

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond
Hoekstraat 34

Vraagprijs € 419.000 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
Daniëlle Cuijpers

d.cuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06-51428249

FACTS & FIGURES

Overdracht

| | |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs | € 419.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|---------------------|
| Type object | Appartement |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 2009 |
| Isolatievormen | Volledig geïsoleerd |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 0 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 155 m ² |
| Inhoud | 500 m ³ |
| Oppervlakte overige in pandige ruimten | 16 m ² |
| Oppervlakte externe bergruimte | - |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 42 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | |
| Aantal kamers | 2 (waarvan 1 slaapkamers) |

Locatie

| | |
|---------|-------------------------|
| Ligging | In centrum van Maasniel |
|---------|-------------------------|

Tuin

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Type | Zonneterras |
| Hoofdtuin | |
| Tuin oppervlakte | undefined m ² |
| Oriëntering | |
| Heeft een achterom | Nee |

Energieverbruik

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

CV ketel

| | |
|----------|---|
| CV ketel | - |
| Bouwjaar | - |
| Eigendom | |

Uitrusting

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Warm water | Elektrische boiler eigendom |
| Verwarmingssysteem | Vloerverwarming geheel, warmtepomp |
| Heeft schuur/berging | |

Kadastrale gegevens

| | |
|----------|--|
| Eigendom | Volle eigendom, volle eigendom, volle eigendom |
|----------|--|

OMSCHRIJVING

van de woning

Hartje Maasniel ligt een zeer modern en architectonisch hoogstaand appartementencomplex, genaamd Bombaris, dit vormt een mooi contrast van historie en innovatieve architectuur. Dit is een kleinschalig gebouw bestaande uit totaal 10 appartementen en 2 unieke lofts. Op deze plek moest een gebouw met een schuine kap gerealiseerd worden. Om ruim voldoende lichtinval te waarborgen is gekozen voor een bijzondere trapsgewijze dakconstructie, een stapeling van moderne dakkapellen. Dit is een zeer arbeidsintensieve bouwmethode en blijft daarom zeer uniek, het is geïnspireerd op een ander markant gebouw in Antwerpen: Katoen Natie.

Op de derde verdieping, tevens bovenste verdieping, is deze loft met maar liefst 155 m² woonoppervlakte gelegen. Dit ruimtelijk effect wordt versterkt door de trapsgewijze dakconstructie die op het hoogste punt maar liefst 5.35 meter hoog is. Dit zorgt voor enorm veel lichtinval en een mooi uitzicht over de stad Roermond. Het woongenot wordt compleet gemaakt door maar liefst twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen in de parkeergarage en een royaal dakterras met optimale bezonning.

Indeling:

Souterrain:

In de ondergrondse parkeergarage beschikt deze loft over twee naast elkaar gelegen privé parkeerplaatsen met aansluitmogelijkheid voor een elektrische auto. Tegenover de parkeervakken is een plek om fietsen te stallen, tevens geschikt voor het opladen van elektrische fietsen.

Begane grond:

De centrale entree is luxe afgewerkt en biedt zo een fraaie entree van het gebouw, hier is het bellentableau, de brievenbussen en de liftinstallatie.

3e verdieping:

Vanuit de lift en het trappenhuis is er hier een mooie, lichte en ruimtelijk entree naar de twee lofts.

De loft:

Ontvangst hal met toegang tot de meterkast en de luxe toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Deze hal is tevens de toegang naar de bijzondere, open, hoge en lichte leefruimte. Deze ruimte is vrij in te delen, aan de straatzijde is nu de woonkamer ingericht. De moderne keuken bevindt zich centraal in het loft. Deze installatie bestaat uit een kastenwand en een werkeiland met de volgende inbouwapparatuur: Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.

Aan de achterzijde is de slaapkamer ingericht. Deze biedt toegang tot een luxe en tijdloze badkamer, welke is voorzien van een ligbad, douchecabine, zwevend toilet en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Naast de badkamer is een technische ruimte gelegen met de warmtepomp, afzuiging en de aansluitpunten voor wasapparatuur.

