



## **Ir. Dingerlaan 9, 6419 BC Heerlen**

## Omschrijving

### Ir. Dingerlaan 9, 6419 BC Heerlen

In het geliefde Welten, een van de aantrekkelijke woonwijken van Heerlen, mogen wij deze vrijstaand geschakelde woning (ca. 134 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met een uitgebouwde L-vormige woonkamer - ca. 54 m<sup>2</sup> -, vier slaapkamers, een royale inpandig bereikbare garage - ca. 27 m<sup>2</sup> - en een heerlijk omsloten achtertuin (zuid georiënteerd) te koop aanbieden.

#### Indeling

##### Begane grond;

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthall biedt toegang tot de toiletruimte, voorzien van een duoblok en fonteintje, de meterkast en een praktische garderobehoek. Onder de trap bevindt zich bovendien een handige bergruimte. Vanuit de hal bereikt u eveneens de uitgebouwde L-vormige woonkamer. En juist hier komt de ruimte van deze woning bijzonder goed tot haar recht! De uitbouw zorgt voor een royale en veelzijdig in te delen leefruimte, met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De combinatie van een parketvloer en een grindvloer geeft de woonkamer een eigen uitstraling. De grote schuifpui aan de achterzijde vormt een bijzonder prettig element. Niet alleen zorgt deze voor een royale hoeveelheid daglicht, ook staat de woonkamer hierdoor in directe verbinding met de achtertuin. De afzonderlijk gelegen keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuiging, oven en koelkast. De keuken heeft een praktische inrichting en biedt tevens mogelijkheden om deze op termijn geheel naar eigen smaak en wensen vorm te geven.

##### Eerste verdieping;

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers, de badkamer en een aanvullende bergruimte. De aanwezigheid van maar liefst 4 slaapkamers is zonder twijfel een van de sterke punten van deze woning. Twee slaapkamers beschikken over een praktische muurkast, waardoor extra opbergruimte aanwezig is zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de inrichting. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een balkon. De kamers bieden uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Naast slaapvertrekken kunt u bijvoorbeeld denken aan een comfortabele thuiswerkplek, een hobbykamer of een logeerkamer. De badkamer is ingericht met een inloepdouche, dubbele wastafel en toilet. Vooral de aanwezigheid van twee wastafels is prettig tijdens de dagelijkse ochtendroutine.

##### Buiten:

Ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. De voortuin is voorzien van diverse beplanting en geeft de woning een groene entree. Aan de zijkant bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De omsloten achtertuin biedt een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De combinatie van een terras, gazon en diverse beplanting zorgt voor een aangename tuinindeling. Dankzij de grote schuifpui is de tuin bovendien direct betrokken bij het wonen. Juist deze verbinding tussen de woonkamer en het buitenleven vormt een bijzonder aantrekkelijke kwaliteit van het huis.

##### Garage:

Een ander belangrijk pluspunt is de ruime, inpandig bereikbare garage. Deze beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, witgoedaansluitingen en de opstelling van het HR cv-combistoestel, dat wordt gehuurd via HESI. De garage biedt niet alleen ruimte voor het stallen van een auto, maar kan ook uitstekend worden benut voor fietsen, gereedschap, tuinbenodigdheden en overige opslag. De inpandige bereikbaarheid zorgt daarbij voor extra

gebruiksgemak. Een praktische voorziening die u in het dagelijks leven zeker zult waarderen.

#### Ligging:

Welten – Een geliefde woonomgeving met een eigen karakter. Dorps wonen met de voordelen van de stad. Dat is precies wat Welten zo aantrekkelijk maakt. Welten is een van de karakteristieke woonwijken van Heerlen en heeft door de jaren heen veel van zijn eigen identiteit behouden. De historische dorpskern, de gemoedelijke sfeer, het actieve verenigingsleven en de nabijheid van het Zuid-Limburgse landschap dragen bij aan een prettige woonomgeving. Hier woont u in een omgeving waar rust en levendigheid elkaar op een natuurlijke manier afwisselen. Een fijne woonomgeving voor jong en oud. Welten is bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en mensen die waarde hechten aan een prettige woonomgeving met voorzieningen binnen bereik. In de wijk bevindt zich onder meer een basisschool. Daarnaast zijn in Heerlen diverse middelbare scholen en andere onderwijsvoorzieningen aanwezig, diverse op wandelafstand van de woning. Ook voor de dagelijkse boodschappen, persoonlijke verzorging en andere praktische zaken zijn in Welten en de omliggende wijken verschillende voorzieningen beschikbaar. Het centrum van Heerlen ligt op relatief korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden, culturele voorzieningen en gezellige terrassen.

Sport en verenigingsleven: In Heerlen en omgeving zijn er volop mogelijkheden voor uiteenlopende sportieve activiteiten, waaronder voetbal, tennis, dans, fitness, zwemmen, fietsen en wandelen. Ook sportvoorzieningen en verenigingen in de omliggende wijken zijn goed bereikbaar.

Natuur en recreatie om de hoek: Wie graag buiten is, zit in Welten uitstekend. De Weltervijver en Terworm, de omliggende groene gebieden vormen aantrekkelijke plekken voor een wandeling of een ontspannen moment in de buitenlucht. Ook het Imstenraderbos en het fraaie Zuid-Limburgse heuvellandschap liggen binnen bereik. De omgeving biedt prachtige mogelijkheden voor wandel- en fietstochten, waarbij glooiende landschappen, landelijke wegen en karakteristieke Limburgse vergezichten elkaar afwisselen.

