

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Herten

Rosslag 27

Vraagprijs € 389.000 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	€ 389.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	350 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
Inhoud	370 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
---------	----------------------------

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	315 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Atag 2012
Bouwjaar	2012
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Een unieke kans! Deze gemoderniseerde, instapklare halfvrijstaande woning is gelegen op een prachtige en rustige locatie aan de Maasplassen. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning is er prachtig vrij uitzicht. Op loopafstand bevindt zich de jachthaven en de dorpskern van Herten met diverse voorzieningen en winkels. Daarnaast heeft de woning een aanbouw en een mooie terrasoverkapping gelegen op een fijn perceel (circa 350 m²).

De afgelopen jaren is de woning door de huidige eigenaren gemoderniseerd, denk onder andere aan vloeren, wanden, plafonds, elektra, stucwerk, nieuwe keuken, badkamer, toilet, achtertuin en voortuin. Ook is er een vaste trap gerealiseerd naar de zolderverdieping en is het hoofddak van het huis compleet vernieuwd, nageïsoleerd en voorzien van nieuwe goten en een dakkapel (2024). Hierdoor is er een mooie, extra slaapkamer ontstaan.

Ook op het gebied van energie en isolatie is het huis verbeterd. Zo is de spouw en de kruipruimte nageïsoleerd (2021), de zoldervloer nageïsoleerd (2024) en zijn er twee airco's (2024) en een nieuwe mechanische ventilatiesysteem geïnstalleerd (2021). Dit maakt het huis helemaal compleet!

Kortom: een mooie kans om een prachtige woning te kopen!

Indeling

Souterrain

Praktische provisiekelder (circa 9 m²) met aansluitpunten voor het witgoed. Deze is bereikbaar vanuit de keuken.

Begane grond

Hal/entree voorzien van een moderne tegelvloer met vernieuwde meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer/keuken en gastentoilet. Deze is vernieuwd, deels betegeld en voorzien van een zwevend closet en fonteintje. Moderne, lichte doorzonwoonkamer (circa 25 m²) met een mooie laminaatvloer, airco-installatie en aan de achterzijde dubbele openslaande tuindeuren naar het overdekt terras/veranda. Hierdoor is er prettig lichtinval en mooi tuincontact. De mooie laminaatvloer loopt dorpelvrij door naar keuken en aanbouw. Halfopen en moderne keuken (2021) van circa 15 m² met keukenopstelling voorzien de navolgende installatie: 5-pits SMEG gaskookplaat met oven, spoelbak, vaatwasser (2026) en diverse opbergkasten en lades. Er is een losse SMEG koelkast die ter overname wordt aangeboden. Aan de achterzijde van de woning is een houten aanbouw geplaatst over de hele breedte van de woning, gedeeltelijk bij de keuken en gedeeltelijk ingericht als houten veranda, geheel voorzien van een pannendak.

Eerste verdieping

Overloop die toegang geeft tot twee ruime slaapkamers (respectievelijk circa 13 m² en 11 m²) en een kleedkamer van circa 4 m² allen voorzien van nieuwe laminaatvloeren. De slaapkamer aan de voorzijde geeft prachtig vrij uitzicht richting de Rosslag en de Maasplassen. Aan de achterzijde is er eveneens een mooi wijds uitzicht richting groen landschappen. In 2021 is de badkamer (circa 6 m²) verplaatst en vernieuwd en voorzien van een ligbad, douche, wastafel met meubel, zwevend closet en designradiator. Ook deze verdieping is geheel vernieuwd en voorzien van nieuw schilderwerk en stucwerk.

Tweede verdieping

In 2021 is er een vaste trap gerealiseerd naar de zolderverdieping die vervolgens in 2024 compleet gerenoveerd is met een nieuw, geïsoleerd dak en dakkapel. Er is een voorzolder met opslagruimte en installatie cv-ketel (eigendom, Atag, 2012) en unit mechanische ventilatie (2021). Ruime slaapkamer (circa 11 m²) voorzien van een mooie laminaatvloer en prachtig, wijds uitzicht aan de voorzijde over de Rosslag, jachthaven en Maasplassen. In de knieschotten zijn kasten gerealiseerd voor opslag.

