

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heerlen

Dr. Ir. Ross van Lennepstraat 19

Vraagprijs € 379.000 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
Niels Vandenberg

n.vandenberg@damen-og.nl

045-5712255

06 14826198



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 379.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Isolatievormen	Nagenoeg heel dubbel glas, waarvan deels HR++

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	230 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	167 m ²
Inhoud	535 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	0 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	0 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk en in de directe nabijheid van alle denkbare dagelijkse voorzieningen
---------	--

Tuin

Type	Achters tuin en voortsuin
Hoofdsuin	Achtersuin
Tuin oppervlakte	105 m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha combi cv/hr-ketel
Bouwjaar	2017
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	In pandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Rustig en op een aantrekkelijke locatie in het geliefde Welten mogen wij u deze keurig onderhouden, halfvrijstaand geschakelde eengezinswoning aanbieden. Een fijne woning met volop ruimte en diverse prettige leefruimtes, waaronder een royale woon- en eetkamer, een ruime leefkeuken en een praktische bijkeuken. Daarnaast beschikt de woning over drie goed afgewerkte slaapkamers, een moderne badkamer die direct vanuit de master bedroom bereikbaar is en een zonnige, op het westen georiënteerde achtertuin met praktisch tuinhuis. Ook aan buitenruimte is geen gebrek: aan zowel de voor- als achterzijde beschikt de woning over een balkon. De combinatie van de royale leefruimtes, de praktische indeling, de verzorgde afwerking en de fijne ligging maakt dit tot een woning die u absoluut van binnen wilt ervaren. De woning is gelegen aan de Dr. Ir. Ross van Lennepstraat 19 te Heerlen/Welten.

Indeling

Parterre:

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u het overdekte entree. Achter de voordeur bevindt zich een representatieve verdeelhal, voorzien van een garderobe en praktische muurkast. Vanuit de hal heeft u onder meer toegang tot de ruime, grotendeels betegelde toiletruimte. Deze is voorzien van een zwevend closet, hoekfontein en raam ten behoeve van de ventilatie. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle living van (ca. 32 m²). De ruimte is voorzien van een moderne massieve parketvloer en profiteert dankzij de aanwezige raampartijen van een prettige hoeveelheid daglicht. De directe verbinding met de achtertuin zorgt bovendien voor een fijne relatie tussen het wonen binnen en het buitenleven. Middels dubbele openslaande deuren staat de living in verbinding met de ruime eetkamer (ca. 20 m²). Deze kamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is eveneens rechtstreeks vanuit de verdeelhal bereikbaar. De eetkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt, net als de overige leefruimtes, een prettige lichtinval.

Terug in de hal bereikt u de royale leefkeuken (ca. 21 m²). De keuken beschikt over een degelijke keukenopstelling aan weerszijden en is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, schouwmodel afzuigkap en oven. Daarnaast zijn een koelkast, vaatwasser en voldoende bergkasten aanwezig. Ook in de keuken is veel aandacht voor daglicht: een lichtkoepel zorgt hier voor een prettige en natuurlijke lichtinval. Het is daarmee een fijne ruimte waar koken, eten en het dagelijks leven op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Separaat naast de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken/wasruimte (ca. 9 m²). Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van voorraad en het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor het witgoed, de combi cv/hr-ketel (Remeha, bwj.: 2017, eigendom) en de in het verleden gemoderniseerde meterkast. Een extra pluspunt is dat deze praktische ruimte ook rechtstreeks van buitenaf bereikbaar is via een separate deur naast de voordeur. De gehele parterre is voorzien van een plavuizenvloer, met uitzondering van de woon- en eetkamer; deze beschikken over een moderne parketvloer. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met strak stucwerk of lichte spackspuitwerk.

Tuin:

Via een loopdeur vanuit zowel de woonkamer als de keuken bereikt u de keurig aangelegde, op het westen georiënteerde achtertuin. Dankzij de aanwezige beplanting geniet u hier van een prettige mate van privacy. De tuin beschikt over een grotendeels overdekt terras, voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Daarnaast is er een fijn gazon, diverse beplanting en een praktisch tuinhuis aanwezig. Een heerlijke plek om op zonnige dagen van het buitenleven te genieten en de dag af te sluiten in de eigen achtertuin.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie keurig afgewerkte slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

De slaapkamers zijn respectievelijk groot:

- 1) 5.68 m x 4.00/ 3.38 m, de master bedroom. Deze royale slaapkamer biedt rechtstreeks toegang tot de gemoderniseerde badkamer en beschikt daarnaast over een balkon aan de voorzijde van de woning.
- 2) 4.44 m x 2.78 m, met toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning.
- 3) 4.44/ 3.09 m x 2.80/ 1.02 m, eveneens met toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning.

