

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Cadier & Keer

Heirstraat 4

Vraagprijs € 699.000 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, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar

Sjoerd Roks

s.roks@damen-og.nl
043 3479090
06 11908177



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 699.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971 (totaalrenovatie 2019)
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	500 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	164 m ²
Inhoud	775 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	58 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

Tuin

Type	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtereinde
Tuin oppervlakte	358 m ²
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, airco
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Luxe, instapklare vrijstaande woning met royale en indrukwekkende aanbouw, stijlvolle afwerking en een perceel van maar liefst 500m².

De woorden modern, royaal en hoogwaardig typeren dit indrukwekkende woonhuis op een geliefde locatie. Deze prachtig afgewerkte woning is totaal gerenoveerd in 2019, instapklaar en recent voorzien van een luxe uitbouw op zowel de begane grond als de eerste verdieping, wat resulteert in een uitzonderlijk ruim woonoppervlak van ca. 164m². Voeg daarbij de strak aangelegde tuin, luxe keuken en badkamer, een gebruiksklare kelder, garage en energielabel A+, en dit is met recht een woning die aanvoelt als een paradijs in Cadier & Keer!

Kenmerkend zijn de hoogwaardige afwerking, het optimale wooncomfort en de duurzame installaties, zoals 14 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, warmte-terugwininstallatie en volledige isolatie. Alles is in eigendom, inclusief de HRE Intergas cv-ketel.

INDELING

Begane grond:

Representatieve overdekte entree. Ruime ontvangsthal met trapopgang, moderne meterkast, toilet en toegang tot de royale leefruimte.

De riant, uitgebouwde woonkamer is een ware blikvanger: licht, open, perfect in balans en voorzien van een tijdloze parketvloer met vloerverwarming. De sfeervolle zithoek staat in directe verbinding met de eetkamer en luxe open keuken. Dankzij de grote raampartijen, stijlvolle schuifpui en zwarte aluminium kozijnen met HR++ glas stroomt het daglicht hier prachtig naar binnen.

Eveneens is via de hal de aparte wasruimte bereikbaar, voorzien van een praktische spoelbak, bergruimte en de witgoed aansluitingen. Deze ruimte geeft tevens toegang tot de garage.

De keuken is een droom voor kookliefhebbers: uitgerust met een XL-koelkast, aparte vriezer, vaatwasser, 4-zone inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, dubbele 3-in-1 oven (stoom, magnetron, oven), ingebouwd koffieapparaat en spoelbak. Alles is fraai afgewerkt met luxe materialen en voorzien van veel bergruimte.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereikt men de overloop, die toegang biedt tot maar liefst vijf slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een hoogwaardige parketvloer, strak stucwerk, aluminium kozijnen met HR++-glas, en vloerverwarming in het aangebouwde deel.

De royale badkamer (ca. 12m²) is een echte wellnessruimte, uitgerust met een ruime inloopdouche, vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met meubel, toilet en comfortabele vloerverwarming. De hoogwaardige betegeling en strakke afwerking zorgen voor een moderne, luxe uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers van ca. 15m² en 11m². Dankzij de grote raampartijen genieten deze kamers veel natuurlijk daglicht. In het midden van de verdieping bevinden zich nog twee kleinere kamers van ca. 11,5m² en 6m². Deze worden momenteel gebruikt als kantoor en kastenkamer, maar zijn uitstekend geschikt voor slaap- of kinderkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de masterbedroom van ca. 13m². Deze is deels voorzien van comfortabel tapijt en deels van parket, wat zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. Zowel de masterbedroom als de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming voor extra comfort.

Een krachtige airco-installatie, strategisch geplaatst op de overloop, zorgt op warme dagen voor aangename verkoeling op de gehele verdieping. De luchtcirculatie is optimaal doordat de koele lucht ook richting de benedenverdieping wordt geleid.

Tweede verdieping:

Toegankelijk via een vlizotrap op de overloop. De zolder is volledig gestuct, afgewerkt met een nette laminaatvloer, en biedt meer dan voldoende opbergruimte. Tevens zijn hier de installaties geplaatst: de hybride warmtepomp (2024), WTW-installatie, cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

Kelder en garage:

De kelder is volledig betegeld, gestuct en wordt momenteel gebruikt als home gym, een praktische en stijlvolle extra ruimte van ca. 12m².

De garage is eveneens gestuct, voorzien van een betonvloer, en is multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als werkplaats, berging of hobbyruimte. De garage biedt zowel toegang tot de achtertuin als tot de oprit via de authentieke openslaande houten garagedeuren.

Tuin:

De ruime achtertuin, gelegen op het noorden, biedt volop privacy. Ondanks de ligging op het noorden, is er door het formaat van de tuin ruim voldoende zon aanwezig. Hier vind je een strak aangelegd gazon, een gezellig beton gegoten terras met sfeervolle zithoek en een achterom. Ideaal voor zomerse dagen en lange avonden buiten.

De voortuin is eveneens verzorgd aangelegd, met een strak gazon, ruime oprit en een overdekte entree.

Bijzonderheden:

- Luxe vrijstaande woning met hoogwaardige afwerking;
- Meubels kunnen overgenomen worden;
- Totaal gerenoveerd vanaf 2019 incl. dubbele uitbouw, nieuw dak etc.;
- Woonoppervlakte: ca. 164m²;
- Overig inpandige ruimte: ca. 58m² (kelder, zolder en garage);
- Perceeloppervlakte: 500m²;
- Energielabel A+;
- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++-glas;
- Volledig geïsoleerd (dak, muur en vloer);
- 14 zonnepanelen uit 2023 (eigendom);
- Remeha Elga Ace hybride warmtepomp uit 2023 (eigendom);
- Itho Daalderop Warmte-terugwininstallatie aanwezig uit 2019 (eigendom);
- Intergas HRE cv-ketel uit 2016 (eigendom);
- Daikin airco uit 2019 (eigendom);
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Masterbedroom en de badkamer zijn ook voorzien van vloerverwarming;
- Luxe keuken met o.a. XL-koelkast, dubbele 3-in-1 oven en ingebouwd koffieapparaat;
- Badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel;
- Gestucte en betegelde kelder (home gym);
- Gestucte garage met betonvloer;
- Ruime achtertuin met beton gegoten terras, zithoek en achterom;
- Moderne spotverlichting en grotendeels elektrische schakelaars;
- Strakke parketvloeren op zowel begane grond als verdieping;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

