



Heerlerweg 13 | Voerendaal

Vraagprijs € 549.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Heerlerweg 13 Voerendaal

Vanaf de straat is deze bijzondere woning niet op waarde te schatten, deze woning moet je beleven: achter de voorgevel is er zowel binnen als buiten een verborgen zee aan ruimte! Op een zeer goede locatie in Voerendaal mogen wij u dan ook deze sfeervolle halfvrijstaande woning met onder meer een riante woonkamer (63,8 m²) met imposante schouwpartij en zicht op de 90 meter diepe parkachtige tuin, separate woonkeuken, maar liefst 7 slaapkamers met mogelijkheid tot uitbreiding, 2 badkamers, sauna, grote bergzolders, carport en diverse opstallen te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 549.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1928

Perceeloppervlak: 2.002 m²

Woonoppervlakte: circa 286 m²

Overig inbandige ruimte: circa 52 m²

Externe bergruimte: circa 65 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 49 m²

Inhoud: circa 1.232 m³

Energie label: E (geldig tot 27-28-2035)

TYPERING

De woning is gelegen op een strategisch zeer gunstige locatie nabij de dorpskernen van Voerendaal en Kunrade en tevens nabij de uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Aken. Voerendaal staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen alle voorzieningen (onder meer winkels, diverse horeca, diverse sportaccommodaties, medische voorzieningen, openbaar vervoer/NS-station en scholen). De brede school, de sport- en zwemhal, de tennis- en padelbanen, de voetbalvelden zijn daarbij op loop-/fietsafstand gelegen.

Deze woning is in 1928 gebouwd en door de vorige eigenaar rond 1975 aan de rechterzijde uitgebouwd en voorzien van een carport. De huidige eigenaren hebben het in de jaren '90 voorzien van een nieuw dak en in 2020 is de bekleding van de dakkapel nog vernieuwd. De woning is geheel voorzien van houten kozijnen die al gedeeltelijk voorzien zijn van dubbele (deels HR++) beglazing. Ondanks dat de woning liefdevol bewoond is, is enige modernisatie en verdere verduurzaming inmiddels wenselijk. Dit biedt volop kansen om de woning geheel naar eigen wens te maken.

Vanaf de straatzijde kan men zich geen voorstelling maken van de hoeveelheid ruimte die deze woning zowel binnen en buiten biedt. Via de carport aan de rechterzijde is de enorme tuin bereikbaar en is er gelegenheid om de auto's op eigen terrein te parkeren. Ondanks de ligging aan de doorgaande weg, is dat binnen amper merkbaar doordat met name aan de achterzijde geleefd wordt. Door de hoeveelheid slaapkamers is deze woning uitermate geschikt voor grote (samengestelde) gezinnen, om gasten te ontvangen of bijvoorbeeld kantoor aan huis.

Kortom, een geweldig veelzijdige woning voor mensen die centraal willen wonen en toch willen genieten van rust, buitenleven en ruimte: een bezichtiging is dan ook zeer aan te bevelen!

INDELING

Souterrain:

Ruime en goed bereikbare kelder met verharde vloer en watermeter; aparte wijn-/provisiekelder;

Parterre:

Entree met hal aan de voorzijde met tegelvloer en toegang woonkamer; ruime Z-vormige living (totaal 63,8 m²) voorzien van vloerbedekking en met dubbele openslaande deuren naar de overkapping en dubbele openslaande deuren naar het achtergelegen terras, riante schouwpartij met houtkachel en deur naar de gang; gang voorzien van tegelvloer en met trap naar de eerste verdieping, toegang naar het souterrain, muurkast, moderne meterkast (voldoende automaten i.c.m. 6 smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, en gasmeter), geheel betegeld gastentoilet met closet en fontein en toegang naar de woonkeuken; woonkeuken voorzien van parketvloer en loopdeur naar terras en met kookgedeelte voorzien van functionele houten keukeninstallatie in hoekopstelling met lades boven- en onderkasten, vaatwasser, oven, gaskookplaat, koelkast en apothekerskast en via twee traptreden lagergelegen eetgedeelte (totaal 24,4 m²) met dubbele openslaande deuren naar terras.

Tuin:

Tuin van binnen via de woonkamer en keuken bereikbaar en van buitenaf via de aan de rechtervoorzijde gelegen carport via een kantelpoort; tussen de woonkamer en carport is een sfeervolle overkapping gelegen; bestraat terras langs de woonkamer en keuken; buitenberging achter de keuken; gemetselde berging/dierenverblijf aan de linkerzijde van de tuin, bestaande uit twee stalletjes aan de linker en rechterzijde, verbonden middels een overkapping; berging/overkapping (36,0 m²) die door de vorige eigenaren werd gebruikt als carport; voorts gazon en mooie volwassen planten en (fruit-)bomen, aan de rechter achterzijde grenzend aan een paardenwei.

1e Verdieping:

L-vormige overloop met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I voorzien van laminaatvloer, dakkapel aan tuinzijde met hardhouten kozijnen en dubbel glas en deur naar bergzolder; bergzolder boven overkapping en carport voorzien van sauna en mogelijkheid tot realiseren extra slaapkamer(s); slaapkamer II aan tuinzijde met dubbele deuren (houten kozijnen en HR++ glas) naar het balkon; deels betegelde badkamer I aan voorzijde voorzien van houten kozijnen en HR++ glas, ligbad, douche, dubbele wastafel met spiegelkast en planchet en toilet; slaapkamer III (momenteel in gebruik als waskamer) voorzien van houten kozijnen en HR++ glas, witgoedaansluitingen, inbouwkast en glas-in-loodraam naar overloop; slaapkamer IV boven de keuken gelegen, voorzien van wasbakje en deur naar slaapkamer V; via twee traptreden in slaapkamer IV bereikbare slaapkamer V boven de eetkamer gelegen, beide kamers zijn voorzien van tuinzicht en van houten kozijnen (enkel glas).

2e Verdieping:

Overloop met vaste trap naar zolder; slaapkamer VI met Velux dakraam aan achterzijde en raam aan rechterzijde (hout/enkel glas) en voorzien van een berging/kast; slaapkamer VII aan voorzijde met dakkapelletje aan voorzijde en raam aan rechterzijde (beide hout/enkel glas) wastafel en berging/kast; badkamer II aan achterzijde voorzien van wastafel, douchecabine en toilet.

Zolder:

Bergzolder II (nokhoogte 2,33m), niet volledig beloopbaar; cv-gas combiketel (AquaPower HRC 45, bouwjaar 2012, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Zeer riante gezinswoning met parkachtige tuin;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 7 slaapkamers en 2 badkamers;
- Mogelijkheid voor extra (slaap-)kamers;
- Uitstekende ligging nabij alle voorzieningen, waaronder scholen, sportfaciliteiten en winkels;
- Optimale ontsluiting middels openbaar vervoer (NS-station) en snelwegen;
- In de koopovereenkomst wordt een "Ouderdomsclausule" opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- 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 over de staat van onderhoud;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



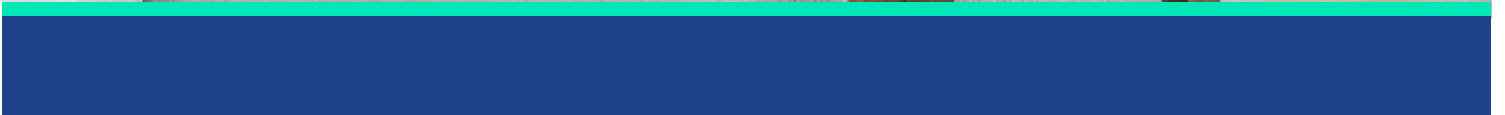
Kenmerken

Bouwjaar	1928
Perceeloppervlakte	2002 m ²
Woonoppervlakte	286 m ²
Overige inpandige ruimte	52 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	49 m ²
Externe bergruimte	65 m ²
Inhoud	1232 m ³
Energie label	E

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dubbel glas
Ligging	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Voorzieningen	tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal





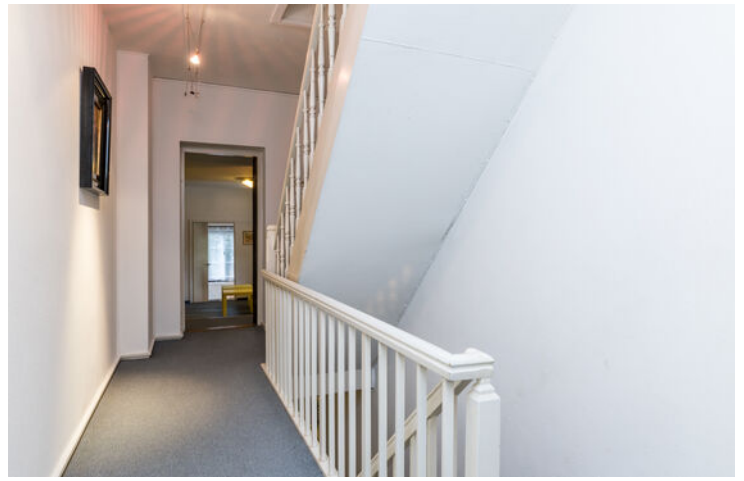














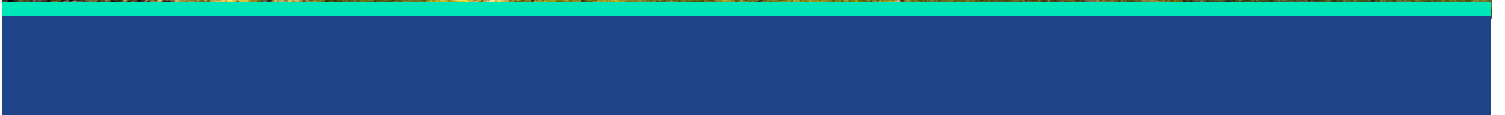
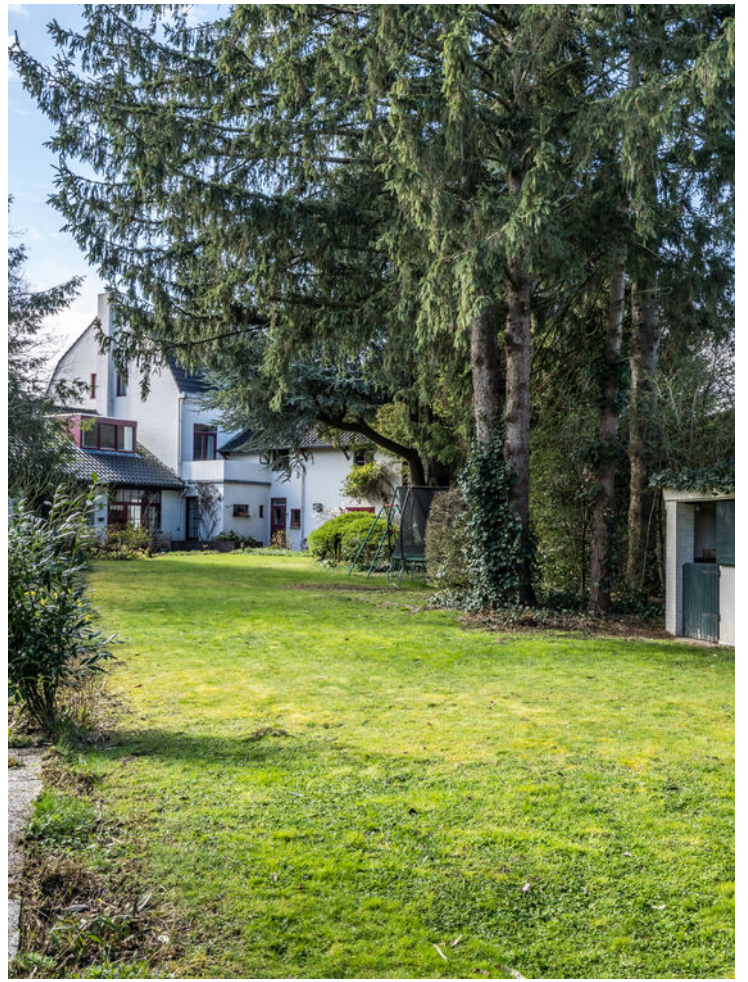






