

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Merkelbeek

Kerkstraat 35

Vraagprijs € 365.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
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
Niels Vandenberg

n.vandenberg@damen-og.nl

045-5712255

06 14826198



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	340 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	171 m ²
Inhoud	646 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	14 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan bosrand, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	--

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	238 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha
Bouwjaar	Onbekend
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Omgeven door groen en uitgestrekte weilanden, in een rustige woonomgeving in Merkelbeek, mogen wij u deze verrassend ruime halfvrijstaande woning met royale aanbouw, diepe achtertuin, eigen oprit, garage, drie slaapkamers én een royale geïsoleerde zolderverdieping aanbieden. Dankzij de ruime afmetingen leent deze zolder zich uitstekend voor het realiseren van een vierde slaapkamer, eventueel in combinatie met een tweede badkamer. De woning is gelegen aan de Kerkstraat 35 te Merkelbeek (gemeente Beekdaalen).

De woning is in het verleden deels gemoderniseerd en verduurzaamd. Het oorspronkelijke gedeelte biedt bovendien volop mogelijkheden om, indien gewenst, geheel naar eigen smaak verder te moderniseren. Hierdoor vormt deze woning een ideale combinatie van direct wooncomfort en de mogelijkheid om uw eigen woonwensen te realiseren.

Indeling

Souterrain:

Praktische provisiekelder, ideaal voor het opslaan van proviand of als extra bergruimte.

Parterre:

Via de entree bereikt u de ontvangsthal met trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot het souterrain, de woonkamer en de meterkast, welke is voorzien van een gemoderniseerde Hager-groepenkast. Vanuit de hal betreedt u de sfeervolle L-vormige woon-/voorkamer. Deze ruimte is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, behangen wanden en een karakteristiek balkenplafond. Daarnaast beschikt de woonkamer over een Daikin airconditioning (eigendom), waardoor u het gehele jaar door geniet van een aangenaam binnenklimaat.

In het verleden is de woning aan de achterzijde royaal uitgebouwd. Het absolute middelpunt van deze aanbouw is de moderne, tijdloze leefkeuken. Dankzij de fraaie lichtstraat profiteert deze ruimte van een bijzonder prettige natuurlijke lichtinval. De keuken beschikt over een royaal kookeiland met een composiet werkblad, een Smeg-inductiekookplaat, een schouwmodel afzuigkap en volop bergruimte. Daarnaast is er een tweede keukenopstelling aanwezig, eveneens voorzien van een composiet werkblad en uitgerust met een Bosch-vaatwasser, Samsung-combimagnetron, vriezer en koelkast. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier treft u de aansluitingen voor het witgoed, de Remeha combi cv/hr-ketel (eigendom) en de verdeler van de vloerverwarming. Tevens bevindt zich hier het grotendeels betegelde, gemoderniseerde gastentoilet, voorzien van een zwevend closet, fontein en ventilatie. De bijkeuken is zowel vanuit de woonkamer als via de zijingang bereikbaar. Aan de achterzijde van de aanbouw bevindt zich de gezellige televisiekamer, waar u dankzij de grote raampartijen optimaal geniet van het uitzicht op en het contact met de tuin. Ook deze ruimte is voorzien van een Daikin airconditioning (eigendom). De gehele aanbouw is afgewerkt met een antracietkleurige tegelvloer, spackwerk wanden en plafonds en sfeervolle, dimbare inbouwverlichting.

Zijingang:

Rechts naast de voordeur bevindt zich de praktische zijingang, die rechtstreeks toegang biedt tot de bijkeuken. Ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen of een scooter. Tevens bevindt zich hier de omvormer ten behoeve van de 14 zonnepanelen (eigendom).

