

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Sint Odilienberg

Halfersstraat 21

Vraagprijs € 625.000 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

Luc Sonntag

l.sonntag@damen-og.nl
0475-577111
06 31795797



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	830 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	164 m ²
Inhoud	602 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	0 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	70 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
---------	---

Tuin

Type	Achters tuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	702 m ²
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit trendline aquapower 2016
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	In pandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Fraaie vrijstaande woning met mooie en vrije ligging aan de achterzijde aan een park met natuurvijver. Deze woning is ideaal voor iemand die ruimte zoekt, graag in een natuurlijke omgeving woont en houdt van rust, ruimte en privacy. Aan de voorzijde is de woning gelegen aan een doodlopend woonerf, met vrijstaande woonhuizen rondom. De voorzieningen van Sint Odiliënberg liggen binnen handbereik. Rondom de woning liggen voldoende openbare parkeergelegenheden, veel groen en een speeltuintje voor de kinderen. Kortom, heerlijk wonen!

De woning ligt op een mooi perceel met ruime voortuin, achtertuin en dakterras, bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer. In 2023 is de woning gemoderniseerd door de huidige eigenaren en is er een mooie nieuwe Italiaanse designkeuken geplaatst van Zampieri, een nieuwe badkamer, nieuwe toiletruimtes, nieuwe vloeren en is de begane grond opnieuw gestuct en geschilderd. Ook is er bij deze woning aan duurzaamheid en energiebesparing is gedacht. De woning is vanuit de bouw in 1997 geheel geïsoleerd. Daarnaast zijn er drie airco's aanwezig die in combinatie met de 12 zonnepanelen (in 2024 geïnstalleerd) ideaal gebruikt kunnen worden om het gasverbruik te verminderen. De woning heeft dan ook energielabel A.

Indeling

Begane grond

Royale entree/hal (circa 20 m²) met trapopgang, meterkast en toegang tot alle vertrekken. De toiletruimte is in 2023 vernieuwd, geheel betegeld en voorzien van zwevend closet en fonteintje. Ruime Z-vormige woonkamer (circa 42 m²) aan de achterzijde van de woning met fijne lichtinval en prettig tuincontact door de aanwezigheid van grote raampartijen en tuindeuren. De woonkamer is tevens voorzien van een airco. Ruim opgezette en in 2023 nieuw geplaatste keuken (circa 15 m²) van Italiaans design met Dekton aanrechtblad en verschillende inbouwapparatuur zoals stoomoven, combimagnetron, koelvriescombinatie, inductiekookplaat met ingebouwde Bora afzuiging, vaatwasser, spoelbak met Quooker en diverse opbergkastjes en lades en een elektrische designradiator. Vanuit de hal is tevens een kantoorruimte/werkkamer (circa 11 m²) te bereiken, die het ook mogelijk maakt om als slaapkamer te gebruiken. Ook vanuit deze kamer is er fijn tuincontact met de ligging aan de achterzijde. Ruime berging en wasruimte (circa 10 m²) met aansluitpunten voor het witgoed. Van deze ruimte zou ook een badkamer gemaakt kunnen worden, waardoor je de woning levensloopbestendig kunt gebruiken. In 2023 is de begane grond opnieuw gestuct en geschilderd en is er in de woonkamer, keuken, hal, werkkamer een nieuwe doorlopende pvc-vloer gelegd.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers, separate toiletruimte en badkamer. De badkamer is in 2023 vernieuwd en voorzien van een vrijstaand ligbad, inloepdouche, dubbele wastafel met meubel, vloerverwarming, spiegel met verlichting en een elektrische designradiator. De separate toiletruimte is ook in 2023 vernieuwd en geheel betegeld. Er zijn momenteel twee slaapkamers en een walk-in closet. Door de grootte zou er een mogelijkheid zijn om er drie slaapkamers van te maken. Een van de slaapkamers is aan de voorzijde gelegen en is circa 8 m². De hoofdslaapkamer is ruim, circa 24 m² en heeft toegang tot een eigen walk-in closet (circa 7 m²) en het riante dakterras van circa 35 m². Hier is het heerlijk vertoeven met prachtig uitzicht aan de achterzijde over de tuin en het achtergelegen park met vijver. Beide slaapkamers zijn voorzien van een airco-installatie en nieuwe vloerbedekking. Bijzonder aan de eerste verdieping is tevens de hoogte waardoor je een extra ruimtelijk gevoel ervaart. Tot slot zijn er op de verdieping praktische muurkasten gelegen waarvan een kast dient voor de opstelling van de cv-ketel (Nefit Trendline, eigendom, 2016).

