

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heel

Heelder Ohe 4

Vraagprijs € 729.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Herten/Roermond
Schoolstraat 11-A
6049 BM Herten

0475 577111
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, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Roland Kuijpers

r.kuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06 21550336

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 729.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Isolatievormen	Dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	863 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	198 m ²
Inhoud	1029 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	57 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, in woonwijk
---------	---

Tuin

Type	Achtereinde, voortuin
Hoofdtuin	Achtereinde
Tuin oppervlakte	600 m ²
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha 2016
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Welkom in het prachtige villapark Sleydal, waar deze schitterende vrijstaande villa is gelegen, ontworpen door Silvrants Architecten. Een oase van rust en groen omringt deze woning, die alle luxe en comfort biedt die je maar kunt wensen. De villa is perfect gelegen te midden van een weelderig bosrijk gebied, wat zorgt voor een serene en rustgevende omgeving. De sfeervol recent aangelegde achtertuin biedt een oase van groen, met een overdekt terras waar je kunt genieten van de natuur in alle privacy.

Begane grond:

We komen binnen in de ruime hal met een prachtige marmeren vloer. Hier bevinden zich: de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer met aangrenzende luxe badkamer, ideaal voor gasten of als een master suite. De slaapkamer is voorzien van een beukenhouten parketvloer en verdiepingshoge ramen aan de voorzijde. Daarnaast beschikt deze ruimte ook over een Daikin Airco die zowel kan koelen als verwarmen(2023). De badkamer voldoet volledig aan de wensen van deze tijd. De ruimte is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel.

De badkamer is tevens bereikbaar via een portaal in de hal. Hier is ook toegang tot het gastentoilet.

We lopen door naar de woonkamer. Hier valt direct op hoe aangenaam licht en ruim de begane grond is. Dit is te danken aan grote raampartijen. De woonkamer heeft via een brede schuifpui toegang tot het overdekte terras. Een open doorgang leidt naar de naastgelegen eetkamer. Deze heeft een kwartronde, glazen uitbouw met een mooi zicht op de achtertuin. Op de vloer ligt dezelfde doorlopende marmeren vloer. Dit gecombineerd met neutraal afgewerkte wanden, geeft het geheel een frisse en verzorgde uitstraling. Tevens beschikt deze ruimte over een Daikin airco die zowel kan koelen als verwarmen. (2023)

Tevens is de begane grond voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de eetkamer bereiken we de gesloten keuken. Deze is geplaatst in een U-vormige wandopstelling. De keuken heeft hierdoor voldoende werk- en opberg ruimte. Je beschikt hier over onder andere: een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, stoomoven en afzuigkap.

Vanuit de keuken lopen we door naar de bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen onder een L-vormig aanrechtblad. Aan de overzijde, achter een schuifwand, bevinden zich de techniek van de vloerverwarming en de cv-installatie (Remeha, 2016, eigendom). Een tuindeur biedt eveneens rechtstreeks toegang tot het achterterras.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamers zijn van goed tot ruim formaat, aangenaam licht en keurig afgewerkt met een beuken parketvloer en een neutrale afwerking op de wanden. Een ideale basis voor een heerlijke slaapplek. De grootste slaapkamer heeft thans de functie van kantoor aan huis – met ingebouwde halogeenspots ter hoogte van het bureau – en is voorzien van een airco-unit. Dankzij de architectonische opbouw kan deze ruimte worden opgedeeld in twee nagenoeg gelijkvormige slaapkamers. De tweede slaapkamer biedt via een vlizotrap tevens toegang tot een tweede bergzolder. Hier is tevens de techniek van de mechanische ventilatie aanwezig.

Zolder:

De woning beschikt over twee bergzolders. Zowel via een van de slaapkamers, als ook de garage, is er toegang tot een bergzolder.