Vanuit de overloop én middels een glazen deur vanuit de master bedroom bereikt u de gemoderniseerde, geheel betegelde badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een extra brede inloopdouche, wastafel met ombouwmeubel, tweede zwevend closet, handdoekradiator, plafondventilatie en een raam met ventilatierooster. De directe verbinding tussen de master bedroom en de badkamer zorgt hierbij voor extra comfort en een praktische indeling.

Bijzonderheden:

- Het betreft een keurig onderhouden, halfvrijstaand geschakelde woning, gelegen in het geliefde Welten;
- De dorpskern van Welten, met de aanwezige dagelijkse voorzieningen, bevindt zich binnen handbereik van de woning;
- Basisschool, kinderopvang, middelbaar onderwijs en beroeps- en hoger onderwijs zijn op circa 5 minuten fietsafstand van de woning gelegen;
- Diverse bekende in- en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving;
- Sportvoorzieningen, speelvelden en de Weltervijver zijn eveneens op korte loopafstand van de woning gelegen;
- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen;
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas, waarvan deels HR++, met uitzondering van het toiletraampje; dit is voorzien van enkel glas;
- Het hoofddak is in het verleden, rond 2013/2014, vernieuwd;
- De woning beschikt over drie keurige slaapkamers;
- De master bedroom geeft rechtstreeks toegang tot de badkamer ensuite;
- De verzorgde achtertuin is op het Westen georiënteerd;
- De woning beschikt aan weerszijde over een ruim balkon;
- De woning ligt binnen de blauwe zone van Welten. Bewoners kunnen bij de gemeente Heerlen een parkeeronthefing aanvragen, waarbij maximaal twee kentekens per adres kunnen worden geregistreerd;
- In de nabije omgeving heeft u eveneens de mogelijkheid om vrij te parkeren;
- Aanvaarding vindt plaats in overleg, waarbij directe aanvaarding mogelijk is.

