

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Roermond**  
Schapendries 4

**Vraagprijs € 549.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Herten/Roermond**  
Schoolstraat 11-A  
6049 BM Herten

0475 577111  
info@damen-og.nl

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://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**  
*Gina Gijsbers*

[g.gijsbers@damen-og.nl](mailto:g.gijsbers@damen-og.nl)

0475-577111

06-11690593

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Isolatievormen	Dubbel glas, volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	584 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	168 m <sup>2</sup>
Inhoud	530 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	36 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

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

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	420 m <sup>2</sup>
Oriëntering	
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Remeha 2009
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Op een fijne en kindvriendelijke locatie in de wijk 'de Wijher', biedt deze vrijstaande woning een zee aan ruimte en mogelijkheden. Door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond, is deze woning tevens levensloopbestendig. Dit aangevuld met een mooi perceel van 584m<sup>2</sup>, maakt dat deze woning garant staat voor jarenlang woonplezier. Door de volledige isolatie en de aanwezigheid van dubbel glas, is er ook aan duurzaamheid gedacht! De woning is gebouwd in 1996 en biedt, door de ruimte en het open karakter, mogelijkheden genoeg om hier een heerlijk thuis van te maken voor het hele gezin.

### Begane grond:

We komen binnen in de betegelde gang, waar we de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping vinden. We lopen door naar de woonkamer. Hier valt direct op hoe aangenaam ruim en licht de woonkamer is. Dit is te danken aan de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De roede verdeling in de ramen, zorgt tevens voor een sfeervol gevoel in de woning. Door de grote schuifpui (aan de achterzijde van de woonkamer) is er heerlijk contact met de tuin. Op de vloer ligt een mozaïek parketvloer. Dit gecombineerd met neutraal afgewerkte wanden, geeft het geheel een frisse en verzorgde uitstraling, waar verschillende woonstijlen toepasbaar zijn. De woonkamer is ingedeeld in een praktische rechte vorm, waardoor de woonkamer meer dan genoeg ruimte biedt voor een grote zithoek en er nog voldoende plek is voor een lange eettafel, waaraan je gezellig met vrienden en familie kunt plaatsnemen, grenzend aan de open keuken.

De keuken (vernieuwd in 2008) is ingedeeld in een praktische L-vorm. Hierdoor wordt de ruimte optimaal benut en is er lekker veel werk- en opbergruimte. De keuken heeft een tegelvloer, voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is het geheel voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, zoals: een koel-/vriescombinatie, magnetron, vaatwasser, keramische kookplaat, oven en een afzuigkap.

Vanuit de woninghal bereiken we tevens het slaap- en bad gedeelte van de begane grond. De slaapkamer is momenteel voorzien van een vloerbedekking en een neutrale wandafwerking, waardoor deze ruimte een fijne basis biedt voor een heerlijke slaapplek. De badkamer is voorzien van: een ligbad, toilet en dubbele wastafel. De ruimte is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en netjes onderhouden. Een fijne plek om jezelf heerlijk terug te trekken na een drukke werkdag.

Ook biedt de hal toegang tot een multifunctionele ruimte. Door het open karakter, kan deze naar eigen wens en behoefte worden gebruikt. Hierdoor kan deze ruimte bijvoorbeeld prima fungeren als tweede woonkamer. Ook bevinden zich hier de witgoedaansluiting, de cv-installatie (Remeha, 2009, eigendom) en een toilet. Deze ruimte leent zich tevens perfect voor gebruik als slaapkamer, hobbykamer, speelkamer voor eventuele kinderen of als bedrijf aan huis (zoals thuishapster, manicure enz.). Heb jij meer behoefte aan een fijne thuiswerkplek? Ook dit valt onder de mogelijkheden.

### Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een derde toilet. De slaapkamers zijn van goed tot ruim formaat, aangenaam licht en keurig afgewerkt met een vloerbedekking en spuitwerk op de wanden. De slaapkamers bieden naast voldoende slaapruiimte, ook voldoende opbergruimte door de aanwezige knieschotten. De (hoofd)slaapkamer is zelfs zo ruim dat hier een heuse walk-in-closet gerealiseerd kan worden.

Tevens bevindt zich op de overloop een separaat toilet.

