WWW.DAMEN-OG.NL

Welkom

kijk binnen!



te koop

LANDGRAAF

Rimburgerweg 307

Vraagprijs € 1.200.000 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	€ 1.200.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	1625 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	428 m²
Inhoud	1909 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	167 m²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Locatie	
Ligging	Aan bosrand, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	
Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	1289 m²
Oriëntering	
Heeft een achterom	Ja
Energieverbruik	
Energielabel	F
CV ketel	
CV ketel	Nefit Topline
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Volle eigendom

OMSCHRIJVING
van de woning

Aan de rand van natuurgebied Wormdal en direct aan de bosrand gelegen, statige en geheel gerenoveerde villa met inpandige parkeergarage, souterrain, zolderverdieping, parkachtige tuin en zwembad, gelegen aan de Rimburgerweg 307 te Landgraaf/Rimburg.

Indeling:

Souterrain:
Het originele souterrain is luxe afgewerkt met een fraaie plavuizenvloer en ingebouwde LED-verlichting. Hier bevind zich de technische ruimte met hoogwaardige zwembadinstallatie van Starline. Tevens zijn hier de CV-installatie (Nefit TopLine), tapboiler, kalkfilter en waterontharder gesitueerd.

Parkeergarage:
Onder de torenkamer bevindt zich een elektrisch bedienbare sectionaalpoort die toegang biedt tot de parkeergarage. De parkeerkelder is degelijk gebouwd en voorzien van een gevlinderde betonvloer, goede verlichting, daglichttoetreding en afzuiging. Er is parkeergelegenheid voor maximaal 10 auto's.
Tevens beschikt de parkeergarage over krachtstroom (3-fasen) en een separaat toilet.

Parterre:
Via de smeedijzeren, elektrisch bedienbare toegangspoort bereikt u de voortuin met diverse bordessen en de overdekte entree. Vanuit de entree komt u in de vestibule met fraaie garderobekasten. Tevens bevindt zich hier een vrijhangend toilet met fontein.
De centrale verdeelhal beschikt over vijf dubbele glazen deuren naar de diverse vertrekken en een fraai gerenoveerde bordestrap naar de verdieping. De hal is voorzien van een fraaie openhaardpartij.
De villa beschikt over een kantoor-/vergaderruimte aan de voorzijde. Daarnaast is er een separate televisiekamer/ salon, voorzien van een fraaie gesloten haardpartij. De royale living is voorzien van drie dubbele openslaande tuindeuren en airconditioning.
De royale leefkeuken beschikt over een lichtstraat en twee dubbele openslaande deuren naar het terras. De keuken is voorzien van een moderne, luxe witte keukeninstallatie met kookeiland en twee aanrechtbladen, beide voorzien van granieten werkbladen. De keuken beschikt over diverse Miele-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met RVS-eilandafzuigkap, stoomoven, oven, Miele Nespresso-apparaat, vaatwasser en koelkast. Daarnaast is er zeer veel kast- en bergruimte aanwezig. De keuken is tevens voorzien van airconditioning, bedienbaar via wifi.

Eerste verdieping:
Via de bordestrap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een zeer royale corridor met toegang tot diverse vertrekken.
De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een fraaie ingebouwde kastenwand en airconditioning. De grote slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van airconditioning.
Verder bevindt zich op deze verdieping een separaat, luxe vrijhangend toilet.

De garderobekamer is voorzien van luxe inbouwkasten en biedt middels dubbele openslaande deuren toegang tot het ronde balkon aan de zijkant. Via dubbele glazen deuren bereikt u de zeer royale, luxe en geheel betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een granieten vloer en diverse granieten accenten, een kunststof duo-hoekligbad,

dubbele wastafel en een inloopdouche met ingebouwde kranen en hardglazen douchedeuren.
Daarnaast is er een goed afgewerkte, separate en geheel betegelde wasruimte. Hier is op eenvoudige wijze een sauna te realiseren.

De gehele eerste verdieping is, met uitzondering van de badkamer, voorzien van een doorlopende massief eiken parketvloer.

