

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Melick

Aldrinerf 4

Vraagprijs € 619.000 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	€ 619.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2005
Isolatievormen	Dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	378 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	160 m ²
Inhoud	577 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint, voortuin
Tuin oppervlakte	280 m ²
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Vaillant 2023
Bouwjaar	2023
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan een verkeersluw woonerf, aan de groene rand van Melick, staat deze moderne en uitstekend onderhouden vrijstaande woning. Een huis dat direct prettig aanvoelt: licht, ruim en praktisch ingedeeld, met volop plek voor een gezin, thuiswerkers, hobbyisten of gewoon voor wie graag wat extra ruimte om zich heen heeft.

De woning dateert uit 2005 en beschikt over maar liefst vier (slaap)kamers, een royale woonkamer met erker, een moderne open keuken, bijkeuken, inpandige garage en een zonnige achtertuin. Daarbij is ook aan het wooncomfort én de energiezuinigheid gedacht: de woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel glas, 13 zonnepanelen uit 2020 en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

En dan de ligging: rustig wonen aan de rand van het dorp, met het buitengebied bijna om de hoek, terwijl winkels, school, sport en recreatie dichtbij zijn. En voor wie de stad of snelweg nodig heeft, ligt Roermond en de A73 op slechts enkele autominuten.

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal, waar de lichte tegelvloer meteen voor een frisse en ruimtelijke uitstraling zorgt. Dezelfde vloer loopt door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming. Vanuit de hal zijn onder andere het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer bereikbaar.

De royale woonkamer is zonder twijfel het hart van het huis. Grote raampartijen, de zij-erker en de schuifpui zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De erker leent zich uitstekend voor een gezellige leeshoek, een speelse plek voor de kinderen of simpelweg een comfortabele fauteuil met mooi uitzicht naar buiten. Centraal in de woonkamer zorgt de sfeervolle gashaard voor een warm en gezellig middelpunt.

De woonkamer biedt bovendien alle ruimte voor verschillende indelingen. Een royale zithoek om lang na te tafelen of filmavonden te houden, een grote eettafel voor etentjes met familie en vrienden of juist een combinatie van een werk- en leefplek. De praktische trapkast zorgt ondertussen voor extra bergruimte.

Via de schuifpui stap je zo de tuin in. Op zomerse dagen verleng je de woonkamer daarmee moeiteloos naar buiten.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken beschikt over een vaatwasser, koelkast, oven, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Of je nu uitgebreid kookt, snel ontbijt of met een kop koffie de dag begint, dankzij de open opzet blijf je altijd onderdeel van het gezelschap in de woonkamer.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een bijzonder praktische ruimte voor voorraad, extra apparatuur, schoenen en jassen of bijvoorbeeld de dagelijkse huishoudelijke spullen. Vanuit hier zijn zowel de tuin als de inpandige garage bereikbaar.

De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en biedt vanzelfsprekend ruimte voor de auto en fietsen. Maar de mogelijkheden reiken verder. Denk aan een fijne klusruimte, opslag voor sport- en tuinspullen of een plek voor de hobbyist die graag wat ruimte heeft om te werken.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping heeft drie royale slaapkamers en een vernieuwde badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer.

De kamers zijn flexibel in te delen. Naast slaapkamers zijn ze natuurlijk ook geschikt als thuishkantoor, studeerkamer, speelkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Zo kan de woning eenvoudig meegroeien met verschillende levensfasen en woonwensen.

De moderne badkamer is circa vijf jaar geleden vernieuwd en is volledig betegeld. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, zwevend toilet en vaste wastafel. De elektrische vloerverwarming zorgt daarbij voor net dat beetje extra comfort op frisse ochtenden.

Tweede verdieping:

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde (slaap)kamer met twee dakramen. Een fijne plek voor bijvoorbeeld een tienerkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Ook de technische voorzieningen bevinden zich hier: de cv-installatie, een Vaillant-ketel uit 2023 die eigendom is, en de aansluitingen voor het witgoed.

Dankzij de vaste trap is deze verdieping volwaardig onderdeel van het huis en biedt hij volop mogelijkheden voor wie behoefte heeft aan nét dat beetje extra ruimte.