Tuin:

Achter de woning ligt een heerlijke tuin, die zorgt voor een heus vakantiegevoel. Doordat de tuin zo groot is heb je altijd de mogelijkheid om in de zon te zitten of een plekje in de schaduw op te zoeken. Plaats een comfortabele lounge set onder het overdekte terras of geniet in alle rust van het buitenleven. Eventuele kinderen hebben hier alle ruimte om buiten te spelen. Dit gaat absoluut een plek worden waar in de zomer tot in de late uurtjes genoten gaat worden. De tuin is grotendeels voorzien van siergrind, gedeeltelijk bestraat en heeft een parkachtige uitstraling door de diverse borders met vaste beplanting. Aan de woningzijde ligt een groot en overdekt terras in Turkse hardsteen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een groot uitvalscherp zonwering. De achterzijde loopt licht-glooiend omhoog en kent een gevarieerde vegetatie. De tuin grenst aan een bosrijk, parkachtig gebied dat garant staat voor maximale privacy aan deze zijde.

Hier bevindt zich tevens een geheel van hardhout vervaardigd tuinhuis voorzien van elektra.

De oprit van hoogwaardige Belgische hardsteen, leidt naar een dubbele garage aan de rechterzijde van de villa. Beide garagepoorten zijn elektrisch bedienbaar. De inpandig bereikbare garage heeft een volledig betegelde vloer en biedt via een vlizotrap toegang tot een bergzolder.

Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

Bijzonderheden:

- * Royale villa met een dubbele garage.
- * De begane grond heeft een drempelloze marmeren vloer en is voorzien van vloerverwarming.
- * Volledige isolatie en dubbel glas.
- * Veel privacy door de vrije ligging.
- * Energielabel B.
- * Natuurrijke omgeving.
- * Nabij voorzieningen en uitvalswegen.
- * De woning is voorzien van glasvezel.
- * Camera bewakingssysteem met harde schijf en monitor en alarm geplaatst in 2020.

Omgeving:

Met alle voorzieningen binnen handbereik, is deze villa de perfecte thuisbasis voor het hele gezin. Het dorp beschikt over een scala aan lokale winkels. Daarnaast zijn in de gemeente Maasgouw talloze gezellige cafés en restaurants waar u kunt genieten van heerlijke streekgerechten en warme gastvrijheid. Bovendien zijn grotere steden zoals Roermond en Weert gemakkelijk bereikbaar voor extra winkelmogelijkheden en entertainment.

