

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Herten

Van Mereheymstraat 40

Vraagprijs € 399.000 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
Luc Sonntag

l.sonntag@damen-og.nl
0475-577111
06 31795797



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	206 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Inhoud	412 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	0 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtereinde
Tuin oppervlakte	107 m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit 2014
Bouwjaar	2014
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op mooie, rustige locatie in Herten, in de populaire woonwijk Merum, ligt deze ruime, instapklare, geheel gemoderniseerde en aangebouwde hoekwoning. De woning is de afgelopen jaren door de eigenaren gemoderniseerd en smaakvol afgewerkt met eigentijdse materialen. Denk onder andere aan vloeren, stucwerk, schilderwerk, toilet, meterkast, elektra, keuken enzovoort. In 2020 is de woning aangebouwd en voorzien van een nieuwe keuken en ruime tuinkamer. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping en een dakkapel waardoor er vier volwaardige slaapkamers aanwezig zijn. Er zijn 6 airco's aanwezig en 8 zonnepanelen, waardoor je eenvoudig het gasgebruik kan verminderen door te verwarmen en te verkoelen met de airco's. Het dak is nageïsoleerd en de kunststof kozijnen zijn voorzien van HR ++ beglazing. Dit maakt het woongenot compleet! De woning is rustig gelegen, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Entree/hal voorzien van een mooie laminaatvloer met trapopgang, meterkast (met moderne groepenkast) en toegang tot de woonkamer en toiletruimte. Moderne toiletruimte, geheel betegeld en voorzien van zwevend closet. L-vormige ruime en lichte woonkamer (circa 34 m²) voorzien van dezelfde mooie laminaatvloer en airco-installatie voor verkoeling en verwarming (2024). Door de aanwezigheid van meerdere raampartijen en een ruime schuifpui is er fijn lichtinval en contact naar buiten toe. De woonkamer is voorzien van een praktische kastenwand en trapkast als opbergruimte. In 2020 is de woning aangebouwd aan de achterzijde en is er een moderne keuken en tuinkamer/overkapping gerealiseerd. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van de navolgende apparatuur: inductiekookplaat, vaatwasser, stoomoven/magnetron, koelkast, afzuigkap en diverse opbergkastjes en lades. Ook hier loopt dezelfde mooie laminaatvloer dorpelvrij door. De totale woonoppervlakte van de woonkamer en keuken bedraagt circa 44 m². De hal, gedeelte van woonkamer en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Ruime tuinkamer (circa 21 m²) met eigen airco-installatie voor verkoeling en verwarming (2025). Door middel van een schuifstelsel kunnen de glaspanelen open en dicht. Hier kun je écht het hele jaar heerlijk vertoeven!

Eerste verdieping

Overloop die toegang geeft tot de drie slaapkamers, badkamer en wasruimte. De drie slaapkamers zijn allen modern afgewerkt en respectievelijk circa 12 m², 9 m² en 7 m². Er ligt een moderne laminaatvloer die dorpelvrij doorloopt. Alle slaapkamers zijn voorzien van eigen airco's (voor verkoeling en verwarming, 2023) en rolluiken. De grootste slaapkamer geeft toegang tot een balkon. De badkamer (circa 7 m²) is voorzien van een ligbad, wastafel met meubel, inloopdouche, zwevend closet en designradiator. Er is een aparte wasruimte met aansluitpunten voor het witgoed, kastruimte en een vaste wastafel.

Tweede verdieping

Bereikbaar middels vaste trap. Overloop met toegang tot opbergruimtes. Ruime vierde slaapkamer (circa 12 m²) die ongeveer 10 jaar geleden is voorzien van een groot dakkapel aan de achterzijde. De slaapkamer is voorzien van kastruimte met schuifdeuren in de schuifdeuren en een eigen airco-installatie voor verkoeling en verwarming (2023). Ook deze verdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer. Tevens opstelling cv-ketel met 50 liter boiler (Nefit Aquapower, 2015 eigendom).

