

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Roermond**  
Het Ham 18

**Vraagprijs € 1.295.000 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**  
*Hellen Van den Bergh - Damen*

[h.vandenbergh@damen-og.nl](mailto:h.vandenbergh@damen-og.nl)

0475-577111

06-81354501

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.295.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2023
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	935 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	185 m <sup>2</sup>
Inhoud	702 m <sup>3</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom
Hoofdtuint	Tuint rondom
Tuint oppervlakte	undefined m <sup>2</sup>
Oriëntering	
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Heeft schuur/berging	Box

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Gelegen op een unieke locatie, waar de Hambeek haar laatste grote bocht maakt alvorens uit te monden in de Maas op loopafstand van het centrum van Roermond. Hoe uniek is het om vanaf je eigen aanlegsteiger je boot in te kunnen stappen en in enkele minuten naar de Maas en de Maasplassen te varen om te genieten van de mooie waterrijke omgeving.

Niet alleen qua ligging maar ook qua moderne architectuur, met heel veel lichtinval en contact met de prachtige omgeving en afwerking, is deze watervilla uniek. De grote oppervlakte en speelse indeling zorgen voor een geweldige woonbeleving. De woning is uiteraard voorzien van alle comfort en luxe die past bij een hedendaagse woning.

Daarnaast is deze schitterende gezinswoning, met vier slaapkamers gasloos en duurzaam. De gehele woning is voorzien van een prachtige moderne tegelvloer en vloerverwarmingssysteem (welke ook koelt) met ruimtethermostaten. Zo zijn de woonkamer, slaapkamers en de badkamer los van elkaar in te regelen qua temperatuur wat zeer comfortabel en duurzaam is. De warmte wordt opgewekt middels een warmtepomp. Op het dak van de woning zijn 22 zonnepanelen aangebracht welke zorgen voor de opwekking van elektriciteit waardoor het huis energieneutraal is.

### Begane grond:

Wanneer we binnenkomen in de hal treffen we de meterkast en een ruim gastentoilet voorzien van fonteintje. Vanuit de royale ontvangsthall toegang tot de verdieping, het woongedeelte en de praktische berging, technische ruimte.

In het woongedeelte valt meteen; de ruimte en de grote raampartijen op, welke zorgen voor veel natuurlijk daglicht en veel contact met de omgeving, op. De grote raampartijen zijn voorzien van elektrisch bedienbare buiten jaloezieën. Er is een naadloze overgang tussen de zeer ruime keuken met kookeiland, de eetkamer en de zitkamer, in totaliteit circa 68 m<sup>2</sup>. Perfect voor het ontvangen van gasten en het creëren van een gezellige sfeer. De begane grond is echt een fantastische plek om quality-time door te brengen met je gezin en vrienden. Vanuit elke hoek heb je een mooi zicht op de tuin door de grote raampartijen. En als het mooi weer is, zet je de schuifpui open en ontstaat er een vloeiende overgang tussen binnen en buiten.

De luxe keuken aan de achterzijde van de woning is voorzien van een praktische opstelling met een kookeiland en inbouwapparatuur (inductie kookplaat, een heteluchtoven, vaatwasser en koel- vriescombinatie). Vanuit de keuken is er vrij uitzicht op de achtertuin die ruim van opzet is en veel privacy biedt.

De berging, technische ruimte biedt extra bergruimte, tevens is hier de CV en de boiler geïnstalleerd. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot een extra kamer (circa 20 m<sup>2</sup>) dit is een mooi pluspunt. Het is een heerlijke ruimte als extra slaapkamer, gastenkamer of waar je in alle rust kunt werken. Deze (slaap)kamer met natuurlijk daglicht, biedt voldoende ruimte voor een volwaardige slaapkamer mede door de aanwezigheid van een eigen wastafelmeubel maar het is ook de ideale werkplek. Heb je kinderen? Dan is deze ruimte perfect als speelkamer voor de kleine kinderen of eigen tv-kamer voor de tieners. .

#### Eerste verdieping:

Ook de verdieping heeft zijn mooie verrassingen. Allereerst zijn er 3 slaapkamers, respectievelijk circa 17 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>, de badkamer en het separaat toilet. Daarnaast is er nog een ruime wasruimte/- berging waar zich de installaties bevinden. De achterste 2 slaapkamers hebben toegang tot het dakterras dat aan deze kamers grenst. Hier kunt u heerlijk zitten met een prachtig uitzicht over het water.