De loft beschikt over een royaal dakterras van 7.87 x 5.52/5.28 (42 m²). Het is gelegen op het zuiden, dus hier is het de hele dag en avond genieten van de zon. Vanaf hier is er een vrije uitzicht met in de verte de skyline van Roermond. Het dakterras kijkt ook uit op een park met hoge bomen en de kerk.

4e verdieping:

Vanuit de hal is er een vlizotrap naar een bergzolder. Deze is ingericht als een kleine logeerkamer. Vanuit de technische ruimte is er ook een vlizotrap naar een tweede bergzolder, hier bevindt zich tevens de elektrische boiler voor warm water. Deze twee bergzolders zorgen voor voldoende opslagruimte bij deze loft.

Bijzonderheden:

- * Unieke woonruimte door de bijzondere dakconstructie en de extra hoogte.
- * Geheel voorzien van vloerverwarming.
- * Verwarming middels warmtepomp. De verwarming kan ook gebruikt worden voor koeling.
- * De loft is voorzien van 3 airco's.
- * De loft is voorzien van 22 zonnepanelen (2015).
- * Voorzien van 2 parkeerplaatsen naast elkaar in de ondergrondse parkeergarage.
- * Bijdrage VVE € 301 per maand.
- * Centraal gelegen in Maasniel, alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand gelegen.

Bombaris:

De naam Bombaris verwijst naar vroegere tijden. Op deze plek binnen de "Roermondsche"poorten brouwden de gebroeders Bremmers het ambachtelijke Bombarisbier in de voormalige bierbrouwerij "De Leeuw". Eeuwen geleden was er een regel dat Roermondse producten van hoge kwaliteit moesten zijn. Wie hier niet aan voldeed werd buiten de poorten gezet en uit de stad verbannen. Als men kijkt naar het huidige unieke gebouw Bombaris is deze regel niet geschonden. Het gebouw verdient het om binnen de "Roermondsche" poorten te resideren.

Locatie:

De hoek van de Hoekstraat en de Pastoor Ramakersstraat is de rand van het centrum van Maasniel. Maasniel is een voormalig kerkdorp en beschikt over uitgebreide voorzieningen zoals basisschool, middelbare scholen, supermarkt, bakker, slager, drogist, diverse andere winkels, gezondheidsvoorzieningen, sporthal, zwembad en een bloeiend verenigingsleven. Daarnaast is het stadscentrum van Roermond, het Retailpark en de Huis- en tuinboulevard op fietsafstand gelegen met alle denkbare voorzieningen.

