

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Montfort

Linnerweg 44

Vraagprijs € 595.000 k.k.



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
Roland Kuijpers

r.kuijpers@damen-og.nl
0475-577111
06 21550336



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1934
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	6370 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	234 m ²
Inhoud	795 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	30 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	59 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
---------	---

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	6100 m ²
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant eco tec plus
Bouwjaar	2020
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, houtkachel
Heeft schuur/berging	Aangebouwd hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Deze vrijstaande woning biedt een zee aan ruimte en mogelijkheden. Door de ligging aan de rand van Montfort woon je hier lekker rustig. Voeg daar een riant perceel van 6.370 m² aan toe en je beschikt over alle ingrediënten voor jarenlang woonplezier. Door de vrije ligging, kijk je heerlijk uit over de weilanden. Het uitzicht verveelt hier *nóóit*! De woning is gebouwd in 1934 en is de afgelopen jaren grotendeels vernieuwd. In 2020 is er een aanbouw achter de woning geplaatst, waardoor de leefruimte aangenaam vergroot wordt. Door de praktische indeling, heeft de woning mogelijkheden genoeg om hier een heerlijk thuis van te maken voor het hele gezin.

Naast veel woonruimte, beschikt deze woning ook over voldoende opslagruimte door de aanwezigheid van onder andere: een kelder, bergzolder en een aangebouwde werkplaats. De heerlijke diepe tuin maakt het woongenot compleet.

Wordt dit de woning waar jij ja op gaat zeggen?

Souterrain:

Praktische en ruime provisiekelder, bereikbaar via de woonkamer.

Begane grond:

We komen binnen in de hal, waar we de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping vinden. We lopen door naar de woonkamer. Hier valt direct op hoe aangenaam ruim en licht de woonkamer is. De laminaatvloer in combinatie met wanden in neutrale tinten, zorgen voor een ultieme basis. Dit is een blanco canvas waar jij met gemak jouw stempel op kunt drukken. Hoe ga jij het inrichten?

Vanuit de woonkamer bereiken we de keuken. Kookliefhebbers kunnen zich helemaal uitleven in deze woonkeuken. Vrienden en familie kunnen gezellig aanschuiven aan de eettafel terwijl je staat te koken. De keuken is geplaatst in een praktische L-opstelling, waardoor je over meer dan voldoende werk- en opbergruimte beschikt. Daarnaast is het geheel voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, zoals: .

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoed aansluiting, de cv-installatie en het toilet.

Zowel vanuit de bijkeuken als door middel van een zij-ingang is de studio/multifunctionele ruimte bereikbaar. Door de aanwezigheid van een keukenblok en aansluitpunten voor een (tweede) badkamer in de berging, zou deze ruimte zich perfect lenen als B&B.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van goed tot ruim formaat, aangenaam licht en keurig afgewerkt met een laminaatvloer en neutraal afgewerkte wanden. Hier creëer je met gemak een fijne slaapplek.

De badkamer voldoet volledig aan de wensen van deze tijd. De frisse en verzorgde badkamer is netjes betegeld en compleet ingericht met: een dubbele douche, ligbad toilet, urinoir en een dubbele wastafel. Dit is een fijne plek waar je even heerlijk tot rust kunt komen na een drukke (werk)dag!

Zolder:

Via een vlizotrap op de tweede verdieping is de bergzolder bereikbaar. Hier is voldoende plek voor het stallen van bijvoorbeeld: koffers, kerstcollecties en dergelijke.

Tuin:

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn op zijn tijd. Achter de woning ligt een heerlijk diepe tuin (circa 120 meter diepte). Doordat de tuin zo groot is heb je altijd de mogelijkheid om in de zon te zitten of een plekje in de schaduw op te zoeken. Plaats een comfortabele lounge set onder het overdekte terras en geniet in alle rust van het buitenleven, waarbij eventuele kinderen alle ruimte hebben om buiten te spelen. De tuin biedt veel privacy en is verder voorzien van: een terras, een gazon en borders met diverse soorten (vaste) beplanting. Dit gaat absoluut een plek worden waar je heerlijk buiten kunt genieten.

Tevens beschikt de tuin over een vrijstaande werkplaats. Deze biedt een zee aan mogelijkheden. Dankzij de praktische indeling en de zelfstandige ligging is de ruimte ideaal voor zowel professioneel als hobbymatig gebruik. Een multifunctionele ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt benutten!

Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

Bijzonderheden:

- * Wonen aan de rand van Montfort
- * Energielabel E
- * Dakisolatie en dubbel glas
- * Airco
- * Volwaardige studio/multifunctionele ruimte
- * Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- * Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A73

Omgeving:

Montfort is een geliefd en levendig kerkdorp in de gemeente Roerdalen, gelegen midden in het groene Limburgse landschap. De dorpskern biedt diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, bakker, huisarts, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken: op korte afstand liggen uitgestrekte bossen, wandel- en fietsroutes, en natuurgebied Het Sweeltje.

Dankzij de centrale ligging zijn steden als Roermond, Echt en Maasbracht binnen 10–15 autominuten bereikbaar. Via de nabijgelegen A73 bent u bovendien snel onderweg richting zowel het noorden als zuiden van Limburg.

WONING

in beeld



























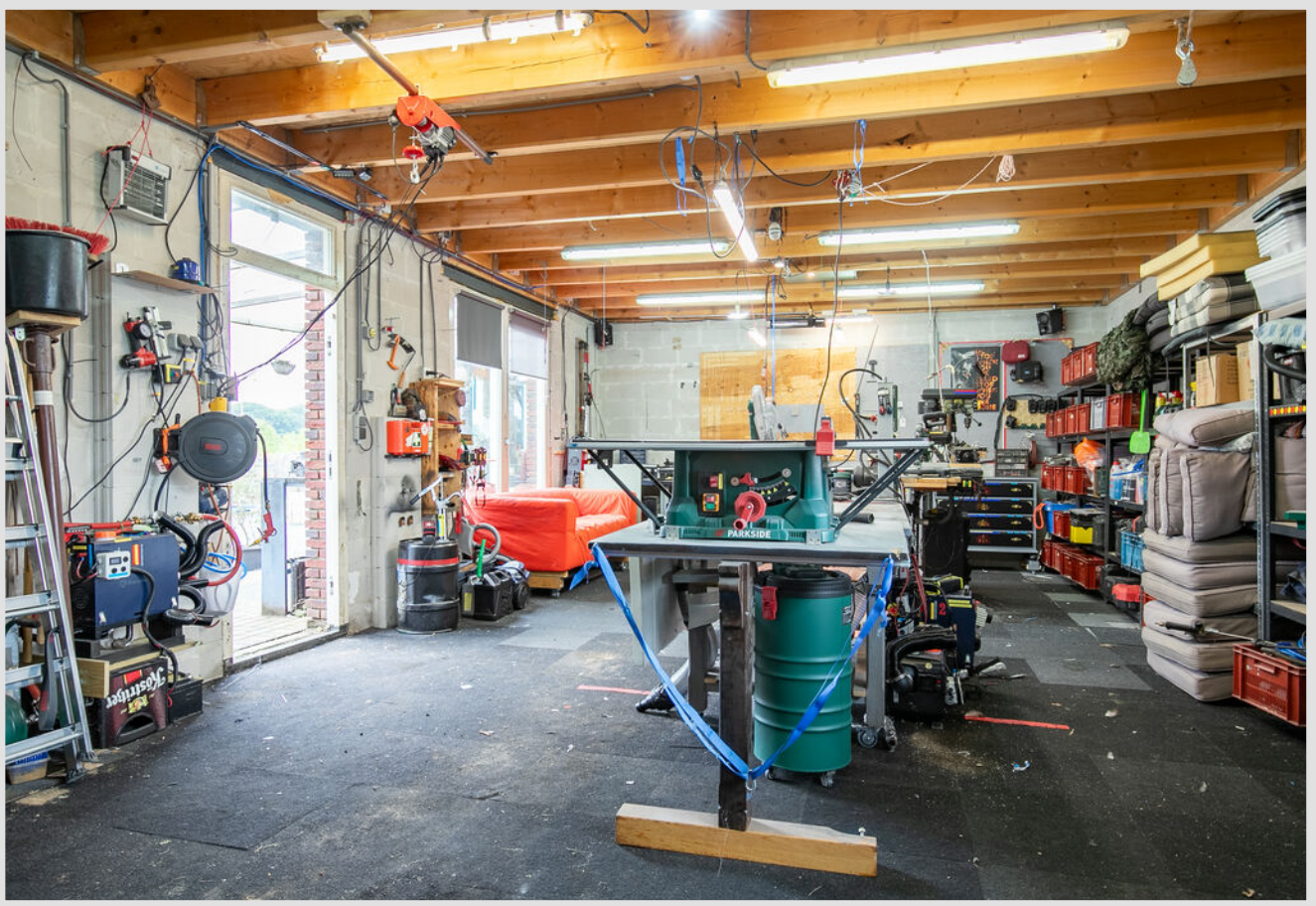












PLATTEGROND

Begane grond



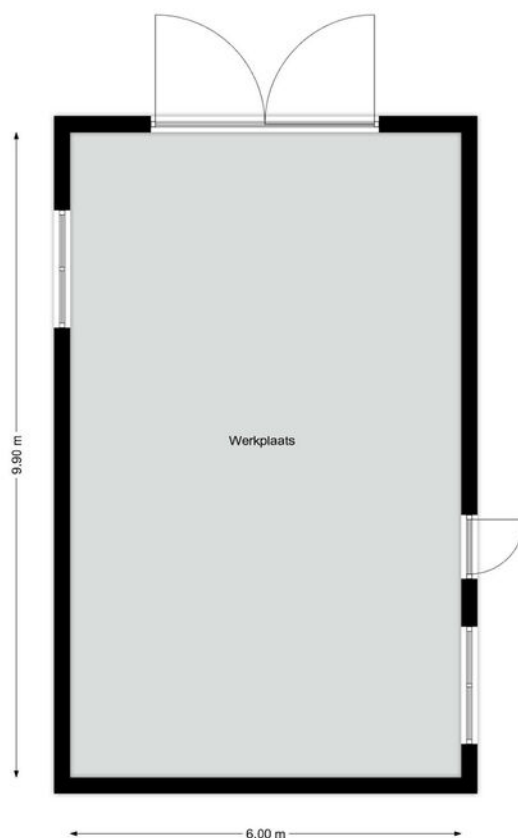
PLATTEGROND

Eerste verdieping



