

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Ohe En Laak**

**Kerkstraat 4**

**Vraagprijs € 1.050.000,- 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](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**  
*Roland Kuijpers*

r.kuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06 21550336

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.050.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1909
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1685 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	317 m <sup>2</sup>
Inhoud	1419 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	68 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	39 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

## Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	11 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuintuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	1525 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit topline 2009
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom, volle eigendom
----------	--------------------------------



# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

In het historische hart van Ohé en Laak, gelegen in de gemeente Maasgouw, bevindt zich deze pastorie, oorspronkelijk gebouwd in 1909. Na een grondig bouwhistorisch onderzoek werd in 2009 gestart met een ingrijpende restauratie en verbouwing, waarbij de monumentale status het ontwerp leidde en vele historische elementen zorgvuldig in de nieuwe indeling werden geïntegreerd.

De restauratie heeft geleid tot een woning die qua comfort even goed presteert als moderne nieuwbouw. De woning is bijna volledig geïsoleerd, heeft vloerverwarming op de begane grond, de badkamers op de 1e verdieping en de walk in closet en beschikt over een verwarmd buitenzwembad (solar en warmtepomp) met een buitensauna. De eerste en tweede verdieping herbergen vier slaapkamers, drie badkamers en een kleedkamer die de hoofdslaapkamer met de hoofdbadkamer verbindt.

Ohé en Laak is een rustig Maasdorp dat grenst aan een groot natuurgebied, ideaal voor lange wandelingen in volledige stilte. De dorpskern biedt diverse basisvoorzieningen, zoals een bakkerij, een café-slagerij en meerdere restaurants. De basisschool 'De Maasparel' in het nabijgelegen Stevensweert verzorgt onderwijs voor kinderen uit beide dorpen. De A2 en A73 zijn snel bereikbaar en bieden verbindingen naar steden zoals Roermond en Maastricht.  
Historische en hedendaagse context

De voormalige pastorie werd in 1909 gebouwd in een traditionele 19e-eeuwse stijl naar een ontwerp van architect Piet Coenen uit Roggel. Oorspronkelijk was er een gang die de pastorie verbond met de kerk, aan de linkzijde. In 2009 werd de pastorie door de huidige eigenaren aangekocht, waardoor de juridische band met de kerk werd verbroken en de verbinding in de linkzijde werd dichtgemaakt.

Bouwkundige ir. P.A.M. Mertens uit Hoensbroek/Heerlen voerde een bouwhistorische opname uit, waarin het behoud van het monument als hoogste prioriteit werd gesteld. De restauratie was gericht op het behoud van alle waardevolle historische elementen, terwijl de woning werd aangepast aan moderne wooneisen zonder de karakteristieke kenmerken aan te tasten.

Volgens Mertens is de pastorie in uitstekende staat bewaard gebleven en vormt het een zeldzaam voorbeeld van de architectuur uit die tijd. De zandstenen H. Hartbeeld maakt het gebouw van belang op zowel architectonisch als cultuurhistorisch gebied.

### Restauratiewerkzaamheden

De restauratie betrof onder andere het herstel van de originele stucplafonds, het verwijderen van verlaagde plafonds en het herstellen van de historische trappenhuisstructuur. Oude elementen zoals de antieke schoorsteenmantel uit 1629 zijn tijdens de werkzaamheden opnieuw geïntegreerd.

### Begane grond

De entree biedt toegang via een trap naar de hal (21,9 m<sup>2</sup>), waar de visgraat vloer met vloerverwarming de basis vormt. De hal heeft originele details, waaronder gerestaureerde plafonds en deuromlijstingen. De wanden zijn afgewerkt in een neutrale kleur. Aan de linkzijde bevindt zich een kantoor met eikenhouten vloer in visgraatpatroon, welke in 2022 is geschuurd en opnieuw in de olie is gezet. Achter de deur naar de keuken bevindt zich de vernieuwde toiletruimte, voorzien van een vrijhangend toilet en fontein.

#### Woonkamer en keuken

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de woonkamer en suite (34,8 m<sup>2</sup>) die is verdeeld door schuifdeuren met facet geslepen glas. Ook hier ligt een eikenhouten vloer in visgraatpatroon, welke in 2022 is geschuurd en opnieuw in de olie is gezet. De ruimte beschikt over een antieke schoorsteenmantel uit 1629, waar een houtkachel is geplaatst.