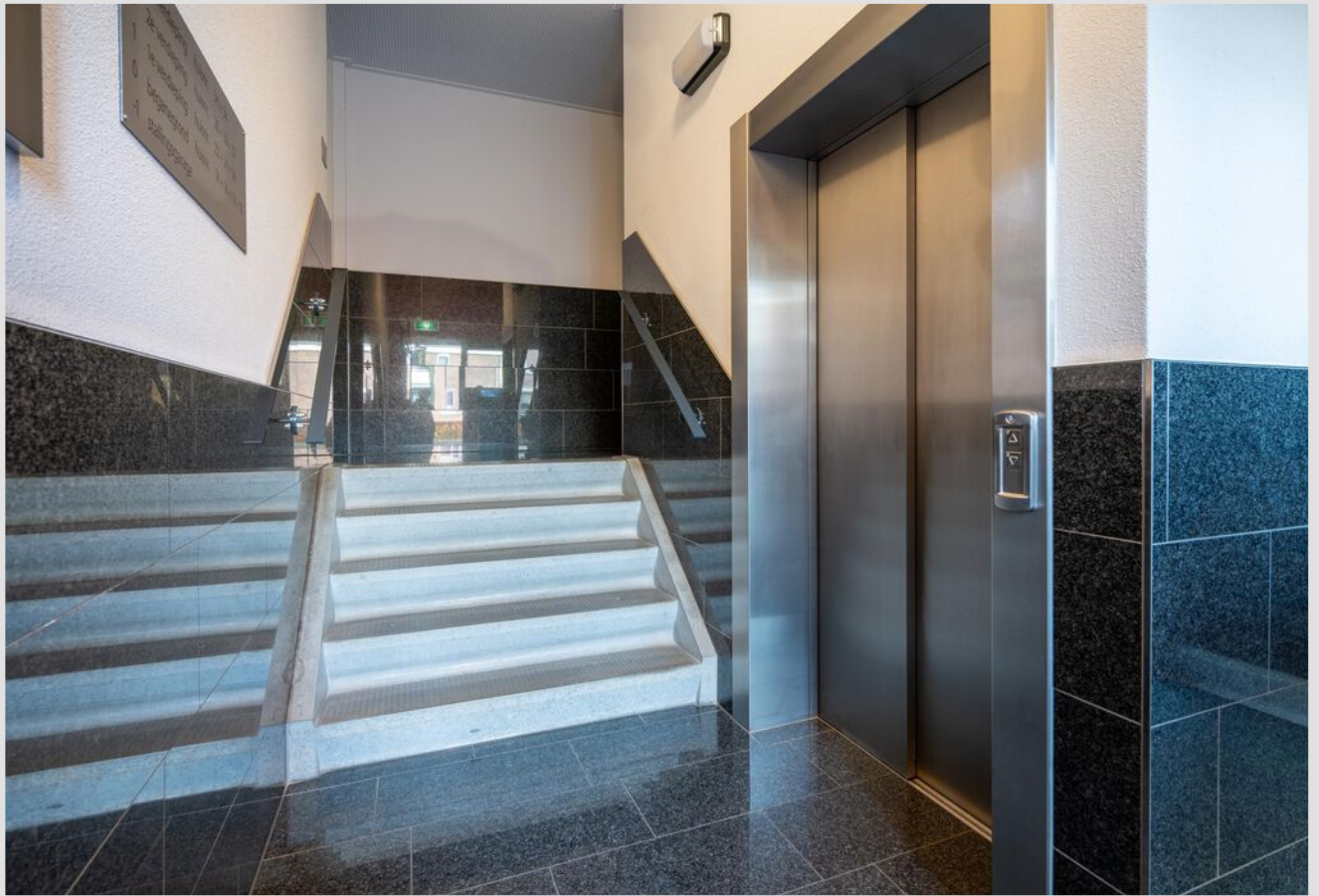
De ligging direct bij de oprit naar de A73 zorgt ervoor dat steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf allemaal binnen 35 autominuten bereikbaar zijn. Ook het Nationaal Park de Meinweg is in de directe omgeving gelegen, dus ook wandelen en fietsen in het uitgestrekte natuurgebied is om de hoek.

Kortom: een plek waar het prettig wonen is!

