

**TE KOOP**

*HERKENBOSCH, DAELENBROEKWEG 1*



*Vrijstaande, charmante levensloopbestendige woning met inpandige garage, kelder, terras en tuinhuis*

# **TE KOOP**

**Herkenbosch, Gemeente Roerdalen**

**Daelenbroekweg 1**

**CENTRAAL IN DE DORPSKERN GELEGEN LEVENSLOOPEBESTENDIGE VRIJSTAANDE  
WONING MET GARAGE EN KELDER OP EEN PERCEEL VAN 590 M<sup>2</sup>.**

## **INDELING:**

### Begane grond:

Entree zijgevel, hal met tegelvloer, meterkast (incl. krachtgroep, 2 x aardlekschakelaar), toegang tot: woonkamer, woonkeuken, twee slaapkamers en badkamer. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, schouw met gaskachel en heeft een Oud-Hollands balkenplafond. De keuken heeft een tegelvloer en een L-vormige hoekopstelling, met koelkast, oven, gaskookplaat en afzuigkap. De ruime toiletruimte is deels betegeld, closet en fontein, geheel betegelde badkamer met ligbad, douche en tweede toilet. Beide slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer. Vanuit de hal levens toegang garage met aan voor- en achterzijde een openslaande garagepoort. Aansluiting witgoed, en vaste trap naar de zolderverdieping.

### Eerste verdieping:

Boven de garage bereikt u de overloop met plaatsing 2-persoons sauna. Boven de gehele woning gelegen zolder met mogelijkheid extra slaapkamers te realiseren.

### Algemeen:

Deze woning heeft houten kozijnen met isolerende beglazing. Netjes doch eenvoudig aangelegde voor- en achtertuin met toegang via de garage en geheel omsloten. Het achter de woning gelegen, betegelde terras is gedeeltelijk onderkelderd. De garage bereikt u via de rechts gelegen oprit met ruime parkeergelegenheid.

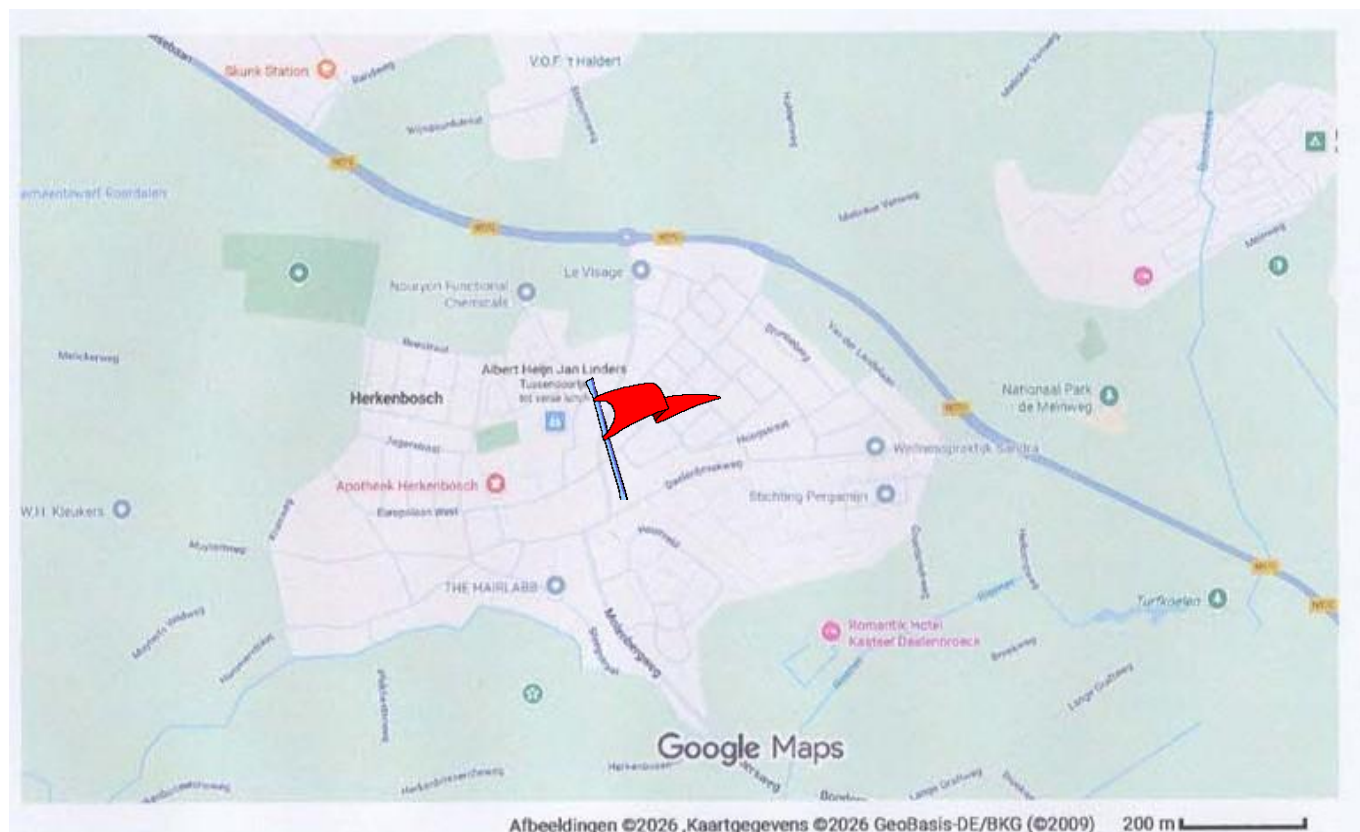
Bouwjaar omstreeks 1985. Inhoud woning circa 740 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte bedraagt circa 108 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte circa 35 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 95 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 20 m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte 590 m<sup>2</sup>

