

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Herten

Op de Dreef 3

Vraagprijs € 950.000 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
Daniëlle Cuijpers

d.cuijpers@damen-og.nl

0475-577111

06-51428249



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2017
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	614 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	219 m ²
Inhoud	811 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	480 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	2017
Bouwjaar	2017
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel, hybride warmtepomp
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Deze vrijstaande villa is helemaal up-to-date en gelegen op een prachtige locatie met veel privacy in de achtertuin. Op de Dreef is een mooie, ruim opgezette woonstraat in het oostelijke deel van dé jonge en gewilde woonwijk van Herten en Roermond: OolderVeste. Hier is het heerlijk wonen met veel afwisseling in woningtypes, een woonwijk voor jong en oud. Iets verderop in deze straat ligt een fijn speelveldje. Deze villa is gebouwd in 2017 met hoogwaardige materialen en een zeer goed afwerkingsniveau, een en ander is met veel zorg en aandacht uitgekozen en op elkaar afgestemd. Met een woonoppervlakte van 219 m² is er volop leefruimte. Het huis is zeer energievriendelijk door de combinatie van een zeer goed isolatiepakket (o.a. triple glas op begane grond) en energiezuinige installaties (energielabel A+) De ruime achtertuin is tot in de puntjes aangelegd en verzorgd, gelegen op het zuiden en biedt veel rust en privacy. Er is een groot overdekt terras en buitenverblijf, dus hier is het heerlijk buitenleven. Kortom: een topvilla op een toplocatie!

Begane grond:

De ruime voortuin zorgt voor een vriendelijke entree van het huis. Er is een dubbele oprit met een oplaadpunt voor een elektrische auto. In de ruime en lichte ontvangsthall met is het prettig binnenkomen. In de hal bevindt zich de uitgebreide meterkast en de moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Een mooie glazen deur biedt de toegang tot de L-vormige woonkamer, deze is zeer licht en biedt veel tuincontact.

De luxe half open keuken is voorzien van een groot werkeiland en een uitgebreide kastenwand. Deze is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, koelkast, vrieskast, vaatwasser, stoomoven, combi-oven, twee warmhoudlades, Quooker kokend water kraan, koffiemachine en een wijnklimaatkast. Ook de keuken is zeer licht en biedt veel tuincontact door de directe toegang tot de tuin met een separate deur. De woonkamer en de keuken heeft een totale oppervlakte van circa 60 m²

Vanuit de hal is de in pandige berging bereikbaar. Deze is luxe afgewerkt met een tegelvloer en een pantry en kastenwand voor garderobe e.d. Deze geeft tevens toegang tot de werkkamer/het kantoor 4.65 x 3.00, dit is ook te gebruiken als slaapkamer, hobbykamer of speelkamer. Dit kantoor 3,00 x 4,64 is heel licht en heeft openslaande tuindeuren.

De begane grond vloer is voorzien van een hoogwaardige pvc-vloer in visgraatmotief, afgewerkt met een band en bies voor een extra luxe uitstraling.

Eerste verdieping:

De lichte overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, respectievelijk 6.00 x 3.25 met inloopkast, 3.80 x 3.55 en 3.80 x 3.25 (20, 13 en 12 m²). De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een beton ciré vloer, dit zorgt voor een strakke en neutrale uitstraling. De tijdloze badkamer is voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, zwevend toilet en een wastafel meubel met dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar. Hier is een multifunctionele ruimte van 9.50 x 5.20 met twee vaste ramen en een groot Velux dakraam met rolluik. Hier is een mooi afgewerkte hoek, waar de aansluitpunten voor wasapparatuur mooi zijn weggewerkt en waar de installaties zijn geplaatst. Hier is het Duco ventilatiesysteem en de combi c.v. Nefit 2017 geplaatst welke is uitgebreid met een warmtepomp (deze kan zowel verwarmen als koelen). Deze ruimte is ideaal als speelruimte, sportruimte, relaxruimte, thuisbioscoop, werkruimte of hobbyruimte te gebruiken, maar hier is ook eenvoudig een of twee extra slaapkamers te realiseren.

