

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Cadier En Keer

Kapelweg 19

Vraagprijs € 598.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht

043 3479090
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
Arjan van den Broek

a.vandenbroek@damen-og.nl
043 3479090
06 14826539



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 598.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	461 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
Inhoud	495 m ³
Overig inpandig	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	311 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha -avanta 35c 2014
Bouwjaar	2014
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, gashaard
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Instapklare en uitstekend onderhouden split-level woning met een fraai aangelegde tuin, gelegen op een toplocatie aan de rand van de geliefde villawijk Groenerein in het mooie en groene Cadier en Keer. Deze verrassend ruime woning met veel daglicht is de afgelopen jaren met veel zorg, aandacht en oog voor kwaliteit gemoderniseerd en verduurzaamd. De combinatie van de speelse split-level indeling, de hoge plafonds, de grote raampartijen en de rustige afwerking zorgt voor een bijzonder sfeervol geheel. Zowel binnen als buiten is direct zichtbaar dat het onderhouden van de woning met veel liefde is uitgevoerd.

De ligging is absoluut ideaal. Niet alleen bevindt u zich hier in een rustige en groene woonomgeving met prachtige wandel- en fietsmogelijkheden, ook de dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. Zo bevinden zich een bakker, drogisterij en een medisch centrum op nog geen vijf minuten lopen. Daarnaast bevindt zich op korte afstand een grote supermarkt. Ook beschikt het dorp over een basisschool en diverse sportverenigingen zoals voetbal, hockey, golf en een manege. Cadier en Keer is bovendien gunstig gelegen ten opzichte van het MUMC+ ziekenhuis en de kantorenwijk Randwyck in Maastricht. Maastricht ligt op nog geen 3 kilometer afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting België, Duitsland en de rest van Nederland uitstekend bereikbaar. Ook de busverbindingen richting Maastricht, Gulpen, Vaals en Aken zijn uitstekend.

Indeling:

Souterrain / entree:

Via de ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthall met marmeren vloer geeft toegang tot de verschillende ruimtes en de open trapopgang naar de woonverdieping. De voormalige garage is momenteel ingericht als hobbyruimte en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Verder bevinden zich op dit niveau een praktische bijkeuken, een extra slaap-/werkkamer, een toiletruimte en een doucheruimte met vloerverwarming. Ook vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

Woonverdieping:

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij het speelse split-level karakter, de hoge plafonds en de grote schuifpuien geniet deze ruimte van bijzonder veel lichtinval en een prachtig contact met buiten. De sfeervolle gashaard zorgt direct voor warmte en karakter, terwijl de nette eiken parketvloer en rustige afwerking perfect aansluiten bij de uitstraling van de woning. De living biedt voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Tevens is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De moderne keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, warmwaterboiler en combi-oven. Ook vanuit de keuken kijkt u prettig naar alle kanten weg richting het groen.

Verdieping:

De bovenste verdieping beschikt over een ruime overloop met veel lichtinval dankzij de grote lichtkoepel. Vanuit hier zijn twee volwaardige slaapkamers, een separate toiletruimte en de stijlvolle badkamer bereikbaar. De badkamer is luxe afgewerkt met veel gebruik van marmer en voorzien van een royale douche, dubbel wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig. Beide slaapkamers beschikken over een prettige indeling en voldoende ruimte.

Tuin:

Ook buiten is direct zichtbaar hoeveel aandacht en zorg aan deze woning is besteed. De volledig onder architectuur aangelegde tuin is verdeeld over meerdere niveaus en beschikt over diverse terrassen waardoor u op ieder moment van de dag van zon of schaduw kunt genieten. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en biedt veel privacy. De combinatie van het strakke gazon, volwassen beplanting en sfeervolle terrassen zorgt voor een bijzonder rustige en verzorgde uitstraling. Daarnaast beschikt de tuin over een houten tuinhuis met elektra.

