

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Landgraaf

Broekhuizenstraat 37

Vraagprijs € 598.000 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
Mark van den Bongard

m.vandenbongard@damen-og.nl

045-5712255

06 51428236



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 598.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1917
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte woonhuis	730m ²
Perceeloppervlakte extra perceel	505m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	209 m ²
Inhoud	1040 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	85 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	-----------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	478m ²
Oriëntering	Noordwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Heeft schuur/berging	Aangebouwd hout

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom, volle eigendom
----------	--------------------------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een uitstekende locatie, direct aan de bosrand van het idyllische kerkdorp Rimburch, ligt deze uitstekend onderhouden en volledig gerenoveerde vrijstaande woning. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 730 m², met daarnaast een eigen bosperceel van circa 505 m², geniet u hier dagelijks van rust, privacy en een vrij uitzicht op het omliggende groen.

De woning beschikt over een souterrain, luxe woonkeuken, vier slaapkamers, een dubbele inpandige garage, meerdere zolders en een zonnige tuin.

U vindt deze woning aan de Broekhuizenstraat 37 te Landgraaf/Rimburch.

Indeling:

Souterrain:

Royale provisiekelder voor opslag.

Parterre:

Via de royale voortuin en het bordes bereikt u de entree. De hal is voorzien van een trap naar de verdieping, garderobekast en een vernieuwde meterkast met 3-fasen aansluiting. Tevens bevindt zich hier een modern, grotendeels betegeld toilet met vrijhangend closet, regendouche en wastafel.

De royale woonkamer geniet van een prachtige lichtinval en is sfeervol ingedeeld met aan de voorzijde een gezellige zithoek voorzien van een vrijstaande houtkachel.

De luxe open eilandkeuken vormt het hart van de woning en is afgewerkt met een royaal composiet werkblad (ca. 3,00 x 1,20 m). De keuken is uitgerust met hoogwaardige Siemens Studioline-apparatuur, waaronder: Quooker, vaatwasser,, 90 cm inductiekookplaat, downdraft afzuigsysteem, warmhoudlade, combi-oven, oven en een koel-/vriescombinatie.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer in de aanbouw, waar u dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande tuindeuren geniet van een prachtig uitzicht op het hellingbos van Rimburch.

De gehele leefruimte is afgewerkt met een verlaagd plafond voorzien van ingebouwde verlichting en keramische houtlooktegels met comfortabele vloerverwarming.

Tuin:

Via de leefkeuken, de garage en een dubbele ijzeren poort bereikt u royale, volledig omsloten achtertuin. Hier geniet u van optimale privacy en een blijvend vrij uitzicht op het bos. De tuin beschikt over meerdere terrassen, waaronder een sfeervol overdekt terras, en een vrijstaand tuinhuis.

Garage:

De geïsoleerde, inpandig bereikbare dubbele garage is voorzien van twee elektrisch bedienbare sectionaalpoorten (waarvan één momenteel defect). Daarnaast beschikt de garage over een extra keukenblok met koel-/vriescombinatie, aansluitingen voor wasmachine en droger, een gootsteen en een plavuizenvloer.

Eerste verdieping:

De royale overloop biedt toegang tot drie ruime, uitstekend afgewerkte slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren, verlaagde plafonds met ingebouwde ledverlichting en strak afgewerkte spackspuitwerkwanden.

De aan de achterzijde gelegen slaapkamers bieden opnieuw een prachtig vrij uitzicht over het bos.

De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met: royale inloepdouche met regendouche (ca. 1,48 x 1,00 m), vrijhangend toilet, kunststof hoekligbad en een dubbele komwastafel met massief houten meubel (allemaal voorzien van ingebouwde kranen).

