

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Heerlen**

Parc Imstenrade 164

**Vraagprijs € 429.000 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  
*Jos Toussaint*

[j.toussaint@damen-og.nl](mailto:j.toussaint@damen-og.nl)

045 5712255

06 53726921

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 429.000 k.k.
Vraagprijs per m <sup>2</sup>	€ 3.086
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Portiekflat (appartement)
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2000
Isolatievormen	Muurisolatie, dubbel glas

## Oppervlakte en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	139 m <sup>2</sup>
Inhoud	424 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Gelegen op	11e woonlaag
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer en 1 slaapkamer/werkkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, douche, ligbad en toilet

## Locatie

Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
---------	---

## Garage

Type	Inpandig
Capaciteit	1 auto

## Energieverbruik

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

## Uitrusting

Verwarmingssysteem	Blokverwarming
--------------------	----------------

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Aan de rand van het Imstenraderbos, bij de stijlvol gerenoveerde voormalige Vroedvrouwenschool, ligt dit prachtig ruim appartement, Parc Imstenrade 164 te Heerlen-Zuid. Vanaf de 11e verdieping geniet je van een fantastisch uitzicht op het Zuid-Limburgse Heuvelland. Deze woning heeft twee ruime slaapkamers, een eigen overdekte parkeerplaats en optionele (zorg)diensten. Daarmee een toplocatie op één van de meest aantrekkelijke en fijnste plekjes van Heerlen vlakbij het centrum.

Gebouwd met hedendaagse kwaliteit, comfort en energiezuinigheid. Een luxe woning die sfeer en warmte uitademt. Hier vind je rust en ruimte en een unieke woonbeleving. Wij zijn trots dat wij voor deze prachtige woning een nieuwe eigenaar mogen vinden.

### 5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Een royaal appartement met eigen parkeerplaats
- Prachtige ligging met overweldigend uitzicht op het Heuvelland
- Energiezuinig
- Unieke zorgfunctie op afroep
- Meest gerenommeerde buurt en één van de mooiste plekjes van Heerlen

### IS PARC IMSTENRADE 164 DÉ PLEK VOOR JOU?

De ligging dicht bij het Drielandenpunt is zeer aantrekkelijk. Uitvalswegen N281/A76 en openbaar vervoersmogelijkheden zijn allemaal binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar. Ook het centrum van Heerlen met al haar voorzieningen is snel en makkelijk met de fiets, auto, het eigen shuttle busje en openbaar vervoer bereikbaar. Op korte afstand zijn diverse winkelcentra en scholen gelegen en je stapt zo het natuurgebied in.

### INDELING

#### BEGANE GROND:

Via de rustige en bosrijke straat lopen we naar de overdekte entree met bellentableau en intercom. We openen de schuifdeur met een tag. Vervolgens komen we in het voorportaal met videobewaking en brievenbussen. Hierna lopen we de centrale hal in met twee liftinstallaties naar de verdiepingen en toegang tot de gezamenlijke fietsenberging. In de afgesloten, ideaal geventileerde parkeergarage is een eigen parkeerplaats.

#### 11E VERDIEPING:

Op de 11e verdieping leidt een corridor naar de privé entree en de hal. De woonkamer, loggia en keuken geven een spectaculair uitzicht over het Limburgs landschap. De halfopen keuken in hoekopstelling is voorzien van de volgende apparatuur: heteluchtoven, magnetron, keramische kookplaat en koel-vriescombinatie. Naast de keuken ligt de bijkeuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) met de opstelling van de verwarmingsunit, de warmte-terug-win-installatie en de aansluiting voor een wasmachine. De bijkeuken kan bijvoorbeeld ook als berging en hobbyruimte gebruikt worden. Er zijn twee slaapkamers waarvan één slaapkamer in open verbinding staat met de woonkamer en nu dient als werkkamer; deze ruimte kan gemakkelijk weer worden gerealiseerd als slaapkamer. De grootste slaapkamer biedt toegang tot de badkamer.

