

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Maasbracht

Posthuisstraat 9

Vraagprijs € 309.000 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	€ 309.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	199 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	90 m ²
Inhoud	405 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	45 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin, voorts tuin
Hoofds tuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	110 m ²
Oriëntering	Oost
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit trendline 2019
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan een rustige woonstraat, in "Aod Brach", direct bij het centrum van Maasbracht, ligt deze leuke 2-onder-1-kapwoning met kelder, tuinberging en garage. In 2013 heeft de huidige eigenaar deze woning gekocht en sindsdien is de woning bijna geheel verbouwd. Veel authentieke details zijn bewaard gebleven, waardoor het een mix van nieuw en oud is. Het huis is instapklaar en heeft een energielabel C. Het heeft goede woonruimtes en ook voldoende berguimtes. Er is een fijne tuin met veel privacy, omdat er geen directe achterburen zijn.

Souterrain:

Vanuit de keuken is de praktische provisiekelder (3.90 x 2.00) toegankelijk, heel handig voor extra keukenspullen en voor opslag van voorraad.

Begane grond:

Entree/hal voorzien van een authentieke tegelvloer met trapopgang, vernieuwde meterkast (2013) en vernieuwde toiletruimte (2019 met tegels in houtlook, zwevend toilet en fonteintje). De halfopen keuken 4.30 x 2.25 is licht en heeft een moderne keukeninstallie in een neutrale, tijdloze kleurstelling. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven, koelkast. De woonkamer 7.30 x 3.78 is licht en hier is een airco (2024) en een moderne houtkachel (deze blijft in overleg eventueel achter bij de woning). De keuken en de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer. De totale oppervlakte bedraagt circa 37 m².

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, respectievelijk 3.73 x 3.00, 4.20 x 2.64 met muurkast en 3.30 x 2.30 met muurkast. De badkamer is vernieuwd in 2019 en heeft een inloopdouche, een zwevend toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. De badkamer heeft een warme, tijdloze uitstraling, door het gebruik van tegels in houtmotief, witte tegels en stucwerk. Vanaf de overloop is een handige wasruimte bereikbaar met de aansluitingen voor wasapparatuur (dit was de vroegere badkamer). Tevens is hier een trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Deze zolderberging is ruim 6.14 x 4.00, maar niet afgewerkt. Hier is de combi c.v.-installatie geplaatst (Nefit Trendline, 2019 eigendom).

Tuin:

De achtertuin is geheel omsloten en ongeveer 11.00 meter diep en 9.00 meter breed. Het is een prima tuin, lekker buitenzitten en niet te veel werk. Er zijn geen directe achterburen, waardoor er veel rust en privacy is. De tuin ligt op het Oosten en heeft een gemetselde tuinberging (3.90 x 2.5) en toegang tot de garage. Deze garage is circa 5.10 x 2.56 en heeft een handige vliering, voor nog meer berguimte.

Bijzonderheden

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met veel mogelijkheden.
- Sinds 2013 veel vernieuwingen, met behoud van originele details.
- Stucwerk is geheel vernieuwd.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR-glas.
- In 2024 is er een airco geplaatst in de woonkamer.
- De meterkast is voorzien van een nieuwe groepenkast 2019.
- Badkamer en toilet zijn vernieuwd in 2019.
- 7 zonnepanelen geplaatst in 2021.
- Voldoende bergruimte door de aanwezigheid van kelder, wasruimte, zolder, garage en tuinberging.
- Zeer uitgebreide voorzieningen binnen handbereik.
- Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A2 en A73.

Locatie:

De Posthuisstraat is een rustige woonstraat in Oad Brach, op loopafstand van het uitgebreide centrum en de haven. Maasbracht is de grootste kern van de gemeente Maasgouw en heeft ruim 7.000 inwoners. Maasbracht is zeer goed bereikbaar, het is gelegen aan de A2 en de A73. Daarnaast is Maasbracht vooral bekend vanwege de scheepvaart, door de goede bereikbaarheid via het water beschikt Maasbracht over de grootste binnenvaarthaven van Nederland. Maasbracht beschikt over uitgebreide voorzieningen op het gebied van zorg, winkels, ontspanning en cultuur. Te denken van aan twee basisscholen, bibliotheek, sporthal, buitenzwembad, huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, twee supermarkten, bakker, slager, kledingwinkels, schoenwinkel, woonwinkels, drogisterijen enzovoort. Bekende winkelketens als Hema, Bruna, Kruidvat, Ici-Paris, Jumbo, Lidl zijn vertegenwoordigd naast veel plaatselijke ondernemers.





















