

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heerlen

Ir. Lelystraat 188

Vraagprijs € 265.000 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, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Dim Huijnen

r.huijnen@damen-og.nl

045 5712255

06 14826197

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 265.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	81 m ²
Inhoud	267 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	0 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	13 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Balkon oppervlakte	Balkon
Heeft een achterom	28 m ² , aan beide zijden.
	Nee

Energieverbruik

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

Verwarming

Airco	Fuji
Bouwjaar	2022
Eigendom	Ja

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler huur
Verwarmingssysteem	Elektrische verwarming
Heeft schuur/berging	Ja, inpandige berging

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Luxe, energiezuinig én instapklaar wonen op een toplocatie in Welten!

Stijlvol wonen zonder te hoeven klussen? Dit volledig gerenoveerde appartement in het geliefde Welten combineert modern wooncomfort met een uitstekende ligging. Op korte afstand van de gezellige dorpskern van Welten én het centrum van Heerlen woon je hier rustig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Vanaf 2023 is werkelijk alles aangepakt. Een fraai uitgevoerde keuken en badkamer, een moderne doorlopende PVC-vloer in visgraatmotief en een verzorgde, eigentijdse afwerking maken het appartement direct instapklaar. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zit je hier goed: de woning is volledig gasloos, beschikt over energielabel A, 6 zonnepanelen én airconditioning.

Een compleet, duurzaam en stijlvol appartement op een geliefde plek in Welten: hier hoeft je alleen nog maar je meubels neer te zetten!

U vindt deze woning aan de Ir. Lelystraat 188 te Heerlen/Welten.

Indeling

Externe berging:

Via de algemene ontvangsthall bereikt u de praktische externe berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensspullen of alles wat u liever niet in het appartement bewaart.

Appartement 1e verdieping:

Via het gemeenschappelijke voetpad bereikt u de overdekte entree van het appartementencomplex. De representatieve ontvangsthall is voorzien van een bellentableau en brievenbussen. Via het verzorgde trappenhuis bereikt u de voordeur van het appartement. Eenmaal binnen valt direct de moderne, warme en eigentijdse uitstraling op. De verzorgde entreehal is voorzien van een stijlvolle garderobe met akoestische wandpanelen en een gemoderniseerde Hager-groepenkast. Vanuit de hal geeft een fraaie glazen deur toegang tot de lichte en sfeervolle living.

De living (ca. 42 m²) is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en vormt samen met de eetkamer en open keuken één uitnodigende leefruimte. De prettige indeling en moderne afwerking zorgen voor een fijne plek waar u na een drukke dag heerlijk thuiskomt, uitgebreid kunt tafelen of gezellig vrienden en familie ontvangt. Bovendien beschikt de woonkamer over een Fuji-airconditioning (eigendom, 2022), waarmee u zowel kunt koelen als verwarmen. De open keuken is in 2023 volledig gemoderniseerd en vormt zonder twijfel een van de blikvangers van het appartement. De moderne taupekleurige fronten, strakke vormgeving en complete uitrusting geven de keuken een luxe uitstraling. Uiteraard ontbreekt het u hier niet aan comfort en functionaliteit. Zo beschikt de keuken over diverse AEG-inbouwapparatuur, waaronder een oven, koel-vriescombinatie en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is er volop praktische bergruimte en bevindt zich hier de ingebouwde wasmachine. Ook de Inventum-warmwaterboiler (80 liter, 2023, huur via Volta, € 18,- per maand) is netjes in de keuken geïntegreerd.

Vanuit de hal bereikt u tevens de twee keurig afgewerkte slaapkamers. Beide kamers zijn aangenaam licht, voorzien van moderne elektrische wandpanelen en bieden via een eigen deur toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De kamers zijn daarmee niet alleen geschikt als comfortabele slaapkamer, maar lenen zich ook uitstekend voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De oppervlakten bedragen respectievelijk circa:

- 1) 4.23 m x 3.16 m
- 2) 4.23 m x 2.41 m

Ook de badkamer sluit naadloos aan bij de moderne uitstraling van het appartement. Deze is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle Japandi-stijl, waarbij rust, natuurlijke tinten en een minimalistische vormgeving centraal staan. De geheel betegelde ruimte beschikt over een comfortabele bad-douchecombinatie met regendouche en hardglazen douchewand, een modern badkamermeubel en een verlaagd plafond met ingebouwde ledverlichting. De mechanische ventilatie en het vernieuwde leidingwerk maken het geheel compleet. Naast de badkamer bevindt zich de separate toiletruimte, eveneens volledig gemoderniseerd in 2025. Deze is voorzien van een modern zwevend toilet, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Balkon achterzijde:

