

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Koningsbosch

Kerkstraat 14

Vraagprijs € 1.325.000 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
Roland Kuijpers

r.kuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06 21550336

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.325.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2009
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1550 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	516 m ²
Inhoud	2197 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	56 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	160 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	600 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit 2009
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	Boiler
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie, houtkachel
Heeft schuur/berging	Inpandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Een cadeautje achter de voordeur; hier schuilt een paradijsje! Deze instapklare en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande carréboerderij is werkelijk een droom. Een prachtige woning die sfeer en gezelligheid ademt! Je kunt hier meteen beginnen met verhuizen. De woning heeft maar liefst 516 m² woonoppervlak en biedt volop mogelijkheden door de aanwezigheid van kantoorruimtes, een vrijstaande garage en is hierdoor uitermate geschikt voor gebruik als kantoor/praktijk aan huis of dubbele bewoning.

Nu is het moment aangebroken voor nieuwe bewoners om te profiteren van de sfeer en het comfort dat Kerkstraat 14 in Koningsbosch zal brengen. De woning is gebouwd in 2009, volledig geïsoleerd, voorzien van dubbele HR beglazing, volledige vloerverwarming, een WTW Klimaatinstallatie en maar liefst 136 zonnepanelen. De woning kan hierdoor elke vergelijking met nieuwbouw moeiteloos doorstaan. Een perceel van maar liefst 1.550m² maakt het woongenot compleet!

Wordt dit de woning waar jij ja op gaat zeggen?

Begane grond:

Deze luxe afgewerkte woning is gebouwd in een U-vorm met een sfeervolle binnenplaats. Aan de linkerkant ligt het woongedeelte. Bij binnenkomst in de royale hal valt direct de prachtige plavuizenvloer op, samen met de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een stijlvol toilet met fonteintje. Vanuit de hal komen we in de ruime woonkamer, gekenmerkt door strak gestucte wanden, inbouwspots en openslaande tuindeuren naar de binnenplaats. Warme kleuren, zachte stoffen en naturel materialen; allemaal ingrediënten die bijdragen aan een huiselijk 'ik kom thuis'-gevoel. Dit alles vind je zeker terug in deze prachtige woonkamer. Alles is netjes, maar vooral sfeervol en luxe afgewerkt.

Dankzij de open verbinding tussen de keuken en zowel het eet- als het leefgedeelte is er genoeg ruimte om gezellig met het hele gezin samen te zijn. De moderne halfopen keuken is geplaatst in een praktische wandopstelling, aangevuld met een kookeiland, waardoor je over meer dan voldoende werk- en opbergruimte beschikt. Daarnaast is het geheel voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, zoals: een inductiekookplaat, spoelbak, vaatwasser, stoomoven, combimagnetron en koelkast. De keuken heeft veel daglicht en biedt een mooi uitzicht op de tuin. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van een hoekopstelling met koelkast, combi-oven, ingebouwde grill en frituurpan, en een afzuigkap. Er is tevens een handige provisieruimte.

De tuinkamer, bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als keuken, is een lichte ruimte met volledig te openen harmonica deuren en een sfeervolle kachel, ideaal voor elk seizoen. Verder zijn er op de begane grond drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Aangrenzend aan de badkamer ligt een royale inloopkast, met aansluitingen voor het witgoed.

Het kantoorgedeelte bevindt zich aan de andere kant van de woning en is bereikbaar via de woonkamer of een eigen ingang. De hal leidt naar een toilet en meterkast, met drie kantoorruimtes voorzien van opbergruimte, een kitchenette en een berging.

De gehele begane grond, met uitzondering van de tuinkamer, is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is toegankelijk via zowel de binnen- als de buitentrap. Ook hier is de ruimte verdeeld in twee delen. Het ene deel bevat een royale overloop, technische ruimte, zeer ruime slaapkamer en een bergzolder. Aan de andere kant bevindt zich een zelfstandig appartement, compleet uitgerust voor autonoom wonen. Via de buitentrap komen we binnen in een hal met toilet. Vanuit hier bereiken we de royale woon-/eetkamer. Deze is voorzien van een luxe keuken. De badkamer is uitgerust met: een wastafel, inloopdouche en witgoed aansluitingen. De slaapkamer heeft een handige schuifdeurenkast. Ook deze verdieping beschikt over vloerverwarming en profiteert van veel daglicht door de dakramen.