Tuin:

De geheel omsloten, zonnige achtertuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer, de loopdeur in de garage en de achteringang. De circa 26 meter diepe tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een ruim overdekt terras met een aluminium terrasoverkapping, een kleine vijverpartij en speelse niveauverschillen, die de tuin een sfeervol karakter geven. Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras met directe toegang tot de dubbelsteense garage, welke is voorzien van een praktische smeerput. Direct naast de garage ligt de eigen oprit. De garage, oprit en tuin zijn op dit moment tevens bereikbaar via een pad aan de achterzijde van de woning.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie goed afgewerkte slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer en zijn respectievelijk groot:

- 1) 4.24 m x 3.14 m, voorzien van airconditioning Daikin airconditioning (eigendom).
- 2) 3.89 m x 2.85 m.
- 3) 4.25 m x 3.15/ 2.53 m.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de geheel betegelde, complete badkamer. De badkamer is uitgerust met een hoekligbad voorzien van whirlpoolfunctie, een douche met halfronde douchedeuren, een wastafel met meubel, een tweede zwevend closet en een raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en een aangename daglichttoetreding.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereikt u de zeer royale, hoog opgetrokken en tevens geïsoleerde zolderverdieping met een nokhoogte van circa 3,95 meter. Dankzij de drie royale dakramen geniet deze verdieping van veel natuurlijke lichtinval. Bij de renovatie van het dak zijn Unidek-isolatieplaten aangebracht, waarbij de authentieke houten spanten op fraaie wijze zichtbaar zijn gebleven. Deze combinatie zorgt voor een sfeervolle ruimte met volop mogelijkheden. Door de royale afmetingen van circa 7,48 m x 4,89 m leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van een vierde slaapkamer, eventueel gecombineerd met een tweede badkamer, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Het betreft een verrassend ruime halfvrijstaande woning;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen, met uitzondering van de drie houten dakramen;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing, waarvan grotendeels HR++ glas;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van horren;
- De voorzijde van de woning is voorzien van rolluiken;
- De woning is in het verleden royaal uitgebouwd en deels gemoderniseerd;
- Voorzien van drie Daikin airco-units (eigendom);
- Gemoderniseerde meterkast met Hager-groepenkast;
- Het hoofddak is in het verleden gerenoveerd en voorzien van Unidek-isolatieplaten;
- Voorzien van 14 zonnepanelen (eigendom);
- Onderhoudsvriendelijke, diepe achtertuin met een uitstekende bezonning;
- Eigen oprit en ruime garage.
- De woning wordt verkocht door Notariaat Van Kan. Aangezien het notariskantoor de woning nooit zelf heeft bewoond, zal de verkoop plaatsvinden onder gebruikelijke bepalingen, waaronder de "as is, where is"-clausule en de "niet-zelfbewoningsclausule";
- De woning wordt verkocht zonder de aanwezigheid van de NVM vragenlijst en lijst van zaken;
- Bij overeenstemming dient de koper akkoord te gaan met het passeren van de leveringsakte en de bijbehorende werkzaamheden bij Notariaat Van Kan te Merkelbeek.;
- Aanvaarding vindt plaats in overleg.

