WWW.DAMEN-OG.NL

Welkom

kijk binnen!



te koop

MAASBRACHT

Gangboord 31

Vraagprijs € 525.000 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
Daniëlle Cuijpers

d.cuijpers@damen-og.nl
0475-577111
06-51428249

FACTS & FIGURES

Overdracht	
Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1993
Isolatievormen	Volledig geisoleerd
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	515 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m²
Inhoud	514 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m²
Oppervlakte externe bergruimte	15 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-
Indeling	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Locatie	
Ligging	In woonwijk met vrij uitzicht achterzijde
Tuin	
Type	Achtertuin en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	320 m²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja, zij-ingang
Energieverbruik	
Energielabel	B
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Bouwjaar	2008
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	begane grond radiatoren en vloerverwarming, verdieping radiatoren
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Volle eigendom

OMSCHRIJVING
van de woning

Aan de rand van Maasbracht aan een ruim opgezette woonstraat ligt deze perfect onderhouden vrijstaande semi-bungalow met inpandige garage. Dit woonhuis is ontworpen door architect de Bruijn in 1993 en heeft een optimale en effectieve, praktische indeling met veel lichtinval. De huidige eigenaren bewonen het huis sinds 1999 met veel zorg en aandacht en hebben sindsdien regelmatig vernieuwingen uitgevoerd waardoor het huis nog steeds up-to-date is. Het huis heeft een levensloopbestendige indeling met aan de rechterzijde een slaapkamer en badkamer op de begane grond en aan de linkerzijde, eveneens op de begane grond, een extra kamer, alsmede berging met toilet. Het huis ligt mooi op het perceel van 515 m² met een zij-ingang en een achtertuin op het zuiden. Hier is optimale privacy omdat er geen directe achterburen zijn en er vrij uitzicht is op de achtergelegen landerijen. Zo is er veel zon, rust en privacy. Kortom: dit is een uitstekende semi-bungalow op een heel mooie plek.

Indeling:

Begane grond:

De overdekte entree biedt toegang tot de ontvangsthal met meterkast en vanuit hier is er toegang tot de inpandige garage. Deze is 5.81 x 2.85 en volledig afgewerkt, er is een tegelvloer, een radiator, wasbak en een elektrisch bedienbare sectionaal poort. Vanuit de hal is er toegang tot de z-vormige, lichte woonkamer 4.98 x 2.62/4.87 x 2.91. Dit is een praktische indeling voor een fijne zithoek en een ruime eethoek aan de achterzijde. Hier is mooi tuincontact door de openslaande tuindeuren met zijramen. De half-open keuken is uit het zicht van het zitgedeelte en biedt fijn contact met de eethoek. De moderne u-vormige installatie biedt een ideale combinatie van veel praktische werkruimte en ook voldoende bergruimte. De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en stoomoven (ook als magnetron te gebruiken).

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de linkerdeel van het huis, hier is een multifuncionele extra kamer die als kantoor, werkkamer, hobbykamer, praktijkruimte, slaapkamer enz. gebruikt kan worden. Deze kamer is 4.80 x 2.83 en heeft ook zicht op de achtertuin. Achter de kamer ligt een praktische bijkeuken, vanuit hier is er een buitendeur naar de tuin. Deze bijkeuken is voorzien van schuifkasten en een praktische opstellingsplek voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich ook de geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Vanuit de woonkamer is er ook toegang tot de rechterdeel van het huis. Hier is een klein portaaltje dat toegang geeft tot de handige trapkast, badkamer en slaapkamer. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en een zwevend toilet. De slaapkamer is zeer royaal 4.59 x 3.89 (18 m²) en voorzien van een grote schuifkastenwand, airco en deze slaapkamer biedt direct contact met het tuinterras.

De begane grond is grotendeels voorzien van een lichte tegelvloer (m.u.v. slaapkamer rechts) en van vloerverwarming (m.u.v. garage).

Eerste verdieping:
De lichte overloop is voorzien van airco en biedt mooi zicht op de tuin en de achtergelegen landerijen. Hier is een muurkast waarin de combi c.v. is geplaatst (Nefit 2008 eigendom). De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, respectievelijk 4.63 x 2.76 met dakkapel, 3.02 x 2.15 met dakkapel en 3.57 x 2.40/1.40 (14, 8 en 7 m²). Deze verdieping is voorzien van een neutrale laminaatvloer.

