

TE KOOP

Dieterderweg 108

Susteren



Vraagprijs
€ 595.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Dieterderweg 108, Susteren

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaande, gemoderniseerde jaren '30-woning met energielabel A++, luxe leefkeuken, garage en riante tuin

Bent u op zoek naar een instapklare woning waar karakter, ruimte en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan is deze prachtige vrijstaande jaren '30-woning zeker een bezichtiging waard. De woning is in 2025/2026 vrijwel volledig gerenoveerd en uitgebreid met een royale aanbouw. Dankzij de full electric warmtepomp, 14 zonnepanelen, vloerverwarming, vloerkoeling, triple glas en energielabel A++ geniet u van optimaal wooncomfort én zeer lage energielasten.

De woning beschikt over vier woonlagen, een sfeervolle woonkamer met erker, een luxe leefkeuken, meerdere ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een garage en een diepe, zonnige achtertuin. Alles is met oog voor kwaliteit, comfort en duurzaamheid uitgevoerd.



Woningbrochure: Dieterderweg 108, Susteren

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Souterrain

Praktische provisiekelder met een stahoogte van circa 1,90 meter, ideaal voor opslag.

Begane grond

Via de entree met authentieke trapopgang betreedt u de woning. De hal biedt toegang tot de provisiekelder, de woonkamer, de meterkast en de garderobe. Op de begane grond ligt een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming en vloerkoeling.

Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer kenmerkt zich door de hoge plafonds, grote raampartijen en aangename lichtinval. De erker aan de voorzijde geeft de woning extra charme en zorgt voor een fraai uitzicht op de straatzijde. De woonkamer is afgewerkt met strak stucwerk en voorzien van een energiezuinige airconditioning.

Leefkeuken

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime leefkeuken, het centrale hart van de woning. De royale U-opstelling wordt prachtig verlicht door een grote lichtstraat en biedt alle ruimte om te koken, te eten en te genieten. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een luxe vaatwasser en een Amerikaanse koelkast met koudwater- en ijsdispenser.

De grote schuifpui zorgt voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten en biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin.

Toiletruimte

Moderne en luxe toiletruimte voorzien van een wandcloset, urinoir en fonteintje met opbergmeubel.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een ruime bergkast. Tevens bevinden zich hier de warmtepomp met boiler, de vloerverwarmingsinstallatie en de omvormer van de

zonnepanelen.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, een opbergkamer en de badkamer. De moderne laminaatvloer is drempelloos doorgelegd over de gehele verdieping.

Beide slaapkamers zijn ruim van opzet en afgewerkt met strak stucwerk. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een energiezuinige airconditioning. Alle kamers zijn voorzien van nieuwe elektrische rolluiken met geïntegreerde zonnepanelen.

Badkamer

De luxe badkamer heeft een moderne uitstraling en is compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche met zitje, een wandcloset en een dubbele wastafel met meubel. De grote spiegel is voorzien van geïntegreerde verlichting en spiegelverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale tweede verdieping. Deze woningbrede zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en is momenteel verdeeld in twee afzonderlijke ruimtes. De tussenwand kan eenvoudig worden verwijderd, waardoor één grote open ruimte ontstaat.

Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van een extra slaapkamer, thuishkantoor, hobbyruimte of speelkamer.

Garage

De vrijstaande, in spouw gebouwde garage is voorzien van een elektrische kantelpoort, smeerput en daglichttoetreding via de aanwezige ramen. Ideaal voor hobbyisten, opslag of het stallen van een of meerdere auto's.

Tuin

De royale achtertuin biedt volop privacy en is gunstig gelegen ten opzichte van de zon. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een groot gazon en voldoende

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ruimte voor ontspanning, spelende kinderen of gezellige zomeravonden met familie en vrienden.