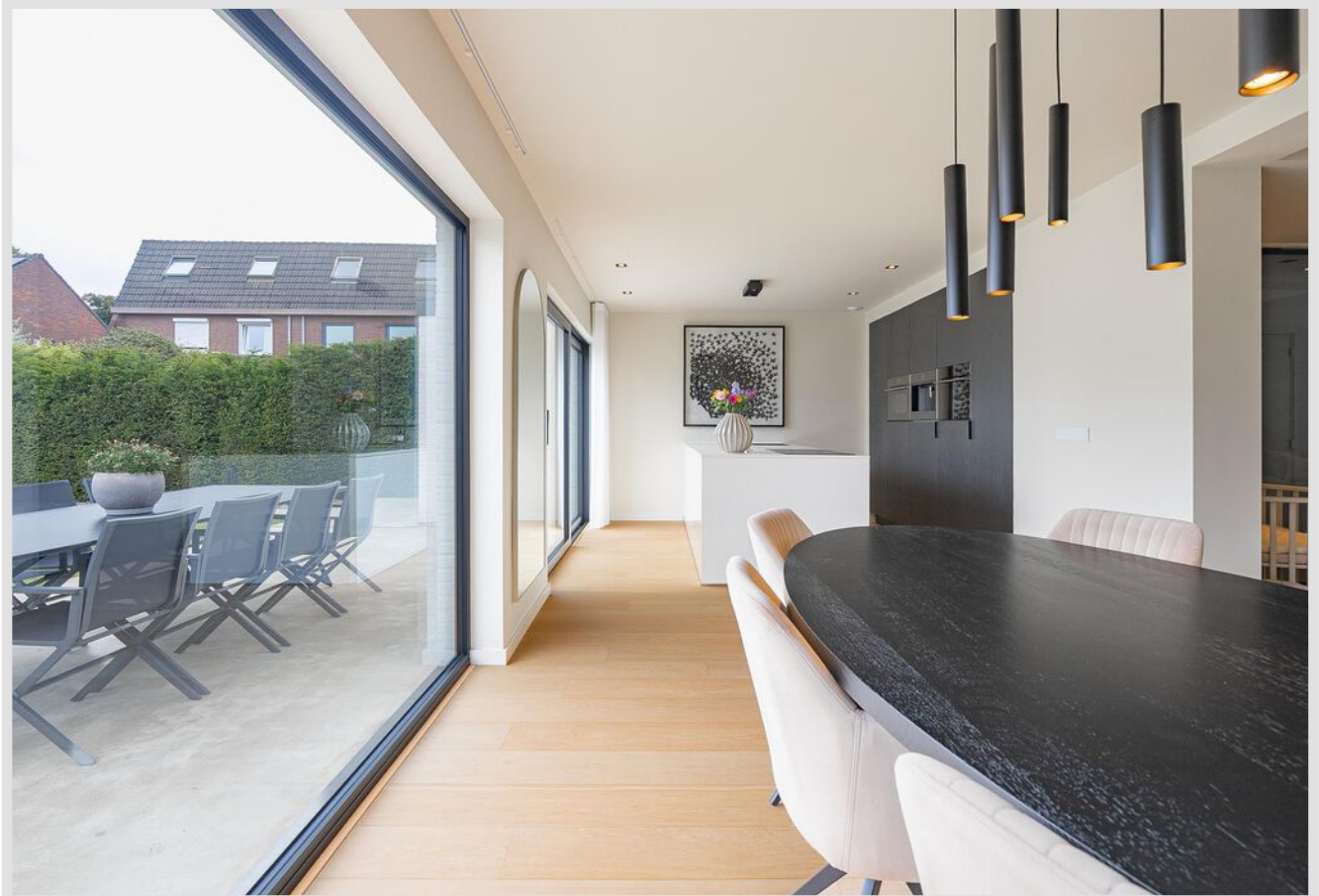
Omgeving:

Het dorp Cadier & Keer ligt aan de provinciale weg tussen Maastricht, Gulpen en Vaals. Door de ligging dicht bij Maastricht is het vooral een forensendorp. Het dorp heeft zich sinds de jaren 1960 hoofdzakelijk ten noorden van de N278 ontwikkeld. Naburige plaatsen zijn 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. De archeologische site Backerbosch wordt omsloten door oude bossen, glooiende landerijen en twee wijngaarden.

