



Andromedasingel 1

6418 KJ, Heerlen

Vraagprijs € 1.095.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@ovida.com | 045 574 32 33



Omschrijving

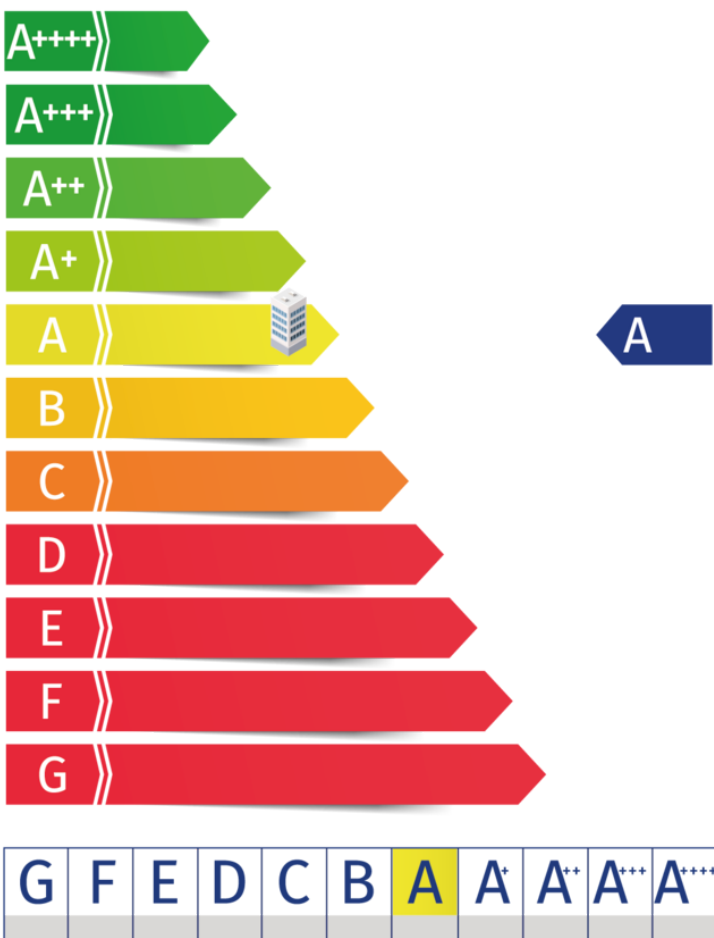
Algemeen

Deze fantastische villa met dubbele inbandige garage is gebouwd in 2001. Aan alles is gedacht: luxe, comfort, energie en een ideale indeling voor zowel senioren als gezinnen: de ouders genieten van hun privacy op de begane grond in hun eigen slaapvleugel met slaapkamer, badkamer en walk-in-closet en de kinderen hebben ieder een riante slaapkamer en een gezamenlijke badkamer op de verdieping. Na de bouw van de villa heeft de eigenaar het perfect onderhouden en steeds weer aangepast aan de tijd, waarbij ook aan duurzaamheid is gedacht. Zo zijn de 24 zonnepanelen (4315 kwh opgewekt in 2025, eigendom) in 2015 geplaatst, zijn de cv-ketel en boiler (beide Daalderop, eigendom) in 2016 vervangen en zijn in 2028 airco's opgehangen in de woonkamer, studeerkamer en ouderslaapkamer.

De riante woning staat in een schitterende villawijk, waar de villa's op ruime percelen op gepaste afstand van elkaar staan met optimale privacy als gevolg. De achtertuin grenst aan het groen en geeft een weids uitzicht. Het perceel heeft geen direct aanpalende burens. De woonwijk ligt ietwat afgelegen en toch centraal in de omgeving en combineert daarmee de gewenste rust en privacy enerzijds met de nabijheid van voorziening anderzijds. Het centrum van Heerlen is op fietsafstand; hier zijn een veelzijdig winkelaanbod en voortgezet onderwijs. Basisonderwijs en winkelcentrum Giessen-Bautsch, waar u de dagelijkse boodschappen doet, zijn op loopafstand. Indien u niet in Heerlen werkt, dan bent u binnen enkele minuten op de ringweg of de autoweg naar de omliggende steden.

