

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Ohé En Laak

Dorpsstraat 65 a

Vraagprijs € 715.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
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, 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	€ 715.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2000
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1008 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	188 m ²
Inhoud	1050 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	61 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	37 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	53 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	684 m ²
Oriëntering	Noord
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

Uitrusting

Warm water	Warmtepomp met boiler combinatie, Elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	Warmtepomp met boiler combinatie, Vloerverwarming geheel
Heeft schuur/berging	ja

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen samen in deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met energielabel A+++

Aan de Dorpsstraat 65A in het sfeervolle Ohé en Laak staat deze royale vrijstaande woning die werkelijk van alle gemakken is voorzien. Met een energielabel A+++ , hoogwaardige afwerking, een verrassend ruime indeling en een heerlijke tuin biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

Begane grond

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. De zeer royale ontvangthal vormt het centrale punt van de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot het gastentoilet met fonteintje, een praktische bergkast, de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping met extra bergruimte onder de trap en de inpandige garage. De gehele begane grond is afgewerkt met dezelfde stijlvolle pvc-vloer in houtlook, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling.

Via twee openslaande deuren betreedt u de indrukwekkende leefruimte. De ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een grote kastenwand met oven, combi-oven en warmhoudlade. In een praktische nis bevindt zich de spoelbak, terwijl het kookeiland is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De keuken loopt naadloos over in de eetkamer, die op haar beurt weer overgaat in de royale woonkamer.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en dankzij de vele raampartijen geniet u hier van een prachtige lichtinval en een vrij uitzicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich een speelhoek of multifunctionele ruimte, ideaal voor gezinnen met kinderen of als werk- of hobbyruimte. Vanuit deze ruimte bereikt u de inpandige garage, die tevens gedeeltelijk als bijkeuken is ingericht.

De garage beschikt over twee elektrisch bedienbare sectionaalpoorten, waardoor er ruimte is voor twee auto's. Zowel vanuit de garage als vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie houtlook tegelvloer, wat zorgt voor een luxe en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Aan de voorzijde van de woning liggen twee comfortabele slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar een ruim overdekt terras. Dit is een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het uitzicht op de tuin.

De vierde slaapkamer bevindt zich boven de garage. Dankzij de brede dakkapel is deze kamer bijzonder ruim en biedt zij tal van gebruiksmogelijkheden.

De centraal gelegen badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel en voorziet daarmee in alle dagelijkse gemakken.

Bergzolder

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Hier zijn de technische installaties van de woning, waaronder de warmtepompinstallatie, netjes opgesteld. Hierdoor blijven de woonruimtes optimaal benut en blijft er op de zolder bovendien voldoende ruimte over voor het opbergen van seizoensspullen en andere benodigdheden.

Tuin en buitenruimte

Ook buiten ontbreekt het aan niets. Direct aan de woning bevindt zich een zeer brede overkapping, waardoor u vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Aansluitend ligt een royaal terras met daarachter een groot gazon dat volop ruimte biedt voor spelende kinderen, huisdieren of tuinliefhebbers.

De op het noorden gelegen achtertuin is verrassend ruim opgezet en biedt door haar diepte altijd een fijne plek in de zon of schaduw. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging met praktische vloering. Deze berging is aan de achterzijde voorzien van een garagepoort, waardoor deze toegankelijk is met bijvoorbeeld een zitmaaier of aanhanger.

Duurzaamheid

Deze woning is niet alleen ruim en comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig. Dankzij de moderne lucht-waterwarmtepomp in combinatie met twee boilers profiteert u van een duurzaam verwarmingssysteem, een aangenaam wooncomfort en lage energielasten. Daarnaast zijn op het dak maar liefst 31 zonnepanelen geplaatst, waarmee de woning uitstekend is voorbereid op de toekomst. Het energielabel A+++ onderstreept het duurzame en toekomstbestendige karakter van deze woning.

