WWW.DAMEN-OG.NL

# Welkom

*kijk binnen!*

*te koop*

**Heel**

Heideweg 2

**Vraagprijs € 685.000 k.k.**

DAMEN

**Kantoor Roermond**
Roerderweg 24
6041 NS Roermond

0475 577111
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!

DAMEN

# 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
*Luc Sonntag*

l.sonntag@damen-og.nl
0475-577111
06 31795797

# FACTS & FIGURES

| | |
|---|---|
| **Overdracht** | |
| Vraagprijs | € 685.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |
| | |
| **Bouw** | |
| Type object | Vrijstaande woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1973 |
| | |
| **Oppervlaktes en inhoud** | |
| Perceeloppervlakte | 1360 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 174 m² |
| Inhoud | 748 m³ |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 71 m² |
| Oppervlakte externe bergruimte | - |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 23 m² |
| | |
| **Indeling** | |
| Aantal bouwlagen | 4 |
| Aantal kamers | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| | |
| **Locatie** | |
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving |
| | |
| **Tuin** | |
| Type | Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom |
| Hoofdtuin | Achtertuin |
| Tuin oppervlakte | 1245 m² |
| Oriëntering | Zuid |
| Heeft een achterom | Ja |
| | |
| **Energieverbruik** | |
| Energielabel | E |
| | |
| **CV ketel** | |
| CV ketel | Intergas 2022 |
| Bouwjaar | 2022 |
| Eigendom | Eigendom |
| | |
| **Uitrusting** | |
| Warm water | C.v.-ketel |
| Verwarmingssysteem | C.v.-ketel, hete lucht verwarming |
| Heeft schuur/berging | Inpandig |
| | |
| **Kadastrale gegevens** | |
| Eigendom | Volle eigendom |

# OMSCHRIJVING
*van de woning*

Verscholen tussen het groen en gelegen op een fijne, rustige locatie aan de rand van Heel ligt dit ruime, vrijstaande landhuis met parkachtige, verrassende tuin. Door de vrije ligging rondom en het vrije uitzicht, kijk je heerlijk uit over groen. Het uitzicht verveelt hier nóóit! Privacy, degelijkheid en een fijn woonklimaat zijn kenmerken die deze woning het beste omschrijven. Dit aangevuld met een royale woonruimte en een riant perceel van 1360 m2, maakt dat deze woning garant staat voor jarenlang woonplezier.

De woning is gebouwd in 1973 en heeft een uitstekende basis met een fijne indeling en ruime kamers, waar je met gemak je eigen stempel op kunt drukken. Met een woonoppervlakte van circa 174 m2 zijn er mogelijkheden genoeg.

De ligging is ideaal, aan de rand van Heel, met in de directe nabijheid groen en natuur van Langven, De Lange Vlieter en Beegderheide met diverse wandel- en fietsroutes. Maar ook alle voorzieningen zijn nabij gelegen zoals onder andere de basisschool, de supermarkt en de huisarts.

Indeling

Kelder
Vanuit de hal is de praktische kelder (circa 11 m2) toegankelijk. Deze is zeer geschikt voor opslag van voorraad en heeft een stahoogte van circa 2 meter. Mogelijkheid tot plaatsen wijnrek, maken van wijnkelder. Vanuit hier is er ook toegang tot de kruipruimte.