WONING

in beeld

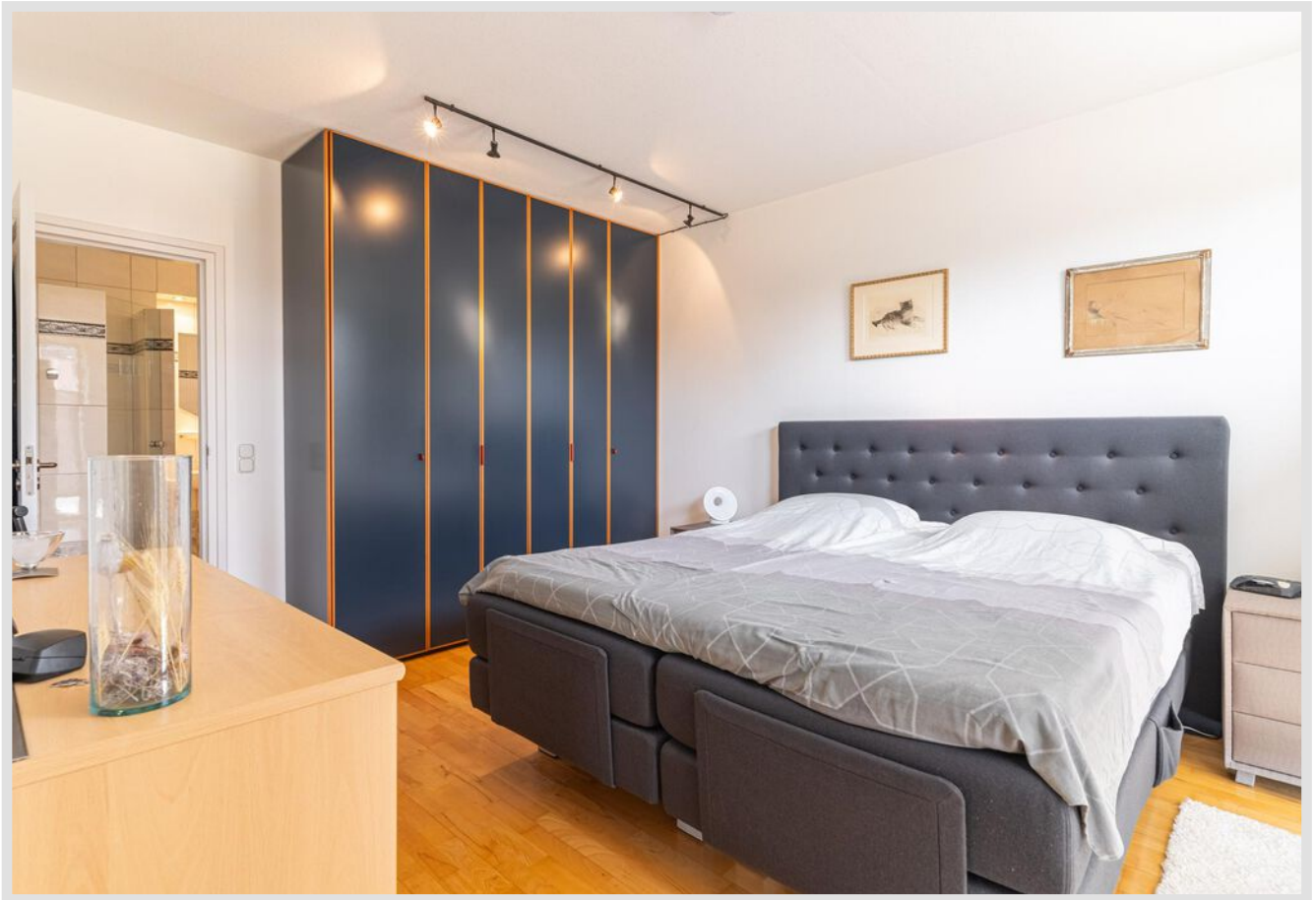




