WONING

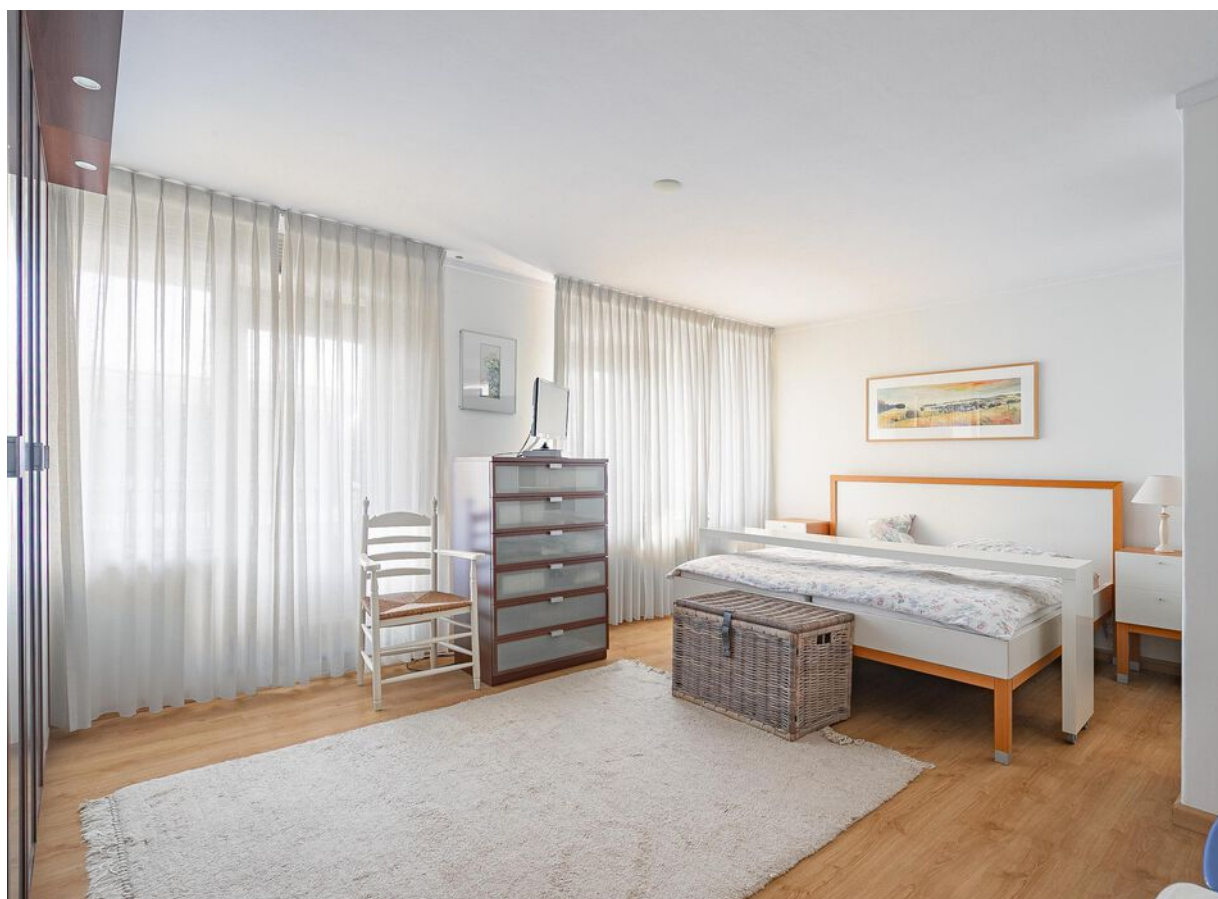
in beeld

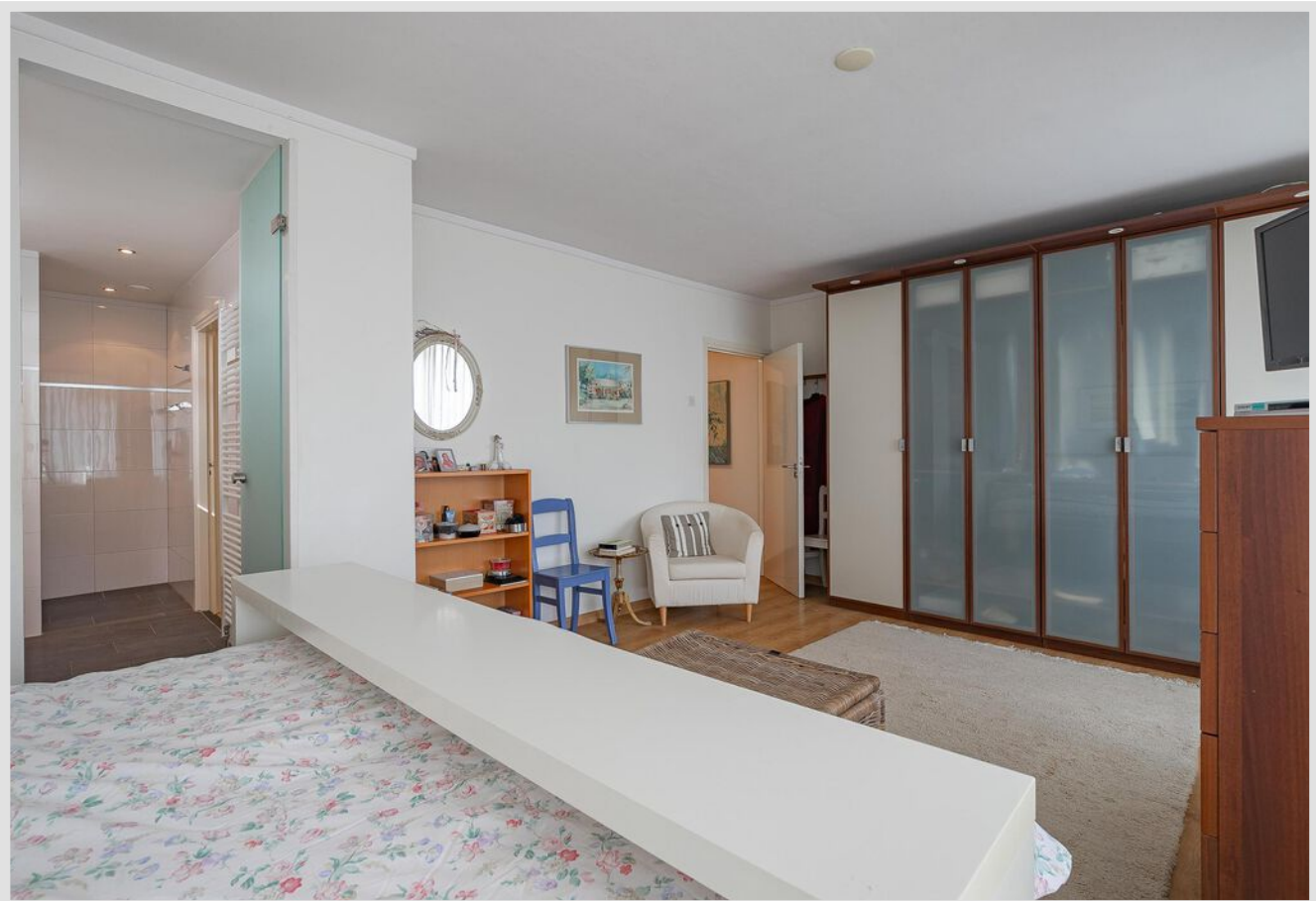
























