

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond

Bredeweg 402

Vraagprijs € 285.000 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

Gina Gijsbers

g.gijsbers@damen-og.nl

0475-577111

06-11690593



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 285.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1953
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	360 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
Inhoud	430 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	28 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan doorgaande weg, in woonwijk
---------	---------------------------------

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	255 m ²
Oriëntering	Noordwest
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant 1992
Bouwjaar	1992
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Aangebouwd steen

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Centraal gelegen op loopafstand van de binnenstad en station. De verzorgde basis in deze woning, zorgt voor een mooi blanco canvas waar je lekker zelf mee aan de slag kunt gaan. De ruime mogelijkheden en gunstige ligging, vormen dat deze woning een heerlijke plek is die garant staat voor jarenlang woonplezier. Door onder andere: een woonkamer, aangebouwde serre en vijf fijne (slaap)kamers, biedt deze woning voldoende leefruimte. Aan bergruimte is ook geen gebrek, door onder andere: een provisiekelder, diverse muurkasten, een zolder, inpandig bereikbare garage en een aangebouwde schuur. Een fijne tuin op het noordwesten, maakt het woongenot compleet!

Wordt dit de woning waar jij ja op gaat zeggen?

Kelder:

Praktische provisiekelder, bereikbaar via de woninghal. Hier bevinden zich tevens de aansluitpunten en meters voor energie en water.

Begane grond:

We komen binnen in de betegelde hal, waar we de toegang tot de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping vinden. We lopen door naar de woonkamer. Hier valt direct op hoe aangenaam licht de woonkamer is. Dit is te danken aan de grote raampartijen aan de voor- als achterzijde. Op de vloer ligt een laminaatvloer en de wanden zijn afgewerkt met een lambrisering. De woonkamer is ingedeeld in een praktische rechte vorm, waardoor deze meer dan genoeg ruimte biedt voor een zithoek en er nog voldoende plek is voor een lange eettafel, waaraan je gezellig met vrienden en familie kunt plaatsnemen. Door de aangebouwde serre wordt de woonruimte praktisch vergroot. Deze ruimte zou ideaal kunnen dienen als speelkamer voor eventuele kinderen of als (thuis)werkplek. Centraal in de woonkamer bevindt zich een schouw met een sier gaskachel, die voor een mooi authentiek gevoel zorgt.

Aangrenzend aan de woonkamer ligt de keuken. Deze biedt een fijne basis en is momenteel voorzien van een spoelbak en werk- en opbergruimte. Wat deze ruimte extra aantrekkelijk maakt, is de flexibiliteit: de indeling en afwerking kunnen volledig naar eigen wens en behoefte worden aangepast. Of je nu droomt van een moderne leefkeuken of juist een functionele kookruimte, hier heb je alle vrijheid om jouw ideale keuken te realiseren.

Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluiting, de cv-installatie en een boiler voor warm water.

Vanuit de keuken bereiken we door middel van een tussenportaal het toilet en de inpandig bereikbare garage.

Vanuit de hal stappen we ook binnen in een (slaap)kamer. Het is een plek waar je je terug kunt trekken, een ruimte die zich moeiteloos voegt naar jouw wensen. Misschien droom je van een slaapkamer op de begane grond? Of zie je er een gastenkamer in, waar vrienden en familie zich direct welkom voelen? Misschien wordt het juist een fijne werkplek. Ook als speelkamer of creatieve hobbyruimte heeft deze kamer alles in zich om een favoriete plek in huis te worden.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn afgewerkt met een vloerbedekking en een behang in neutrale kleuren op de wanden, waardoor deze een fijne basis bieden voor een heerlijke slaapplek. Tevens hebben een aantal slaapkamers, praktische muurkasten.

De huidige badkamer is efficiënt ingericht en voorzien van een douche, precies goed om jezelf snel op te frissen of even bij te komen na een drukke dag.

Wil je meer luxe of ruimte creëren? Dan ligt er een mooie kans voor je klaar. Eén van de slaapkamers kan bijvoorbeeld worden omgetoverd tot een royale badkamer. Denk aan een ruim ligbad, een inloofdouche met regendouche of misschien zelfs een dubbele wastafel: volop mogelijkheden om jouw persoonlijke touch door te voeren.

De bestaande badkamer zou dan bijvoorbeeld als wasruimte of als separaat toilet kunnen dienen. Zo benut je elke vierkante meter optimaal en maak je het huis helemaal passend bij jouw wensen en behoefte.

