

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond

Wilhelminaplein 28 A

Vraagprijs € 785.000 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

Hellen Van den Bergh - Damen

h.vandenbergh@damen-og.nl

0475-577111

06-81354501

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 785.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	844 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	260 m ²
Inhoud	1323 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	90 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	10 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Achtertuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	2023
Bouwjaar	2023
Eigendom	Huur

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel

Kadastrale gegevens

Eigendom	
----------	--

OMSCHRIJVING

van de woning

Verscholen parel in hartje Roermond
Wonen in anonimiteit
Ruimte en luxe in overvloed

In het centrum van Roermond staan er geregeld woningen te koop. Van charmante kleine tussenwoningen tot opvallende stadsvilla's. Maar nu staat er een verborgen parel te koop uit de hand van architect Frans Dupont. Hebben we je aandacht? Lees dan snel verder.

Mocht je langs deze woning aan het Wilhelminaplein rijden dan is de kans groot dat je oog er niet direct op valt. Het huis heeft namelijk een bescheiden gevel met de entree weggestopt in het hoekje. Echter..... de werkelijkheid is totaal anders.

Achter de gevel gaat namelijk een zee aan ruimte en luxe verscholen. Elk vertrek in de woning is ruim bemeten. Het is een echte gezinswoning waar iedereen zijn eigen plekje heeft maar er ook een plek is waar iedereen samenkomt. De eetkamer, zitkamer en de keuken zijn royaal waardoor er plek is voor een groot gezin en met 4 slaapkamers en 2 badkamers is er ook plek genoeg voor ieder om zich even lekker terug te trekken.

Slechts de achtergevel verradt de omvang van het huis. Met een tuin van maar liefst ca. 630 m² (je leest het goed: 630!) omring door groen voel je je vogelvrij in het midden van de stad.

Maar een tussenwoning? Waar laten we dan de fietsen en de vuilnisbakken? No worries: Zie je de ronde deur aan de linkerkant van de voorgevel? Die leidt naar een fietsgang waardoor de achtertuin bereikbaar is.

Nieuwsgierig naar dat wat er achter de gevel verborgen ligt? Bel ons snel voor een afspraak, we laten je graag verbazen.

Kom binnen

De grandeur begint al in de hal. Wat een ruimte, dit had je toch niet verwacht.

De mooie oude details springen meteen in het oog: op de vloer ligt een stijlvolle zwart-wit Italiaanse marmervloer, de originele eiken lambrisering is nog aanwezig en ook de imposante trappartij is een blikpartij. Aan de rechterkant van de hal ligt de keuken en aan de linkerkant zijn de zitkamer en eetkamer bereikbaar.

Wonen

Conform de bouwstijl van de dertiger jaren is de woonkamer middels ensuite deuren gesplitst in een eetkamer en een zitkamer.

Laten we beginnen in de eetkamer aan de straatzijde. Het dubbele raam met glas-in-lood laat heerlijk veel daglicht binnen. In deze kamer plaats je met gemak een grote eettafel waar je lekker lang kunt tafelen met vrienden of familie. De huidige bewoners hebben de zitkamer aan de achterzijde gecreëerd om zo optimaal te kunnen genieten van de tuin. In deze kamer is een schouwpartij aanwezig met een elektrische haard voor extra warmte en sfeer in de winter. Maar op een mooie dag zet je de openslaande deuren naar het terras open zodat binnen en buiten met elkaar in verbinding staan. En als het in de zomer té warm wordt dan laat je de deuren uiteraard dicht en zet je de airconditioning aan.

Koken

Weer zo'n fantastische ruimte met zicht op die geweldige tuin. Naast de complete keukenopstelling is er voldoende plaats voor een eettafel. Terwijl jij de maaltijd voorbereidt kunnen de kinderen aan tafel huiswerk maken of de schooldag met je doornemen. De keukenopstelling is van alle gemakken voorzien. Zo is er naast werkruimte ook veel kastruimte en door de aanwezige apparatuur zet je in een handomdraai een heerlijke maaltijd op tafel.

Vanuit de keuken gaat een trap naar de kelder.