De tuin:

De tuin is geheel omsloten, heeft een zij-ingang en biedt veel rust en privacy. Door de ligging op het zuiden is hier volop zon te vinden en het is royaal met een diepte van ongeveer 15 meter en een breedte van 21 meter. Hier is het heerlijk buiten leven doordat er een groot overdekt terras is 7.25 x 3.00 met lichtkoepels, inbouwspots, terrasheater en zonnescreeën. Maar ook in het vrijstaand buitenverblijf is het heerlijk zitten, dit is gesplitst in een tuinkamer van 3.30 x 3.00 met glazen schuifwanden en een berging van 3.00 x 2.80. De tuin is fraai aangelegd met veel beplanting zoals bomen en struiken, veel lichtpunten en afgewerkt met veel cortenstaal details zoals borderranden en waterelementen.

Bijzonderheden:

- Hoogwaardig afwerkingsniveau en materiaalkeuzes met een stijlvolle, neutrale en lichte uitstraling.
- Bijzonder goed onderhouden en geheel instapklaar.
- Luxe en stijlvolle woonkeuken.
- Geheel hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, in woonkamer en keuken HR+++ beglazing.
- Domoticasysteem waarop o.a. alarm met camera's, verlichting en vitrage en screens aangesloten zijn.
- Zeer energievriendelijk, energielabel A+
- 26 zonnepanelen, electrisch laadpunt voor auto.
- De gehele villa is voorzien van vloerverwarming, welke regelbaar is per ruimte en deze kan ook als koeling gebruikt worden.
- Airco eerste verdieping.
- Ruime tuin met een fijne zonligging en privacy.
- Goede bereikbaarheid, nabij de op- en afrit van A73 en A2.
- Uitgebreide voorzieningen in de directe buurt.

Ligging:

Op de Dreef is een ruim opgezette woonstraat met een speelveldje, gelegen aan de Oostkant van OolderVeste. Deze jonge woonwijk van Roermond grenst aan de dorpskernen Herten, Merum, Ool en aan het water. Het is een woonomgeving waar het goed en veilig wonen is en waar kwaliteit en duurzaamheid de uitgangspunten zijn. De wijk is ruim opgezet en biedt een grote verscheidenheid aan woningtypes. Alle denkbare voorzieningen zijn in de directe buurt, zoals o.a. een supermarkt, bakker, twee basisscholen, drogisterij, huishoudwinkel/speelgoedwinkel/postagentschap, kluswinkel en kinderdagverblijven. Er zijn uitgebreide sportvoorzieningen, waaronder voetbalvelden, tennisbanen, sporthal en fitness/healthcentre. Daarnaast is er op watersport en recreatiegebied van alles te beleven door de nabijheid van de Maas, de Maasplassen en de jachthaven. Het stadscentrum van Roermond met zijn uitgebreide voorzieningen en winkelcentrum is binnen 5 minuten bereikbaar. Door de ligging in de nabijheid van de autosnelwegen A2 en A73 zijn de steden Maastricht (30 autominuten), Eindhoven (35 autominuten), Düsseldorf (35 autominuten) en Nijmegen (45 autominuten) goed bereikbaar.

