

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Maasbracht**  
Hoofdstraat 9

**Vraagprijs € 625.000 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](http://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  | € 625.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

## Bouw

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Type object    | Vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw     |
| Bouwperiode    | 1966               |
| Isolatievormen |                    |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                    |
|---|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 675 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 146 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 401 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige in pandige ruimten  | 90 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte externe bergruimte          | -                  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | -                  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |

## Locatie

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

## Tuin

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Type               | Achtertuintuin, voortuintuin |
| Hoofdtuin          | Achtertuintuin               |
| Tuin oppervlakte   | 550 m <sup>2</sup>           |
| Oriëntering        | Noordoost                    |
| Heeft een achterom | Ja                           |

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | C |
|---------------|---|

## CV ketel

|          |          |
|----------|----------|
| CV ketel | Intergas |
| Bouwjaar | 2023     |
| Eigendom | Eigendom |

## Uitrusting

|                    |   |
|--------------------|---|
| Warm water         | C.v.-ketel  |
| Verwarmingssysteem | C.v.-ketel, vloerverwarming begane grond, houtkachel en airco |

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Bent u op zoek naar een instapklare woning waar ruimte, comfort en luxe samenkomen? Dan is deze volledig gemoderniseerde bungalow aan de Hoofdstraat 9 in Maasbracht absoluut een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg onderhouden en afgewerkt in een eigentijdse stijl. Met een royale leefruimte, luxe leefkeuken, volledig souterrain, extra zolderverdieping, verwarmd zwembad en een fraai aangelegde tuin biedt deze woning alles wat u nodig heeft voor jarenlang woonplezier.

Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van fase-vloerverwarming. Hierdoor kan iedere ruimte afzonderlijk worden ingesteld, wat zorgt voor een optimaal wooncomfort en een aangenaam binnenklimaat in elke kamer.

### Leefruimte

Het hart van deze woning bevindt zich aan de linkerkant van het huis. Hier vindt u de royale woonkamer, waar direct de hoogwaardige afwerking en sfeervolle uitstraling opvallen. De fraaie houtlook tegelvloer loopt door over het gehele gelijkvloers en vormt een stijlvolle basis voor het interieur. Dankzij de houtkachel voelt de woonkamer niet alleen licht en ruim aan, maar ook warm en uitnodigend.

De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan waar wonen, ontspannen en samenzijn centraal staan. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het gevoel van ruimte.

### Keuken

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de royale leefkeuken, gerealiseerd in een ruime aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze moderne keuken vormt zonder twijfel één van de blikvangers van het huis.

De keuken beschikt over een grote kastenwand met een stoomoven, combi-oven en een stijlvolle koffienis. Het royale kookeiland is voorzien van een spoelbak en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast beschikt de keuken over een koelkast, vriezer en vaatwasser. Een ideale plek voor zowel de dagelijkse maaltijd als uitgebreide diners met familie en vrienden.

Vanuit de keuken heeft u een prachtig uitzicht over de tuin en het zwembad. Via de grote schuifpui loopt u direct het terras op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

### Bijkeuken

Grenzend aan de eetkamer bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte biedt extra bergruimte en beschikt bovendien over een witgoed aansluiting. Een ideale aanvulling op de leefruimte, waardoor dagelijkse werkzaamheden netjes uit het zicht kunnen plaatsvinden.

### Slaapkamers

Via de ruime ontvangsthall bereikt u het slaapgedeelte van de woning. In de hal bevinden zich tevens het gastentoilet met fonteintje en de meterkast.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers op de begane grond. De grootste slaapkamer is uitgevoerd als comfortabele privésuite en voorzien van een luxe inloopdouche en een dubbele wastafel. De tweede slaapkamer heeft eveneens een royaal formaat en is multifunctioneel inzetbaar als extra slaapkamer, kleedkamer of thuishok.

### Zolder

Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de zolderverdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, een extra slaapkamer en een praktische berging.

Dankzij de aanwezigheid van twee Velux-dakramen geniet deze verdieping van veel natuurlijk daglicht. Hierdoor voelt de zolderverdieping ruim en comfortabel aan en biedt deze volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

### Souterrain

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het volledig onderkelderde souterrain. Deze verdieping biedt een enorme hoeveelheid extra ruimte en gebruiksmogelijkheden.