Kenmerken

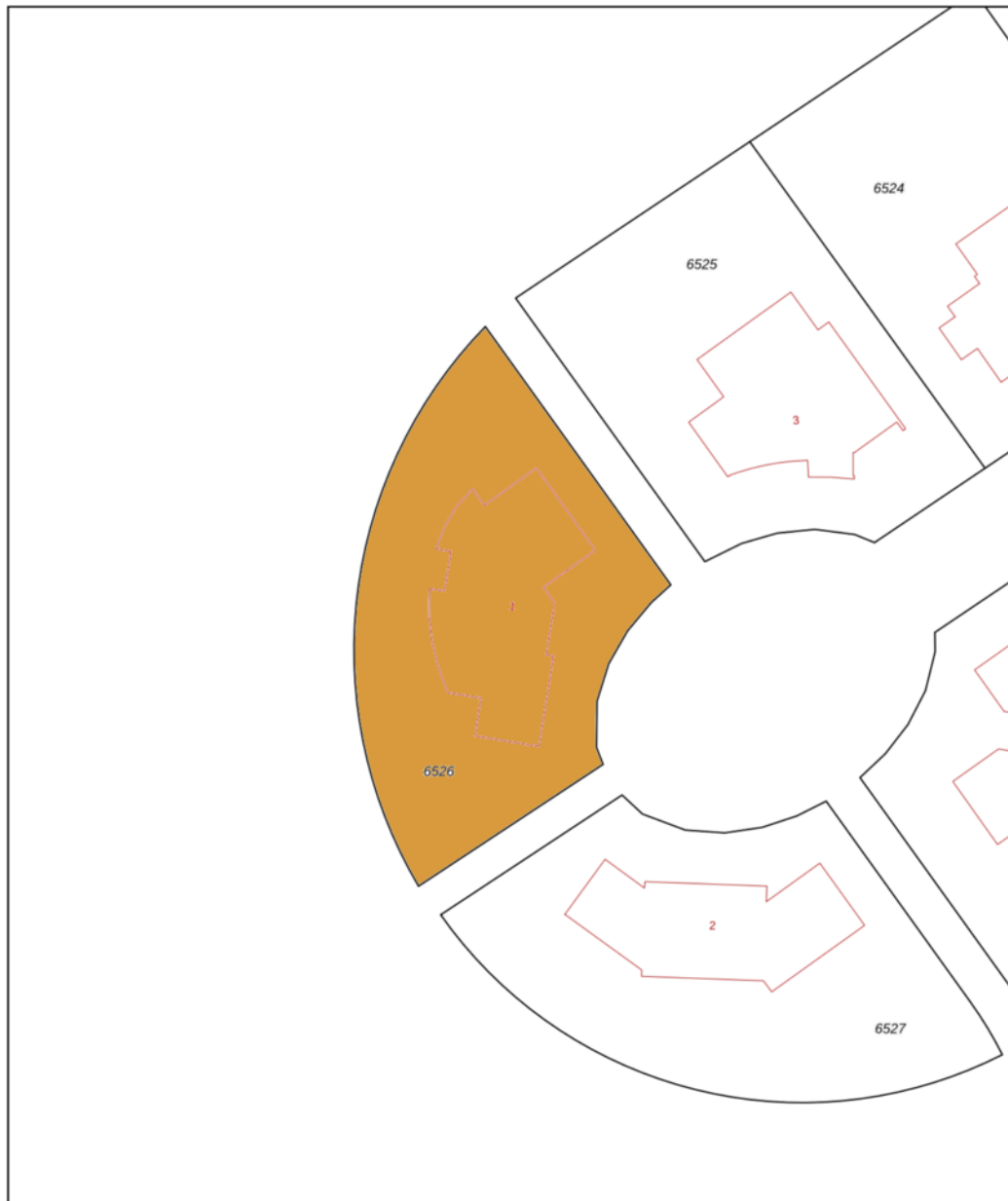
Vraagprijs	€ 1.095.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Soort	villa	Garage	inpandig
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Kamers	7	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	266 m ²
Bouwjaar	2001	Perceeloppervlakte	993 m ²
Overige inpandige ruimte	63 m ²	Inhoud	1230 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heerlen	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6526	
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
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.

