

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Vlodrop
Etsberg 14

Vraagprijs € 439.000 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

**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

0475-577111

06-11690593

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 439.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Isolatievormen	-

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	8900 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m ²
Inhoud	1325 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	174 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	69 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	1416 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

CV ketel	2004
Bouwjaar	2004
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Aangebouwd steen

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigendom belast met gebruik en bewoning
----------	---

OMSCHRIJVING

van de woning

In het rustig en uniek gelegen buurtschap "de Etsberg" te Vlodrop (Limburg) ligt deze vrijstaande en royale woonboerderij. Deze woning biedt legio gebruikers mogelijkheden voor het invullen van jouw eigen woonwensen en is gelegen op een schitterend perceel van maar liefst 8.900 m². Ideaal voor rust- en ruimtezoekers, klussers, hobbyisten of voor het houden van dieren of paarden. Door de hogere vrije ligging, kijk je achter in de tuin heerlijk ver uit over het eigen weiland, fruitbomen en velden. Het uitzicht verveelt hier nóóit en dit moet je gezien hebben! De woning is gebouwd omstreeks 1935 en verdient een algehele modernisering, maar degenen die de handen uit de mouwen kunnen en willen steken, kunnen hier een heerlijk thuis van maken voor eenieder of het hele gezin.

De woning wordt ook aangeboden zonder achtergelegen lager liggend weiland van circa 6.800m².

Buurtschap "De Etsberg" met ongeveer 150 inwoners ligt nabij de Duitse grens en aan de rand van het Nationaal Park "de Meinweg". De rivier de Roer komt even verderop bij Vlodrop Nederland binnen. In de directe heerlijke omgeving vind je alles wat je nodig hebt om te genieten van het wonen op de Etsberg, zoals: twee grote tuincentrums, een grensovergang met diverse winkels, veel dag-horeca en voldoende recreatie-/fiets en wandelmogelijkheden met het Nationaal Park de Meinweg en dagstrand de Effelder Waldsee pal over de grens.

Naast veel woonruimte, beschikt deze woning ook over voldoende opslag-/ werkruimte door de aanwezigheid van onder andere: een garage, een grote schuur en nog diverse schuren en 2 stallen. De heerlijke vrije ligging en uitzicht maakt het woongenot compleet.

Begane grond:

Via de voordeur komen we in de hal waar ook de meterkast zich bevindt. We lopen door naar de woonkamer die zich aan de rechterkant van de hal bevindt. Door de L-vorm van de woonkamer is hier meer dan voldoende plek voor een royale zithoek en er nog voldoende plek over voor een eettafel waar je gezellig met familie of vrienden kunt tafelen.

Vanuit de linkerkant van de hal bereiken we de woonkeuken waarin ook de trapopgang naar de eerste verdieping is. De keuken is geplaatst in een rechte wandopstelling en is netjes onderhouden, maar gedateerd. Je beschikt hier over onder andere: een vaatwasser, koelkast, oven, keramische kookplaat en afzuigkap. De ruimte biedt voldoende plek voor het plaatsen van een tafel, waardoor dit een heerlijke plek kan worden waar je de dag op je gemak kunt beginnen.

Vanuit de keuken bereiken we de bijkeuken. In de bijkeuken is het toilet en de badkamer. Deze is voorzien van: een douche, wastafel en de witgoed aansluiting. De badkamer is betegeld.

De bijkeuken is ook bereikbaar vanuit de voorzijde van de woning en van hieruit kom je in de grote schuur. Via de schuur kan men de garage, kelder, stal en achtertuin bereiken.

Eerste verdieping:

Via de trap in de keuken bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie prima bemeten slaapkamers. De vloeren zijn van hout en de wanden zijn voorzien van behang. Met wat liefde en aandacht, maak je hier een heerlijke slaapplek van. Mocht je niet alle kamers nodig hebben om te slapen, dan kun je natuurlijk ook een van de kamers gebruiken als hobbykamer of speelkamer voor eventuele kinderen. Heb jij meer behoefte aan een fijne thuiswerkplek? Ook dit valt onder de mogelijkheden.

Eén ruimte is in gebruik als zolderkamer, waar zich tevens de cv-installatie bevindt (2004, eigendom).

Tuin:

Achter de woning ligt een heerlijk diep perceel op het zuidwesten. In de tuin bevinden zich diverse schuren en stallen. Met de achtergelegen wei is dit een ideale ruimte voor dierenliefhebbers om kippen, schapen of paarden te houden.

