

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond
Kitskensdal 29

Vraagprijs € 635.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond

0475 577111
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
Luc Sonntag

l.sonntag@damen-og.nl
0475-577111
06 31795797

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1328 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	141 m ²
Inhoud	575 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	24 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	39 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Tuint oppervlakte	1200 m ²
Oriëntering	Noord
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas Xtreme 36
Bouwjaar	2024
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel en elektrische vloerverwarming
Heeft schuur/berging	In pandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op prachtige locatie en in het groen ligt deze gemoderniseerde vrijstaande woning. De woning is gelegen in een verkeersluwe en rustig hofje en is de afgelopen jaren door de verkopers grotendeels gemoderniseerd waardoor de woning instapklaar is.

Het levensloopbestendige karakter van de woning, met ook een badkamer en slaapkamer op de begane grond, maakt dat de woning voor een grote doelgroep toegankelijk is. De woning is door de jaren heen zeer goed onderhouden door de huidige eigenaar, waarbij er in 2023 een grote verbouwing heeft plaatsgevonden met onder andere nieuwe vloeren begane grond met elektrische vloerverwarming, nieuwe keuken, badkamer en toilet, uitbreiding meterkast, nieuwe elektra begane grond, schilderwerkzaamheden enzovoort. Door de aanwezigheid van onder andere 2 airco's, 18 zonnepanelen, een nageïsoleerde vloer (2018), dakisolatie en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing zorgt ervoor dat er ook aan energiezuinigheid en duurzaamheid is gedacht.

Dit is dé woning voor wie in Roermond op een fijne locatie wil wonen, ruimte wil en gesteld is op privacy maar toch binnen de bebouwde kom wil wonen.

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal/entree voorzien van een travertijn vloer met trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer, slaapkamer, badkamer en toiletruimte.

De gehele benedenverdieping, met uitzondering van de hal, is in 2023 voorzien van een nieuwe houtlook tegelvloer met elektrische vloerverwarming. De woonkamer heeft een licht en open karakter. Door de aanwezigheid van grote raampartijen is er prettig lichtinval en tuincontact, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. De moderne halfopen keuken is in november 2023 vernieuwd. De keuken is zeer compleet met de aanwezigheid van onder andere een inductiekookplaat inclusief wok op gas, wijnkoeler, koelvriescombinatie, vaatwasser, oven/stoomoven, combimagnetron met stoomoven, spoelbak met Quooker kraan, afzuigkap, hardglazen achterwand, elektrisch bedienbare provisiekast en diverse opbergkastjes en lades.

De woning is levensloopbestendig en heeft een riante slaapkamer en badkamer op begane grond niveau. De slaapkamer is ruim opgezet (circa 17 m²) en is voorzien van een airco. De in 2023 vernieuwde badkamer is voorzien van een ligbad met whirlpool, inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met meubel en designradiator. Separate toiletruimte met zwevend closet. De benedenverdieping is voorzien van elektrische rolluiken met afstandsbediening.

Eerste verdieping

Overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, toiletruimte en technische ruimte. Twee slaapkamers zijn ruim opgezet en circa 18 m² en 20 m² groot. De slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer of eiken parket, een eigen wastafel, opbergruimte in de knieschotten en mooi uitzicht over de achtertuin door de aanwezigheid van dakkapellen. Een van de slaapkamers is tevens voorzien van muurkast voor garderobe. De kleine kamer, circa 4,5 m², is mogelijk te gebruiken als babykamer of studeerkamer en beschikt over een groot Velux dakraam met rolluik. De overloop biedt daarnaast toegang tot een toiletruimte en een berging met aansluitpunten voor het witgoed en opstelling nieuwe cv-ketel (Intergas Xtreme 36, 2024, eigendom). De gehele bovenverdieping is voorzien van rolluiken.

Tuin

De woning beschikt over een bijzondere en unieke tuin. 's Ochtend wakker worden, de vogeltjes horen fluiten en wandelen door je eigen stukje bos. Dat kan! De achtertuin is onder andere voorzien van verschillende terrassen, kunstgras, verschillende soorten beplantingen en bomen, deels beklinterd en een in 2019 geplaatste glazen serre. Dit is de ideale plek, waar je een groot deel van het jaar kan genieten van uitzicht over je eigen tuin. De tuin is achterom toegankelijk middels een poortje aan de voorzijde. Daarnaast beschikt de woning tevens over een ruime voortuin, eveneens voorzien van terras (overdekt), beklintering, tegels en diverse beplantingen. Een tuin waar je pas echt geniet van privacy. Hier is het heerlijk vertoeven!

