

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond

Herkenbosscherweg 38

Vraagprijs € 250.000 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	€ 250.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Isolatievormen	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	192 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	82 m ²
Inhoud	320 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	14 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	132 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit 2016
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Starters opgelet! Deze kans mag je niet aan jezelf voorbij laten gaan. Aan de Herkenboscherweg in Roermond ligt deze vrijstaande woning. Deze instapklare woning is de afgelopen jaren ontzettend verwend met veel liefde en aandacht. Het resultaat? Een prachtige woning die sfeer en gezelligheid ademt! Je kunt hier meteen beginnen met verhuizen. Door een woonkamer, ruime keuken, fijne slaapkamer en heerlijke tuin biedt deze woning voldoende leefruimte. Dit aangevuld met de ruime mogelijkheden en rustige ligging, vormen dat deze woning een heerlijke plek is die garant staat voor jarenlang woonplezier. De woning is centraal gelegen nabij een basisschool, sportgelegenheden en uitvalswegen. Tevens is het centrum van Roermond op enkele (fiets) minuten bereikbaar.

Souterrain:

Vanuit de keuken is de provisiekelder toegankelijk.

Begane grond:

We komen binnen in de gang, waar we de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping vinden. We lopen door naar keuken. Deze bevindt zich aan de achterzijde van de woning, waardoor er fijn contact is met de tuin tijdens het koken. De keuken is geplaatst in een praktische L-opstelling, waardoor je over meer dan voldoende werk- en opbergruimte beschikt. Qua kookcomfort beschik je over onder andere: een spoelbak, keramische kookplaat en afzuigkap. 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.

Vanuit de keuken bereiken we de badkamer. Deze is compact, maar compleet, en voorzien van lichte betegeling en een ventilatieraam voor extra daglicht. Met een wastafel en douche heb je een goede basis voor een frisse start van de dag!

We lopen door naar de woonkamer. Warme kleuren, zachte stoffen en naturel materialen; allemaal ingrediënten die bijdragen aan een huiselijk 'ik kom thuis'-gevoel. Dit alles vind je zeker terug in deze prachtige woonkamer. Alles is netjes, maar vooral sfeervol en modern afgewerkt. De mooie houten vloer in combinatie met modern afgewerkte wanden, zorgen voor een ultieme basis. Dit is een blanco canvas waar jij met gemak jouw stempel op kunt drukken. Hoe ga jij het inrichten?

Ten slotte is er nog een bijkeuken aanwezig, toegankelijk via een open doorgang in de hal. Hier beschik je over een separaat toilet met fonteintje, de aansluitingen voor het witgoed en een extra aanrechtblad. Daarnaast is er nog voldoende plaats voor stalling van allerlei spullen. Vanuit deze ruimte heb je tevens toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevindt zich de riante overloop en de slaapkamer. De slaapkamer is van goed formaat en netjes afgewerkt met een laminaatvloer. Ook hier komt lekker veel daglicht binnen, door de grote raampartij. De handige inbouwkast geeft je de nodige bergruimte voor de garderobe.

De overloop is ruim en heeft twee dakramen. Deze ruimte leent zich perfect voor gebruik als hobbykamer of als

De overloop is ruim en heeft twee dakramen. Deze ruimte leent zich perfect voor gebruik als hobbykamer of als studie-/ thuiswerkrimte. Met een uitbreiding in de vorm van een dakkapel, zou hier zelfs nog een tweede slaapkamer gecreëerd kunnen worden. Ook is hier de cv-opstelling (Nefit, 2016, eigendom) netjes weggewerkt in een inbouwkast.

Tuin:

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn op zijn tijd. In de aangenaam groene achtertuin, gelegen op het zuidwesten, moet dat zeker goed komen. Deze tuin biedt de hele dag zon- en schaduwplekken. Plaats een comfortabele lounge set en geniet in alle rust van het buitenleven. Het is hier heerlijk stil... Je hoort slechts de vogels en enkele ritselende bladeren. Een oase van rust en privacy, en dat aan de rand van de binnenstad! De ruime tuin is voorzien van: een gazon, borders met diverse soorten (vaste) beplanting, een achterom met overkapping en een fijn terras. Dit gaat absoluut een plek worden waar je heerlijk buiten kunt genieten.