De L-vormige keuken (13,9 m<sup>2</sup>) aan de linkerzijde van de hal heeft een moderne afwerking met originele antieke tegels en Siemens-apparatuur, waaronder inductie kookplaat en separate wokbrander op gas, stoomoven, combi-oven en vaatwasser.

#### Tuinkamer

Vanuit zowel de hal als de keuken is de tuinkamer (51,6 m<sup>2</sup>) bereikbaar via drie treden van de hardstenen trappen. Deze tuinkamer is tijdens de verbouwing volledig heringericht. De ruimte heeft een open indeling met een doorkijkhaard (Kalfire) als centraal element. Dubbele deuren geven toegang tot het terras achter en naast de tuinkamer. Zoals ook de hal en de keuken ligt hier een in visgraat motief nieuwe vloer sinds 2022.

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping bevat drie slaapkamers en twee badkamers. Zowel de overloop als de slaapkamers hebben sinds 2022 een nieuwe laminaatvloer. De hoofdslaapkamer (13,5 m<sup>2</sup>) heeft een eigen garderobekamer en is verbonden met de hoofdbadkamer (11,8 m<sup>2</sup>). De badkamer is luxe ingericht met onder andere een vrijstaand bad en een design-regendouche. Alle sanitair is van Villeroy & Boch en zowel de opbouw als inbouw kranen zijn van Dornbracht. De overige twee slaapkamers op deze verdieping zijn beide ook 13,5m<sup>2</sup> groot. Ook op deze verdieping zijn alle plafonds afgewerkt met sierlijsten, rozetten en gerestaureerde deuromlijstingen.

#### Tweede verdieping

De zolderverdieping (62,2 m<sup>2</sup>) is multifunctioneel en ideaal als sportruimte of gastenverblijf. Er is tevens een derde badkamer aanwezig en een open bergzolder. Op deze verdieping bevindt zich ook een ruimte waar de cv ketel en 300 liter warmwater boiler is geïnstalleerd.

#### Kelder en garage

De kelder bestaat uit drie ruimtes, waaronder een wijnkelder en een verwarmde waskelder. De garage (25,1 m<sup>2</sup>) heeft een elektrische aansluiting en is vroeger gebruikt als planten kamer.

De tuin is voorzien van een verwarmd zwembad (12 x 5 x 1,5 m) met lamellendeck en warmtepomp, een overkapping met sauna. Verder is de technische ruimte voor het zwembad in de overkapping gesitueerd en is er nog een ruime opbergplaats voor de grasmaaier en zwembad robot.

Een gedeelte van de tuin is gebruikt om 20stuks 400Wp zonnepanelen te plaatsen (2023).



#### Algemene kenmerken

- In 2009 onder leiding van Monumentenzorg gerestaureerd.
- Gelegen in het historische centrum van Ohé en Laak, nabij een natuurgebied.
- Het pand is volledig gerenoveerd met behoud van originele details.
- Dichtbij de A2 en A73, met snelle verbindingen naar Roermond en Maastricht.
- Alle ruimtes voorzien van wandcontactdozen met kabel en ethernet.
- Alle sanitair is van Villeroy & Boch porselein en Dornbracht Tara classic kranen
- Alle kamers zijn in 2022 voorzien van nieuwe vitrages en/of vouwgordijnen.
- Het platte dak op de tuinkamer is in 2024 volledig vernieuwd, ook de nokvorsten zijn voorzien van een nieuwe ondervorst

Ohé en Laak (in het Limburgs Genoea en Laak), zijn twee kleine kernen van de gemeente Maasgouw, maar worden als een gemeenschap gezien. Ohé en Laak is gelegen in een landelijke en waterrijke omgeving. Hierdoor trekken deze dorpen veel toeristen die hier komen wandelen, fietsen of watersporten, vooral om te genieten van de rust in deze omgeving. Er zijn meerdere campings, veelal kleinschalig, en B&B's en een jachthaven. Er is een voetgangers- en fietspontje in de Maas, waardoor de oversteek naar België snel gemaakt kan worden. Het dorp heeft ongeveer duizend inwoners. Het naastgelegen stadje Echt beschikt over voldoende voorzieningen en winkels. Bovendien is Ohé en Laak gemakkelijk bereikbaar, binnen 3 minuutjes met de auto bent u op de autosnelweg A2 en A73. Hier is Limburg erg smal, waardoor België en Duitsland ook snel bereikbaar zijn.