Tweede verdieping:
Via een luxe bordestrap is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop is voorzien van een RVS-balustrade en vier Velux-dakramen met elektrisch bedienbare zonwering. Tevens bevindt zich hier een separaat vrijhangend toilet.
De verdieping beschikt over twee goed afgewerkte, ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Deze badkamer is geheel betegeld en voorzien van een granieten vloer, wastafel en douche met hardglazen douchedeuren.
Daarnaast is er een multifunctionele ruimte/atelier met een hoog plafond. Deze ruimte beschikt over maar liefst 13 Velux-dakramen, eveneens voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.
De gehele tweede verdieping is, met uitzondering van de badkamer, voorzien van dezelfde massief eiken parketvloer.

Tuin:
De parkachtige tuin is via diverse manieren bereikbaar en beschikt over verschillende terrastuinen en een bostalud met toegang tot het aangrenzende bos.
Aan de voorzijde bevindt zich een torenkamer. Aan de achterzijde ligt een groot natuurstenen terras met een verzonken zwembad, voorzien van een solarafdekking en Romeinse trap. Tevens bevindt zich hier een groot tuinhuis.

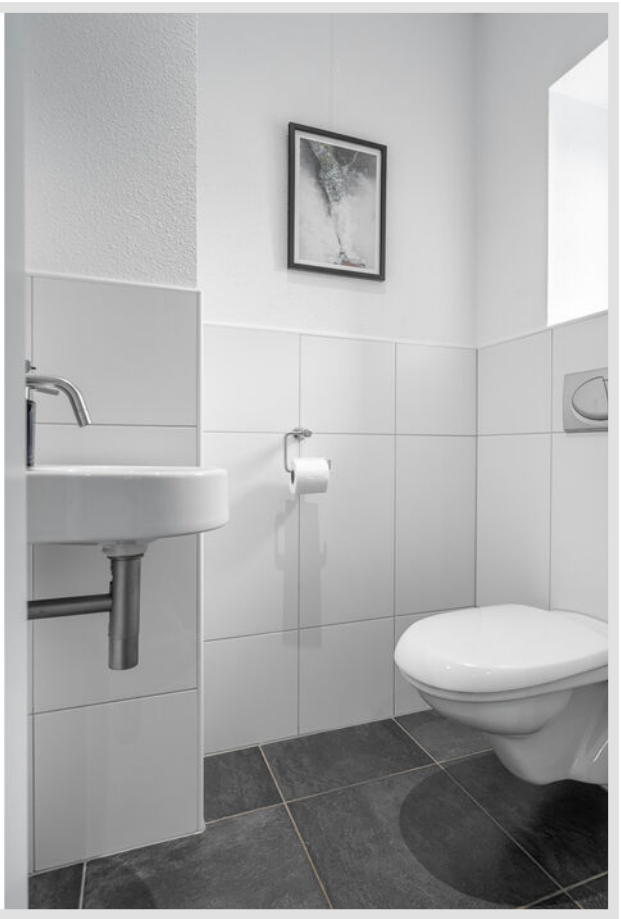
Bijzonderheden:
- De villa is zeer fraai gelegen met blijvend vrij uitzicht over het beschermde Wormdal en de bosrijke helling aan de achterzijde;
- De villa is geheel gerenoveerd met gebruik van duurzame en tijdloze materialen, alle installaties zijn vernieuwd;
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing;
- De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming;
- Momenteel heeft de woning energielabel F. Wanneer de spouwmuren worden geïsoleerd en de ringleiding (circulatiepomp) wordt verwijderd, kan het energielabel aanzienlijk verbeteren;
- De gehele villa is voorzien van spackspuitwerk en hoogwaardige plafondafwerking;
- In de plafonds zijn circa 200 LED-spots verwerkt;
- De gehele villa is voorzien van luxe shutters;
- De twee royale openhaardpartijen zijn voorzien van convectieroosters;
- Ook aan de buitenzijde beschikt de villa over een uitgebreid buitenlichtplan;
- De woning is uitstekend beveiligd en beschikt over camera's en een alarmsysteem;





