Tuin

De tuin maakt het plaatje helemaal compleet! Deze is mooi aangelegd met gazon, verschillende verrassende hoekjes en terrassen, borders met verschillende beplantingen en hagen. De ligging direct aan de grote vijver is erg bijzonder. Hier is een houten vlonder waar het ook heerlijk vertoeven is. De tuin is zuidoostelijk georiënteerd waardoor er altijd wel een plek in of uit de zon te vinden is. Door de aanwezigheid van bergingen is er ook aan praktische opslagruimte gedacht. Aan de voorzijde is een ruime oprit aanwezig alwaar plek is voor meerdere auto's en een carport waar de auto overdekt kan staan.

Algemeen

- Vrijstaand woonhuis met fijne leefruimtes;
- Woonoppervlakte 164 m², perceelsoppervlakte 830 m²;
- Prachtige ligging aan het water aan de achterzijde;
- Mogelijkheden voor het creëren van extra slaapkamers;
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen en HR++ beglazing en deels HR+ beglazing;
- In 2024 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst;
- In 2023 gemoderniseerd met o.a. nieuwe keuken, badkamer, toiletten, vloeren, schilderwerk, zonnepanelen etc;
- Er is een oplaadpunt aanwezig voor een elektrische auto;
- 3 airco's aanwezig;
- Gelegen aan een rustig en doodlopend woonerf, met uitsluitend bestemmingsverkeer;
- Kindvriendelijke en groene woonomgeving met voorzieningen binnen handbereik;
- Mogelijkheid om woning levensloopbestendig te maken;
- Goede bereikbaarheid door ligging nabij A73.

