

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Sint Odiliënberg
Aerwinkelsweg 6

Vraagprijs € 649.000 k.k.



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	€ 649.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1600 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	202 m ²
Inhoud	763 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	35 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige, doodlopende weg. landelijk gelegen
---------	---

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	1.125 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Vaillant 2016
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Welkom aan de Aerwinkelsweg 6 in Sint Odiliënborg! Een prachtige karakteristieke woning waar al veel aan is gedaan, maar waar tegelijkertijd nog volop mogelijkheden en potentie aanwezig zijn. Authentieke details, een warme sfeer, verrassend veel ruimte en een fantastische groene tuin komen hier op een mooie manier samen.

Begane grond

We komen binnen in de sfeervolle hal, waar de authentieke tegelvloer direct de toon zet. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en tot de gang waaraan twee slaapkamers, de badkamer en het separate toilet zijn gelegen. De slaapkamers zijn beide van een prima formaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbyruimte. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast bevindt zich hier een separaat toilet met fonteintje. Bij de afwerking is de karakteristieke sfeer van de woning behouden gebleven. Houten details, zoals vloeren en plafonds, zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling. Ook op het gebied van comfort en verduurzaming is al het nodige gedaan: de woning is voorzien van muur- en dakisolatie, gedeeltelijke vloerverwarming en maar liefst 16 zonnepanelen.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. Hier valt direct de hoeveelheid licht op. De woonkamer staat in directe verbinding met de eetkamer, waardoor er een mooie openheid ontstaat. De prachtige authentieke vloer loopt vanuit de woonkamer door en vormt samen met de houtkachel een sfeervolle basis. De wanden zijn strak afgewerkt en de ramen zijn vernieuwd met HR++ beglazing, waarbij de oorspronkelijke vorm en uitstraling behouden zijn gebleven.

De eetkamer vormt zonder twijfel één van de eyecatchers van deze woning. De volledige achterzijde is voorzien van glas, waardoor je vanuit de ruimte prachtig uitkijkt over de tuin. Deze eetkamer is gerealiseerd in een sfeervolle aanbouw met een karakteristiek puntdak. Een bijzonder en speels detail is de kleine vliering met boekenkast, die bereikbaar is via een charmant vormgegeven trap. Een heerlijke plek voor boeken of decoratie.

Tussen de woonkamer en eetkamer bevindt zich de keuken. Deze is praktisch ingericht en beschikt over een combimagnetron, koelkast, spoelbak, inductiekookplaat met afzuigkap en vaatwasser. Door de centrale ligging vormt de keuken een fijne verbinding tussen de verschillende leefruimtes.

Achter de eetkamer bevindt zich de royale serre. Een heerlijke, lichte ruimte die zich voor verschillende doeleinden leent. Zo kan deze ruimte bijvoorbeeld uitstekend worden ingericht als grote leefkeuken, tweede woonkamer, hobbyruimte of werkplek. Dankzij de vele grote raampartijen is ook hier de verbinding met de tuin optimaal en geniet je volop van het groen rondom de woning.

Aan het einde van de serre bevindt zich een praktische berging met directe toegang tot de tuin. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen, fietsen en andere zaken die je graag binnen handbereik maar uit het zicht wilt hebben. Achter de serre bevindt zich daarnaast een kantoorruimte met aansluitend nog een extra berging. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden voor werken aan huis, een hobbyruimte of extra opslag. Tevens is er via een vlizotrap de zolder bereikbaar, met nog meer opbergruimte.

Eerste verdieping

Via de hal bereiken we de eerste verdieping. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met handige inpendige kasten. Op de overloop bevinden zich een separaat toilet en een praktische berging met de cv-ketel. Aan de linkerzijde ligt de tweede slaapkamer. Ook deze ruimte is van een goed formaat en kan uiteraard geheel naar eigen wens worden ingericht.

Tuin

Achter de woning ligt een fantastische, groene tuin die met recht één van de grote pluspunten van deze woning genoemd mag worden. Met een oppervlakte van ruim 1.125 m² is er hier ontzettend veel ruimte. Het gazon, de volwassen bomen en het vele groen zorgen voor een heerlijke, natuurlijke sfeer en volop privacy. Op het betegelde terras met pergola is het heerlijk genieten van de tuin en van lange zomeravonden met familie en vrienden.