Vergeet je aan het einde van de dag niet de barbecue aan te steken als een smakelijke afsluiter van een prachtige zomerdag?

Het tuinhuis is ideaal voor het opbergen van klein tuinmeubilair of -gereedschap.

Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

Bijzonderheden:

- * Sfeervol wonen
- * Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
- * Royale tuin met veel privacy
- * Woning bestaat uit twee percelen
- * Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- * Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A73

Omgeving:

Deze woning is gelegen in een fijne kindvriendelijke omgeving in Kapel-Muggenbroek. Deze charmante wijk biedt een harmonieuze mix van rustig wonen en moderne voorzieningen. Met schilderachtige straatjes, groene parken en karakteristieke architectuur straalt Kapel-Muggenbroek een warme en gezellige sfeer uit. De nabijheid van historische bezienswaardigheden, zoals de prachtige kapel waar de wijk zijn naam aan ontleent, voegt een vleugje geschiedenis toe aan de wijk. Kapel-Muggenbroek is ook gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen en faciliteiten. Op korte afstand vind je winkels, restaurants en recreatieve mogelijkheden die voldoen aan al je behoeften. Bovendien is de wijk goed verbonden met het stadscentrum van Roermond en andere belangrijke wegen, waardoor je gemakkelijk kunt reizen naar nabijgelegen steden en bestemmingen.

