

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond

Hendrik Luytenstraat 12

Vraagprijs € 489.000 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
Gina Gijsbers

g.gijsbers@damen-og.nl
0475-577111
06-11690593

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 489.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	188 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	167 m ²
Inhoud	762 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	45 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	68m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

CV ketel

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	Geiser eigendom, elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Nee

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Ben jij op zoek naar een knusse hoekwoning aan de rand van de binnenstad van Roermond? Deze royale jaren '30 stadswoning in de geliefde wijk 'Roerzicht' combineert authentieke charme met modern wooncomfort. Met een diepe, zonnige tuin, verrassend veel leefruimte en een rustige ligging is dit een plek waar jij je direct thuis voelt.

De woning beschikt onder andere over: een riante living met en-suite indeling, een recent vernieuwde keuken (2024), vier ruime (slaap)kamers, een badkamer met ligbad én een heerlijk dakterras op het westen. Daarnaast is er een ruim souterrain en een sfeervolle achtertuin met meerdere zitplekken. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en uitgerust met 12 zonnepanelen (2024, eigendom). Gelegen aan een rustige, verkeersluwe straat met voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast liggen alle voorzieningen, van winkels tot horeca en cultuur, op loopafstand.

Is dit de woning waar jij 'ja' op zegt?

Indeling:

Souterrain:

Een praktische en veelzijdige ruimte die uit maar liefst vijf compartimenten bestaat. Ideaal voor het opbergen van voorraad, hobbyspullen of seizoensitems. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.

Begane grond:

We komen binnen in de hal, waar we onder andere: een moderne toiletruimte, meterkast, trap naar het souterrain en de trapopgang naar de eerste verdieping vinden. Vanuit hier stap je direct de leefruimtes in.

De royale woonkamer (ca. 43 m²) voelt direct warm en uitnodigend aan. De visgraatvloer, strak gestucte wanden en authentieke en-suite deuren geven deze ruimte een stijlvolle en karaktervolle uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich een knusse zitkamer, dé plek voor ontspannen avonden. In het middengedeelte ontstaat een natuurlijke overgang naar het eetgedeelte, waar lange diners met vrienden en familie centraal staan.

De en-suite deuren leiden naar een extra kamer, momenteel ingericht als werkkamer. Een fijne, rustige plek om thuis te werken of te studeren, compleet met airconditioning voor optimaal comfort.

Dankzij de open verbinding tussen de keuken en zowel het eet- als het leefgedeelte is er genoeg ruimte om gezellig met het hele gezin samen te zijn. Kookliefhebbers kunnen zich helemaal uitleven in deze vernieuwde keuken (2024). Vrienden en familie kunnen gezellig aanschuiven aan de eettafel terwijl je staat te koken. De keuken is geplaatst in een praktische opstelling, waardoor je over meer dan voldoende werk- en opbergruimte beschikt. Daarnaast is het geheel voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Tevens is de keuken voorzien van een warmwater boiler.

Eerste verdieping:

Via de statige trap in de hal, bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom aan de voorzijde, is ruim en licht, met voldoende plek voor een grote kast. De tweede slaapkamer is eveneens royaal en perfect als kinder- of logeerkamer. De derde kamer is compacter en ideaal als werk-, baby- of kleedkamer. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een moderne vloerbedekking en rustige kleurstellingen op de wanden, waardoor je ze eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten.

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een ligbad-douchecombinatie, dubbele wastafel en toilet. Hier begin je de dag ontspannen of kom je juist tot rust na een lange dag.

Via de badkamer stap je zo het dakterras op. Een heerlijke plek, waar je kunt genieten van de middag- en avondzon met uitzicht op de tuin.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Dit is een volwaardige woonlaag met een ruime (slaap)kamer.

Door de nette afwerking en prettige lichtinval is dit een ideale plek als slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer.

Daarnaast is er extra bergruimte én plek voor wasapparatuur. Hier bevindt zich tevens de geiser die de de woning van warm water voorziet. Een verdieping die flexibiliteit biedt voor iedere woonwens.

Zolder:

Bereikbaar via een losse trap en perfect als extra opslagruimte. Handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin:

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn op zijn tijd. In de sfeervolle en vernieuwde stadstuin, die achter de woning ligt, moet dat zeker goed komen. Plaats een comfortabele lounge set en geniet in alle rust van het buitenleven. Eventuele kinderen hebben voldoende ruimte om lekker buiten te ravotten. De tuin is verder voorzien van: een terras, gazon en een mooie boom die tevens zorgt voor de nodige privacy. Dit gaat absoluut een plek worden waar je heerlijk buiten kunt genieten.

De voortuin is praktisch ingericht met ruimte voor het parkeren van één auto op eigen terrein. Daarnaast zorgen diverse soorten (vaste) beplanting voor een verzorgde en groene uitstraling.