Onderaan de trap bevindt zich allereerst een praktische wasruimte met witgoed aansluitingen en een spoelbak. Aan de rechterzijde van de woning ligt de inpandige garage met elektrische garagepoort. Aan de linkerzijde bevinden zich een royale multifunctionele ruimte en een separate provisieruimte, ideaal voor hobby's, opslag of een werkruimte aan huis.

Aan de voorzijde van het souterrain bevindt zich nog een extra berging. Hier is tevens de waterontharder geplaatst. Dankzij deze aanvullende ruimtes beschikt de woning over uitzonderlijk veel praktische opslag- en gebruiksmogelijkheden.

Tevens is er ruime eigen parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning voor 3 a 4 auto's.

### Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd en kent een speelse indeling met verschillende niveaus. Direct aan de woning ligt een ruim terras waar u heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Vanaf het terras bereikt u via een trapje het verwarmde zwembad, dat is voorzien van een afdekzeil zodat het eenvoudig kan worden afgesloten. Onder het terras is een kleine technische ruimte aanwezig voor het zwembad. Deze is voorzien van een aparte meterkast voor het zwembad en de buitenelektra.

Vanaf het zwembad loopt een praktische hellingbaan naar het lager gelegen gazon. Deze indeling zorgt voor een speels karakter en maakt de tuin tegelijkertijd zeer toegankelijk. De verschillende niveaus creëren meerdere plekken om te ontspannen, te spelen of in alle rust van de zon te genieten.

Met het zwembad als absolute blikvanger vormt deze tuin een heerlijke plek om te genieten van lange zomerdagen met familie en vrienden.

#### Bijzonderheden

- Fase vloerverwarming in gehele woning (m.u.v. zolder en souterrain);
- Verwarmd zwembad;
- Waterontharder;
- Airco op begane grond om zowel mee te verwamen as te koelen;
- Camera's aan de voor- en achterzijde van de woning;
- De woning is tot in de puntjes afgewerkt met luxe materialen;
- Voordeur is van extra inbraakwerend kunststofkozijn met inbraakwerend veiligheidsglas;
- Gehele woning voorzien van HR++ beglazing met elektrische rolluikken, incl. zonwerende coating. (m.u.v. zolder en souterrain);
- Dichtbij gelegen het ruime aantal voorzieningen van Maasbracht.

#### Omgeving

Maasbracht combineert de rust van een dorpse woonomgeving met uitstekende voorzieningen en een centrale ligging in Midden-Limburg. Winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand van de woning. Daarnaast staat Maasbracht bekend om zijn ligging aan de Maas en de grote jachthaven, wat het een aantrekkelijke woonomgeving maakt voor liefhebbers van water, natuur en recreatie.

Ook wandelaars en fietsers kunnen hier volop genieten van de vele routes door het Limburgse landschap. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A73 zijn steden als Roermond, Weert, Eindhoven en Maastricht uitstekend bereikbaar. Een ideale woonlocatie voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