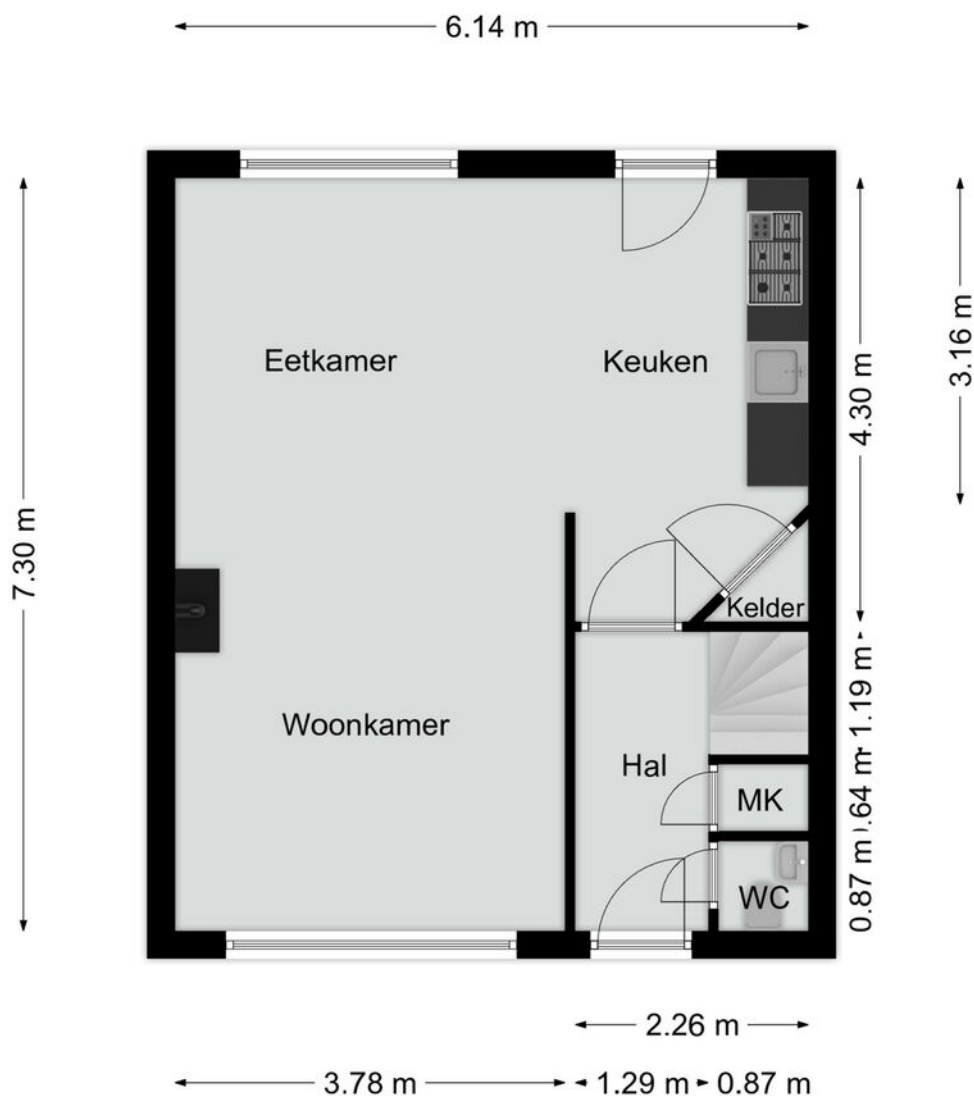






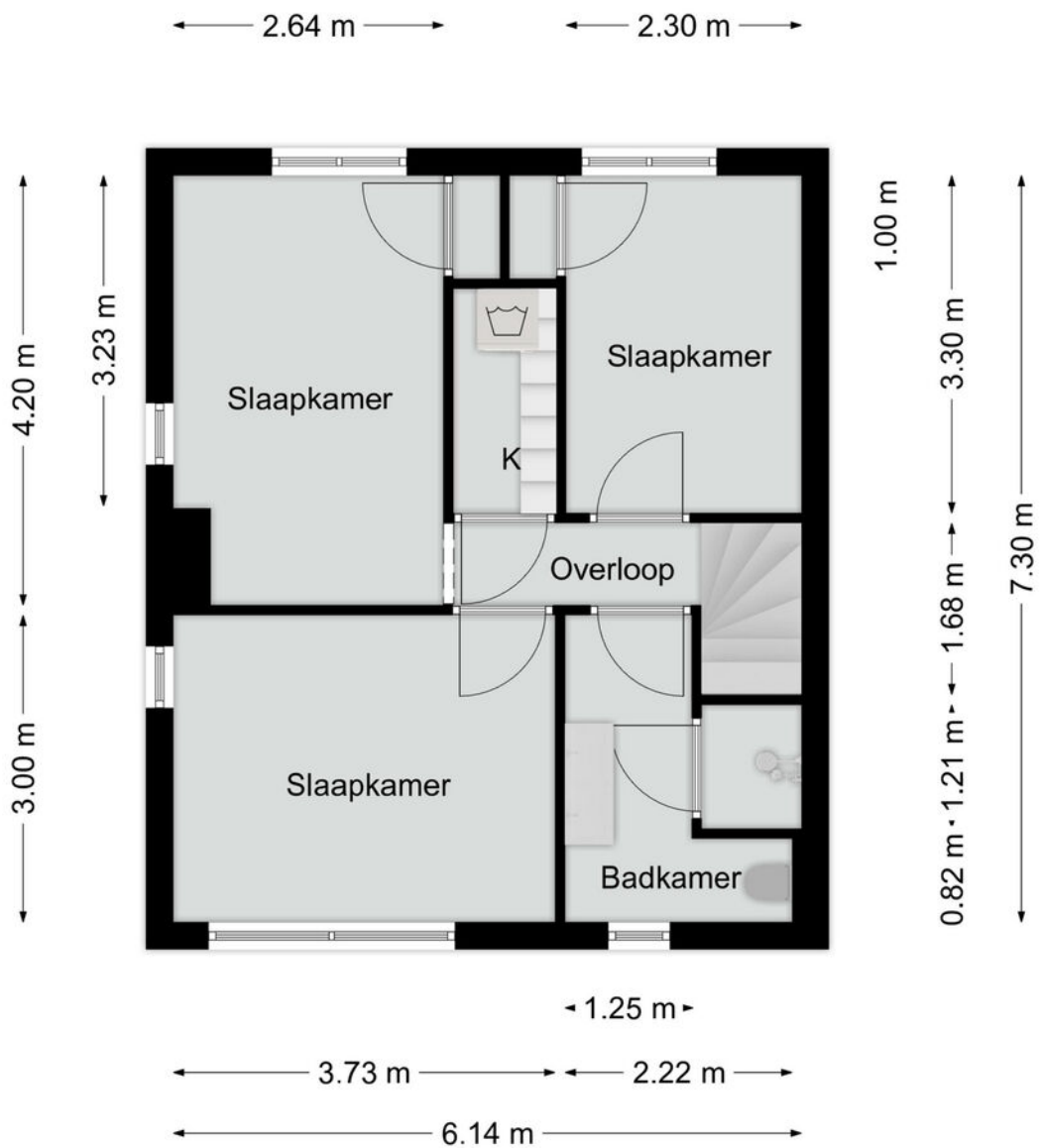
PLATTEGROND

Begane grond