Tuin:

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden. Een fijne plek voor lange zomeravonden, spelende kinderen of een rustige ochtend met een kop koffie.

De tuin is volledig omheind en beschikt over een eigen achterom. Het gazon, de verschillende borders met vaste beplanting en de aanwezige privacy zorgen voor een verzorgde en groene uitstraling.

Het overdekte terras, direct grenzend aan de garage, is misschien wel een van de fijnste plekken van het huis. Dankzij de overkapping kun je hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar buiten zitten.

Omgeving:

De ligging van Aldrinerf 4 is er eentje voor wie graag rustig en groen woont, maar niet afgelegen.

De woning ligt aan de rand van Melick, in een kindvriendelijke en verkeersluwe omgeving. Vanuit huis wandel of fiets je zo richting het buitengebied van Roerdalen, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen, fietsen en recreëren. Ook sport- en speelvoorzieningen en het zwembad liggen dichtbij. Voor gezinnen met kinderen is bovendien de basisschool op korte afstand gelegen.

De dorpskern van Melick biedt de dagelijkse voorzieningen en heeft precies die prettige, dorpse schaal. Voor een uitgebreider winkelaanbod, restaurants en andere stadse voorzieningen ben je zo in Roermond. Ook de A73 is binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor steden en bestemmingen in de regio gemakkelijk aan te rijden zijn.

WONING

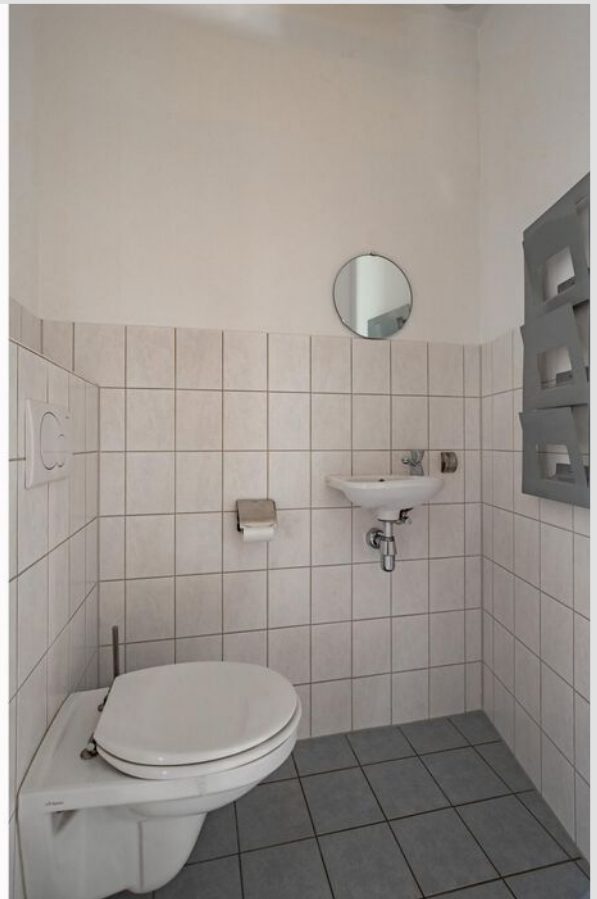
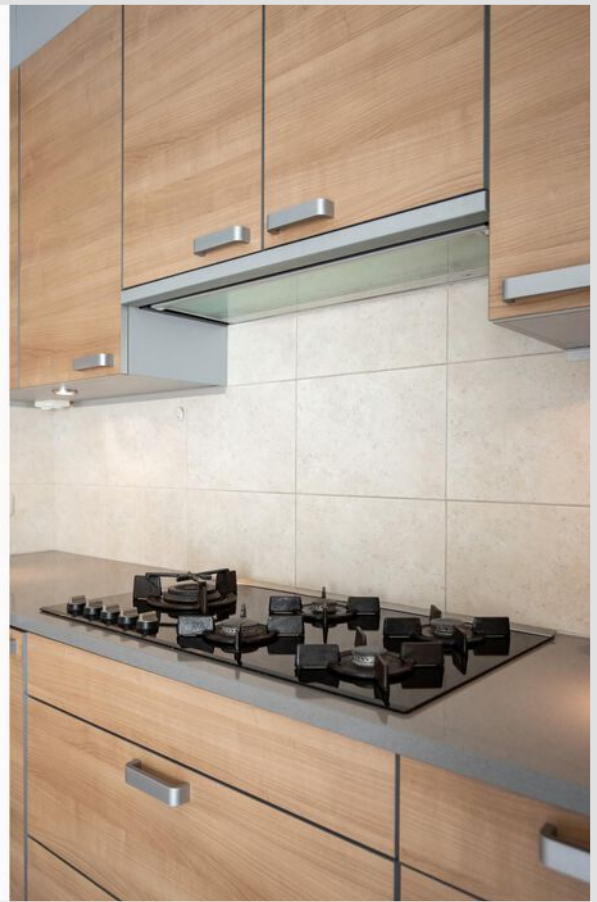
in beeld