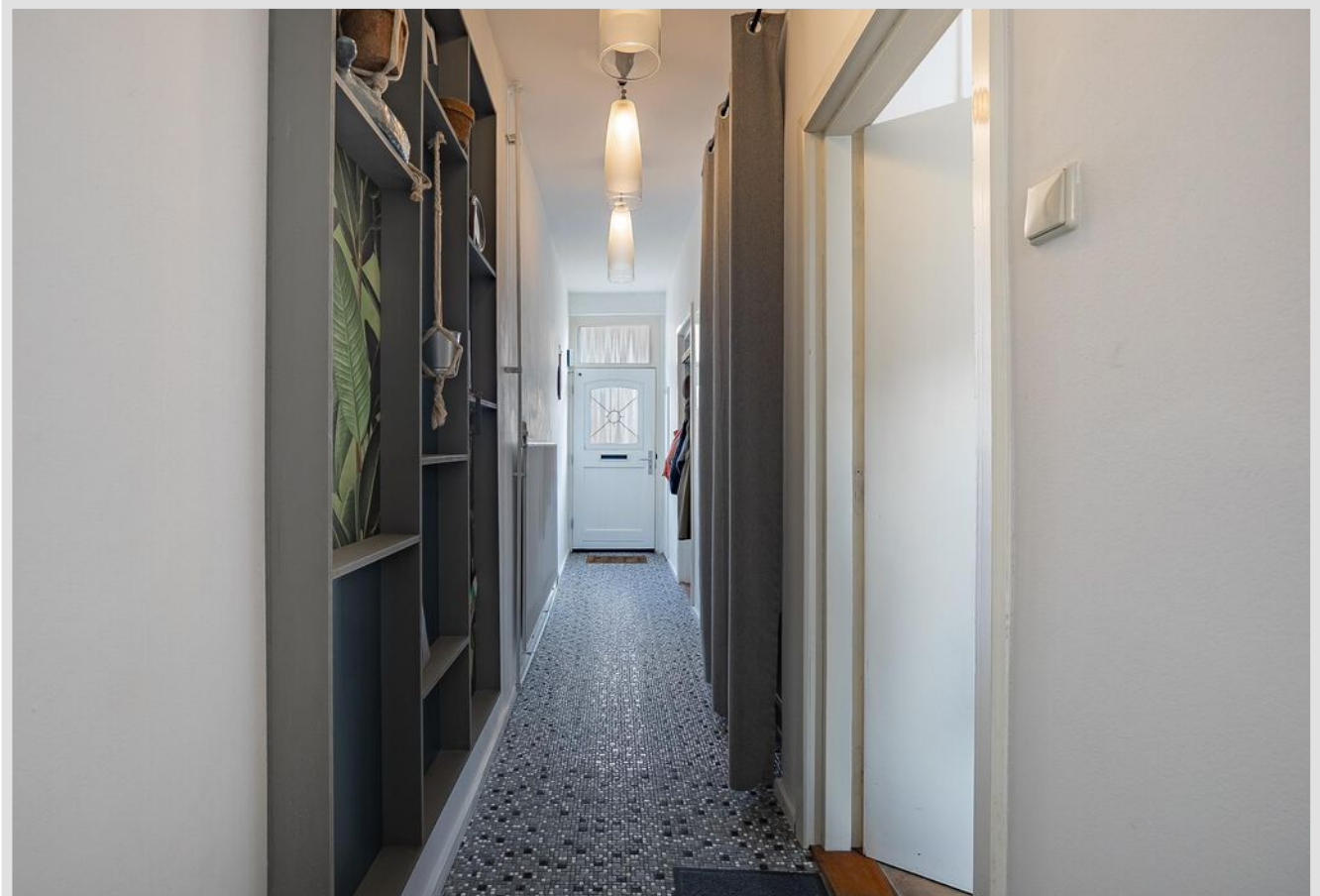
WONING

in beeld



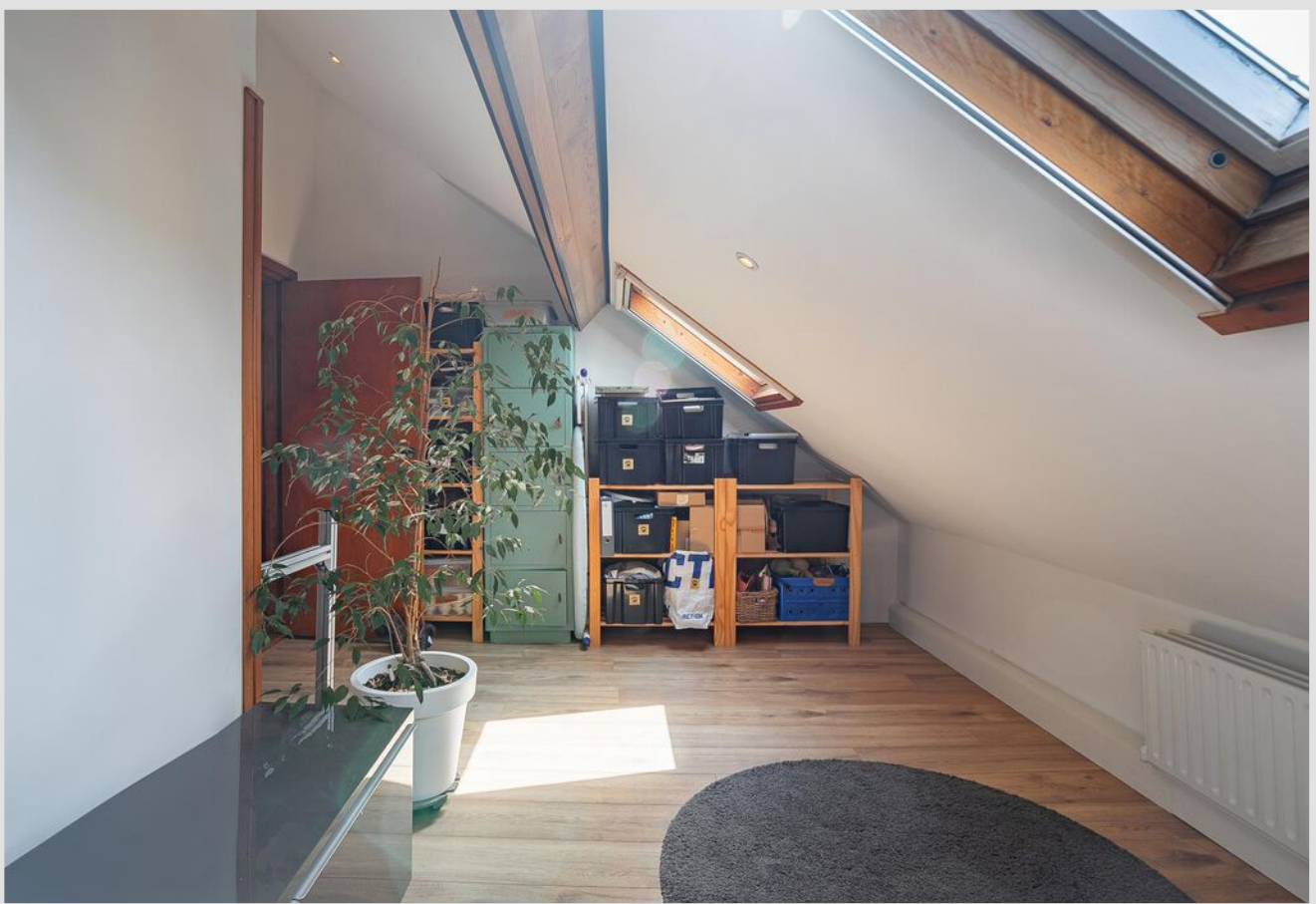