#### De tuin:

De tuin is gelegen rondom de woning met zicht op het water en een panoramisch uitzicht aan de achterzijde, waardoor het echt vrijstaand wonen op z'n mooist is. Zodra de lente zich aandient en de zon zich laat zien, geniet je van deze rustgevendende plek aan het water. Naast de woning is een terras met optimaal contact met de voortuin, alwaar veel extra ruimte is. Het ruime terras direct achter de woning biedt ruimte voor een grote eettafel om heerlijk met gezin en vrienden te eten en genieten. In de avond nodig je vrienden uit voor een gezellige bbq en sluit je af achter in de tuin pf op de steiger met vrij zicht op het water in de avondzon.

Vanuit je tuin loop je de trap omlaag naar je eigen aanlegsteiger, zodat je vanuit je eigen tuin je boot in te kunnen stappen. In enkele minuten vaar je naar de Maas en de Maasplassen zodat je kan genieten van een dagje op het water.

De oprit biedt plaats aan meerdere auto's, zodat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Daarnaast is er in de voortuin een praktische berging.

#### Bijzonderheden:

- Vrijstaand wonen op een unieke locatie.
- Geweldige woonbeleving met luxe en comfort.
- Eigen aanlegsteiger.
- Moderne, hoog kwalitatieve materialen.
- Volledig geïsoleerd, duurzaam en energieneutraal.
- Fantastische ligging aan de Hambeek direct aan de rand van het centrum.
- Goede bereikbaarheid o.a. via de A73.

#### Omgeving:

De watervilla is gelegen in de recent ontwikkelde kleinschalige nieuwbouwwijk 'Parkwijk 't Ham'. Parkwijk 't Ham ligt in een groene hoek, waaromheen de Hambeek haar laatste grote bocht maakt alvorens uit te monden in de Maas. Je woont hier heerlijk rustig, doordat de wijk in een lus gebouwd is komt er voornamelijk bestemmingsverkeer. Rust en ruimte zijn kenmerkend voor deze fraaie 'groene' woonomgeving, die slechts enkele minuten verwijderd ligt van de sfeervolle binnenstad met zijn grote rijkdom aan cultuurhistorie en een gezellig winkelhart met een grote diversiteit aan winkels. In de directe nabijheid van de woning is het heerlijk wandelen. Watersporten en natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het Maasplassengebied, dat op fietsafstand van de woning ligt en per boot direct toegankelijk is. Met zijn aaneenschakeling van kleine en grote meren, gelegen in een groen en weids landschap. Roermond beschikt over goede verbindingswegen (A2 en A73), waardoor steden als Maastricht, Venlo en Eindhoven binnen 30 minuten bereikbaar zullen zijn.

