

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
huur*

**Montfort**

Hannes Kempkensweg 40

**Huurprijs € 1.095 p.mnd.**

  
**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**  
*Daniëlle Cuijpers*

d.cuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06-51428249

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.095
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2018
Isolatievormen	-

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	1360 m <sup>2</sup>
Inhoud	460 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	2018
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Deze tussenwoning is gelegen in de jonge woonwijk 'Aan de Kasteeltuinen' te Montfort. Dit is een woonwijk met een eigen karakter, passend bij de landelijke omgeving, een wijk voor starters, gezinnen en ouderen die in een veilige en kindvriendelijke omgeving willen wonen. Dit gebied bestaat uit circa 30 woningen: vrijstaande villa's, twee-onder-een-kapwoningen en starterswoningen. Montfort is centraal gelegen in Midden-Limburg, in een landelijke en groene omgeving. Het is een sfeervol dorp met een grote rijkdom aan historie, cultuur, een goed verenigingsleven en het beschikt over prima dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, kinderopvang, sportcomplex enz.

Deze huurwoning wordt zeer compleet aangeboden. Er is gekozen voor moderne, duurzame materialen, waardoor de huurder het voordeel heeft van alle gemak en comfort in een jonge woning. Daarnaast is het huis bijzonder energievriendelijke waardoor de toekomstige bewoner geen hoge energierekening hoeft te verwachten.

Indeling van de woning:

### Begane grond

Hal met meterkast en een modern betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Er is een lichte woonkamer, die goed tuincontact biedt en over een handige muurkast beschikt. Aan de straatzijde is de luxe keuken-installatie geplaatst, voorzien van diverse laden en kasten met het soft close systeem. Deze keuken beschikt over de navolgende ATAG-inbouwapparatuur: vaatwasser, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap en een koel-vriescombinatie. De woonkamer met keuken heeft een oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup>. De verdieping is geheel voorzien van vloerverwarming en laminaatvloer.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, geheel voorzien van laminaatvloeren, respectievelijk 5.71 x 2.86, 3.59 x 2.86 en 3.65 x 2.20. De badkamer is geheel betegeld (witte wandtegels, donkergrijze vloertegels) en heeft een moderne uitstraling. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche met glaswand, wastafel en tweede zwevend toilet.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap is deze royale kamer bereikbaar, voorzien van vloerverwarming, radiator, raam en aansluitpunten voor wasapparatuur. Deze ruimte is een ideale werkruimte, hobbyruimte of multifunctionele ruimte.

### Tuin

De tuin is gelegen op het zuiden en er zijn geen achterburen, dus deze tuin biedt volop zon en privacy. De tuin heeft een fijne terrasoverkapping, een achteringang, een royale geïsoleerde tuinberging over de volledige breedte van de tuin 5.0 x 2.50 (13 m<sup>2</sup>). Vanuit deze berging is er toegang tot een achtergelegen pad, zodat het huis over een achteringang beschikt.

