

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Geleen

Craveldweg 26

Vraagprijs € 398.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Sittard/Susteren
Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren

046 2048890
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
Maurice van Bezel

m.vanbezel@damen-og.nl

046 2048890

06 54968891



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 398.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Nieuwbouw
Bouwperiode	2026
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	105 m ²
Inhoud	398 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
---------	--

Tuin

Type	Achtertuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	77 m ²
Oriëntering	Noordoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Voorlopig energielabel	A++++
------------------------	-------

Uitrusting

Warm water	Warmtepomp lucht
Verwarmingssysteem	Warmtepomp lucht
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Nieuw Absbroek Geleen – Craveldweg 26 Geleen (bouwnummer 013)

Een nieuwbouwwoning (momenteel in aanbouw) compleet met keuken, verbeterd sanitair en mooie moderne binnendeuren. Deze woning wordt compleet opgeleverd met een luxe afwerkingsniveau. Dat is precies wat deze prachtige tussenwoning in Nieuw Absbroek (bouwnummer 13) te bieden heeft.

De bouw van deze woning is inmiddels gestart en de oplevering wordt verwacht medio 2027. Een unieke kans voor wie graag nieuw wil wonen, maar niet het volledige nieuwbouwtraject wil doorlopen. Je profiteert van de voordelen van nieuwbouw, terwijl de mooiste keuzes al voor u zijn gemaakt. Zo zal de woning worden uitgevoerd met een luxe keuken, een volledig afgewerkte badkamer met luxe tegelwerk en stijlvolle stompe binnendeuren. Alle keuzes zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, waardoor de woning straks een moderne en luxe uitstraling krijgt.

Daarnaast wordt de woning volledig geïsoleerd en voorzien van een luchtwarmtepomp, balansventilatie en zonnepanelen. Het voorlopige energielabel bedraagt A++++. Hiermee voldoet de woning aan de nieuwste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. Dit resulteert niet alleen voor een hoog wooncomfort, maar ook voor lage energielasten.

De woning zal worden gerealiseerd aan een rustige weg in de groene nieuwbouwwijk Nieuw Absbroek, direct aan een groenvoorziening. Hier woont u straks in een rustige, kindvriendelijke omgeving met volop natuur, terwijl de voorzieningen en de centra van Geleen en Sittard binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

Let op: de woning is momenteel nog in aanbouw. De onderstaande omschrijving is gebaseerd op de beschikbare bouwtekeningen, technische omschrijving en de gekozen meerwerkopties (documenten beschikbaar op aanvraag).

Begane grond:

Volgens de huidige bouwplannen zal de woning beschikken over een verzorgde voortuin met entree. Vanuit de hal zullen de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar zijn.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen zal de woonkamer beschikken over veel natuurlijke lichtinval en een prettig uitzicht over de achtertuin.

De keuken (ca. 9 m²) wordt in een u opstelling geplaatst. Deze zal zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning worden.

Er is gekozen voor een luxe keukenopstelling met een uitgebreide kastenwand. Deze zal bestaan uit drie hoge kasten met een geïntegreerde koel-/vriescombinatie en een combi-oven. Verder wordt de keuken voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

Het lichtgrijze composiet werkblad zal doorlopen als achterwand, wat zorgt voor een rustige en hoogwaardige uitstraling. De keuken op de impressiefoto geeft een goede indruk van de gekozen stijl. De uiteindelijke uitvoering zal echter plaatsvinden conform de hierboven omschreven opstelling.

De separate toiletruimte op de begane grond zal volledig worden betegeld. Hier is gekozen voor Softstone Pearl wand- en vloertegels, gecombineerd met een fraaie blauwe accentwand achter het toilet die doorloopt tot aan het plafond.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zullen drie slaapkamers gerealiseerd worden van respectievelijk ca. 12 m², 9 m² en 7 m².

De badkamer zal aan de voorzijde van de woning worden gerealiseerd en volledig worden betegeld met stijlvolle Softstone Pearl tegels in een warme, lichtbeige kleur. De badkamer zal worden uitgevoerd met een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en spiegel en een toilet. Een impressie van de gekozen badkamer is opgenomen bij de foto's (de kleuren wijken iets af).