# WONING

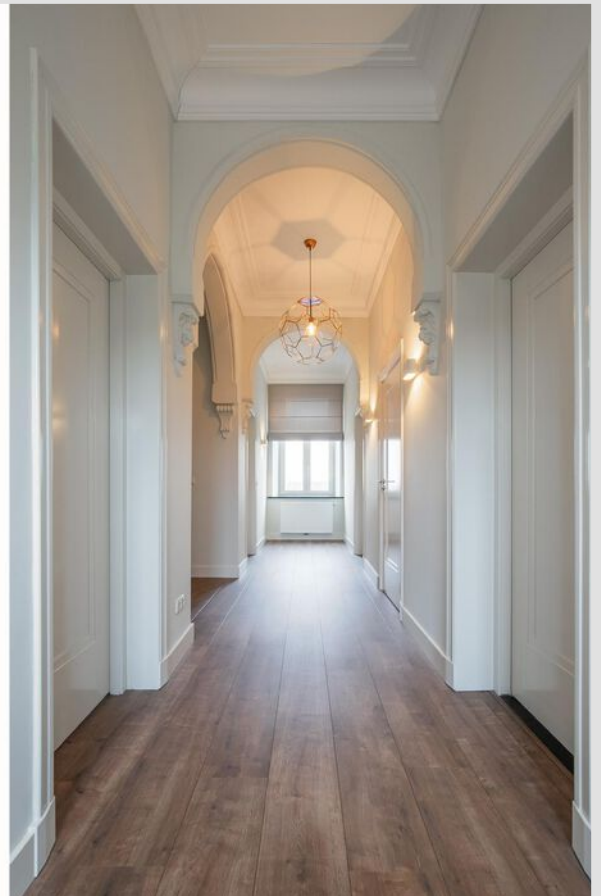
*in beeld*





















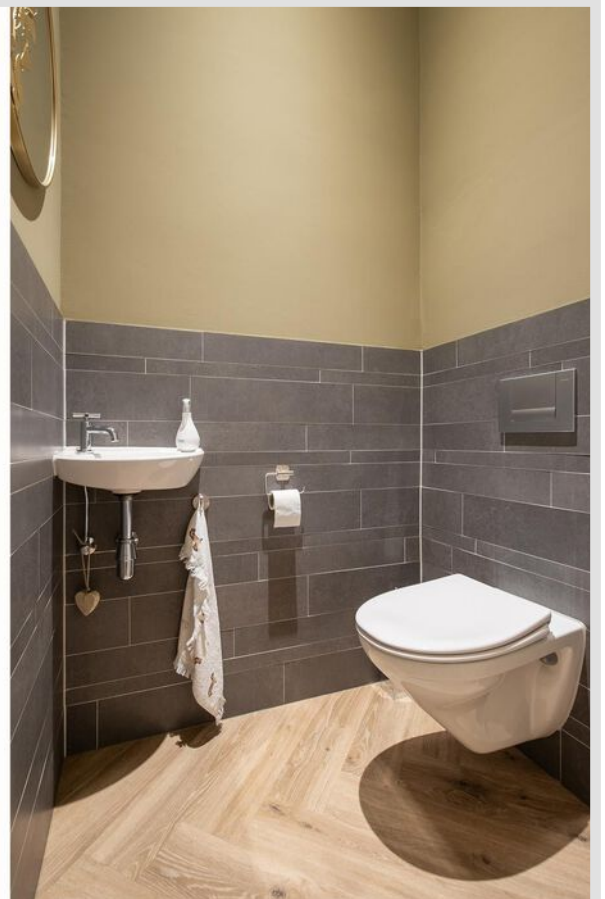










