



**Sint Wirostraat 8 a
6077 AE Sint Odilienberg**

Centraal gelegen vrijstaande woning met o.a. 4 slaapkamers, 2
badkamers en souterrain op ruim hoekperceel van 650 m2.

Limburg je zal er maar écht wonen

Facts & Figures

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.950 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	650 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	141 m ²
Inhoud	620 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	45 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	0 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	570 m ²
Oriëntering	
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit 2009
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

Facts & Figures

Alle informatie over deze woning overzichtelijk op een rij.



INDELING VAN DE WONING

Op prachtige locatie gelegen, in het pittoreske, oude gedeelte van Sint Odilienberg en nabij alle voorzieningen, vrijstaande woning met onder andere 4 slaapkamers, 2 badkamers, grotendeels onderkelderd, mogelijkheid tot realisatie van kantoor-/studeer-/speelkamer op begane grond, ruime oprit en een grote tuin op een groot perceel van ca. 650 m².

Indeling

Souterrain

De woning is grotendeels onderkelderd. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder. De kelder is verdeeld in een hal die toegang geeft tot drie ruimtes, te gebruiken als waskelder, provisiekelder en hobbyruimte. Vanuit de kelder is er eveneens toegang naar de tuin.

Begane grond

Hal/entree voorzien van een tegelvloer met meterkast, trapopgang en toegang tot toilet en woonkamer. Deels betegelde toiletruimte met wc en fonteintje. Ruime L-vormige woonkamer voorzien van een parketvloer. Door de vele raampartijen en openslaande deuren naar de tuin is er veel natuurlijk lichtinval aanwezig en tuincontact. De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze is voorzien van een hoekopstelling met de navolgende installatie: afzuigkap, gaskookplaat, dubbele spoelbak en diverse opbergkastjes en lades. De raam in de keuken geeft mooi wijds uitzicht over de achtergelegen landerijen. De totale oppervlakte van de woonkamer en keuken bedraagt ca. 44 m².

Vanuit de keuken is er toegang tot een multifunctioneel te gebruiken ruimte, denk bijvoorbeeld aan een kantoor, studeerkamer of speelkamer voor de kinderen. Deze ruimte was voormalig in gebruik als garage maar nu afgewerkt met onder andere een tegelvloer, dakraam, radiator en openslaande deuren aan de voorzijde, waardoor het voor meerdere doeleinden geschikt is. Aan de achterzijde hiervan is een berging gecreëerd met opstelling cv-ketel (Nefit, eigendom, 2009). Vanuit hier is middels een trap een vliering toegankelijk.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De drie slaapkamers zijn respectievelijk ca. 13 m², 10 m² en 8 m² en allen voorzien van laminaatvloeren of kurkvloeren. Geheel betegelde badkamer (ca. 6 m²) voorzien van een dubbele wastafel, douche en toilet.

Tweede verdieping

Middels vaste trap toegang tot een royale zolderverdieping welke is ingericht als grote slaapkamer met ensuite badkamer! Deze kamer is maar liefst ca. 23 m² groot. De ensuite badkamer is voorzien van een vaste wastafel, ligbad en zwevend closet. Doordat er een groot dakkapel aanwezig is, is er naast ruimte ook prettig lichtinval aanwezig met mooi uitzicht over de grote zijtuin van de woning. Het dakkapel is voorzien van een elektrische roluijk en tevens is de slaapkamer voorzien van een dakraam met verduisteringsgordijn.

Tuin

Ruime tuin rondom de woning. Het grootste deel van de tuin ligt aan de zijkant van de woning. Doordat er een hoogteverschil aanwezig is, kijk je vanuit de woning prachtig uit over de grote en speels ingedeelde tuin. Aan de achterzijde van de woning is er toegang tot een overdekt terras en kijk je uit over de aangrenzende landerijen. De zijtuin is zuidelijk georiënteerd en voorzien van onder andere: een gazon, vijver, omheining en diverse (vaste) beplanting. De voortuin is voorzien van een ruime oprit geschikt voor meerdere auto's. Vanuit de oprit is er middels een deur de mogelijkheid om de tuin achterom (overdekt) te bereiken.

Algemeen

- Woning is voorzien van spouwmuurisolatie, dakisolatie en grotendeels dubbele beglazing (m.u.v. slaapkamers 1e verdieping);
- Bovenverdiepingen voorzien van rolluiken, benedenverdieping deels;
- Fijne (gezins)woning met 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- Vrije uitkijk over de landerijen aan de achterzijde van de woning;
- Centrale ligging nabij de voorzieningen in Sint Odilienberg;
- Gelegen in het mooie, karakteristieke en oude gedeelte van Sint Odilienberg;
- Groot perceel van ca. 650 m² met tuin rondom de woning;
- Zeer goede bereikbaarheid;
- Grotendeels onderkelderd;
- Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten.

