

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Vlodrop

Etsberg 9 a

Koopsom € 649.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond

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

Gina Gijsbers

g.gijsbers@damen-og.nl
0475-577111
06-11690593



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 649.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Isolatievormen	Dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1010 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
Inhoud	881 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	83 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	16 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	805 m ²
Oriëntering	Noordwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas 2020
Bouwjaar	2020
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard
Heeft schuur/berging	

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

In het rustig en uniek gelegen buurtschap "de Etsberg" te Vlodrop (Limburg) ligt deze vrijstaande en royale bungalow. Naast een royale woonoppervlakte, beschik je hier over meer dan voldoende opbergruimte door de aanwezigheid van een ruime kelder, vrijstaande garage en een carport. Licht, ruimte en een hoogwaardige afwerking, zijn kenmerken die deze woning het beste omschrijven. Dit aangevuld met de fijne ligging, vormt dat deze woning een heerlijke plek is die garant staat voor jarenlang woonplezier. De woning is gebouwd in 2001, volledig geïsoleerd, voorzien van dubbele HR ++ beglazing, vloerverwarming, 21 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en 2 airco's (2022). Een fijne privacyvolle tuin op het noordwesten maakt het woongenot compleet!

Souterrain:

Royale kelder, voorzien van een extra berging. De kelder kan tevens dienen als atelier- of hobbyruimte.

Begane grond:

Binnenkomst in de hal, met meterkast, de toiletruimte en toegang tot het souterrain.

Tevens is de begane grond, behalve de slaapkamers, voorzien van vloerverwarming.

Wonen:

We lopen door naar de woonkamer. Hier valt direct op hoe aangenaam ruim en licht de woonkamer is. Dit is te danken aan de grote raampartijen. Op de vloer ligt een lichte tegelvloer. Dit gecombineerd met neutraal afgewerkte wanden, geeft het geheel een frisse en verzorgde uitstraling, waar verschillende woonstijlen toepasbaar zijn. Ga jij voor strak en modern of liever voor een industriële look? Zowel aan de voor- als de achterzijde is voldoende ruimte voor een royale zit- en eethoek.

Dankzij de open verbinding tussen de keuken en zowel het eet- als het leefgedeelte is er genoeg ruimte om gezellig met het hele gezin samen te zijn. Kookliefhebbers kunnen zich helemaal uitleven in deze keuken. Vrienden en familie kunnen gezellig aanschuiven aan de eettafel terwijl je staat te koken. De woonkeuken is geplaatst in een praktische rechte opstelling, aangevuld met een losstaand keukenblok, welke voor een speelse tweedeling zorgt tussen de keuken en eetkamer. In de keuken beschik je over meer dan voldoende werk- en opbergruimte. Daarnaast is het geheel voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, koelkast, magnetron, oven, inductiekookplaat en een afzuigkap.

Slapen en badderen:

Vanuit de keuken, bereiken we via een overloop de 'slaapvleugel' van de woning. De woning beschikt over drie (slaap)kamers. De slaapkamers zijn van goed tot ruim formaat, aangenaam licht en keurig afgewerkt met een pvc vloer en stucwerk op de wanden. Mocht je een van de (slaap)kamers willen gebruiken als werkkamer, walk-in-closet of hobbyruimte? Dan valt dit ook onder de mogelijkheden.

Zoals verwacht, voldoet ook de badkamer volledig aan de wensen van deze tijd. De frisse en verzorgde badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met: een douche, ligbad en een dubbele wastafel. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet en een berging. Hier tref je de de witgoedaansluiting, een bijkeukentje, de cv-installatie (Intergas, 2020, eigendom) en diverse opbergmogelijkheden.

Zolder:

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap in de berging en strekt zich over de gehele oppervlakte van de begane grond.

Buitenruimte:

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn op zijn tijd. In de diepe achtertuin, gelegen op het noordwesten moet dit zeker goed komen. Vanuit de schuifpui in de woonkamer, maar ook via een toegangsdeur op de overloop, bereiken we het terras. Dit is een heerlijke plek om de dag te starten met een heerlijke kop koffie of thee. Plaats een royale lounge set en het genieten kan beginnen! De tuin biedt volledige privacy en is verder voorzien van: een gazon, verschillende hagen en borders met diverse soorten (vaste) beplanting. Dit gaat absoluut een plek worden waar je heerlijk buiten kunt genieten.