De vraagprijs van woning inclusief de 'tuin' (circa 2.100 m²), zonder weiland is € 389.000,-.

Bijzonderheden:

- * Wonen op de uniek gelegen "Etsberg".
- * Fantastische en rustige ligging.
- * Gelegen op een riant perceel met wei van 8.900 m².
- * De wei kan via een andere verharde uitrit op de Etsberg benaderd worden.
- * Sfeervolle woonboerderij.
- * Tuin op zuidwesten gelegen, met veel en nog tot laat zon.
- * Alle dagelijkse en voorzieningen binnen handbereik.
- * Goede bereikbaarheden door de ligging nabij uitvalswegen.

Omgeving:

Vlodrop waartoe het Buurtschap "de Etsberg" behoort is gelegen aan de Duitse grens en hier stroomt de meanderende rivier de Roer Nederland binnen. Het is een afwisselend landelijke en bosrijke omgeving. Het ligt aan de rand van het Nationaal Park De Meinweg met haar uitgestrekte bossen, heide en velden, ideaal om te fietsen en te wandelen. Ook het Duitse achterland heeft vele mogelijkheden om te genieten van de omgeving.

Vlodrop beschikt over alle basis voorzieningen en ligt op circa 10 kilometer ten Zuidoosten van de stad Roermond met zijn vele maasplassen, Designer Outlet Center, en sfeervolle en historische binnenstad.