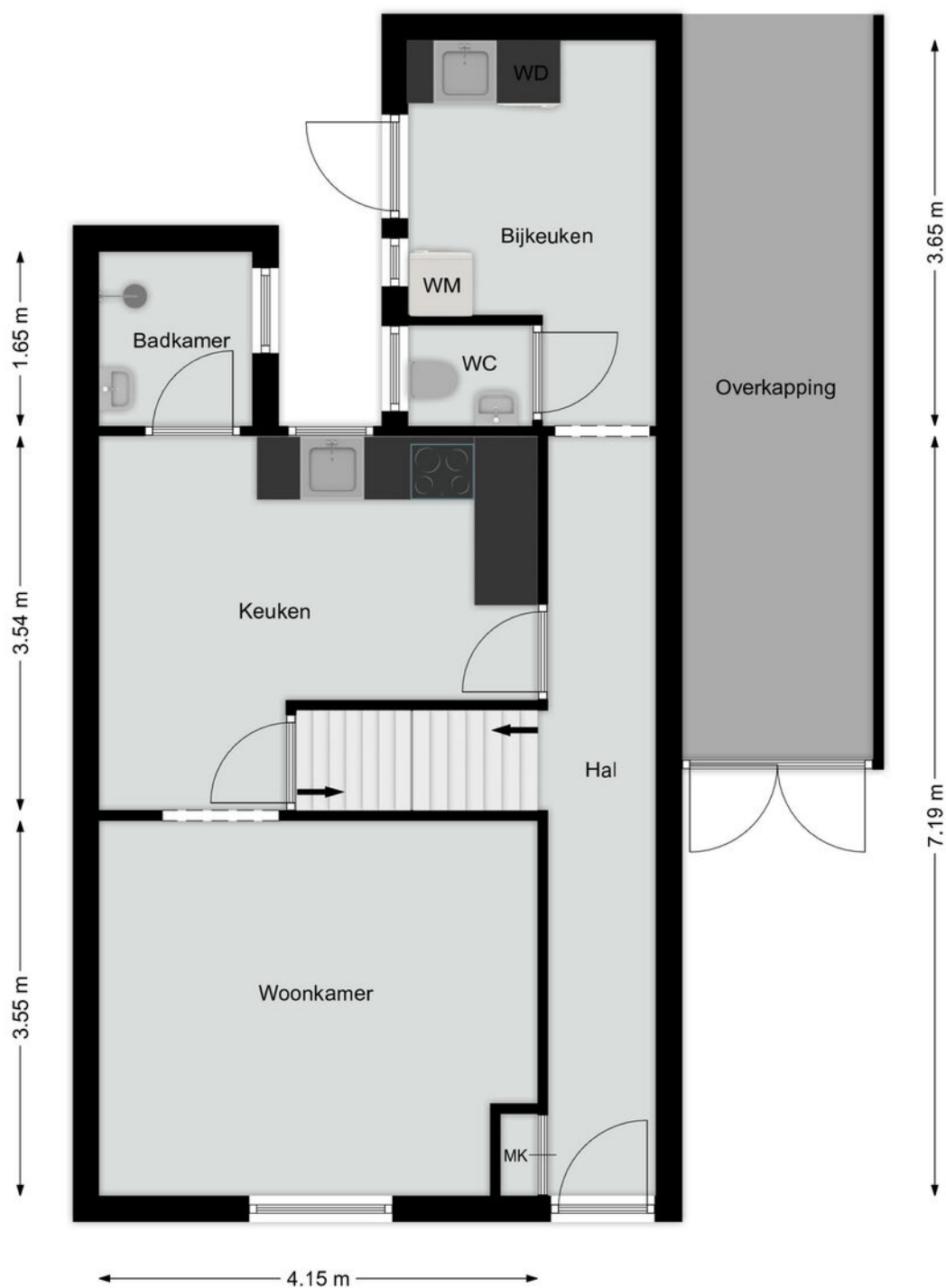






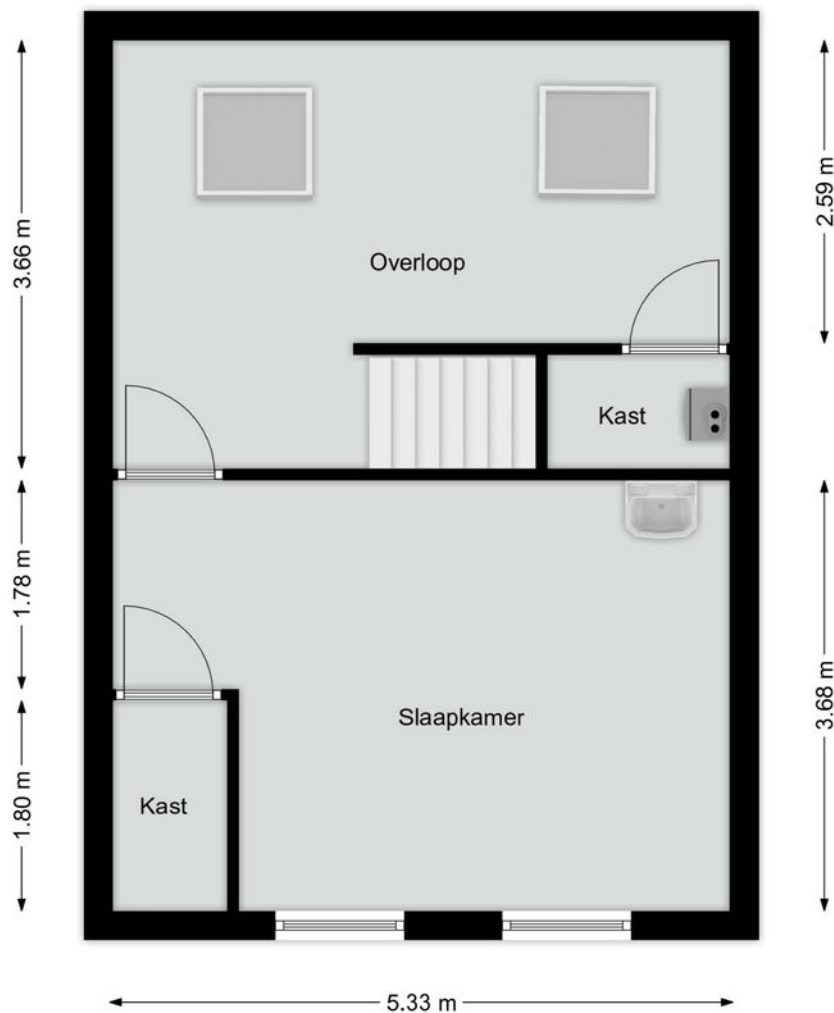