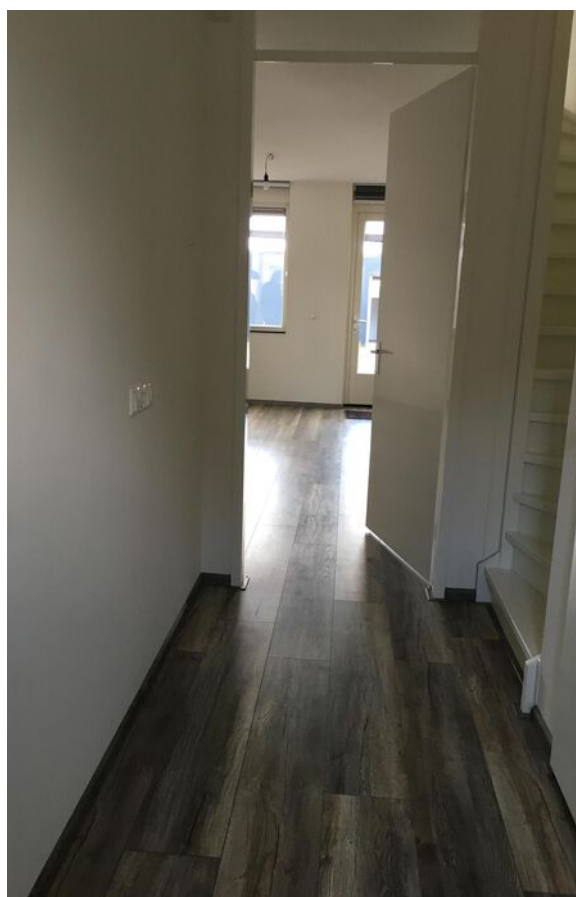
#### Bijzonderheden

- Zeer energiezuinige woning waardoor de vaste lasten voor huurder laag zijn.
- Begane grond en eerste verdieping is voorzien van laminaatvloeren.
- Gehele woning is voorzien van vloerverwarming.
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing.
- Complete woning met een goede afwerking.
- Er wordt gezocht naar een huurder voor minimaal 3 jaar.
- De woning is eind oktober beschikbaar.
- Er is een waarborgsom van 2 maanden huur van toepassing.
- Er is een inkomenstoetsing van toepassing met uitgangspunt een bruto inkomen minimaal 3,5 a 4 x huurprijs. Een eventueel tweede inkomen telt voor de helft mee.
- De getoonde foto's dienen om een algemene indruk van het huis te geven, deze zijn niet recent, er kunnen kleine wijzigingen zijn ten opzicht van de huidige situatie.

#### Locatie:

Montfort is een van de kernen van de gemeente Roerdalen (Herkenbosch, Melick, Montfort, Posterholt, Sint Odiliënberg en Vlodrop). Het dorp heeft circa 3.500 inwoners en kenmerkt zich door de uitgestrektheid in een landelijke en groene omgeving. Montfort heeft een rijk verenigingsleven en voldoende voorzieningen. Zo beschikt Montfort over een basisschool, supermarkt, bakker, slager, huisartsenpraktijk, tandarts, restaurants, sporthal en zwembad.

Roermond met het uitgebreide voorzieningen is binnen enkele autominuten bereikbaar. Tevens ligt Montfort gunstig t.o.v. autosnelwegen (A73 en A2), steden zoals Heerlen, Sittard, Maastricht, Eindhoven en Venlo zijn op circa 30 autominuten te bereiken





