WONING

in beeld























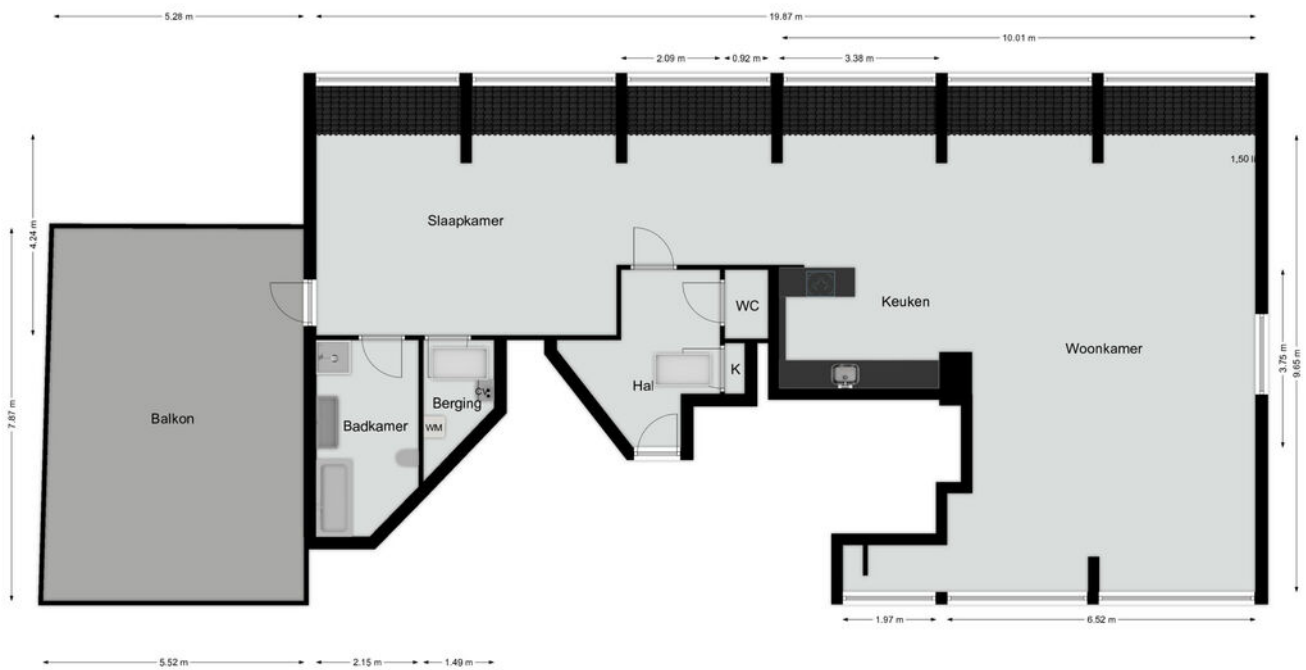






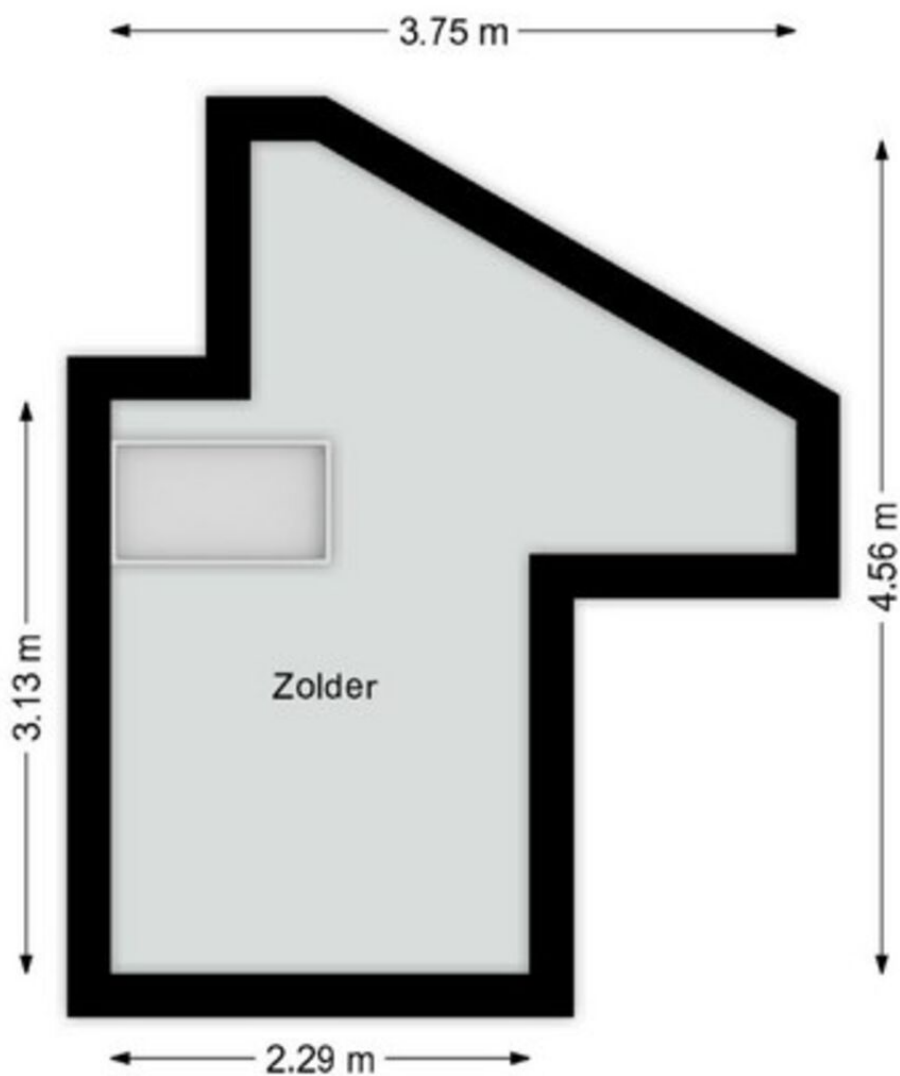
PLATTEGROND

Loft



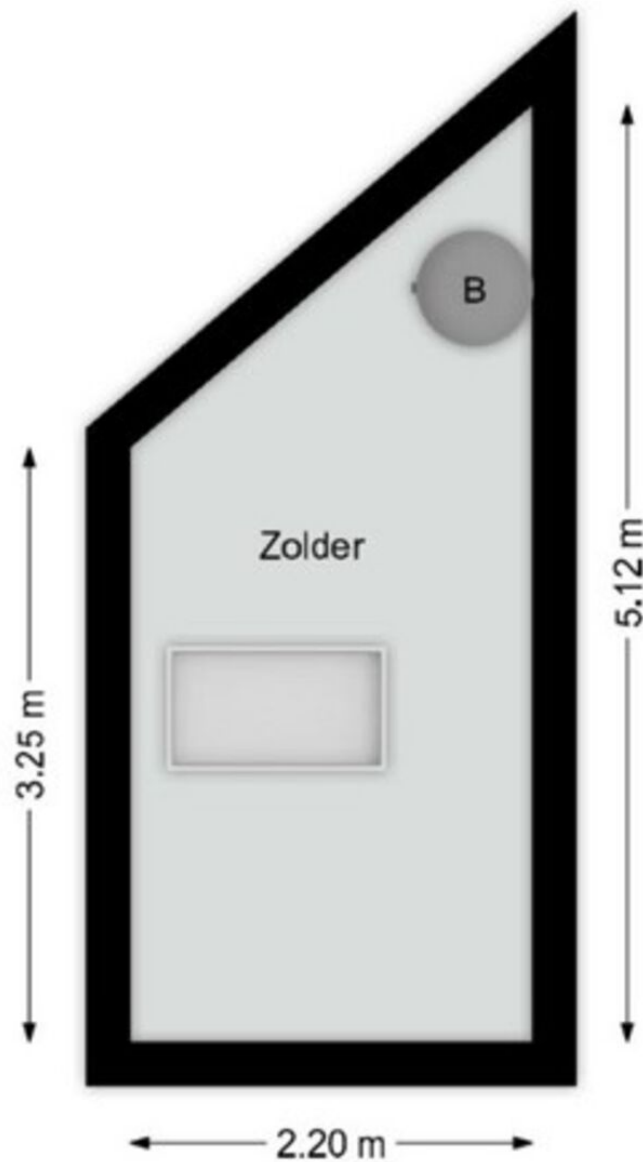
PLATTEGROND

Bergzolder 1



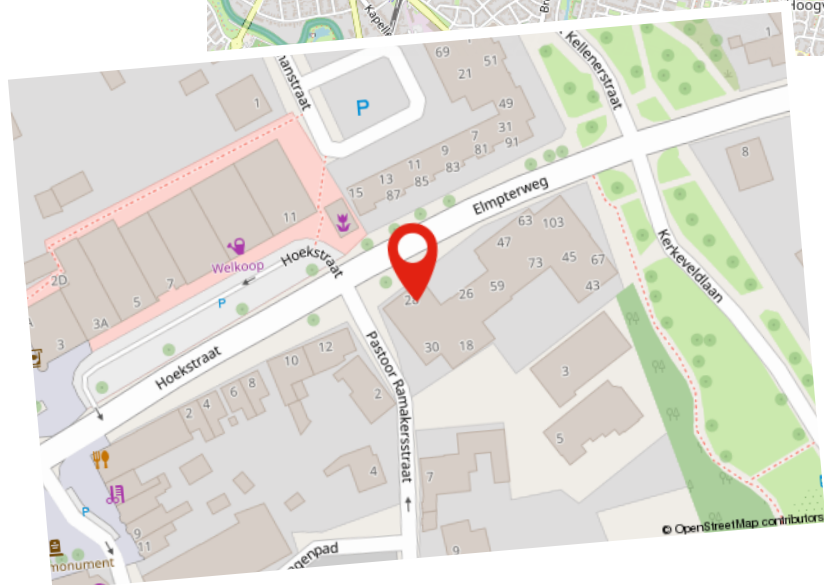
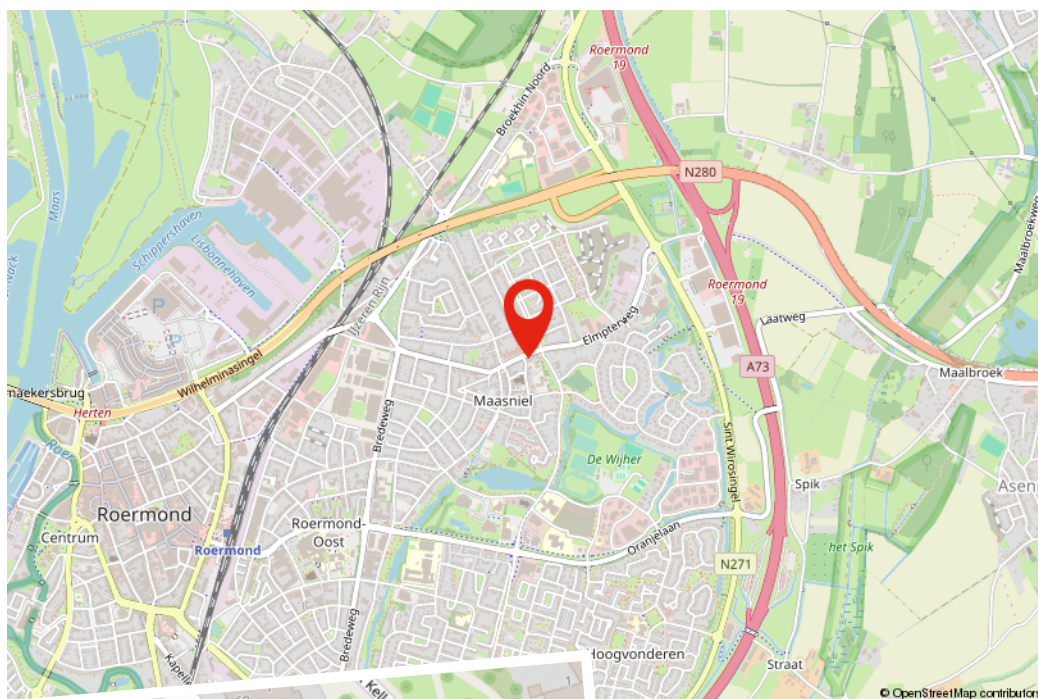
PLATTEGROND

Bergzolder II




LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasniel Sectie C Perceel 2336</p> |  |
| <p>Voor een aansluitend uittreksel, gelovend op 22 november 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</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 databankrecht.</p> | | |

Hypothec

De beste hypothec 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 hypothecadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypothekaanvraag 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 hypothec die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken 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 hypothec. 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 hypothecverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