WONING

in beeld





























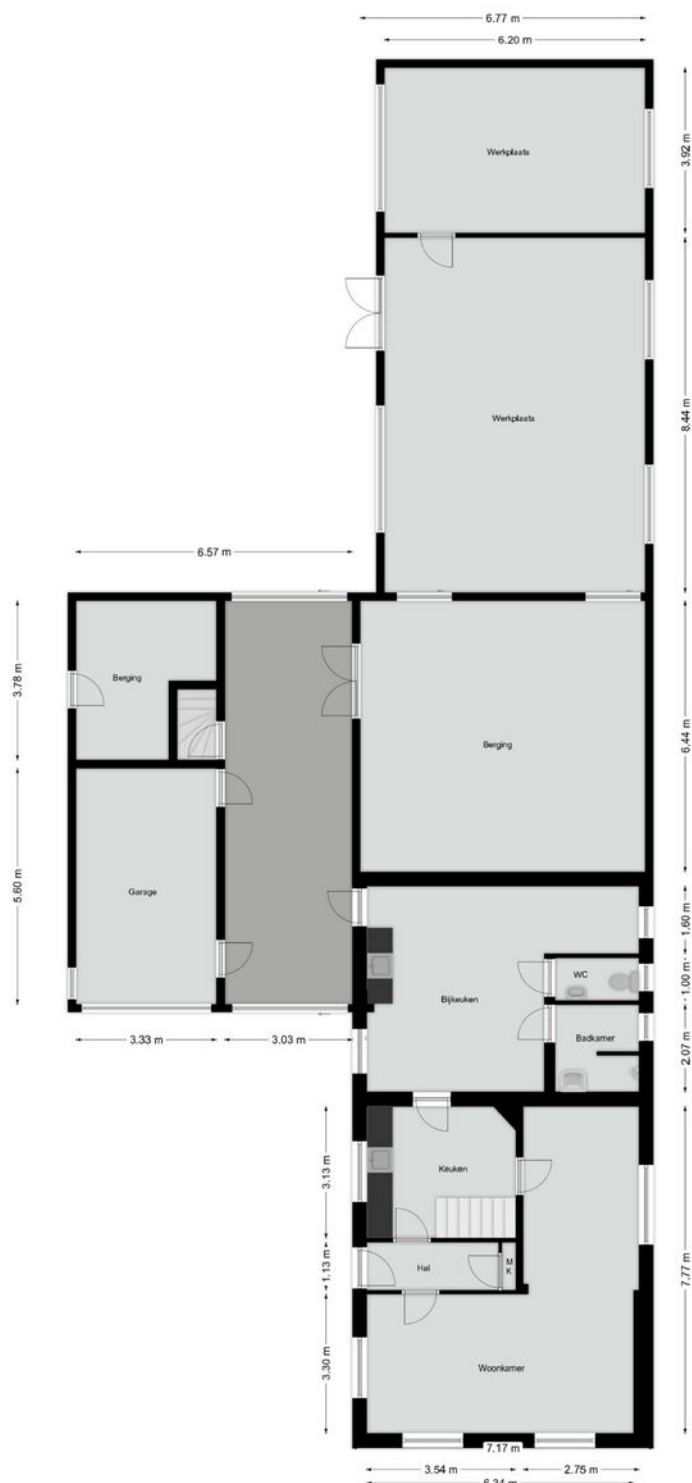






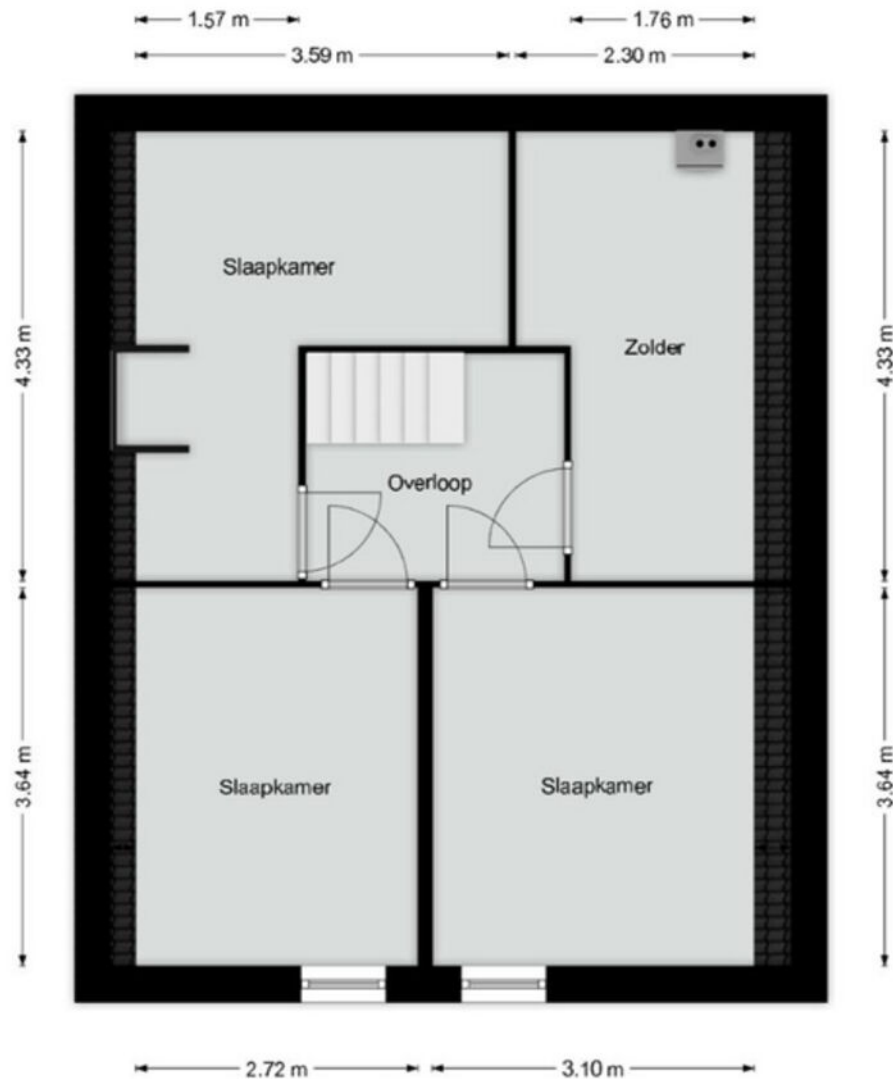
PLATTEGROND

Begane grond