Omgeving:

Sint Odilienberg is een van de kernen van de gemeente Roerdalen (Herkenbosch, Melick, Montfort, Posterholt, Sint Odilienberg en Vlodrop). Het dorp langs de Roer heeft circa 3.500 inwoners en kenmerkt zich door de uitgestrektheid in een landelijke en groene omgeving. Sint Odilienberg heeft voldoende voorzieningen. Zo beschikt Sint Odilienberg over een basisschool, supermarkt, slager, huisartsenpraktijk, tandarts en sporthal.

Roermond met het uitgebreide voorzieningen is binnen tien autominuten bereikbaar. Tevens ligt Sint Odilienberg gunstig t.o.v. de Duitse grens en autosnelwegen (A73 en A2), steden zoals Heerlen, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Venlo zijn op circa 40 autominuten te bereiken.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument- koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Woning in beeld





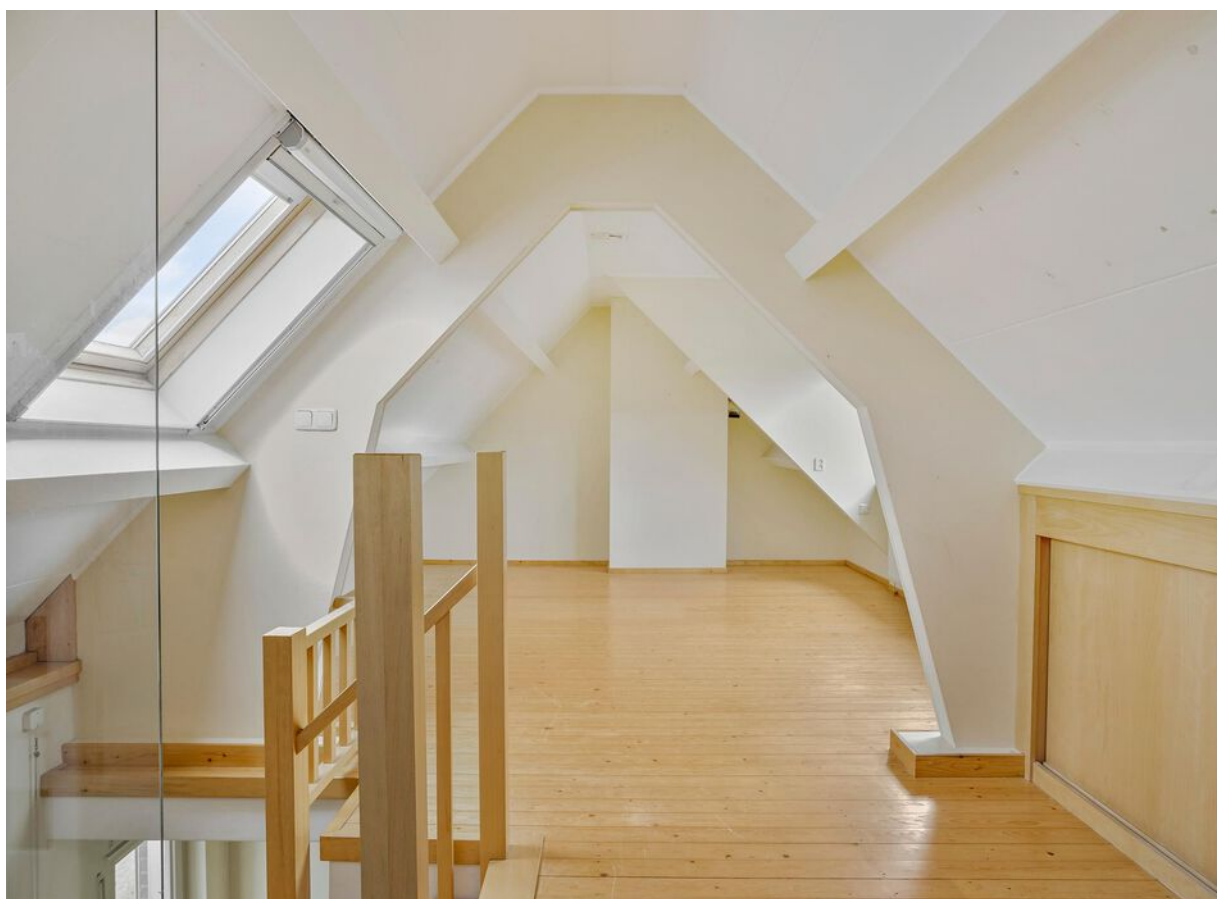




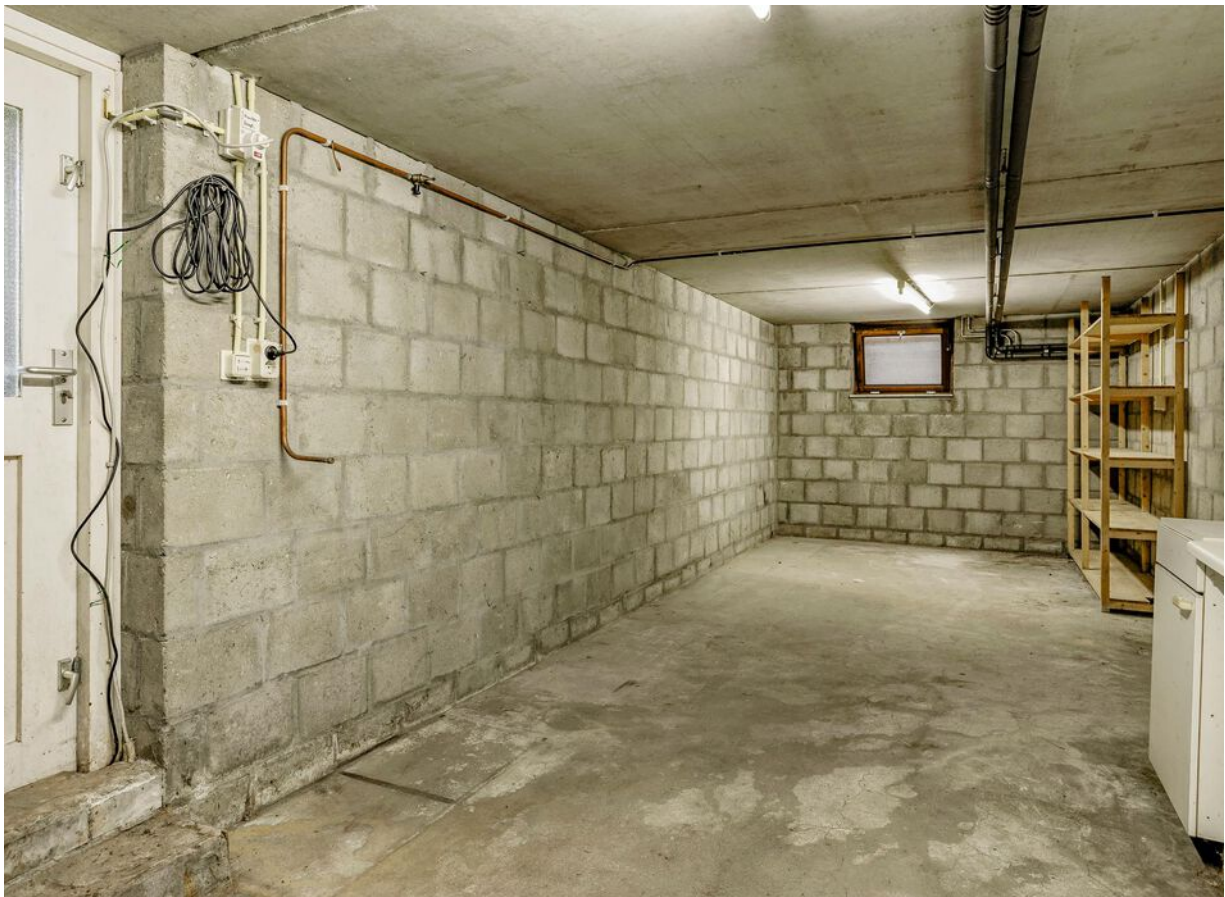






















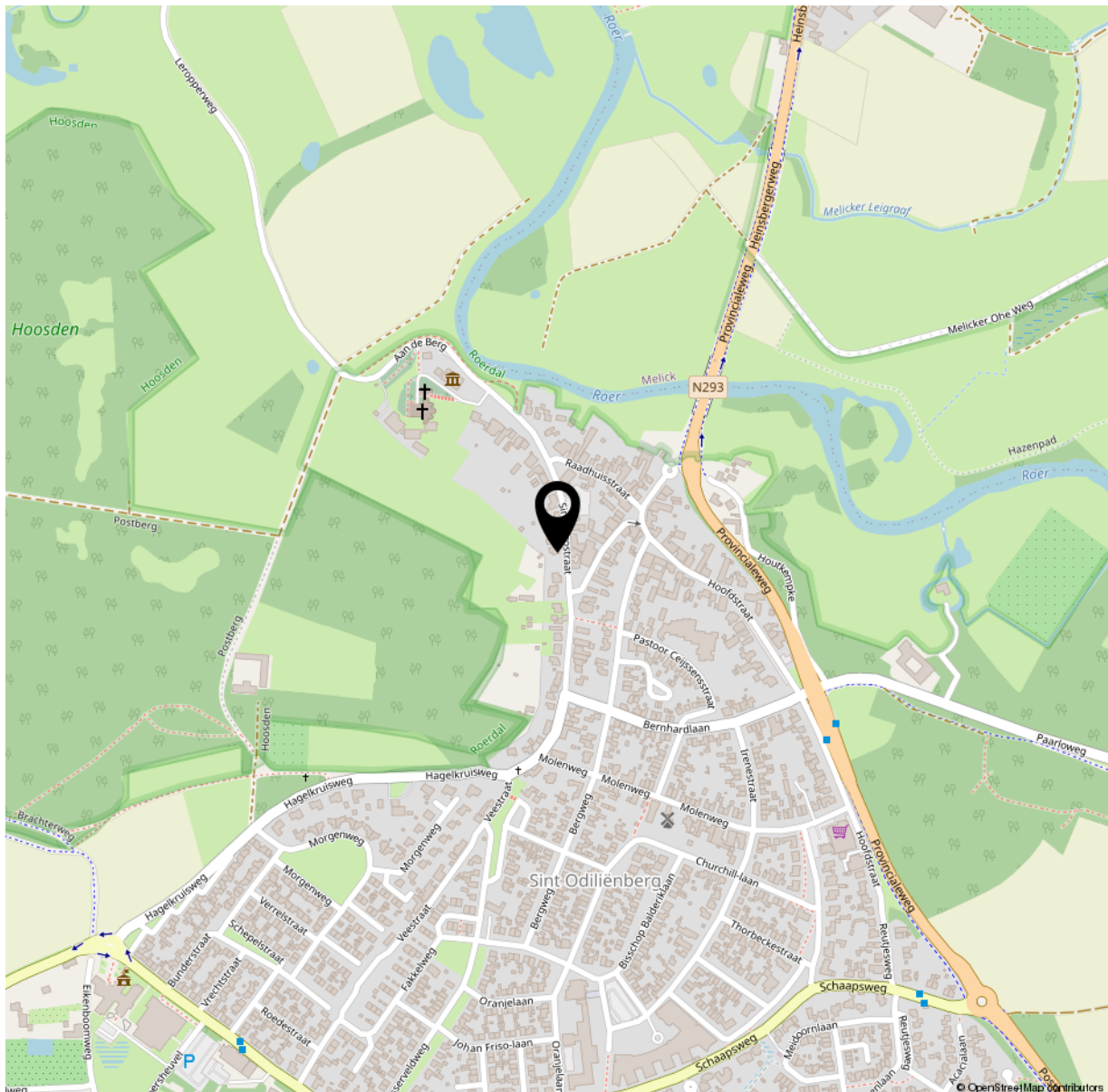


Ligging

Waar is de woning gesitueerd

Sint Odilienberg is een van de kernen van de gemeente Roerdalen (Herkenbosch, Melick, Montfort, Posterholt, Sint Odilienberg en Vlodrop). Het dorp langs de Roer heeft circa 3.500 inwoners en kenmerkt zich door de uitgestrektheid in een landelijke en groene omgeving. Sint Odilienberg heeft voldoende voorzieningen. Zo beschikt Sint Odilienberg over een basisschool, supermarkt, slager, huisartsenpraktijk en sporthal.

Roermond met het uitgebreide voorzieningen is binnen enkele autominuten bereikbaar. Tevens ligt Sint Odilienberg gunstig t.o.v. de Duitse grens en autosnelwegen (A73 en A2), steden zoals Heerlen, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Venlo zijn op circa 30 autominuten te bereiken.



