

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Sittard

Ross van Lenneplan 2

Vraagprijs € 2.995.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Sittard/Susteren
Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren

046 2048890
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
Maurice van Bezel

m.vanbezel@damen-og.nl

046 2048890

06 54968891

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 2.995.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2009
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2610 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	516 m ²
Inhoud	1800 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	81 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	107 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	in villawijk "De Kollenberg"
---------	------------------------------

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, gashaard
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een prachtige plek in de prestigieuze woonwijk "De Kollenberg" in Sittard ligt dit riante woonhuis. De ligging typeert zich door de rust en groen. In de nabijheid zijn natuur- en wandelgebieden gelegen. Toch is dit dicht bij alle voorzieningen die de stad te bieden heeft. De historische binnenstad van Sittard is namelijk op loopafstand gelegen.

De villa is schitterend gelegen op een riant perceel (2.610 m²) waar u optimale privacy heeft. De natuurlijke hoogteverschillen van de Kollenberg zorgen, in combinatie met de groene aanplant, voor deze privacy.

De woning kenmerkt zich door de heerlijke ruimtes, een enorme hoeveelheid daglicht en speelse hoogteverschillen. Verder is er vanuit bijna alle ruimtes een prachtig contact met de tuin.

Het woonhuis is in 2009 gebouwd, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen. De architectuur is modern en strak.

LOCATIE

De wijk "de Kollenberg" is gelegen aan de zuidoost zijde van het centrum van Sittard, centraal in Limburg met uitstekende verbindingen met Eindhoven-Amsterdam en Maastricht-Luik. Deze villa ligt aan de voet van "de Kollenberg" en is omgeven door groen en een zeer ruim stratenpatroon. Kortom gelegen in een van de mooiste wijken van Limburg!

TUIN MET ZWEMBAD

Zeer ruime achtertuin met prachtige, volgroeide bomen en veel groen. Direct achter de woning is het deels overdekte terras gelegen. Hier ligt ook het verwarmde zwembad (11 x 5m) met roldeck en volledig automatische filterinstallatie (gesitueerd in het souterrain van de woning). Bij het zwembad is een separate buitendouche geplaatst. Naast de woning ligt een praktische tuinberging.

"Hoger" in de tuin ligt een prieel, vanwaar er een zeer mooi uitzicht is over de gehele woning en tuin.

INDELING

Souterrain

Het souterrain is verdeeld in twee ruimtes. De eerste ruimte betreft een prachtige, multifunctionele woonruimte (met daglicht). Hier is tevens een complete keuken gesitueerd.

Verder is hier de technische ruimte. Hier zijn onder andere de filterinstallatie van het zwembad, een van de warmtepompen geplaatst.

Parterre

Een royale hal met garderobekast en het gastentoilet. Naast de hal is de kantoorruimte gesitueerd. Handig om vanuit de hal entree zakelijke gasten direct in de kantoorruimte te kunnen ontvangen.

De grote 'Anyway' deur zorgt voor de verbinding tussen de hal en de leefruimte op de begane grond. U komt de leefruimtes op een centrale plek binnen met recht voor u een prachtig zicht op de tuin en het terras.

Er zijn twee woonkamers. Deze zijn middels schuifdeuren af te sluiten.

Het eetgedeelte en de keuken zijn in de andere vleugel gesitueerd met eveneens een pracht contact met buiten. De keukenruimte is voorzien van een luxe 'Bulthaup' keuken met 'Gaggenau' inbouwapparatuur. In de woonkamer en in de eetkamer zijn sfeervolle gashaarden geplaatst.

De dubbele garage biedt plaats aan 2 auto's en is voorzien van een elektrisch bedienbare poort en twee oplaadpunten voor elektrische auto's.

In de garage is tevens een toiletruimte geplaatst. Vanuit de garage is het souterrain bereikbaar.

Eerste verdieping

De brede hardstenen trap leidt naar de eerste verdieping. Deze is verdeeld in twee delen. Links van de trapopgang komt u in de master bedroom. Deze riante slaapkamer heeft een eigen kleedruimte met inbouwkasten. Ook is er een schitterend zicht over de achtertuin en de groene omgeving. De master bedroom is verder voorzien van een eigen luxe badkamer voorzien van een centraal geplaatst ligbad, een duo inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet.

Rechts vanuit de trapopgang zijn de overige 4 slaapkamers gesitueerd. Ook is hier een separaat toilet gesitueerd. De tweede badkamer is ruim en compleet ingericht met een douche, ligbad en een driedubbele wastafel.

Vanuit zowel de overloop als vanuit 3 slaapkamers is het riante dakterras bereikbaar.

Op de verdieping vind u ook een wasruimte en tweede technische ruimte.

Typisch aan de ruimtes op de verdieping zijn de speelse hoogte verschillen en het prachtige zicht op de tuin, dat u vanuit bijna elke ruimte heeft.

DOMOTICA

De gehele woning is voorzien van vele handige gadgets. Zo zijn licht, raambekleding, verwarming, muziek met een app bedienbaar. Daarnaast heeft elke ruimte heeft een eigen touchpad met de mogelijkheid om de functies in die ruimte te bedienen. In de keuken is een uitgebreid bedieningspaneel geplaatst. Vanuit dit paneel zijn, net als met de smartphone app, alle functies in de woning te bedienen.

DUURZAAMHEID

De woning is nagenoeg gasloos. Enkel de sfeerhaarden worden gestookt op gas. Verwarming, warmwatervoorziening etc. zijn allen elektrisch. Zo zijn er warmtepompen aanwezig en liggen er 104 (!) zonnepanelen op het dak.

Het isolatiepakket van de woning is zeer goed. De woning heeft dan ook niet voor niets een 'A-label'.

