WWW.DAMEN-OG.NL

Welkom

kijk binnen!

te koop

Meerssen

Lange Raarberg 12

Vraagprijs € 799.000 k.k.

DAMEN

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht

043 3479090
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
Kenneth Kruse

k.kruse@damen-og.nl
043-3479090
06 40869228

FACTS & FIGURES

Overdracht	
Vraagprijs	€ 799.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	1260 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	335 m²
Inhoud	1448 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	82 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	8 (waarvan 7 slaapkamers)
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	
Type	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	1110 m²
Heeft een achterom	Ja
Energieverbruik	
Energielabel	E
CV ketel	
CV ketel	Intergas kombi kompakt hre 36/48a 2025
Bouwjaar	2025
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	Gasboiler huur, elektrische boiler huur
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Volle eigendom

OMSCHRIJVING
van de woning

Gelegen op een rustige en groene locatie in Meerssen bevindt zich deze ruime woning aan de Lange Raarberg 12. Met een fraai, vrij uitzicht over het omliggende landschap en een royale opzet biedt deze woning een fijne combinatie van rust en ruimte.

De woning is gebouwd onder architectuur van de bekende Heerlense architect Frits Peutz, die onder andere het Glaspaleis in Heerlen ontwierp.

De woning beschikt over maar liefst 7 slaapkamers en 2 badkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor grotere gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt voor bijvoorbeeld werken aan huis. Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel groen en privacy, waar u op meerdere plekken kunt genieten van het buitenleven en het uitzicht.

INDELING

Souterrain/garage:
Het souterrain, bereikbaar via de keuken, is ingedeeld in vier ruimtes. Hier bevinden zich onder andere de inpandige garage, een provisieruimte en de stookruimte met opstelling van de cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE , 2025). Daarnaast is er nog een extra ruimte die naar wens te gebruiken is, bijvoorbeeld als hobby- of bergruimte.

Begane grond:
Ruime entree met garderobe en doorgang naar de hal, waar zich het trappenhuis en een toiletruimte bevinden. Vanuit de centrale hal is een aparte kamer van ca. 16 m² bereikbaar, ideaal als praktijk- of werkkamer.

Daarnaast biedt de hal toegang tot de woonkamer en de gesloten keuken. De royale woonkamer (ca. 58 m²) is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte, welke van elkaar gescheiden kunnen worden middels een harmonicadeur. Aan de achterzijde bevindt zich een aangebouwde serre met een dubbele schuifpui naar de achtertuin, waardoor er veel lichtinval is en een prettige verbinding met buiten ontstaat.

De naastgelegen, gesloten woonkeuken is ruim van opzet (ca. 24 m²) en voorzien van een L-vormige keukenopstelling. Deze is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, koelkast, diepvries, combi-oven, afzuigkap en spoelbak. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting, de opstelling van de boiler en een deur naar de zijtuin.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, een ruime overloop, een dressing en een badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 28 m², 17 m², 16 m² en 12 m².

De slaapkamer van ca. 17 m² aan de achterzijde biedt middels openslaande deuren toegang tot een ruim balkon van ca. 14 m². Ook de grootste slaapkamer heeft toegang tot dit balkon. De badkamer (ca. 10 m²) is zowel vanuit de grootste slaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar en is voorzien van een douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Zolder verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers van ca. 15 m², 14 m² en 13 m². Vanuit de overloop is tevens de tweede badkamer (ca. 3 m²) bereikbaar, voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische bergruimte, vanwaar tevens een vliering bereikbaar is voor extra opslagruimte.

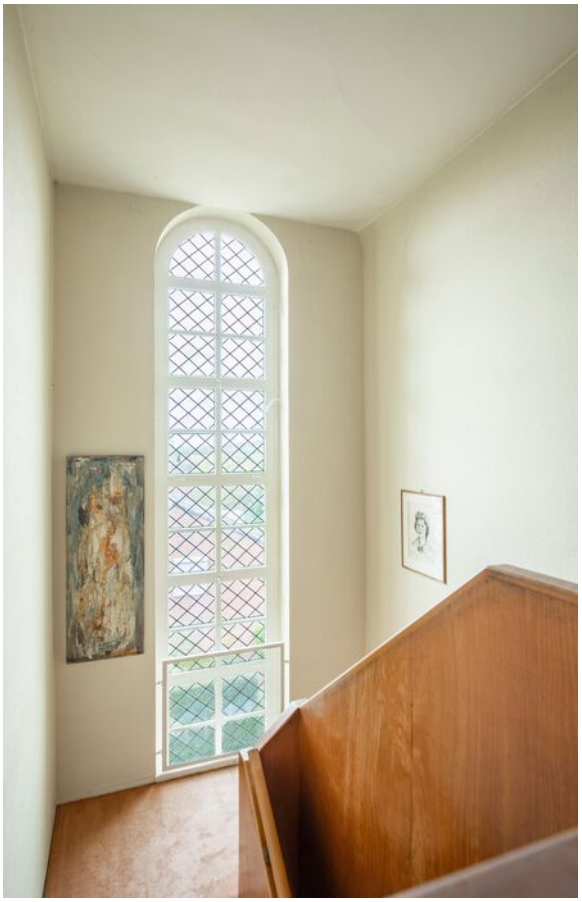
Tuin:
De woning beschikt over een ruime voortuin met oprit en een grote achtertuin. De tuin is bijzonder goed verzorgd en biedt optimale privacy. De op het zuidwesten gelegen achtertuin is ideaal gesitueerd ten opzichte van de zon

