



Orchideehof 13 | Heerlen

Vraagprijs € 269.000 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



Orchideehof 13 Heerlen

Op een rustige en geliefde woonlocatie in de wijk Heerlerheide mogen wij u dit te moderniseren woonhuis met onder meer riante woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, hobby-/werkruimte, inpandige berging en terras met uitzicht te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 269.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: redelijk

Bouwjaar: circa 1996

Perceeloppervlak: 184 m²

Woonoppervlakte: circa 143 m²

Overige inpandige ruimte: 8 m²

Externe berging: 21 m²

Inhoud: circa 535 m³

Energie label: B (geldig tot 12 mei 2036)

TYPERING

Deze halfvrijstaande woning is gelegen in de wijk "Heerlijkheide" in het noorden van de gemeente Heerlen. Gelegen aan de rand van het Emmapark en in de nabijheid van natuurgebied de Brunssummerheide, biedt het diverse recreatieve mogelijkheden. Door zijn gunstige ligging zijn de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken binnen enkele autominuten gelegen. Voorzieningen als winkels, scholen, bushalte en medische zorg bevinden zich in de directe omgeving.

De woning is degelijk en in spouw gebouwd en al bij de bouw voorzien van Unidek dakplaten, spouwmuurisolatie en dubbele beglazing in houten kozijnen. In 2005 is aan de achterzijde uitgebouwd, waarmee de zitkamer aanzienlijk is vergroot en tevens een separate speelkamer/kantoor is gerealiseerd. Ook is het bestaande balkon uitgebouwd tot riant terras met mooi uitzicht over de achtergelegen weilanden. Het terras is volledig onderkelderd.

Kortom een ruime woning op een rustige locatie, een bezichtiging meer dan waard!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van laminaat):

Entree aan rechterzijde; hal (6,2 m²) met garderobe en meterkast (voorzien van voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter), trap naar verdieping en geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; riante living (totaal 34,5 m²) met openslaande deuren naar het achtergelegen terras en schuifdeuren naar de hobbykamer/kantoor (8,7 m²) met toegang naar multifunctionele kamer (8,2 m²); open keuken aan de voorzijde met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en werkblad met rvs spoelbak.

Tuin:

Voortuin met oprit aan rechterzijde; inpandig bereikbare garage (7,8 m²) geschikt voor fietsen of een motor met een kantelpoort; via de aanbouw bereikbaar bestraat terras aansluitend aan de woning met uitzicht en trap naar buitenkelder (20,7 m²).

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Overloop met deur naar de vaste trap naar de tweede verdieping; slaapkamer I (14,5 m²) aan achterzijde v.v. rolluik; slaapkamer II (7,4 m²) aan achterzijde v.v. rolluik; slaapkamer III (10 m²) aan voorzijde v.v. rolluik; geheel betegelde badkamer (5,5 m²) aan voorzijde voorzien van inloopdouche met glazen wand, wandcloset, badkamermeubel met lades en spiegel, rolluik aan de voorzijde (nieuw koord nodig).

2e Verdieping totaal 21 m2 waar h. > 1,5 m.:

Bereikbaar via vaste trap; daglicht via een zijraam en een dakraam, met bergruimte aan voorzijde, cv-gas combiketel (Intergas HR, bouwjaar 2011, huur Feenstra € 24,60 per maand), unit mechanische afzuiging; met enige afwerking (voorzetwandje) kan aan de achterzijde een extra slaapkamer gerealiseerd worden.

BIJZONDERHEDEN

- In de koopovereenkomst wordt een "As-is Where-is" clausule worden opgenomen;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers. De kosten om het toestel in eigendom te krijgen bedragen € 125,00;
- Op de 2e verdieping kan eenvoudig een 4e slaapkamer worden gerealiseerd;
- 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 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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). Echter dient de fundering van de aanbouw wel extra verstevigd te worden, bij het vaststellen van de vraagprijs is al rekening gehouden met deze kosten; koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1996	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	184 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	143 m ²	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Overige inpandige ruimte	8 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Externe bergruimte	21 m ²	Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel
Inhoud	535 m ³		
Energie label	B		









