



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



Heerlen (Caumerveld-Douve Weien)

## Van Weerden Poelmanstraat 221



In de groenste wijk van Heerlen staat deze ruime en rustig gelegen levensloopbestendige woning met onder andere 3 slaapkamers, 2 badkamers, aanbouw en een omsloten zonovergoten patio'tuin.

Deze bungalow is erg gunstig gelegen ten opzichte van de vele voorzieningen in deze stad, alsmede de diverse uitvalswegen naar Maastricht en Aken. De woning heeft al een prima energielabel C, maar daarnaast zijn er nog legio mogelijkheden om relatief eenvoudig en snel verder te verduurzamen.

Interesse? Lees dan snel verder of neem contact met ons op, wij laten u deze woning vanzelfsprekend graag zien!

## Vraagprijs € 395.000,-- k.k.



# Krewwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



REGISTER VOOR MAKELAARS



## Begane grond

via de onderhoudsvriendelijk voortuin te bereiken overdekte entree

ruime hal voorzien van plavuizen, garderobehoek en meterkast

geheel betegeld gastentoilet met fonteintje

zeer ruime leefruimte (ca. 60 m<sup>2</sup>) met een woon-/eetkamer voorzien van parketvloer, gashaard en dubbele schuifpui naar de tuin; halfopen keuken voorzien van tegelvloer en een complete keukeninstallatie met onder andere een vaatwasser, inductiekookplaat, wasemkap, combi-magnetron, koelkast, diepvries en rvs spoelbak.



ouderslaapkamer (ca. 20 m<sup>2</sup>) met toegang tot de tuin en de eigen aansluitend gelegen badkamer

badkamer 1 (ca. 9 m<sup>2</sup>) met ligbad, aparte douche, 2<sup>e</sup> toilet, dubbele wastafel, designradiator en inbouwspots

slaapkamer 2 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) met vaste kastenwand



slaapkamer 3 (ca. 10 m<sup>2</sup>)

badkamer 2 (ca. 2 m<sup>2</sup>) met douche en wastafel

bergruimte (ca. 1,5 m<sup>2</sup>) met Bosch HR 107 cv combi-ketel (huur, 2012)

onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin met veel privacy, middag-/avondzon, elektrisch terrascherm, aangebouwde houten tuinberging (ca. 9 m<sup>2</sup>) en separate achteringang



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



## Bijzonderheden

rustige en groene omgeving

voorzien van isolerende beglazing,  
dak- en gevelisolatie

levensloopbestendige woning

ondanks het al gunstige energielabel  
nog veel mogelijkheden voor verdere  
verduurzaming

aanvaarding in overleg op korte  
termijn mogelijk

de akte van levering dient te passeren  
via Notariskantoor Heijnen te Eijsden



zie de overige verkoopvoorwaarden in  
de bijlage







# Krewwels Vastgoed

Advies Assurantien Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



## Kenmerken

Energielabel:	<b>C</b>
Bouwjaar:	ca. 1978
Inhoud:	ca. 506 m <sup>3</sup>
perceeloppervlakte:	ca. 280 m <sup>2</sup>

## gebruiksoppervlaktes:

- wonen: ca. 134,50 m<sup>2</sup>
- overige inp. ruimte: ca. 8,40 m<sup>2</sup>
- g.g. buitenruimte: ca. 5,20 m<sup>2</sup>
- externe bergruimte: ca. 0,00 m<sup>2</sup>
- totale oppervlakte: ca. 161,50 m<sup>2</sup>

*Deze informatie is door ons met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.*







# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



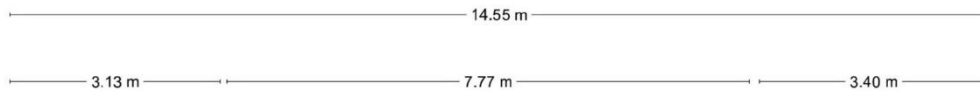


# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig Vastgoed



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

## Begane grond





# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantien Beheer Bemiddeling Taxaties

