

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Posterholt

Trambaan 10

Vraagprijs € 550.000 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
Luc Sonntag

l.sonntag@damen-og.nl

0475-577111

06 31795797

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1997
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	487 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	237 m ²
Inhoud	975 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	57 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	9 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtereinde
Tuin oppervlakte	348 m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit pro line 2021
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een mooie locatie in Posterholt staat deze riante vrijstaande woning op een fijn perceel van 487 m² met prachtig wijds uitzicht aan de voorzijde. De woning is gelegen in een nieuwbouwdeel van Posterholt met in de omgeving verschillende recent gebouwde en veelal vrijstaande woningen die vanaf de jaren '90 tot nu gerealiseerd zijn. Doordat de woning geheel onderkelderd is, biedt dit meerdere mogelijkheden voor multifunctioneel of hobbymatig gebruik. Verder is de woning onder andere voorzien van onder andere 5 slaapkamers, bijkeuken, inpandig bereikbare garage en terrasoverkapping.

Kenmerkend voor deze woning is licht, ruimte en contact. Overal in huis is dit, zowel tussen de verschillende ruimtes alsook met de tuin, voelbaar.

In 2023 zijn er door de huidige eigenaar verschillende zaken aangepakt, denk hierbij onder andere aan schilderwerkzaamheden, nieuwe keuken en badkamer, deels nieuwe vloeren en plaatsing van zonnepanelen. Hierdoor is de woning instapklaar.

Ook is er bij deze woning aan duurzaamheid en energiebesparing is gedacht. De woning is vanuit de bouw in 1997 geheel geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Daarnaast zijn er in 2023 16 zonnepanelen geplaatst en is er in de woonkamer een fijne pelletkachel aanwezig. De woning heeft dan ook energielabel B (Let op: de 16 zonnepanelen zijn hierin nog niet meegenomen!)

Indeling

Souterrain

De woning is geheel onderkelderd en voorzien van verschillende multifunctionele hobbyruimtes en opslagruimtes, deze zijn respectievelijk maar liefst ca. 35 m², 10 m² en 15 m². De ruimtes zijn voorzien van daglichttoetreding en/of radiatoren. Het gehele souterrain is voorzien van een nieuwe vinylvloer. Een van de ruimtes is voorzien van aansluitpunten voor het witgoed. Tevens middels vaste trap toegang tot de achtertuin.

Begane grond

Ruime entree/hal voorzien van een tegelvloer met trapopgang, meterkast (met vernieuwde groepenkast) en toegang tot souterrain, woonkamer en gastentoilet. Geheel betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje.

Ruime L-vormige woonkamer (ca. 45 m²) voorzien van een pelletkachel. Laat je verrassen door de licht en ruimte. Door de aanwezigheid van grote raampartijen is er prettig lichtinval en mooi contact naar zowel de achtertuin alsook de voortuin en het wijds vrije uitzicht aan de voorzijde. Middels schuifpui is er toegang tot een overdekt terras in de achtertuin.

Gesloten en in 2023 vernieuwde keuken (ca. 14 m²) voorzien van een hoekopstelling met de navolgende installaties: vaatwasser, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, spoelbak en diverse opbergkasten en lades. Ook vanuit de keuken is er prettig tuincontact. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van eenzelfde tegelvloer met vloerverwarming.

De bijkeuken (ca. 6 m²) is voorzien van aansluitpunten voor het witgoed en geeft toegang tot de achtertuin en de garage. Inpandig bereikbare garage (ca. 23 m²) met elektrische sectionaalpoort en eveneens toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop welke toegang geeft tot de vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim opgezet en respectievelijk ca. 19 m², 17 m², 15 m² en 9 m². De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een nieuwe vloerbedekking en nieuwe plinten. Een van de slaapkamers is voorzien van praktische ingebouwde muurkasten en een van de slaapkamers aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. De badkamer (ca. 9 m²) is in 2023 vernieuwd, modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend closet en designradiator.

