

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Herten

Aan de Dijk 196

Vraagprijs € 829.000 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	€ 829.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2021
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	293 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	155 m ²
Inhoud	740 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	27 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	0 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
---------	---------------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Tuint oppervlakte	202 m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

Uitrusting

Warm water	Warmtepomp met boiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp met boiler
Heeft schuur/berging	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
	Inpandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Wonen met een uitzicht dat elke dag opnieuw verrast!

Op deze bijzondere plek, direct aan de Maasplassen, krijgt wonen een nieuwe betekenis. Deze moderne watervilla uit 2021 biedt circa 155 m² aan woonoppervlakte en is met veel zorg en oog voor detail afgewerkt met maatwerk interieur. Zodra je binnenloopt, ervaar je het gevoel van rust, ruimte en licht. Hier is wonen alsof je op vakantie bent!

De woonkamer vormt het hart van de woning. De royale raampartij met schuifpui opent het uitzicht naar de Oolderplas en zorgt voor veel daglicht. Dit gecombineerd met het hoge plafond in de woonkamer zorgt voor een ruimtelijk geheel met een WOW-factor! De keuken, een niveau hoger gelegen, is een heerlijke plek om te koken en samen te komen. Met een royaal kookeiland, hoogwaardige apparatuur en een gezellige eethoek is dit een ruimte waar je graag tijd doorbrengt. Het zijn twee aparte ruimtes die uitstekend in elkaar overlopen en met elkaar zijn verbonden.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en een moderne badkamer, stijlvol afgewerkt en voorzien van alle comfort. De inbandige garage en berging maken het geheel compleet. Dankzij energiebesparende voorzieningen zoals een warmtepomp, mechanische ventilatie, vloerverwarming en vloerkoeling en 24 zonnepanelen is de woning bovendien toekomstbestendig en energiezuinig. Op iedere verdieping in de woning is er een panoramisch uitzicht over het water.

De ligging in de geliefde wijk Oolderveste is perfect: onder andere twee basisscholen, een supermarkt, sportschool en een bakkerij liggen op loop- of fietsafstand. Ook het sfeervolle centrum van Roermond bereik je binnen enkele minuten. Uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven, Venlo en Sittard zijn snel bereikbaar.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met garderobekast, meterkast en modern toilet. De hoge plafonds en mooie afwerkingskwaliteit valt direct op. Vanuit de hal loop je door naar de lichte en speelse woonkamer, waar het uitzicht over het water meteen de aandacht trekt. De moderne woonbetonvloer, strakke wanden en inbouwspots in het 3,5 meter hoge plafond zorgen voor een luxe uitstraling. Een halve verdieping hoger ligt de royale leefkeuken met kookeiland en met hetzelfde fantastische uitzicht, hier kun je gegarandeerd avonden lang tafelen. De keuken is uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat met Bora-afzuigstelsel, spoelbak met Quooker kraan, stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, een wijnklimaatkast en diverse opbergkasten en lades.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en de ruime badkamer. De master bedroom (circa 19 m²) ligt aan de waterzijde en biedt een adembenemend uitzicht. De kamer beschikt over een grote inbouwkast. Ook de andere slaapkamer aan de achterzijde (circa 15 m²) heeft hetzelfde mooie uitzicht en beschikt ook over een eigen kastenwand. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde, respectievelijk circa 12 m² en 8 m², zijn eveneens modern afgewerkt en licht van karakter. De slaapkamer van 12 m² beschikt tevens over een eigen vaste wastafel. De overloop geeft daarnaast toegang tot de badkamer en het separate toilet. De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en fonteintje. De moderne badkamer is voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en designradiator. Doordat er een lichtkoepel aanwezig is heb je tevens fijn daglicht.

Inpandige garage en berging

Vanuit de woonkamer is de inpandige berging en garage toegankelijk, die een halve verdieping lager ligt. Hier bevinden zich de technische installaties, waaronder het hybride WTW-systeem en de omvormer van de zonnepanelen. Ook zijn hier de aansluitpunten voor het witgoed aanwezig en is er een aparte wastafel. De garage is tevens voorzien van een elektrische sectionaal poort.