Tuin:

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn op zijn tijd. In de prachtig aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin, moet dat zeker goed komen. Dit is werkelijk een oase van rust. Plaats een comfortabele lounge set en geniet in alle rust van het buitenleven. De tuin biedt voldoende privacy en is verder voorzien van: een verwarmd zwembad (met automatische lamellenafdekking), een buitendouche, vijverpartij en een royaal gazon.

De vrijstaande garage is uitgerust met een elektrische poort, heeft een zolderruimte en een toilet. Het aangrenzende terras met overkapping biedt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Bijzonderheden:

- * Woonoppervlak van maar liefst 516 m²
- * Energielabel A++
- * Hoogwaardige afwerking en instapklaar
- * Volledige isolatie, dubbele HR beglazing en vloerverwarming
- * WTW Klimaatinstallatie en zonnepanelen (136 stuks, eigendom)
- * 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 in Koningsbosch. Met in de directe omgeving diverse speelweides en voorzieningen. Koningsbosch, is een van de vele kernen van de Midden-Limburgse gemeente Echt-Susteren, gelegen in het smalste stukje Nederland.

Koningsbosch is een dorp met ongeveer 1.700 inwoners en heeft goede basisvoorzieningen: o.a. basisschool (loopafstand), gemeenschapshuis, huisarts, apotheek, fysio, bakker, diverse boerderijwinkels, bloemenwinkel, overige winkels, diverse horeca-gelegenheden en veel verenigingen (waaronder muziek-, tennis- en voetbalvereniging). Vanuit Koningsbosch is Duitsland eenvoudig bereikbaar en is er een goede verbinding tussen Zuid- en Midden-Limburg. Brunssum en Sittard zijn binnen 10 minuten bereikbaar, Heerlen en Roermond binnen 20 a 25 minuten. Het is een groene en landelijke omgeving, waar het mooi verblijven is en mooie wandel- en fietstochten te maken zijn.