PLATTEGROND

Begane grond



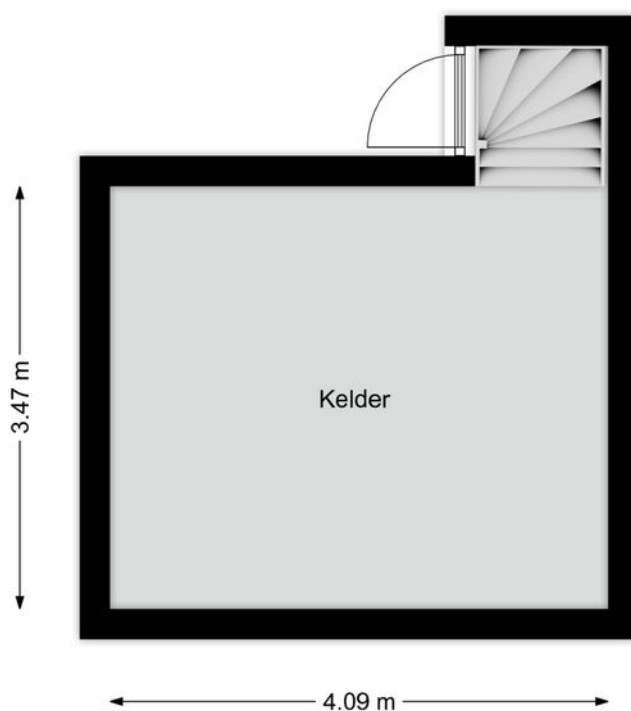
PLATTEGROND

Eerste verdieping



