

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Slenaken

Engelsdalstraat 19

Vraagprijs € 769.000 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

**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

Fred Zinken

f.zinken@damen-og.nl

045-5712255

06 51428248



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 769.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2003
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	385 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	270 m ²
Inhoud	922 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	--

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, houtkachel

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een mooie rustige locatie in Slenaken, gesitueerd aan een doodlopende straat, mogen wij u dit riante vrijstaande woonhuis aanbieden. Deze instapklare woning ligt op loopafstand van de sfeervolle dorpskern van Slenaken.

Tradities worden in Slenaken nog gekoesterd evenals de befaamde Limburgse gastvrijheid en het bourgondische leven. Op loopafstand van dit object bevinden zich diverse fiets- en wandelroutes door het "Limburgse Heuvellandschap".

Dankzij de uitstekende infrastructuur bent u snel in steden zoals Maastricht, Aken, Heerlen en Luik. Slenaken zelf voorziet in uw dagelijkse behoeften met onder andere een ambachtelijke bakker annex kleinschalige supermarkt en goede verbindingen met het openbaar vervoer.

Dit riante woonhuis verkeert zowel technisch als cosmetisch in een uitstekende staat van onderhoud en is afgewerkt met hoogwaardige materialen. De woning is in 2003 in eigen beheer gebouwd en is met recht uniek te noemen. De moderne architectuur valt direct op, met als hoogtepunt de tentdakconstructie. Bij de bouw en latere modernisering is aandacht besteed aan duurzaamheid en isolatie.

Het object is dan ook grotendeels gasvrij, uitgerust met een slimme combi-cv/houtinstallatie en beschikt over:

- 35 zonnepanelen
- Een airconditioningsysteem
- Optimale isolatie (dak-, spouwmuur- en vloerisolatie)
- Kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing

Indeling:

Souterrain:

Het volledige souterrain is in beton gestort, vochtvrij, beschikt over een eigen water toe- en afvoer en is grotendeels voorzien van centrale verwarming. De royale verdeelhal met een praktische plavuizen vloer biedt toegang tot de volgende ruimtes:

- Luxe was-/bijkeuken: Uitgerust met aansluitingen voor witgoed, een plavuizen vloer, een radiator en een moderne, keukenopstelling (2024) met veel kast- en ladenruimte.
- Provisieruimte: Voorzien van een plavuizen vloer en een kamerhoge kastenwand met royale opbergmogelijkheden.
- Wijnkelder: De perfecte, koele ruimte voor het rippen en opslaan van wijnen.
- Inpandige ruime garage onder andere ook te gebruiken als hobby- of bedrijfsruimte: Hier bevindt zich ook het buffervat ten behoeve van de zonneboiler. Als garage biedt deze ruimte aan meerdere voertuigen en is voorzien van een op afstand bedienbare, sectionaalpoort.
- Wellnessruimte: Een heerlijke privé-spa om volledig te ontspannen, compleet met een eigen sauna en een separate badkamer met inloofdouche en badkamermeubel. De saunaruimte biedt de mogelijkheid met de realisatie van daglicht toetreding (raam) tot het realiseren van een separate slaap- logeerkamer.

Begane grond:

Entree met toegang tot een royale ontvangsthall met garderobe. De vloer is ingelegd met een Belgisch hardsteen, welke over de gehele begane grond is doorgelegd en is voorzien van comfortabele vloerwarming (als hoofdverwarming). Vanuit de hal bereikt u het moderne gastentoilet met zwevend closet en fonteintje. Ook heeft u toegang tot een rustig gelegen studeer-/werkkamer met een mooi uitzicht op de tuin.

De royale living is een oase van licht en ruimte, prachtig afgewerkt met een sfeervolle open haardpartij met een hoogwaardige houtkachel. De woonkamer is onderverdeeld in een zithoek en een eetgedeelte. Dankzij een grote schuifpui haalt u hier het buitenleven letterlijk naar binnen.

Grenzend aan de living bevindt zich de riante, naar achteren toe uitgebouwde keuken. De luxe keuken in hoekopstelling is uitgerust met inbouwapparatuur van Miele en Siemens, waaronder een inductiekookplaat, een designafzuigkap, een magnetron, een oven en een vaatwasser. Het deels verlaagde plafond met geïntegreerde inbouwspots zorgt voor de juiste verlichting. Boven de keuken en de studeerkamer bevindt zich nog een handige bergzolder.