Tuin

Ook de voortuin en achtertuin zijn door de verkopers aangepakt. De zonnige achtertuin is volledig omsloten, achterom bereikbaar en georiënteerd op het zuidwesten. Een tuin waar het écht heerlijk vertoeven is met de hele dag verschillende plekken in en uit de zon. De tuin is voorzien van een houten veranda, twee tuinhuisjes als opslagruimte en aangelegd met onder andere terrastegels, houten vlonder, gazon, hagen en diverse beplantingen. Door de rustige vrije ligging van de woning, zowel aan de achterzijde en de voorzijde, is er veel privacy. Middels poortje is er toegang naar de voorzijde toe. Hier is een lange oprit alwaar plek is voor meerdere auto's en een aangelegde voortuin met split en borders met beplantingen.

Algemeen

- Unieke locatie met vrije uitzichten;
- Geheel gemoderniseerde woning, instapklaar!
- In 2021 en 2024 gemoderniseerd (o.a. keuken, badkamer, toilet, elektra, installaties, schilderwerk, vloeren, zolderverdieping, nieuw dak met dakkapel etc.);
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, dubbele beglazing en screens;
- Spouwmuur, kruipruimte, dak en vloer zolder nageïsoleerd;
- Voorzien van 2 airco's, een in de woonkamer en een op de zolder;
- Ruime achtertuin, zuidwestelijk georiënteerd;
- Vrije ligging nabij de Maasplassen;
- Centrale ligging nabij verschillende voorzieningen, uitvalswegen en het stadscentrum van Roermond.

Locatie

De Rosslag is gelegen aan de prachtige Maasplassen en jachthaven van Herten. 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