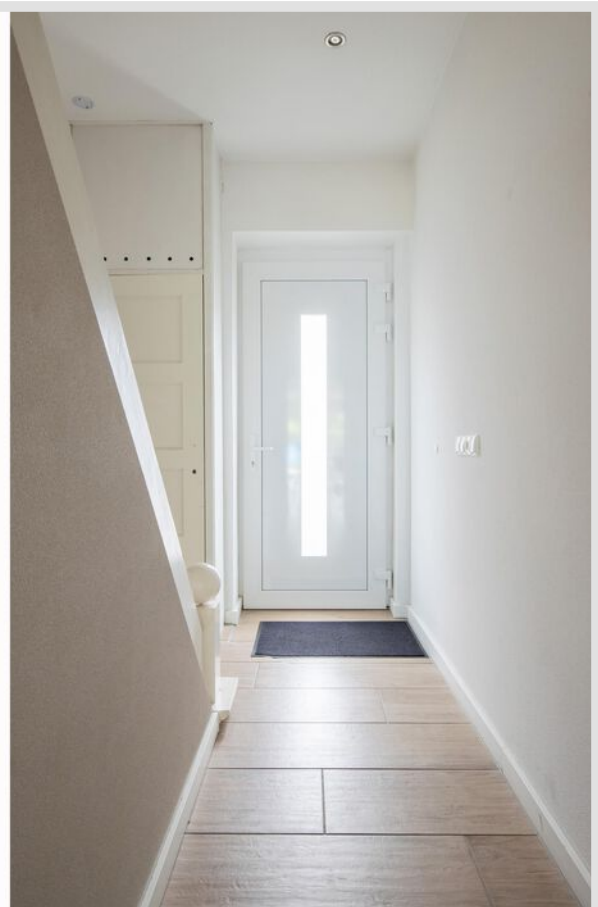
Boven de garage bevindt zich een goed afgewerkte en geïsoleerde zolderruimte. Met het plaatsen van een dakraam is deze eenvoudig geschikt te maken als extra slaapkamer of werkruimte.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereikt u de volledig geïsoleerde en verwarmde zolderverdieping. Deze ruimte is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, hobbyruimte of kantoor. Daarnaast bevindt zich hier een separate technische ruimte met de Remeha HR-combiketel (2018, eigendom).

Bijzonderheden:

- De woning is gelegen op een royaal perceel van 730m², met een extra eigen bosperceel van 505m²;
- De woning is geheel voorzien van kunststof en dubbel glas;
- De woning is voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie;
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen, 415Wp, 2023, eigendom;
- De woning is voorzien van een thuisbatterij (2024, eigendom);
- De keuken én badkamer zijn vernieuwd in 2018;
- De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming; - De woning is geheel voorzien van rolluiken
- De woning is rustig gelegen in het idyllische kerkdorp Rimborg omgeven door bossen;