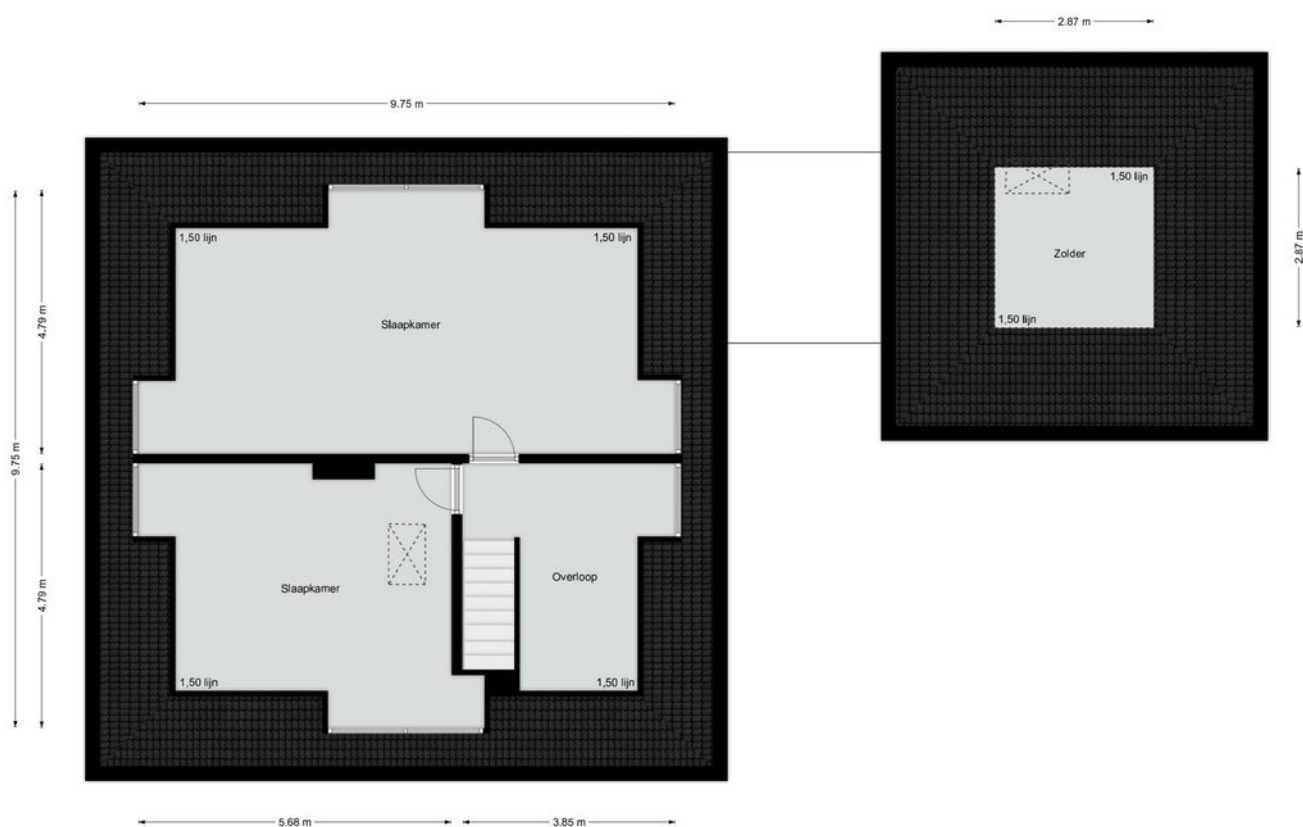
PLATTEGROND

Begane grond



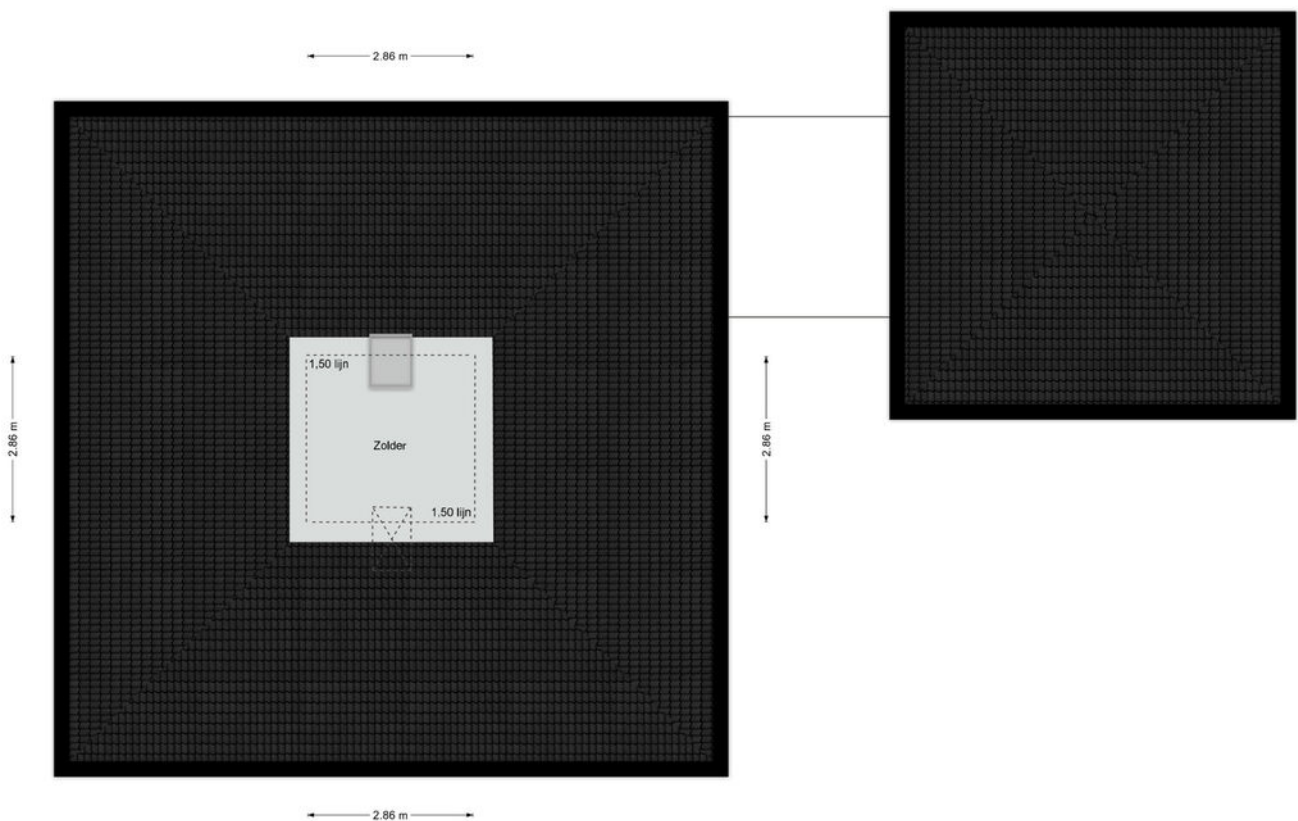
PLATTEGROND