WONING

in beeld



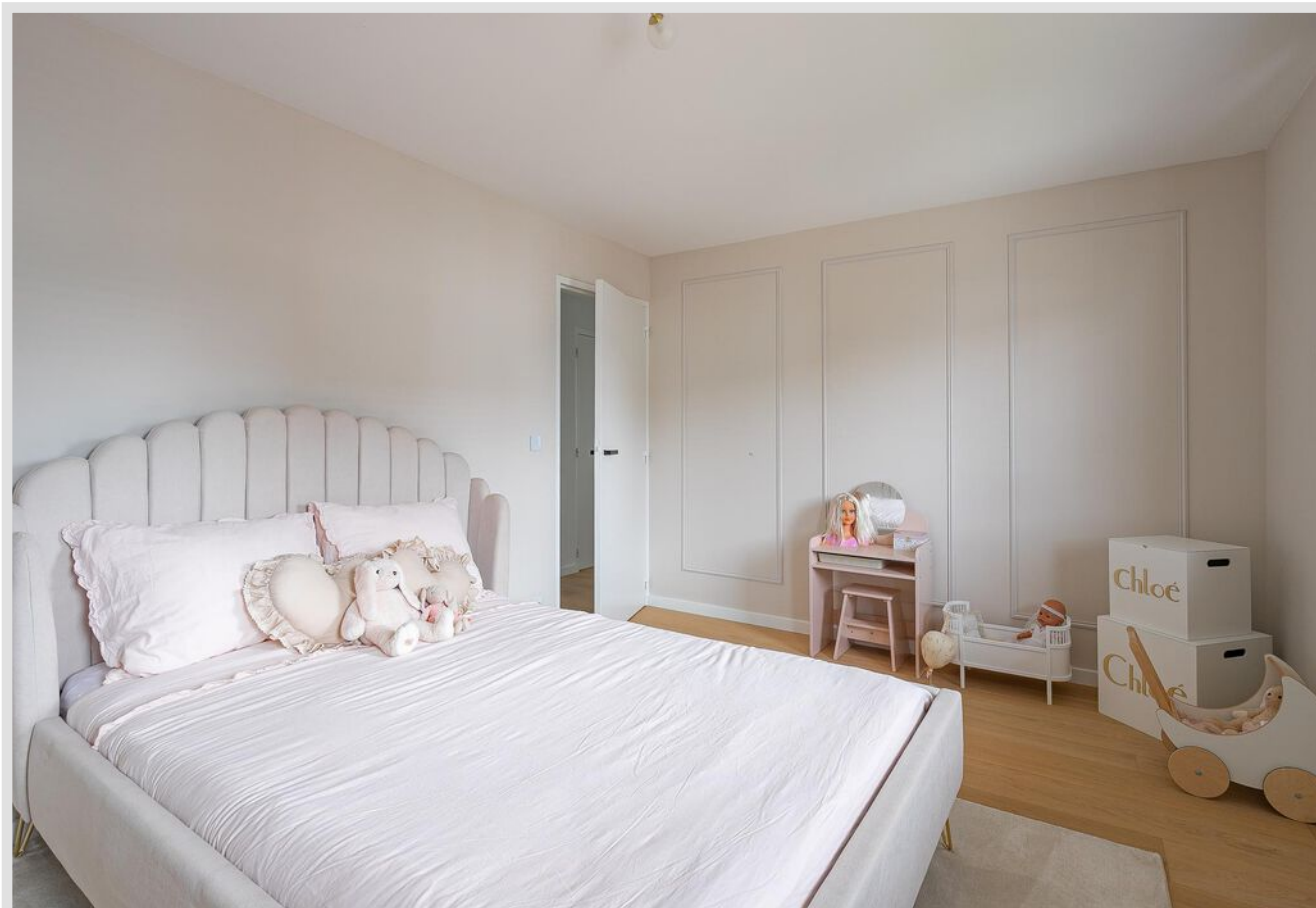
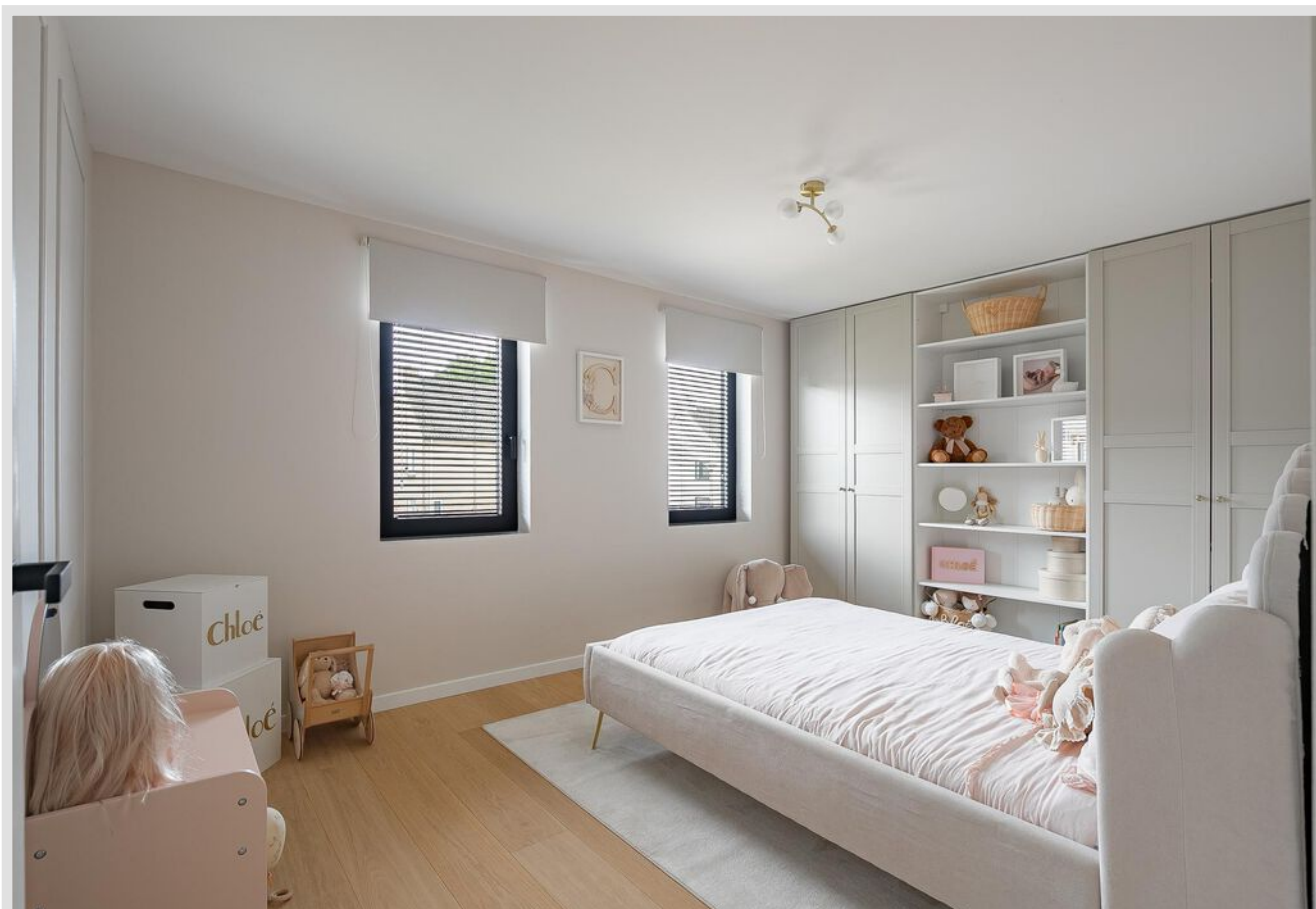




