

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Vlodrop**

**Bergerweg 4**

**Vraagprijs € 425.000 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**  
*Luc Sonntag*

[l.sonntag@damen-og.nl](mailto:l.sonntag@damen-og.nl)

0475-577111

06 31795797

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	345 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m <sup>2</sup>
Inhoud	743 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	78 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Tuint oppervlakte	210 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Noord
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Remeha 2007
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	Inpandig

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

In het centrum van Vlodrop ligt deze karakteristieke vrijstaande jaren '60 woning die door de jaren heen grotendeels gemoderniseerd is. De woning beschikt maar liefst uit 5 slaapkamers, bijkeuken, kelder, inpandige garage en een fijne tuin met achterom.

### Indeling

#### Souterrain

Vanuit de hal is de praktische kelder toegankelijk. Deze bestaat uit twee aparte ruimtes, heeft een stahoogte van 2 meter en is daardoor zeer geschikt voor opslag van voorraad (totaal circa 27 m<sup>2</sup>).

#### Begane grond

Entree/hal voorzien van een natuurstenen vloer, vernieuwde meterkast, trapopgang en toegang tot de keuken, kelder en toilet. Betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Sfeervolle woonkamer (circa 34 m<sup>2</sup>) welke is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en erker met tuindeuren. De woonkamer is momenteel opgesplitst in twee ruimtes door een houten wand, maar kan eenvoudig weer teruggebracht worden naar een grote ruimte. De gesloten keuken (circa 12 m<sup>2</sup>) is ook voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een keuken in rechte opstelling (vernieuwd in 2011). De keuken is voorzien van de navolgende installaties: oven, 1,5 spoelbak, afzuiging, gaskookplaat, koelkast en diverse opbergkastjes en lades.

De bijkeuken (totaal circa 16 m<sup>2</sup>) is voorzien van een tegelvloer, wasbak en aansluitpunten voor het witgoed. Inpandig bereikbare garage (totaal circa 21 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de oprit.

De bijkeuken en garage zijn beiden opgesplitst in twee ruimtes, maar kunnen gemakkelijk weer teruggebracht worden naar één grote ruimte. Aan de achterzijde is toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping

Trapopgang met bordes waarbij aan de ene kant toegang is tot vier slaapkamers en een badkamer en aan de andere kant ook toegang tot een grote zolderruimte / vijfde slaapkamer.

De slaapkamers zijn respectievelijk circa 14 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. Een van de slaapkamers is voorzien van een inloopkast deel. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Een van de slaapkamers is voorzien van vloerbedekking en de rest van laminaatvloeren.

De badkamer is circa 5 jaar geleden vernieuwd en voorzien van een hoekbad, zwevend closet en wastafel.

De vijfde zolder/slaapkamer (16 m<sup>2</sup>) is voorzien van twee grote Veluxdakramen en een nageïsoleerd dak. Deze ruimte uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer, hobbyruimte, werkkamer, speelkamer enzovoort. In een aparte berging is de cv-ketel opgesteld (Remeha, 2007, eigendom).

#### Zolder

Middels vlizotrap is er toegang tot de ruime (berg)zolder (circa 18 m<sup>2</sup>). Deze zolder is voorzien van een nageïsoleerd dak en er zijn 3 voorbereidingen gemaakt om eventueel dakramen te plaatsen.

### Tuin

De woning is voorzien van een voortuin, zijtuin en achtertuin. Aan de voorzijde is er middels een poortje toegang tot de achtertuin. De voortuin is voorzien van verschillende beplantingen en er is een oprit alwaar plek is voor meerdere auto's. Vanuit de woonkamer is er middels tuindeuren toegang tot de zijtuin (westelijk georiënteerd) die overloopt naar de achtertuin die noordelijk is gelegen. Deze is voorzien van terrassen, gazon en verschillende soorten beplantingen. In de tuin bestaat een overgroot deel van de beplantingen uit fruit en kruiden, denk onder andere aan verschillende soorten bessen, frambozen, aardbeien, druiven, appelboom, perenboom, notenboom, rozemarijn, pepermunt etc.

### Algemeen

- Gemoderniseerde vrijstaande woning met veel ruimte en mogelijkheden;
- Door de jaren heen gemoderniseerd, denk o.a. aan keuken, badkamer, toilet, meterkast, leidingwerk, isolatie, dakgoten en boeiboorden.
- Er zijn nog een aantal karakteristieke elementen aanwezig;
- Maar liefst 5 slaapkamers!
- Voldoende opbergmogelijkheden door de aanwezigheid van een bijkeuken, garage, kelder en zolder;
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Het dak is nageïsoleerd;
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik;
- De natuur alsook nationaal park de Meinweg in de directe omgeving;
- Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A2 en A73.

