

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Simpelveld

Parkhof 2

Vraagprijs € 559.000 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
Lars Rompelberg

l.rompelberg@damen-og.nl

045-5712255

06 14826453

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 559.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	164 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
Inhoud	900 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	19 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan park, in woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oriëntering	Noordoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Vaillant 2020
Bouwjaar	2020
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

Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun ruimte, andere vanwege hun ligging. En dan zijn er woningen die beide combineren met iets wat niet te koop is: geschiedenis.

Welkom aan Parkhof 2 in Simpelveld. Een karakteristieke woning, gelegen op een bijzondere plek binnen het voormalige Klooster Loreto, waar de geschiedenis teruggaat tot de 19e eeuw. Het monumentale complex werd in 1878 gerealiseerd naar ontwerp van de Duitse architect H.J. Hürth en vormde jarenlang een belangrijk onderdeel van het religieuze en maatschappelijke leven van Simpelveld.

Vandaag de dag heeft deze historische plek een nieuwe bestemming gekregen. Met respect voor het verleden is het voormalige kloostercomplex herontwikkeld en gerestaureerd, waardoor karakter en hedendaags wooncomfort op een bijzondere manier samenkomen. Het is juist die combinatie die Parkhof zo uniek maakt: wonen in een gebouw met een verhaal, maar met alle ruimte en hedendaagse luxe. Ervaar zelf deze verrassend ruime woning met maar liefst 4 slaapkamers, Energielabel A, eigen parkeerplaats, fijne tuin en 18 zonnepanelen.

Parkeerterrein:

Via een klein bruggetje, waar de Eyserbeek onderdoor stroomt, bereikt u het gemeenschappelijke binnenterrein van Parkhof. Hier beschikt u over een eigen parkeerplaats, die tot de woning behoort. Daarnaast zijn er diverse parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers. Al bij aankomst ervaart u de bijzondere ligging en het groene karakter van deze unieke woonomgeving.

Parterre:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De ruime ontvangsthall beschikt over een garderobe en een geïntegreerde kastenwand met volop bergruimte voor jassen, schoenen en tassen. Tevens bevindt zich hier de moderne meterkast, voorzien van een 3-fase aansluiting en glasvezelinternet. Vanuit de hal is het moderne, vrijhangende toilet met fonteintje bereikbaar.

Leefgedeelte:

De begane grond vormt een sfeervol en ruimtelijk geheel. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne loungehoek die momenteel wordt gebruikt als tv-zitkamer. Aan de tuinzijde ligt de ruime eetkamer, waar de hoge raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en fraai zicht op de tuin. De gehele leefruimte wordt gekenmerkt door de combinatie van hoge plafonds, een fraaie visgraat pvc-vloer, een stijlvolle steellook deur, strak afgewerkte wanden en volop natuurlijk licht. De karakteristieke ruimtelijkheid van de woning komt hier bijzonder goed tot zijn recht.

Aan de andere zijde bevindt zich de semi-open keuken met een praktische U-vormige keukenopstelling. Deze is uitgerust met een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en oven. Aansluitend bevindt zich een ruime provisiekamer, die voldoende plaats biedt voor onder andere een vriezer en extra opbergrekken.

Eerste verdieping:

Via de overloop zijn drie ruime en uitstekend afgewerkte slaapkamers bereikbaar van respectievelijk:

- 1) 5.15 x 5.38 m.
- 2) 4.15 x 3.18 m.
- 3) 4.19 x 3.07 m.

Alle slaapkamers beschikken over een doorlopende parketvloer en strak afgewerkte wanden.

De ruim opgezette badkamer is in 2022 vernieuwd en vormt een fraai geheel. De ruimte is uitgevoerd met een pvc-visgraatvloer en beschikt over een tweede vrijhangend toilet, een ruime inloopdouche met dubbele douchekop en hardglazen wanden. Het fraaie badmeubel is uitgevoerd met travertin en porseleinen waskommen. Verder zijn een radiator en een dubbel openslaand raam aanwezig. Vanuit het raam geniet u van een prachtig en rustgevend uitzicht over de achtergelegen weilanden.