Deze badkamer is ca. 9 m<sup>2</sup> groot, geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche met glazen douchewand, ligbad, badkamermeubel en zwevend toilet. In de hal bevindt zich het gastentoilet voorzien van een zwevend toilet met fonteintje. De loggia is de spreekwoordelijke kers op de taart. Door het adembenemende uitzicht op de natuur in zuidoostelijke richting is dit namelijk een super leuke en lichte ruimte. Dit effect wordt bereikt door de hoge glaswanden aan de buitenzijde en een glazen schuifpui naar de woonkamer. Alle ruimtes worden optimaal geventileerd door de warmte-terug-win-installatie. Warmte levering wordt geregeld via stadsverwarming en ieder appartement heeft een eigen thermostaat. Afrekening vindt plaats via een individuele meter. De meterkast bevindt zich in de gemeenschappelijke liftenhal op de verdieping.

#### VOORZIENINGEN

Is uitzonderlijk wonen een lang gekoesterde wens? De mogelijkheid om gebruik te maken van de vele huishoudelijke, verzorgende en verpleegkundige diensten maakt het wonen in Parc Imstenrade buitengewoon attractief voor alle leeftijden. Voor gasten is er een ruime openbare parkeerlocatie en mogelijkheid tot het huren van een hotelkamer tegen een voordelig tarief. Een ingebouwde verbindingsgang geeft toegang tot het hoofdgebouw met vele faciliteiten, zoals een gezellig centraal gelegen restaurant "La Valeur" en een ontmoetingsruimte "de Orangerie", een winkel voor dagelijkse boodschappen, een kapsalon, een schoonheid/pedicure salon, een sport/ontspanningsruimte en een bibliotheek. Geheel naar eigen wens en behoefte kun je gebruik maken van alle mogelijke diensten op verzorgend en verpleegkundig gebied. De huismeester verzorgt ook kleine huishoudelijke diensten. Voor de bewoners is er dagelijks vervoer naar de stad en dit vervoer kan ook ingeroepen worden voor persoonlijke ritten tegen een voordelig tarief. Het direct aan de woning gelegen park is een waar paradijs. Het zonnige en tegelijk schaduwrijke tuin- en parkencomplex van 13 hectare is fraai aangelegd en goed onderhouden. Het is vrij toegankelijk voor een wandeling. Op de vele zitjes en banken kun je genieten van de omgeving.

Deze unieke woning ademt sfeer, warmte en kwaliteit uit. Een bezichtiging geeft de gelegenheid dit appartement ten volste te ervaren.

#### EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK:

Neem contact met ons op, wij laten je deze prachtige woning graag van binnen en buiten zien!

#### Bijzonderheden:

- Het appartement maakt deel uit van complex Parc Imstenrade. Wonen in Parc Imstenrade betekent stijlvol en residentieel wonen in een aangename, comfortabele en groenrijke omgeving. Met alle privacy waar je prijs op stelt. Volledig vrij en zelfstandig, maar ook met de geruststellende wetenschap dat wanneer je zorg nodig hebt, er altijd iemand bereikbaar is voor service of voor zorgende hulp. Zo is er ook een winkel en kapper aanwezig in het complex. Het karakteristieke hart van de Vroedvrouwenschool, de stijlvolle architectuur en het bosrijke natuurgebied maken Parc Imstenrade tot een unieke locatie.
- Het appartementencomplex is zeer gunstig gelegen ten opzichte van wandelgebied en recreatie.
- Op enkele minuten loopafstand van het Imstenraderbos.
- Het terrein is een groot wandelpark met grote vijverpartijen en terrassen.
- Uitstekende aansluiting op verbindingswegen naar Maastricht, Aken en Eindhoven.
- Vervoer naar het centrum van Heerlen is dagelijks te regelen.

- Woonoppervlakte 139 m<sup>2</sup>.
- Privéparkeerplaats in gemeenschappelijke parkeergarage.
- VVE bijdrage bedraagt € 337 per maand (appartement + parkeerplaats).
- Volledig geïsoleerd.
- Energie label A.