WONING

in beeld







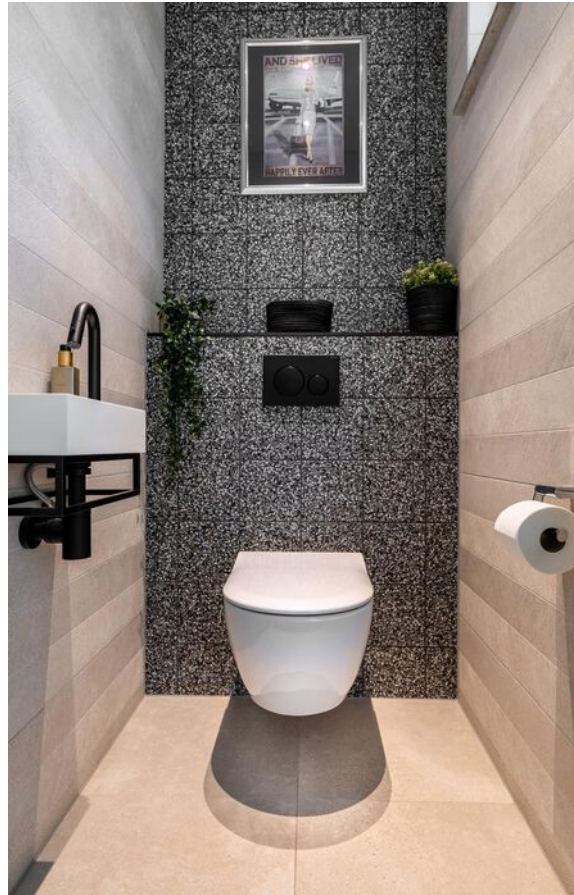






























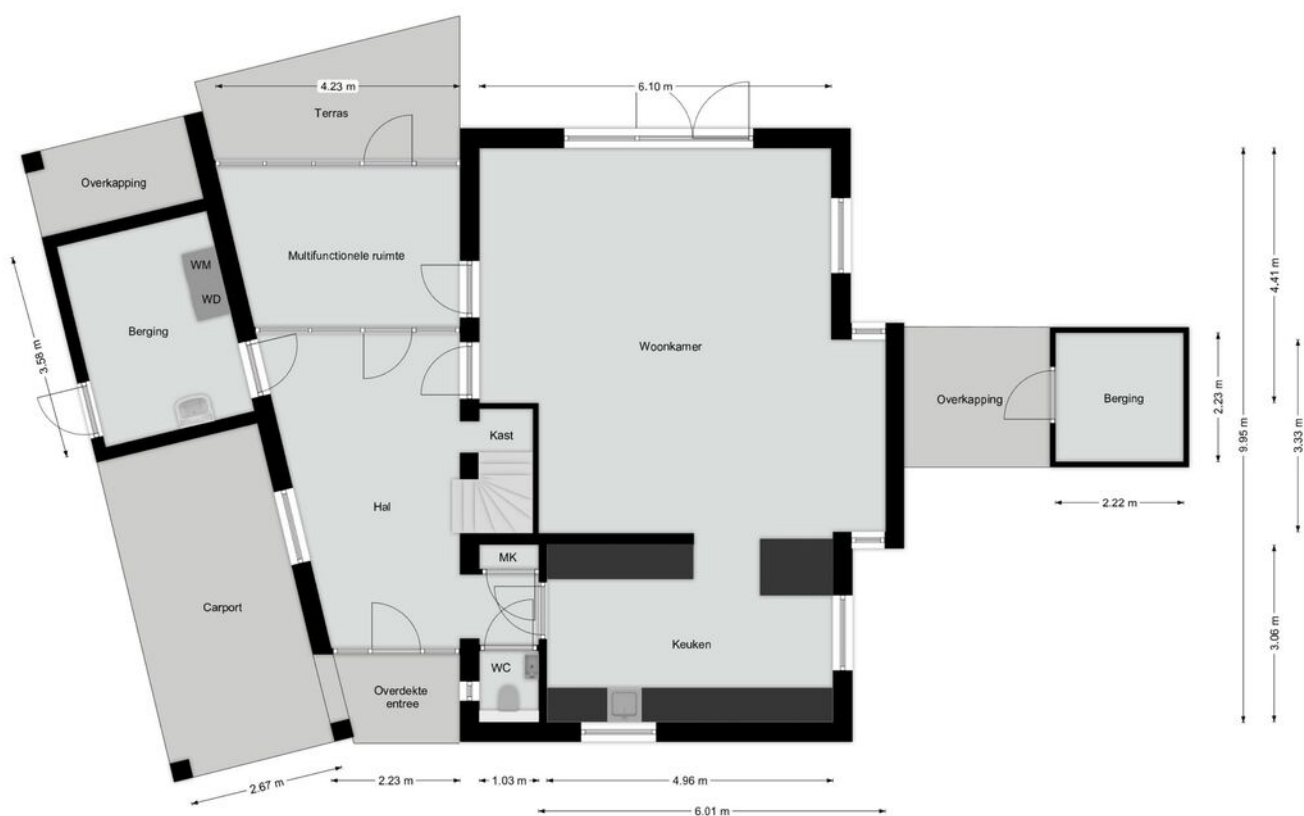