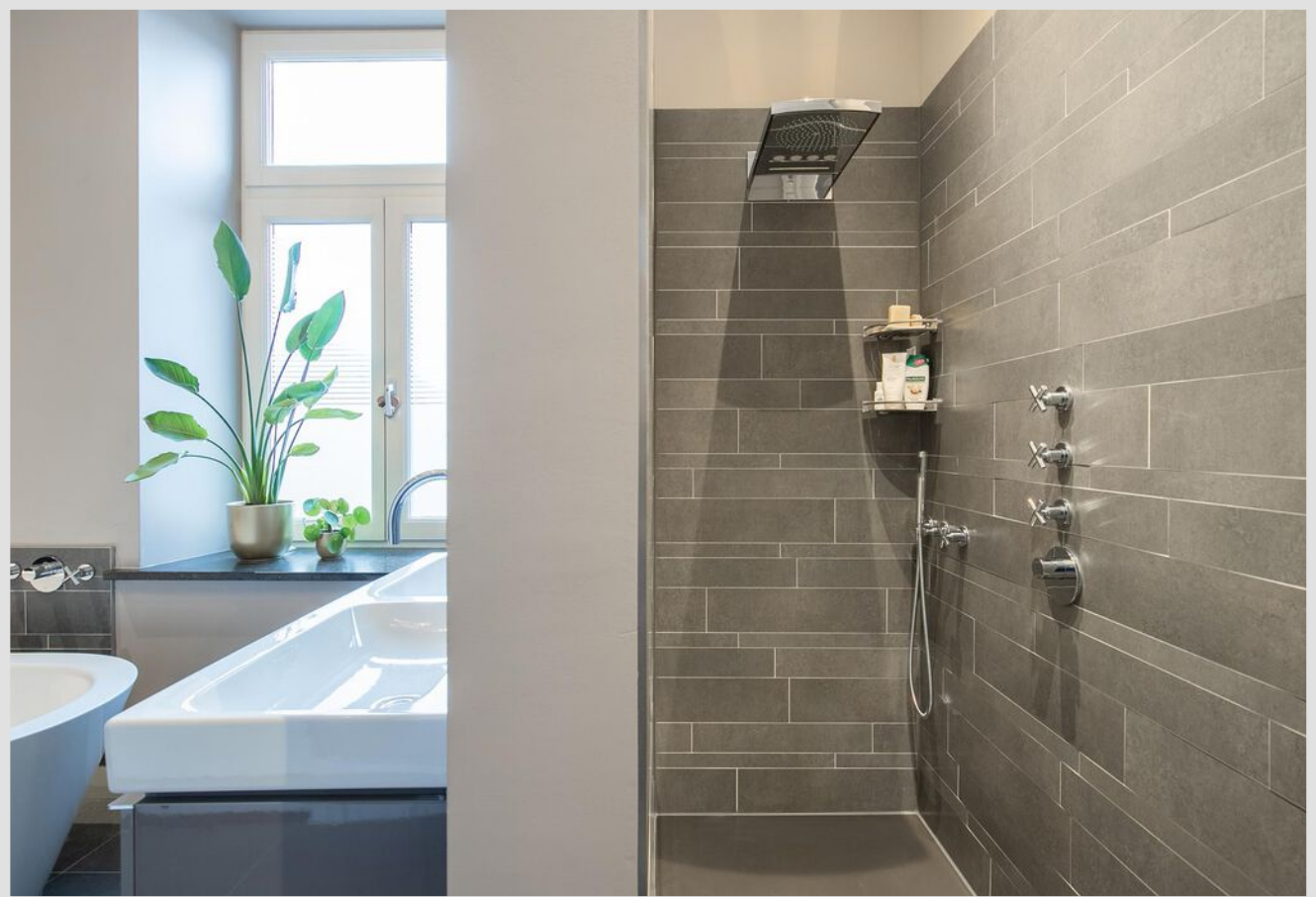




































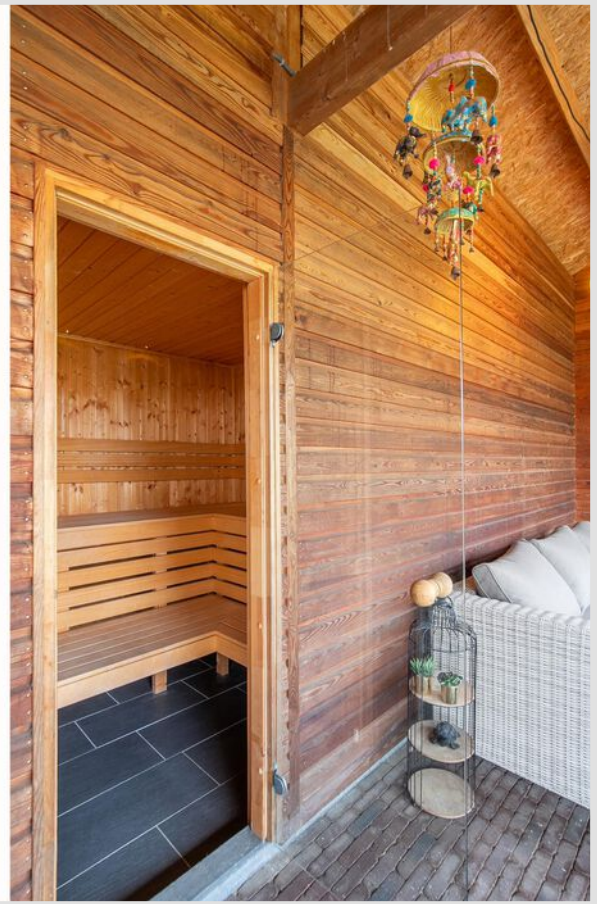




