BIJZONDERHEDEN

- Toplocatie! Prachtig gelegen in de villawijk "De Kollenberg";
- Perceeloppervlakte 2.610 m²;
- Riante woonoppervlakte wonen 516 m²;
- Bouwperiode 2009;
- Laadstation 2 elektrische auto's;
- Volledig Domotica systeem;
- A-label woning;
- Zeer mooie en luxe afwerking;
- Geheel voorzien van vloerverwarming;
- Alle binnendeuren zijn praktische en luxe 'Anyway' deuren;
- Verwarmd buitenzwembad;
- Alle afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

WONING

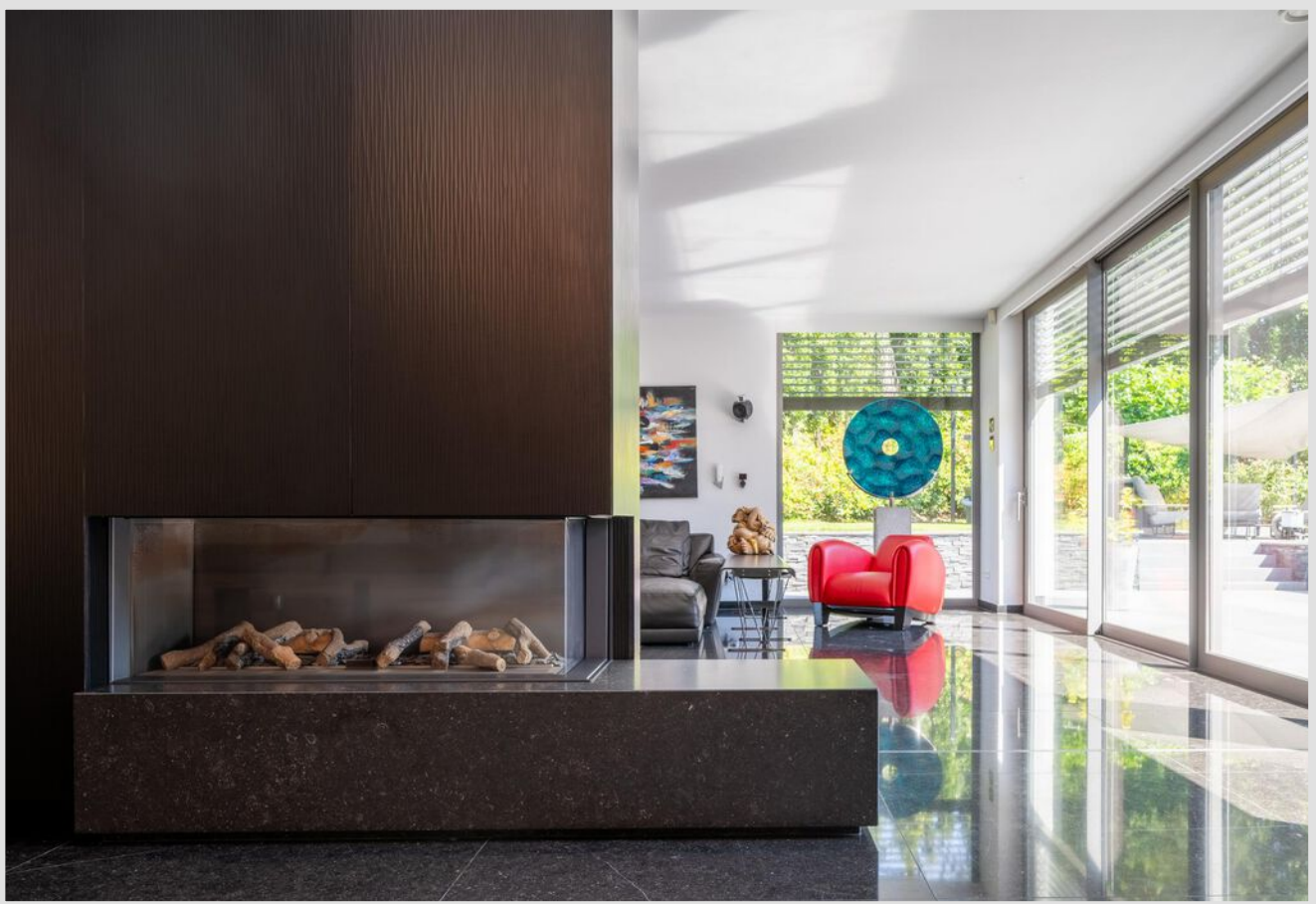
in beeld











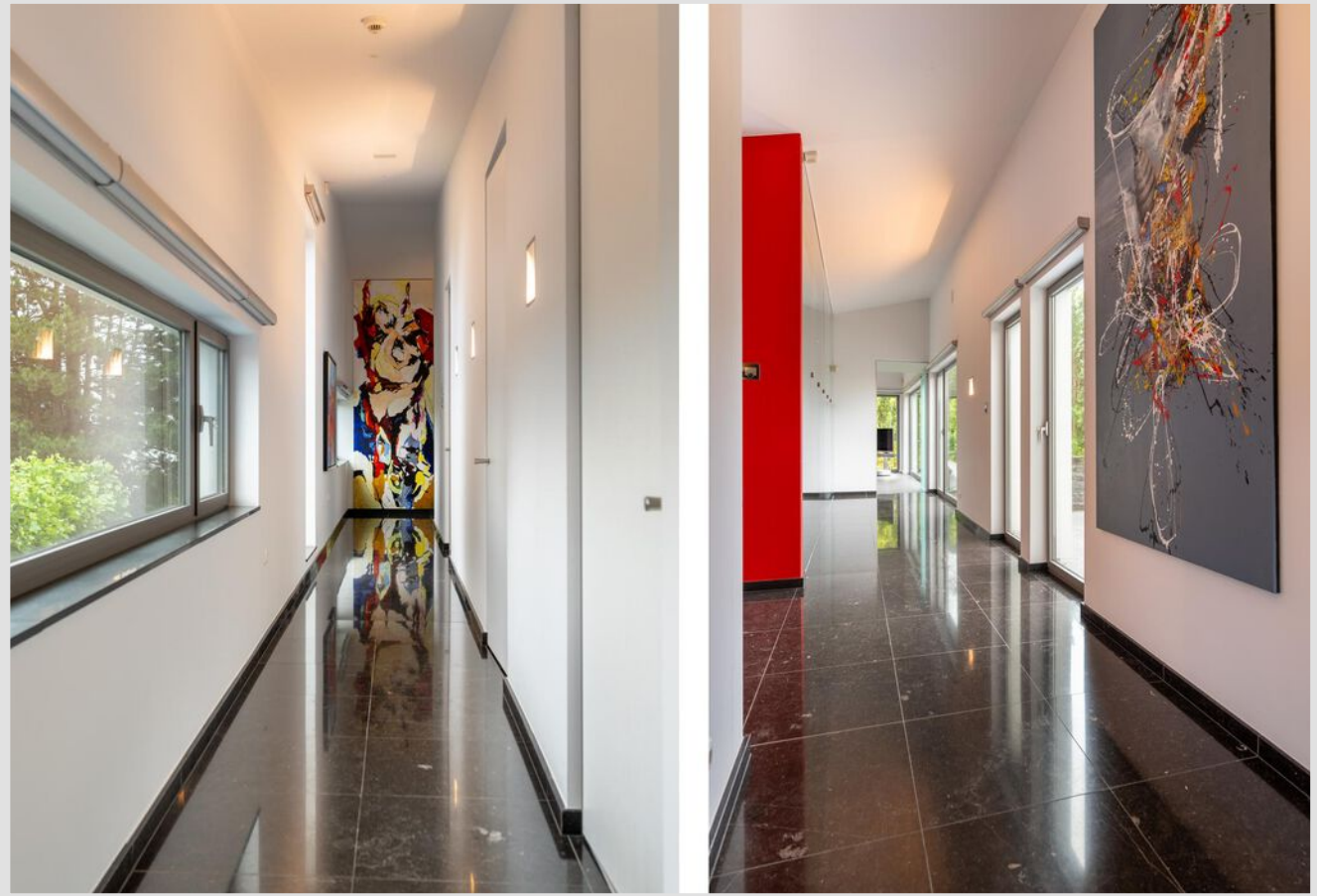
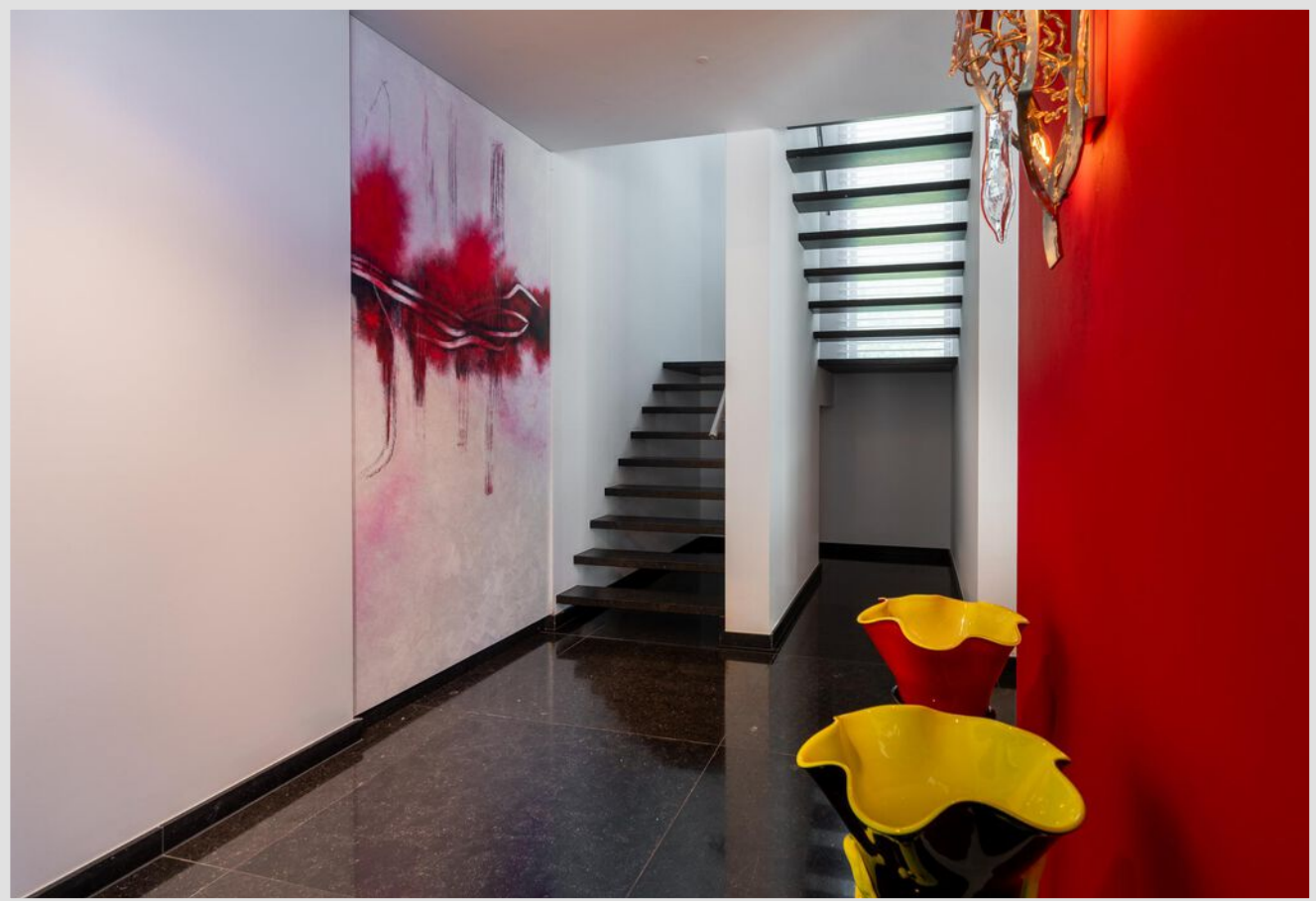