Bijzonderheden:

- * Karakteristieke jaren '30 woning in geliefde wijk Roer-Zuid.
- * Energielabel F.
- * Moderne keuken (2024).
- * Zonnige stadstuin op het westen met meerdere zitplekken.
- * Grotendeels dubbel glas en 12 zonnepanelen (2024, eigendom).
- * Rustige ligging op loopafstand van het centrum.
- * Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Omgeving:

Hendrik Luytenstraat 12 ligt aan de rand van de historische binnenstad van Roermond. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik: gezellige winkels, restaurants, cafés en culturele hotspots. Geniet van een ochtendwandeling langs het water of een middag shoppen in de sfeervolle winkelstraten. Dankzij de centrale ligging heb je uitstekende verbindingen naar omliggende steden en natuurgebieden, terwijl je 's avonds terugkeert naar de rust van je eigen stadswoning. Hier woon je midden in het centrum, zonder in te leveren op comfort en privacy.

WONING

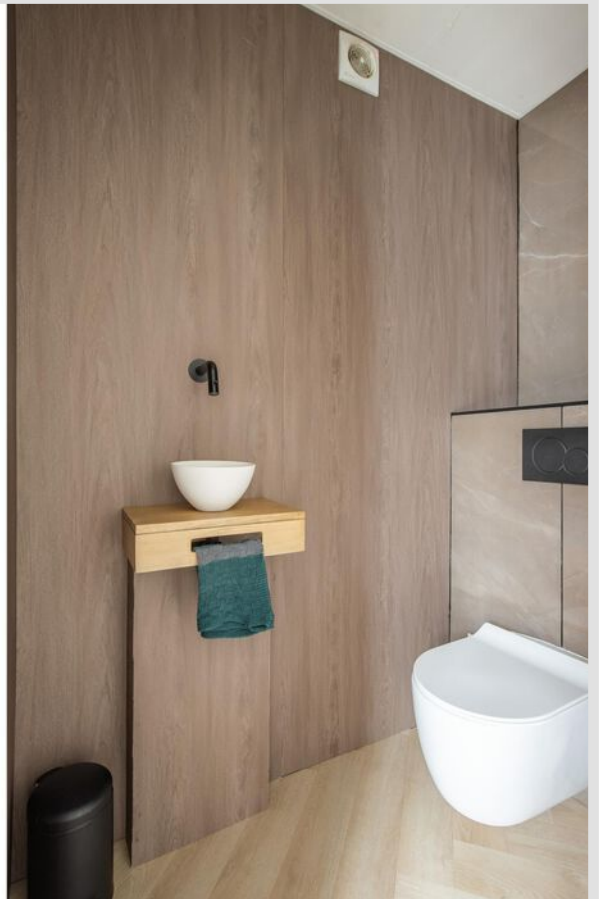
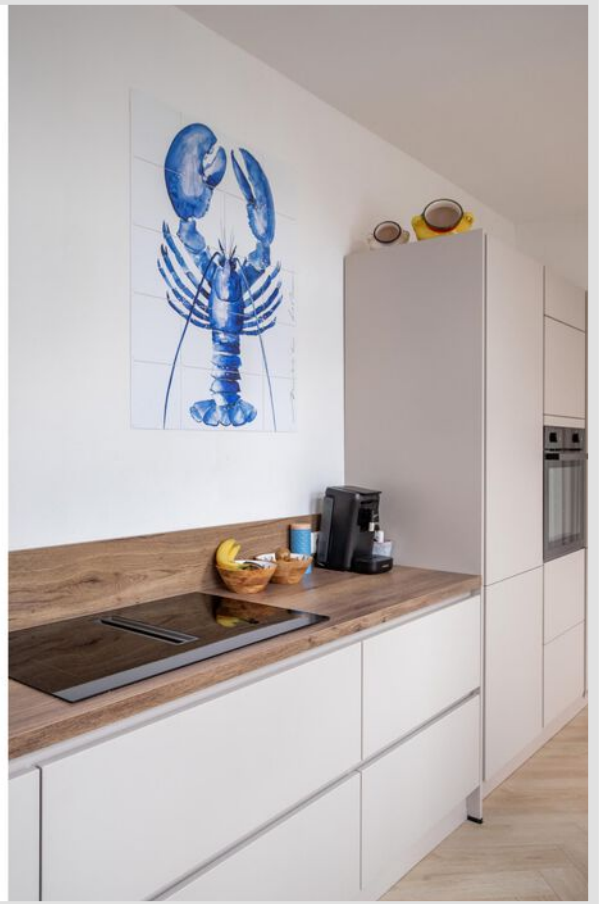
in beeld

