

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Montfort

Hannes Kempkensweg 34

Vraagprijs € 475.000 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
Roland Kuijpers

r.kuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06 21550336



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2018
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	288 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	168 m ²
Inhoud	632 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
---------	--

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	125 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Atag hr 2018
Bouwjaar	2018
Eigendom	

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan de rand van Montfort, in een rustige landelijke omgeving en in een kleinschalige nieuwbouwwijk, ligt deze recent gebouwde en bijzonder royale half vrijstaande woning met aanbouw, inpandige garage, vier slaapkamers en een diepe tuin met vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen.

De woning combineert moderne luxe met een landelijke ligging en is uitstekend geïsoleerd, wat resulteert in een energielabel A+ en een zeer laag energieverbruik.

De jonge woonwijk, gerealiseerd in 2018, heeft een eigen, herkenbaar karakter dat perfect past binnen het groene buitengebied van Montfort. Hier woon je in een rustige straat zonder doorgaand verkeer, omringd door vriendelijke buren en veel ruimte. Het is een ideale woonomgeving voor starters, jonge gezinnen en senioren die graag landelijk willen wonen, maar toch de gemakken van het dorp dichtbij willen hebben.

De wijk bestaat uit circa 30 woningen — een gevarieerde mix van vrijstaande villa's, twee-onder-een-kapwoningen en starterswoningen — en ligt aan de Boordmoolweg, nabij de Sportlaan. Aan de ene zijde sluit de wijk aan op de bestaande bebouwing van Montfort, terwijl de andere zijde direct grenst aan het open landschap.

Begane grond

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met oprit en toegang tot de inpandige garage. Via de zijpoort is er een achterom naar de tuin.

We betreden de woning in de ruime en lichte ontvangsthal, voorzien van een moderne pvc-vloer, trapopgang, meterkast en een betegeld gastentoilet met zwevend closet en fonteintje. De hal biedt toegang tot de woonkamer en ademt direct de verzorgde, moderne afwerking van de woning uit.

De ruime L-vormige woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan daglicht en een prettig uitzicht op zowel de voor- als achtertuin. De ruimte is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor optimaal wooncomfort. Dankzij de open indeling is de woonkamer naadloos verbonden met de keuken en aanbouw, waardoor een gezellige en lichte leefruimte ontstaat.

De open keuken met aanbouw is werkelijk het hart van het huis. Hier komt koken, samenzijn en genieten samen. De luxe keukenopstelling met kookeiland is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur: een vaatwasser, koelkast, magnetron, afzuigkap en een imposant "Falcon" fornuis met 5-pits inductiekookplaat, twee ovens en grill. Het keramische werkblad en de vele kastuimtes en lades bieden zowel stijl als functionaliteit.

De aanbouw (2,40 meter diep) beschikt over een brede pui met openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Tijdens warme zomerdagen kunnen de deuren open voor een directe verbinding met het terras, terwijl je in de winter geniet van het uitzicht op de tuin en de landerijen.

De inpandige, volledig geïsoleerde en verwarmde garage is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over kunststof garagedeuren, een pvc-vloer en een achterdeur naar de tuin. Deze ruimte kan multifunctioneel worden gebruikt — bijvoorbeeld als hobbyruimte, bijkeuken of werkplek.

De achtertuin is een ware eyecatcher: smaakvol aangelegd met een terras van hardhouten planken, een gazon, gevarieerde beplanting en een achterom aan zowel de zijkant als de achterzijde. Achterin bevindt zich een royale houten overkapping met aparte berging en een gezellig zitgedeelte, ideaal voor lange zomeravonden of beschutte wintermomenten. De tuin ligt op het zuiden, waardoor je de hele dag kunt genieten van de zon en het adembenemende uitzicht over de landerijen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ruim opgezet en voorzien van een overloop die toegang biedt tot drie comfortabele slaapkamers. Alle kamers zijn strak afgewerkt en voorzien van een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en moderne uitstraling.