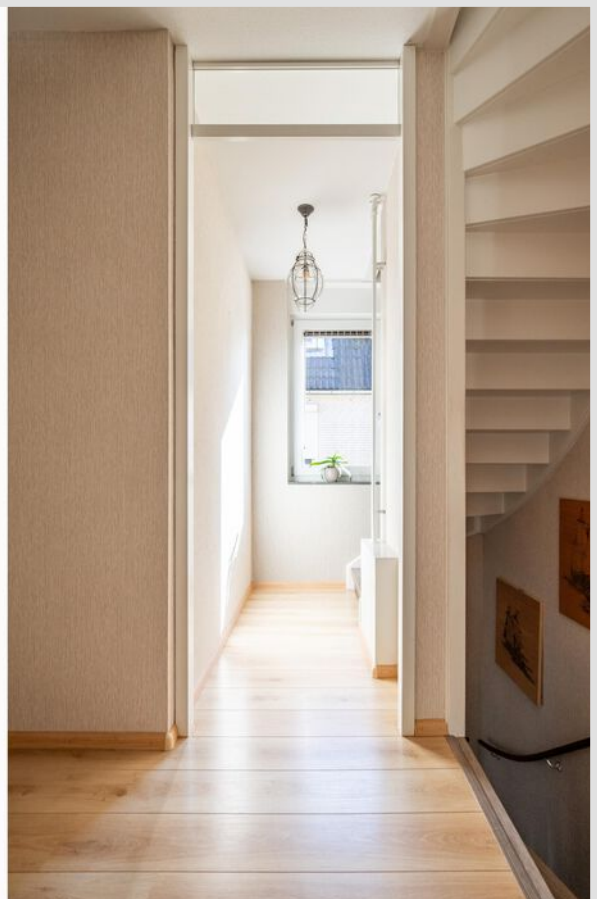
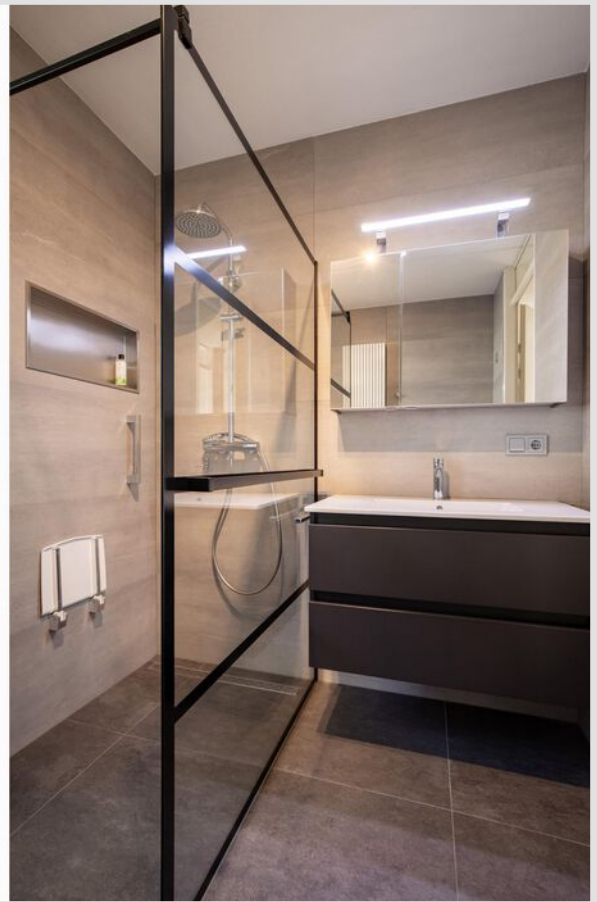
