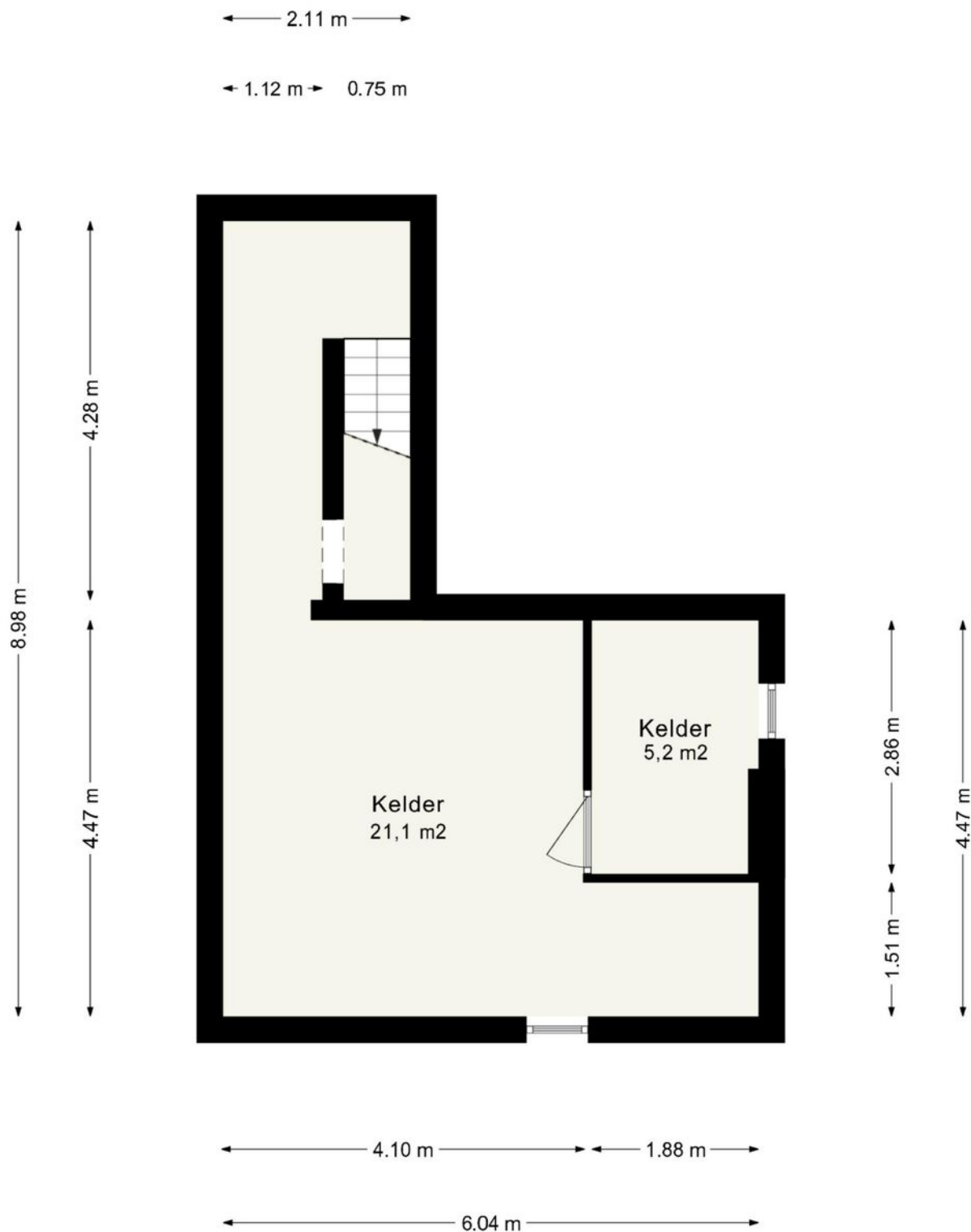




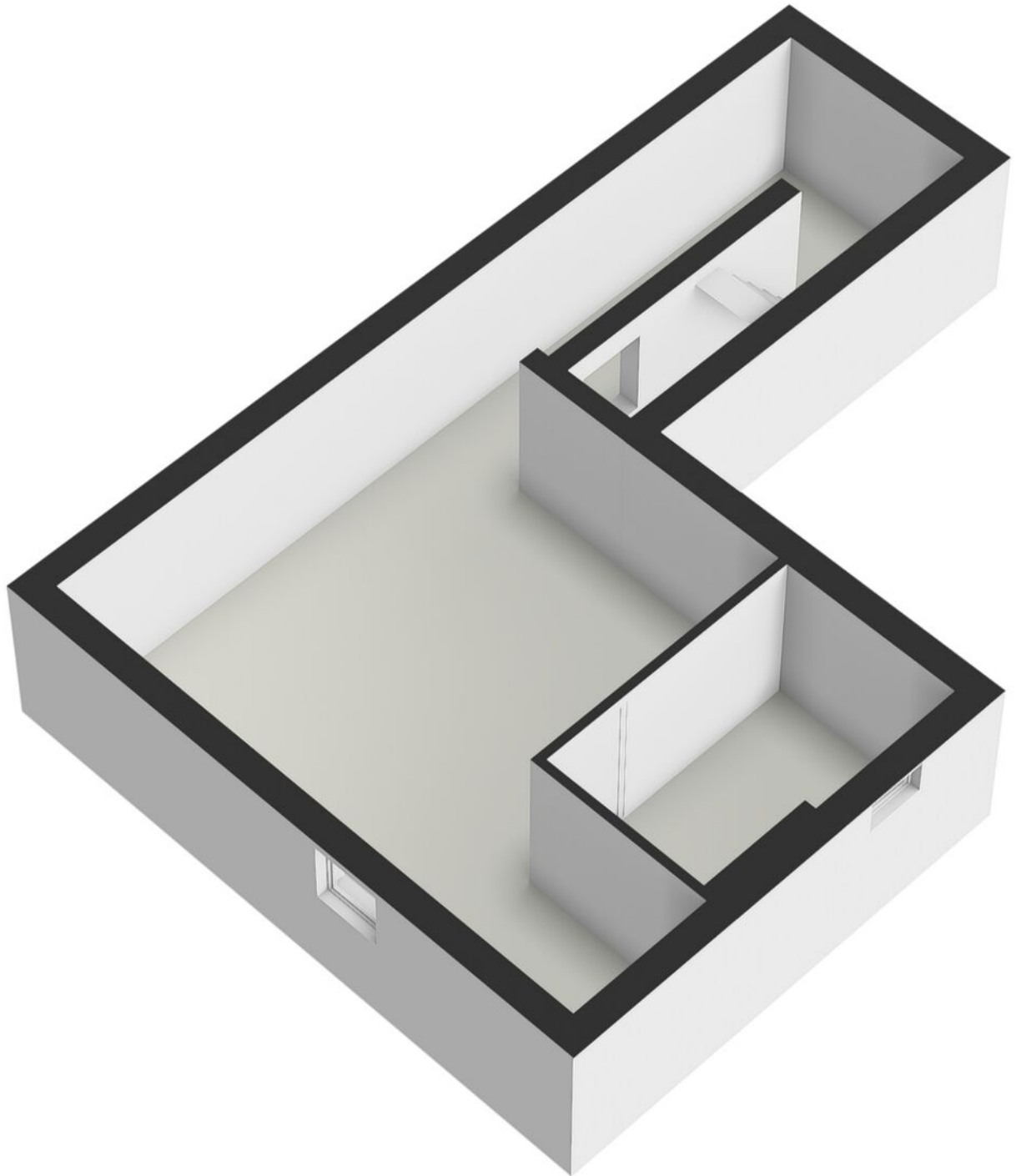








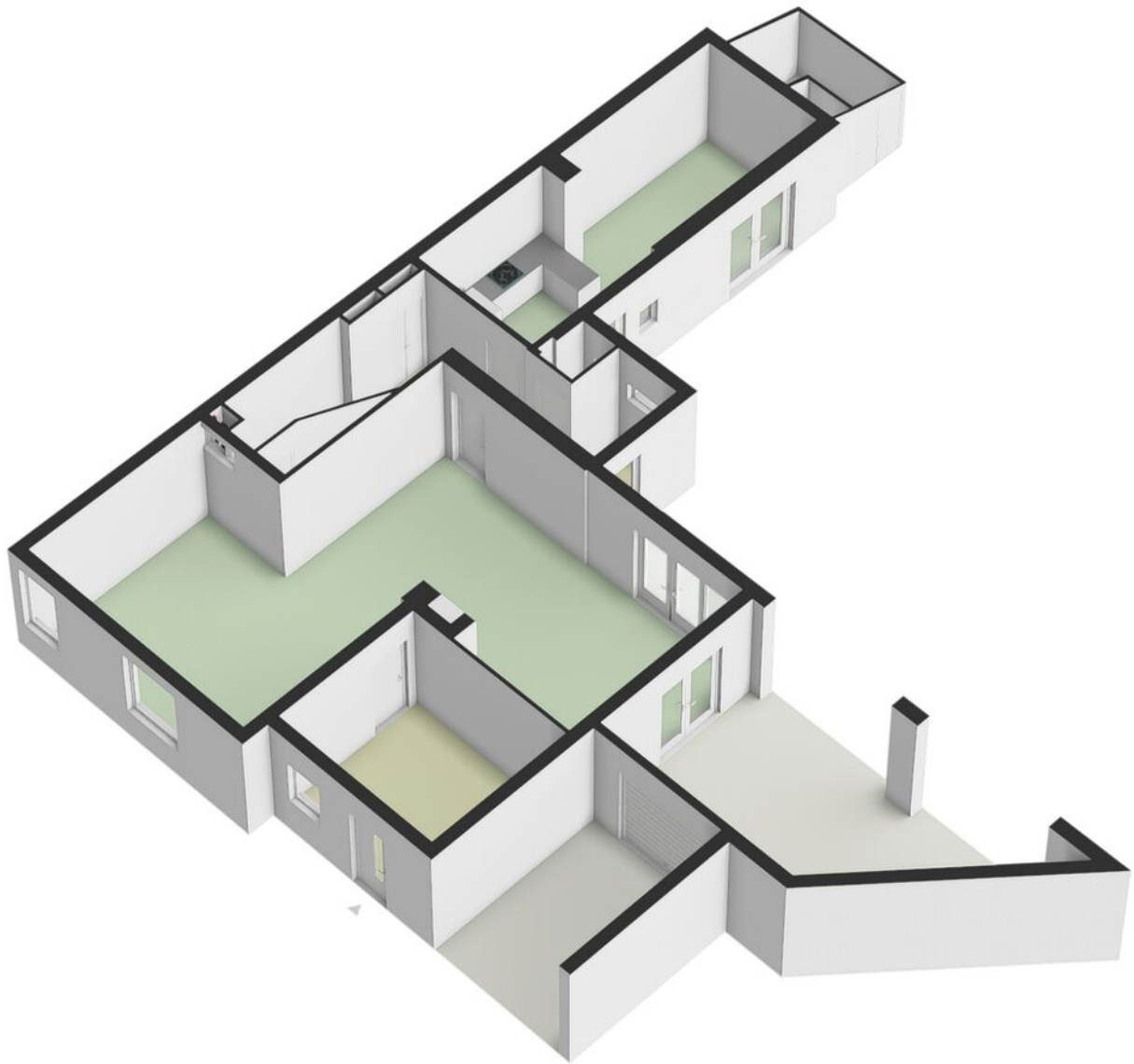