Aan de achterzijde van de tuin vinden we een vrijstaande garage (voorzien van elektra) en een royale carport. Dit is een ideale plek voor het stallen van bijvoorbeeld een caravan.

Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

Bijzonderheden:

- * Wonen op de uniek gelegen "Etsberg".
- * Fantastische en rustige ligging.
- * Energielabel A
- * Volledige isolatie, dubbele HR beglazing en vloerverwarming
- * Hybride warmtepomp (2023), airco (2 stuks, 2022) en zonnepanelen (21 stuks, eigendom)
- * Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- * Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A73

Omgeving:

Vlodrop waartoe het Buurtschap "de Etsberg" behoort is gelegen aan de Duitse grens en hier stroomt de meanderende rivier de Roer Nederland binnen. Het is een afwisselend landelijke en bosrijke omgeving. Het ligt aan de rand van het Nationaal Park De Meinweg met haar uitgestrekte bossen, heide en velden, ideaal om te fietsen en te wandelen. Ook het Duitse achterland heeft vele mogelijkheden om te genieten van de omgeving.

Vlodrop beschikt over alle basis voorzieningen en ligt op circa 10 kilometer ten Zuidoosten van de stad Roermond met zijn vele maasplassen, Designer Outlet Center, en sfeervolle en historische binnenstad.