Tweede verdieping:

Via een fraaie hardhouten bordestrap bereikt u de volwaardige tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime, multifunctionele kamer die momenteel wordt gebruikt als sportruimte en hobbyruimte. Dankzij de royale afmetingen 5.57 x 5.55 kan deze ruimte eveneens uitstekend dienstdoen als vierde slaapkamer, werkkamer of extra leefruimte. Daarnaast is er een separate wasruimte met aansluitpunten voor de witgoedapparatuur. Hier bevindt zich tevens de Vaillant cv-ketel (bwj. 2020, eigendom). De overige ruimte biedt bovendien voldoende mogelijkheden voor het opbergen van diverse spullen.

Tuin:

Een van de absolute eyecatchers van deze woning is de bijzonder sfeervolle achtertuin. Via zowel de woonkamer als een achteringang bereikt u de geheel omsloten en verzorgde tuin, waar een ruim terras, een pergola, loungehoek en vlinder samenkomen. Maar het meest bijzondere element bevindt zich letterlijk midden in de tuin: de Eyserbeek stroomt door uw eigen tuin. Het kabbelende water, de volwassen begroeiing en het uitzicht over de weilanden zorgen voor een unieke sfeer en maken dit tot een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin biedt volop rust, privacy en ruimte om op verschillende momenten van de dag van de buitenruimte te genieten. Of u nu plaatsneemt op het terras of onder de pergola; hier ervaart u iedere dag het gevoel van wonen midden in het groen.

Aan de achterzijde bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, containers en het opbergen van bijvoorbeeld tuinkussens en tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Unieke ligging binnen het historische Klooster Loreto-complex;
- De woning is een rijksmonument;
- De karakteristieke Eyserbeek stroomt door de eigen achtertuin;
- Beschikking over een eigen parkeerplaats op het gemeenschappelijke binnenterrein;
- 18 zonnepanelen (bouwjaar 2023, eigendom, 400 Wp per paneel);
- Energielabel A;
- De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie;
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met HR+ beglazing;
- Badkamer volledig vernieuwd in 2022;
- Moderne meterkast met 3-fase aansluiting;
- Glasvezelinternet aanwezig;
- Fraai en rustgevend uitzicht over de achtergelegen weilanden;
- Praktische berging in de achtertuin;
- Riant leefruimte met hoge plafonds en veel natuurlijke lichtinval;
- Onderhoud gemeenschappelijk binnenterrein circa € 22,49 per maand;