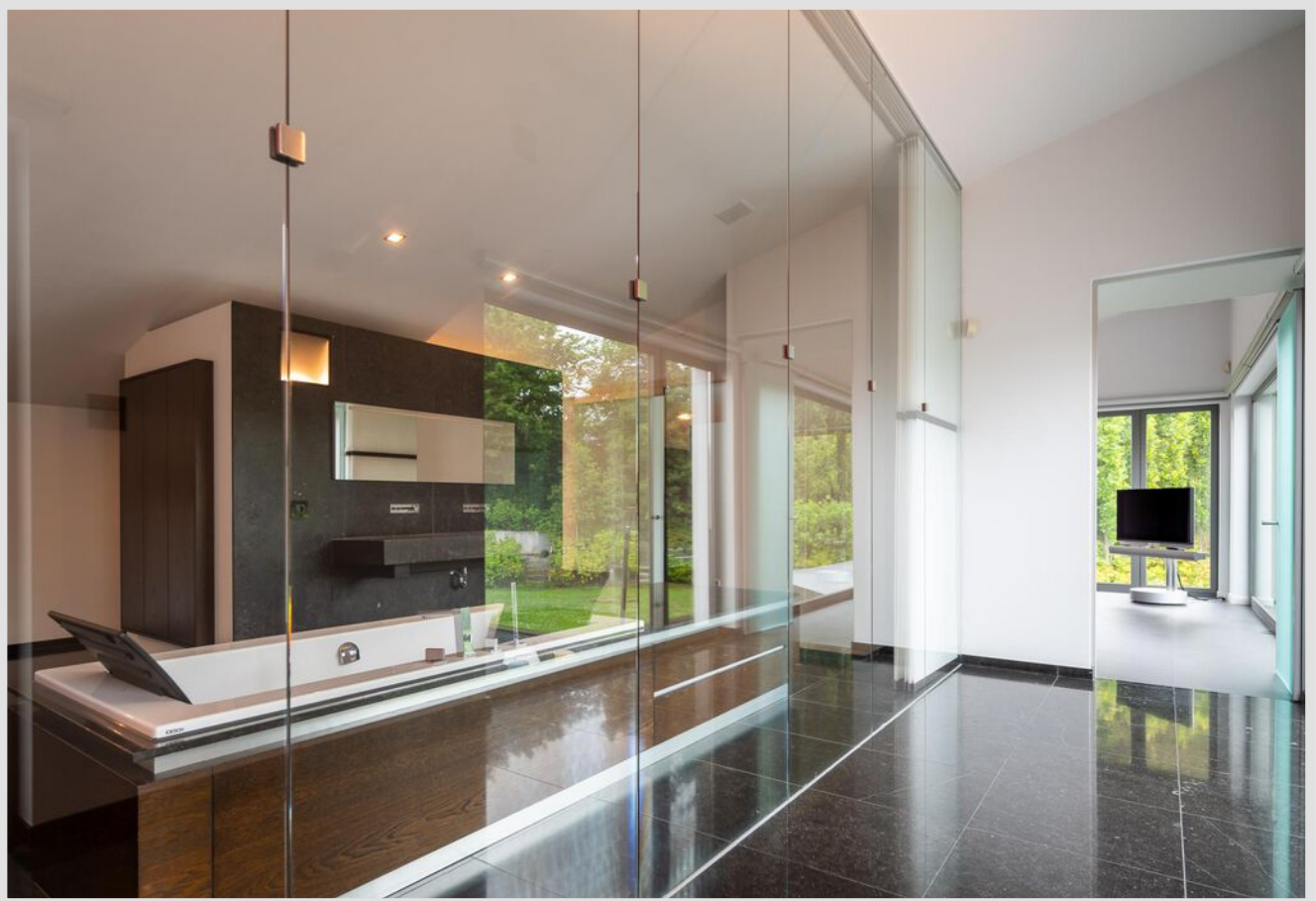






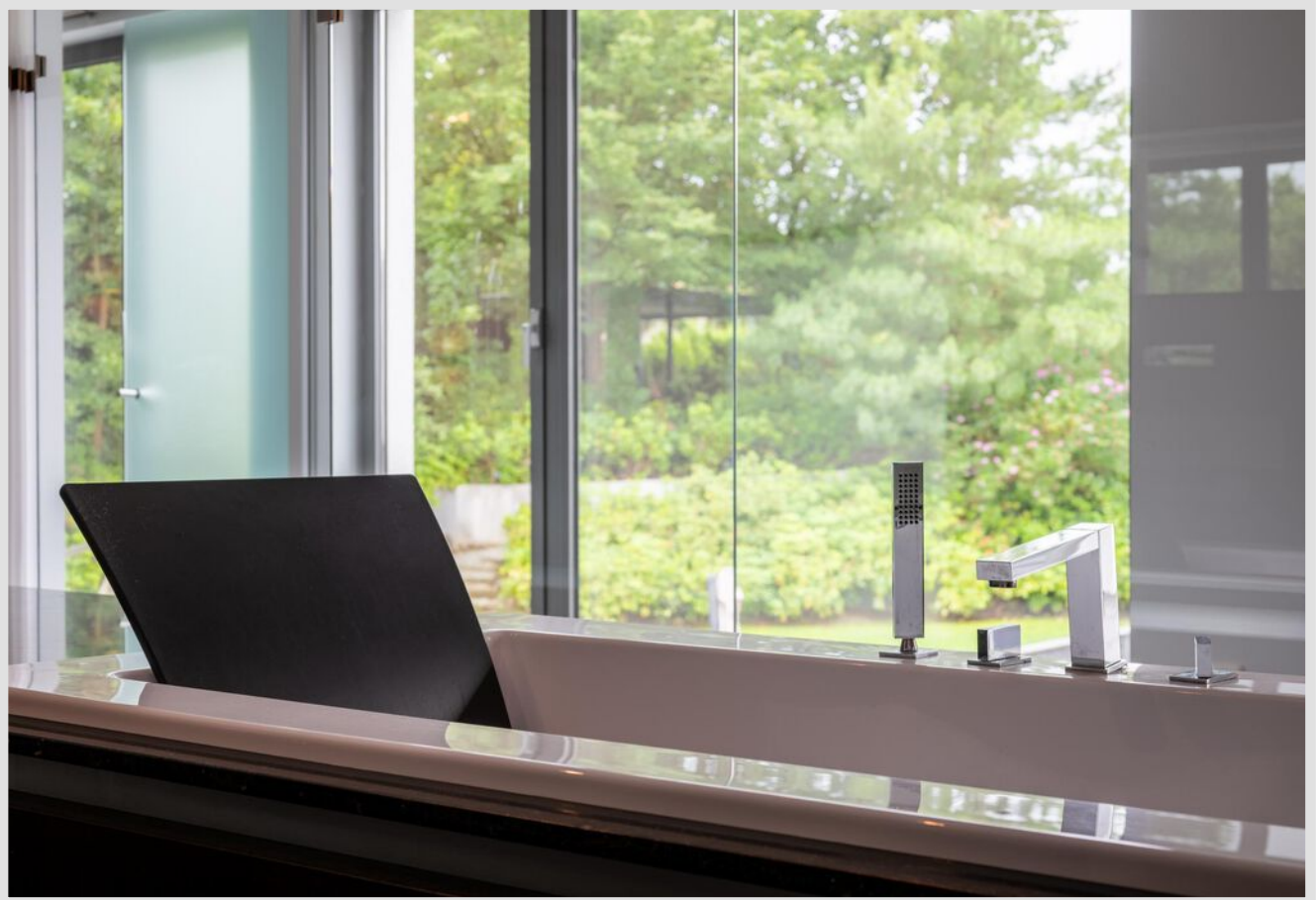




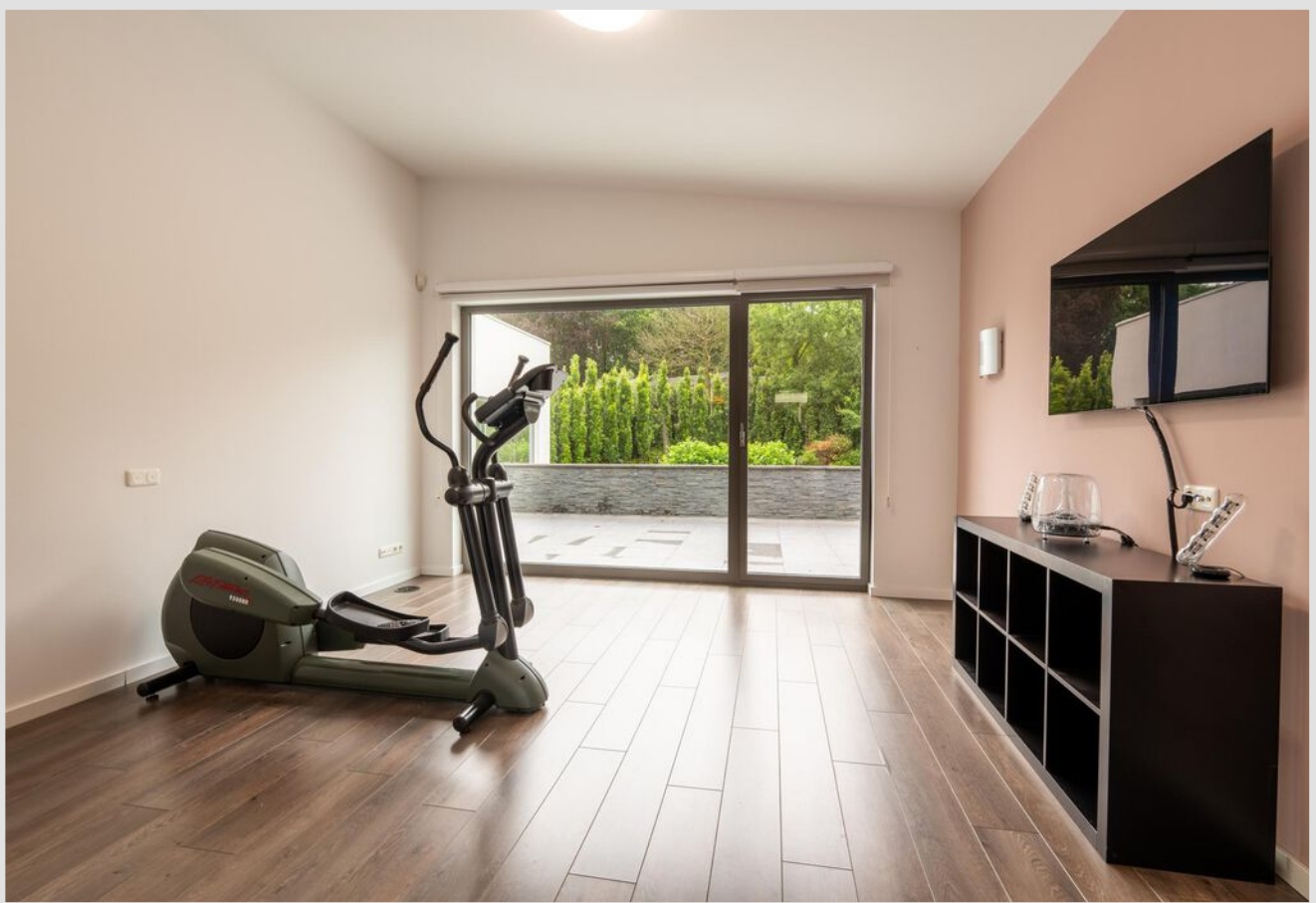














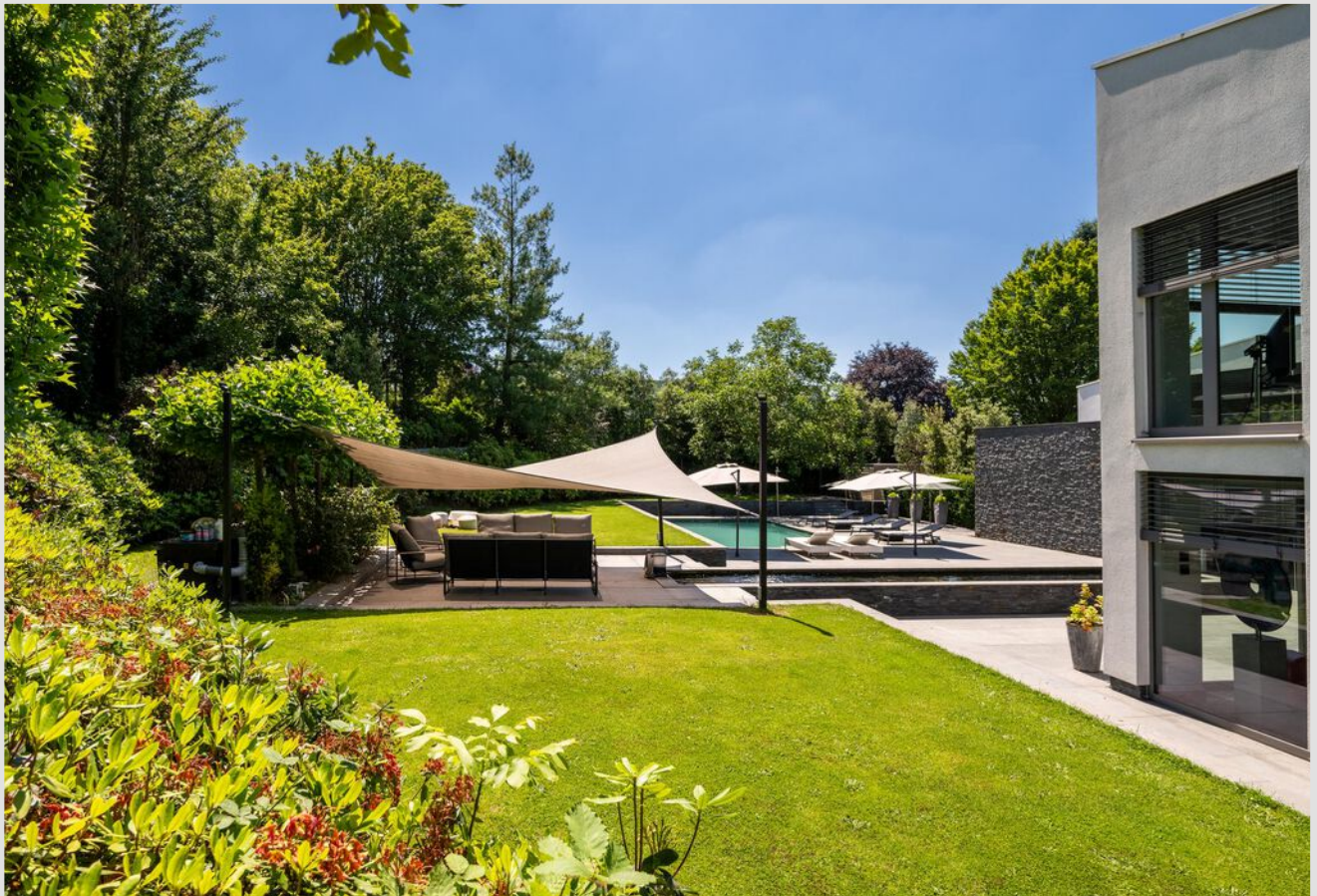