Een van de grote pluspunten van dit appartement is de aanwezigheid van twee balkons, waardoor u op verschillende momenten van de dag heerlijk buiten kunt zitten. Via twee openslaande deuren vanuit de woonkamer bereikt u het royale balkon aan de achterzijde. Dit balkon is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier na een werkdag nog volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Ook buiten is de moderne uitstraling van het appartement doorgetrokken. Het balkon is verzorgd afgewerkt met kunststof balkontegels en beschikt over een elektrisch bedienbaar zonneschermb. Een heerlijke plek om de dag ontspannen af te sluiten, te genieten van een goed glas wijn of op een zonnige middag gezellig buiten te zitten.

Bijzonderheden

- Volledig gemoderniseerd, gasloos appartement met twee slaapkamers;
- Gelegen op een geliefde locatie in Welten, met alle denkbare dagelijkse voorzieningen en het centrum van Heerlen op korte afstand;
- Volledig elektrisch verwarmd middels Fuji-airconditioning (eigendom, 2022) en moderne elektrische wandpanelen;
- In 2025 voorzien van 6 zonnepanelen (eigendom, 440 Wp per paneel);
- De woning beschikt over energielabel A, met een huidig maandelijks energievoorschot van slechts € 100,-;
- Luxe, in 2023 volledig gemoderniseerde keuken met complete AEG-inbouwapparatuur;
- In 2025 volledig vernieuwde badkamer in stijlvolle Japandi-uitvoering;
- Eveneens in 2025 gemoderniseerde separate toiletruimte;
- Het gehele appartement is voorzien van een moderne, doorlopende PVC-vloer in visgraatmotief;
- Twee slaapkamers, beide met toegang tot het balkon aan de voorzijde;
- Twee balkons, gelegen aan weerszijden van het appartement;
- Het balkon aan de achterzijde is op het westen gelegen en voorzien van een elektrisch bedienbaar zonneschermb;
- Meterkast voorzien van moderne Hager-groepenkast;
- Praktische externe berging;
- Voldoende vrije parkeergelegenheid rondom het appartementencomplex;
- De maandelijks VvE-bijdrage bedraagt € 128,01;
- Aanvaarding vindt plaats in overleg, maar de voorkeur van de verkoper gaat uit naar begin januari 2027;

































