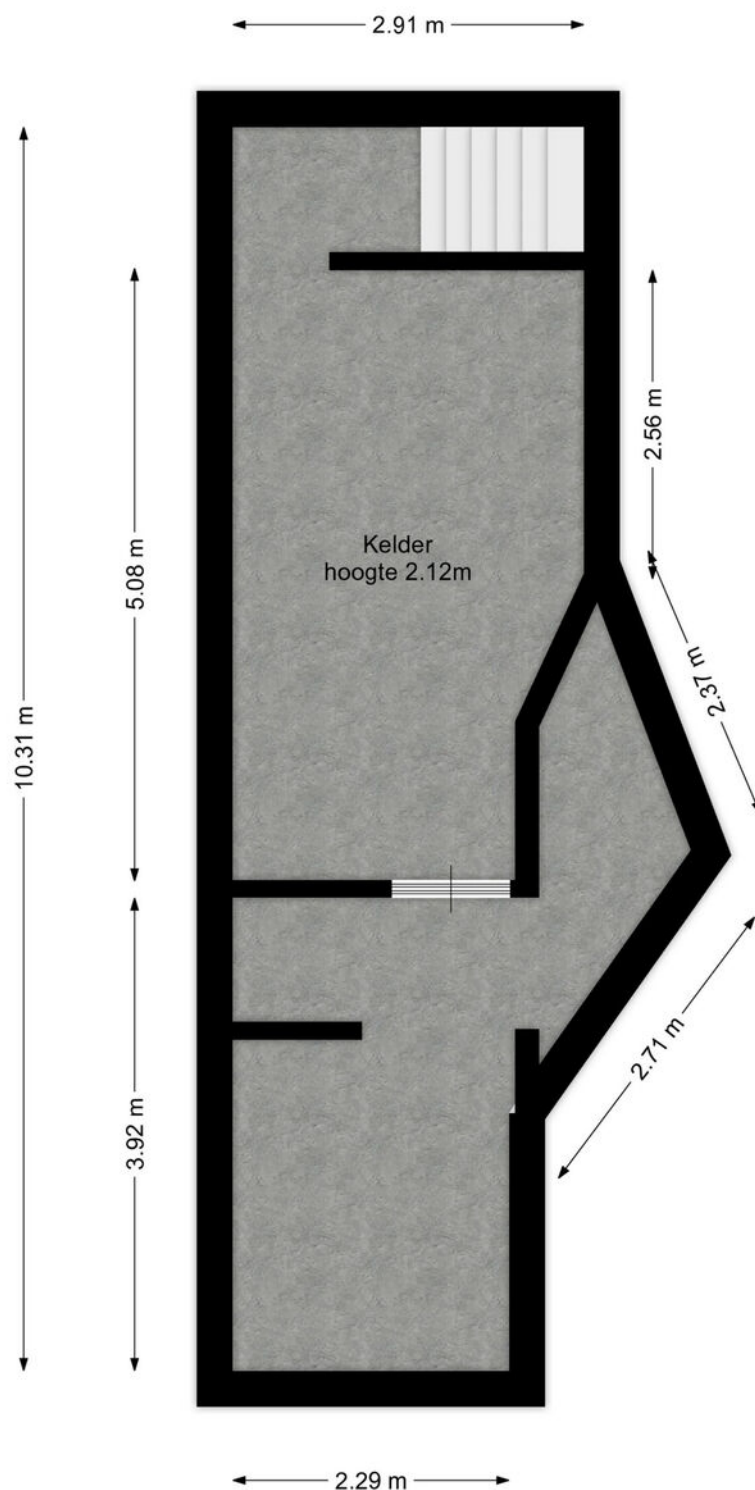
PLATTEGROND



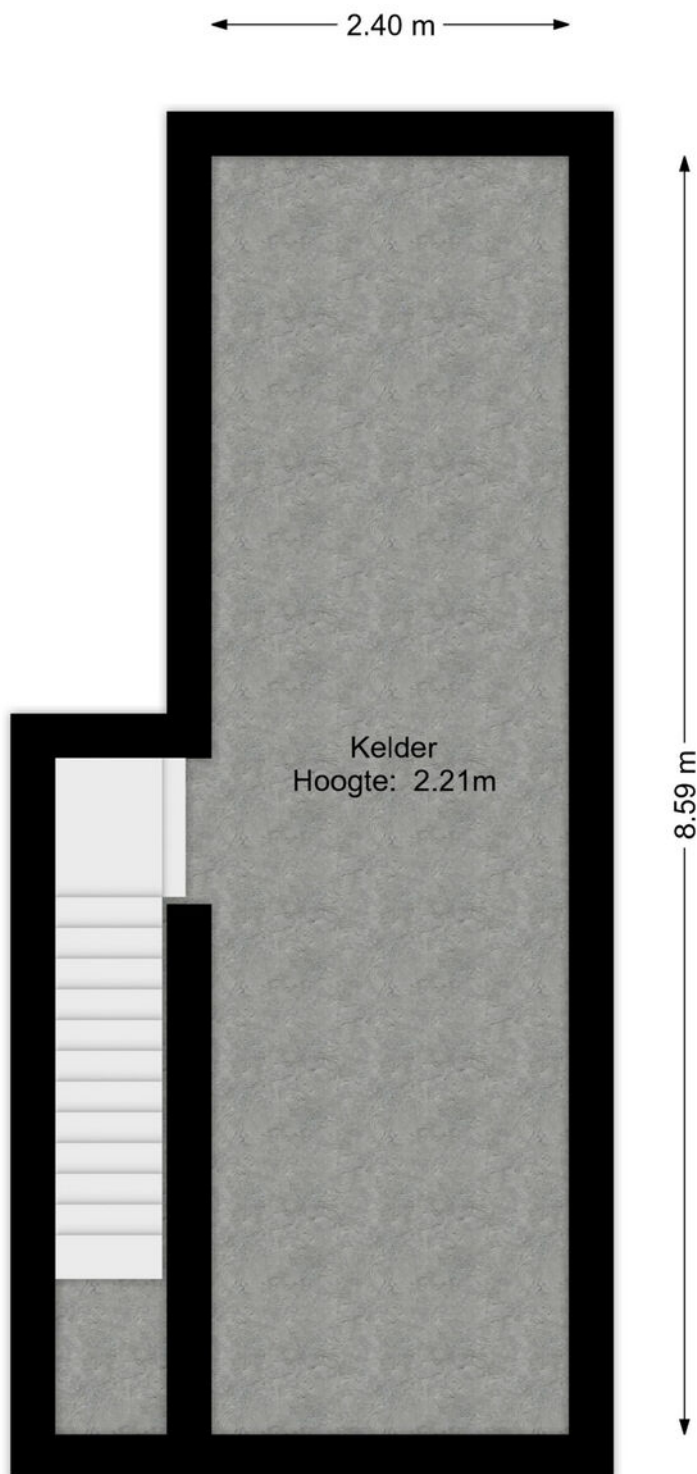