WONING

in beeld







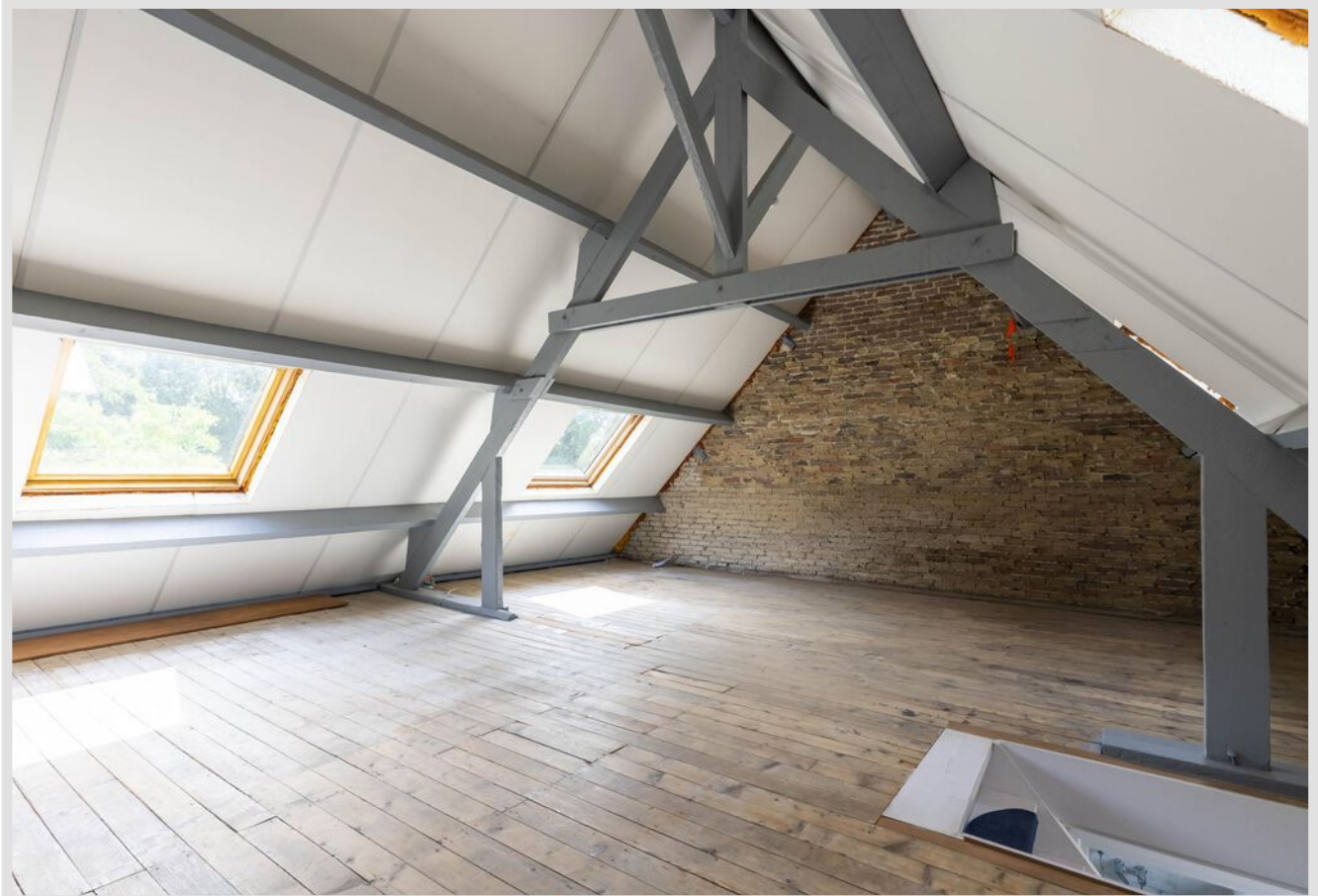


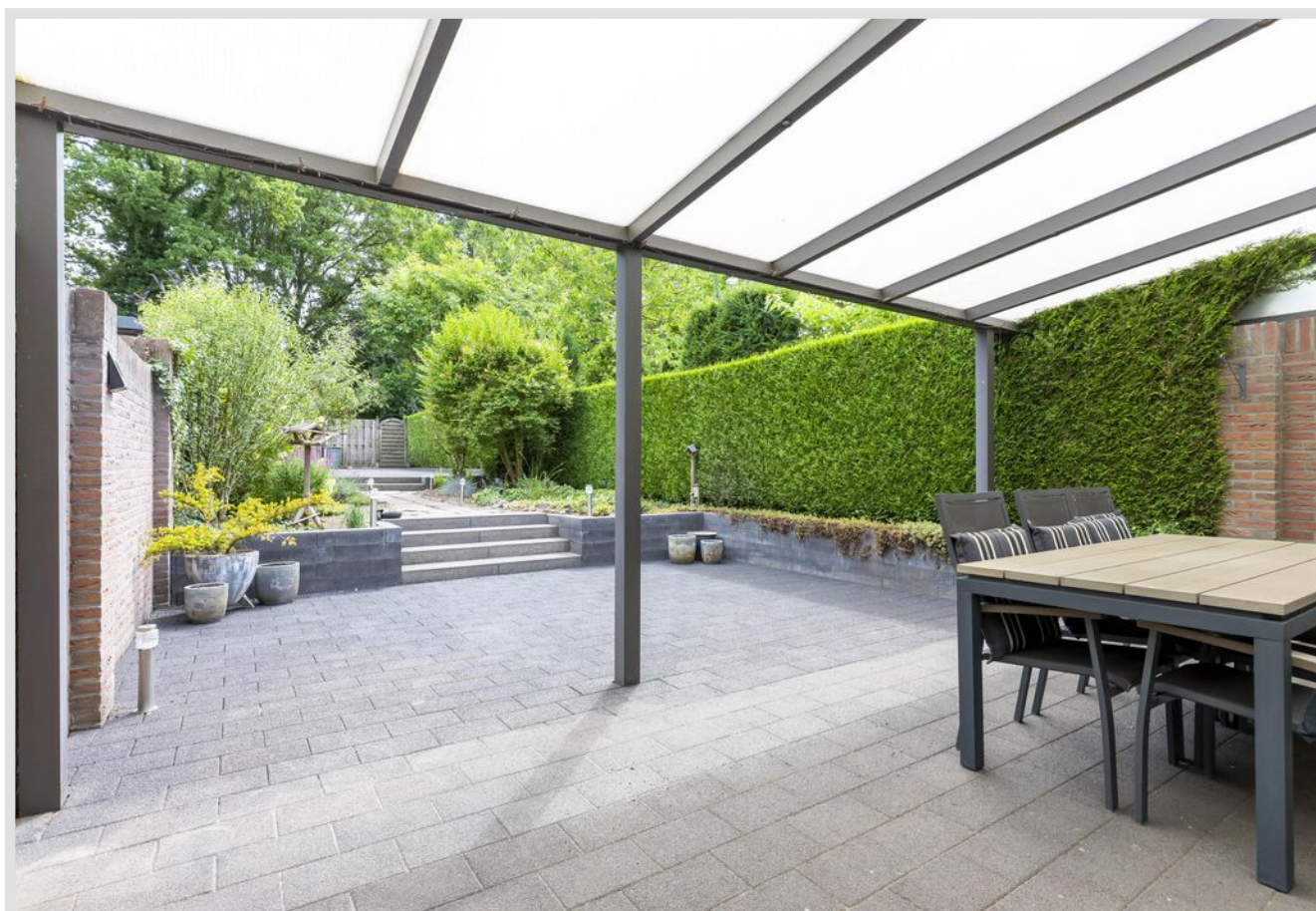














