



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Van Weerden Poelmanstraat 181

Heerlen



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Heerlen.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt
u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Ralph Pijls
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 575 923 43
rpijs@aelmans.com

Adres:

- Van Weerden Poelmanstraat 181, 6417 EM

Heerlen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 485.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1978
- **Woonoppervlakte:** 122 m²
- **Externe bergruimte:** 15 m²
- **Perceeloppervlakte:** 292 m²

Energie:

- **Energielabel** B
- **Verwarming:** cv-combiketel (Nefit Trendline HR, eigendom, bj. 2015)
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Op een geliefde locatie in Douve Weien mogen wij u deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met garage aanbieden.

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud en beschikt o.a. over een ruime woonkamer met parketvloer, nette keuken, moderne badkamer, drie slaapkamers op de verdieping, een vierde slaapkamer op zolder en een fraai aangelegde achtertuin met terrasoverkapping. Verder zijn er 10 zonnepanelen geïnstalleerd wat resulteert in energielabel B.

Kortom, ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning op een geliefde locatie in Heerlen? Dan is deze woning aan de Van Weerden Poelmanstraat 181 zeker een bezichtiging waard.

De indeling

Begane grond

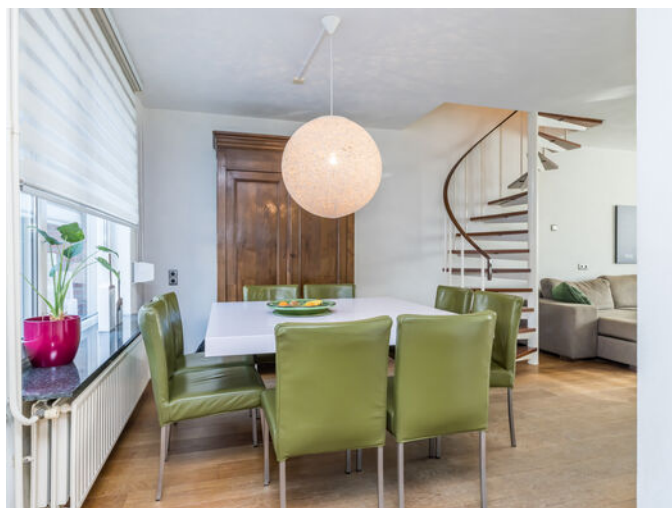
Ruim opgezette voortuin met voldoende plek voor het parkeren van drie auto's op eigen terrein. Aansluitend aan de oprit is de garage met elektrische poort bereikbaar.

Entree. Hal met meterkast, (recent vernieuwde) toiletruimte en toegang naar de woonkamer. De woonkamer is ruim van opzet en beschikt over een mooie parketvloer, semi-open keuken en een wenteltrap naar de eerste verdieping. De keuken is voorzien van een moderne L-vormige keukenopstelling inclusief de volgende apparatuur: combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Via een deur in de keuken is de geheel omsloten achtertuin te bereiken.











De indeling

Eerste verdieping

Overloop met toegang naar drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer heeft ingebouwde kastenwand aan twee zijden.

De badkamer is recent vernieuwd en modern afgewerkt met een inloofdouche, badmeubel met wastafel en een toilet.









De indeling

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar.
Hier is een vierde slaapkamer gerealiseerd door het
plaatsen van een dakkapel.

Tevens staat de cv-combiketel op zolder opgesteld en is
hier voldoende bergruimte aanwezig.





De indeling

Tuin

De achtertuin is georiënteerd op het oosten en aangelegd met een terras met terrasoverkapping, (kunst)graszone en een houten tuinhuis inclusief een fraai overdekt zitje.

Via de terrasoverkapping in de tuin is de garage bereikbaar.







Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: moderne meterkast met voldoende groepen

Kozijnen: kunststof kozijnen met HR++ glas

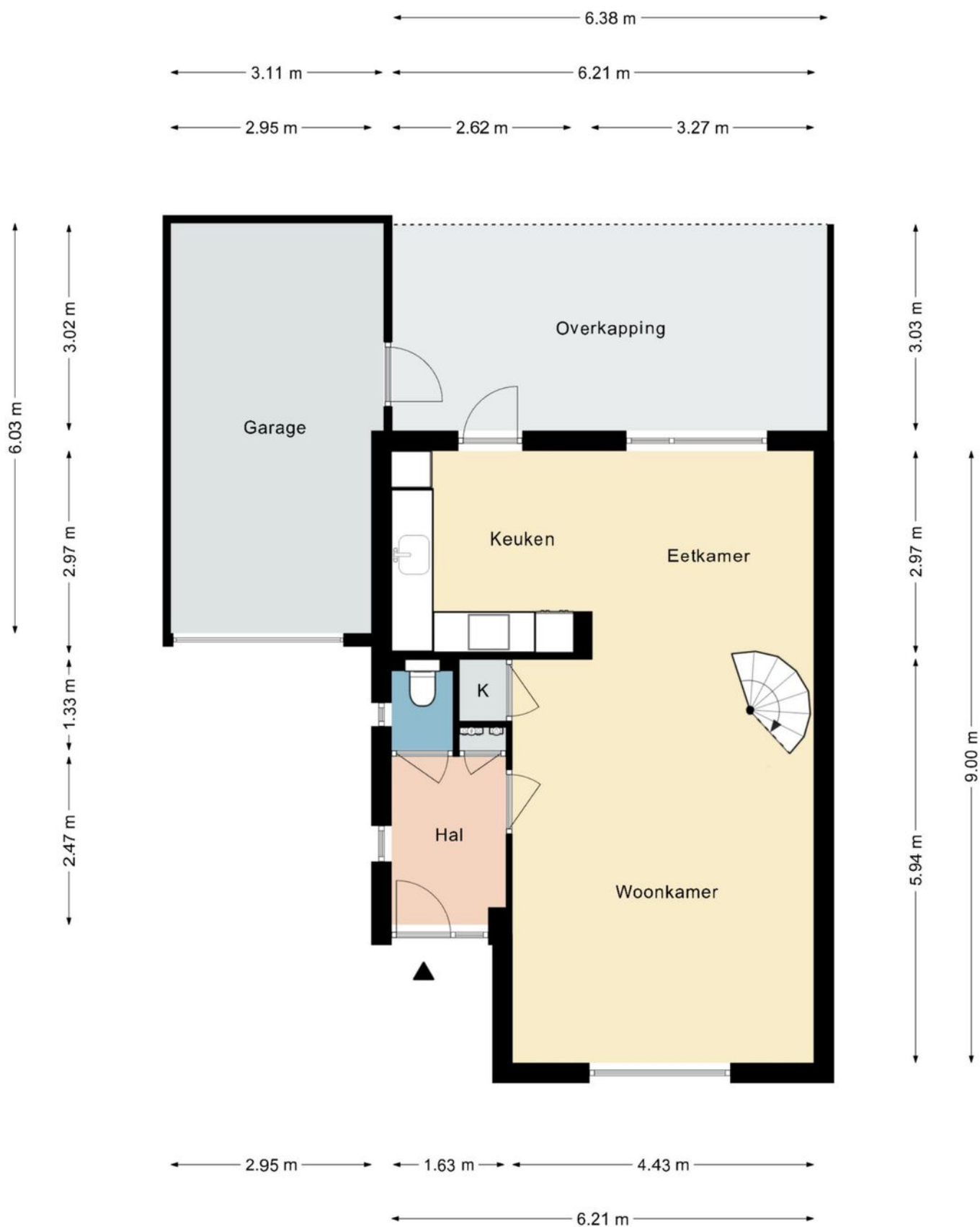
Isolatie: dak- en muurisolatie

Zonnepanelen: 10 zonnepanelen (eigendom, in 2015 geïnstalleerd)

Installaties:

Centrale verwarming: cv-combiketel (Nefit Trendline HR, eigendom, bj. 2015)