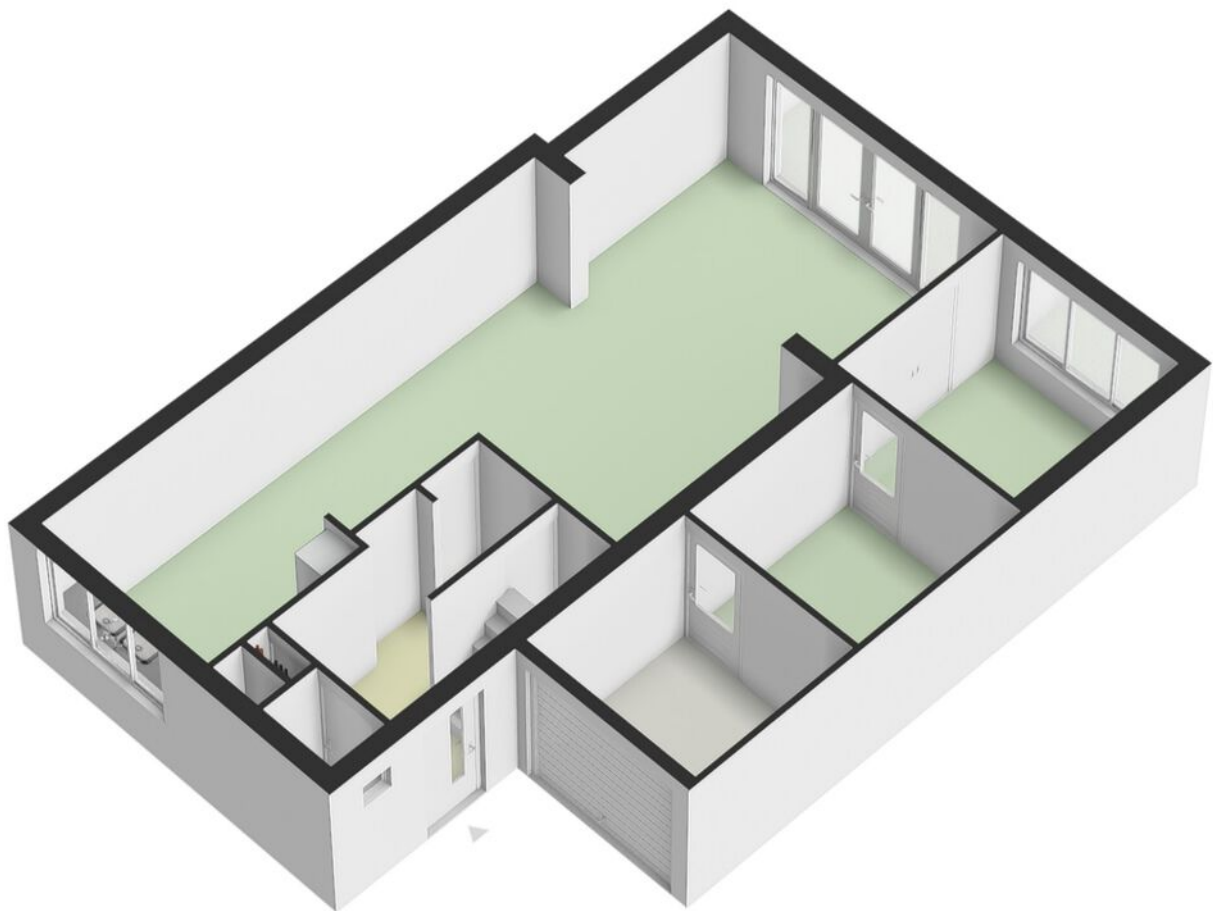




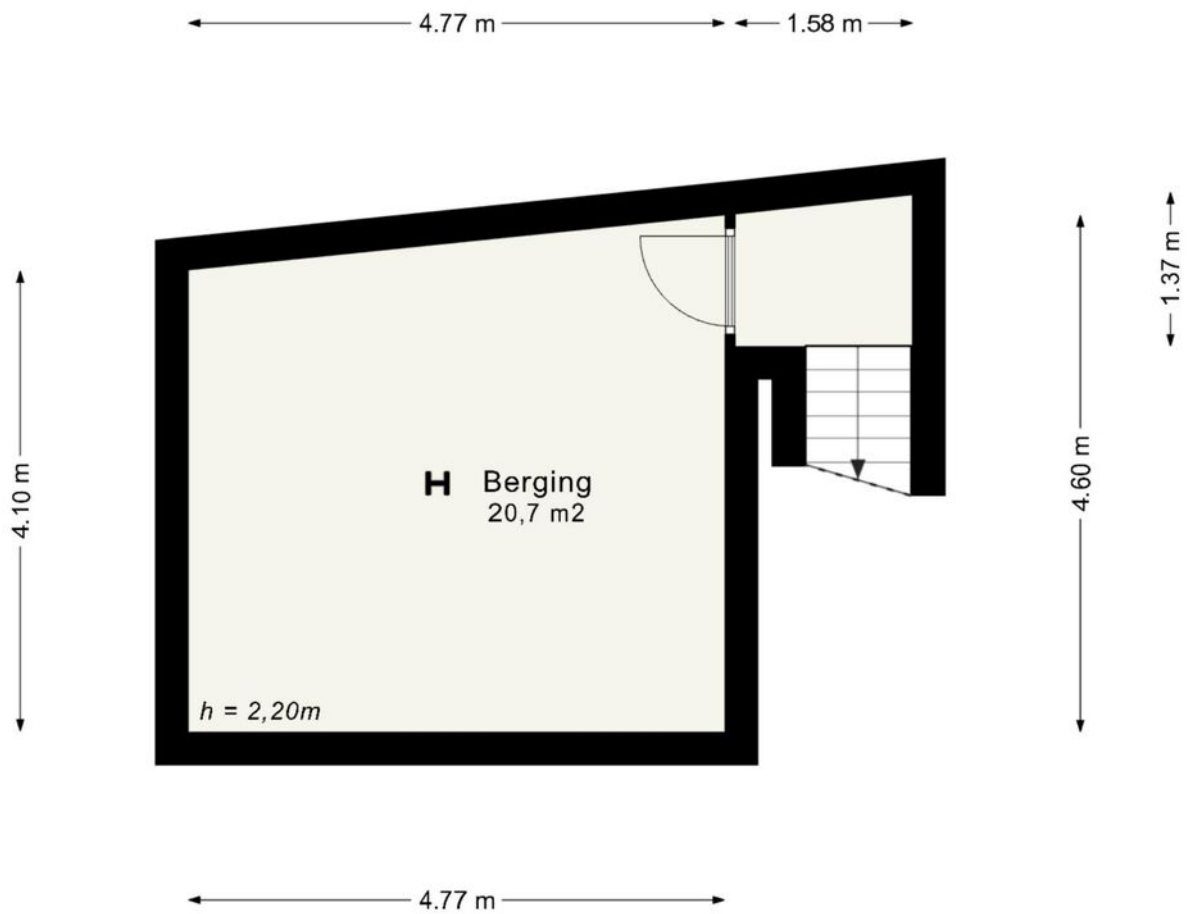