Oprit

De circa 16 meter lange oprit biedt ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

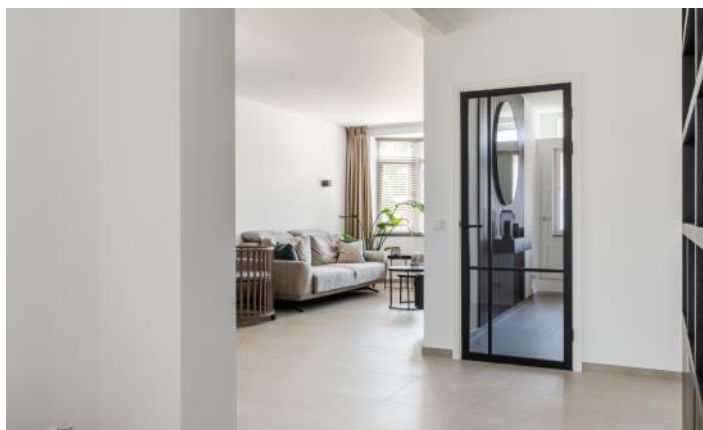
Bijzonderheden

- Vrijstaande jaren '30-woning;
- Volledig gerenoveerd in 2025/2026;
- Royale aanbouw gerealiseerd in 2025;
- Energielabel A++;
- Volledig gasloos;
- Gehele woning voorzien van nieuwe geïsoleerde kozijnen met triple glas;
- Elektra, waterleidingen en riolering volledig vernieuwd in 2025;
- Gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen.

Een verrassend ruime, duurzame en hoogwaardig afgewerkte woning waar u zonder verbouwen direct kunt genieten van comfortabel wonen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, het afwerkingsniveau en de uitstekende staat van onderhoud.



FOTO'S









FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Dieterderweg 108, Susteren

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



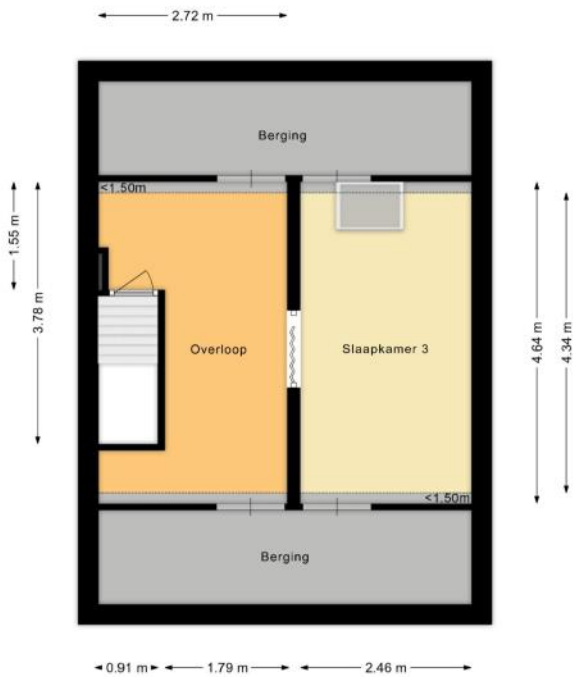
PLATTEGRONDEN



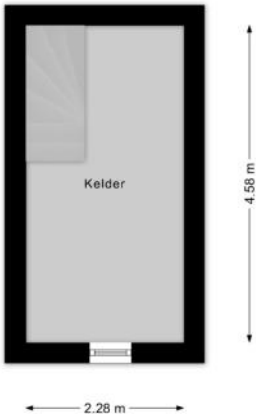
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	785 m ²
Inhoud	722 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	163 m ²
Overige inpandige ruimte	38 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Doorstroomboiler

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
-------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Susteren F 2511

Oppervlakte	785 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Rookmelder			●
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Alle meubels zijn ter overname:

- eettafel is gekocht op 18-07-2025 Table du Sud;
- eettafel stoelen zijn gekocht op 25-09-2025 Goossens;
- tv meubel is gekocht op 25-09-2025 Goossens;
- elektrisch uitschuifbare bank is gekocht op 25-09-2025 Goossens;
- overige meubels en verlichting zijn ter overname.