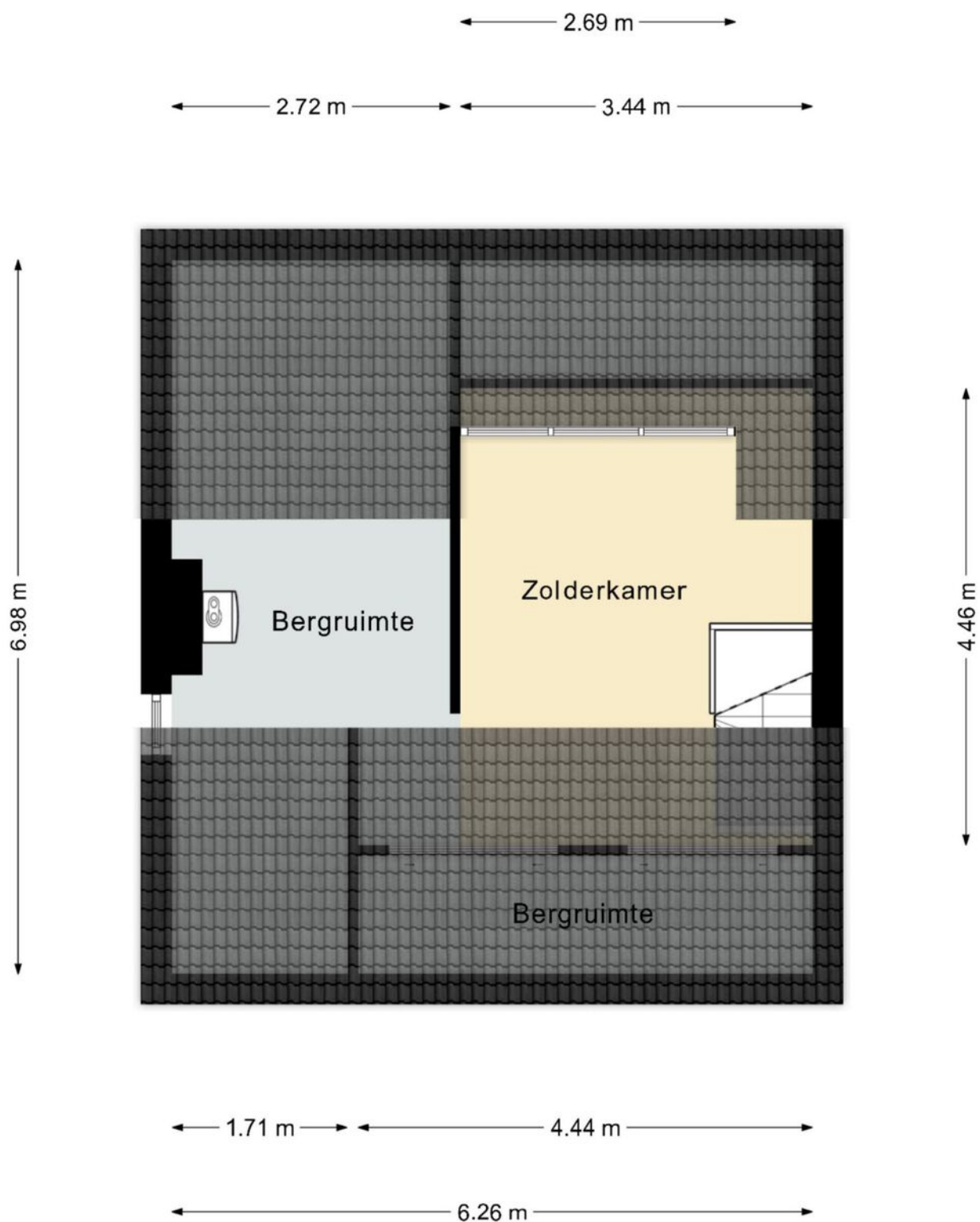
Warm water voorziening: via de cv-ketel



