

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Montfort

Waarderweg 2

Prijs op aanvraag



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, 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 | Prijs op aanvraag |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|-------------|--------------------|
| Type object | Geschakelde woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1980 |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1316 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 321 m ² |
| Inhoud | 1127 m ³ |
| Oppervlakte overige in pandige ruimten | 26 m ² |
| Oppervlakte externe bergruimte | 259 m ² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 14 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 4 |
| Aantal kamers | 9 (waarvan 7 slaapkamers) |

Locatie

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

Tuin

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Type | Achtertuintuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | Achtertuintuin |
| Tuin oppervlakte | 1195 m ² |
| Oriëntering | Zuidoost |
| Heeft een achterom | Ja |

Energieverbruik

| | |
|---------------|---|
| Energie label | A |
|---------------|---|

CV ketel

| | |
|----------|-------------|
| CV ketel | Remeha 2020 |
| Bouwjaar | 2020 |
| Eigendom | Eigendom |

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Gelegen in de dorpskern van Montfort, bijzonder ruim en goed onderhouden geschakeld woonpand met zakelijke ruimte op royaal perceel.

Dit unieke pand bestaat uit twee geschakelde woningen die gezamenlijk worden verkocht en biedt daardoor uitzonderlijk veel woonruimte, flexibiliteit en mogelijkheden. Denk aan dubbele bewoning, (pré-)mantelzorg, werken aan huis of een zeer royaal gezinshuis. Daarnaast is er een grote loods voor zakelijk gebruik. Wonen én werken op één perceel. De totale perceel oppervlakte bedraagt circa 1.105 m² en het totale woonoppervlakte is zeer royaal.

De grootste woning is in 1999/2000 door de huidige eigenaren op iedere verdieping aangebouwd en volledig gemoderniseerd, wat heeft geresulteerd in een comfortabele woning met energielabel A. Voor het realiseren van een (pré-)mantelzorgwoning van maximaal 100 m² in de (achter-)zigtuin is reeds toestemming verleend door de gemeente Roerdalen (uitgebreide informatie beschikbaar via de makelaar).

Indeling – woning I (hoofdwoning)

Souterrain

Praktische provisiekelder (ca. 11 m²), bereikbaar vanuit de hal, met een stahoogte van ca. 2,00 meter. Ideaal voor opslag en voorraad.

Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, trapopgang, meterkast en toegang tot kelder, woonkamer en toiletruimte. Geheel betegeld gastentoilet met toilet en fonteintje.

Zeer royale woonkamer met doorlopende tegelvloer en vloerverwarming. Aan de achterzijde is in 2000 een aanbouw gerealiseerd, waardoor een indrukwekkende leefruimte is ontstaan. De woonkamer is voorzien van een houtkachel en airco-installatie (2023) en staat via een schuifpui in directe verbinding met het terras en de tuin.

De halfopen keuken is uitgerust met een hoekopstelling en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast, 1,5 spoelbak en diverse kastruimte. Aansluitend bevindt zich een portaal met toegang tot de achtertuin en de bijkeuken.

De bijkeuken (ca. 8 m²) is voorzien van witgoedaansluitingen.

De totale oppervlakte van woonkamer en keuken bedraagt ca. 70 m².

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie zeer ruime slaapkamers (ca. 26 m², 16 m² en 13 m²), allen voorzien van een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer beschikt over een airco-installatie (2023).

Geheel betegelde badkamer (ca. 7 m²) met ligbad, douche, wastafelmeubel en zwevend toilet.

Tweede verdieping

Riante zolderverdieping (ca. 33 m²) met volop mogelijkheden, zoals het realiseren van extra slaapkamers of een hobby-/werkkamer. Aparte technische ruimte met cv-installatie en praktische schuifkasten in de knieschotten.

Indeling – woning II

Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, trapopgang, garderobenis, meterkast en toegang tot woonkamer, keuken, berging en toiletruimte. Deels betegeld gastentoilet met fonteintje.

Berging (ca. 5 m²), ideaal voor extra opslag.

L-vormige woonkamer (ca. 26 m²) met tegelvloer, vloerverwarming en airco-installatie (2023). Via schuifpui toegang tot de achtertuin.

Gesloten keuken (ca. 12 m²) met hoekopstelling, voorzien van koelkast, gaskookplaat, afzuiging, oven, magnetron, vaatwasser en veel kastruimte. Vanuit de keuken toegang tot een overdekt terras.

Eerste verdieping

Overloop met vide, toegang tot drie slaapkamers (allen ca. 11 m²) voorzien van laminaatvloeren en dakkapellen. De hoofdslaapkamer beschikt over airco (2023).

Betegelde badkamer (ca. 5 m²) met douche, wastafelmeubel en toilet.

Ruime berging (ca. 10 m²) met witgoedaansluitingen en cv-opstelling (eigendom, 1997).

Zolder

Via mangat bereikbare bergzolder.

Tuin

De tuinen vormen samen een uitzonderlijk royaal en diep perceel, grotendeels omsloten en zuidoostelijk georiënteerd, waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met meerdere terrassen, gazon, beplanting en een overdekt terras. Ideaal voor gezinnen, tuinliefhebbers of het realiseren van aanvullende bebouwing zoals een mantelzorgwoning.

Indeling - Loods

Daarnaast beschikt het object over een multifunctionele loods, ideaal voor een bedrijf aan huis. De loods is verdeeld over twee etages. Op de begane grond bevindt zich een ruime werkruimte, die momenteel is ingericht met diverse machines en opslag, en tevens mogelijkheden biedt voor het realiseren van een kantine.

De eerste etage, die op straatniveau ligt, is verdeeld in twee ruimtes. Via een entree met een groot schuifkozijn kom je binnen in een lichte ruimte die zich uitstekend leent als kantoor, kapperszaak, nagelsalon of andere dienstverlenende activiteiten. Op deze etage zijn een apart toilet en een douche aanwezig. Vanuit deze ruimte is er bovendien toegang tot de zolder, wat extra opslag- of gebruiksmogelijkheden biedt.

