

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Heerlen**

Benzenraderweg 2 A

**Koopsom € 339.000 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](http://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  
*Kenny Aretz*

k.aretz@damen-og.nl

045 5712255

06 25335081

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	158 m <sup>2</sup>
Inhoud	548 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	22 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in centrum
---------	-----------------------------

## Tuin

Type	Geen tuin
Dakterras	Dakterras aanwezig

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	HR combi cv-installatie van Remeha
Bouwjaar	2024
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Nee, in pandige berging.

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Op een zeer centrale locatie, aan de rand van het (winkel)centrum van Heerlen en met uitzicht op groenvoorziening, bieden wij u deze volledig gerenoveerde jaren '30-woning aan. Dit prachtige woonhuis, gelegen aan de Benzenraderweg 2a in de wijk Lindeveld, is in 2024 volledig gemoderniseerd en beschikt over alle gemakken van nu. Met onder andere vier slaapkamers, twee badkamers, een energielabel A, tien zonnepanelen en een zonnig dakterras, combineert deze woning karakteristieke charme met eigentijds comfort.

### Indeling

#### Souterrain:

De woning beschikt over twee separate, ruime gewelfde kelderruimtes, ideaal voor opslag of hobbydoeleinden.

#### Parterre:

Via het voetpad bereikt u de kunststof voordeur die toegang biedt tot een statige hal. De hal kenmerkt zich door een authentieke jaren '30 plavuizenvloer, hoge plafonds en een vernieuwde meterkast (2024). Daarnaast is er een separate ruimte voor het stallen van fietsen en containers. Vanuit de hal leidt een moderne stalen glazen deur naar de ruime en lichte woonkamer (ca. 37 m<sup>2</sup>). De woonkamer is stijlvol afgewerkt met inbouwspots, authentieke metselwerkdetails, een 100 jaar oude open haard (disfunctioneel) en een moderne designradiator. Separaat achter de woonkamer bevindt zich de volledig vernieuwde semi-open hoogglans keuken (ca. 13 m<sup>2</sup>), voorzien van een L-vormige opstelling met moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelvriescombinatie, heteluchtoven, separate magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en een designafzuigkap. Vanuit de keuken bereikt u een deels betegelde en verwarmde toiletruimte, voorzien van een vrijhangend closet en een wastafel. Verder is er een separate wasruimte met aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

#### Tussenverdieping:

Via een authentieke bordestrap komt u op de tussenverdieping, waar zich een geheel gerenoveerde badkamer bevindt (ca. 8 m<sup>2</sup>). Deze grotendeels betegelde badkamer is voorzien van een inloop-regendouche, dubbele wastafel, een tweede vrijhangend toilet, designradiator en een verlaagd plafond met inbouwspots.

#### Dakterras:

Vanuit de badkamer heeft u toegang tot een zonnig dakterras (ca. 8 m<sup>2</sup>), perfect om te ontspannen of te genieten met vrienden.

#### Eerste verdieping:

De eerste verdieping is eveneens bereikbaar via de bordestrap. Hier bevinden zich twee royale, goed afgewerkte slaapkamers, welke respectievelijk groot zijn:

1) 4.70 m x 4.00 m.

2) 3.94 m x 3.40 m, met toegang tot de luxe badkamer ensuite, uitgerust met een vrijstaand kunststof ligbad met vrijstaande badkraan, een wastafel en inbouwspots.

#### Zolderverdieping:

De goed afgewerkte zolderverdieping is te bereiken via een vaste trap. Hier bevinden zich twee nette slaapkamers, welke beiden voorzien zijn van dakramen en respectievelijk groot zijn:

3) 4.90 m x 2.65 m, met zichtbare authentieke spanten.

4) 3.10 m x 2.60 m.

Op deze verdieping is ook de omvormer (Solis) geplaatst, die de tien zonnepanelen (440 WP, 2024, eigendom) aanstuurt. Daarnaast vindt u hier de combi cv/hr-ketel (2024, eigendom, Intergas HRE, CW5) en is er voldoende opslagruimte voor seizoensgebonden spullen. De authentieke spanten geven de zolderverdieping een charmant karakter.