# WONING

*in beeld*





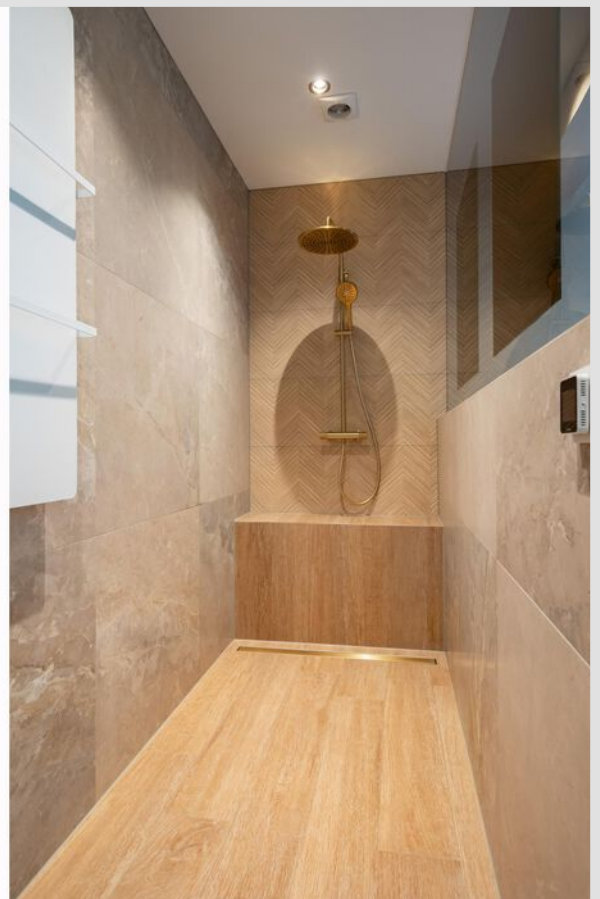




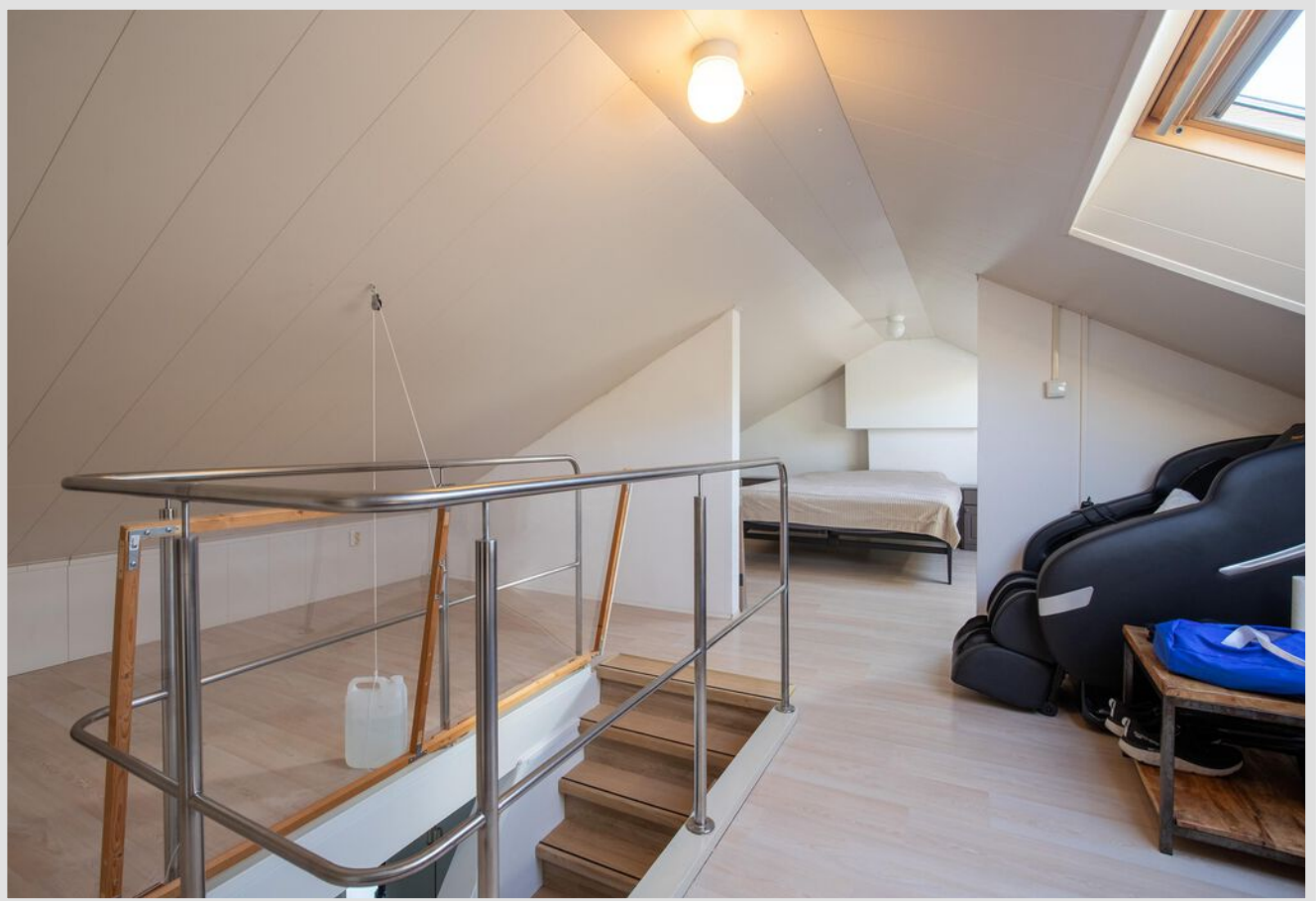