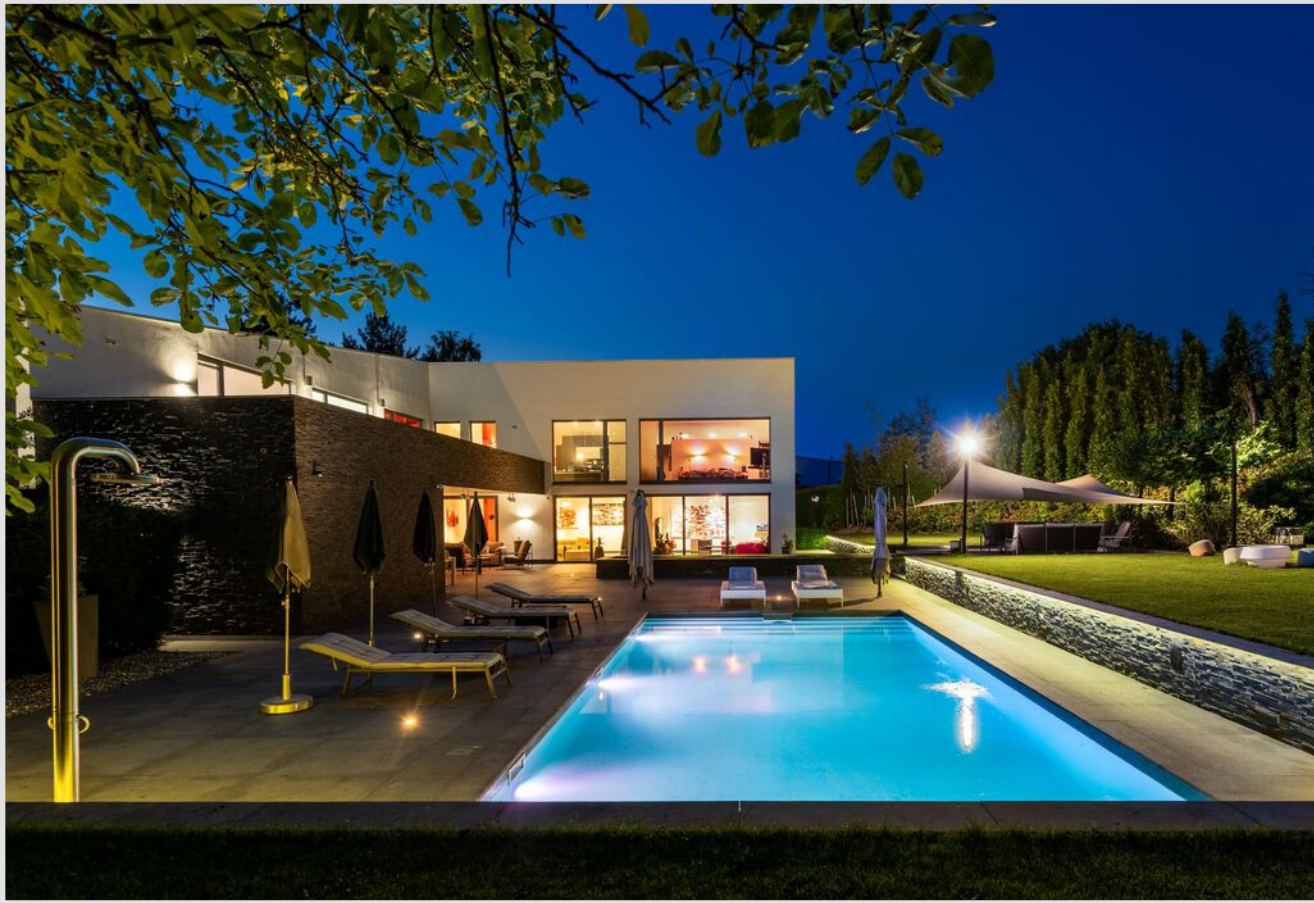
















PLATTEGROND

Begane grond



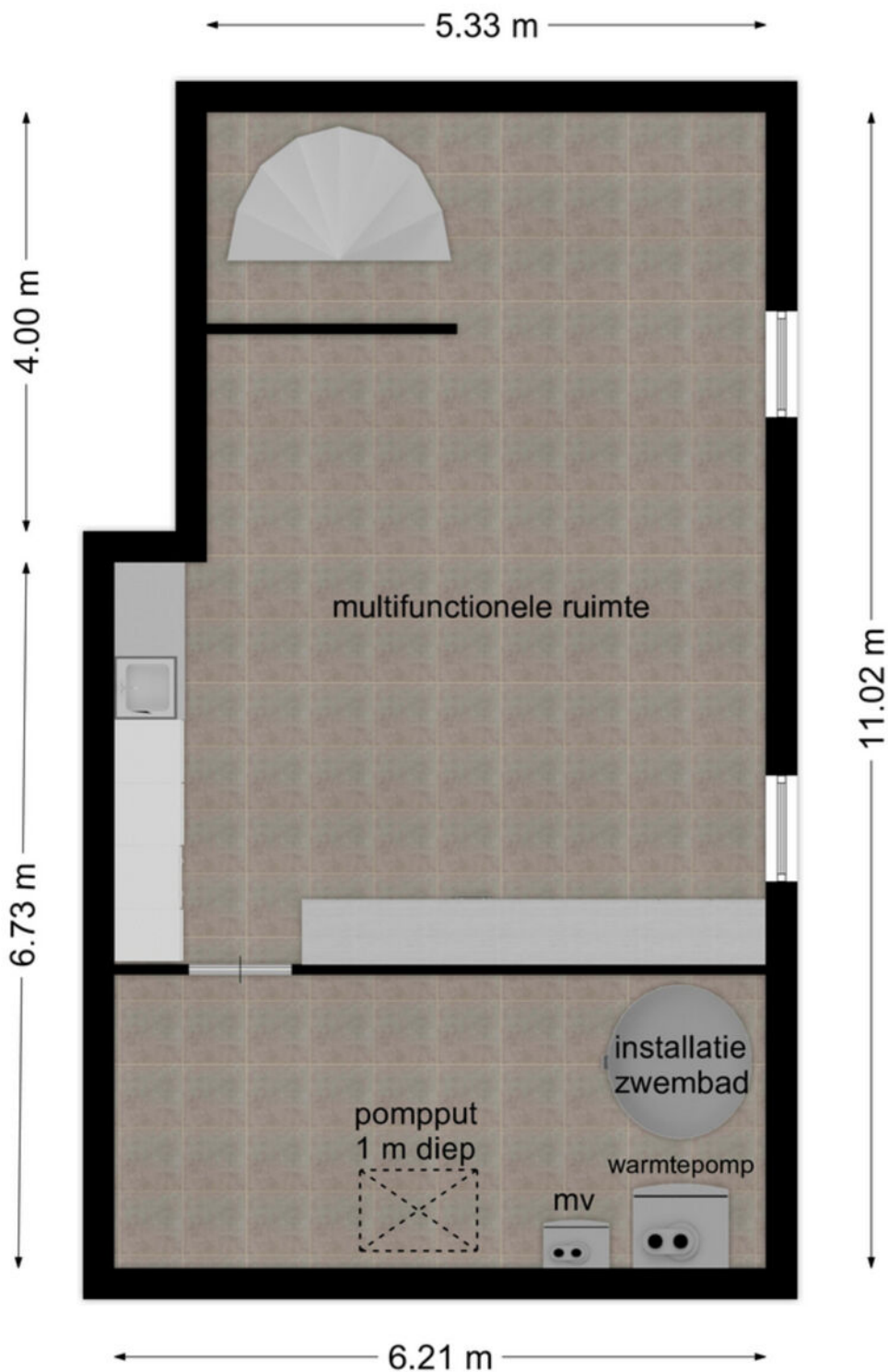
PLATTEGROND

Eerste verdieping



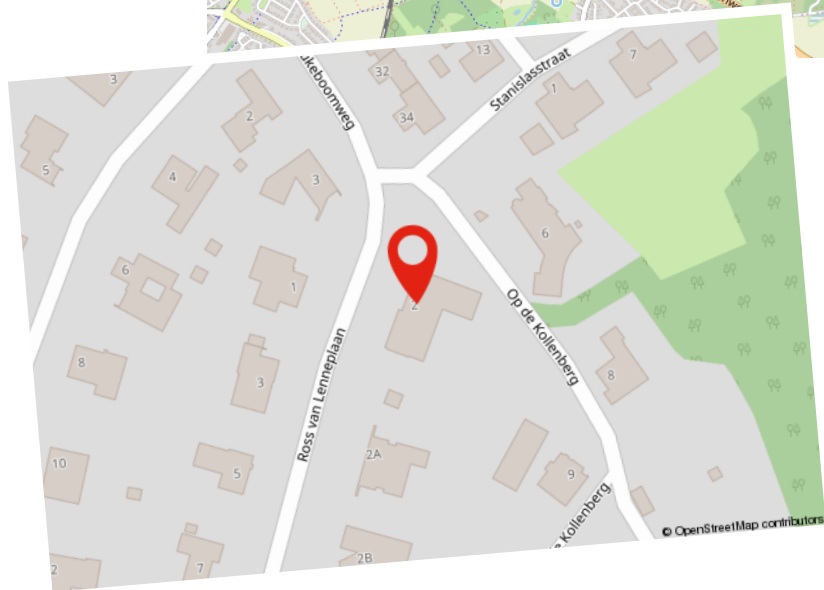
