

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Kerkrade**

Kaalheidersteenweg 258

**Vraagprijs € 360.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Heerlen**  
Akerstraat 112  
6417 BN Heerlen

045 5712255  
info@damen-og.nl

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!



# Welkom

*bij Damen Makelaardij*

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar  
*Kirsten Ernens*

k.ernens@damen-og.nl  
045-5712255  
06-11850800

# FACTS & FIGURES

## Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 360.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

## Bouw

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Type object    | Halfvrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw         |
| Bouwperiode    | 1969                   |
| Isolatievormen | Dubbel glas            |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                    |
|---|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 286 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 250 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 803 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige in pandige ruimten  | 5 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte          | -                  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 26 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 7 (waarvan 6 slaapkamers) |

## Locatie

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| Ligging | Aan drukke weg, in woonwijk |
|---------|-----------------------------|

## Tuin

|      |                          |
|------|--------------------------|
| Type | Achtertuintuin, voortuin |
|------|--------------------------|

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | D |
|---------------|---|

## CV ketel

|          |            |
|----------|------------|
| CV ketel | Bosch 2008 |
| Bouwjaar | 2008       |
| Eigendom | Eigendom   |

## Uitrusting

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Warm water           | C.v.-ketel |
| Verwarmingssysteem   | C.v.-ketel |
| Heeft schuur/berging | Inpandig   |

## Kadastrale gegevens

|          |                |
|----------|----------------|
| Eigendom | Volle eigendom |
|----------|----------------|

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Aan de rand van Terwinselen mogen wij u deze verassend ruime halfvrijstaande woning met 3 slaapkamers en mogelijkheid tot 7 slaapkamers aanbieden.

Deze woning is gelegen in de geliefde woonwijk "Terwinselen" op loopafstand van alle primaire voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen en winkels. In de directe nabijheid van dit object zijn diverse recreatieve voorzieningen gesitueerd zoals o.a. een bijzondere Botanische tuin, de alom bekende Gaia Zoo en het prachtige natuurgebied Strijthagen.

Steden zoals Heerlen, Maastricht en Aken zijn door de uitstekende infrastructuur snel en efficiënt bereikbaar. De woning is gelegen aan de Kaalheidersteenweg 258 Kerkrade.

Indeling:

Souterrain:

Het souterrain is onderverdeeld in diverse ruimten.

De slaapkamers/hobbykamers zijn respectievelijk groot ca. 23 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup> en zijn alle voorzien van een laminaatvloer.

Via 2 van de slaapkamers is eveneens de tuin te bereiken.

De geheel betegelde badkamer is groot ca. 9 m<sup>2</sup> en is voorzien van een ligbad, douche en vaste wastafel.

In de hal is eveneens een separate geheel betegelde toiletruime met een staand toilet (sanibroyeur).

De berging aan de voorzijde van woning is groot ca. 14 m<sup>2</sup> en is voorzien van een grote raampartij met een deur. De berging kan bijvoorbeeld gebruikt worden als kantoor of werkruimte aan huis.

In de bergingruimte is de aansluiting voor de wasmachine gerealiseerd.

Eveneens is er een separate ruimte alwaar de Bosch CV-ketel gesitueerd is.

Begane grond:

Middels de hal/entree met meterkast, trapopgang en geheel betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje komt u in de zeer ruime U-vormige woonkamer en open keuken. In de woonkamer is een haard aanwezig welke op hout gestookt wordt.

De woonkamer en keuken zijn groot ca. 76 m<sup>2</sup> en zijn voorzien van een grindvloer en grote raampartijen waardoor er voldoende lichtinval is.

De keuken is voorzien van een dubbel opgestelde keukeninrichting met de navolgende apparatuur: elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer.

Via de woonkamer is er middels een schuifpui toegang tot het balkon. Het balkon is eveneens voorzien van een trap zodat u ook via het balkon de tuin kan bereiken.

De tuin is gelegen op het Noordwesten en is voorzien van een terras, gazon en borders.

1e Verdieping:

Middels de overloop met een muurkast zijn de 3 slaapkamers alsmede de badkamer te bereiken.

De 3 slaapkamers met een laminaatvloer zijn respectievelijk groot ca. 16 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>.

De geheel betegelde badkamer is groot ca. 5 m<sup>2</sup> en is voorzien van een vaste wastafel met ombouw, douche en een staand toilet.

Bijzonderheden:

- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen.
- De woning is deels voorzien van houten kozijnen.
- De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van rolluiken.
- De Bosch CV-ketel met bouwjaar 2008 is eigendom.