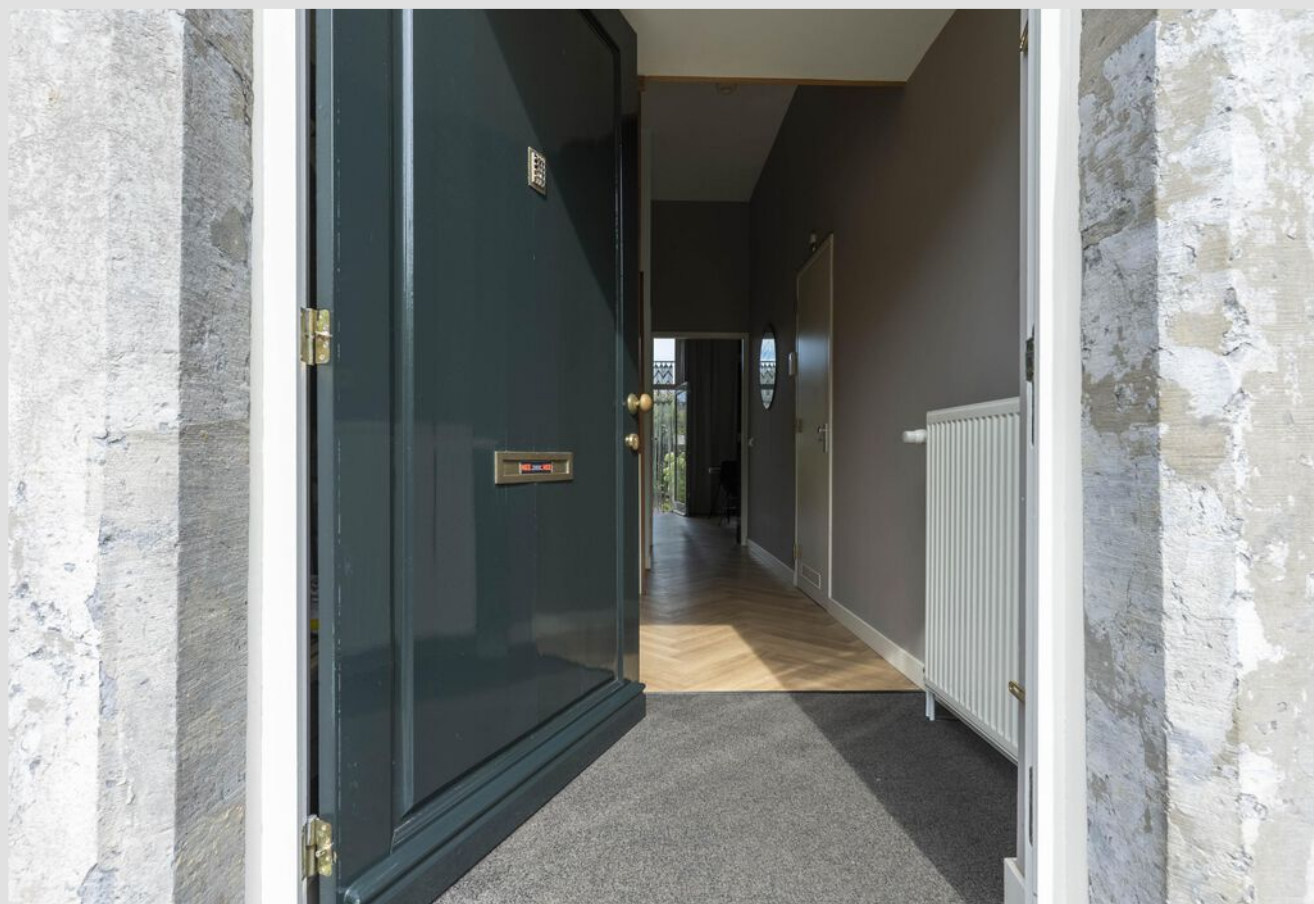
WONING

in beeld