Plattegronden

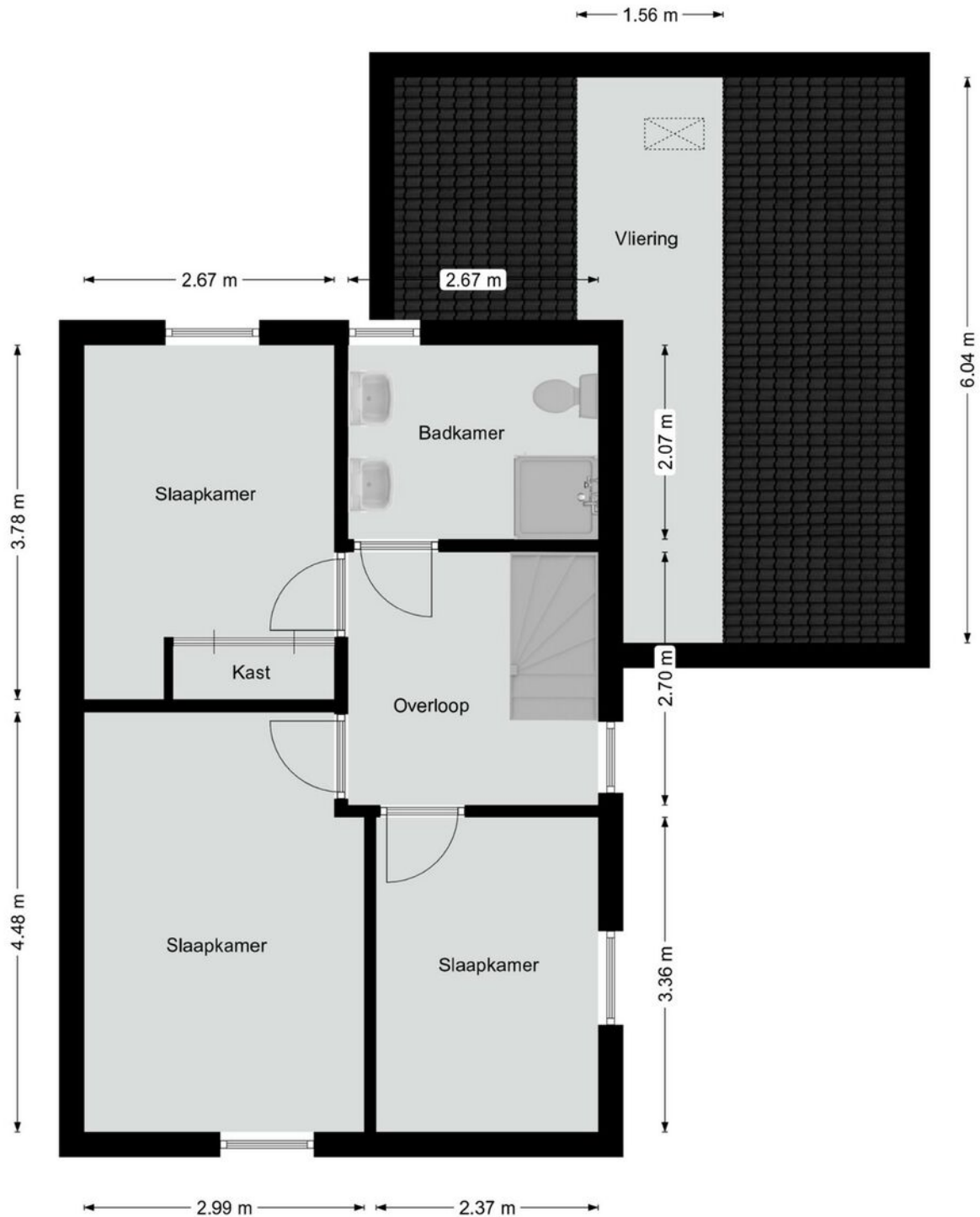
Je droomwoning in zicht - begane grond



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