

Prof. van Itersonstraat 48 | HEERLEN

Vraagprijs € 319.000 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



Prof. van Itersonstraat 48 HEERLEN

Aan een doodlopende zijstraat in de wijk Welten kunnen wij u deze halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer woonkamer, eetkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, balkons voor- en achter en een gezellige achtertuin op het westen met tuinhuis te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 319.000,-- k.k.
Aanvaarding: op korte termijn mogelijk
Onderhoud: goed, doch modernisering gewenst
Bouwjaar: circa 1966
Perceeloppervlak: 205 m²
Woonoppervlakte: circa 165 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m² (balkon)
Inhoud: circa 566 m³
Energielabel: D (geldig tot 07-11-2035)

TYPERING

Deze woning is gelegen aan een doodlopende (zij)straat in de geliefde wijk Welten, een voormalig door de gemeente Heerlen opgeslokt boerendorp in het westen van de gemeente Heerlen. De buurt kenmerkt zich door het behoud van het dorpse karakter.

In Welten ligt onder meer het ziekenhuis van Heerlen, het Zuyderland Medisch Centrum (voorheen Atrium Medisch Centrum). Verder bevinden zich in het dorp een oude kerk, de H. Martinus, de Weltervijver, de Weltermolen en het woonhuis Strijthagen. Op het gebied van onderwijs zijn in Welten basisschool St. Martinus, de Open Universiteit en het Sintermeertencollege gevestigd. RKVV Weltania is de voetbalclub die in Welten zijn thuisbasis heeft. Tenslotte zijn ook openbaar vervoer en winkels op loopafstand en zijn alle verdere voorziening in het centrum van Heerlen te vinden.

De woning is degelijk en in spouw gebouwd, goed onderhouden, maar dient inmiddels wel te worden gemoderniseerd. Het is geheel voorzien van houten kozijnen met geheel dubbele beglazing (deels HR++).

Een gedeelte van de tuin is mandelig (gemeenschappelijk) eigendom en in beheer bij de Beheerscoöperatie Welten. Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke eigendommen is aan deze beheerscoöperatie een maandelijkse bijdrage ad. € 43,-- verschuldigd.

Kortom: een ruime woning in een kindvriendelijke buurt die u gezien moet hebben!

INDELING

Parterre:
Overdekte entree; ruime hal met muurkast, garderobenis met wastafel en trap naar verdieping; deels betegeld toilet; woonkamer (32,7 m^2) met plavuizen vloer en deur naar achtertuin, vaste kastenwand en lichtkoepel; kantoor/hobbykamer (19,5 m^2) met parketvloer; semi-open keuken (9,6 m^2) met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, combimagnetron (defect), koel-/vriescombinatie en werkblad met spoelbak; inpandig berging (9,5 m^2) aan voorzijde met deur naar voorzijde, meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en cv-gas combiketel (Nefit Eco Comfort HRC, bouwjaar 2018, huur Hesi € 41,29 per maand).

Tuin:
Achtertuin op het westen (middag- en avondzon) met deels overdekt terras aansluitend aan de woning, gazon, borders, beplanting en houten tuinberging.

1e Verdieping:
Ruime overloop (7,6 m^2); slaapkamer I (21,3 m^2) aan voorzijde met deur naar balkon (6,3 m^2); slaapkamer II (12,5 m^2) aan achterzijde met deur naar balkon (6,3 m^2); slaapkamer III (12,4 m^2) aan achterzijde met deur naar ditzelfde balkon; deels betegelde badkamer (4,5 m^2) met ligbad, tweede toilet en wastafel.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan een doodlopende straat, in een kindvriendelijke omgeving;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de nabije omgeving;
- Geheel houten kozijnen met dubbele beglazing (deels HR++);
- Semi-open keuken;
- Drie slaapkamers;
- Gezellige tuin op het westen met terras, gazon en tuinhuis;
- Een gedeelte van de tuin is mandelig en in beheer bij de Beheerscoöperatie Welten, waarvoor een maandelijkse bijdrage ad. € 43,-- verschuldigd is;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clausule worden 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 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). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;