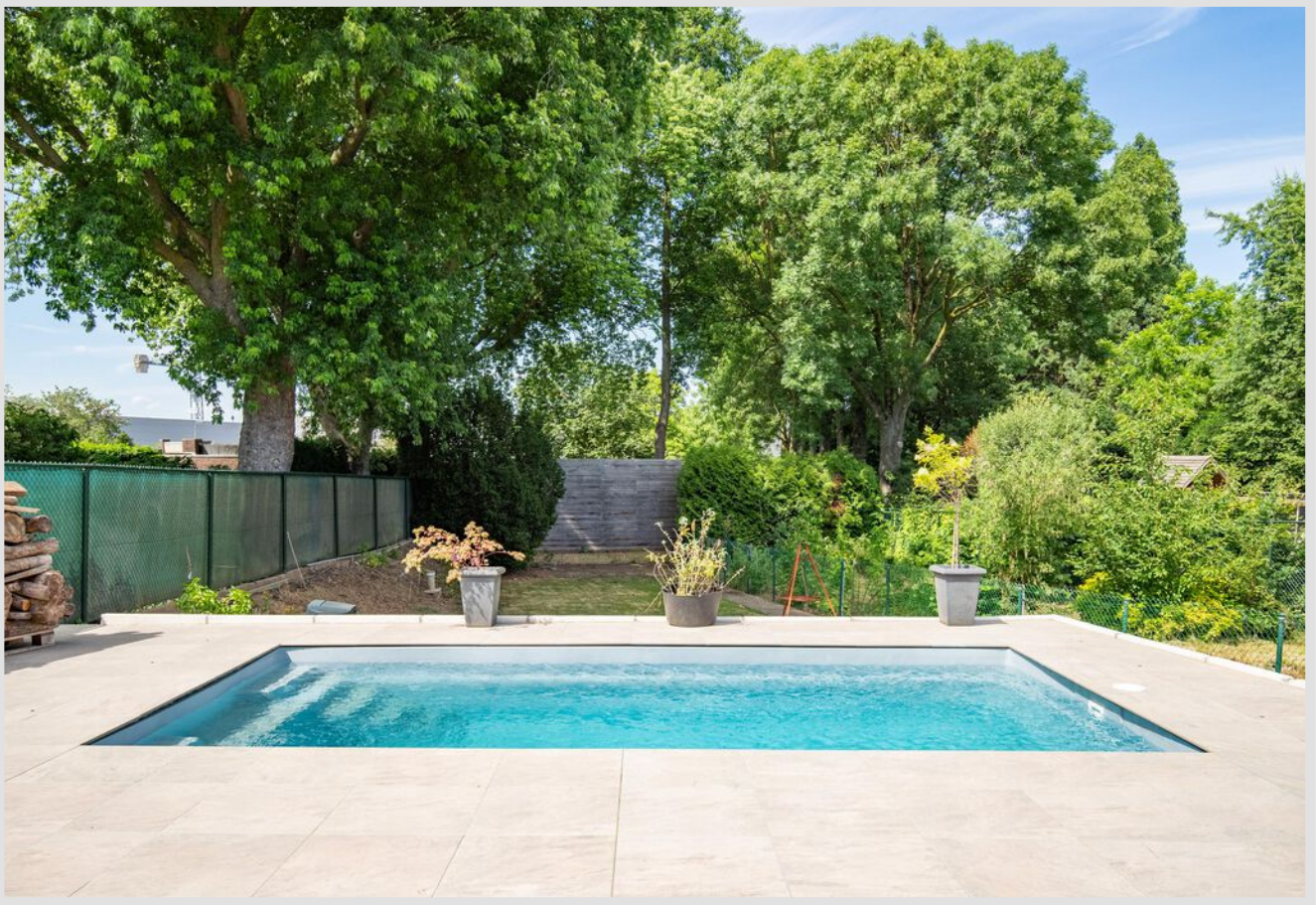






