De tuin biedt daarnaast volop mogelijkheden voor de echte tuinliefhebber, maar ook voor gezinnen, kinderen of het creëren van verschillende zit- en speelplekken. De praktische bergingen zorgen ervoor dat tuinspullen en gereedschap eenvoudig kunnen worden opgeborgen. Ook aan parkeren is gedacht: op het perceel bevindt zich een carport waar twee auto's overdekt kunnen worden gestald.

Bijzonderheden:

- Dak- en muurisolatie in combinatie met grotendeels HR++ beglazing;
- CV ketel (eigendom, 2016);
- 16 zonnepanelen;
- Riant tuin van 1.125m² met pergola en carport;
- Prachtige locatie aan 't Reutje'.

Omgeving

Wonen aan de Aerwinkelsweg betekent wonen op een bijzondere plek in het buitengebied van Sint Odiliënberg. De woning ligt in het karakteristieke buurtschap 't Reutje, waar rust, ruimte en het Limburgse landschap samenkomen. Vanuit de woning wandel en fiets je zo het groene buitengebied in, met uitgestrekte weilanden, bosrijke gebieden en fraaie wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Ook het nabijgelegen Munnichsbos vormt een prachtig decor voor een wandeling of fietstocht.

Een bijzonder element in de omgeving is Landgoed Aerwinkel, met het gelijknamige kasteel en de omliggende landerijen. De combinatie van het historische karakter, de groene omgeving en de rust maakt dit een geliefde plek voor liefhebbers van natuur en buitenleven. Landal Landgoed Aerwinkel

Ondanks de landelijke ligging zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Sint Odiliënberg ligt op korte afstand en ook Posterholt en Roermond zijn vanuit de woning goed bereikbaar. Daarmee biedt de Aerwinkelsweg het beste van twee werelden: heerlijk vrij en groen wonen, met de voorzieningen en levendigheid van de omliggende dorpen en stad binnen handbereik.