# WONING

*in beeld*

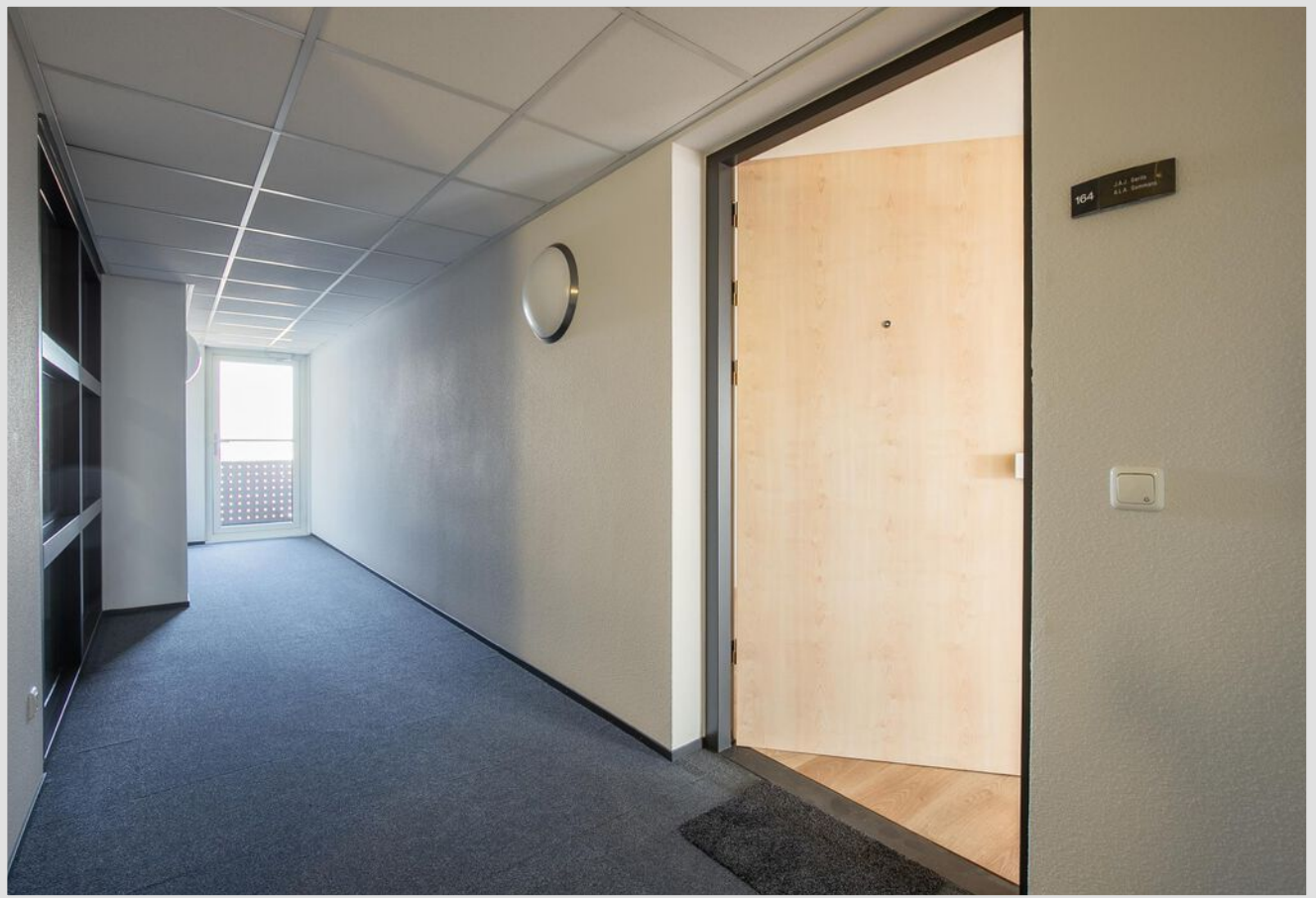






















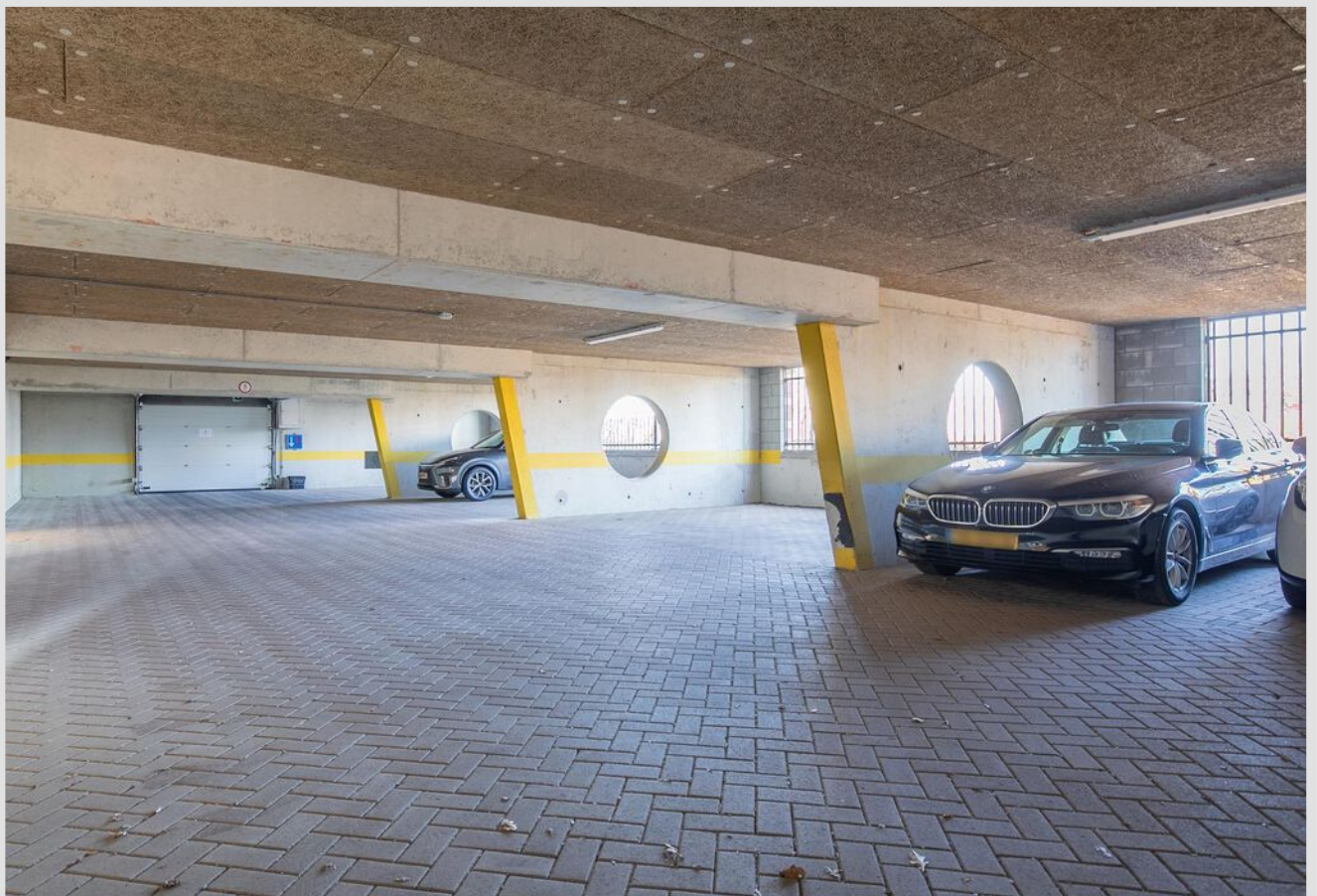




