

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond
Schuitenberg 10

Vraagprijs € 299.000 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, 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	€ 299.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1887
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	47 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	67 m ²
Inhoud	236 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In centrum, beschutte ligging
---------	-------------------------------

Tuin

Type	Geen tuin
Hoofdtuin	
Tuin oppervlakte	undefined m ²
Oriëntering	
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant 2007
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Aangebouwd steen

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Je loopt er misschien zo aan voorbij. Schuitenberg 10 ligt een beetje verscholen, precies zoals je dat bij een fijn stadsadres eigenlijk zou willen. Maar eenmaal binnen ontdek je een verrassend complete stadswoning met veel licht, een slimme indeling en vooral: een ontzettend royaal dakterras.

Hier woon je midden in het centrum van Roermond, met alles wat de stad te bieden heeft letterlijk om de hoek. Je loopt zo naar het Munsterplein, de Roerkade, het station of de Designer Outlet. En toch kun je je op je eigen dakterras volledig terugtrekken uit de drukte van de stad.

Dat is misschien wel het bijzondere aan deze woning. Je woont midden in de stad, maar zodra je de openslaande deuren naar het dakterras opent, ervaar je vooral ruimte, zon en rust.

Begane grond:

Via de entree stap je binnen in een lichte ruimte die direct een prettige eerste indruk geeft. Er is voldoende plek voor je jas en tas en hier vind je uiteraard ook de meterkast. De entree vormt bovendien een mooie overgang tussen het levendige stadsleven buiten en de rust van je eigen woning.

Op de begane grond bevindt zich de badkamer. Een praktische keuze, want daardoor kun je de eerste verdieping volledig gebruiken om te wonen en heb je op de tweede verdieping alle ruimte om te slapen. De badkamer is compleet ingericht met een douche, wastafel, toilet en aansluiting voor je wasmachine. Een fijne plek om jezelf even helemaal terug te trekken na een drukke (werk)dag.

Eerste verdieping:

Eenmaal boven kom je in de woonkamer. En hier valt meteen op hoeveel licht er binnenkomt. Dat geeft de woonkamer een opvallend vrij gevoel. Omdat de ruimte aan geen enkele zijde direct tegen een andere woning aan grenst, heb je hier nauwelijks het gevoel dat je midden tussen andere huizen woont. Je kijkt niet tegen een buurwoning aan en contactgeluiden van burens spelen hier nauwelijks een rol.

Het is een compacte woonkamer, maar door de hoeveelheid ramen voelt de ruimte groter en luchtiger dan je op basis van de vierkante meters misschien verwacht. De parketvloer zorgt voor een warme basis en maakt de woonkamer bovendien gemakkelijk in te richten.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Ook hier profiteer je van de grote ramen aan de kant van de Schuitenberg, waardoor je tijdens het koken volop daglicht hebt. De keuken is praktisch ingericht met veel bergruimte in de boven- en onderkasten en een royaal werkblad. Je hebt daardoor alle ruimte om uitgebreid te koken of juist snel een maaltijd op tafel te zetten. Je beschikt over een vrijstaand Smeg-kooktoestel met afzuigkap, een magnetron en een ruime vrijstaande Smeg koel-vriescombinatie.

Ook hier ligt een parketvloer, waardoor de keuken mooi aansluit op de sfeer van de woonkamer.

Dakterras:

En dan misschien wel de grootste verrassing van deze woning: het dakterras.

Met circa 26 m² heb je hier voor een woning midden in de binnenstad echt opvallend veel buitenruimte. Zet een grote tafel neer voor lange zomeravonden, maak een comfortabele loungehoek of creëer je eigen kleine buitenkeuken. Er is ruimte genoeg om er iets persoonlijks van te maken. De ligging op het westen maakt het terras bovendien bijzonder aantrekkelijk. In de middag komt de zon steeds verder het terras op en richting de avond kun je hier nog lang van de zon genieten.

Wat je hier vooral ervaart, is vrijheid. Door de ligging en de omliggende bebouwing zit je behoorlijk beschut en heb je veel privacy. En misschien nog verrassender: op het terras hoor je de stad nauwelijks.