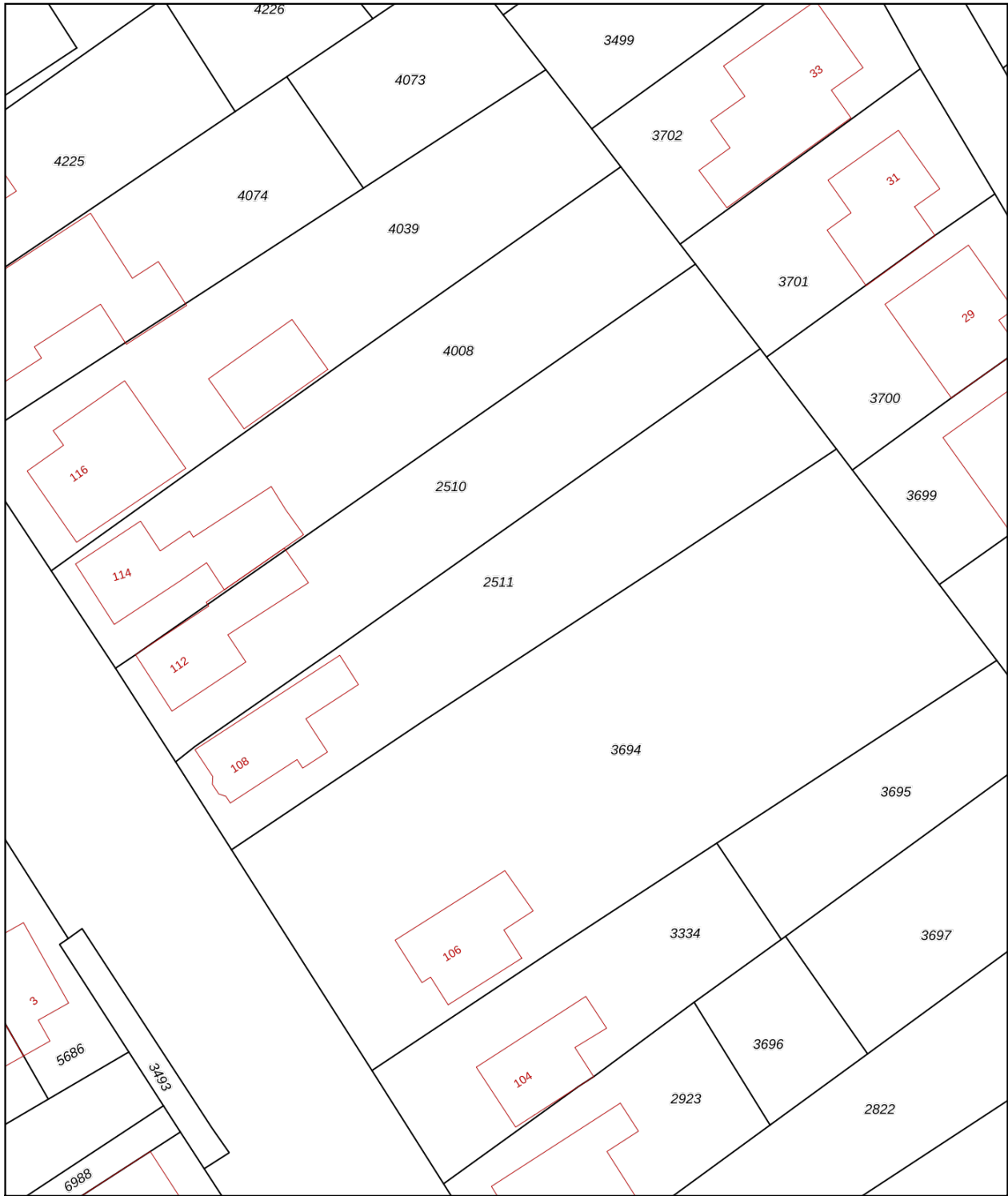



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Susteren</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2511</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.