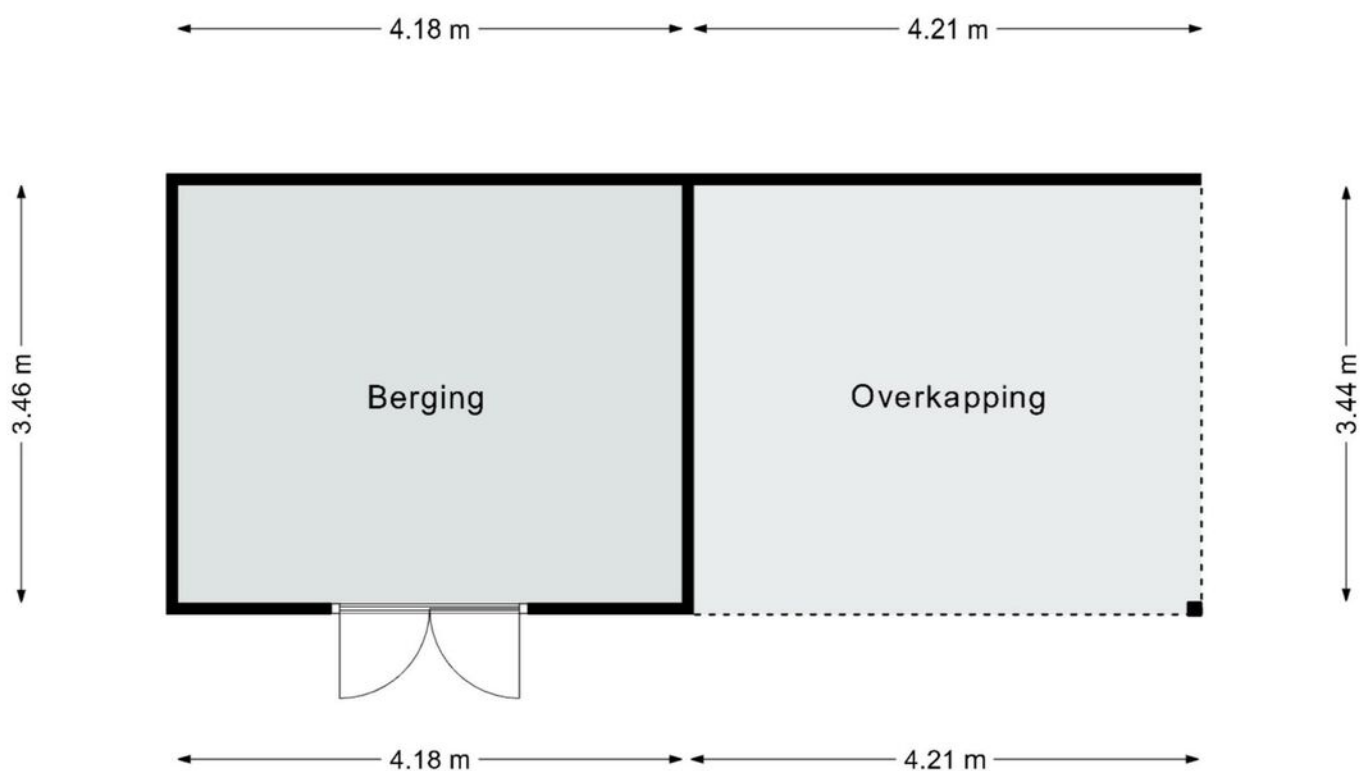
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



