

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heerlen

Schandelerboord 28

Vraagprijs € 750.000 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, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Michel van Dinther

m.vandinther@damen-og.nl

045 5712255

06 23278137

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1954
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1300 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	297 m ²
Inhoud	1378 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	95 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	57 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 4/5 slaapkamers incl kleedkamer en kantoor)

Locatie

Ligging	Aan park, in woonwijk
---------	-----------------------

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Oriëntering	Oost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit ecomline
Bouwjaar	2002
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	Via combiketel
Verwarmingssysteem	Radiatoren, vloerverwarming, airco

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Een luxueuze vrijstaande villa met fraai aangelegde tuin voorzien van zwembijver, smaakvolle overkapping, terrassen en een groene weelde met prachtige aanplant en volgroeide bomen. In 1952 werd dit zeer royaal bemeten pand gebouwd voor de plaatselijke huisarts, de woning werd voorzien van een aangename indeling met veel leefruimte voor het hele gezin. Nadien werd het pand meermaals uitgebreid en verbeterd. Ook werd er aandacht besteed aan lichtinval, overal in huis vinden we grote raampartijen waardoor eveneens optimaal tuincontact gecreëerd is. De aanwezigheid van een grote kantoorruimte maakt het object geschikt voor meerdere invullingen, denk aan een kantoor of praktijk aan huis, levensloopbestendig wonen met een slaap-/badkamer op de begane grond (aansluitpunten aanwezig), een perfecte thuiswerkplek of misschien wel een eigen speelruimte voor de kinderen.

De begane grond heeft een speelse indeling met onder meer een hele ruime woonkamer met open haard, zitkamer met televisiehoek en groot panoramaraam naar de tuin. Aansluitend vinden we de woonkeuken, het eetgedeelte is de centrale ruimte in huis, de grote schuifpui zorgt voor een natuurlijke overgang naar buiten. De keuken werd voorzien van een flinke aanbouwinstallatie met kookeiland. De naastgelegen study is een fijne plek om te werken en toch in contact te blijven. Aan de voorzijde ligt de grote kantoorruimte, die vele functies kan vervullen. Natuurlijk ontbreken een bijkeuken en extra badkamer niet op de begane grond. De verdieping telt twee slaapkamers van goed formaat die de beschikking hebben over een gezamenlijke badkamer. Vervolgens is er de master bedroom met privé badkamer en walk in closet, een heerlijke plek om jezelf terug te trekken. Het pand is grotendeels onderkelderd met een inpandige garage, wijnkelder en diverse bergingen.

En dan het exterieur, de tuin is een groene oase die met zorg is aangelegd en het ultieme verlengstuk van de leefruimte is. Als we naar buiten stappen is er direct een groot hardstenen terras met buitenhaard, een lange tafel om buiten te eten is hier zeker op zijn plek. Vervolgens is er een prachtige zwembijver voor de nodige verkoeling in de zomer, op het vlonderterras rust je lekker uit na het zwemmen. Aansluitend werd er in 2011/2012 een strak afgewerkte overkapping gerealiseerd waar je beschut kunt zitten. In de tuin zien we prachtige volgroeide bomen, die de tuin een parkachtige setting meegeven, de beplanting is met veel zorg gekozen. Regelmatig komt er een eekhoortje voorbij en vogels voelen zich hier ook helemaal thuis.

De locatie nabij het centrum van Heerlen is heel centraal met uitgebreide voorzieningen in de directe nabijheid. Het centrum van Heerlen, het station en de Brunssumerheide zijn op loopafstand. Het zicht op het park aan de voorzijde geeft veel vrijheid. De ligging van het pand iets verder terug van de straat zorgt voor een optimale privacy.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1952
- In 2002 werd het pand uitgebreid verbouwd: nieuwe keuken, nieuw glazen dak en schuifpuien eetgedeelte, verwarming, vloerafwerking, stucwerk, sanitair, elektra, kozijnen, buitendeuren.
- Omstreeks 2010 werden alle platte daken vernieuwd
- In 2011/2012 is gestart met de aanleg van de tuin, realisatie van zwembijver, terrassen, vlonders, overkapping, buitenhaard, tuinverlichting
- In 2012/2014 is een aanbouw gerealiseerd met badkamer, toilet en bijkeuken
- Grotendeels aluminium en kunststoffen kozijnen met HR++ en dubbele beglazing
- 24 zonnepanelen die circa 6000Wp op jaarbasis opleveren (installatiejaar 2014)
- Laadpaal voor elektrische auto

Bijzonderheden:

- De woning heeft centrale verwarming middels een Nefit Excellent CV installatie, er is elektrische vloerverwarming op de master badkamer en badkamer begane grond. De keuken heeft een airconditioning (warmen/koelen) en de master bedroom heeft een airconditioning (koelen), beiden geïnstalleerd in 2021
- Dit object wordt collegiaal aangeboden door Dionne makelaars en Damen Makelaardij
- Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain

Wijnkelder met spiltrap (bereikbaar vanuit de entreehal)

Binnenhal met trapopgang

Kelder I

Kelder II

Inpandige garage met automatische sectionaalpoort

Berging I

Berging II

Begane grond

Entree, voorportaal

Binnenhal met gastentoilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van eiken planken vloer en open haard

Zitkamer eveneens voorzien van eiken planken vloer, panoramaraam naar de tuin

Eetkamer voorzien van Portugese marmerenvloer, gashaard en schuifpui naar het terras

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met kookeiland en de navolgende apparatuur: vijfspots gaskookplaat, RVS afzuigkap, elektrische oven, vaatwasser, koelkast en stoomoven (ter overname).

Vaste servieskast met daarachter de meterkast en omvormer van de zonnepanelen, daarnaast bevindt zich de airconditioning en zij (voor)deur

Study met Portugese marmeren vloer

Bijkeuken met aanrechtblok, witgoed aansluiting en opstelling combiketel en boiler

Badkamer I voorzien van inloopdouche en hangend toilet

Kantoorruimte voorzien van parketvloer (optioneel te gebruiken als slaapkamer/speelkamer)

Verdieping

Overloop voorzien van plankenvloer en inbouwspots

Masterbedroom met airconditioning en parketvloer en walk in closet (eventueel te gebruiken als slaapkamer IV)

Ensuite badkamer II voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel, hangend toilet en bidet