PLATTEGROND



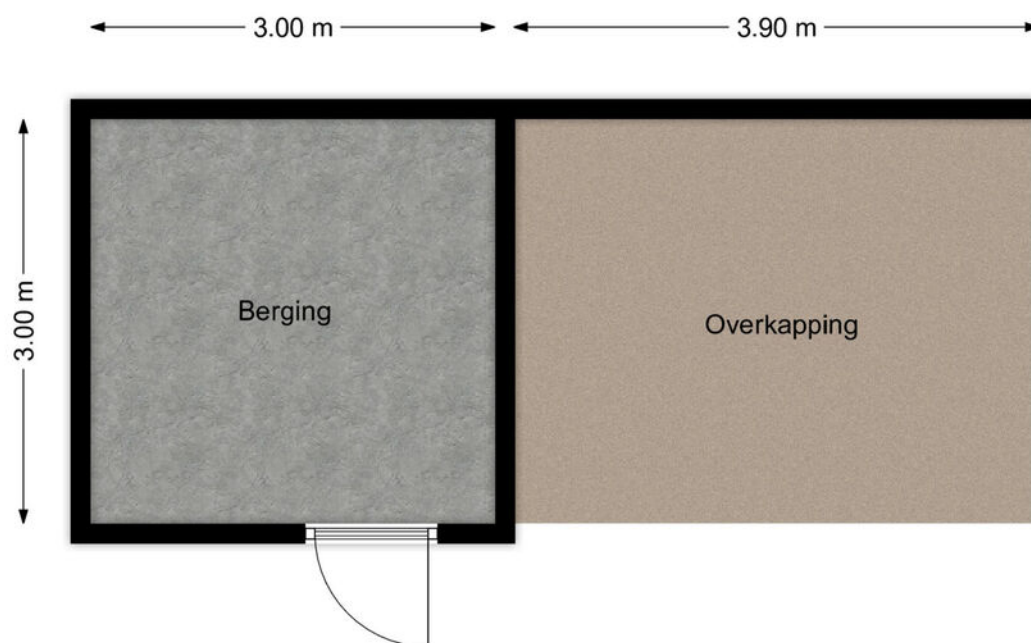
PLATTEGROND



PLATTEGROND