# PLATTEGROND

*Begane grond*

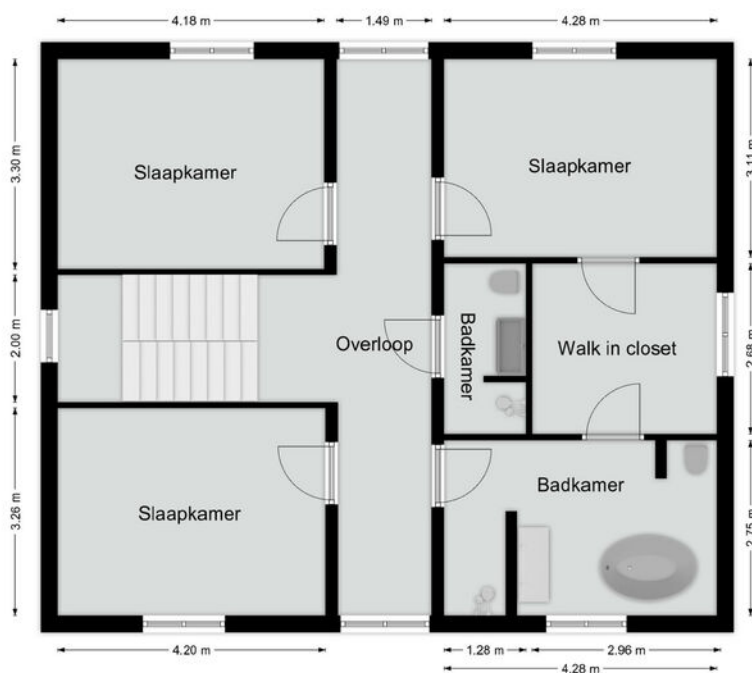


Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.