Algemeen

- Verkoop betreft twee geschakelde woningen als één pand
- Zeer royaal perceel van ca. 1.105 m²
- Meerdere woonconcepten mogelijk (dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis)
- Grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Dak hoofdwooning vernieuwd en geïsoleerd in 2000 (Unidek-platen)
- In 2023 zijn meerdere airco-installaties geplaatst
- Uitstekende ligging t.o.v. A2 en A73
- Roermond en Echt binnen 15 minuten bereikbaar
- Gelegen in de dorpskern van Montfort

Omgeving

Montfort is een sfeervolle kern van de gemeente Roerdalen met circa 3.500 inwoners. Het dorp beschikt over een rijk verenigingsleven en diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, bakker, slager, huisartsenpraktijk, tandarts, sporthal en openbaar zwembad. Roermond met haar uitgebreide voorzieningen ligt op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A73 zijn steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf binnen circa 30 autominuten bereikbaar.

WONING

in beeld



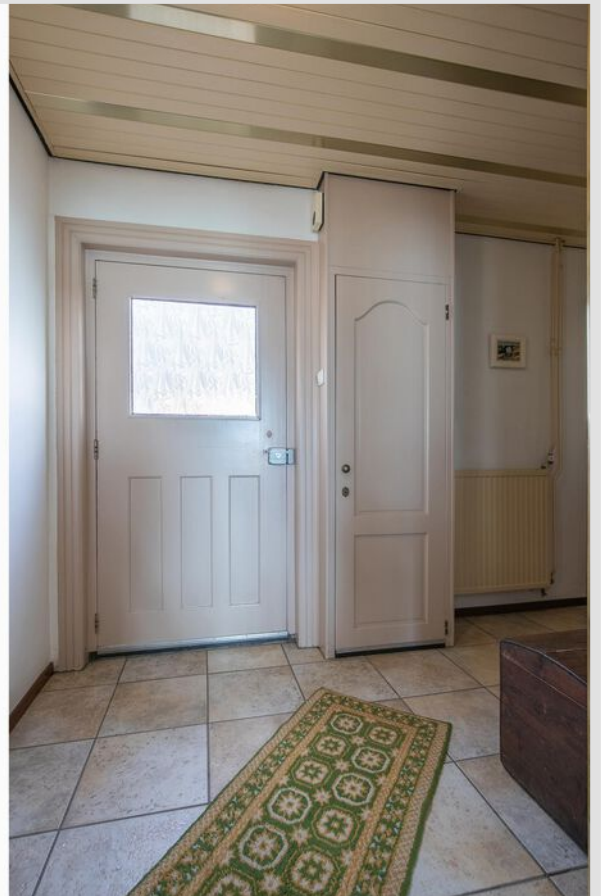


