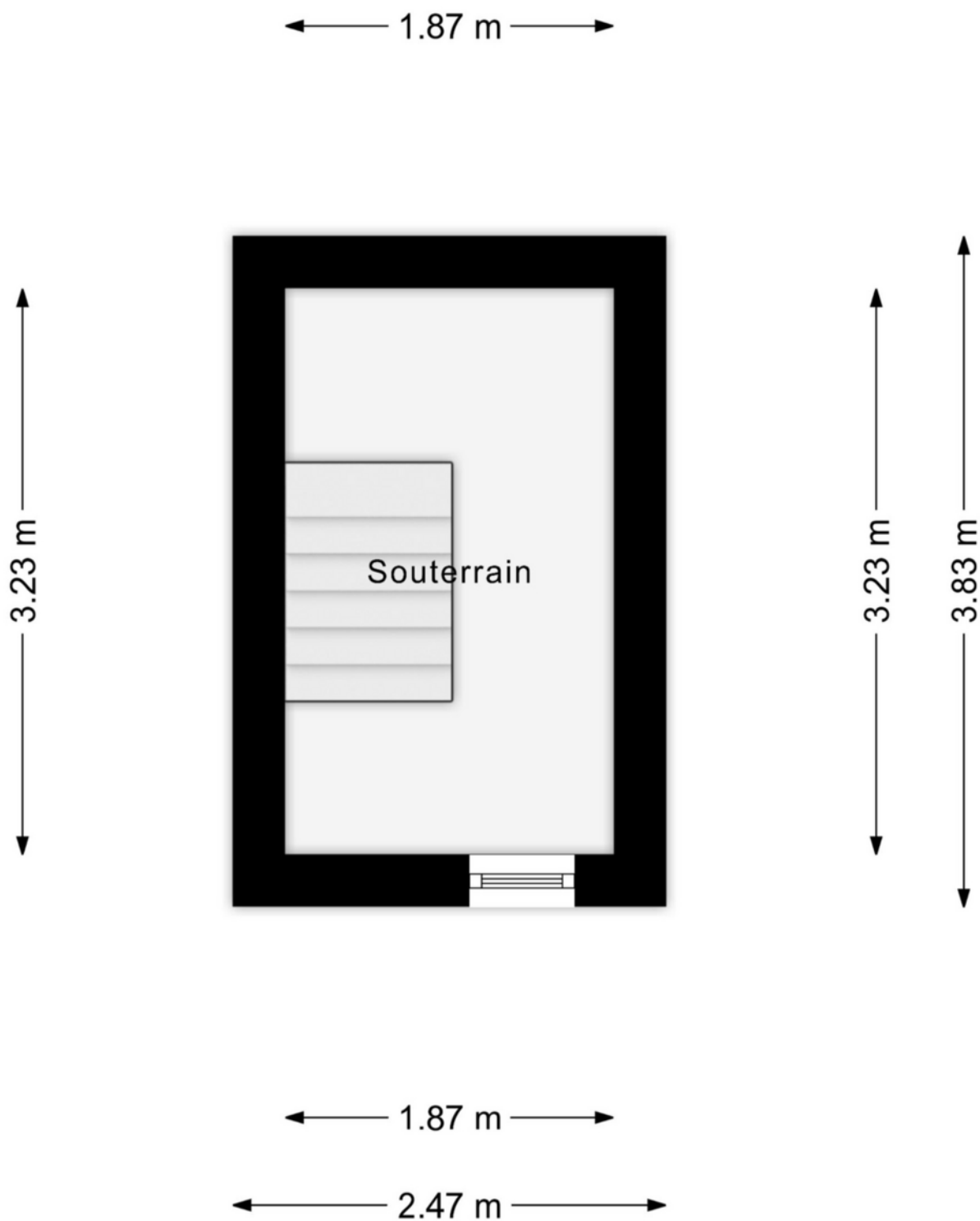






PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