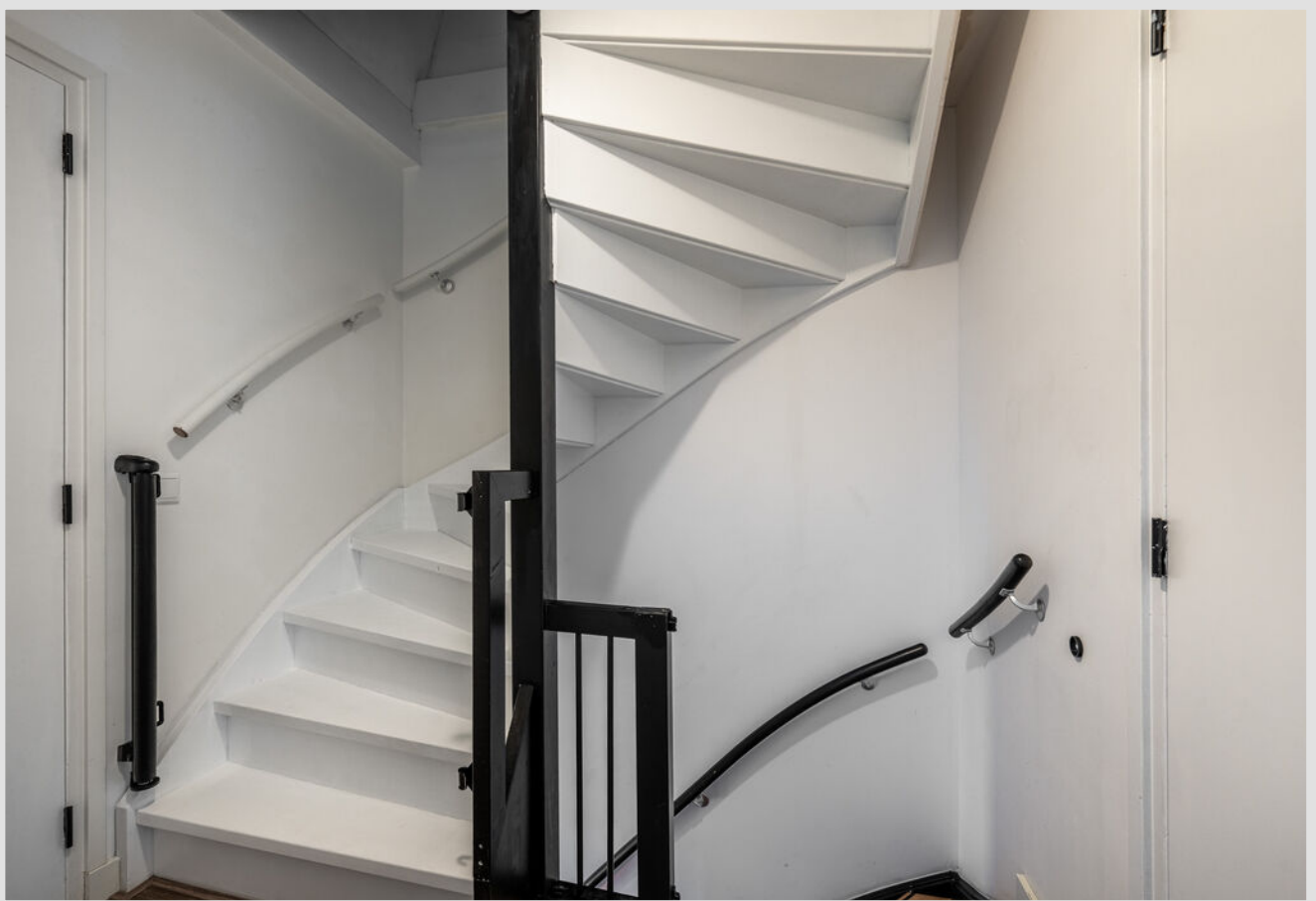


























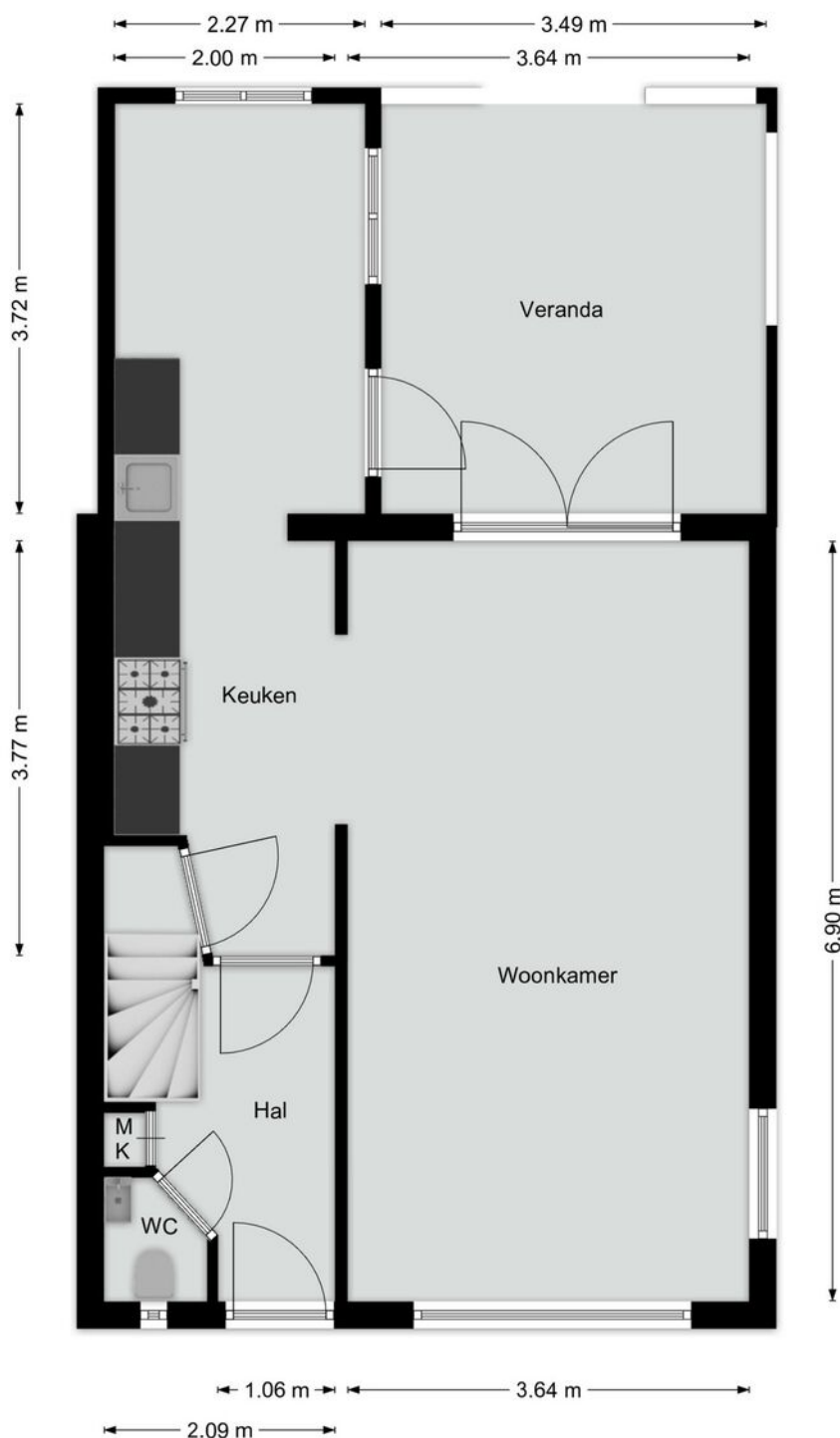