# PLATTEGROND

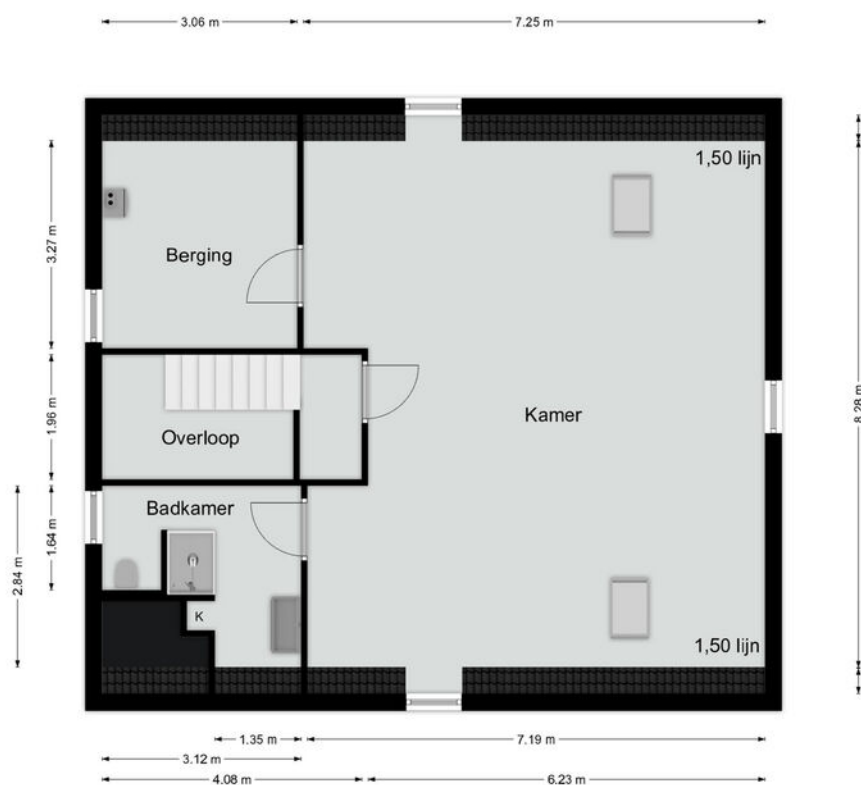
*Eerste verdieping*





# PLATTEGROND

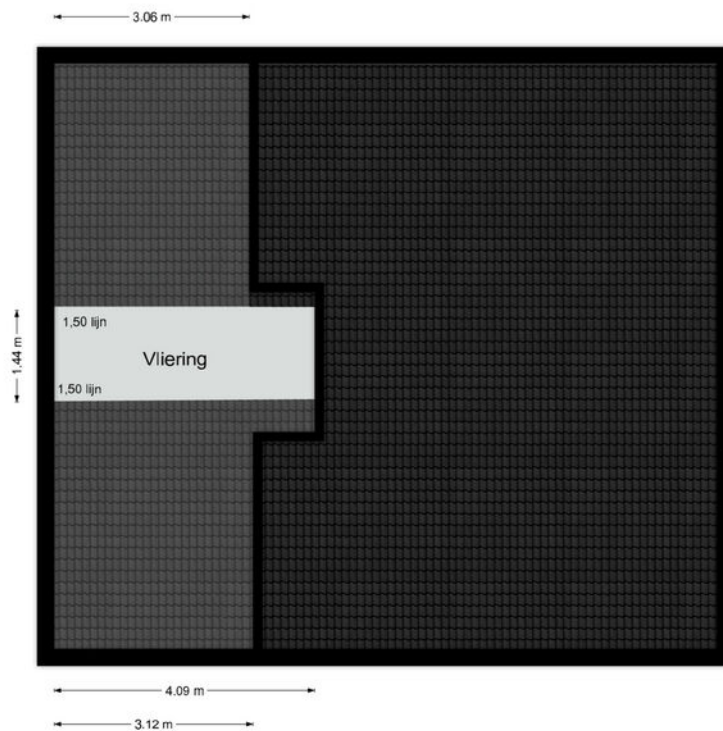
*Tweede verdieping*





# PLATTEGROND

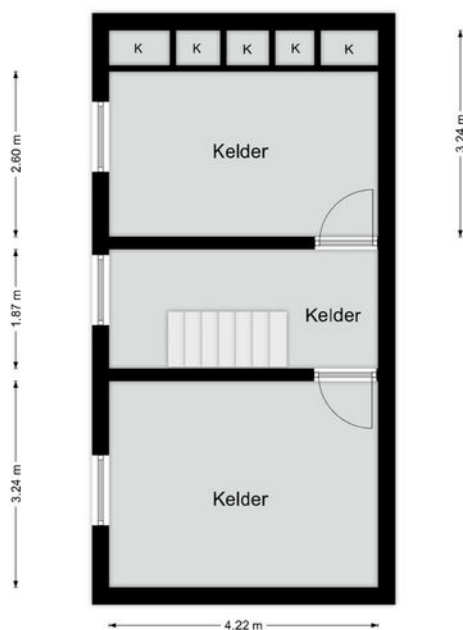