WONING

in beeld





































PLATTEGROND

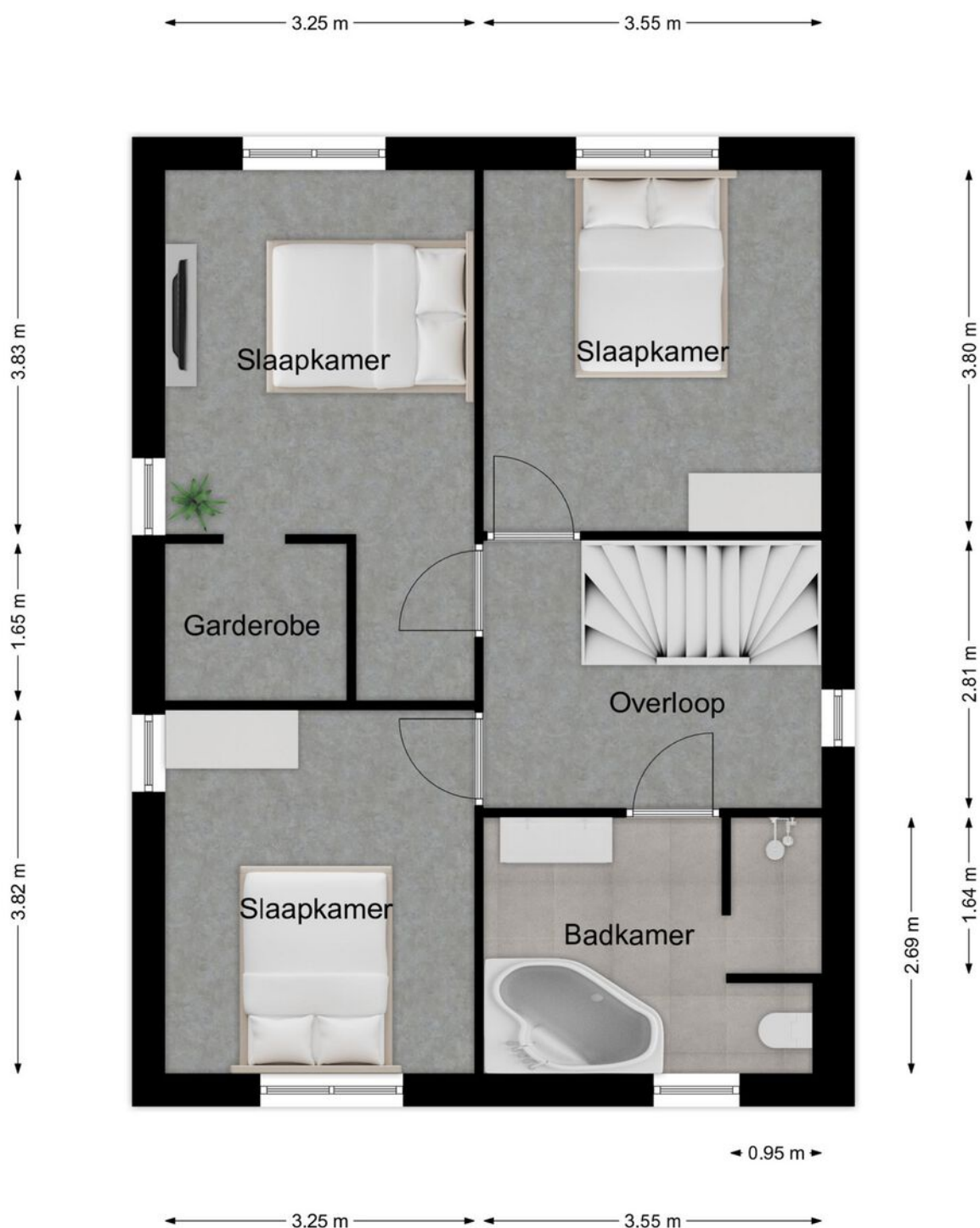
Begane grond



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