#### Tuin:

Rondom de woning ligt een heerlijke tuin. Deze tuin biedt daarom de hele dag zon- en schaduwplekken. Plaats een comfortabele lounge set onder het overdekt terras en geniet in alle rust van het buitenleven, waarbij eventuele kinderen alle ruimte hebben om buiten te spelen. De ruime tuin biedt voldoende privacy en is onder andere voorzien van: een gazon en borders met diverse soorten (vaste) beplanting. Dit gaat absoluut een plek worden waar je in de zomer heerlijk buiten kunt genieten. Vergeet je aan het einde van de dag niet de barbecue aan te steken als een smakelijke afsluiter van een prachtige zomerdag?

Tevens beschikt de tuin over een ruime vrijstaande stenen garage (voorzien van elektra en een elektrische sectionaalpoort) en een houten tuinhuis (voorzien van elektra).

Vanuit de tuin zijn, via een open doorgang, de voortuin en diepe oprit bereikbaar. Deze biedt plek voor een ruim aantal auto's, waardoor er altijd voldoende parkeergelegenheid is voor eventuele visite.

Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

#### Bijzonderheden:

- \* 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers.
- \* Inpandige multifunctionele ruimte.
- \* Ruime tuin met vrijstaande garagebox.
- \* Volledige isolatie en dubbel glas.
- \* Kindvriendelijke omgeving.
- \* Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- \* Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A2 en A73.

#### Omgeving:

Deze woning is gelegen in een fijne kindvriendelijke omgeving. De Wijk staat bekend om zijn prachtige parken en natuurlijke schoonheid. Groene lanen en goed onderhouden pleinen nodigen bewoners uit om te wandelen, te fietsen of gewoon te genieten van de frisse lucht. De wijk staat tevens bekend om zijn hechte gemeenschapssfeer en heeft een actieve buurtvereniging voor jong en oud. Met verschillende evenementen en activiteiten gedurende het hele jaar, zoals: buurtbarbecues, lokale markten en feestelijke vieringen, is er altijd wel iets te doen en mensen te ontmoeten. De bewoners delen een gevoel van saamhorigheid en vriendelijkheid, wat de wijk een warme en uitnodigende plek maakt om te wonen.

Op korte afstand vind je diverse winkels, scholen en sportfaciliteiten. Bovendien is het stadscentrum van Roermond snel bereikbaar, waar je kunt genieten van een breed scala aan culturele evenementen, winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden.

Ook is de A73 binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor steden als Venlo, Sittard en Maastricht met de auto goed bereikbaar zijn.