Begane grond
Ruime ontvangsthal via een overdekte entree. De hal is voorzien van een tegelvloer, trapopgang, meterkast en toegang tot de keuken, woonkamer, kelder en toilet. Royale toiletruimte, geheel betegeld met toilet en fonteintje. Sfeervolle woonkamer (circa 36 m2) voorzien van een parketvloer, haardpartij en verschillende raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en mooi contact naar buiten toe. Aan de achterzijde is er toegang tot een overdekt terras in de achtertuin. Ruime gesloten leefkeuken (circa 19 m2) voorzien van een tegelvloer met een keuken in hoekopstelling en de navolgende installaties: spoelbak, elektrische kookplaat, vaatwasser, koelkast en diverse opbergkastjes en lades. Er is tevens een praktische muurkast aanwezig. Middels openslaande tuindeuren is er toegang tot de achtertuin. Hierdoor profiteer je ook vanuit de keuken van prachtig uitzicht over de achtertuin. Praktische bijkeuken (circa 7 m2) voorzien van aansluitpunten van het witgoed, wastafel en een separate kastruimte met installatie van de cv-ketel (eigendom, Intergas, 2022) en installatie ten behoeve van heteluchtverwarming. Inpandig bereikbare garage (circa 23 m2) met elektrische kantelpoort aan de voorzijde en een luikje die toegang geeft tot een vliering.

Eerste verdieping
Ruime overloop (circa 17 m2) die toegang geeft tot de slaapkamers en de badkamer. Doordat de overloop zo ruim is, geeft dit de mogelijkheid om bijvoorbeeld een extra thuiswerkplek te realiseren. Er zijn in totaal drie ruime slaapkamers van circa 20 m2, 15 m2 en 15 m2. Er is een vierde (slaap)kamer (circa 10 m2) die mogelijkheden geeft tot het gebruiken als slaapkamer, het realiseren van bijvoorbeeld een tweede badkamer of ideaal is als hobbyruimte of thuiswerkplek. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een eigen opbergkast in de schuinte. De grootste slaapkamer heeft beschikking over een eigen balkon en geeft tevens toegang tot een eigen walk-in closet en tot de ensuite badkamer. Deze badkamer is tevens vanuit de overloop toegankelijk. De badkamer is betegeld en voorzien van een douche, ligbad, vaste wastafel en toilet.

Zolder
Middels vlizotrap is er toegang tot een ruime zolder met tal van mogelijkheden. Door de hoogte van de nok, maar ook de ruimte die aanwezig is op de overloop van de eerste verdieping, zijn er mogelijkheden om een vaste trap te realiseren. Werk de zolder af en plaats dakramen en voeg twee mooie slaapkamers (van respectievelijk circa 11 m2 en 14 m2) toe aan het woongenot.