Bijzonderheden:

- Energielabel A+++
- Volledig geïsoleerd en warmtepomp met boiler combinatie
- 31 zonnepanelen
- Zeer ruime tuin met terras en gazon
- 4 slaapkamers en ruime leefruimte
- Laadpaal voor elektrische auto aan huis (EVBox Elvi)

Omgeving

Ohé en Laak is een geliefd Maasdorp dat bekendstaat om zijn rustige woonomgeving, prachtige natuur en uitstekende recreatiemogelijkheden. Op korte afstand bevinden zich de Maasplassen, waar liefhebbers van watersport, wandelen en fietsen volop kunnen genieten van het Limburgse buitenleven. De omgeving wordt gekenmerkt door haar landelijke karakter, uitgestrekte natuurgebieden en sfeervolle dorpskern.

Ondanks de rustige ligging zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden goed bereikbaar. Daarnaast zorgt de centrale ligging voor uitstekende verbindingen naar onder meer Roermond, Sittard en het Belgische Maaseik.

Hier woont u in een groene en waterrijke omgeving waar rust, ruimte en comfort samenkomen, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen. Een ideale locatie voor gezinnen, rustzoekers en liefhebbers van het buitenleven.

WONING

in beeld



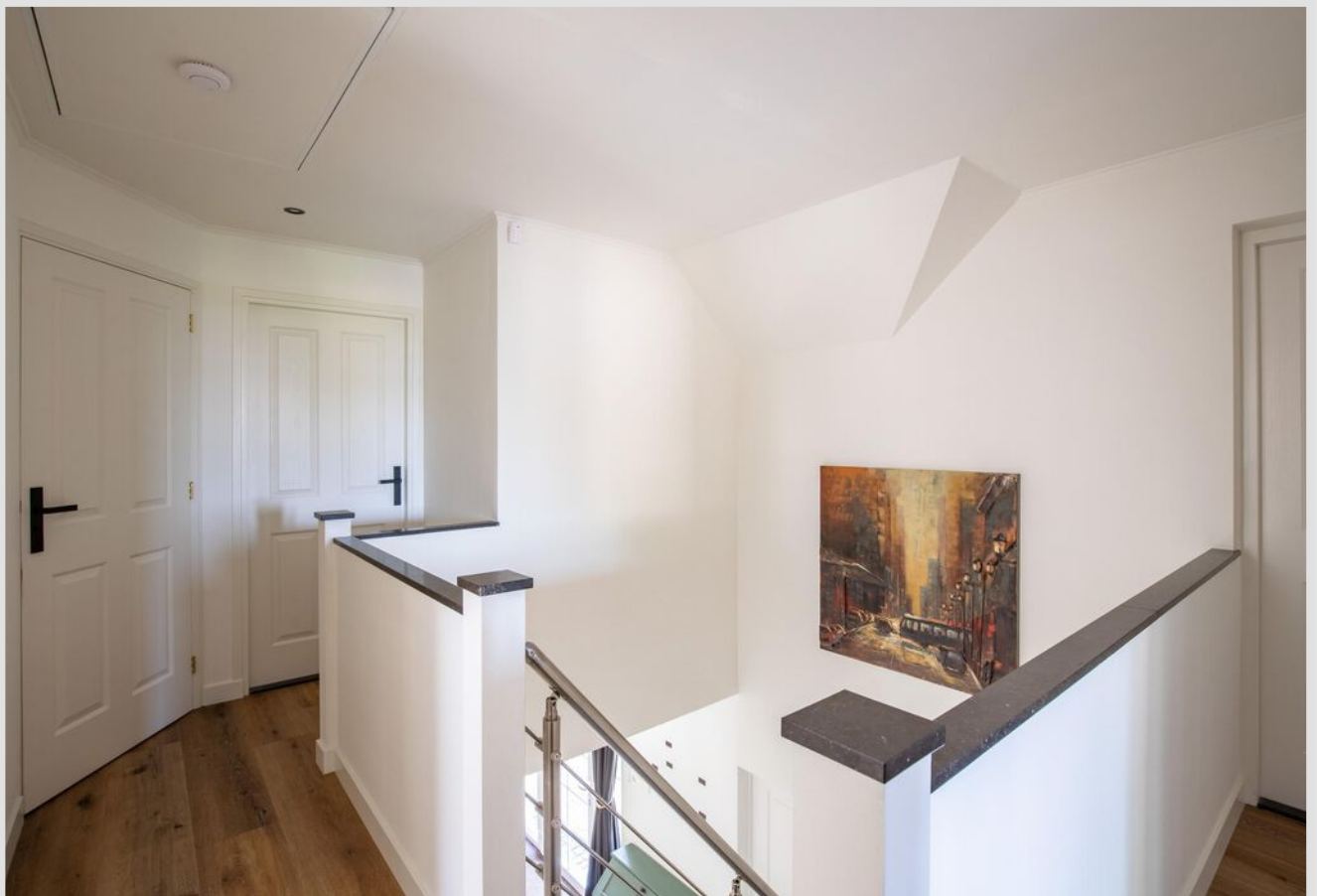
















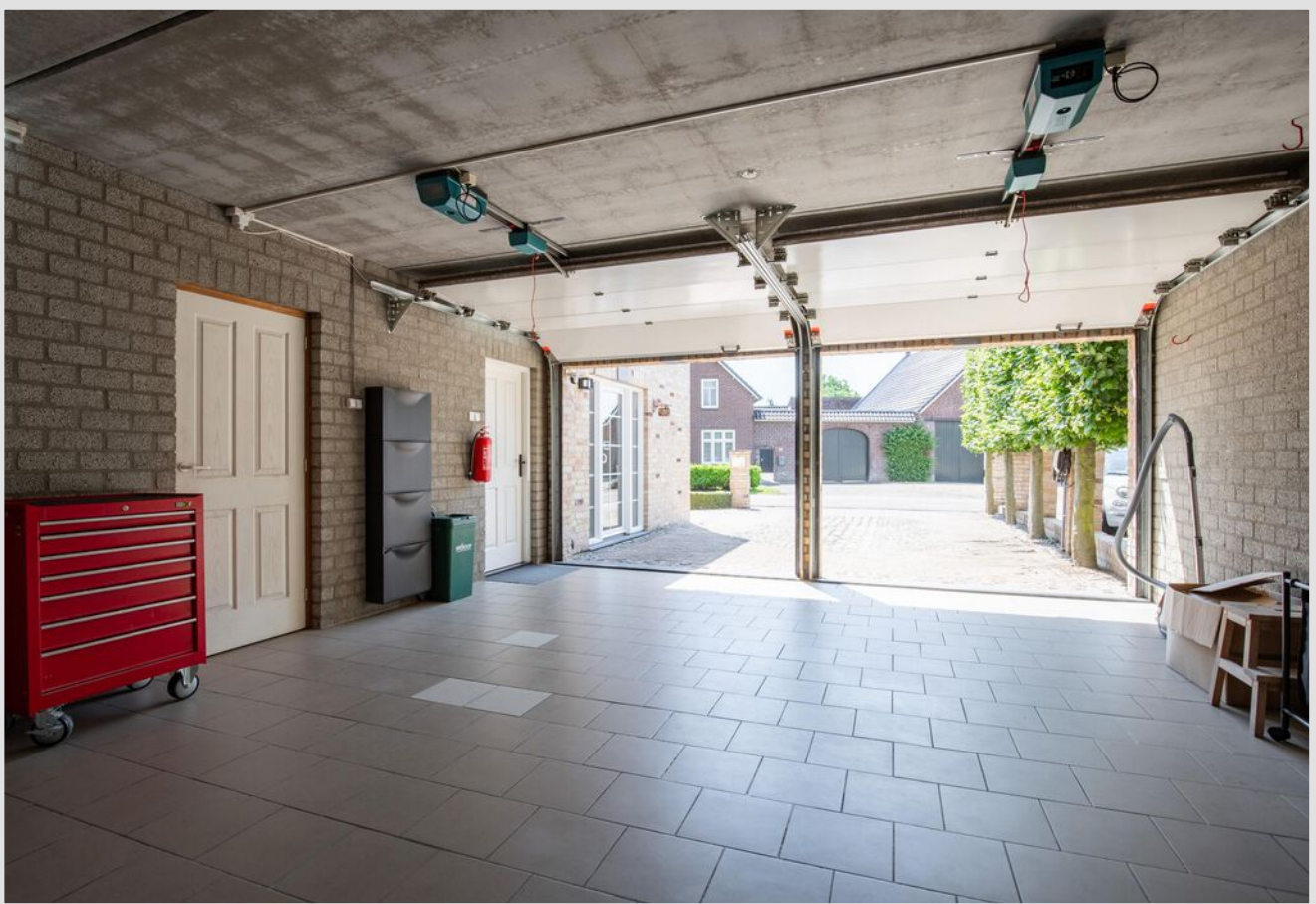


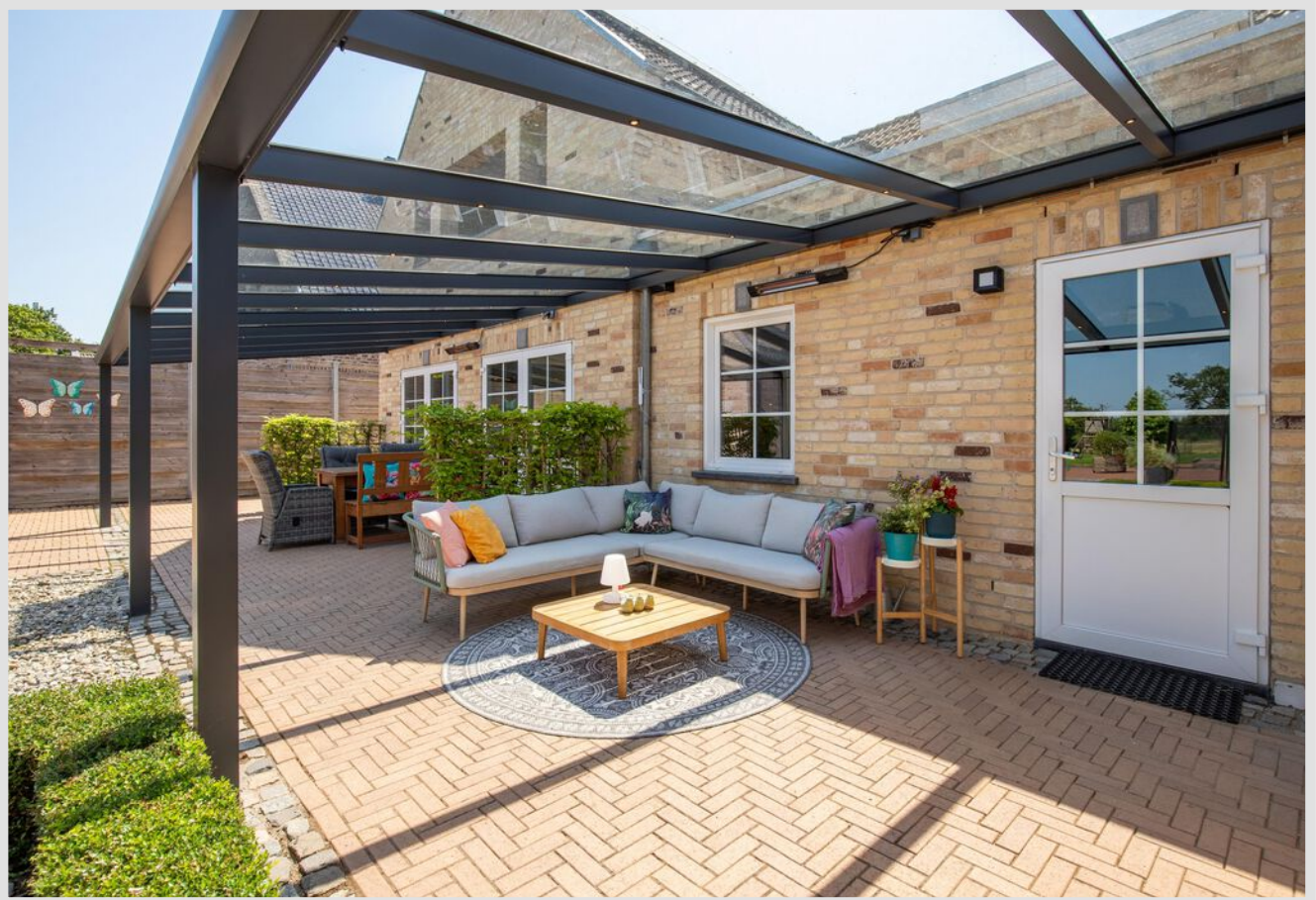






















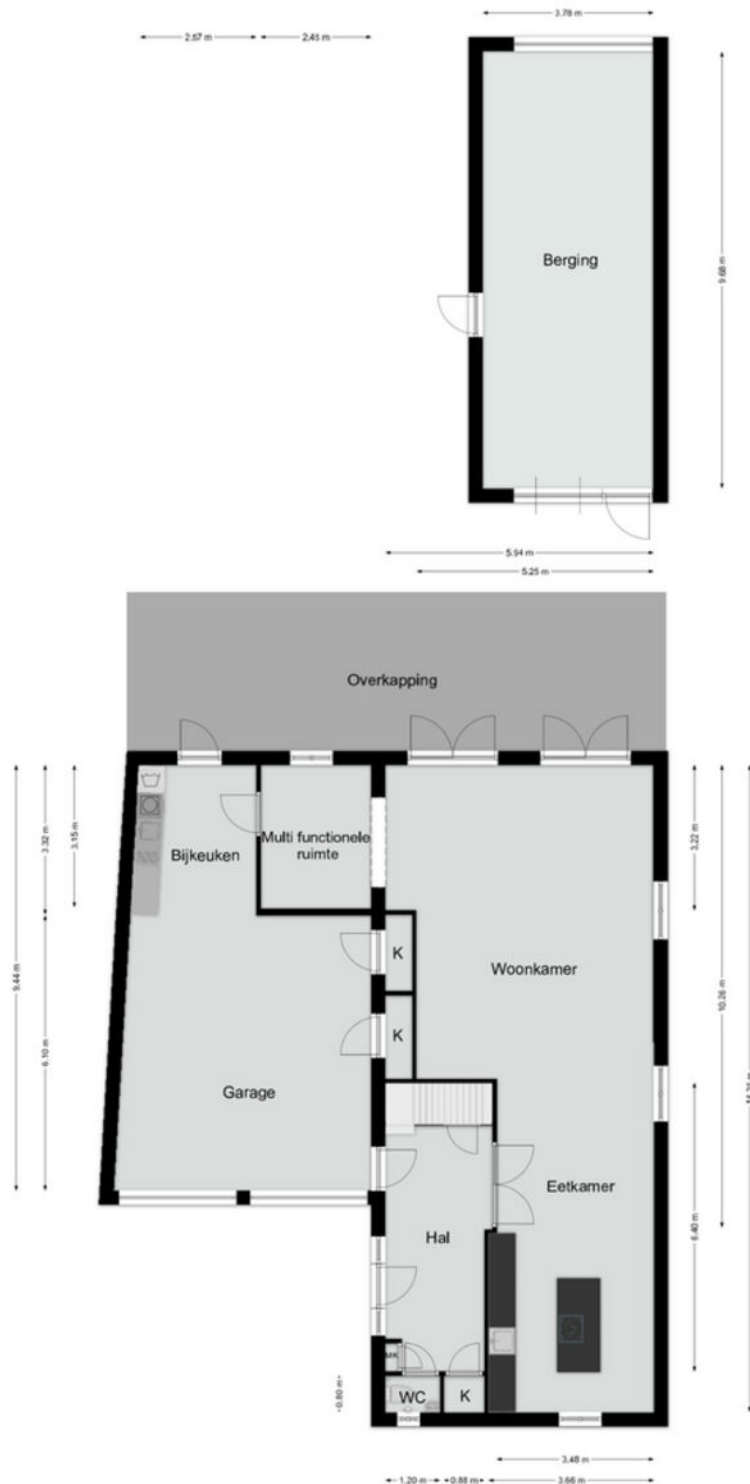






PLATTEGROND

Begane grond