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Souterrain 3D



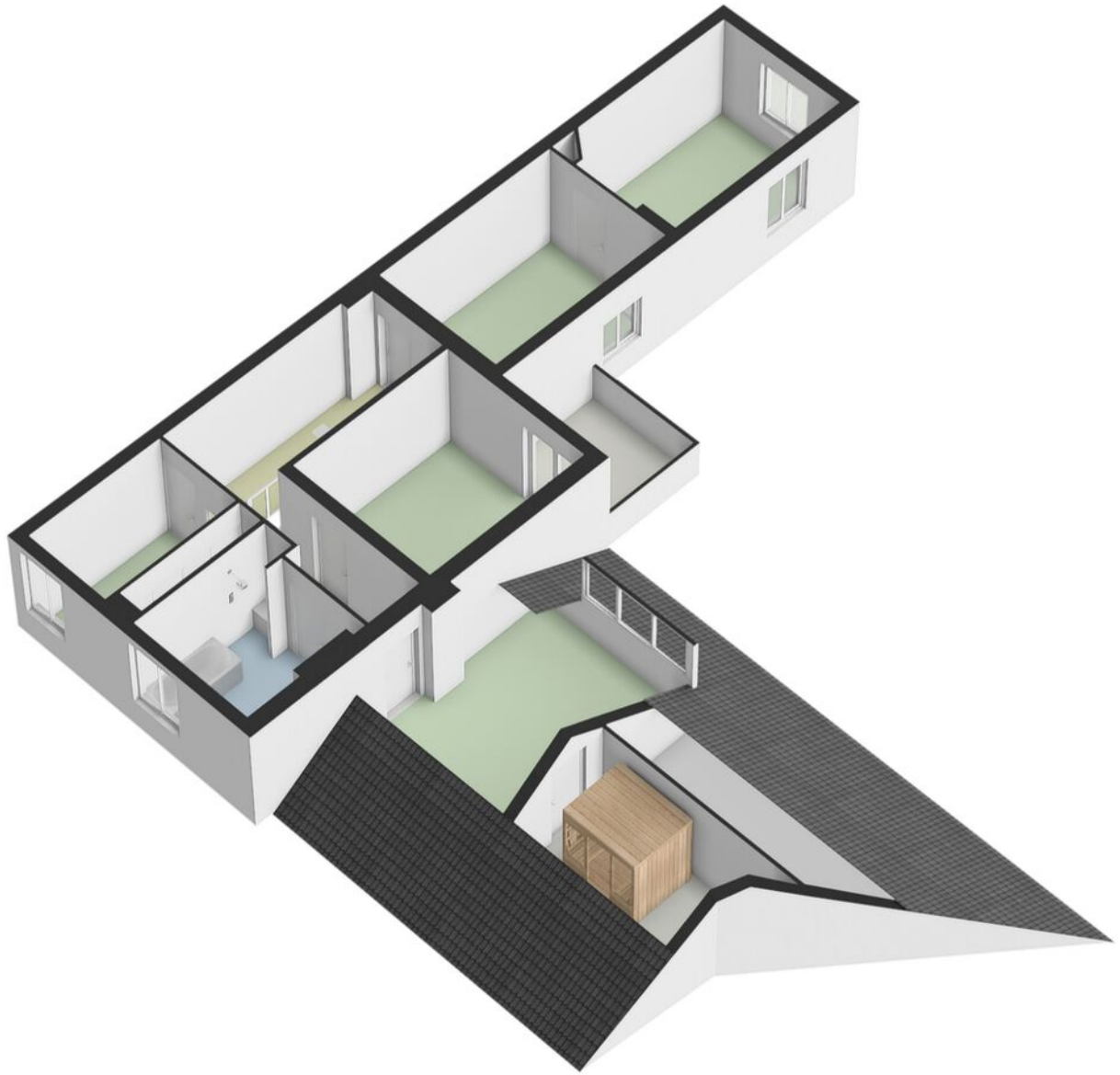
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



