



**Hammerstraat 28  
6075 AK Herkenbosch**

Bouwgrond voor bouwen van een vrijstaande woning op geliefde  
locatie in Herkenbosch

*Limburg je zal er maar écht wonen*

## *Facts & Figures*

### **Overdracht**

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 143.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

### **Bouw**

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Type object     | Vrijstaande woning |
| Bestemmingsplan | Wonen              |

### **Oppervlaktes en inhoud**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 413 m <sup>2</sup> |
| Frontbreedte       | ca. 16 meter       |
| Diepte             | ca. 27 meter       |

### **Indeling**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Aantal bouwlagen te bouwen woning | 3 |
|-----------------------------------|---|

### **Locatie**

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

### **Tuin**

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Type               | Achters tuin             |
| Tuin oppervlakte   | Circa 230 m <sup>2</sup> |
| Oriëntering        | Noorden                  |
| Heeft een achterom | Ja                       |

### **Kadastrale gegevens**

|          |                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------|
| Eigendom | Volle eigendom, Melick en Herkenbosch sectie C nummer 2559 |
|----------|------------------------------------------------------------|

## Facts & Figures

Alle informatie over deze woning overzichtelijk op een rij.



### INDELING VAN DE WONING

Bouwgrond voor het bouwen van een vrijstaande woning, gelegen op een fijne locatie in de kern van Herkenbosch. De kavel is gelegen in een geliefde woonomgeving, nabij de voorzieningen van Herkenbosch en de nabijgelegen natuur, daarnaast is Roermond met al zijn voorzieningen op fietsafstand gelegen.

Voor deze kavel is er al veel voorwerk verricht, er ligt een plan voor een levensloopbestendige woning, alsmede een fijne gezinswoning. Naast gebruikmaken van dit plan kan er natuurlijk ook altijd voor gekozen worden om een woning geheel naar eigen wens te ontwikkelen.

Frontbreedte: ca. 16 meter

Diepte: ca. 27 meter

Totale oppervlakte: 413 m<sup>2</sup>

Het perceel is gericht op het Noorden, waarbij er altijd wel een fijne zonplek in de tuin aanwezig is. In de tuin is er een optimale privacy omdat het perceel grenst aan landbouwgronden en tuinen.

Aangezien hier een vrijstaande woning gepland is is de tuin achterom bereikbaar vanaf de voorzijde, langs de woning.

Bestemmingsplan:

De bestemming is hier Wonen en het is toegestaan om een vrijstaande woning toe te voegen.

Informatie inzake de gebruiksmogelijkheden en voorschriften is te krijgen bij de gemeente of via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Uiteraard kunt u ook met ons kantoor contact opnemen.

Omschrijving van het plan:

Voor de kavel ligt er een plan voor het bouwen van een vrijstaande levensloopbestendige woning met 1 slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast zijn er in het plan nog twee slaapkamers voorzien op de verdieping, hier kan ook een tweede badkamer gerealiseerd worden. Dit plan (houtbouw) is reeds goedgekeurd in het vooroverleg (De Welstand) en de omgevingsvergunning was aangevraagd, echter deze aanvraag is ingetrokken in verband met de geplande verkoop. In de presentatie zijn de aanzichten van dit plan opgenomen. Het benodigde voorwerk is al uitgevoerd, zoals:

- grondwerkzaamheden;
- grondonderzoek zowel voor geotechnisch bodemonderzoek als onderzoek naar waterdoorlatendheid ondergrond;
- wijziging bestemmingsplan;
- architect werkzaamheden zoals de tekeningen;
- traject vooroverleg (Welstand) volledig uitgevoerd en alles klaar voor aanvraag omgevingsvergunning.

Een koper kan uiteraard gebruik maken van dit plan alsmede van de contacten zoals de architect. Uiteraard kan een koper ook beslissen om het plan deels aan te passen qua indeling of bouwwijze en bijvoorbeeld kiezen voor traditionele bouw. Mocht een koper dat willen kan hij uiteraard ook aan de slag gaan met een geheel ander ontwerp.

#### Locatie en omgeving

Herkenbosch heeft circa 4.200 inwoners en heeft goede dagelijkse voorzieningen qua winkels (zoals supermarkt, bakker, Kruidvat en diverse andere winkelvoorzieningen). Daarnaast is er een basisschool, kinderdagverblijf en heeft Herkenbosch diverse sportfaciliteiten.