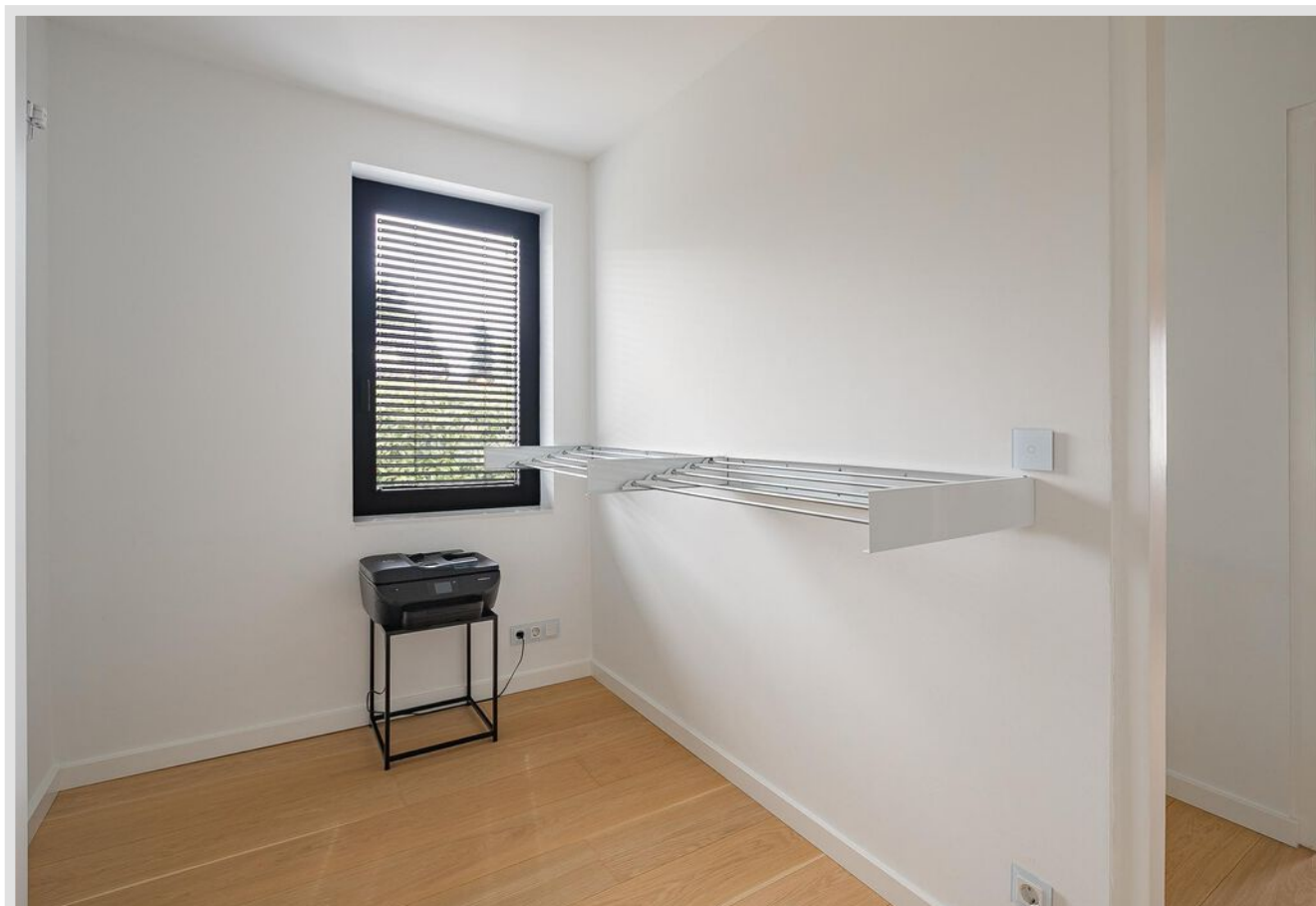


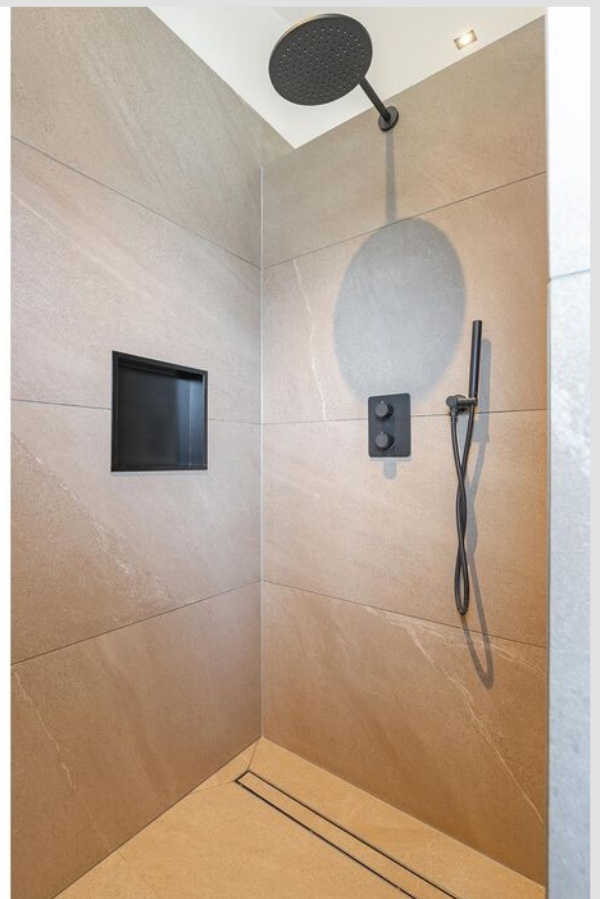