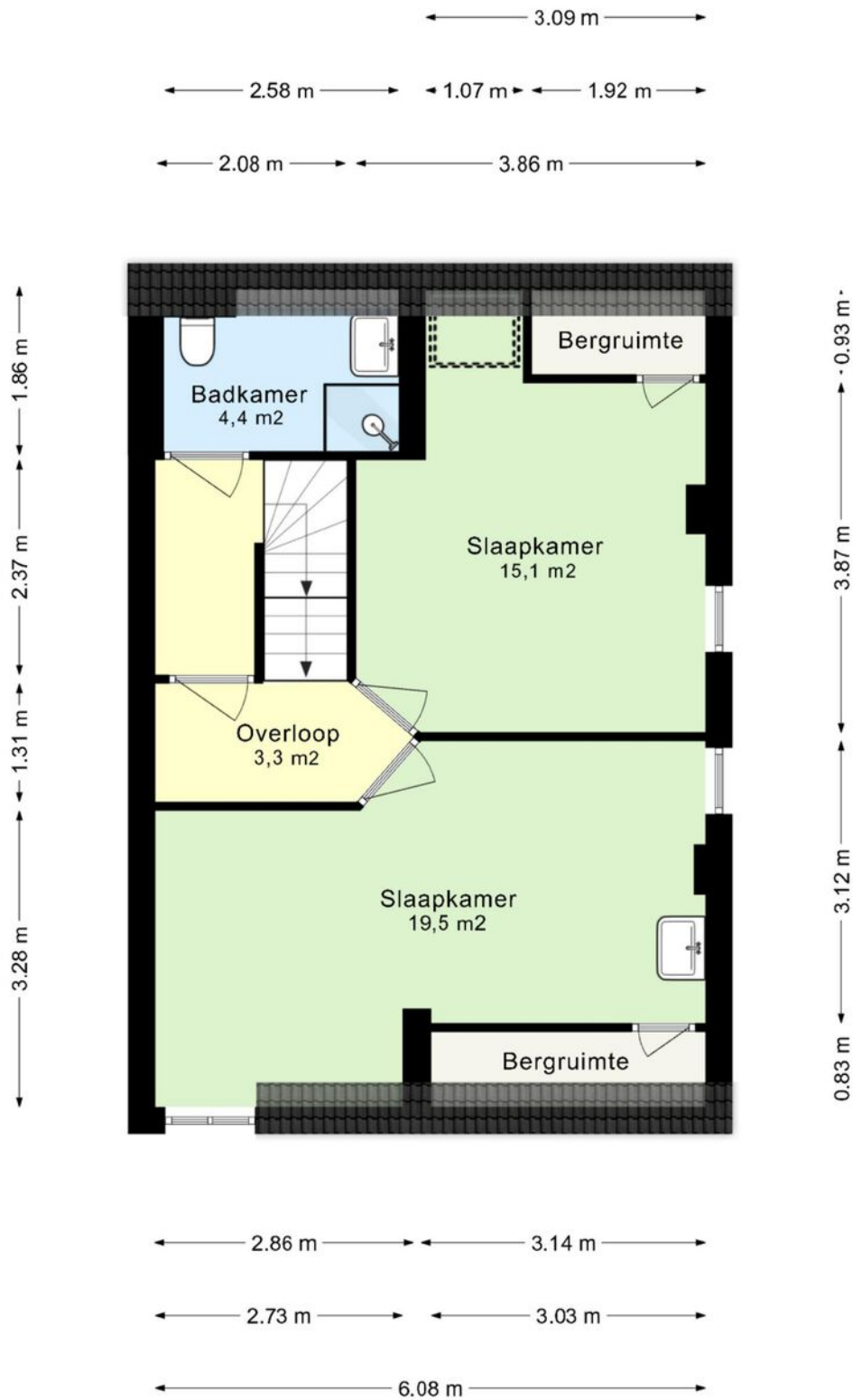
Parterre 3D



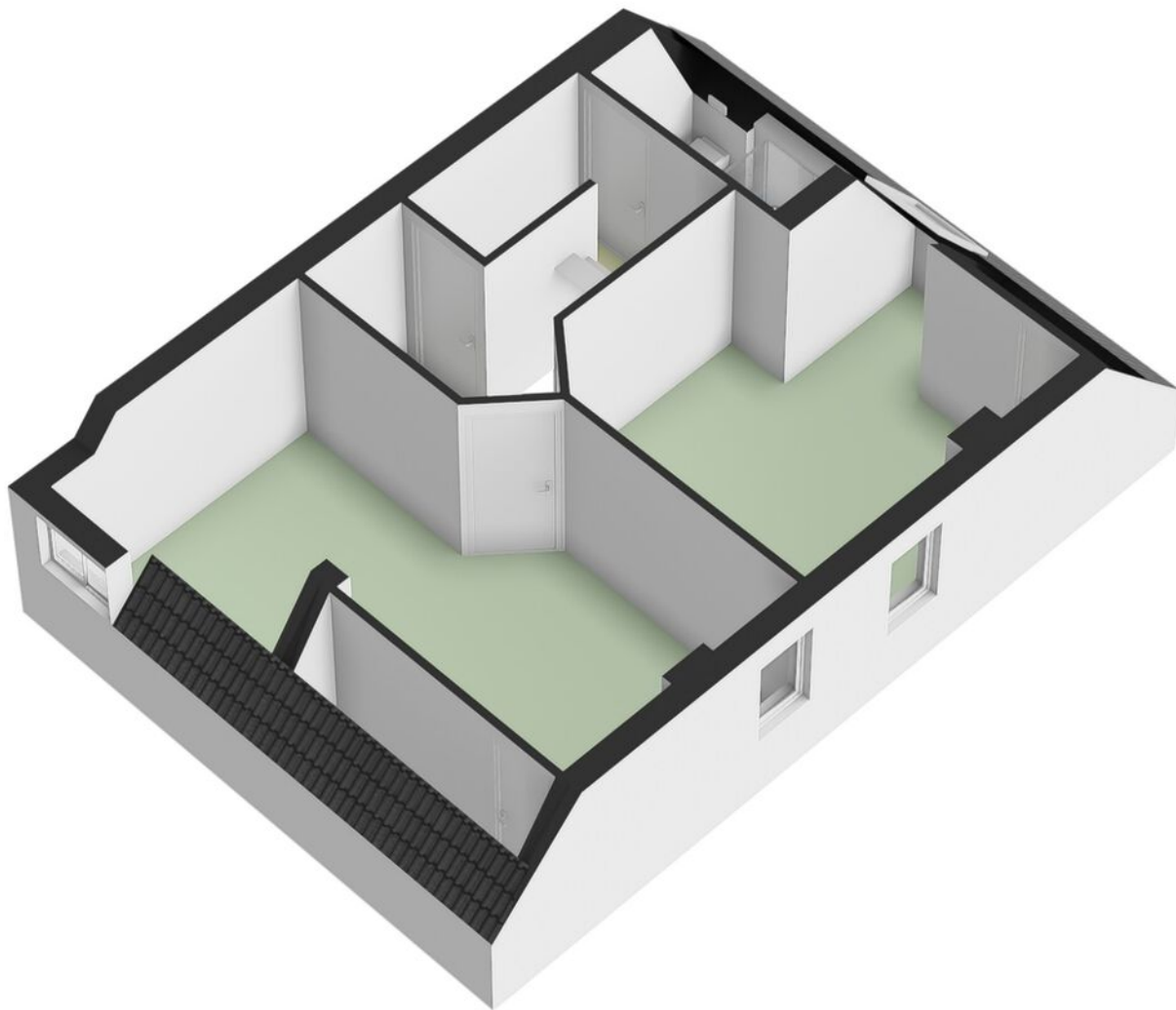
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



