

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Kerkrade**

Jan Vermeerstraat 11

**Vraagprijs € 388.000 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

*Mark van den Bongard*

[m.vandenbongard@damen-og.nl](mailto:m.vandenbongard@damen-og.nl)

045-5712255

06 51428236

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 388.000
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	312 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	95 m <sup>2</sup>
Inhoud	461 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	43 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Tuin oppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Vaillant
Bouwjaar	2018
Eigendom	Huur

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming grotendeels, airconditioning
Heeft schuur/berging	

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Aan een rustige straat mogen wij u deze fraaie, geheel gerenoveerde hoekwoning woning aanbieden met 3 slaapkamers, royale garage, zonnige tuin en berging. De woning is gelegen aan de Jan Vermeerstraat 11 te Kerkrade.

### **Indeling:**

#### **Parterre:**

Via de dubbele, vernieuwde oprit en de aangelegde voortuin bereik je de overdekte entree/hal. De hal biedt toegang tot de verdeelhal naar de garage, de vernieuwde meterkast en het moderne, vrijhangende toilet (2020) met inbouwreservoir. In de verdeelhal bevindt zich tevens de Vaillant cv-ketel (2018, huur).

Door de moderne taatsdeur betreedt u de U-vormige living met inbouwkast en airconditioning (2021). De sfeervolle zit- en eethoek worden gekenmerkt door een uitstekende lichtinval dankzij de grote raampartijen en de schuifpui. Vanuit het eetgedeelte is de aan de achterzijde gelegen keuken bereikbaar. Deze moderne, wit-matte keuken is in 2022 volledig vernieuwd en uitgerust met: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, Quooker-kraan, vaatwasser, combi-oven en separate oven. Het directe tuincontact maakt het geheel compleet.

De geïsoleerde (vloer-, spouw- en dakisolatie) en inpandig bereikbare garage is royaal van formaat, voorzien van een extra brede elektrische sectionaalpoort, lichtstraat, wasmachineaansluiting en de omvormer van de 12 zonnepanelen (eigendom, 2022, 370WP). Tevens bevindt zich hier een afsluitbare berging.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne, doorlopende pvc-visgraatvloer, strak gestucte wanden, verlaagde plafonds met ingebouwde verlichting en is voorzien van vloerverwarming.

#### **Tuin:**

De tuin is bereikbaar via de achterom, de keuken en de garage. De recent gerenoveerde (2021), volledig omsloten achtertuin ligt zonnig op het zuidwesten en beschikt over een verzorgd gazon en meerdere zitgedeeltes, waaronder een houten vlonder.

#### **Eerste verdieping:**

Via de overloop, voorzien van lichtkoepel, heeft u toegang tot drie ruime en keurig afgewerkte slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer en elektrische rolluiken; de twee grootste kamers beschikken over airconditioning (2023). De kleinste slaapkamer heeft toegang tot een balkon. De slaapkamers zijn respectievelijk groot:

- 1) 3.92 m × 3.07 m
- 2) 3.70 m × 3.21 m
- 3) 3.70 m × 1.75 m

De moderne, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een tweede vrijhangend toilet, ruime douchecabine, wastafel met ombouw, mechanische afzuiging en handdoekradiator.

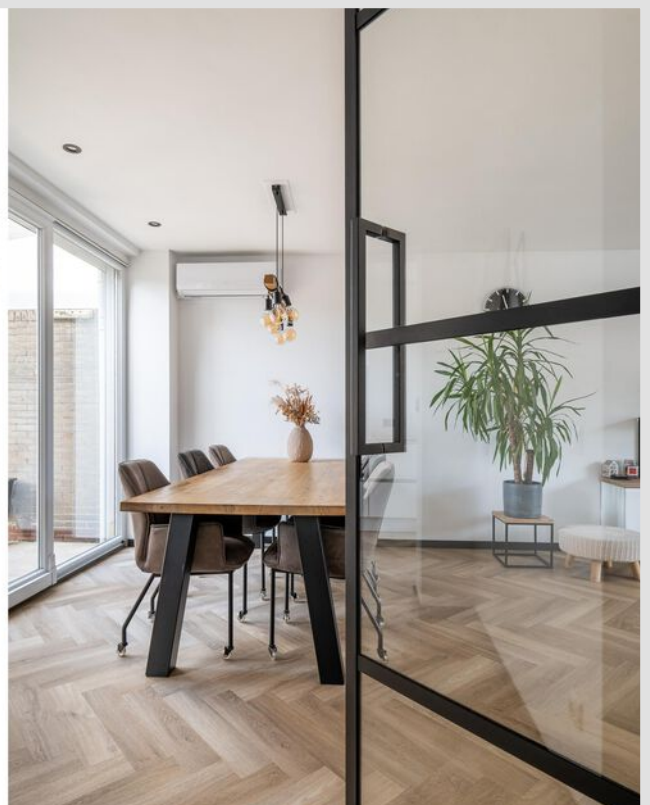
De gehele verdieping is strak gestuct en voorzien van vernieuwde plafonds met ingebouwde verlichting. Verwarming vindt plaats middels vloerverwarming.