Tuin:
Aan de voorzijde is een brede oprit waar twee auto's naast elkaar geparkeerd kunnen worden. Aan de rechterzijde van het huis is een brede zij-ingang. De achtertuin is geheel omsloten en biedt heel veel rust en privacy, doordat er geen directe achterburen zijn. De tuin is gelegen op het zuiden. Direct achter het huis is een terras dat zeer beschut is gelegen, waardoor hier al vanaf het vroege voorjaar tot in het late najaar heerlijk buiten zitten mogelijk is. Vanaf de achtergevel gemeten is de tuin circa 21 meter diep. De tuin is zeer goed verzorgd en aangelegd met diverse begroeiing waaronder diverse fruitbomen en struiken, die vruchten leveren van zomer tot in de herfst. Er is een recent geplaatste houten berging (4.13 x 3.60) met een brede deur en met bijbehorende overkapping (4.13 x 3.49), zo is er ook altijd een zonvrij schaduwplekje om lekker buiten te zitten op de warmere dagen. Dit is een heerlijke tuin met veel zon, rust, ruimte en privacy.

De locatie:
Het Gangboord is een royaal opgezette woonstraat aan de rand van Maasbracht. Vanuit hier wandel je zo de natuur en het landbouwgebied in met diverse onverharde wegen. Maasbracht is de grootste kern van de gemeente Maasgouw en heeft ruim 7000 inwoners. Het dorp is zeer goed bereikbaar, het is gelegen aan de de A2 en de A73. Daarnaast is Maasbracht vooral bekend vanwege de scheepvaart, door de goede bereikbaarheid via het water beschikt Maasbracht over de grootste binnenvaarthaven van Nederland.
Maasbracht beschikt over uitgebreide voorzieningen op het gebied van zorg, winkels, ontspanning en cultuur. Te denken van aan twee basisscholen, bibliotheek, sporthal, buitenzwembad, huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, twee supermarkten, bakker, slager, kledingwinkels, schoenwinkel, woonwinkels, drogisterijen enzovoort. Bekende winkelketens als Hema, Bruna, Kruidvat, Ici Paris, Jumbo, Lidl zijn vertegenwoordigd naast veel plaatselijke ondernemers.

Bijzonderheden:
* Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op begane grond.
* Extra kamer op begane grond ideaal als praktijkruimte of kantoor.
* Volledig geïsoleerd.
* Er zijn 12 zonnepanelen.
* Hardhouten kozijnen met HR-beglazing.
* Begane grond vloerverwarminig (m.u.v. garage).
* Platte daken vernieuwd in 2025 (m.u.v. garage).
* Mooie ligging aan de rand van het dorp met vrij uitzicht achterzijde.
* Maasbracht is zeer goed bereikbaar en biedt uitgebreide dagelijkse voorzieningen.




