Plattegronden

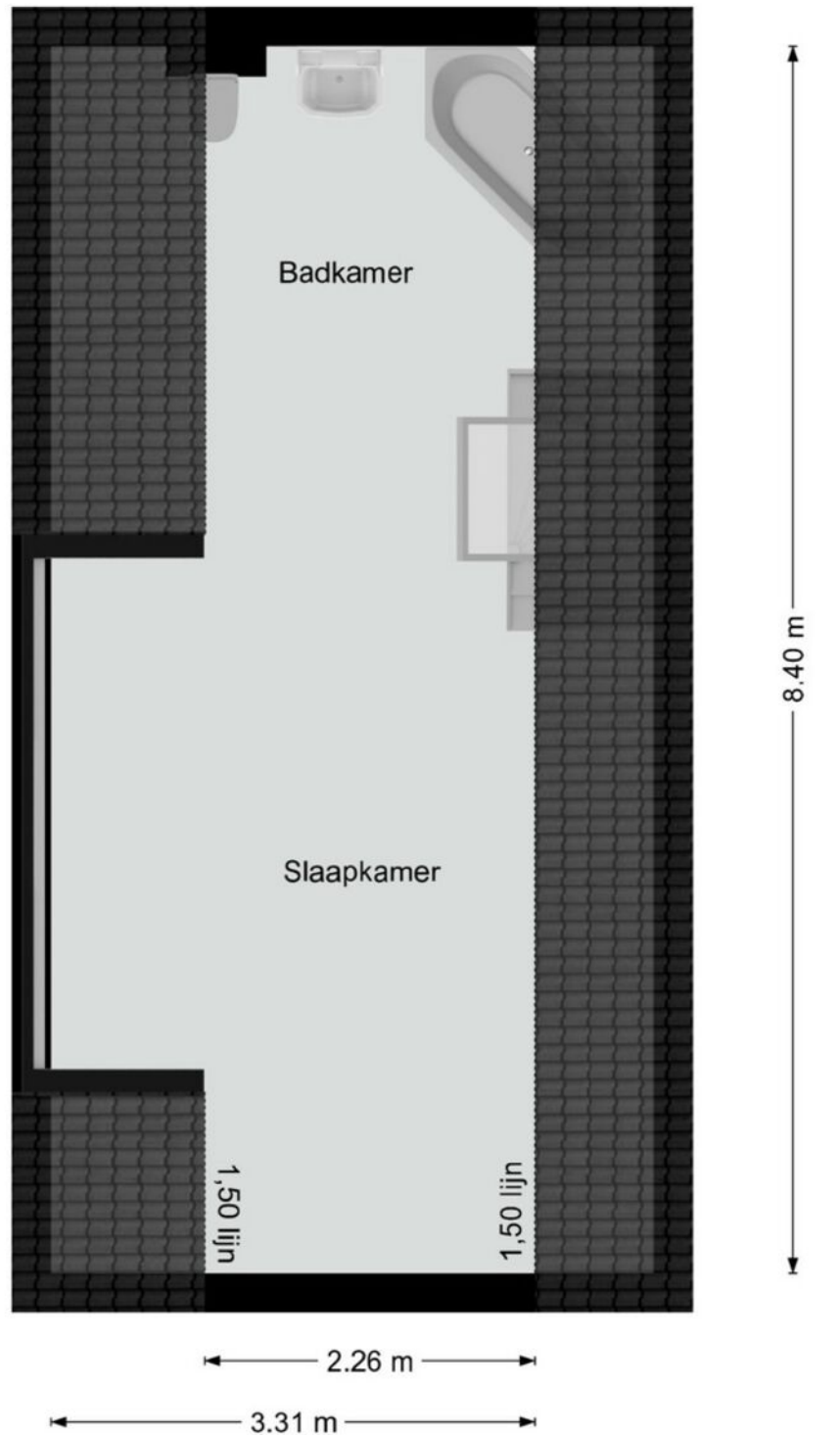
Je droomwoning in zicht - eerste verdieping