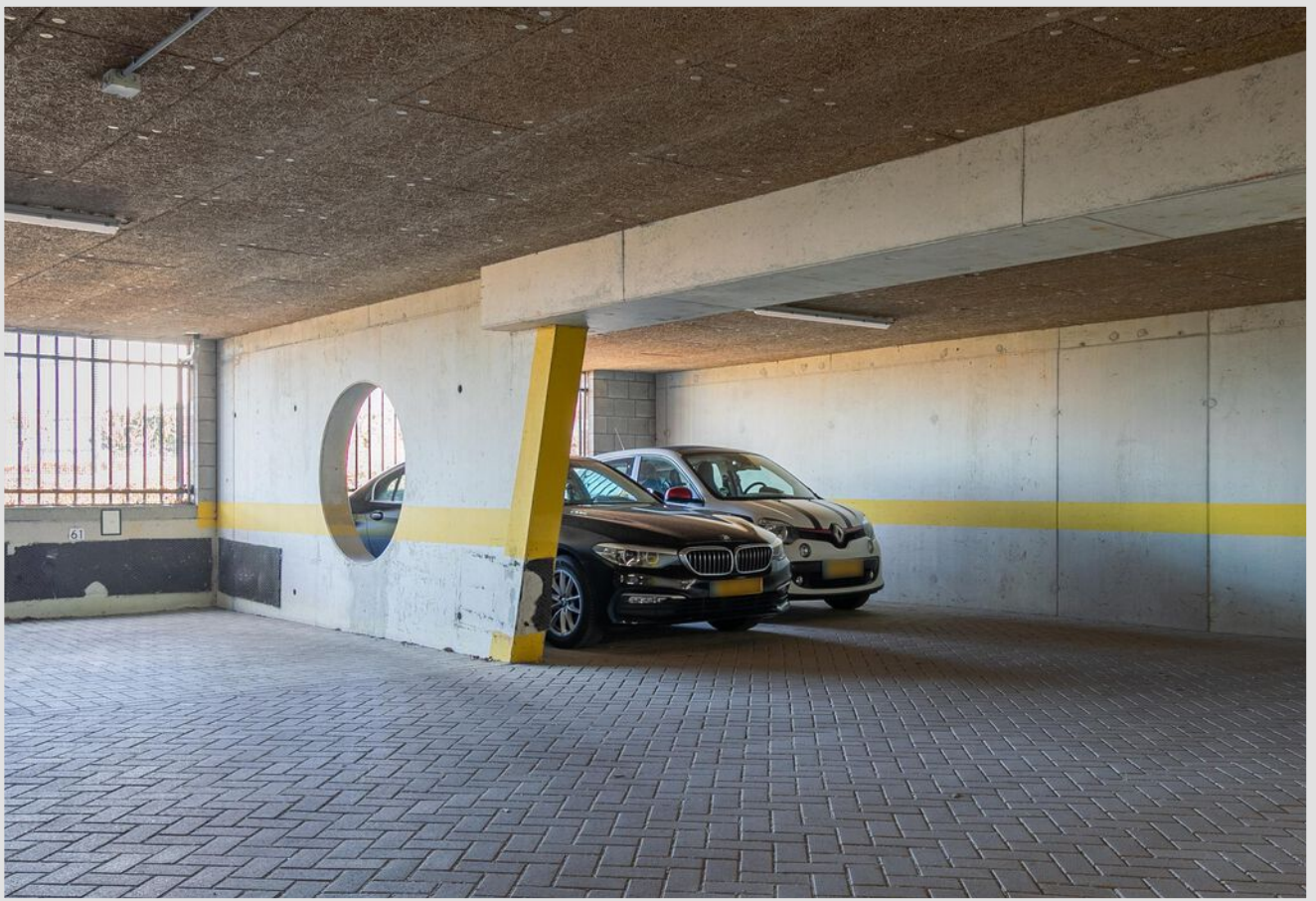
















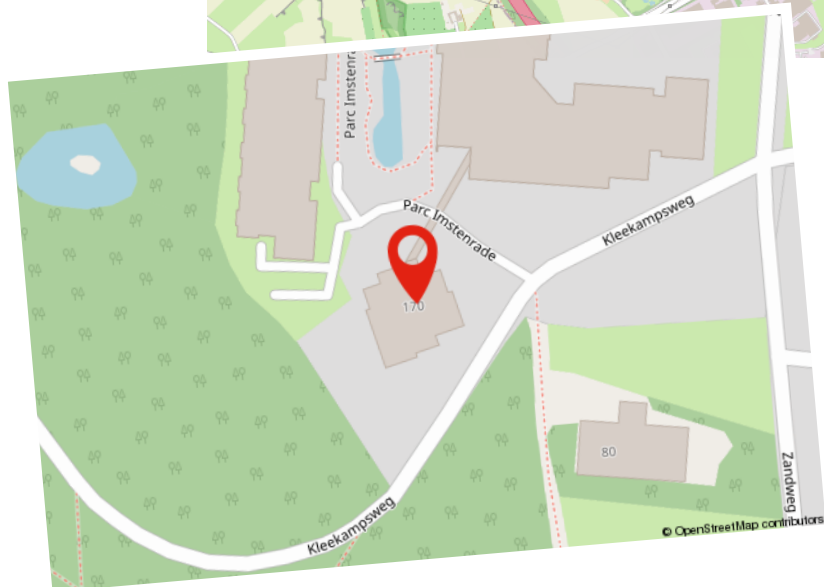
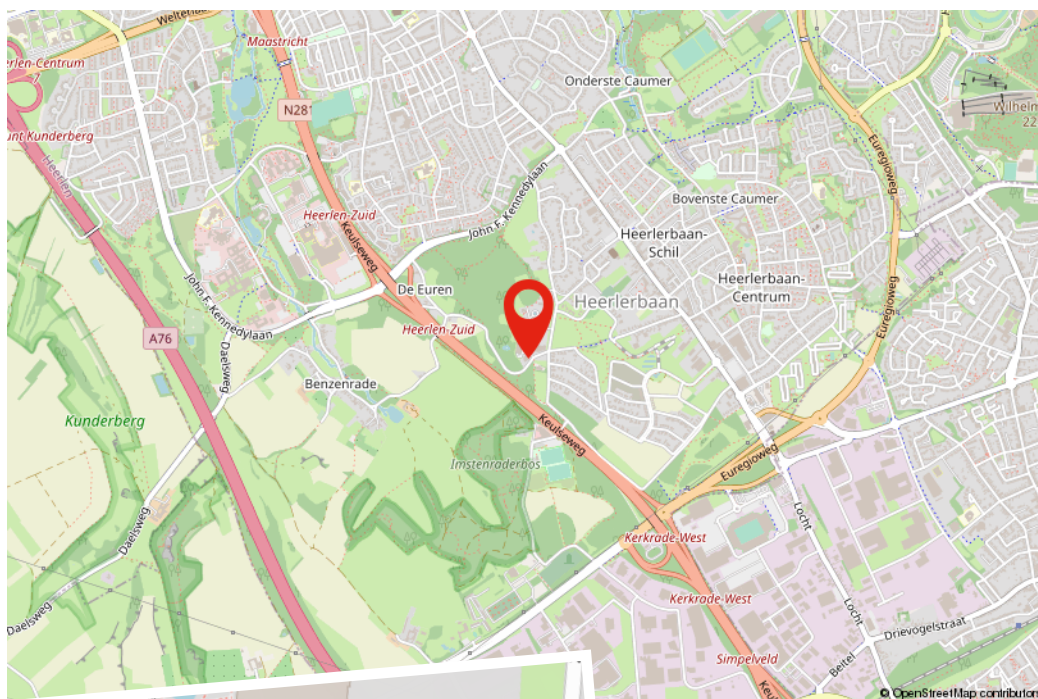
# PLATTEGROND





# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# 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 hypotheek 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](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 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