WONING

in beeld









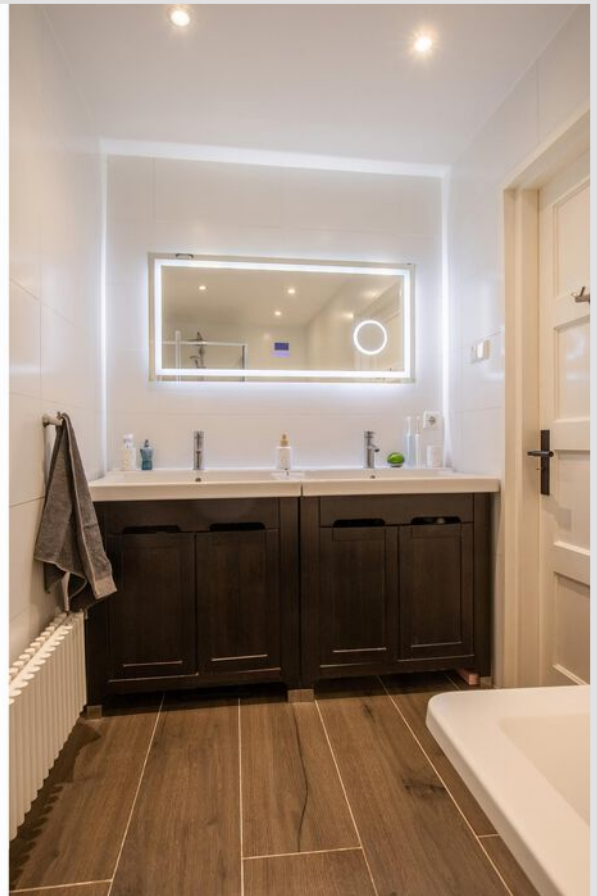


























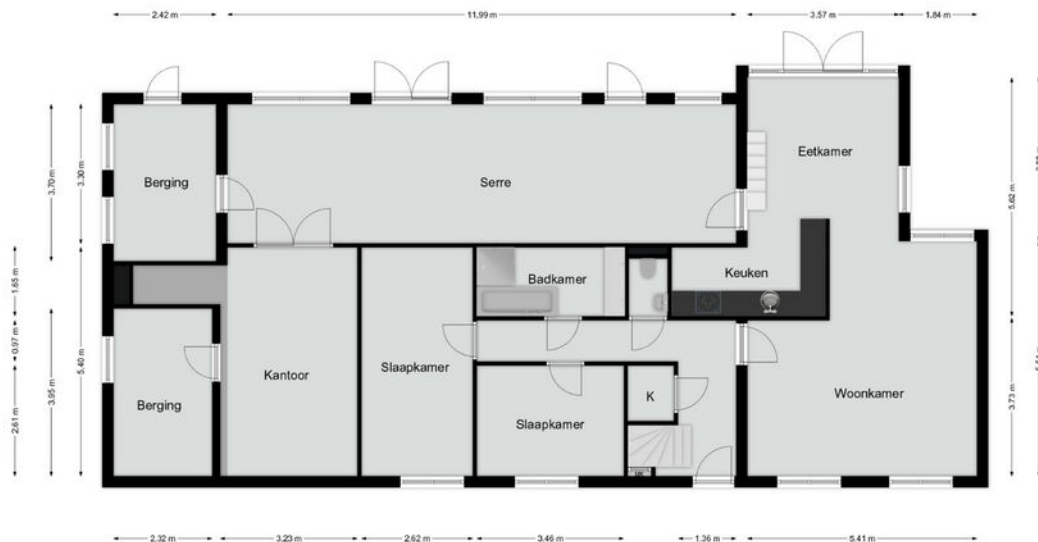






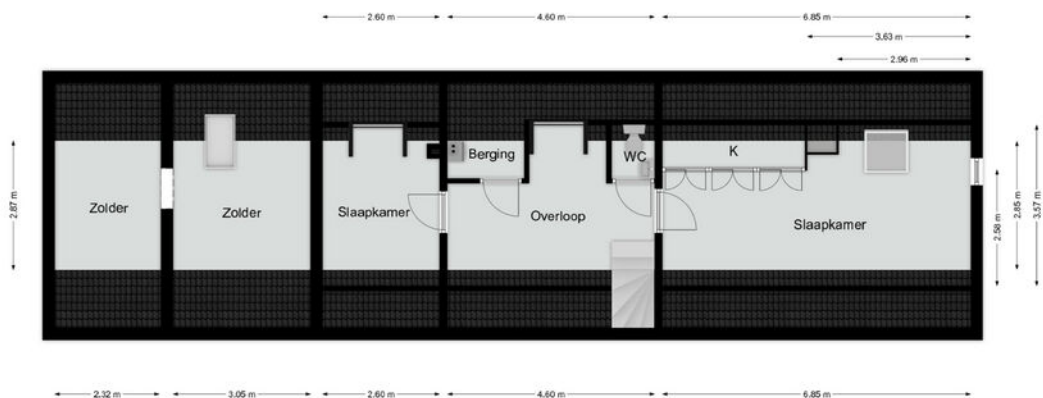
PLATTEGROND