Voor de badkamer en slaapkamers is er gekozen voor stijlvolle stompe binnendeuren in de kleur kristalwit.

Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping (ca. 24 m²) biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich de technische installaties en aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de luchtwarmtepomp wat zorgt voor verwarming, koeling en warmwater. Dankzij de royale afmetingen en het aanwezige dakraam biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, een thuiswerkplek of een hobbyruimte.

Buitenruimte:

Vanuit de woonkamer zal middels een openslaande tuindeur toegang worden geboden tot de achtertuin, gelegen op het noordoosten. De tuin zal worden voorzien van een praktische achterom en een vrijstaande houten berging (ca. 5 m²).

Bijzonderheden:

- Bouw reeds gestart;
- Verwachte oplevering in de tweede helft van 2027;
- Gelegen in nieuwbouwwijk "Nieuw Absbroek";
- Rustige ligging;
- Woonoppervlakte ca. 105 m²;
- Luxe keuken, badkamer, tegelwerk en binnendeuren inbegrepen;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde;
- Duurzaam wonen;
- Voorlopig energielabel A++++;
- Luchtwarmtepomp voor verwarming, koeling en warm water;
- Balansventilatie;
- Zonnepanelen;
- Voldoet volledig aan de nieuwste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid;
- Woningborg Waarborgcertificaat;
- Achtertuin met achterom en vrijstaande berging;
- Openbare parkeergelegenheid direct voor de deur;
- Informeer ook naar de aantrekkelijke hypotheekvoorwaarden voor deze energiezuinige nieuwbouwwoning.

Aanvullende informatie: De verstrekte informatie is gebaseerd op de beschikbare projectdocumentatie, bouwtekeningen, technische omschrijving en de door de huidige eigenaar gekozen meerwerkopties. De gebruikte impressies dienen uitsluitend ter illustratie. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Afwijkingen ten opzichte van de uiteindelijke uitvoering zijn mogelijk.