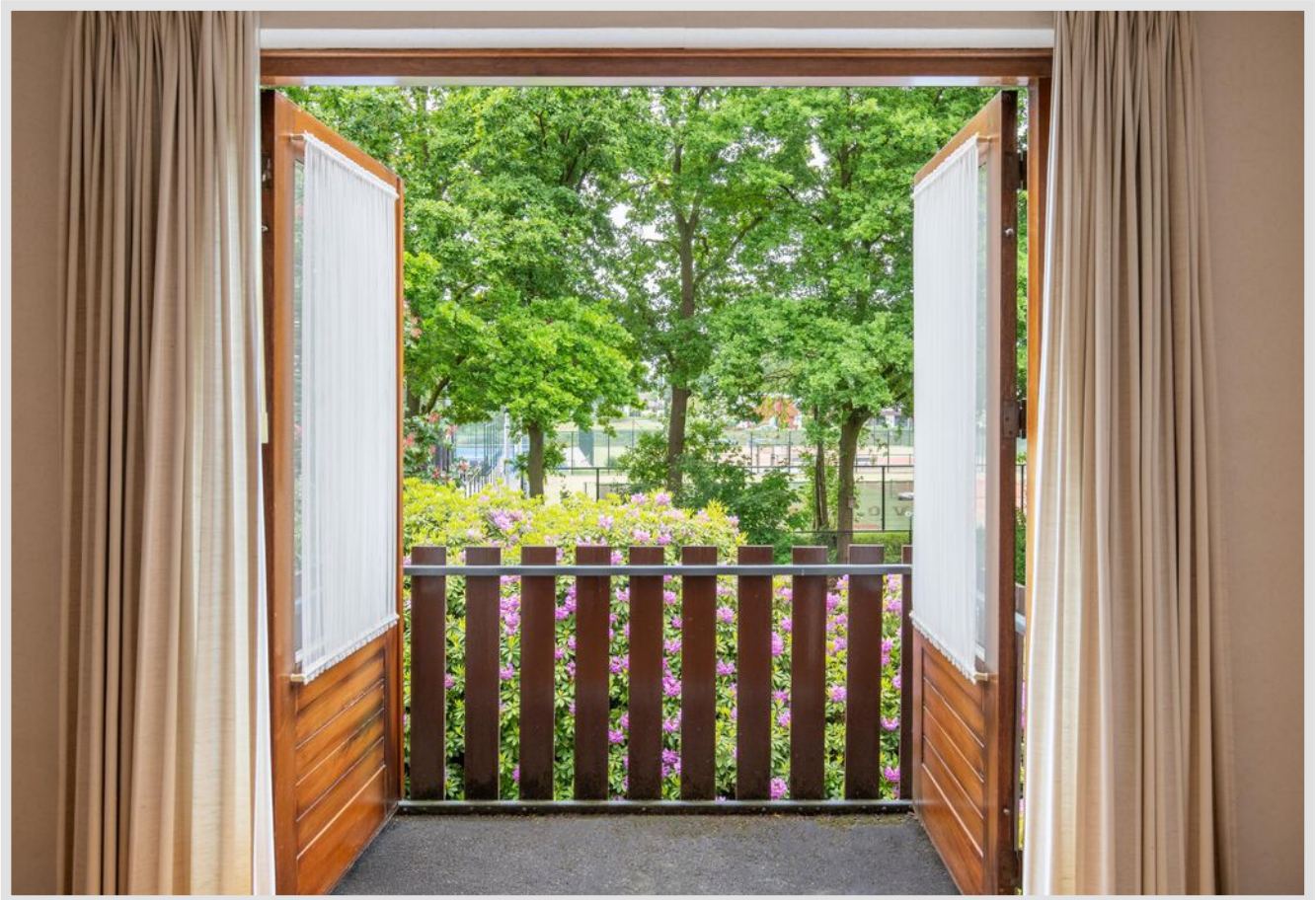
Tuin
In de tuin is het pas écht heerlijk vertoeven. Hier waan je je midden in de natuur met een overvloed van groen, door de parkachtige inrichting. De tuin ligt geheel rondom en biedt veel privacy zodat je echt van een vrijstaande ligging kunt genieten. De tuin is voorzien van een terrasoverkapping, gazon en diverse beplantingen en bomen. Aan de voorzijde van de woning heb je een fijne oprijlaan en oprit, alwaar plek is voor meerdere auto's.