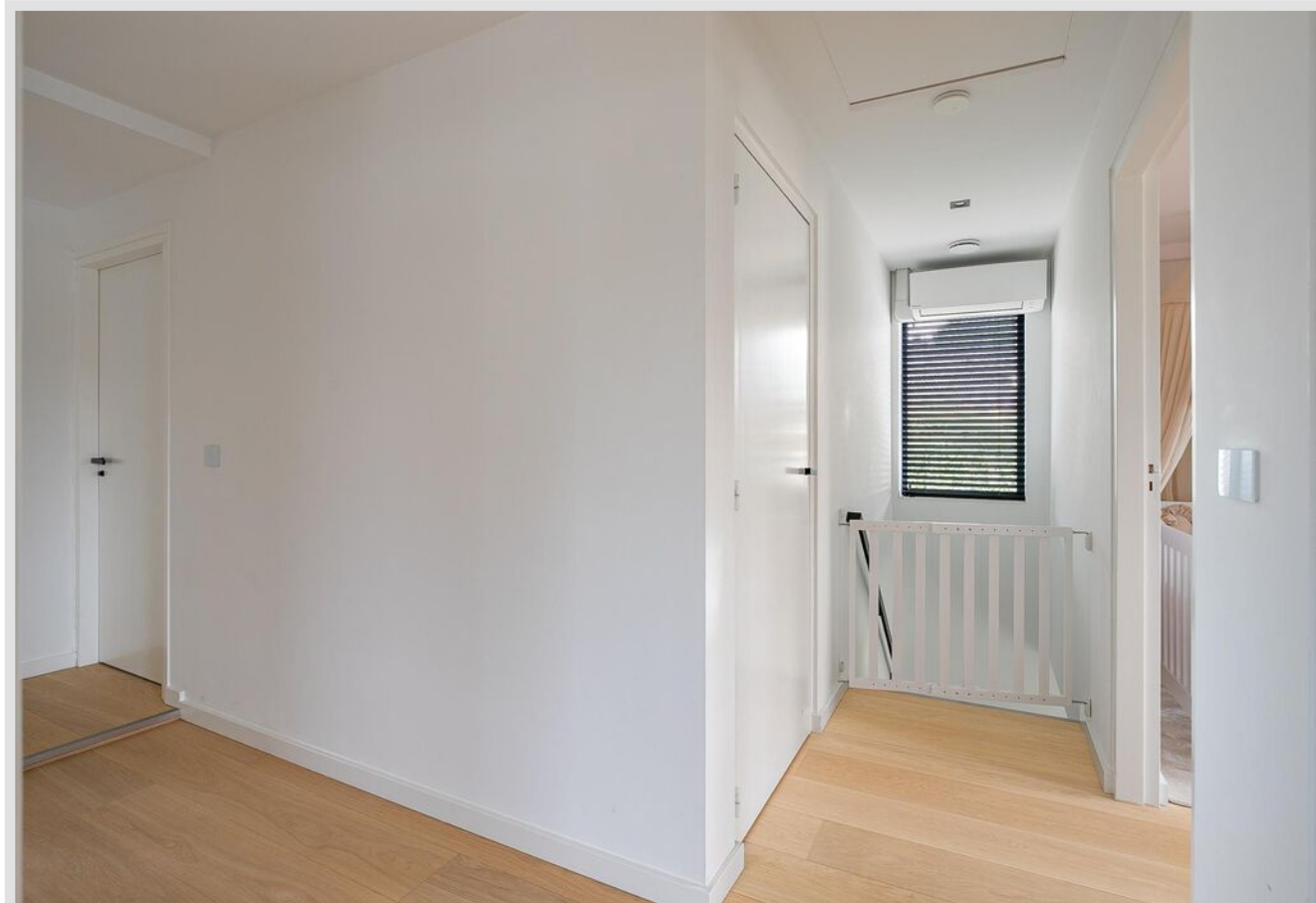
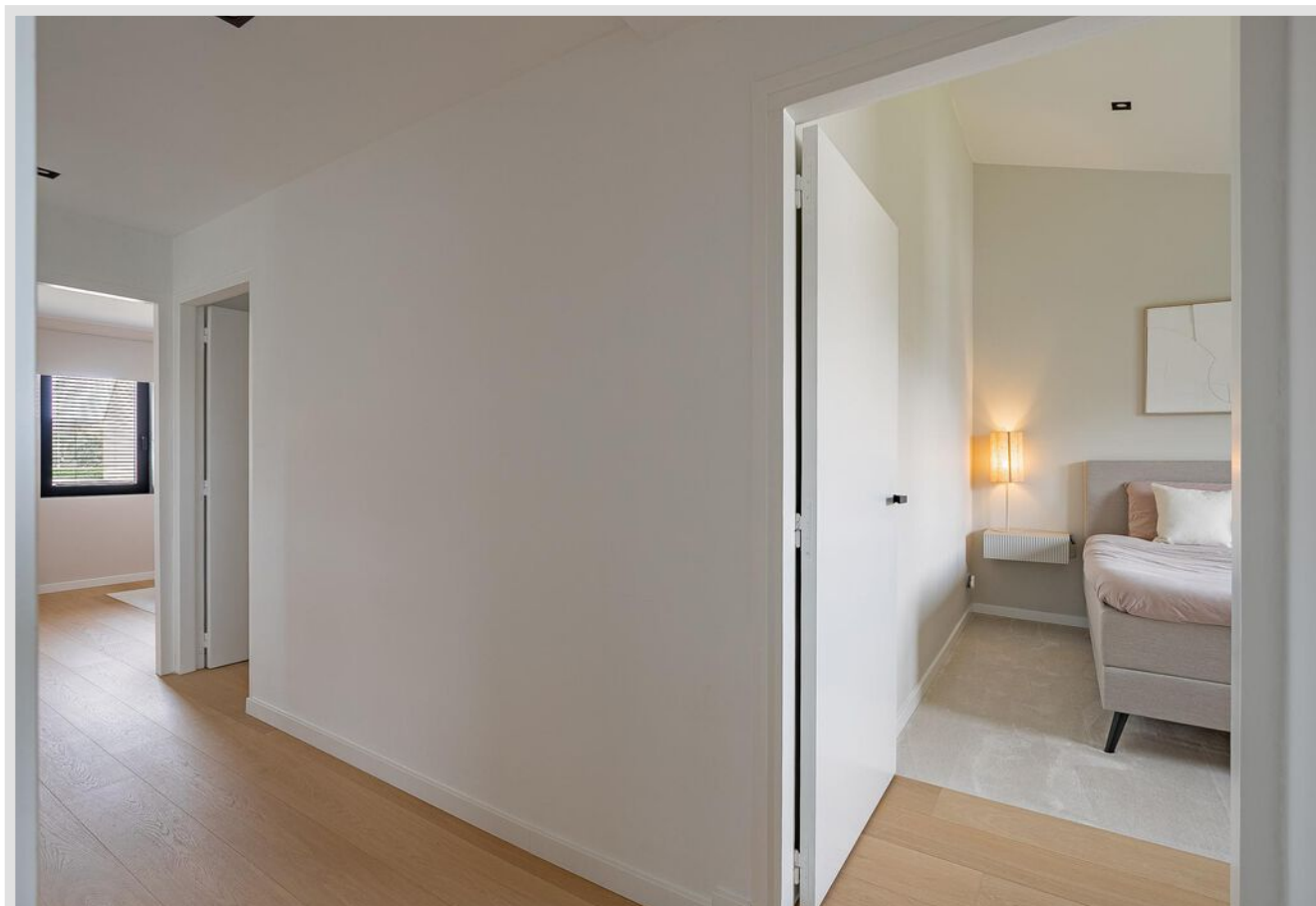






