Onder de woning zijn 3 kelderruimtes gelegen. Zo is er een waskelder, een voorraadkelder en nog een extra kelderruimte. Misschien heb je wel een verzameling wijnen die op temperatuur moeten blijven, die kun je hier bewaren. De kelder is tevens vanuit de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping

De mooie trap leidt naar de royale verdieping. We zeiden het al: 4 slaapkamers en 2 badkamers. De slaapkamers zijn van een goed formaat, de masterbedroom is met circa 28 m² zelfs heel ruim. Een wand in deze kamer is geheel voorzien van inbouwkasten dus plek genoeg voor je uitgebreide garderobe.

Ook heel fijn zijn de 2 badkamers. Zo hebben de kinderen een eigen badkamer en hoef je niet meer te wachten op de tieners die uren de badkamer bezet houden.

De eerste badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en een douche met stoomcabine. De tweede badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een toilet en een ligbad.

Bergruimte

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Voorlopig hoef je niks meer weg te gooien waar je nog over twijfelt want deze zolder is groot genoeg.

Buiten genieten

Maar het genieten houdt hier niet op bij de binnenzijde, ook de tuin is werkelijk fantastisch!

Helemaal tot rust komen na een drukke dag dat lukt hier gegarandeerd. Geheel omsloten en in het groen zou je niet zeggen dat je hier in hartje Roermond begeeft. Met een ligging op het Zuid-westen geniet je hier de hele middag en avond van een heerlijke dag in de zon. 'S Middags lig je op je zonnebedje helemaal zen te worden en 's avonds stook je de BBQ aan en nodig je familie en vrienden uit voor een gezellige avond. Vanuit het terras kijk je uit over de lager gelegen tuin. Hier ben je echt vogelvrij, de hoge begroeiing rondom garandeert namelijk absolute privacy.

Wat wordt je favoriete plekje in dit huis? De zitkamer, de keuken, je eigen slaapkamer of toch die verrassende tuin? Kiezen wordt je hier heel lastig gemaakt.

Funfact: Volgens de 9 kleinkinderen van de eigenaren is dit het beste huis door de vele verstopplaatsen.