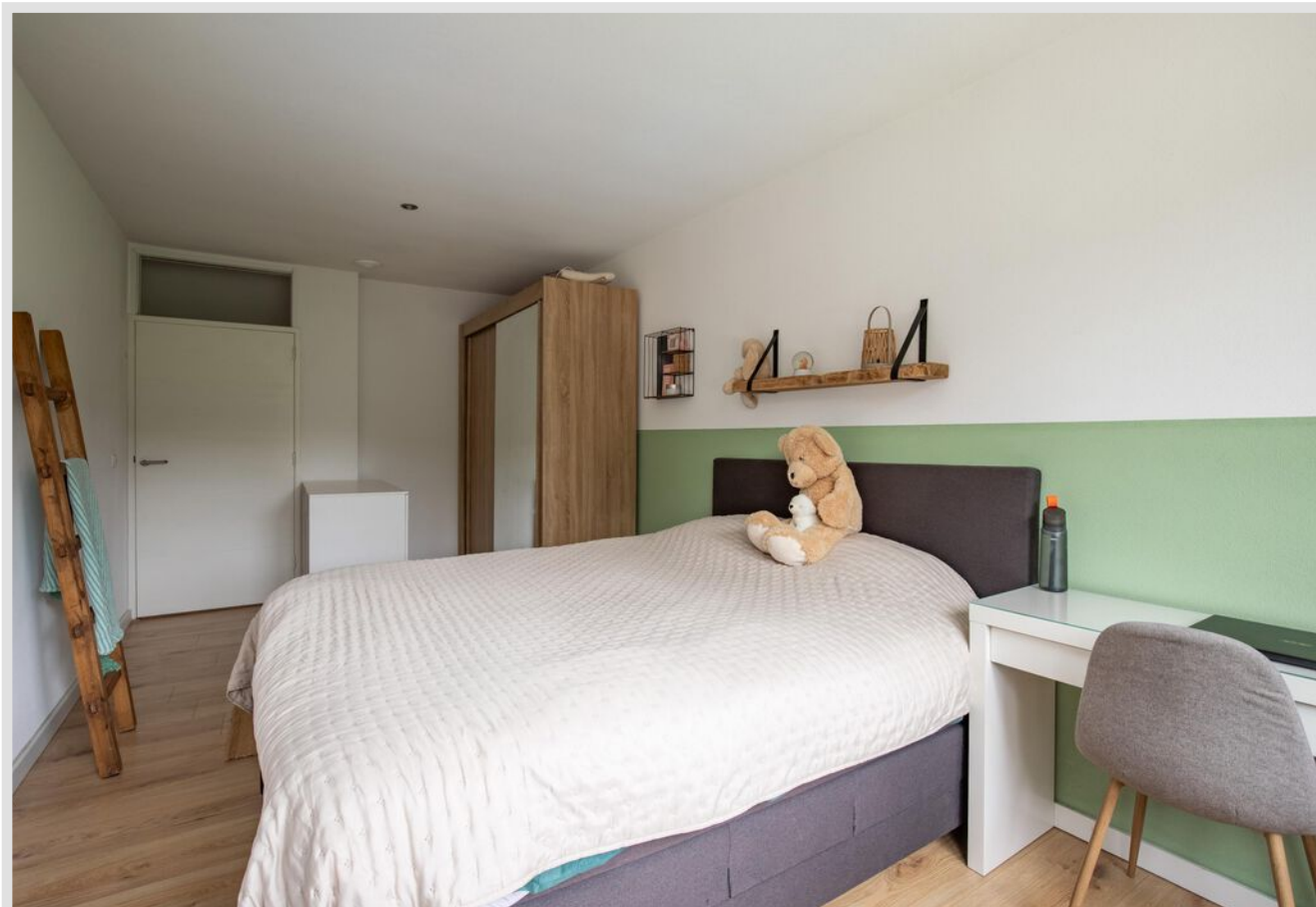


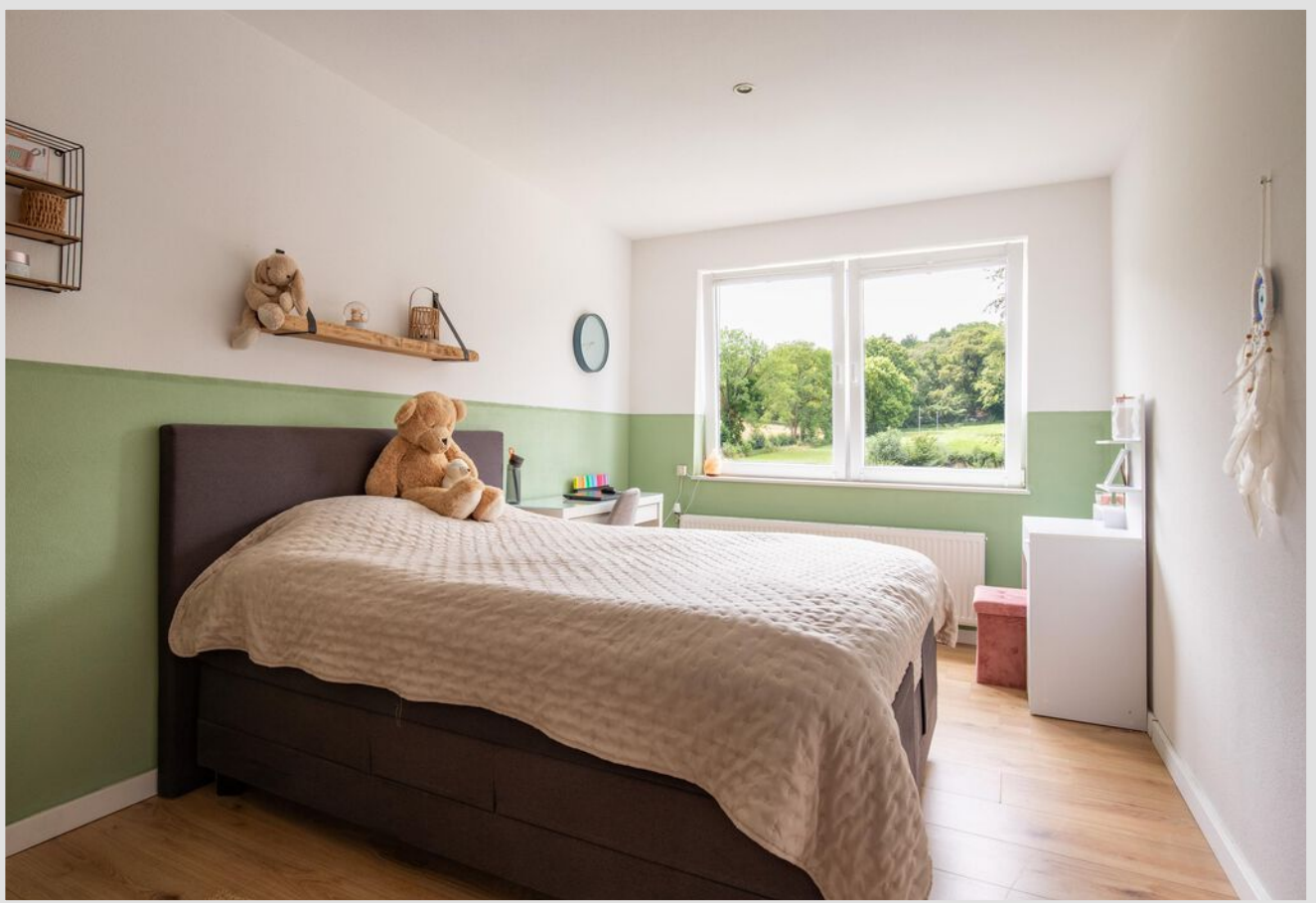
