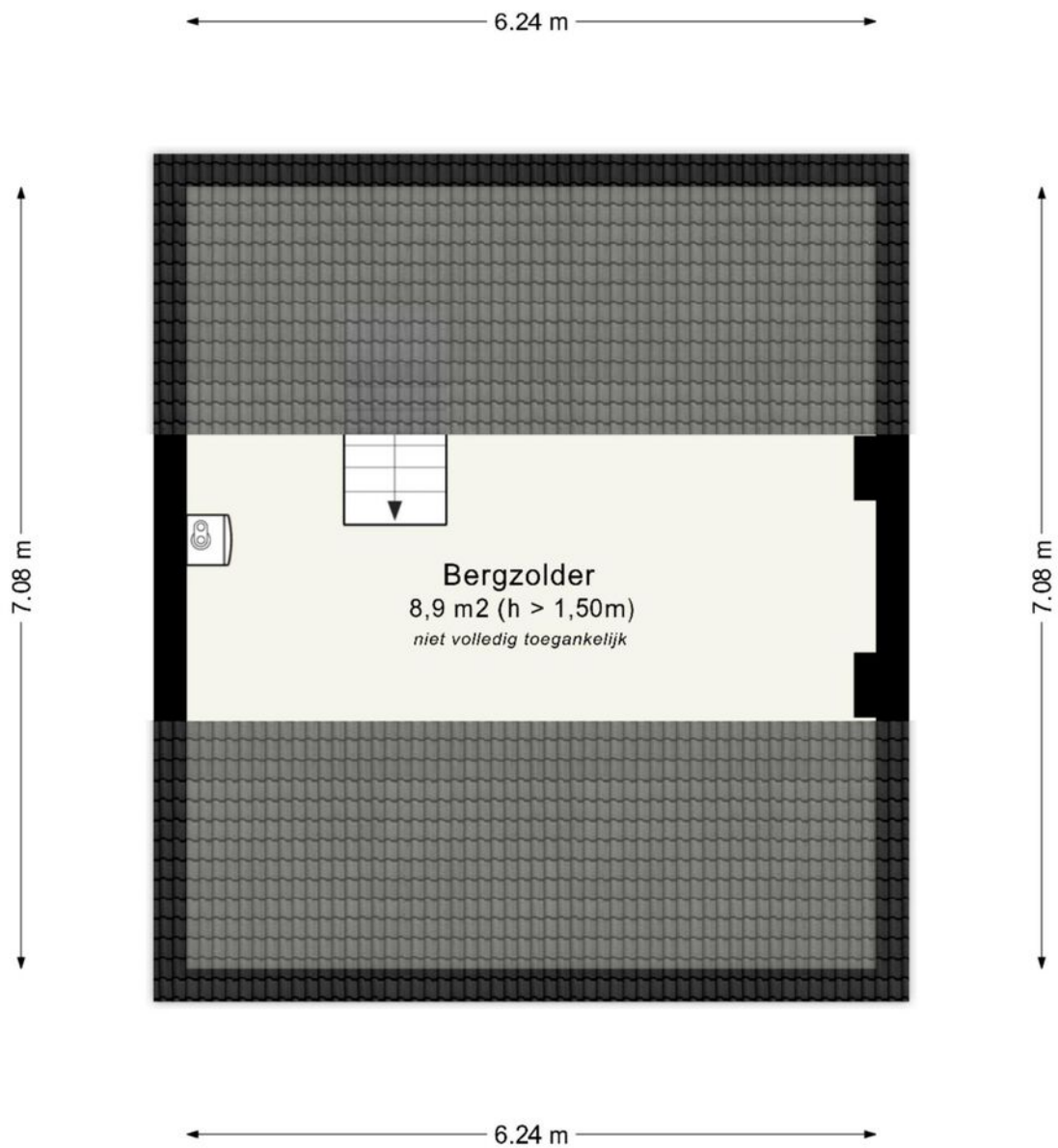
Eerste verdieping 3D



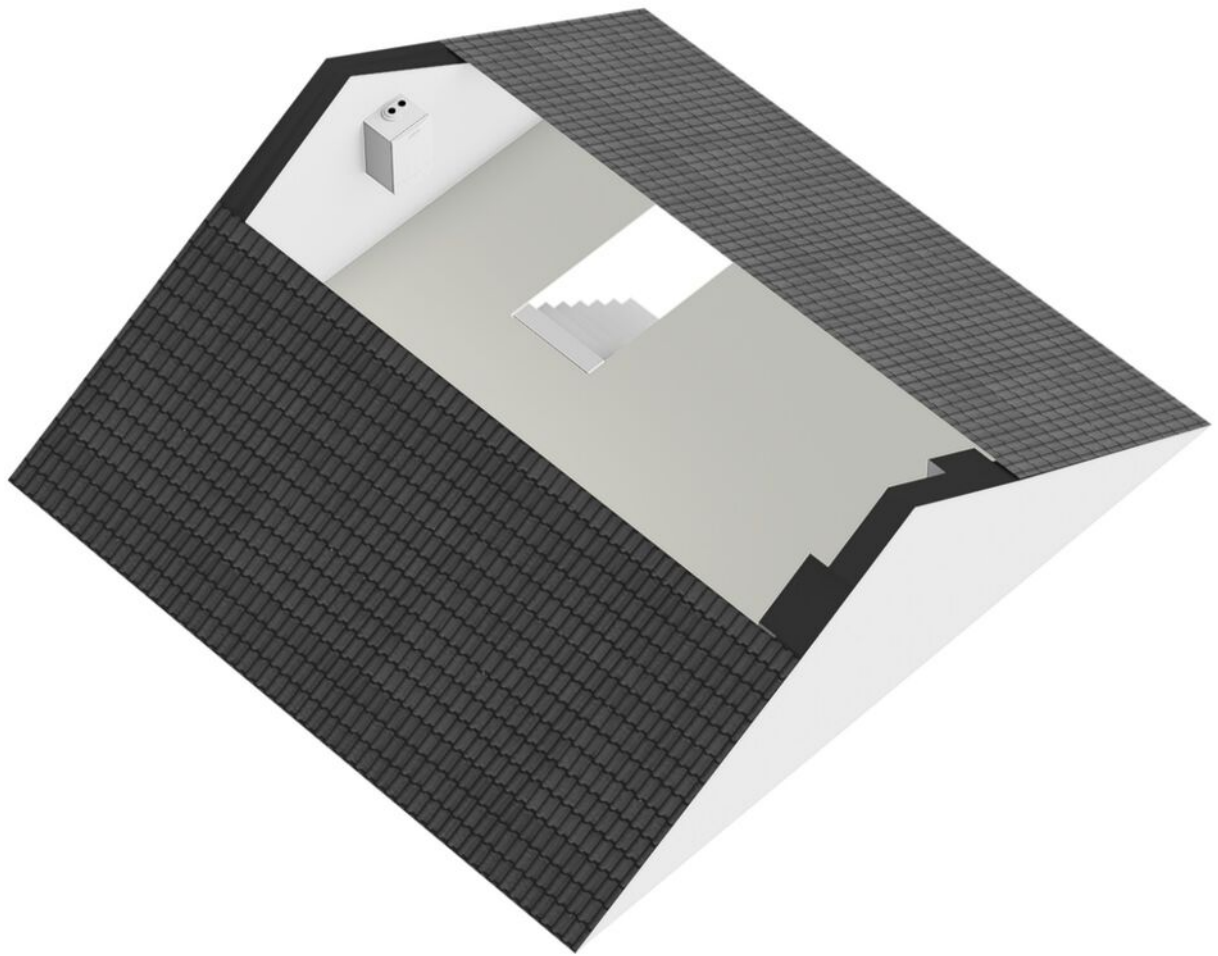
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

