

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Puth

Bovenste Puth 26

Vraagprijs € 749.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Stein
Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein

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

Huib Driessen

h.driessen@damen-og.nl
046 2048890
06-50515225



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 749.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1934
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas / HR++ glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1540 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	278 m ²
Inhoud	1800 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	130 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	45 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	9 (waarvan 7 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Tuin oppervlakte	1245 m ²
Oriëntering	Noordoosten
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	F
---------------	---

CV ketel

CV ketel (rechterwoning)	Nefit
Bouwjaar	2025
Eigendom	Huur
CV ketel (linkerwoning)	Nefit
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Bent u op zoek naar een boerderijwoning die ook nog dubbel bewoond kan worden? Dan is deze (voormalige) hoeve, gelegen op een perceel van 1540 m² wellicht iets voor u. De houten toegangspoort met achtergelegen (deels overdekte) binnenplaats scheidt de twee aanwezige woningen, waarvan de linker woning levensloopbestendig is en de rechter woning een ruime eengezinswoning. Het object heeft wel maar één huisnummer en is aangewezen als gemeentelijk monument. Heeft u interesse in deze boerderijwoning? Neem dan contact op voor het maken van een afspraak.

Indeling

Begane grond

Achter de toegangspoort gelegen sfeervolle binnenplaats met toegang tot de twee woningen, de multifunctionele ruimte en de achtertuin.

Rechterwoning:

Onderverdieping

Gewelfde kelder (ca. 15 m²) met een stahoogte van circa 1.82 meter.

Begane grond

Overdekte entree. Hal met meterkast (vernieuwde groepenkast 10 groepen en 3 aardlekschakelaars) meterkast en toilet met wandcloset en wastafeltje. Aan de voorzijde gelegen keuken (circa 16 m²) met aanrechtcombinatie voorzien van volgende apparatuur: fornuis met oven en gaskookplaat, koelkast, vaatwasser, spoelbak en afzuigkap.

Woonkamer met achtergelegen zitkamer (samen ca. 38.5 m²). Deze ruimte is voorzien van airconditioning.

De eetkamer biedt toegang tot de erachter gelegen bijkeuken/wasruimte (ca. 18m²).

Eerste verdieping

Ruime overloop met bergkast. Drie slaapkamers (resp. ca. 17.7m², 15.3m² en 8.8m²).

Licht betegelde badkamer (ca. 8.6m²) voorzien van ligbad, douche, wandcloset en wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare zolder. Deze ruimte heeft een nokhoogte van circa 1.93 meter.

Tevens is hier de opstelling van de cv-combiketel (merk Nefit, bouwjaar 2025, huur).

Linkerwoning:

Onderverdieping

Kelder (ca. 16.7 m²) met een hoogte van 1.90 meter.

Begane grond

Woonkamer met open keuken (samen ca. 32.2 m²) en muurkast en aanrechtcombinatie voorzien van de volgende apparatuur: gaskookplaat, koelkast, vaatwasser, combimagnetron, spoelbak en afzuigkap. Tussenhal.

Toilet met wandcloset en wastafeltje. Badkamer (ca. 4.8m²) met douche, badmeubel met wastafel en

witgoed aansluitingen. Slaapkamer (ca. 16.4m²). Achter deze slaapkamer is een tweede kamer (ca. 15.5 m²) met inbouwkast, geschikt als slaapkamer, hobbyruimte of kantoor.

Eerste verdieping

Overloop. Twee slaapkamers (resp. ca. 10.7m² en 6.7m²). Badkamer (ca. 7.4m²) met ligbad, wandcloset en badmeubel met wastafel. Via de badkamer is een extra kamer / multifunctionele ruimte bereikbaar met een vloeroppervlakte van ca. 19 m² en een nokhoogte van ca. 2.08 meter. In deze ruimte (gelegen boven de toegangspoort) bevindt zich tevens de cv-combiketel (merk Nefit, bouwjaar 2007, eigendom).

Achter de twee woningen en binnenplaats bevindt zich een multifunctionele ruimte van circa 58 m² met bar, aanrechtcombinatie, toilet en de toegang tot de kelder van de linker woning. Tevens is hier een ruime garage (ca. 29m²). De ruime, op het noordoosten georiënteerde achtertuin is met de auto bereikbaar van en naar de Geleenstraat. De achtertuin met drie bergingen is momenteel ingericht voor het houden van een paard aan huis.

Nadere bijzonderheden:

- Zeer karakteristieke boerderijwoning met een prachtige uitstraling;
- Daken van de twee woningen zijn in 2007 vernieuwd en geïsoleerd;
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele / HR++ beglazing;
- Ingericht voor separate dubbele bewoning; het zijn twee woningen (waarvan één levensloopbestendig), te bereiken via de centrale binnenplaats;
- Veel gebruiksmogelijkheden, ook vanwege de grote multifunctionele ruimte;
- Groot achter terrein, momenteel ingericht voor het houden van een paard aan huis;
- Woonoppervlakte 278 m² (rechter woning 156m², linker woning 122m²);
- Ruim perceel van 1540m² ;
- Ligging nabij het buitengebied in en rondom de Geleenbeek tussen Puth, Schinnen en Sweikhuizen;
- Aangewezen als gemeentelijk monument.