Tuin

De achtertuin is een oase van rust. Het terras met grote lichtgrijze tegels vormt een fijne plek om te ontspannen, terwijl de verschillende zithoekjes in de tuin uitnodigen om op elk moment van de dag van het uitzicht te genieten. De tuin is deels voorzien van hardhouten vlonderterras en deels van borders met beplantingen. Er is een sproeiinstallatie in de voor- en achtertuin en een buitendouche met warm en koud water. De ruime serre zorgt ervoor dat je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven! Er is een eigen achterom die verbinding maakt naar de voorzijde van de woning. Dit maakt het geheel écht compleet. De achtertuin ligt op het westen, waardoor je 's avonds prachtig de zon ziet ondergaan. Hier is het heerlijk vertoeven! De voortuin is grotendeels betegeld en beklinterd en is ook voorzien van verschillende beplantingen. Er is een oprit aanwezig met twee parkeerplaatsen en een laadpaal en daarnaast zijn er voldoende parkeerplaatsen in de straat.

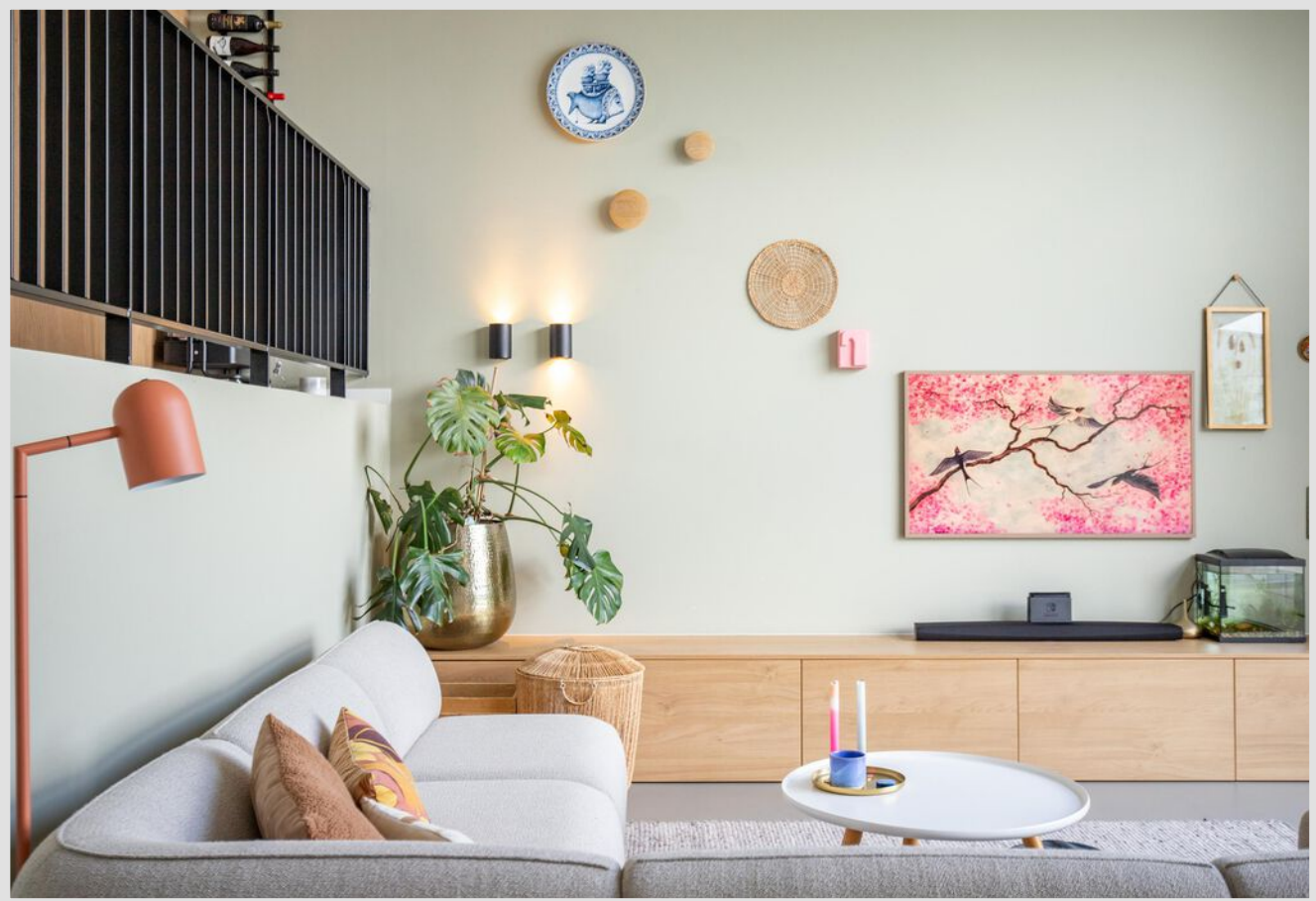
Algemeen

- Bouwjaar 2021;
- Luxe afgewerkte watervilla met 155 m² woonoppervlakte;
- De woning is voorzien van elektrische buitenjaloezieën;
- Adembenemend uitzicht over de Maasplassen vanuit meerdere ruimtes;
- Moderne leefkeuken met kookeiland en hoogwaardige apparatuur;
- Vier slaapkamers;
- Inpandige garage met elektrische poort;