# WONING

*in beeld*































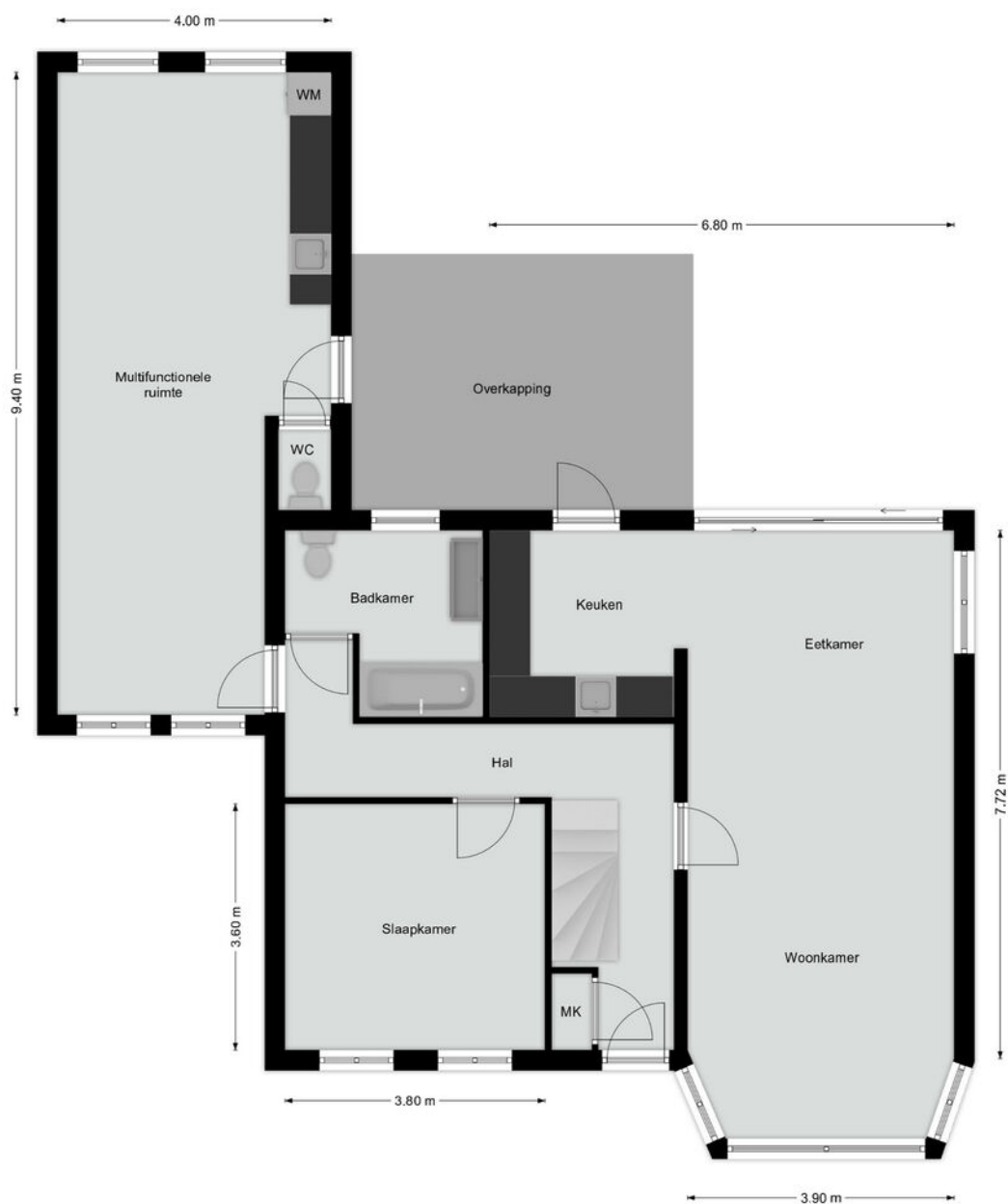






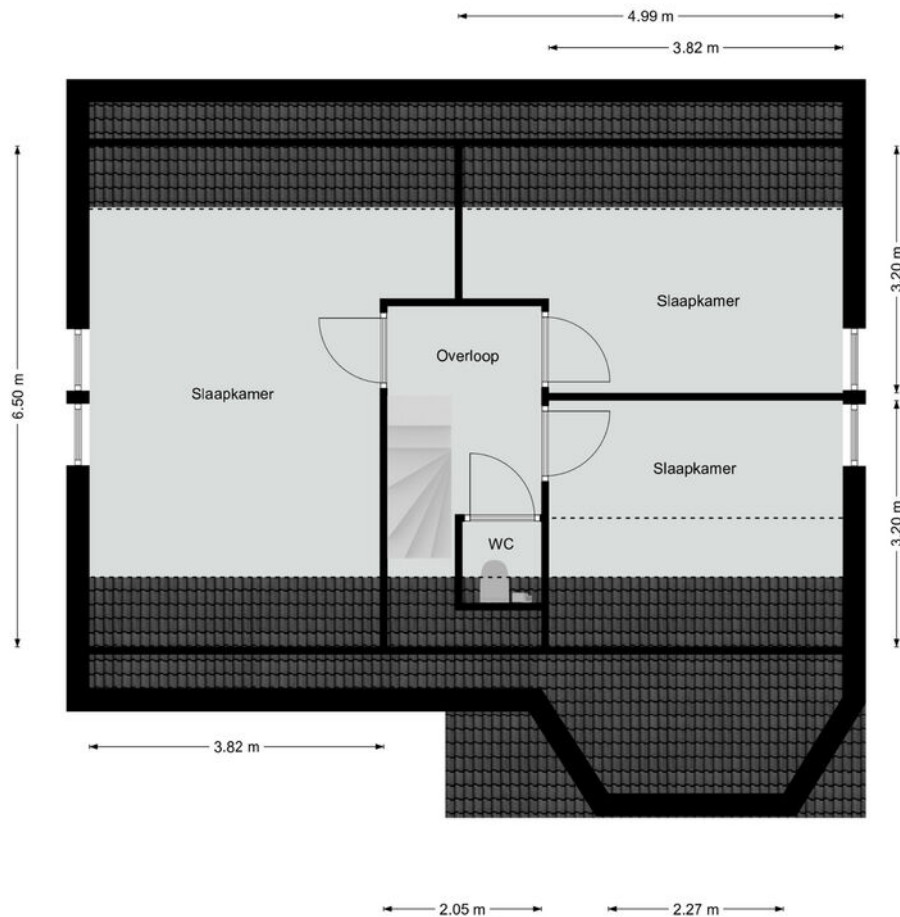