Adres:
Andromedasingel 1

Gemeente:
Heerlen

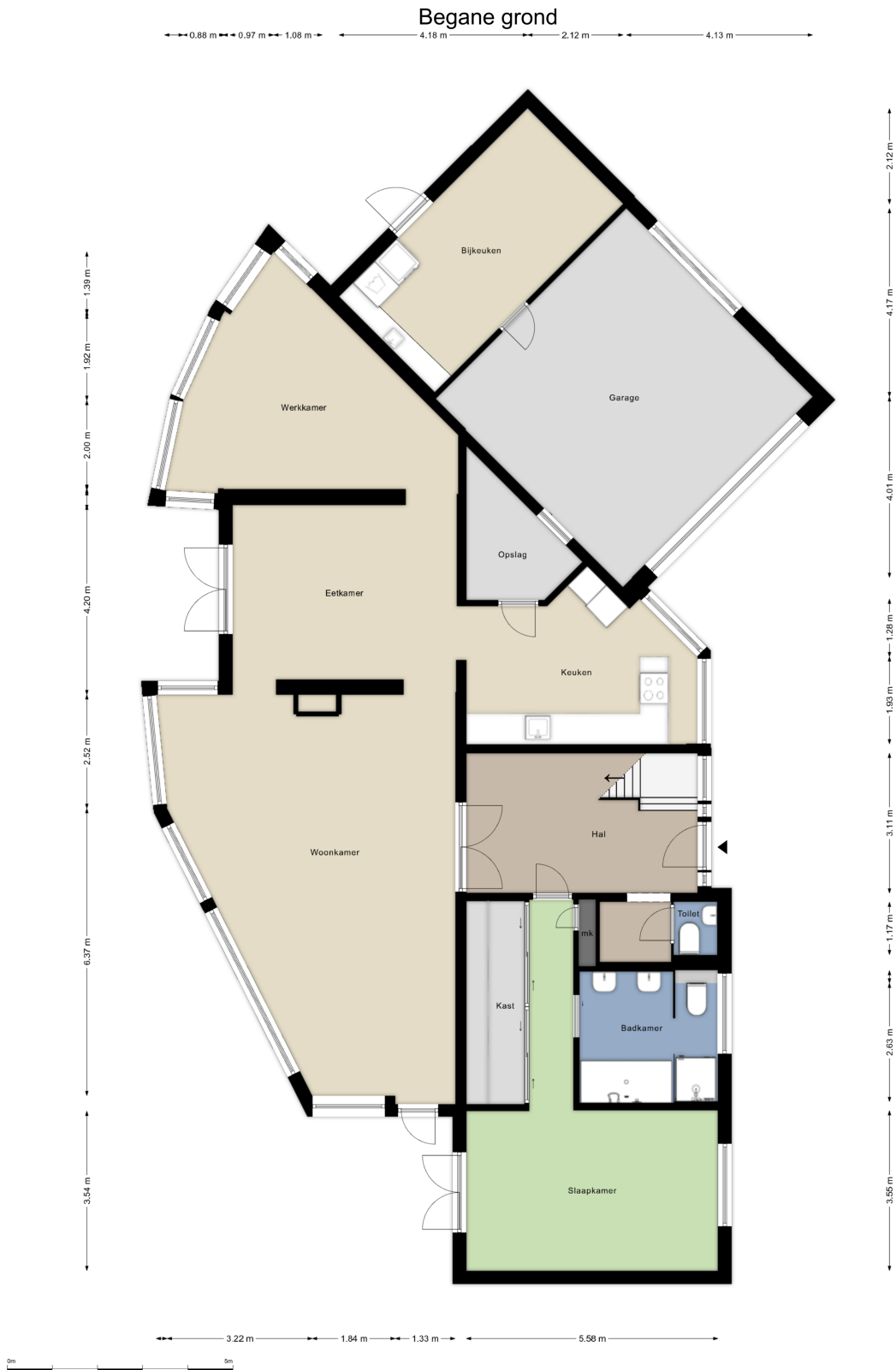
Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6418 KJ, Heerlen

Perceelgrootte
993 m²

Plattegronden

Plattegrond - Begane grond



Plattegronden

Plattegrond - 1e verdieping

1e verdieping



Indeling

U komt binnen in de imposante ontvangsthall met het hoge plafond, de prachtige trap en de garderobenis. Al meteen ervaart u de statuur van dit woonhuis. Via de hal, met aangrenzend het gastentoilet, gaat u naar de woonkamer (bijna 80m² groot), die is onderverdeeld in de zitskamer, eetkamer en studeerkamer. Heel bijzonder zijn de grote ramen en de openslaande deuren, die zorgen voor een blik over de groene achtertuin en het bosje daarachter. Tussen de zit- en eetkamer is een sfeervolle gashaard geplaatst. De drie ruimtes kunnen elk via schuifdeuren van de andere kamers worden gescheiden. Naast de eetkamer is de keuken, ingericht met een luxe hoekkeuken, voorzien van de gewenste apparatuur, waaronder een luxe inductiekookplaat en twee stoomovens. Via de bijkeuken komt u in de garage (circa 6,00m x 5,91m) met daarachter een tweede keuken/ bijkeuken (circa 6,00m x 3,00m) waar ook de wasmachine en -droger staan.