Tot slot is er ook toegang tot de garage (19 m²), voorzien van elektra, elektrische sectionaal poort, grondwaterpomp en lizotrap naar een bergzolder. Ideaal te gebruiken als opslag.

Bijzonderheden

- Ruime vrijstaande woning op mooie locatie;
- Levensloopbestendig door badkamer en slaapkamer begane grond;
- Gelegen aan een verkeersluw hofje;
- Gelegen in en nabij het groen;
- De afgelopen jaren is de woning grotendeels gemoderniseerd;
- Instapklaar!
- Unieke achtertuin met eigen stukje bos;
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- Geheel voorzien van rolluiken, waarvan benedenverdieping elektrisch;
- In 2018 voorzien van vloerisolatie middels Tonzon folie;
- In 2019 voorzien van 2 airco's;
- Vanaf 2023 verbouwing met onder andere nieuwe keuken, badkamer, toilet, begane grondvloer met vloerverwarming, schilderwerkzaamheden en elektra;
- De woning beschikt over 18 zonnepanelen;
- Nabij verschillende voorzieningen.

Omgeving

De woning is gelegen in de woonwijk Kitskensdal, een rustige en groene woonwijk in en nabij de natuur. Binnen 10 minuten ben je met de fiets in hartje Roermond, met alle winkels, horeca en het station. Ook in de directe omgeving van de woning zijn verschillende voorzieningen aanwezig. Kitskensdal is gelegen in de nabijheid van een van de op- en afritten van de A73 waardoor ook andere steden als Venlo, Weert, Eindhoven, Maastricht, maar ook Düsseldorf snel bereikbaar zijn.