# WONING

*in beeld*



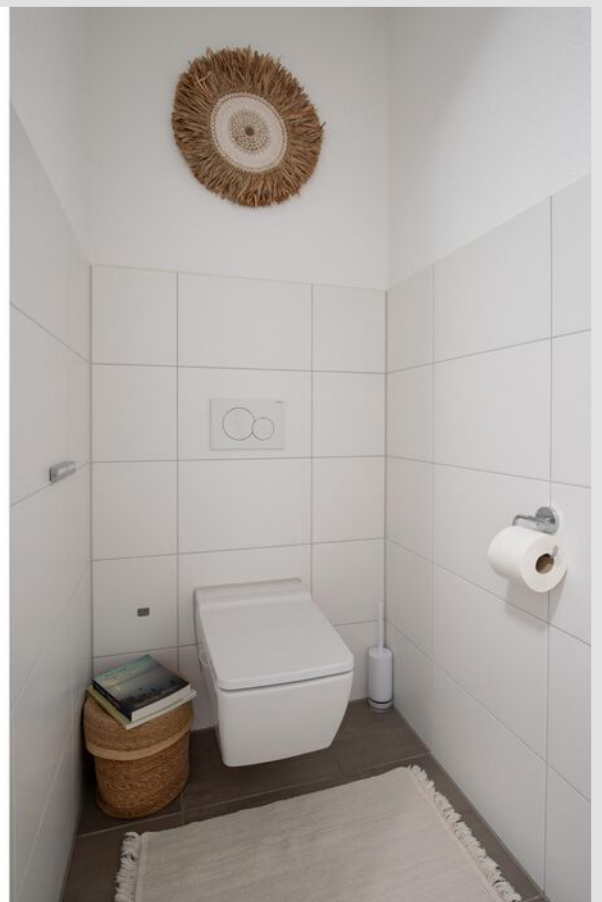










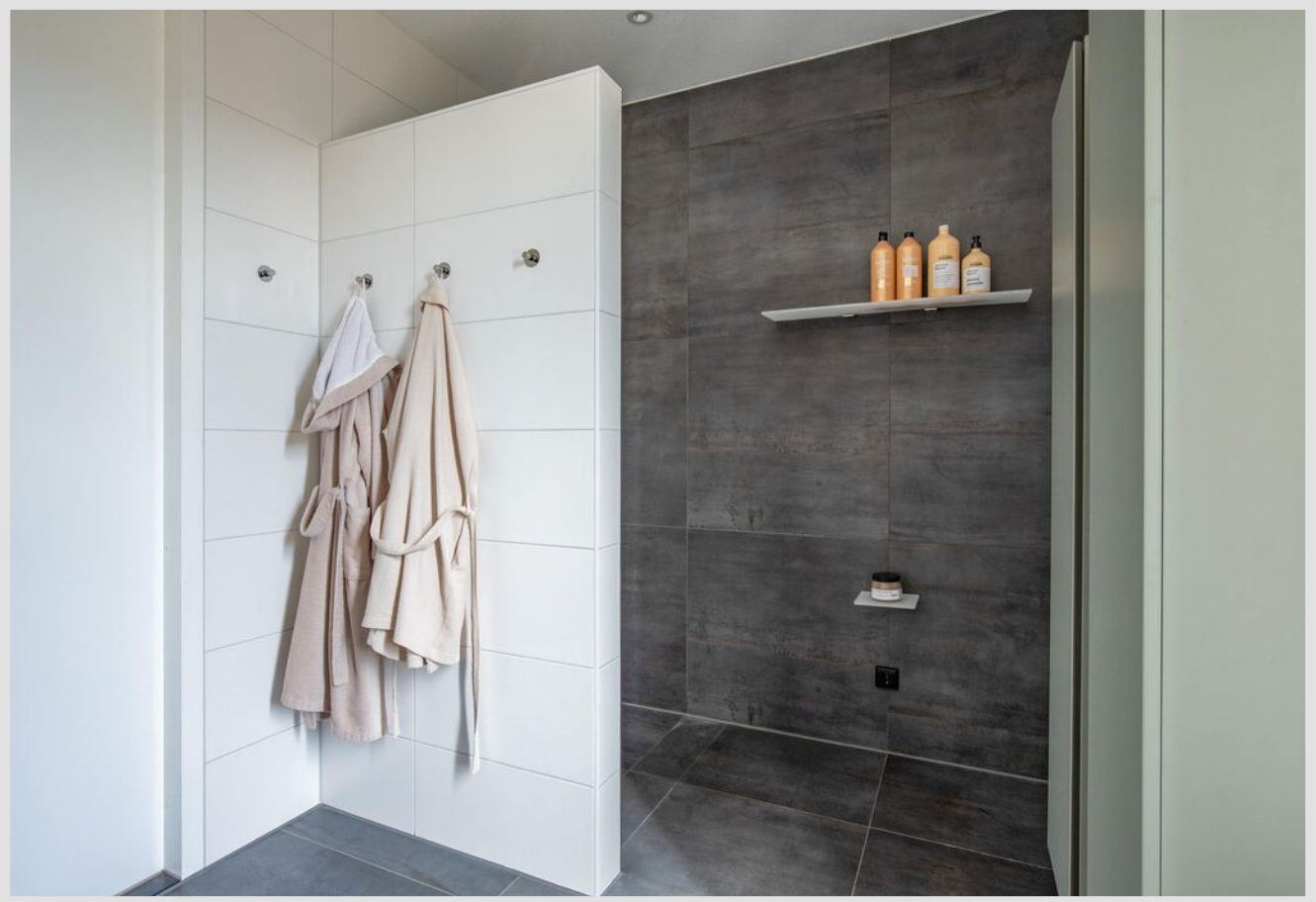