WONING

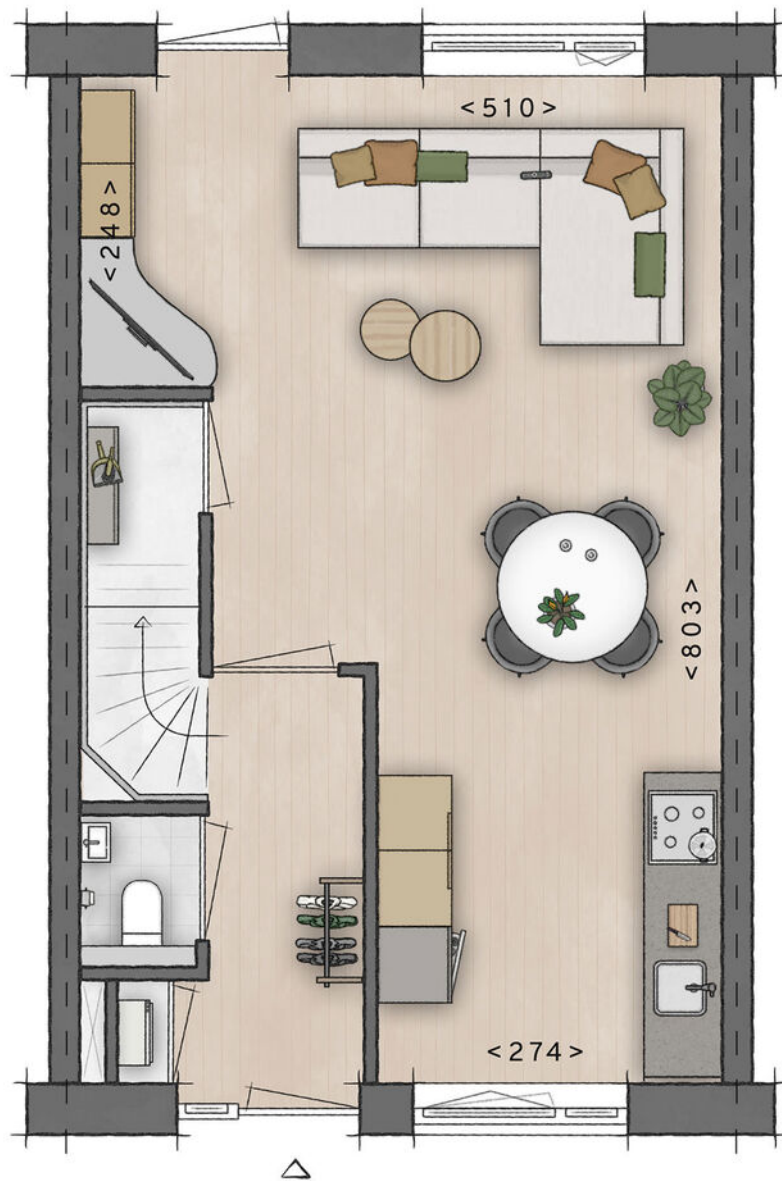
in beeld



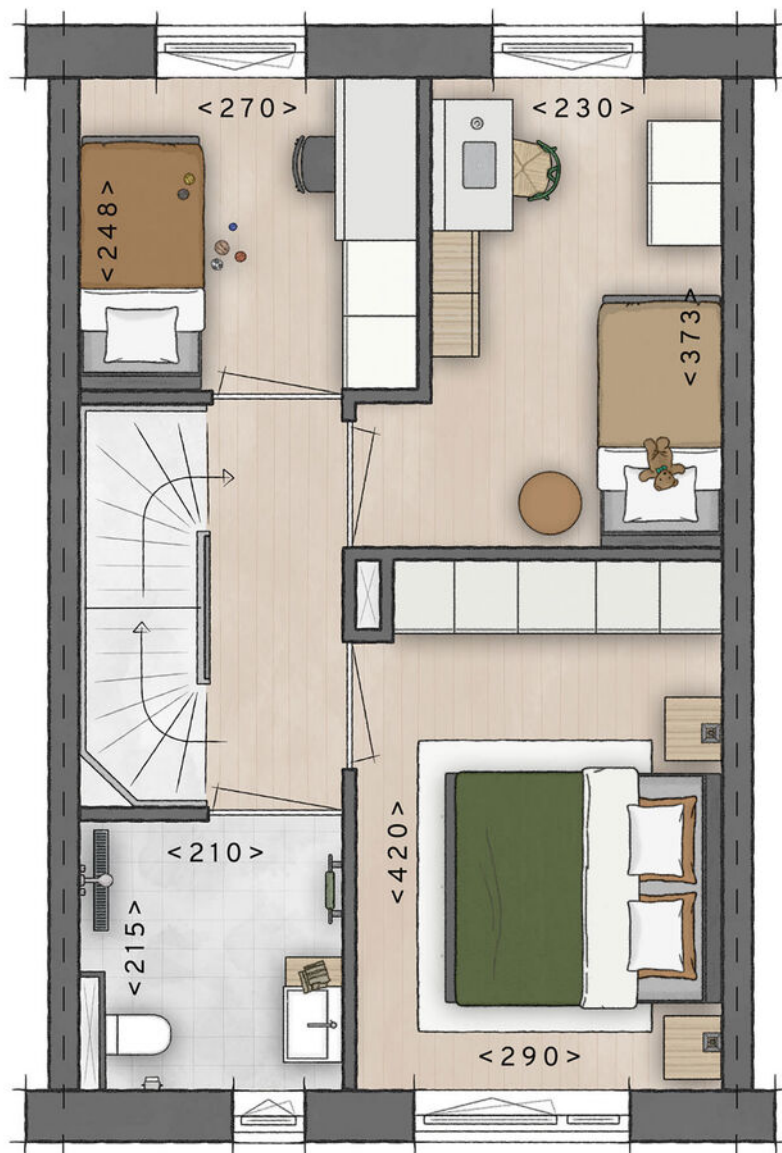




PLATTEGROND



PLATTEGROND

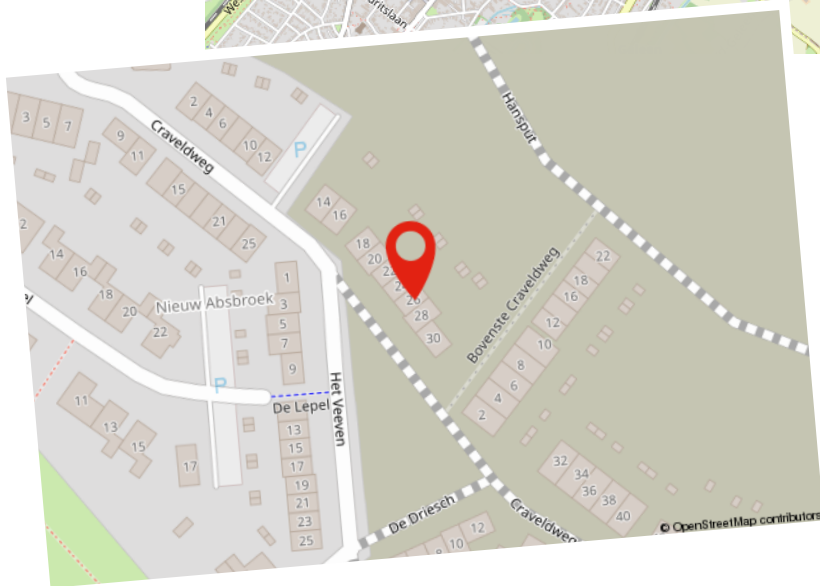
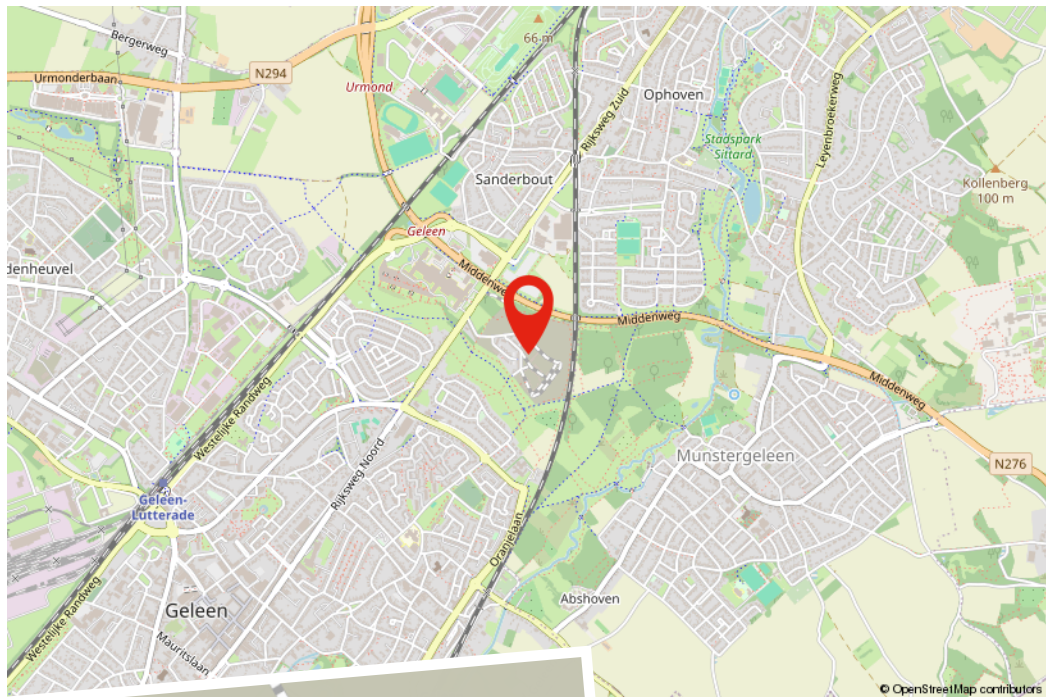


PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maurice



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geleen Sectie A Perceel 12038</p>	<p></p>
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
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 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 en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. 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 en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

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



Kantoor Stein
Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
046 - 2048890

Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 - 577111

Kantoor Susteren/Sittard
Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren
046 - 2048890

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 - 3479090

Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 - 5712255

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 046 2048890