PLATTEGROND

Verdieping

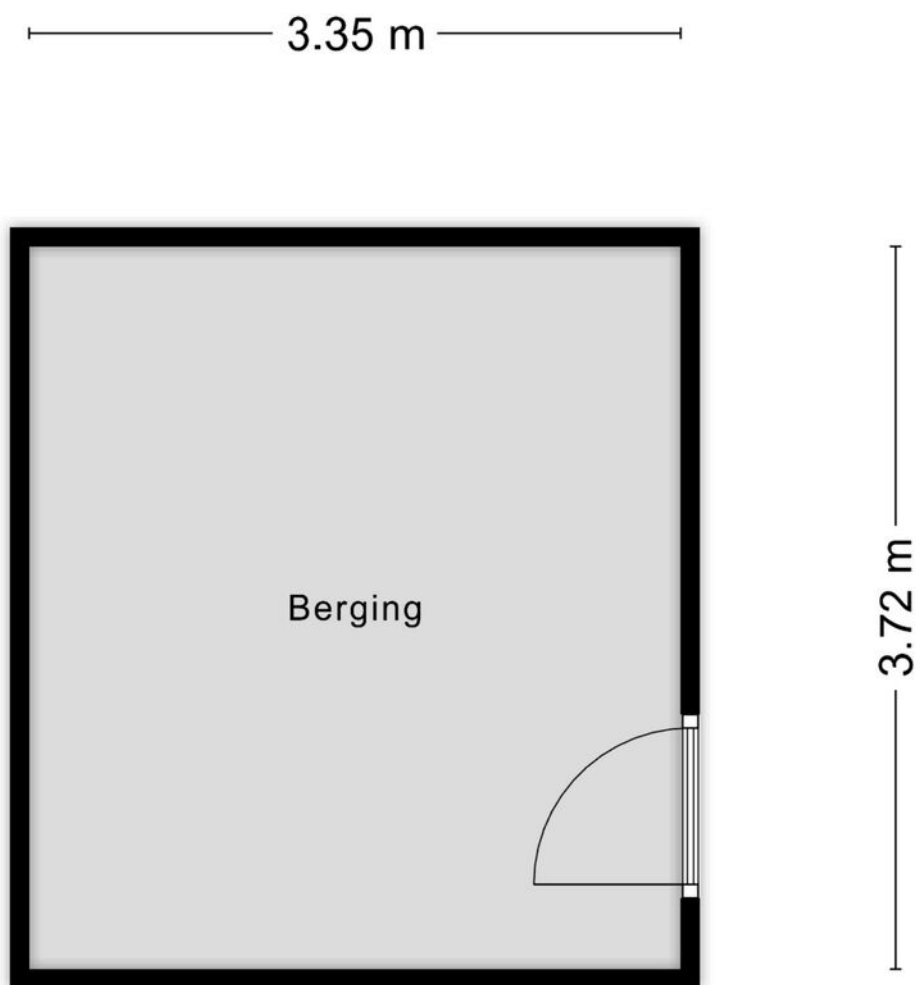


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

PLATTEGROND

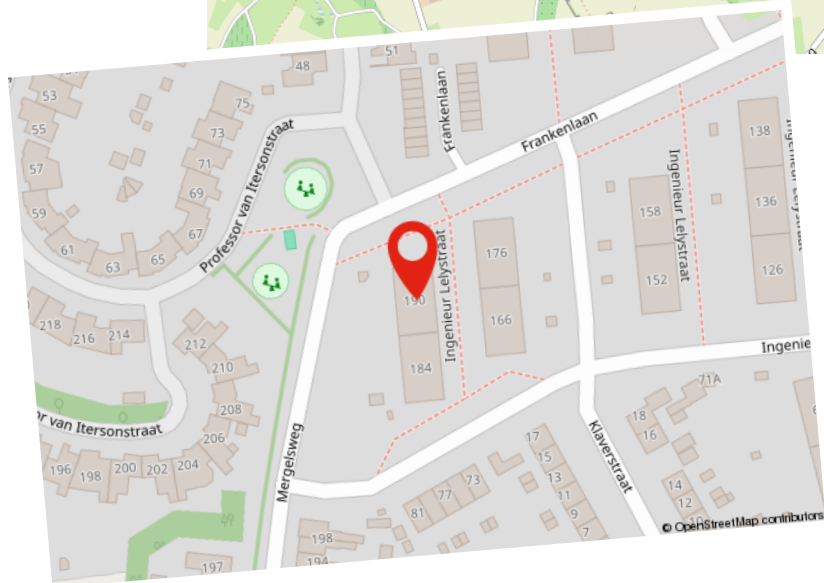
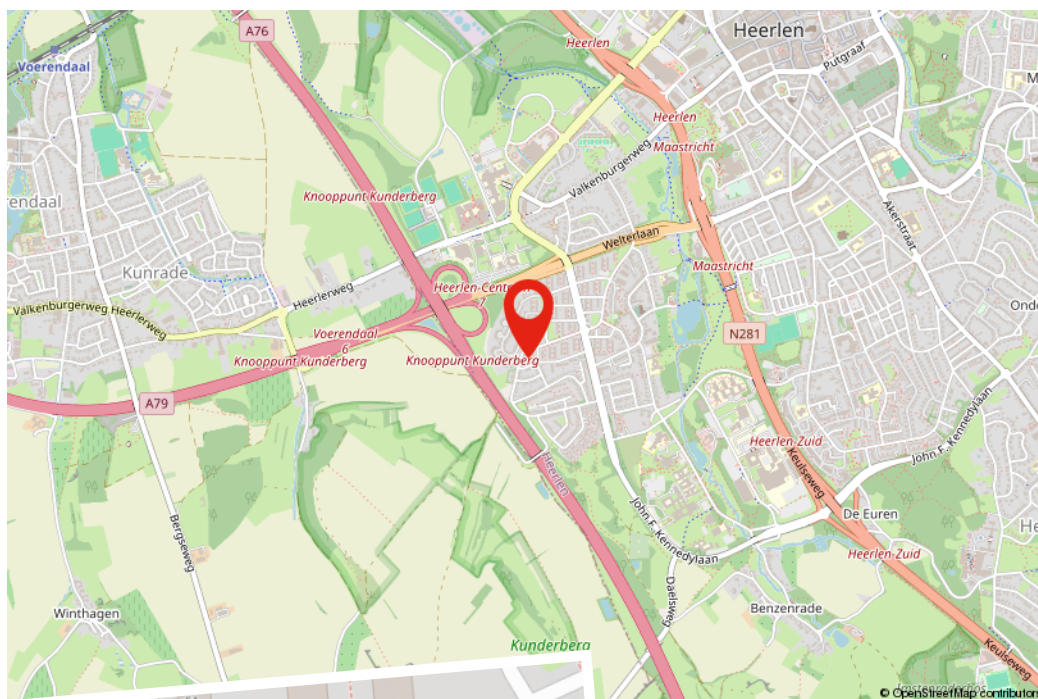
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 hypotheeken 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