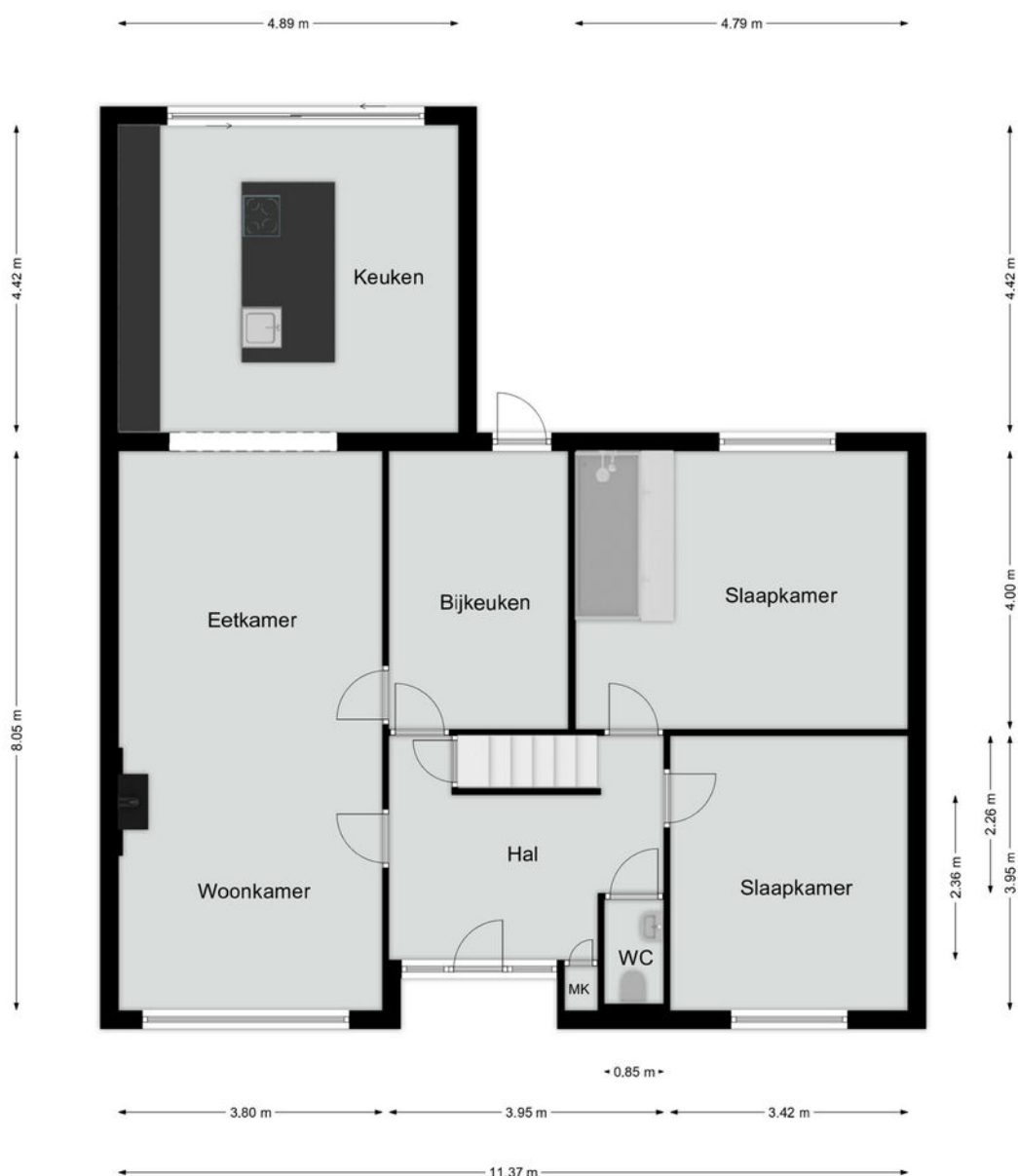






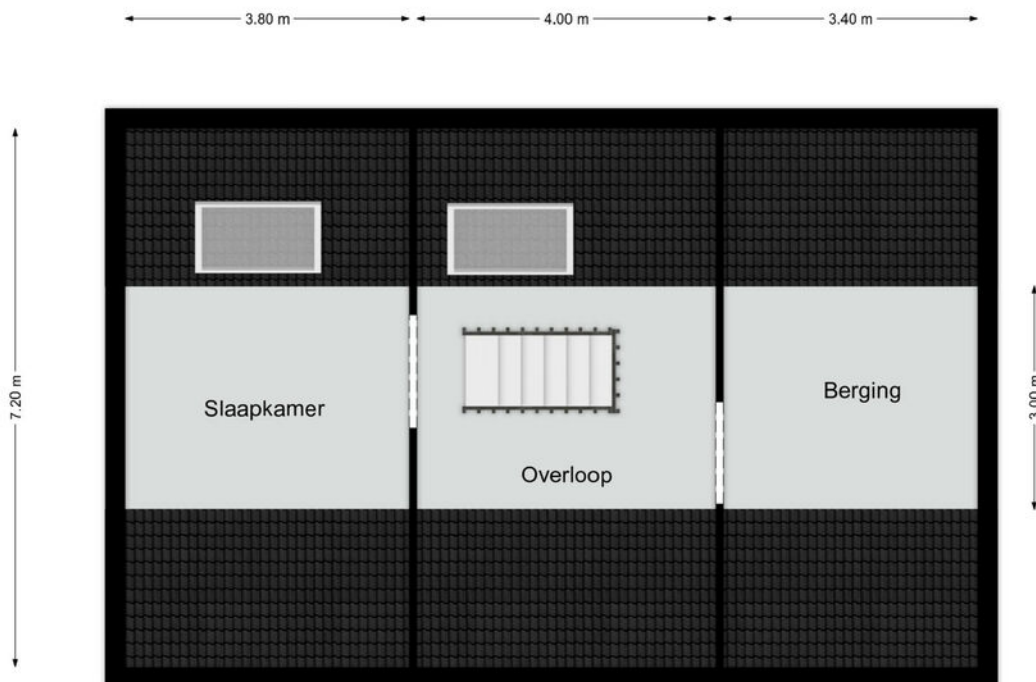
# PLATTEGROND

*Begane grond*