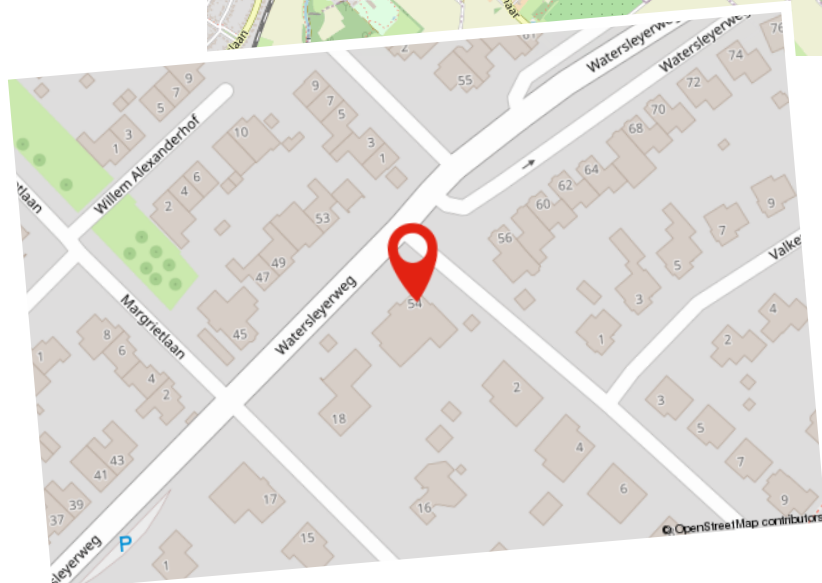
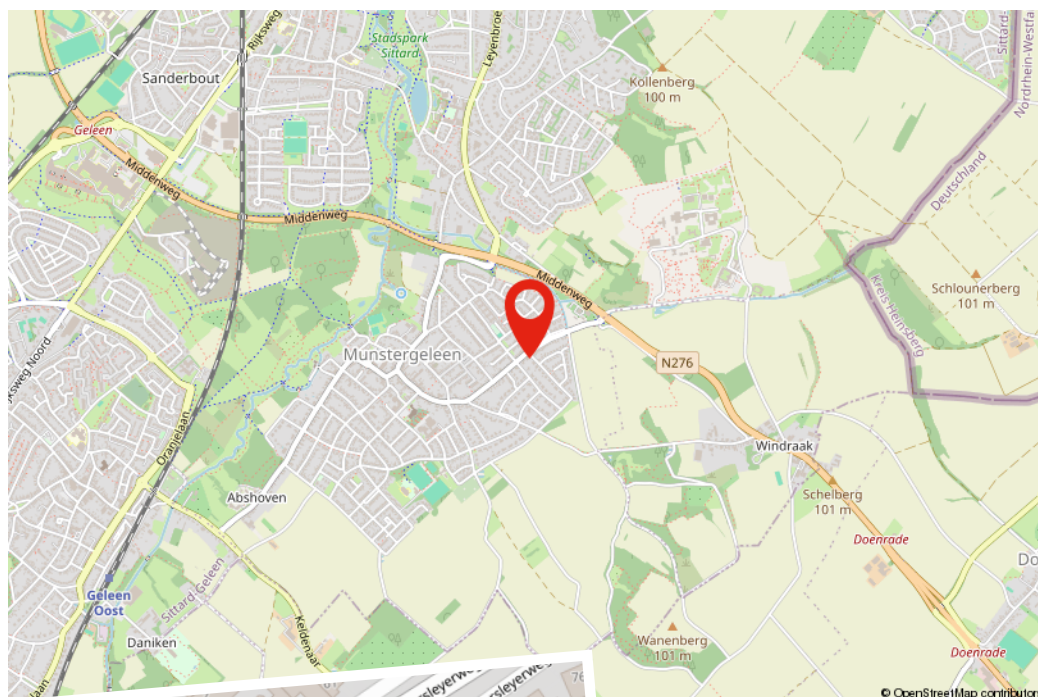