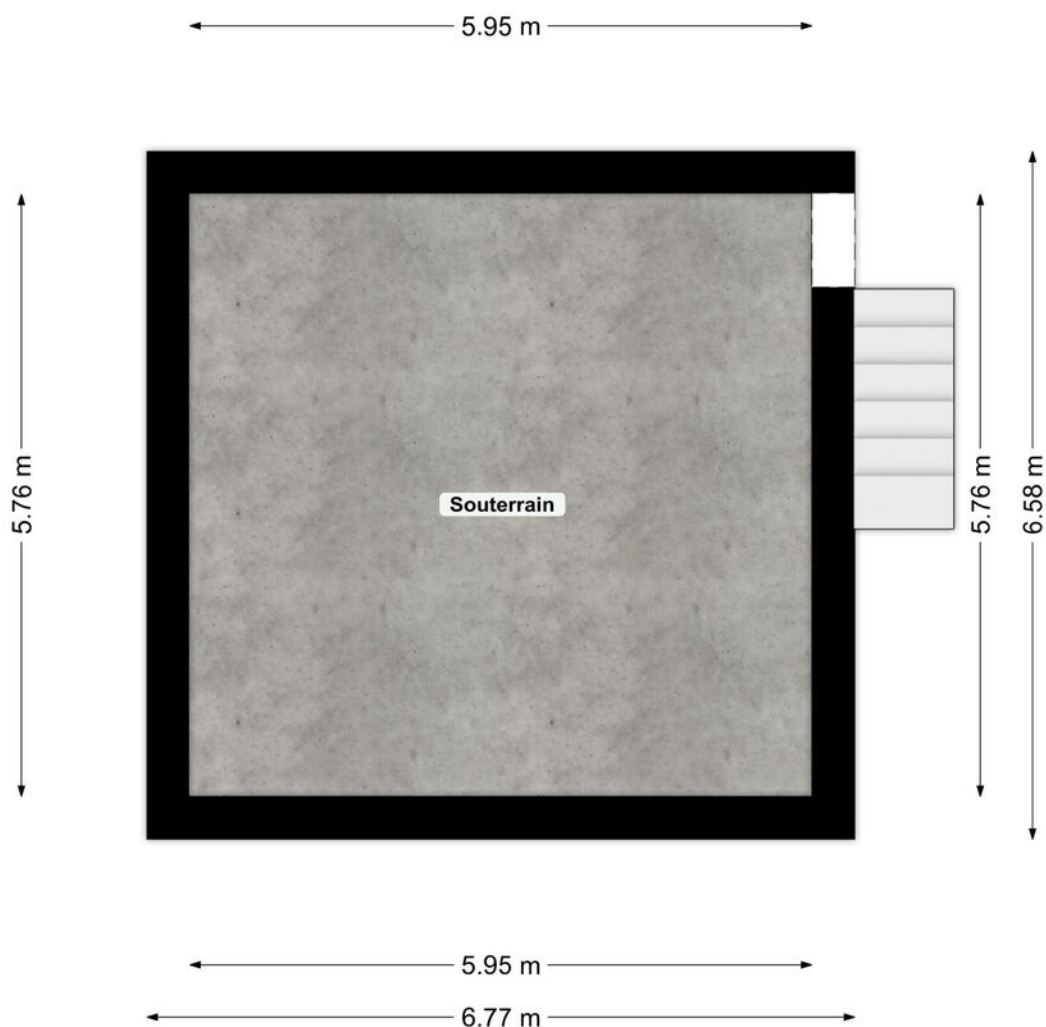