De tuin:

Zowel via de keuken als de woonkamer stapt u de zonnige en optimaal beschutte tuin in. De tuin is aangelegd als een onderhoudsvriendelijke siertuin met een gazon en een inpandig / overdekt terras. Een tweede terras met een pergola, die voorzien is van zonnepanelen biedt ruimte aan een ruime zit- of eethoek. De tuin is daarnaast uitgerust met een uitgebreid elektriciteitssysteem, ideaal voor sfeerverlichting in de avonduren.

Eerste verdieping:

Via een beukenhouten trap met een moderne RVS-leuning bereikt u de eerste verdieping. De royale vide geeft toegang tot de overloop, welke net als de slaapkamers is afgewerkt met een warme beuken lamelparketvloer.

Hier bevinden zich drie slaapkamers. Dankzij de grote raampartijen geniet elke kamer van een overvloed aan natuurlijk daglicht.

De master bedroom is bovendien voorzien van een ingebouwde walk-in-closet.

De riante badkamer is uitgerust met een comfortabel ligbad, een drempelloze inloofdouche, een dubbele wastafel, opbergmeubel en het tweede zwevend toilet. Een designradiator maakt deze ruimte compleet.

Tweede verdieping:

Een vaste trap leidt naar de verrassend ruime tweede verdieping. Hier treft u de mogelijkheid tot een volwaardige vierde slaapkamer en een multifunctionele hobbykamer aan. Ook de HR-cv-combiketel bevindt zich op deze verdieping.

Bijzonderheden:

- Duurzaam energielabel A.
- Architectonisch meesterwerk: Gebouwd in eigen beheer door de huidige eigenaar en zeer goed onderhouden.
- Locatie: Gelegen in een uiterst verkeersluwe, kindvriendelijke straat met de natuur als uw directe buurman.
- Veiligheid voorop: De woning is volledig beveiligd met een alarm- en brandmeldingssysteem.
- Groene energie: Voorzien van 35 zonnepanelen (met een opbrengst van ca. 6.500 kWh per jaar) én 80 vacuümbuizen ten behoeve van een zeer efficiënte ondersteuning van de centrale verwarming.
- Privacy en comfort: De achterzijde van de woning is volledig uitgerust met rolluiken.