Tuin:

Bij lekker wonen hoort ook lekker buiten kunnen zijn op zijn tijd. In de grote achtertuin, gelegen op het noordwesten, moet dat zeker goed komen. Plaats een comfortabele lounge set en geniet in alle rust van het buitenleven, waarbij eventuele kinderen alle ruimte hebben om buiten te spelen. De ruime tuin is voorzien van: bestrating, een gazon, borders met diverse soorten (vaste) beplanting, moestuin en een fijn terras, voorzien van een zonnenscherm. Dit gaat absoluut een plek worden waar je heerlijk buiten kunt genieten.

Tevens beschikt de tuin over een ruime inpandig bereikbare garage (voorzien van elektra) en een aangebouwde schuur (voorzien van elektra). Ideaal voor het stallen van het nodige tuingereedschap.

Kortom: een heerlijke toevoeging aan deze fijne woning.

Bijzonderheden:

- * 5 (slaap)kamers.
- * Dakpannen van de woning zijn ongeveer 10-12 jaar geleden vervangen.
- * Vrijwel geheel voorzien van rolluiken.
- * Tuin met inpandig bereikbare garage en aangebouwde schuur.
- * Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- * Goede bereikbaarheid door de ligging nabij de A73.

Omgeving:

De woning is gelegen op loopafstand van de binnenstad van Roermond en een park met vijver, met gezellige bankjes en wandelpaden, kortom: het is hier prima vertoeven!

Roermond is een populaire stad welke de laatste jaren een grote metamorfose heeft ondergaan. Het is uitgegroeid tot DE winkelstad. Van boetieks in monumentale panden tot Retail Park en Designer Outlet. In de historische binnenstad vindt de bezoeker een grote diversiteit aan winkels, attractieve pleinen, gezellige terrasjes en pittoreske restaurant. Op cultureel gebied heeft de stad veel te bieden en is er voor iedereen wat wils, bijvoorbeeld in Theaterhotel De Oranjerie en de ECI Cultuurfabriek. In de open lucht vinden vooral in de zomermaanden vele culturele evenementen plaats, zoals het Bevrijdingsfestival Limburg, de Sjommelmèrt, de Taptoe en Solar. Ook op het sportieve vlak is er een uitgebreid aanbod van verenigingen die op diverse sportvelden en sportlocaties zijn vertegenwoordigd en uiteraard is er het uitgebreide Zwembad De Roerdomp. Naast diverse basisscholen is ook het middelbaar onderwijs en beroepsonderwijs sterk vertegenwoordigd in Roermond.

De bereikbaar van Roermond is prima door de 3 op-/ en afritten aan de A73 en zorgt ervoor dat andere steden als Venlo, Weert, Eindhoven, Maastricht, maar ook Düsseldorf snel bereikbaar zijn. Naast historische stad en winkelstad is Roermond ook bekend om de Maas en de Maasplassen. Deze watersportmogelijkheden hebben gezorgd voor een tiental jachthavens en diverse campings. Dit alles maakt Roermond tot een prettige woonstad.