Tweede verdieping

Middels vaste trap toegang tot een riante zolderverdieping, hier is een mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer (ca. 11 m²) en tevens een aparte bergruimte met opstelling cv-ketel (Nefit, 2019, eigendom).

Tuin

De woning is voorzien van een mooi aangelegde, geheel omsloten achtertuin op het westen. Er is altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin is verder voorzien van: diverse terrassen, hagen, gazon, split en diverse soorten (vaste) beplanting. Tevens beschikt de tuin over een nieuwe houten tuinhuisje en poortje naar de voortuin toe. De verzorgde voortuin is in dezelfde stijl aangelegd als de achtertuin en tevens geeft de ruime oprit plek voor 2 auto's. Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

Omgeving

Deze vrijstaande woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving, grotendeels voorzien van vanaf de jaren '90 tot nu gebouwde vrijstaande woningen. Het ligt op korte afstand van alle voorzieningen (scholen, winkels en sportgelegenheid) van Posterholt, met de nabijgelegen natuur binnen handbereik. Posterholt is zo'n 10 km ten zuidoosten van Roermond gelegen waardoor ook Roermond met alle voorzieningen (winkels, cultuur, scholen) binnen handbereik ligt. Daarnaast is Posterholt gelegen aan de Duitse grens, nabij de voorzieningen van Heinsberg.

Algemeen:

- Riante vrijstaande woning met optimaal isolatiepakket;
- De woning is geheel onderkelderd met verschillende multifunctionele hobbyruimtes;
- Grotendeels voorzien van rolluiken of screens;
- Combi cv-ketel van 2019 (eigendom Vaillant);
- Badkamer en keuken vernieuwd in 2023;
- In 2023 zijn er nieuwe vloeren gelegd in het souterrain en op de eerste verdieping;
- In 2023 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst;
- De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming;
- Er zijn in totaal 5 slaapkamers aanwezig;
- Mooi aangelegde en verzorgde tuin, geheel omsloten en gelegen op het westen;
- Centrale ligging nabij voorzieningen in Posterholt en omgeving.