WONING

in beeld















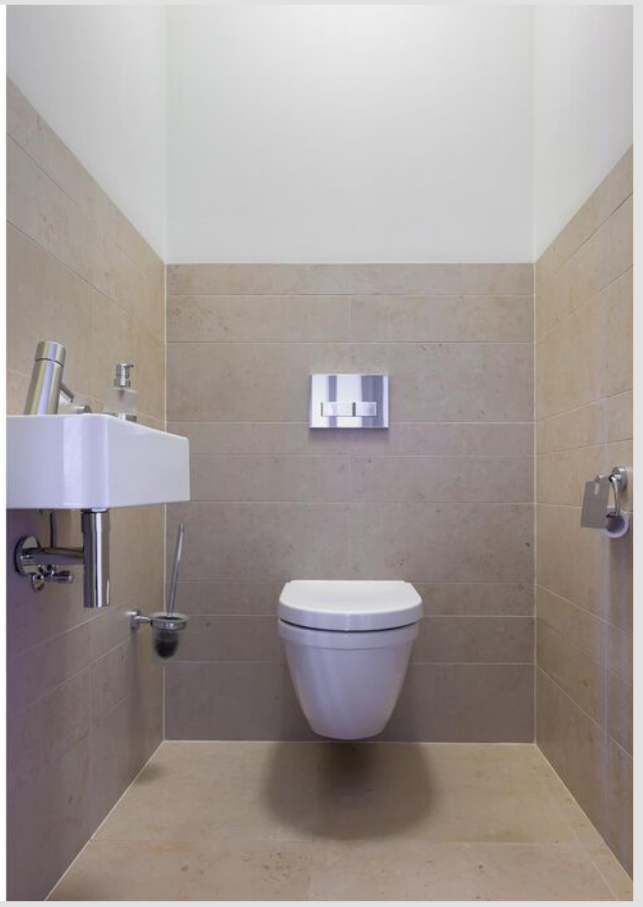












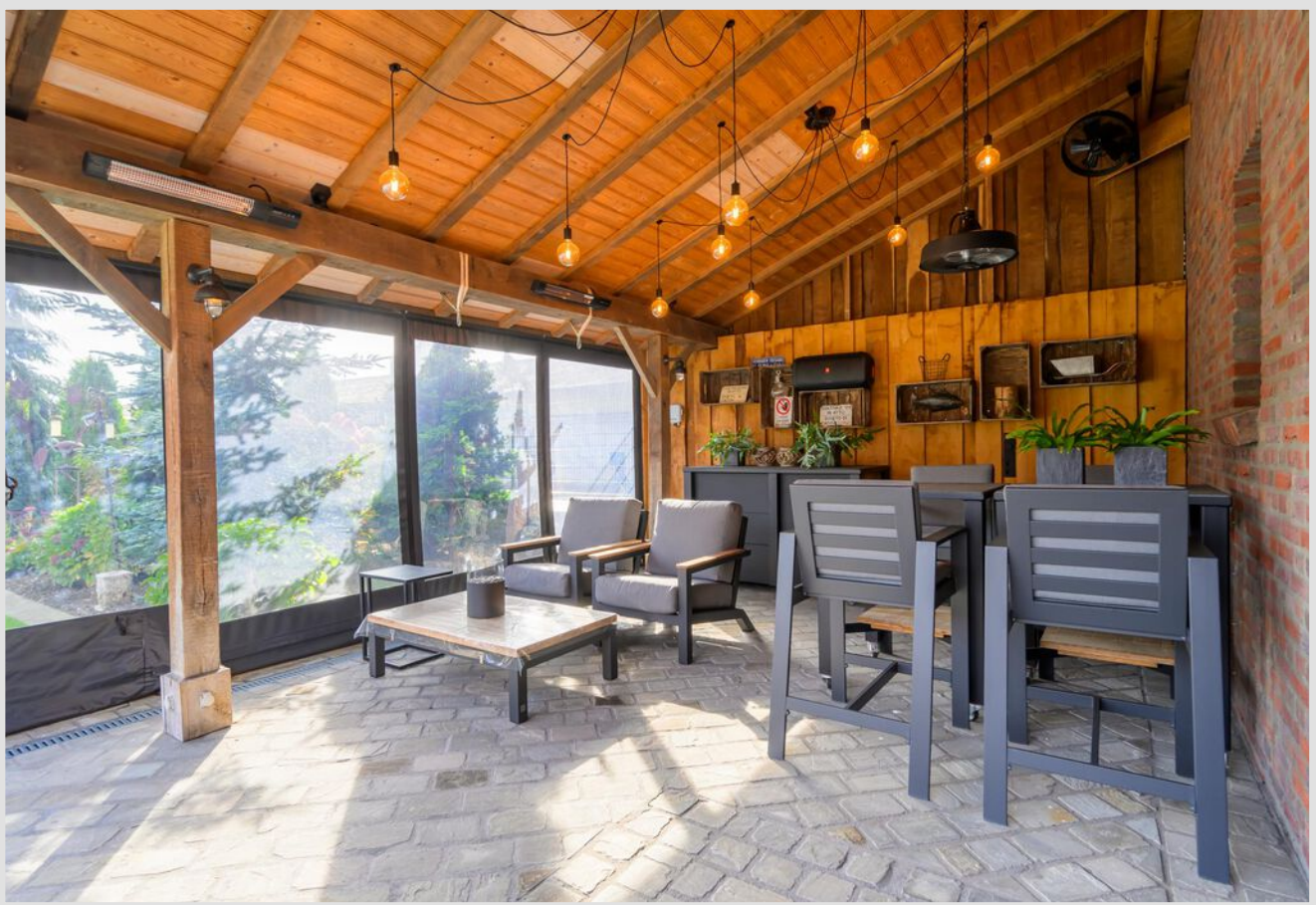






