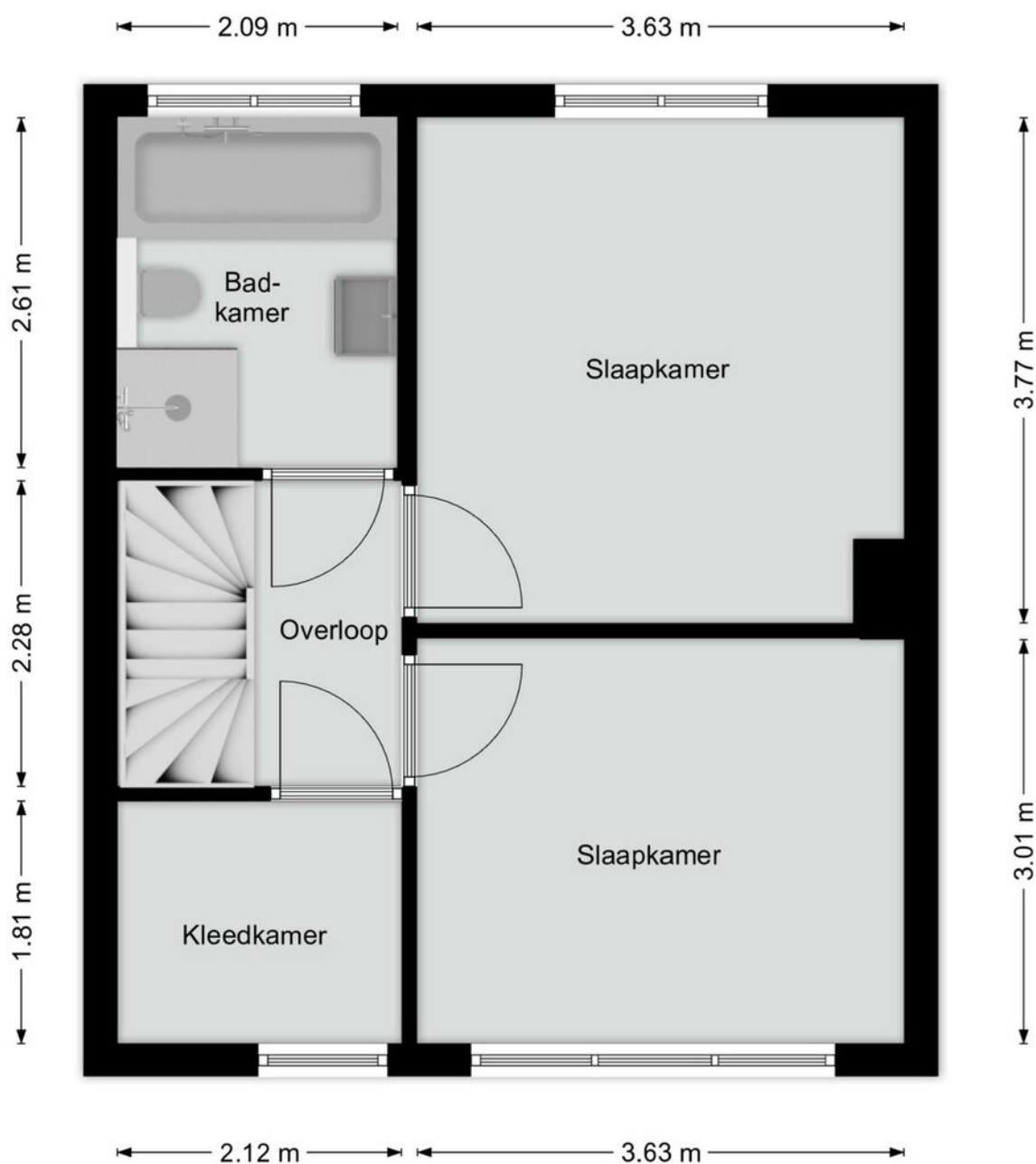
PLATTEGROND

Begane grond