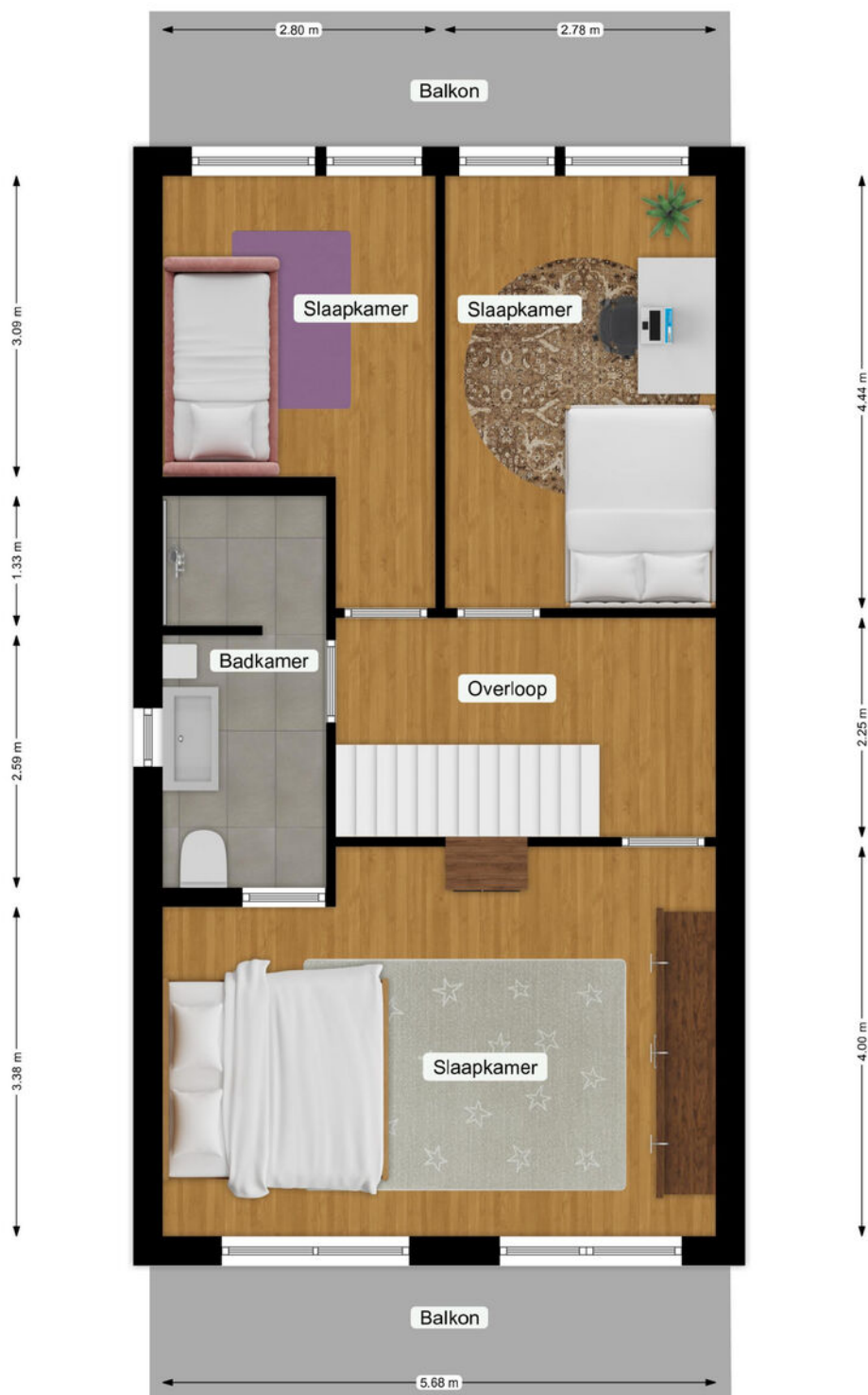
PLATTEGROND

Parterre