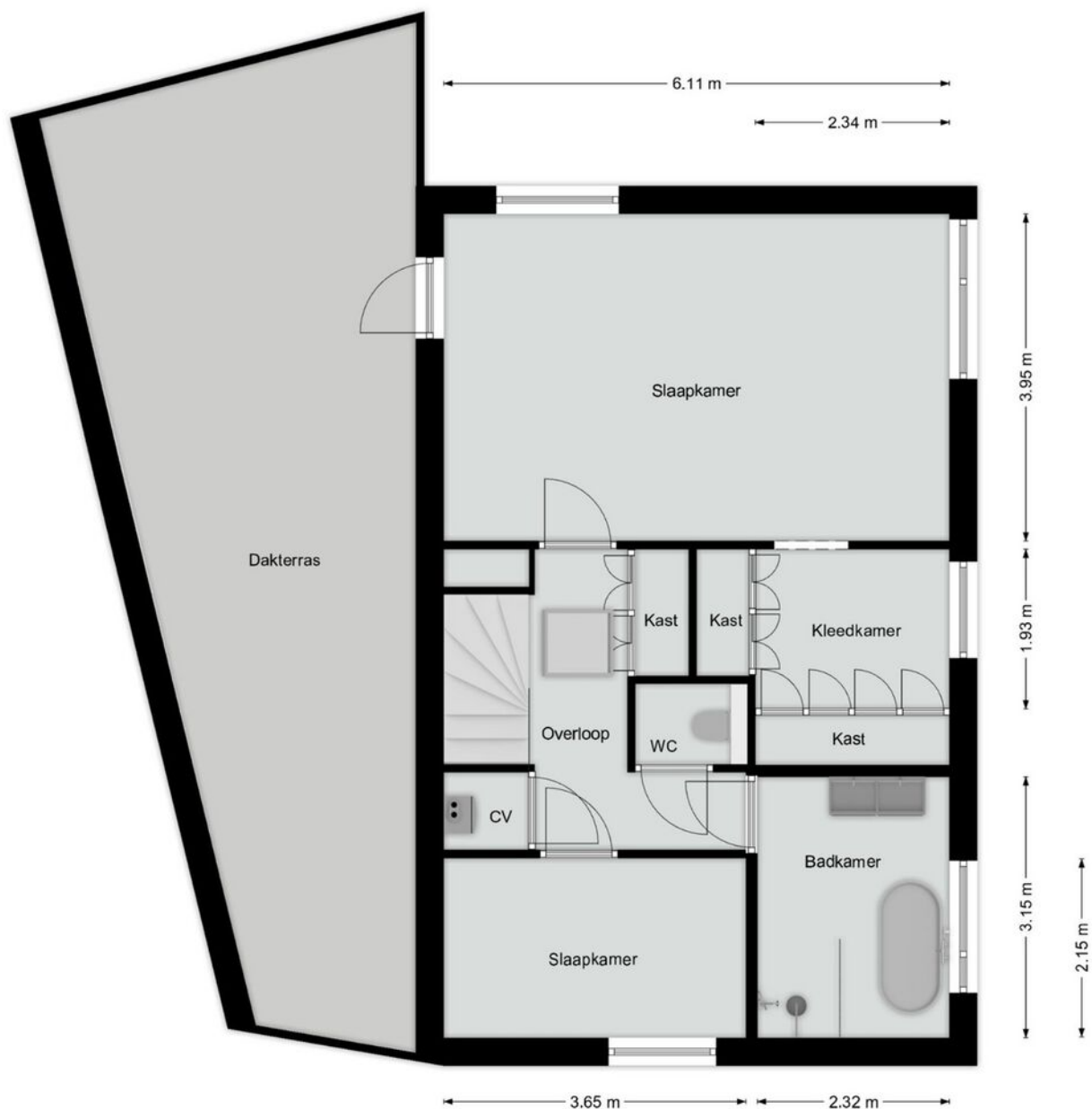
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping (bestaand)



