



## De Mullender 18, 6419 EZ Heerlen

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

# Omschrijving

## Charmante geschakelde vrijstaande woning met tuin en 3 slaapkamers op rustige locatie in Welten (Heerlen)

Laat je betoveren door deze sfeervolle en goed onderhouden gezinswoning, gelegen aan De Mullender 18 in de geliefde wijk Welten. Deze geschakelde vrijstaande woning, gebouwd in 1976, combineert comfort, ruimte en een prachtige ligging in een rustige, groene woonomgeving met een dorps karakter. Dit huis heeft alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier.

### LOCATIE & OMGEVING

De woning ligt aan een rustige weg in een residentiële buurt, aan de rand van Welten. Deze wijk staat bekend om haar groene karakter en prettige leefomgeving. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen, evenals diverse sport- en recreatiemogelijkheden. Het nabijgelegen vijverpark biedt een fijne plek om te wandelen en te ontspannen in het groen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn steden zoals Maastricht, Aken en het centrum van Heerlen uitstekend bereikbaar.

### INDELING

#### Begane grond

Via de entree/hal met meterkast en toiletruimte betreed je de woning. De woonkamer is ruim en speels ingedeeld, waarvan het lager liggende gedeelte voorzien is van een sfeervolle houtkachel, die zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

De halfopen keuken is praktisch ingericht en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven en vaatwasser. Ook is er een handige houten berging opzij van het huis met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met voldoende ruimte en lichtinval. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douchefunctie, een wastafel met meubel en een toilet.

#### Vliering

De vliering biedt extra bergruimte (Hier is ook de omvormer van de zonnepanelen geplaatst).

De trap is verplaatsbaar naar de slaapkamer naast de hoofdslaapkamer, dus niet vanuit elke slaapkamer.

### BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een verzorgde tuin met veel privacy. De achtertuin is fraai aangelegd met een prettige combinatie van groen, een mooie vijver en terrassen. Ook is er een handige berging met daarachter een overkapping. Daarnaast is er aan de voorzijde van de woning een veranda aanwezig, waardoor je ook bij minder weer van het buitenleven kunt genieten. De tuin vormt een heerlijke plek om tot rust te komen.

### OVERIGE KENMERKEN

- 10 zonnepanelen (2017);
- Energielabel D;
- Parkeren op oprit of op de straat (vergunning);
- Meterkast vernieuwd (2020);
- Nok van het dak vernieuwd (2022) (balken en muldenpannen);
- Huur combiketel €41,31 (november 2025)

## INTERESSE?

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning op een rustige locatie met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit huis absoluut een bezichtiging waard. Maak snel een afspraak en ervaar zelf de ruimte, rust en charme van deze fijne gezinswoning. Hier leg je de basis voor vele mooie herinneringen!

Belangrijke informatie voor de koper

### Verkoopinformatie

Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, verkopers noch verkopend makelaar kunnen aansprakelijk worden gehouden voor eventuele onjuistheden. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, dan adviseren wij u deze op juistheid te (laten) controleren. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.

### Schriftelijkheidsvereiste

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste'). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

### Waarborgsom of bankgarantie

Koper dient binnen 3 werkdagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris of een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent van de koopsom.

### Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

### WWFT

De makelaar is verplicht om cliëntenonderzoek te doen om het risico van witwassen en financiering van terrorisme te voorkomen. Bij inbreng van grotere sommen eigen middelen is de makelaar tevens verplicht u te vragen een eigen verklaring te geven waar de gelden vandaan komen. Bij twijfel of onjuiste informatie zullen wij melding doen bij FIU.

### Overdrachtsbelasting

Bij de eigendomsoverdracht van een registergoed is de koper overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.). De tarieven voor de overdrachtsbelasting worden door de overheid vastgesteld en kunnen in sommige gevallen een combinatie van verschillende tarieven zijn. Kijk voor meer informatie op de website van de Belastingdienst.

### Overname (huur)contracten

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-Ketel, boiler of zonnepanelen etc. dienen deze overgenomen te worden door de koper.