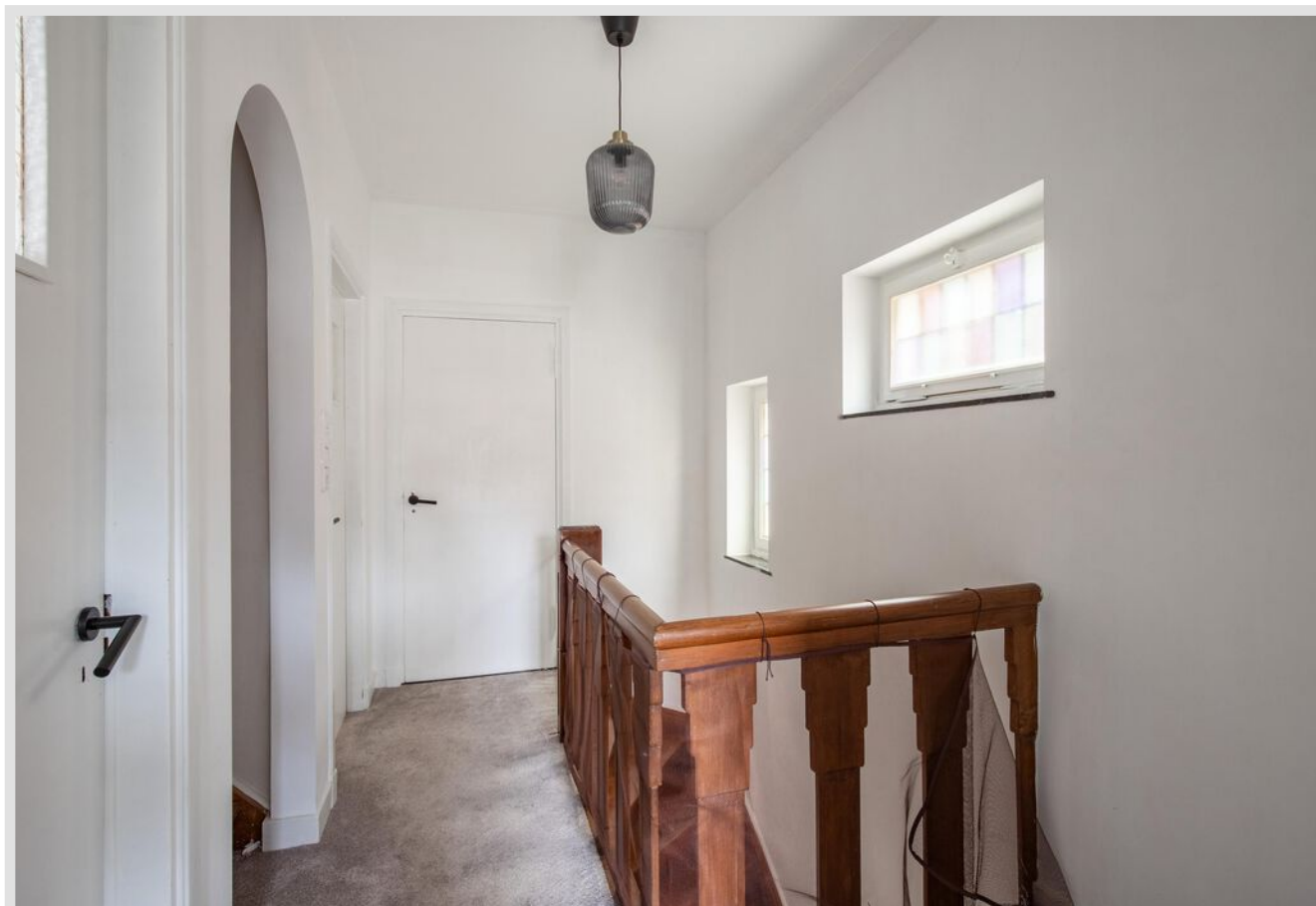






















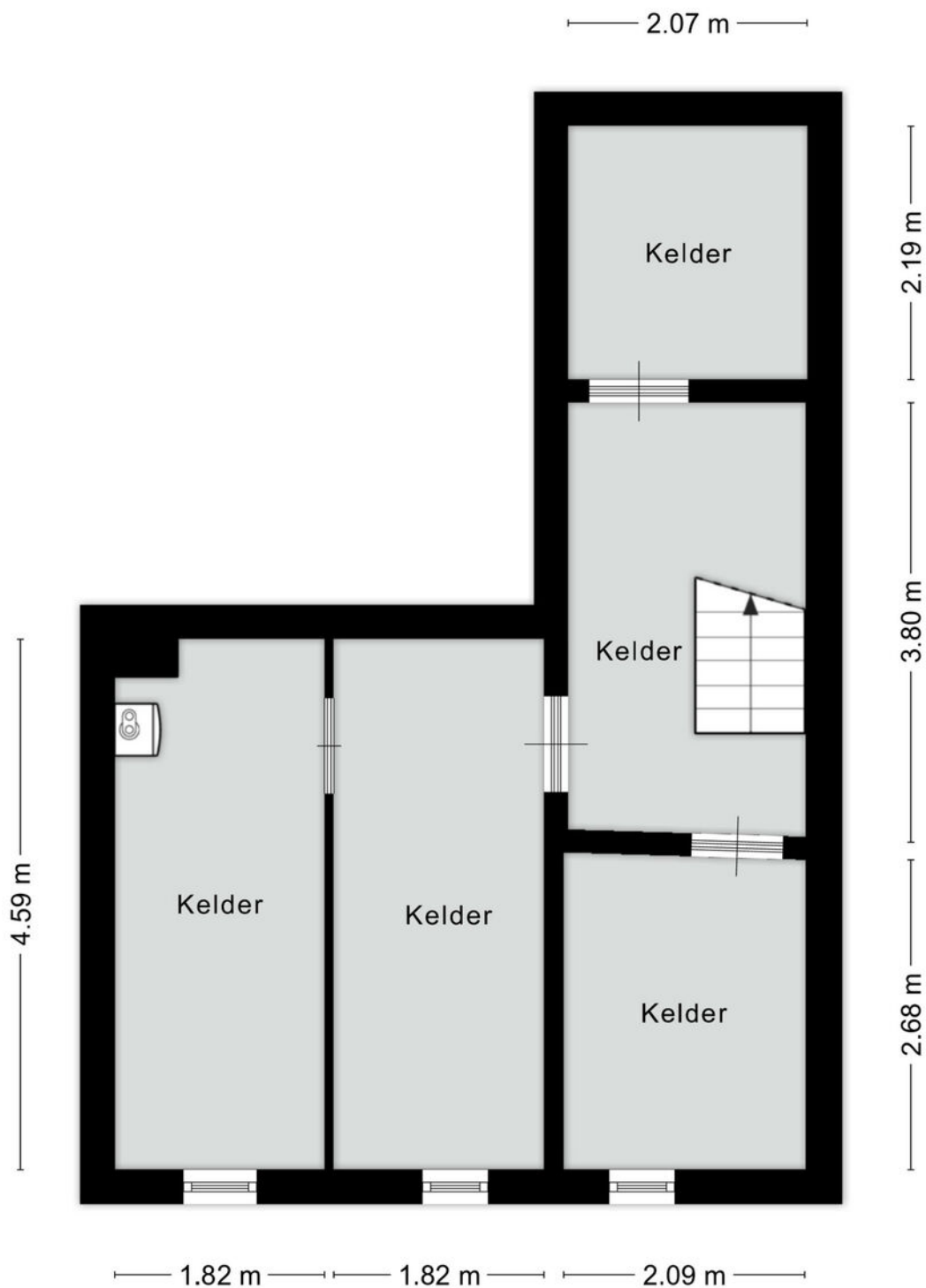