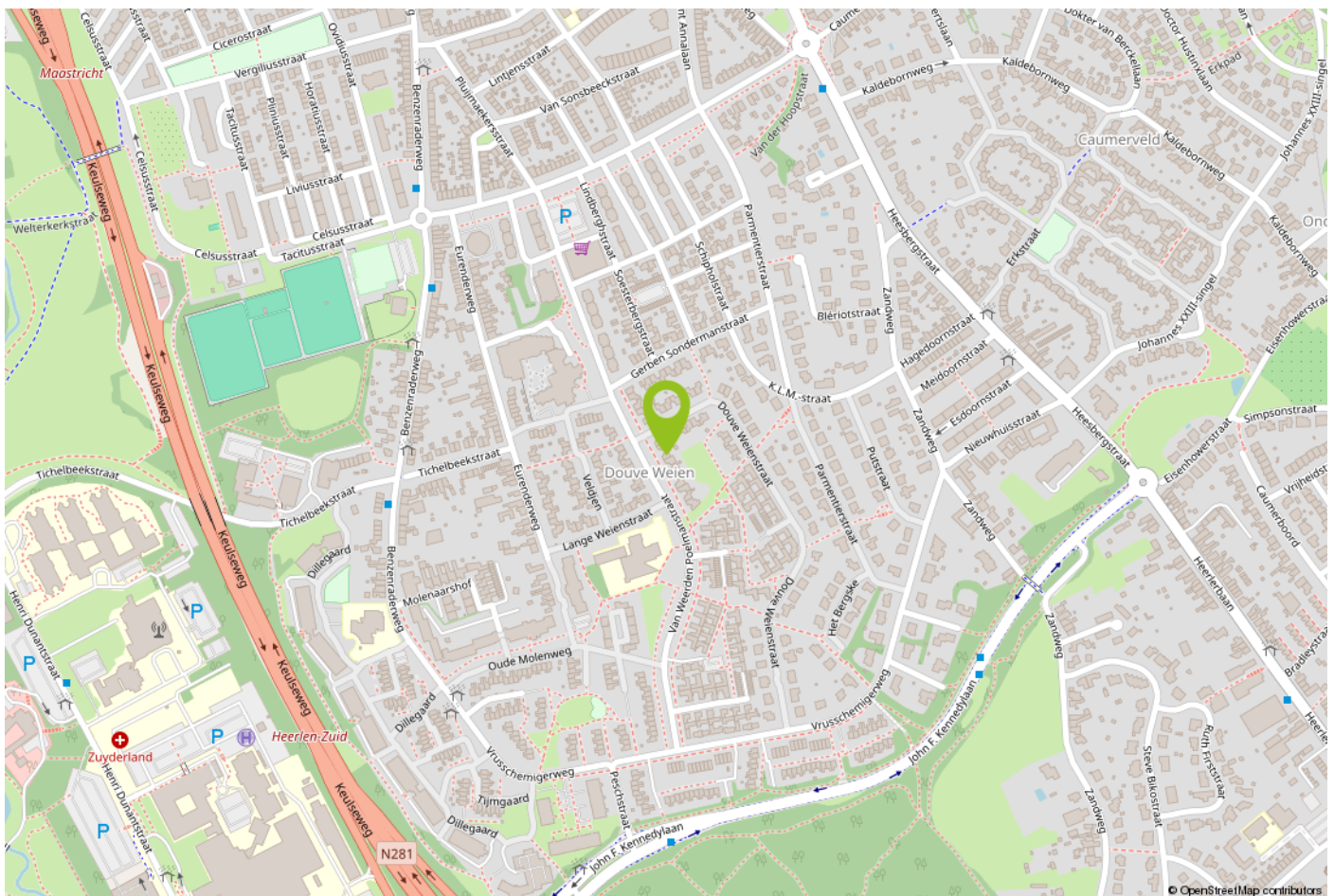
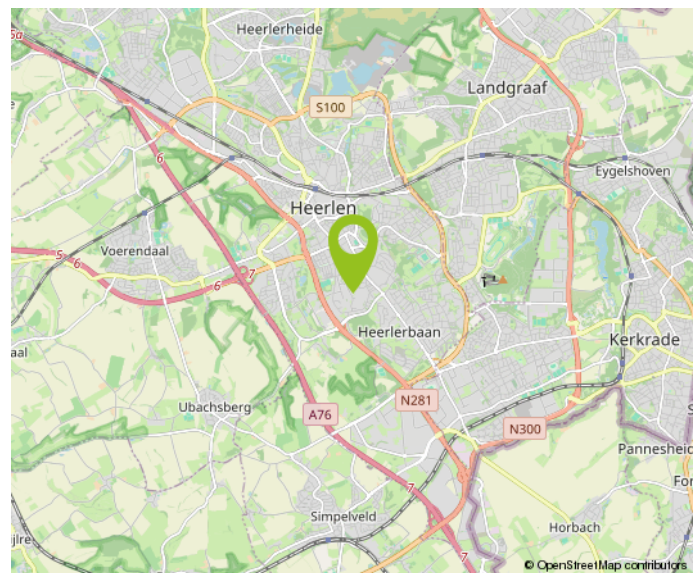
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

De woning is gelegen in het hart van Douve Weien.

Douve Weien staat bekend als een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving.

In de directe omgeving zijn vrijwel alle voorzieningen te vinden zoals basisscholen, basis- en middelbare scholen, een supermarkt, het centrum van Heerlen, natuur en de belangrijkste uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven en Aken.





12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

Sectie K

Perceel 3005

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans