

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Vlodrop

Ortjensveldweg 14

Vraagprijs € 650.000 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	€ 650.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1000 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	224 m ²
Inhoud	797 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	36 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
---------	---

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	861 m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit
Bouwjaar	2012
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

Landelijk in het rustig en uniek gelegen buurtschap "de Etsberg" te Vlodrop (Limburg) ligt deze vrijstaande woning. Licht en ruimte zijn kenmerken die deze woning het beste omschrijven, met een woonoppervlakte van maar liefst 224 m² en een perceelsoppervlakte van 1000 m². 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 1995, volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming begane grond, 29 zonnepanelen, en 4 airco's. De zonnepanelen gecombineerd met de airco's zijn ideaal om het gasverbruik te verminderen. De woning heeft dan ook energielabel A.

Het levensloopbestendige karakter van de woning, met een badkamer en slaapkamer op de begane grond, maakt dat de woning voor een grote doelgroep toegankelijk is. Door de ligging met een grote diversiteit aan groen, verveelt het uitzicht hier nooit! Geniet van het vrije uitzicht aan de voorzijde van de woning! Een ruime privacyvolle tuin op het westen maakt het woongenot compleet!

Indeling

Begane grond

Hal/entree voorzien van een tegelvloer met trapopgang, meterkast, garderobenis en toegang tot de slaapkamer begane grond, badkamer begane grond, toiletruimte en woonkamer/keuken. Royale woonkamer voorzien van een tegelvloer en airco-installatie. Door de aanwezigheid van vele raampartijen is er prettig lichtinval en fijn contact aan de achterzijde naar de tuin toe, aan de voorzijde mooi vrij uitzicht over de landerijen. Door middel van de tuindeuren is er een mogelijkheid om via de woonkamer de tuin te betreden. Halfopen keuken in een U-opstelling die is voorzien van de navolgende installaties: magnetron, oven, koelkast, 6-pitsgaskookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak, vaatwasser en diverse opbergkastjes en lades. De totale woonoppervlakte van de woonkamer en keuken bedraagt maar liefst circa 73 m². Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische bijkeuken (circa 12 m²) met aansluitpunten voor het witgoed en toegang tot de achtertuin.

De woning is levensloopbestendig door de aanwezigheid van een ruime badkamer en slaapkamer begane grond. Vanuit de hal is er toegang tot deze ruimtes. De slaapkamer is circa 21 m² en voorzien van een vloerbedekking en een schuifkastenwand. De badkamer (circa 10 m²) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en zwevend closet. Daarnaast is er ook een separaat gastentoilet, geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet en fonteintje. Doordat er in de hal een vide aanwezig is geeft dit een leuk speels en ruimtelijk effect door de hoogte.

Eerste verdieping

Ruime overloop die toegang geeft tot de ruim bemeten slaapkamers, badkamer en berging. De overloop is voorzien van een dakkapel. De slaapkamers zijn respectievelijk circa. 21 m², 19 m² en 14 m² en allen voorzien van een vloerbedekking. Daarnaast zijn alle slaapkamers op de bovenverdieping voorzien van een eigen airco-installatie. De badkamer is circa 9 m², geheel betegeld en voorzien van een douche, wastafel en zwevend closet. Door de aanwezigheid van een groot dakraam is hier ook voldoende daglicht aanwezig. Praktisch op de verdieping is ook dat er voldoende opbergruimte aanwezig is. Dit is aanwezig in de verschillende knieschotten met schuifdeuren systeem alsook in de berging (circa. 7 m²). Deze berging is eveneens voorzien van opstelling cv-ketel (Nefit, eigendom) en verdere installaties.

Tuin

Riante voor- en achtertuin op een perceel van 1000 m². De achtertuin is westelijk georiënteerd en voorzien van beklinking, gazon, diverse bomen en beplantingen. De achtertuin is geheel omheind en achterom toegankelijk middels een poort. Er is een grote garage aanwezig (circa 36 m²) die is voorzien van elektra, krachtstroom en een royale vloering voor opberging. De voortuin is deels beklinkerd en deels voorzien van gazon. Er is een ruime oprit alwaar plaats is voor meerdere auto's. Extra uniek is de vrijheid aan de voorzijde doordat er uitzicht is over de landerijen.

Bijzonderheden

- Wonen op de uniek gelegen "Etsberg";
- Fantastische en rustige ligging met mooi vrij uitzicht aan de voorzijde over de landerijen;
- Prettige indeling met ruime kamers;
- Woonoppervlakte van maar liefst 224 m² en perceelsoppervlakte 1000 m²;
- Energielabel A;
- Volledige isolatie, dubbele beglazing en HR-beglazing;
- 4 airco's en 29 zonnepanelen;
- Vloerverwarming begane grondvloer;
- Op steenworp afstand van Nationaal Park De Meinweg;
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik;
- Goede bereikbaarheid door de ligging nabij 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 is een van de dorpen van de groene gemeente Roerdalen. Het grondgebied beslaat nagenoeg de hele Roerstreek, met veel natuurschoon, en dankt zijn naam aan de meanderende rivier de Roer. Vlodrop is gelegen aan de Duitse grens en slechts 8 kilometer ten zuidoosten van de stad Roermond. Het is een afwisselend landelijke en bosrijke omgeving. Het is in de buurt van de Roer en het Nationaal Park De Meinweg met haar uitgestrekte bossen, heide en velden, ideaal om te fietsen en te wandelen. Het dorp beschikt over goede basisvoorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, sporthal, diverse (sport) verenigingen (o.a. fanfare, voetbal (fusie met Posterholt), tennisclub, badmintonclub, turnen), fitnesscentrum, huisarts, tandarts, fysiotherapie en diverse horecagelegenheden. Vlodrop beschikt over alle basis voorzieningen en ligt op circa 8 kilometer ten Zuidoosten van de stad Roermond met zijn vele Maasplassen, Designer Outlet Center, en sfeervolle en historische binnenstad.

WONING

in beeld



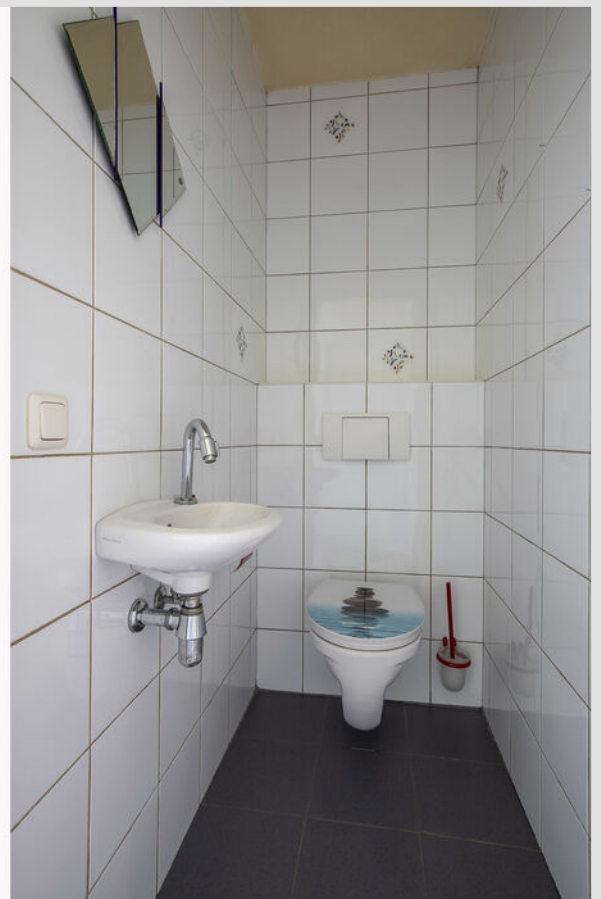




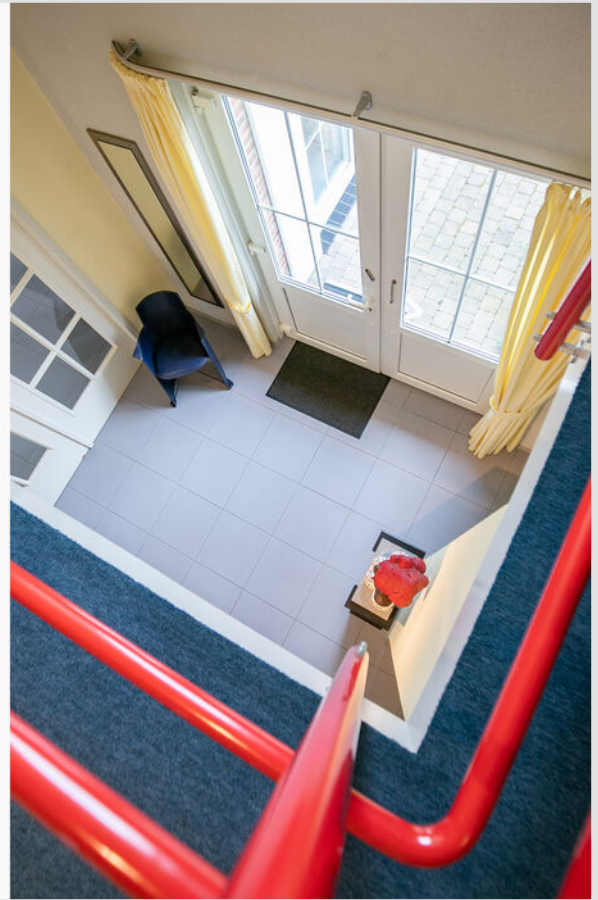


























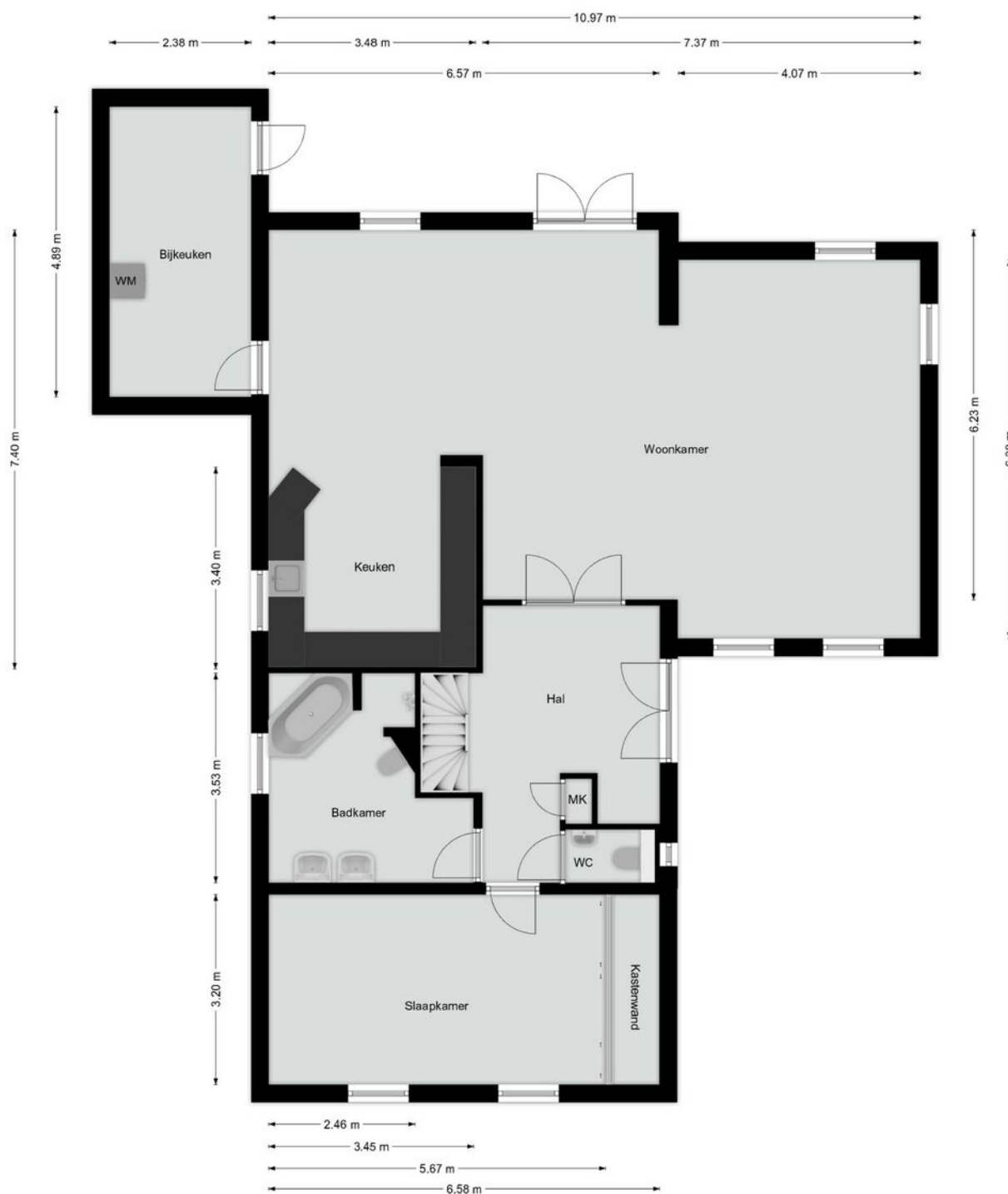






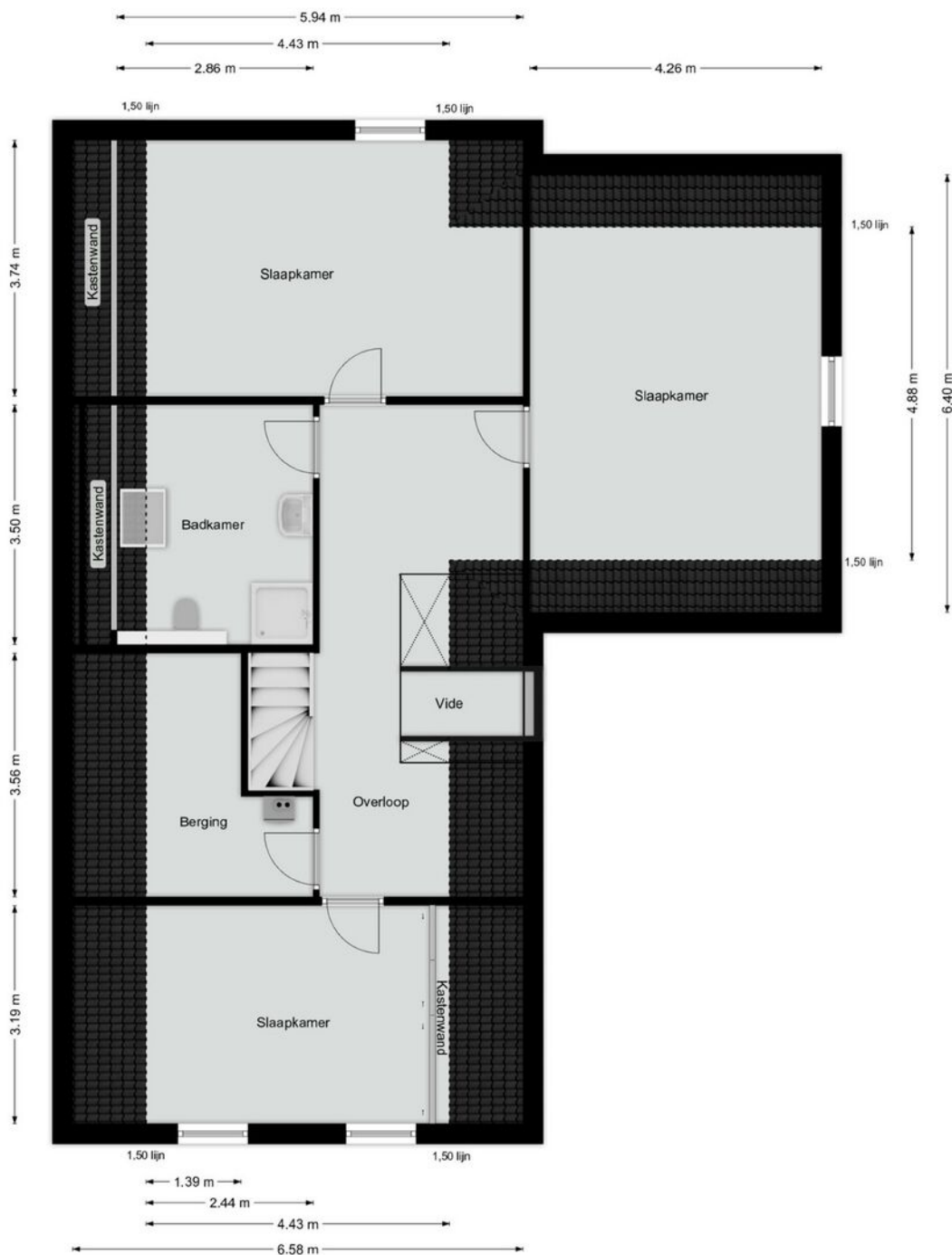
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

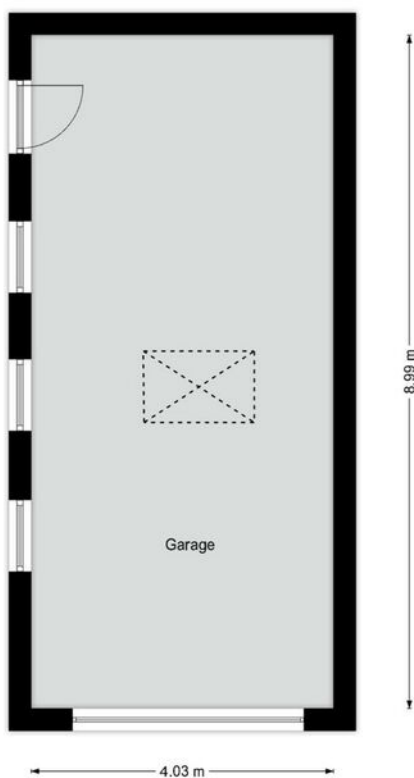
Eerste verdieping



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

PLATTEGROND

Garage



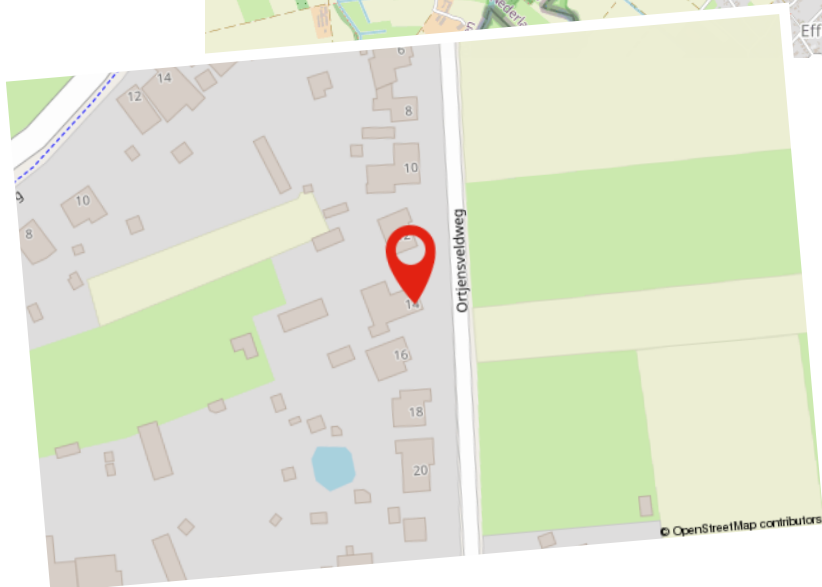
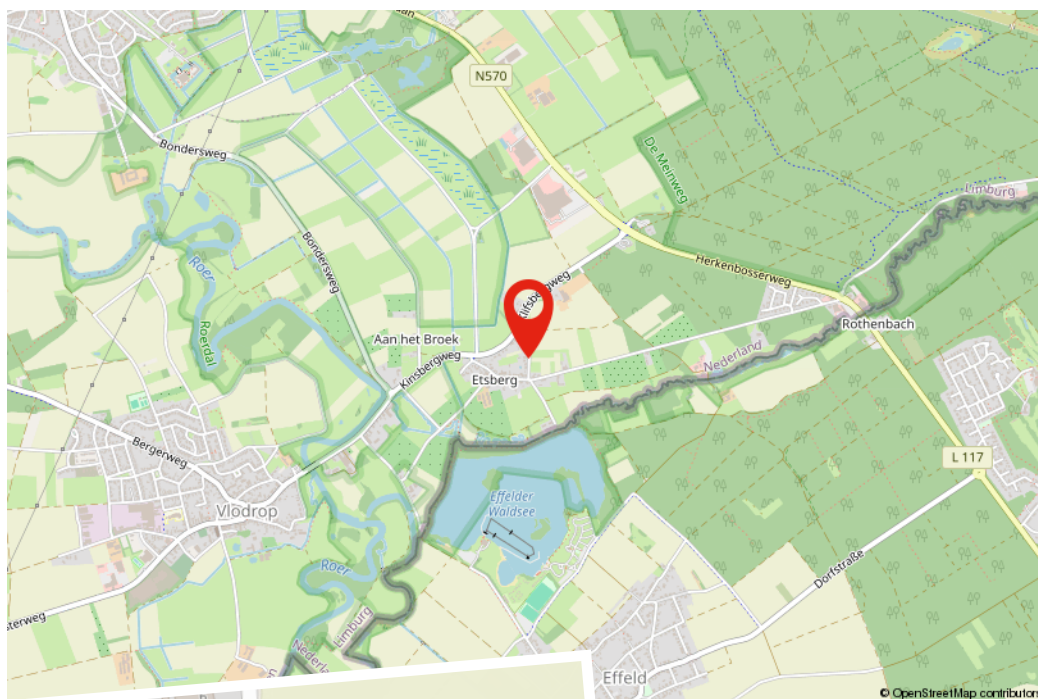
PLATTEGROND



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

LOCATIE

Woont u hier binnenkort? 