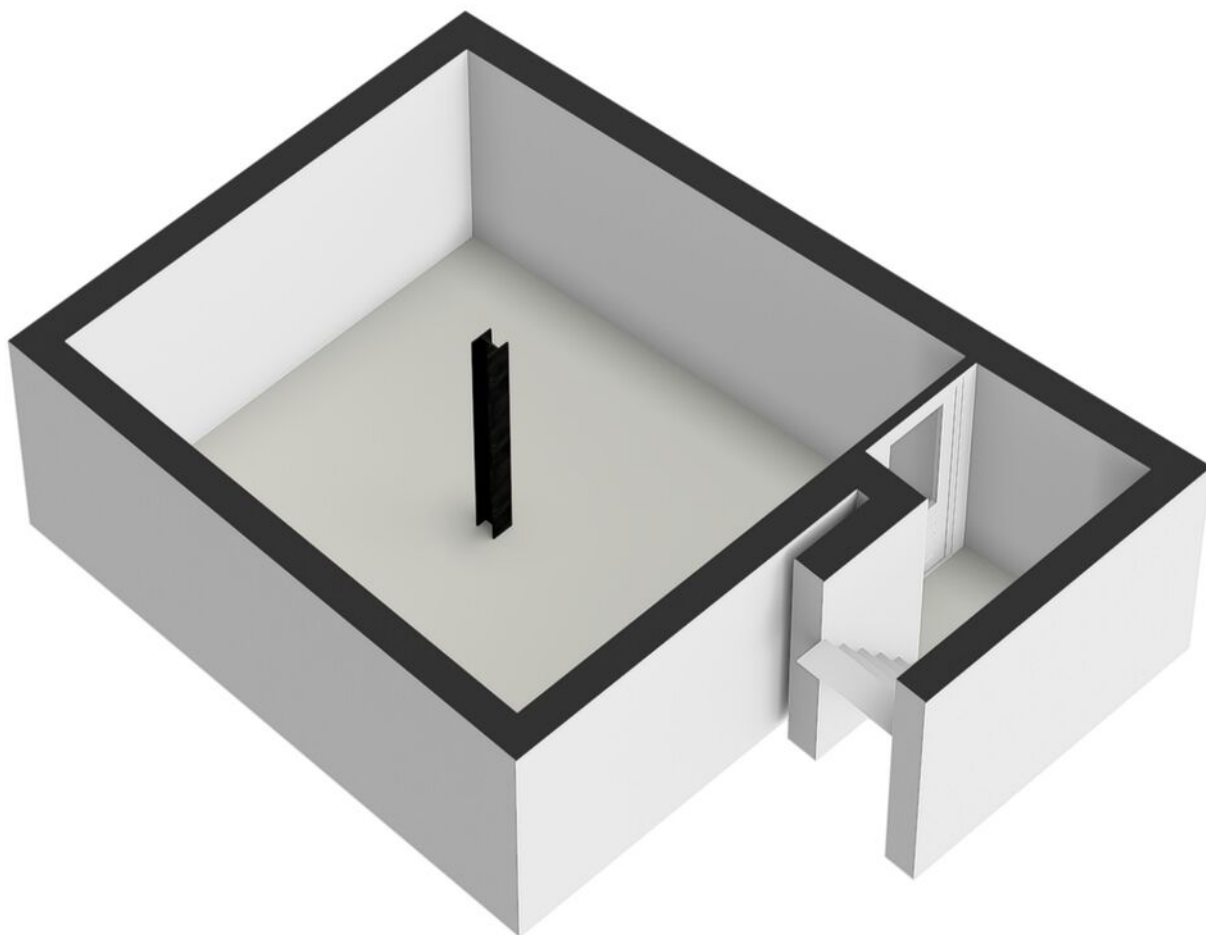
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