Je zit midden in Roermond, maar boven op je eigen dakterras voelt het bijna alsof de stad even op afstand staat. En dat is precies waarom dit dakterras zo bijzonder is. Veel stadswoningen en appartementen hebben een balkon of een klein terras. Hier heb je een volwaardige buitenruimte waar je daadwerkelijk kunt leven.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is ingericht als slaapverdieping. De slaapkamer van circa 12 m² voelt door de ramen opnieuw opvallend vrij. De dakkapel aan de noordzijde zorgt voor prettig daglicht en is voorzien van een rolluik, zodat je de kamer 's avonds goed kunt verduisteren. Ook hier grenst de ruimte niet direct aan een ander gebouw. Dat geeft de slaapkamer een rustig en vrij gevoel. Een fijne plek om je terug te trekken na een dag in de stad.

In de schuine van het dak zijn bovendien twee handige bergkasten gemaakt. Ideaal voor kleding, beddengoed of andere spullen die je graag uit het zicht houdt. De parketvloer zorgt ook hier voor een warme uitstraling.

Op deze verdieping vind je daarnaast een praktische berging. Hier kun je je strijkplank, schoonmaakspullen en koffers kwijt. Ook de cv-installatie (Vaillant, 2007, eigendom) is hier opgesteld.

Interessant is dat hier een aan- en afvoer voor water aanwezig is. Met wat hulp van een loodgieter zou je hier dus ook een wasmachineaansluiting kunnen realiseren. Je kunt de wasmachine dan uit de badkamer halen en naar boven verplaatsen.

Tevens bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte.

Buitenberging:

Links van de woning zit, een beetje verborgen achter een smalle deur, een ruime berging van circa 10 m².

Een ideale plek voor je fietsen, scooter, gereedschap en andere spullen die je liever niet in huis hebt. Ook je containers kun je hier kwijt. En wanneer de zomer voorbij is, is dit natuurlijk dé plek om je tuinmeubels, barbecue of andere spullen van het dakterras op te bergen.

Omgeving:

Schuitenberg 10 ligt midden in het historische centrum van Roermond. Vanuit hier wandel je zo naar het Munsterplein, de Markt, de Roerkade en de gezellige winkelstraten. Koffie drinken, lunchen, uitgebreid dineren of even snel een boodschap doen: het kan allemaal op loopafstand.

Ook het Designer Outlet Roermond ligt dichtbij, net als het NS-station. Voor ontspanning hoef je de stad bovendien niet ver achter je te laten. De Maasplassen en het omliggende Limburgse landschap zijn vanuit Roermond gemakkelijk bereikbaar en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