Bijzonderheden:

- Gelegen op een toplocatie aan de rand van villawijk Groenerein;
- Instapklare en uitstekend onderhouden split-level woning;
- De afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Voorzien van 12 zonnepanelen geplaatst in 2024;
- Voorzien van airconditioning;
- Onder architectuur aangelegde tuin met meerdere terrassen;
- Achtertuin op het zuiden met veel privacy;
- Parkeren op eigen terrein;
- Rustige en groene woonomgeving;
- Op korte afstand van Maastricht en dagelijkse voorzieningen.
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Het dorp Cadier en Keer ligt aan de provinciale weg tussen Maastricht, Gulpen en Vaals. Door de ligging dicht bij Maastricht is het vooral een forensendorp. Met een gezellig kerkplein en tal van historische boerenhoeves heeft het dorp een karakteristieke uitstraling. Het dorp heeft zich sinds de jaren 1960 hoofdzakelijk ten noorden van de N278 ontwikkeld. Naburige plaatsen zijn Eijsden, Margraten, Berg en Terblijt en Bemelen. Het dorp ligt op het Plateau van Margraten, dat ten zuiden van het dorp ingesneden wordt door het droogdal Dorregrubbe en ten noorden door het droogdal Sibbersloot. Het landelijk gebied rondom Cadier en Keer vormt, vanaf Maastricht komend, de entree naar het Zuid-Limburgse Heuvelland, met een riant panorama op Maastricht en het Maasdal. Je wordt er verrast door verborgen mergelgroeves en het omvangrijke religieuze erfgoed. De archeologische site Backerbosch wordt omsloten door oude bossen, glooiende landerijen en twee wijngaarden.