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Plattegronden

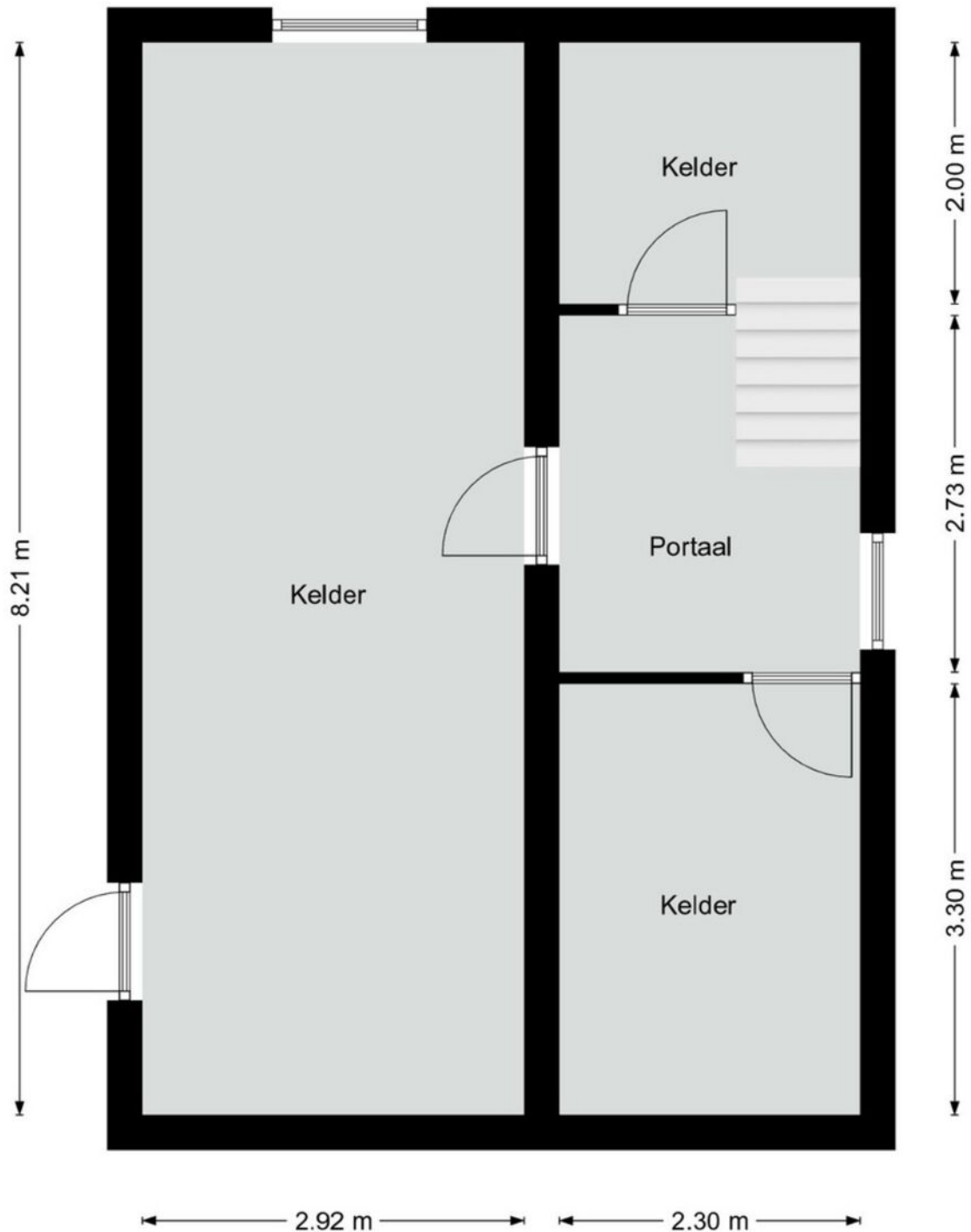
Je droomwoning in zicht - tweede verdieping