WONING

in beeld



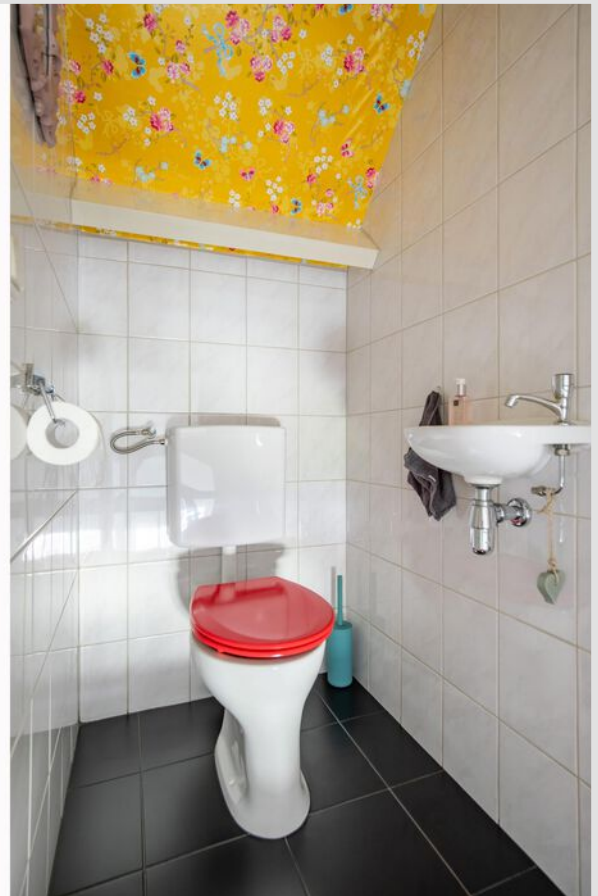










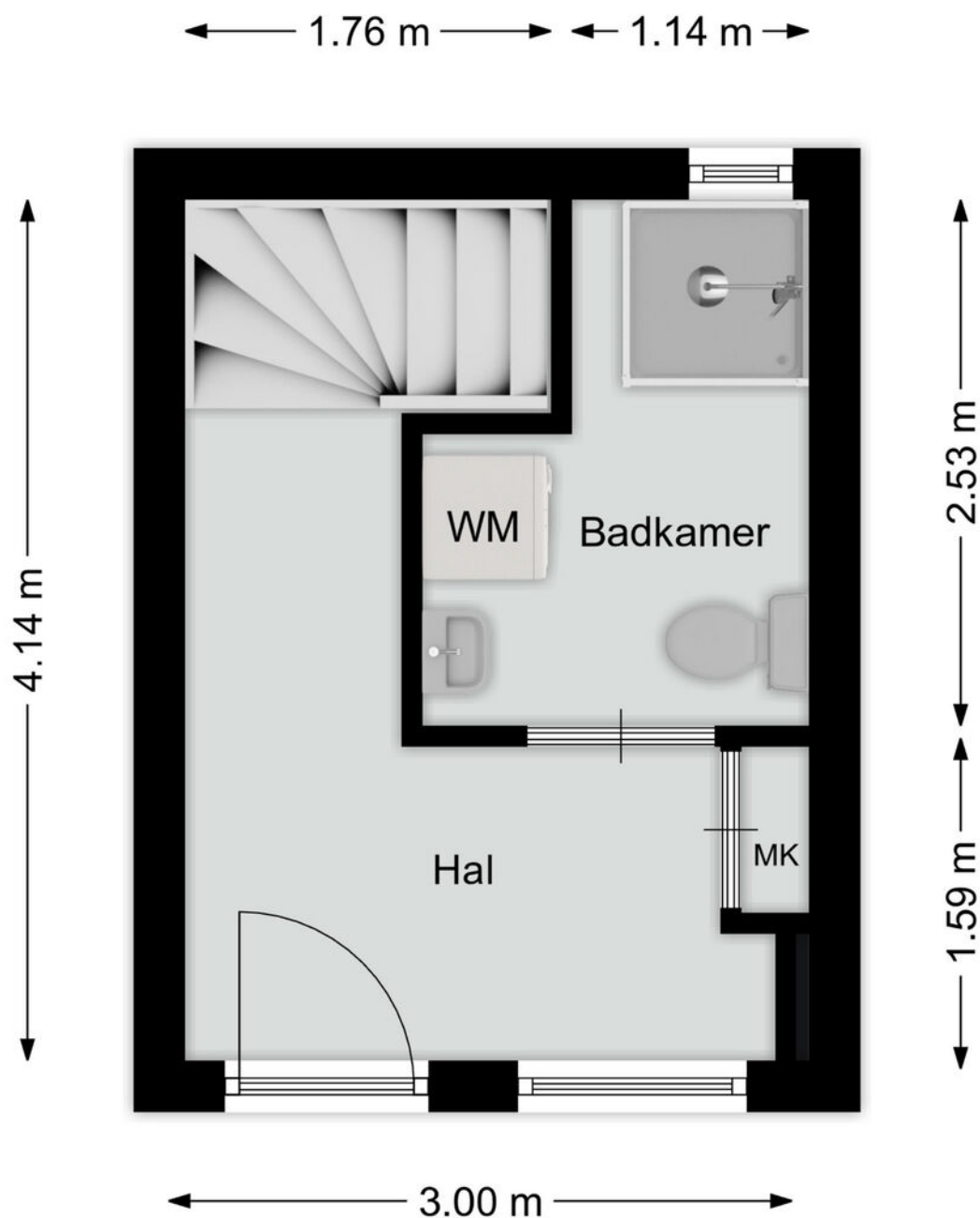






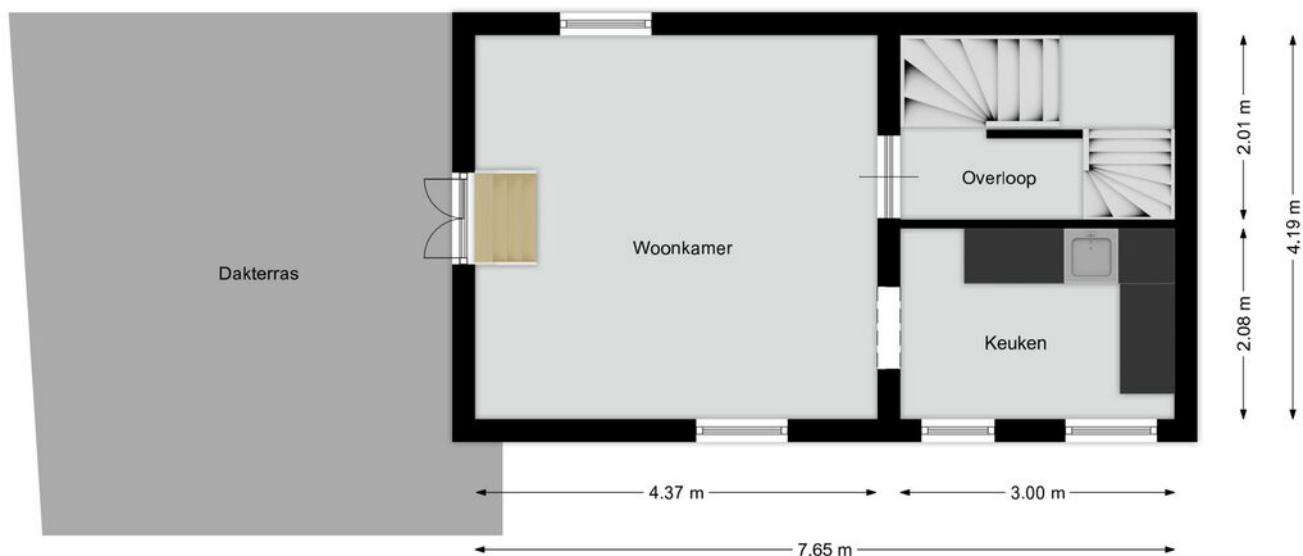
PLATTEGROND

Entree



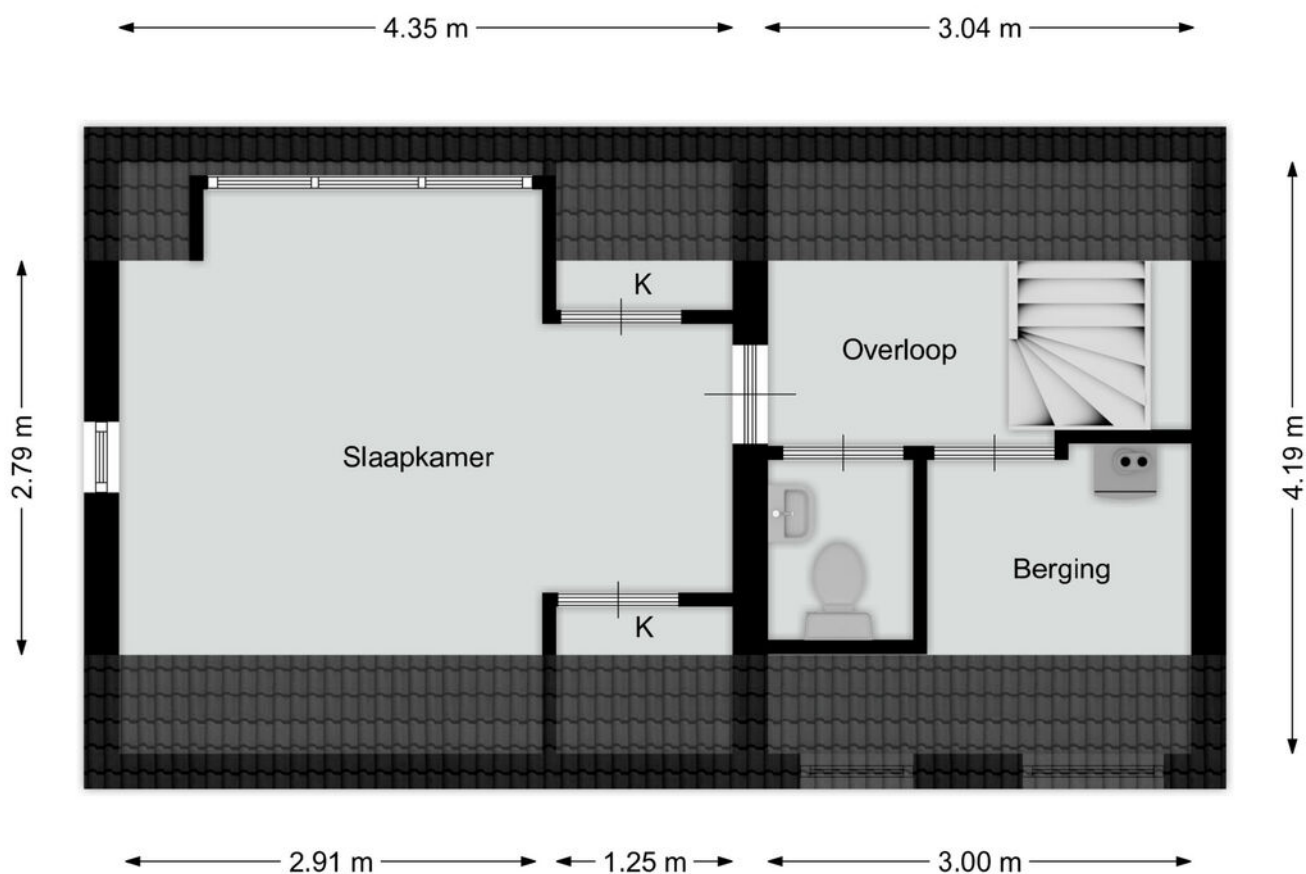
PLATTEGROND

Eerste verdieping



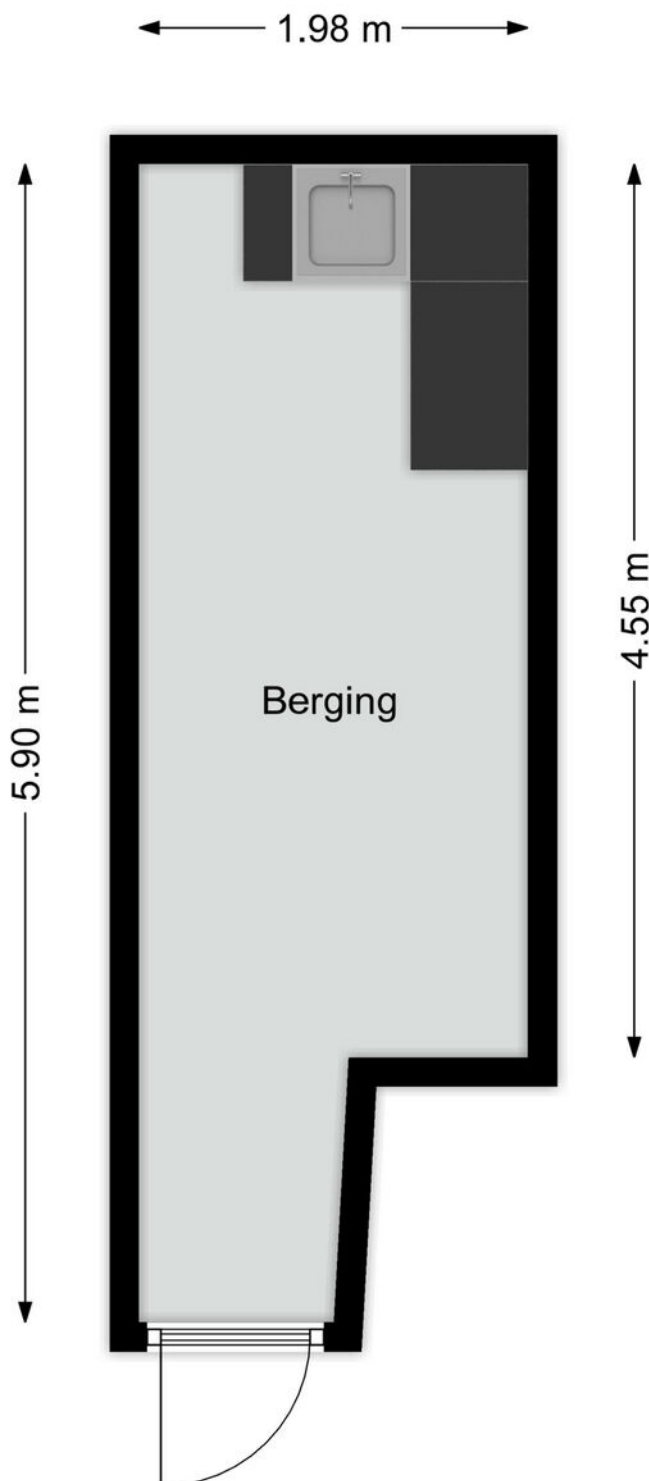