WONING

in beeld















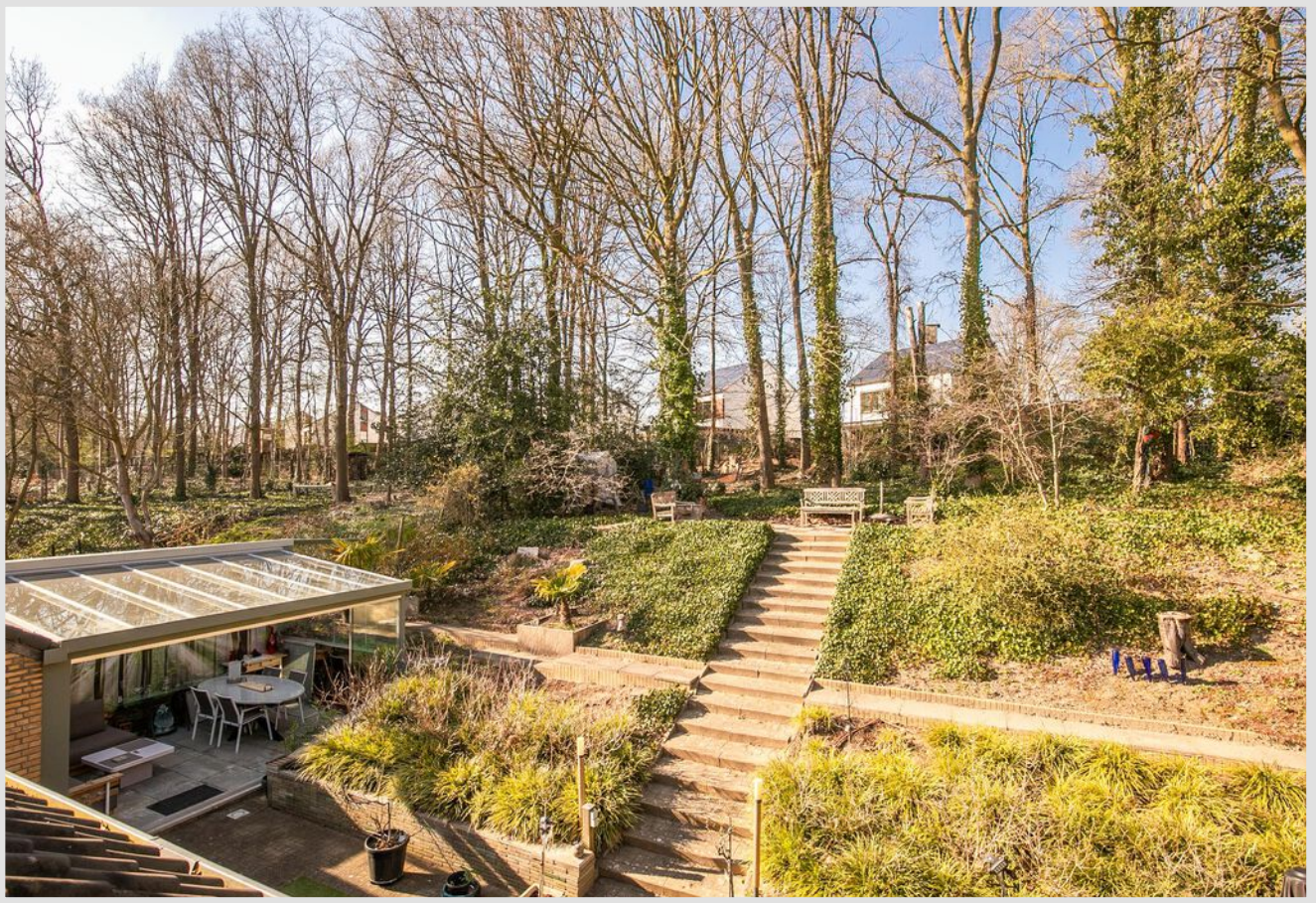
















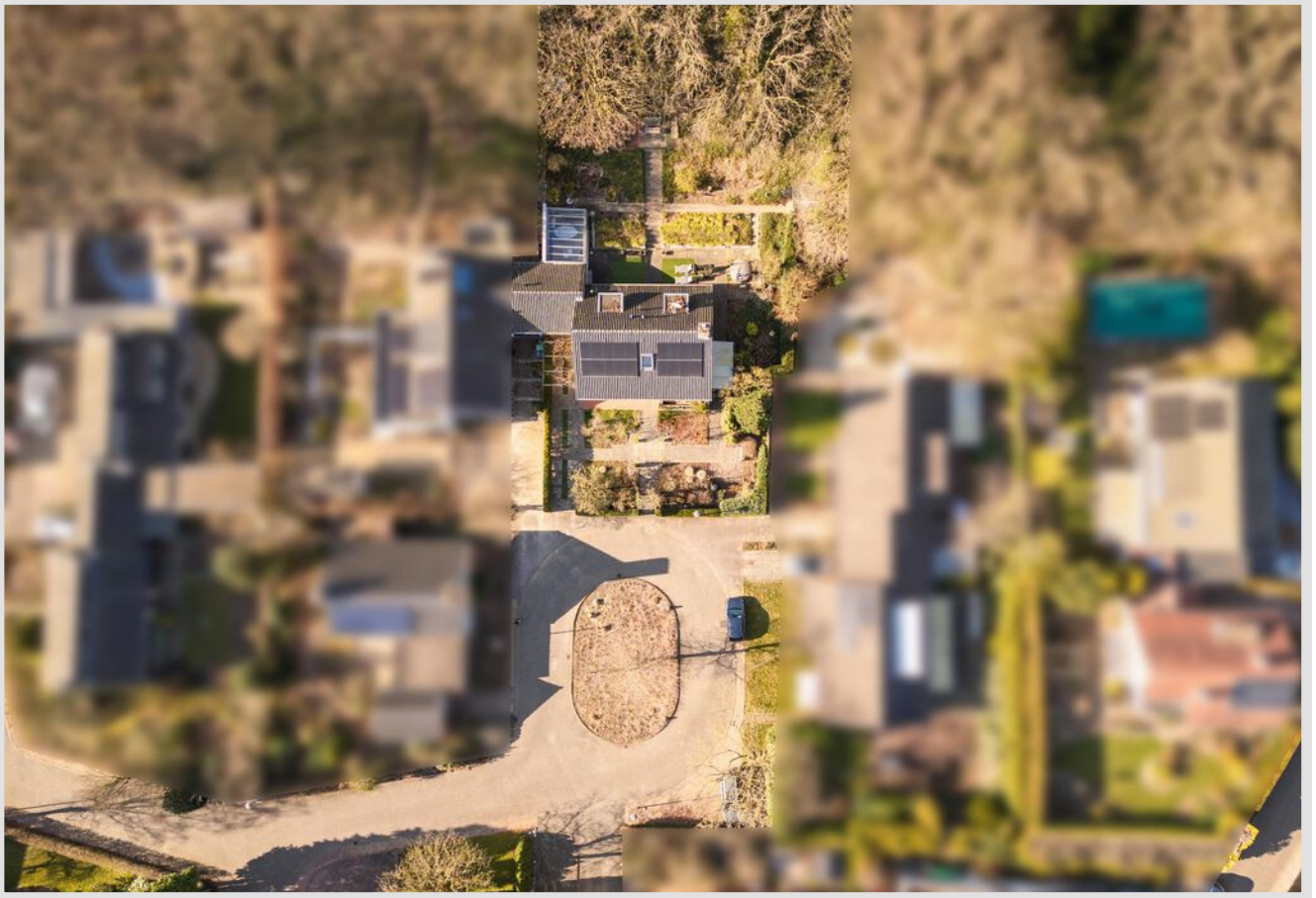












Impressies seizoenen



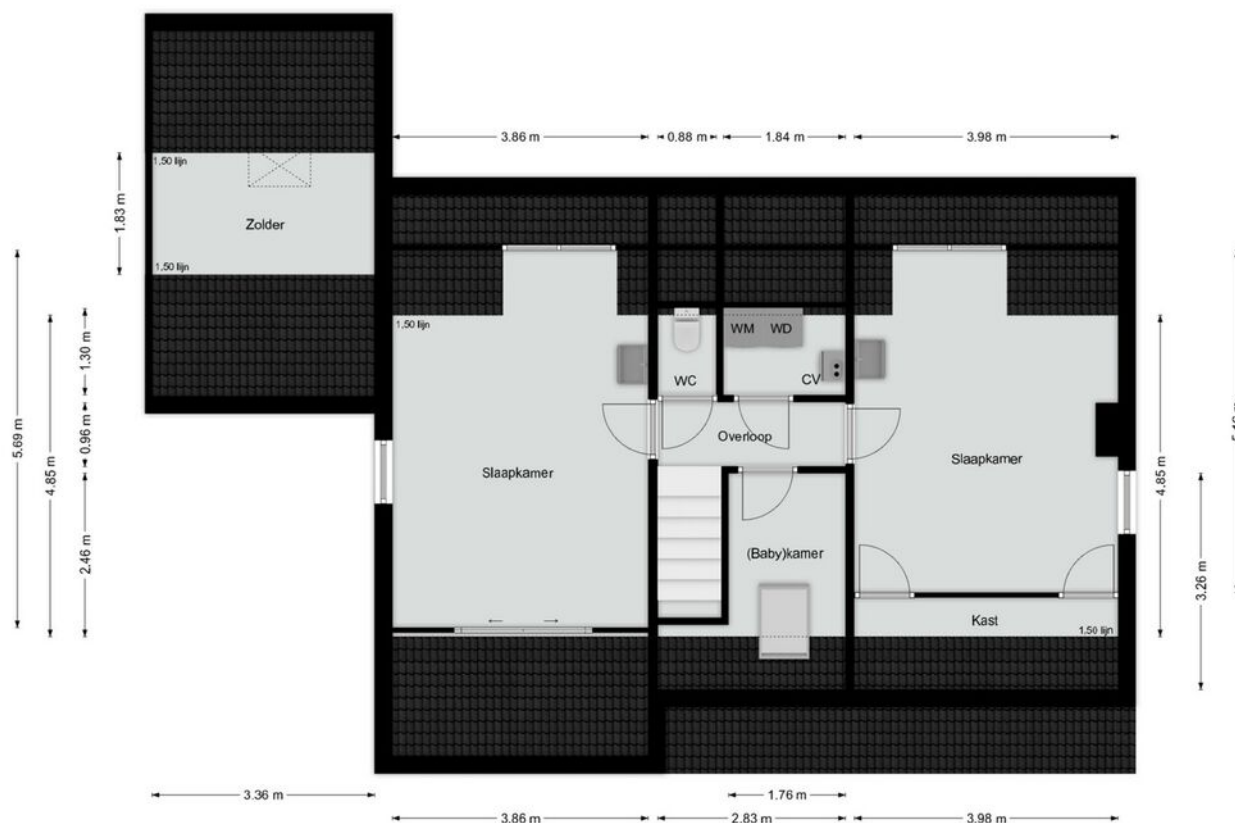