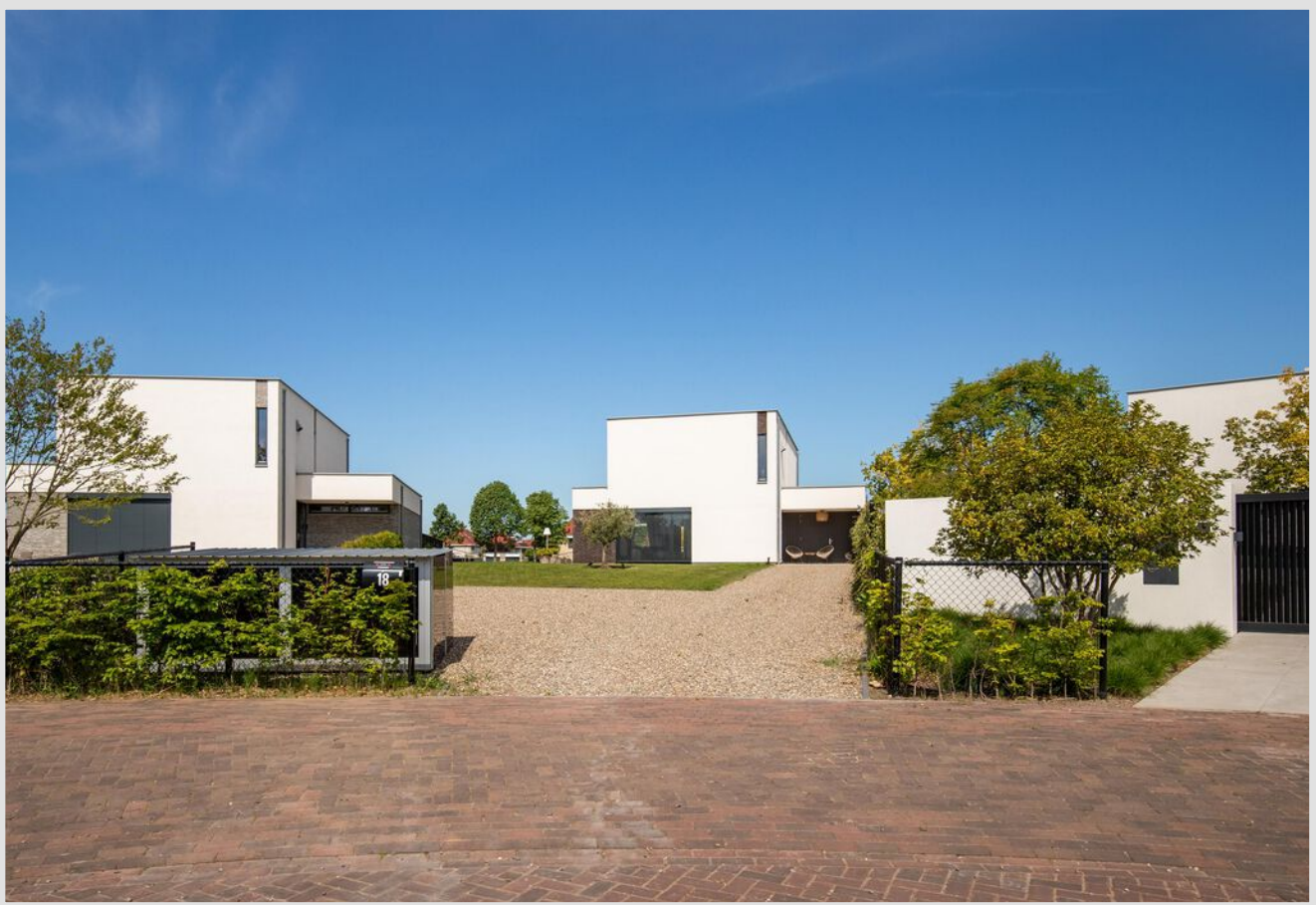










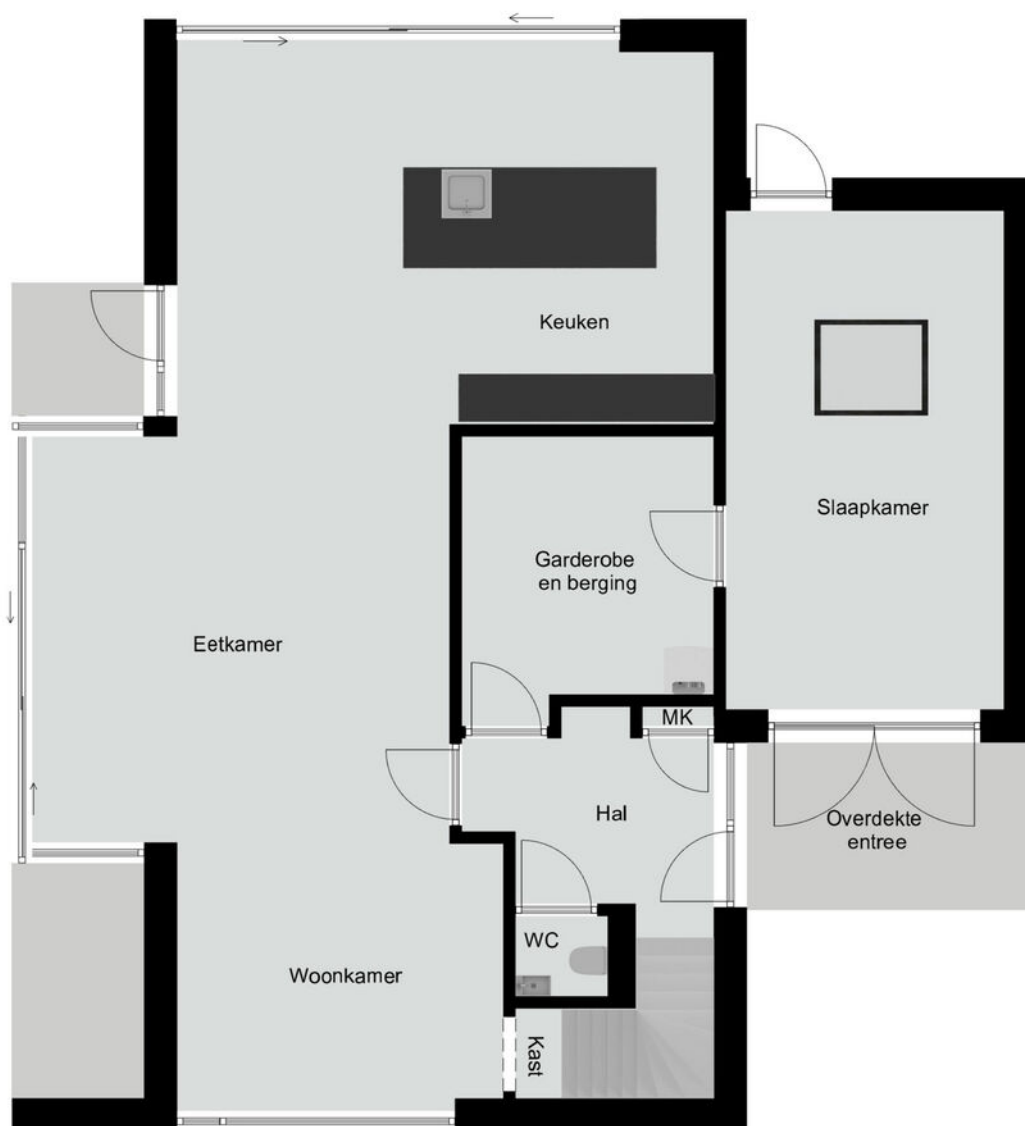