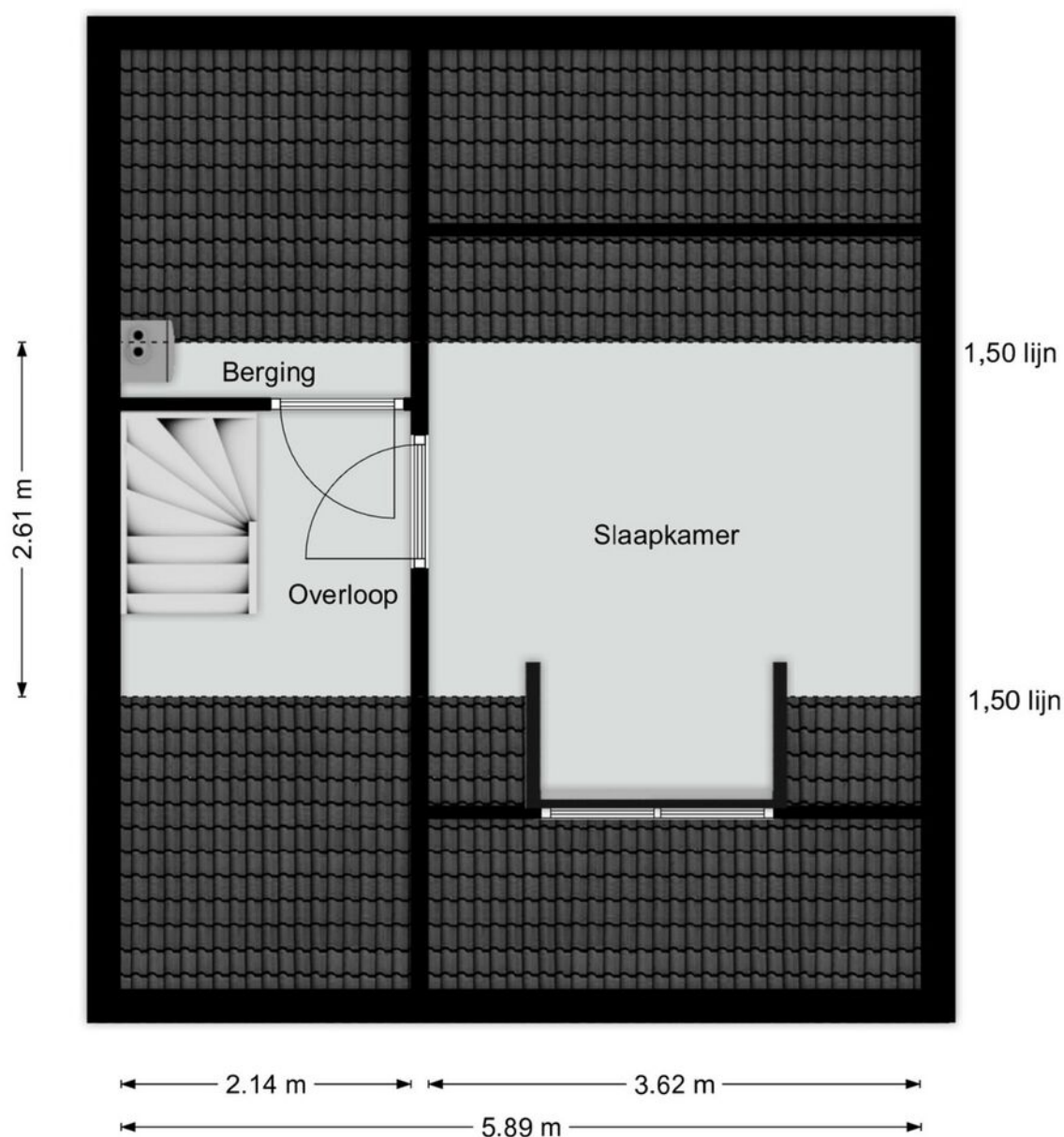
PLATTEGROND

Eerste verdieping



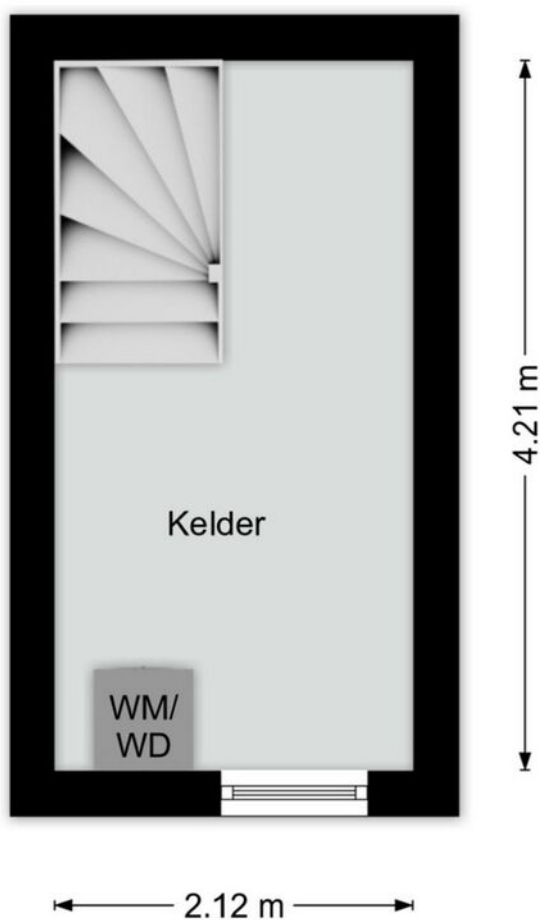