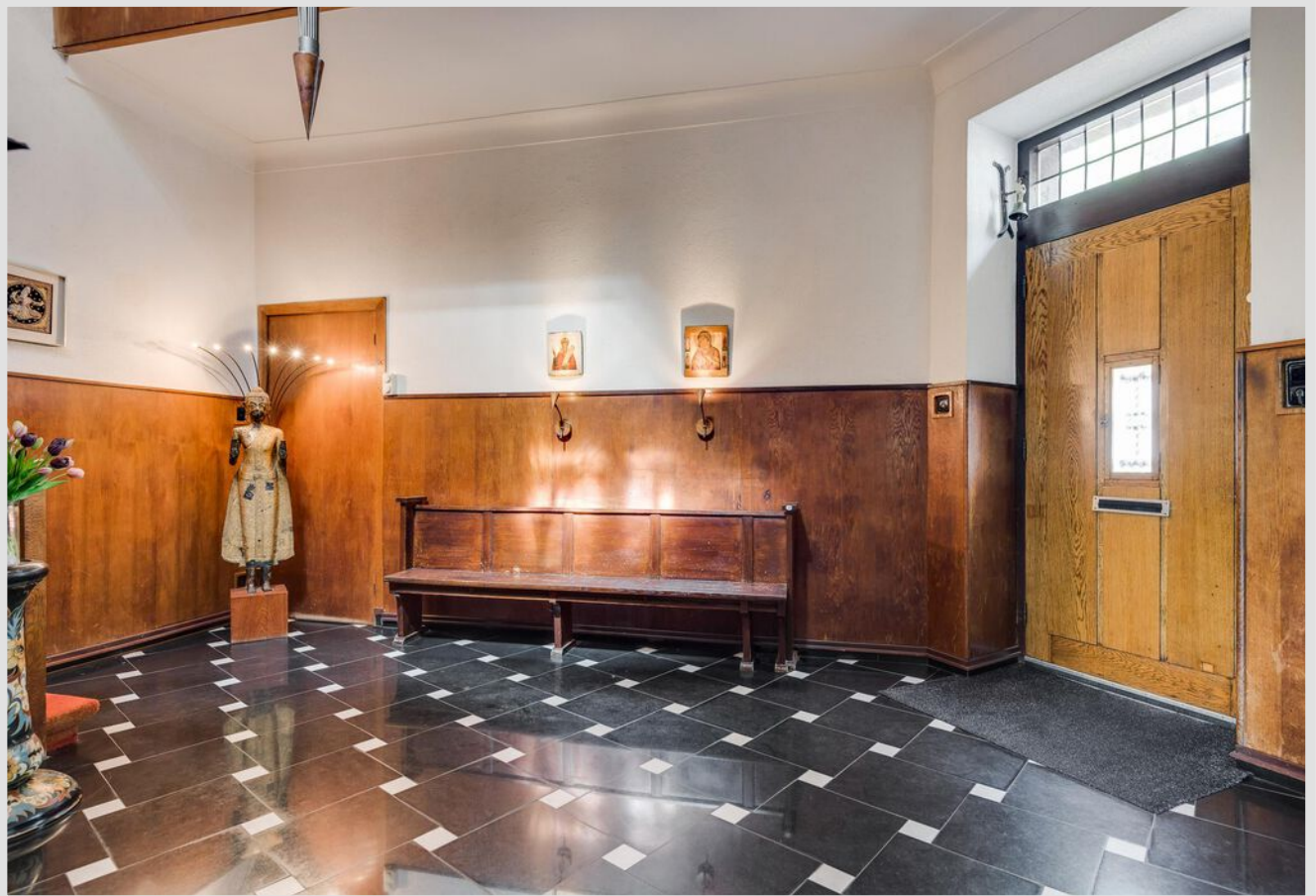