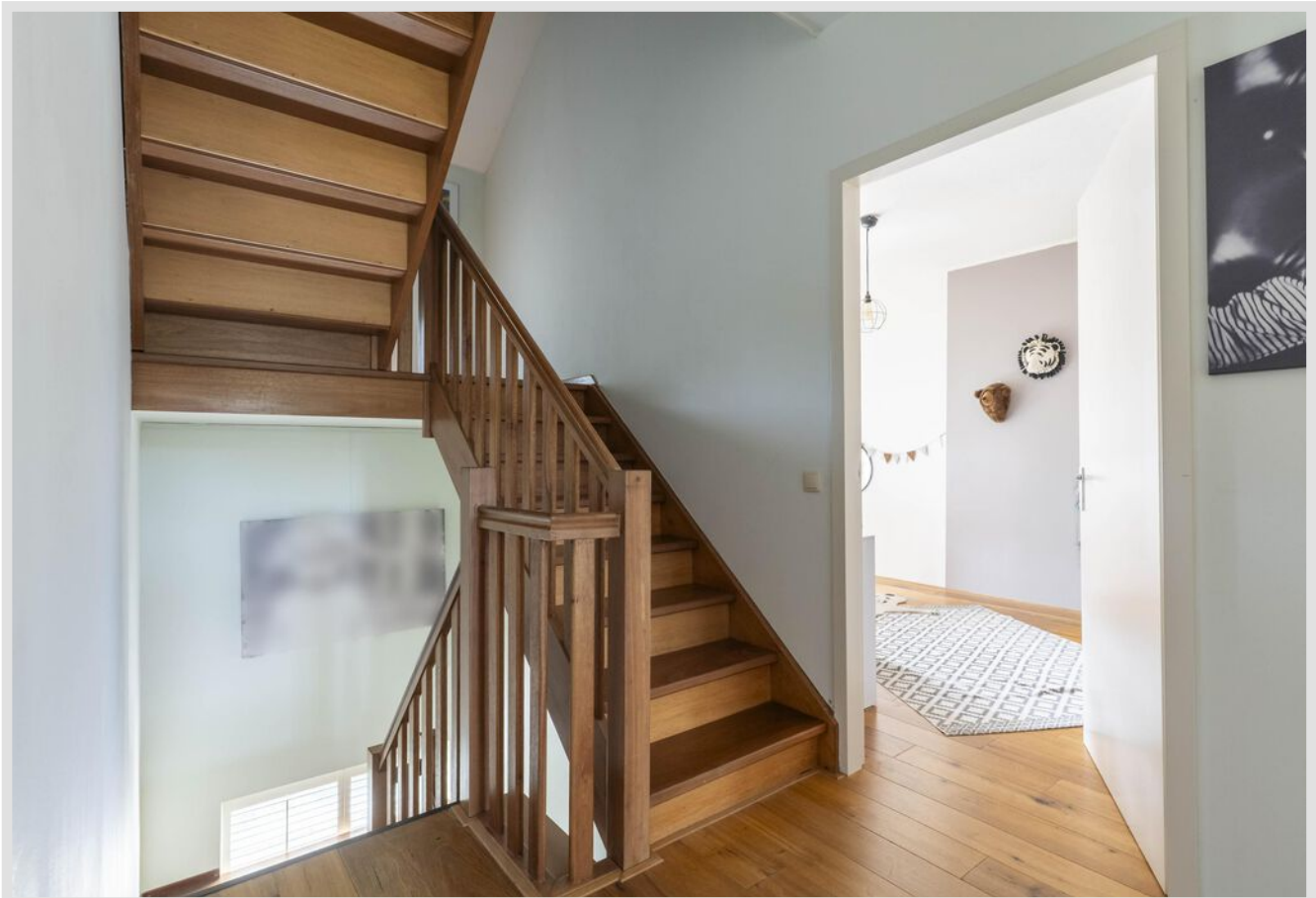




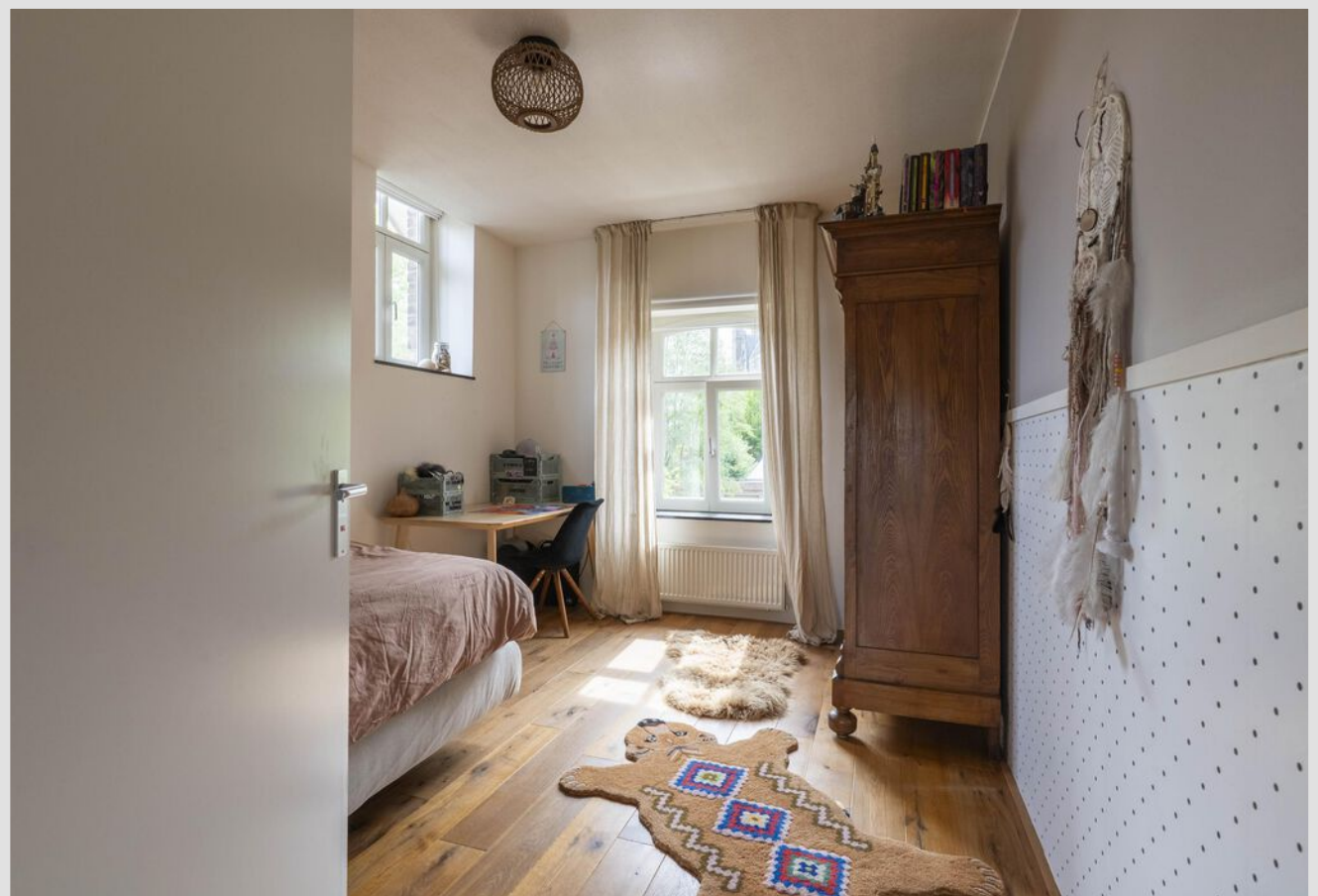