Parterre



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

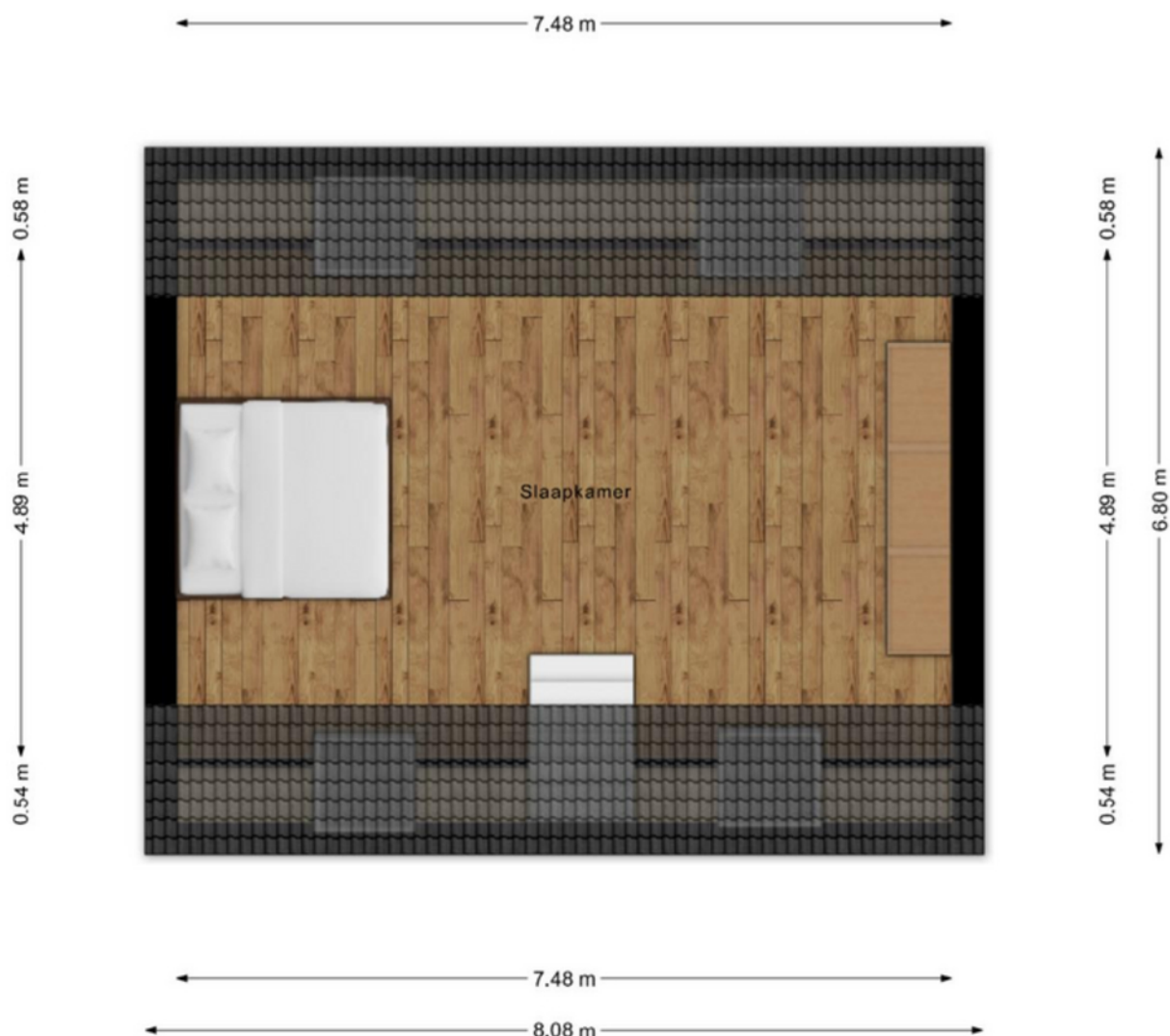
