

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Margraten

Clermontstraat 14

Vraagprijs € 849.000 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
Raymond Tijssens

r.tijssens@damen-og.nl

043-3479090

06 25351606

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 849.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2015
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	448 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	230 m ²
Inhoud	900 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	12 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	20 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	169 m ²
Oriëntering	Oost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	-
---------------	---

CV ketel

CV ketel	2
Eigendom	Eigendom

Zonnepanelen	25
--------------	----

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel, hybride pomp, elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Bijzondere combinatie van wonen en extra woonruimte op loopafstand van het centrum; Clermontstraat 14 en 14A

Op een aantrekkelijke locatie, op loopafstand van het centrum van Margraten, bevindt zich deze ruime woning met een zelfstandige woonruimte aan de woning vast. Een bijzondere combinatie die volop mogelijkheden biedt en daarmee een brede doelgroep zal aanspreken. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen en tegelijkertijd de dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen handbereik wil hebben.

De volledig gerenoveerde hoofdwoning biedt alle ruimte om comfortabel te wonen, terwijl de naastgelegen woonruimte voor diverse doeleinden kan worden benut. Denk bijvoorbeeld aan inwoning van ouders of kinderen, mantelzorg, een eigen werk- of praktijkruimte of een extra woonruimte voor gasten. Ook kan de combinatie interessant zijn voor wie wonen en werken wil combineren.

(De exacte gebruiksmogelijkheden zijn uiteraard afhankelijk van de geldende bestemming, regelgeving en eventuele benodigde vergunningen.)

Een van de grote pluspunten is de ligging. Vanuit de woning loopt u gemakkelijk naar het centrum van Margraten, waar u terecht kunt voor winkels, dagelijkse boodschappen, horeca en diverse voorzieningen. Tegelijkertijd biedt de omgeving volop mogelijkheden om te genieten van het karakteristieke Zuid-Limburgse landschap.

Margraten staat bekend om zijn prettige woonomgeving, de combinatie van dorpse gezelligheid en goede bereikbaarheid en de ligging midden in het prachtige Heuvelland. Vanuit hier zijn onder andere Maastricht, Valkenburg en Gulpen goed bereikbaar.

Tegelijkertijd ligt het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland letterlijk om de hoek. Wandelen, fietsen en genieten van het landschap kan vanuit de woning eenvoudig worden gecombineerd met het gemak van wonen nabij het dorpscentrum.

INDELING

Begane grond 14:

Royale ontvangsthal (ca. 15 m²) met garderobe, meterkast en vide en hardhouten verdiepingstrap. Toiletruimte met wandcloset en wastafel met fonteintje. Woonkamer met een natuurstenen vloer (met vloerverwarming) en schuifpui naar de achtertuin. Door de grote ramen is er ruim voldoende daglichttoetreding. De royale open volledig vernieuwde leefkeuken van Siematic met verlichting, met alle moderne MIELE apparatuur, o.a. Cooker, Inductiekooplaats met geïntegreerde afzuiging (BORA), vaatwasser, stoomoven/ combi-oven, composietblad en koffiecorner. Waskast / voorraadmast met witgoedaansluitingen en de waterontharder.

Eerste verdieping 14:

Riante overloop met massief eikenhouten vloerplanken, 4 ruime slaapkamers (ca. 20, 16, 12 en 10 m²) met massief eikenhouten vloerplanken. Badkamer met teak houten badmeubel met 2 natuurstenen waskommen, inloop regendouche, ligbad en wandcloset. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en Marokkaanse plavuizen op de vloer en aan de wand. Centraal op de eerste verdieping is er airconditioning.

Zolder:

Via een vlizotrap is een praktische bergvliding toegankelijk. Hier is de nieuwe Hybride CV-installatie en boiler gesitueerd.

Tuin/Overig:

Parkeergelegenheid aan de voorzijde van het woonhuis. Aan de rechterzijde is nog een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere personenauto's, die deels middels een houten poort afgesloten kan worden. In totaal kunnen er met gemak 5 auto's op eigen terrein geparkeerd worden. De omheinde achtertuin beschikt over meerdere terras met Vietnamese hardsteen, is onlangs opnieuw ingericht en een groot houten tuinhuis (ca. 20 m²) met poort, waardoor dit zeer geschikt is voor het stallen van tuingeredschap, fietsen en/of aanhangwagens.