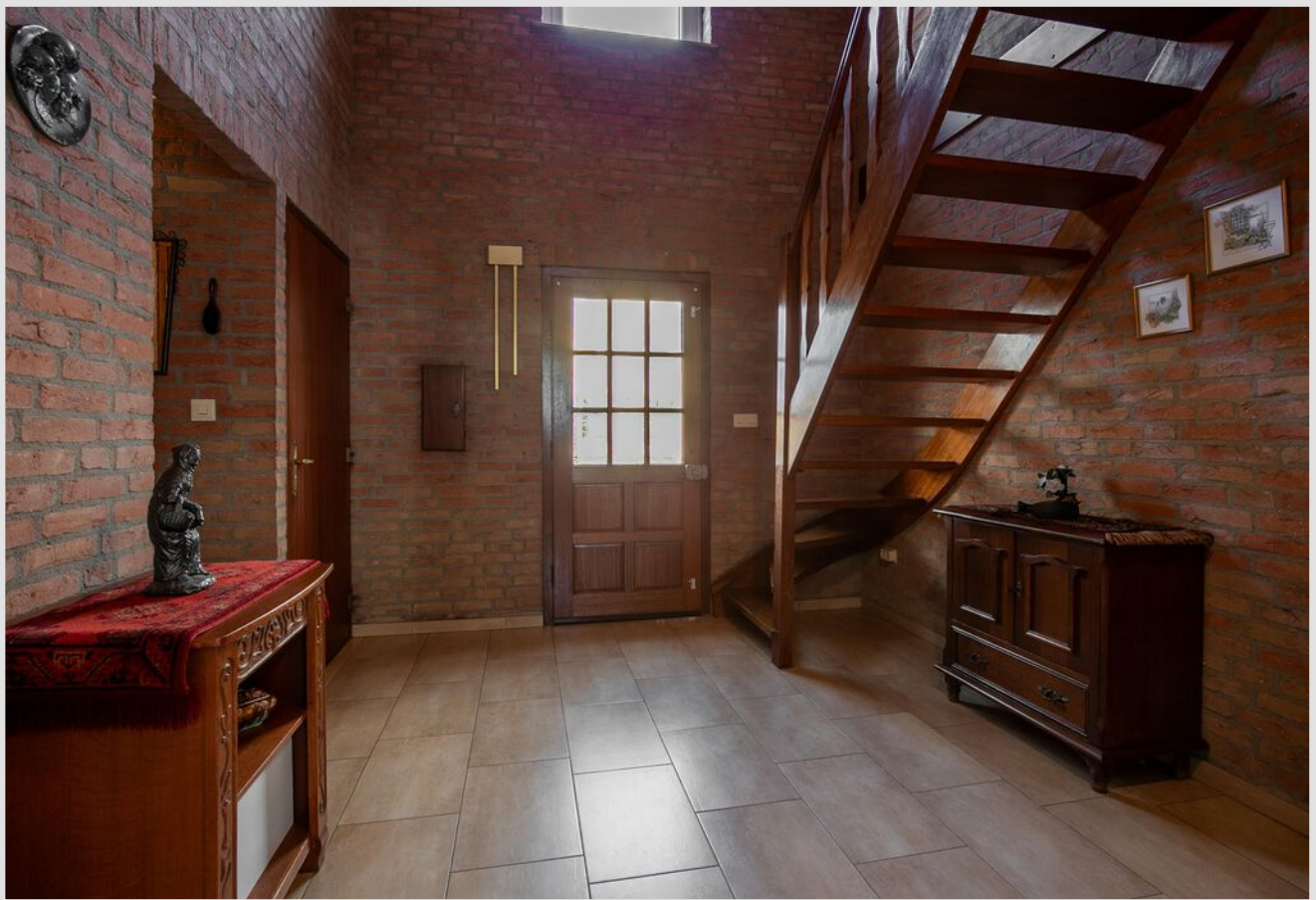




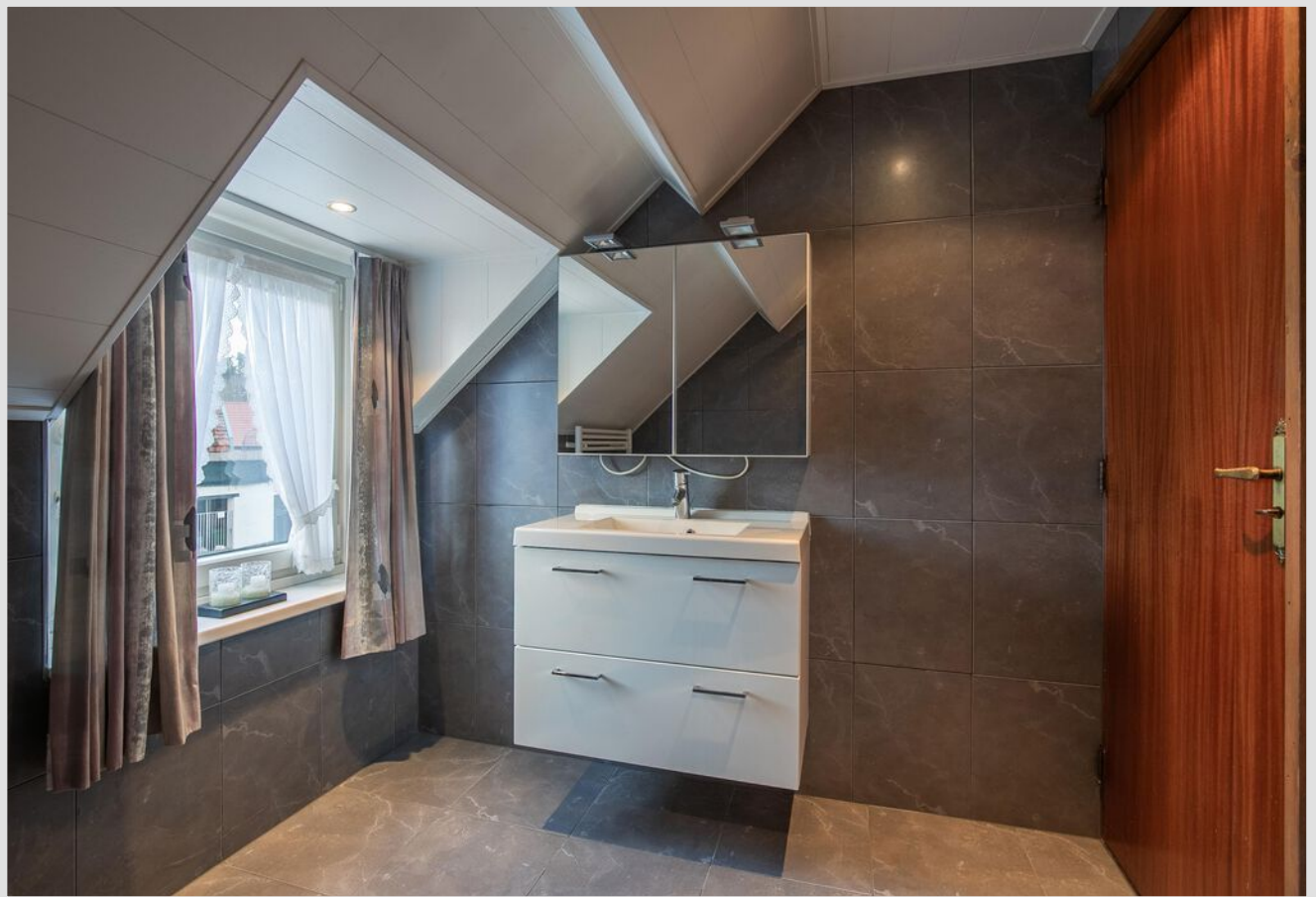
































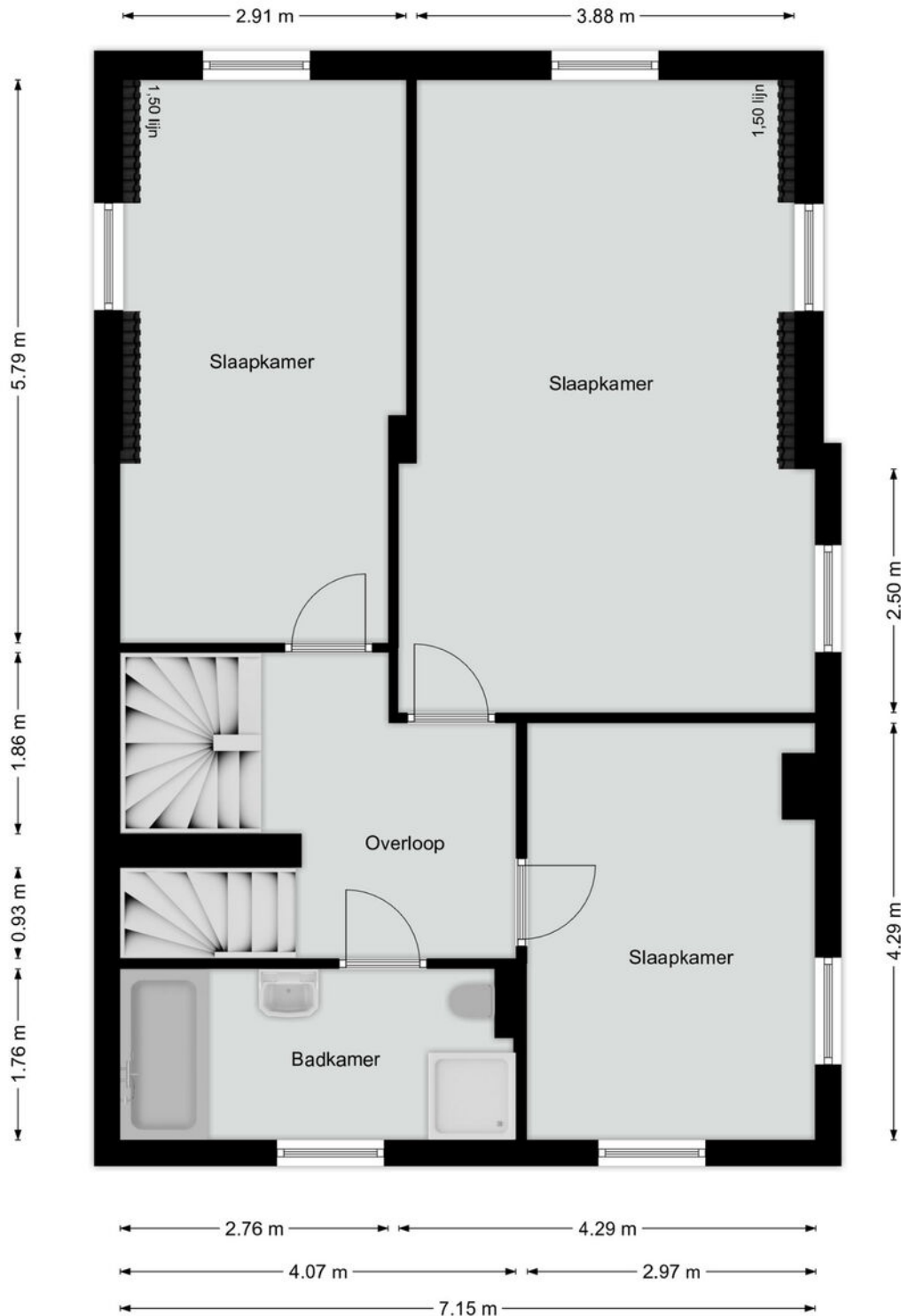
PLATTEGROND

Begane grond woning 1



PLATTEGROND

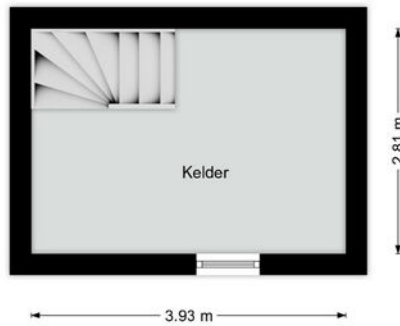
Eerste verdieping woning 1



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

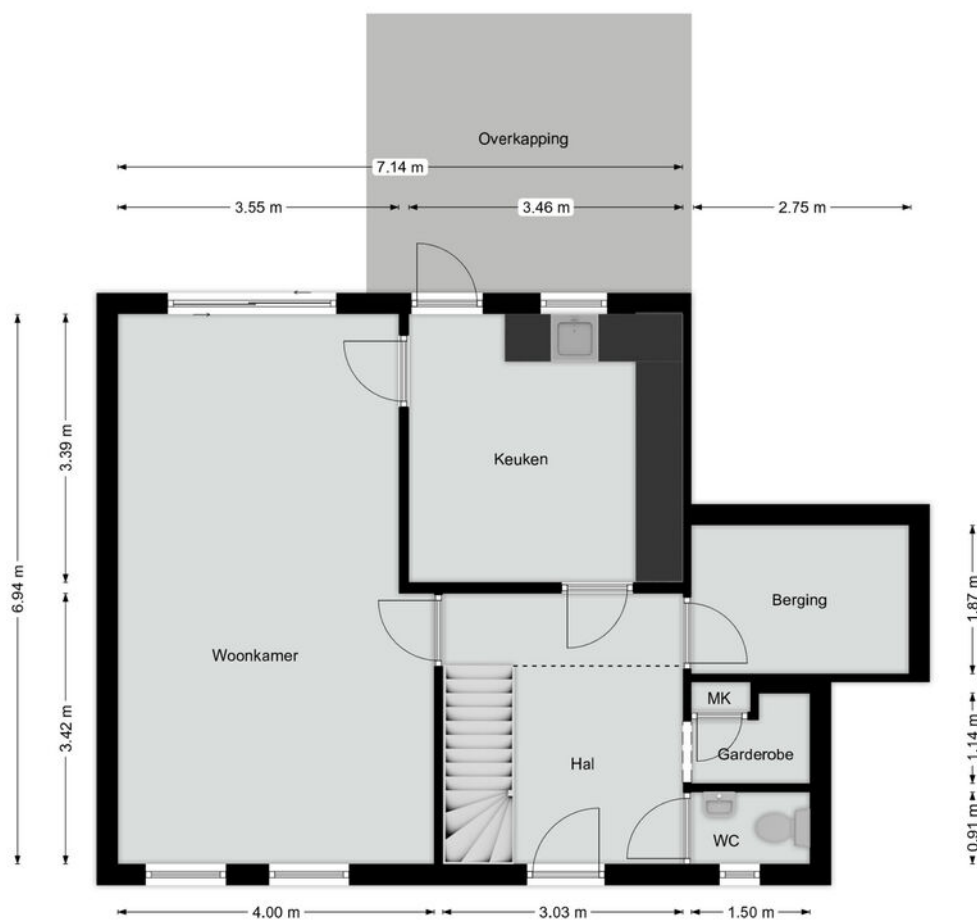
PLATTEGROND