**VRAAGPRIJS: € 475.000,-- K.K.**

**Aanvaarding: in overleg.**

Deze woning heeft een energielabel **D** geldig tot 26 februari 2036

# Daelenbroekweg 1, Herkenbosch



## Herkenbosch, een "parel aan de rand van de Meinweg"

**Herkenbosch** (Herkenbosj) is een van de dorpen uit de gemeente Roerdalen, naast Melick, Montfort, Posterholt, Sint Odiliënberg en Vlodrop. Er is van alles te doen voor inwoners, ondernemers en toeristen.

Geniet van het prachtige Nationaal Park de Meinweg, onderdeel van het Nederlands-Duitse Grenspark Maas-Swalm-Nette. Bezoek de prachtige kastelen, de herbouwde standaardmolen Prins Bernhard of verschillende musea.

Op 1 januari 2026 had Roerdalen circa 21.000 inwoners, waarvan 4.300 in Herkenbosch.

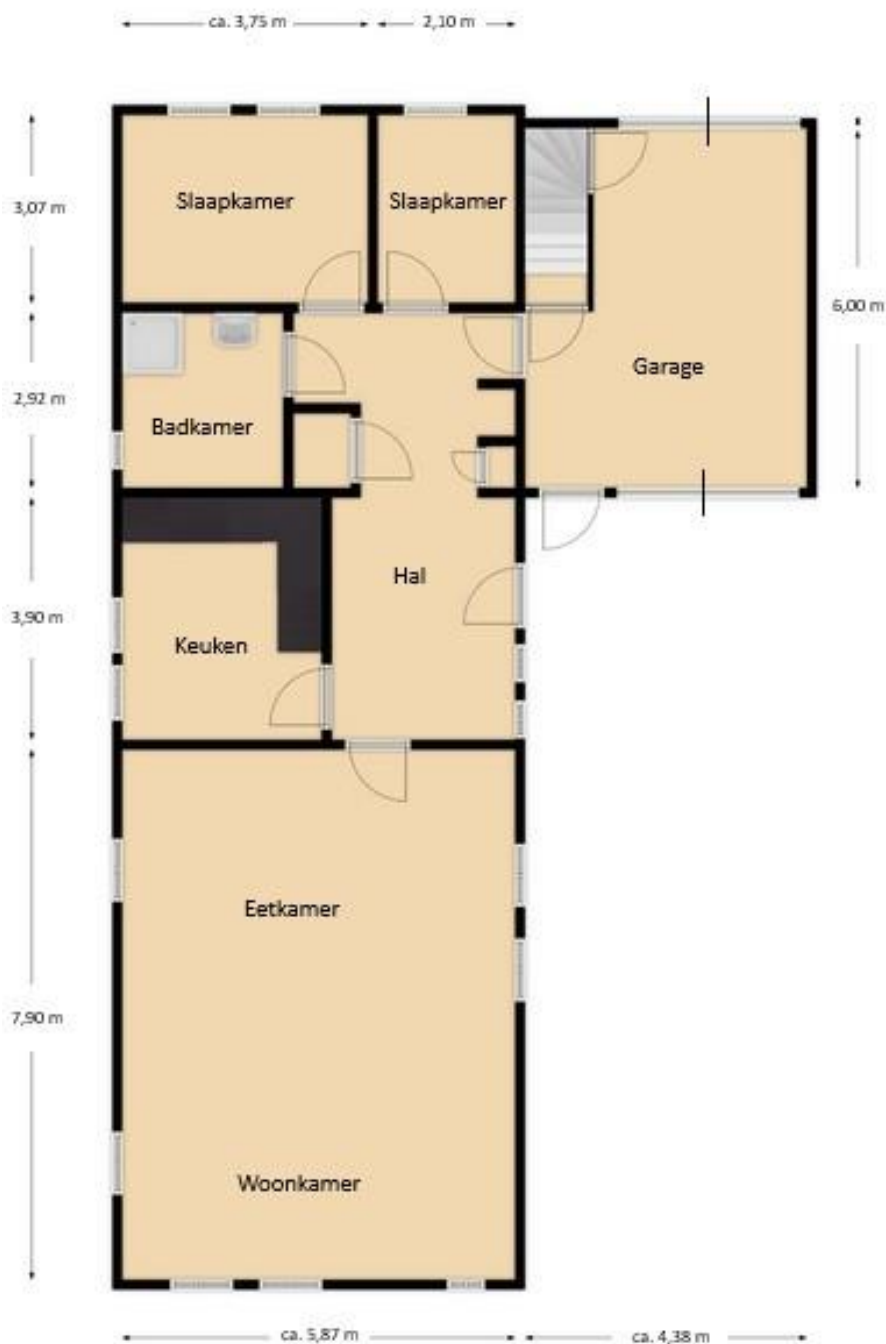
Het grondgebied van de gemeente Roerdalen ontstond rond 1100, vanaf die tijd probeerden boeren op de zandgrond, heidevelden en bossen een eenvoudig bestaan op te bouwen. Pas vanaf 1815 kregen de kernen een eigen geschiedenis. De tweede gemeentelijke herindeling in 2007 bracht de zes kernen samen.