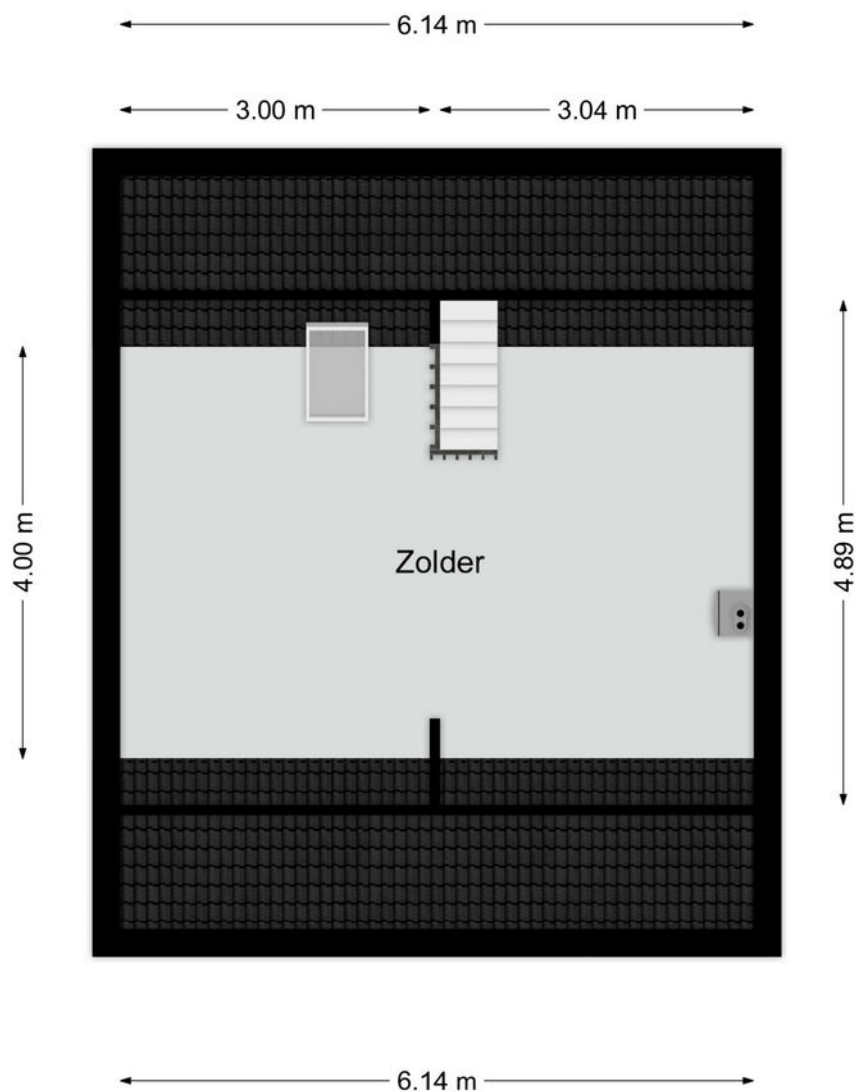
PLATTEGROND

Eerste verdieping



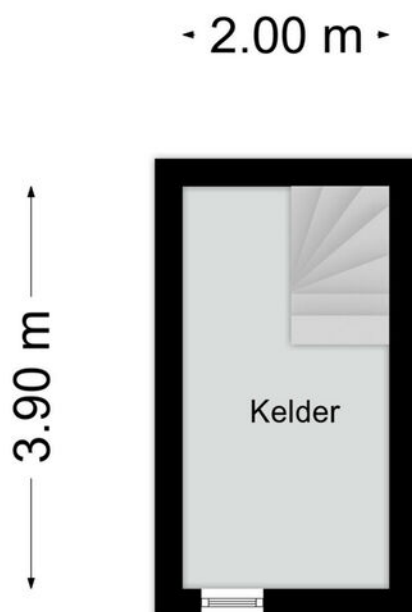