Kelder woning 1



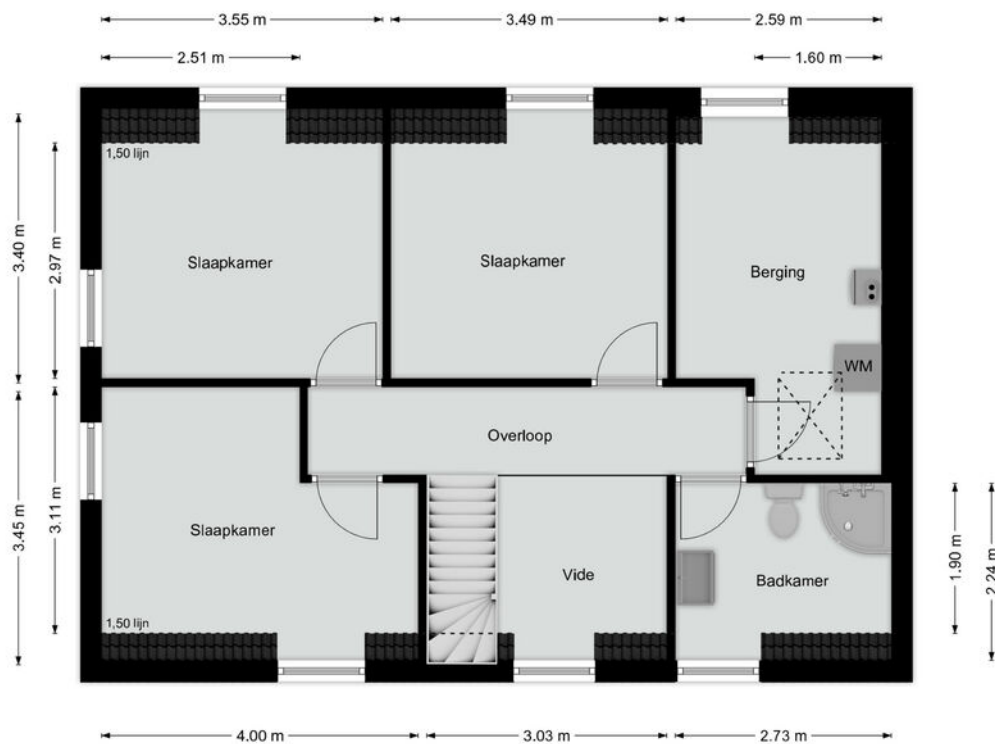
PLATTEGROND

Begane grond woning 11



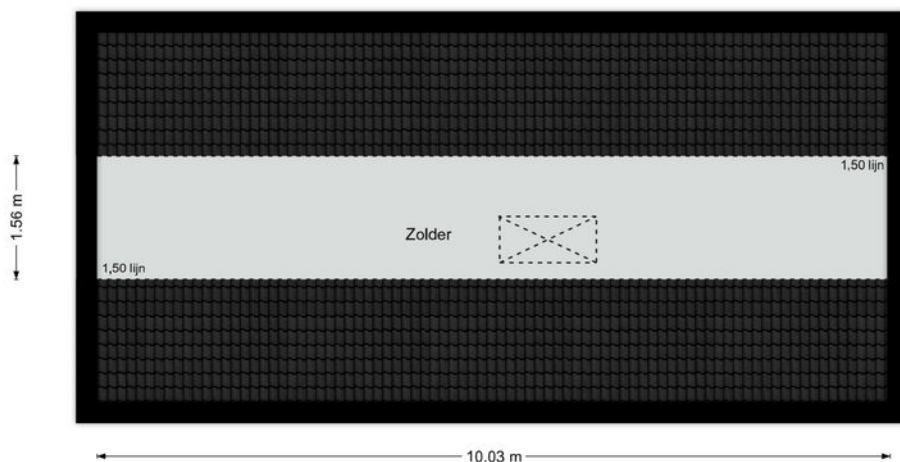
PLATTEGROND

Eerste verdieping woning 11



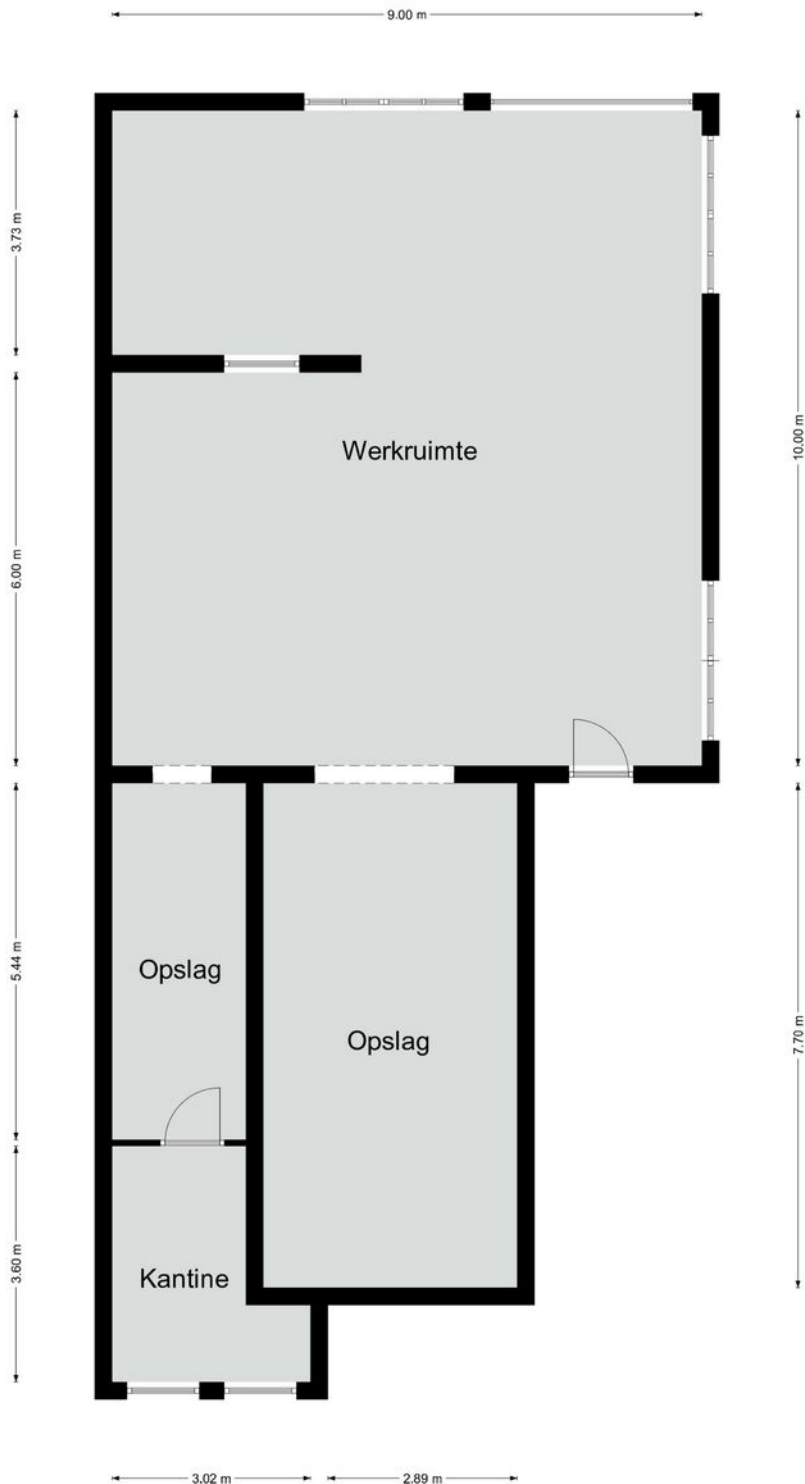
PLATTEGROND

Zolder woning 11



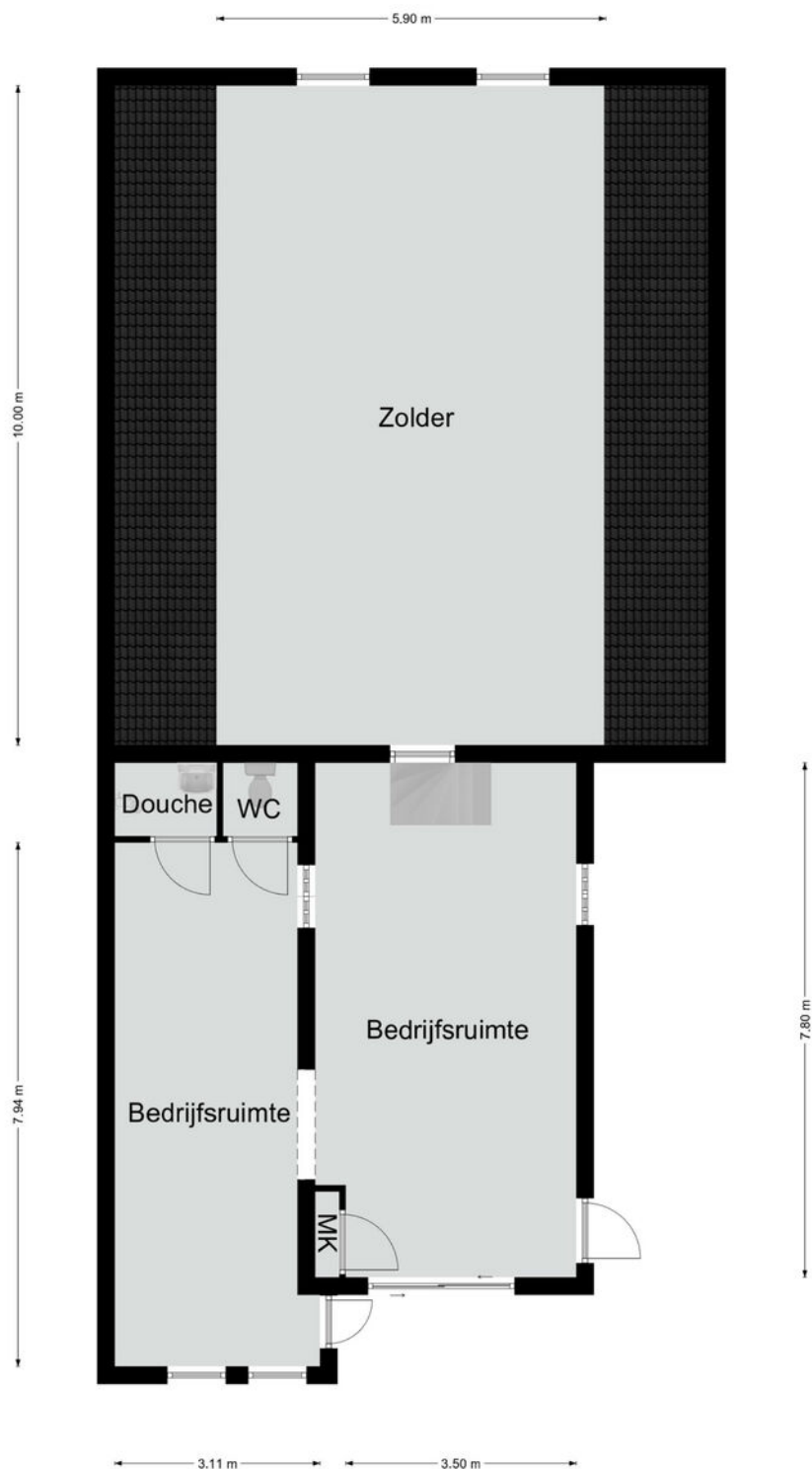
PLATTEGROND

Loods begane grond



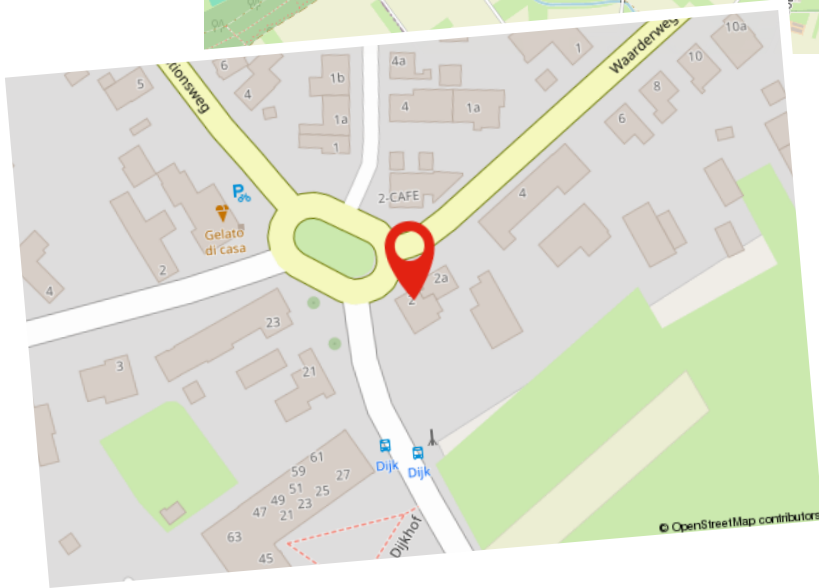