Begane grond 14A:

Middels een eigen ingang aan de voorzijde van het pand is nummer 14a toegankelijk. Momenteel is dit een heel net ruim geheel vernieuwde maisonnette met een nieuwe badkamer.

De begane grond is ingedeeld met een ruime keuken met alle moderne apparatuur; Koel/vries combinatie, magnetron, heteluchtoven, vaatwasser en een inductiekooplaat. Een riante woonkamer met een open trap naar de eerste verdieping, een toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De volledige begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is de patio tuin toegankelijk.

Eerste verdieping 14A:

Op de eerste verdieping is er een slaapkamer met een nieuwe badkamer; voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. En een gloednieuwe CV-ketel.

Momenteel is nummer 14a ingericht als woonruimte, maar ook zeker uitermate geschikt als werkruimte (kantoor/praktijk).

Bijzonderheden:

- Aparte woon-/werkruimte voorzien van een eigen huisnummer (14-A), is separaat toegankelijk en voorzien van eigen keuken-/toiletruimte. Voor ondernemers kan dit fiscaal zeer aantrekkelijk zijn;
- Energielabel A;
- Grotendeels vernieuwd de afgelopen 2 jaar;
- Nieuwe keuken met Miele apparatuur;
- Vloerverwarming op begane grond en badkamer (14);
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer (14A);
- De woning beschikt over 25 zonnepanelen met een gemiddelde opbrengst van circa 7600 kWh.
- 2 nieuwe CV-Installatie's (een hybride)
- Aanvaarding: in overleg.
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

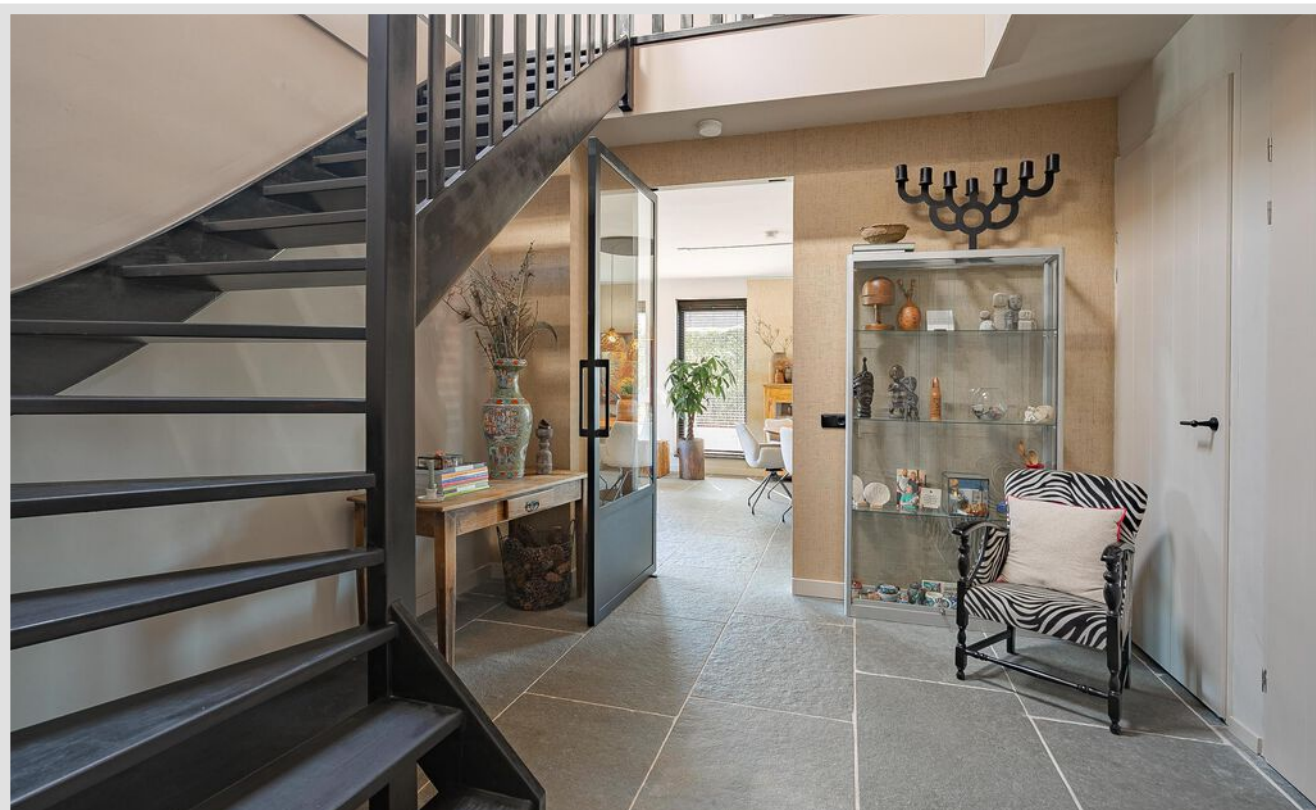
Ligging:

De woning ligt op een steenworp afstand van het dorpscentrum met supermarkt en overige dorpsvoorzieningen, alsmede op loopafstand van de diverse sportaccommodaties en de multifunctionele accommodatie met o.a. de basisschool, peuterspeelzaal, bibliotheek en sporthal. Binnen 5 minuten loopt men aan alle zijden het buitengebied in.

Margraten ligt gunstig t.o.v. de uitvalswegen / busverbindingen naar Maastricht, Heerlen, Valkenburg en Aken.

WONING

in beeld







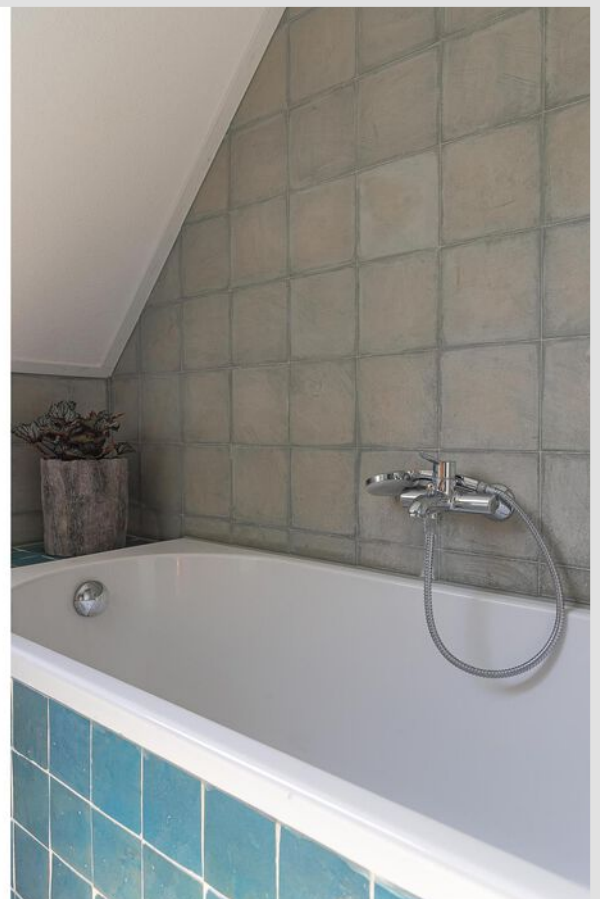










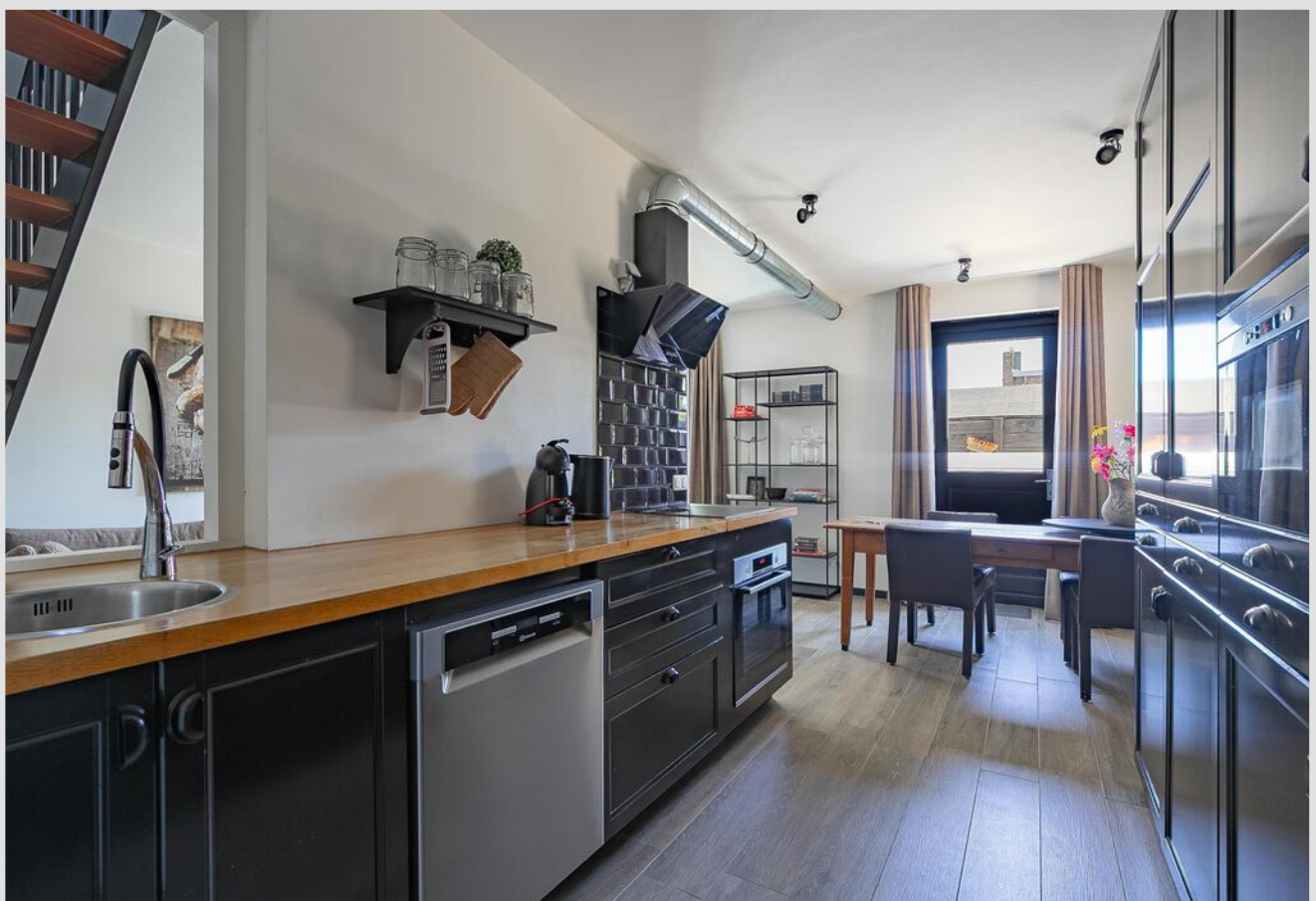
