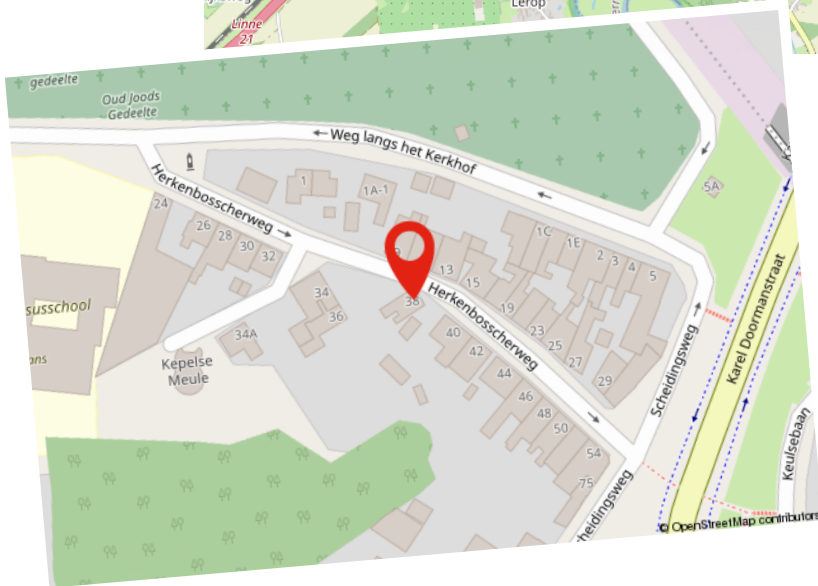
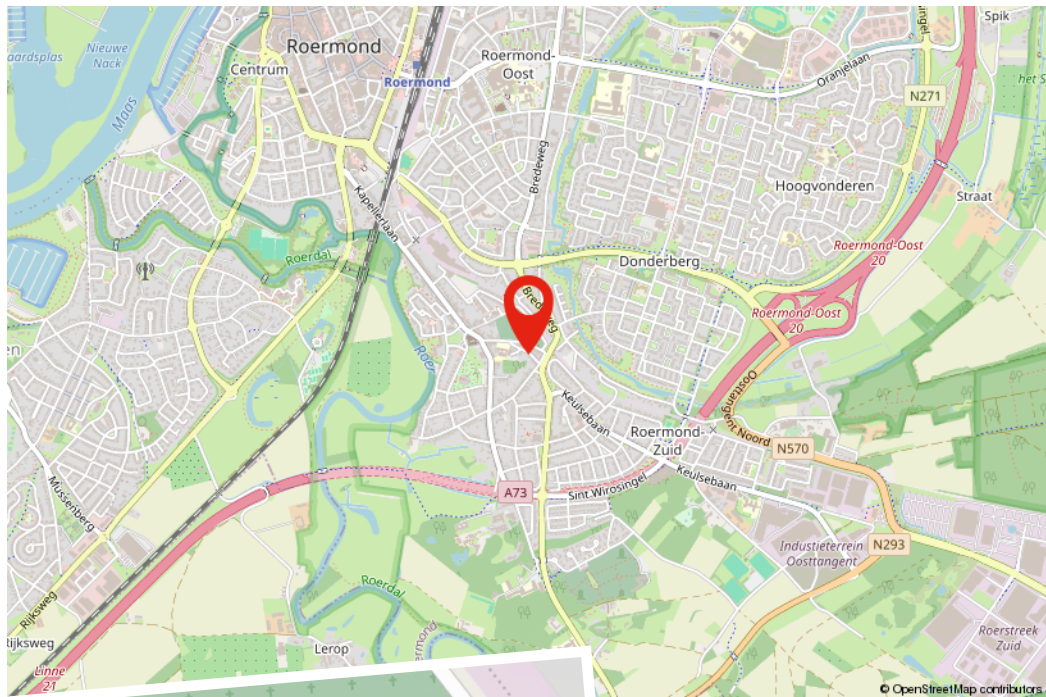
PLATTEGROND