Slaapkamer II met laminaatvloer, dubbele deur naar het dakterras

Slaapkamer III met laminaatvloer, enkele deur naar het dakterras

Badkamer III voorzien van ligbad, dubbele wastafel en stand toilet

WONING

in beeld











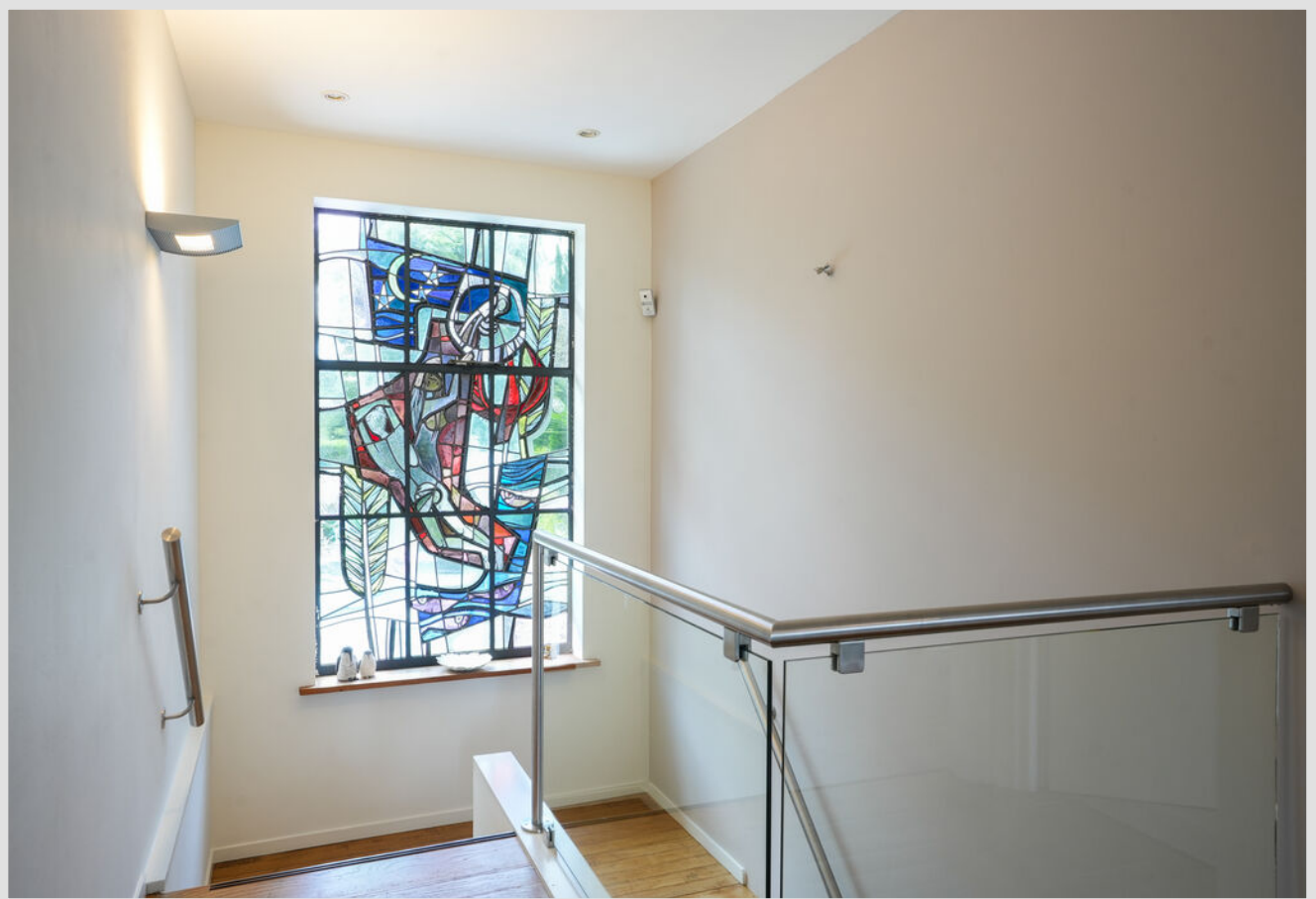






























PLATTEGROND



PLATTEGROND

Verdieping 1

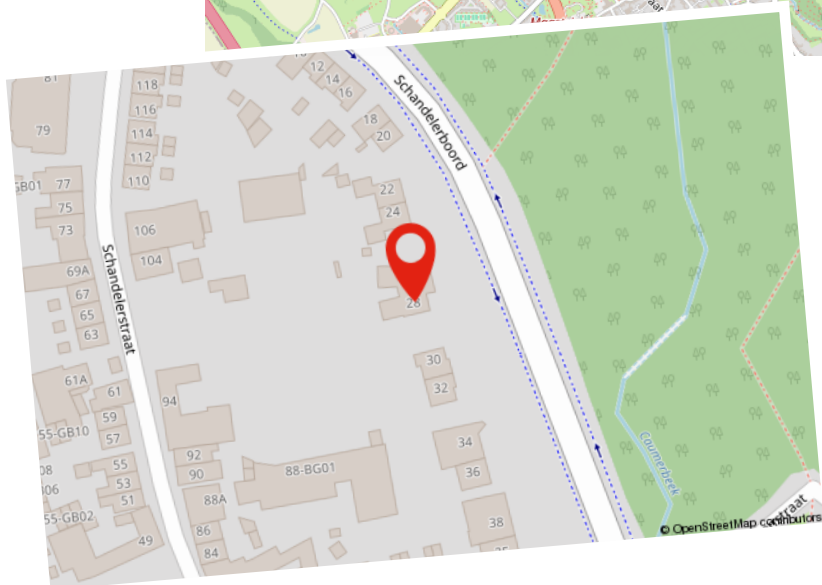
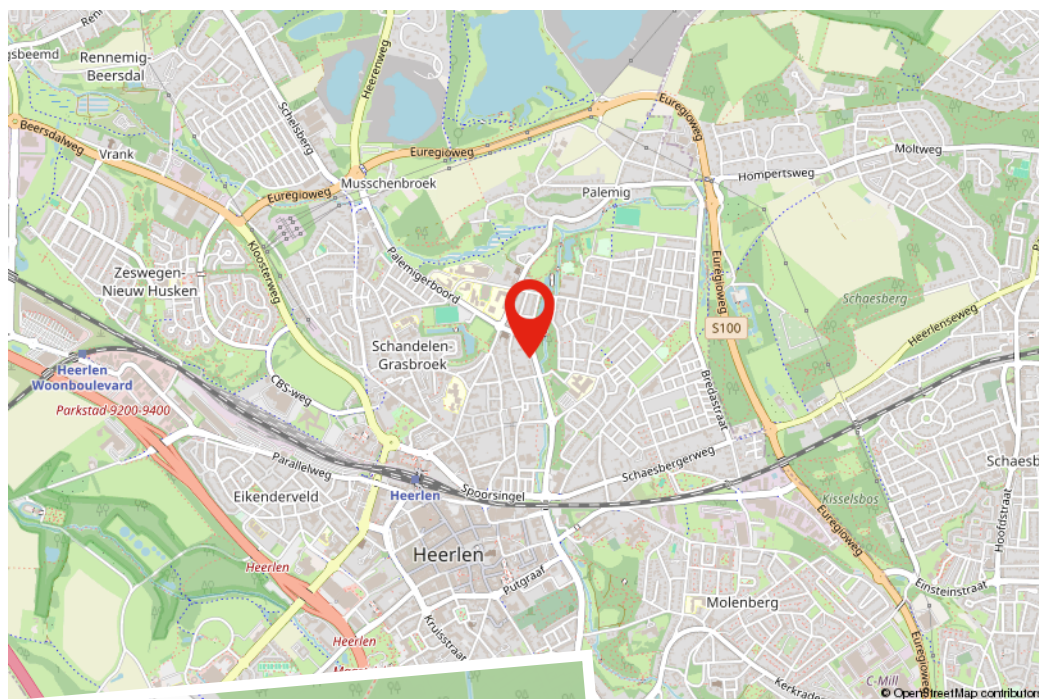


PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1429</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2023
 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.