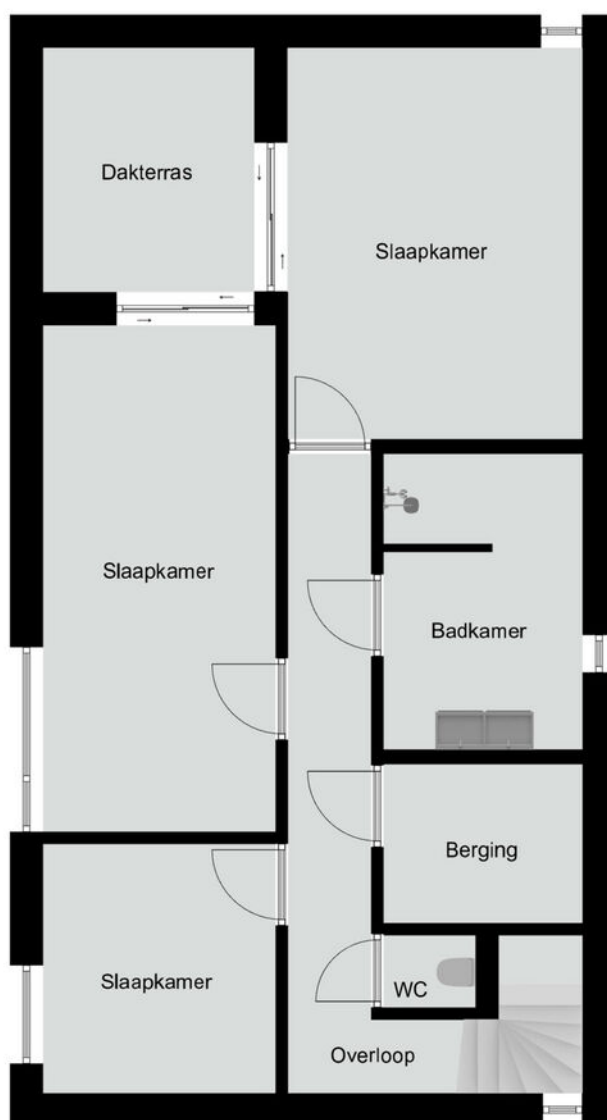
# PLATTEGROND

*Begane grond*



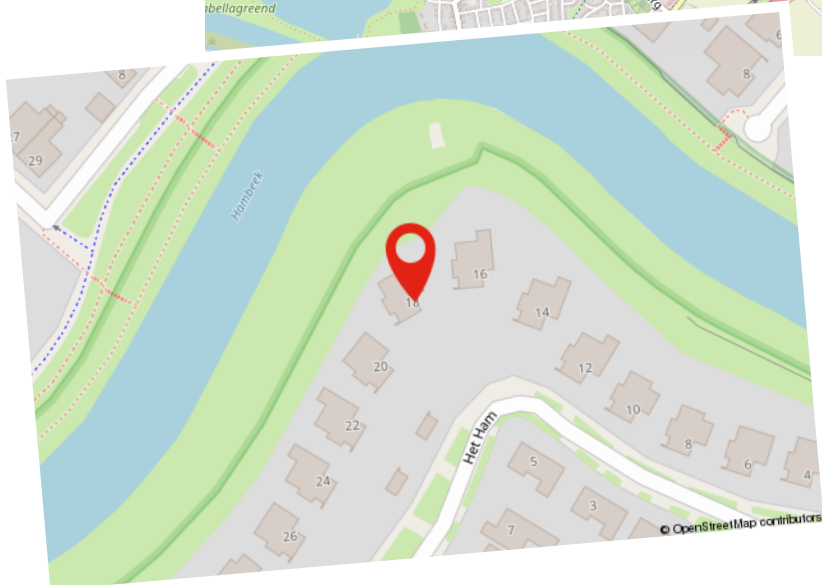