PLATTEGROND

Begane grond



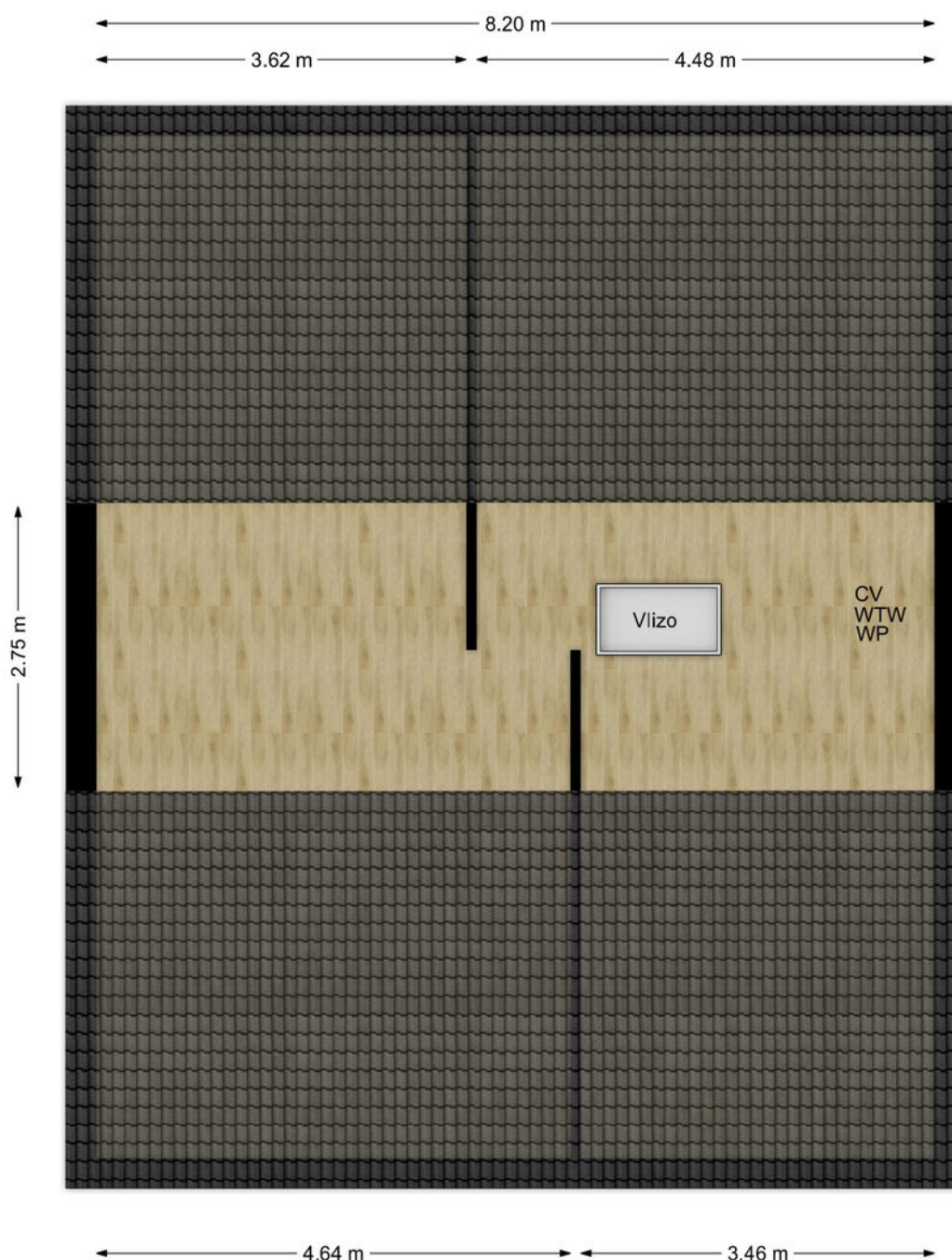
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