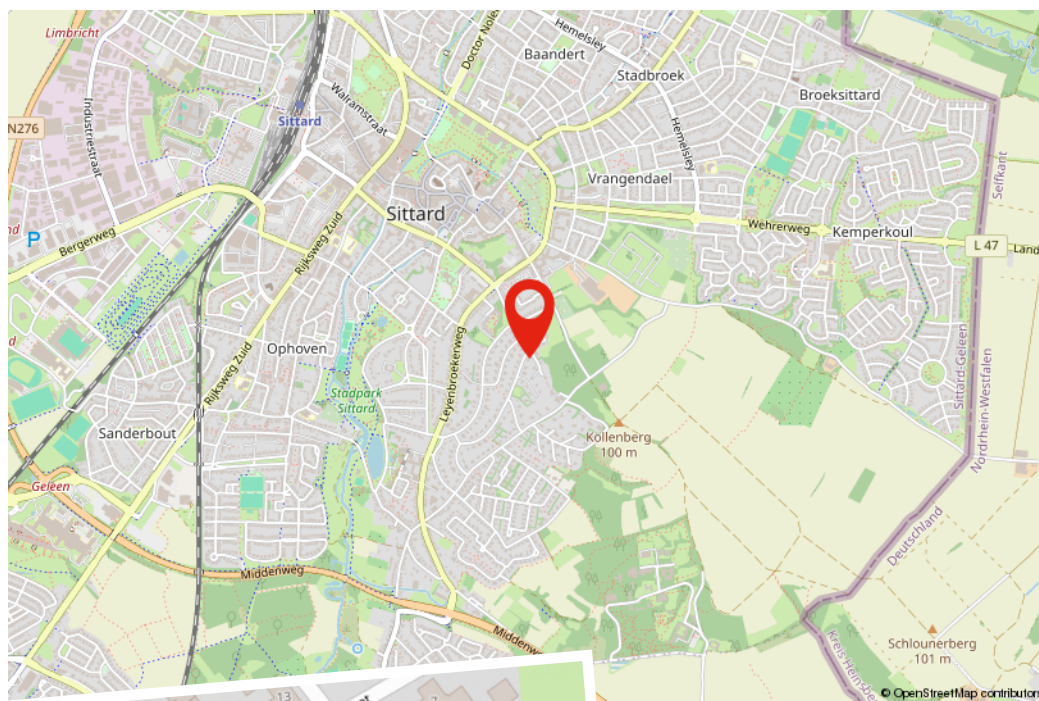
PLATTEGROND

Kelder



LOCATIE



Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	G
	Kadastrale grens	Perceel	1979
	Voorlopige grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 februari 2012
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 hypotheek 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 vakantiewoning 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 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

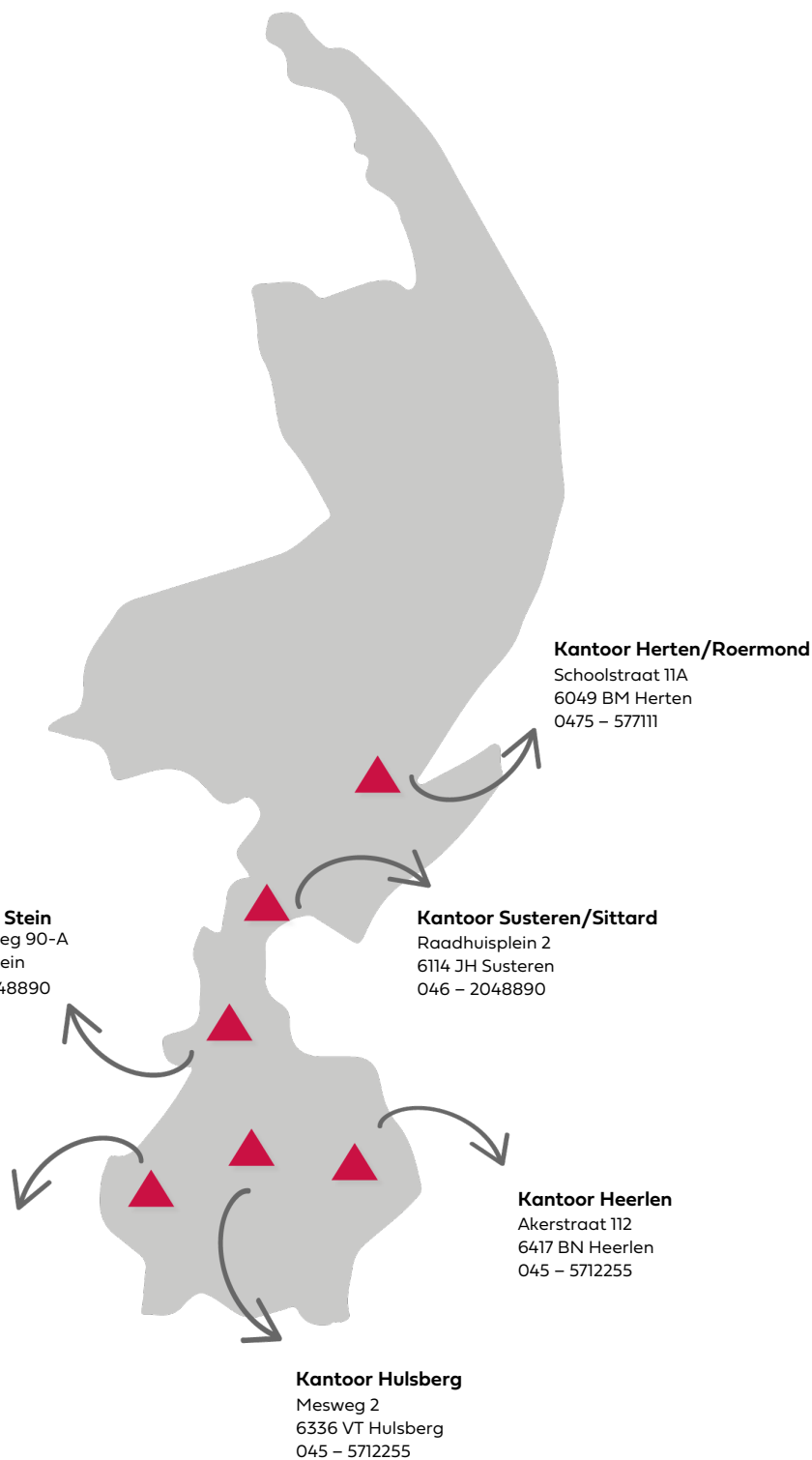
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 046 2048890