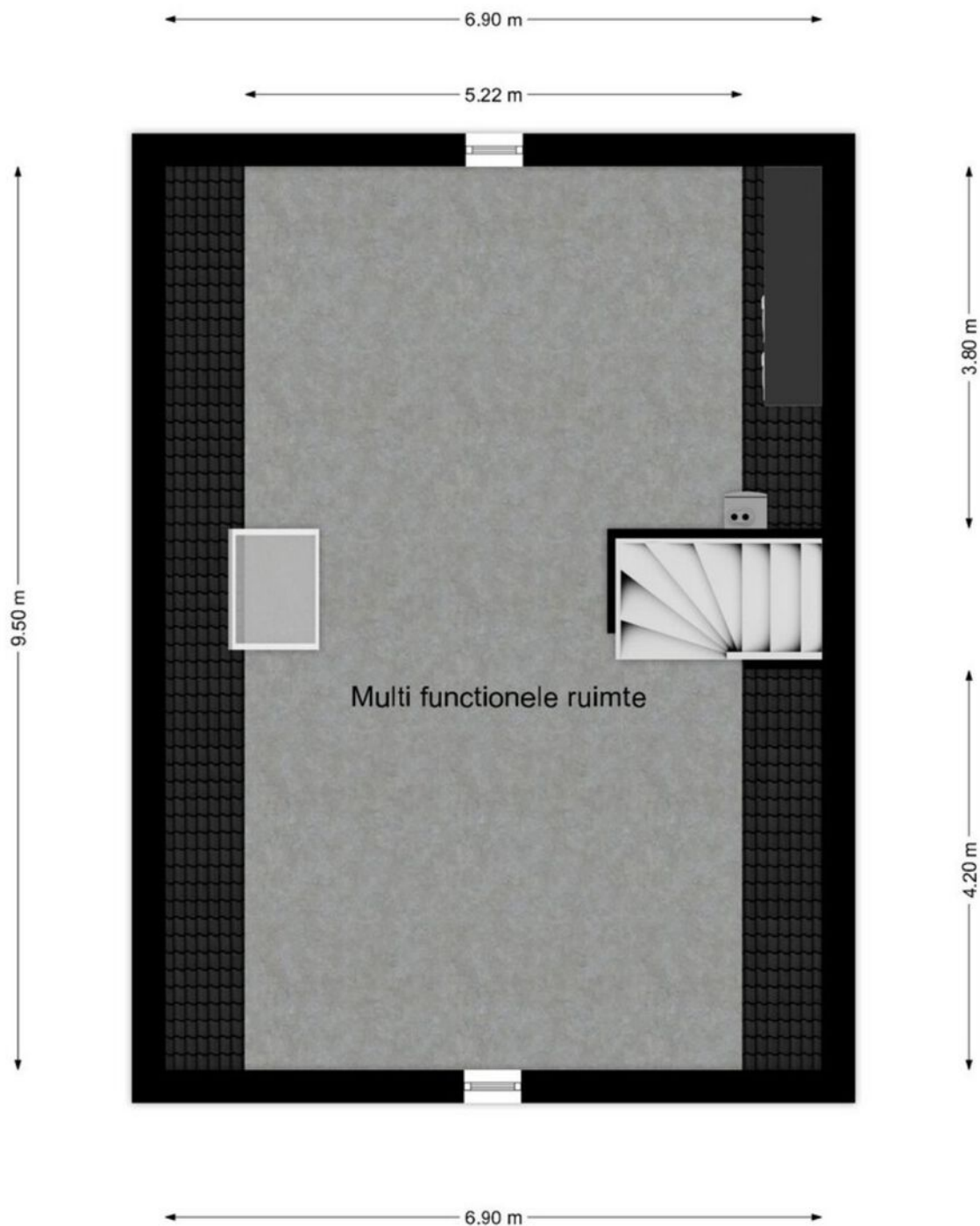
PLATTEGROND

Eerste verdieping



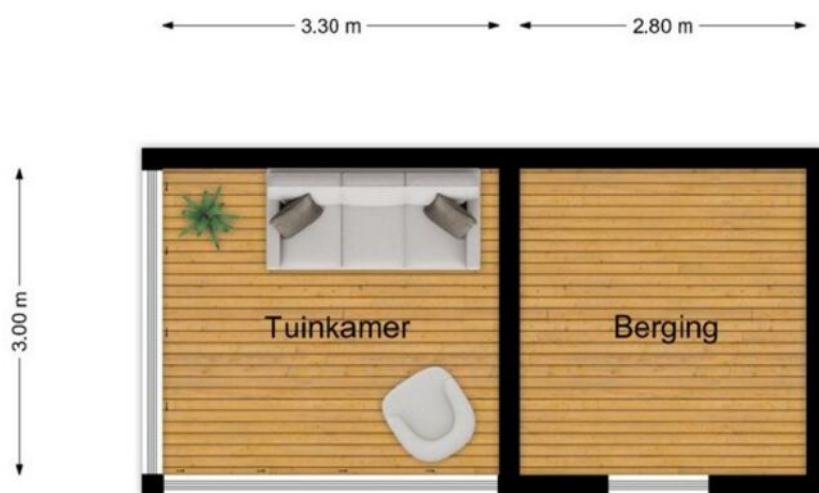
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