### Omgeving

Deze woning is centraal gelegen in Vlodrop met verschillende voorzieningen alsook de natuur in de directe omgeving. Vlodrop is een van de dorpen van de groene gemeente Roerdalen. Het grondgebied beslaat nagenoeg de hele Roerstreek, met veel natuurschoon, en dankt zijn naam aan de meanderende rivier de Roer. Vlodrop is gelegen aan de Duitse grens en slechts 8 kilometer ten zuidoosten van de stad Roermond. Het is een afwisselend landelijke en bosrijke omgeving. Het is in de buurt van de Roer en het Nationaal Park De Meinweg met haar uitgestrekte bossen, heide en velden, ideaal om te fietsen en te wandelen. Het dorp beschikt over goede basisvoorzieningen, waaronder een basisschool, supermarkt, sporthal, diverse (sport) verenigingen (o.a. fanfare, voetbal (fusie met Posterholt), tennisclub, badmintonclub, turnen), fitnesscentrum, huisarts, tandarts, fysiotherapie en diverse horecagelegenheden.



# WONING

*in beeld*



































































# PLATTEGROND

*Begane grond*



# PLATTEGROND

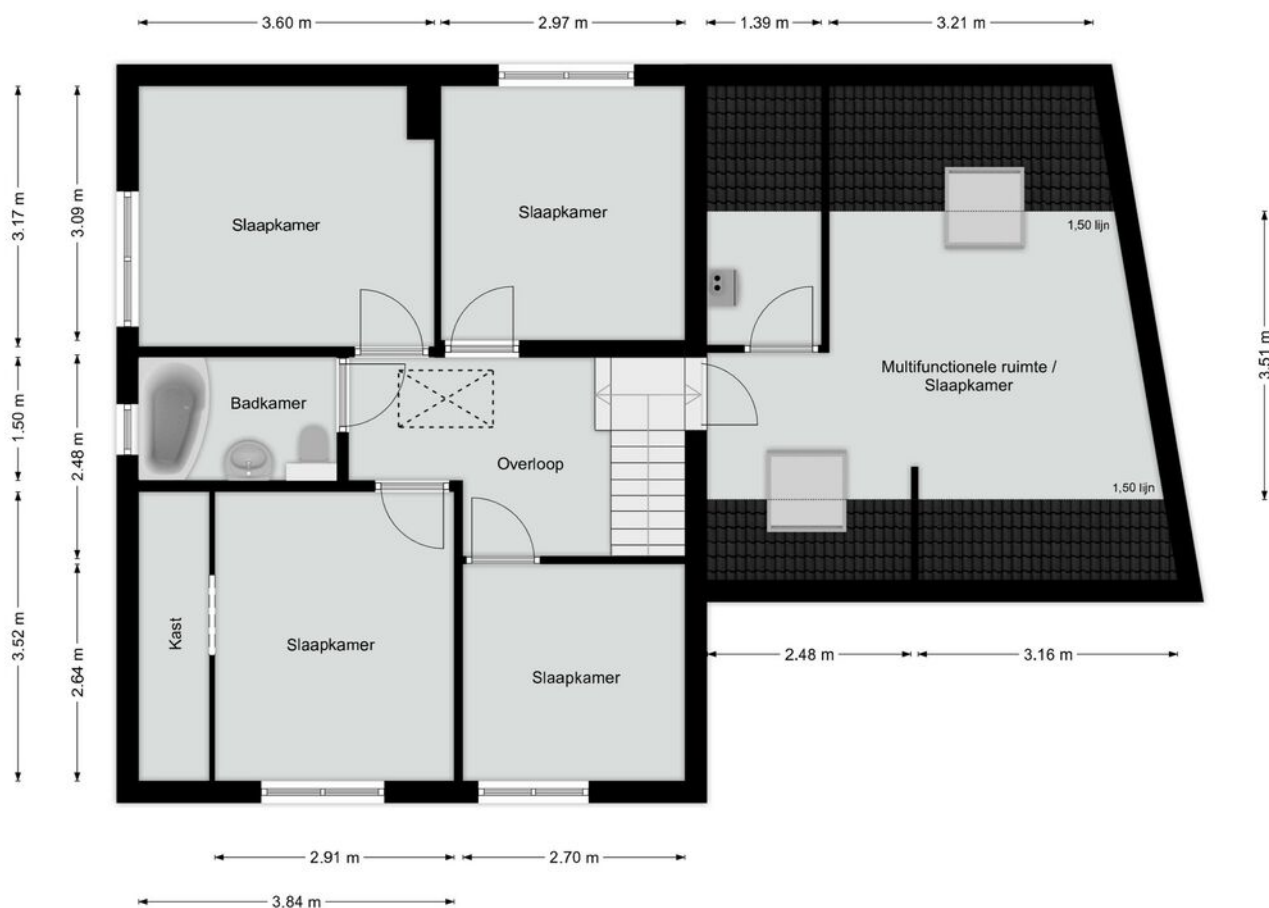
*Begane grond optioneel*





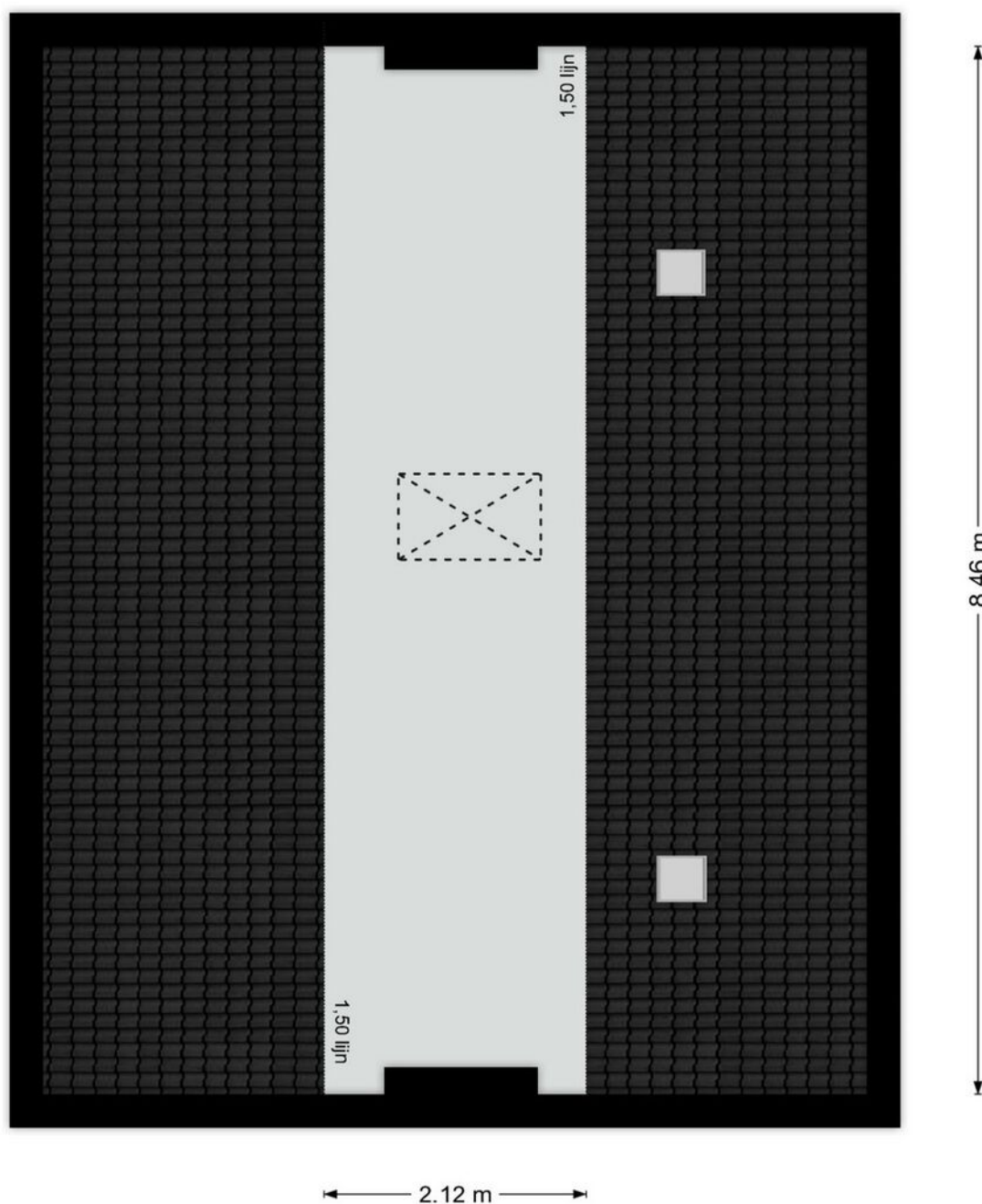
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