#### Bijzonderheden:

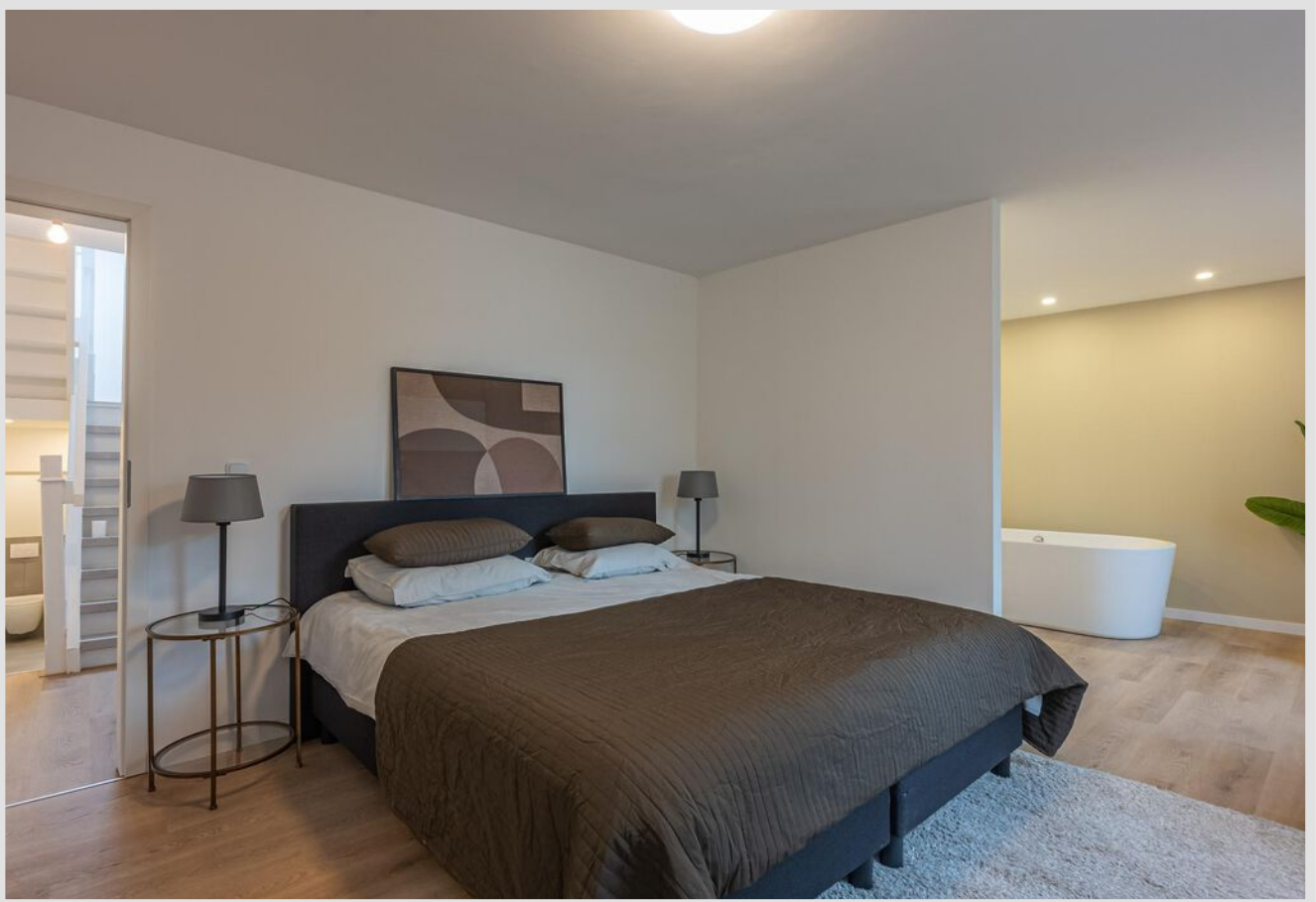
- De woning is zeer centraal gelegen, nabij winkels, scholen en openbaar vervoer;
- Diverse in- en uitvalswegen bevinden zich in de directe nabijheid;
- De woning beschik NIET over een tuin maar WEL over een dakterras;
- Het woonhuis beschikt over een recent gevalideerd energielabel A;
- Het hoofddak is volledig gerenoveerd en geïsoleerd (2022/2023);
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen (m.u.v. de zolderramen, dit zijn houten kozijnen);
- Dubbele HR++ beglazing in de gehele woning, met uitzondering van de deur naar het dakterras (HR+++);
- Alle gevels zijn in 2024 van binnenuit geïsoleerd;
- De woning beschik over tien zonnepanelen (440 WP, 2024, eigendom);
- Nieuwe combi cv/hr-ketel (2024, eigendom, Intergas HRE, CW5);
- Alle binnendeuren zijn in 2024 vernieuwd;
- De woning is voorzien van pvc- en plavuizenvloeren;
- Al het elektra en leidingwerk is in 2024 volledig vernieuwd;
- De woonkamer, eetkamer en beide badkamers zijn voorzien van mechanische ventilatie;
- Geheel nieuw stucwerk en vernieuwde plafonds (2024).
- Buitengevels opnieuw geschilderd (2024).