Deze informatie is uiterst zorgvuldig door ons samengesteld. Desondanks wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 469.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 455 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 401 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: HESI COMFORT 4+ (Gas gestookt combiketel uit 2025, huur)

## Locatie

De Mullender 18  
6419 EZ HEERLEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's




# Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1951</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	---

## Begane grond



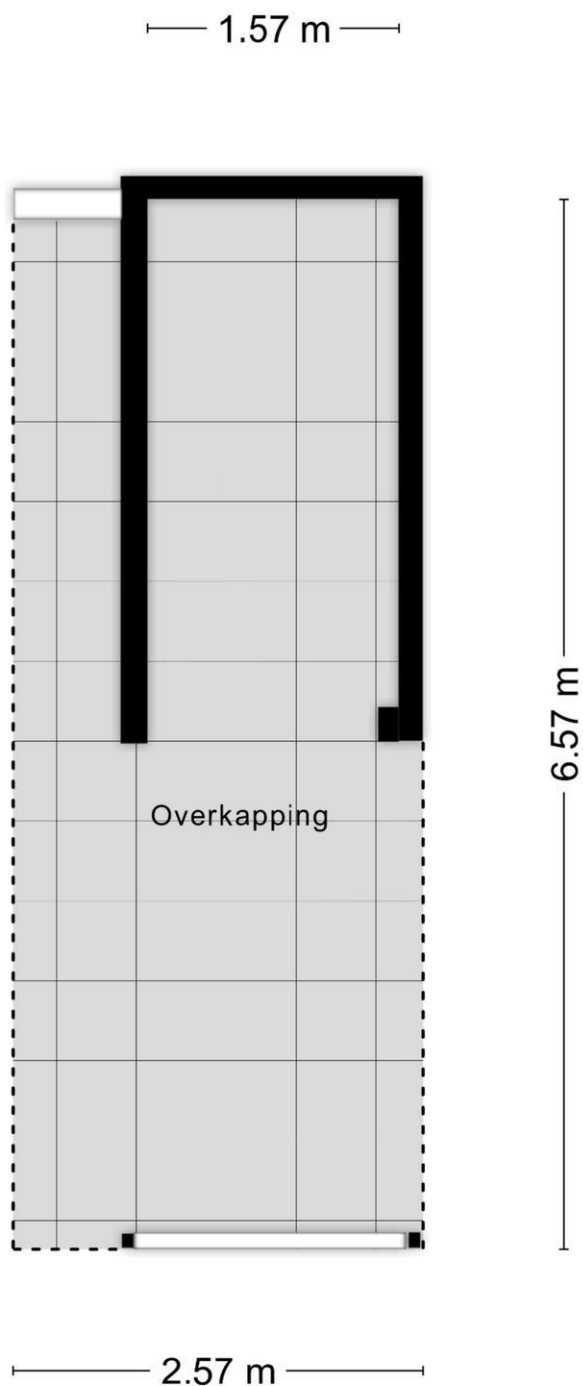
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Eerste verdieping