WONING

in beeld

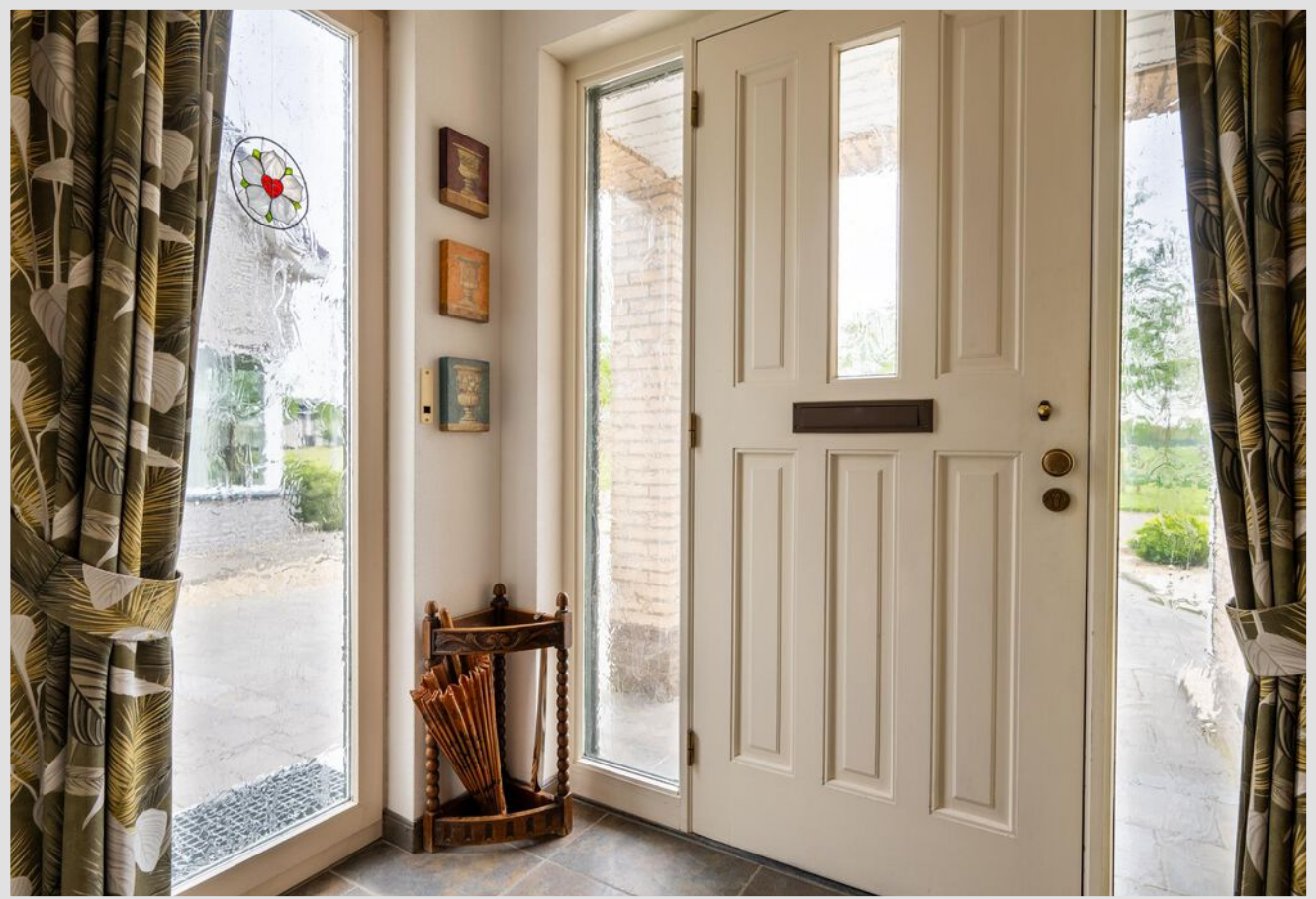








































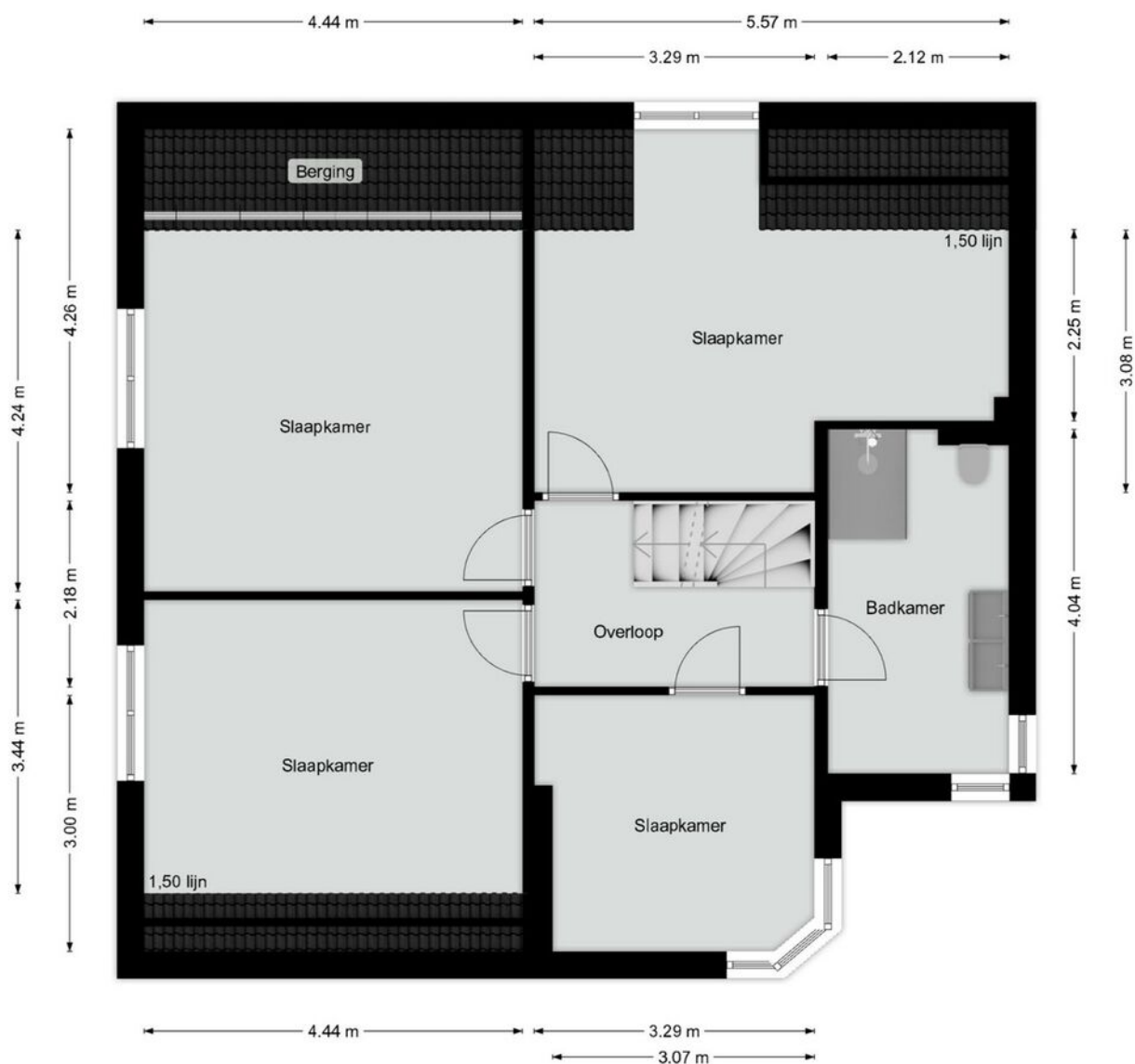