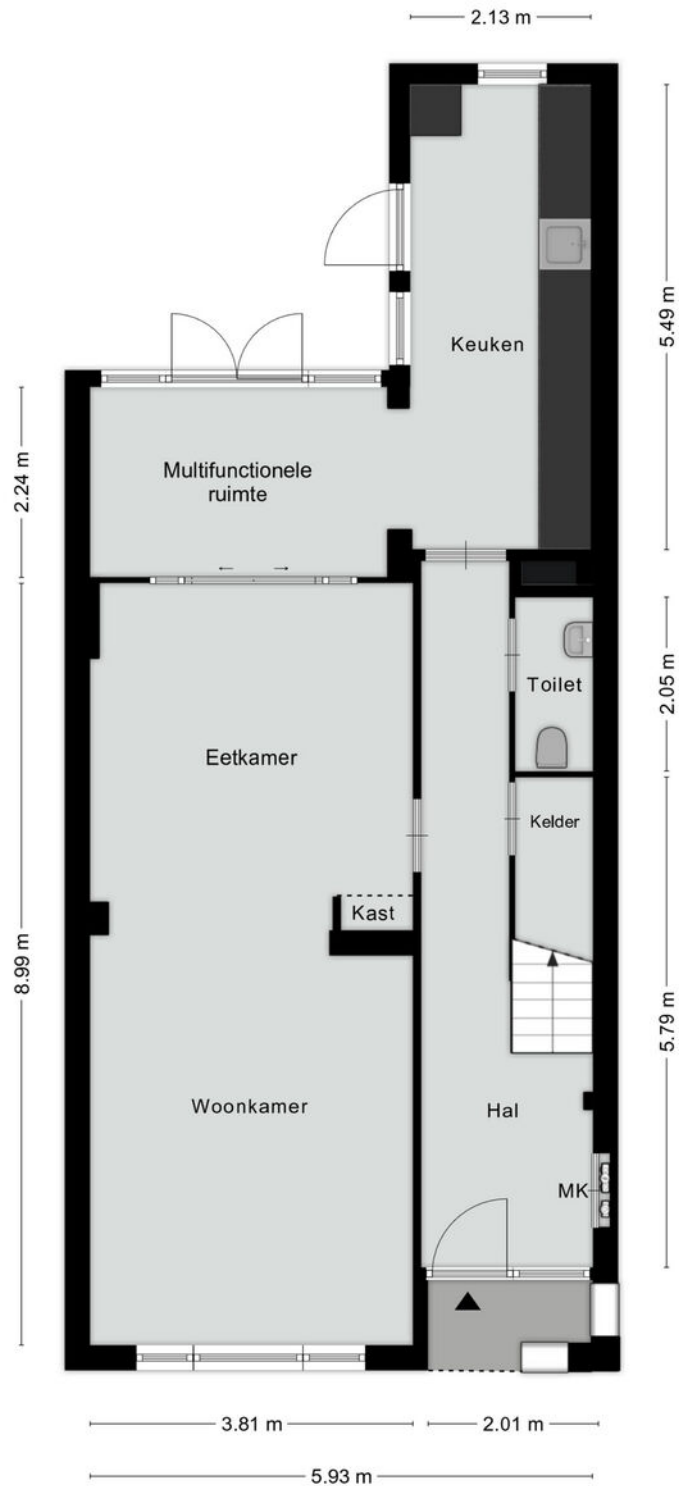
PLATTEGROND

Kelder



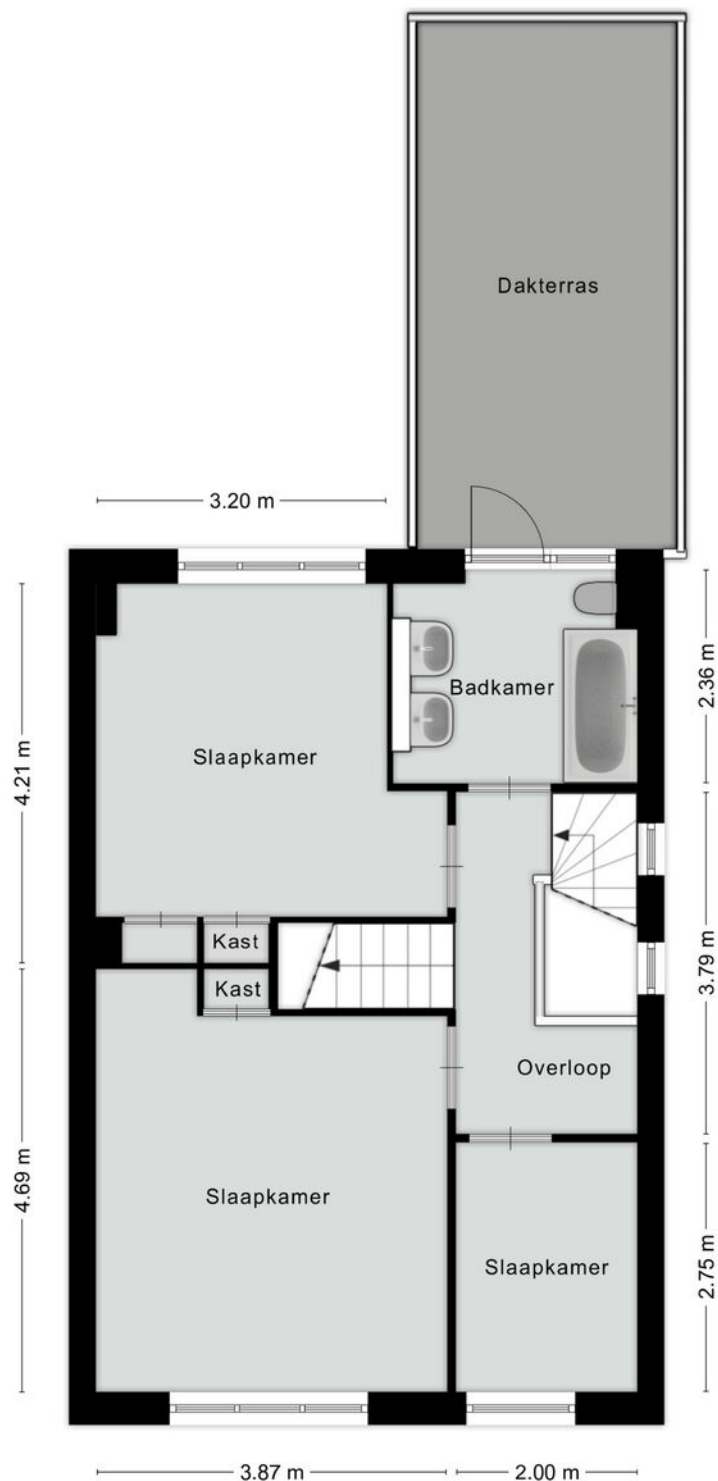