PLATTEGROND

Begane grond



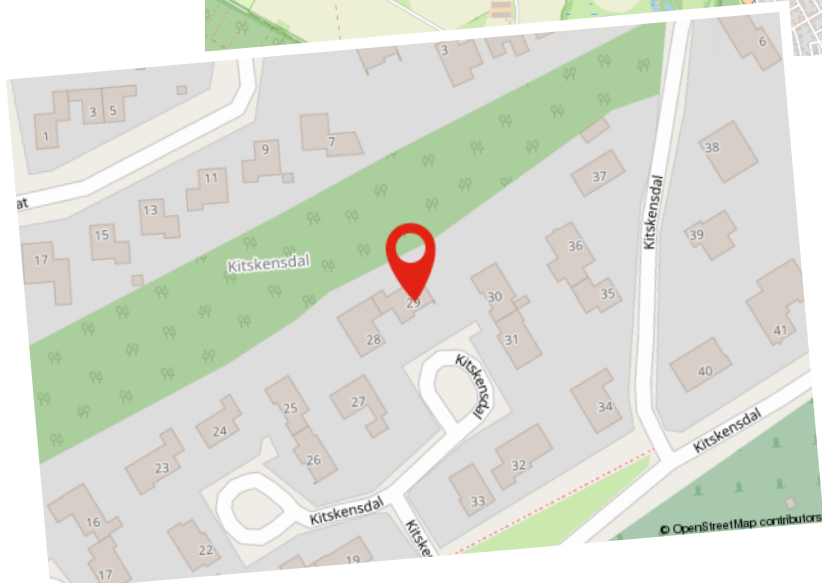
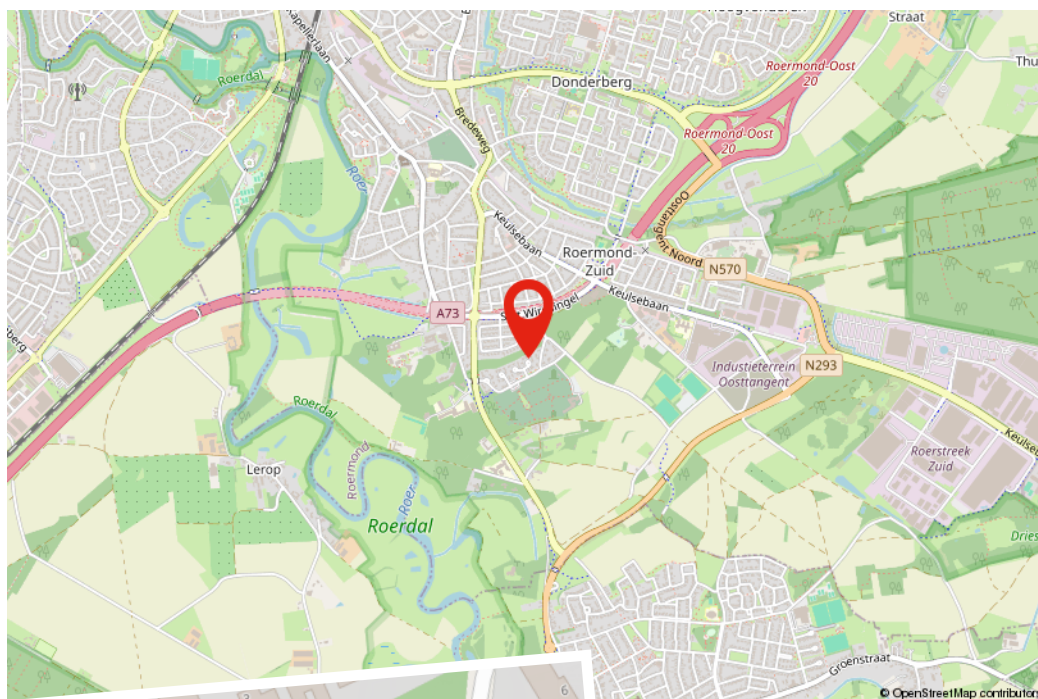
PLATTEGROND

Eerste verdieping



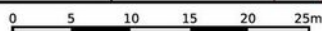
LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roermond Sectie E Perceel 5260</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 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.