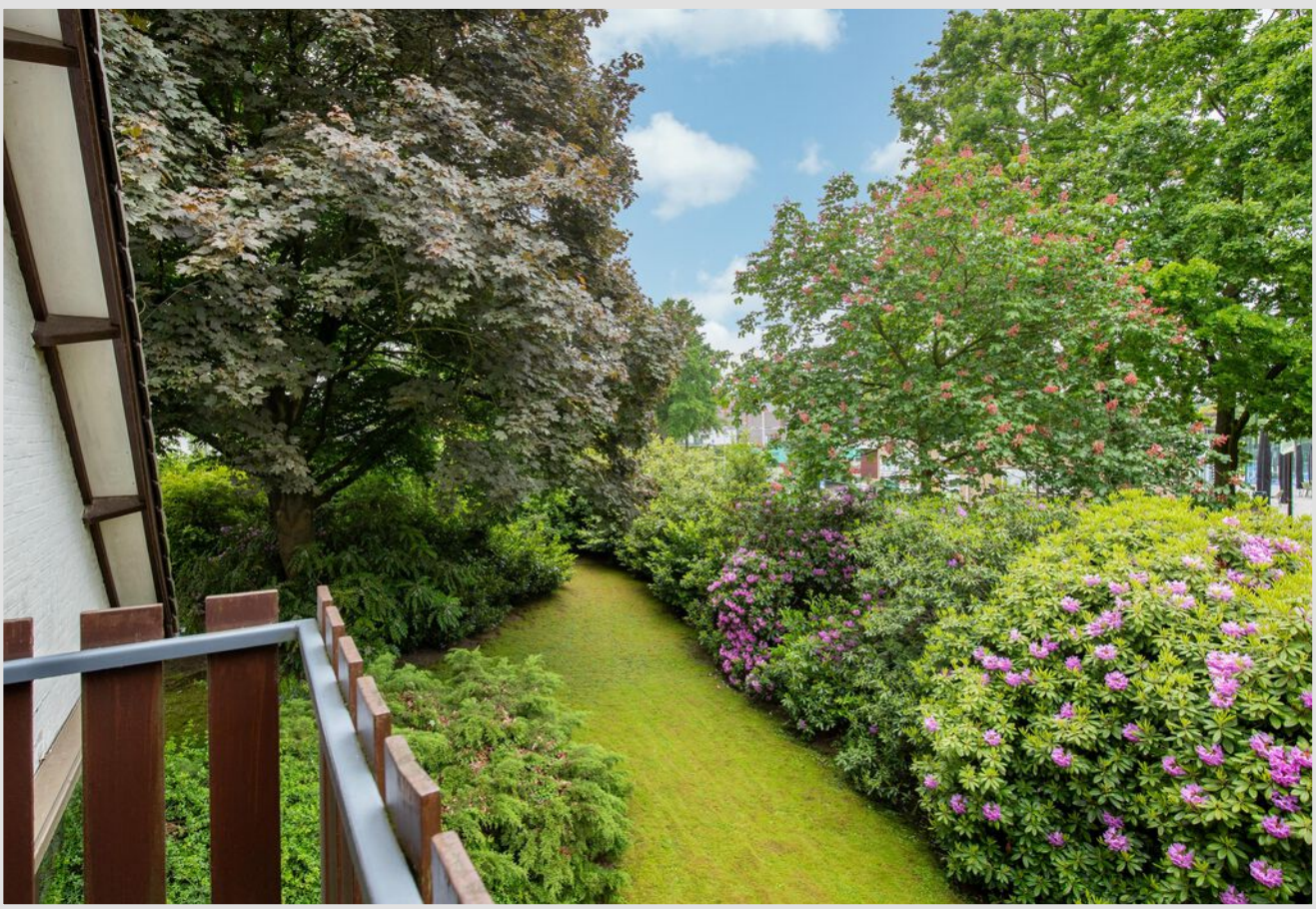
Algemeen
- Ruime, sfeervolle en vrijstaande woning op een riant perceel van 1360 m2;
- De woning beschikt over een praktische indeling en ruime kamers;
- Fijne vrije ligging en verscholen in het groen zorgen voor optimale privacy;
- Er is een perfecte basis om de woning naar eigen wens in te richten;
- Mogelijkheid om extra slaapkamers toe te voegen op de zolder;
- Tuin met parkachtig gevoel;
- De woning is voorzien van een heteluchtverwarming;
- De cv-ketel is vernieuwd in 2022 (eigendom);
- De woning is (met uitzondering van de garage) geheel voorzien van een kruipruimte;
- Ideale ligging met diverse wandel- en fietsroutes in de buurt;
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik o.a. basisschool, supermarkt en huisarts;
- Goede bereikbaarheid door de ligging nabij diverse uitvalswegen;
- Koper dient ermee rekening te houden dat er een publiekrechtelijke beperking ligt in de achtertuin, voor meer informatie, neem contact op met de makelaar.