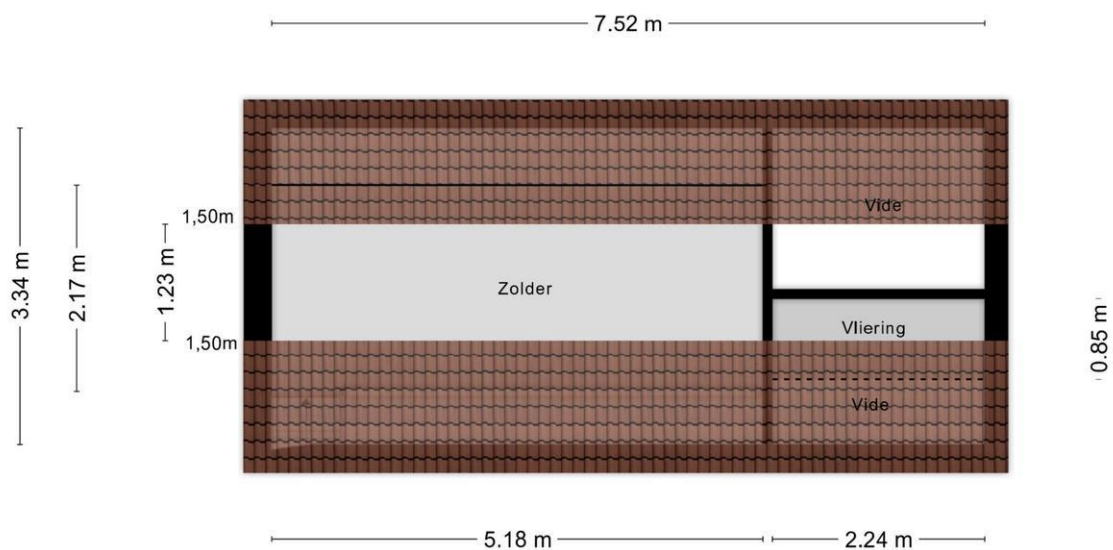
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Onze service

---



- Heldere afspraken met betrekking tot wensen, kosten en mogelijkheden
- Concurrerend laag tarief
- Volledige ontzorging tijdens hele verkooptraject
- Promotie op onze website, alle woonportals, social media en in onze etalage in het centrum van Sittard
- Vastgoedstyling en interieuradvies



- Vakkundige en persoonlijke begeleiding tijdens hele aankoopproces
- Bemiddeling over aankoopprijs en voorwaarden
- Controleren van alle relevante contracten en documenten
- Ontzorging gedurende het hele aankooptraject



- Eerste gesprek altijd gratis
- Geheel onafhankelijk hypotheekadvies
- Keuze uit alle geldverstrekkers
- Laagste rente tegen de beste voorwaarden
- Best passende hypotheek in uw situatie.. voor nu en voor later



# Woning verkopen?

---

## Wij verkopen ook graag uw woning!

Onze unieke persoonlijke aanpak zorgt ervoor dat we onderscheidend en doeltreffend werken.

Menselijkheid, oprechte aandacht en goede bereikbaarheid staan bij ons centraal.

Vivre Adviesgroep is uw unieke totaalpartner voor de verkoop van uw woning, voor het begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning en voor het realiseren van een passende hypotheek. En dat allemaal onder één dak, passend bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Wij zijn ervan overtuigd dat in de manier van presenteren veel kracht schuilt en dat een juiste presentatie van uw woning tot een beter verkoopresultaat leidt. Derhalve besteden wij veel tijd en energie aan de voorbereiding van de verkoop van uw woning en werken wij samen met een professionele styliste en een creatieve fotograaf om zo tot de beste presentatie van uw woning te komen.

Vraag naar onze opties om de presentatie van uw woning nog krachtiger te maken!

*UW PERSOONLIJKE MAKELAAR,  
ERKEND AANKOOPBEMIDDELAAR EN  
ERKEND HYPOTHEEKADVISEUR*



Erkend  
Aankoopbemiddelaar



Vivre Adviesgroep  
Paardestraat 10  
6131 HC, SITTARD  
Tel: 046-8505390  
E-mail: [info@vivre-adviesgroep.nl](mailto:info@vivre-adviesgroep.nl)  
[www.vivre-adviesgroep.nl](http://www.vivre-adviesgroep.nl)

# Extra informatie

---

## Aansprakelijkheid

Hoewel al onze publicaties, waaronder ook deze brochure, uiterst zorgvuldig zijn samengesteld, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Foto's zijn mogelijk bewerkt. Afmetingen zijn indicatief.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte 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 tijdens de onderhandelingen zijn overeengekomen.

## Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen aan de koopovereenkomst geen rechten ontleenen. Totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen behoudt verkoper zich alle rechten voor.

## Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat alle publicaties slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms via mondelinge informatie verkregen of uit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn uit de openbare registers of die zijn op te vragen bij instanties.