# PLATTEGROND



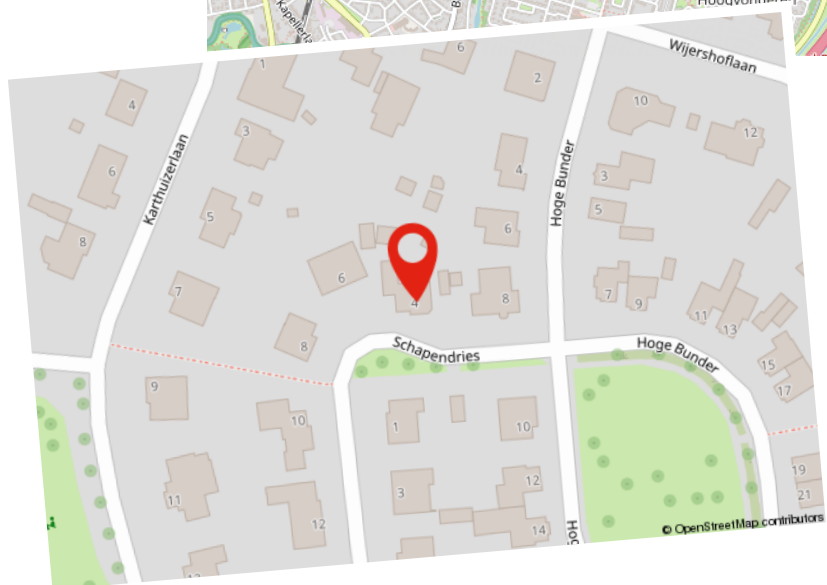
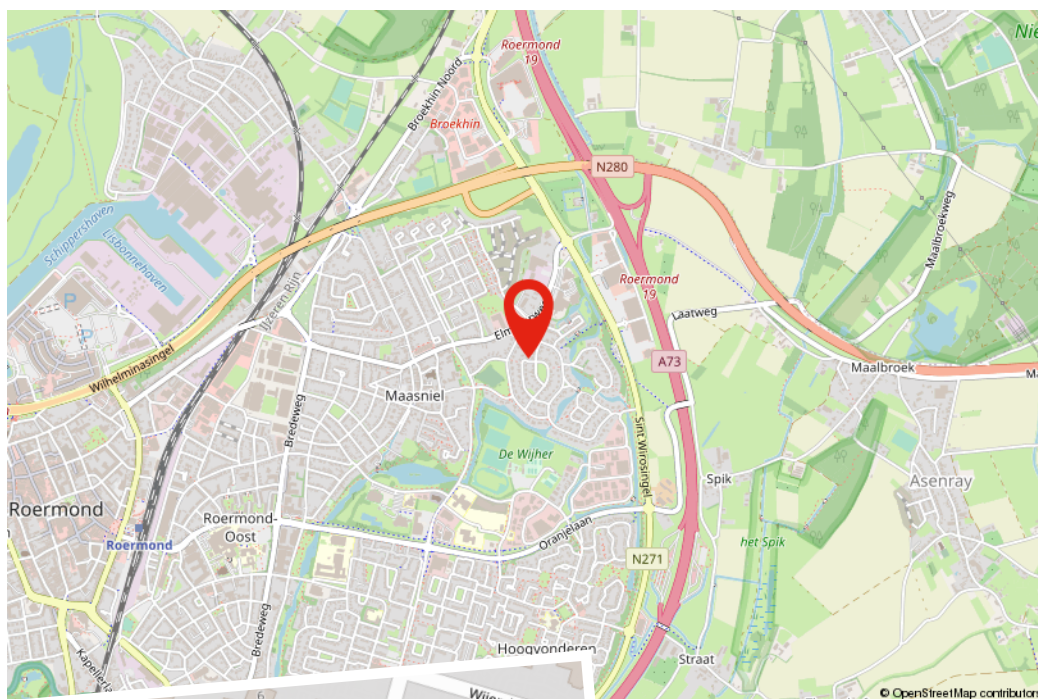