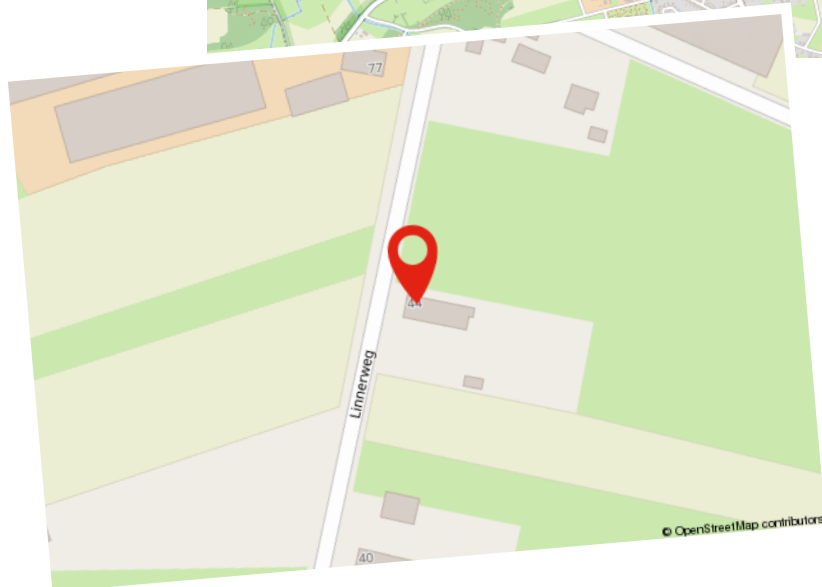
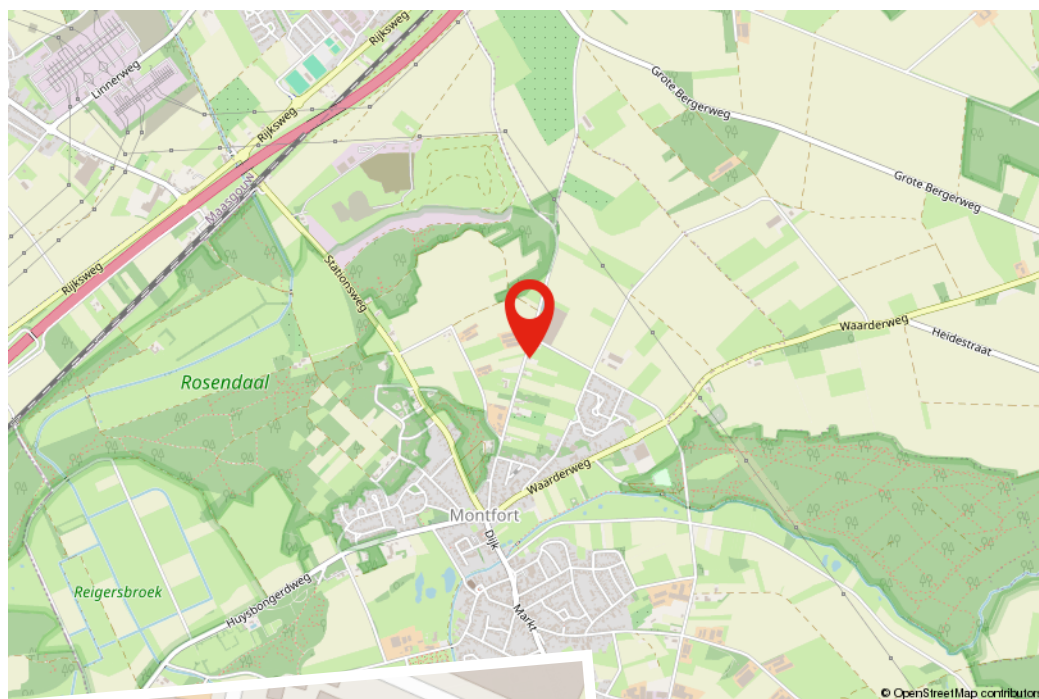
PLATTEGROND

Werkplaats



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Montfort Sectie E Perceel 549 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 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.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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