PLATTEGROND

Eerste verdieping



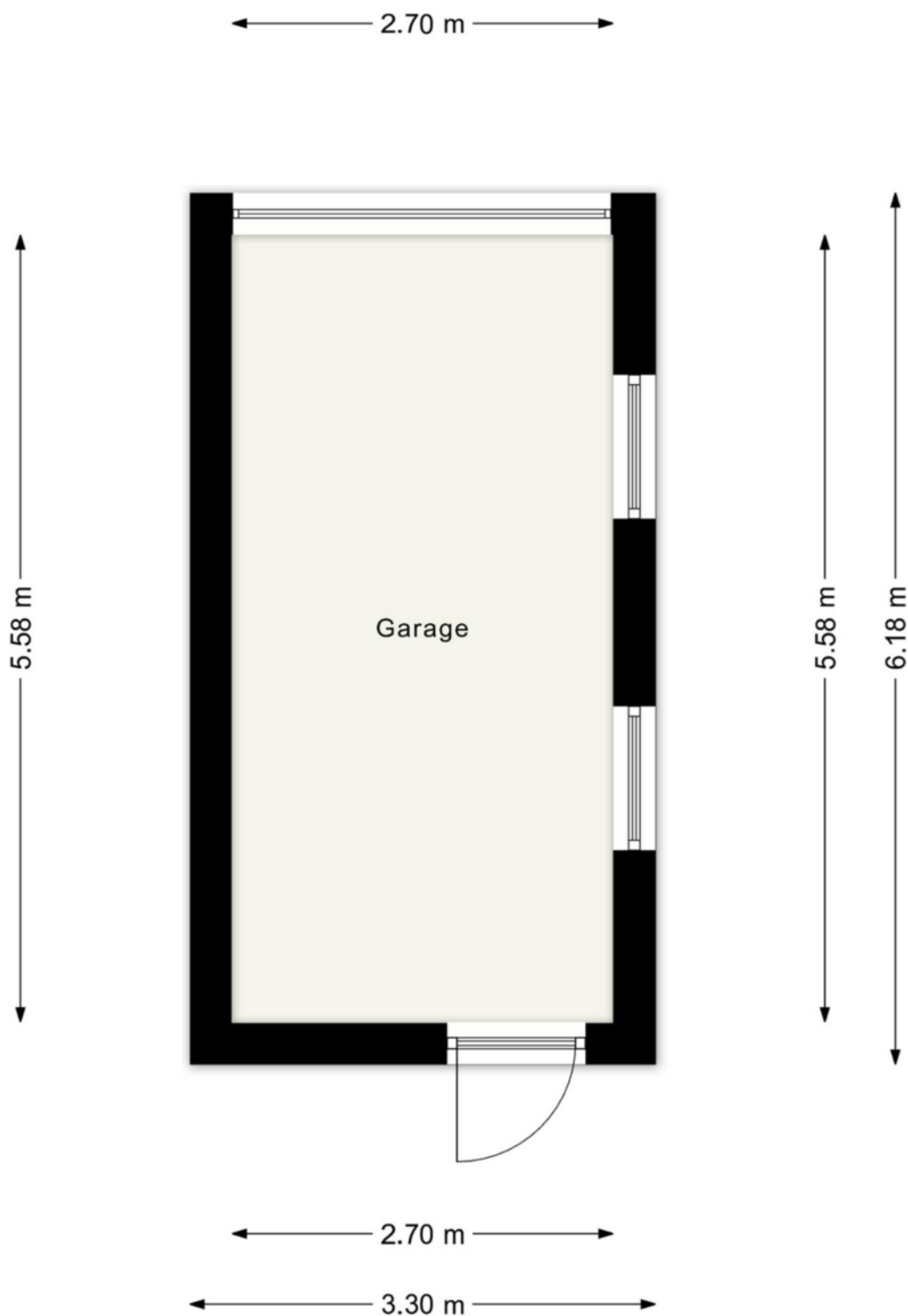
PLATTEGROND