In de gemeente zijn er zes basisscholen. Middelbare scholen, VMBO/MBO/VWO vinden we in Roermond. In Roermond is ook het NS Station.

Bedrijven en winkels zijn goed vertegenwoordigd in de gemeente Roerdalen, diverse supermarkten, tuincentra, bloemenschops, fietsenzaak, doe-het-zelfzaken, kledingwinkels, huisartsen, tandartsen etc.

Voor sportieve activiteiten kunt u terecht bij Dansstudio Staccato (dansen, zumba, sportfit), Feel Fit Center, zwembaden, voetbalclub FC Roerdalen, schutterij St. Andreas. Ook het culturele leven bloeit met o.a. fanfare Wilhelmina, fanfare Sint Wiro, Harmonie Concordia en Musica Rura

## Begane grond



Daalenbroekweg 1, 6075 ER Herkenbosch

Niet op schaal !

*Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het geeft slechts een globale indicatie van de indeling weer.*

**WILONGO**  
makelaardij

Thuis in Wonen

I: [www.wilongo.nl](http://www.wilongo.nl)

E: [info@wilongo.nl](mailto:info@wilongo.nl)

 vastgoedcert  
gecertificeerd

 NVM

Mob: 06 – 57 54 10 77

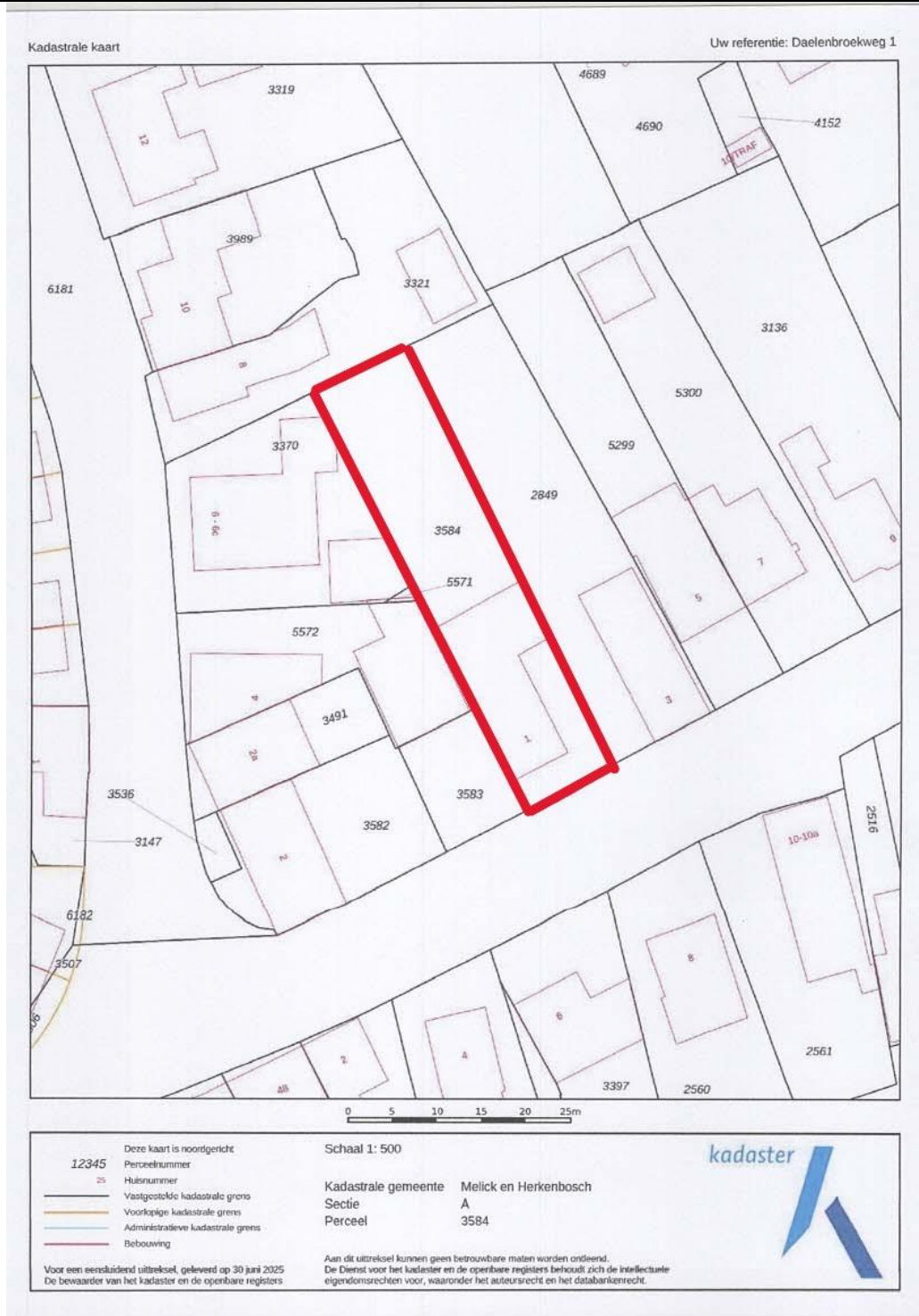
## Foto's



## Foto's



# Kadastrale kaart



# DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

*over het kopen en verkopen van uw huis*

**Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven.**

**We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.**

## VRAAG & ANTWOORD

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenvoorstel te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat het pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### **5. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van een bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (0 %, 2%, 10,4% afhankelijk van leeftijd, gebruik), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.

Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Bron:** NVM o.g. en vastgoed-deskundigen NVM  
Postbus 2222  
3430 DC Nieuwegein  
Tel.: 030 – 6085185

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een brochure als onderhavige volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Het land van Weert,

stad in het groen, is deel van de regio waar wij werkzaam zijn. Wij zijn zeer goed bekend in de plaatselijke en regionale onroerend goed markt.

Leo Wilms staat al vele jaren bekend als een zeer deskundige en betrouwbare partner voor uw makelaars-zaken. WILONGO team staat graag voor u klaar om uw belangen optimaal te behartigen.