Omgeving

Puth (Limburgs: Pöt) is een kerkdorp in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg, dat behoort tot de gemeente Beekdaelen en dat oostelijk van Geleen ligt. Het dorp heeft (in 2021) 2.245 inwoners. Puth behoort van oudsher tot Schinnen en is pas sinds het begin van de 20e eeuw een volwaardig kerkdorp. Daarvoor bestond het uit een aantal onafhankelijke gehuchten, waaronder Onderste Puth, Bovenste Puth en 't Einde. Puth is gelegen op het Plateau van Doenrade, een glooiende laagvlakte in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Rond het dorp liggen een aantal hellingen, waaronder de Keldenaar, de Putherberg en de Zandberg. Ten zuidwesten van het dorp ligt het Stammenderveld. De omgeving is in trek bij fietsers en wandelaars vanwege de vele beklimmingen, glooiende landschappen en vergezichten. Het Pieterpad en het Pelgrimspad doen Puth aan. Direct ten zuidoosten van Puth vindt men de Putherberg. Puth kent de meest elementaire voorzieningen en daarnaast een goede basisschool, uitgestrekte wandelgebieden, een bruisend verenigingsleven. Tevens is het dorp centraal gelegen t.o.v. diverse verbindingswegen richting Eindhoven, Maastricht, Antwerpen (B) en Aken (D).