# PLATTEGROND

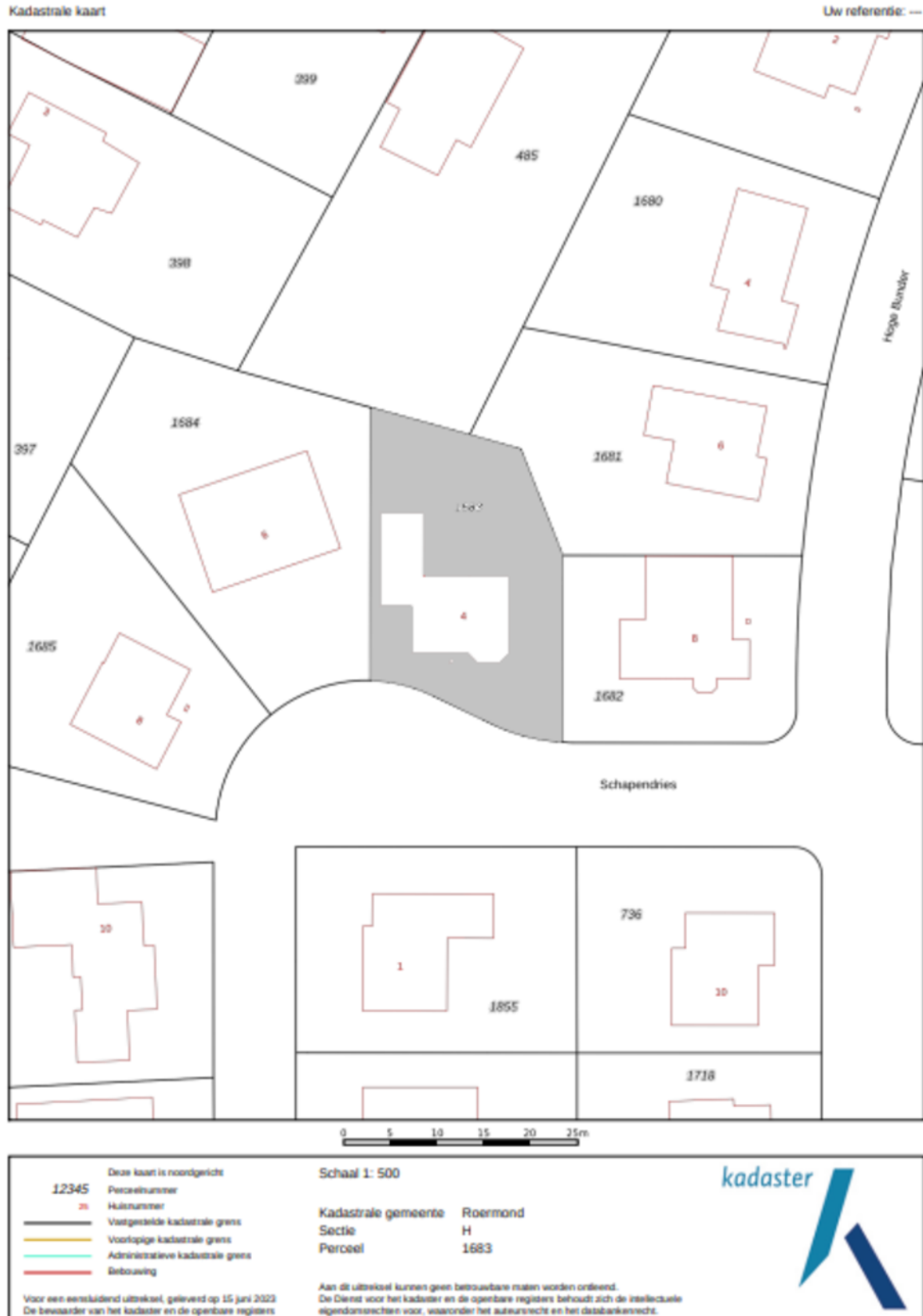


# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# KADASTRALE KAART



# 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](http://