

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Bocholtz

Minister Ruijsstraat 33

Vraagprijs € 749.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
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
Jocelyn Langen

j.langen@damen-og.nl

0455712255

0614826464



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 749.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1741
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1015 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	352 m ²
Inhoud	2074 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	21 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	46 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg
---------	-----------------

Tuin

Type	Achtertuint, zijtuint
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

Bouwjaar	2005
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan de Minister Ruijsstraat 33 te Bocholtz ligt deze vrijstaande woonboerderij met gastenverblijf in de dorpskern van Bocholtz. Achter de karakteristieke gevel uit 1741 bevindt zich een uitzonderlijk ruime en instapklare woonboerderij met circa 352 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, drie badkamers, een volwaardig gastenverblijf en een royaal perceel van 1.015 m². De woning combineert historische elementen met modern wooncomfort en is de afgelopen jaren ingrijpend gemoderniseerd en verduurzaamd.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het aanwezige gastenverblijf met eigen entree, ideaal voor dubbele bewoning, werken aan huis of mogelijkheid biedt voor realiseren van een Bed & Breakfast. Ook de vrijstaande stenen stal/ schuur biedt mogelijkheden om in te richten als recreatieverblijf. Daarnaast biedt de combinatie van karakteristieke details zoals gewelfde kelders en houten vloeren, authentieke muren met moderne voorzieningen zoals een volledig uitgeruste leefkeuken, meerdere badkamers en een vijftal slaapkamers een prettig wooncomfort. De woning is de afgelopen jaren ingrijpend verduurzaamd, waarbij het energielabel is verbeterd van G naar D. Het hoofddak is na-geïsoleerd, de woning is grotendeels voorzien van wand- en vloerisolatie, er is grotendeels HR++ beglazing aanwezig en de woning beschikt over 16 zonnepanelen en een thuisbatterij met een opslagcapaciteit van circa 20 kWh. De tuin is architectonisch aangelegd met diverse terrassen die samen zorgen voor optimale privacy en een fraaie buitenbeleving.

De omgeving:

Bocholtz is een sfeervol kerkdorp in de gemeente Simpelveld, gelegen in het prachtige Zuid-Limburgse heuvellandschap. Het dorp biedt een fijne combinatie van rust, ruimte en een goed voorzieningenniveau, waardoor het een aantrekkelijke woonomgeving is voor jong en oud. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de supermarkt welke op loopafstand is gelegen. Daarnaast beschikt Bocholtz over een basisschool, kinderopvang, huisartsenpraktijk, apotheek en verschillende sportverenigingen. Ook zijn er gezellige horecagelegenheden waar je kunt genieten van een kop koffie, ijs, lunch of diner. Voor diverse winkels biedt het naastgelegen dorp Simpelveld een ruim en divers aanbod. Natuurliefhebbers en sportievelingen komen hier volop aan hun trekken. De omgeving staat bekend om haar uitgestrekte wandel- en fietsroutes door het glooiende Limburgse landschap, met prachtige vergezichten, holle wegen en karakteristieke vakwerkhuisen. De bekende wandelroute Dutch Mountain Trail loopt hier ook langs. En de fietsroute rondom het plateau waar Bocholtz en Simpelveld zijn gelegen heeft haar startpunt midden in Bocholtz en verbindt de dalen waar de Selzerbeek en de Eyserbeek stromen.

Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Heerlen, Kerkrade, Maastricht en Aken uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg naar de rest van Zuid-Limburg en de Euregio. Bocholtz biedt daarmee het beste van twee werelden: de rust en charme van het buitenleven, gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid binnen handbereik.

Hoofdwoning:

Souterrain: de gewelfde kelderruimte is een sfeervolle en functionele plek, ideaal als wijnkelder of voor andere opslag. Deze ruimte draagt bij aan de authentieke sfeer van het huis.

Begane grond: de afgesloten oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via de oprit en zij-entree kom je in een ruime hal met open trappenhuis welke de leefruimtes verdeelt. Vanuit straatzijde is het ook mogelijk de woning te betreden via een hal, gastentoilet, garderobe met ook toegang tot de woonkamer met parketvloer en houtkachel en een aangrenzende kantoorruimte. De royale leefkeuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een

dubbele koelkast, Boretti-5-pits gaskookplaat, een tweetal ovens, vaatwasser en afzuigkap. Tevens bevindt zich hier de bijkeuken met witgoedaansluitingen. De keuken is één open geheel met de aangebouwde tuinkamer oftewel eetkamer met grote raampartijen en meerdere dubbele tuindeuren, die een prachtig uitzicht en directe toegang geven tot de fraai aangelegde tuin.

De parkachtig aangelegde tuin biedt meerdere sfeervolle buitenkamers. Direct aan de leefkeuken en tuinkamer ligt een ruim terras voor dagelijks buiten eten. Verder zijn er een zonnig mediterraan terras, een luxe tuinhuis met overkapping en een verscholen zitplek midden in het groen. Hierdoor biedt de tuin op ieder moment van de dag een passende plek in zon of schaduw.

De vrijstaande stenen stal/schuur is momenteel in gebruik als berging en biedt, afhankelijk van bestemming en eventuele vergunningen, mogelijkheden voor hobby, werk, recreatie of wellness. De opgenomen impressies dienen uitsluitend ter inspiratie.

Eerste verdieping: de overloop leidt naar twee ruime kamers. Op deze verdieping is een slaapkamer gelegen welke één is met een eigen badkamer en-suite. De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, badmeubel met dubbele wastafel en toilet. Vanuit een tweede kamer - te gebruiken als multifunctionele kamer - is de tweede verdieping bereikbaar. Tevens is er vanaf de overloop een aparte toegang tot het gastenverblijf.

Tweede verdieping: deze verdieping is bereikbaar vanuit de multifunctionele kamer op de eerste verdieping middels een vaste trap en biedt een royale zolderruimte met overloop, twee slaapkamers waarvan één met een nokhoogte van 3,80 meter. Tevens is hier ook een badkamer gelegen met inloofdouche, badmeubel en 2e toilet.