WONING

in beeld

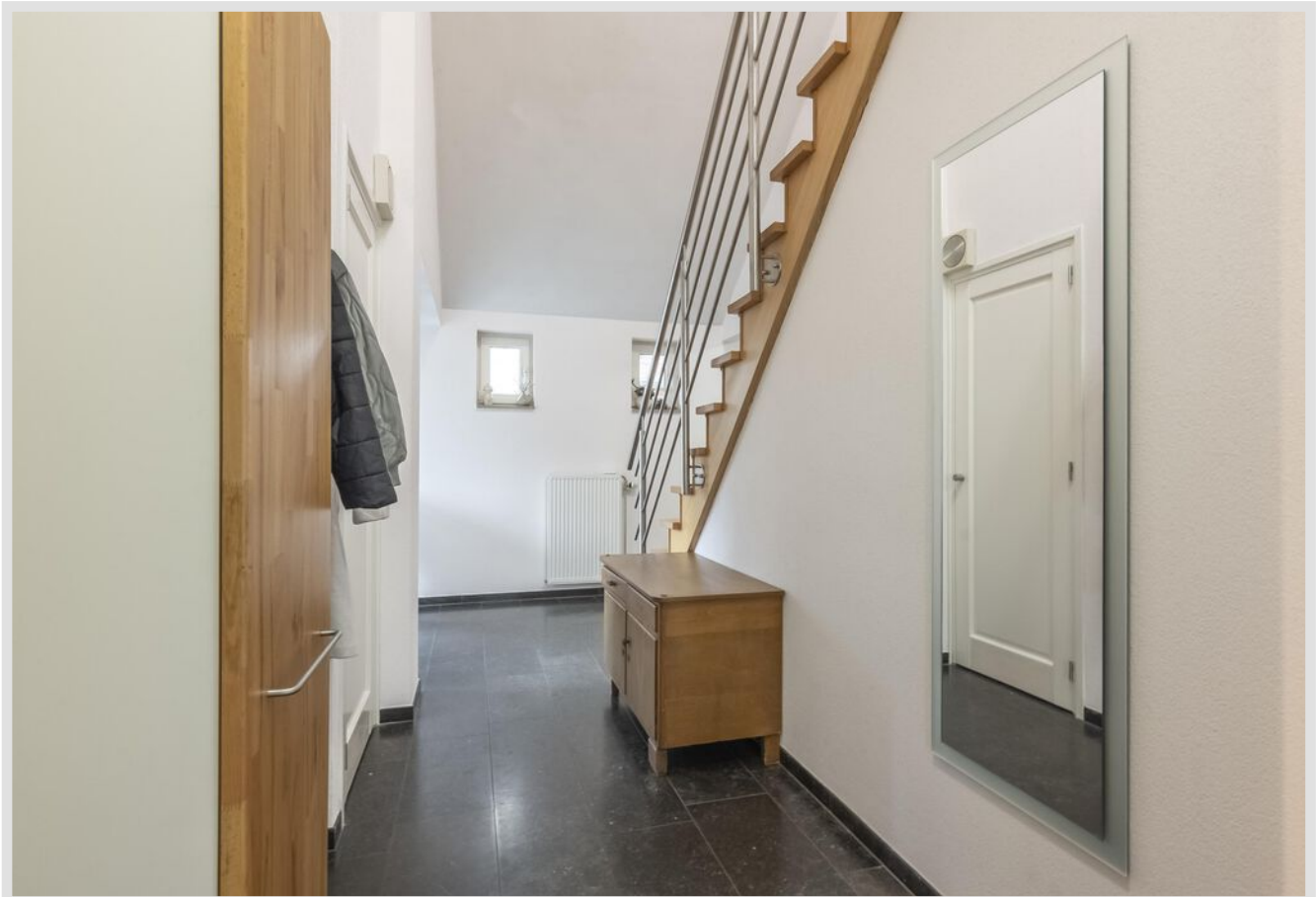




