Tuin

De achtertuin is westelijk georiënteerd, geheel omheind en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier kun je heerlijk genieten van de middagzon. De tuin is voorzien van klinkers, kunstgras en een eigen achterom. Er is een fijn overdekt terras door de aanwezigheid van de tuinkamer/overkapping, met schuifbare glaspanelen. Deze is voorzien van een airco-installatie (voor verkoeling en verwarming). Hierdoor kun je het hele jaar genieten van de tuin! Ook aan de zijkant is er een strookje tuin aanwezig, eveneens voorzien van kunstgras. De voortuin is ook onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van border met split. Parkeren is mogelijk aan de achterzijde en er zijn voldoende parkeerplaatsen in de straat aanwezig.

Algemeen

- Ruime, instapklare hoekwoning met aanbouw, op leuke locatie in Herten/Merum;
- Aanbouw in 2020 met nieuwe keuken;
- Woning is geheel modern afgewerkt;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR++) en dakisolatie;
- Woning grotendeels voorzien van rolluiken;
- Ruime vrijstaande garage;
- Woning voorzien van 4 slaapkamers;
- 4e slaapkamer op zolder gerealiseerd met dakkapel (circa 10 jaar geleden);
- Luxe tuinkamer met airco-installatie;
- Woning is voorzien van 6 airco's (geplaatst in 2023, 2024 en 2025);
- 8 zonnepanelen (2022);
- Kortom, een uitstekende en modern afgewerkte gezinswoning!
- Gelegen in een rustige woonomgeving in Merum;
- Centrale ligging nabij verschillende voorzieningen, uitvalswegen en het stadscentrum van Roermond.

Omgeving

De Van Mereheimstraat is gelegen in Merum. Merum is geheel aangesloten op Herten en OolderVeste. Vanaf hier zijn alle denkbare dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals twee supermarkten, bakker, drogisterij, kluswinkel, huishoudelijke artikelenwinkel met speelgoedafdeling en postagentschap, twee basisscholen, kinderdagverblijven en een rijk verenigingsleven. Er zijn uitgebreide sportvoorzieningen, waaronder voetbalvelden, tennisbanen, sporthal en fitness/healthcentre. Daarnaast is er op watersport en recreatiegebied vanalles te beleven door de nabijheid van de Maas, de Maasplassen en de jachthaven. Het stadscentrum van Roermond met zijn uitgebreide voorzieningen en winkelcentrum is binnen 5 minuten bereikbaar. Door de ligging in de nabijheid van de autosnelwegen A2 en A73 zijn de steden Maastricht (30 autominuten), Eindhoven (35 autominuten), Düsseldorf (35 autominuten), Venlo (25 autominuten) en Nijmegen (45 autominuten) goed bereikbaar.