De badkamer is luxe uitgevoerd en volledig betegeld. De ruimte beschikt over een grote inloofdouche, zwevend toilet en een dubbele wastafel met modern meubel, spiegel en verlichting. Dankzij het tijdloze design en de hoogwaardige materialen is dit een stijlvolle en praktische ruimte waar comfort centraal staat.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De verdieping beschikt over een groot dakkapel, waardoor de ruimte licht en luchtig aanvoelt. Daarnaast bevinden zich hier de opstelling van de Atag HR-combiketel (2018, eigendom) en het Duco ventilatiesysteem (2018).

Algemeen

- + Recent gebouwde woning (2018) met royale aanbouw en 4 slaapkamers.
- + Energielabel A+.
- + Professioneel camerasysteem (bediening via WiFi/smartphone).
- + Nagenoeg de gehele woning is voorzien van elektrische bedienbare rolluiken..
- + Kunststof kozijnen met HR++ (Superplus) beglazing.
- + Waterontharder.
- + 17 zonnepanelen (eigendom).
- + Ruime aanbouw (keuken) over de volledige breedte van de woning, 2.40 m diep.
- + Luxe keuken en badkamer.
- + Achtertuin op het zuiden met fantastisch uitzicht over de landerijen.
- + Op korte afstand van de Kasteeltuinen en Kasteel Montfort.
- + Alle dagelijkse voorzieningen op slechts 400 meter in de dorpskern van Montfort.
- + Uitstekende bereikbaarheid via de A2 en A73 (5 minuten rijden).

Omgeving

Montfort is een van de zes dorpskernen van de gemeente Roerdalen (Herkenbosch, Melick, Montfort, Posterholt, Sint Odiliënberg en Vlodrop). Het dorp telt circa 3.200 inwoners en ligt in een landelijke, groene omgeving.

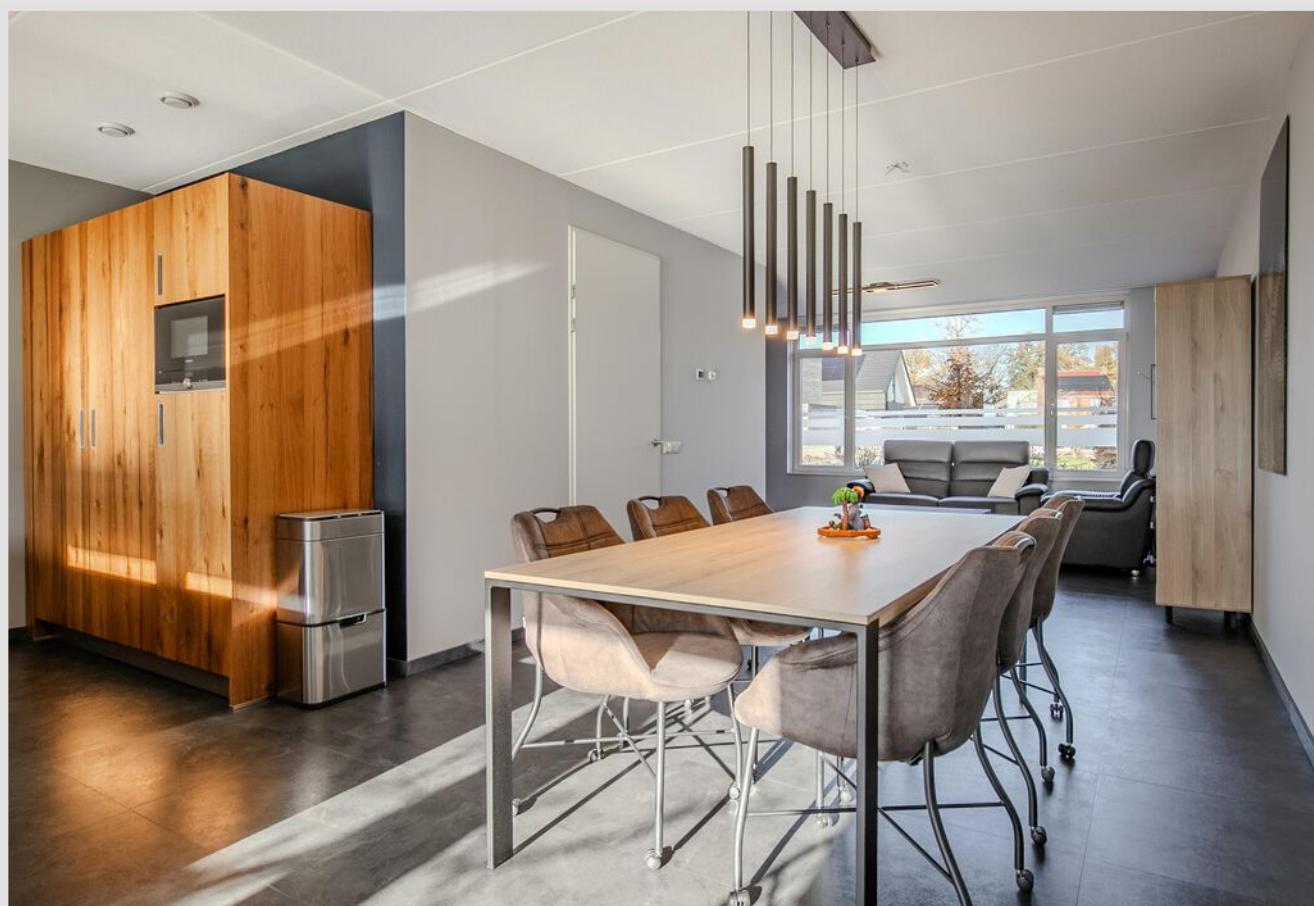
Montfort bevindt zich op slechts 10 minuten rijden van de levendige stad Roermond en beschikt zelf over alle benodigde voorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, bakker, slager, huisartsenpraktijk, tandarts, restaurants, fietsenwinkel, sporthal en zwembad.