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Vlodrop		
25	Huisnummer	Sectie	G		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1455		
	Voorlopige kadastrale grens	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.			
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers					

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 € 525.000,- 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

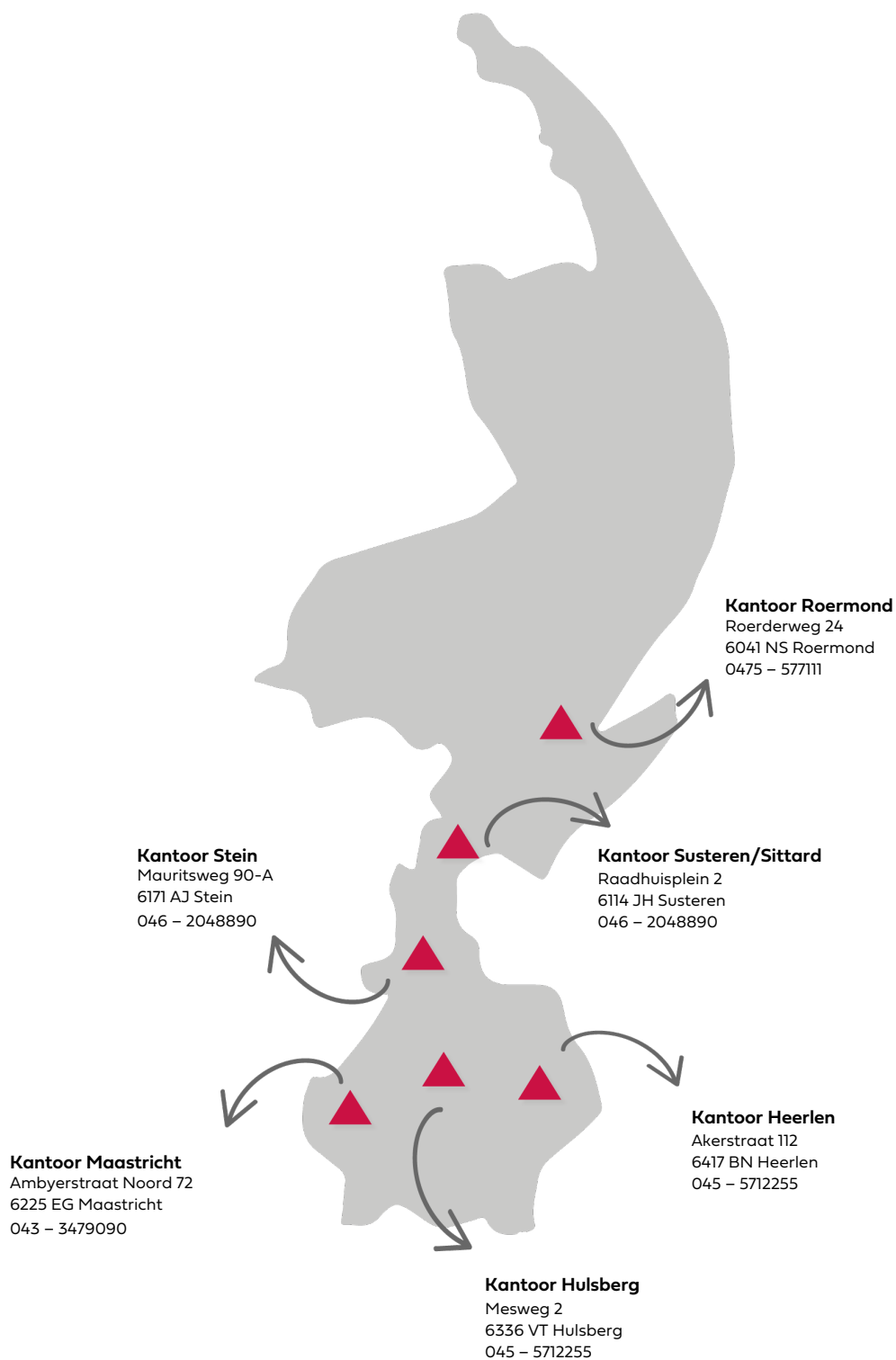
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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