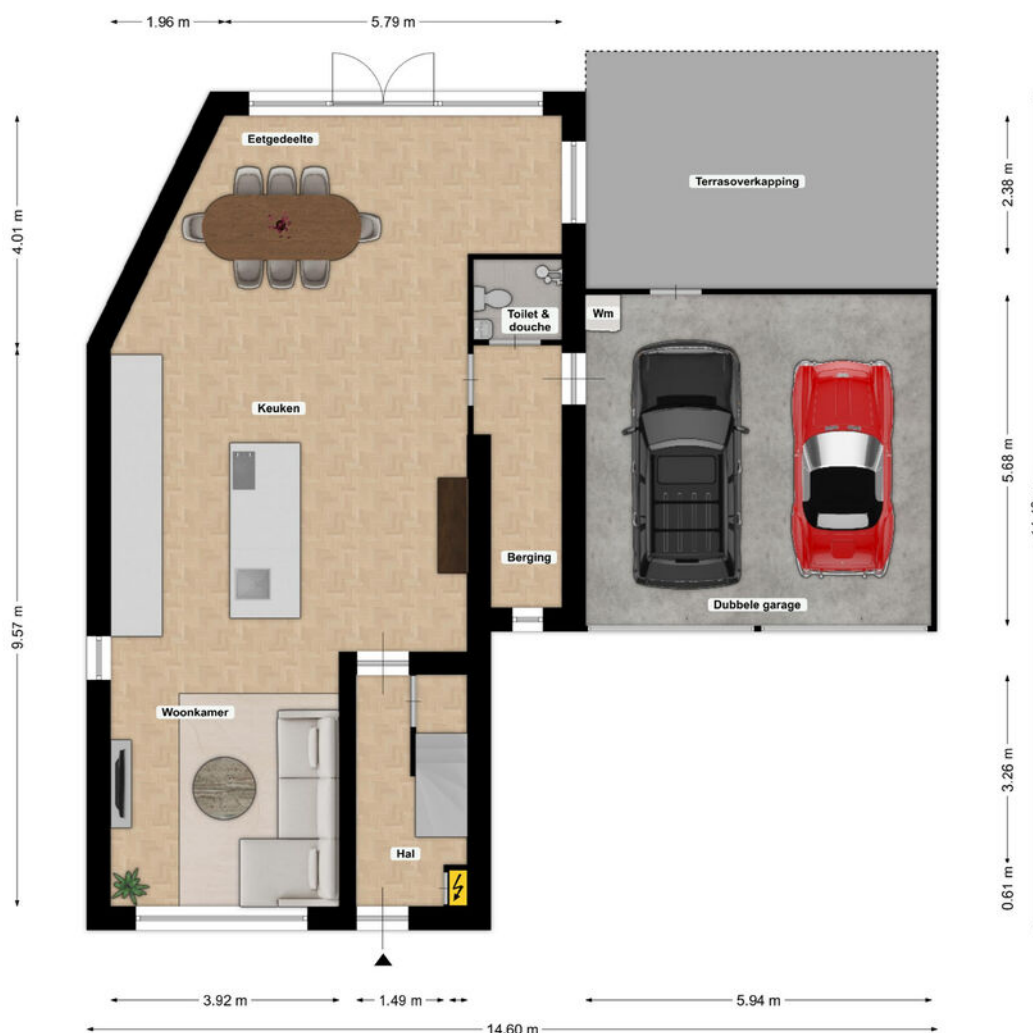
PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