- Volledige woning voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling (m.u.v. garage);
- Energielabel A, 24 zonnepanelen en uitstekende isolatie;
- Volledig geïsoleerd en zeer energiezuinig;
- Volledige woning is voorzien van HR++ glas;
- Fantastische ligging aan het water en aangrenzend natuurgebied;
- Goede bereikbaarheid via de A73 en A2;
- Gelegen in de geliefde wijk Oolderveste, nabij voorzieningen en Roermond.

Omgeving

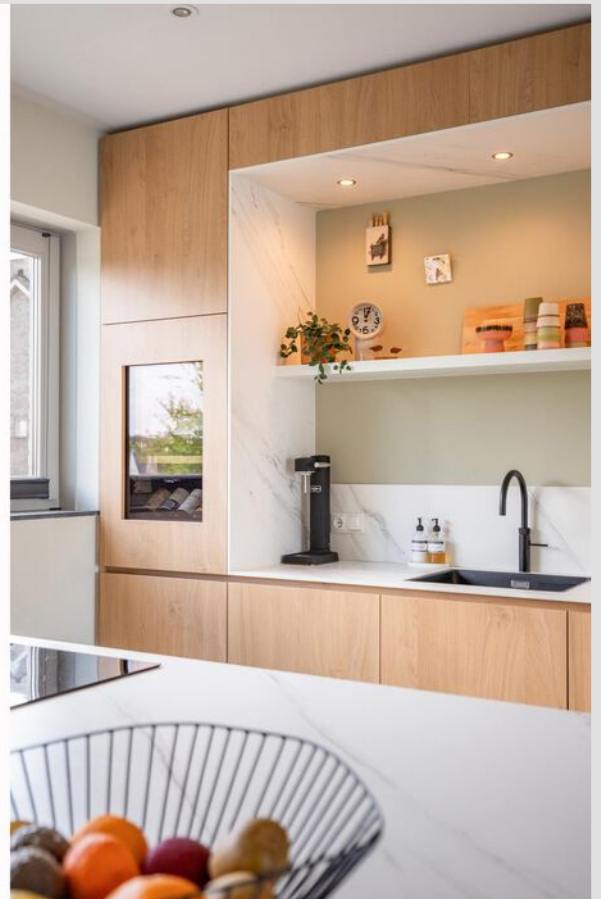
Deze woning is gelegen in een fijne kindvriendelijke omgeving. Aan de Dijk is een jonge woonstraat aan de rand van OolderVeste met een prachtige ligging aan de Maasplassen. OolderVeste is een jonge woonwijk van Herten (Roermond), welke grenst aan de dorpskernen Herten, Merum, Ool en aan het water. Deze wijk biedt een woonomgeving waar het goed en veilig wonen is en waar kwaliteit en duurzaamheid het uitgangspunt zijn. De wijk is ruim opgezet en biedt een grote verscheidenheid aan woningtypes. Het is een woonomgeving waar het goed wonen is met alle denkbare voorzieningen zoals o.a. een supermarkt, bakker en slager, twee basisscholen en kinderdagverblijven. Er zijn uitgebreide sportvoorzieningen, waaronder voetbalvelden, tennisbanen, sporthal en fitness/healthcentre. Daarnaast is er op watersport en recreatiegebied van alles te beleven door de nabijheid van de Maas, de Maasplassen en de jachthaven.