Kenmerken

Bouwjaar	1966
Perceeloppervlakte	205 m²
Woonoppervlakte	165 m²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	13 m²
Externe bergruimte	-
Inhoud	566 m³
Energielabel	D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	TV-kabel































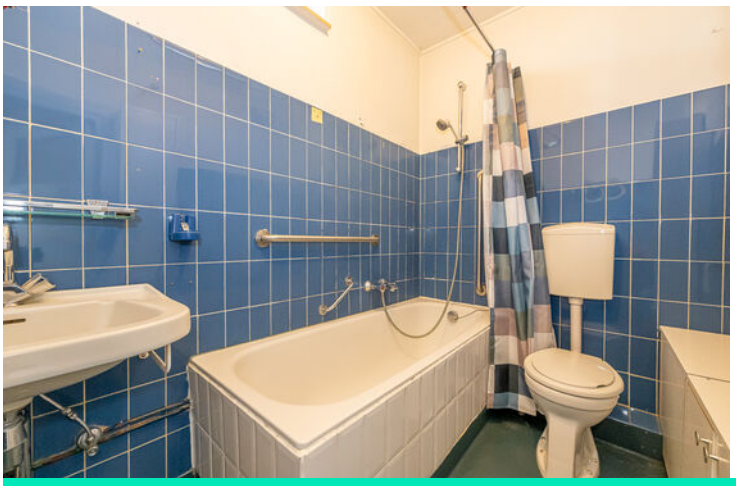


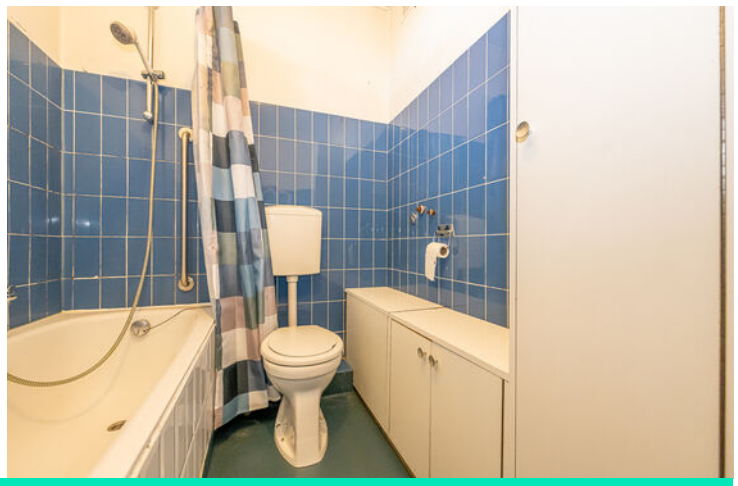
