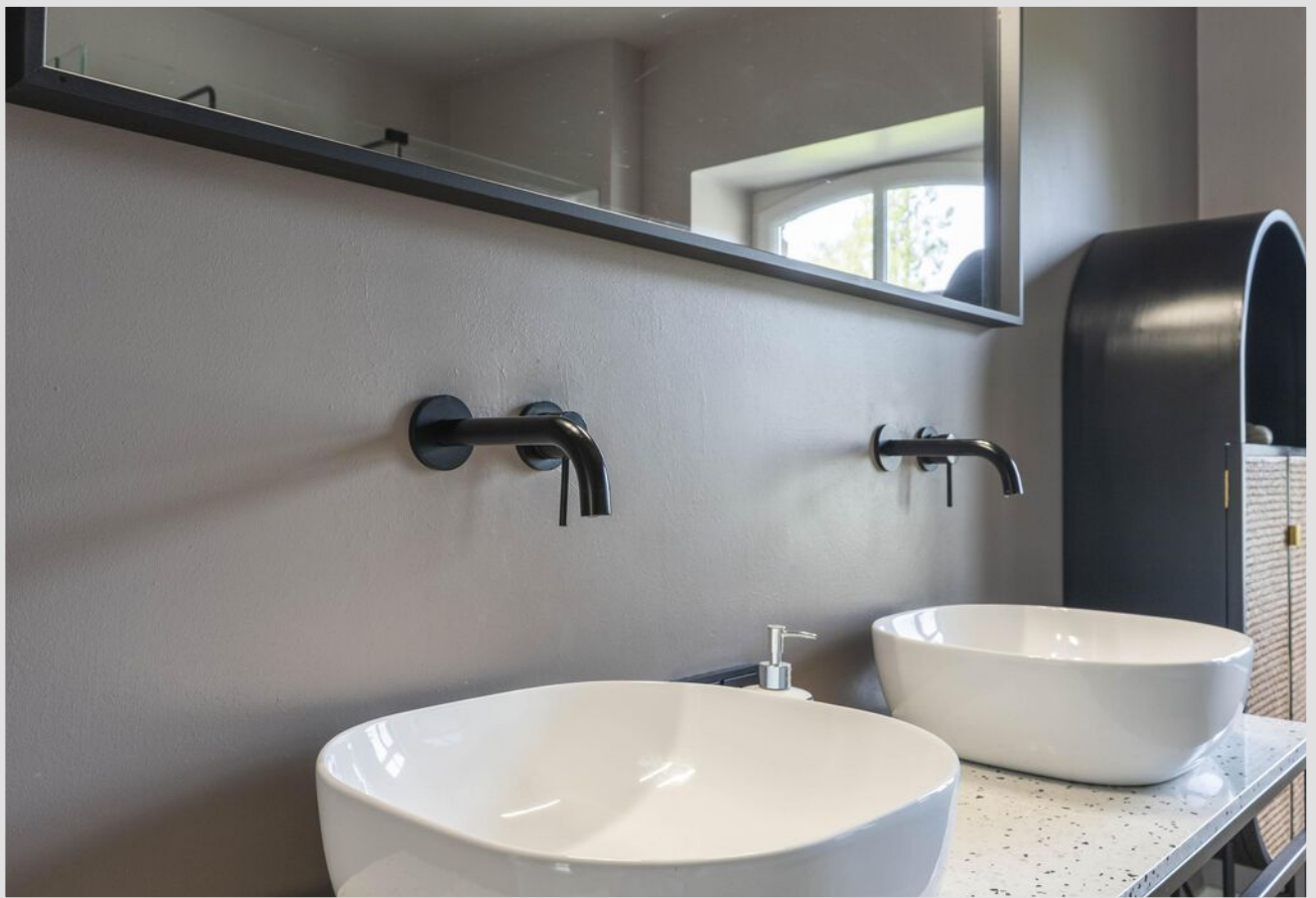


























PLATTEGROND