PLATTEGROND

Begane grond



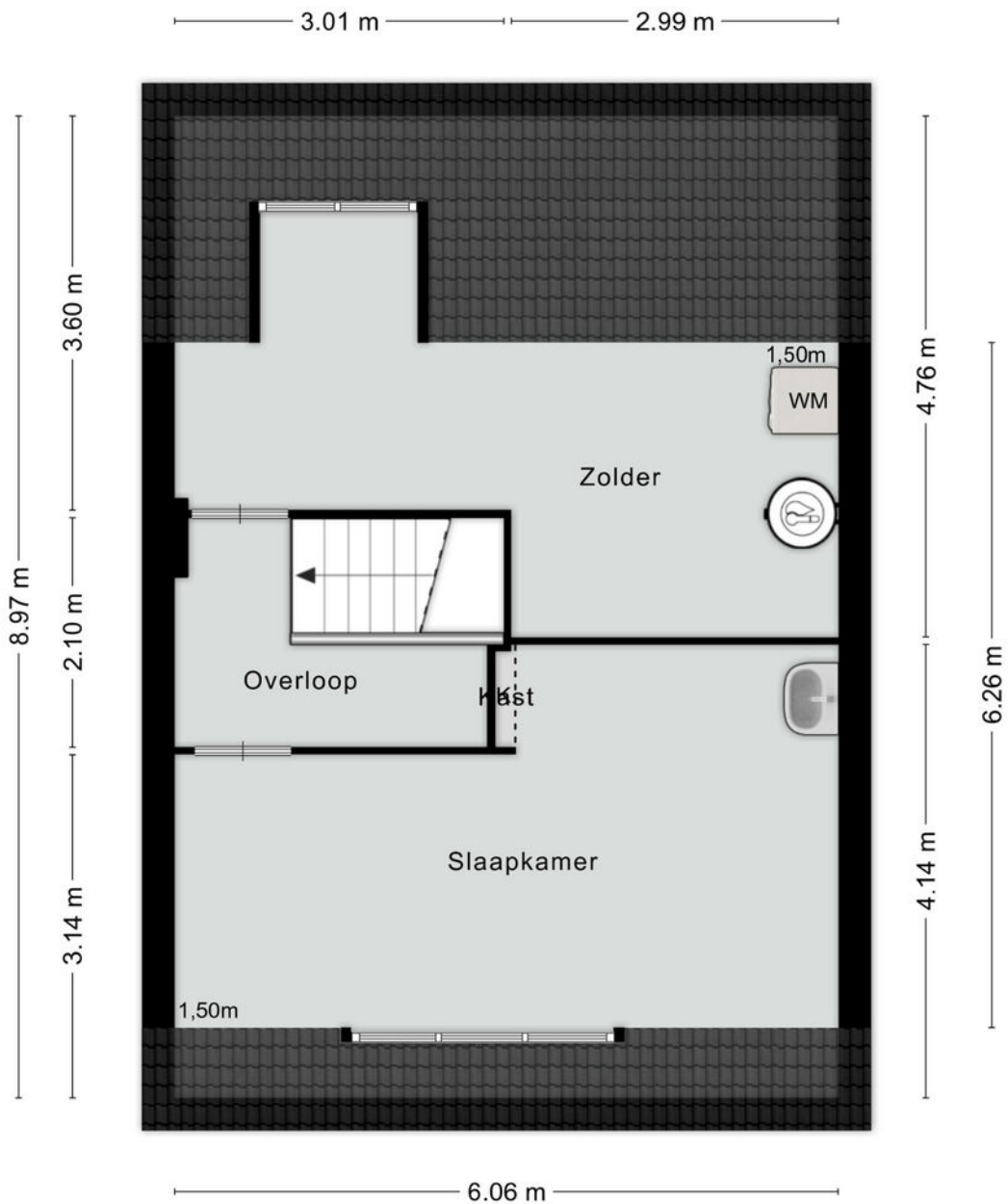
PLATTEGROND