WONING

in beeld



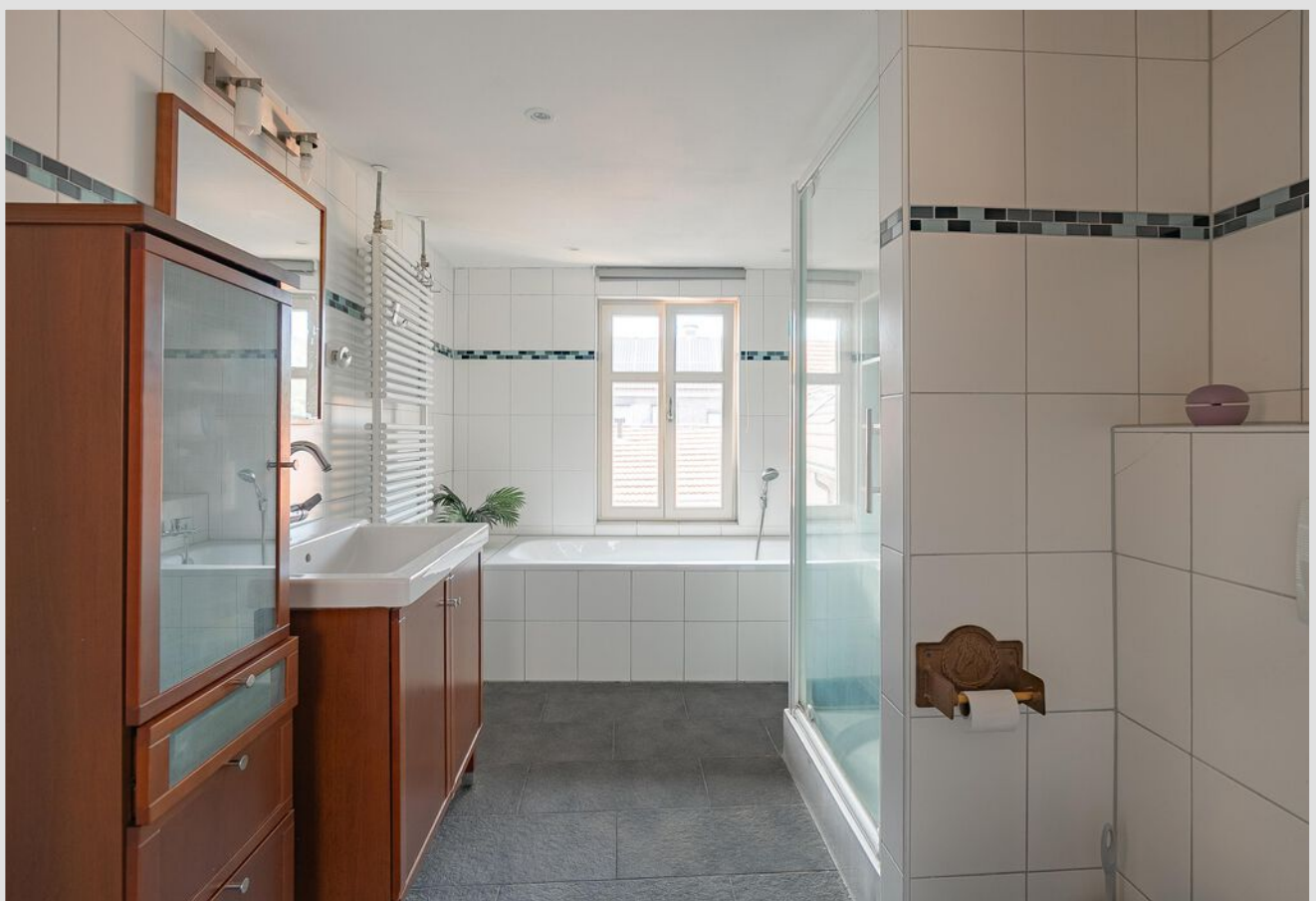














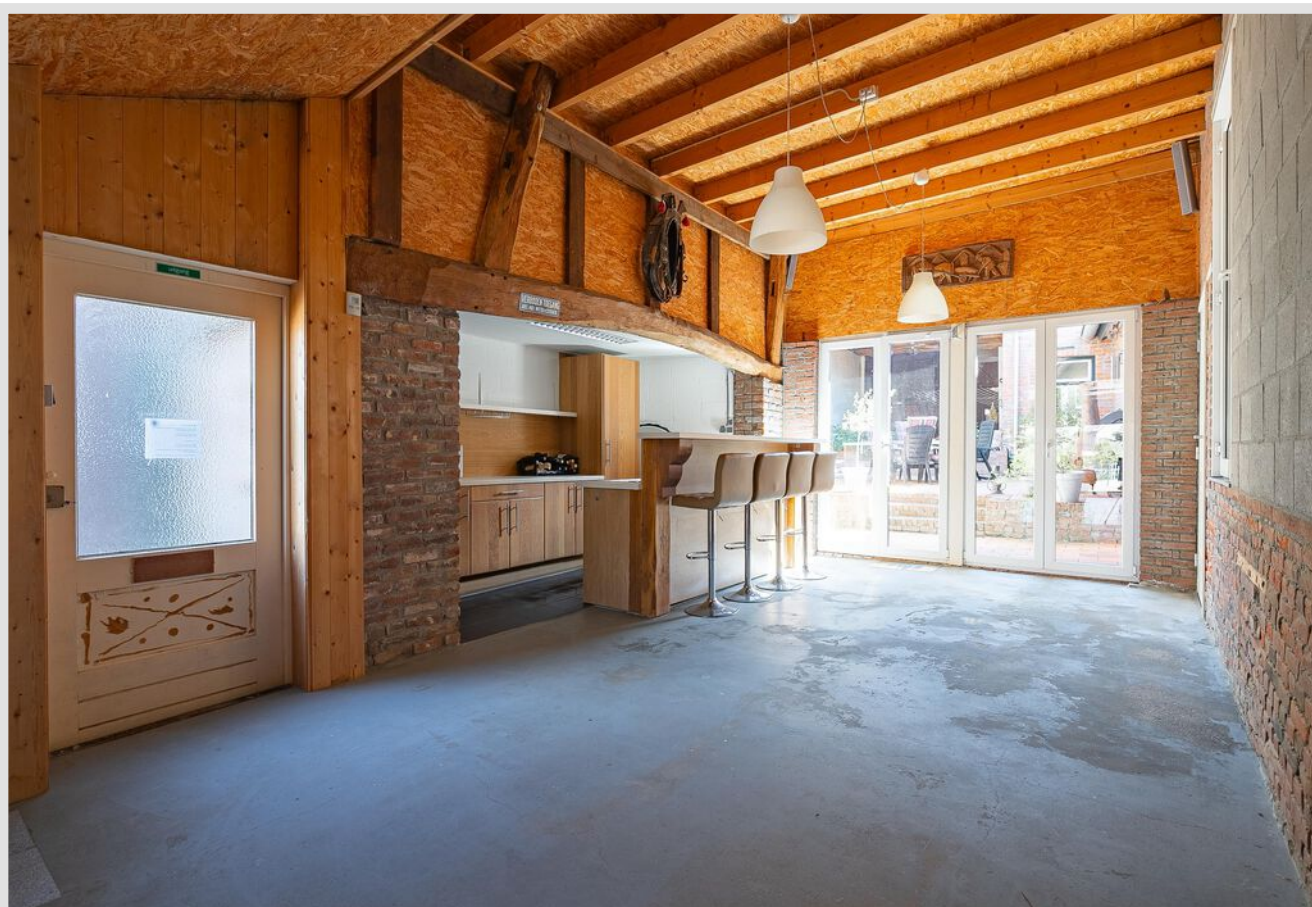






















PLATTEGROND