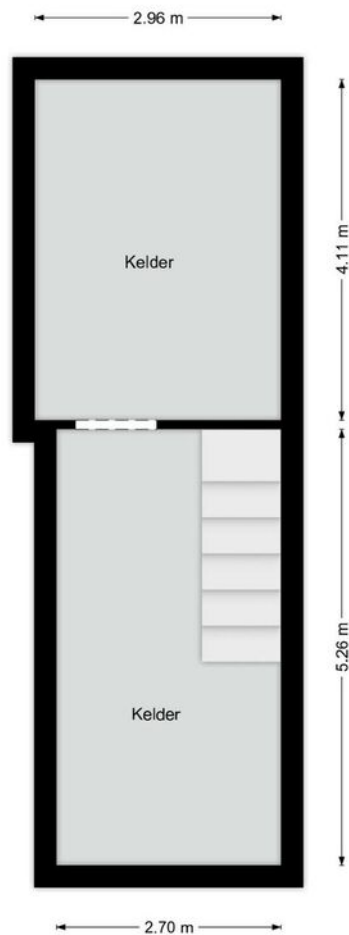
*Zolder*





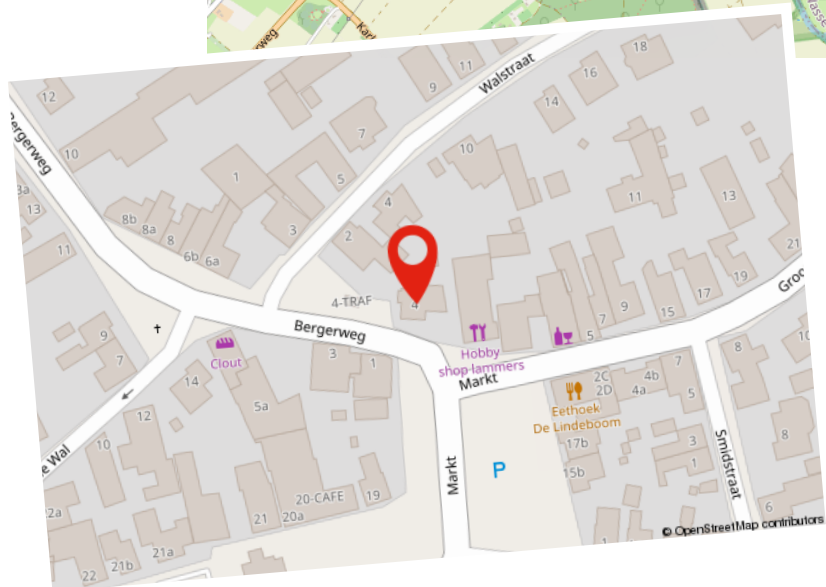
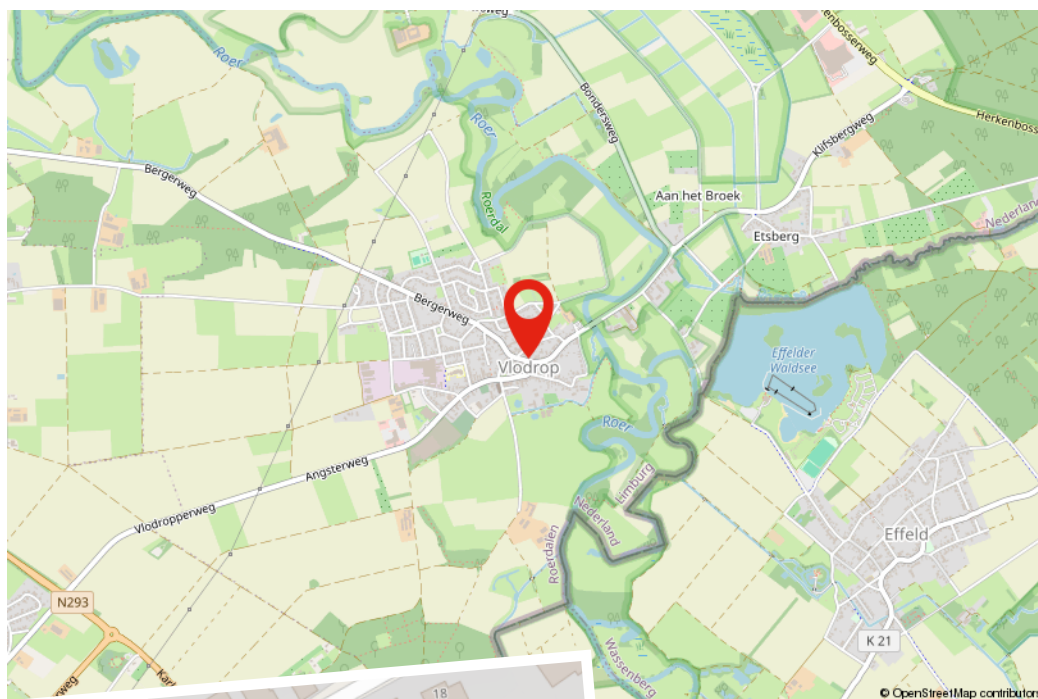
# PLATTEGROND