# WONING

*in beeld*









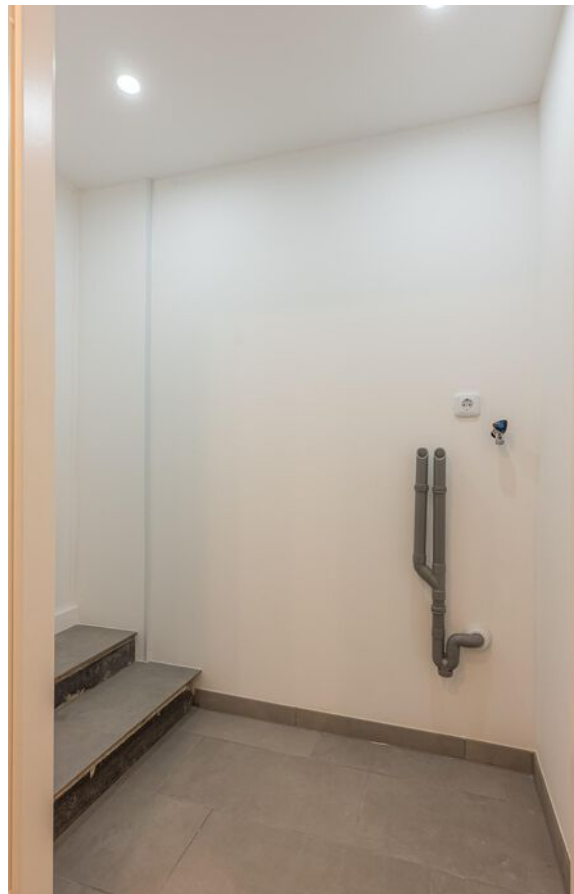