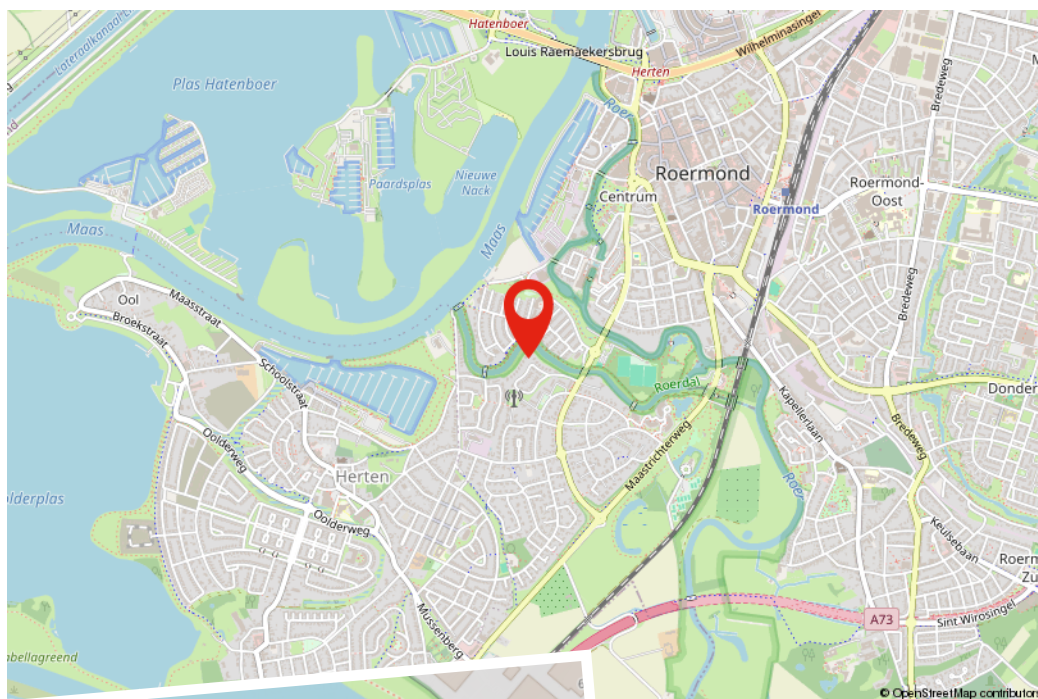
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*