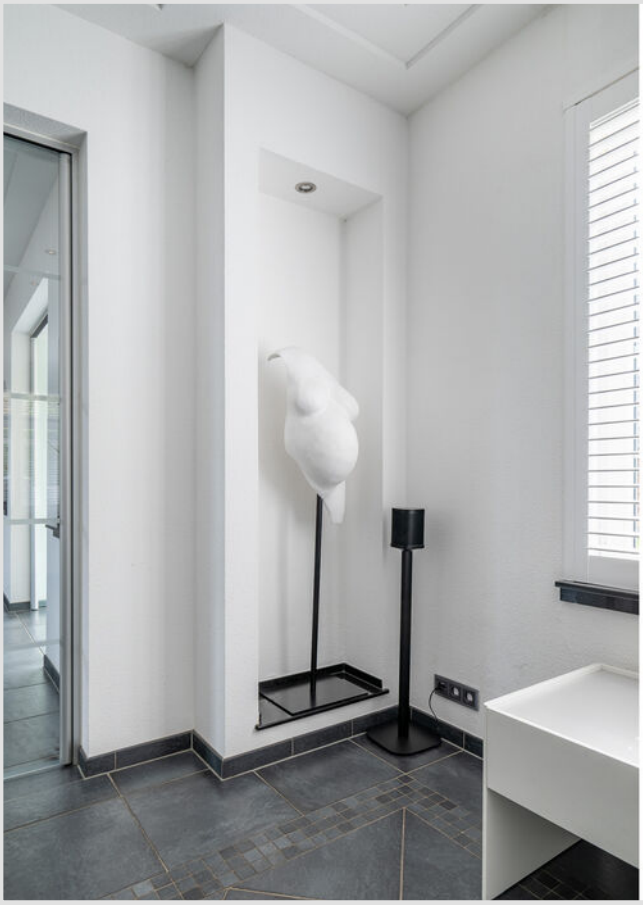























Miele










Ida













































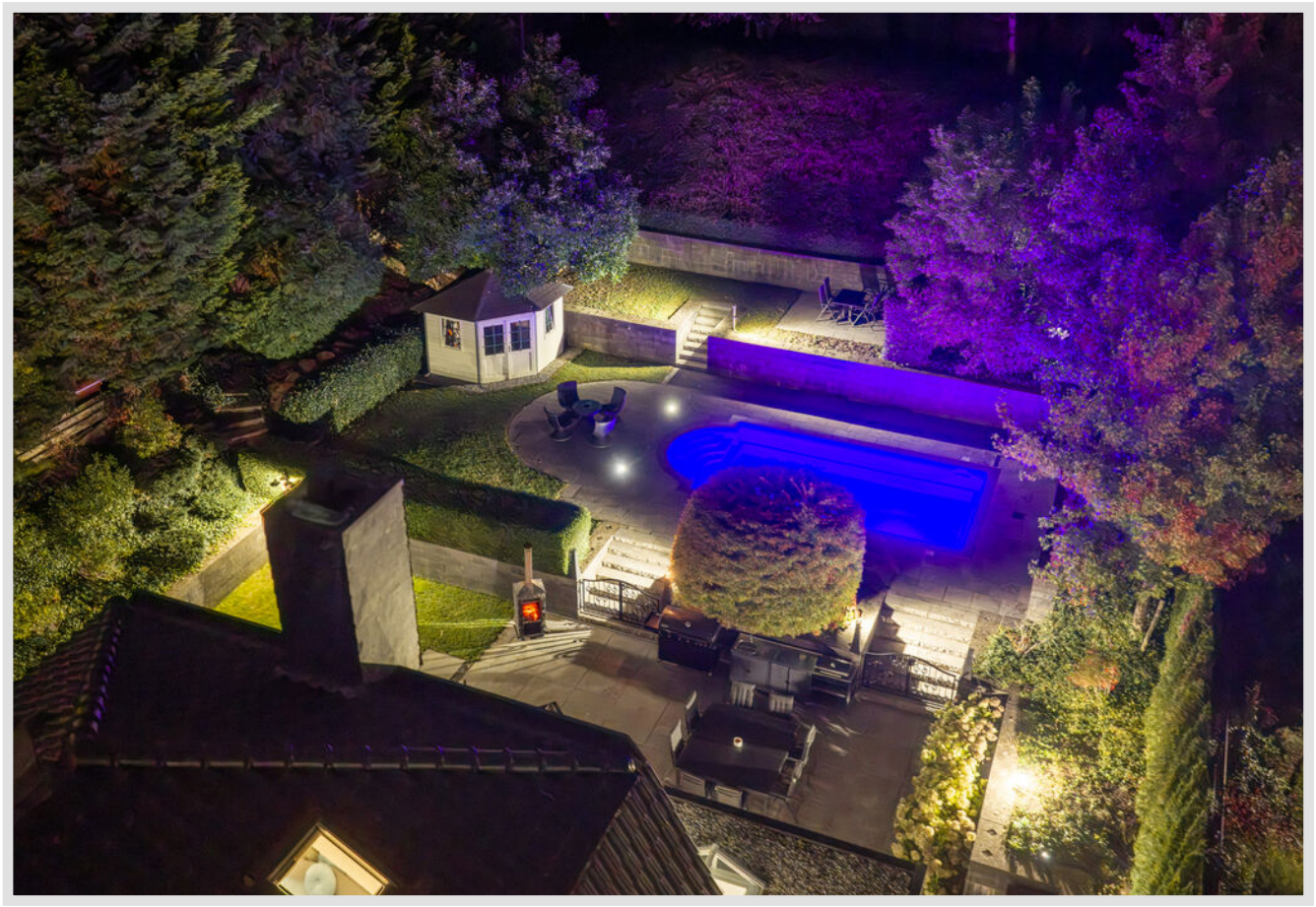