WONING

in beeld























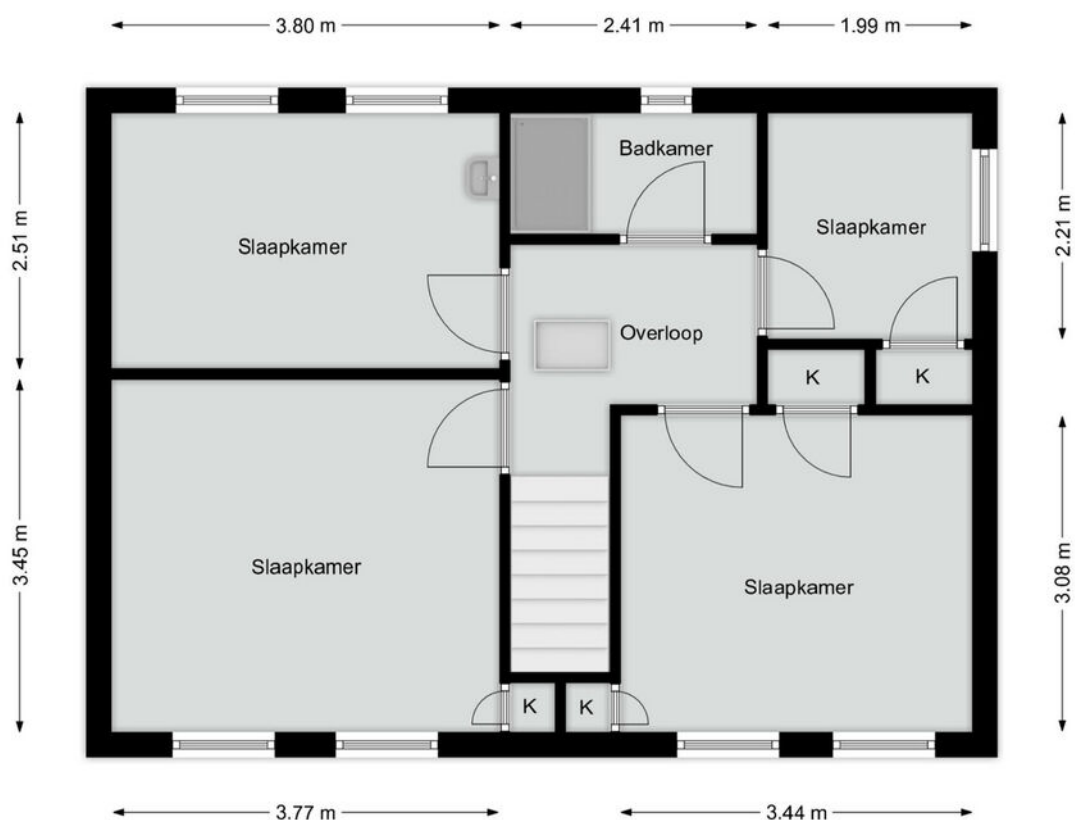
PLATTEGROND

Begane grond



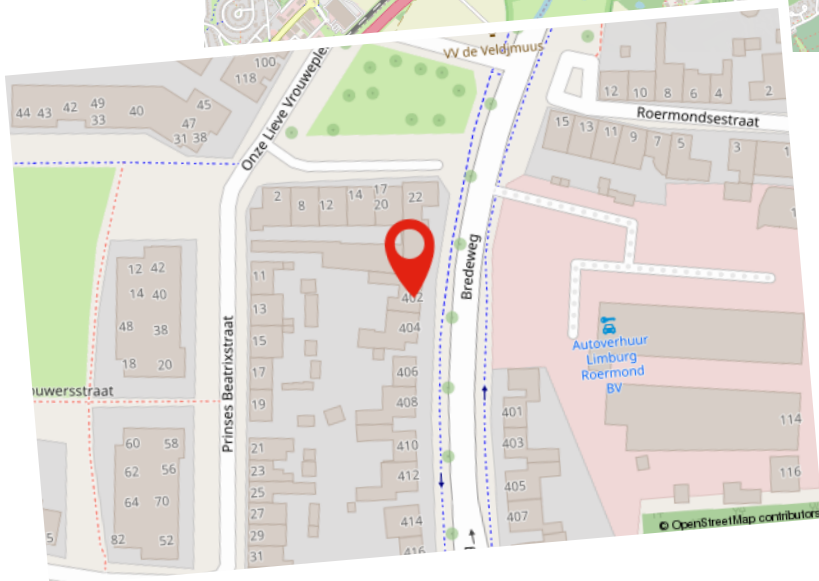
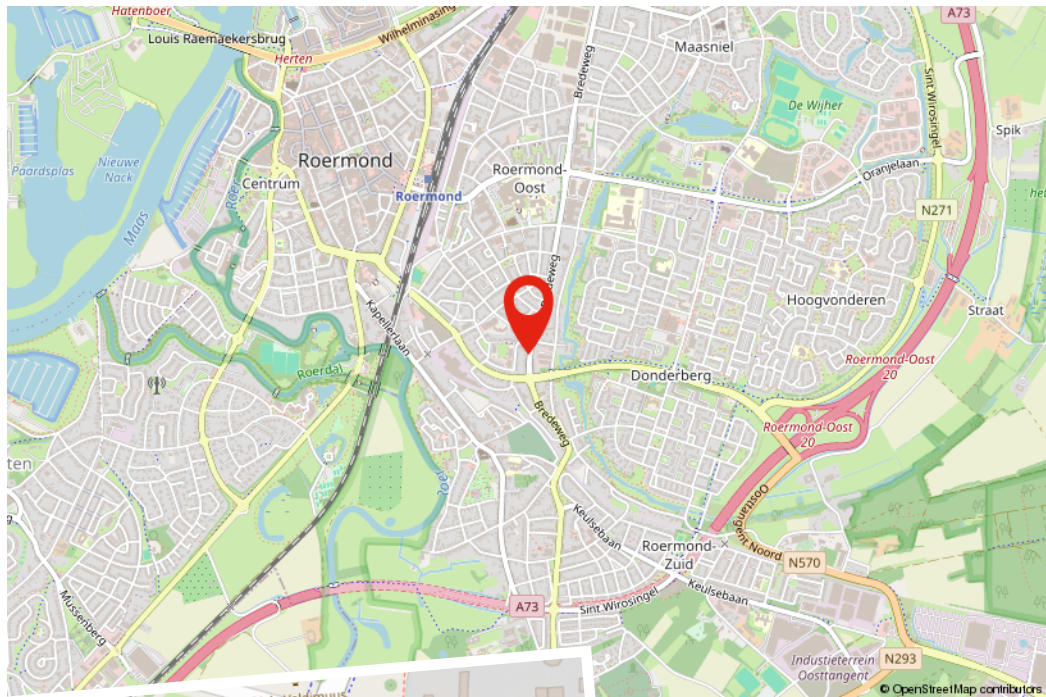
PLATTEGROND