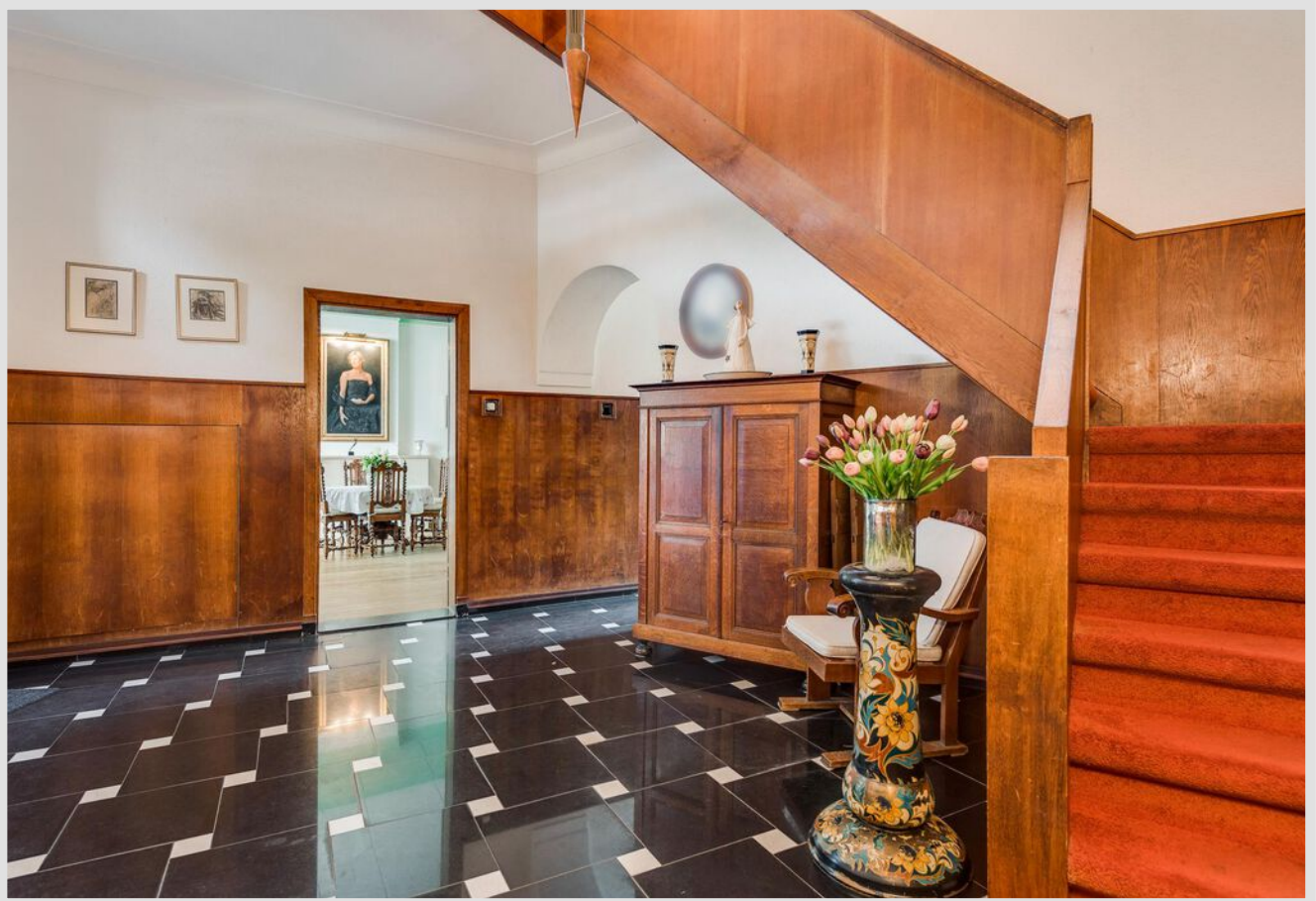
Frans Dupont