PLATTEGROND

Begane grond



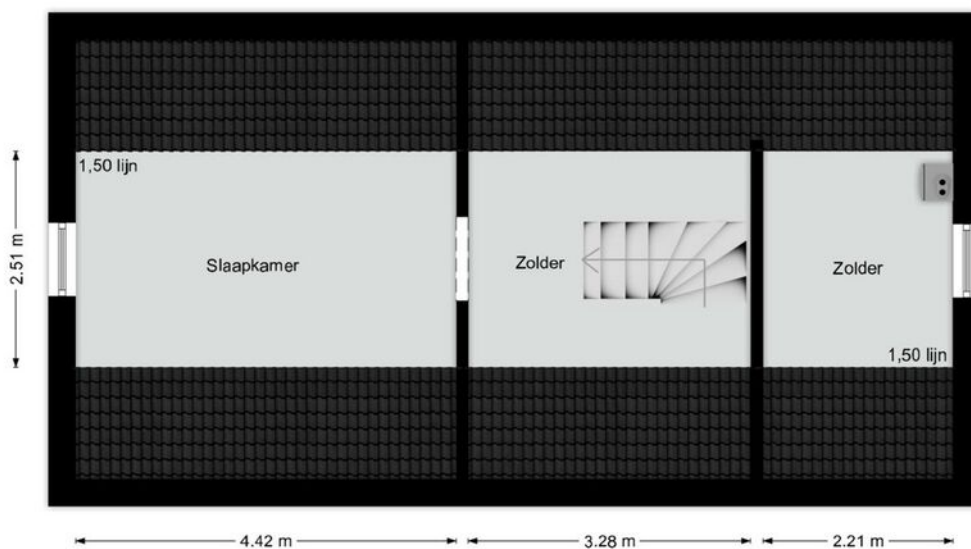
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