Gastenverblijf/ appartement:

Eerste verdieping: met een eigen entree en eigen trapopgang op de begane grond is het op de eerste en tweede verdieping gelegen fraaie gastenverblijf bereikbaar. Dit appartement beschikt over een lichte woonkamer en een open keuken met alle benodigde inbouwapparatuur en wasmachine-aansluiting, alsook een badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: via een trapopgang bereik je een royale L-vormige slaapkamer met veel ruimte en daglicht. Tevens is hier de technische ruimte met de C.V.-installaties van zowel de hoofdwoning alsook het gastenverblijf. De privacy ten opzichte van de hoofdwoning is optimaal.

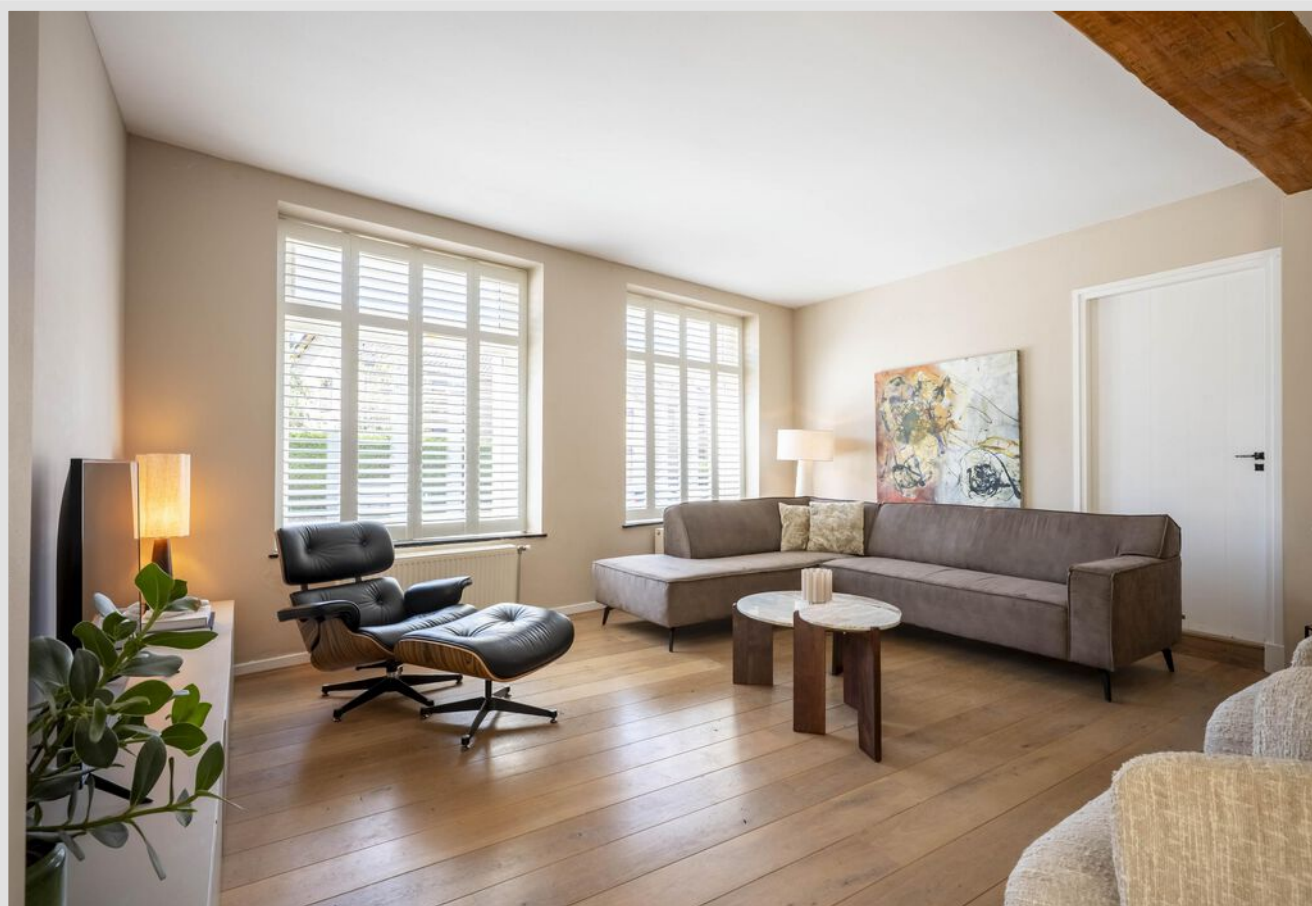
Bijzonderheden:

- * karakteristieke unieke woonboerderij;
 - * energielabel D;
 - * het hoofddak is na-geïsoleerd met circa 140 mm isolatie;
 - * gedeeltelijk voorzien van wandisolatie;
 - * vloerisolatie in combinatie met akoestische vloeren;
 - * vloerverwarming in keuken en tuinkamer;
 - * grotendeels hardhouten kozijnen;
 - * gedeeltelijk kunststof kozijnen;
 - * grotendeels HR++ beglazing;
 - * 16 zonnepanelen in eigendom, geplaatst in 2016;
 - * thuisbatterij met een opslagcapaciteit van circa 20 kWh;
 - * 2 C.V.-combi HR installaties (beiden geïnstalleerd in 2005 in eigendom) voor zowel hoofdwoning als gastenverblijf;
 - * royaal perceel van 1.015 m²;
 - * afgesloten oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
 - * dubbele bewoning mogelijk door gastenverblijf/ appartement op verdiepingen met eigen entree met diverse mogelijke gebruiksfuncties; meergeneratiewonen, inwonende ouders, volwassen kind, gastenverblijf, werken of praktijk aan huis, B&B (onder voorbehoud van definitieve vergunning);
- NB: wel maar 1 huisnummer aanwezig i.v.m. inschrijving bij gemeente.
- * mogelijkheid tot realiseren extra recreatieve verblijfsruimte in schuur (zie impressies);
 - * het vergunningstraject voor gebruik als Bed & Breakfast voor maximaal vier volwassenen is in een vergevorderd stadium. Voor definitieve afronding dienen nog twee beperkte brandveiligheidsvoorzieningen te worden uitgevoerd;
 - * aanvaarding in overleg.

