

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heel

Broekweg 4

Vraagprijs € 469.000 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, 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	€ 469.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	500 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Inhoud	456 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	69 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	37 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	424 m ²
Oriëntering	
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit 2016
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan een rustige en prettige woonstraat in het geliefde Heel staat deze vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte, een volledig souterrain en een fraai aangelegde tuin met diverse extra's. Deze woning biedt niet alleen comfort en ruimte, maar ook volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruime en verzorgde hal op, die een prettige eerste indruk geeft van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast en de trap naar het souterrain. De tegelvloer die je hier ziet, loopt naadloos door over de gehele begane grond en zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

Het toilet is half betegeld en voorzien van een fonteintje en heeft een nette, verzorgde afwerking.

Vanuit de hal loop je door naar de ruime en recent vernieuwde keuken. Deze is opgesteld met oog voor zowel functionaliteit als comfort en biedt een mooi uitzicht op de tuin. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiefornuis met oven, een afzuigkap, een combi-magnetron, een vaatwasser, koelkast en vriezer. De grote spoelbak met moderne Quooker kraan maakt het geheel compleet. Dankzij de praktische indeling is er voldoende werk- en opbergruimte aanwezig. Vanuit de keuken heb je bovendien directe toegang tot de overkapping in de tuin, wat het binnen- en buitenleven mooi met elkaar verbindt.

Aansluitend bereik je de woonkamer. Deze ruimte is sfeervol en licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de overkapping. De woonkamer is strak afgewerkt, voorzien van dezelfde tegelvloer en uitgerust met een airco-installatie voor extra comfort tijdens warme dagen. De pelletkachel vormt een centraal en gezellig element in de ruimte, ideaal voor knusse avonden.

De eethoek sluit naadloos aan op de woonkamer en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de vele ramen geniet je hier van een prettige lichtinval. De gehele woning is bovendien voorzien van HR++ glas, wat bijdraagt aan een goede isolatie en energiezuinigheid.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zet de verzorgde uitstraling zich voort. Hier ligt, met uitzondering van de badkamer, een nette laminaatvloer die zorgt voor een warme en rustige sfeer.

De verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers van circa 15 m², 11,8 m² en 9,7 m². De grootste slaapkamer biedt extra comfort dankzij een vaste trap naar de bergzolder, wat zorgt voor extra bergruimte of mogelijkheden voor verdere invulling.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Hoewel de badkamer functioneel is, is deze gedateerd en biedt daarmee een uitstekende kans om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren en om te vormen tot een eigentijdse wellnessruimte.

Daarnaast is er een praktische bergruimte onder het schuine dak aanwezig. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en is er voldoende ruimte voor het plaatsen van kasten en extra opslag.

Zolder

De bergzolder is bereikbaar via een vaste trap vanuit de grootste slaapkamer en biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen. Tevens is hier de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

Souterrain

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het volledig onderkelderde souterrain. Deze verdieping biedt een scala aan mogelijkheden en bestaat uit meerdere ruimtes, waaronder een provisieruimte, extra bergruimtes en een zeer ruime garage.

De garage is ideaal voor het stallen van een auto, maar biedt ook volop ruimte voor hobby's, een werkplaats of extra opslag. Het souterrain maakt deze woning bij uitstek geschikt voor mensen die behoefte hebben aan extra ruimte voor werk, hobby of opslag.

Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen, privacy en ontspanningsmogelijkheden. Aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, die deels is afgesloten waardoor een serre-achtig effect ontstaat. Hierdoor kun je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zitten, beschermt tegen wind en weersinvloeden.

Verder beschikt de tuin over een tuinhuis, een zwembad en een vijver. Dit maakt de tuin niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder veelzijdig. Of je nu wilt ontspannen, tuinieren of genieten met familie en vrienden – hier kan het allemaal.

Bijzonderheden

- Gehele woning is voorzien van HR++ beglazing
- Pelletkachel (2016) & airco's (2021)
- Nefit Trendline cv ketel (2016)
- 18 Zonnepanelen (2023)
- Vernieuwde keuken (2022)
- Dak- & muurisolatie

Omgeving

De woning ligt in een rustige straat in Heel, een dorp dat bekendstaat om zijn groene en waterrijke omgeving. In de nabijheid vind je de Maasplassen, een prachtig natuur- en recreatiegebied waar je kunt wandelen, fietsen en genieten van diverse watersporten.

Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het dorp zelf en in de omliggende plaatsen. Grotere steden zoals Roermond en Weert zijn snel en eenvoudig bereikbaar, net als belangrijke uitvalswegen richting de rest van Limburg en daarbuiten.

WONING

in beeld









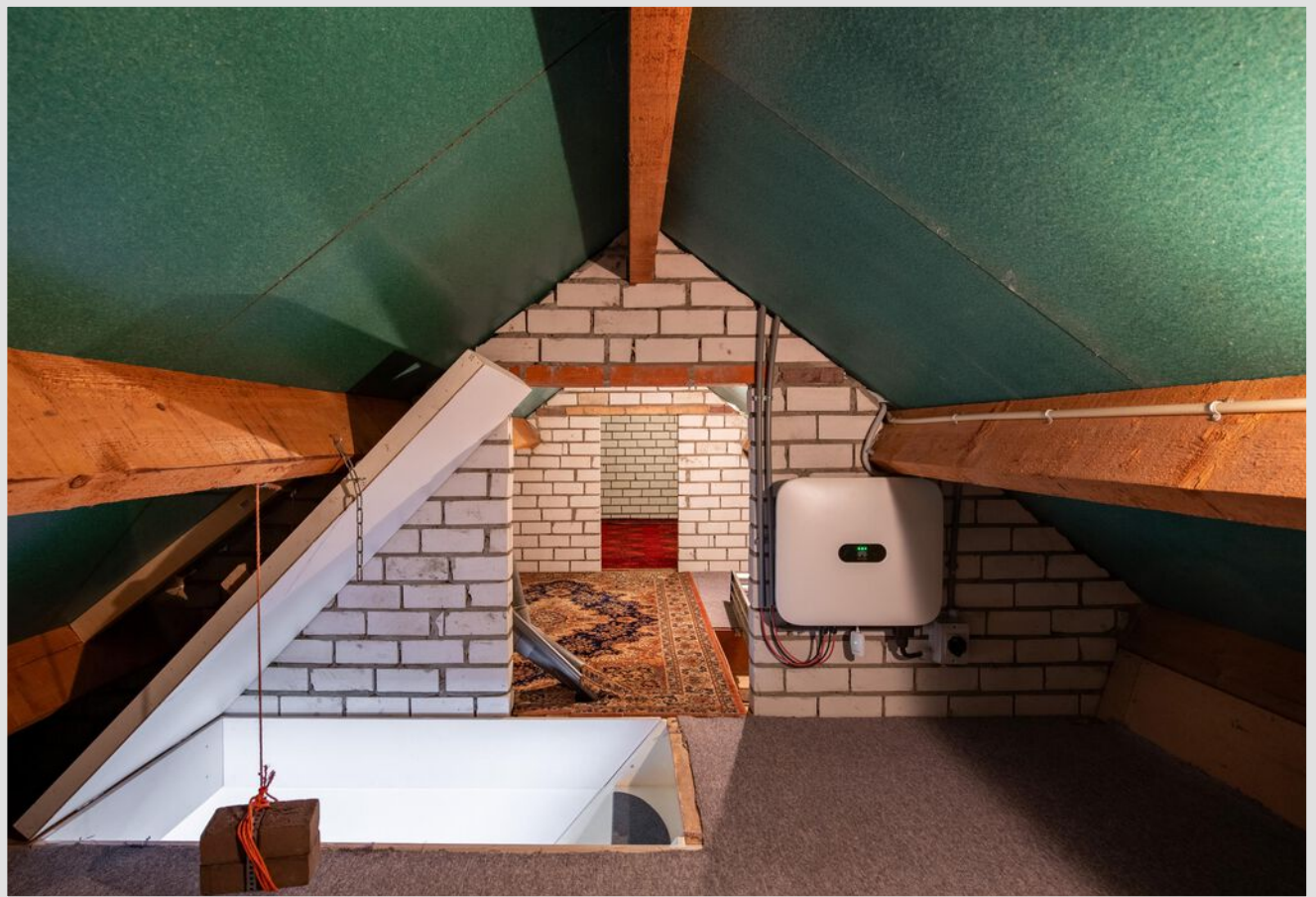






















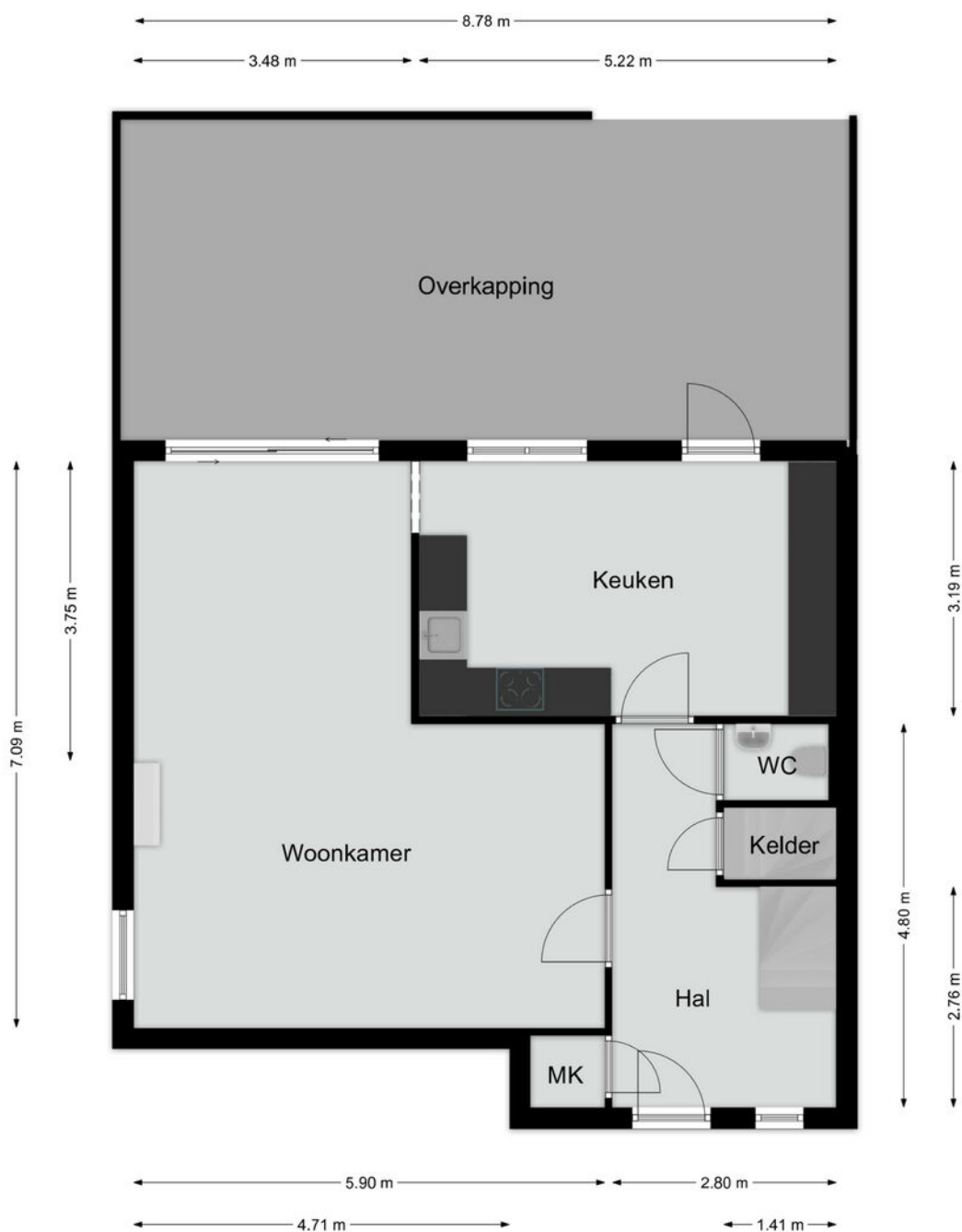