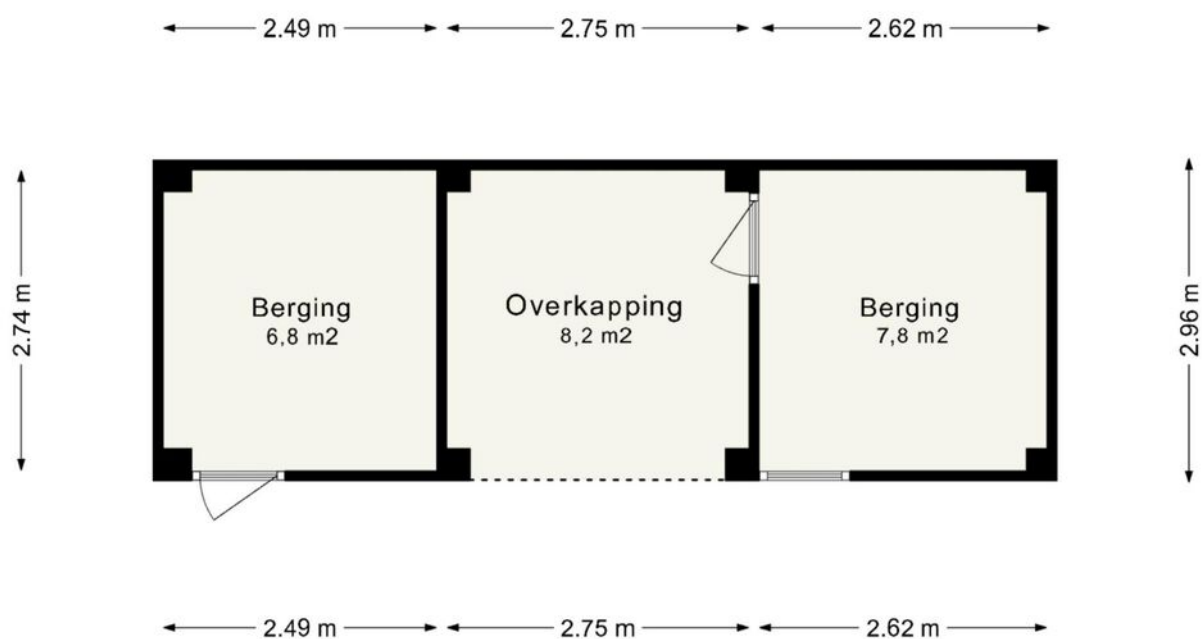


Tweede verdieping

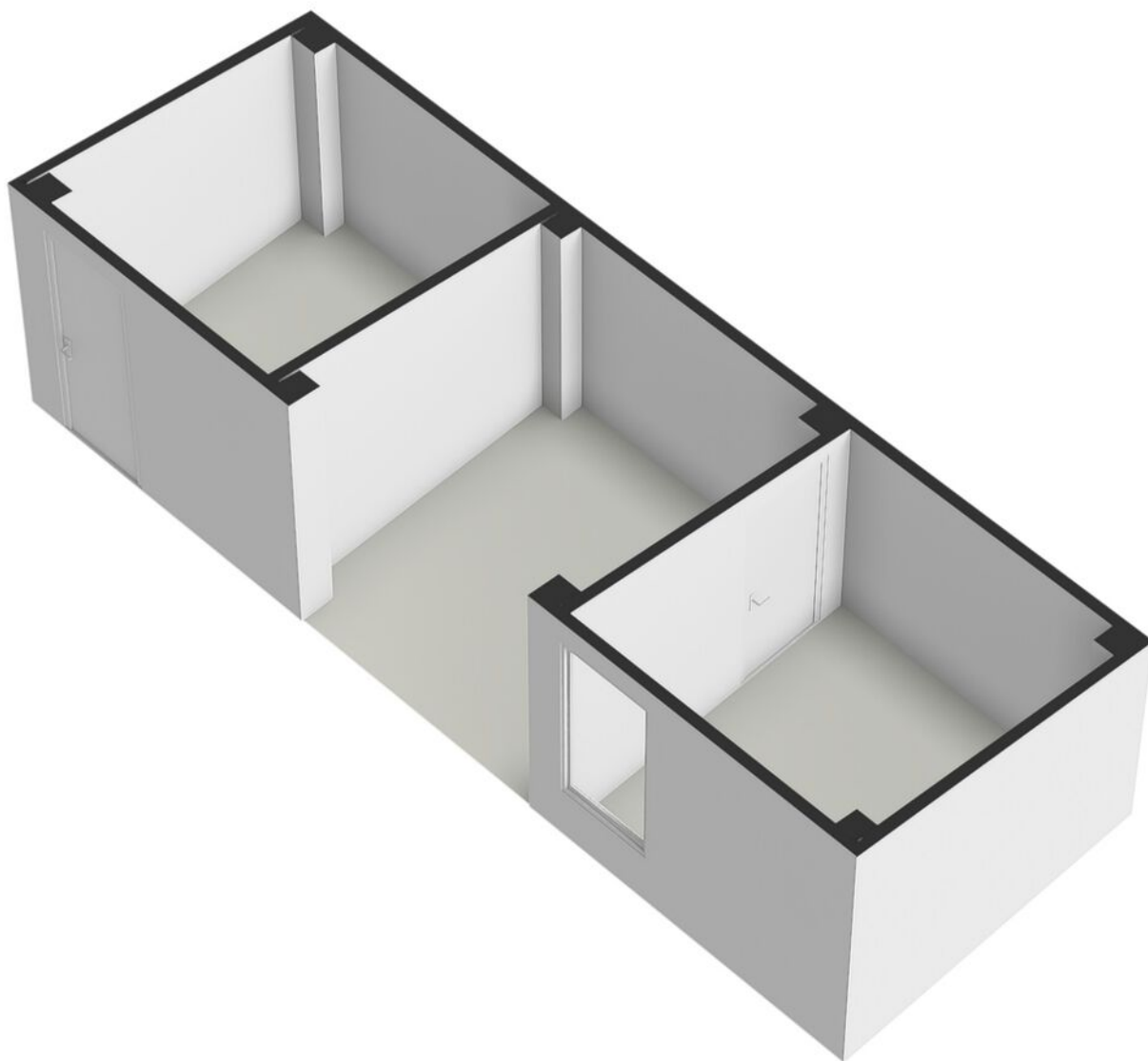


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

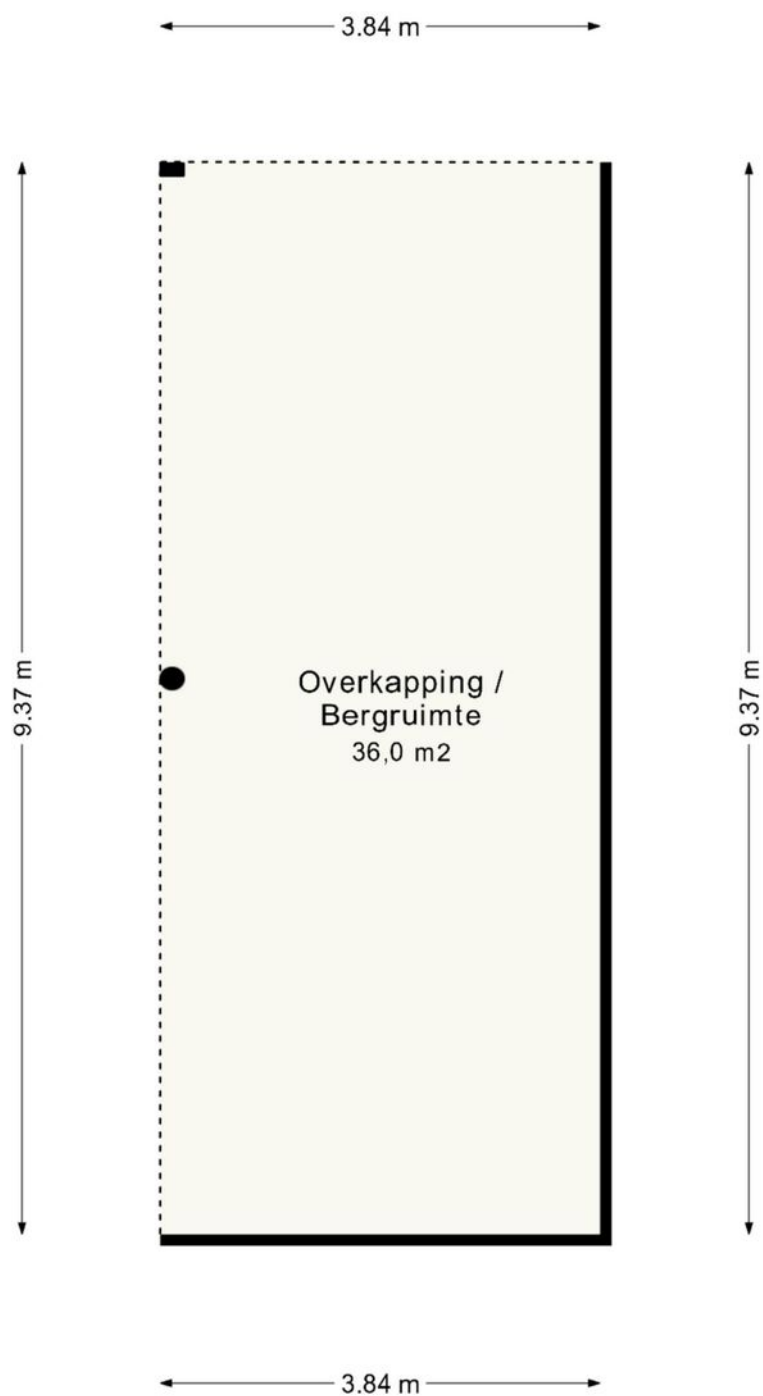




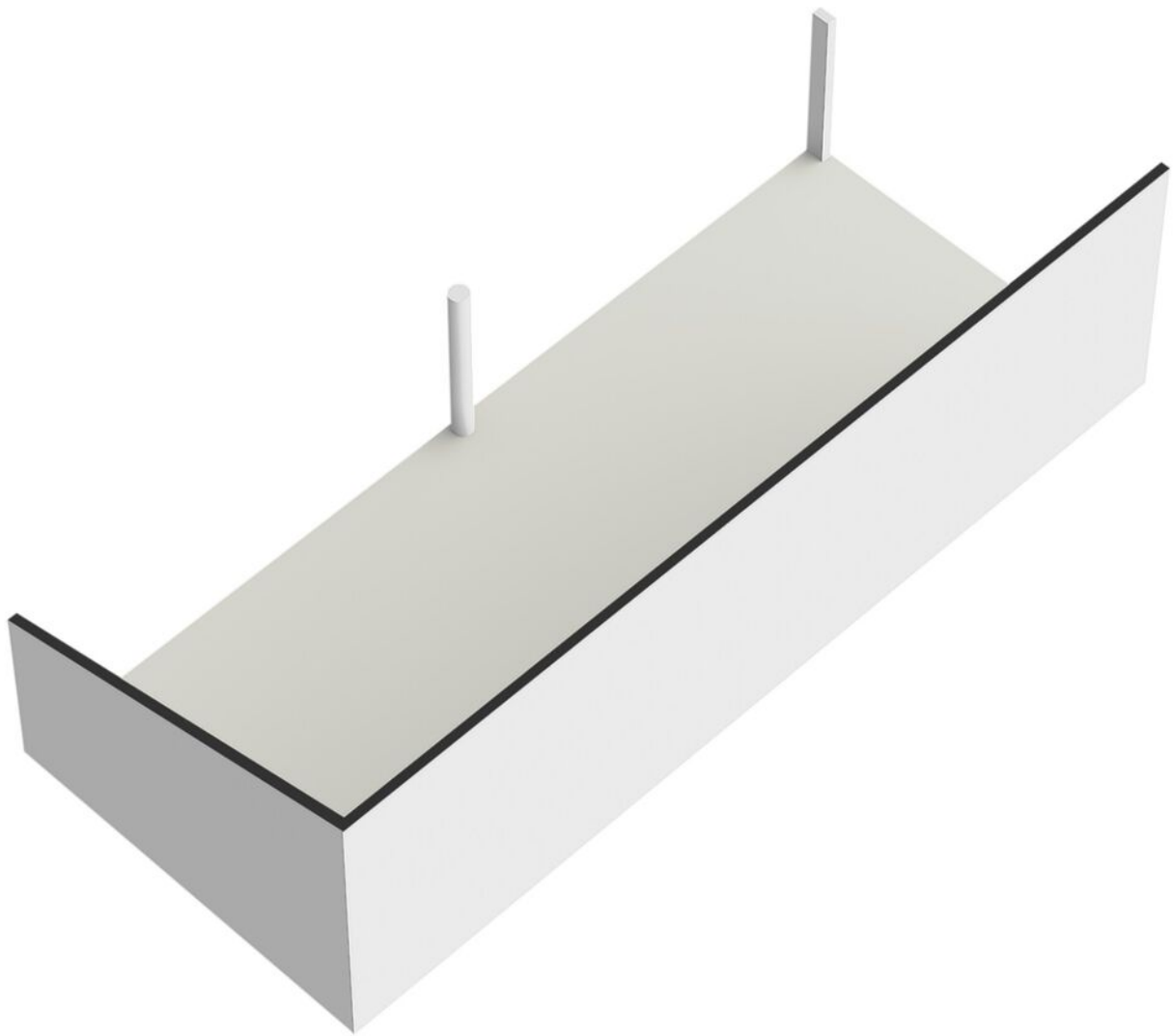
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