PLATTEGROND

Tweede verdieping



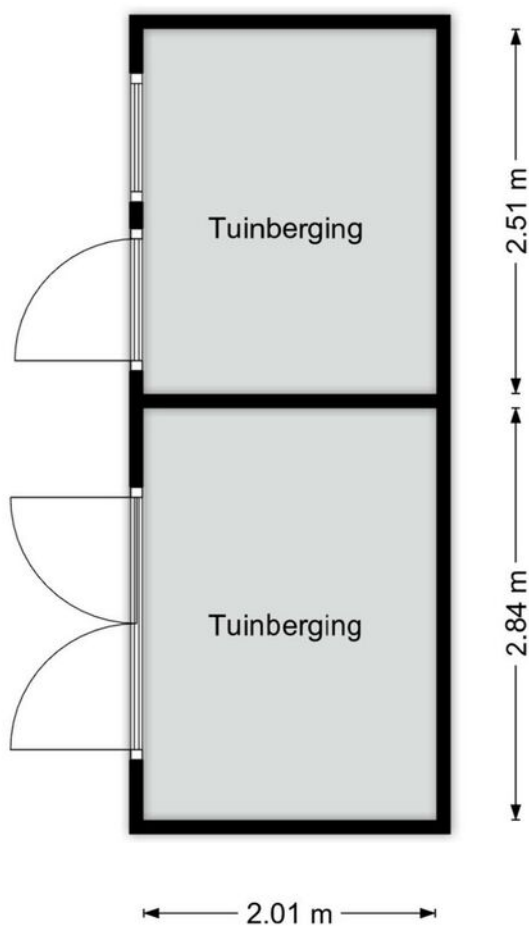
PLATTEGROND

Kelder