PLATTEGROND

Zolder



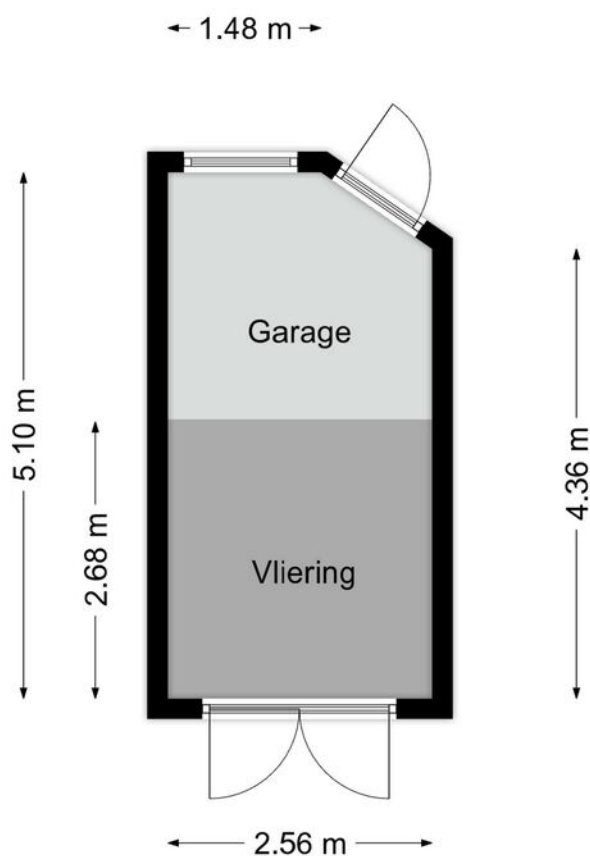
PLATTEGROND

Kelder



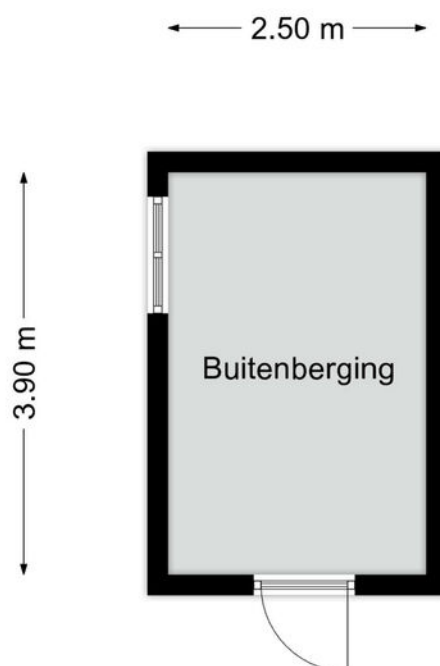