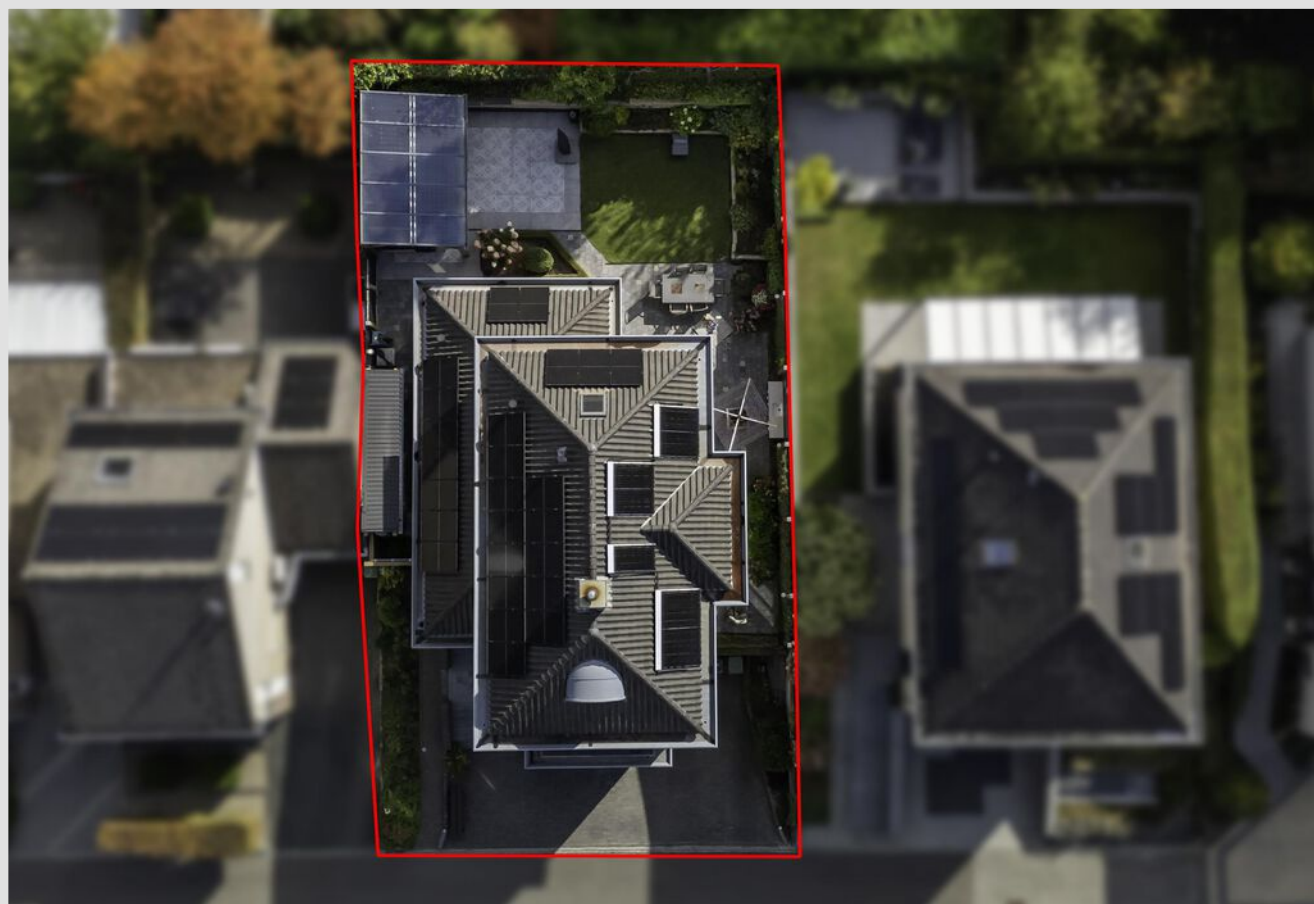




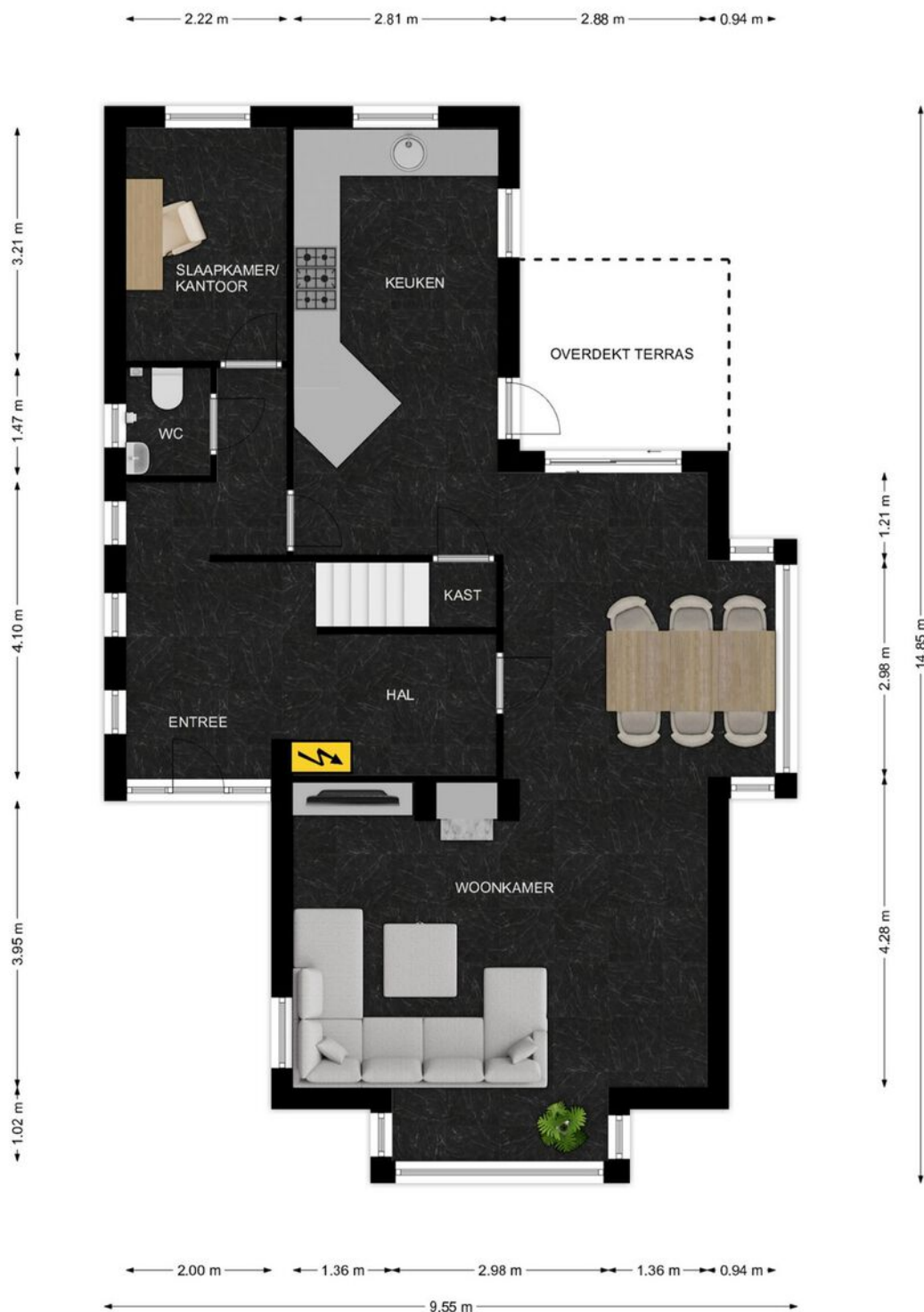








PLATTEGROND