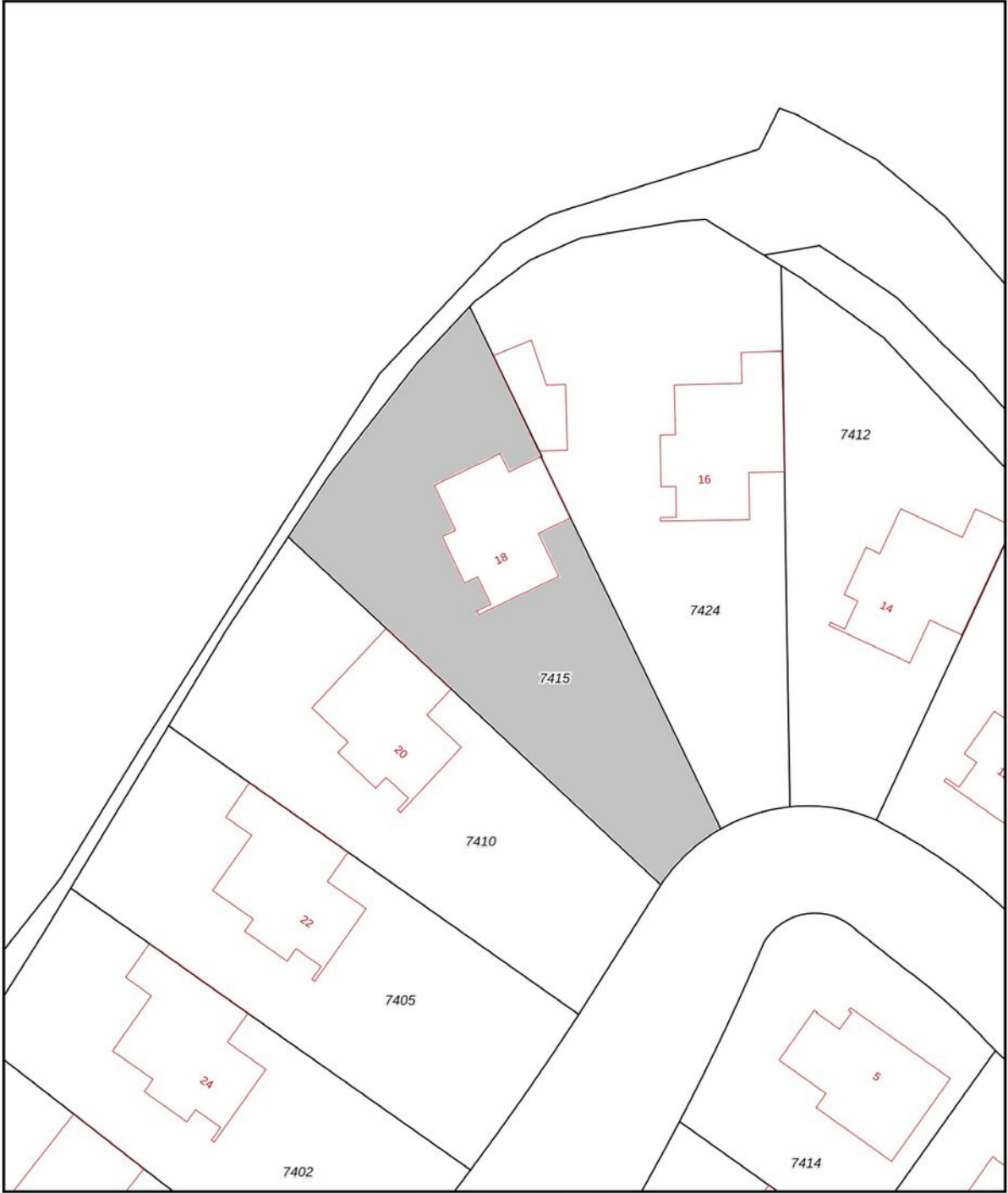



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Roermond</p> <p>Sectie                            C</p> <p>Perceel                         7415</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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](http://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 en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. 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 en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