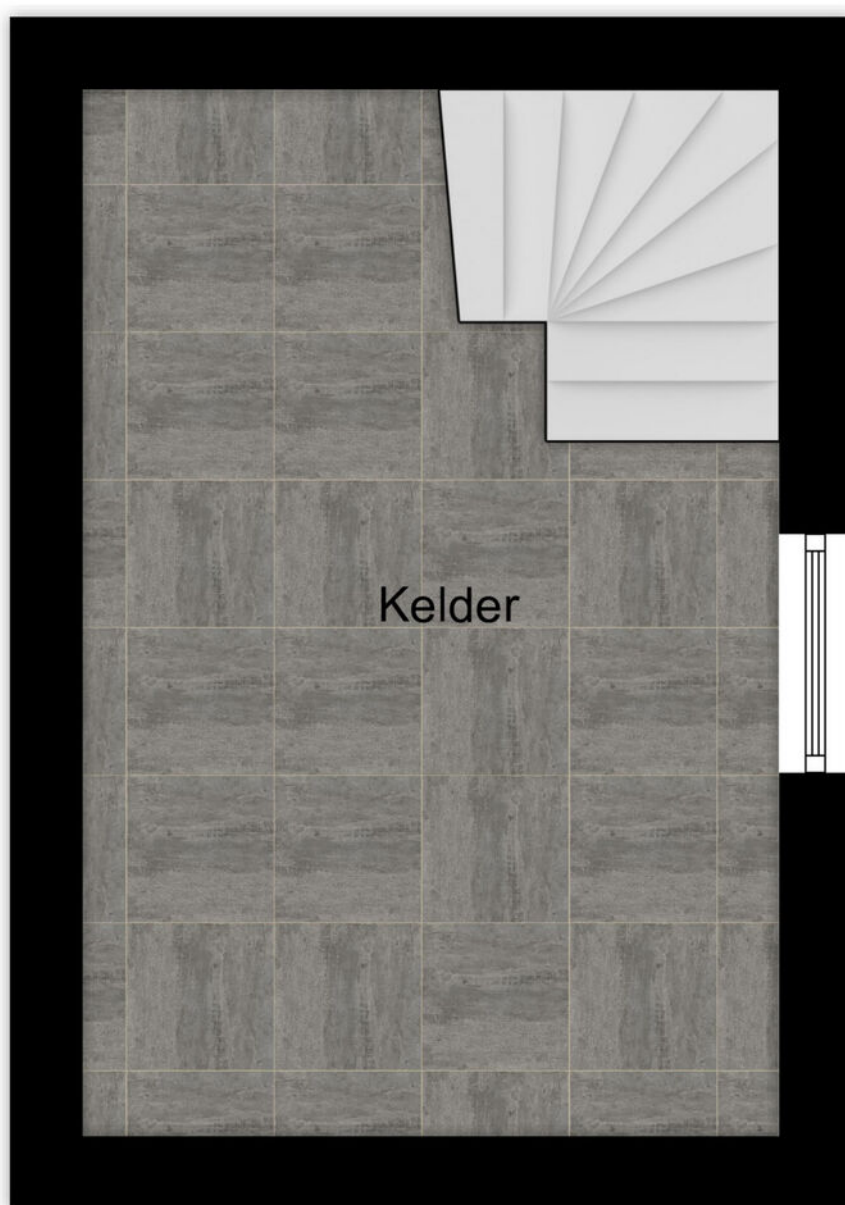
Zolder



PLATTEGROND

Kelder

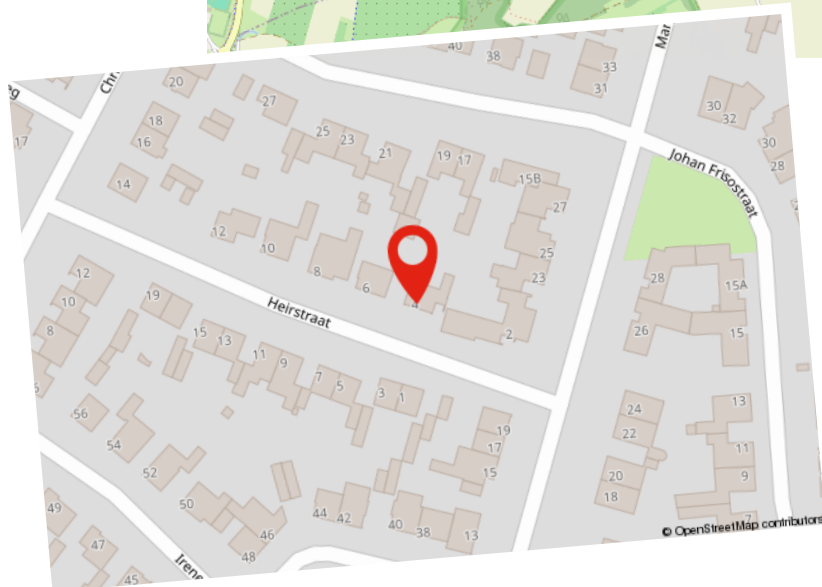
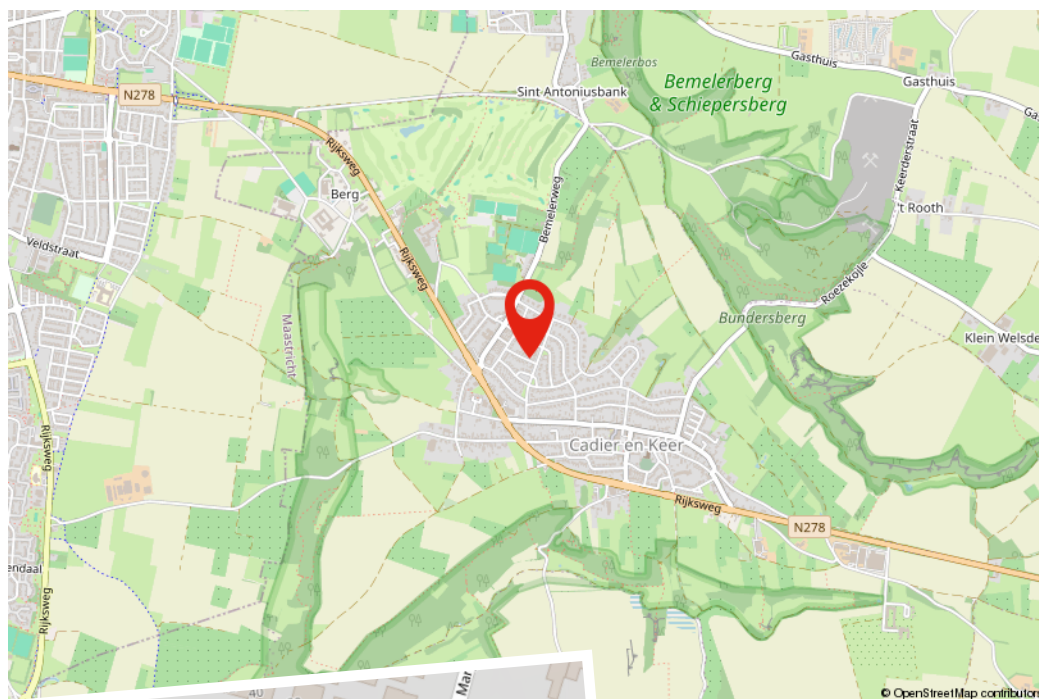
← 2.86 m →