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 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

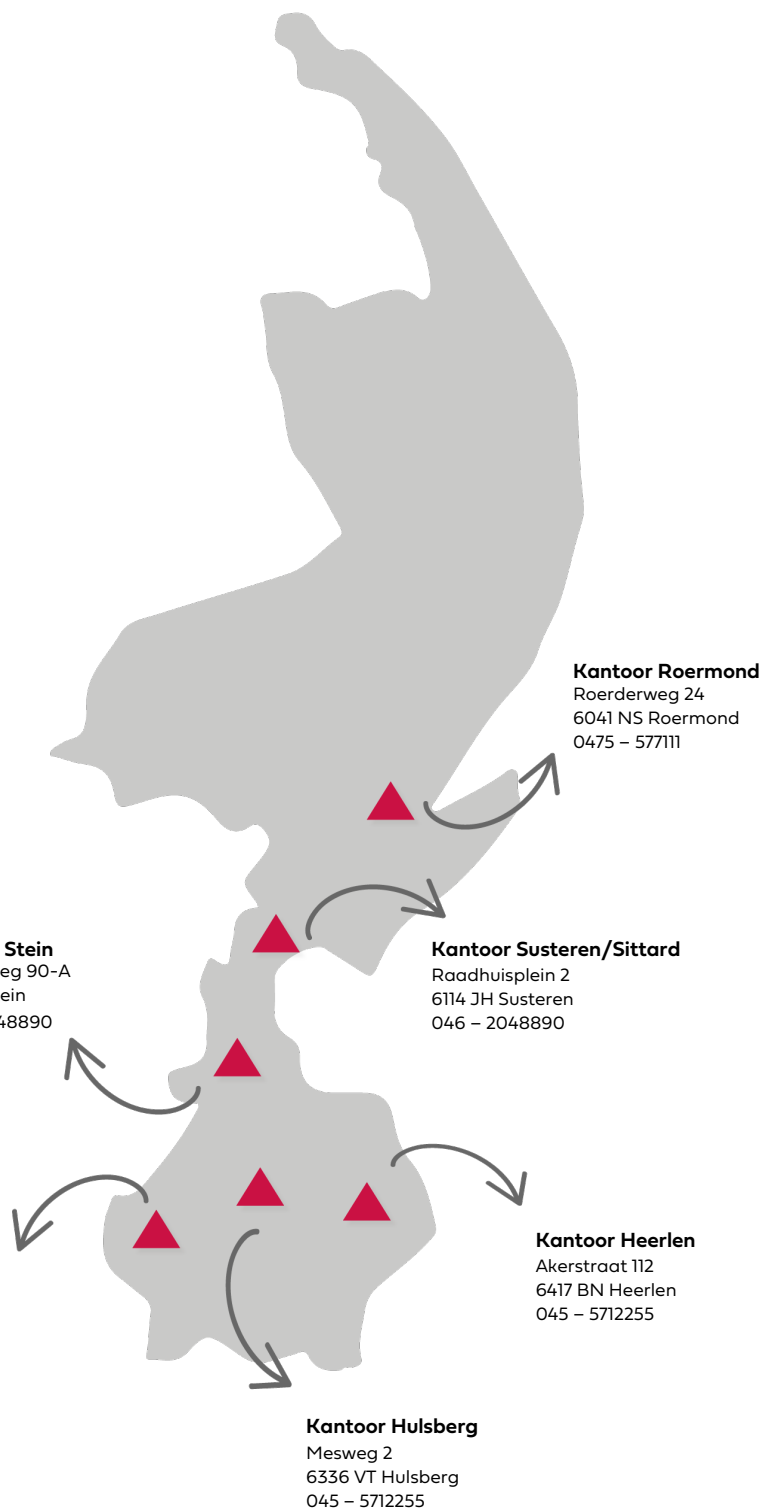
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111