WONING

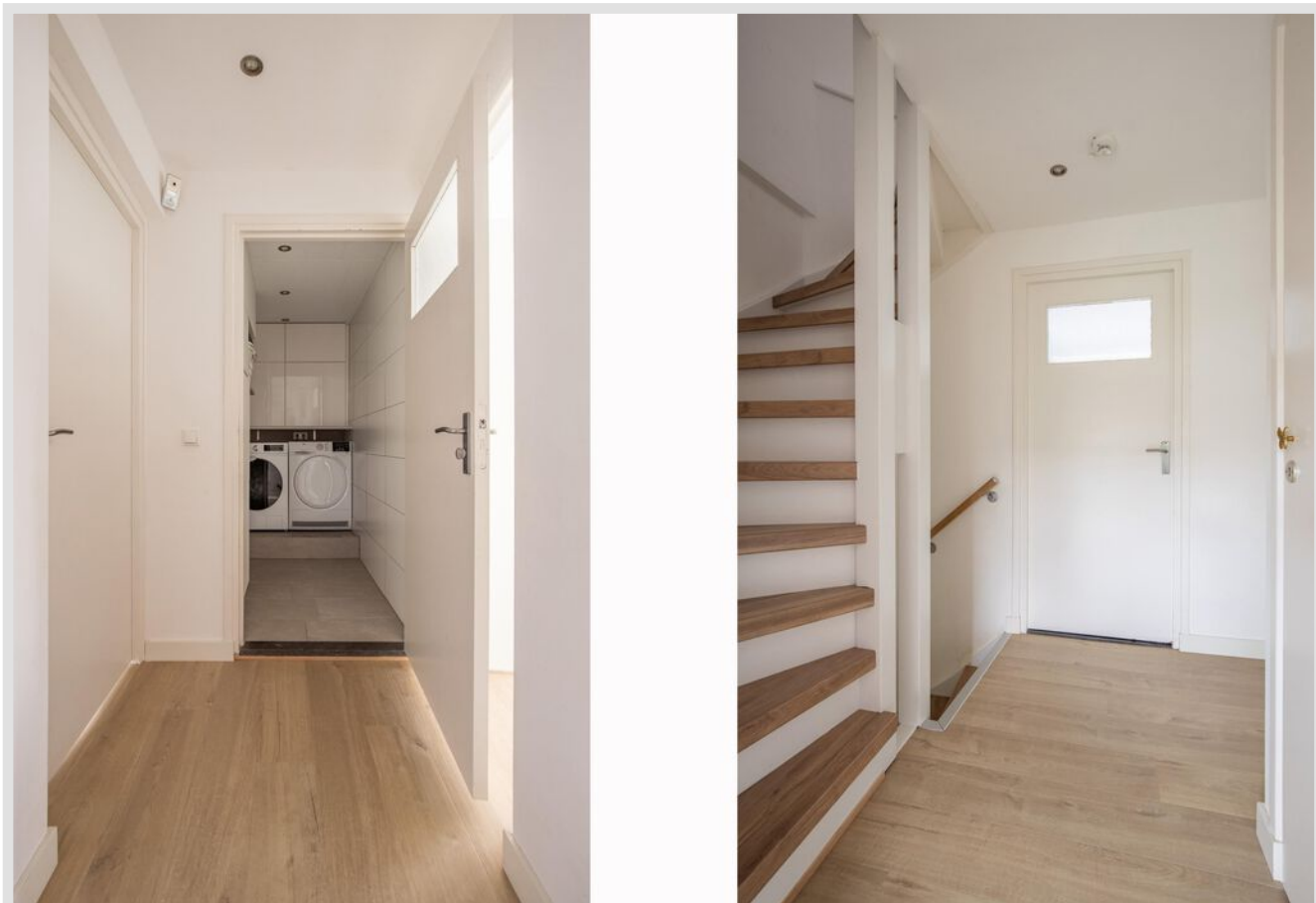
in beeld















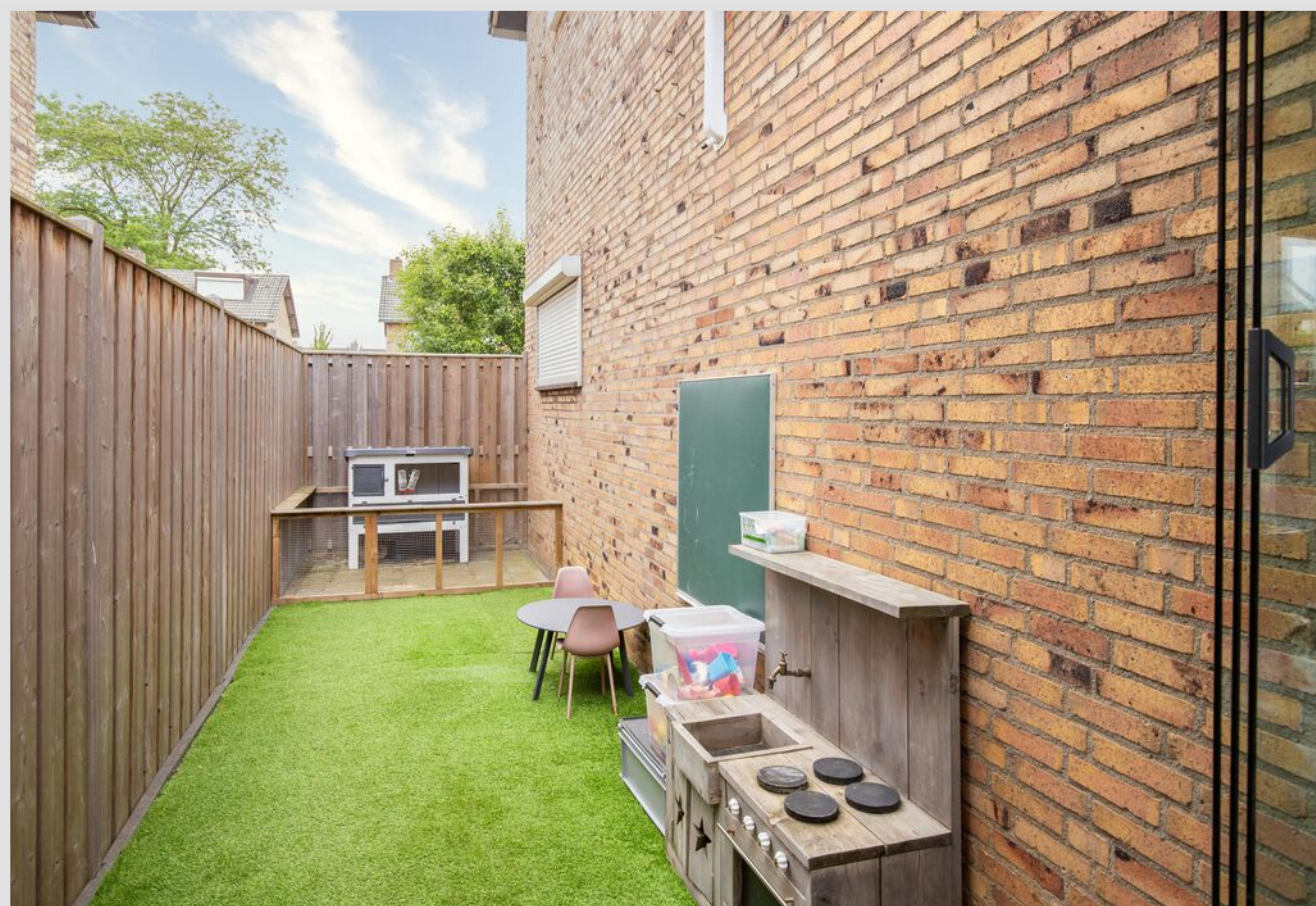










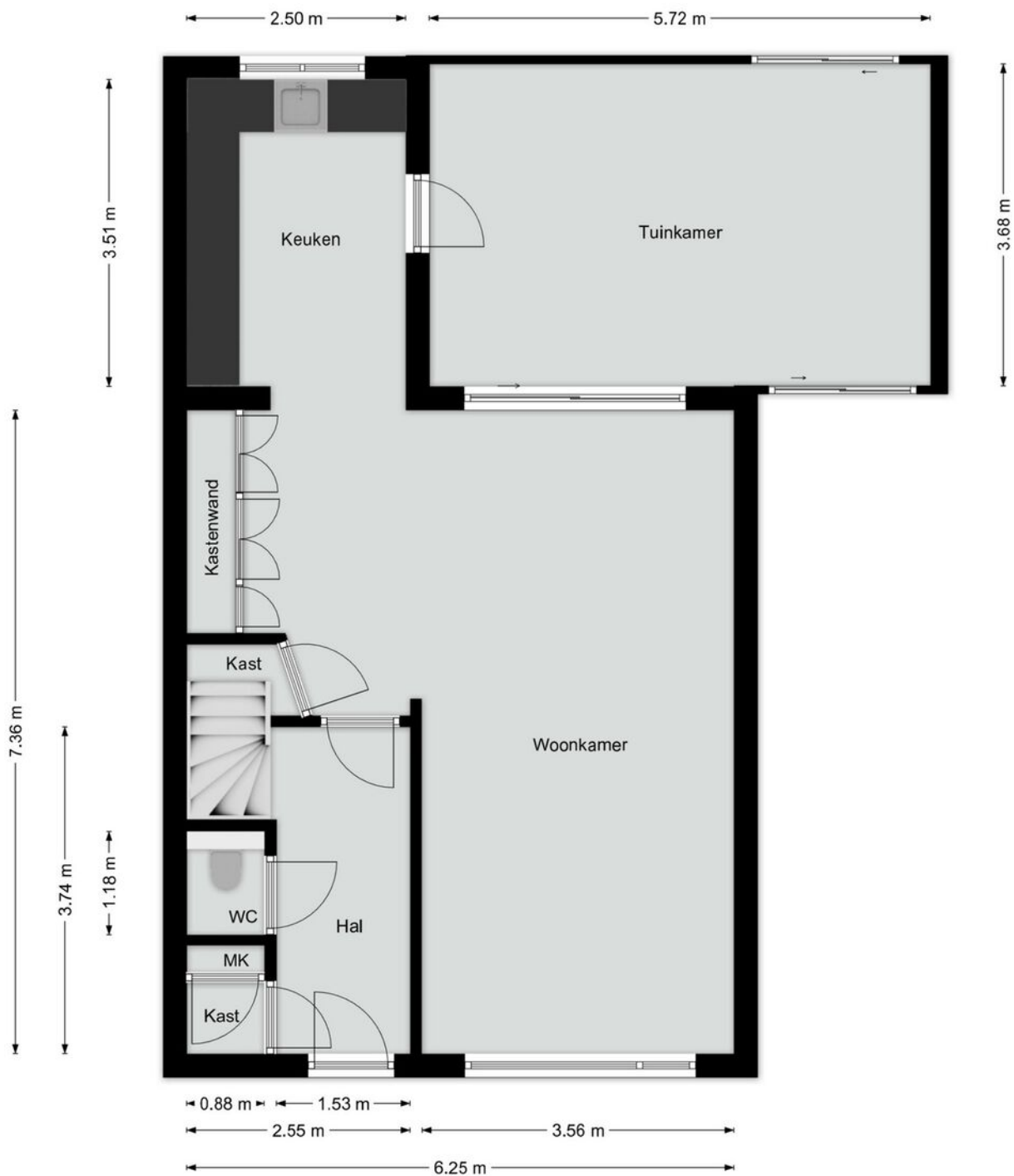