Eerste verdieping



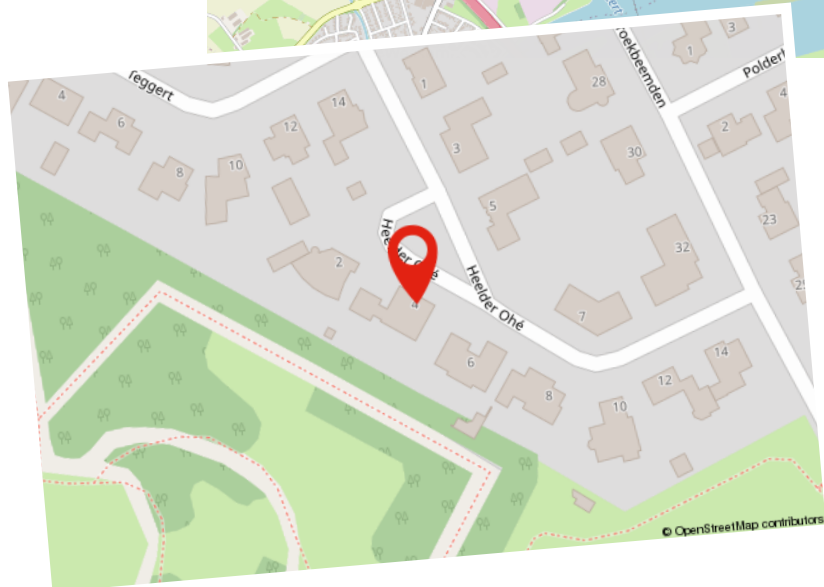
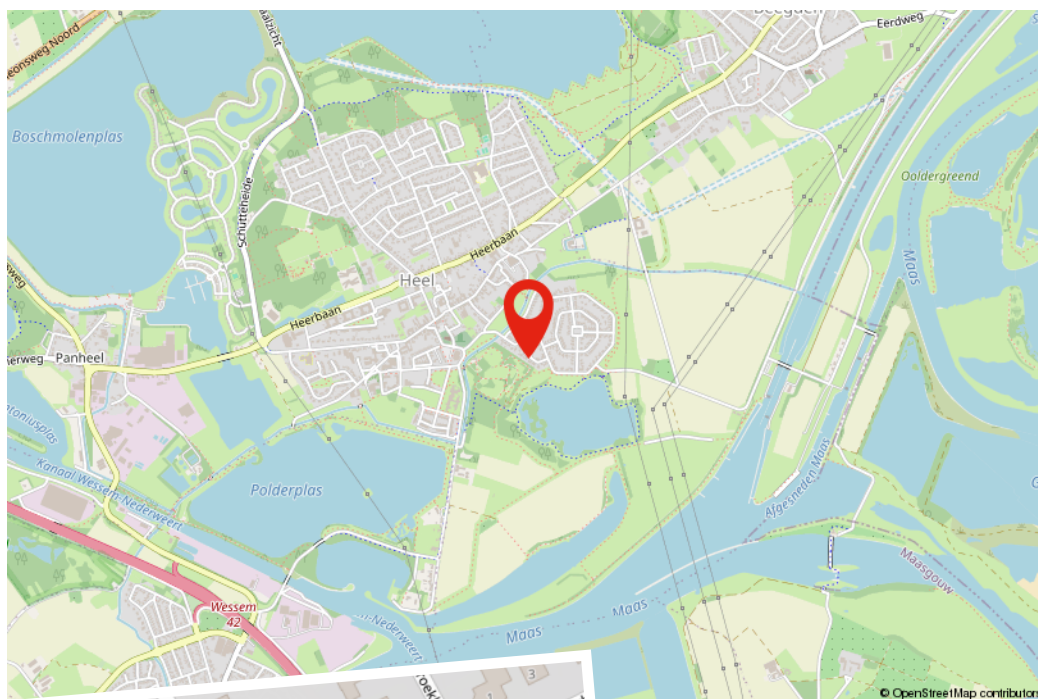
PLATTEGROND