Herkenbosch ligt ook gunstig ten opzichte van enerzijds de sfeervolle Roermondse binnenstad en anderzijds het Retailpark (met AH XL, Blokker, Xenos, Mediamarkt enz.), Huis en Tuin Boulevard (met Lidl, Aldi, Gamma, Praxis enz.) en diverse uitvalswegen waaronder de A73.

Herkenbosch grenst aan het Nationaal Park de Meinweg, waar het mooi wandelen en fietsen is.

Daarnaast is er ook de nabijheid van de golfbaan De Herkenbosche.

#### Aanvullende documenten (op aanvraag beschikbaar):

- Bestemmingsplaninformatie;
- Kadastrale kaart;
- Grondonderzoek (geotechnisch bodemonderzoek en onderzoek waterdoorlatendheid ondergrond);
- Detail informatie plan (levensloopbestendige) woning.

Tijdens een afspraak kan de makelaar het plan verder toelichten en u informeren welke mogelijkheden hier zijn. Bij interesse maak hiervoor gerust een afspraak.

### **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*













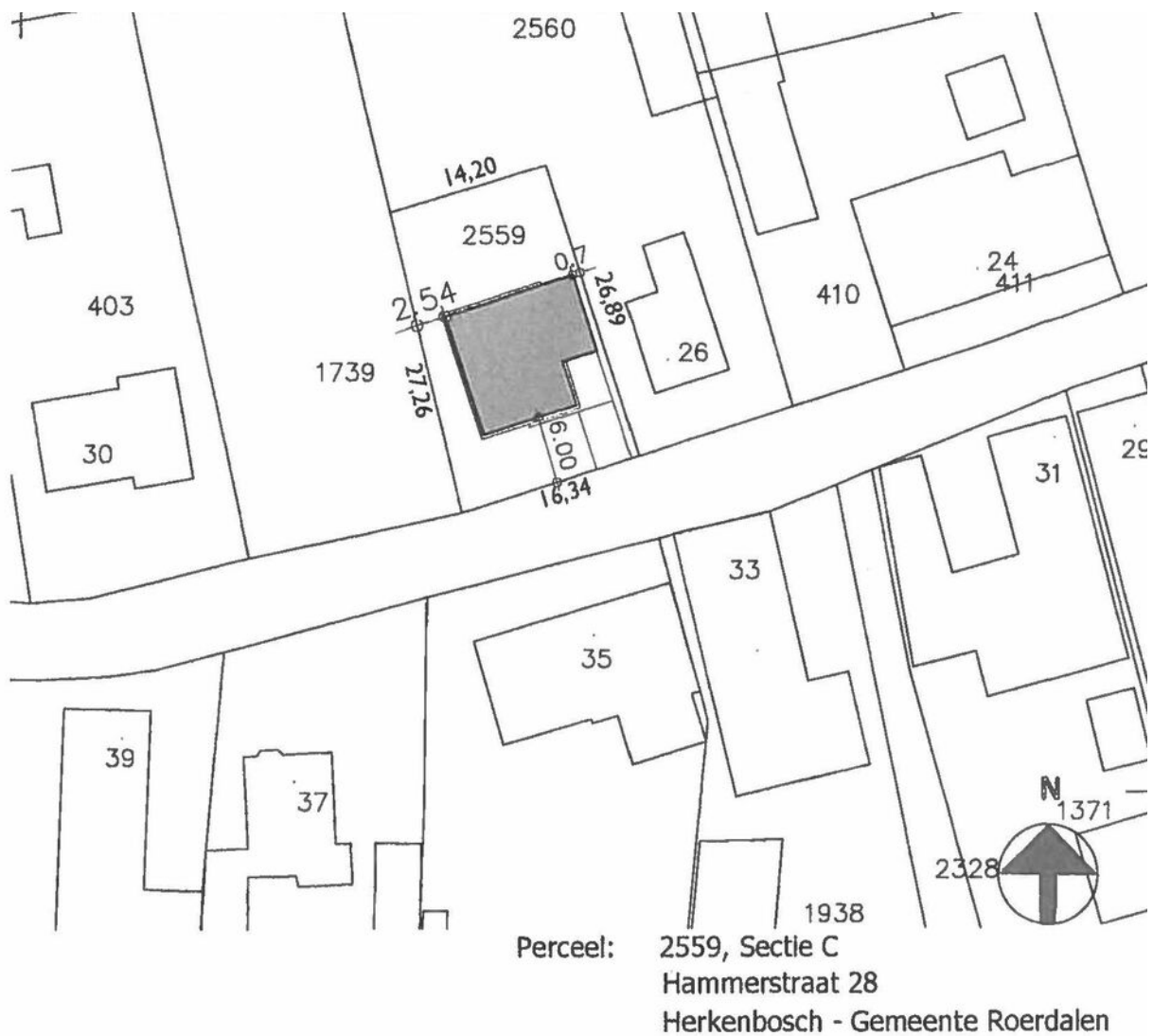








## *Situatietekening*



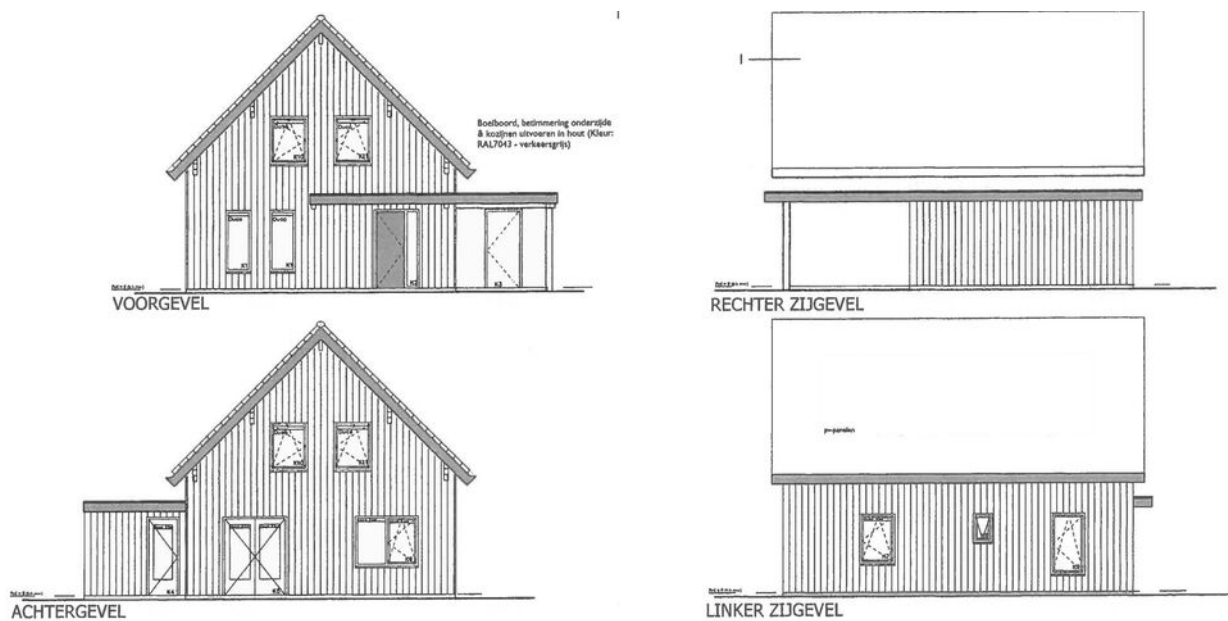
# *Ruimtelijke plannen*



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



# Aanzichten



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

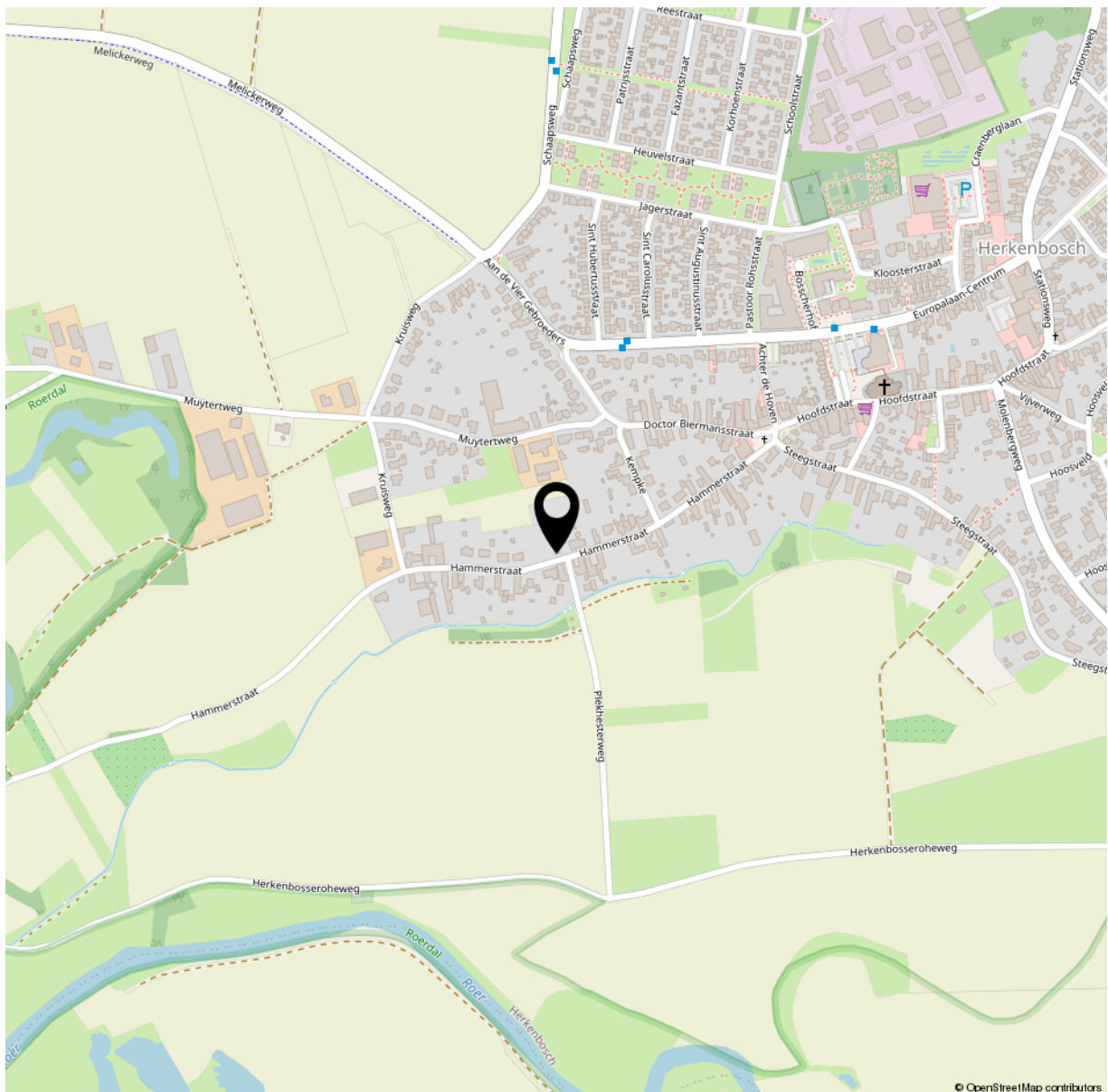
*Ligging*