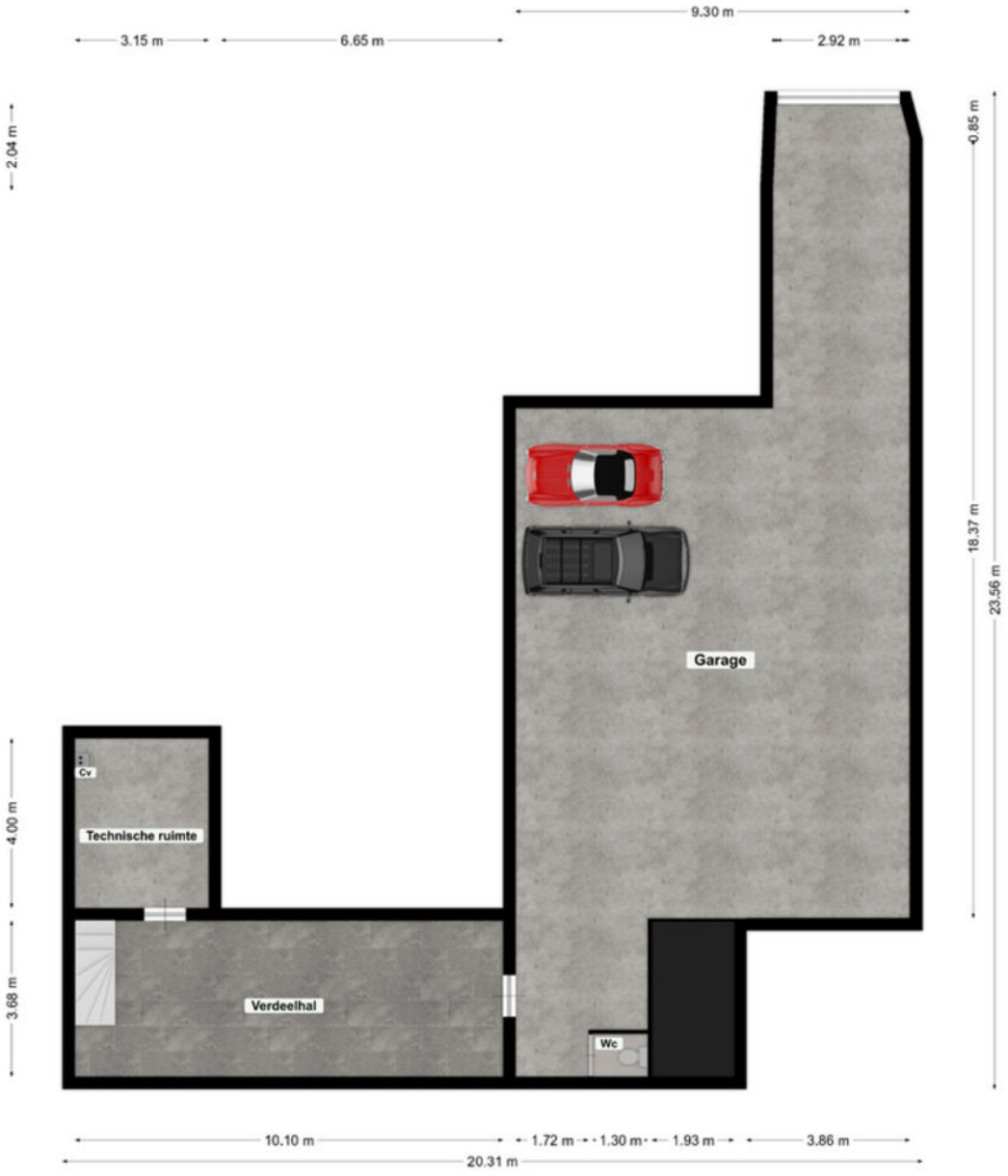






PLATTEGROND

Souterrain



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

PLATTEGROND

Parterre