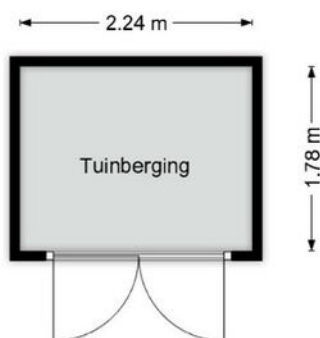
PLATTEGROND

Souterrain



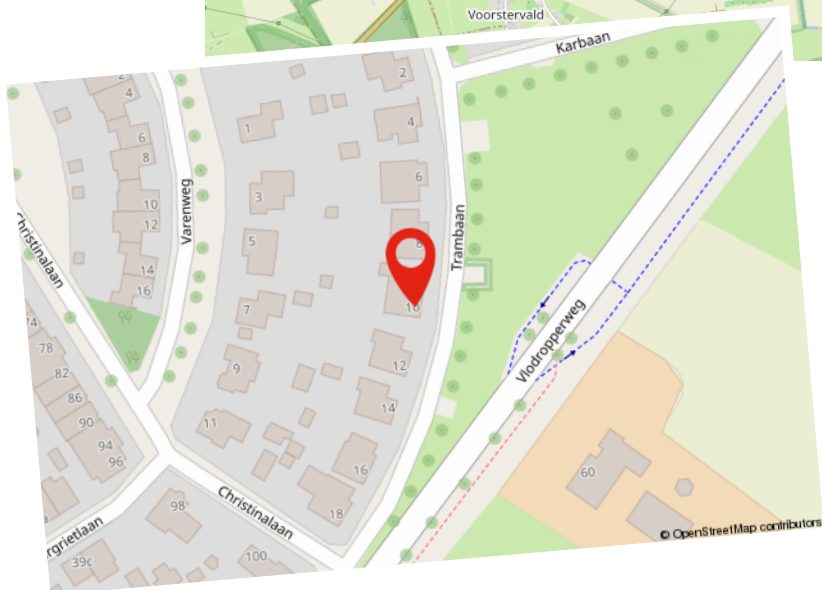
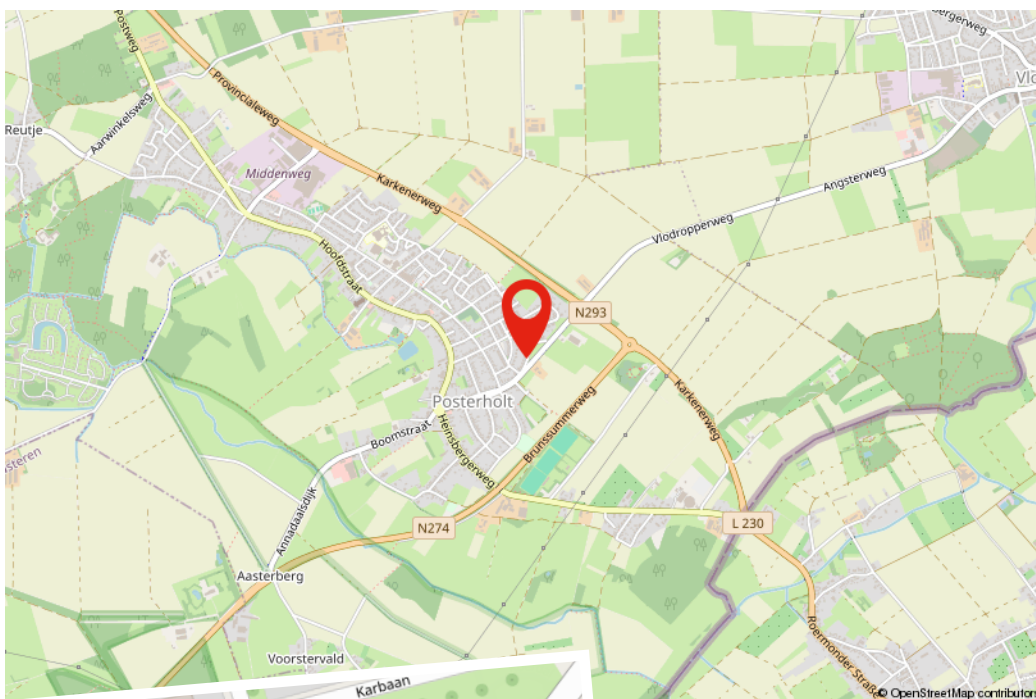
PLATTEGROND

Tuinhuisje



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Posterholt</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2961</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2024
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.