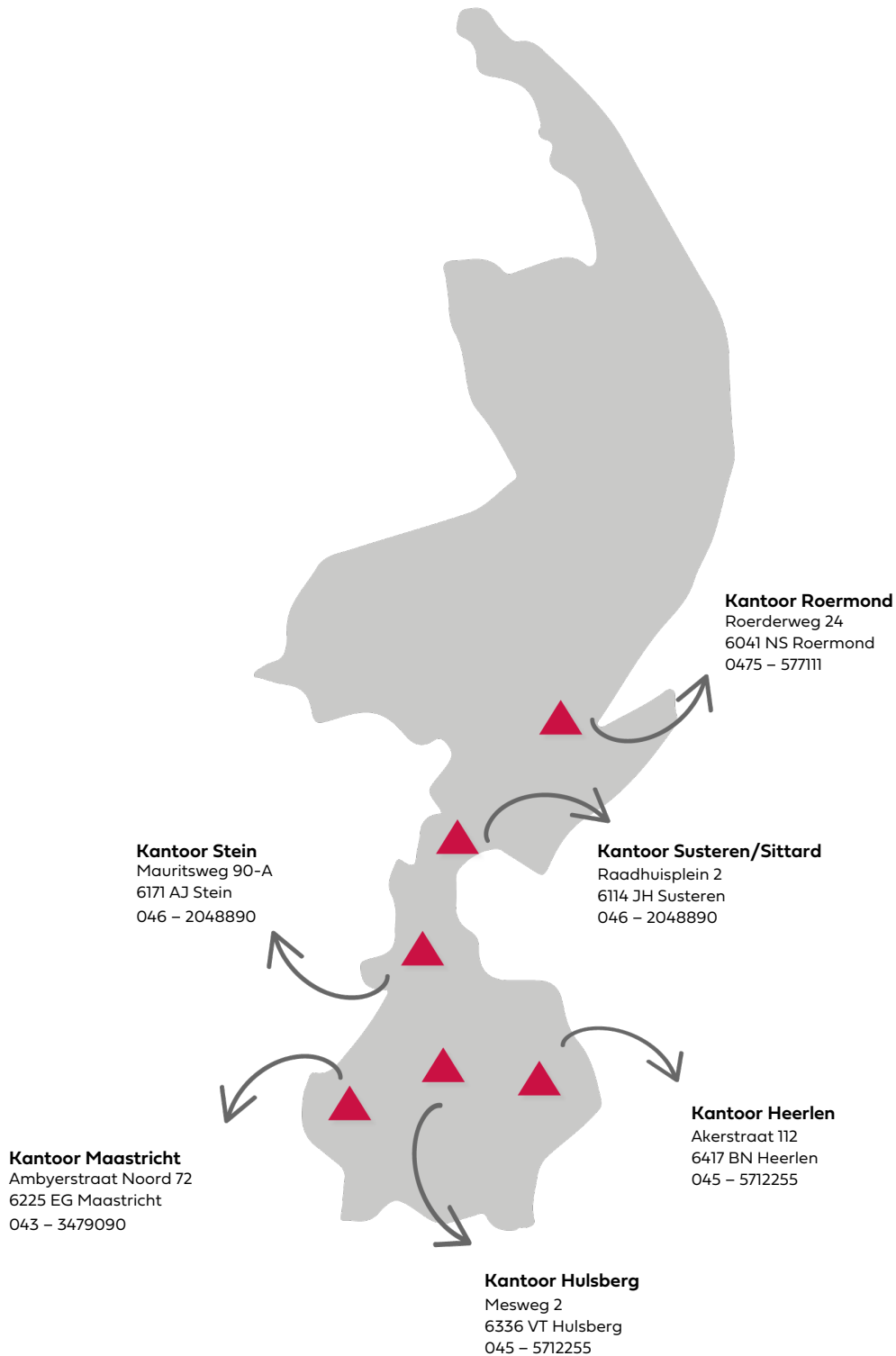
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## 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*







*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

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