PLATTEGROND



LOCATIE

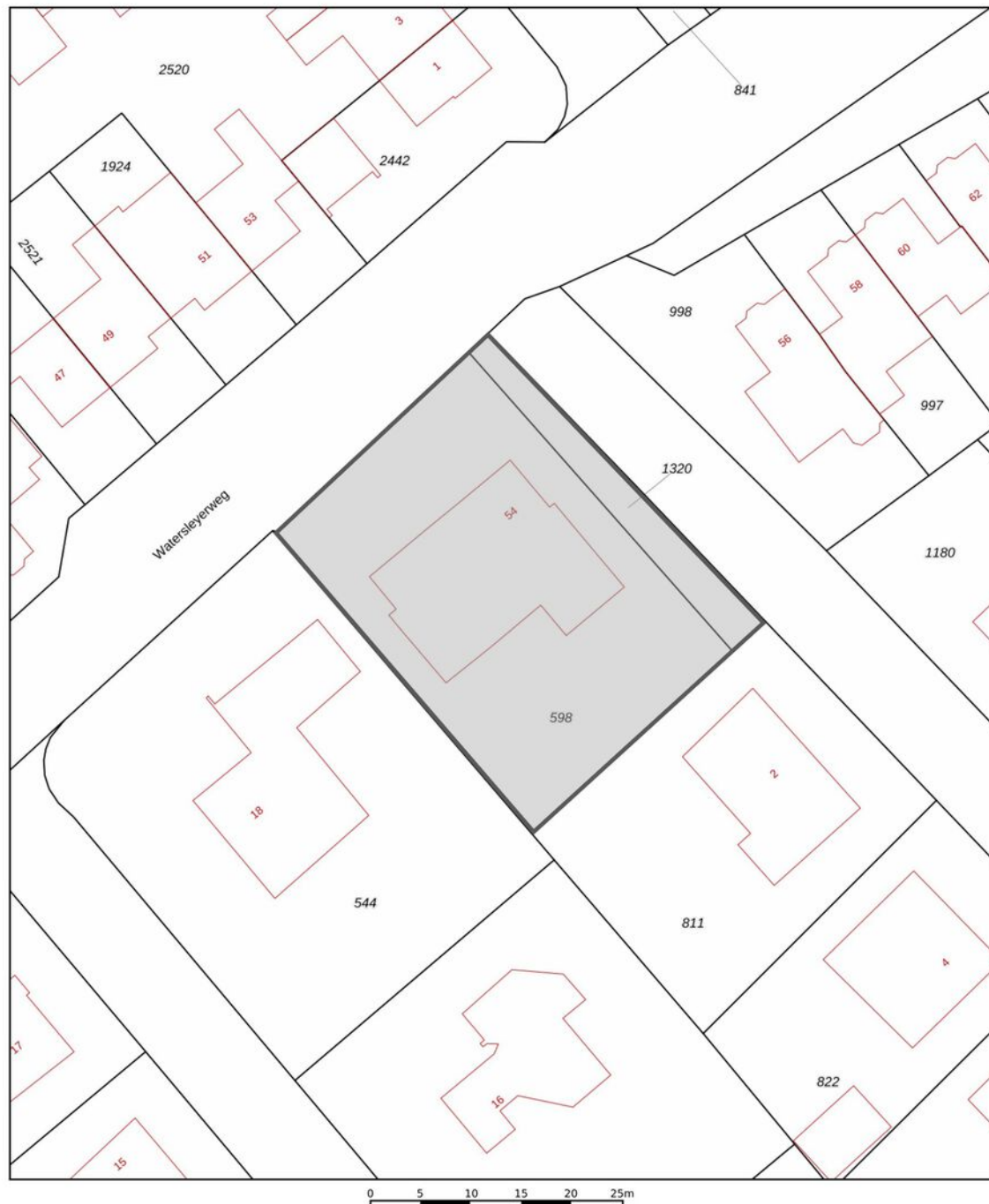
Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Munstergeleen
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	598
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