PLATTEGROND

Tweede verdieping



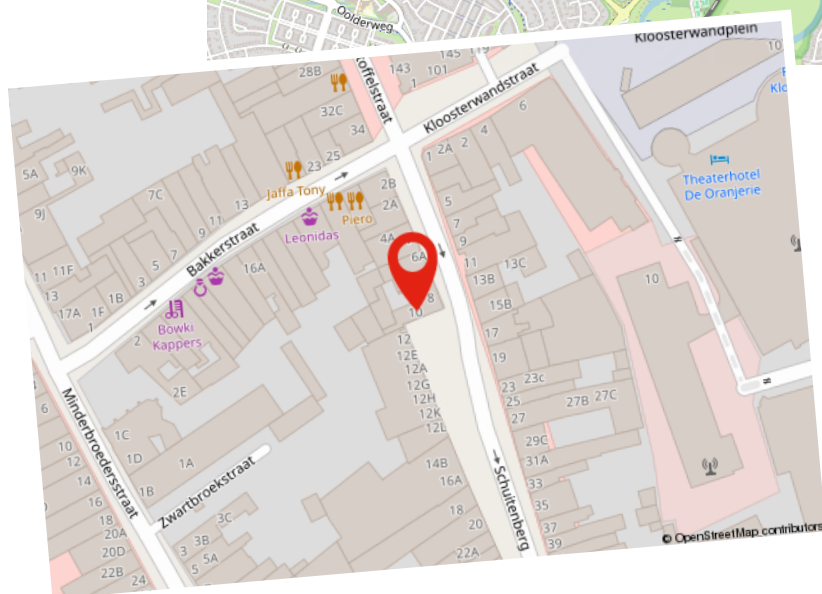
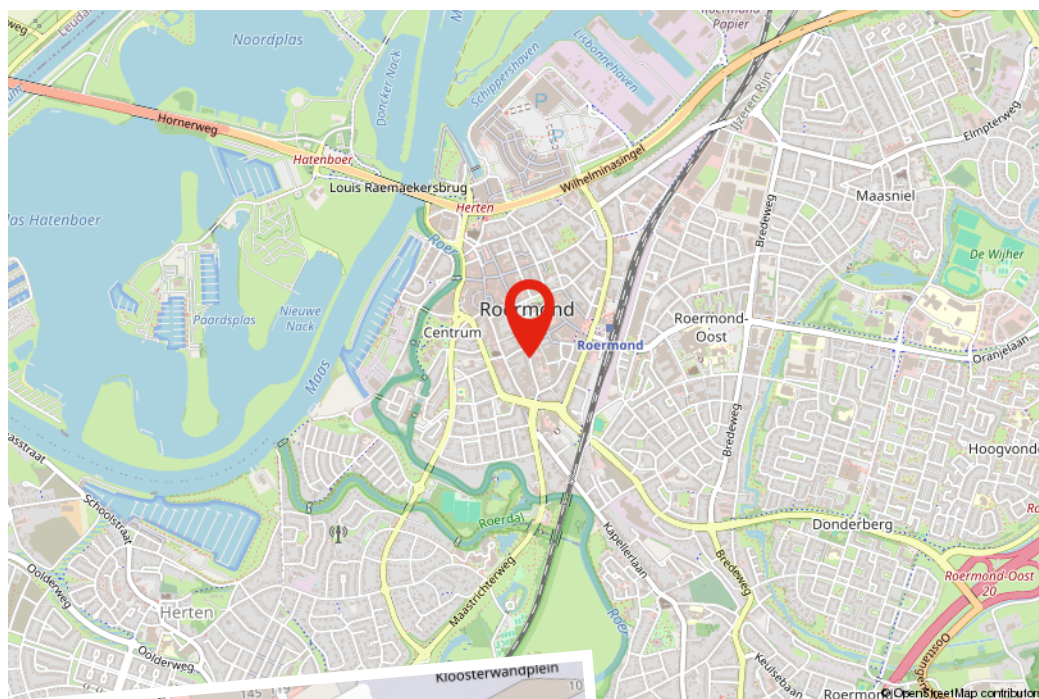
PLATTEGROND

Berging



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



[illegible]

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.

kadaster



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 per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- 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 en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. 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 en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

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 beroepsaansprakelijkheid. 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



[illegible]

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111