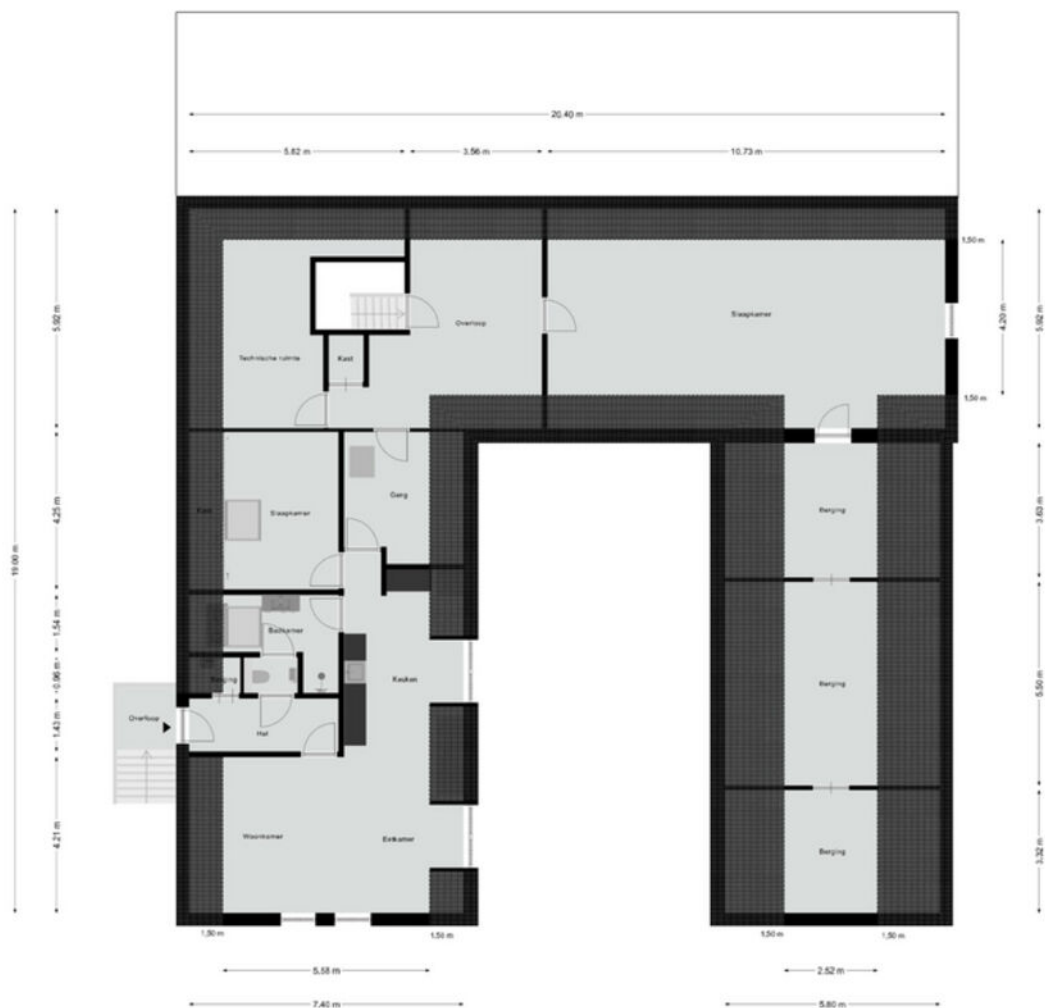
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping



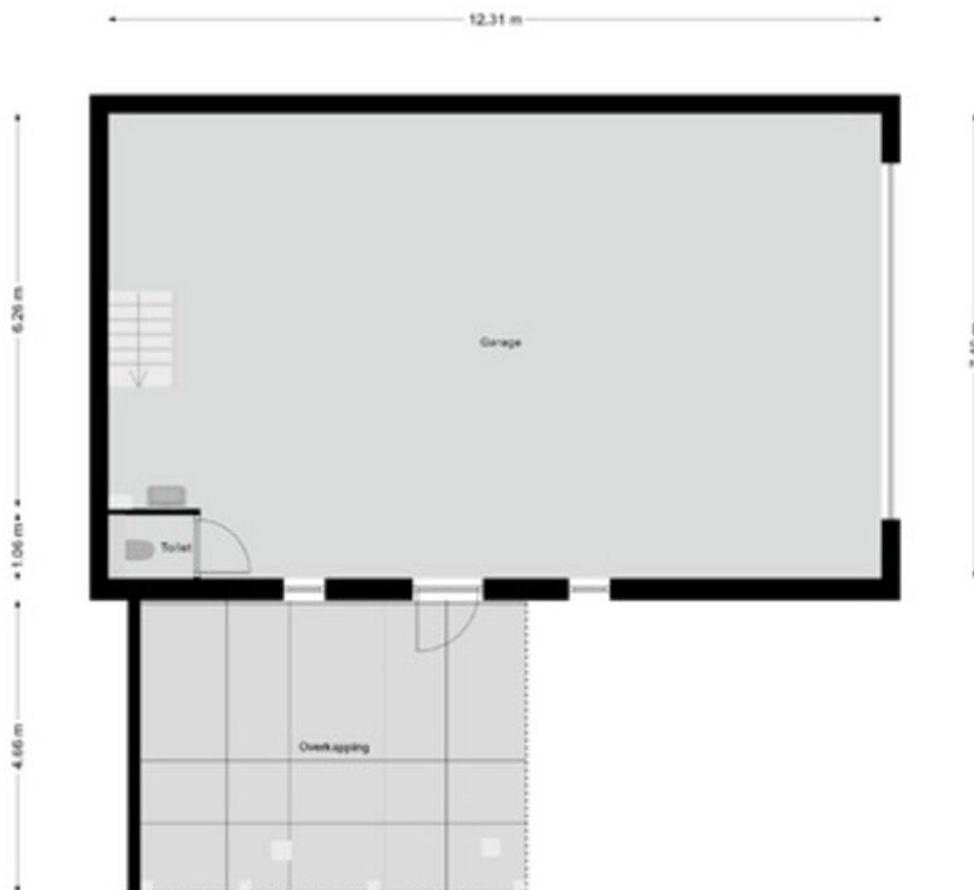
PLATTEGROND

Zolder



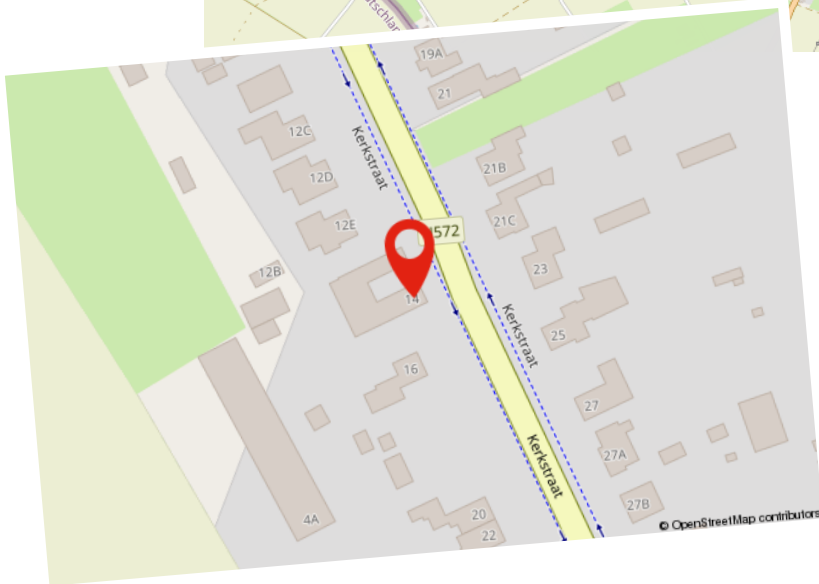
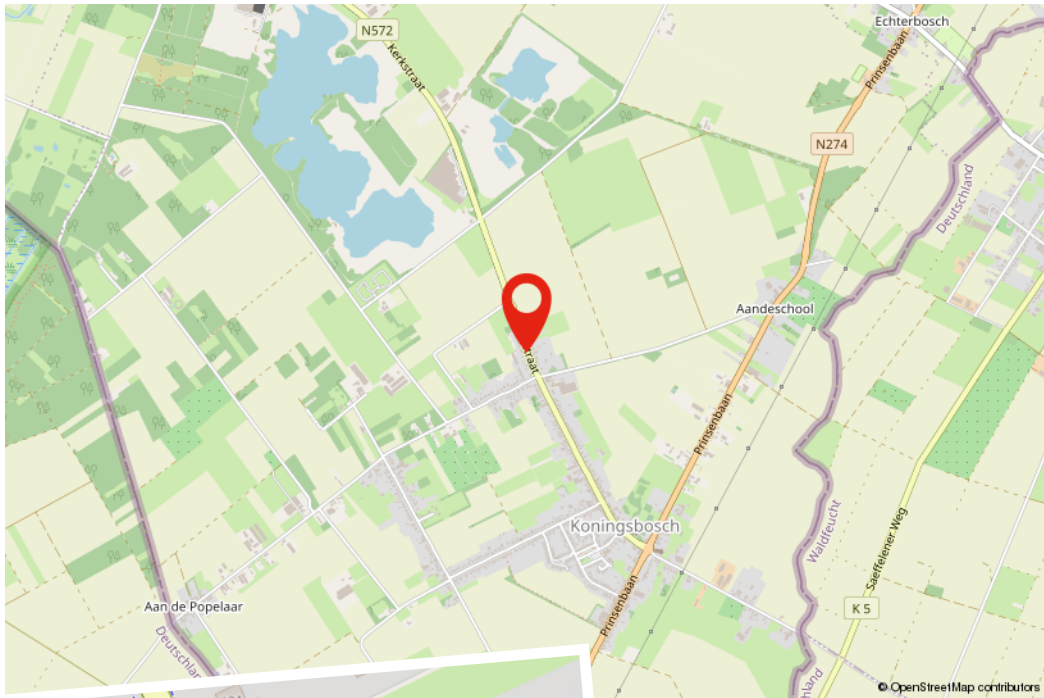
PLATTEGROND