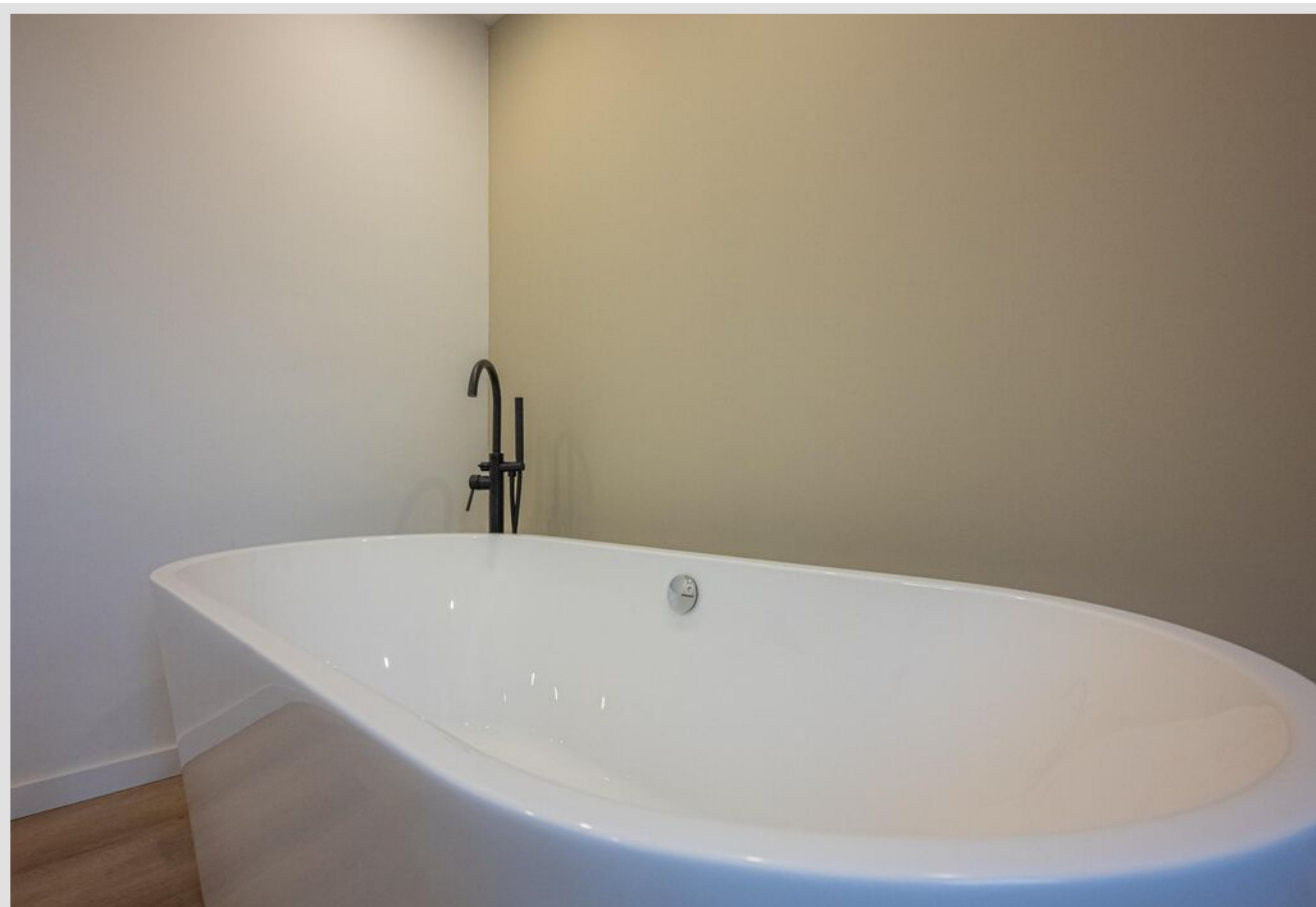










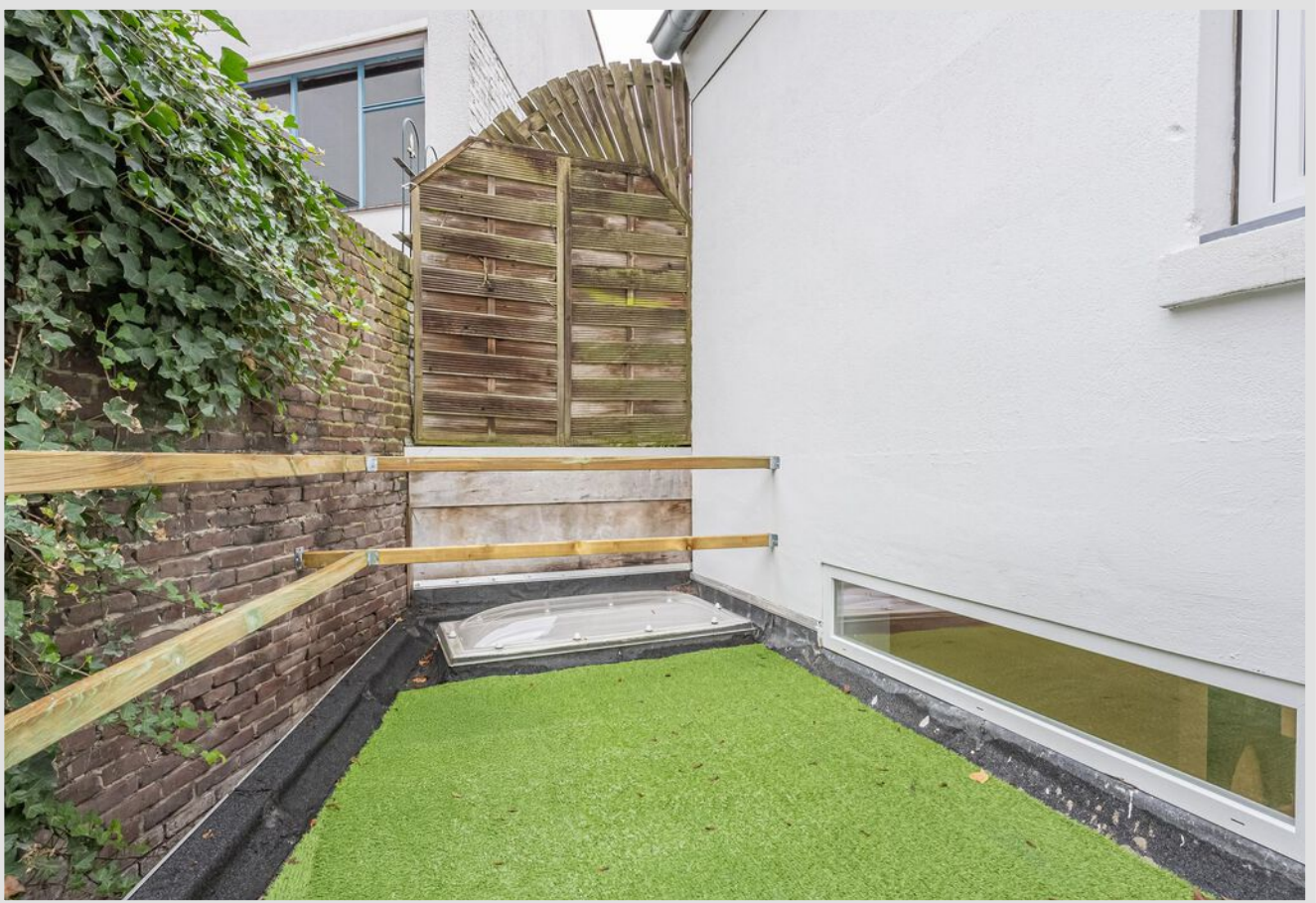