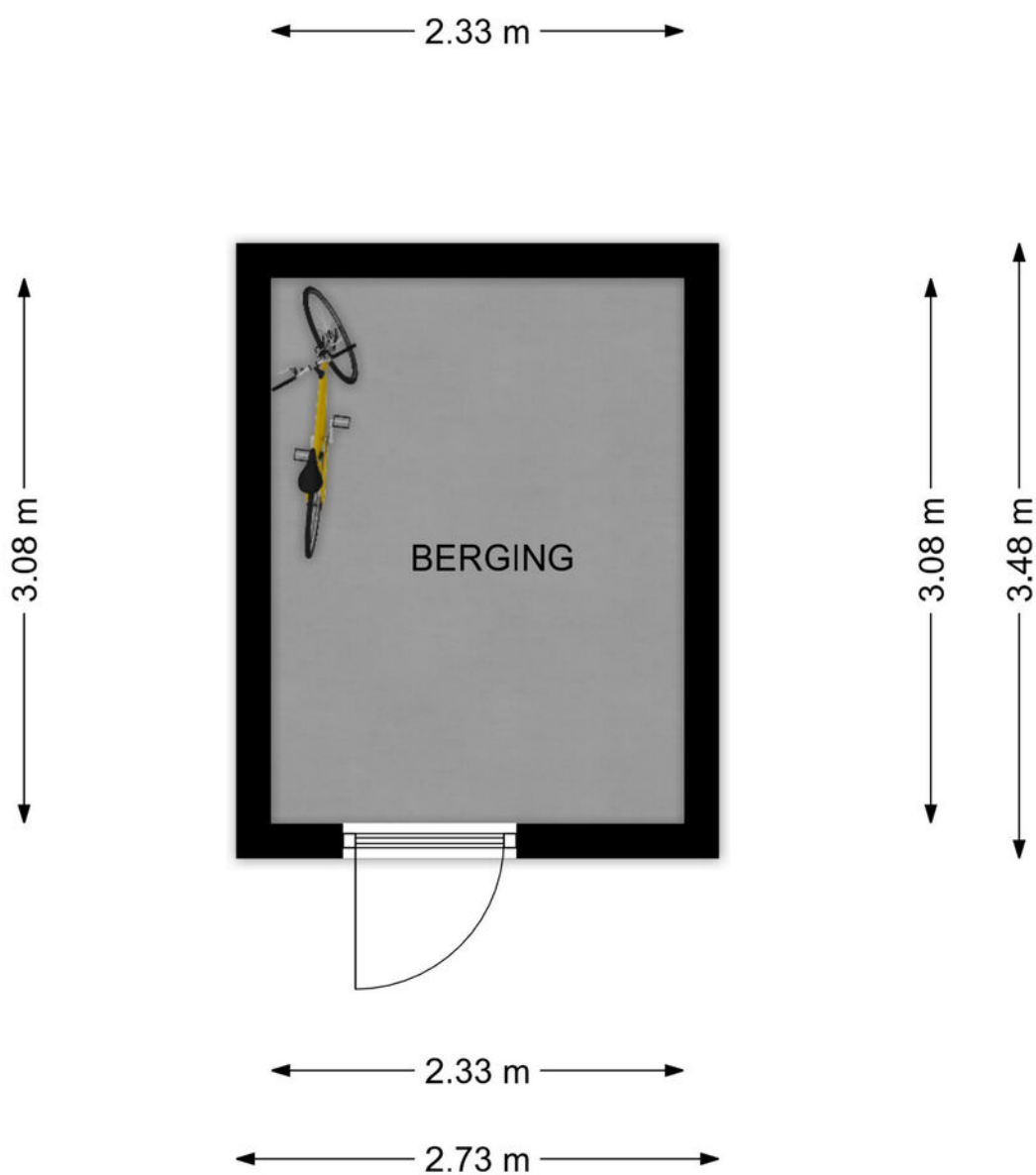
PLATTEGROND



PLATTEGROND