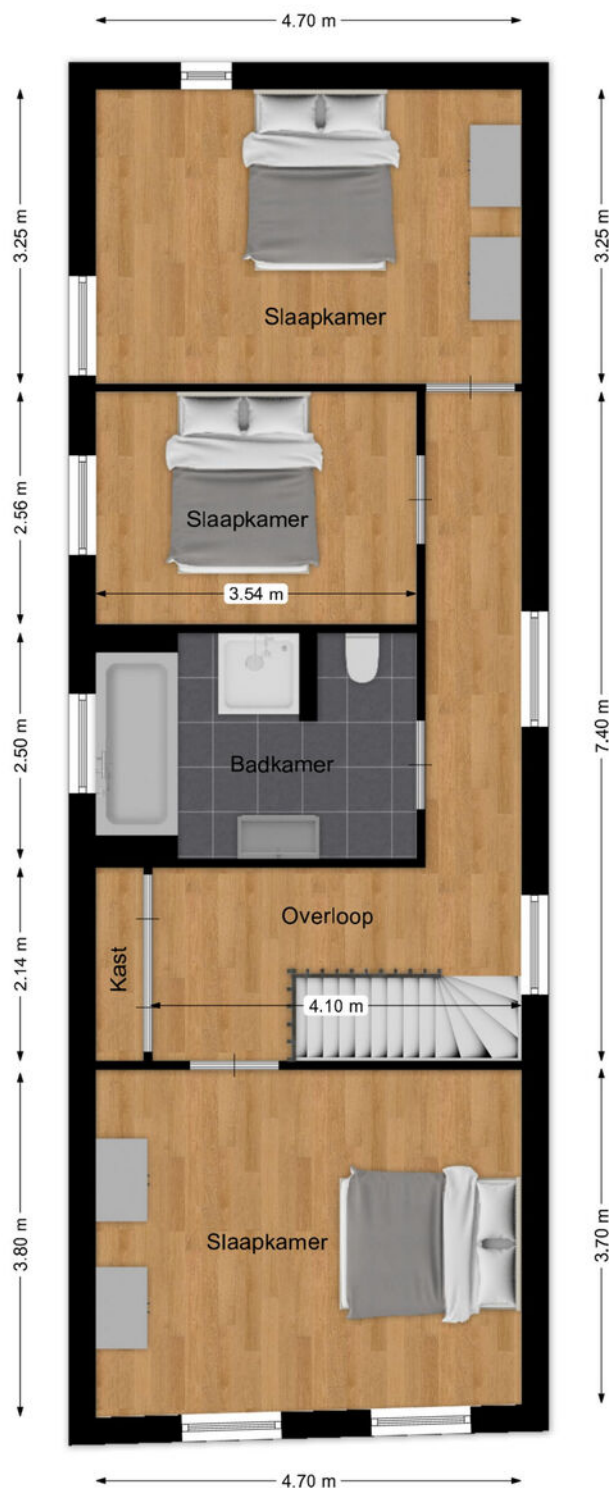
Begane grond



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

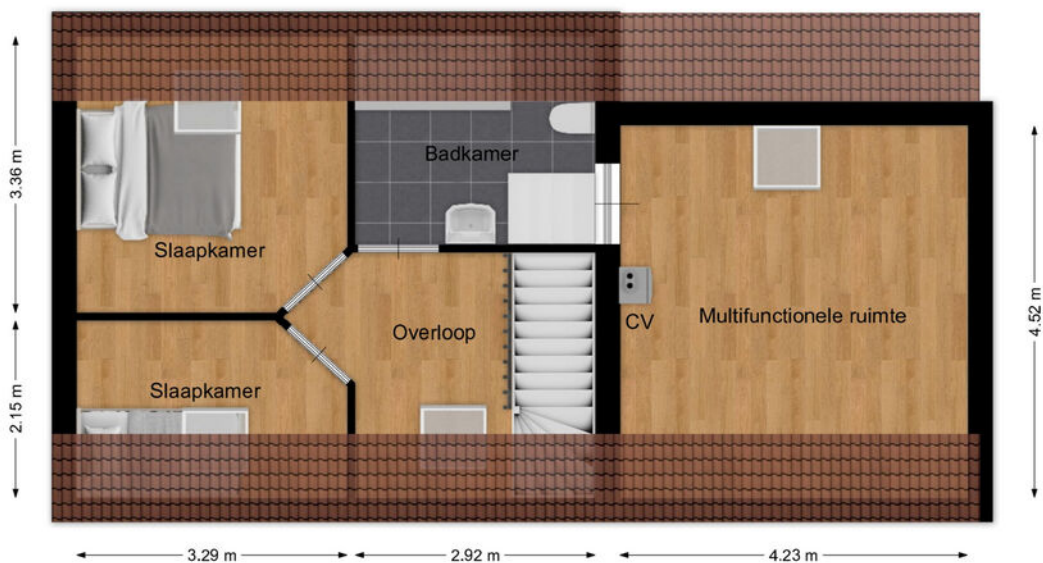
PLATTEGROND