Begane grond



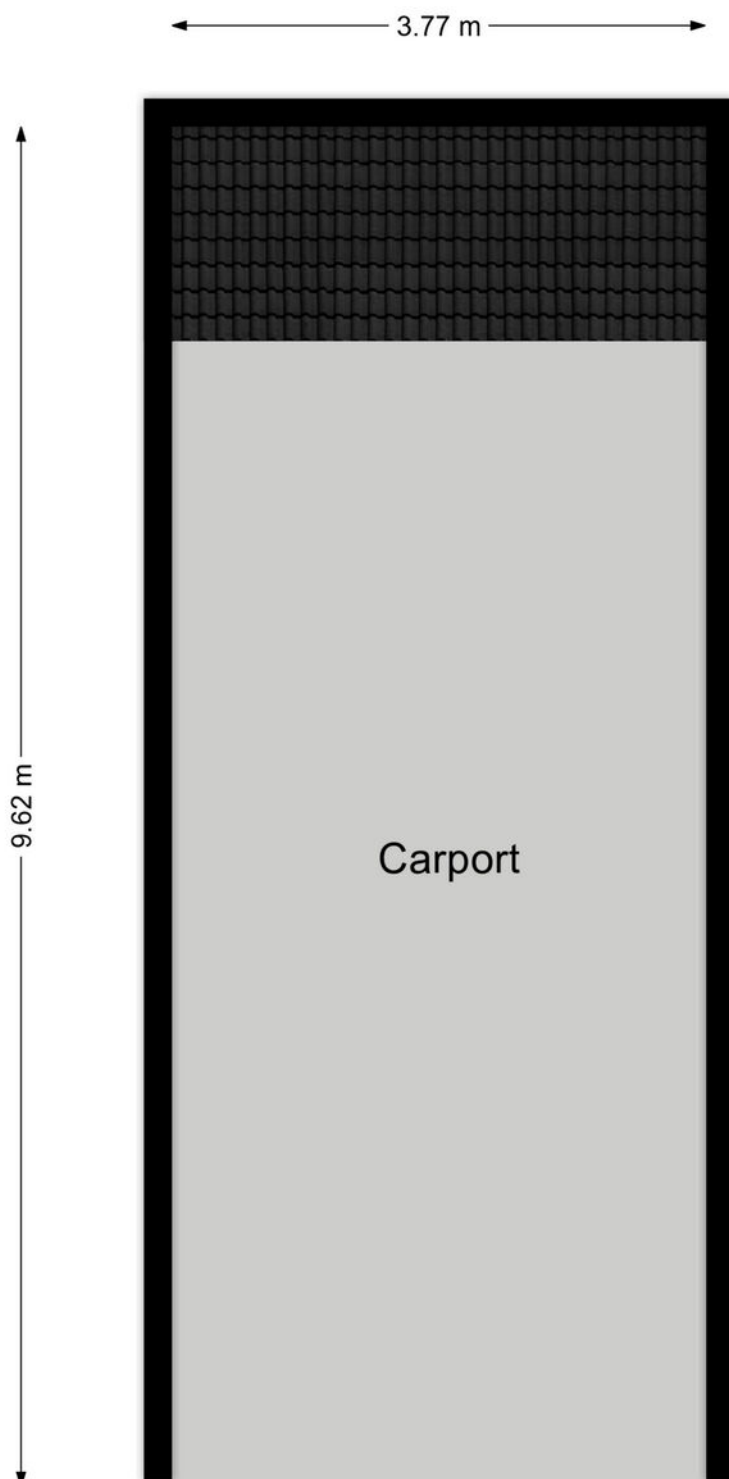
PLATTEGROND

Eerste verdieping



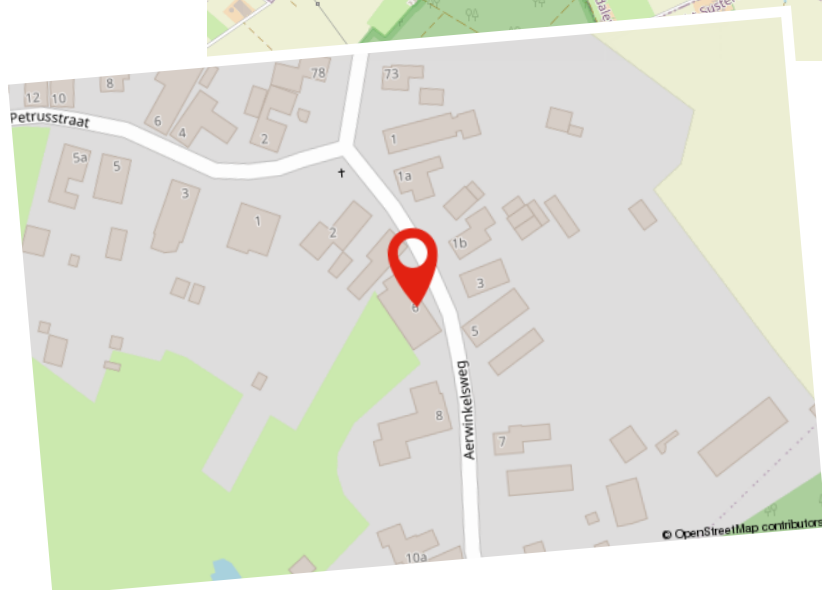
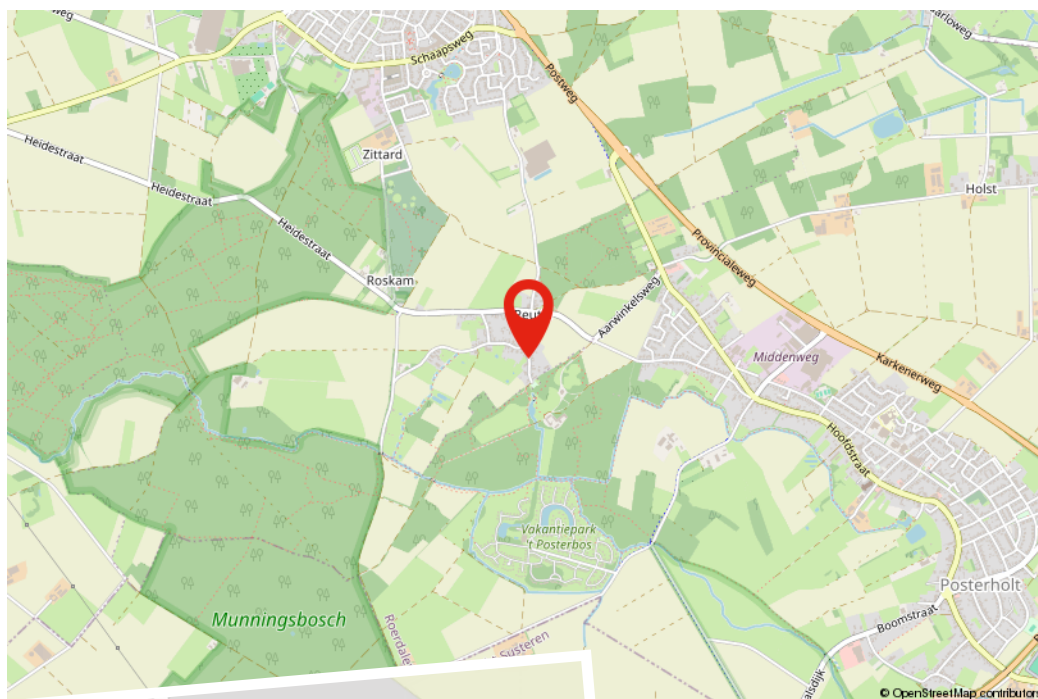
PLATTEGROND