*Viering*





# PLATTEGROND

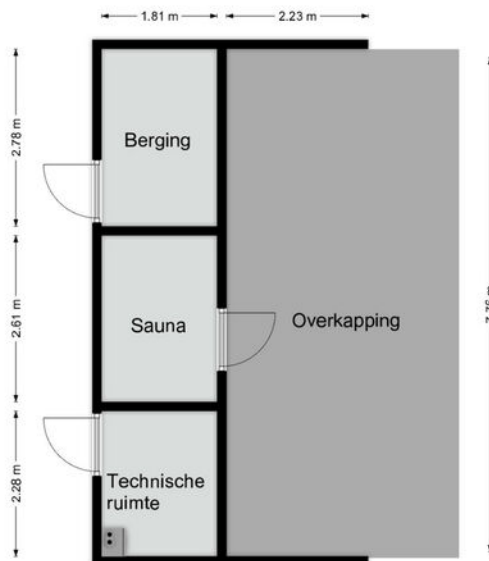
*Kelder*





# PLATTEGROND

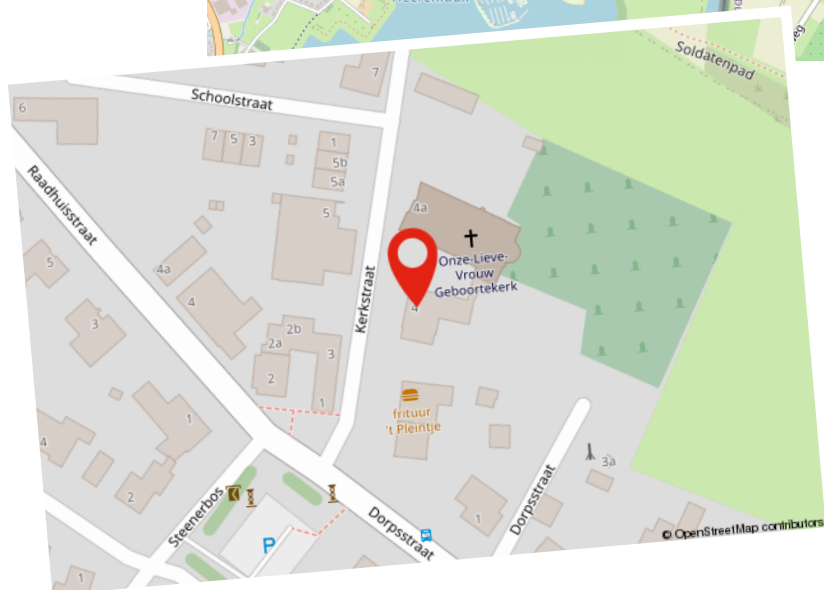
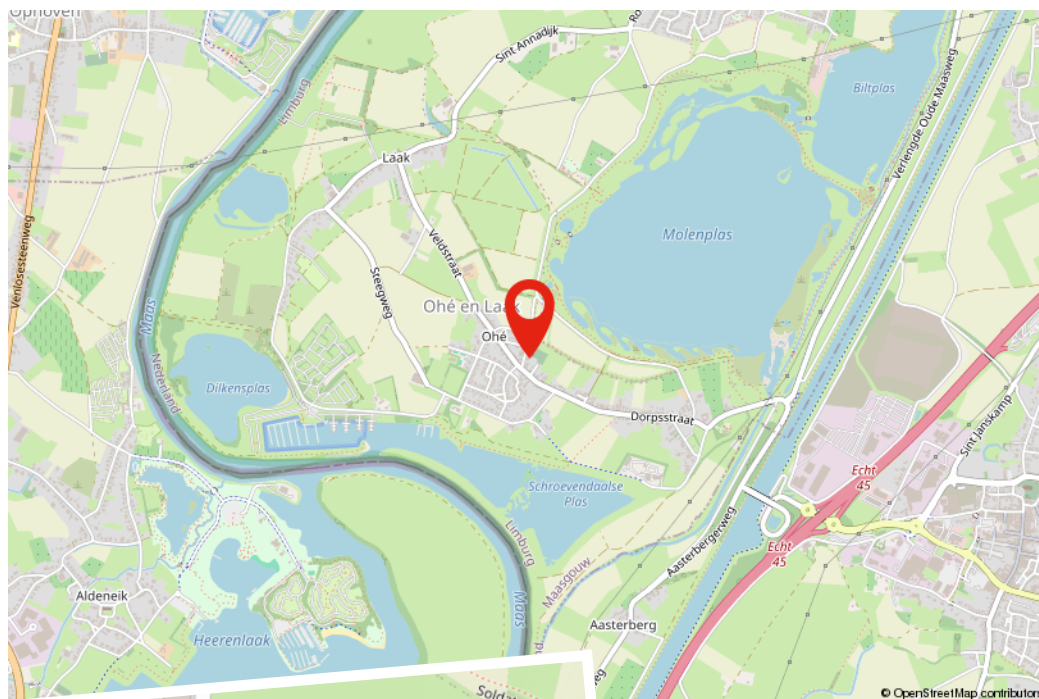
*Sauna*





# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*







# 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



# 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.

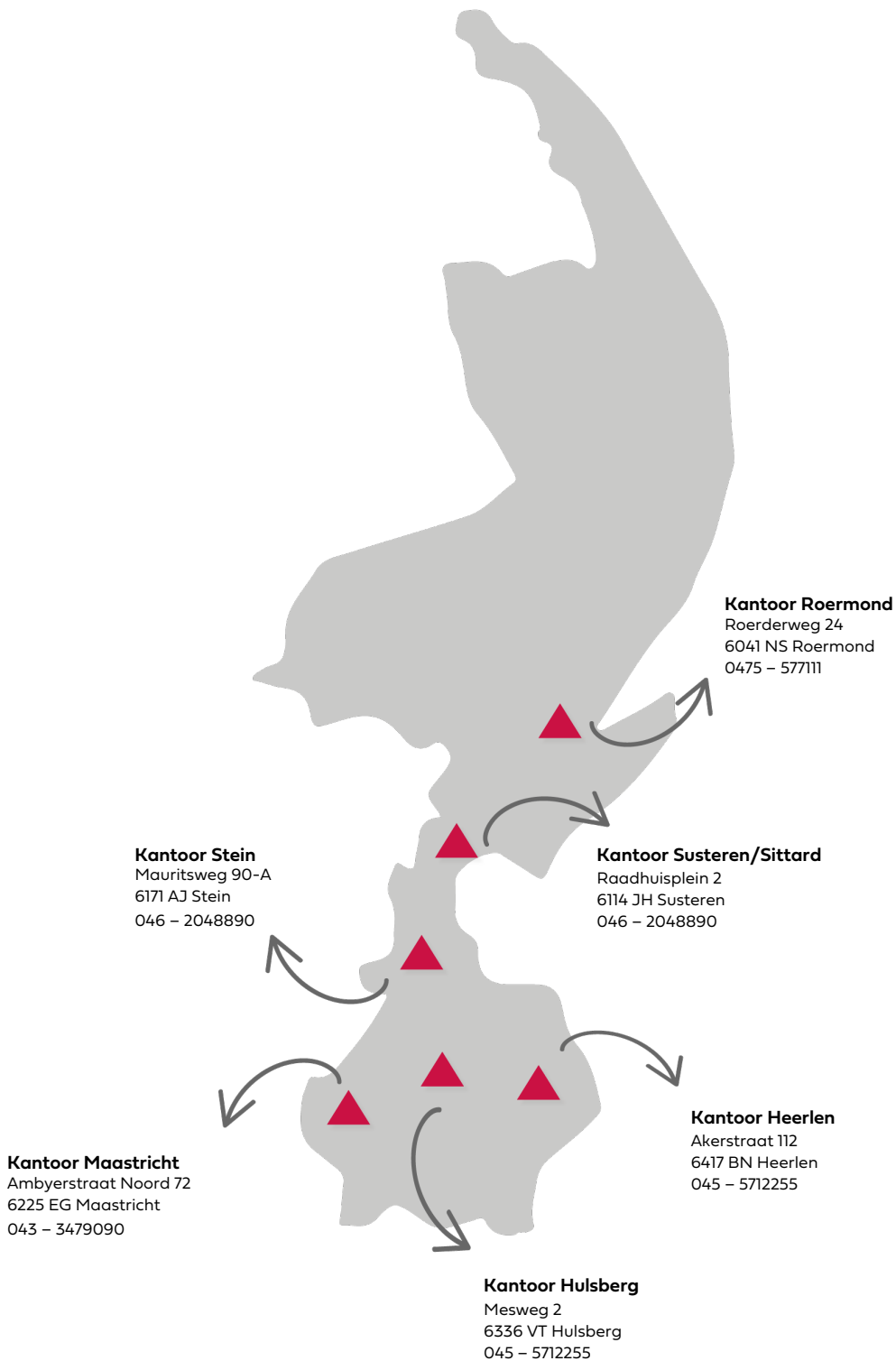
## Overdracht notaris

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