kadaster



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

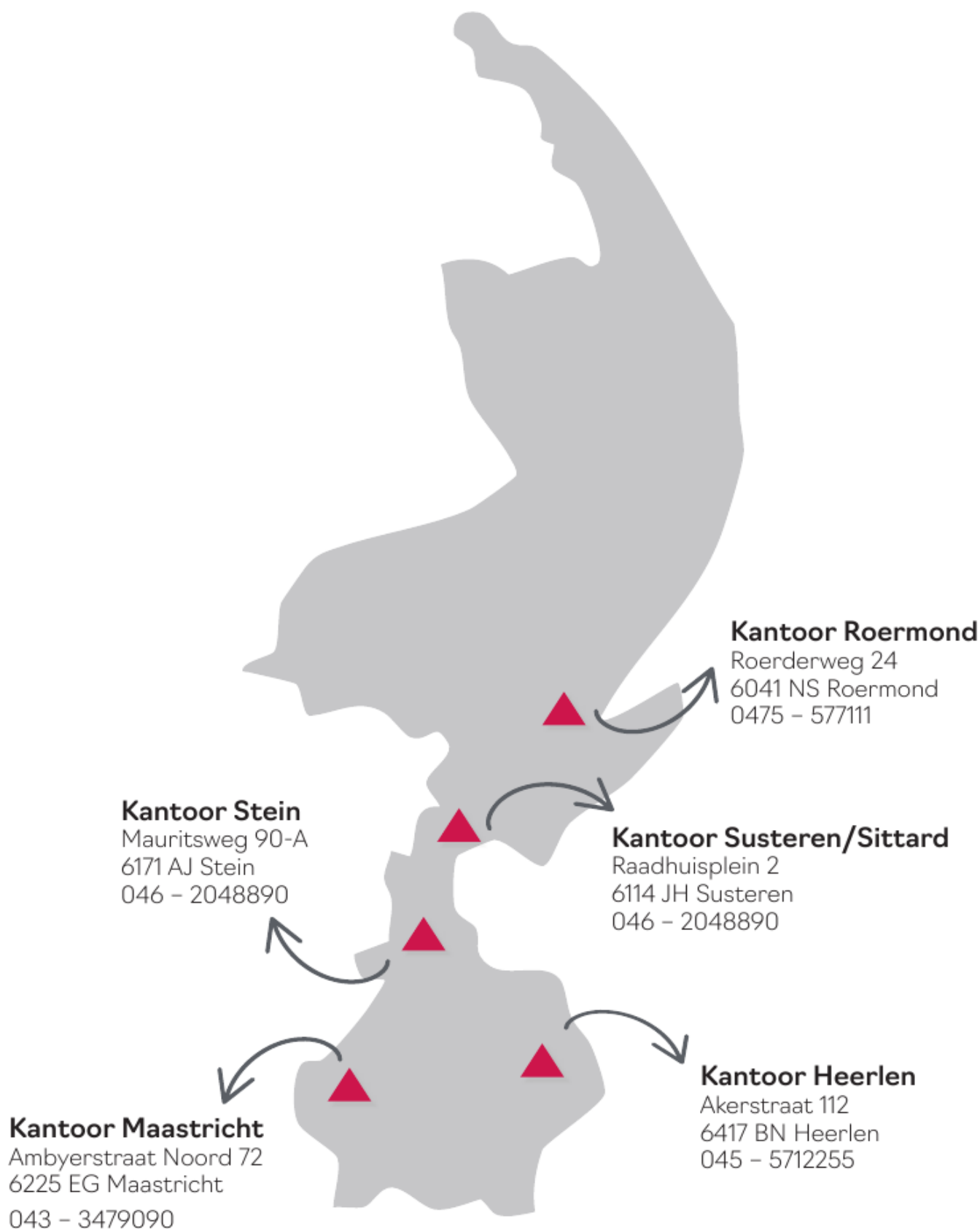
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, and the page is completely blank except for the lines themselves.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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