Aan de linkerzijde van het woonhuis zijn de masterbedroom (circa 5,59m x 3,59m) met openslaande deuren naar de tuin, de luxe badkamer (circa 2,98m x 3,08m) met ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels met meubel en de walk-in-closet.

U loopt de tuin in vanuit de woonkamer, de slaapkamer en de bijkeuken. Er zijn heerlijke plekje's, in de zon en in de schaduw, overdekt en in de open lucht.

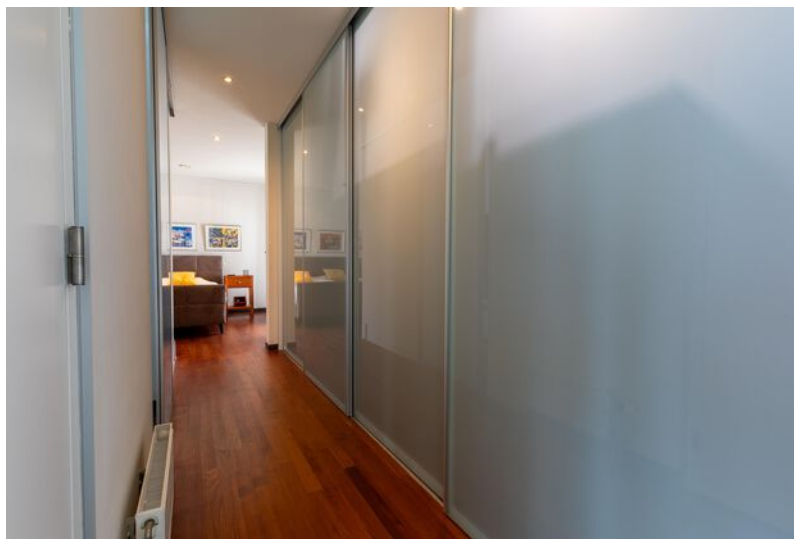
Op de verdieping zijn vanaf de overloop met fraaie vide drie riante slaapkamers, de tweede badkamer, een separaat toilet en de cv-ruimte toegankelijk. De slaapkamers met parketvloeren zijn circa 5,55m x 3,51m, 5,21m x 4,24m (met kastenwand) en 4,40m x 2,69m (met kastenwand) groot. De badkamer is ingericht met douche en wastafel; ernaast is het separaat toilet. In de cv-ruimte hangt de cv-ketel (Daalderop, eigendom, 2016).

Het is altijd lastig om een huis zoals dit te omschrijven. De luxe en warmte ervan ervaart u dan ook veel beter tijdens een bezichtiging ter plaatse.

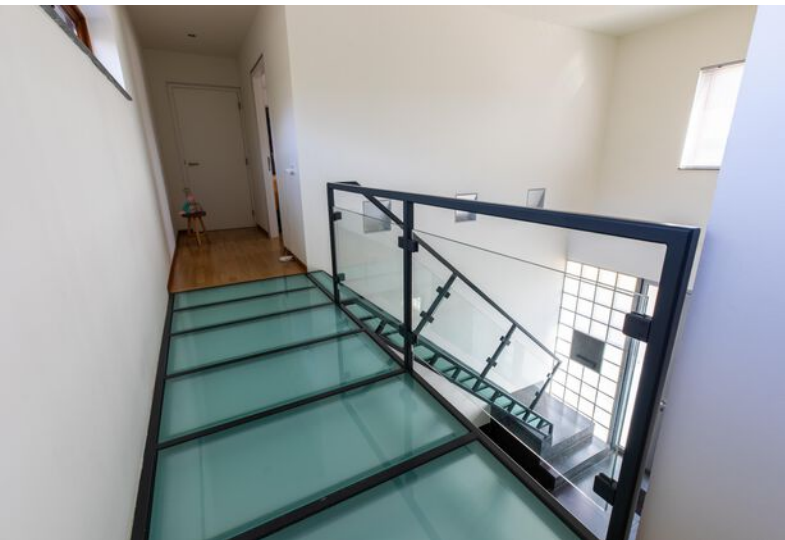


















Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er natuurlijk de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt 'shoppen'. In Heerlen is altijd wel iets te doen. Of het nu gaat om sportiviteit, muzikaliteit of hilariteit: Heerlen bruist!



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!

Hypothek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypothekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Jeroen van Bokhoven MRE RM MRICS

jeroenvanbokhoven@ovida.com

06 11 30 39 26 | 045 574 32 33

Algemeen directeur | Partner

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- a. Een tegenbod te doen.
- b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Ovida makelaar!

Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com