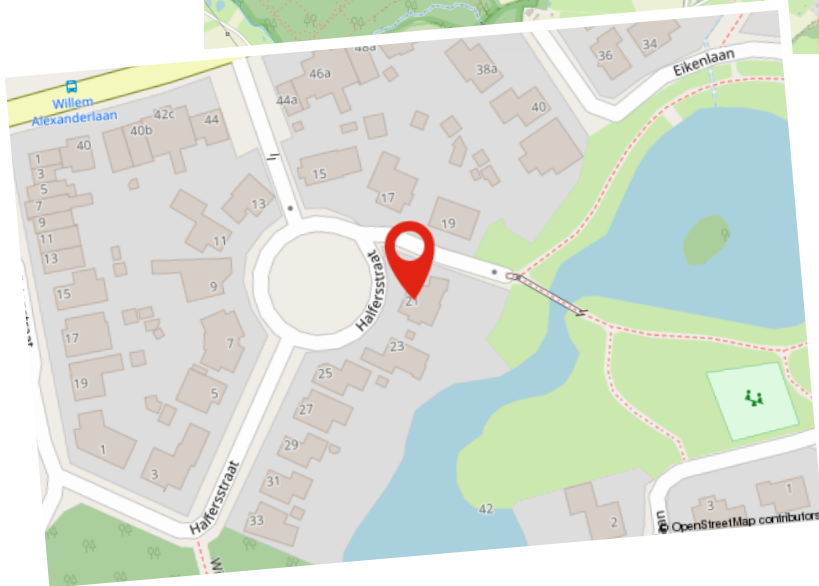
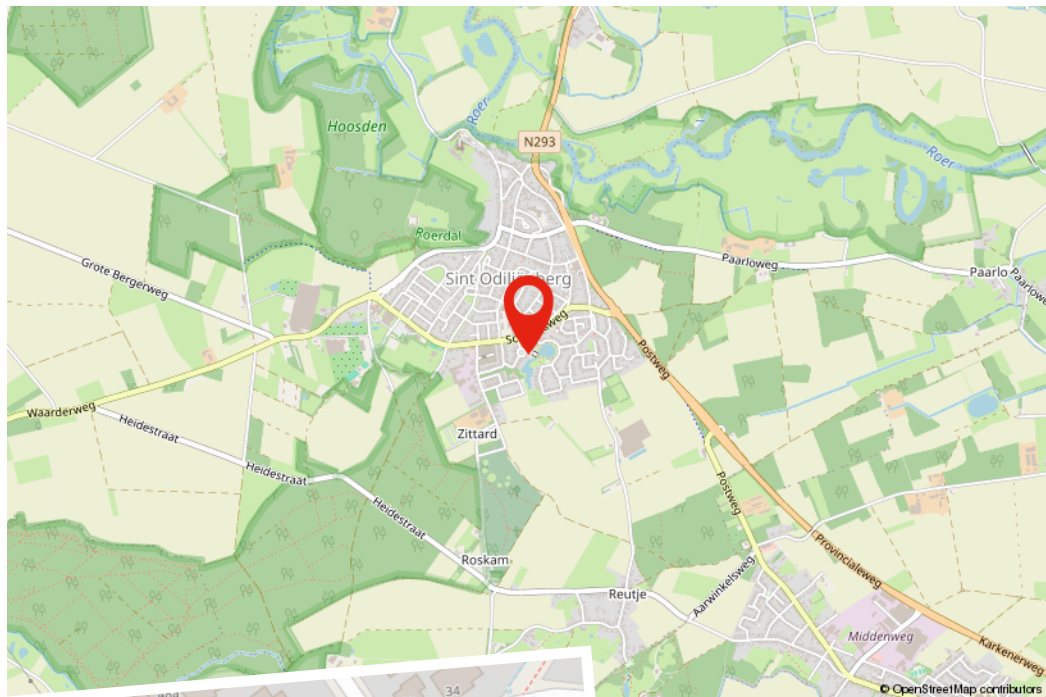
PLATTEGROND

Eerste verdieping (mogelijkheden)