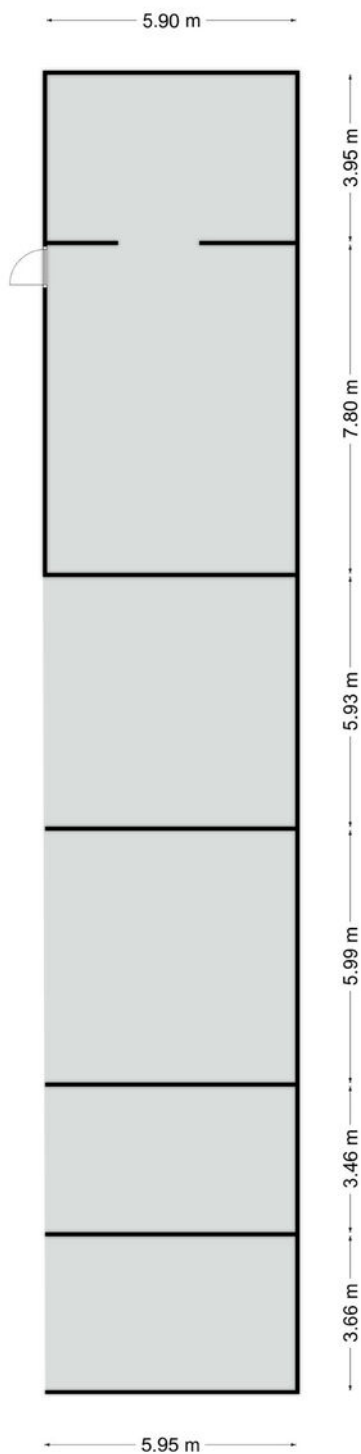
PLATTEGROND

Eerste verdieping



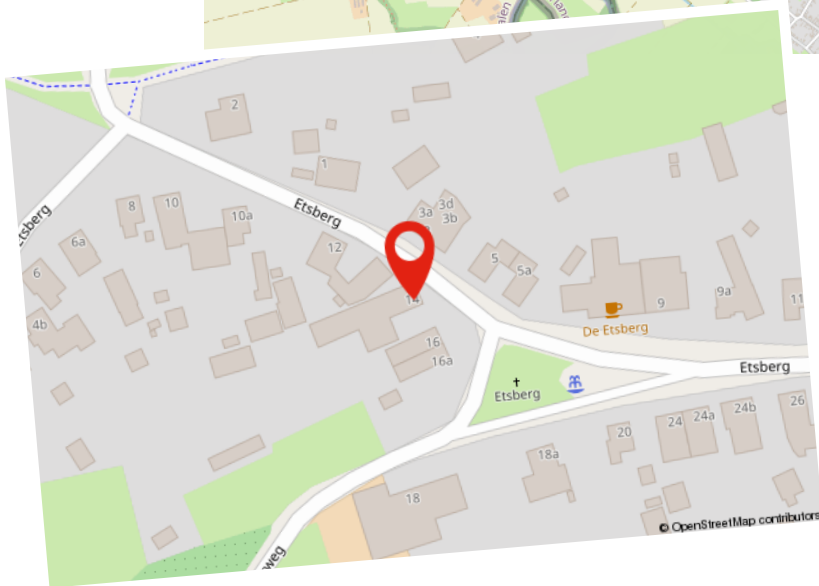
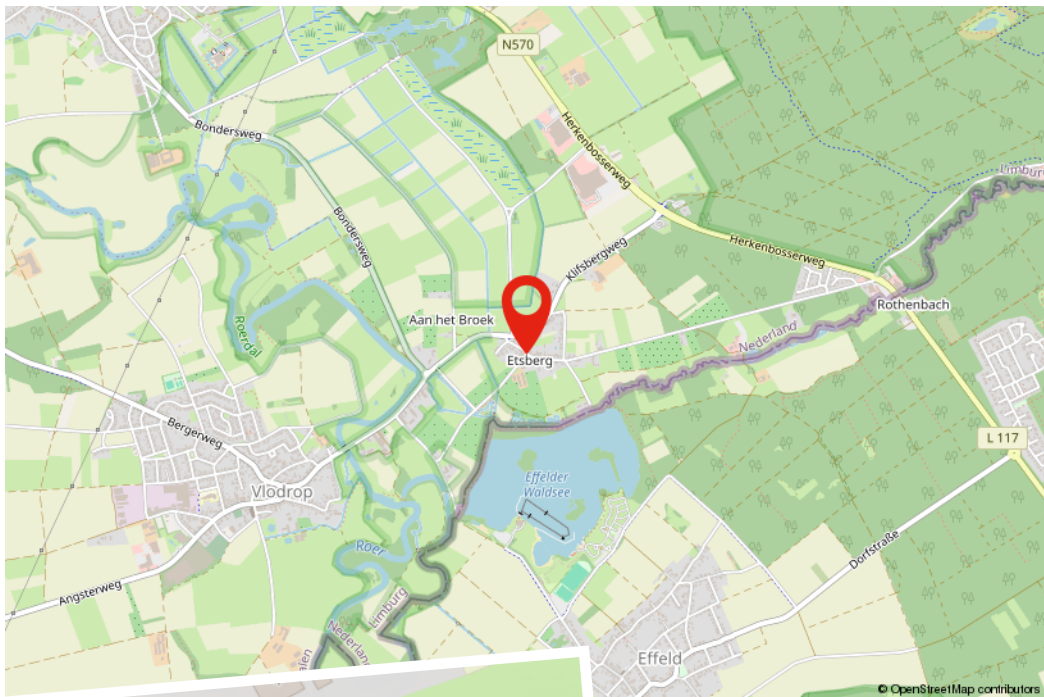
PLATTEGROND