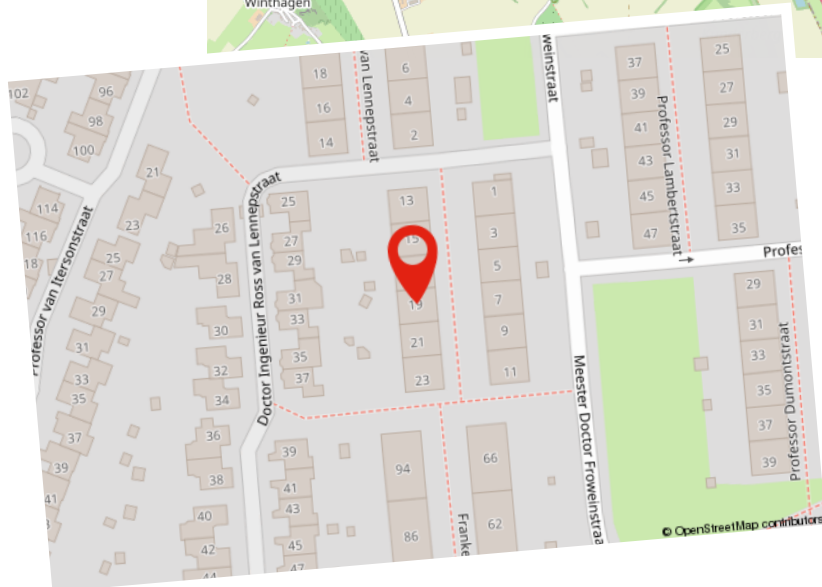
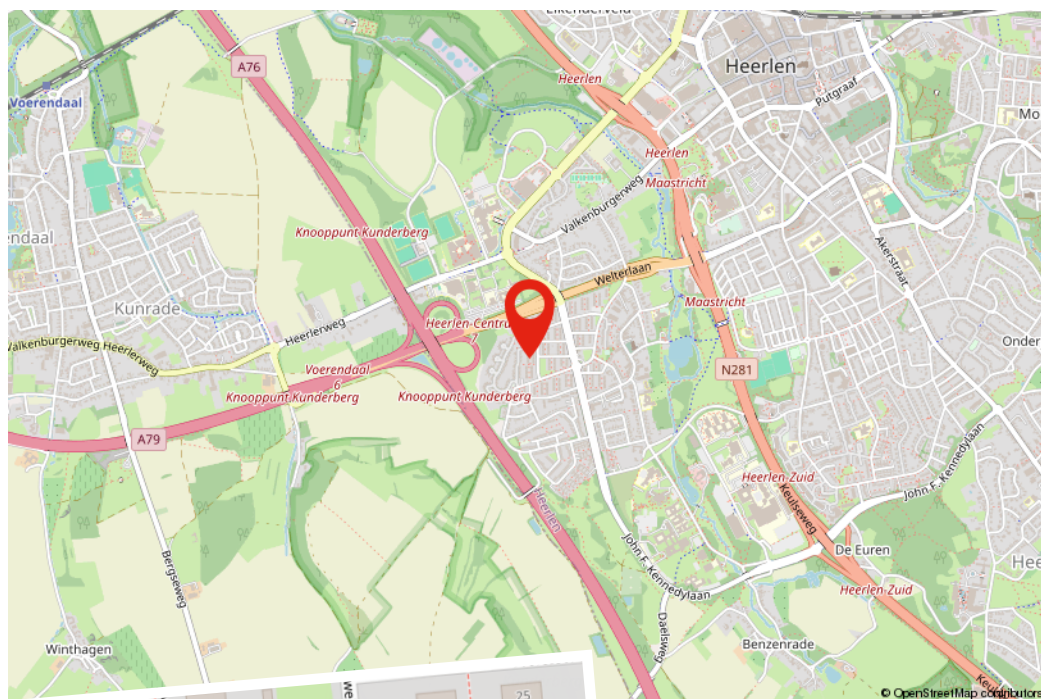
PLATTEGROND