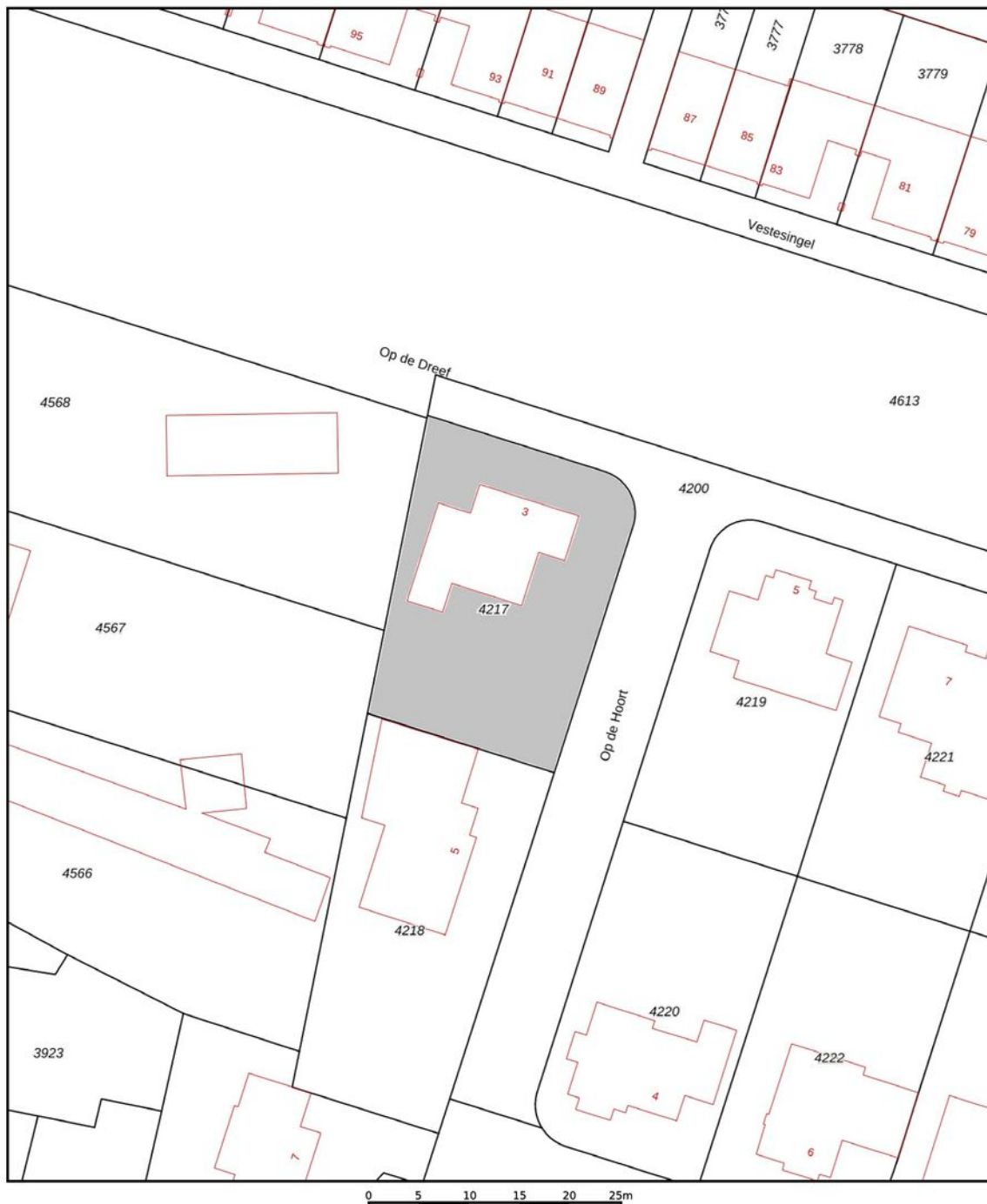
Tuinhuis



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Herten Sectie C Perceel 4217	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 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 databankenrecht.