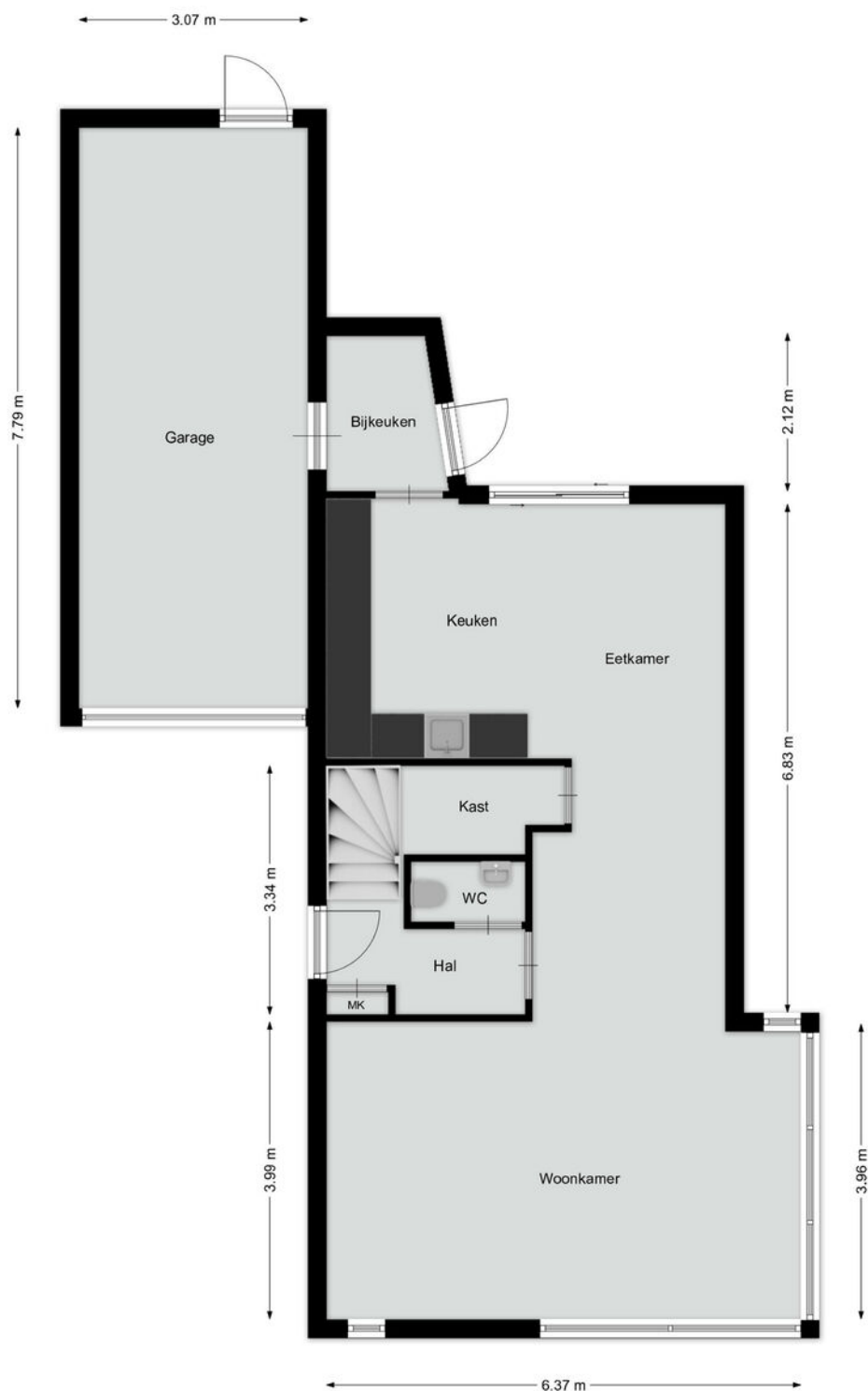






PLATTEGROND

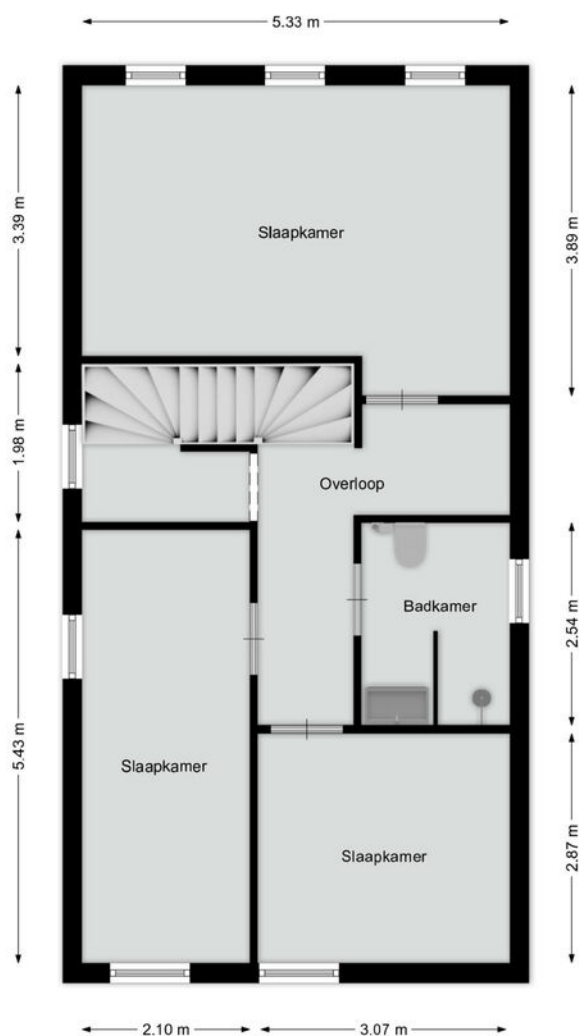
Begane grond