**Bijzonderheden:**

- De woning is voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie;
- De woning is geheel voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (2019) en HR++ beglazing;
- De woning is geheel gerenoveerd en in uitstekende staat van onderhoud;
- De gehele woning (m.u.v. badkamer) is voorzien van vloerverwarming;
- De woning is geheel voorzien van elektrische rolluiken (2021);
- De woning is voorzien van dubbele oprit en ruime garage;
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen (eigendom, 2022, 370WP);
- De woning is gelegen een rustige en kindvriendelijke woonstraat;

# WONING

*in beeld*





















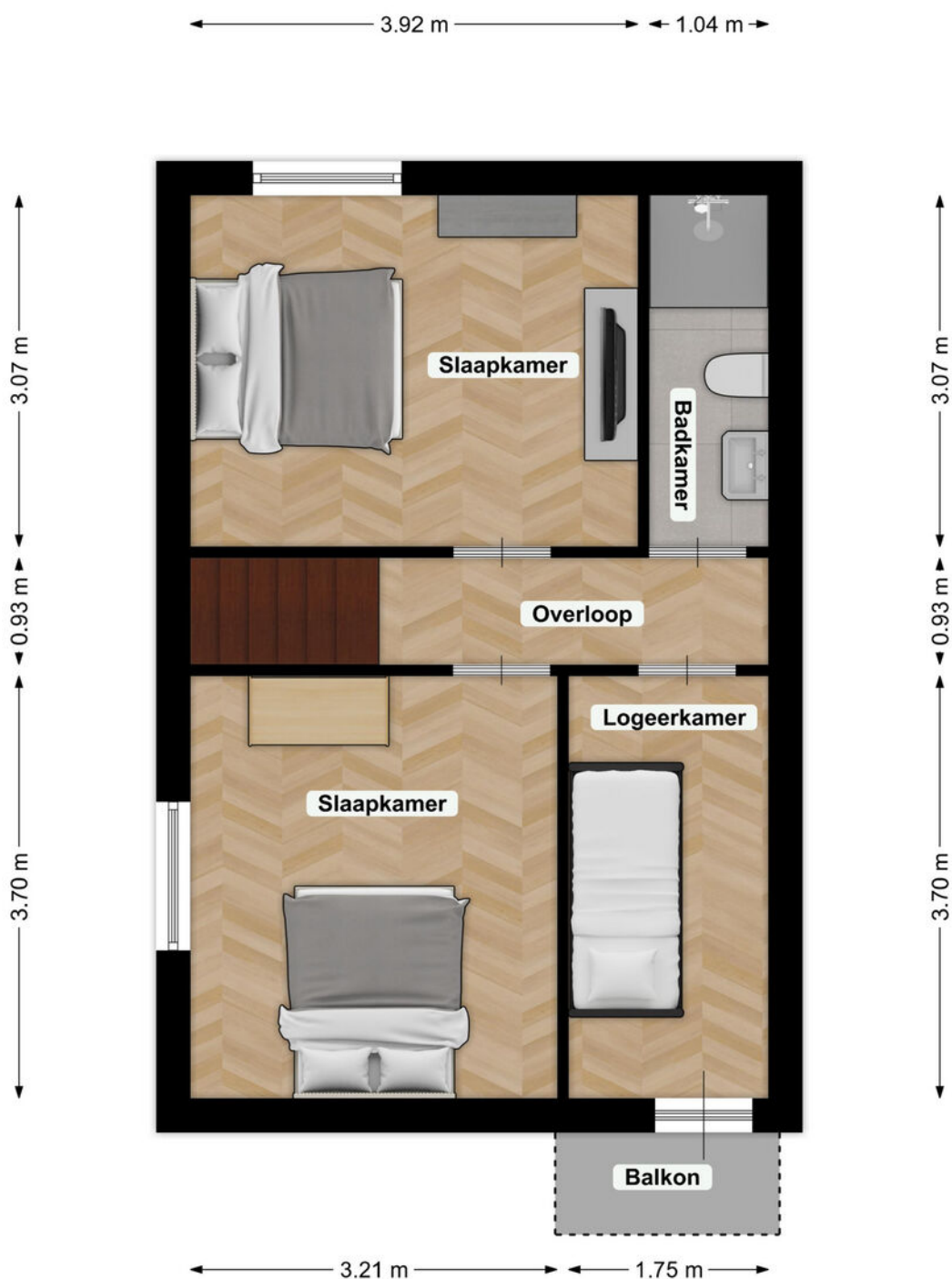
# PLATTEGROND

*Parterre*



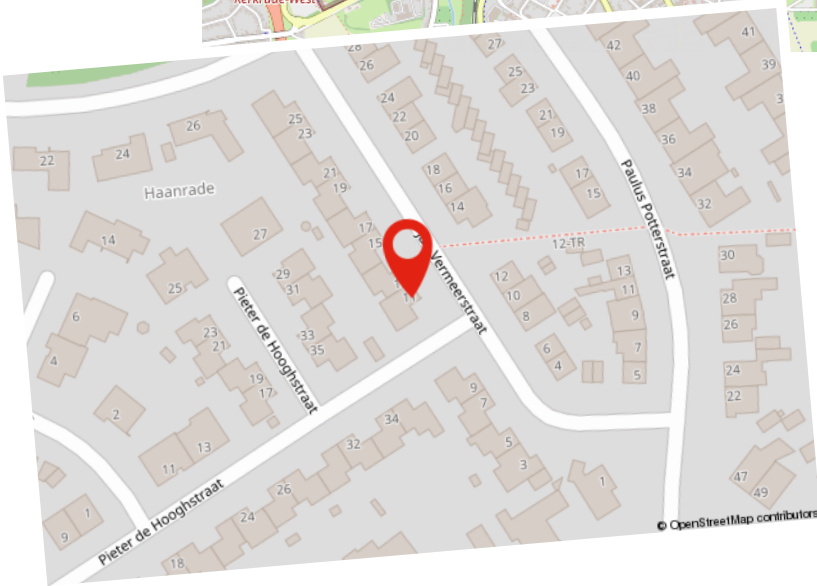
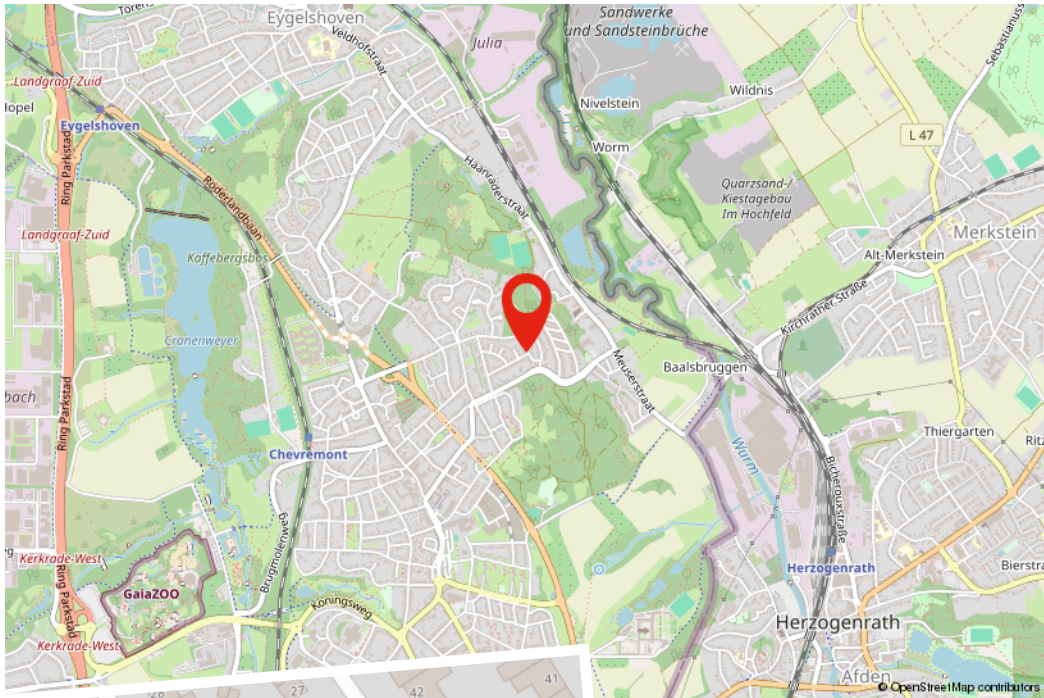
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# 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 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkrade Sectie L Perceel 234</p>	
---	---	---	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 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. 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

### **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.

*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

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