PLATTEGROND

begane grond



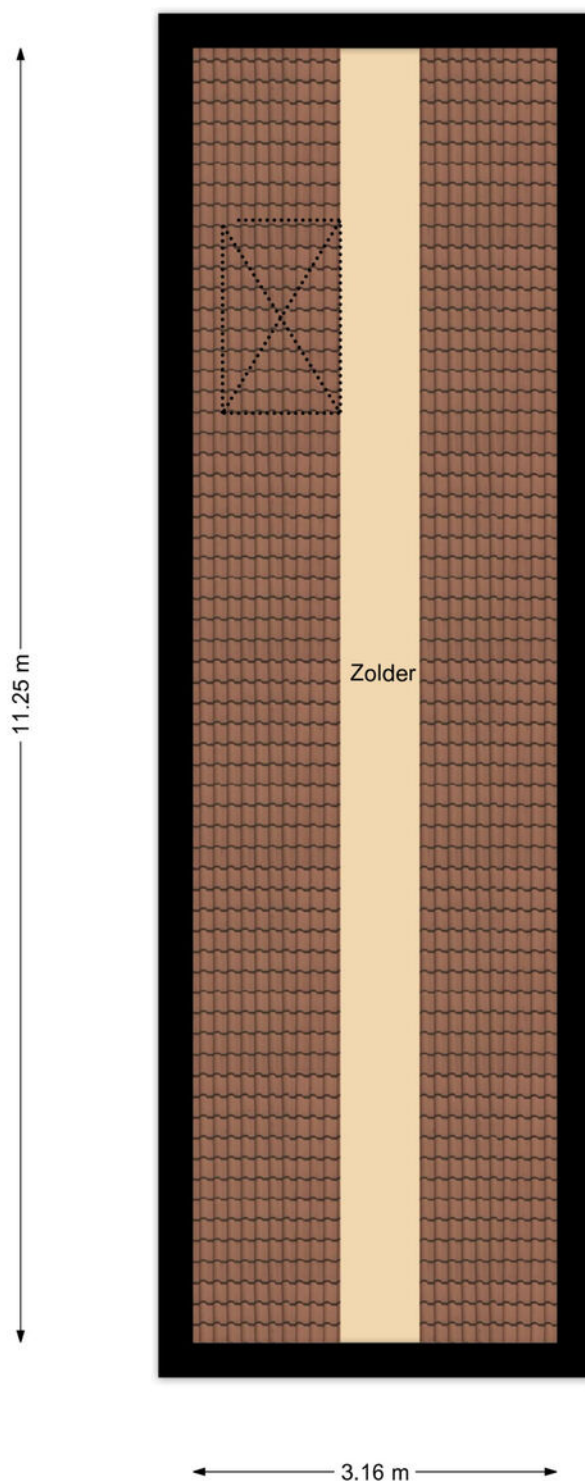
PLATTEGROND

eerste verdieping



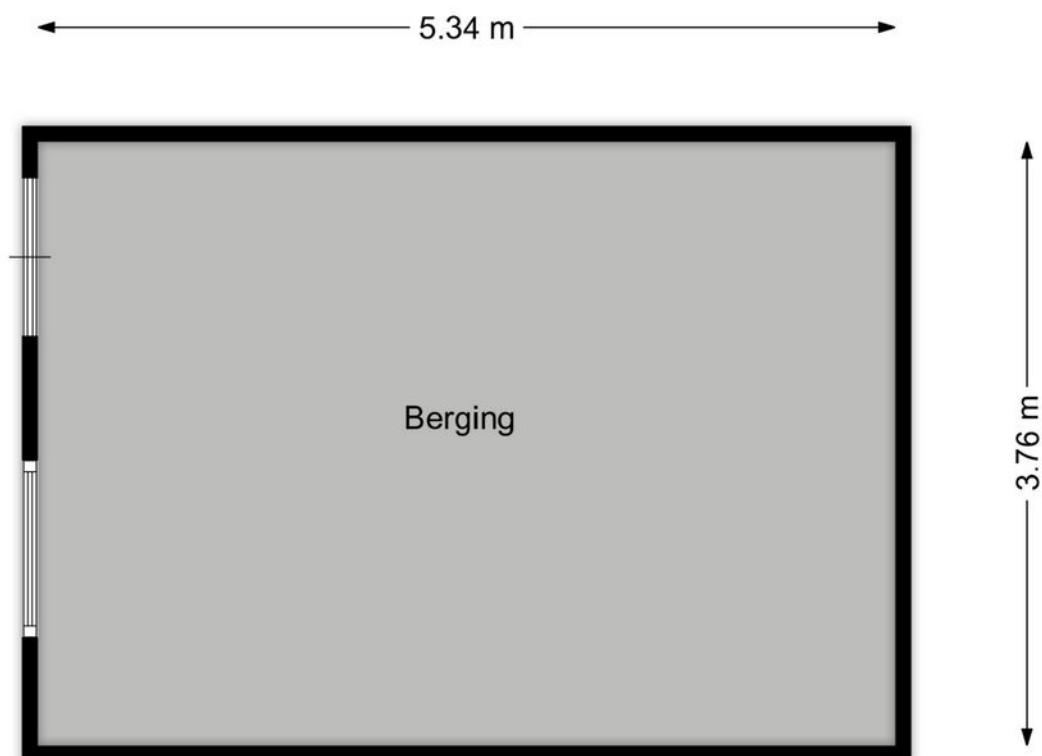
PLATTEGROND

zolder



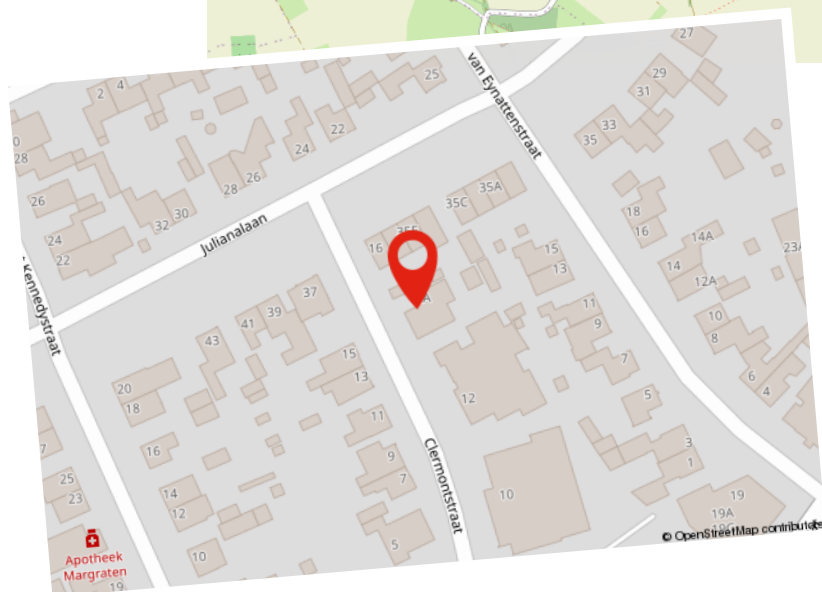
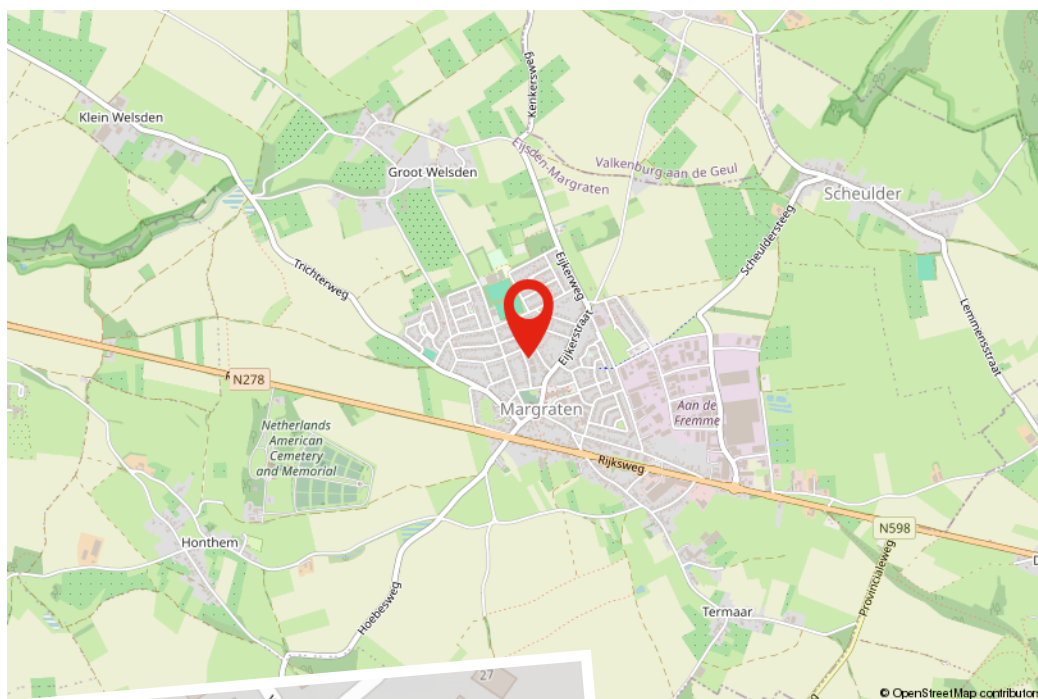
PLATTEGROND

berging



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Margraten	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7026	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 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 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