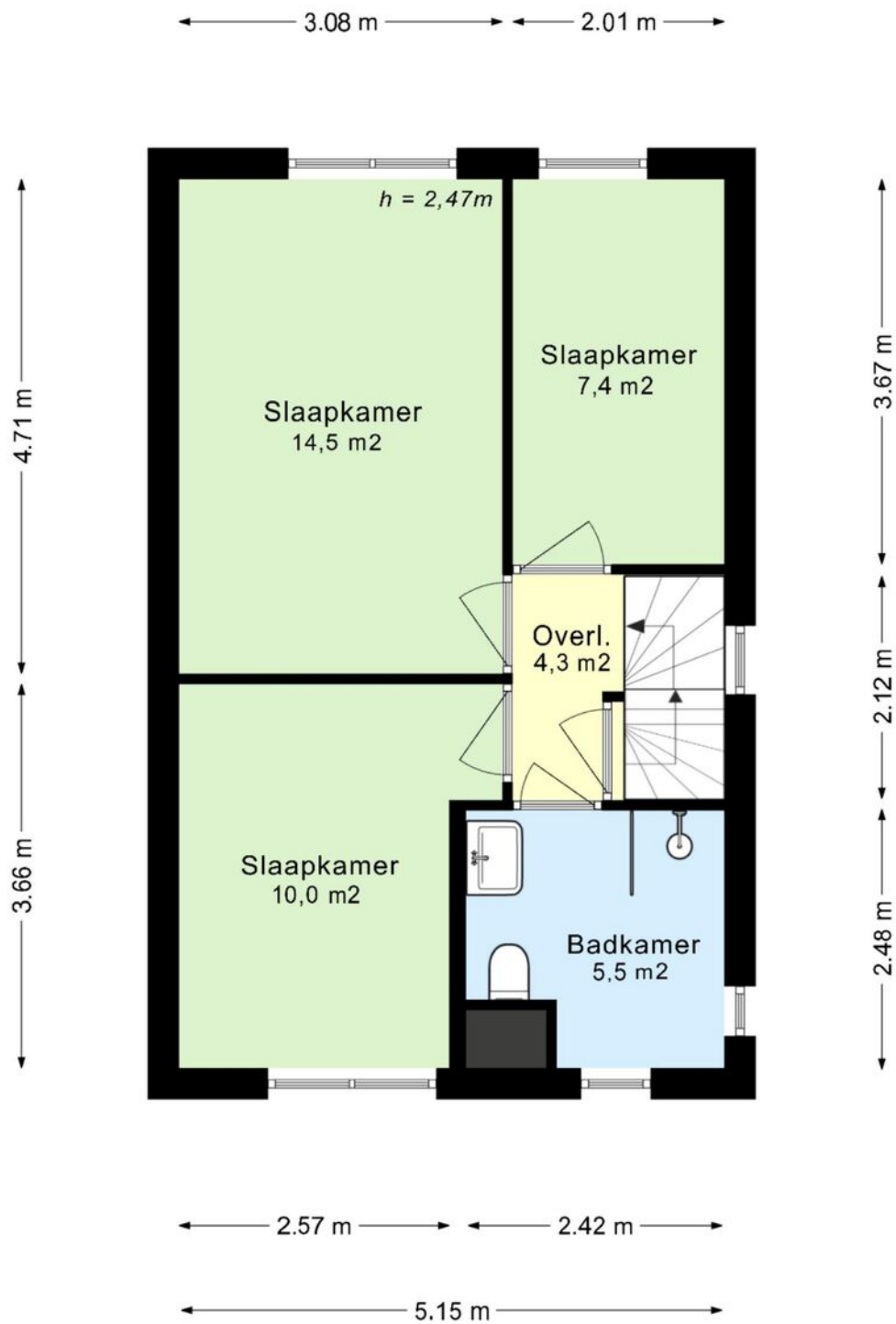


Parterre 3D

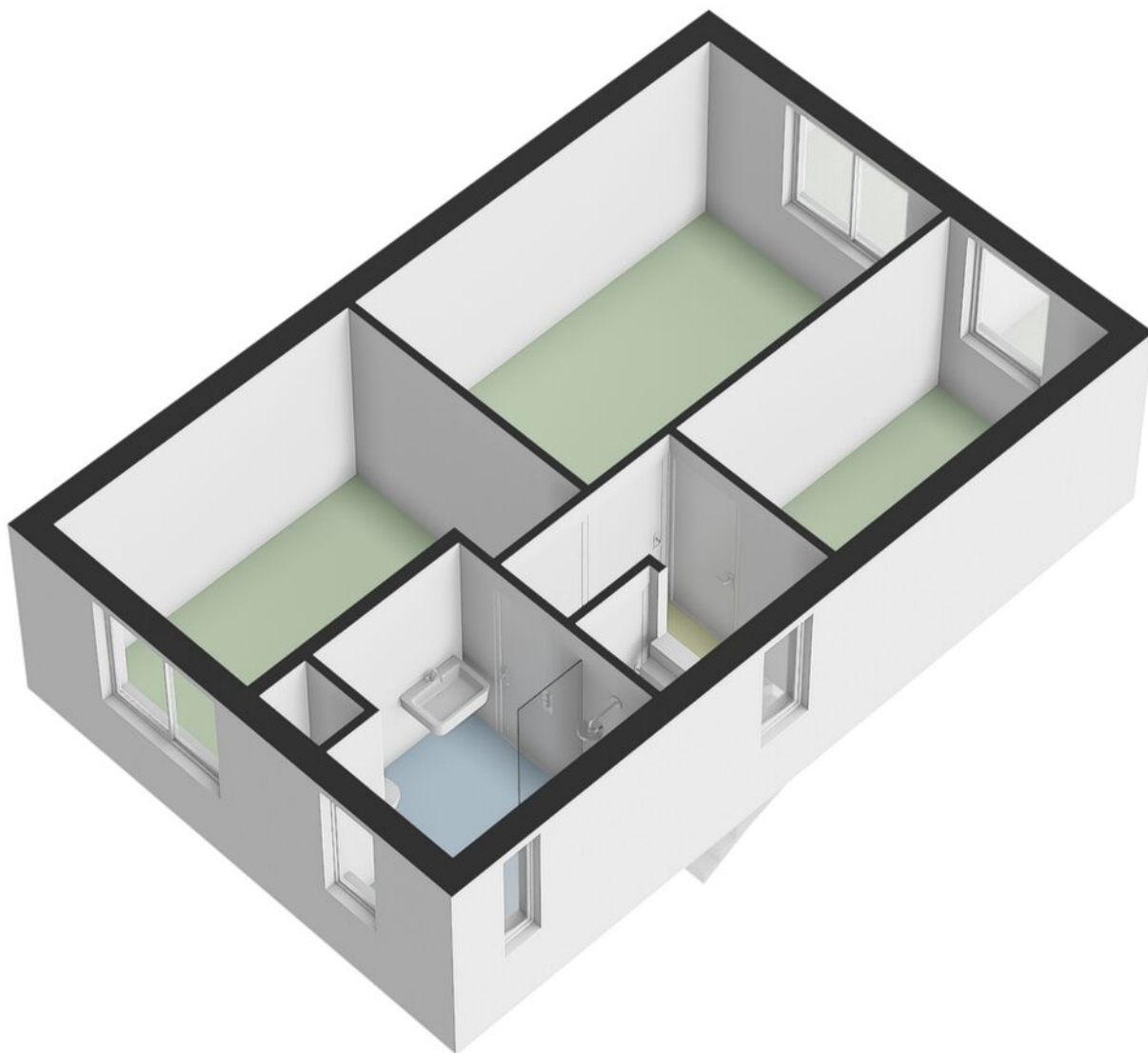


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