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



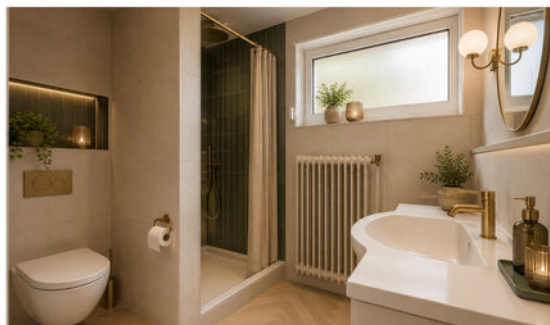
**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**



**Sfeerimpressie**

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

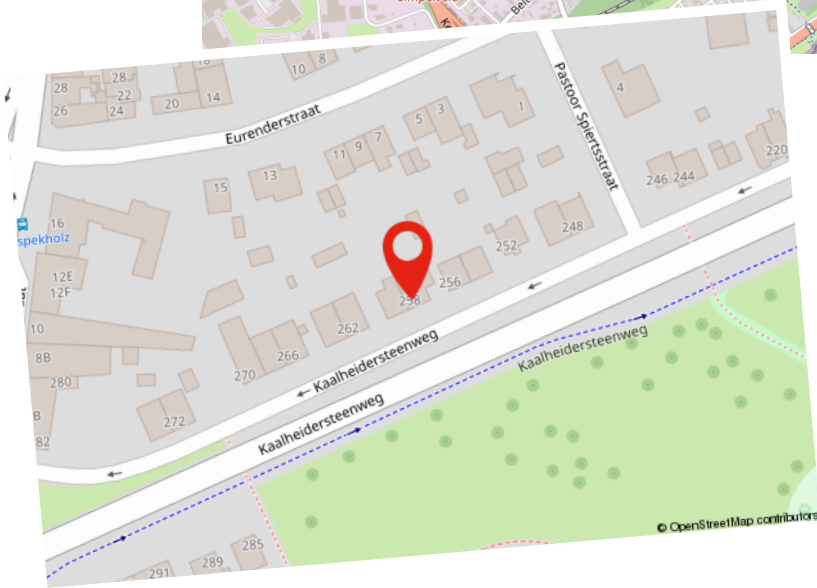
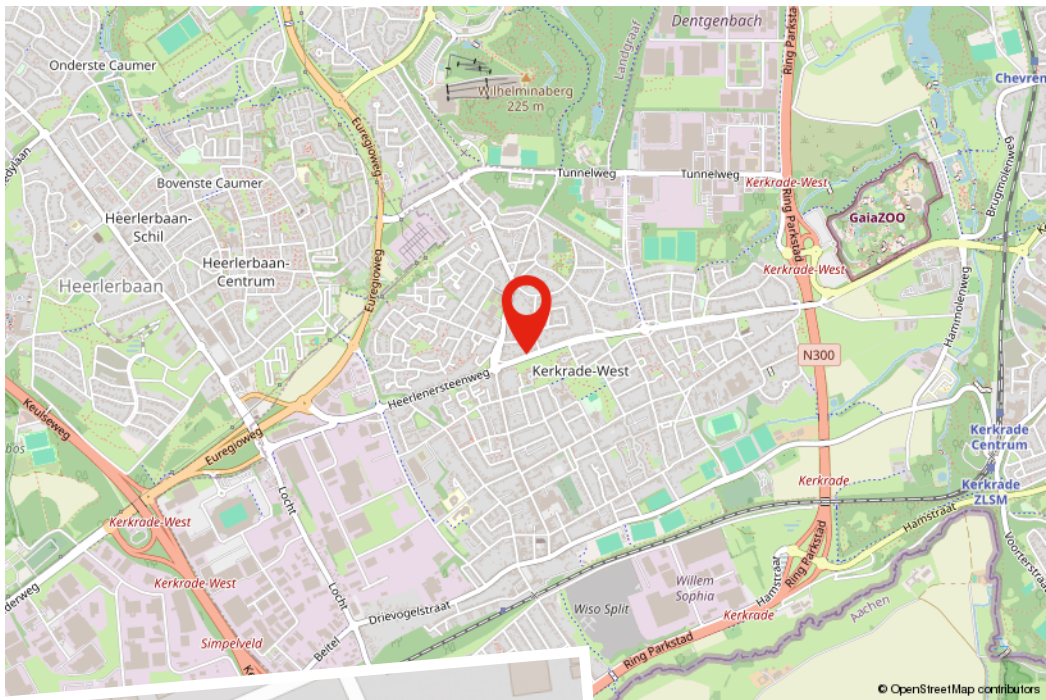


# PLATTEGROND



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Kerkrade<br/>Sectie                        A<br/>Perceel                      3684</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|

# Hypotheek

*De beste hypotheek voor jou!*

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

## **Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?**

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheek aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

# Gratis

## Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

# Verkoop van A tot Z

## Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



# AANVULLENDE

## *Informatie*

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

### **AVG/WWFT**

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

### **Kosten Koper**

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

### **Energielabel**

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

### **NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.**

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### **WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?**

#### **1. Deskundigheid**

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### **2. Betrouwbaarheid**

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

#### **3. Zekerheid**

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090