Zolderverdieping



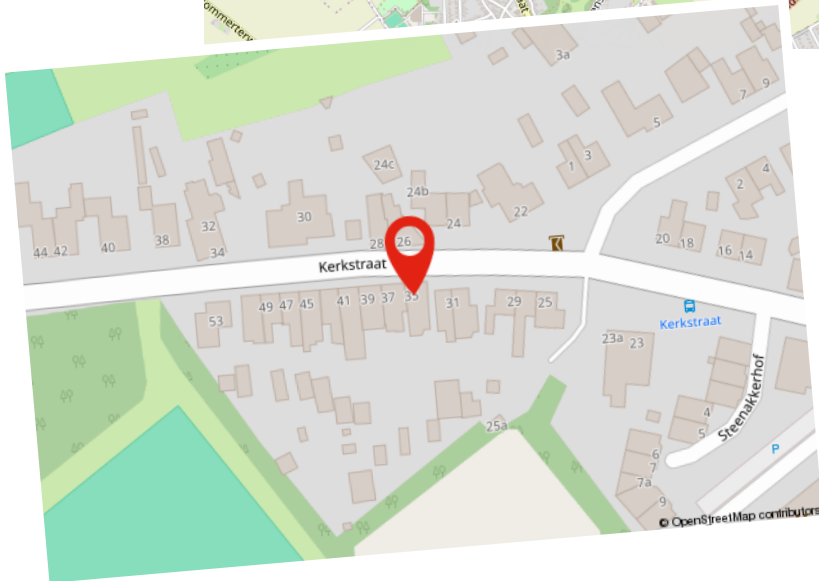
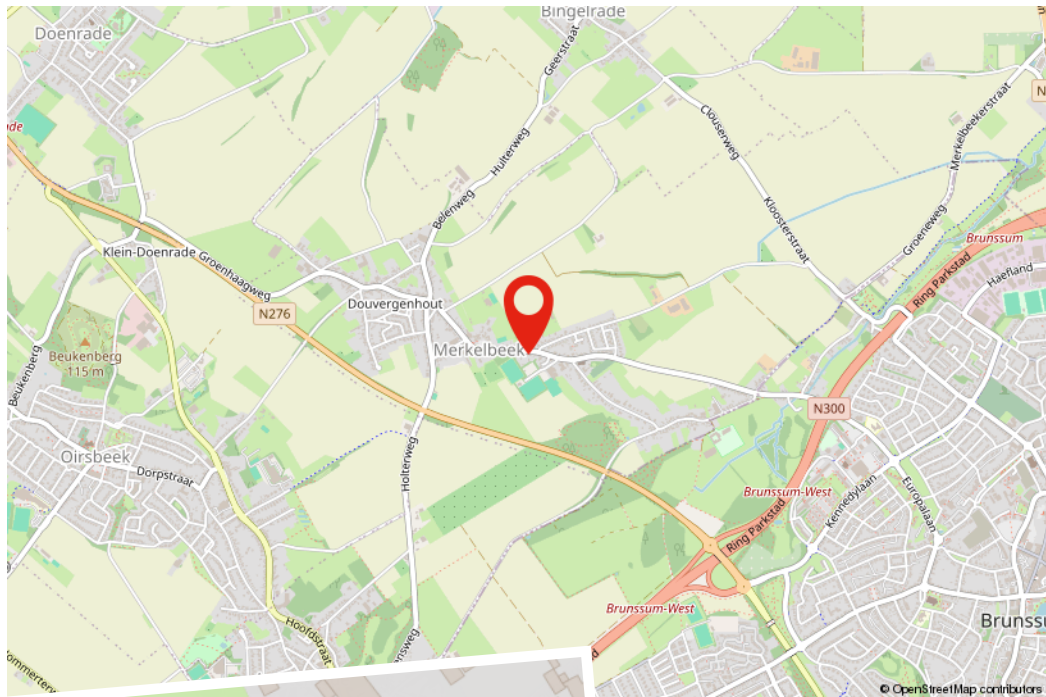
PLATTEGROND