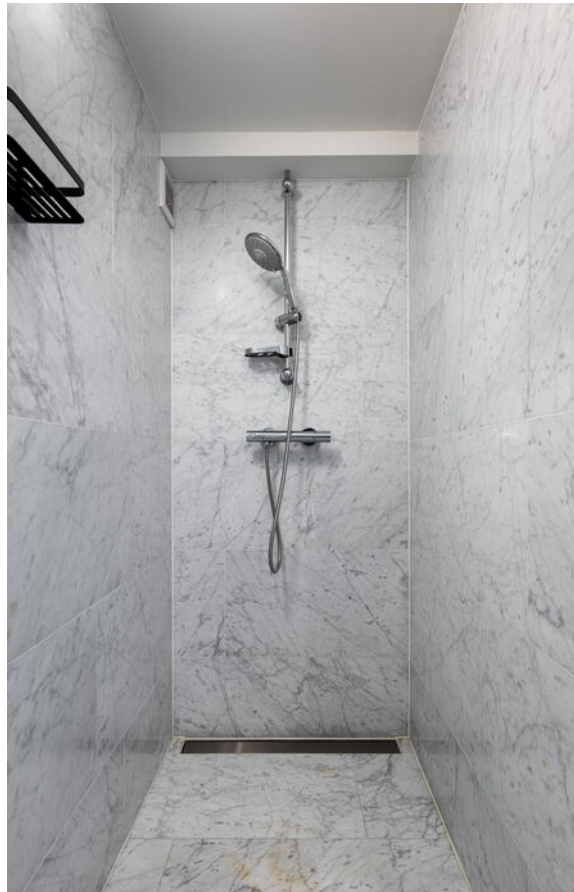




















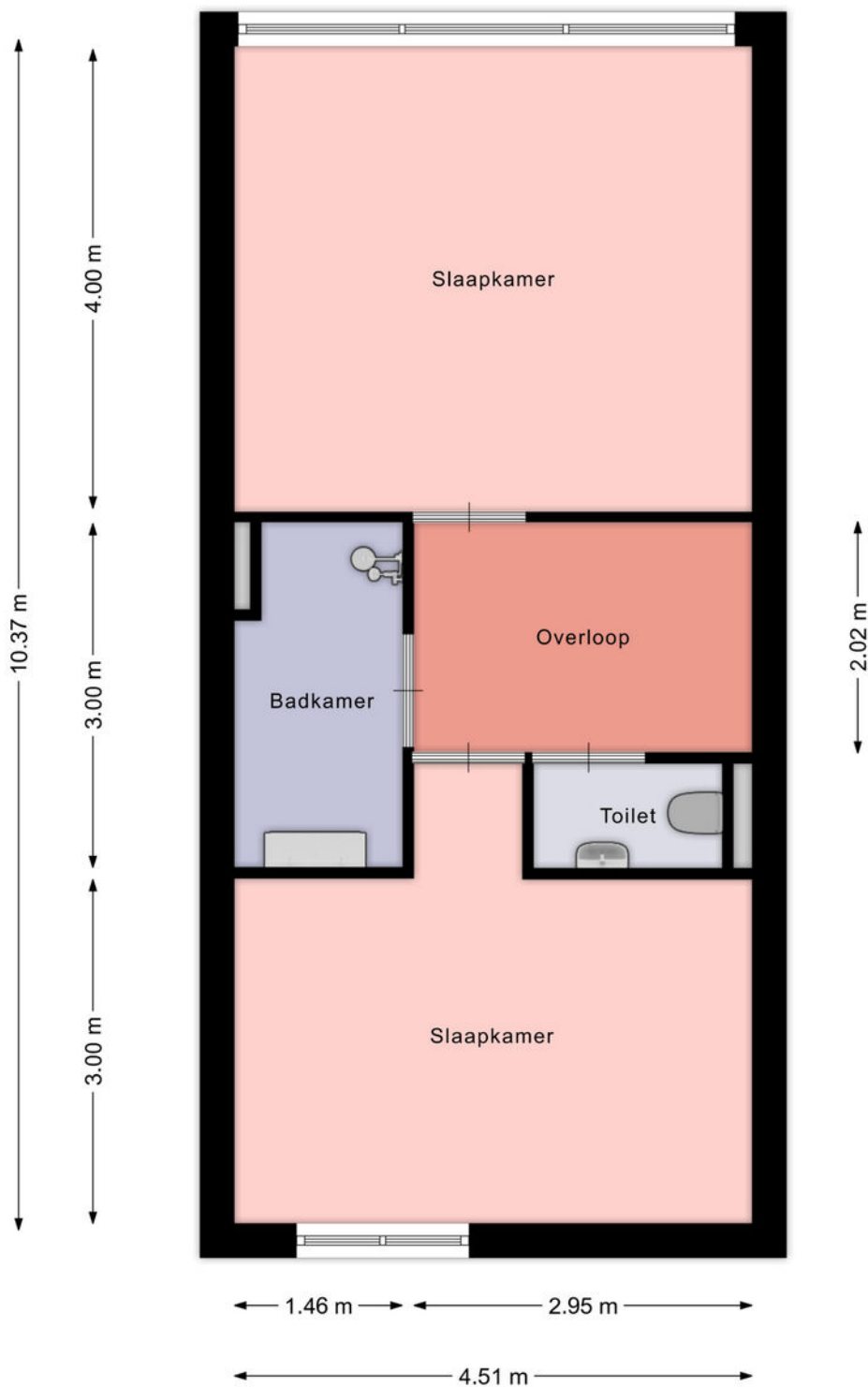




PLATTEGROND

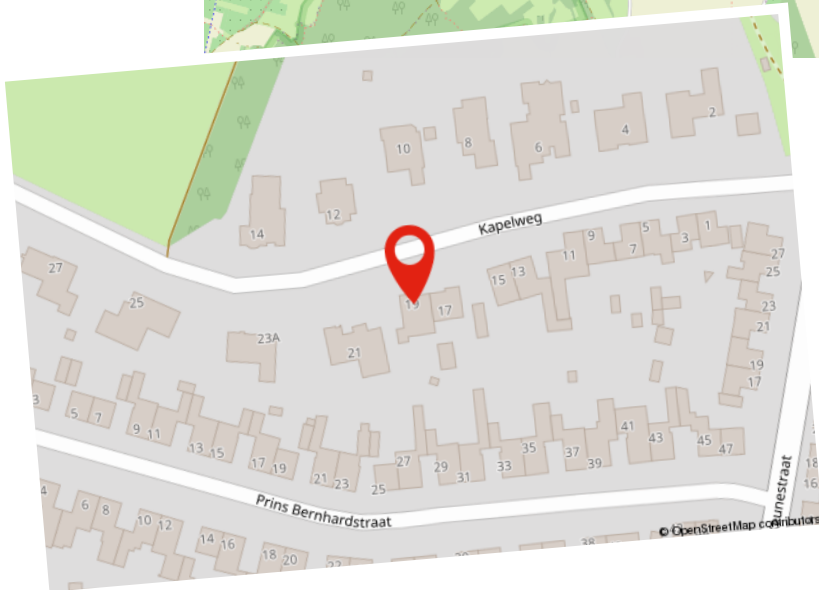
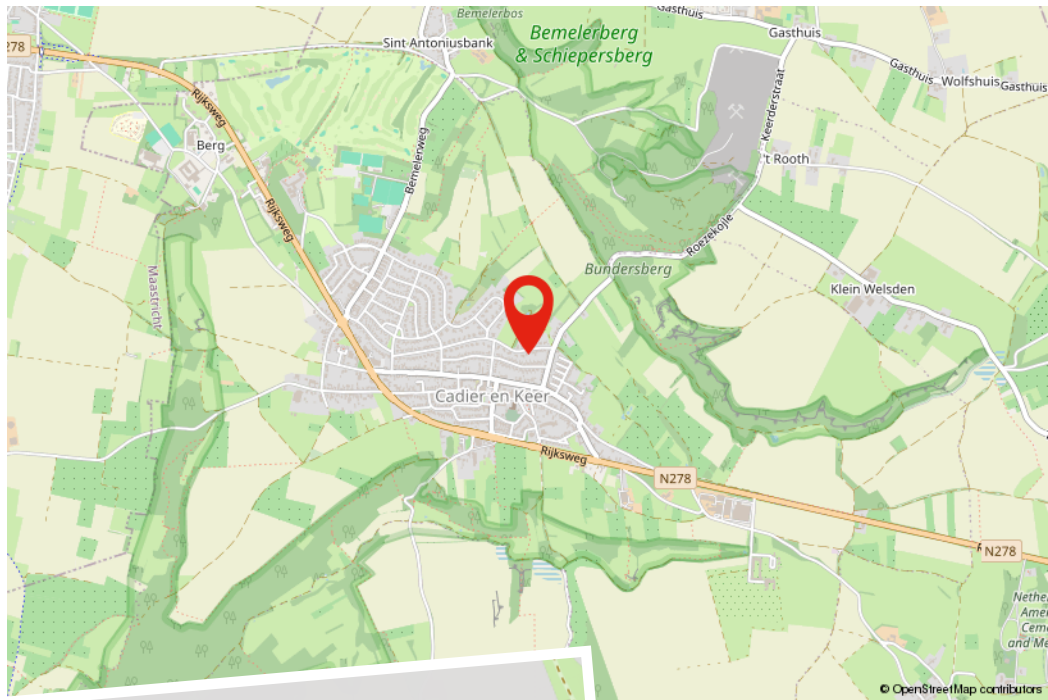


PLATTEGROND



LOCATIE

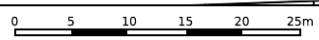
Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cadier en Keer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2973	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025
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.

Hypothek

De beste hypothek 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 hypothek 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 hypothek. 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 hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek 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



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

Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 - 577111

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

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 - 3479090

Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 - 5712255

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090