Hypothek

De beste hypothek 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 hypothekadvies 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 hypothek 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 hypothek. 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 hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

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

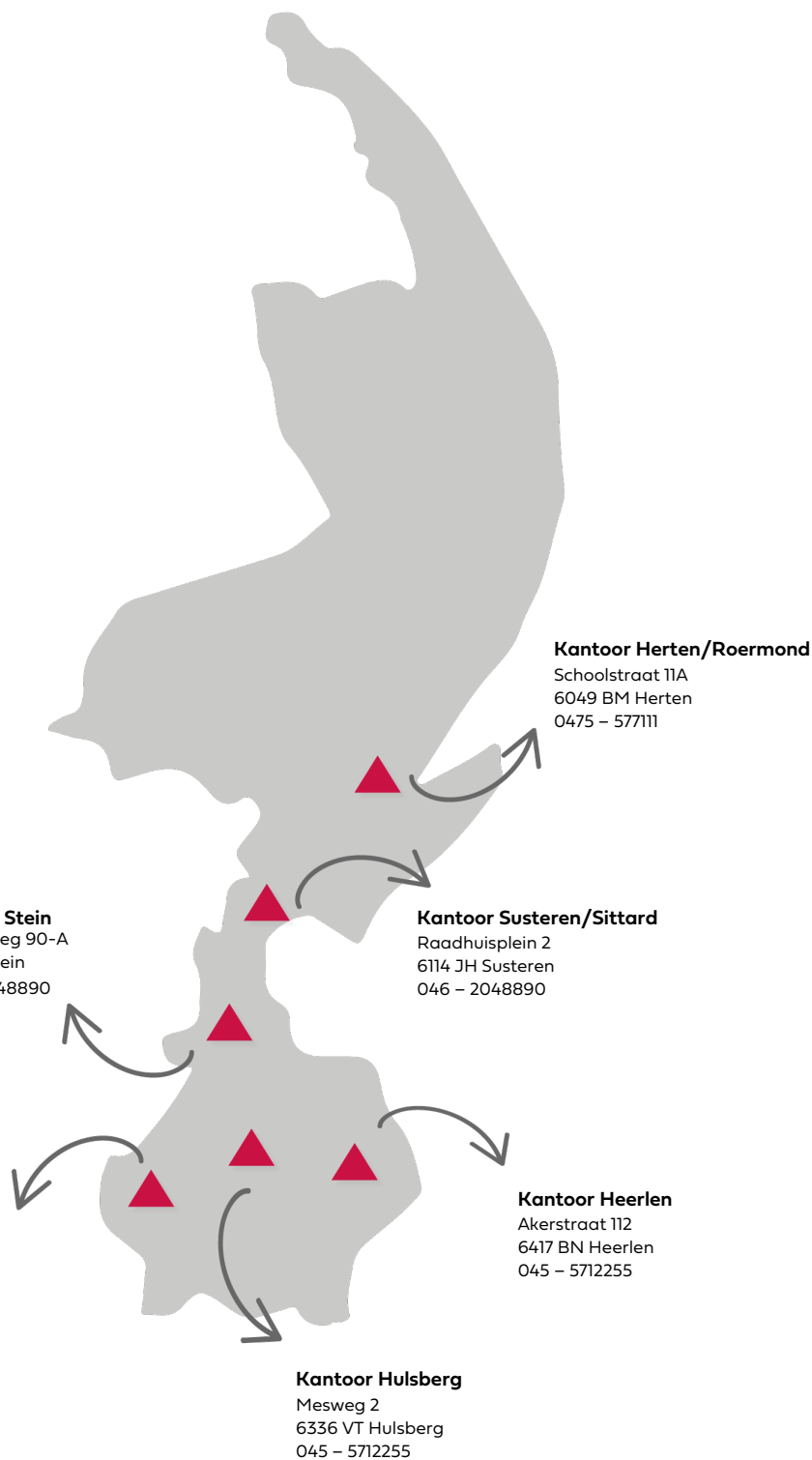
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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