Miele



















































PLATTEGROND

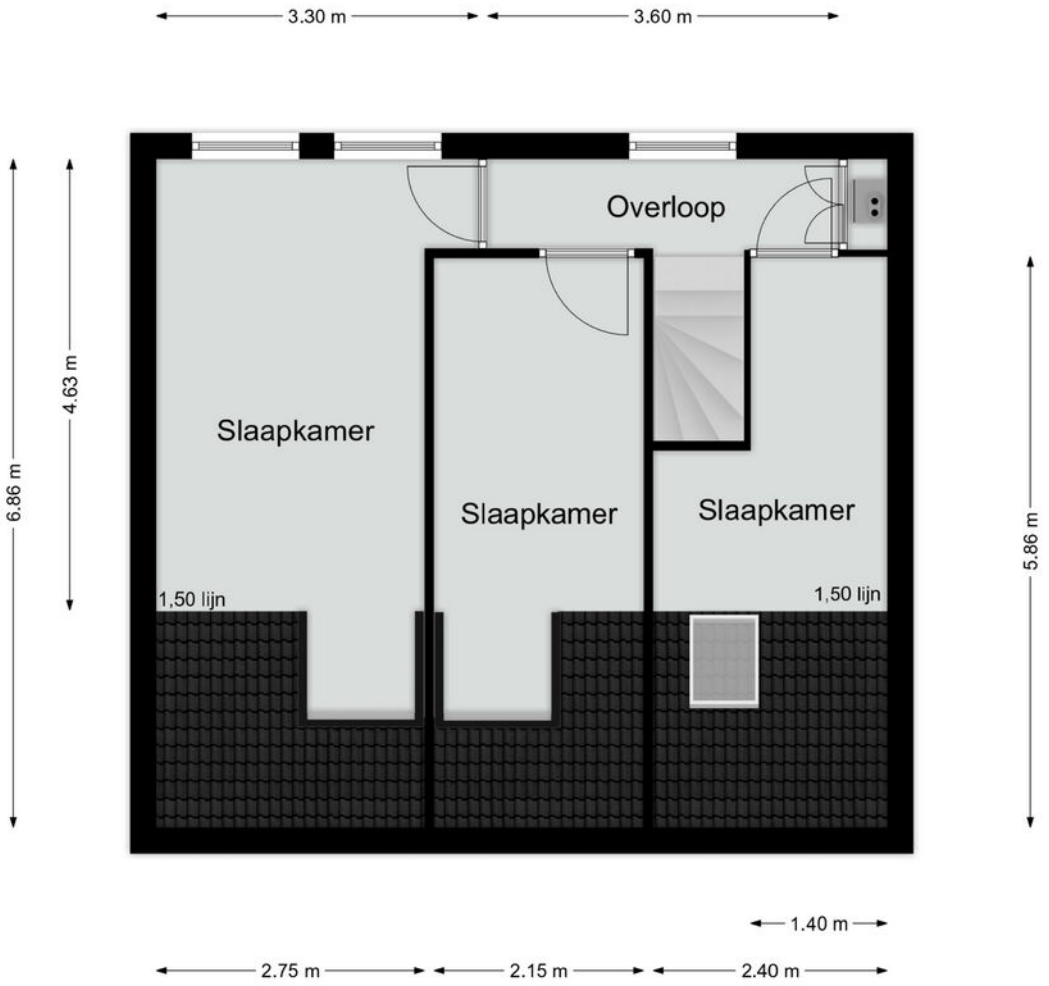
Begane grond



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

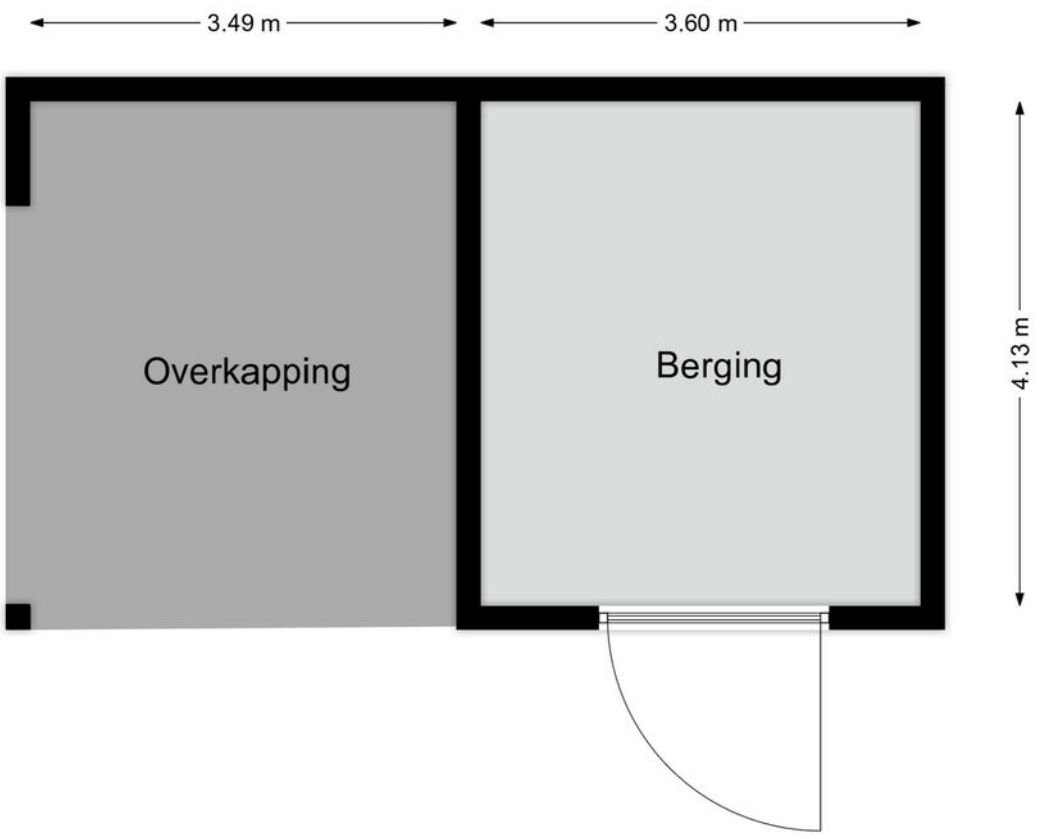
PLATTEGROND

Eerste verdieping



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

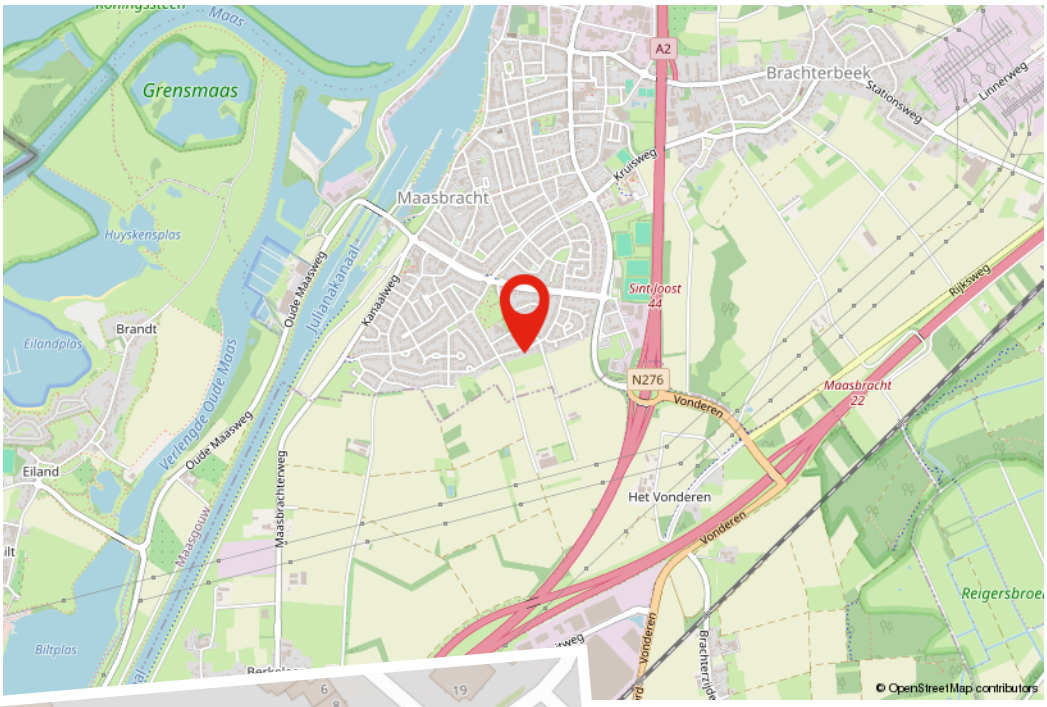
PLATTEGROND
Tuinberging

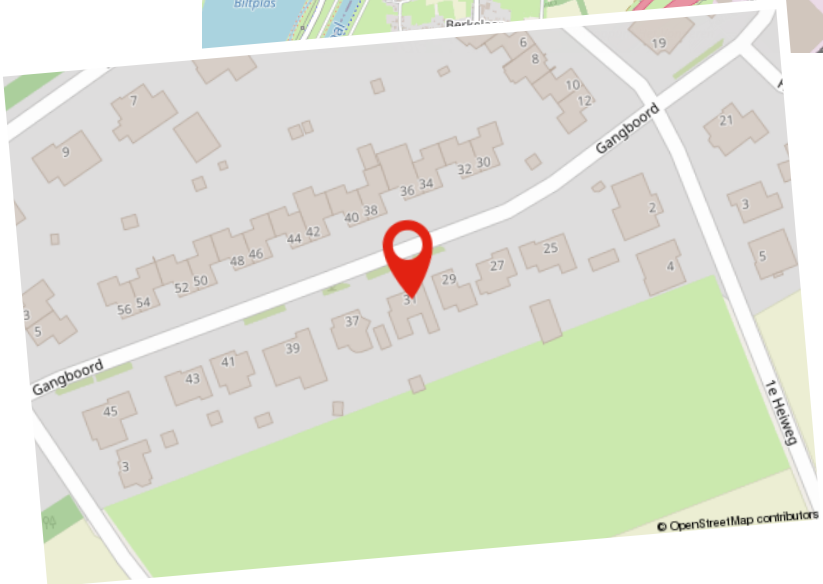


Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

LOCATIE

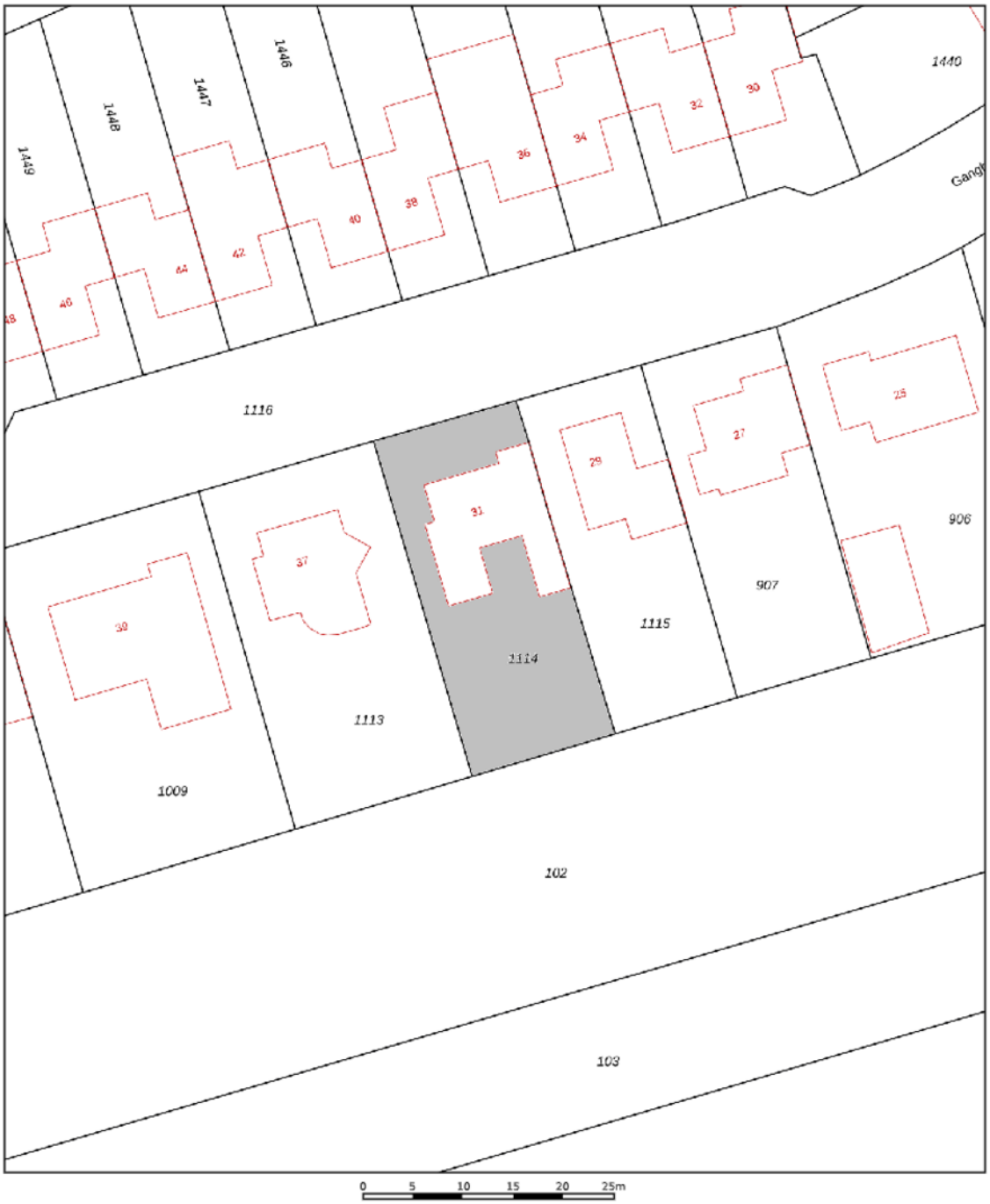
Woont u hier binnenkort?





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maasbracht
Sectie	H
Perceel	1114

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 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 financiele 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 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 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 verkoop-resultaat
- **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 beroeps-aansprakelijkheid. 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 tegen over 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 kapers 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 bieders 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 opgaaf 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 clausule. (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



Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 – 577111

Kantoor Stein
Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
046 – 2048890

Kantoor Susteren/Sittard
Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren
046 – 2048890

Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 – 5712255

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 – 3479090

Notities

Interesse?
Neem contact op!

DAMEN

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