Het is juist deze combinatie van stedelijke voorzieningen (inclusief het Zuyderland Ziekenhuis) en een groene omgeving die Welten zo geliefd maakt. Centraal gelegen en uitstekend bereikbaar. Een ander voordeel van Welten is de gunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste verkeersverbindingen. Via de nabijgelegen N281 en A76 zijn onder andere Maastricht, Sittard-Geleen, Aken en de overige regio goed bereikbaar. Vanaf het NS station zijn er treinverbindingen richting diverse bestemmingen in Nederland en de grensregio.

Daarmee is Welten een aantrekkelijke woonlocatie voor mensen die in Heerlen of elders in Zuid-Limburg werken, maar ook voor wie regelmatig richting Duitsland reist. Welten biedt het beste van twee werelden: de vertrouwde sfeer van een karakteristieke woonwijk en het gemak van alle stedelijke voorzieningen dichtbij.

#### Bijzonderheden

- Vrijstaand geschakelde woning op een geliefde en rustige woonlocatie in Welten.
- Uitgebouwde, royaal opgezette L-vormige woonkamer.
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping.
- Balkon aan de voorzijde.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Omsloten achtertuin met terras, gazon en diverse beplanting.
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.
- Grote, inpandig bereikbare garage met elektrisch bedienbare sectionaalpoort.
- Plat dak voorzien van bitumen en EPDM (2010-2015).
- Prettige ligging nabij scholen, sportvoorzieningen, winkels, natuur en uitvalswegen.

- \* Alle maten zijn circa maten;
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- \* 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")

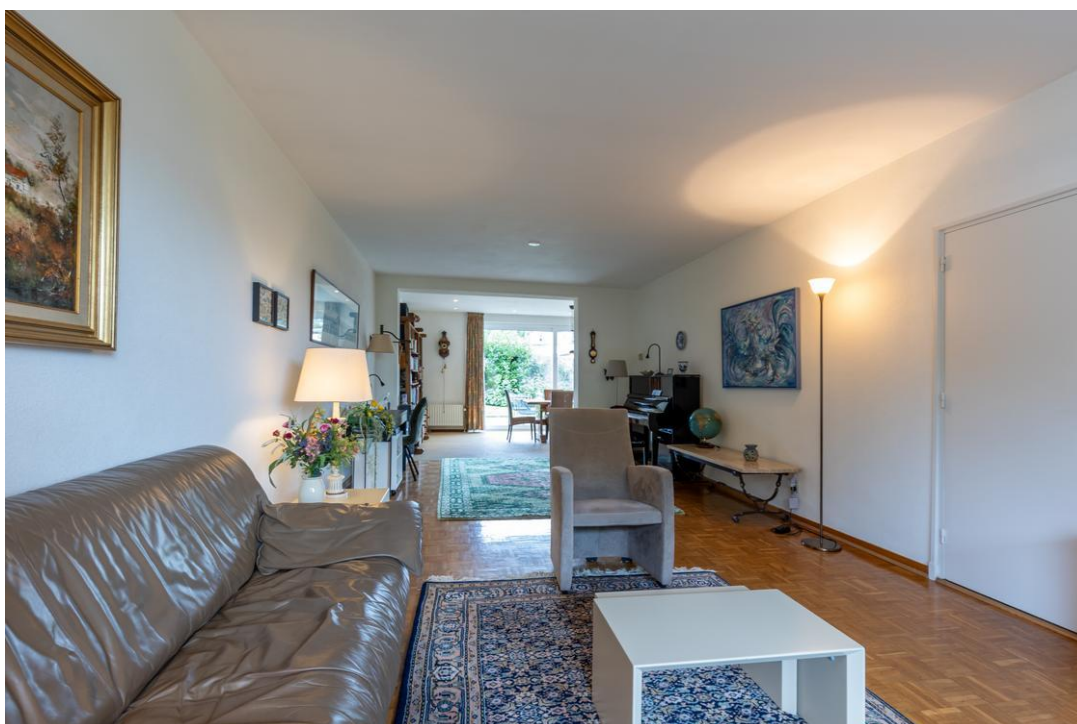
**Vraagprijs € 449.500,- k.k.**



## Kenmerken

|                                        |                                                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 449.500,- k.k.                                |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                        |
| <b>Type woning</b>                     | : Vrijstaand geschakelde woning                   |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 6 kamers waarvan 4 slaapkamers                  |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : ca. 425 m <sup>3</sup>                          |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 286 m <sup>2</sup>                              |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : Ca. 134 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : Ca. 1972                                        |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk                    |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin                            |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin ca. 75 m <sup>2</sup>                |
| <b>Garage</b>                          | : Inpandig 27 m <sup>2</sup> (700 bij 385 cm)     |
| <b>Energie label</b>                   | : D                                               |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, HR++ glas                          |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Gas gestookt combiketel, huur                   |

































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



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

[illegible]

# GOED FINANCIËEL ADVIES VIND JE HEEL DICHTBIJ

Bel nu voor een passend advies:  
**06 41 57 50 56**

HYPOTHEKEN

VERZEKERINGEN

AANKOOPBEGELEIDING

VERDUURZAMING

FINANCIËEL FIT PLAN

  
**Financieel Fit®**

Benzenraderweg 1  
6411 EC Heerlen  
[www.financieelfit.nl](http://www.financieelfit.nl)



Consten Vastgoed BV  
Geleenstraat 63  
6411 HR, HEERLEN  
Tel: 045-3030820  
E-mail: [info@consten-vastgoed.nl](mailto:info@consten-vastgoed.nl)  
[www.consten-vastgoed.nl](http://www.consten-vastgoed.nl)

## **ONDERHOUD**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

## **NOTARIS**

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

## **ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER**

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.

## **ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST**

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

## **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

## **INFORMATIE**

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