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

PLATTEGROND

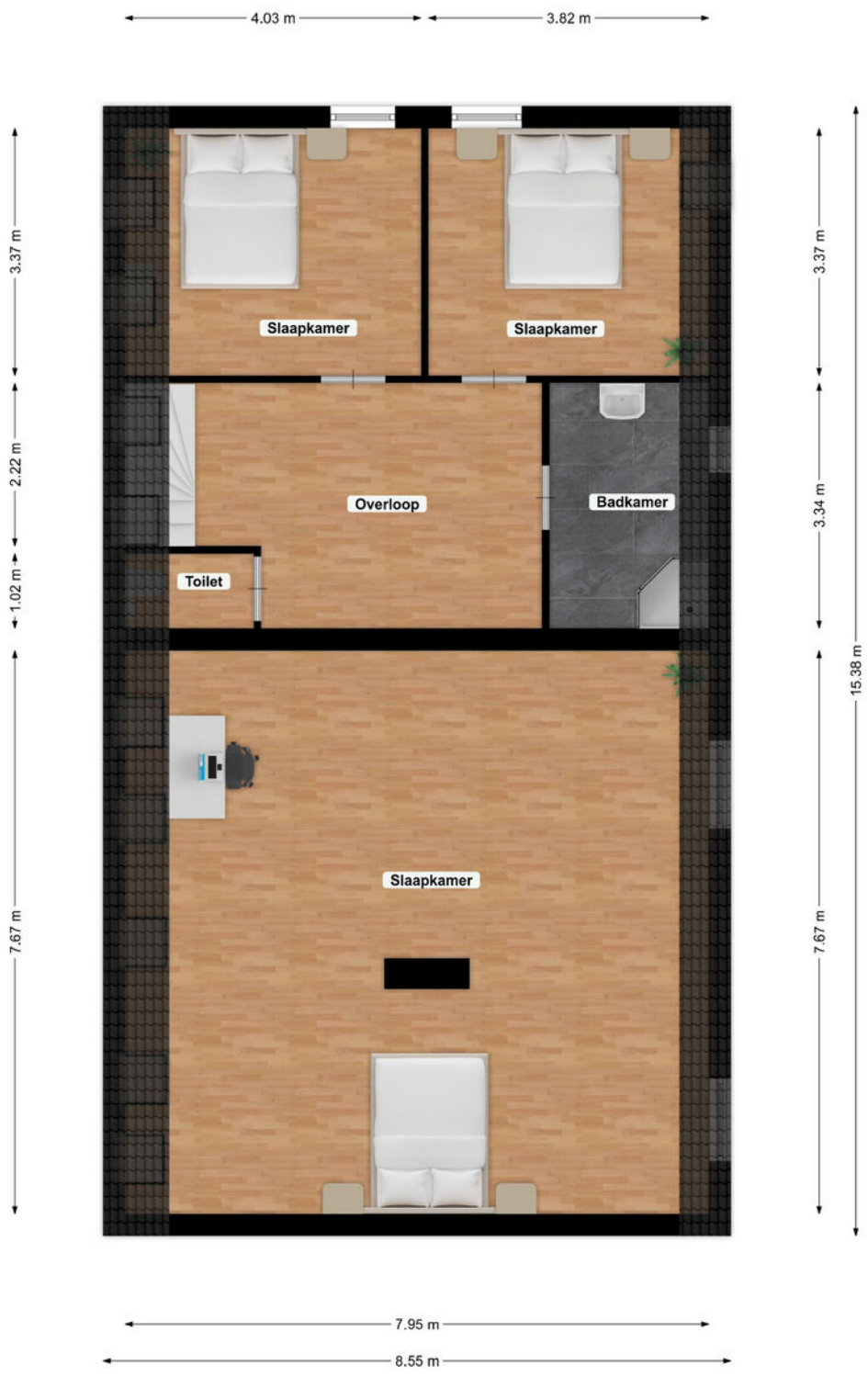
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