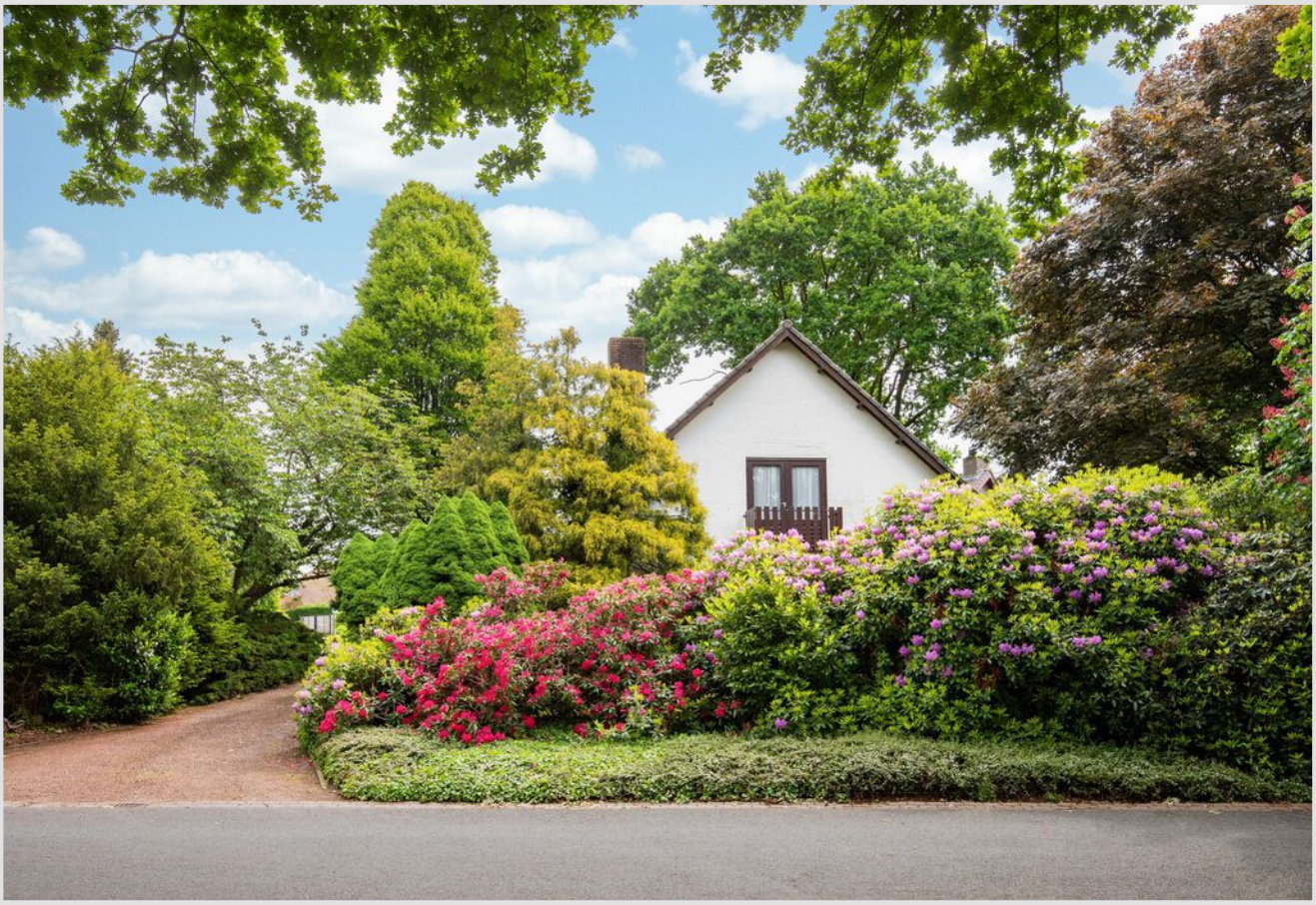
Omgeving
De woning ligt in een rustige straat in Heel, een dorp dat bekendstaat om zijn groene en waterrijke omgeving. De omgeving is een paradijs voor natuurliefhebbers. Je ontdekt hier moeiteloos de schoonheid van onder andere het Leudal en de Beegderheide. Bossen, heide en water wisselen elkaar af en maken elke wandeling of fietstocht bijzonder. Hou je van watersport? Dan zit je hier perfect. De Maas en de Maasplassen liggen vlakbij en bieden talloze mogelijkheden, van zeilen en kanoën tot zwemmen en ontspannen aan het water.
Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het dorp zelf en in de omliggende plaatsen. Grotere steden zoals Roermond en Weert zijn snel en eenvoudig bereikbaar, net als belangrijke uitvalswegen richting de rest van Limburg en daarbuiten.