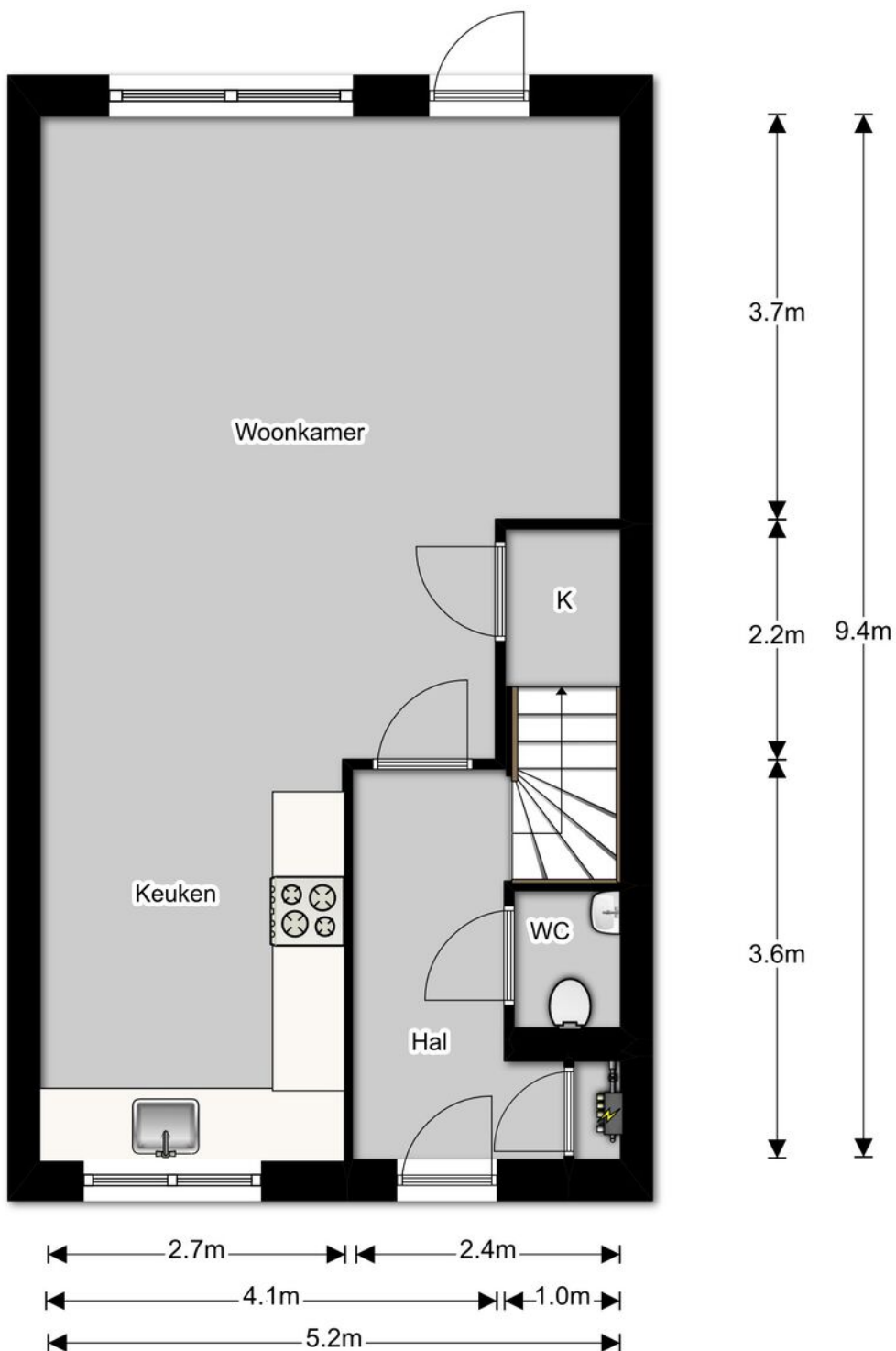






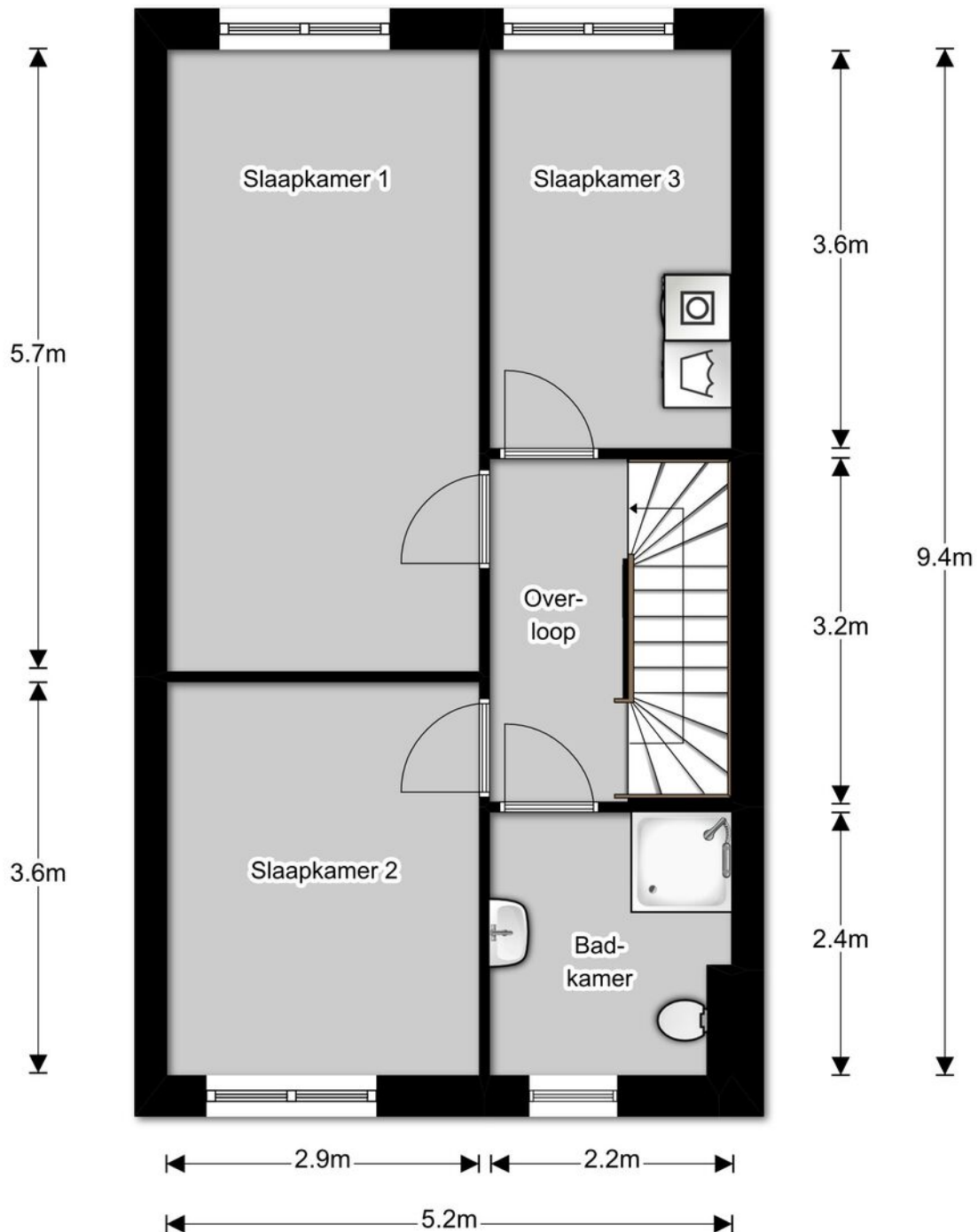
# PLATTEGROND

*Begane grond*