Eerste verdieping



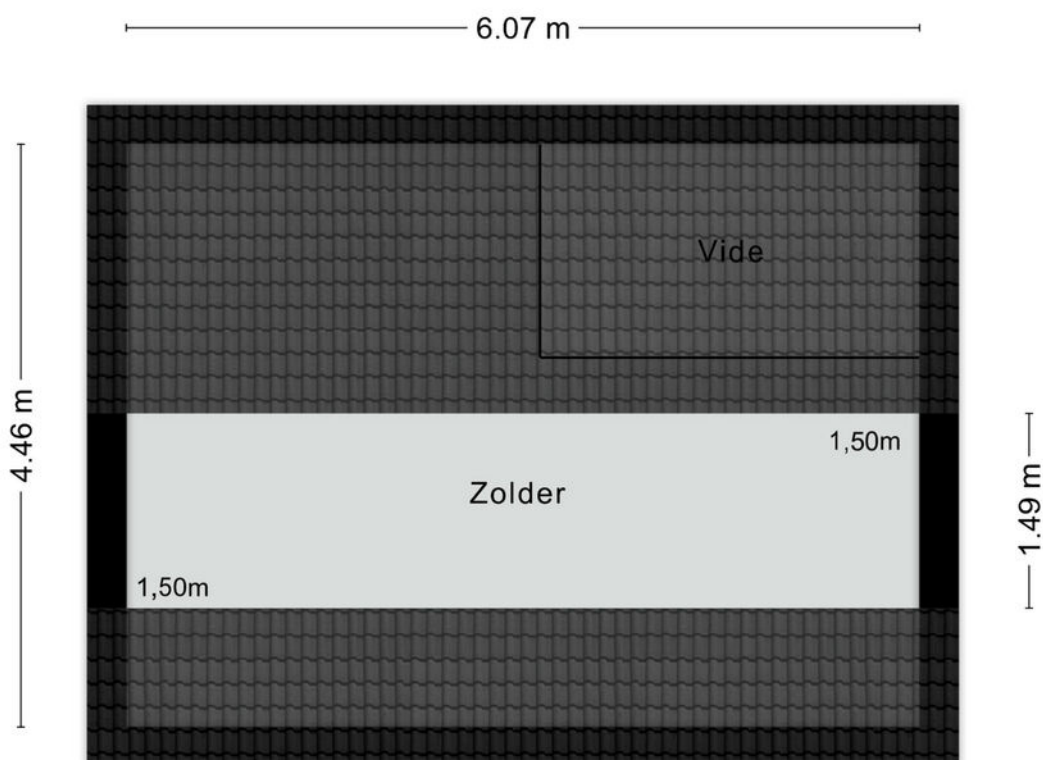
PLATTEGROND

Tweede verdieping