De sfeervolle binnenstad van Roermond is binnen enkele minuten bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging op slechts 4 km van de autosnelwegen A73 en A2 zijn steden zoals Heerlen, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Venlo in circa 30 minuten te bereiken.

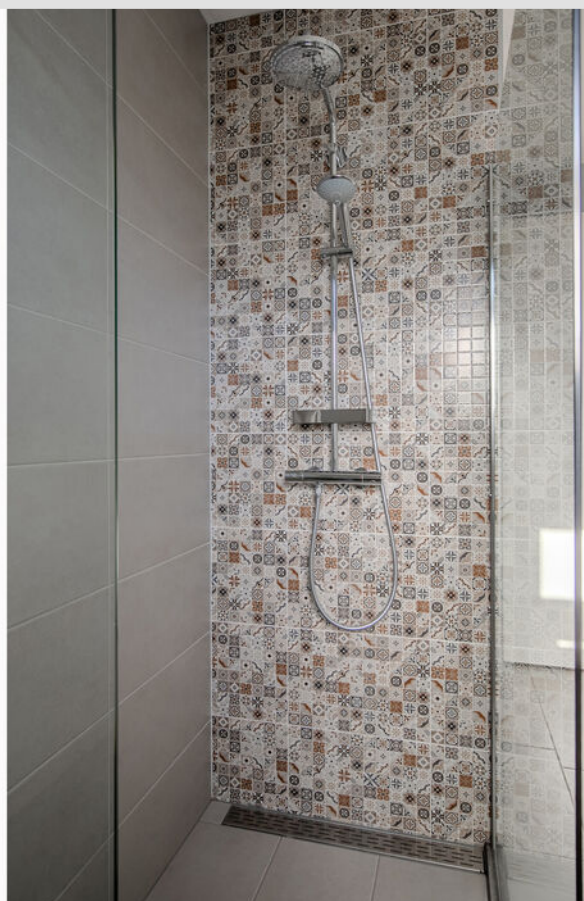
WONING

in beeld





















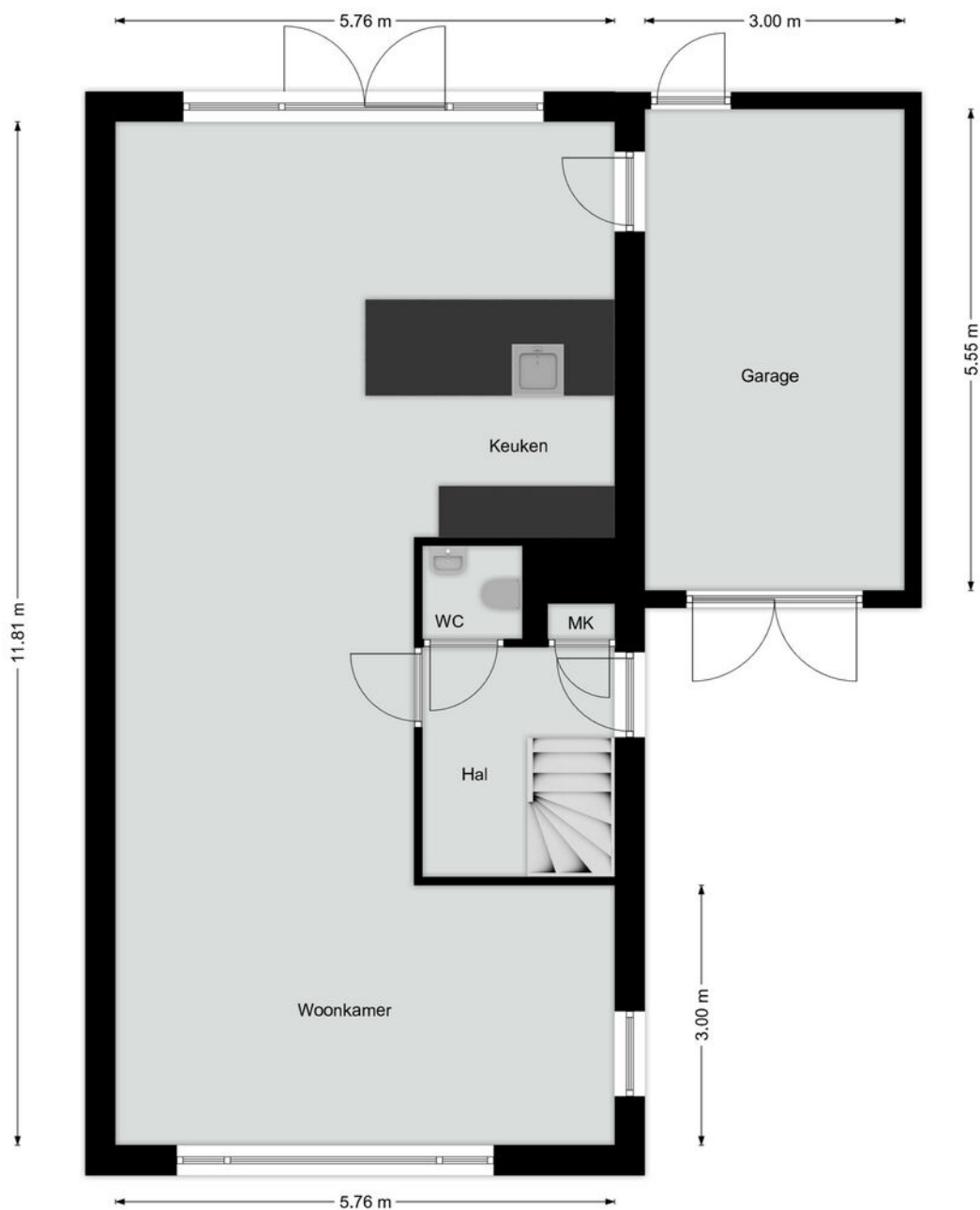






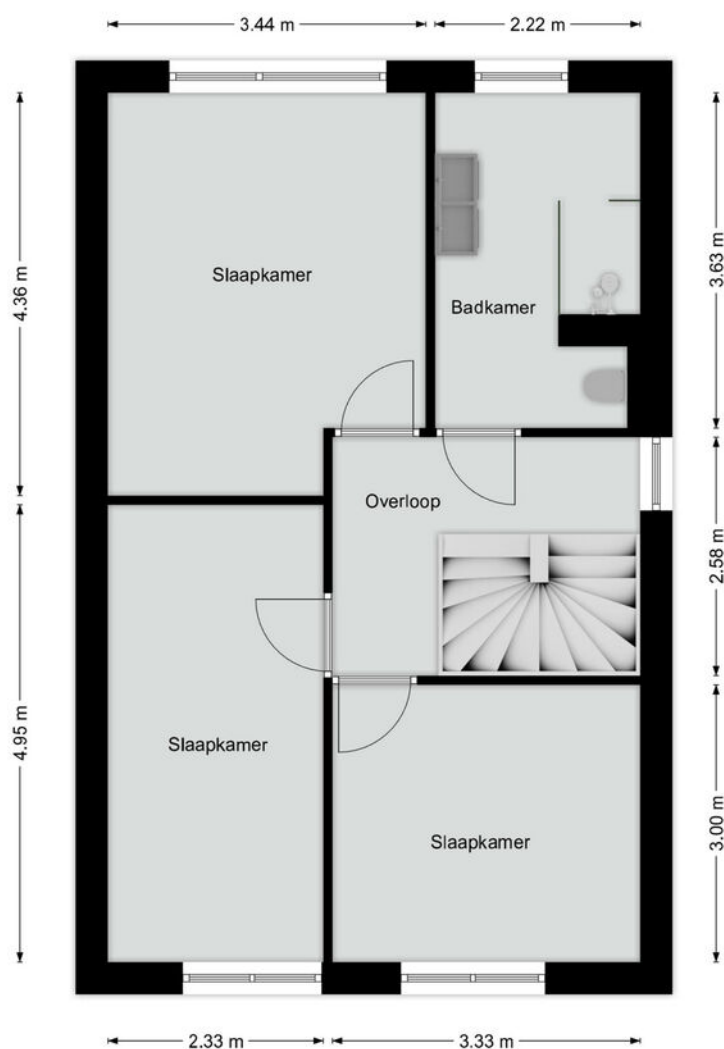
PLATTEGROND

Begane grond



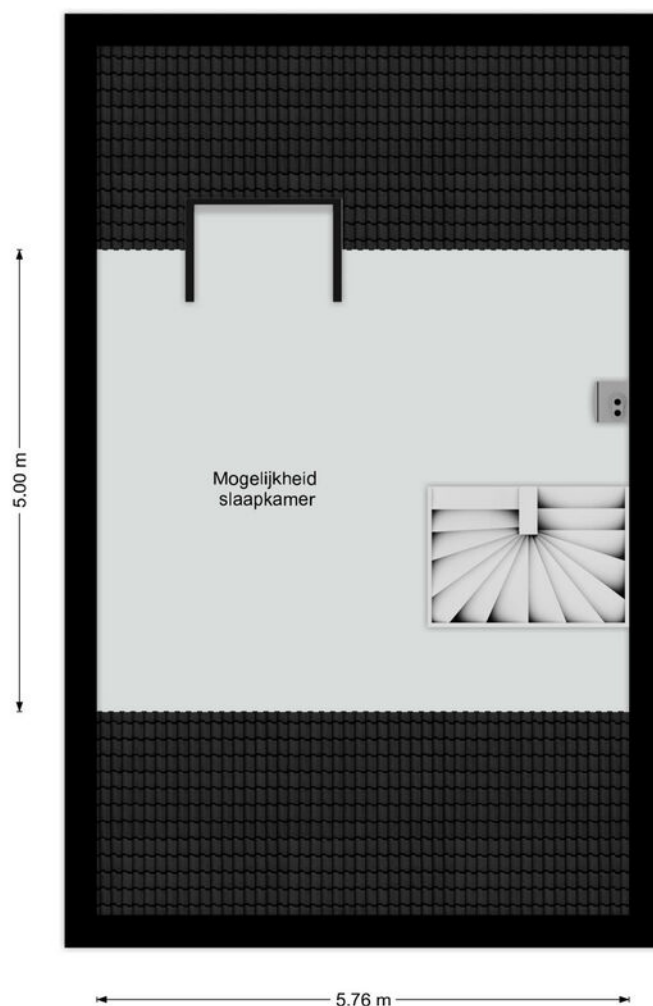