WONING

in beeld







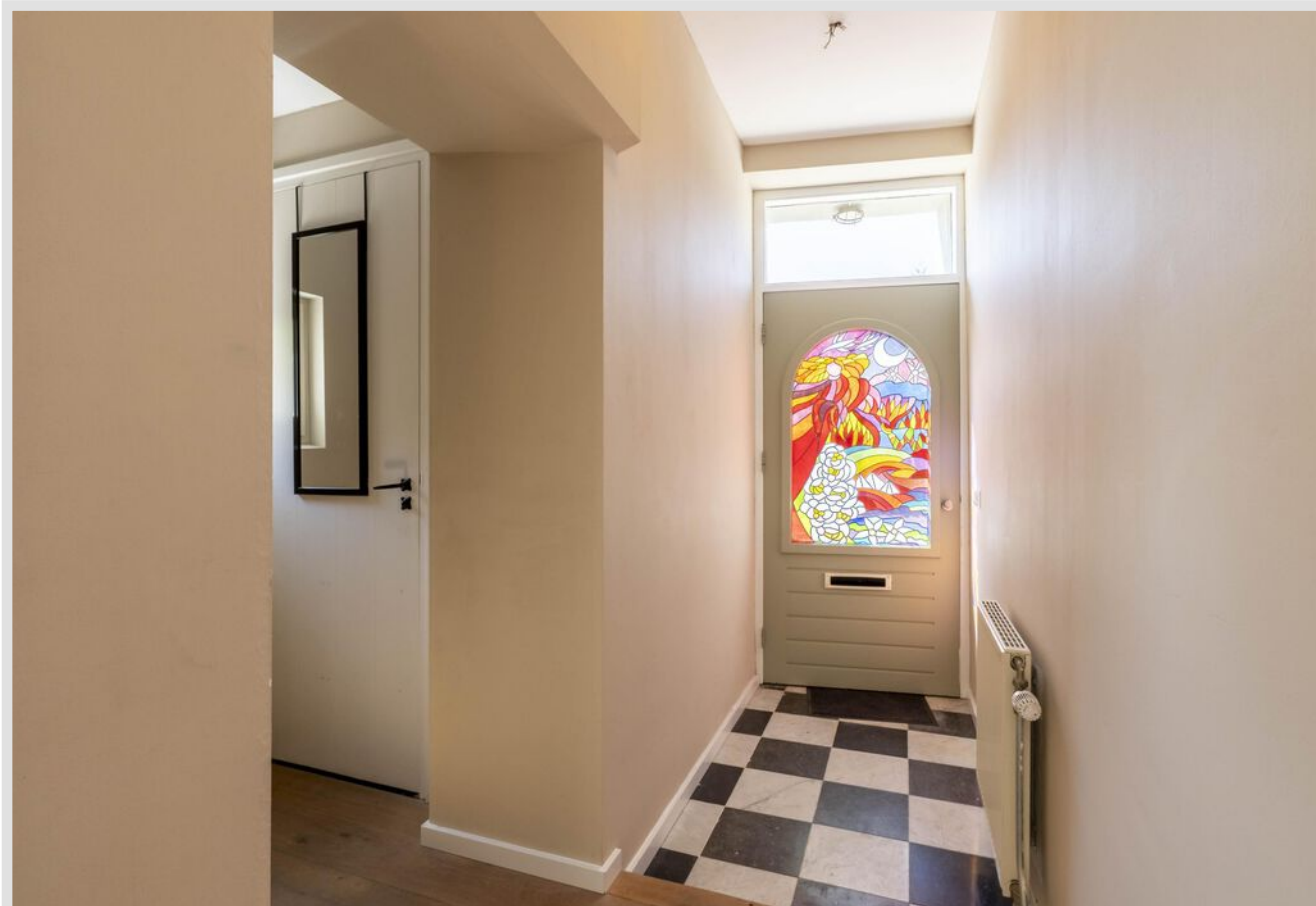






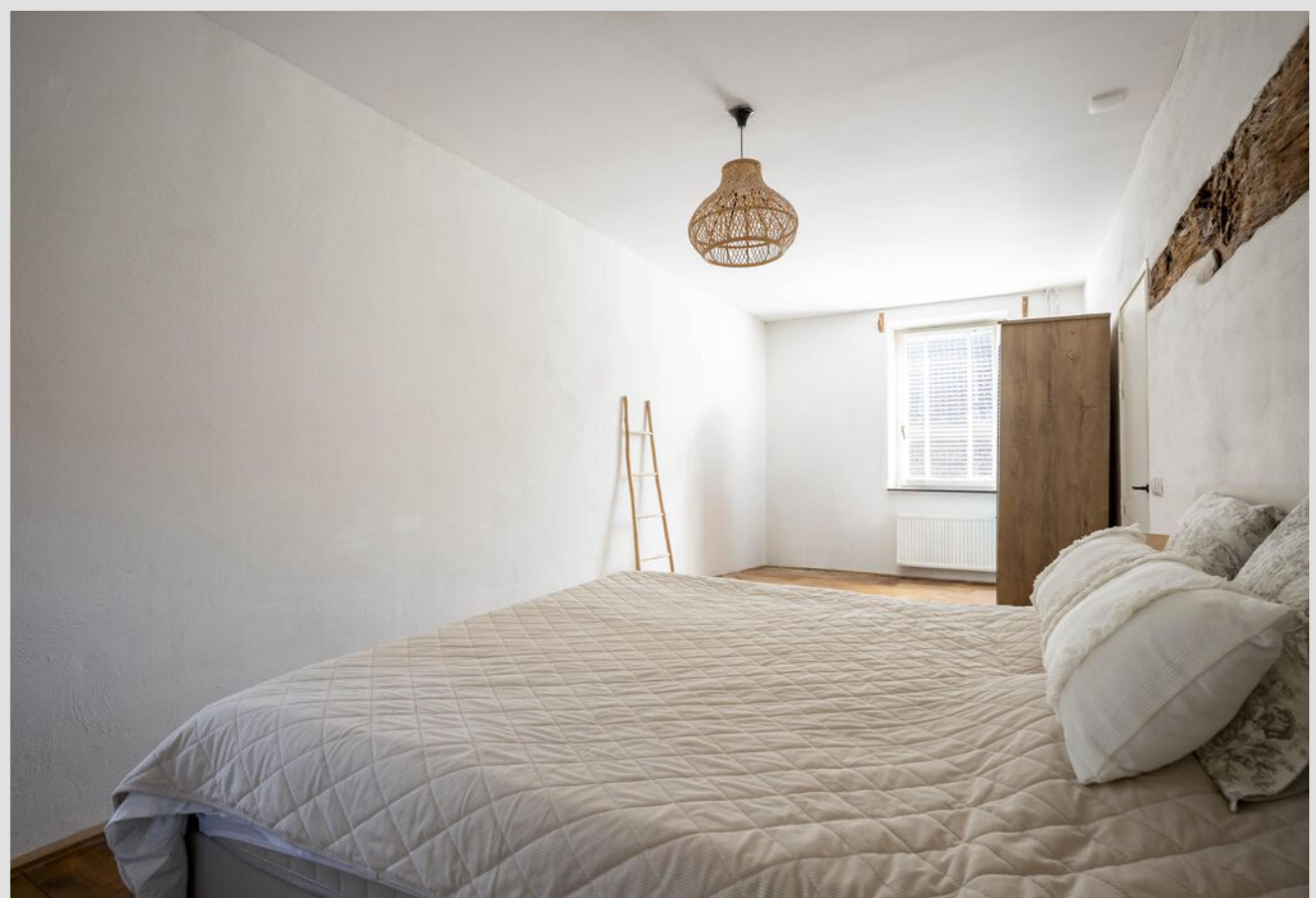






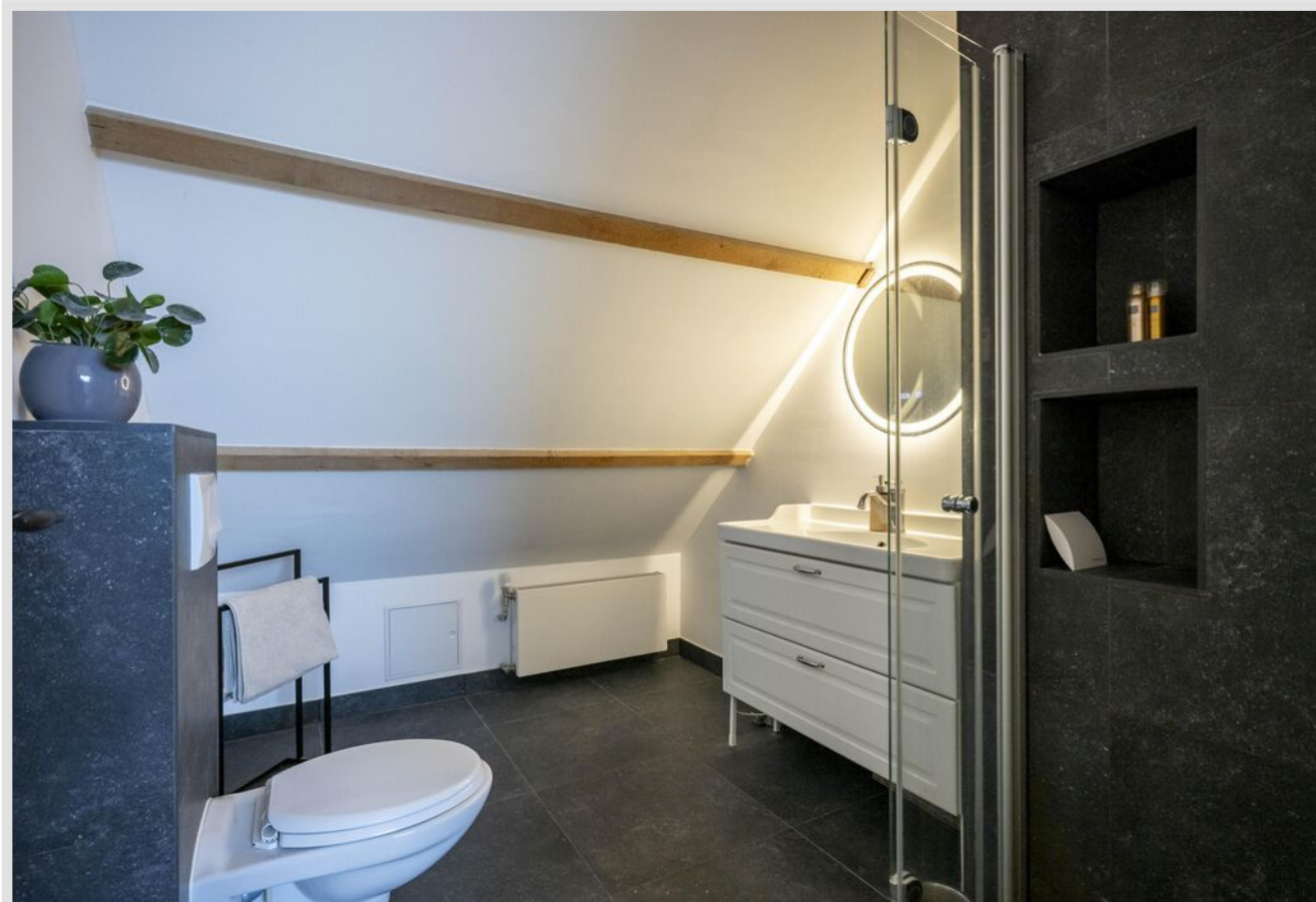