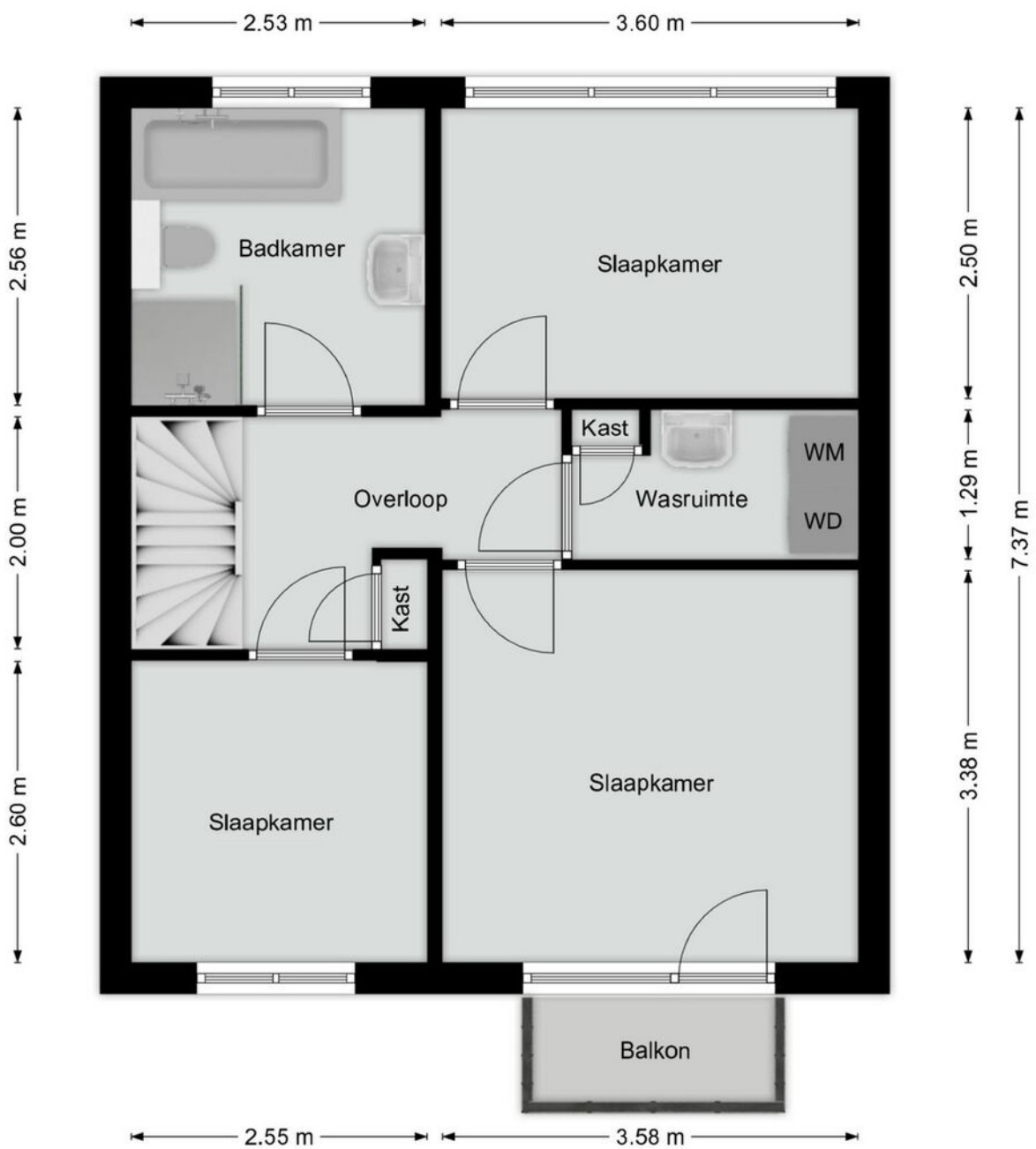
PLATTEGROND

Begane grond



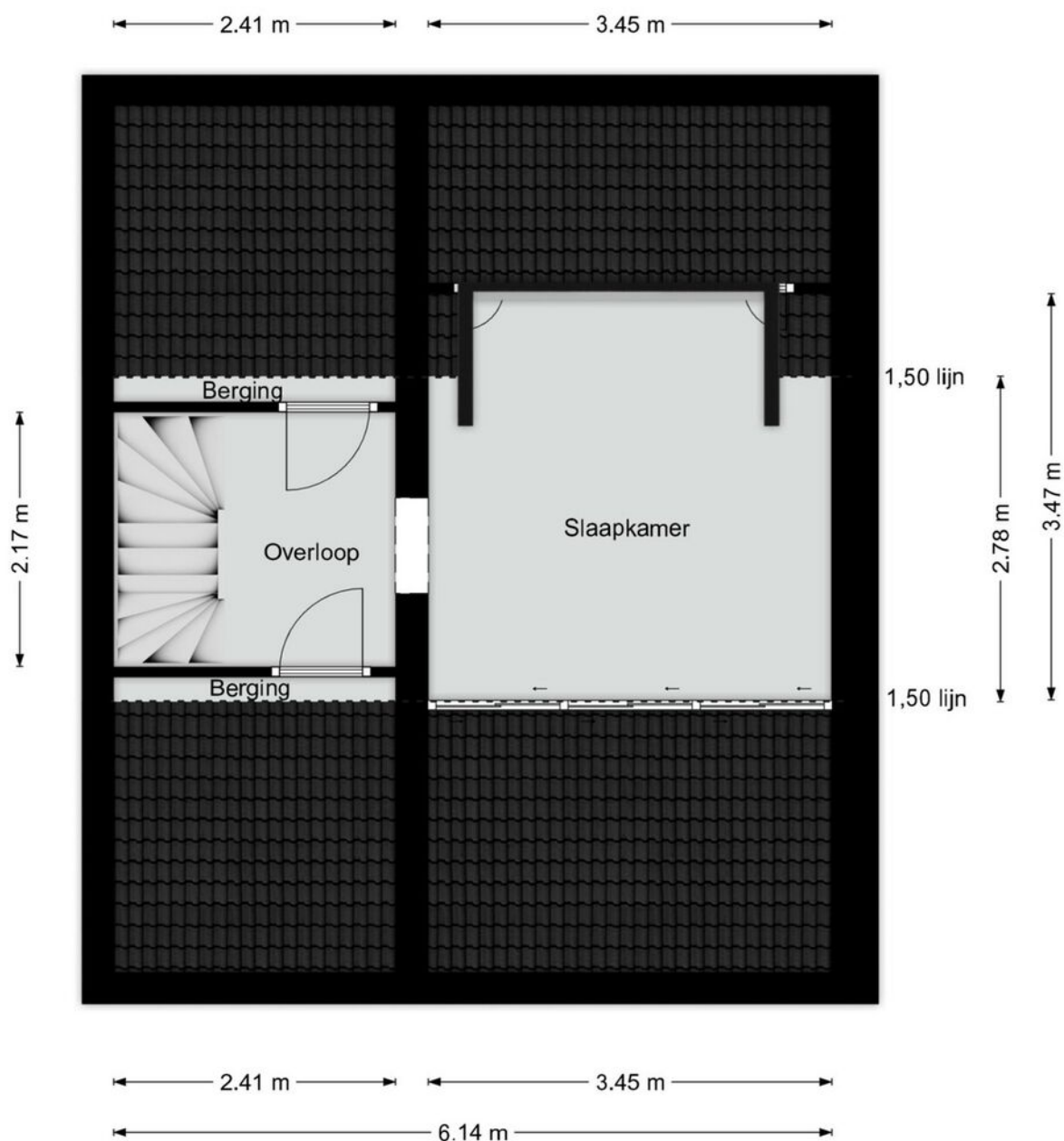
PLATTEGROND

Eerste verdieping



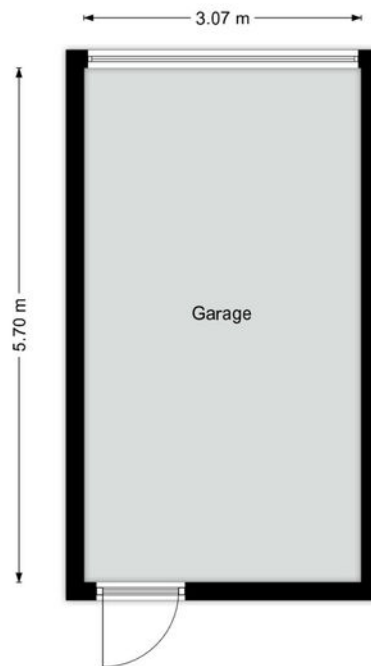