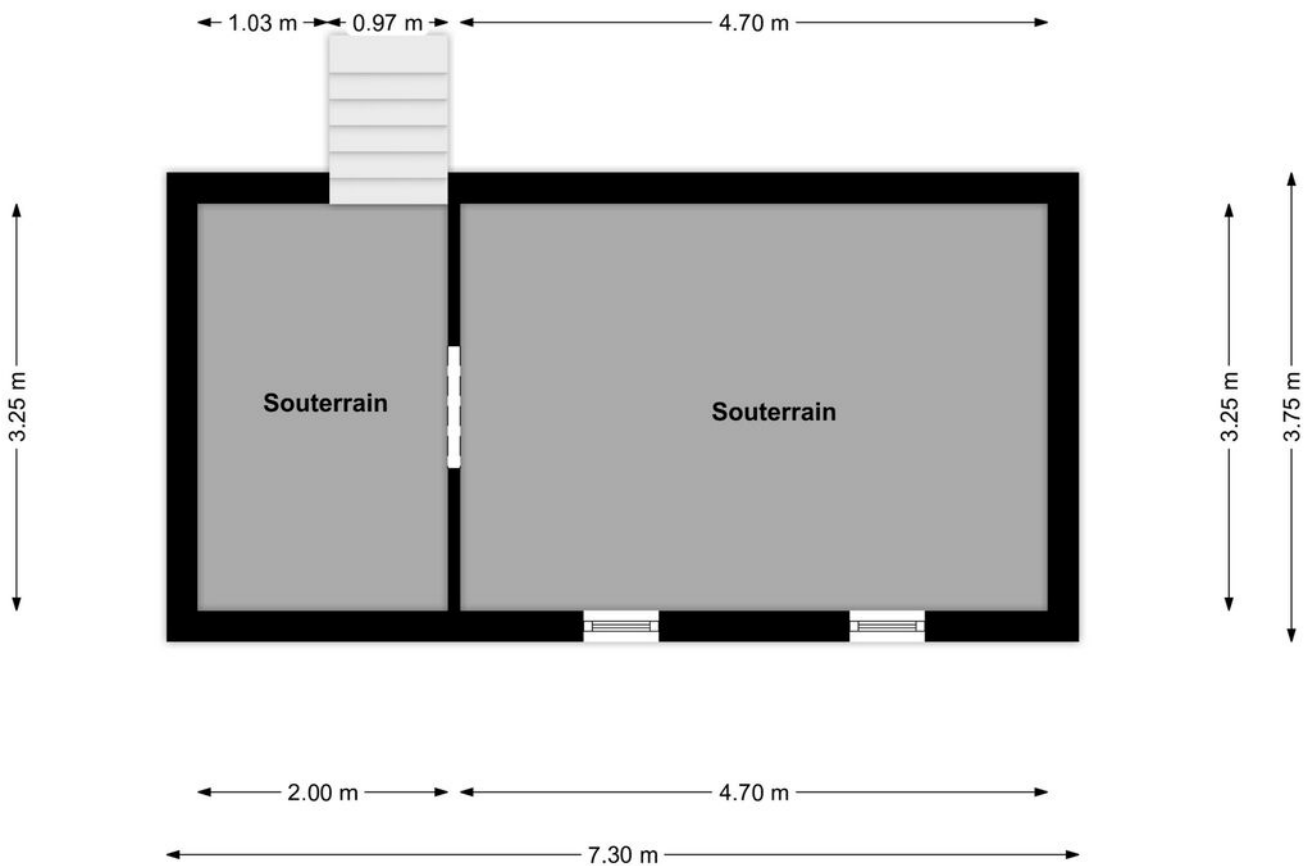








# PLATTEGROND