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 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

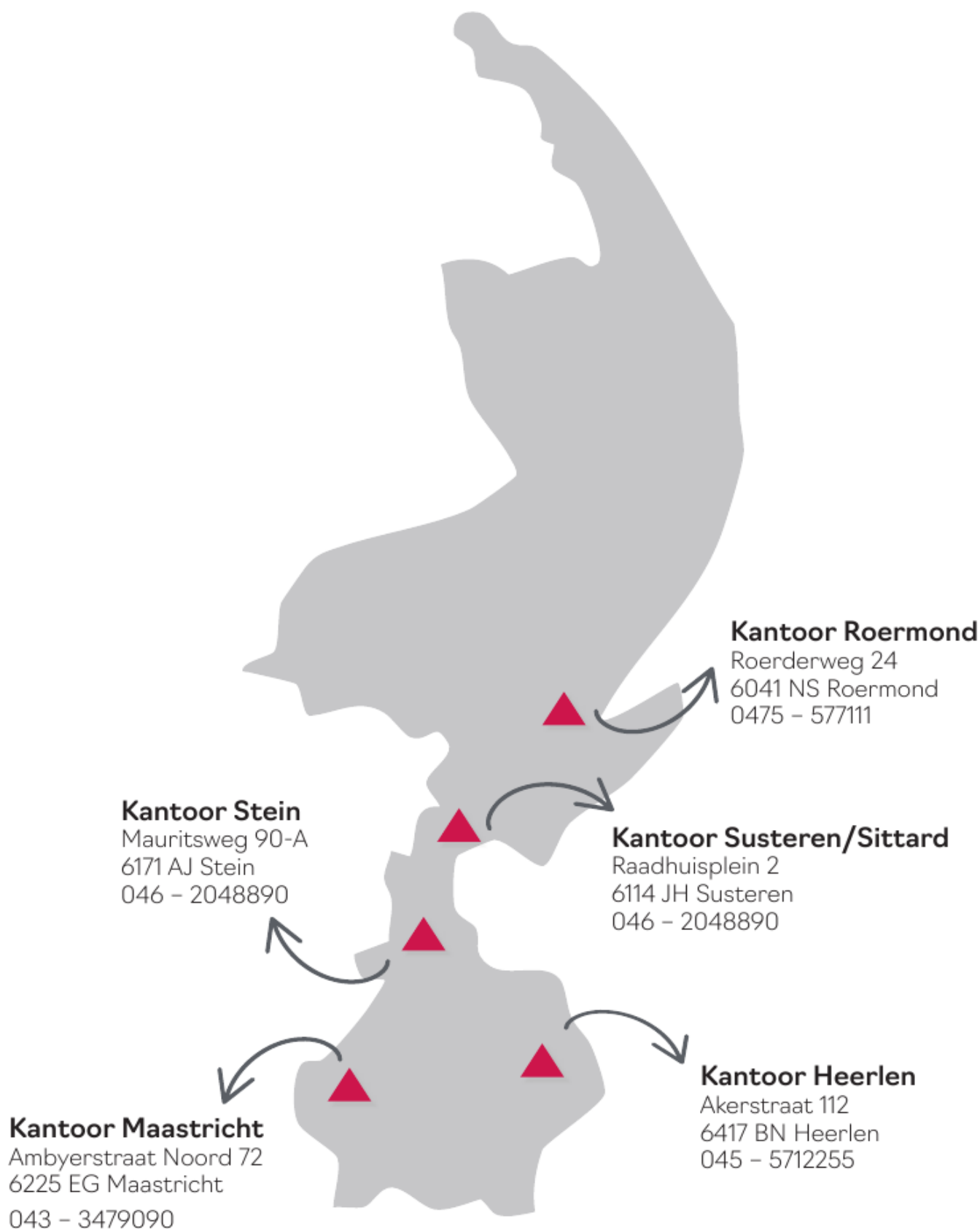
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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