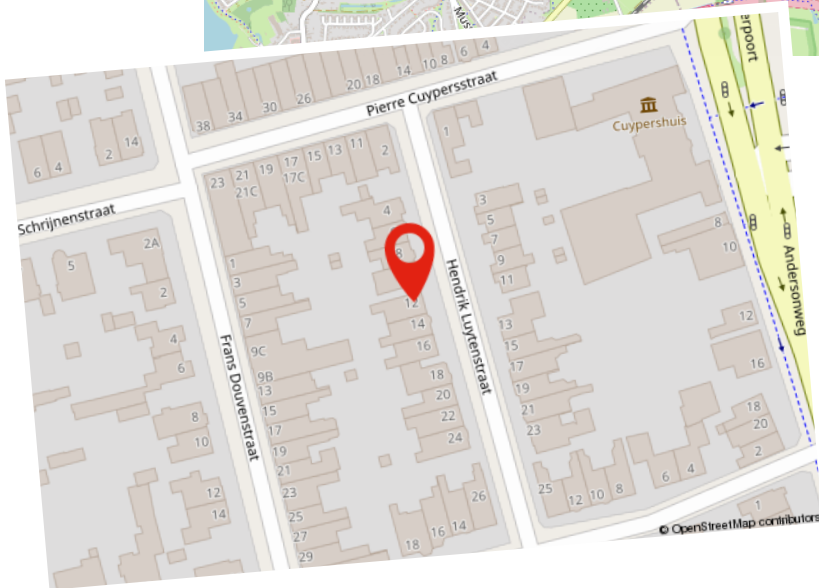
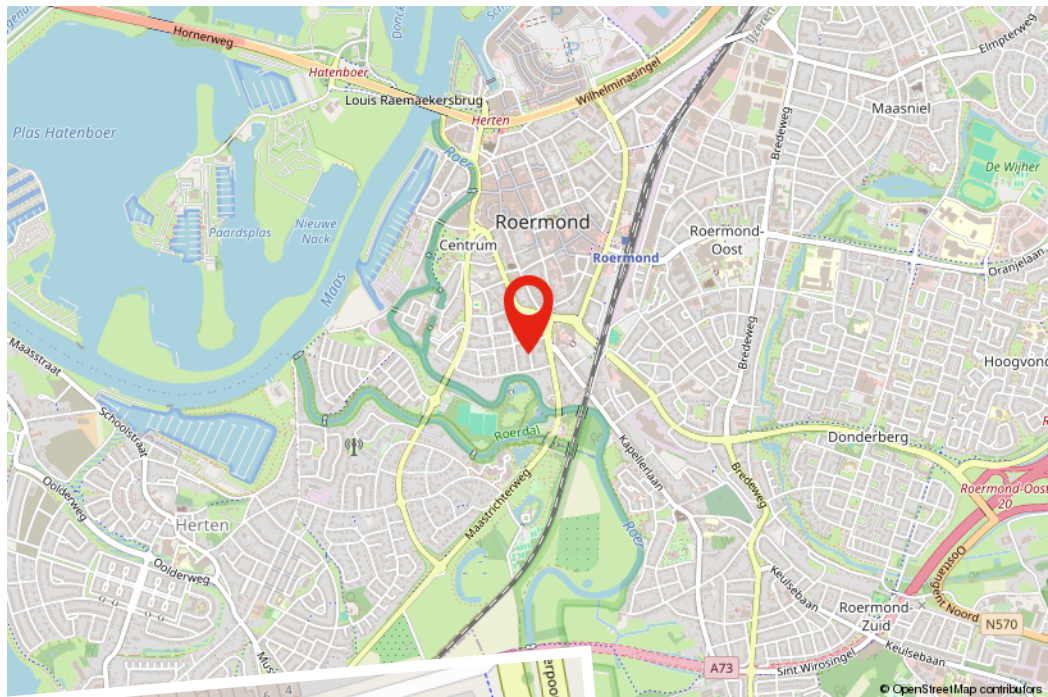
PLATTEGROND