Voor een gratis waardebeoordeling voor eventuele verkoop van uw huidige woning in de regio Midden-Limburg kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Ons lidmaatschap van de **NVM** biedt u een waarborg voor een kwalitatief hoogstaand niveau van dienstverlening. De NVM-makelaars vormen een nauw samenwerkingsverband binnen de NVM, onder andere door een uniek uitwisselingsstelsel.

Wij verlenen de volgende diensten tegen scherp gecalculeerde tarieven:

### **Woningmakelaardij:**

- koop- en verkoopbemiddeling in bestaande woningen en nieuwbouw
- bemiddeling bij huur en verhuur
- beheer

### **Bedrijfsmakelaardij:**

- winkels
- kantoren
- bedrijfsgebouwen
- bemiddeling bij koop en verkoop
- bemiddeling bij huur en verhuur

### **Hypotheek:**

Graag zijn wij u van dienst bij het vinden van een hypotheekadviseur voor het maken van een voor u passende hypotheekofferte.

### **Verzekeringen:**

Ook voor uw diverse verzekeringen kunnen wij u een scala van goede adviseurs aanbevelen.

## Algemeen

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren omtrent het object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, nog op basis van andere informatie.

De verkoper heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (06 – 575 410 77).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd. De verkoper heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (**NVM**).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. Koper dient er rekening mee te houden dat, indien er een koopovereenkomst tot stand komt, door koper een waarborgsom danwel bankgarantie dient te worden afgegeven, uiterlijk vijf weken na ondertekenen koopakte. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

In de koopovereenkomst worden 3 extra clausules opgenomen: niet-bewonen clausule, asbestclausule en ouderdomsclausule.

Ons kantoor heeft goede relaties met diverse geldverstreckers en adviseurs in de regio. Deze zijn in staat u een aantal zeer aantrekkelijke hypotheekproducten aan te bieden bij vrijwel alle geldverstreckers. Vraag naar een vrijblijvend hypotheekadvies en maak een afspraak. Ook voor een verzekering kunt u bij ons kantoor terecht.

Voor de waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Ons lidmaatschap van de **NVM** biedt u een waarborg voor een kwalitatief hoogstaand niveau van dienstverlening.