Kelder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht 12345 25 Persceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Roermond Sectie B Perceel 2241 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.	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 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

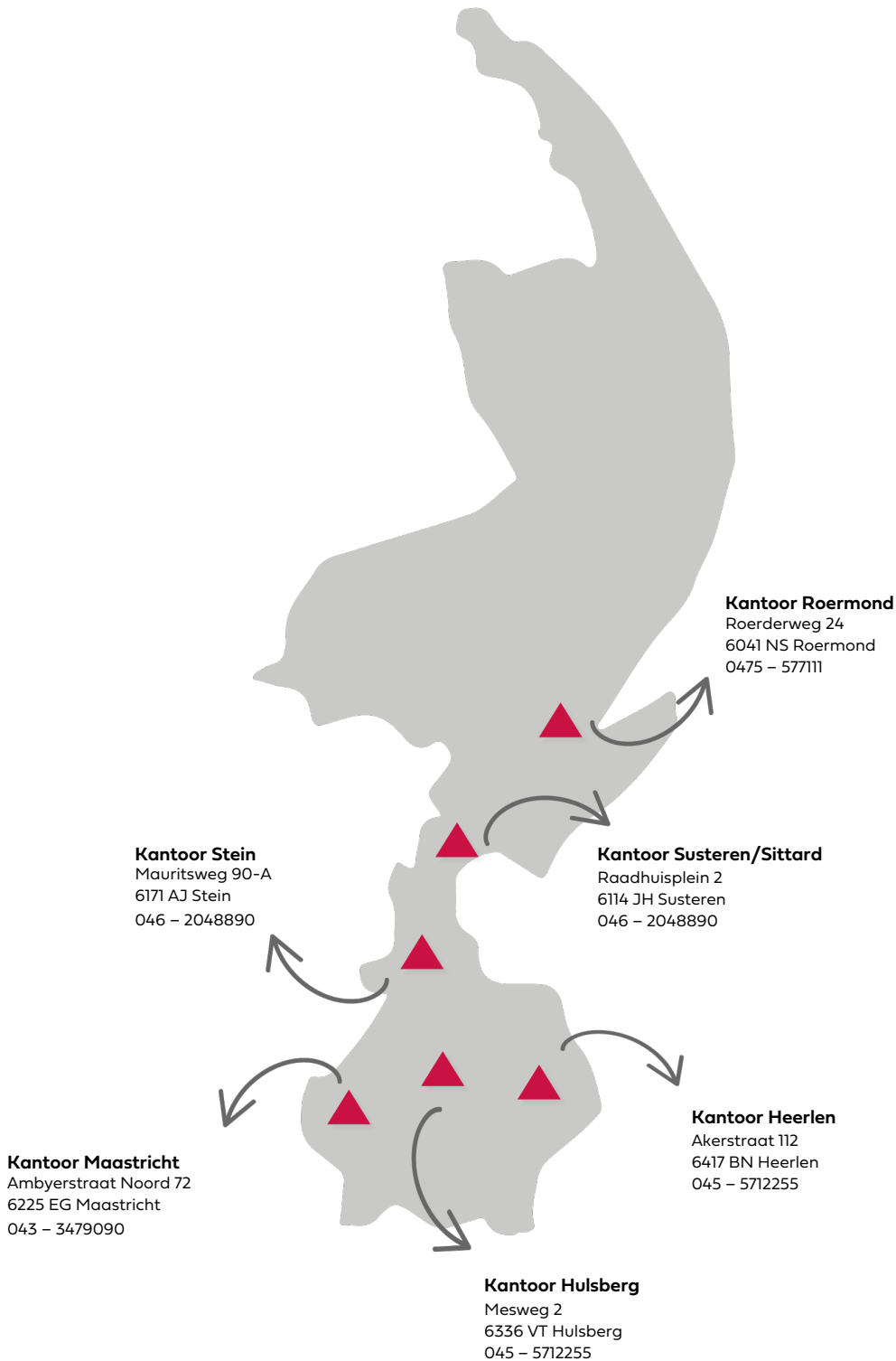
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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