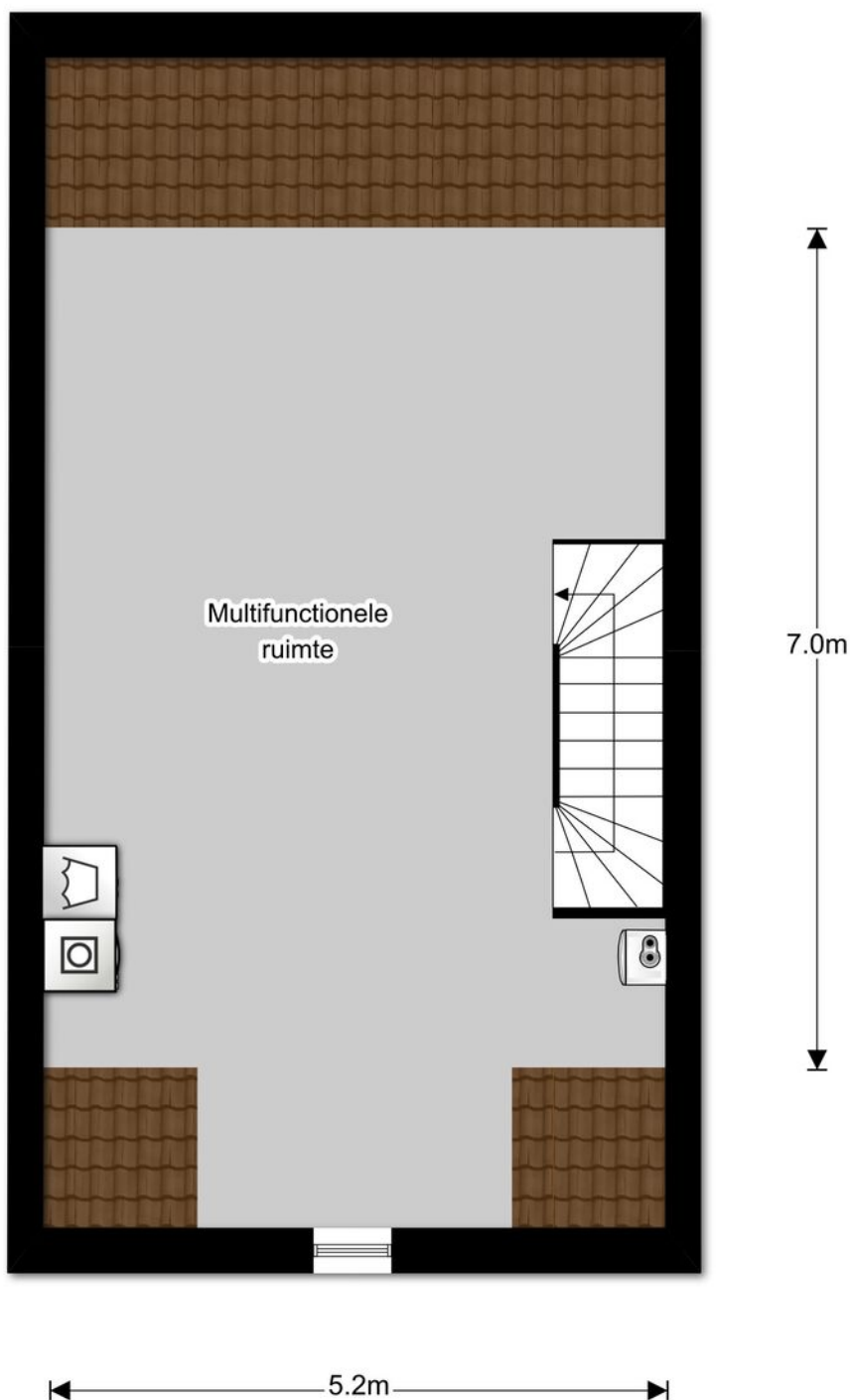
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