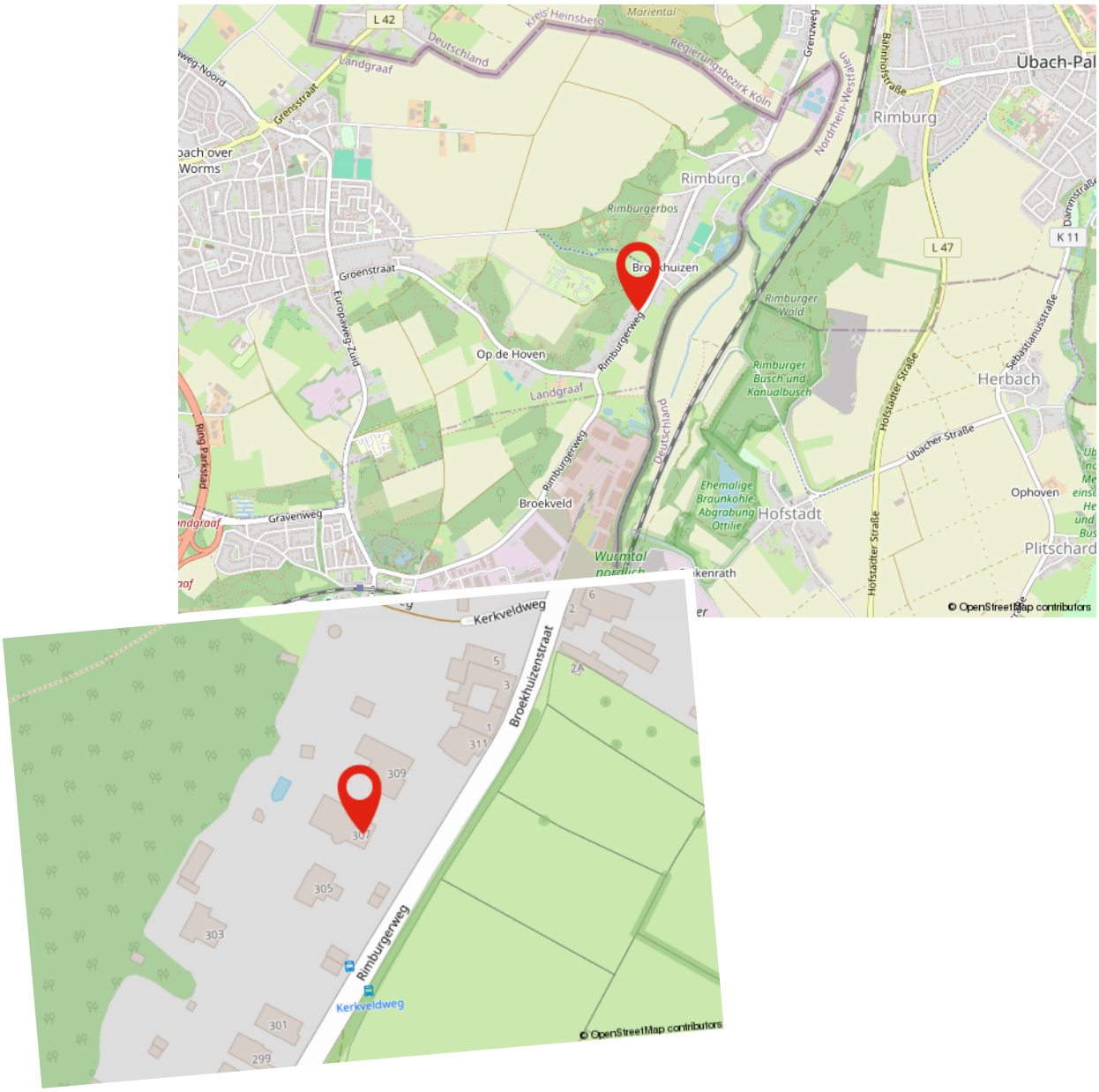
Zolderverdieping



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

LOCATIE

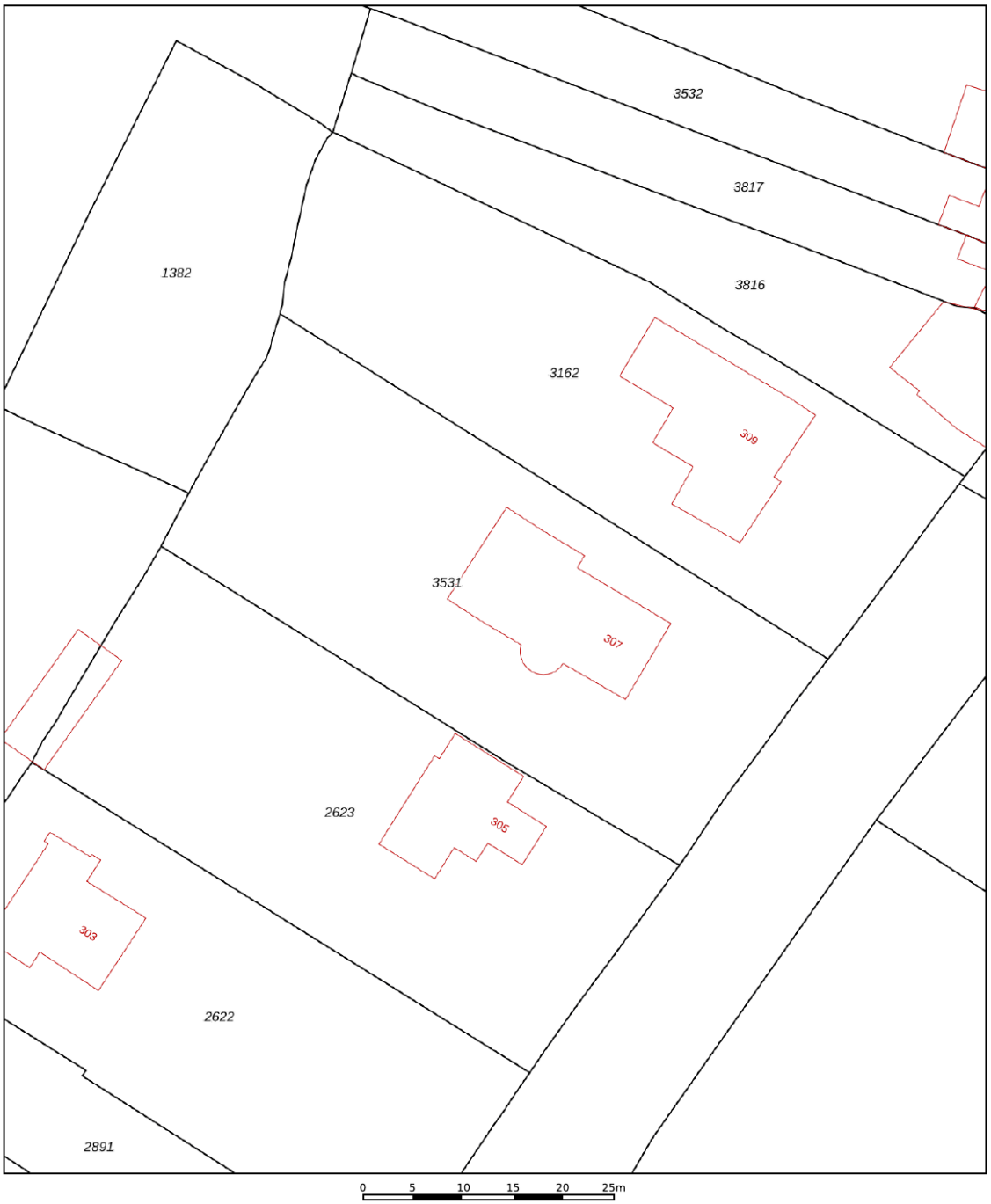
Woont u hier binnenkort?



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	Ubach over Worms
Sectie	B
Perceel	3531

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.

Interesse?
Neem contact op!

DAMEN

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