*Kelder*



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*







# 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](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 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

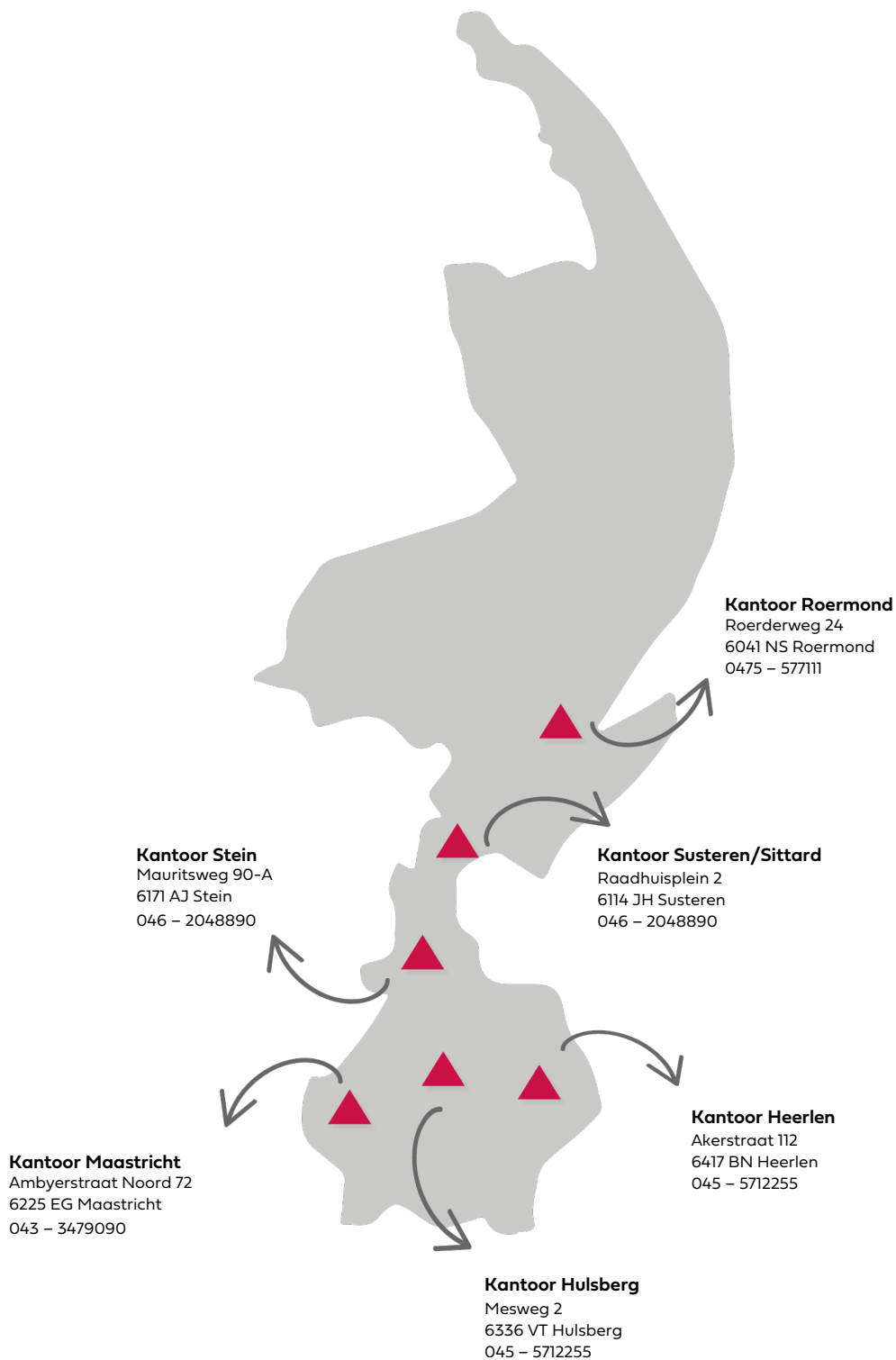
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## 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