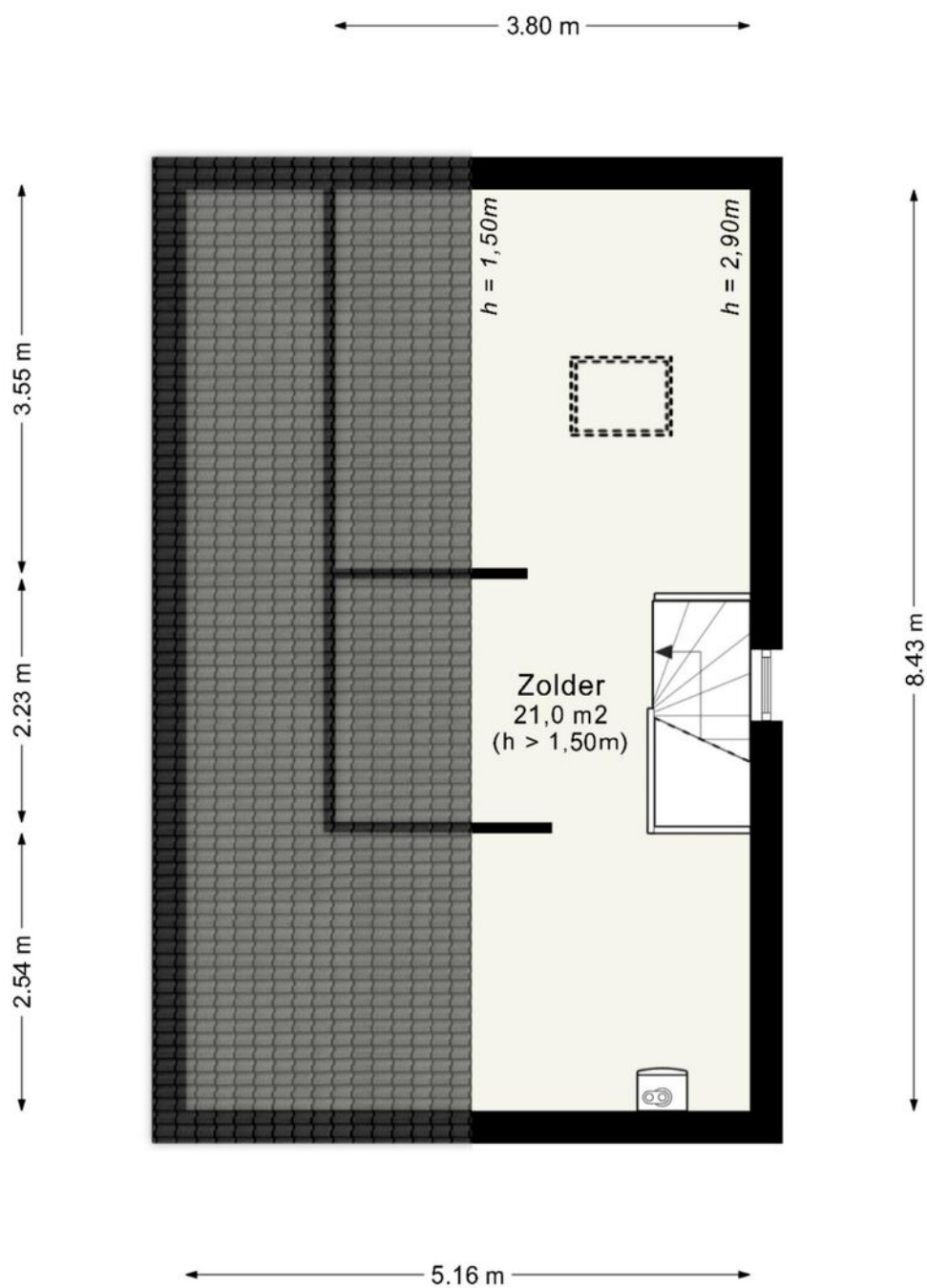




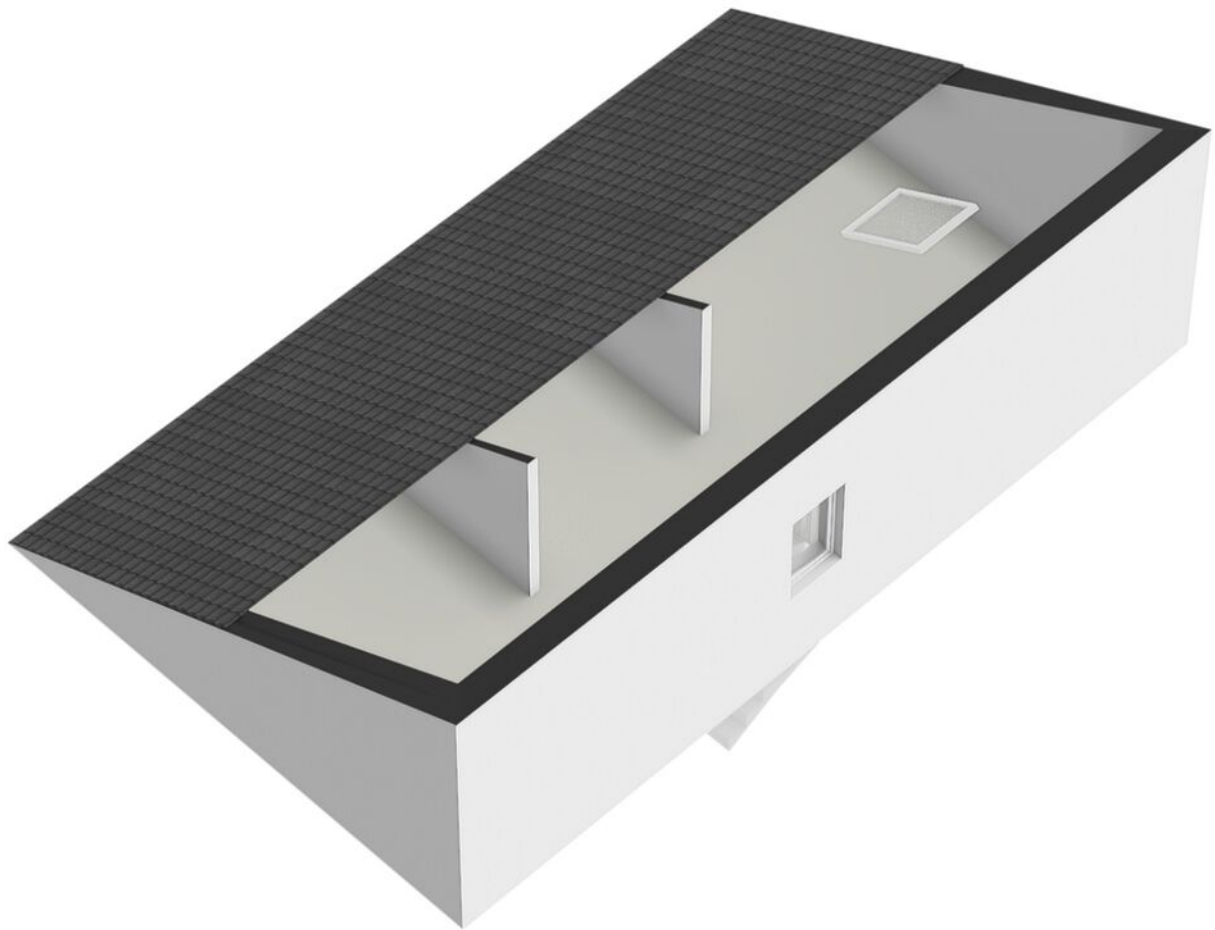
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