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

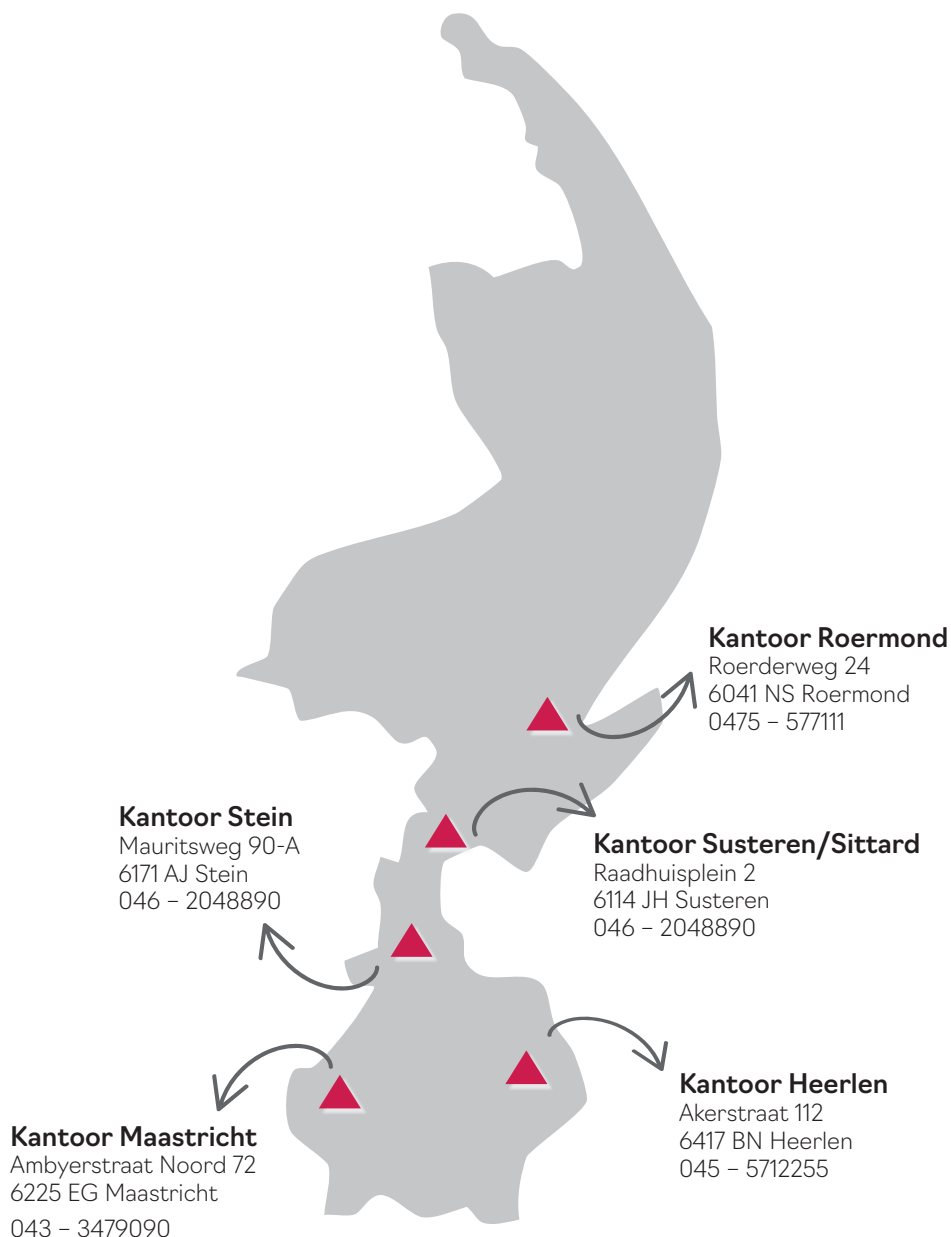
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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 | 0475 577111