Eerste verdieping



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	H
Perceel	2946

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 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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

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 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

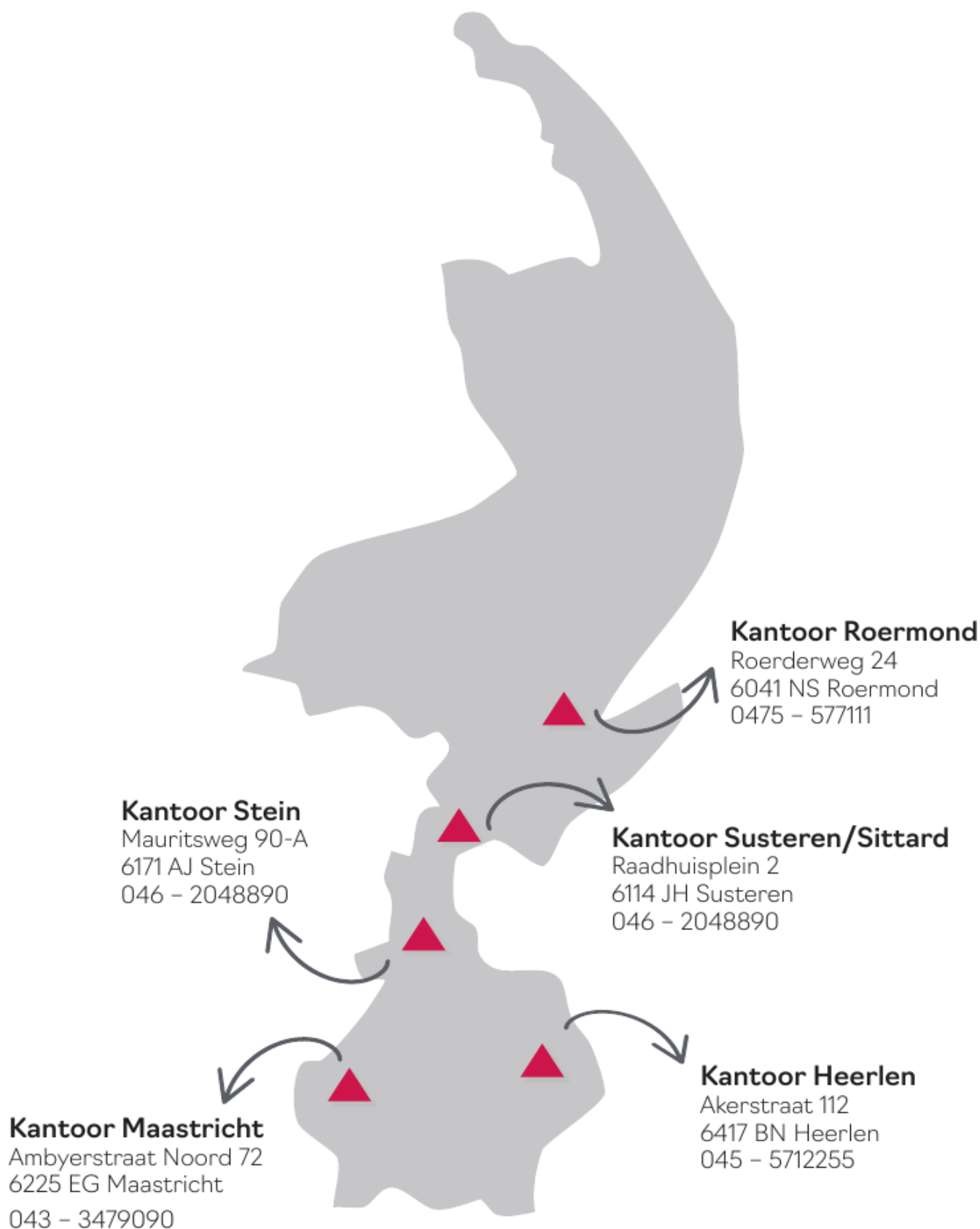
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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