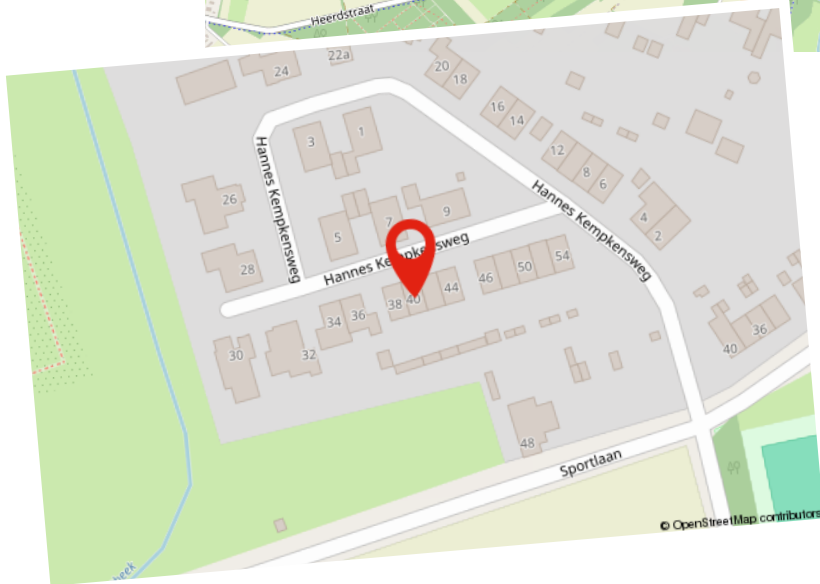
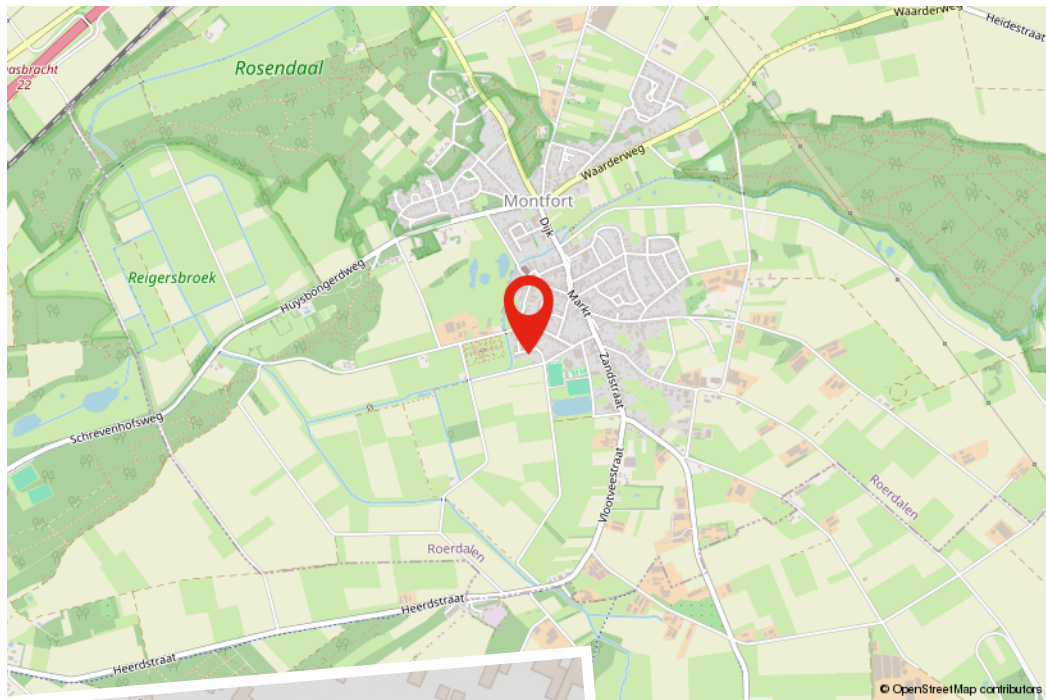
# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# 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 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.