Parterre



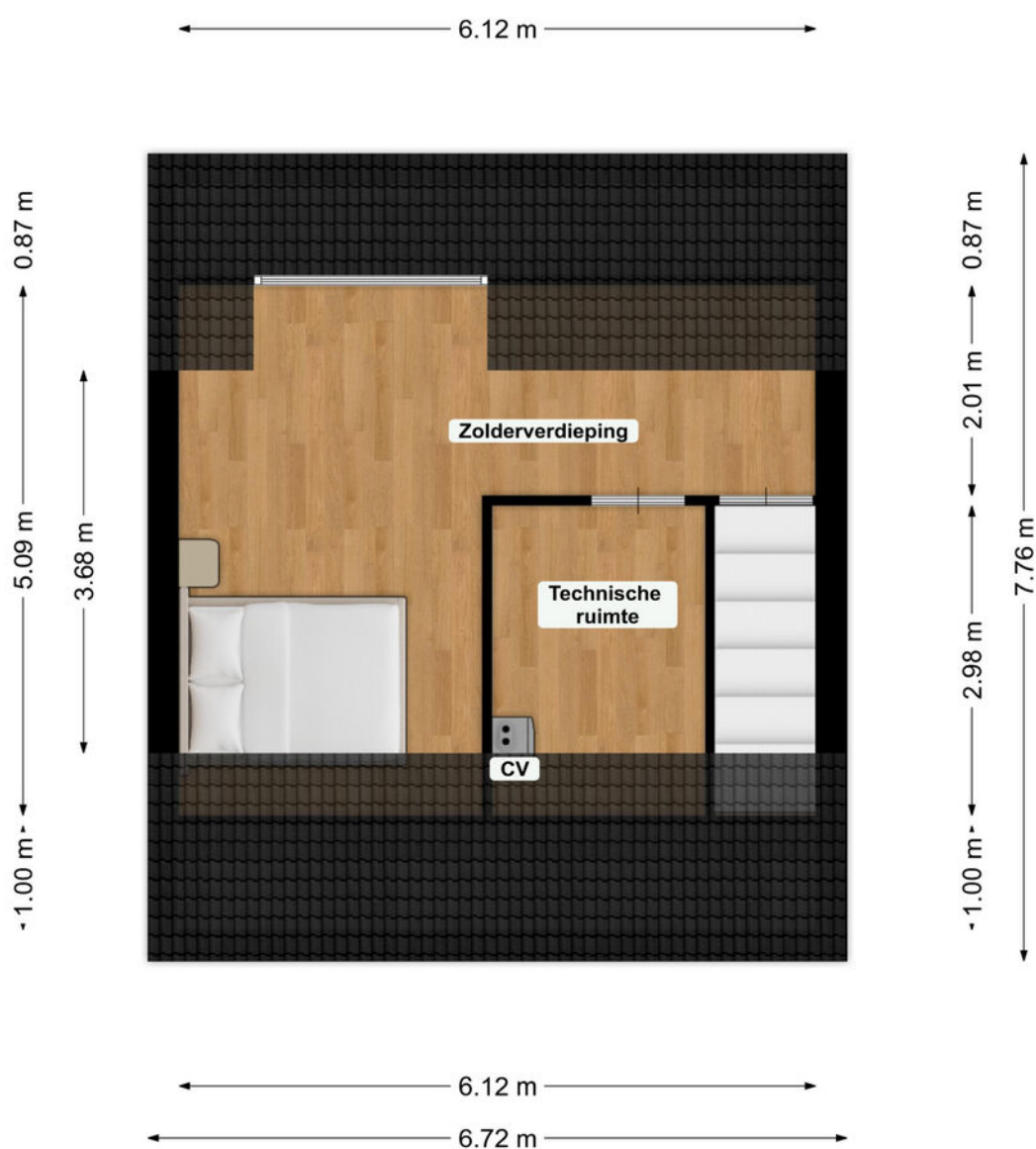
PLATTEGROND

Eerste verdieping



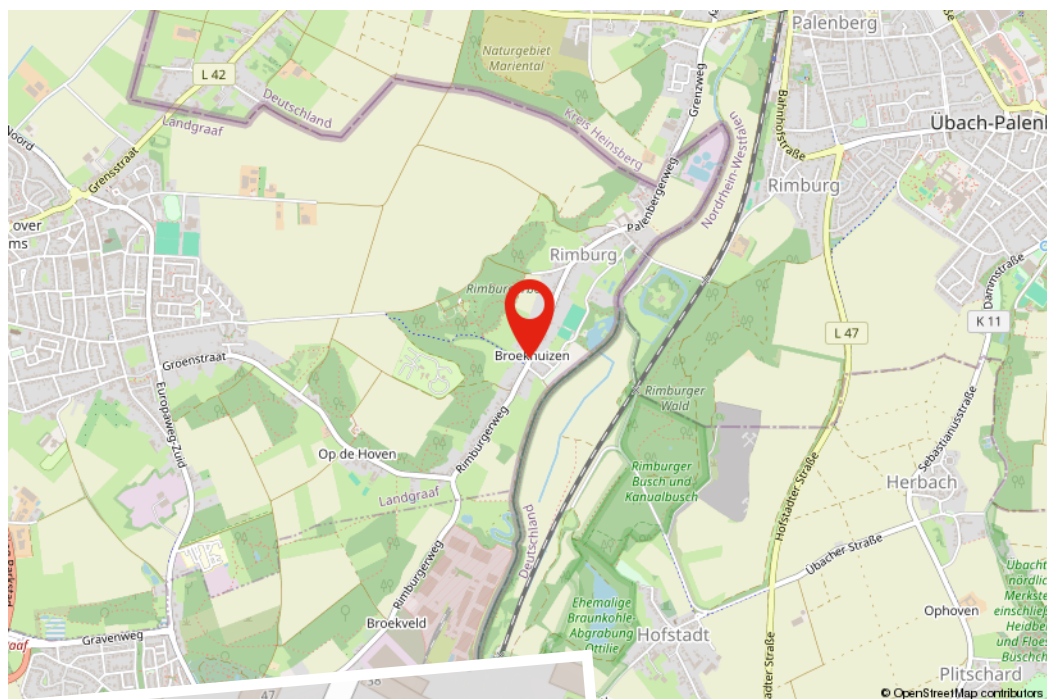
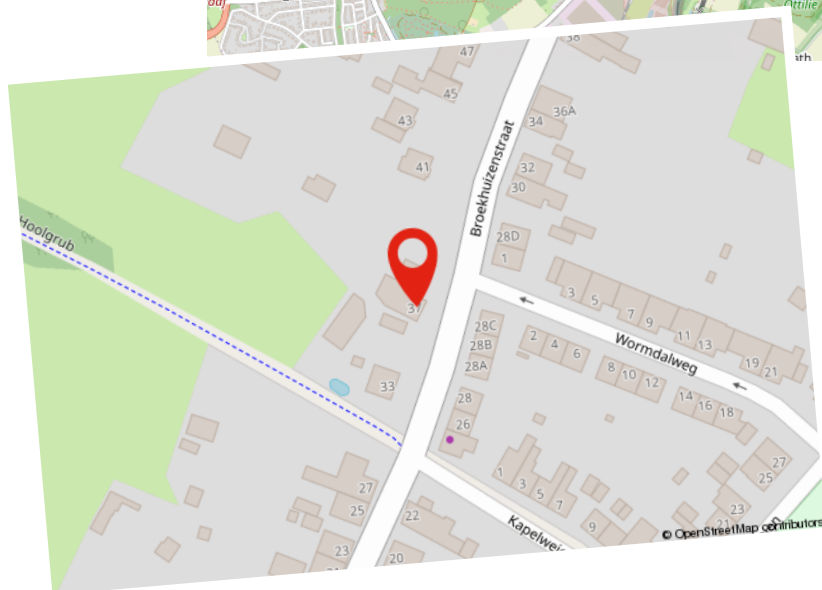
PLATTEGROND

Zolder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ubach over Worms</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4130</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

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.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255