WONING

in beeld































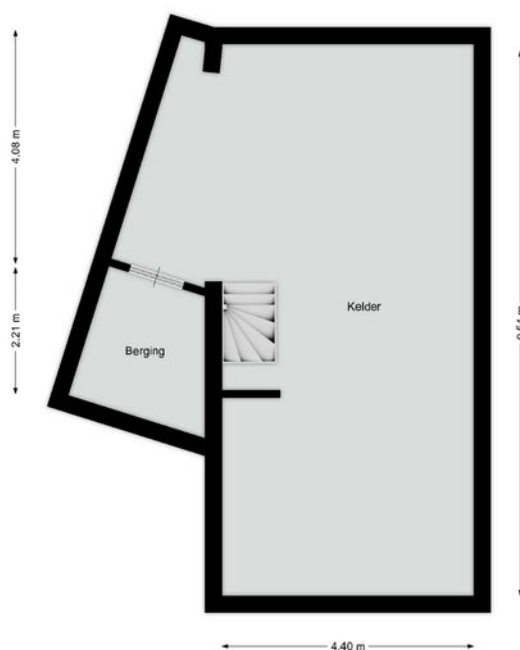
PLATTEGROND

Begane grond



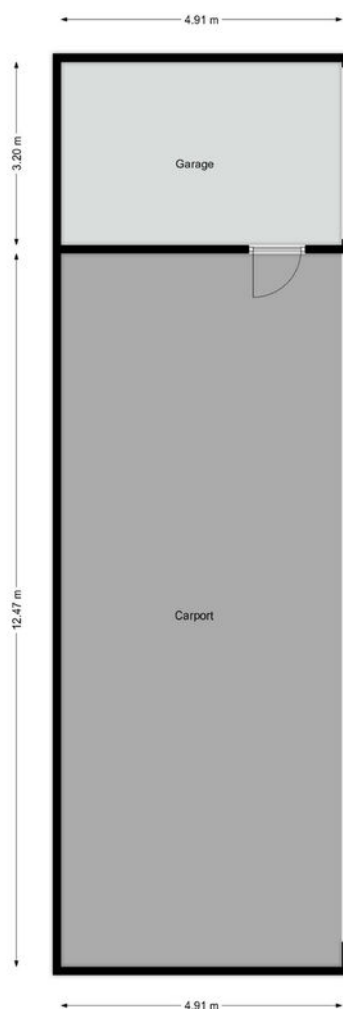
PLATTEGROND

Kelder



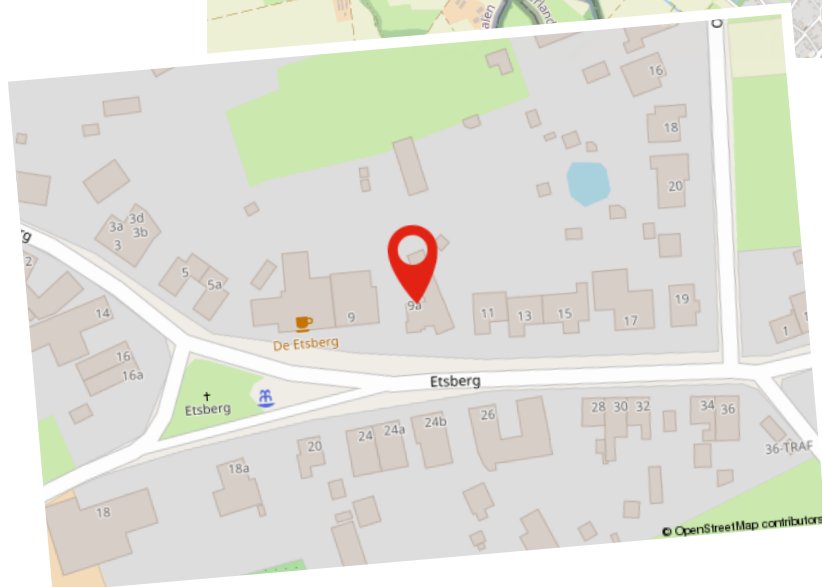
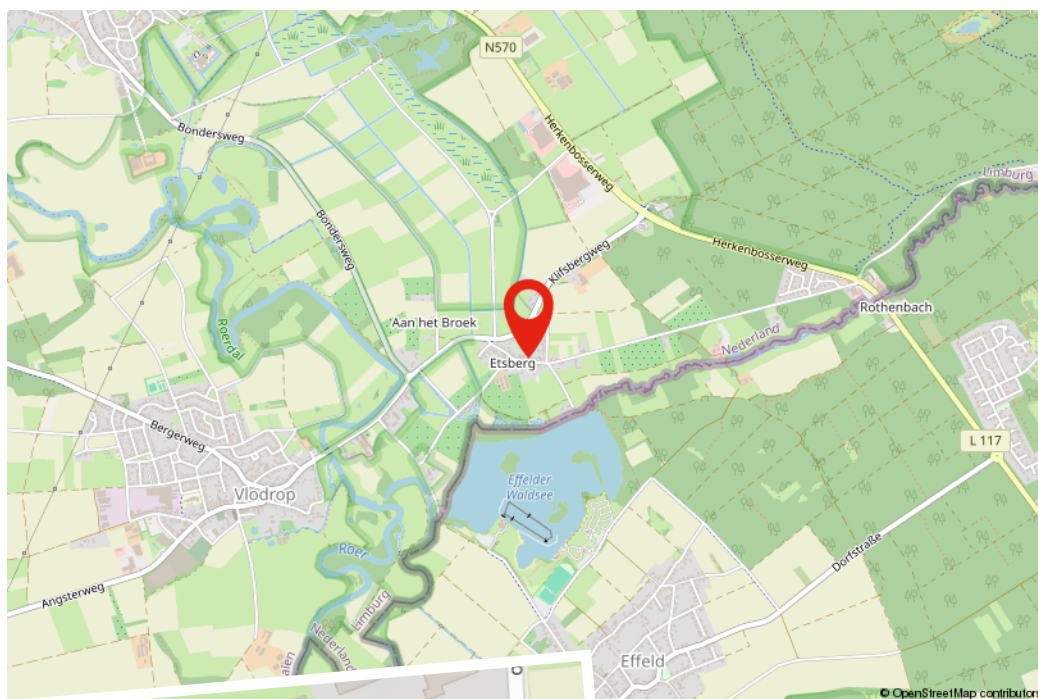
PLATTEGROND

Garage en carport



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is vervaardigd op Perceelnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Vlodrop G 1713	
—	Vaerspelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een versluttend uitsluitend, geldend op 11 oktober 2024.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan de kadastrale kadastrale grenzen worden geen betrouwbare metingen ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de mogelijkheid
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 hypotheeken 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