Garage



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Merkelbeek Sectie C Perceel 582	kadaster 
---	---	---

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 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



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

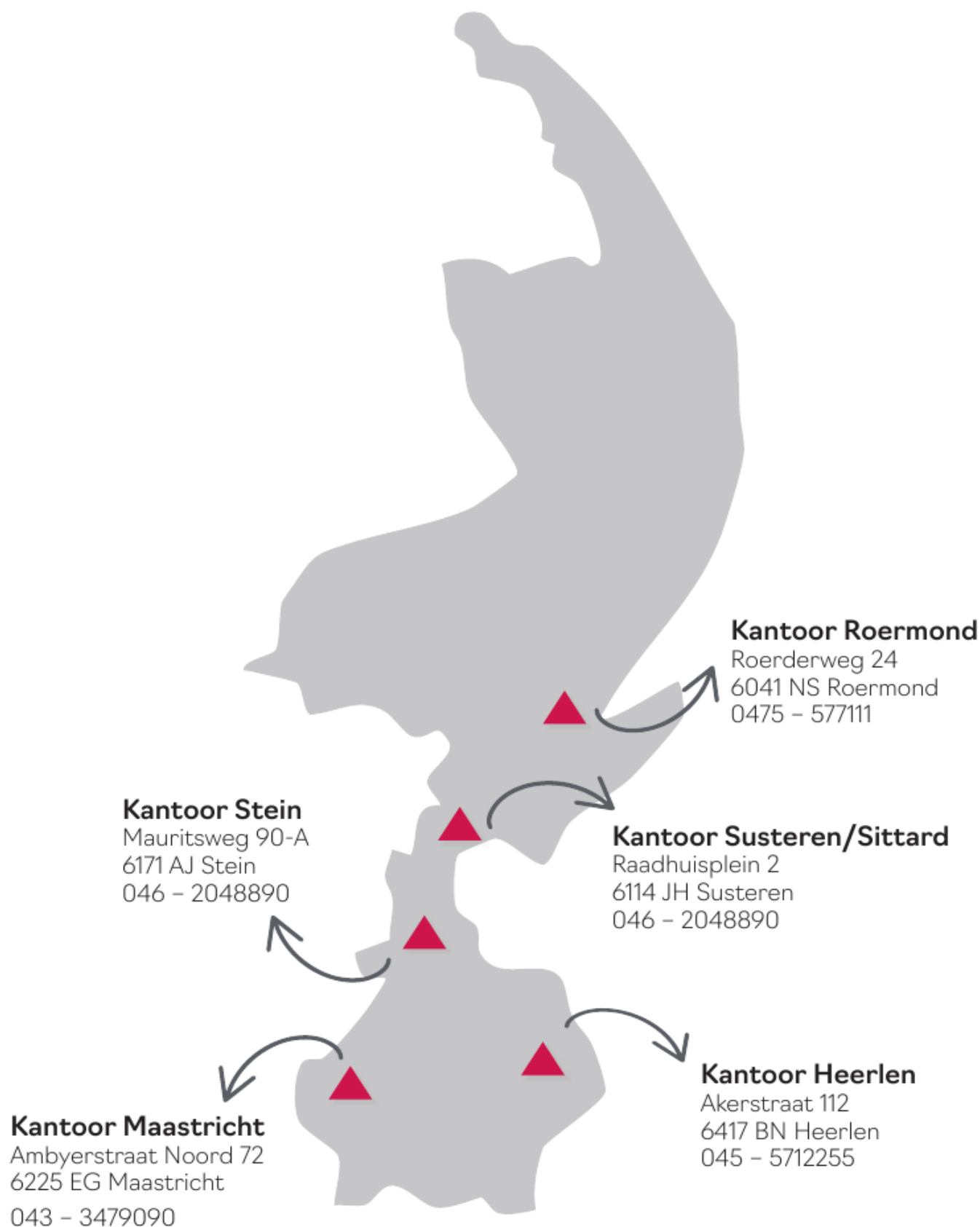
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



[illegible]

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255