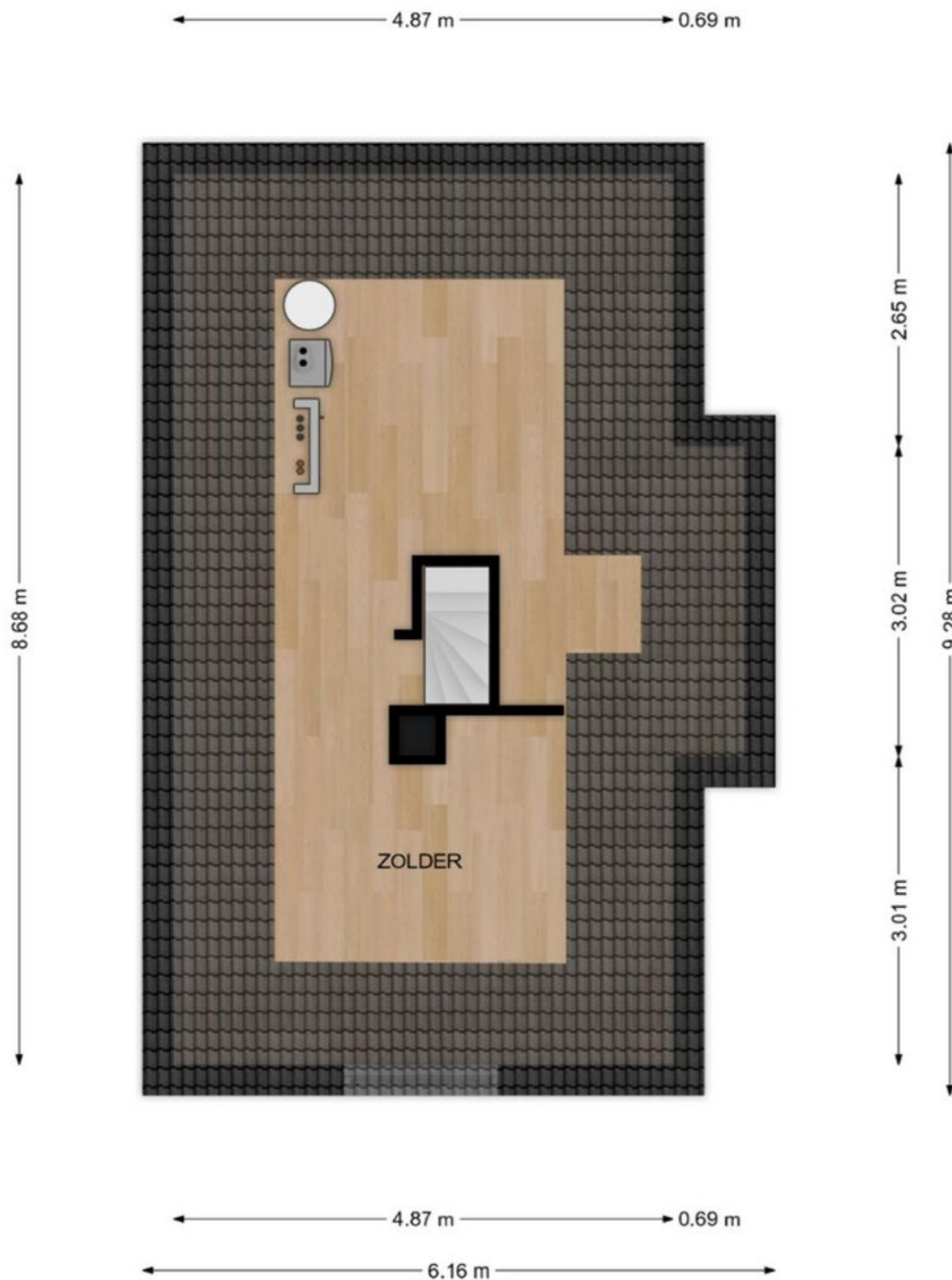


Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