↑ 4.30 m ↓

LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Cadier en Keer
Sectie	A
Perceel	3361

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.

kadaster



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 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- 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. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. 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.

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.

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

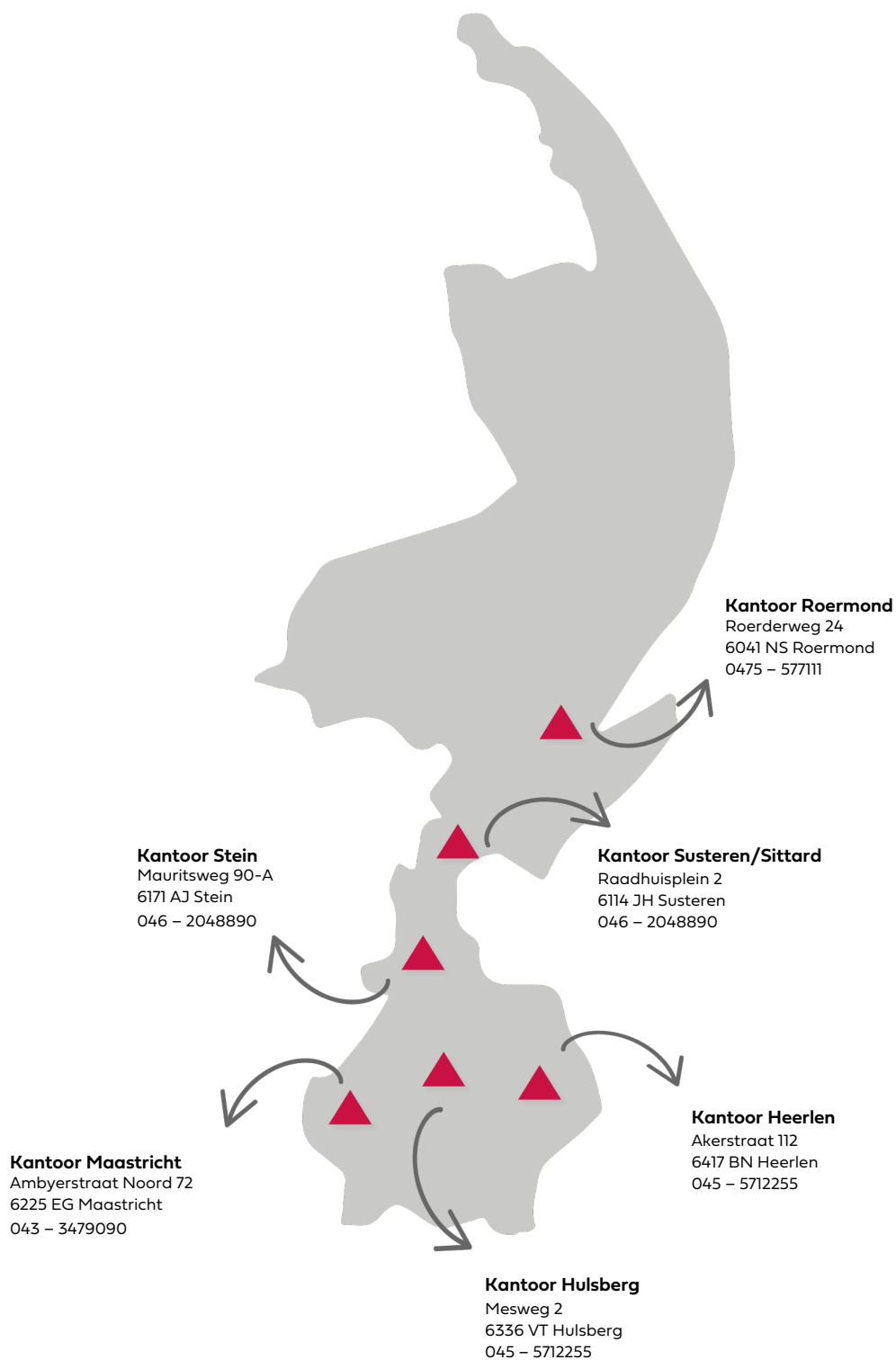
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 | 043 3479090