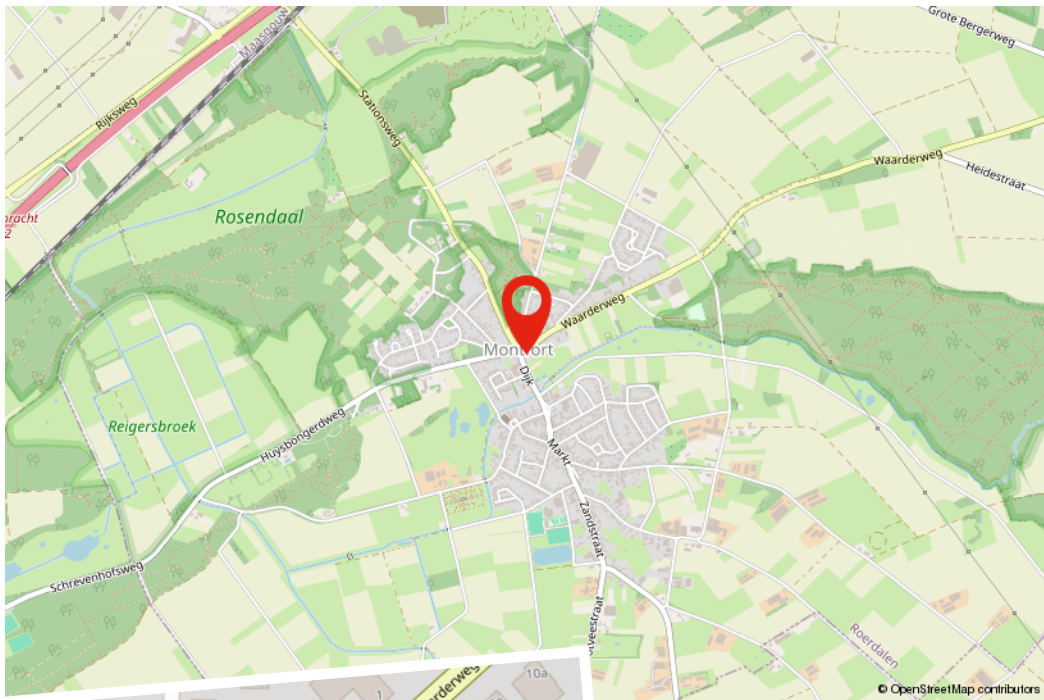
PLATTEGROND

Loods eerste verdieping



LOCATIE

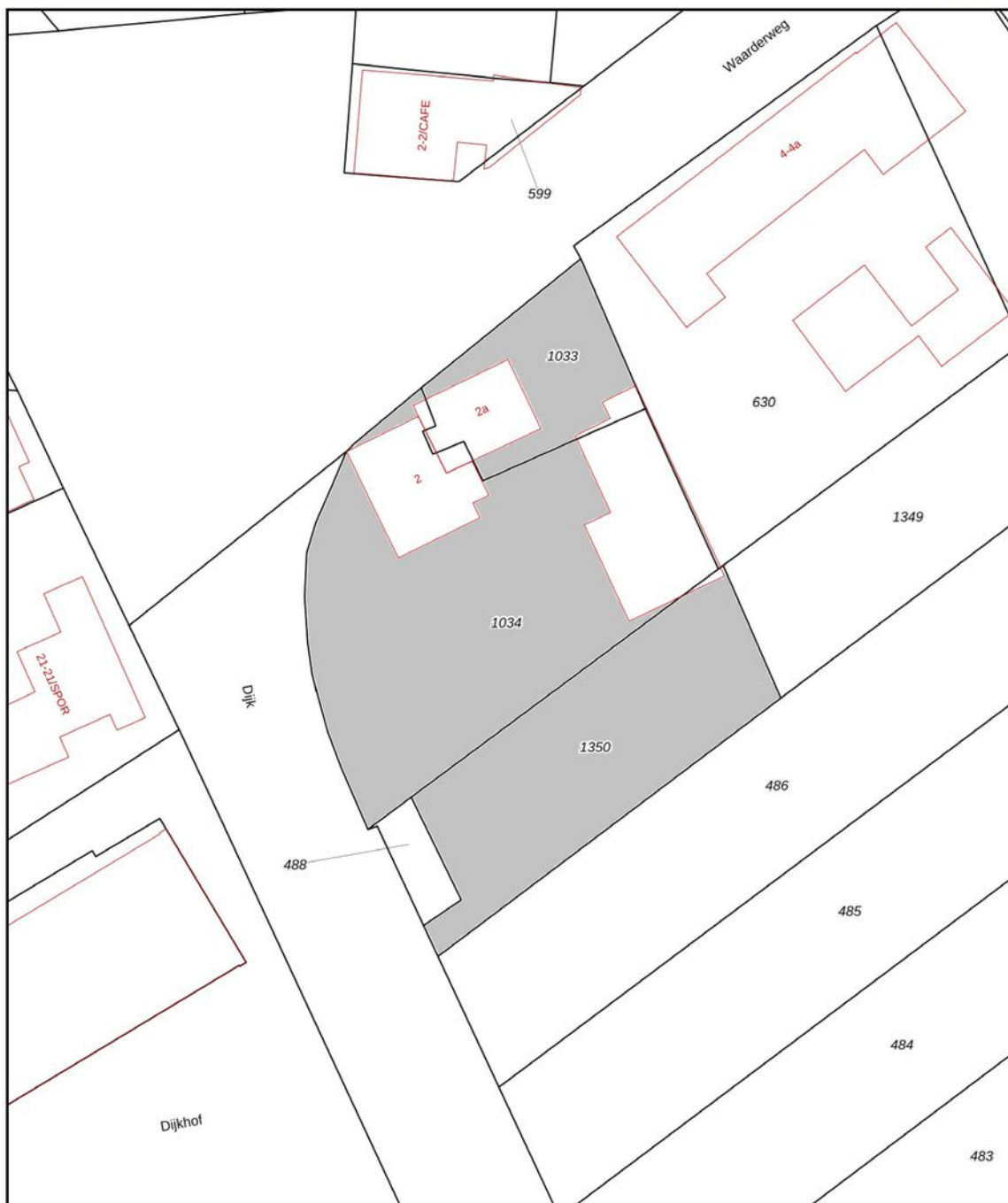
Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 23 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Montfort Sectie E Perceel 1034</p> <p>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.</p> |  |
|--|--|---|