Carport



LOCATIE

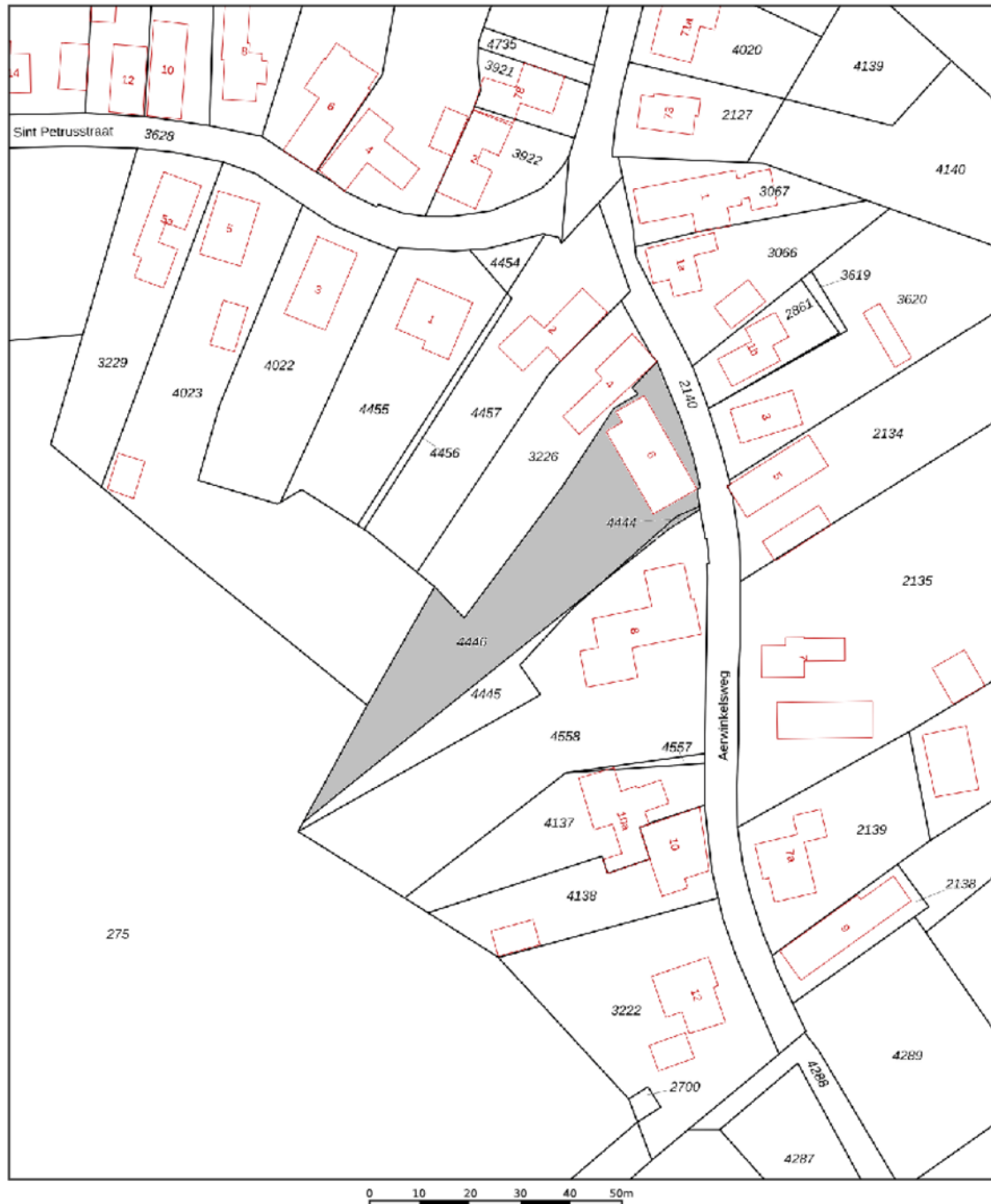
Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Sint Odiliënberg
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4446
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 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.			