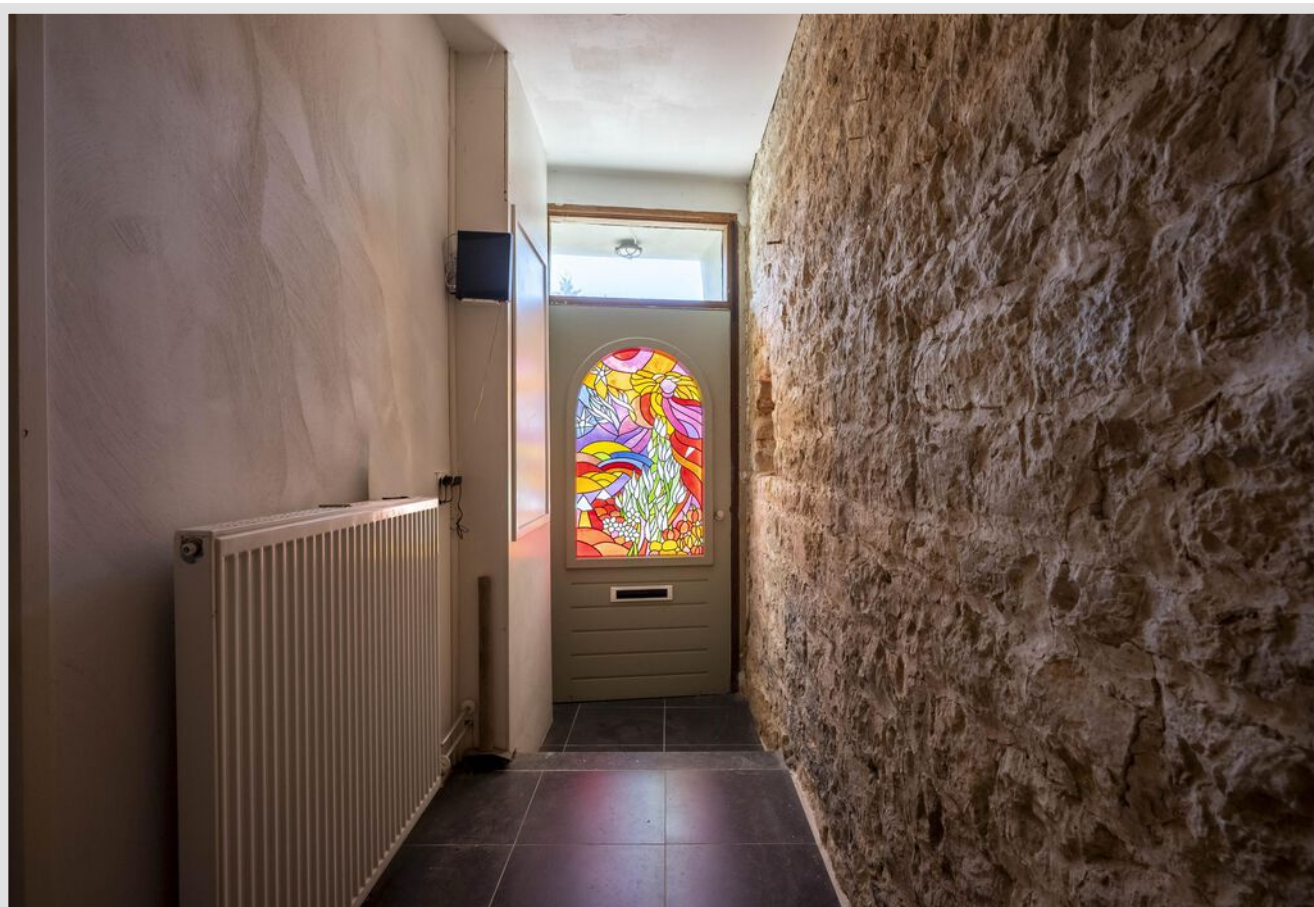


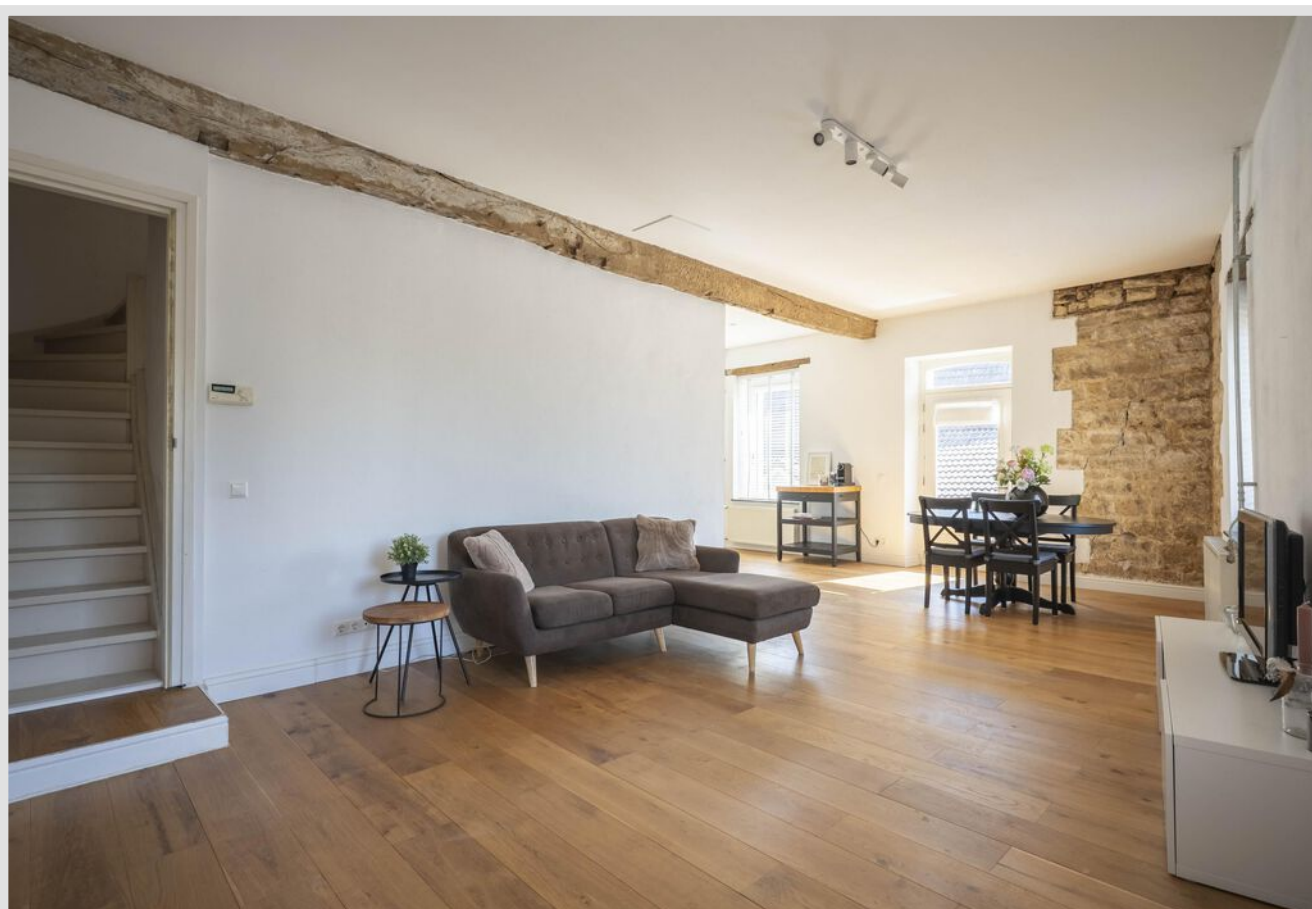












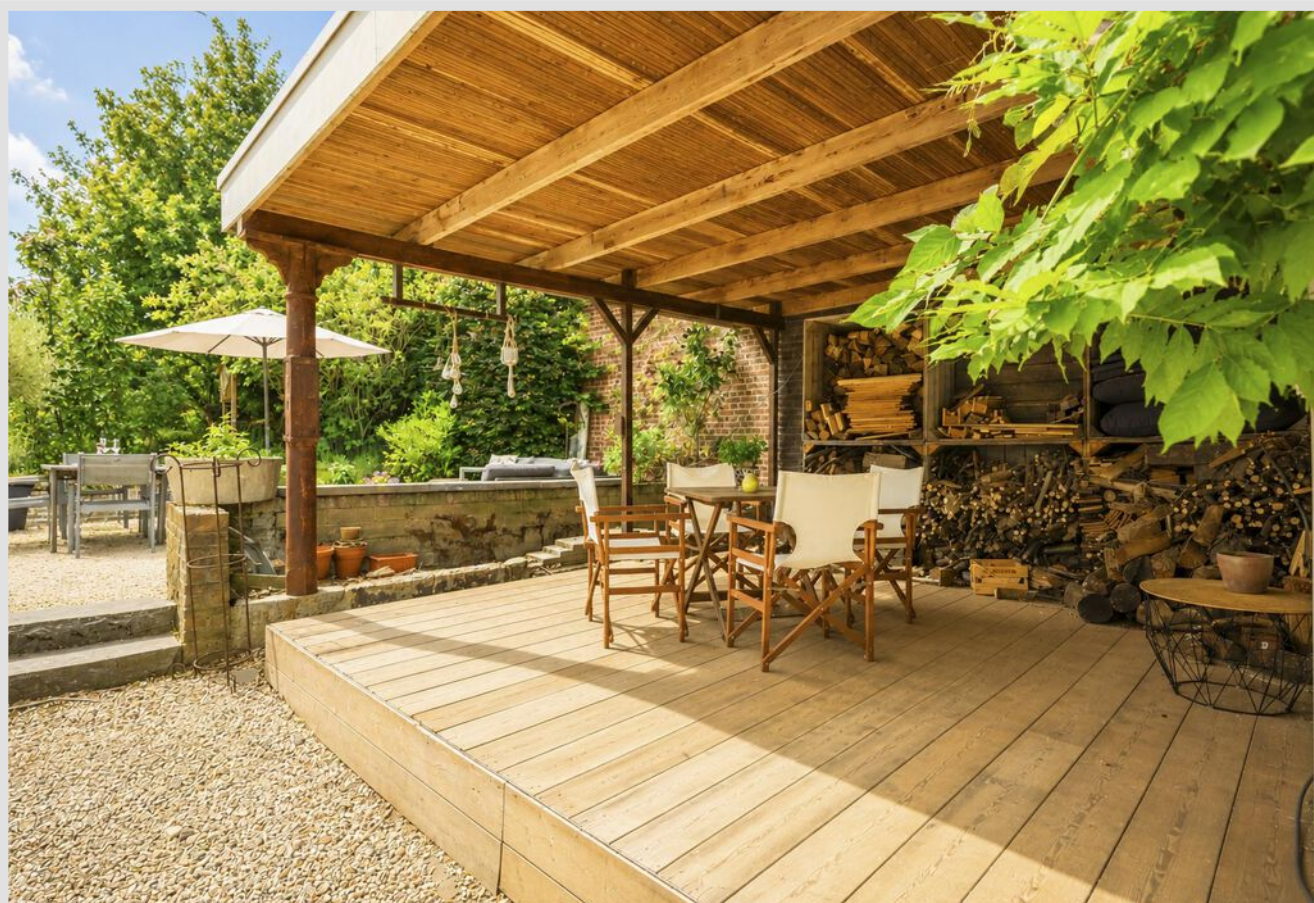
