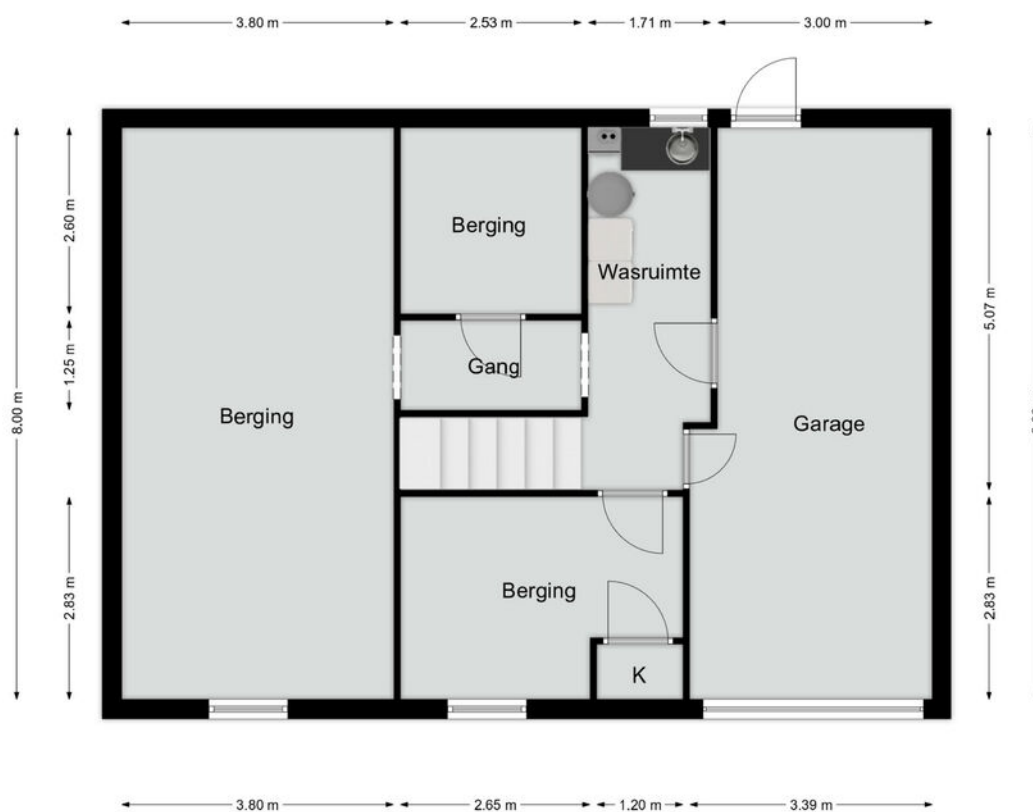
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