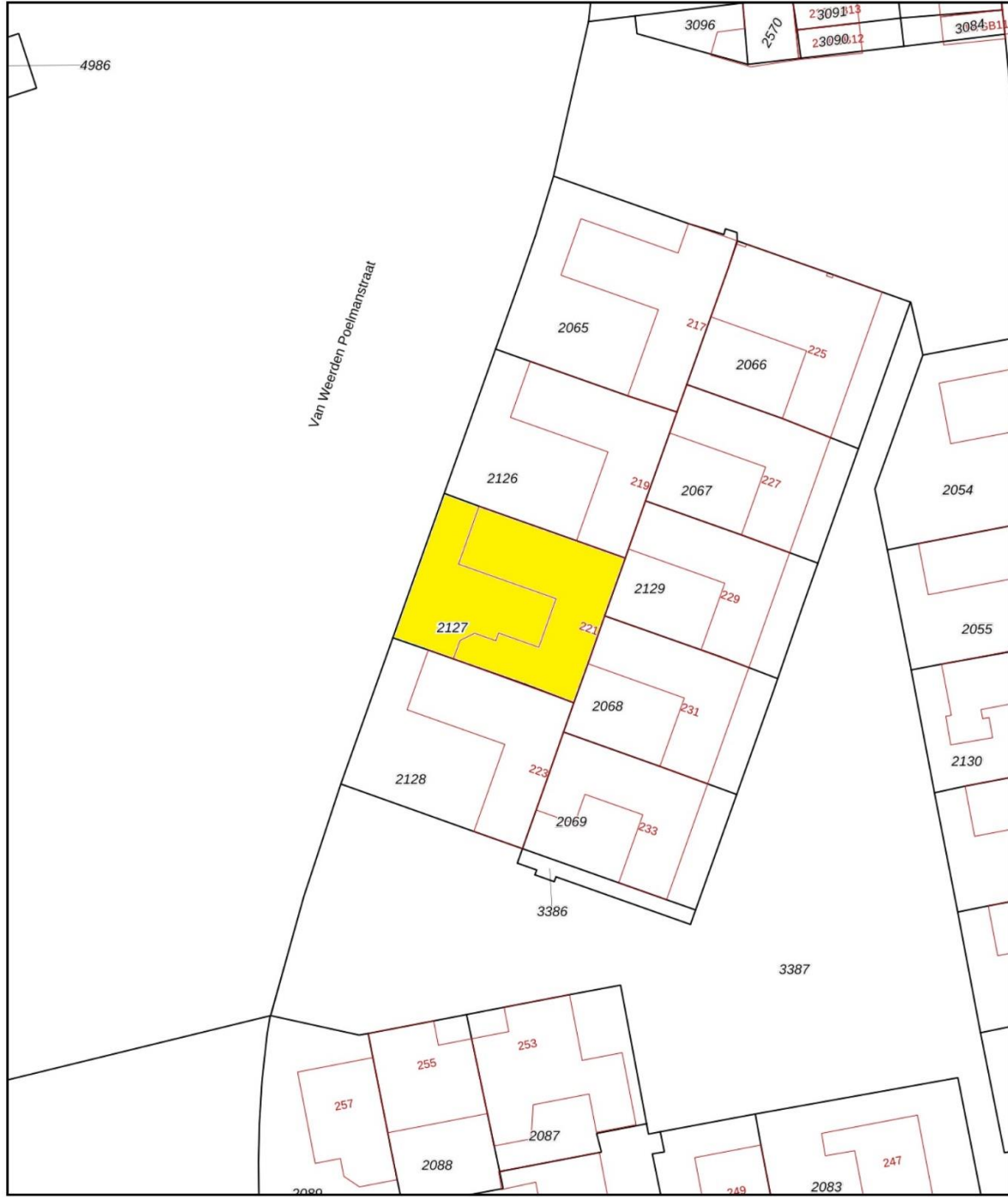
VBO MAKELAAR

Bedrijfsmatig Vastgoed



Kadastrale kaart

Uw referentie: VW Poelmansstr 221



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2127</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

### Algemene Verkoopvoorwaarden:

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien:

- Bieden kan uitsluitend digitaal via een unieke link naar het biedlogboek. **Deze link is uitsluitend per email bij ons op te vragen.**
- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een schriftelijke door alle partijen ondertekende koopovereenkomst.
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Eventueel belastingvoordeel komt toe aan verkoper.
- In verband met de afwikkeling van de nalatenschap van de overleden eigenaar dient de akte te passeren via Notariskantoor Heijnen te Eijssden, er is dus geen vrije notariskeuze voor de koper.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig te laten keuren.
- Vanwege de ouderdom van de woning worden ouderdoms-, asbest- en materialenclausules opgenomen in de koopovereenkomst.
- Aangezien dit een verkoop uit erfenis betreft en de erfgenamen deze woning niet zelf hebben bewoond wordt er een niet-bewoond clause opgenomen in de koopovereenkomst.
- ~~Koper wordt in gelegenheid gesteld om zelf de notaris die de levering zal passeren, aan te wijzen. Deze notaris zal worden vermeld in een op te stellen koopovereenkomst. Indien er op de dag van het tekenen van de koopovereenkomst nog geen notaris bekend is, behoudt de makelaar zich het recht voor een notariskeuze te maken. Binnen 3 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst kan de notaris alsnog gewijzigd worden in de keuze van de koper.~~



- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden zijdens koper dienen vóór het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden gelijk bij het doen van het bod.
- In geval koper de koopovereenkomst (volgens de daartoe in de koopovereenkomst gestelde regels) ontbindt, zijn de administratieve kosten € 250,= excl. BTW, door koper te voldoen, wegens werkzaamheden van Kreuwels Vastgoed voor het opstellen van de koopovereenkomst. Dus ook ingeval van ontbinding van deze overeenkomst wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor rekening van koper.
- Koper aanvaardt de woning t.z.t. met de daarbij nog aanwezige raamposters en V-borden van de makelaar (eventueel achtergebleven lijmresten kunnen worden verwijderd met aceton of stickeroplosser). Koper zal deze zo nodig na de eigendomsoverdracht zelf verwijderen. Indien een tuinbord of (span)doek nog aanwezig is, zal dit na de overdracht zo snel mogelijk door de makelaar worden verwijderd.
- De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst is slechts rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot die tijd houdt verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor zich terug te trekken.
- Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij -onverminderd hetgeen in de koopovereenkomst is bepaald- zonder voorafgaande ingebrekestelling de wettelijke rente over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.
- De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor.
  - vragenlijst bij verkoop
  - lijst van zaken
  - laatste leveringsakte
  - energielabel
  - meetrapport
  - huurovereenkomst CV-ketel

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Kreuwels Vastgoed aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel

onjuiste vermelde gegevens. Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

**Kreuwels Vastgoed**

Dorpstraat 28

6227 BN MAASTRICHT

Tel. 043 – 450 28 90

Mobiel. 06 – 10 81 36 03 (Ook voor/via Whatsapp)

[info@kreuwelsvastgoed.nl](mailto:info@kreuwelsvastgoed.nl)

[www.kreuwelsvastgoed.nl](http://www.kreuwelsvastgoed.nl)

## U bent van harte welkom bij Kreuwels Vastgoed!

### Professionele ondersteuning

Bij Kreuwels Vastgoed kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van woning- en bedrijfsmatige makelaardij. Tot de activiteiten van ons kantoor behoort ook de financiële dienstverlening en taxaties. Deskundige specialisten adviseren u op het gebied van onder andere:

- aankoop woningen
- verkoop woningen
- taxaties woningen en bedrijfsonroerend goed (ook NWWI!)
- aankoop bedrijfsonroerend goed
- verkoop bedrijfsonroerend goed
- aanhuur / verhuur



### Aankoop en verkoop

U weet natuurlijk dat u bij de verkoop van een woning een makelaar kunt inschakelen. Veel mensen weten echter niet dat ook bij de aankoop van een woning een makelaar een belangrijke rol kan spelen. De aankopend makelaar kan veel voor u betekenen. Er komt immers heel wat kijken bij de aankoop van een huis. De makelaar kan u behoeden voor een te hoge aankoopprijs of verborgen gebreken. Of voor fouten in de juridische procedure en te hoge bijkomende kosten.

### Zekerheid met een VBO Makelaar

Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze onderhandelingscourtage altijd terugverdienen en u hebt de zekerheid, dat u niet te duur koopt en dat uw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van professionele VBO Makelaars. Wij werken met de Algemene Consumentvoorwaarden, opgesteld in samenwerking met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

### Verzekeringen

Door onze samenwerking met diverse grote partijen kunnen wij U ook optimaal bedienen op het gebied van verzekeringen. Ook hierbij geldt dat de kwaliteit gewaarborgd is en blijft door continu te voldoen aan de verplichtingen en richtlijnen die hiervoor onder andere door de Autoriteit Financiële Markten en Overheid zijn opgesteld.

### Meer informatie

Wilt u meer informatie of een afspraak?

Stuur ons een e-mail, bel of schrijf ons.

Wij presenteren u graag onze persoonlijke werkwijze en het resultaat voor u!

### Kreuwels Vastgoed BV

Dorpstraat 28  
 6227 BN Maastricht  
 Telefoon: 043-4502890

E-mail:  
[info@kreuwelsvastgoed.nl](mailto:info@kreuwelsvastgoed.nl)

Web:  
[www.kreuwelsvastgoed.nl](http://www.kreuwelsvastgoed.nl)