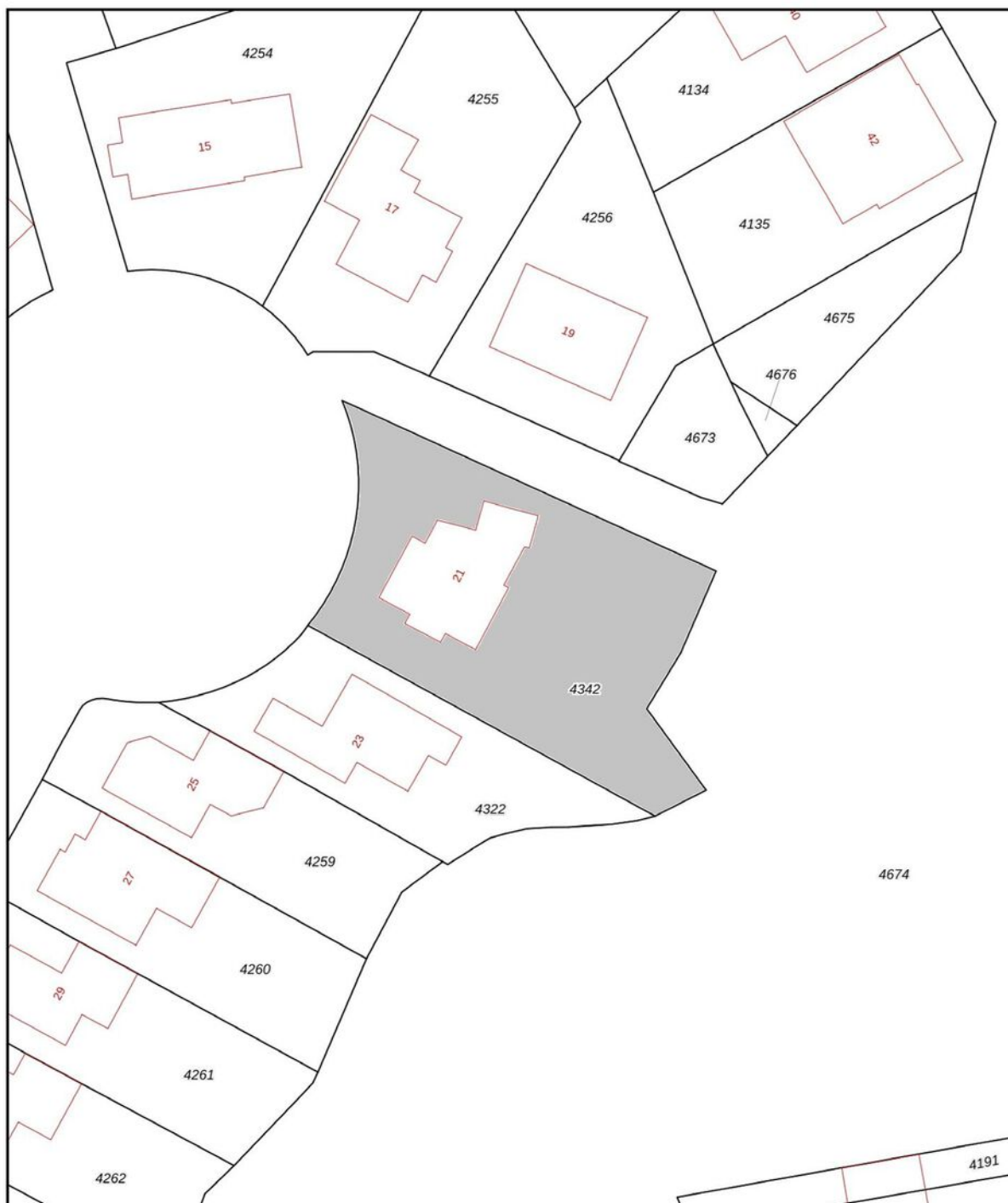


LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500		
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025 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.