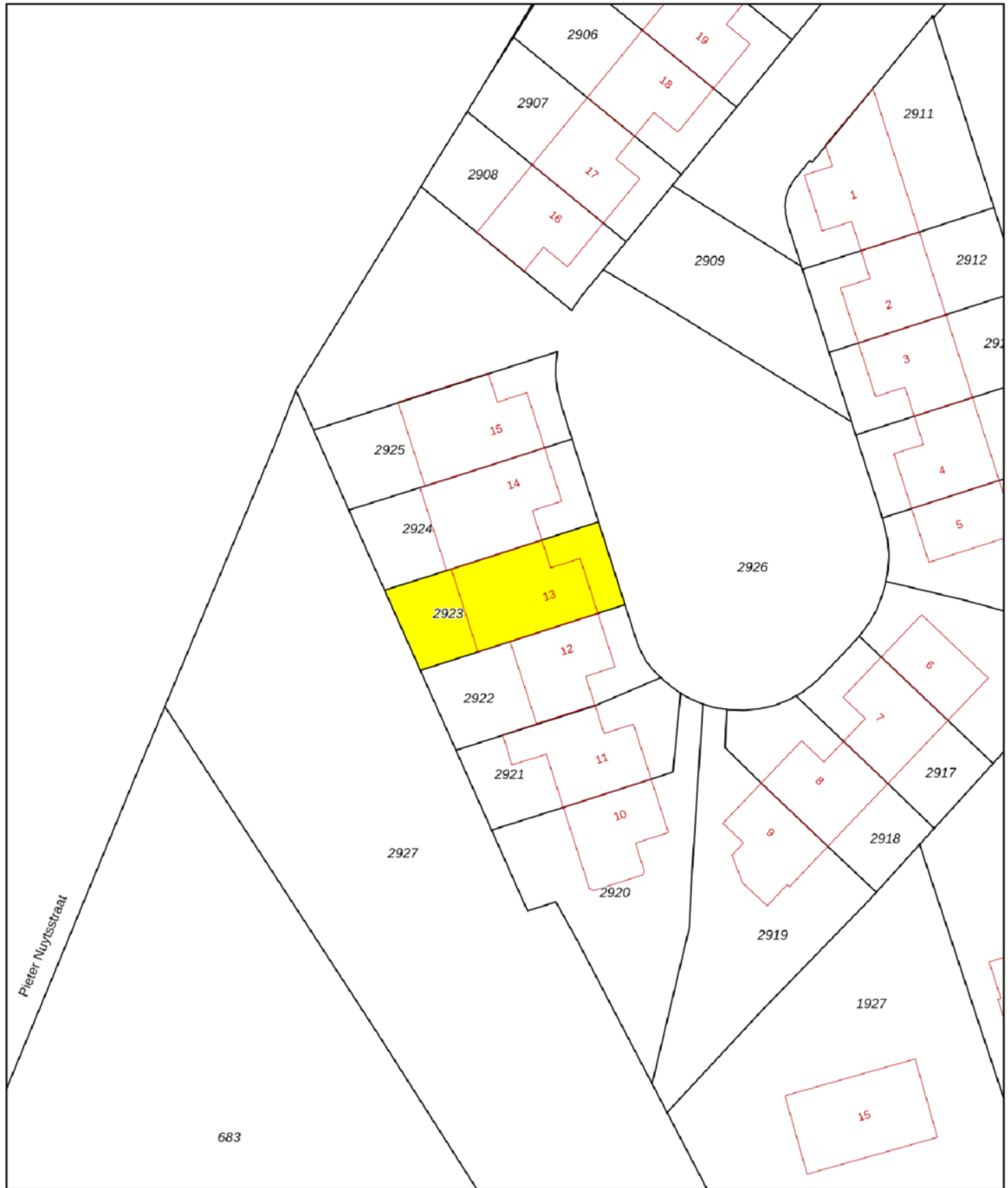
Eerste verdieping 3D




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