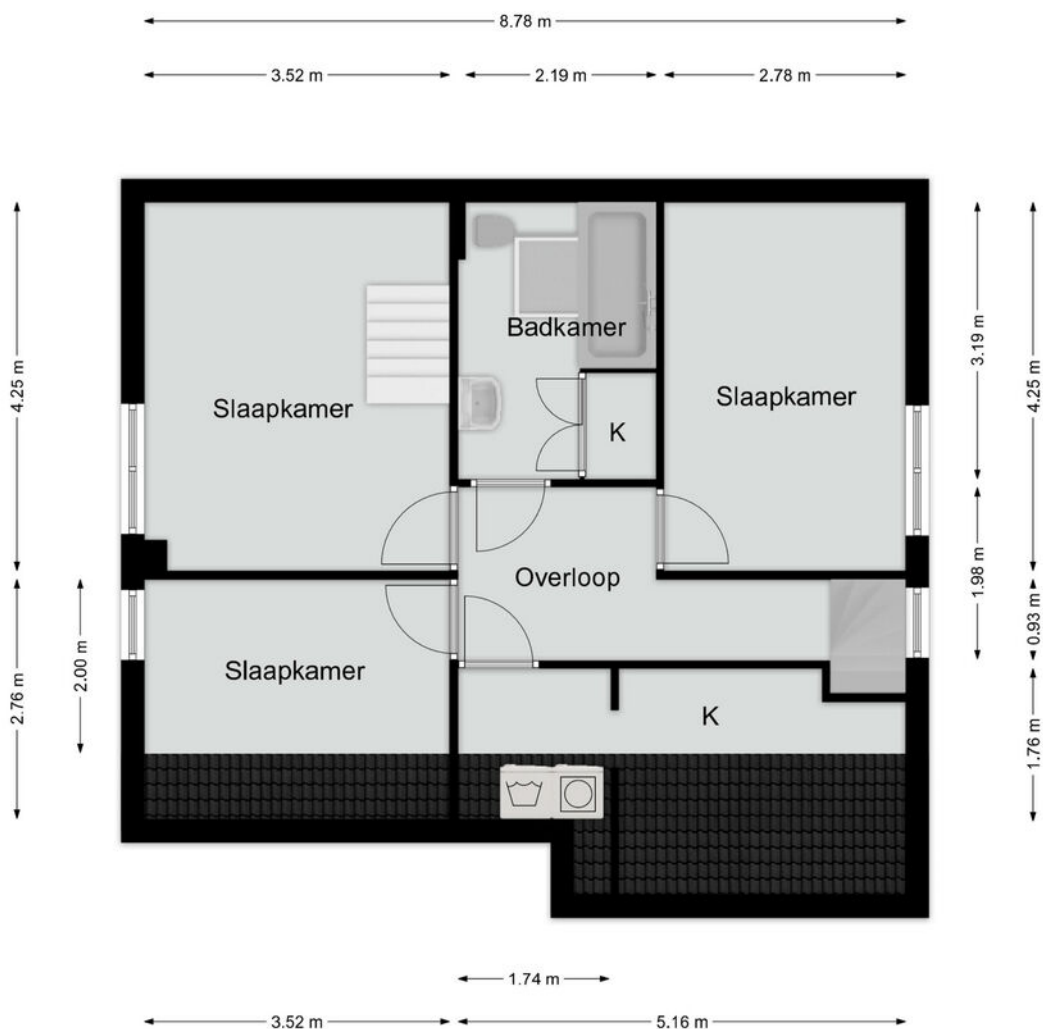
PLATTEGROND

Begane grond



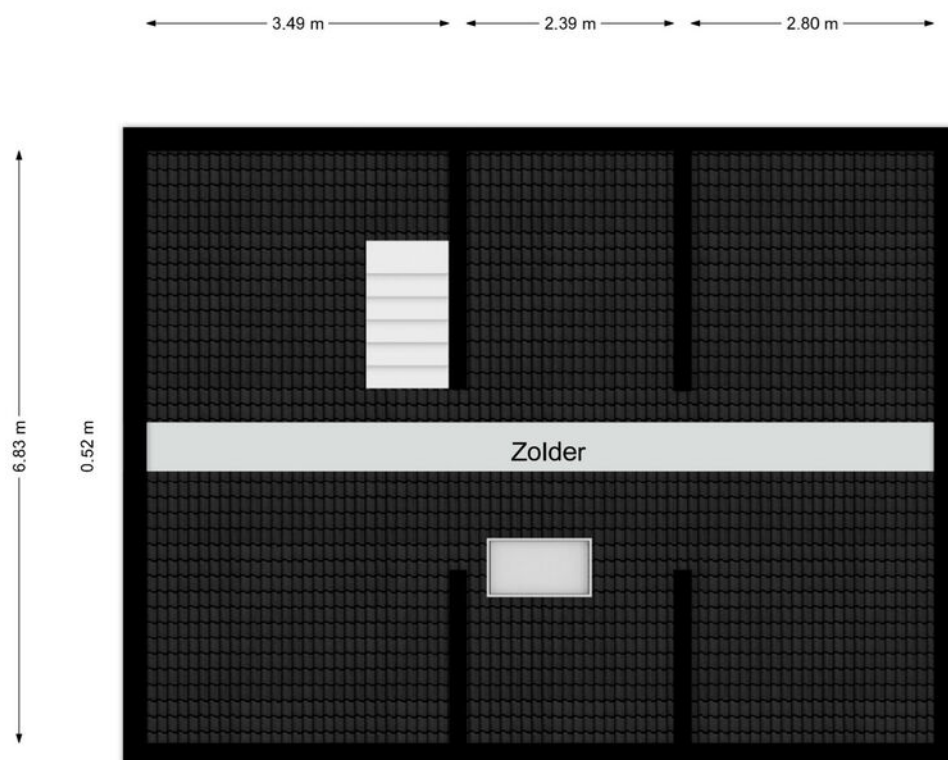
PLATTEGROND

Eerste verdieping



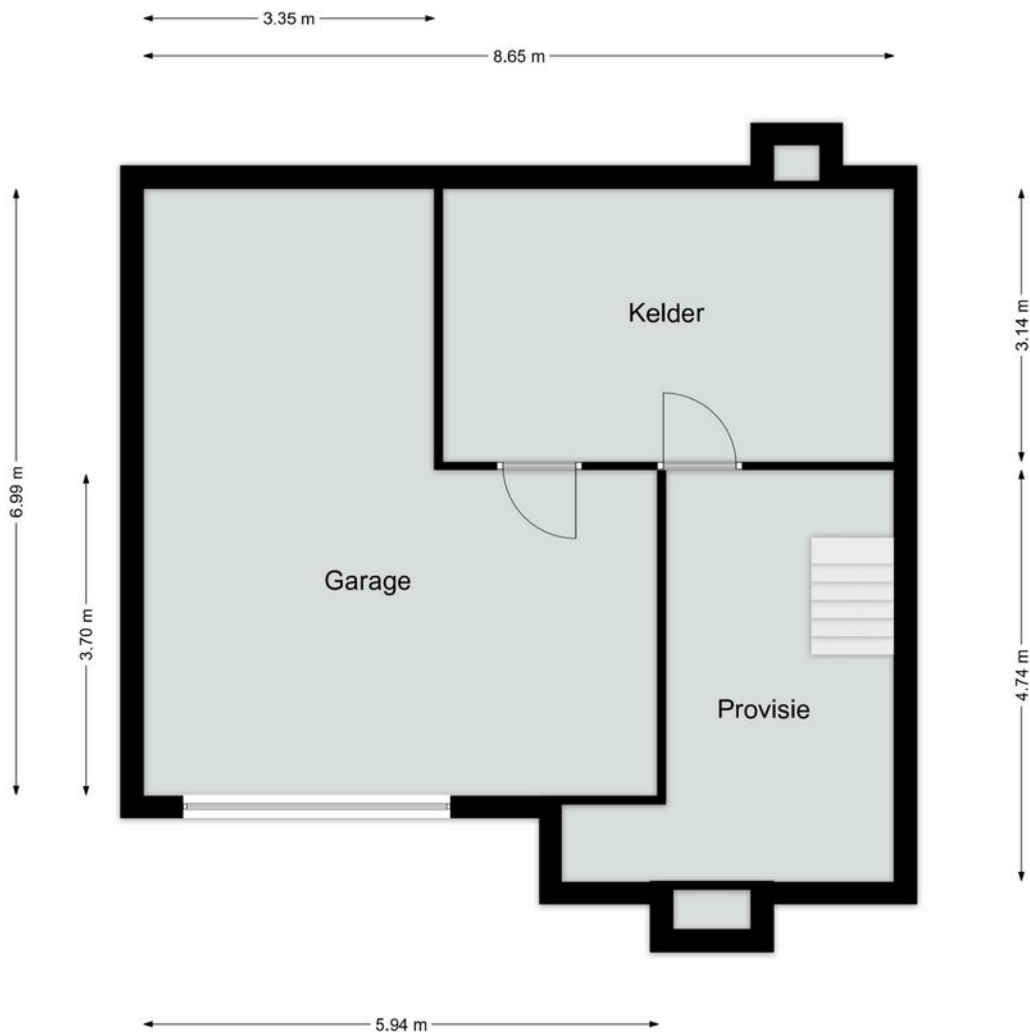