Architect Frans Dupont heeft een duidelijke stempel op het Roermondse straatbeeld gedrukt. Hij was een architect die vele (internationale) bouwstijlen beheerste en deze ook vrijelijk toepaste in zijn ontwerpen. Zijn oeuvre blinkt uit door een uitgebalanceerd gevoel voor maat, schaal, verhoudingen en detaillering. De architectuur van Dupont kenmerkt zich door de wijze waarop een doordacht ruimtelijk ontwerp met een uitgekiende logistiek en verrassende esthetische wendingen

WONING

in beeld



































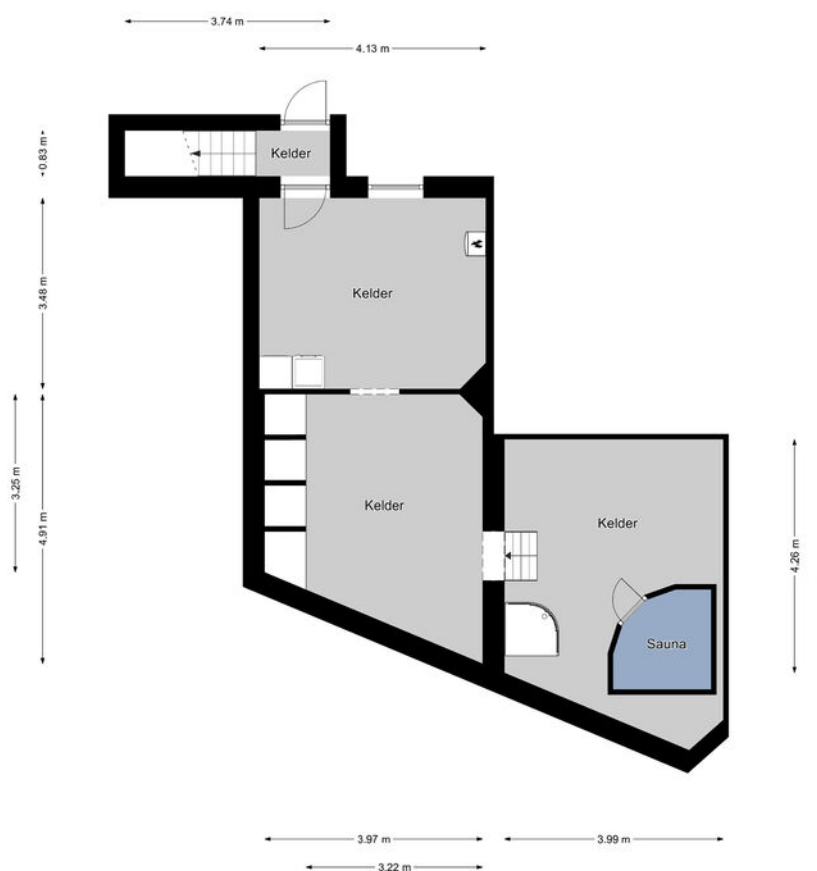