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Plattegronden

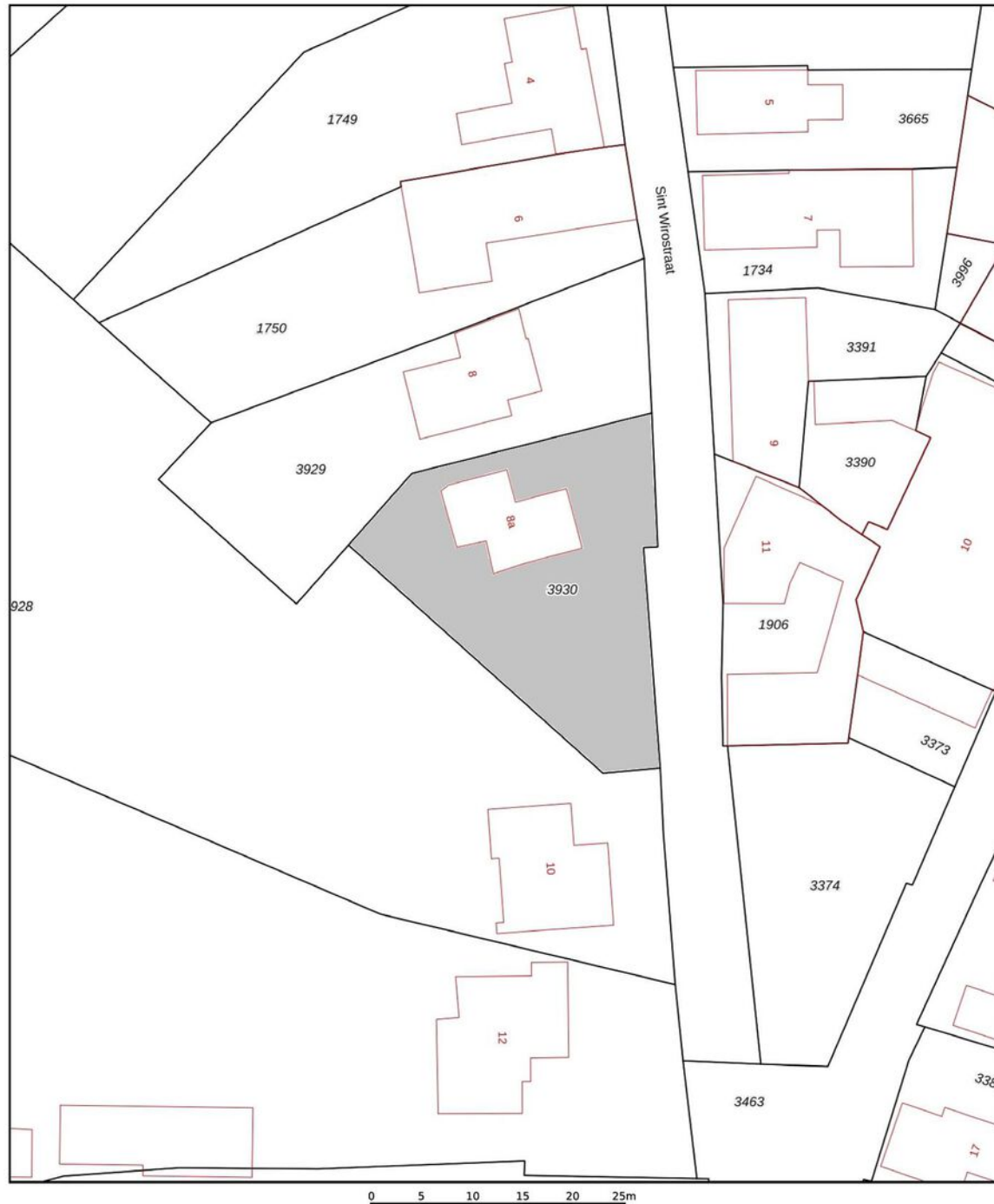
Je droomwoning in zicht - souterrain



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Sint Odilienberg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3930
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2022 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.	
			

Hypothec

Het kopen van een huis is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn streng. 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 geen miskoop wordt. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, het scheelt je ook een hoop tijd en frustratie.

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 banken zoals ABN Amro, ING bank en Rabobank maar ook bijvoorbeeld aan de bij jou wellicht minder bekende financierders, zoals BLG, Florius, Obvion, en Munt of de grote verzekeraars zoals Aegon of Nationale Nederlanden en andere.

Vervolgens loodsden 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.

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

Ons team is bereikbaar via +31 43 347 90 90



Onze adviseurs:

- Komen zelfs bij je thuis, om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie nu én je toekomstplannen
- Leggen het in duidelijke termen zo eenvoudig mogelijk uit
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Werken met bijna alle hypotheekverstrekkers samen, waardoor ze altijd de beste hypotheek kunnen aanbieden

Het huis!

Is dit niet het huis van jouw dromen? Wat nu?

Het kan natuurlijk; het aangeboden huis in deze brochure wordt toch niet jouw toekomstige thuis. Niet getreurd! Het team van Damen denkt pro-actief met je mee en begeleidt jou met alle plezier in jouw zoektocht. Selectief en helemaal gericht op jou.

Ook als je interesse hebt in een huis dat aangeboden wordt door een andere makelaar? Neem ons onder de arm mee.

De **aankoopmakelaar** is namelijk een deskundige adviseur die jouw belangen behartigt. Voorkom miskoop en kopzorgen. Bespaar tijd en geld.



Begeleiding van A tot Z

- ✓ Aanwezig bij bezichtigingen
- ✓ Wij voeren voor jou de onderhandelingen
- ✓ Wij zien wél de verborgen gebreken
- ✓ Buiten de prijs, ook oog voor datum overdracht, herstel van zaken of roerende goederen die wel of niet achterblijven
- ✓ Hypotheekbegeleiding
- ✓ Doornemen van (aankoop)documenten, keuze notaris

Prijs- kwaliteit

- ✓ Wordt reële vraagprijs gevraagd
- ✓ Geld besparen door uitsluiting van emoties
- ✓ Onderhoudsstaat van het pand
- ✓ Noodzakelijk onderhoud op korte termijn en lange termijn, milieuaspecten, bestemmingsplannen

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.

Professionele waardebepaling

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, 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!





GRATIS
waardebepaling?

Maak meteen een afspraak
bij één van onze kantoren in Maastricht,
Heerlen, Roermond of Sittard!

 +
gratis Living
by Damen
magazine

Louw makelaar:

Naam contactpersoon : **Luc Sonntag**
GSM : **06 31795797**
E-mail adres : **l.sonntag@damen-og.nl**

Kantoor Heerlen:

Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
Tel. 045 – 571 22 55

Kantoor Maastricht:

Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
Tel. 043 – 347 90 90

Kantoor Herten/Roermond:

Schoolstraat 11A
6049 BM Herten
Tel. 0475 – 577 111

Kantoor Born/Sittard:

Kerkstraat 41
6121 LB Born
Tel. 046 – 204 88 90

Kantoor Hulsberg:

Mesweg 2
6336 VT Hulsberg
Tel. 045 – 571 22 55

Kantoor Stein:

Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
Tel. 046 – 204 88 90