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

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 per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- 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

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 beroepsaansprakelijkheid. 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

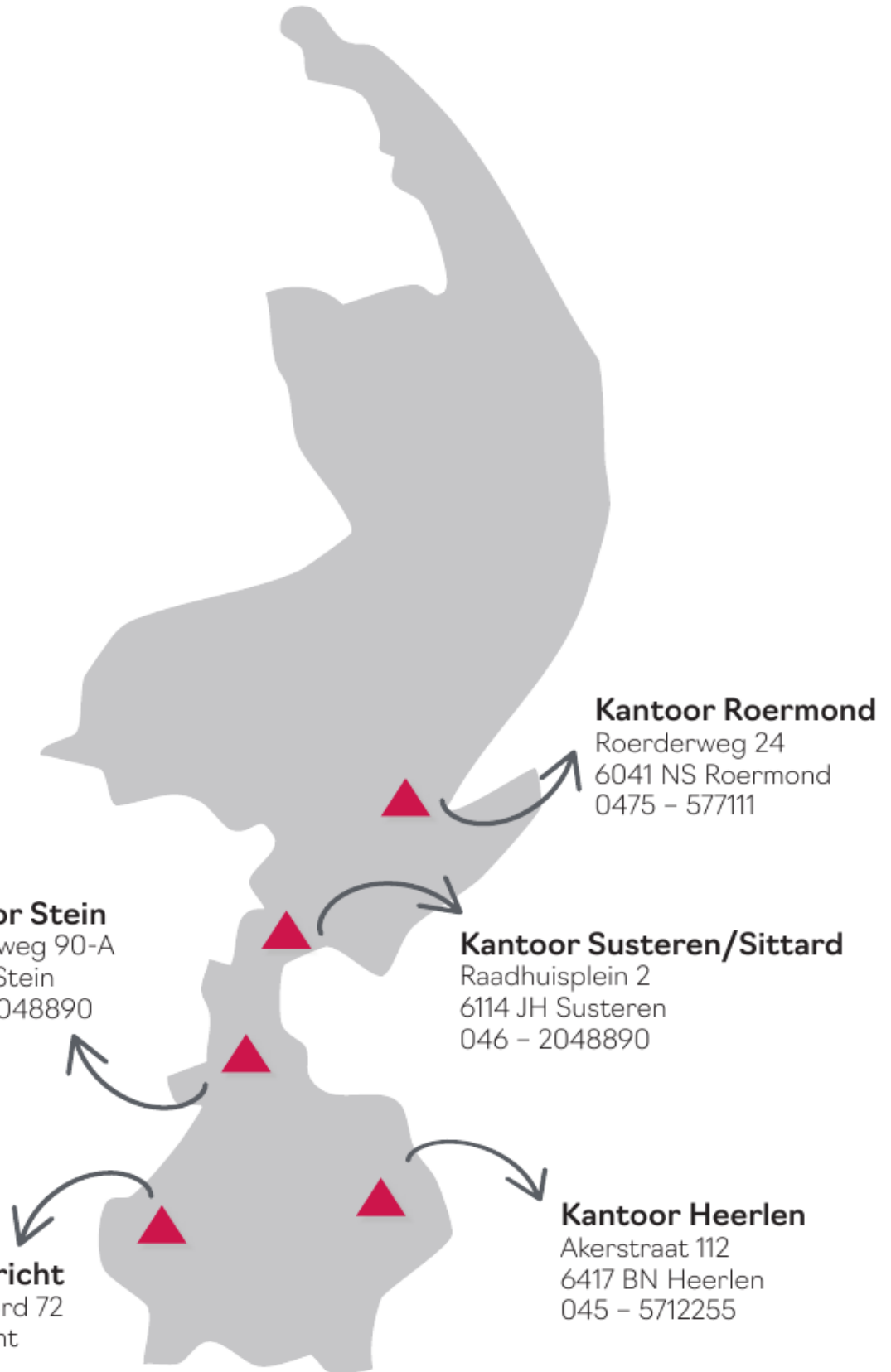
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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