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

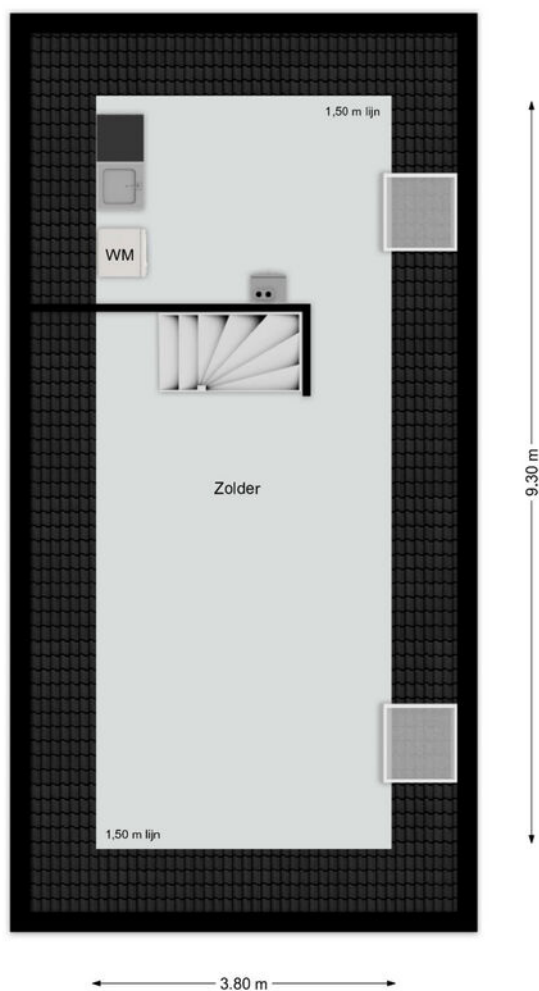
PLATTEGROND