### **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

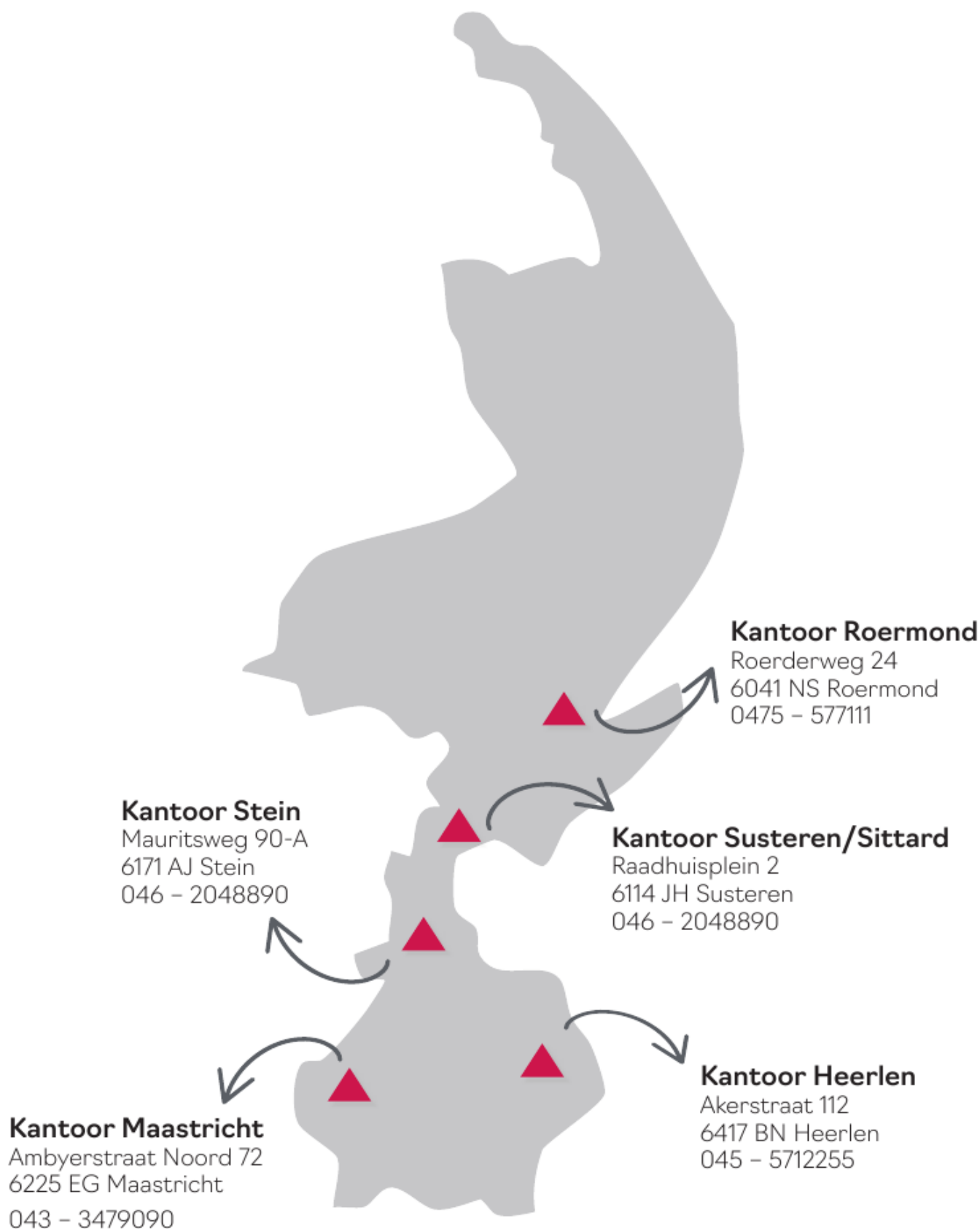
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## 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