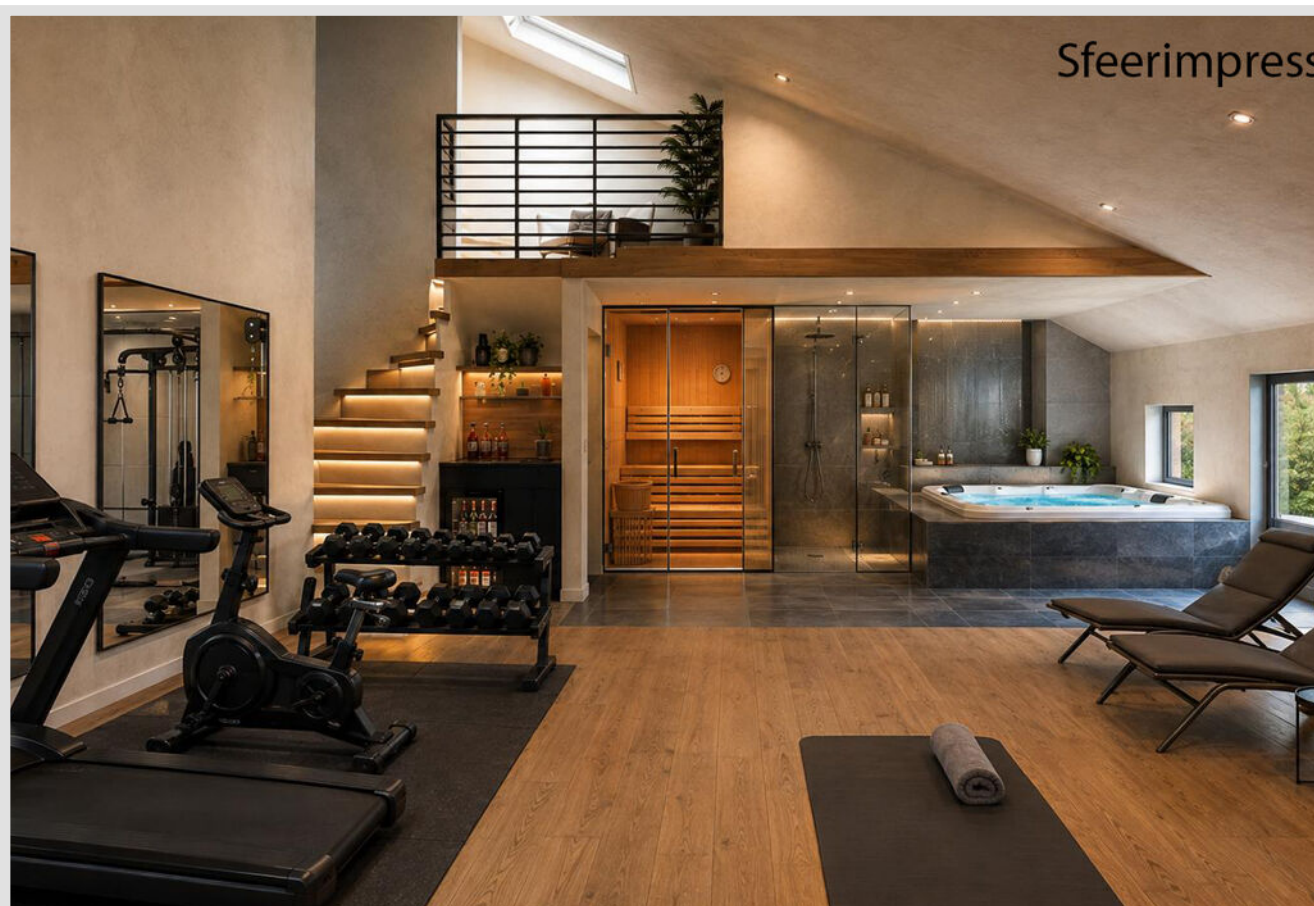












Sfeerimpressie stal



PLATTEGROND



PLATTEGROND