PLATTEGROND

Zolder



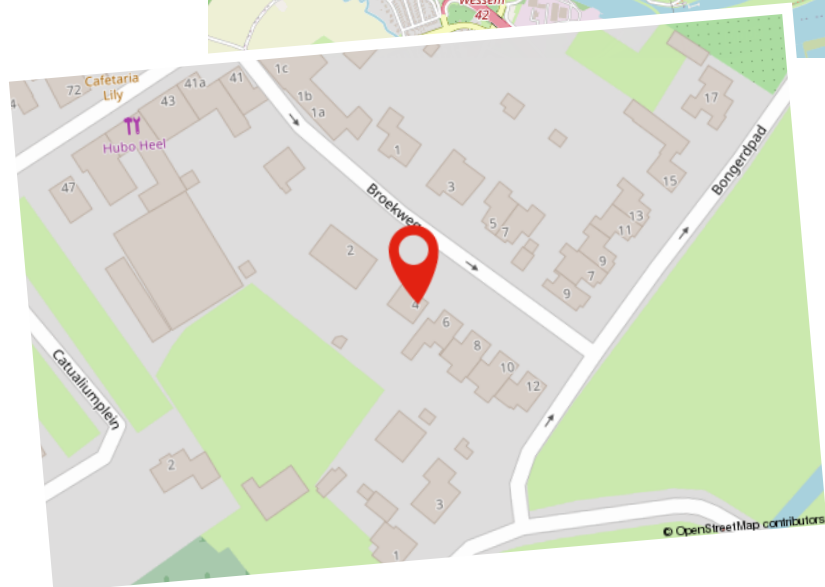
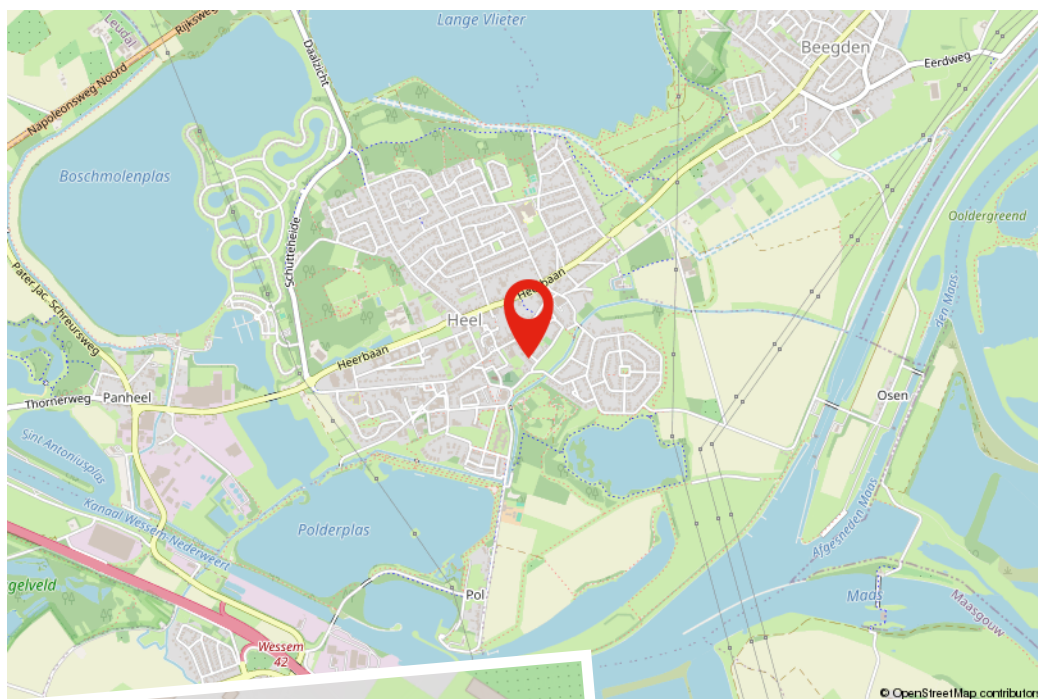
PLATTEGROND

Souterrain



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heel en Panheel	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3603	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026
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.