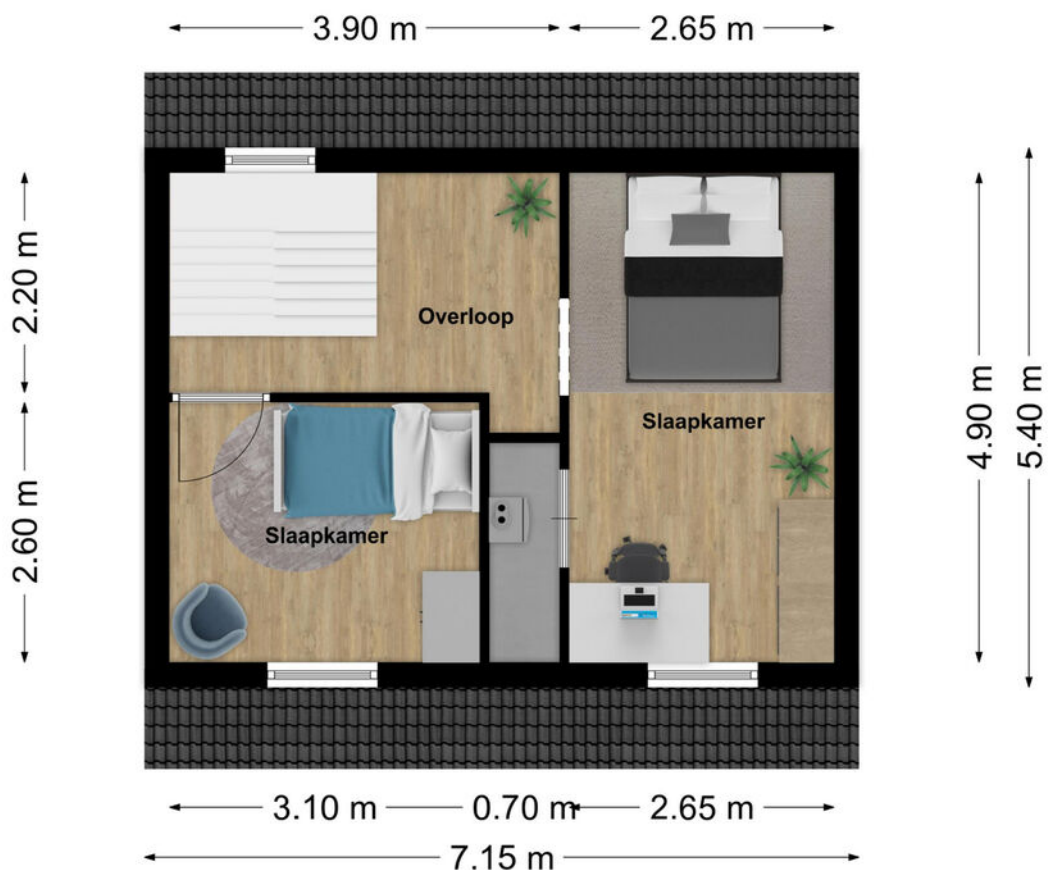


# PLATTEGROND