Bergingen



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Vlodrop</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1930</p> <p>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.</p>	
---	--	---

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

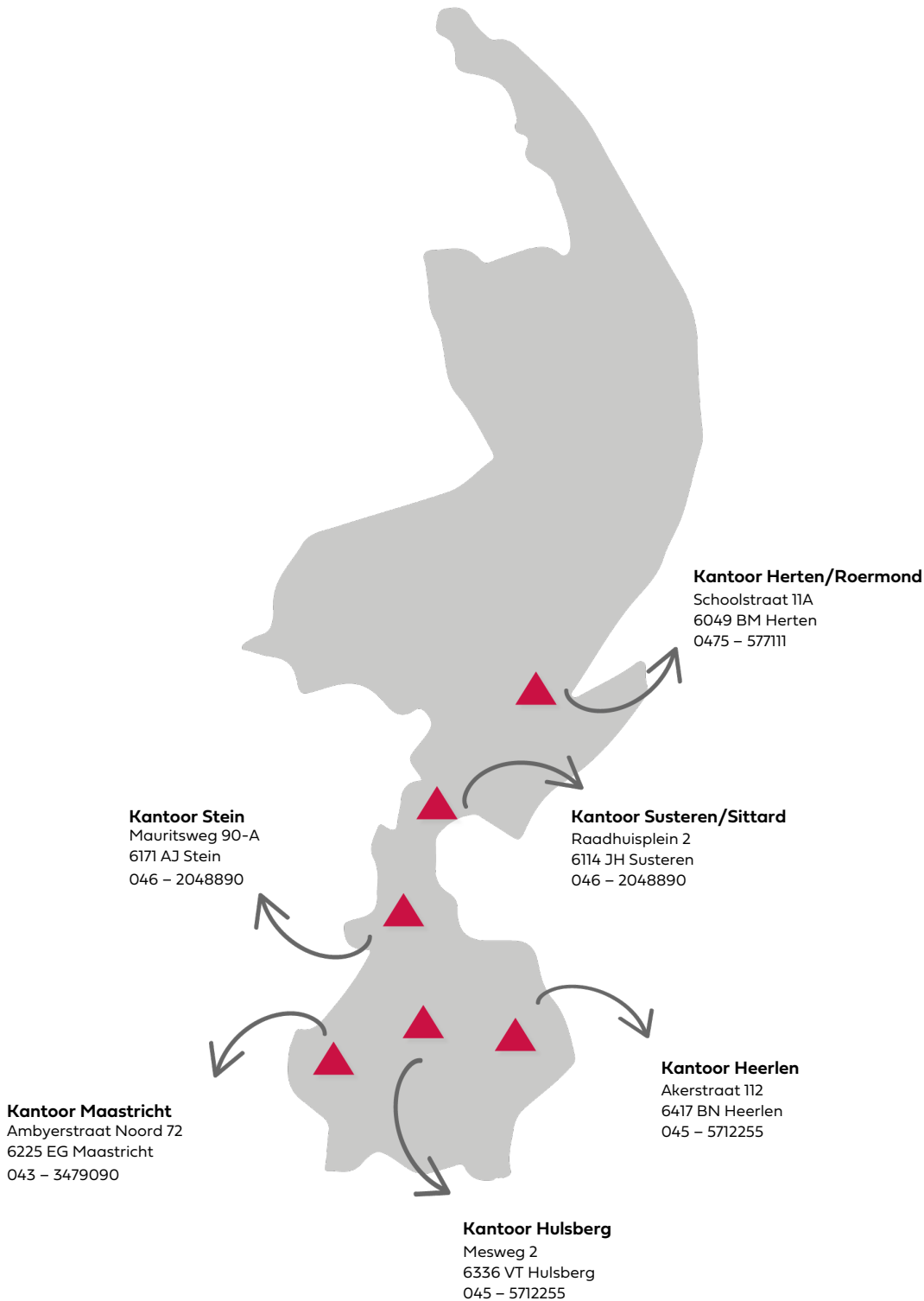
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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