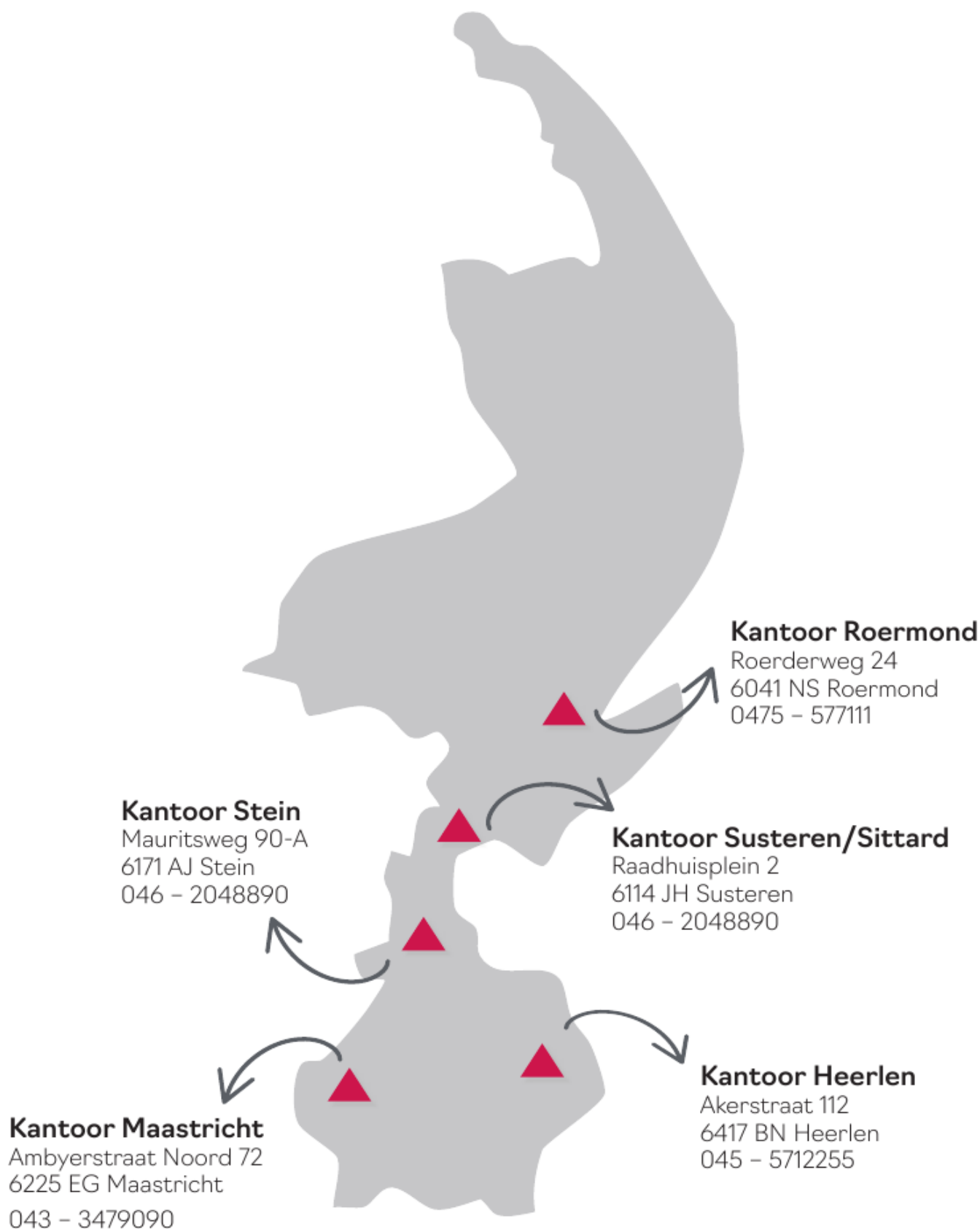
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 | 043 3479090