Garage



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



<p>12345 75</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uitspraak, gelteerd op 23 april 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Echt Sectie: W Perceel: 391</p> <p>Aankunten kunnen geen betrouwbare meten worden ontbond. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de hiërarchische eigendomsrechten voor, waaronder het zekere rechten het daerbaarrecht.</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 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

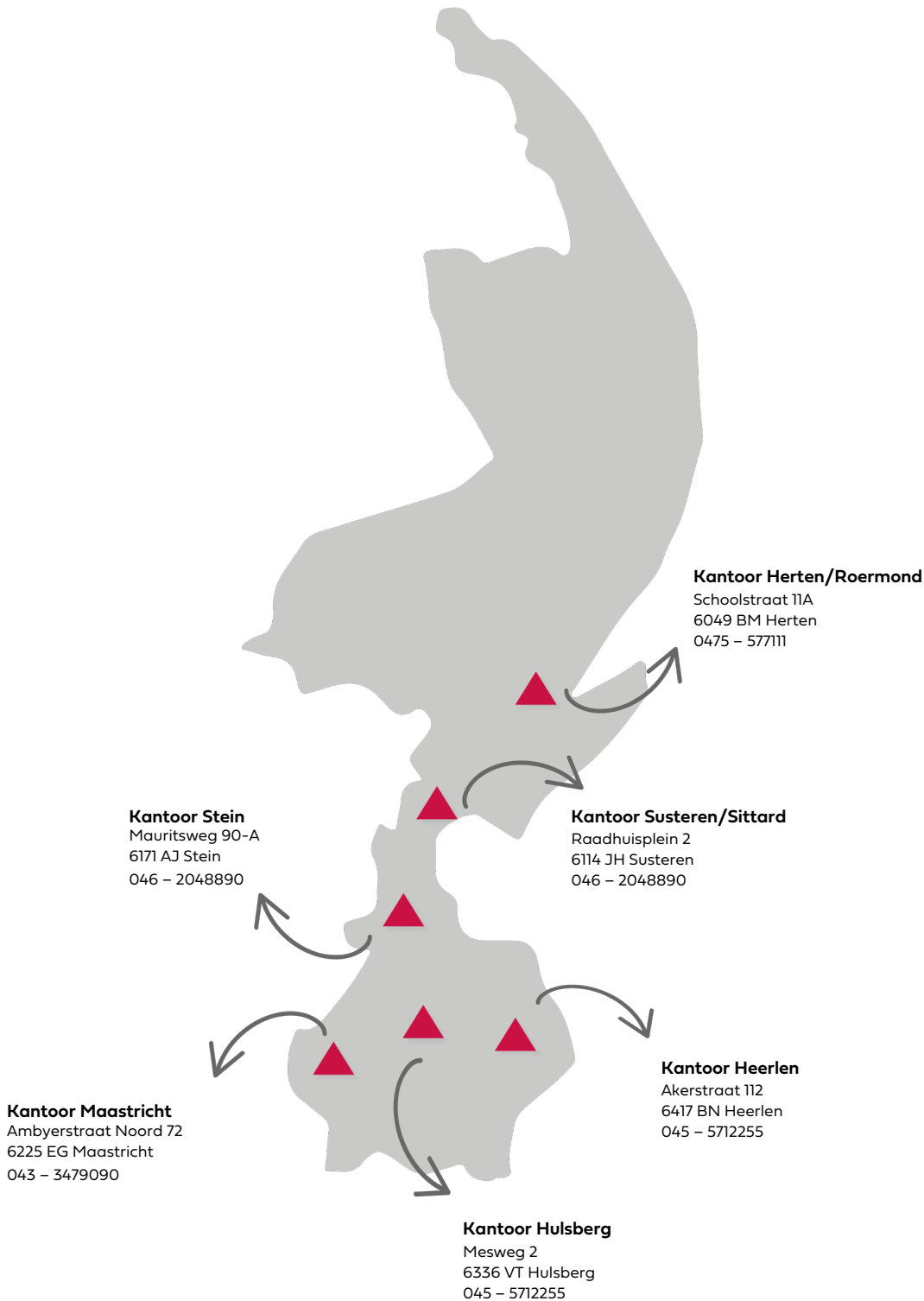
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 | 0475 577111