Eerste verdieping



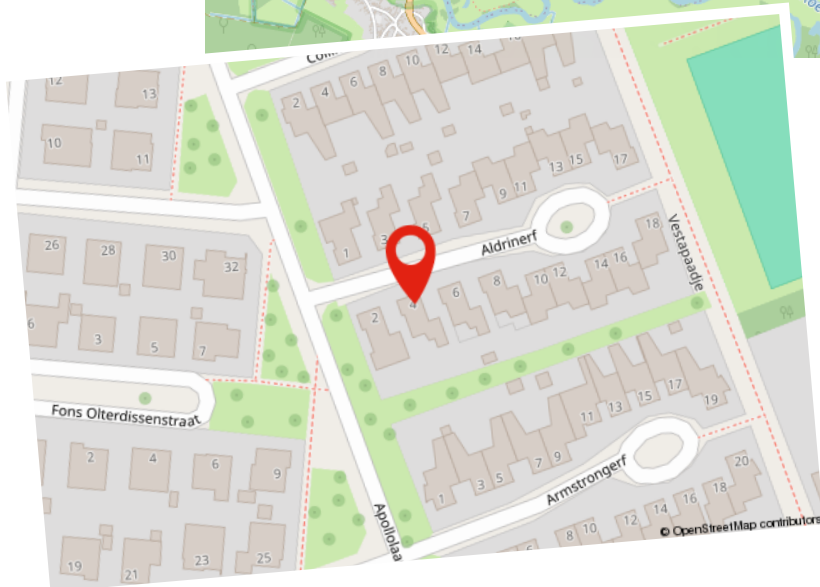
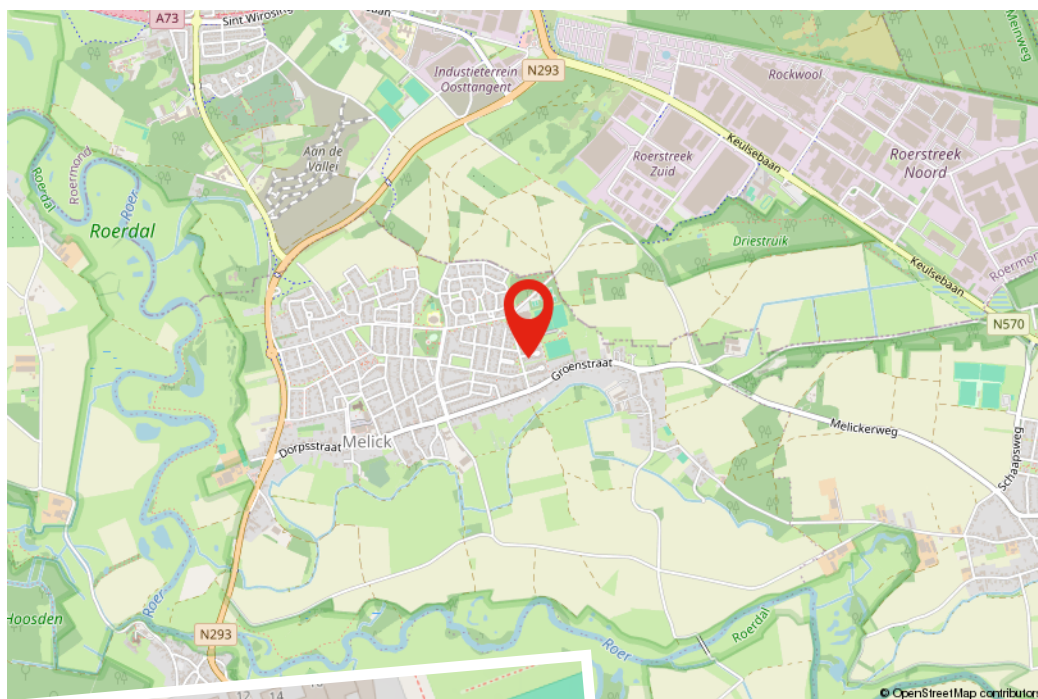
PLATTEGROND