Eerste verdieping



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Roermond
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5025
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			
			

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 hypotheeken 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 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 € 525.000,- 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

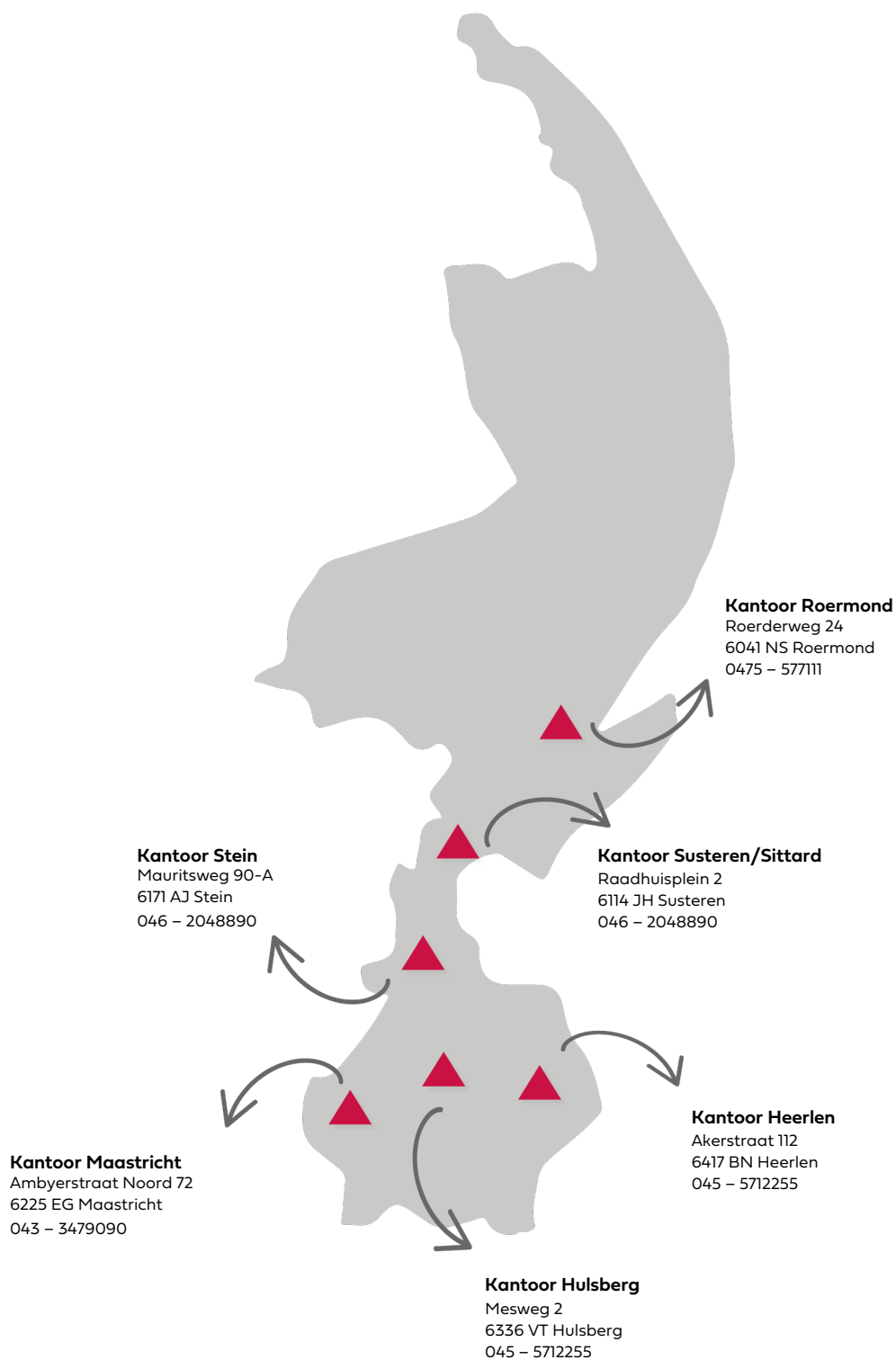
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 | 043 3479090