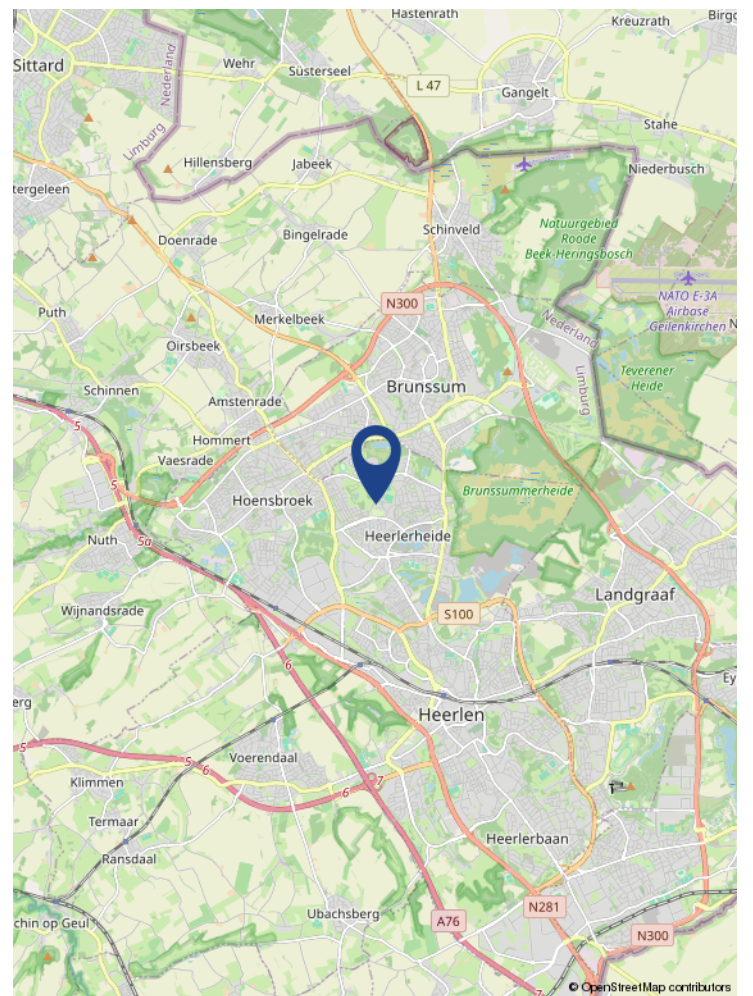
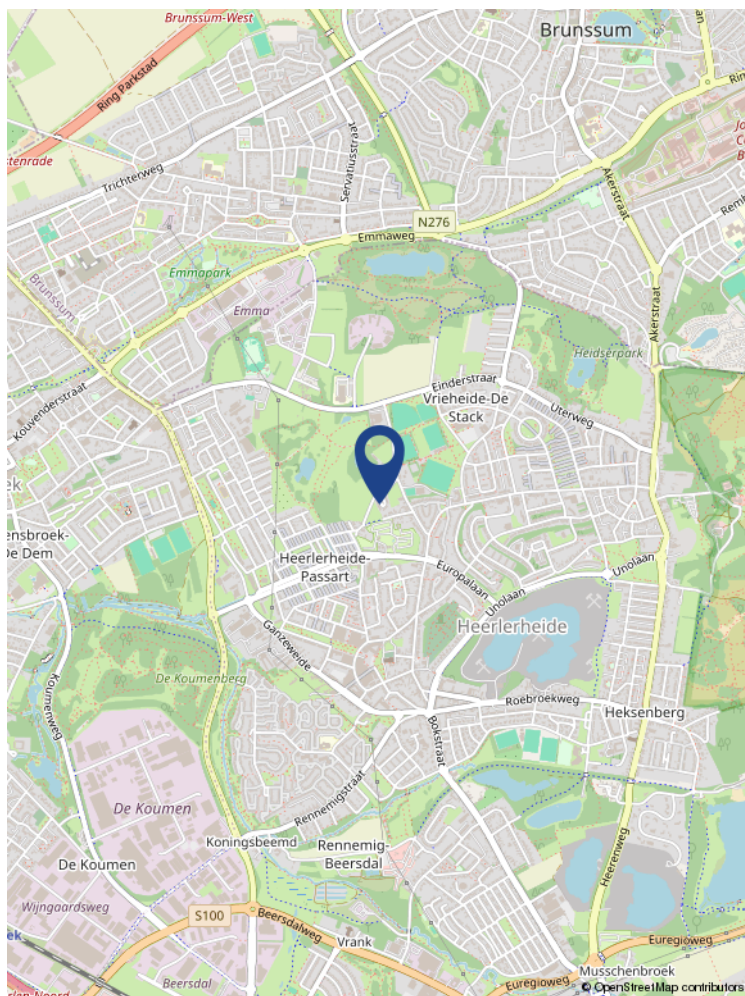
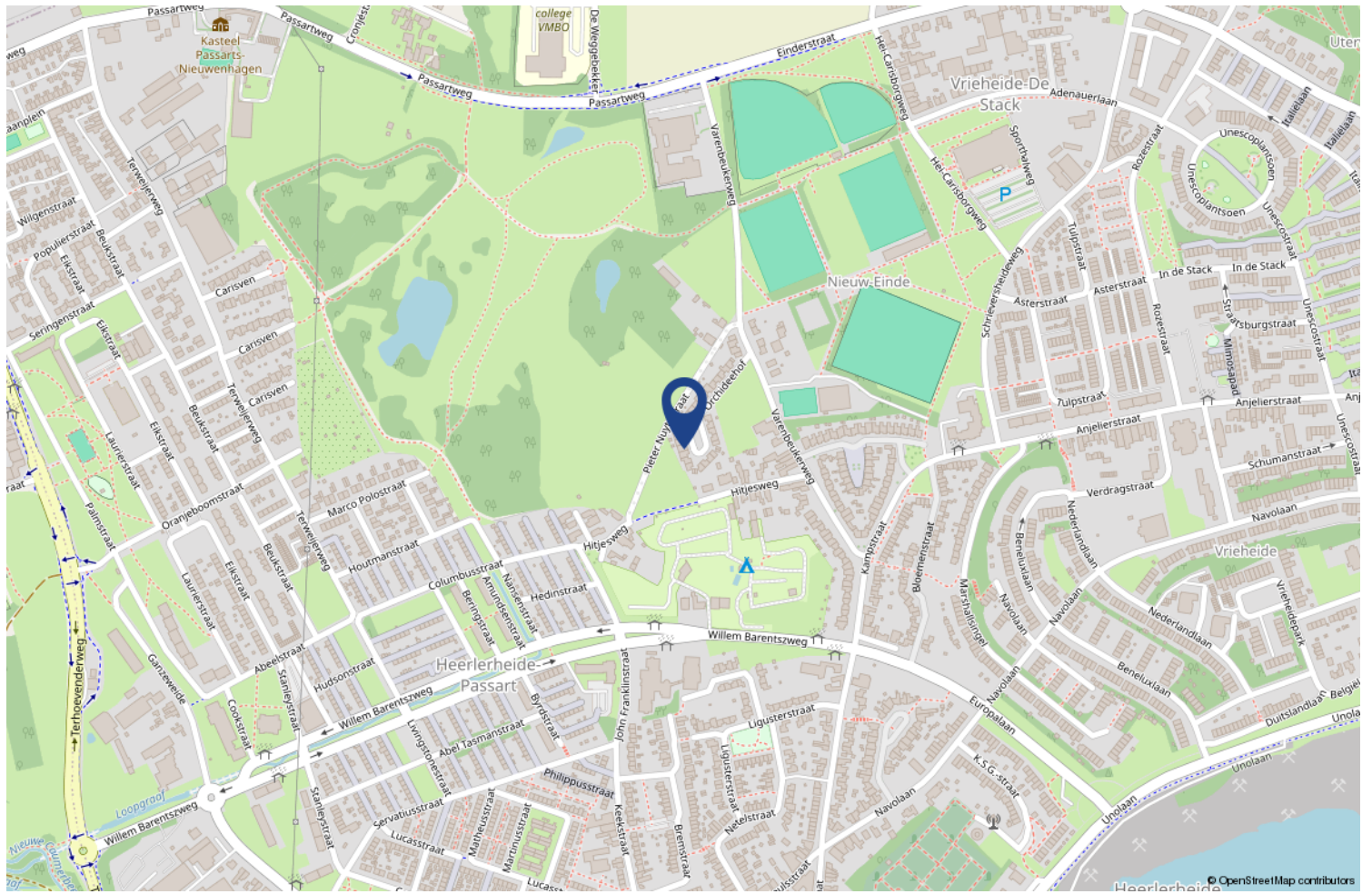
Tweede verdieping 3D