PLATTEGROND

Kelder



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND

Begane grond

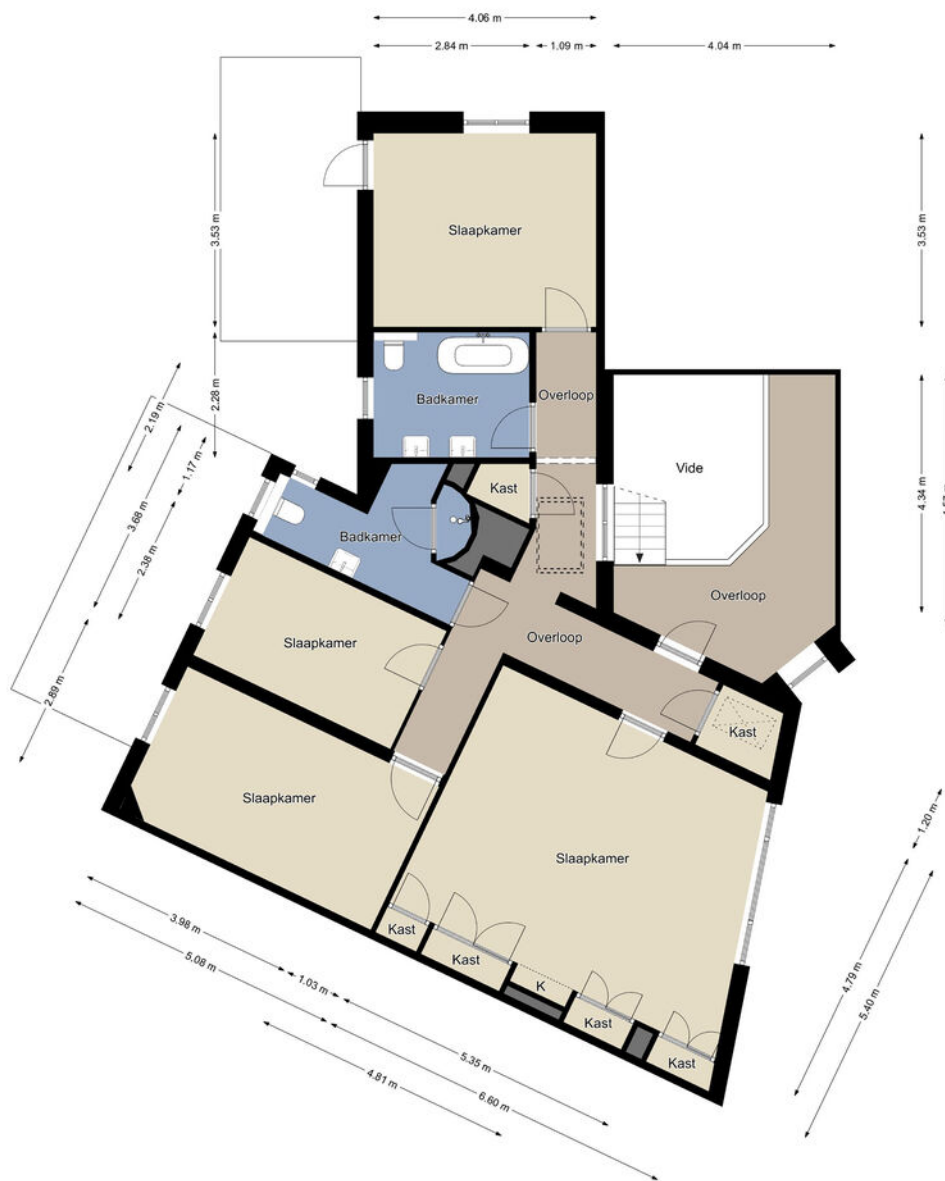


Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND

Eerste verdieping

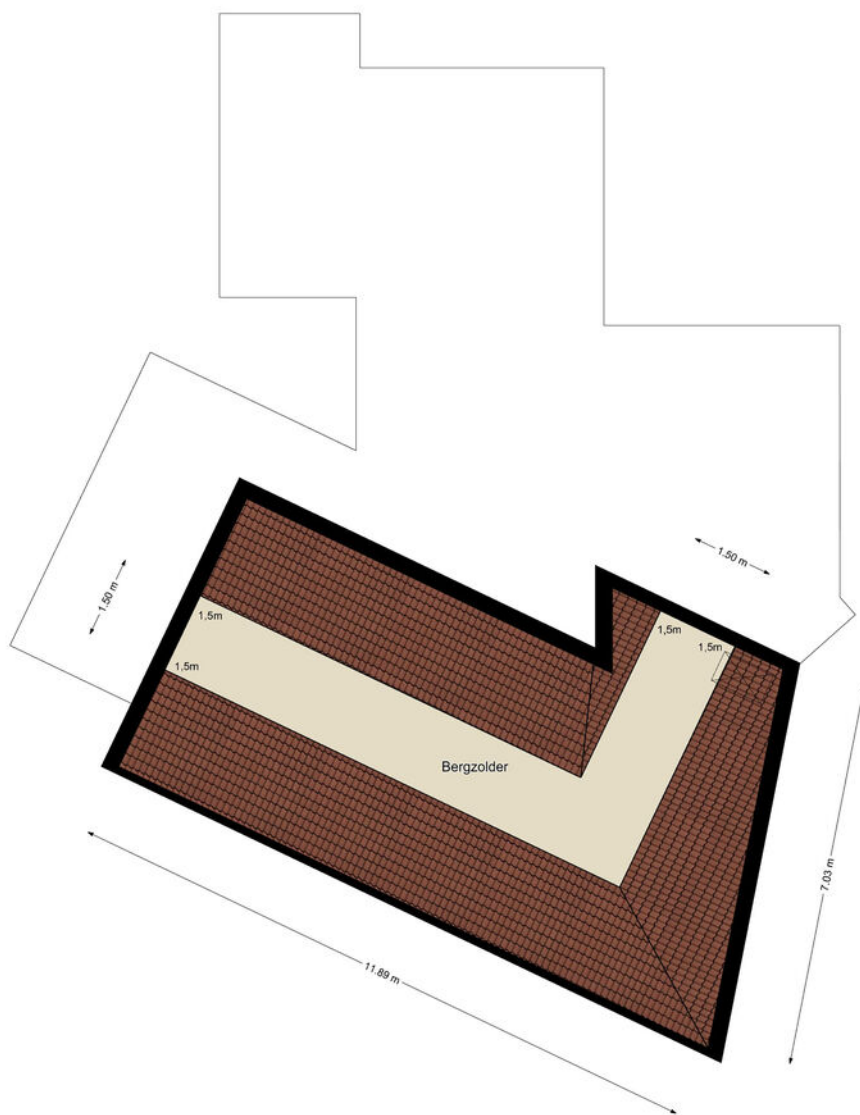


Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND

Bergzolder

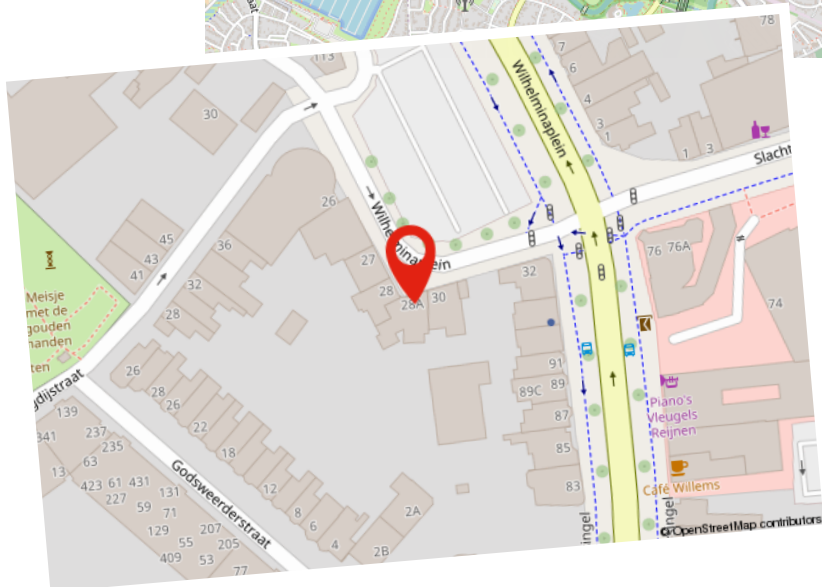
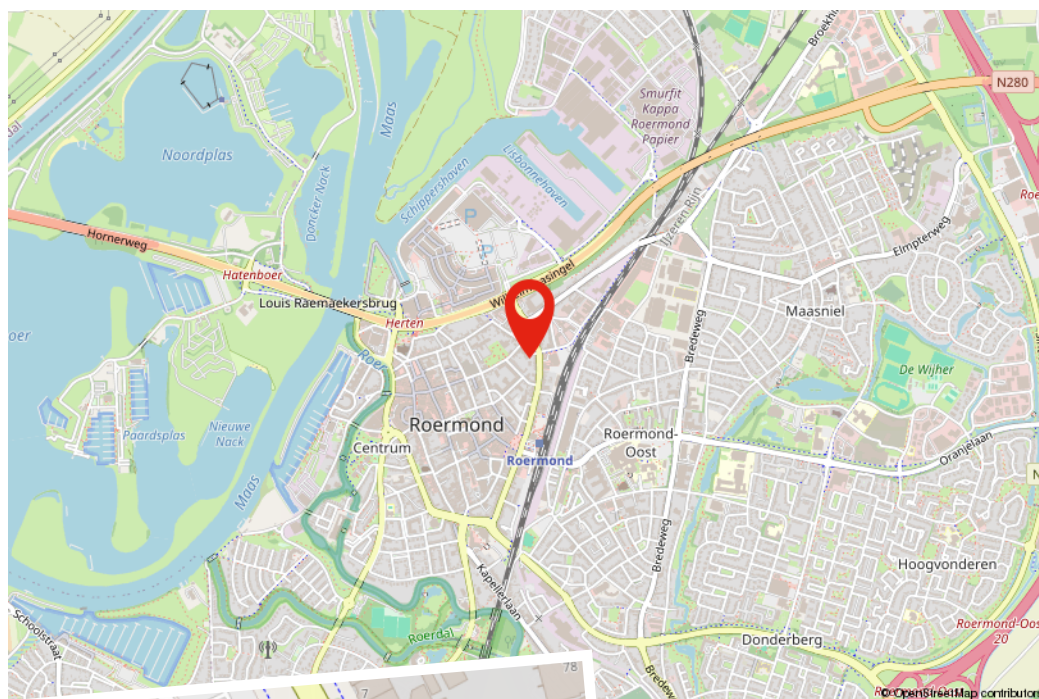


Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

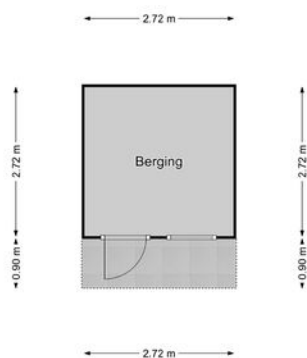
LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



PLATTEGROND

Berging



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: pww



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vergeënde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eersakbund uit diesel, gekleefd op 9 augustus 2023 Deelwaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Roermond Sectie: D Perceel: 4279</p> <p>Aandacht uitroepen op betrouwbaarheidsniveau. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers bevestigd bij de lokale lokale eigenaarsrecht voor, visueel het aansluitrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	--