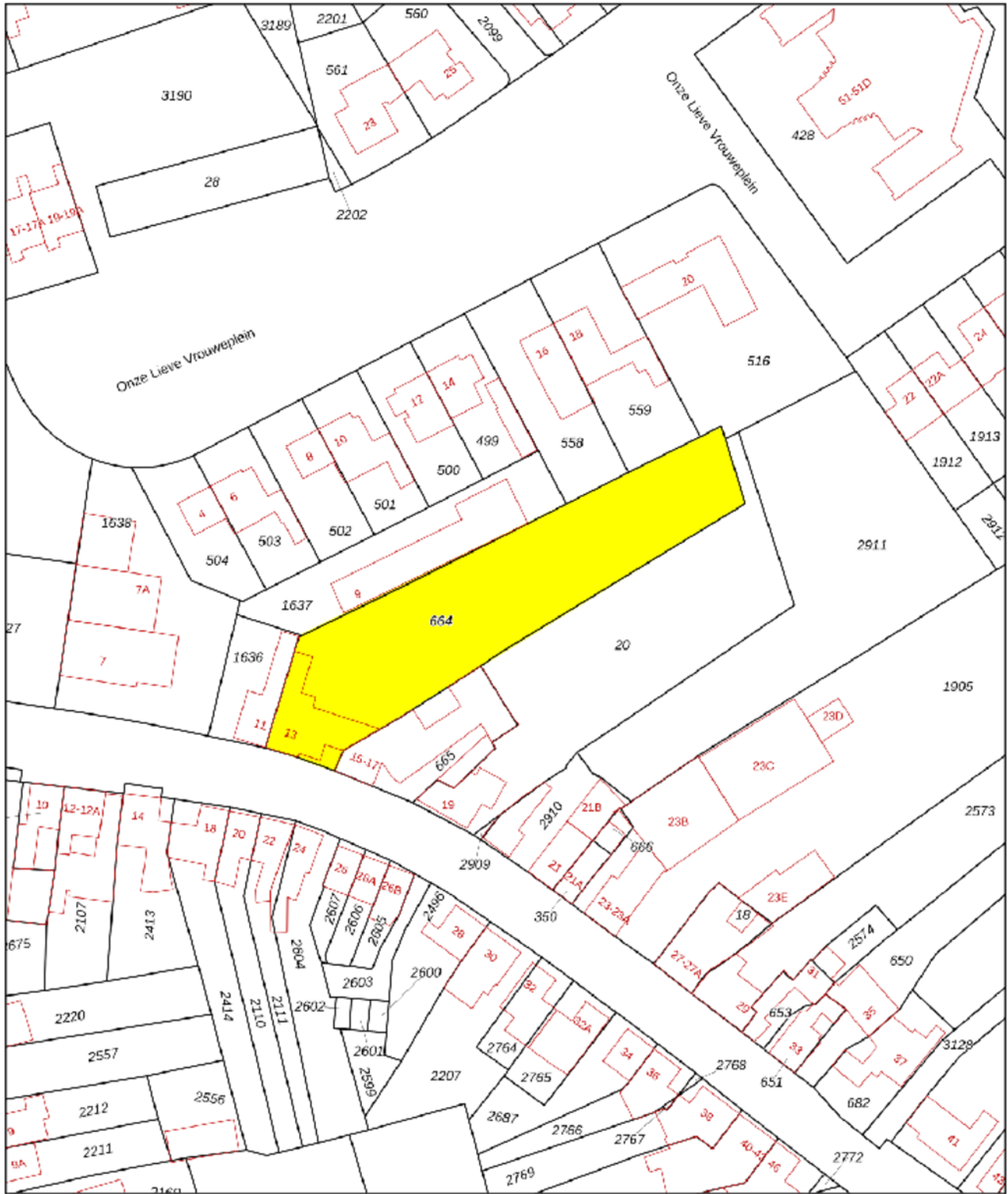
Buitenberging/stal 3D



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



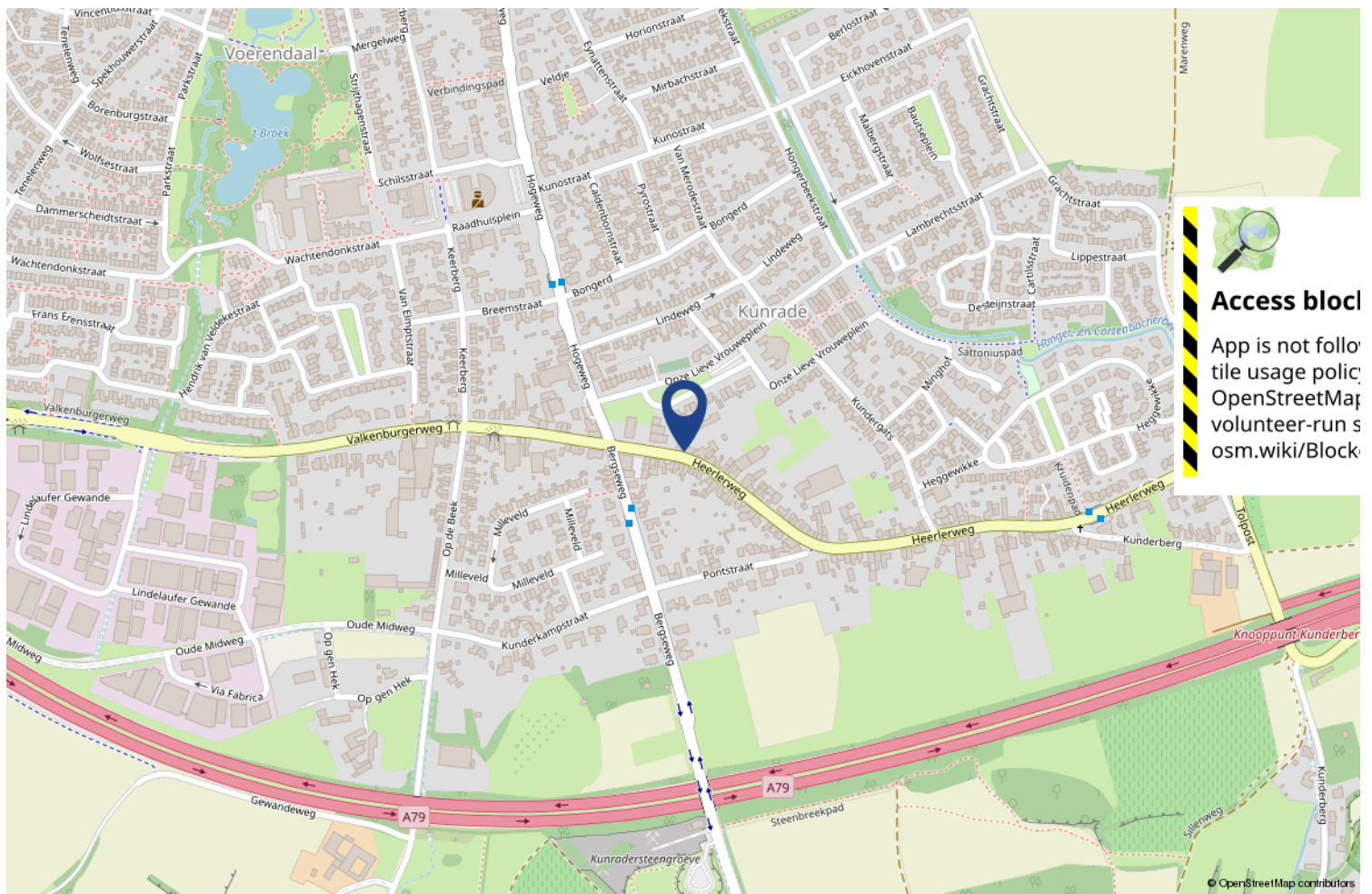
Overkapping tuin 3D



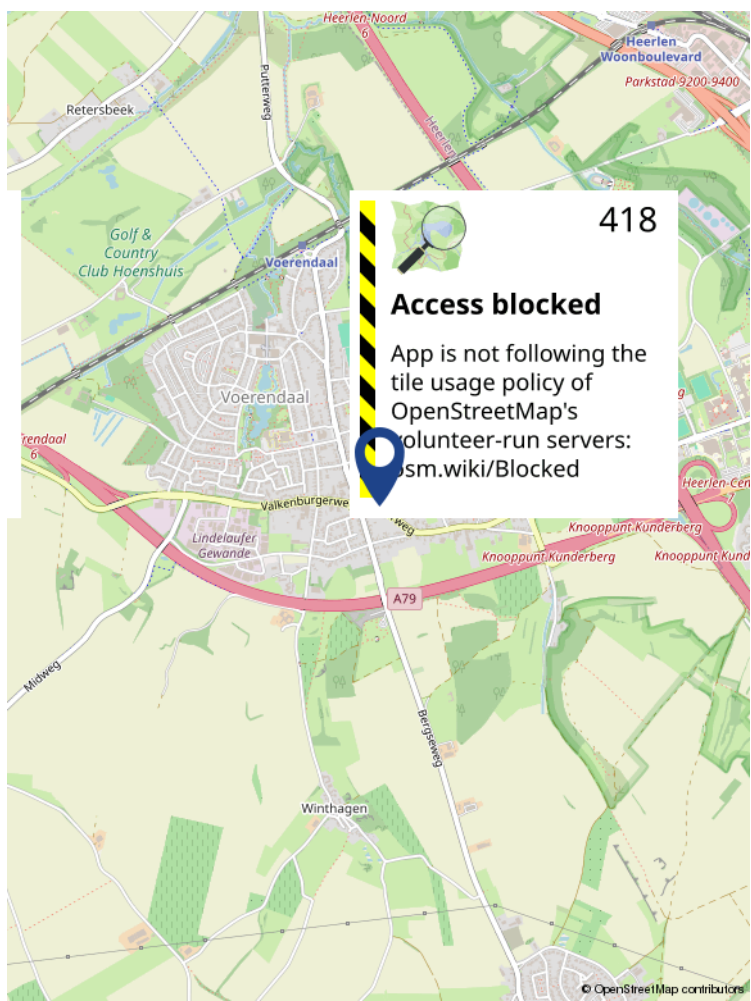
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Voerendaal</p> <p>Secctie F</p> <p>Perceel 664</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

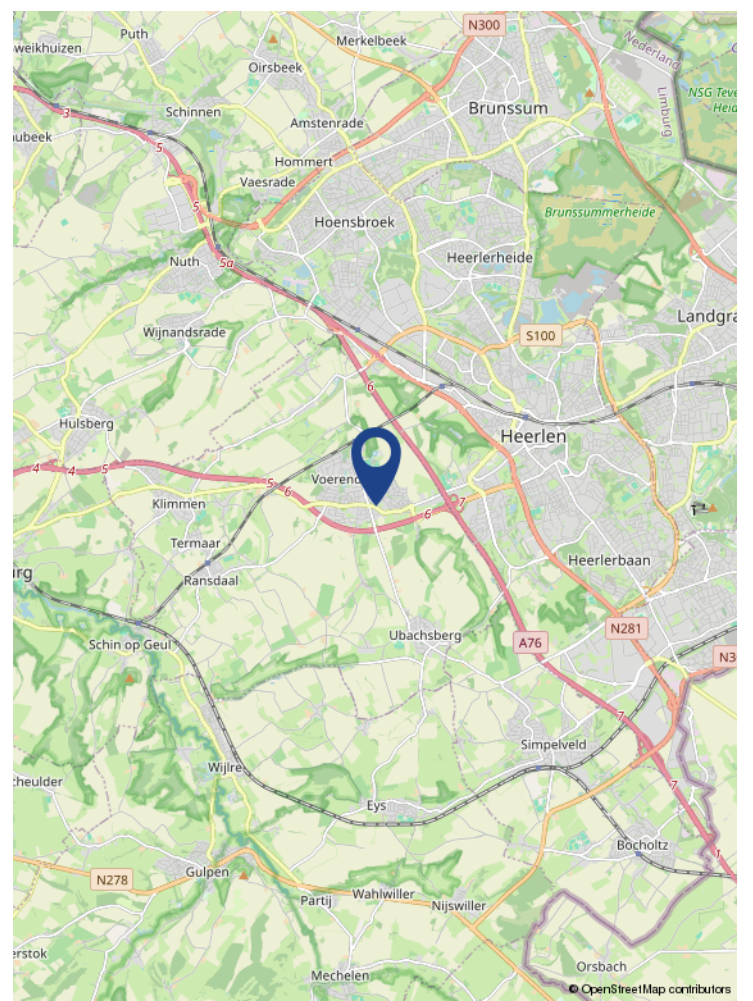
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Access blocked
 App is not following the tile usage policy of OpenStreetMap's volunteer-run servers: osm.wiki/Blocked



418
Access blocked
 App is not following the tile usage policy of OpenStreetMap's volunteer-run servers: osm.wiki/Blocked





Wonen in Voerendaal

Voerendaal (Limburgs: Voelender) is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De kern telt ongeveer 3100 inwoners. Het dorp heeft ondanks zijn jonge karakter een lange geschiedenis die teruggaat naar de 11e eeuw. De naam Voerendaal slaat waarschijnlijk op "dal aan de Voer". De Voer zou de vroegere benaming zijn geweest van de Hoensbeek, die noordelijk langs het dorp stroomt. Een andere theorie is dat de naam is afgeleid van Furenthela, een Romeinse nederzetting waarvan onder andere de opgraving van Villa Rustica getuigt.

Voerendaal staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat en uitstekende balans tussen alle voorzieningen (onder meer medische- en sportvoorzieningen, openbaar vervoer en scholen). De brede school, de sport- en zwembad, de tennisbanen, de voetbalvelden zijn daarbij op loopafstand gelegen.

Ook is Voerendaal uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken en beschikt het over een eigen NS-station.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.