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 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

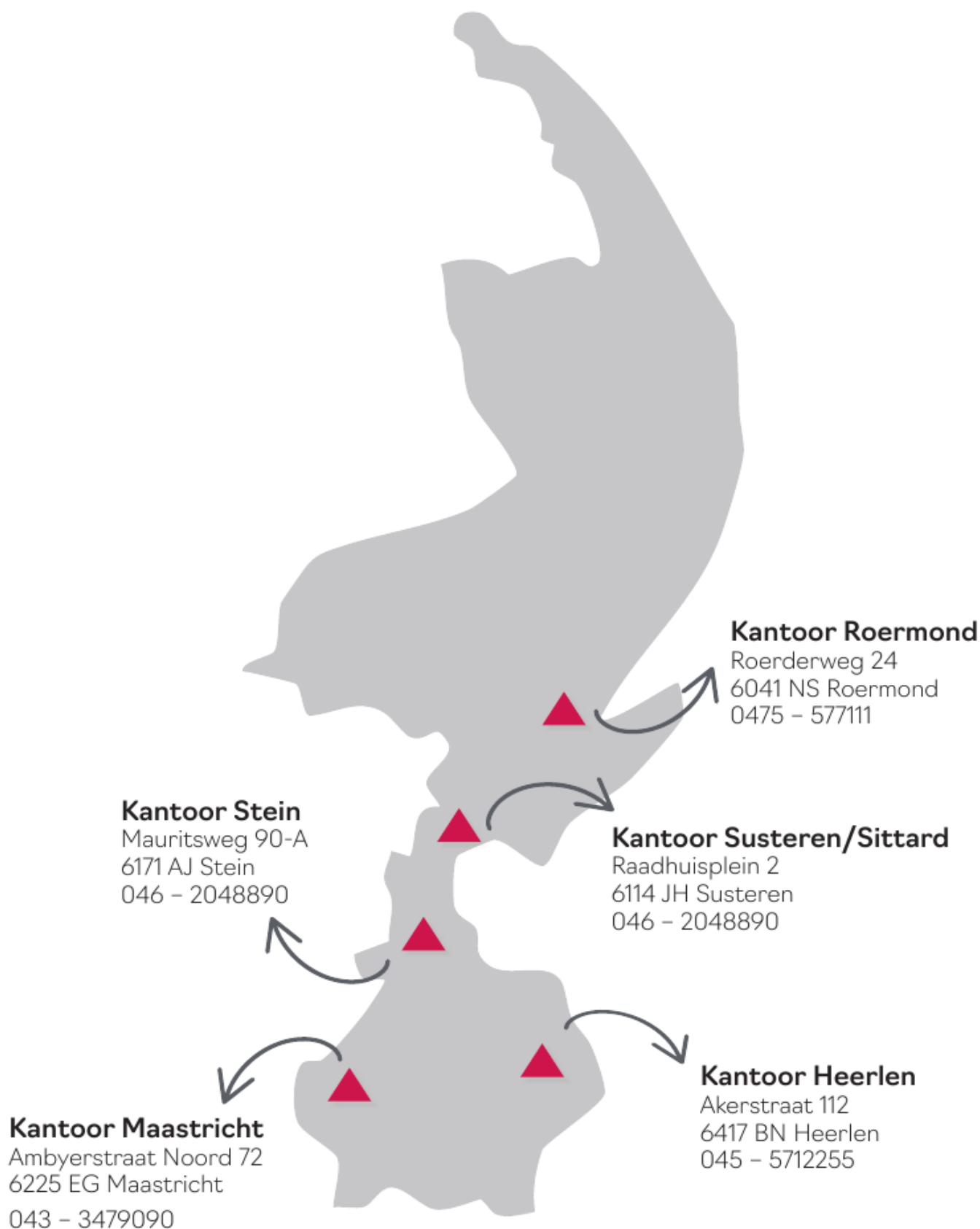
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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