Zolder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie:



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heel en Panheel Sectie C Perceel 4117</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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

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 hypotheek 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 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- 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 de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

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 beroeps-aansprakelijkheid. 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

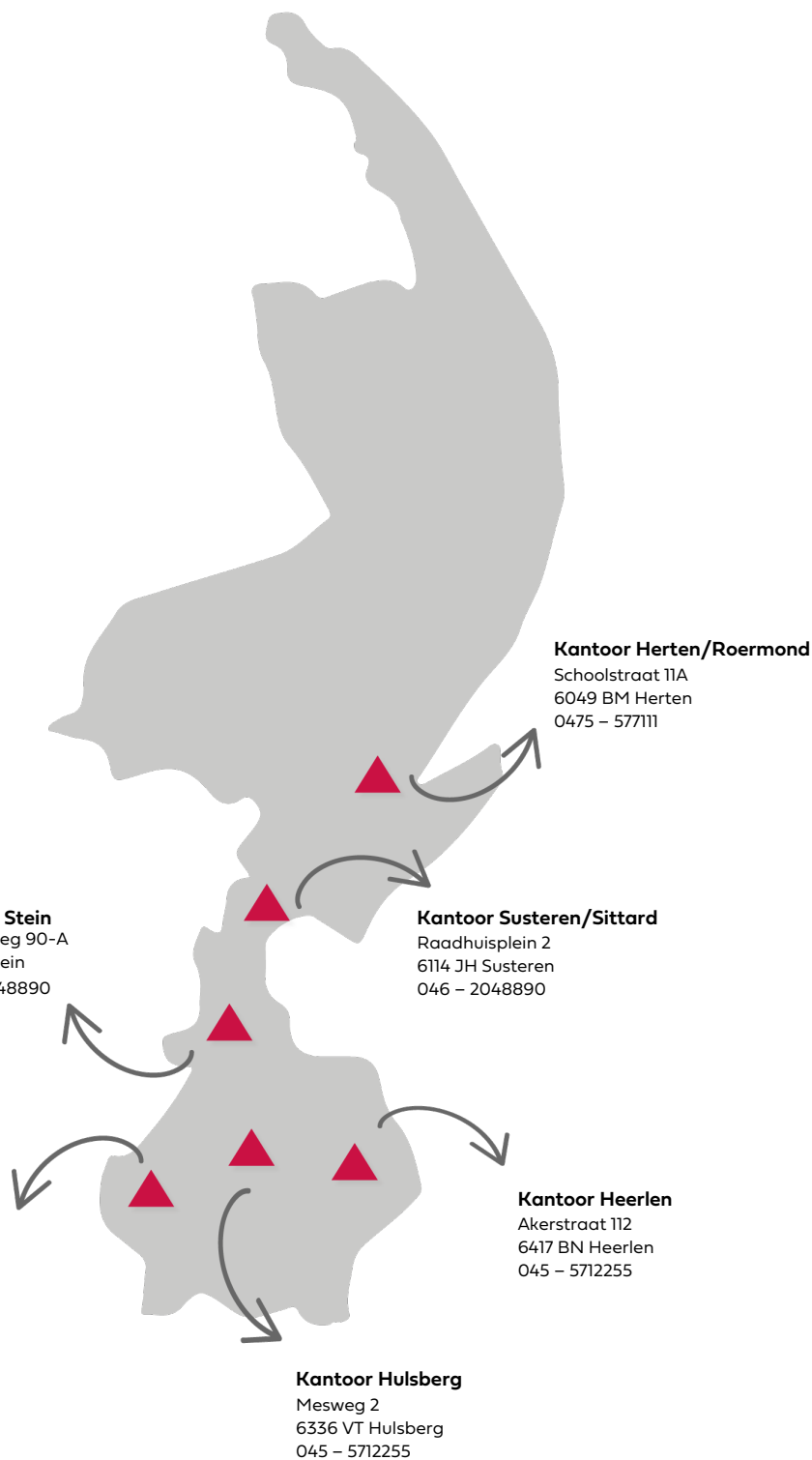
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 | 0475 577111