PLATTEGROND

Eerste verdieping



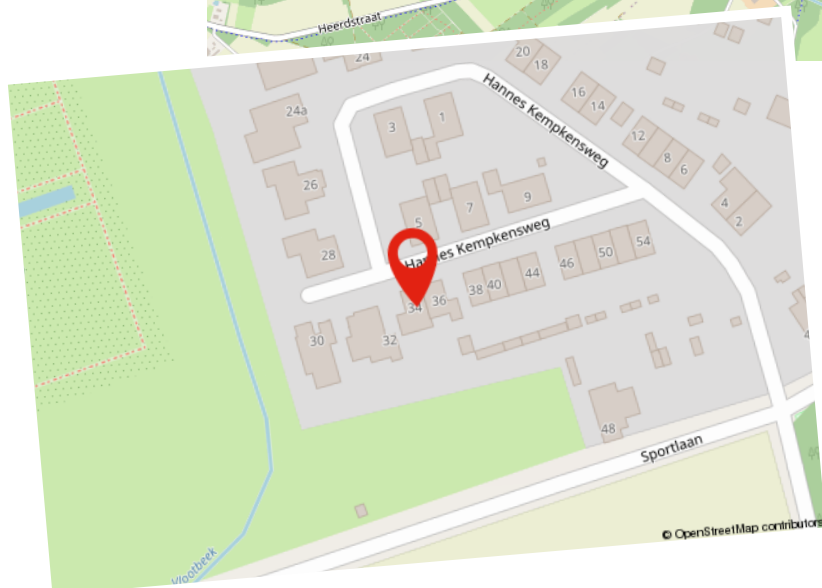
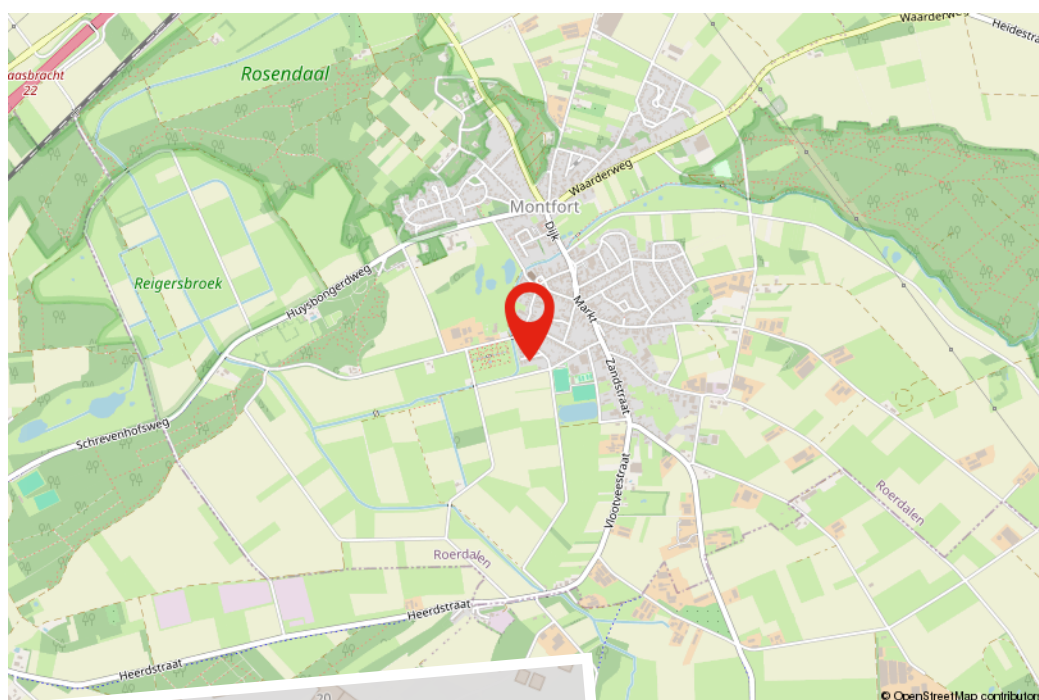
PLATTEGROND

Zolder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Montfort	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 607	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 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 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 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 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