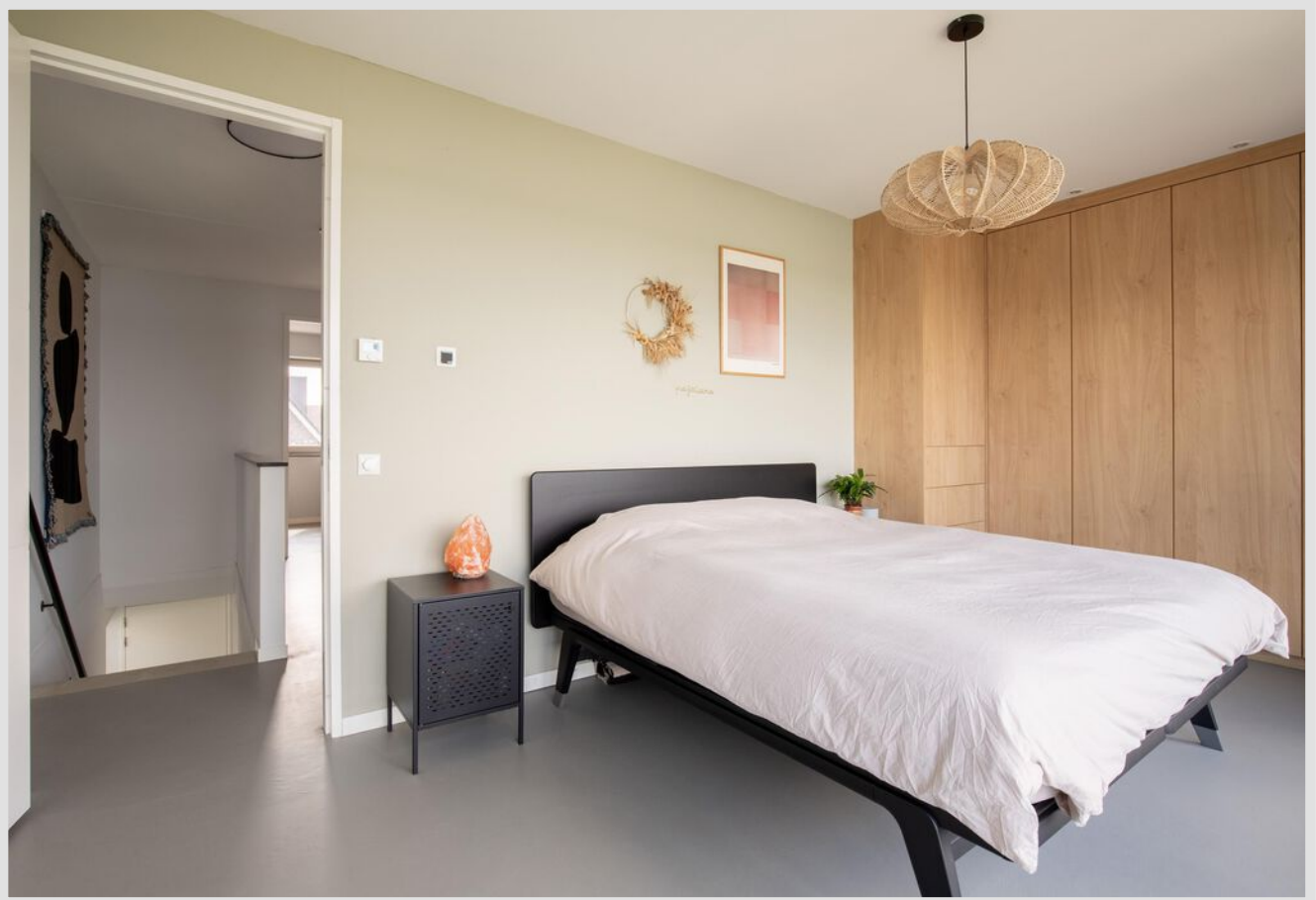






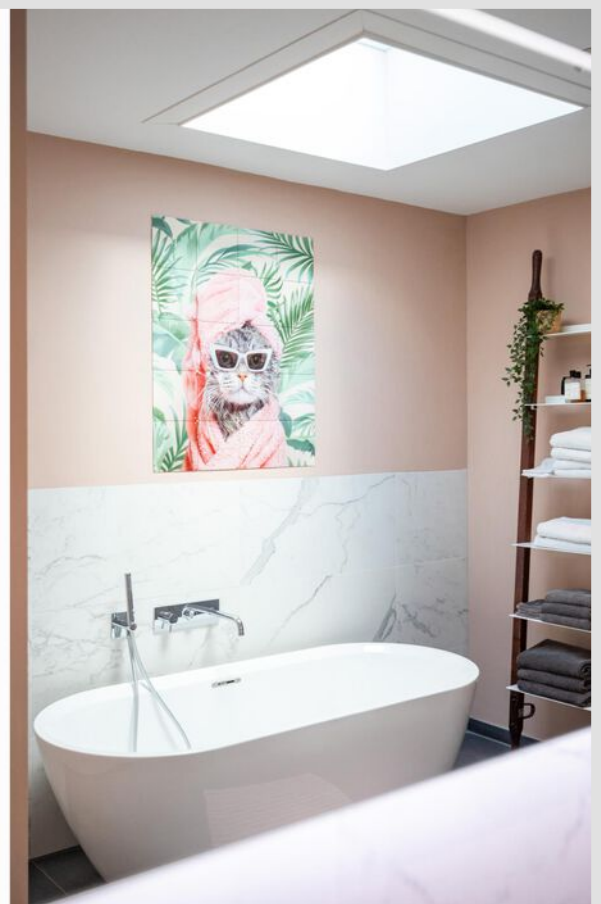






























PLATTEGROND

Begane grond



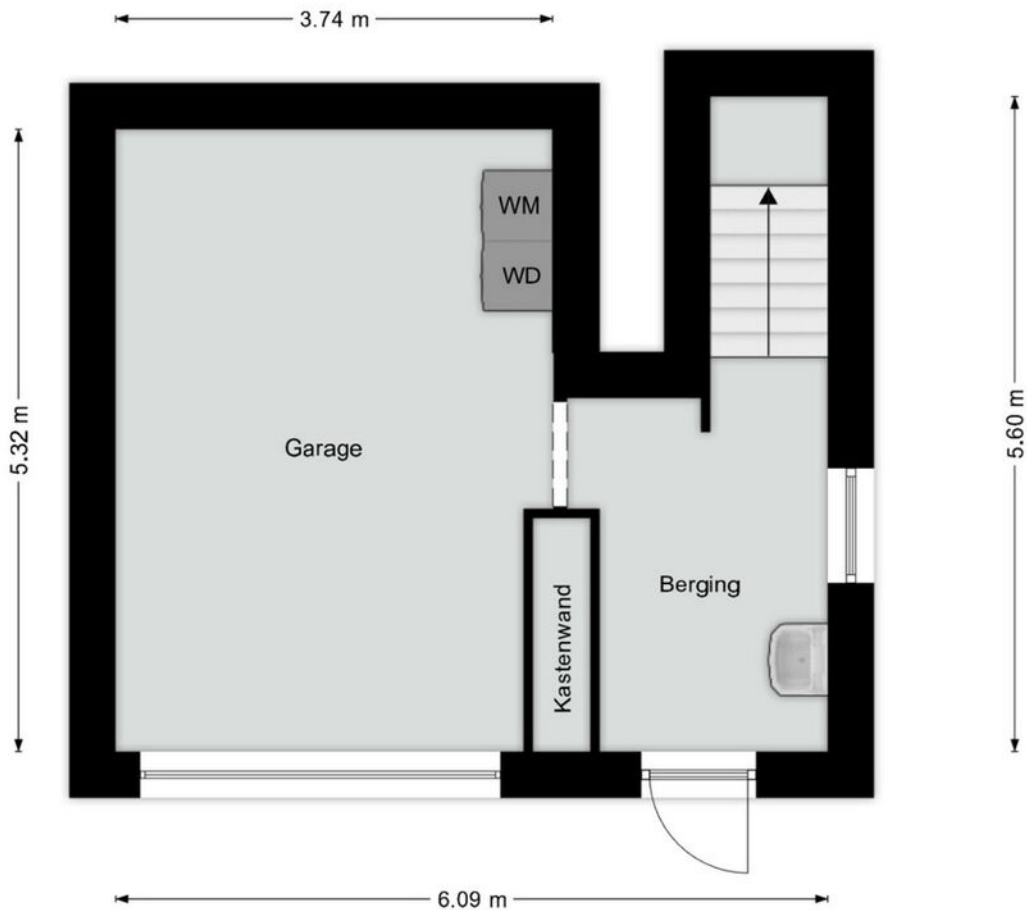