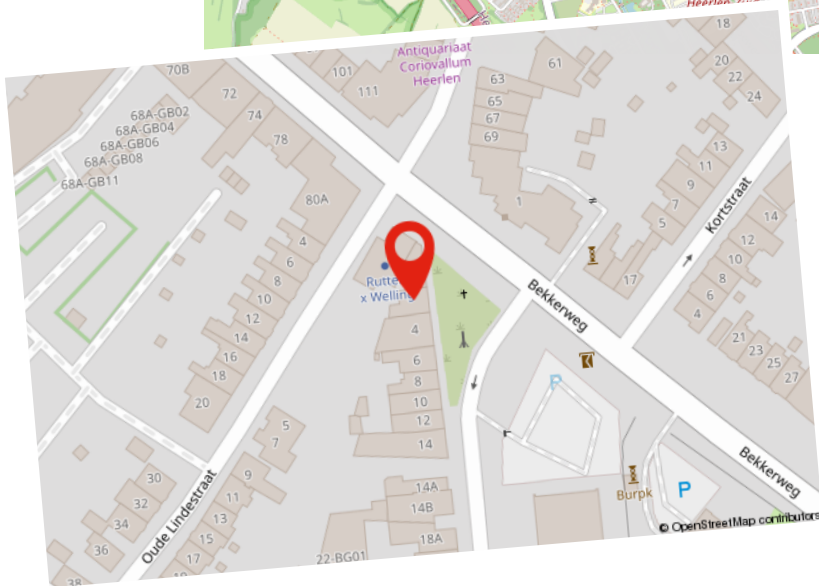
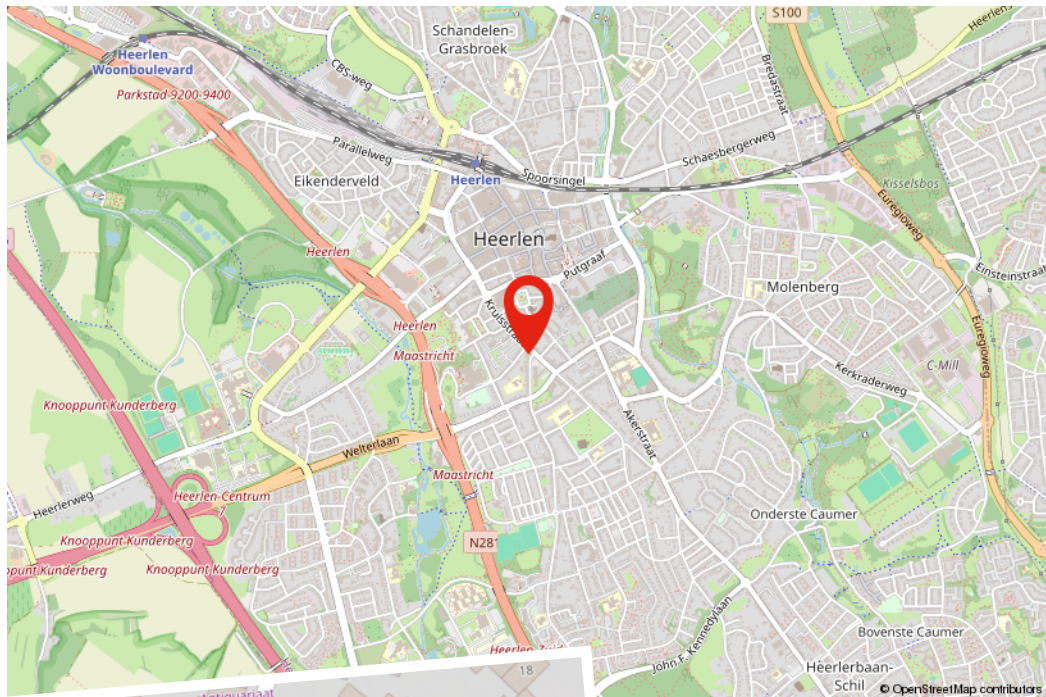
# PLATTEGROND





# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# 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 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 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](http://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**

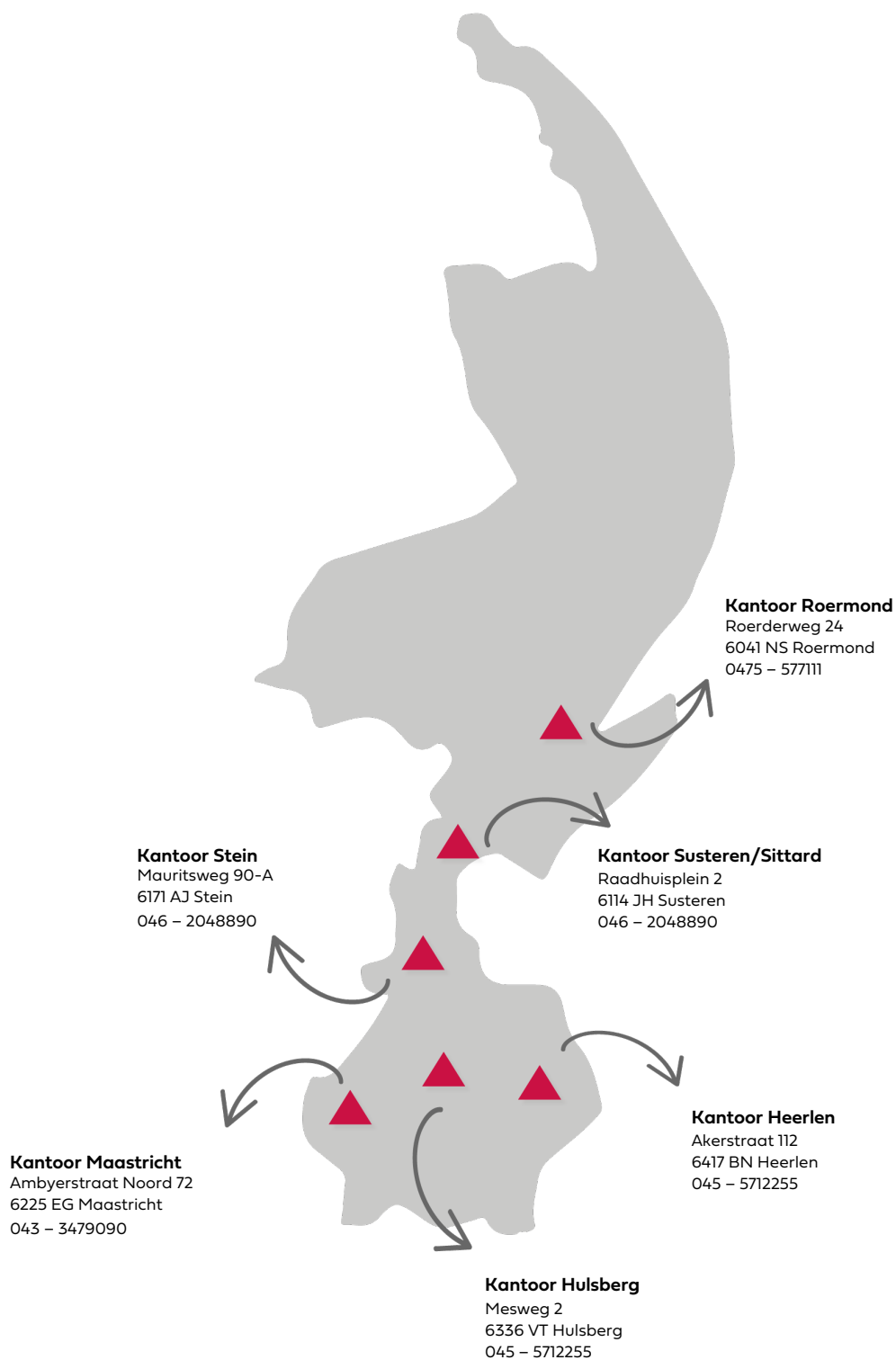
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

### **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