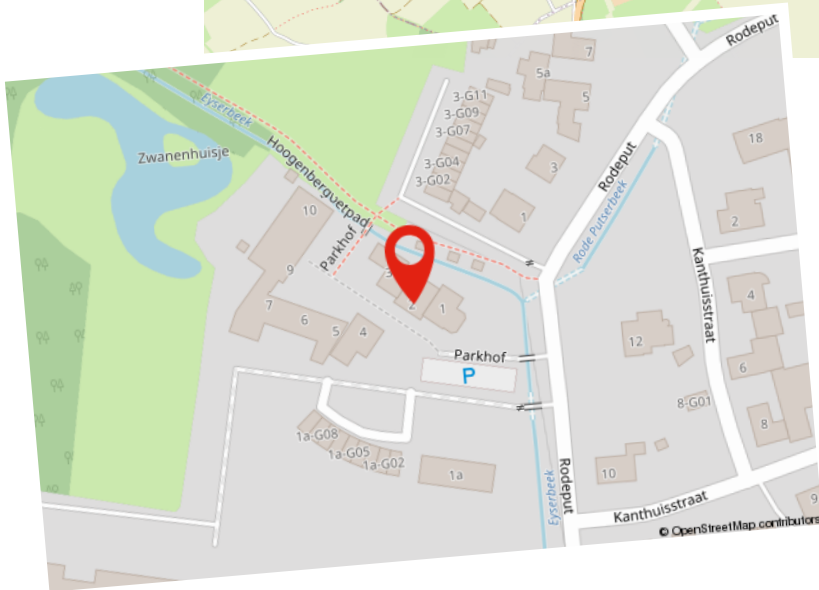
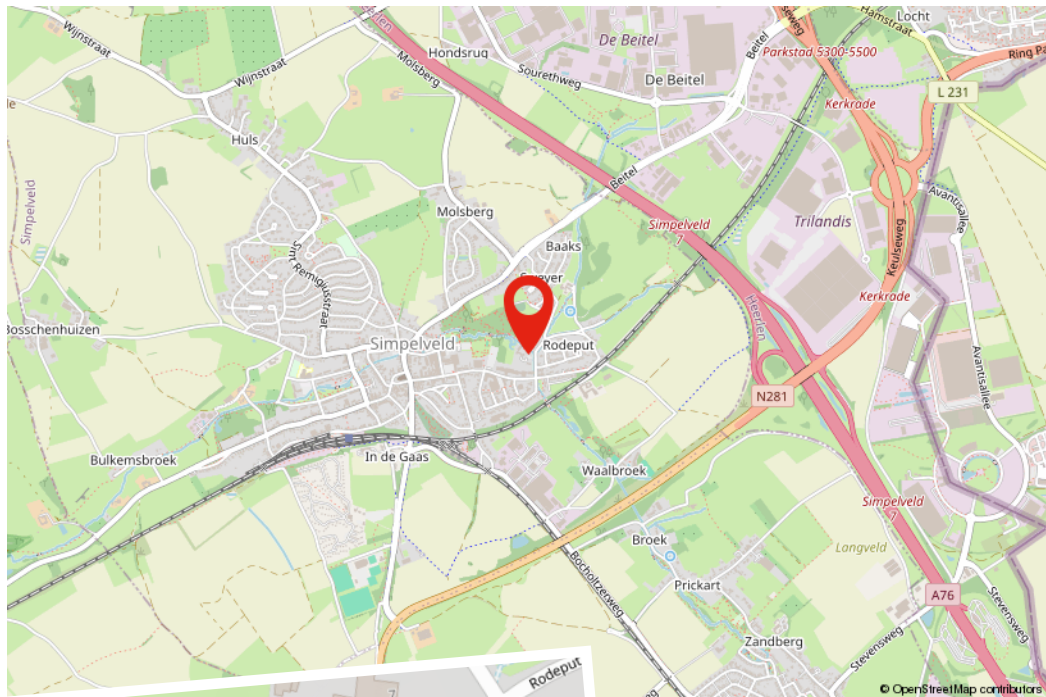