Hypothek

De beste hypothek 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 hypothekadvies 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 hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken 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 hypothek. 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 hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek 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

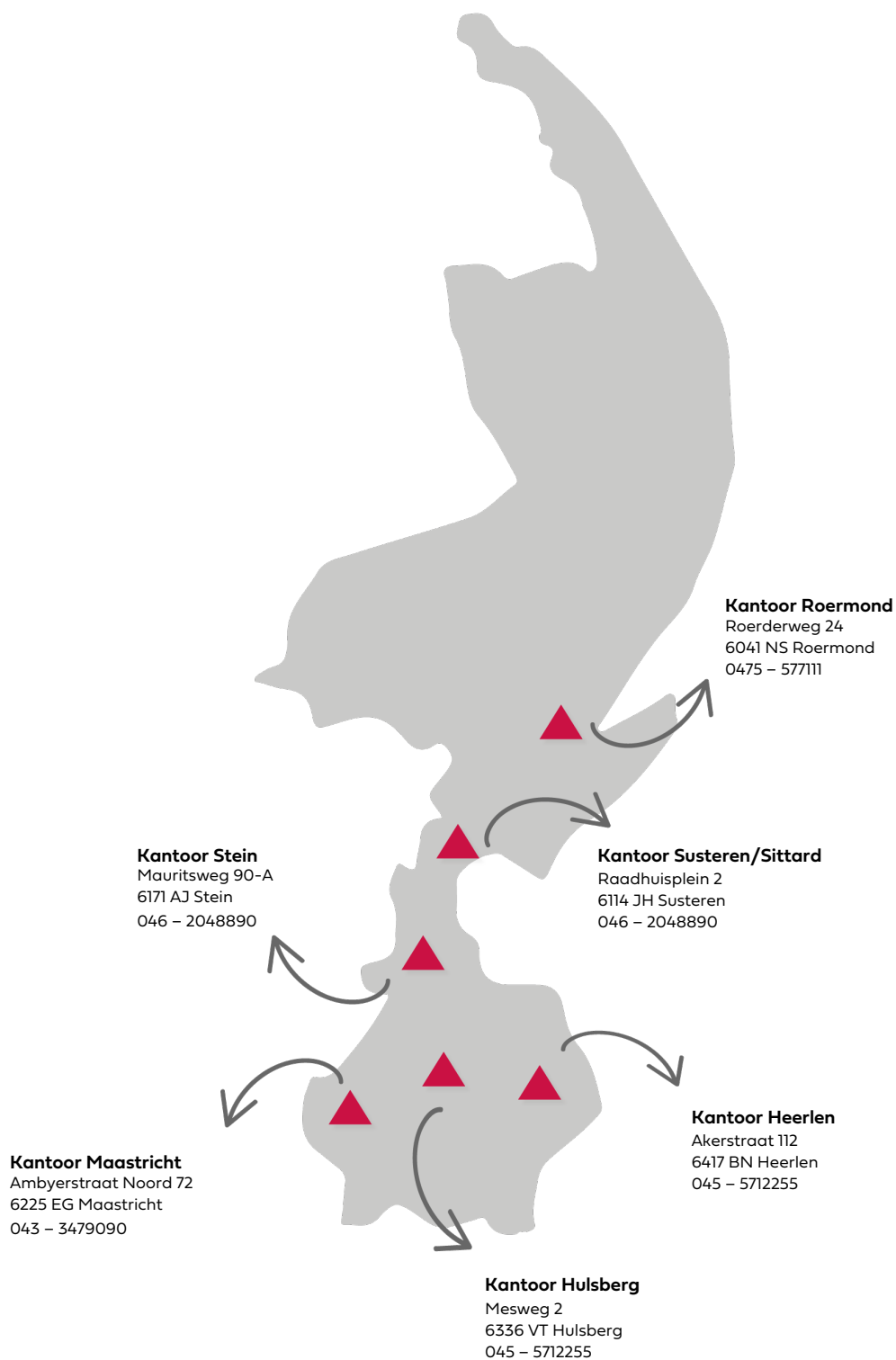
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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