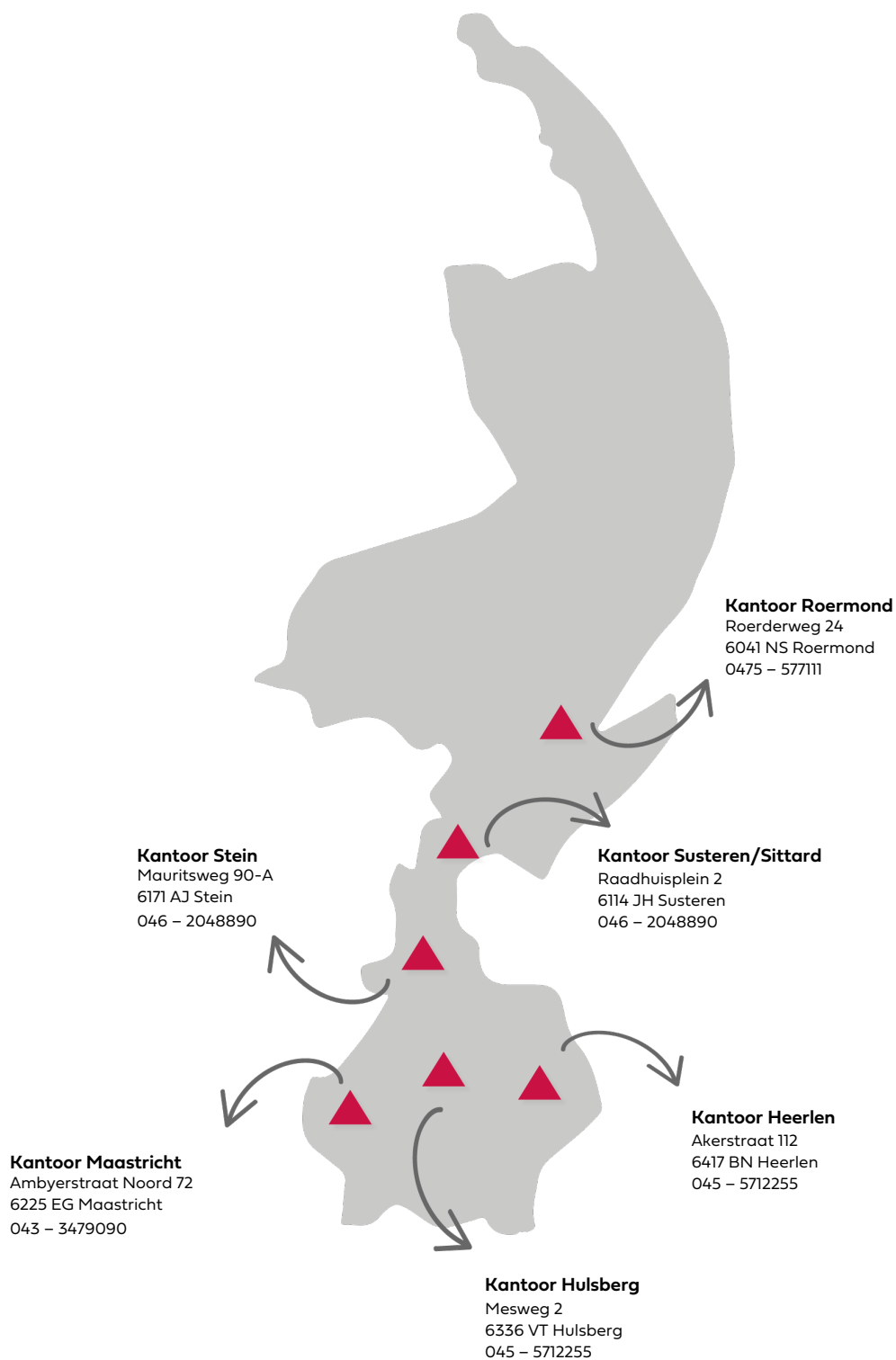
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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