Eerste verdieping rechterwoning



PLATTEGROND

Eerste verdieping linkerwoning



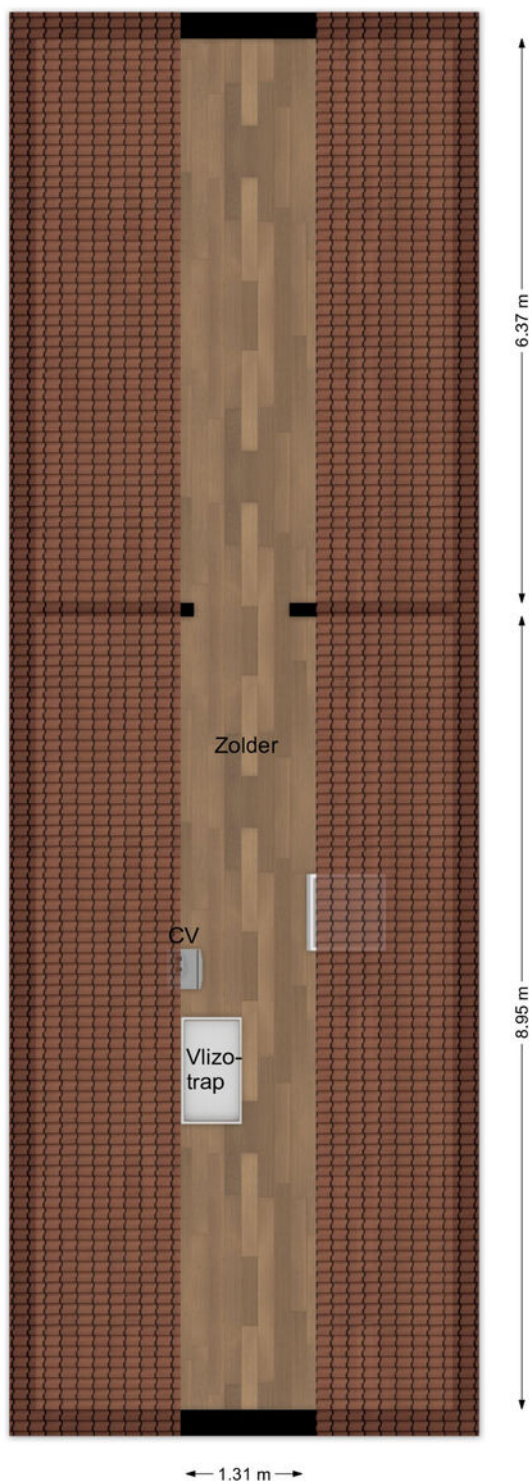
PLATTEGROND

Eerste verdieping