Bijzonderheden:
- Maar liefst 7 slaapkamers en 2 badkamers;
- Inpandige garage en souterrain met meerdere ruimtes;
- Ruime tuin rondom met veel privacy;
- Vrij uitzicht over het omliggende landschap;
- Royale woonkamer (ca. 58 m²) met serre;
- CV-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE, 2025 (eigendom);
- Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen en voorzieningen;
- Alle maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de realiteit.

Omgeving:
Meerssen ligt op slechts enkele kilometers van het centrum van Maastricht en heeft uitstekende verbindingen via de A2 en A79, met directe routes naar onder meer Eindhoven, Heerlen en Luik. Dankzij een eigen NS-station, goede busverbindingen en de nabijheid van Maastricht Aachen Airport is bereikbaarheid gegarandeerd. Met omliggende natuurgebieden zoals het Roekenbos en het Maas- en Geuldal, een compleet winkelaanbod en diverse onderwijsvoorzieningen, biedt Meerssen een bijzonder aangenaam woonklimaat en een solide investering voor de toekomst.

WONING
in beeld

12



L'ESPRIT

SAMSUNG

50

L'ESPRIT

SAMSUNG

DAMEN

PLATTEGROND

begane grond

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

PLATTEGROND

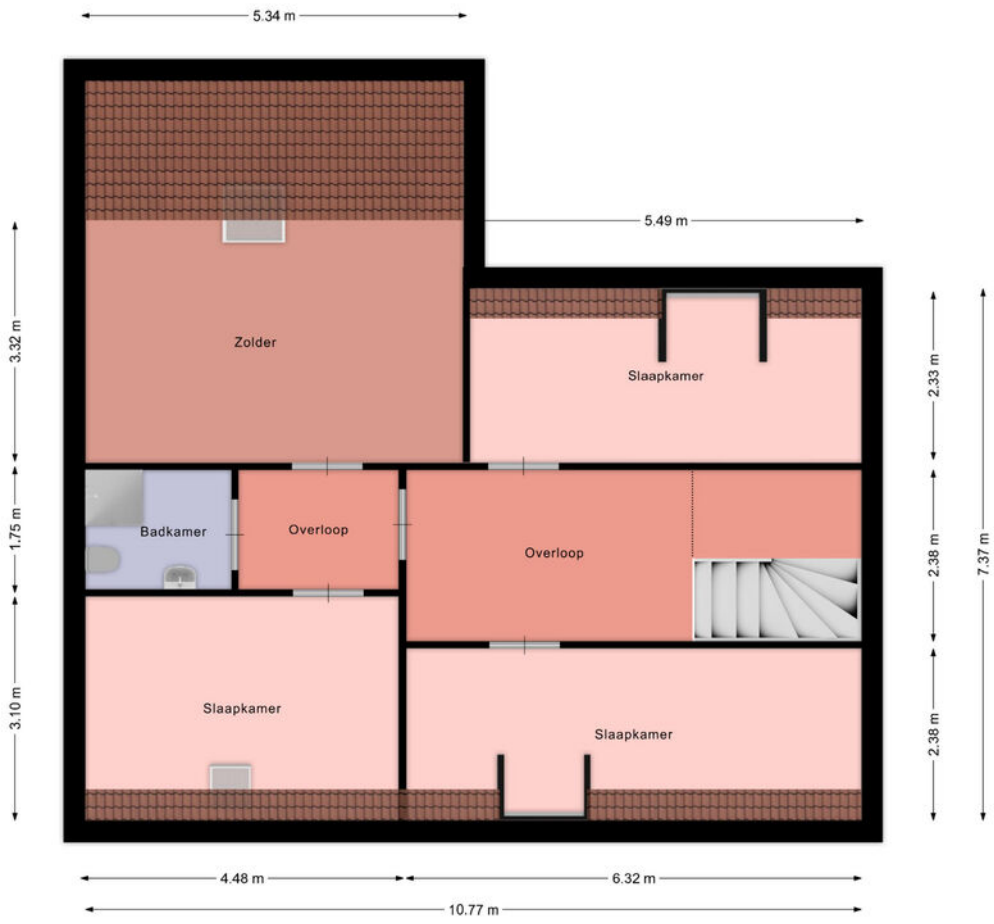
eerst verdieping

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

DAMEN

PLATTEGROND

tweede verdieping



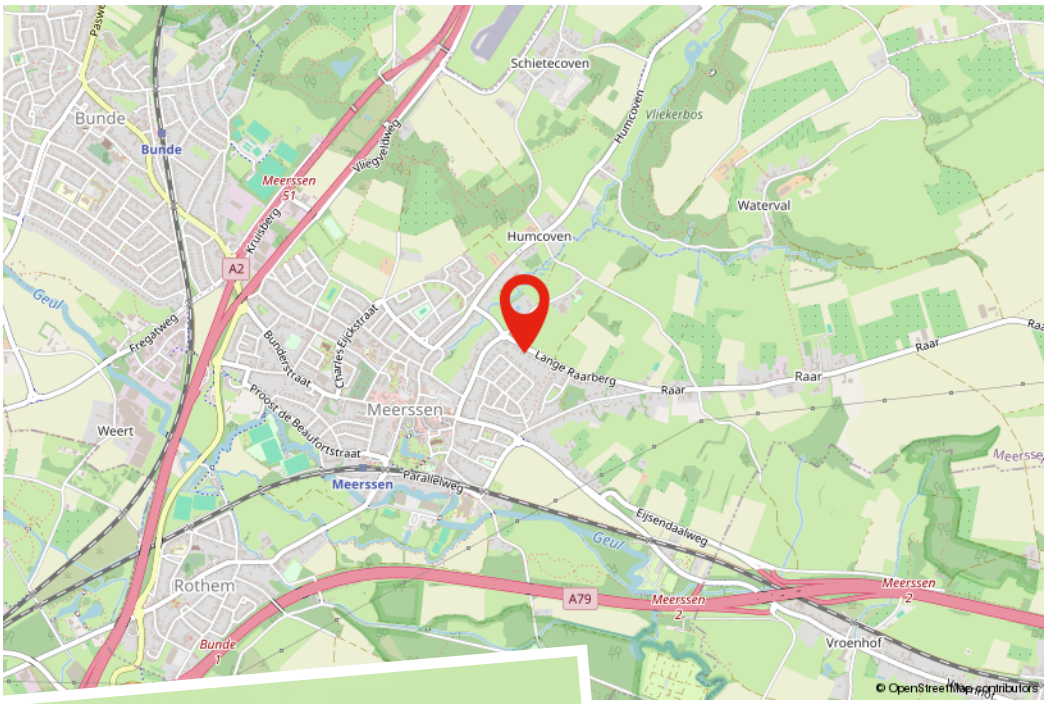
Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

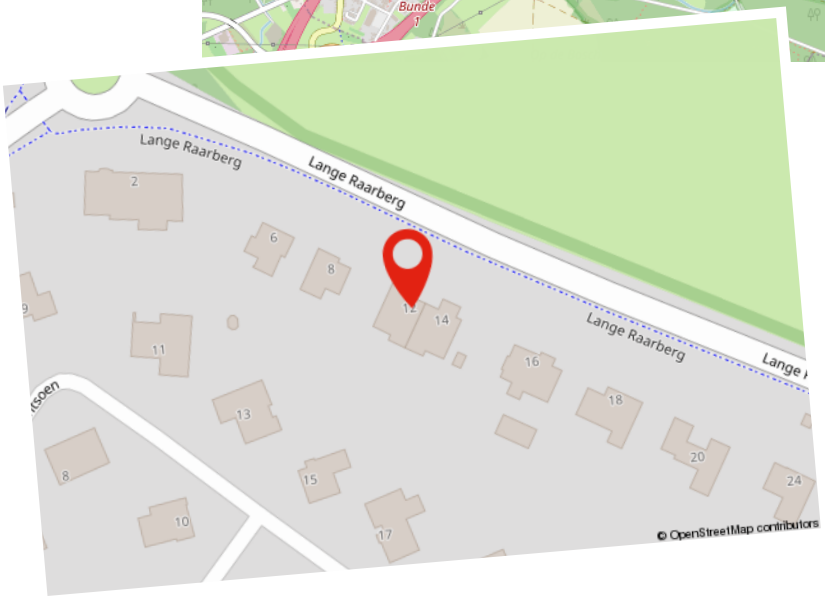
PLATTEGROND
souterrain

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Meerssen
Sectie	D
Perceel	1916

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.

kadaster

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.

DAMEN

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek

Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 – 577111

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

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

Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 – 5712255

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 – 3479090

Notities

Interesse?
Neem contact op!

DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090