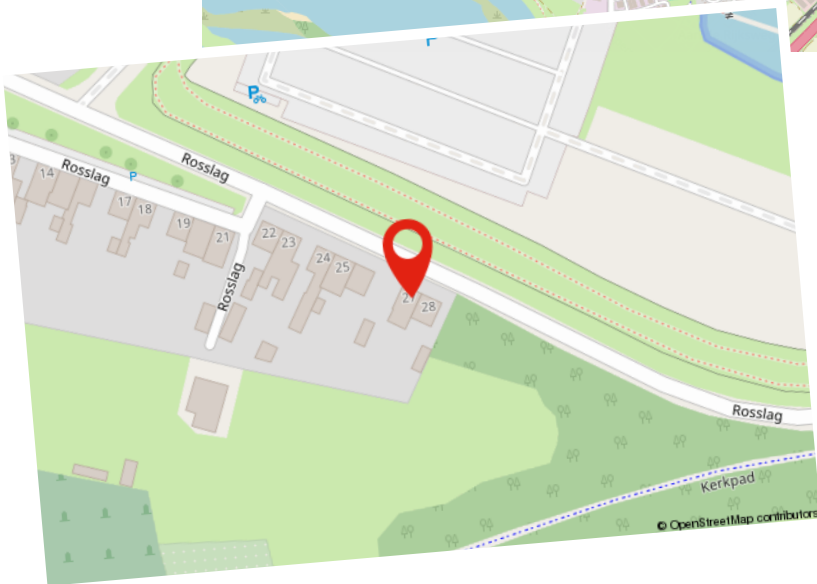
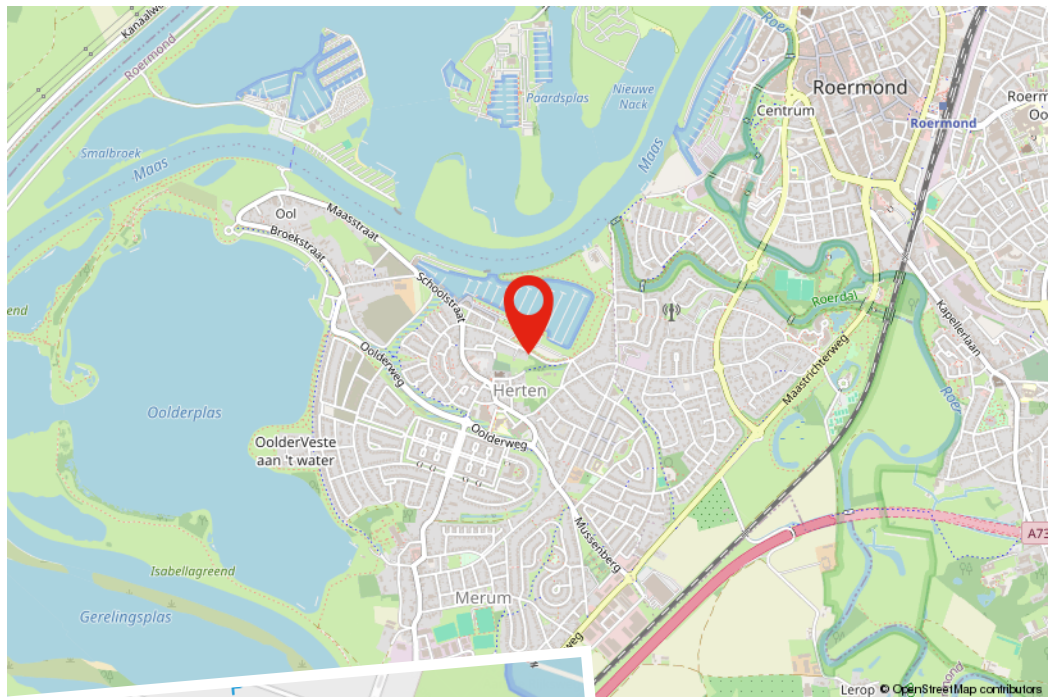
PLATTEGROND