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

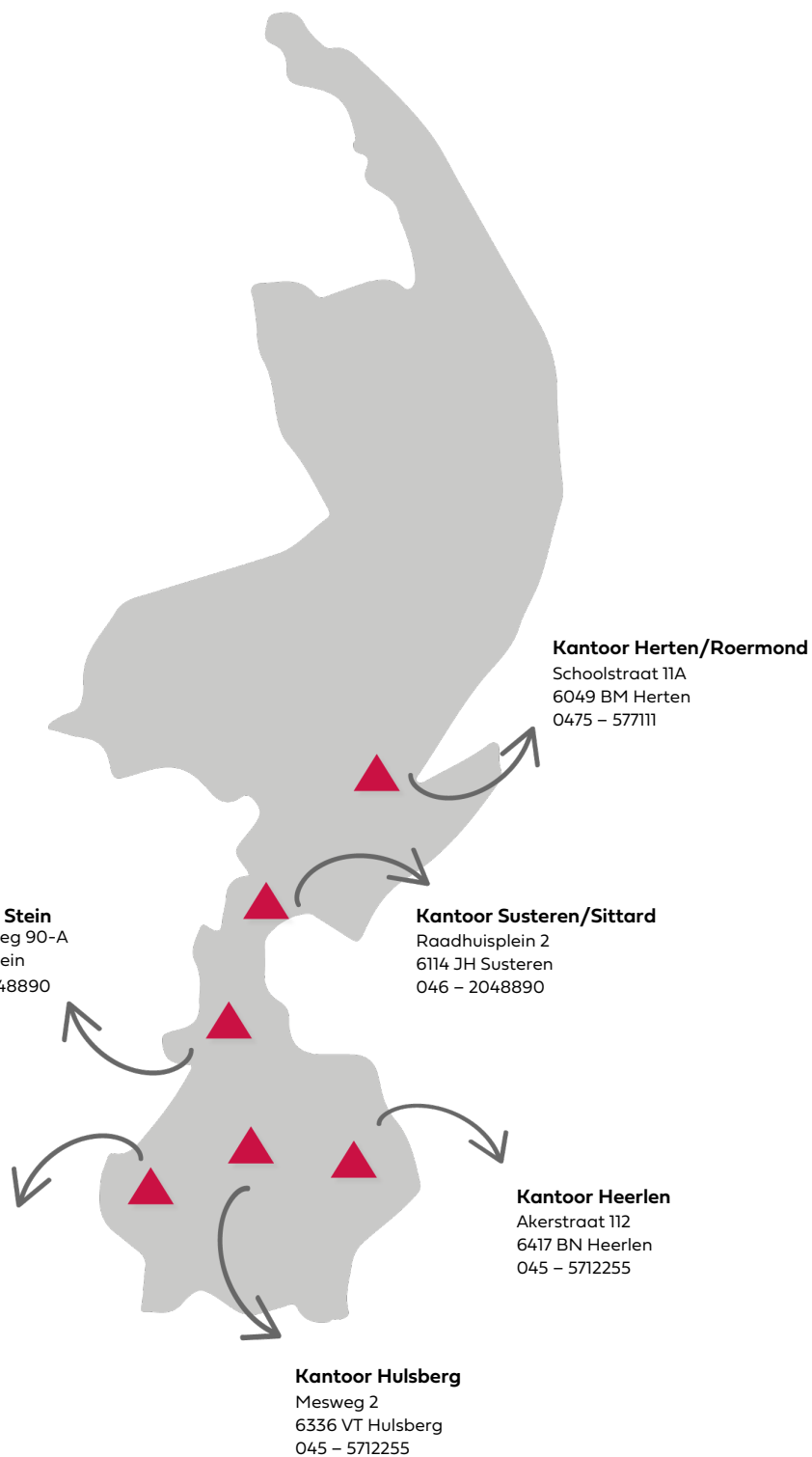
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## 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