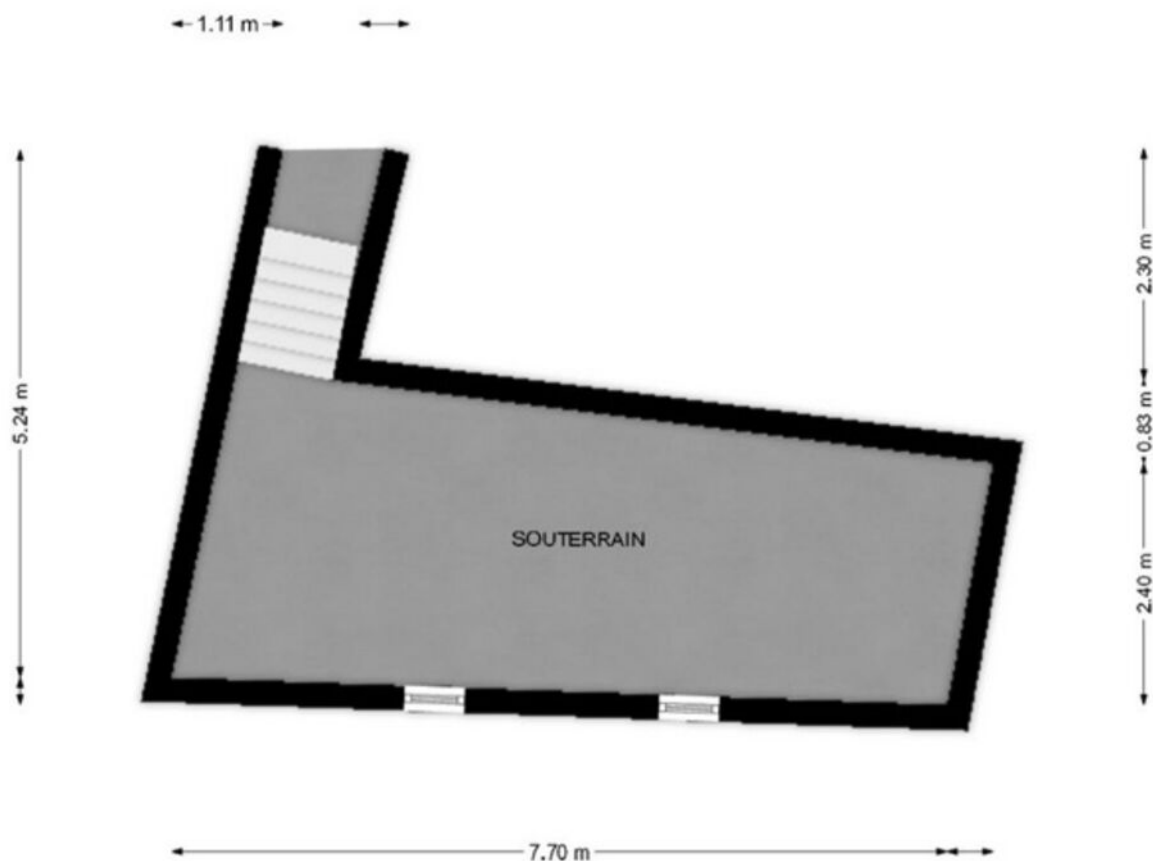


PLATTEGROND



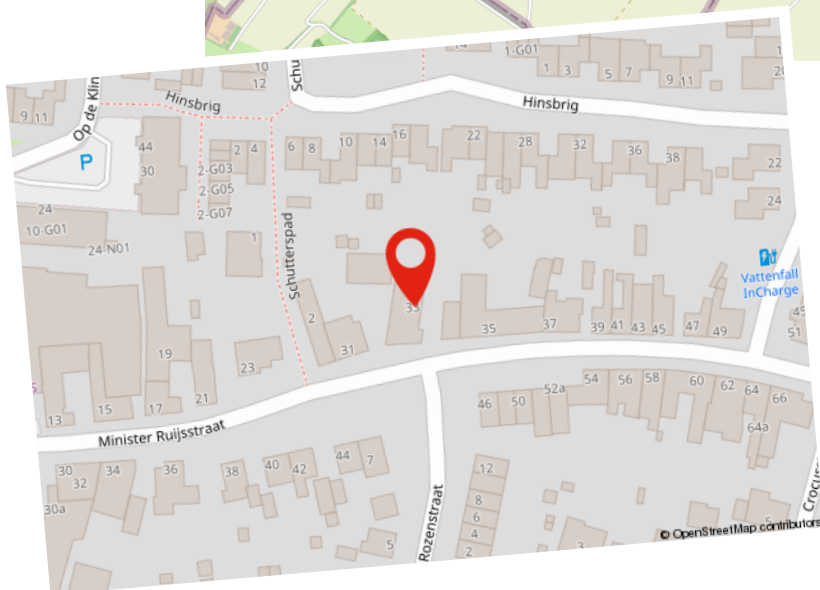
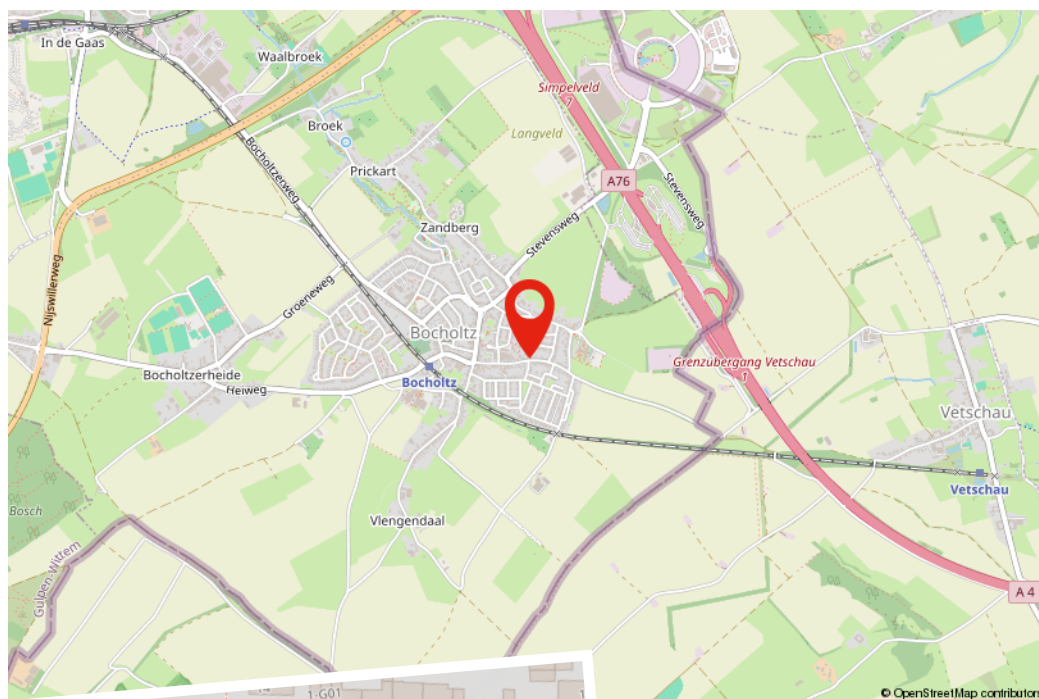
Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



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

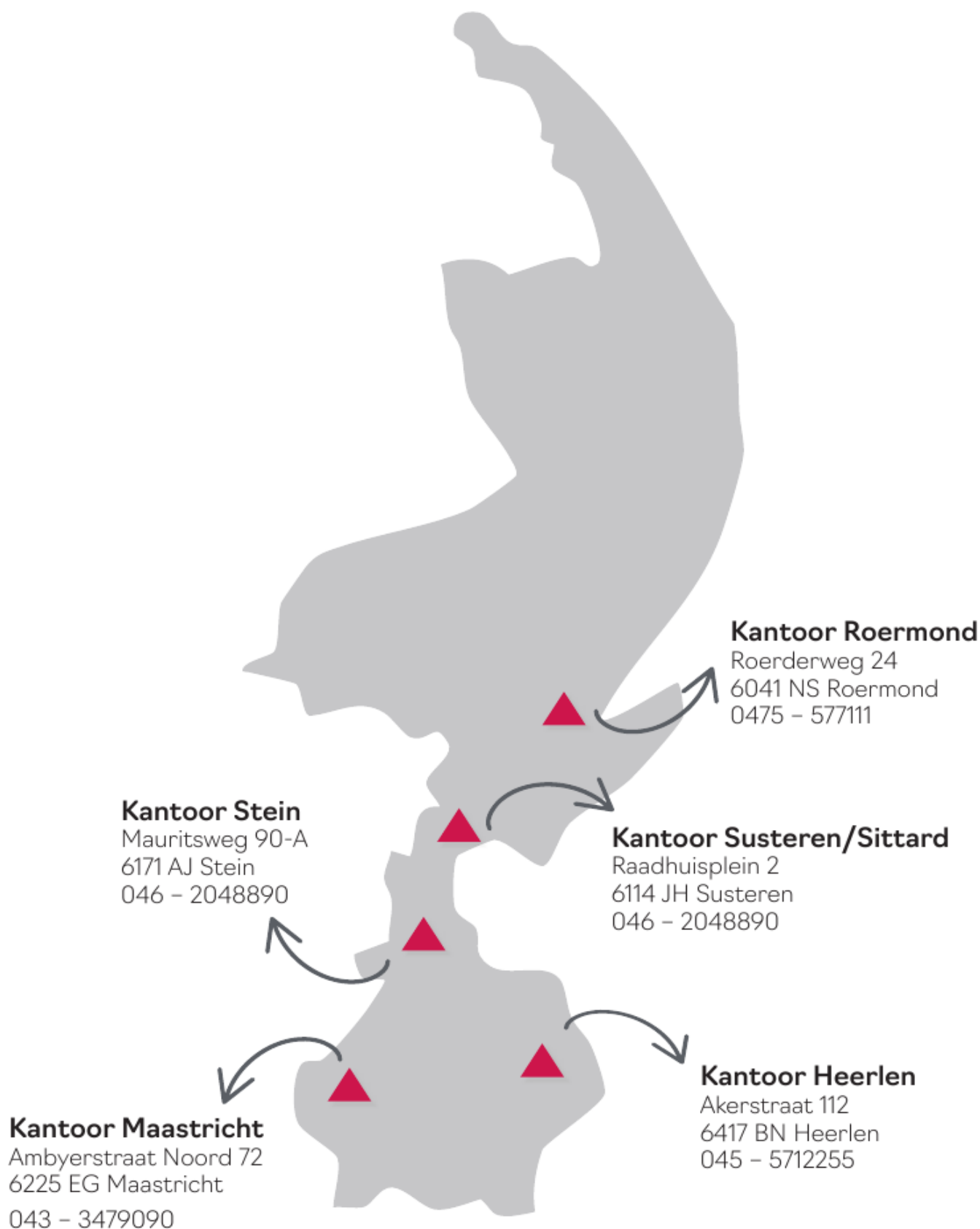
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



This image shows a single sheet 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 | 045 5712255