Tuinberging



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Herten
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2053
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

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

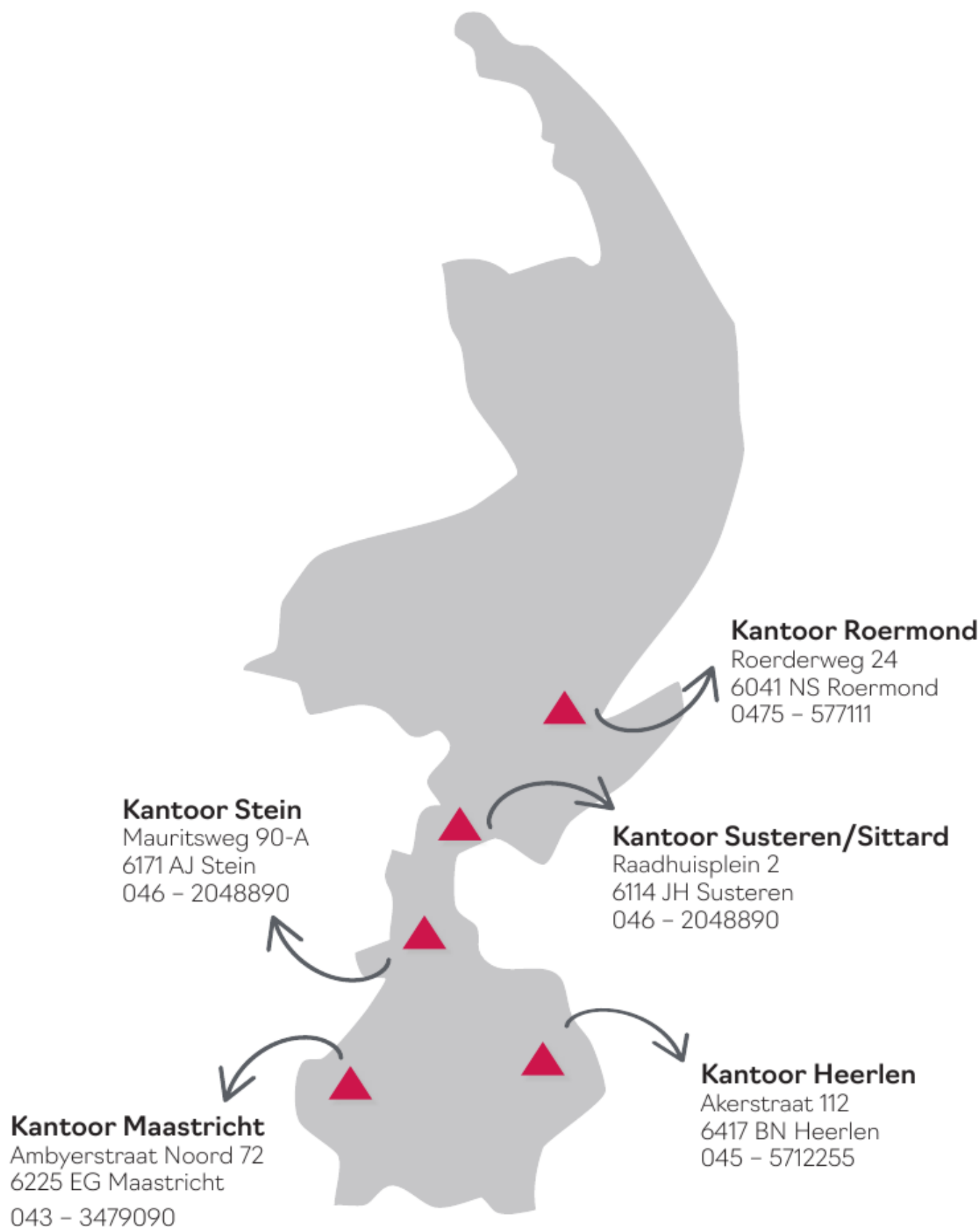
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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