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

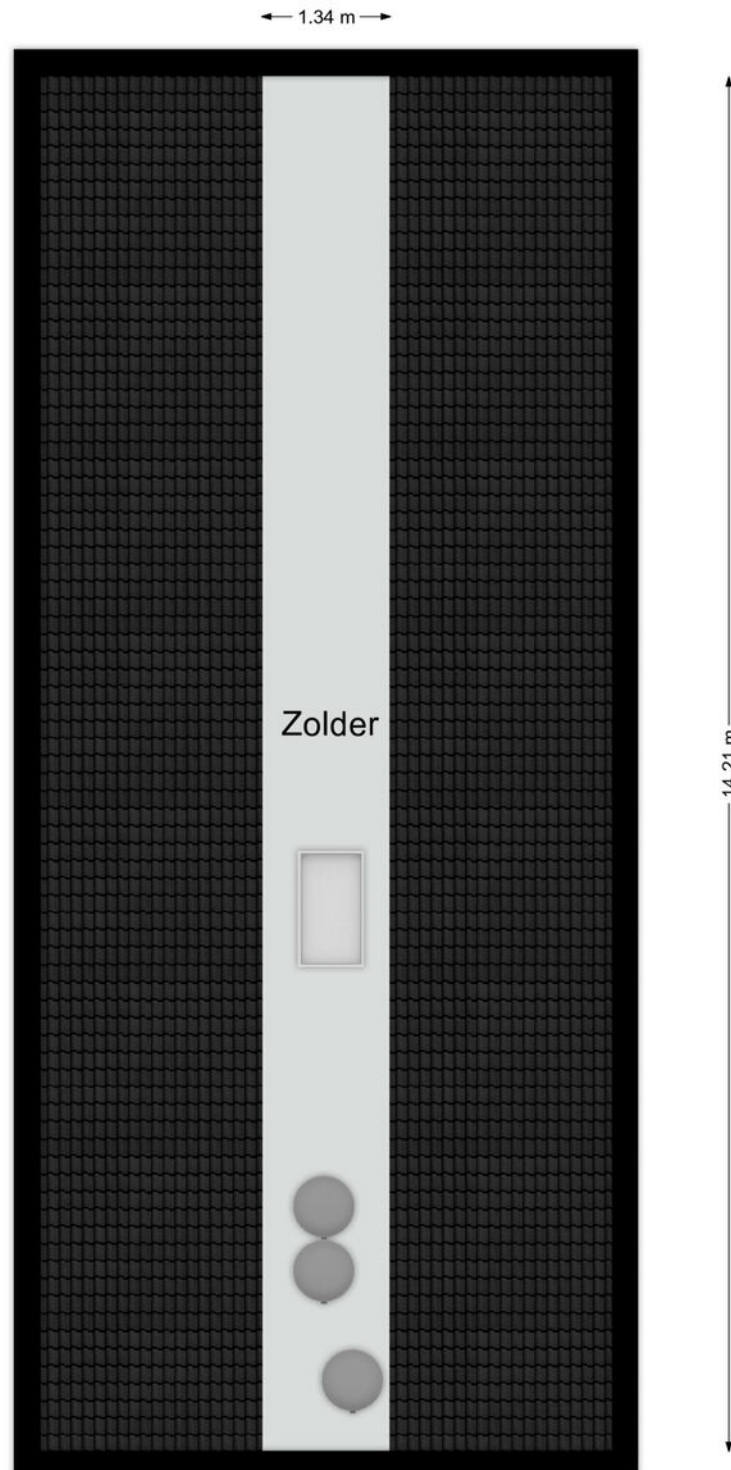
PLATTEGROND

Eerste verdieping



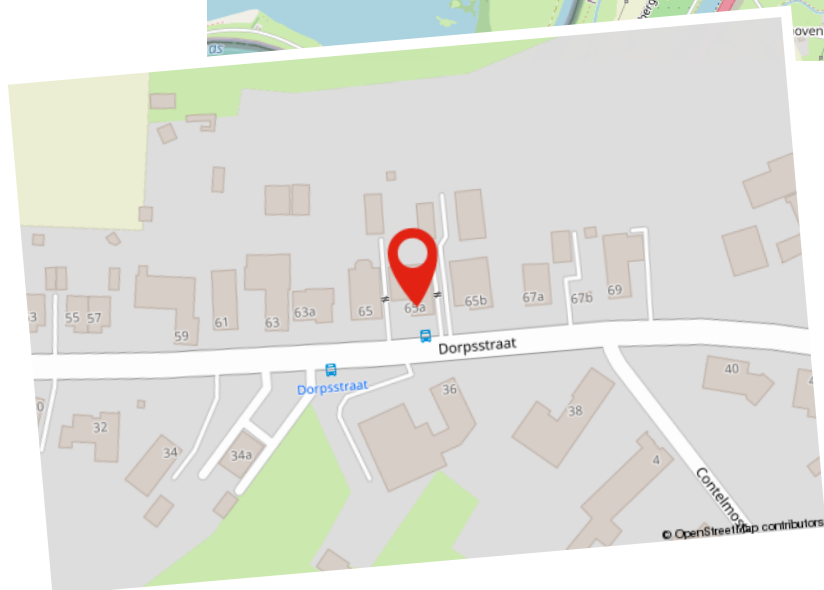
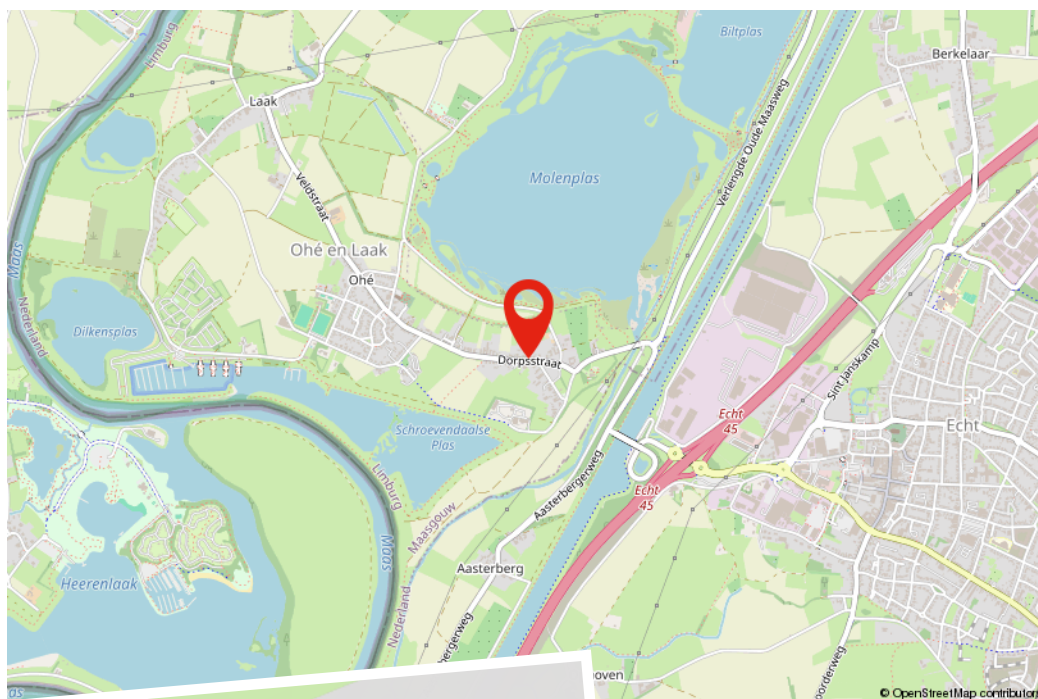
PLATTEGROND

Zolder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?








KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ohe en Laak	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1178	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

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



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

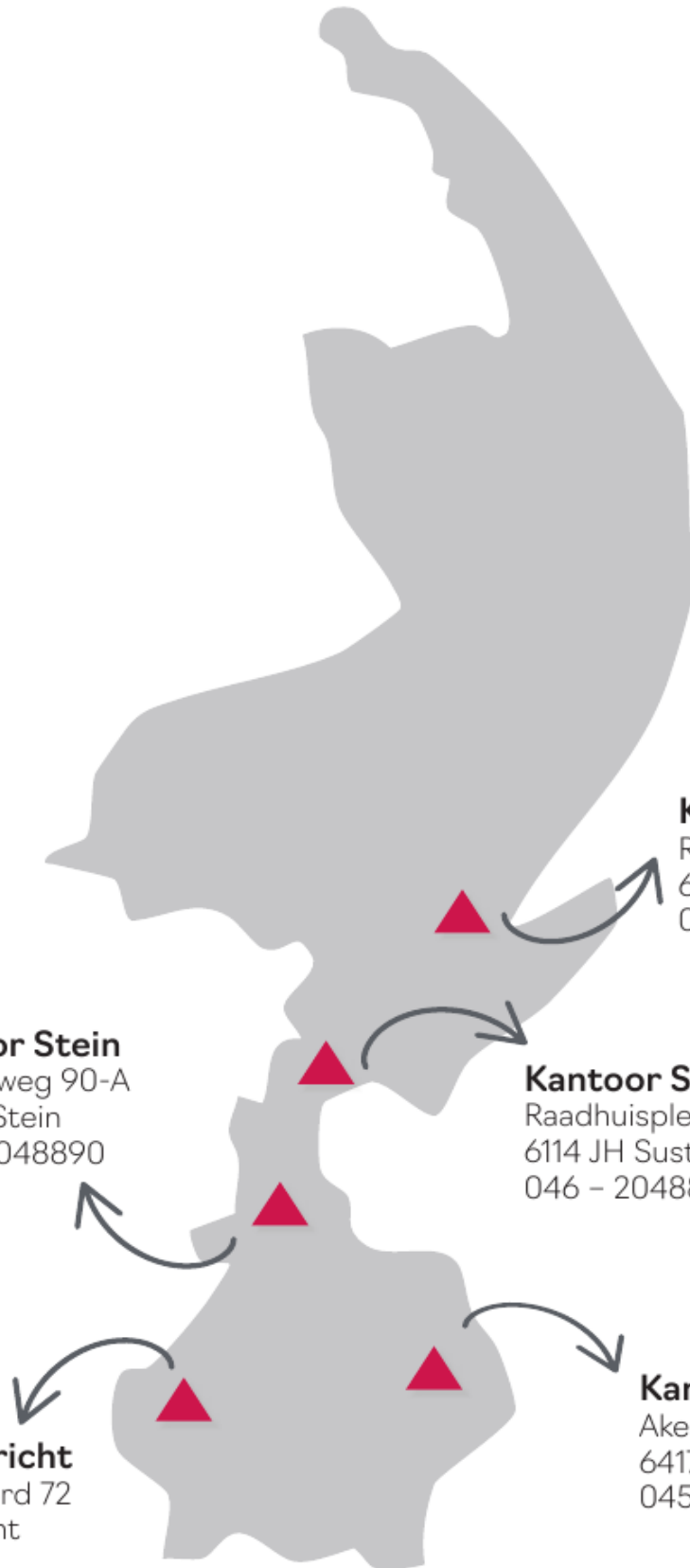
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



Kantoor Stein
Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
046 - 2048890

Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 - 577111

Kantoor Susteren/Sittard
Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren
046 - 2048890

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 - 3479090

Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 - 5712255

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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