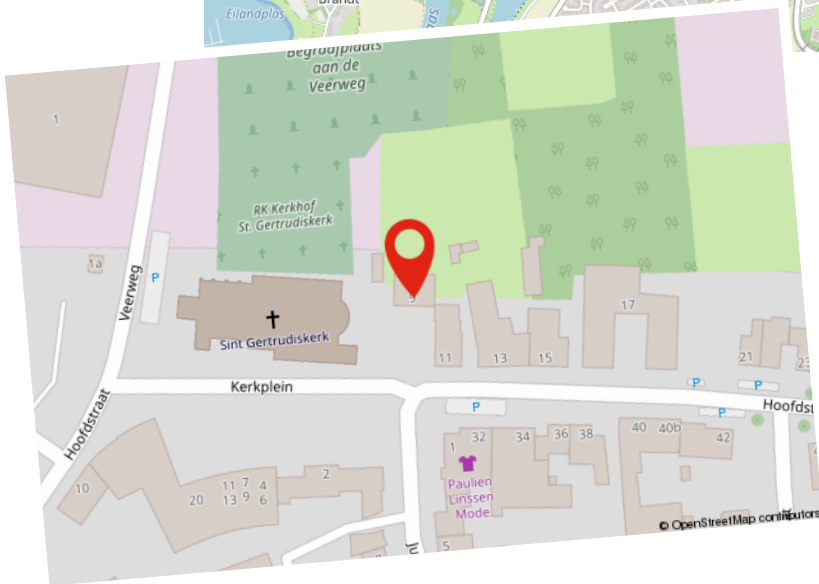
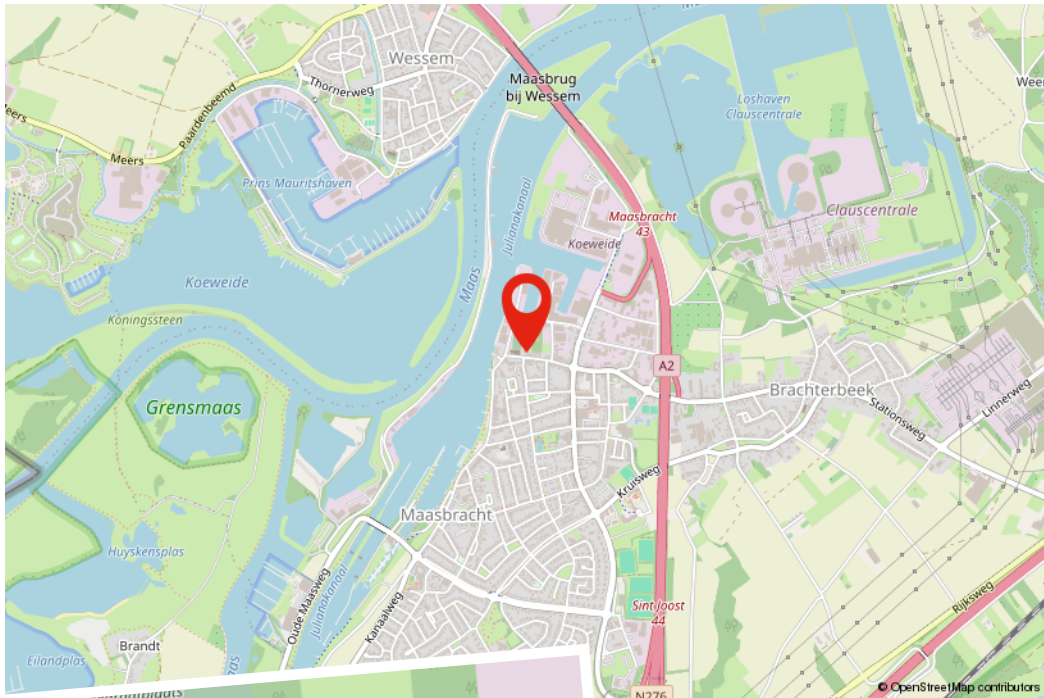
# PLATTEGROND

*Souterrain*



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p><small>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>Vastgestelde kadastrale grens<br/>Voorlopige kadastrale grens<br/>Administratieve kadastrale grens<br/>Bebouwing</small></p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasbracht<br/>Sectie G<br/>Perceel 290</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p> |  |
|---|--|---|

# 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 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 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.

*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

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