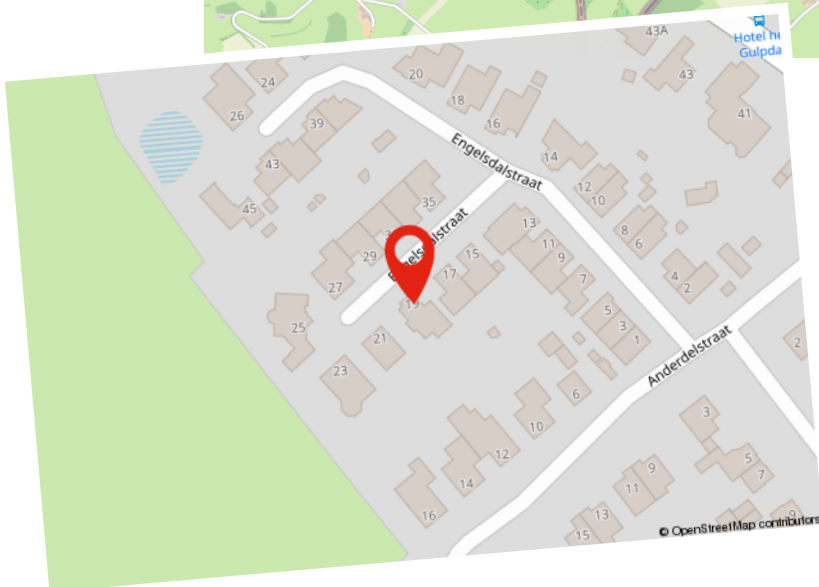
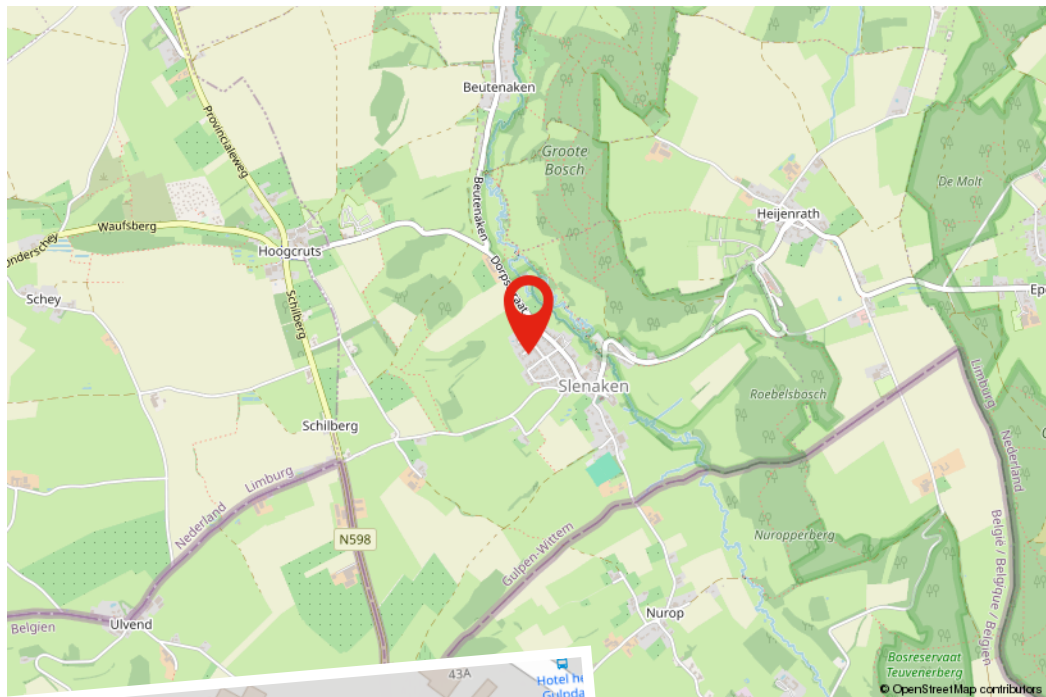


PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wittem Sectie H Perceel 234 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.	kadaster 
--	--	---

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 hypotheeken 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

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.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

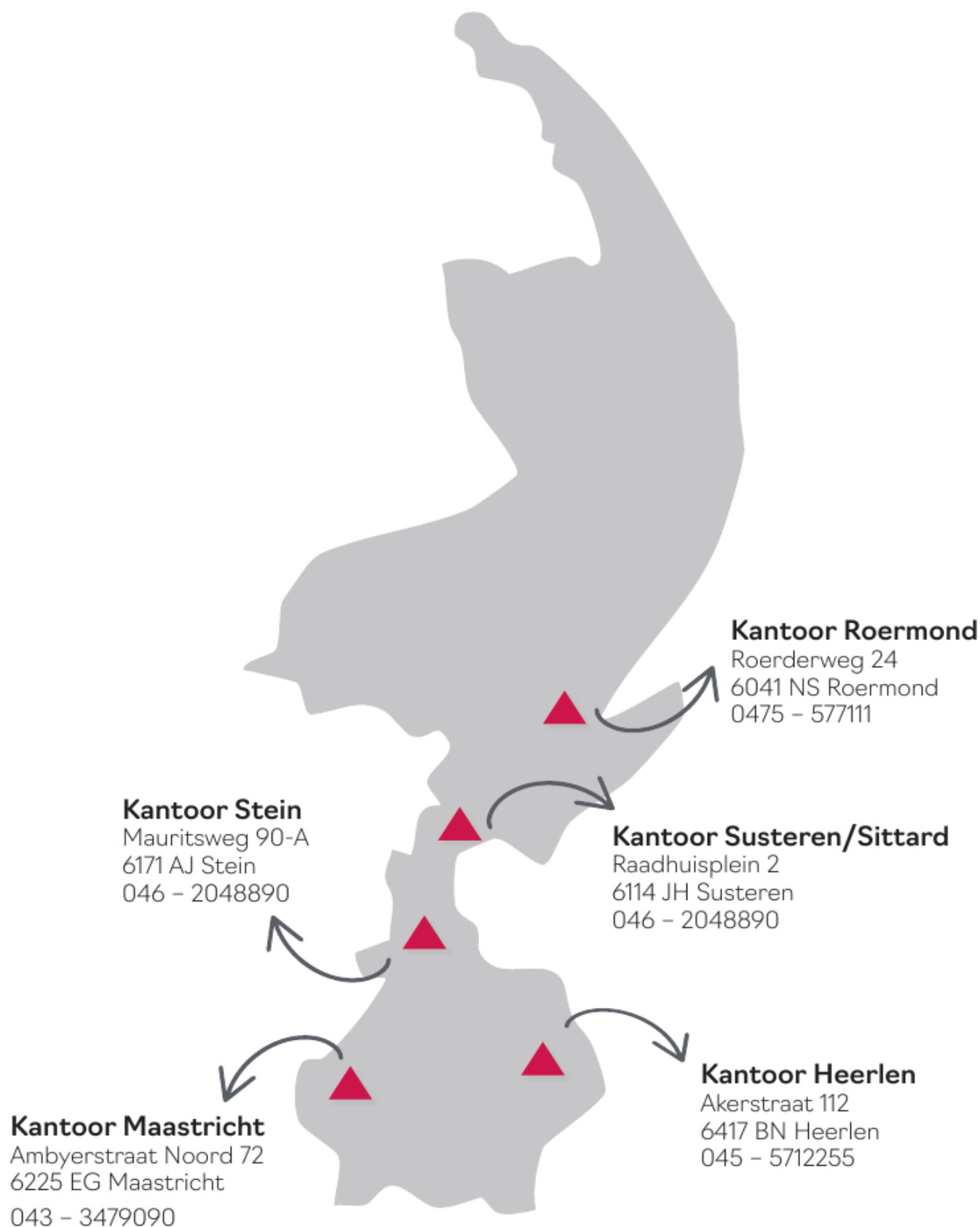
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255