PLATTEGROND

Tweede verdieping



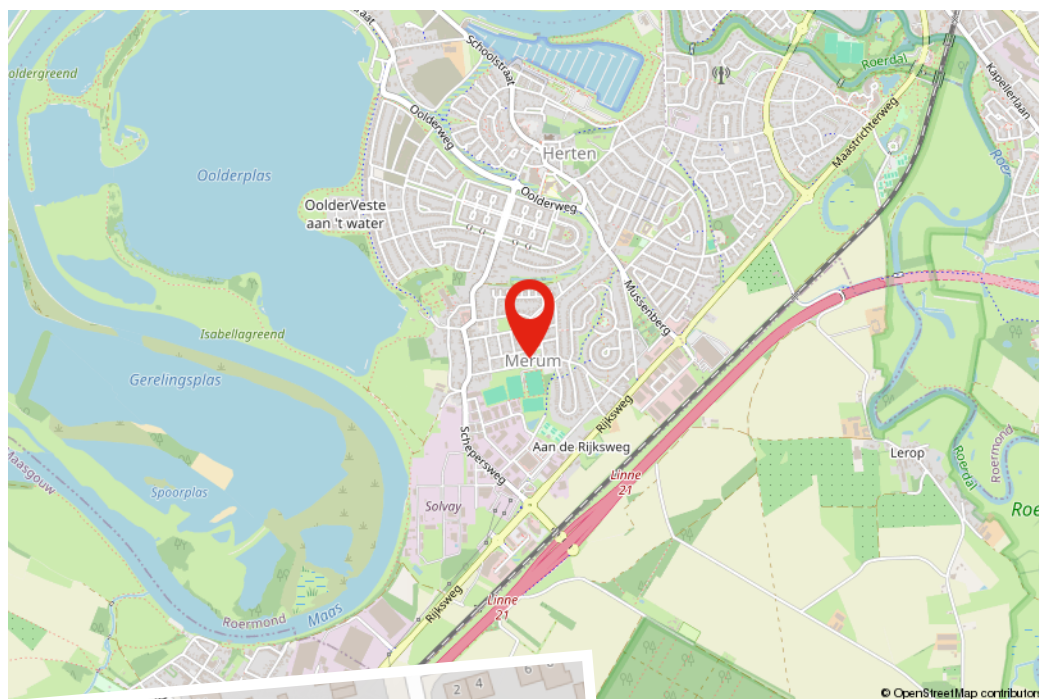
PLATTEGROND

Garage

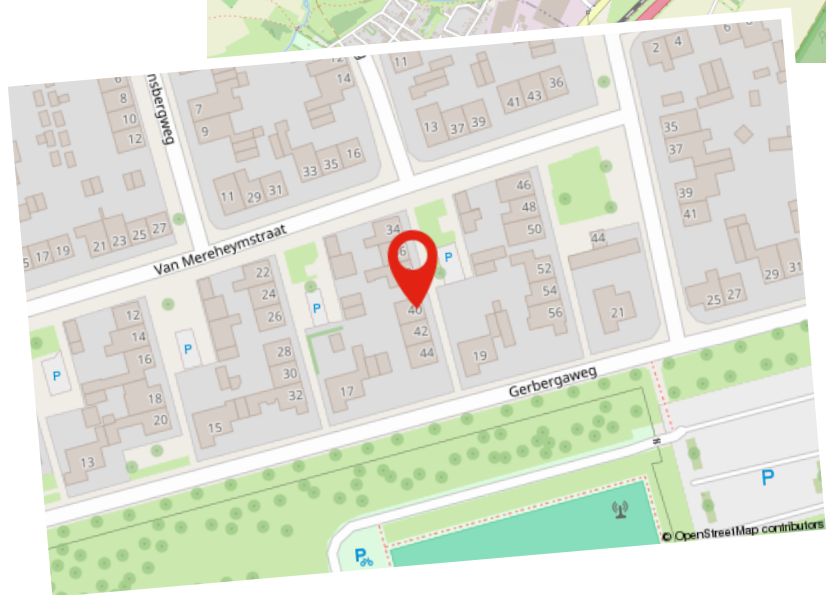


LOCATIE

Woont u hier binnenkort?

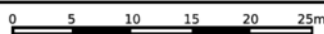


© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Herten	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2740	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 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.

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 hypothekadvies 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



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.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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