Tweede verdieping



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Melick en Herkenbosch

Sectie E

Perceel 6366

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.

kadaster



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 hypotheeken 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 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

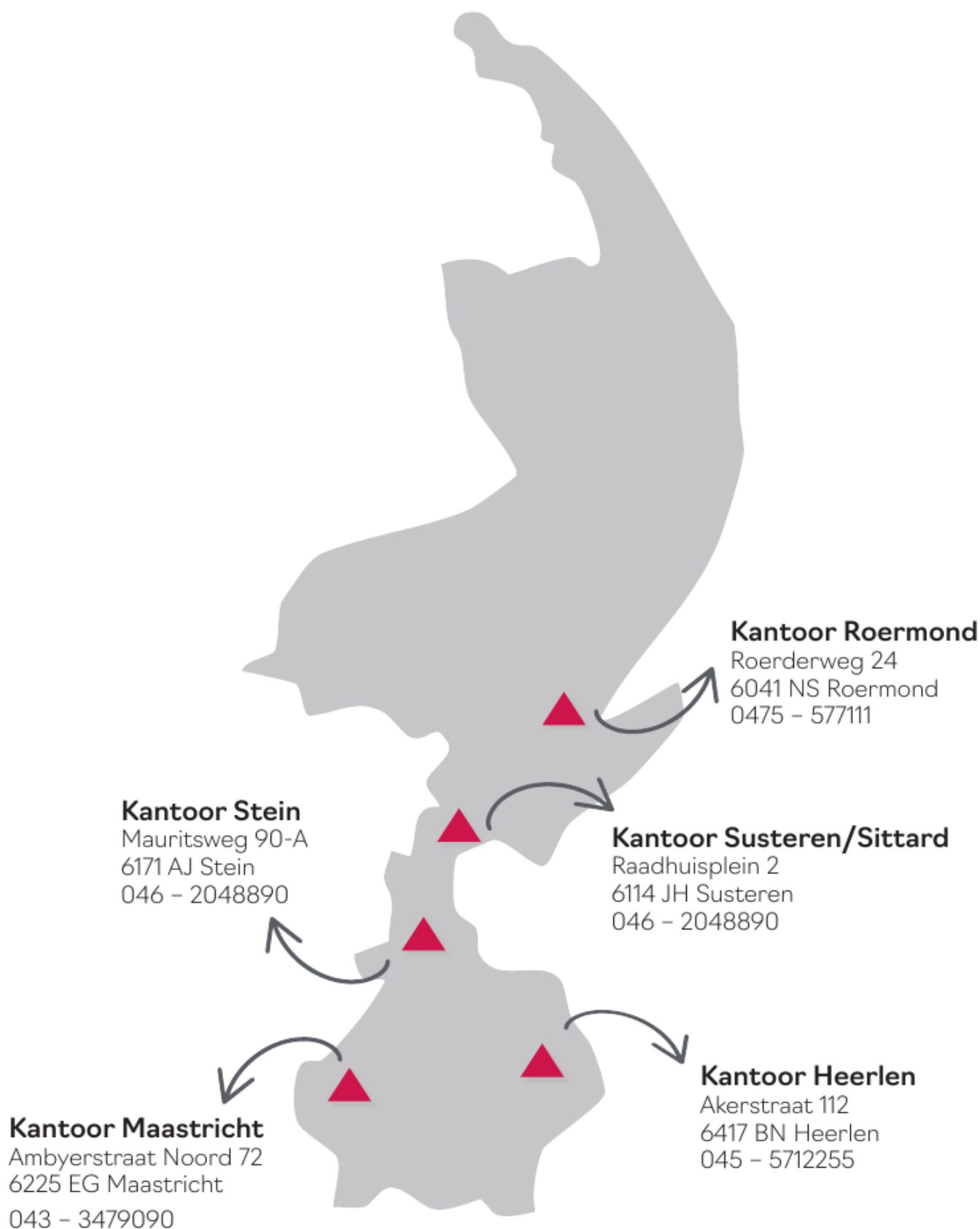
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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