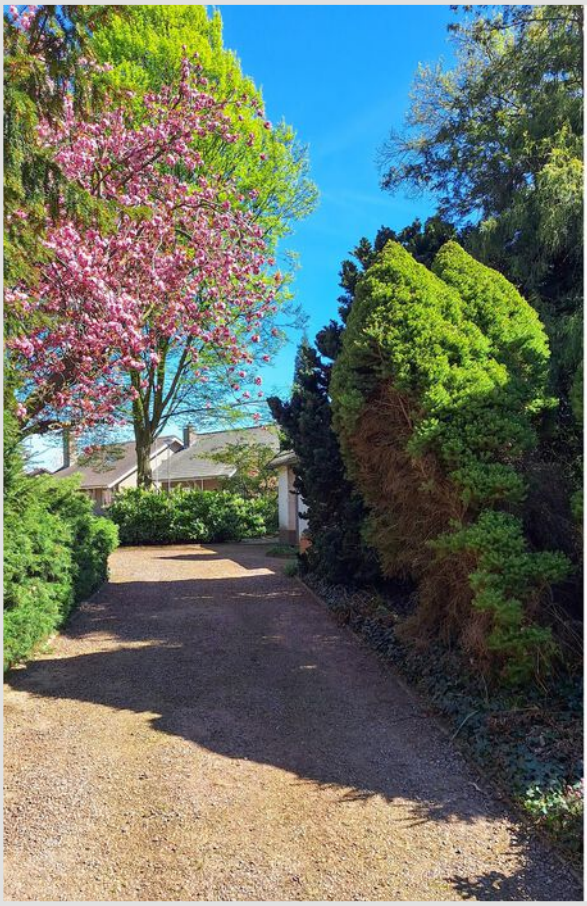
DAMEN

# WONING
*in beeld*









# PLATTEGROND

*Begane grond*

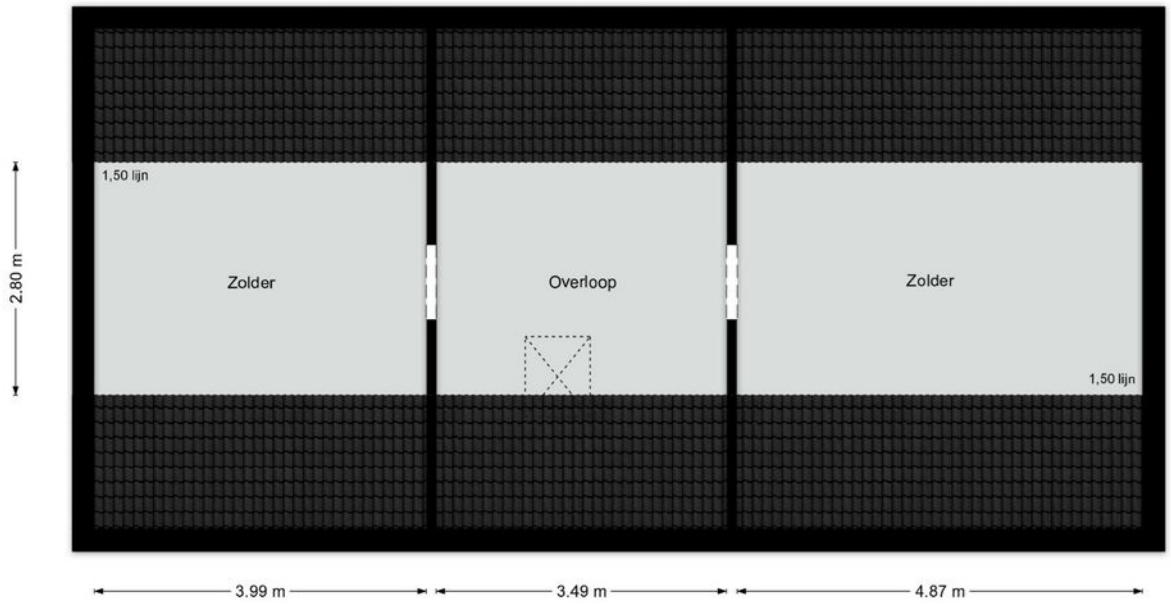
Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