Hypothek

De beste hypothek 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 hypothekadvies 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 hypothek 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 hypothek. 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 hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek 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 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- 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. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. 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.

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 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

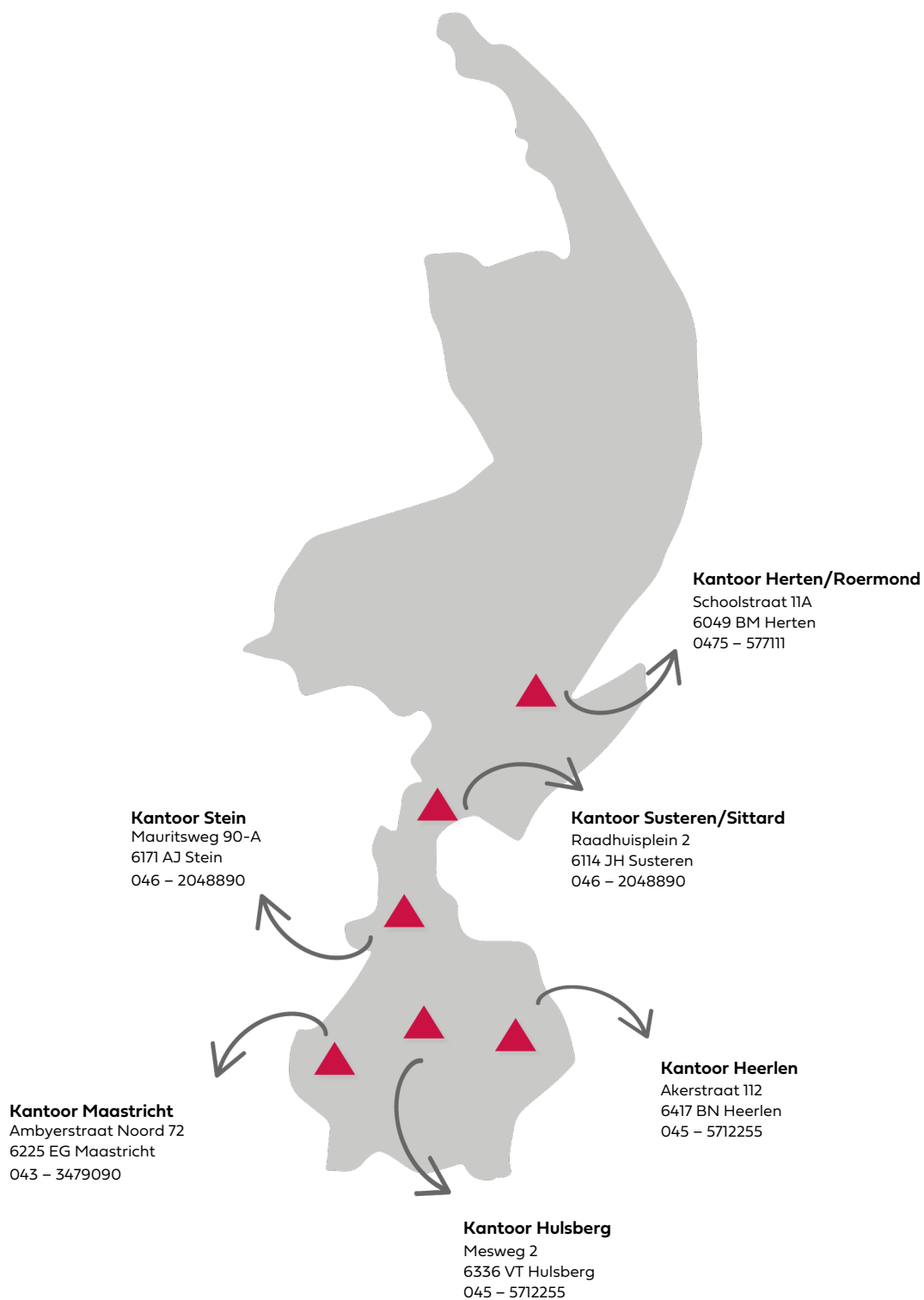
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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