Zolder







LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roermond	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3825	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 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.

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 per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- 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

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 beroepsaansprakelijkheid. 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

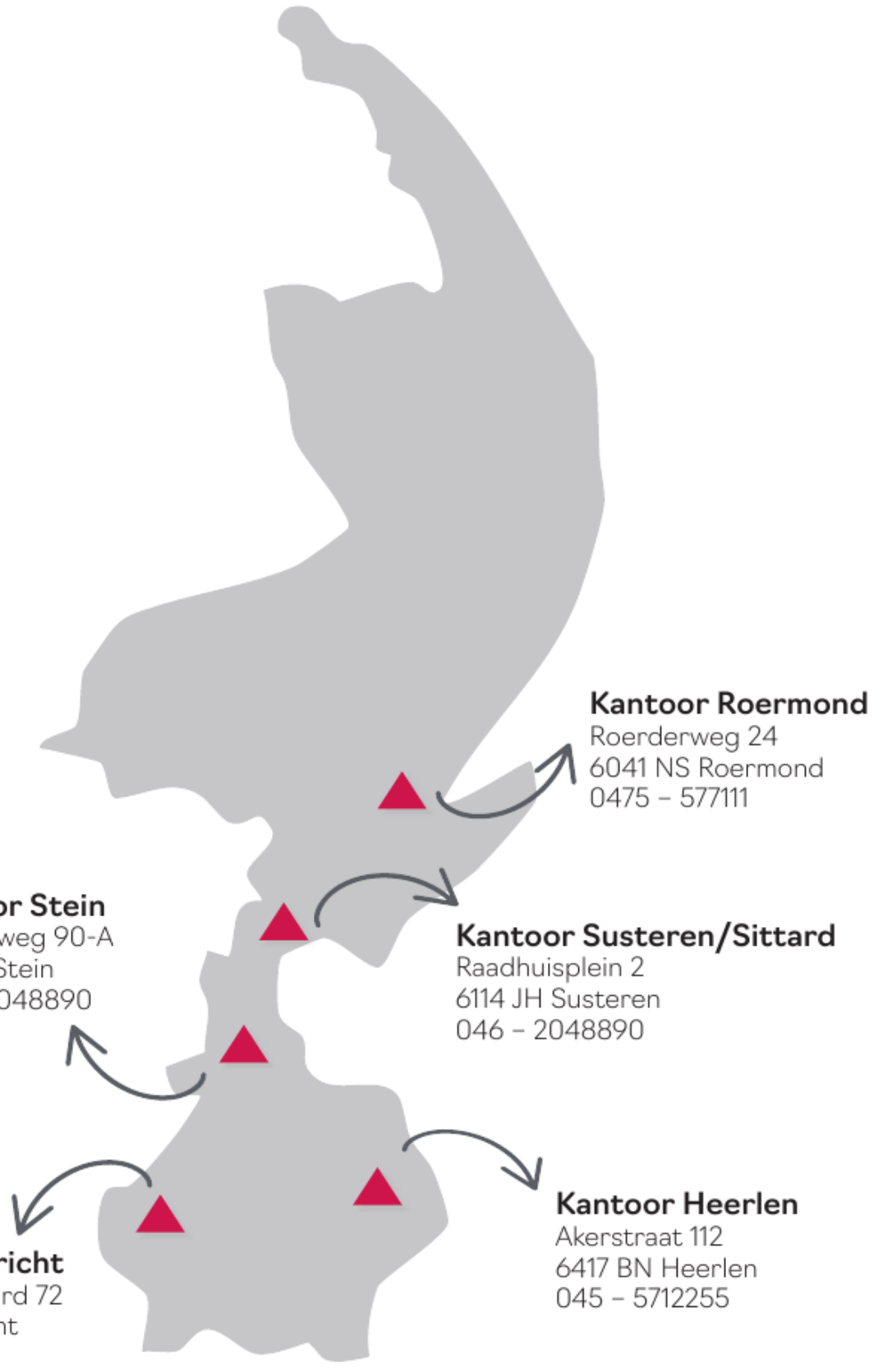
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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