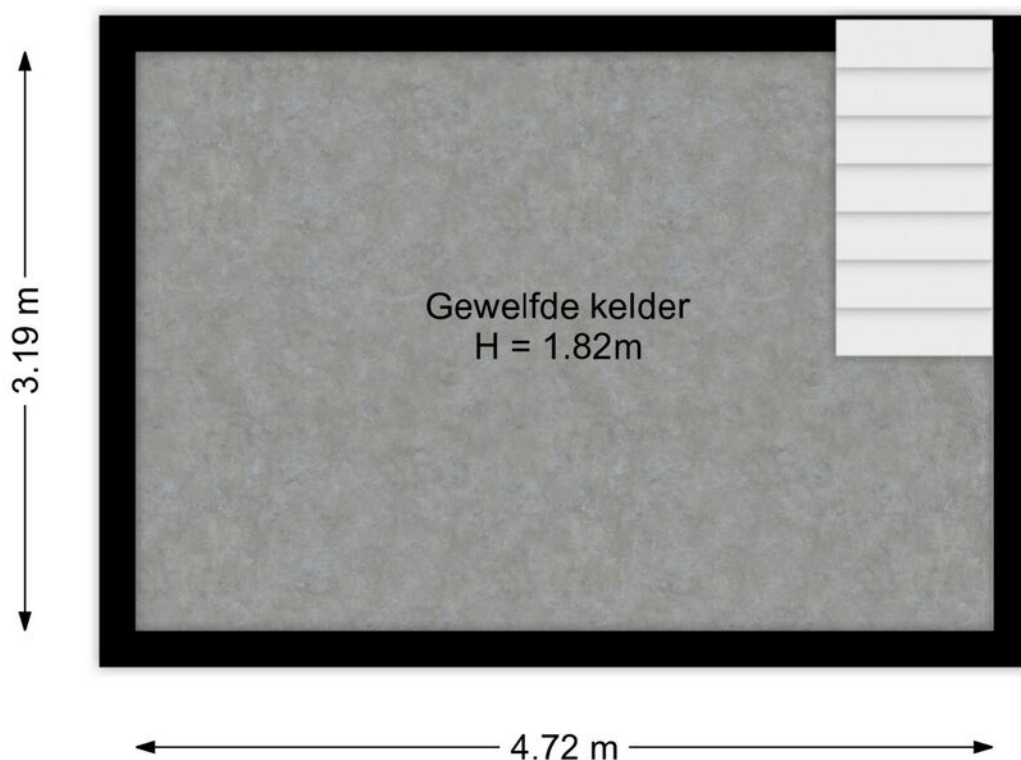
PLATTEGROND

Tweede verdieping rechterwoning



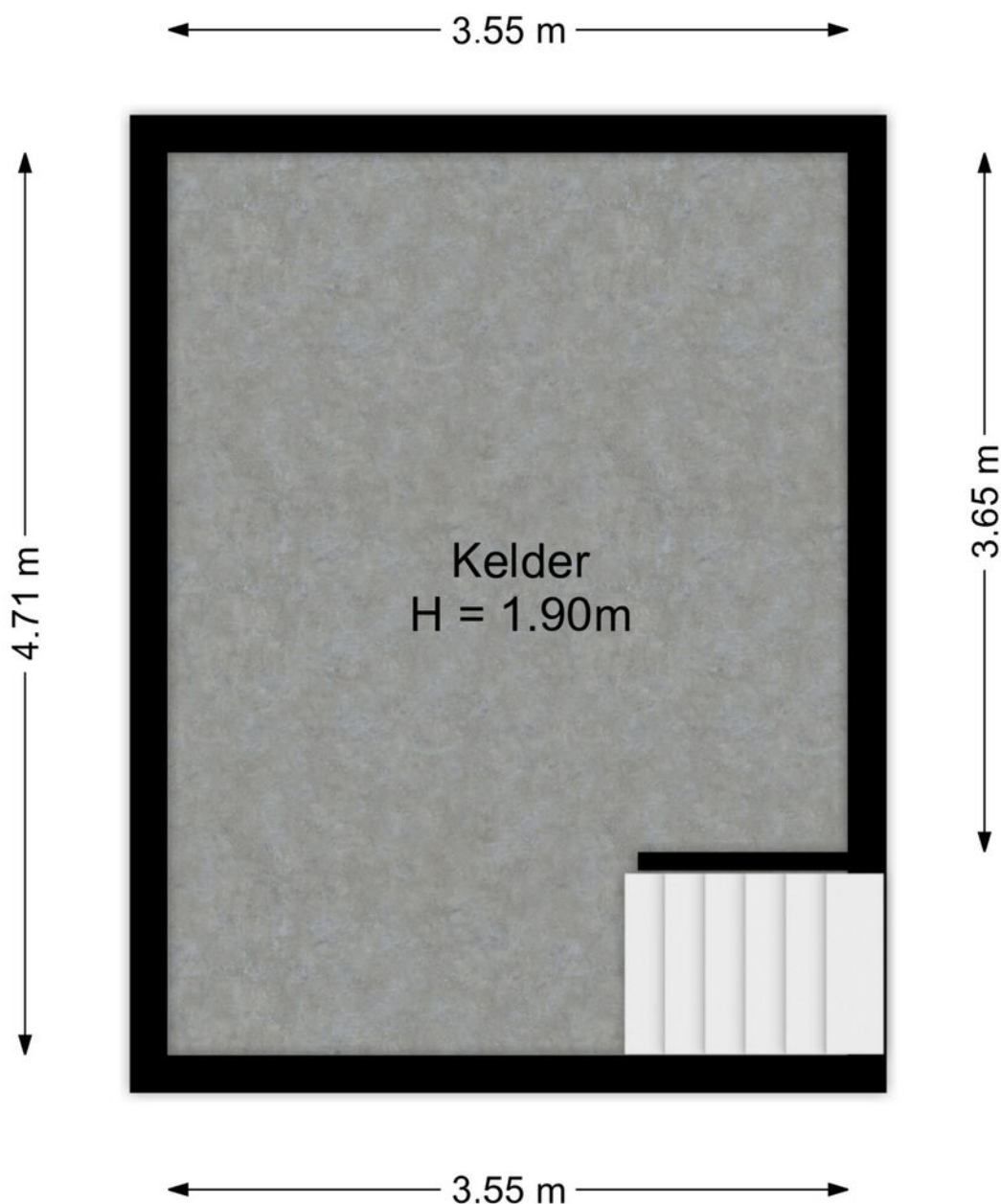
PLATTEGROND

Kelder rechterwoning