PLATTEGROND

Garage



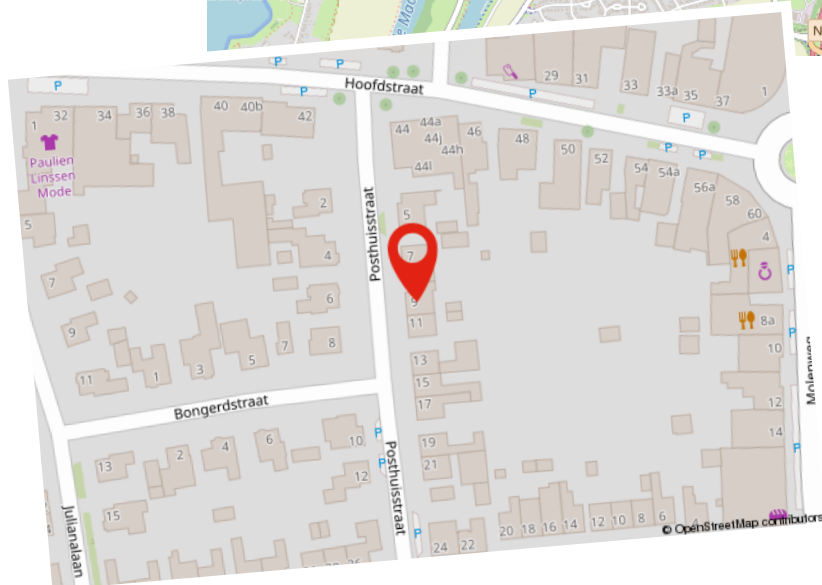
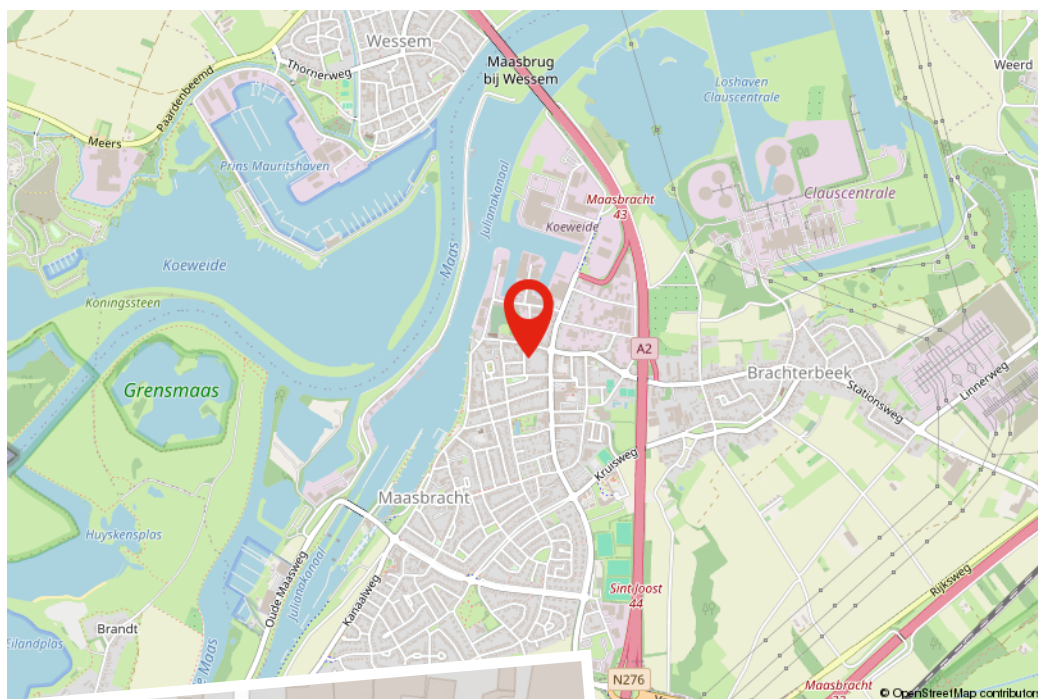
PLATTEGROND