DAMEN

# PLATTEGROND
*Eerste verdieping*

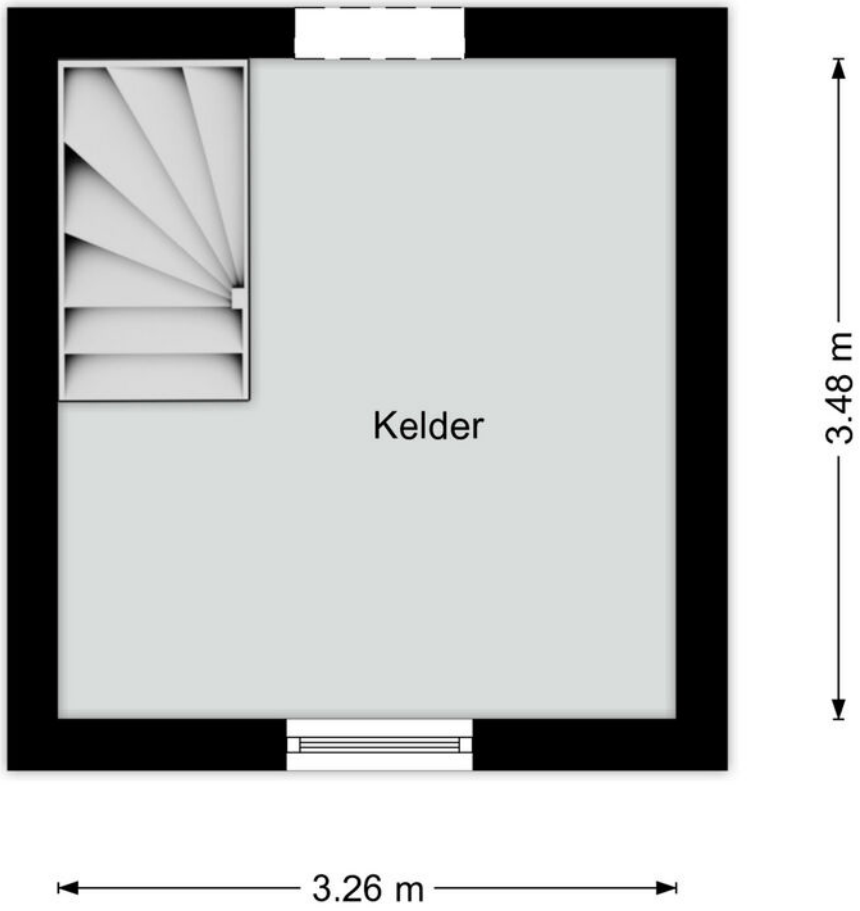
Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