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

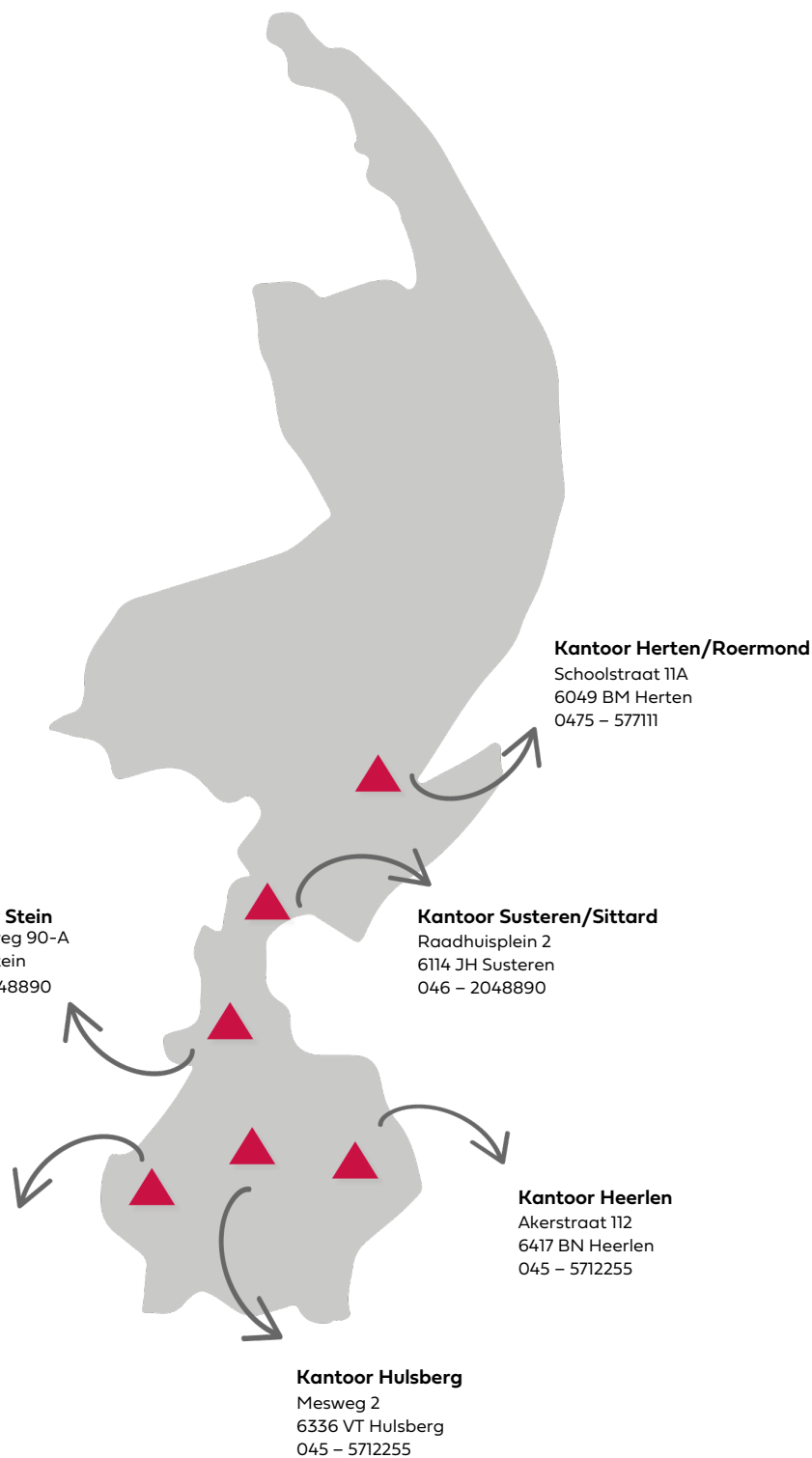
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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