Tuinberging



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



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 Maasbracht
Sectie E
Perceel 3881

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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



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

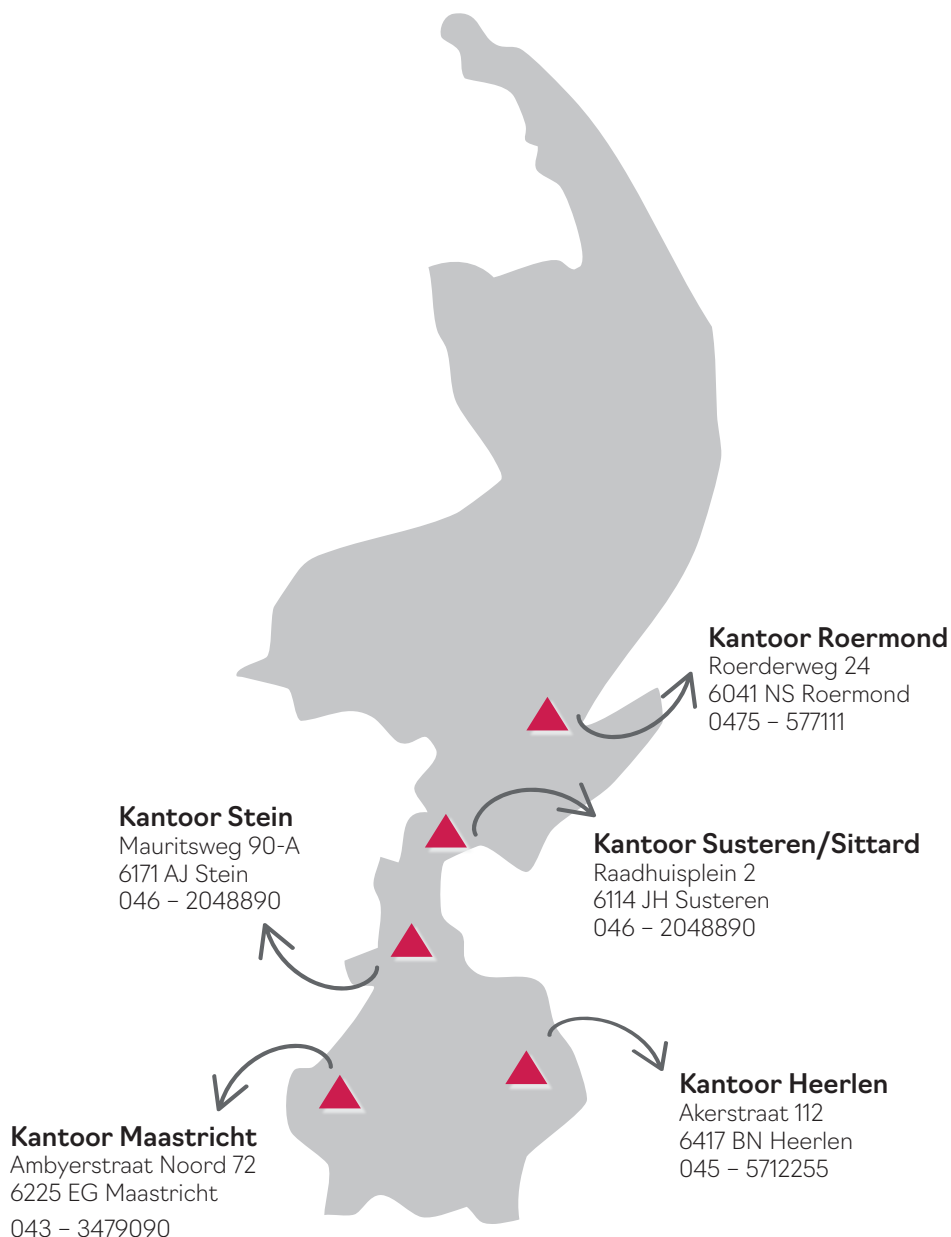
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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