# PLATTEGROND
*Zolder*




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

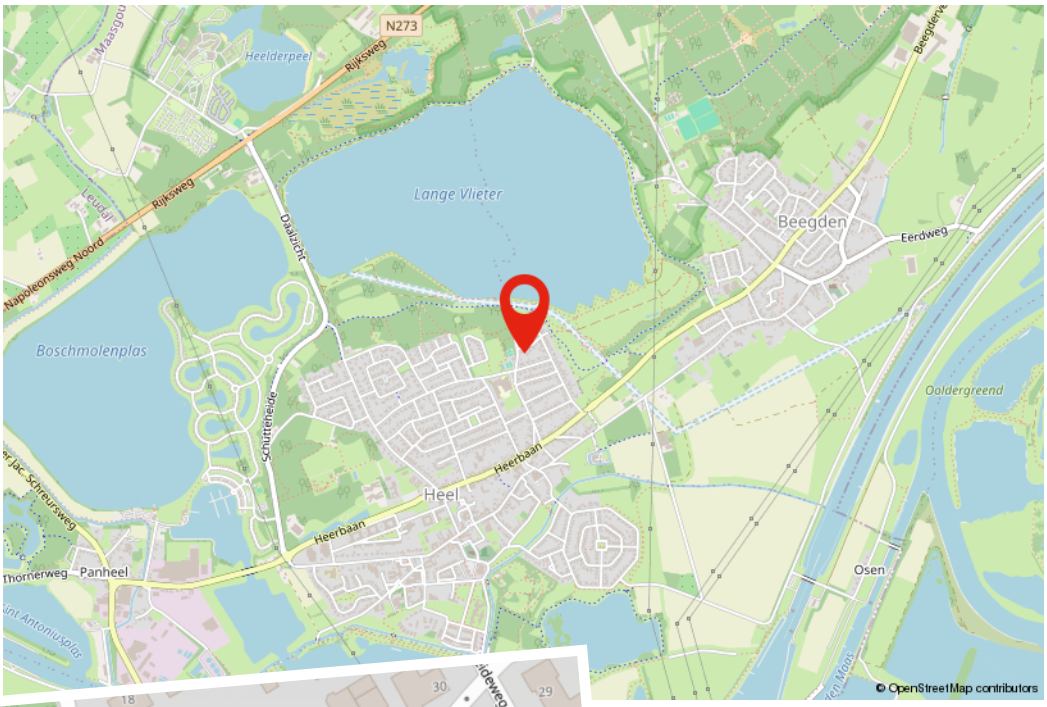
# PLATTEGROND
*Kelder*

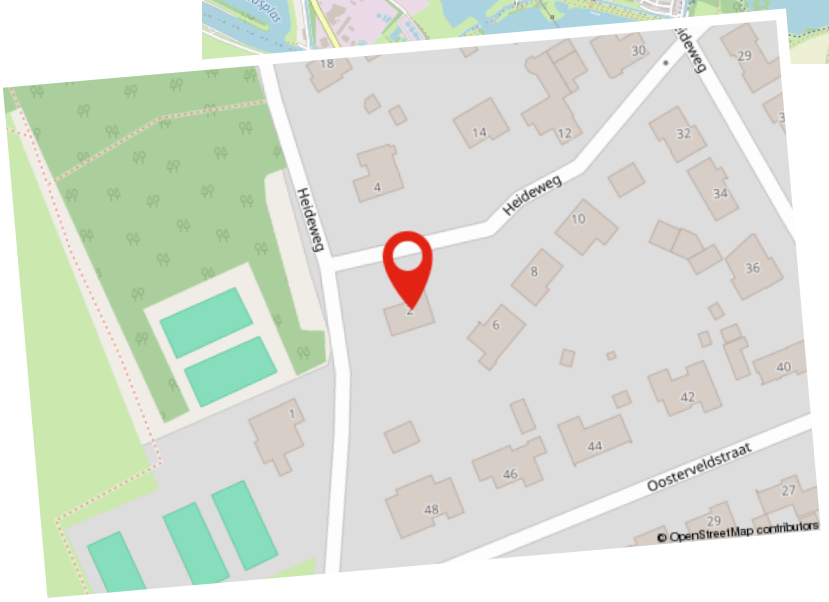



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heel en Panheel |
| Sectie | C |
| Perceel | 2886 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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 financiele 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 hypotheken 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 verkoop-resultaat
- **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 beroeps-aansprakelijkheid. 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 tegen over 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 kapers 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 bieders 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 opgaaf 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 clausule. (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.

*Interesse?*
*Neem contact op!*

DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111