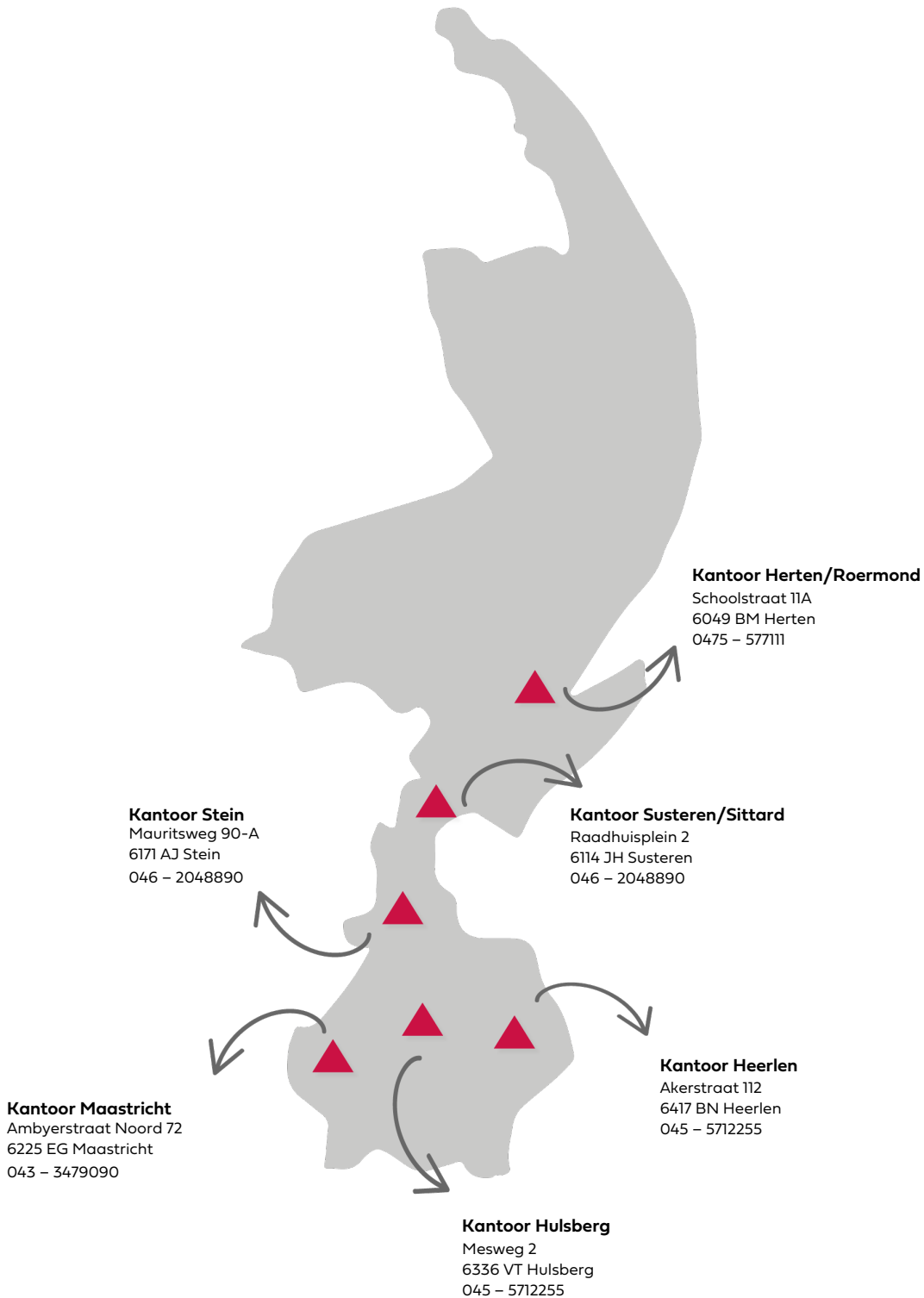
## Overdracht notaris

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