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 2923</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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.



Locatie op de kaart



Wonen in Heerlen - Heerlerheide

Heerlerheide (Limburgs: Heëlehei of G'n Hei) is na Heerlen-stad het grootste stadsdeel van Heerlen. De vroegere inwoners, meestal landbouwers, leefden verspreid over bescheiden woonkernen. Heerlerheide lag aan de oude handelsweg van Maastricht naar Geilenkirchen, een weg die liep over Ten Esschen, Rennemig, Cauvelens, Pappersjans langs de Heksenberg naar Nieuwenhagerheide. Heerlen (Limburgs: plaatselijk Heële, elders Haerle of Haelder) is op haart beurt de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek en maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad

Vanwege het hoge voorzieningenniveau heeft Heerlerheide van oudsher een grote aantrekkingskracht op bewoners en bezoekers vanuit de hele regio. Er wonen ruim 22.000 mensen. het winkelcentrum is tussen 2006 en 2014 vernieuwd. Ook zorg en welzijn speelt een belangrijke rol binnen de gemeenschap. De wijk kent een rijk verenigingsleven en er zijn vele mogelijkheden voor oud en jong op het gebied van ontmoeting, muziek sport, cultuur en ontspanning. In Heerlerheide valt voor iedereen in alle leeftijden iets te beleven!

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.