Waar is de woning gesitueerd

Herkenbosch is een van de kernen van de gemeente Roerdalen (Herkenbosch, Melick, Montfort, Posterholt, Sint Odiliënberg en Vlodrop). Het dorp heeft circa 4.200 inwoners en kenmerkt zich door de ligging vlakbij Nationaal Park de Meinweg en de Duitse grens.

Herkenbosch beschikt over voldoende voorzieningen, waaronder een basisschool, kinderdagverblijf, supermarkt, drogisterij, bakker, sportvoorzieningen waaronder de golfbaan de Herkenbosche, horeca, huisarts, fysiotherapie, tandarts en restaurants.

Roermond met het uitgebreide voorzieningen is binnen enkele autominuten bereikbaar.





**Kadastrale kaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvdB



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                       |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer<br><b>25</b><br>Huisnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500         |  |
| — Vastgestelde kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kadastrale gemeente        | Melick en Herkenbosch |                                                                                       |
| — Voorlopige kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sectie                     | C                     |                                                                                       |
| — Administratieve kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Perceel                    | 2559                  |                                                                                       |
| — Bebouwing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |                       |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2022<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                            |                       |                                                                                       |

# Hypotheek

**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 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.

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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling

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**  
**waardebeoordeling?**

---

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



+  
gratis Living  
by Damen  
magazine

*Louw makelaar:*

Naam contactpersoon : **Hellen van den Bergh**  
GSM : **06-81354501**  
E-mail adres : **h.vandenbergh@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