# Verklarende woordenlijst

## Aankoopmakelaar

De behartigt de belangen van de koper. Zij geeft o.a. een objectief waarde oordeel, voert de onderhandelingen en controleert de koopovereenkomst.

## Bankgarantie

Een verklaring van de bank waarin de bank garant staat voor een bepaald bedrag. Meestal wil de verkoper 10% van de koopsom als zekerheid hebben. Dit bedrag mag dan in de vorm van een bankgarantie neergelegd worden bij de notaris.

## Bedenktijd (wettelijk)

Wanneer je een woning koopt heb je 3 dagen bedenktijd. In deze tijd kun je kosteloos en zonder opgave van reden de overeenkomst ontbinden.

## Bouwtechnische keuring

Bouwtechnisch onderzoek vóór de aankoop van een woning, met als doel inzicht te krijgen in de staat van onderhoud met een inschatting van mogelijke reparatiekosten.

## Courtage

De vergoeding voor de begeleiding die een makelaar ontvangt bij de aan- of verkoop van een woning.

## Koopakte

Een overeenkomst tussen koper en verkoper waarin de afspraken nauwkeurig zijn vastgelegd. In vele gevallen wordt de koopakte opgesteld door de makelaar. Als beide partijen hebben ondertekend, wordt de koopakte naar de notaris gestuurd die een leveringsakte opstelt.

## Kosten koper (k.k.)

De kosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van de koper. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- c) Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheek.

## Leveringsakte

De leveringsakte wordt opgesteld, nadat de koopovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen. Dit is de akte waarmee de woning officieel wordt geleverd en dus op naam van de koper komt te staan.

## Marktwaarde

Bedrag dat een woning zou opbrengen als deze onder optimale omstandigheden zou worden aangeboden. Ook wel de onderhandse of vrije verkoopwaarde genoemd.

## Onderhandelingen

**Vivre Adviesgroep**  
Paardestraat 10  
6131 HC, SITTARD  
Tel: 046-8505390  
E-mail: [info@vivre-adviesgroep.nl](mailto:info@vivre-adviesgroep.nl)  
[www.vivre-adviesgroep.nl](http://www.vivre-adviesgroep.nl)



Het proces van bieden tussen de koper en verkoper dat vooraf gaat aan het tot stand komen van een overeenkomst. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel uitbrengt.

### Ontbindende voorwaarde

Dit is de voorwaarde waarop de koopovereenkomst kosteloos kan worden ontbonden. Er kunnen één of meerdere voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- Het niet verkrijgen van een hypotheek;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie;
- Het niet verkrijgen van een woonvergunning;
- Het verkopen van de eigen woning;
- Bouwtechnische keuring.

### Oplevering

Inspectie van de woning door de kopers kort voordat de woning officieel wordt overgedragen. Dit gebeurt in het bijzijn van de verkoper of zijn/haar makelaar. Bij nieuwbouw gebeurt de oplevering door de aannemer.

### Taxatierapport

Hierin beschrijft de taxateur de werkelijke woningwaarde en onderbouwt hoe hij/zij hiertoe is gekomen. De geldverstrekker wil dit rapport inzien om te beoordelen of en hoeveel geld hij jou wil uitlenen met deze woning als onderpand. Hiervoor heb je (meestal) een gevalideerd taxatierapport nodig. Dit is gecontroleerd door een onafhankelijk instituut.

### Verkoopmakelaar

De verkoopmakelaar heeft grote kennis van de huizenmarkt en een groot netwerk. Hij/zij zal er alles aan doen om jouw woning zo goed mogelijk te verkopen in overleg met jou.

### Vraagprijs

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

### Waarborgsom

Dit is een zekerheidsstelling die een koper bij de aankoop van een woning aan de notaris overmaakt ten behoeve van de verkoper. Meestal is deze waarborgsom 10% van de koopsom.

### Waardebepaling

Een gedegen prijsadvies om in overleg met verkoper te komen tot een reële vraagprijs.