PLATTEGROND



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 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

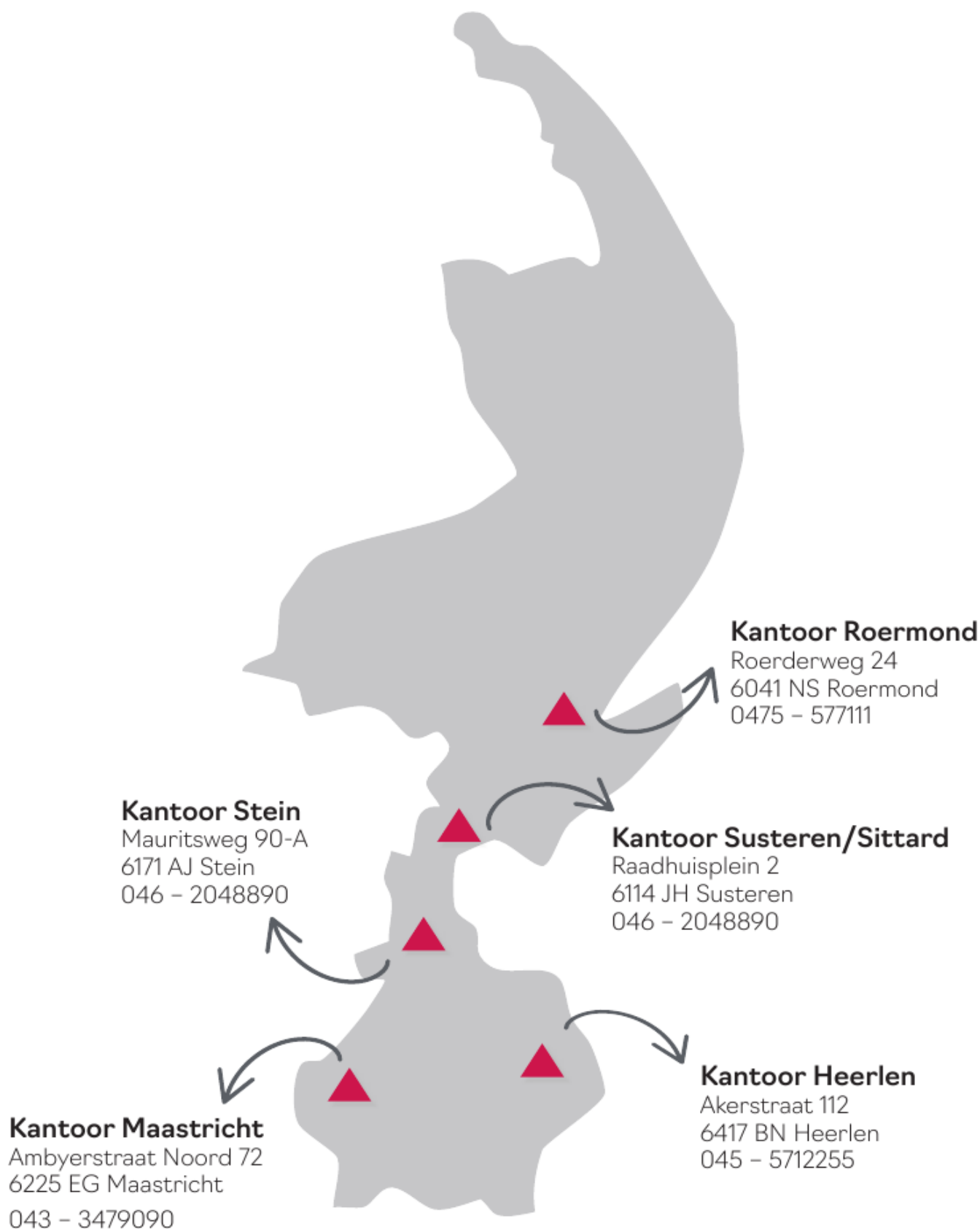
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



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