Hypothek

De beste hypothek 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 hypothekadvies 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 hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken 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 hypothek. 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 hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek 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

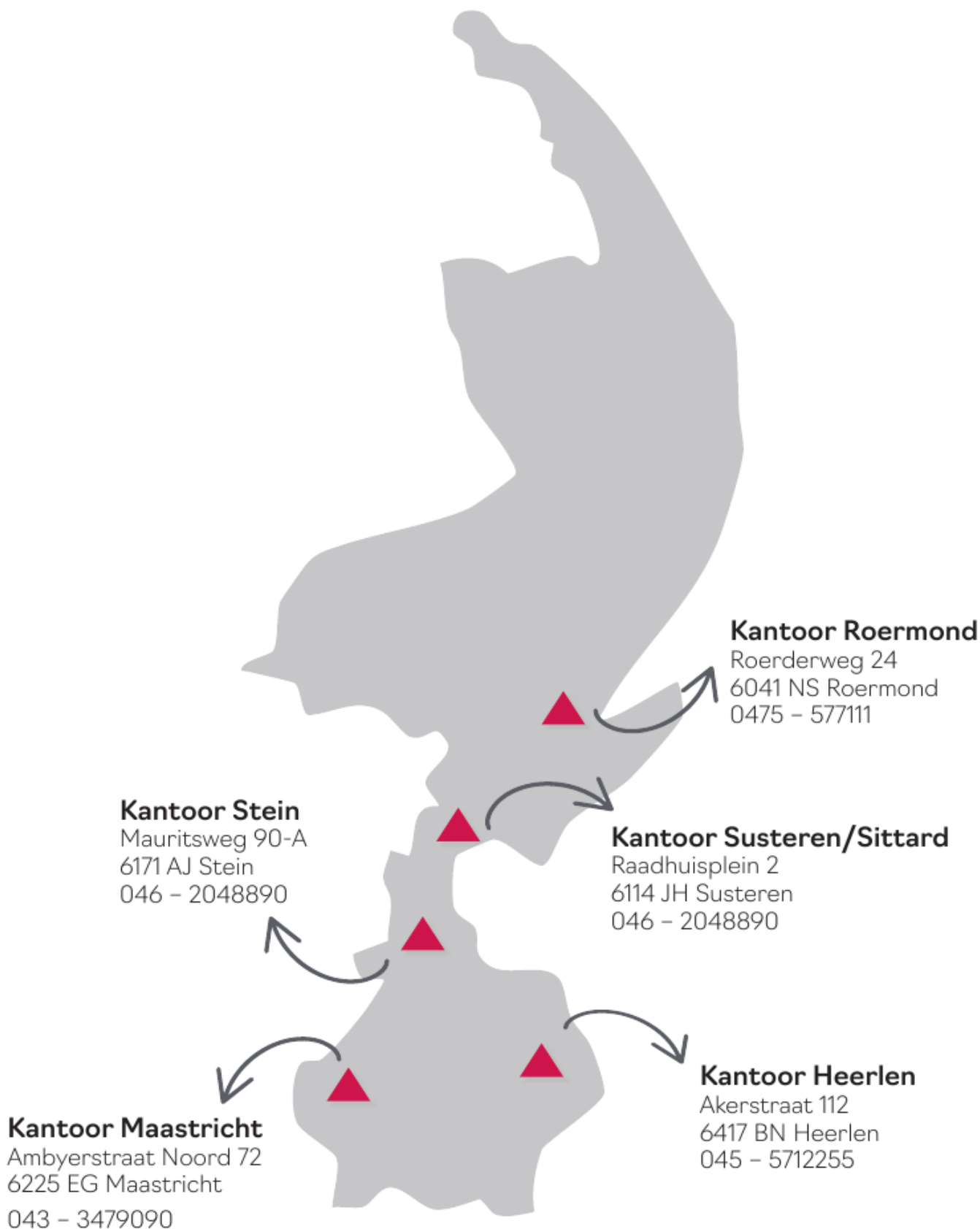
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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