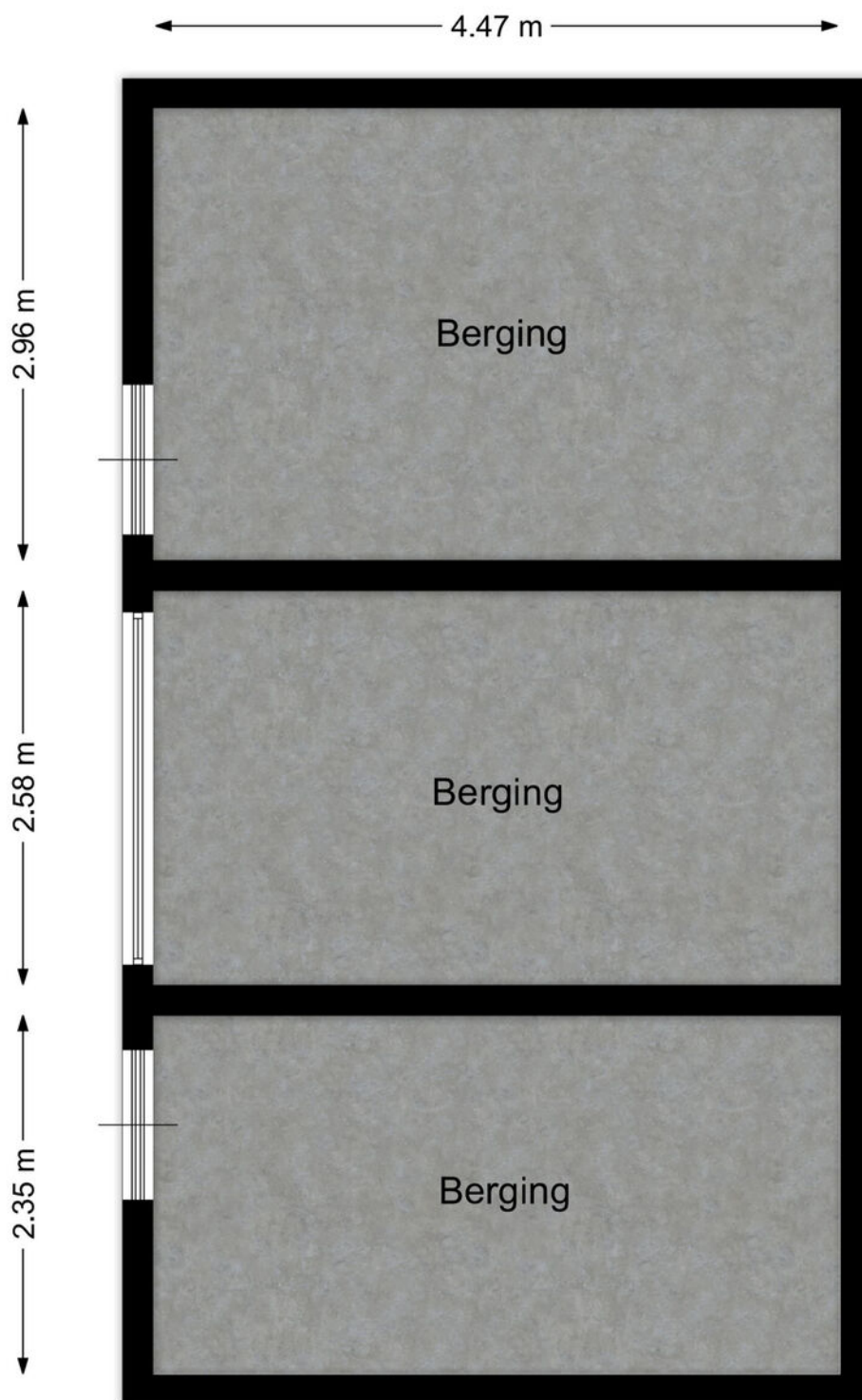
PLATTEGROND

Kelder linkerwoning



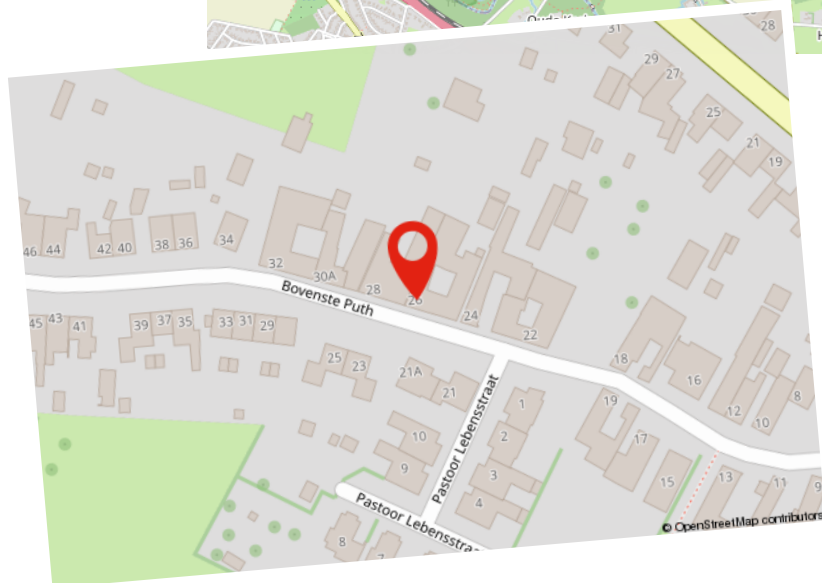
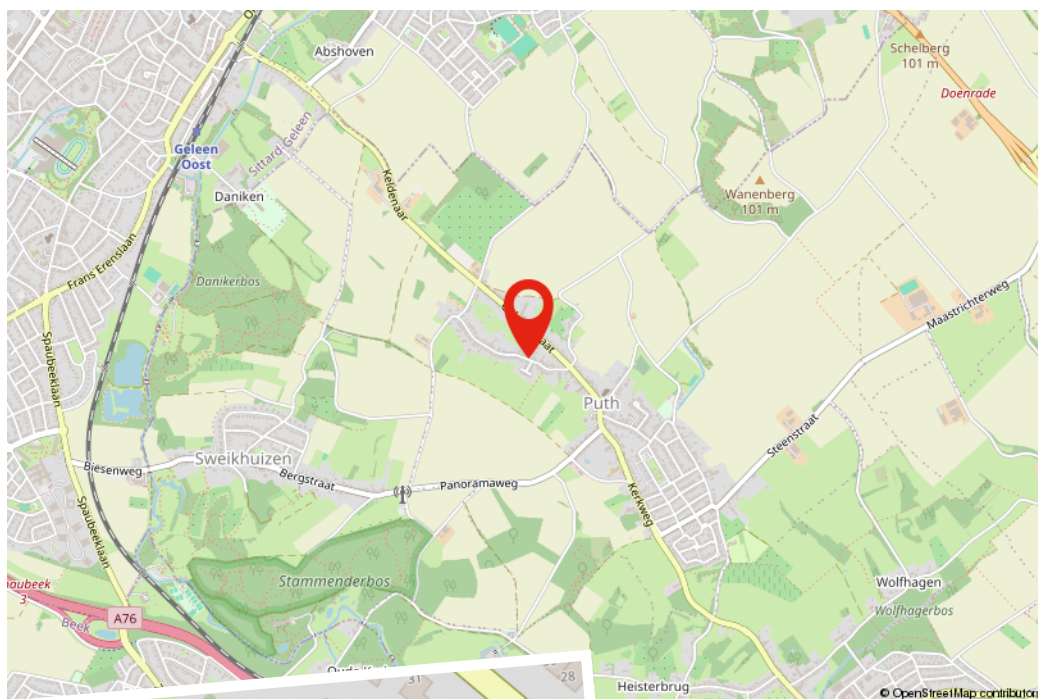
PLATTEGROND