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

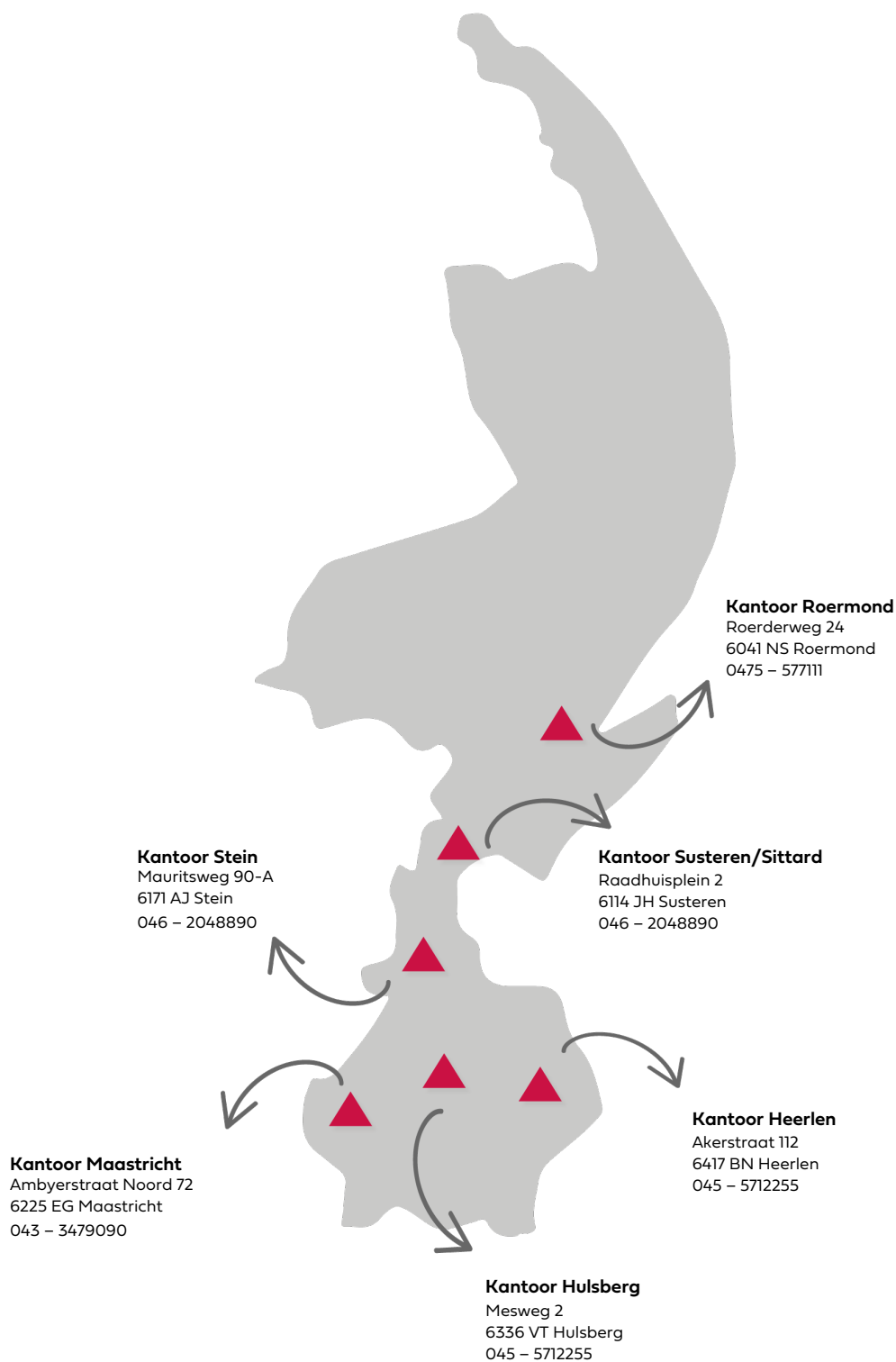
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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





This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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