PLATTEGROND

Eerste verdieping



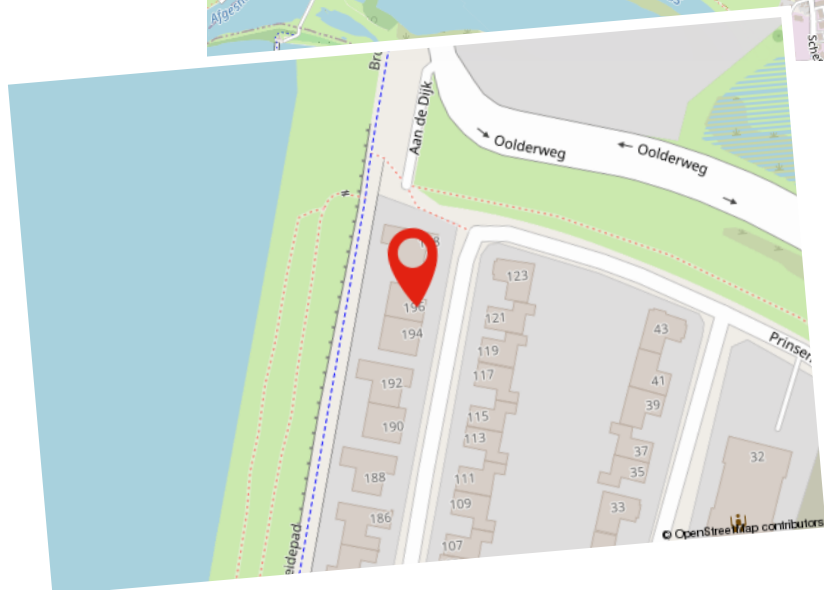
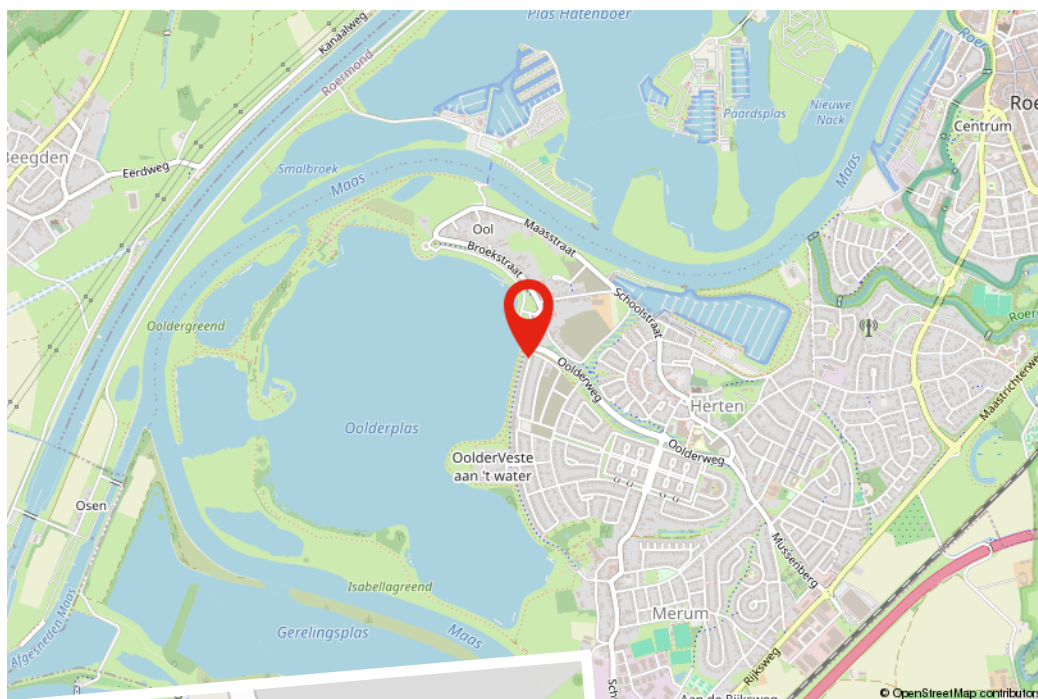
PLATTEGROND

Garage en berging



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Herten Sectie B Perceel 2711</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 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 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