Bergingen



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



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

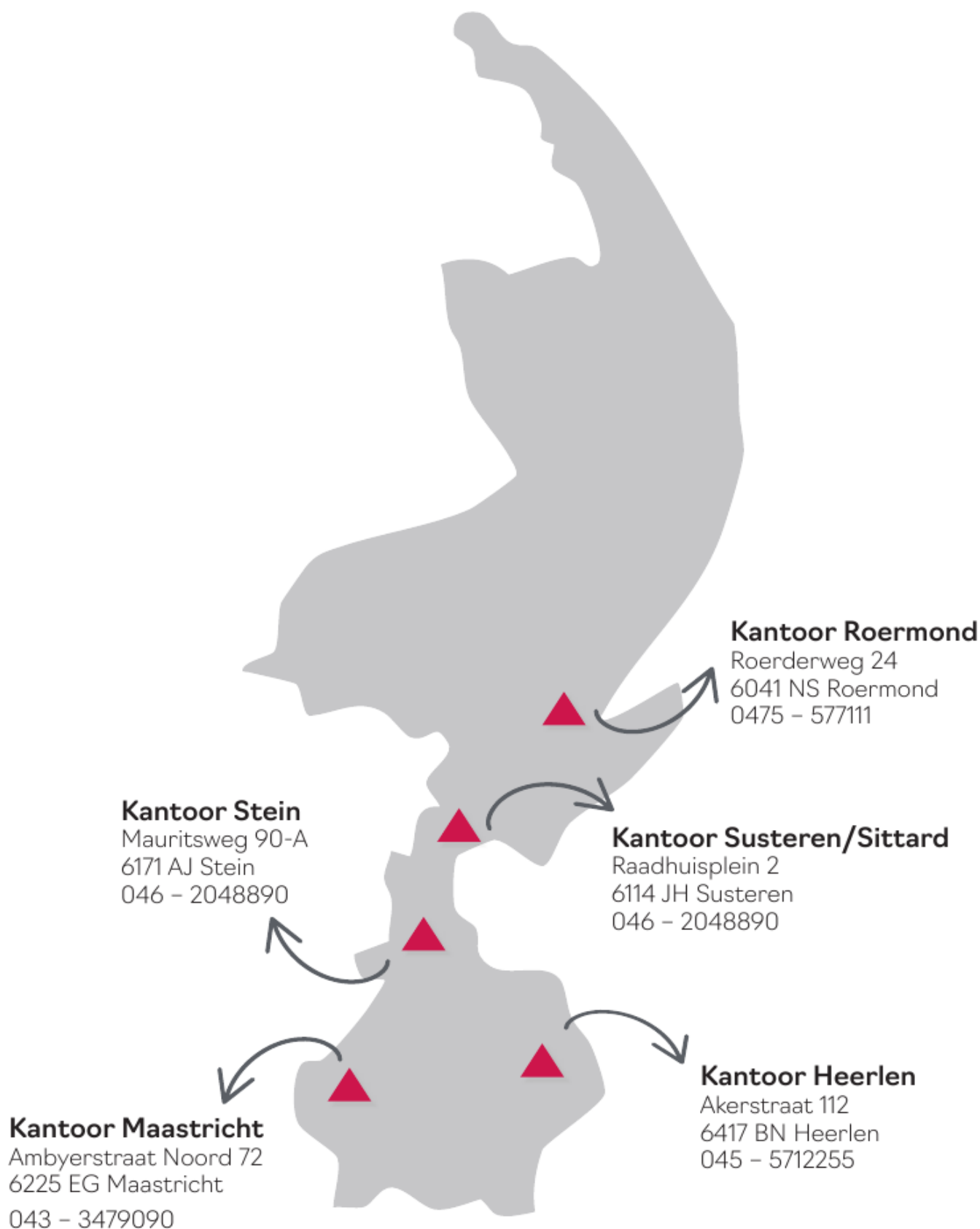
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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