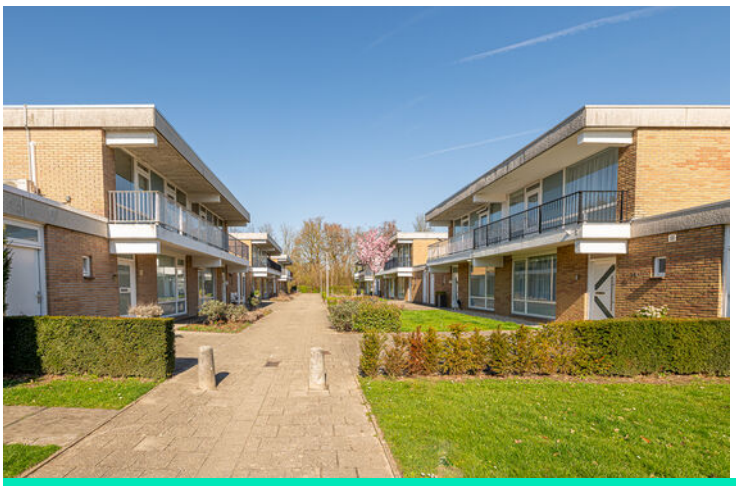










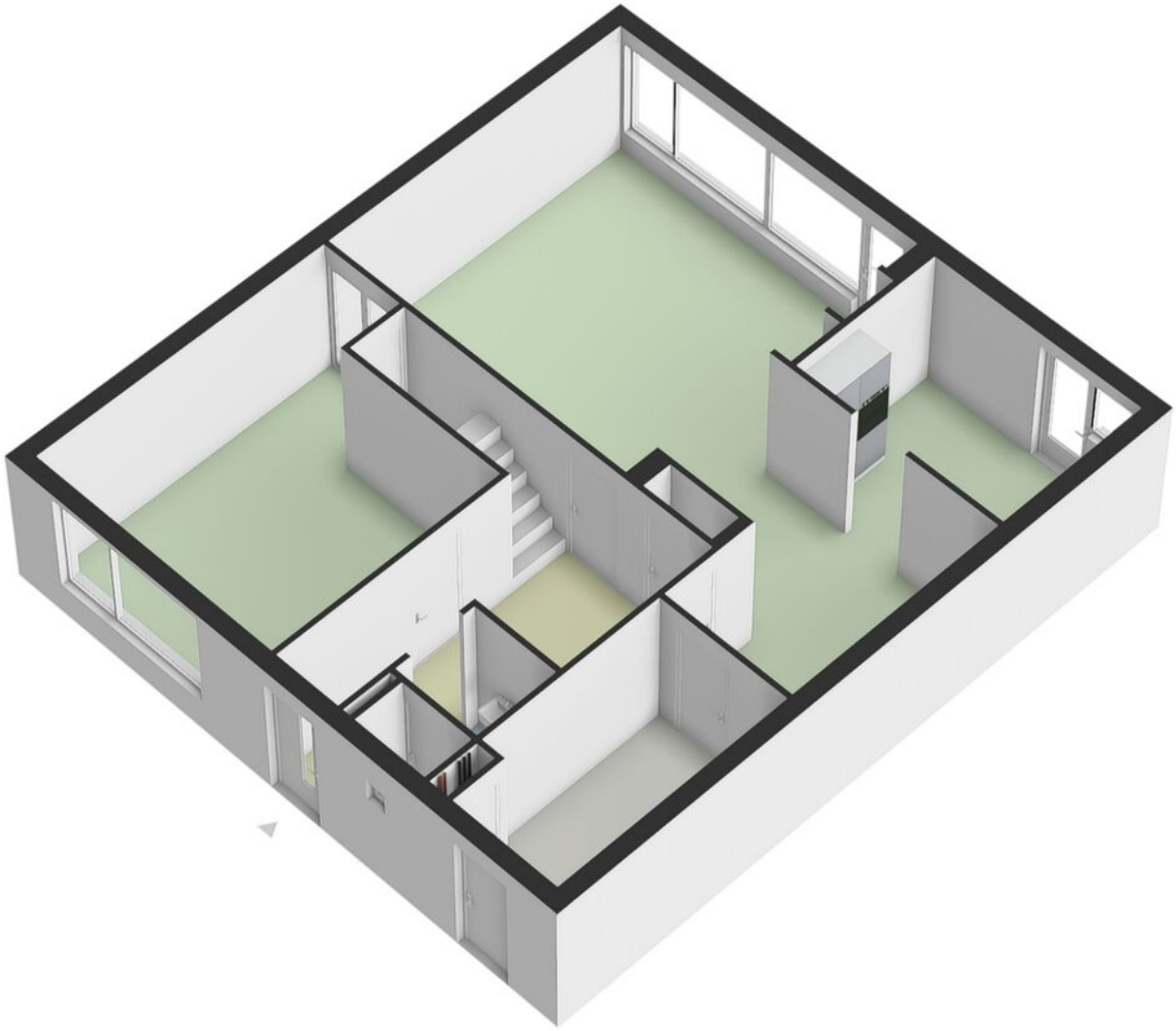




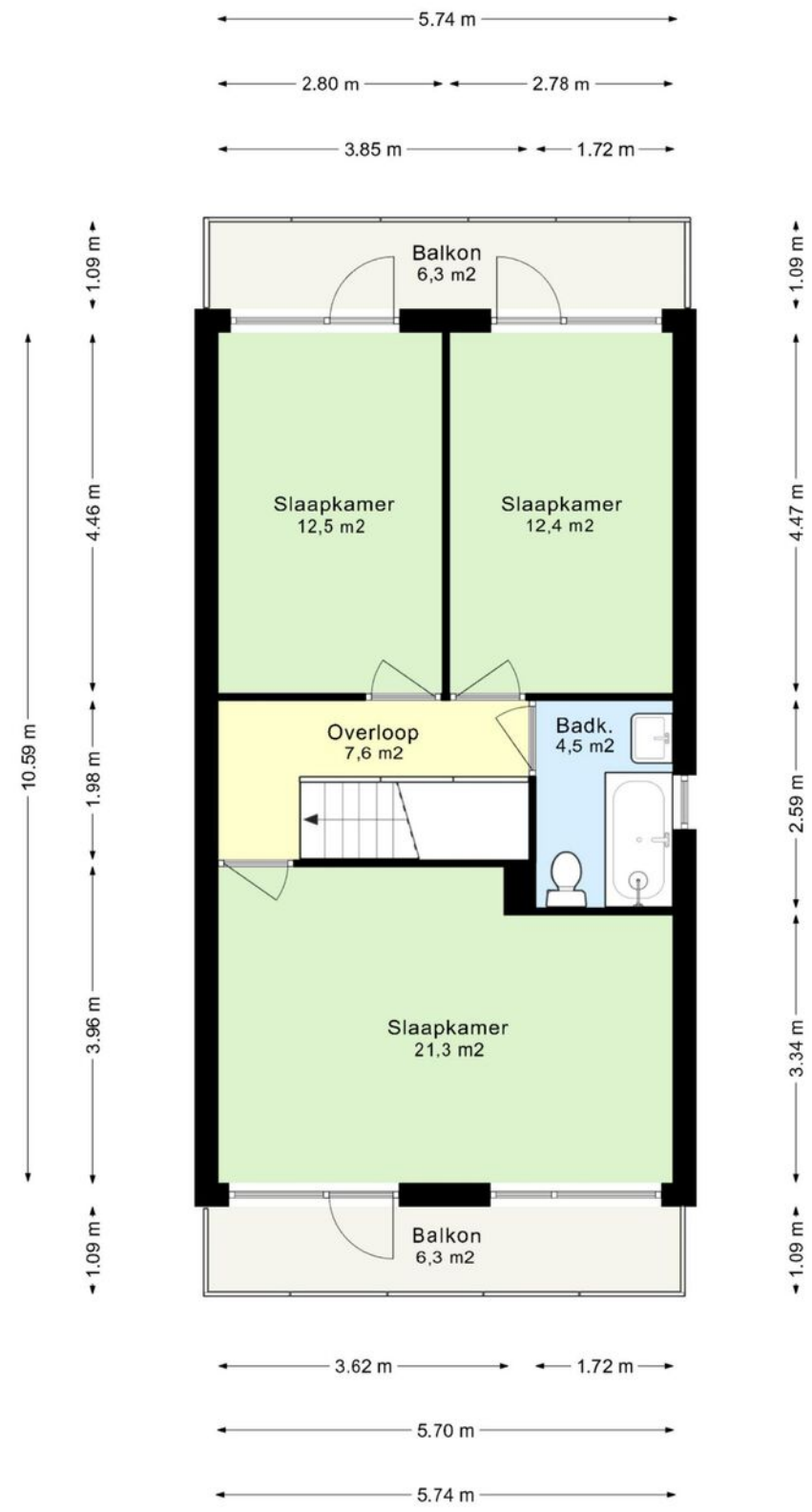


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parterre

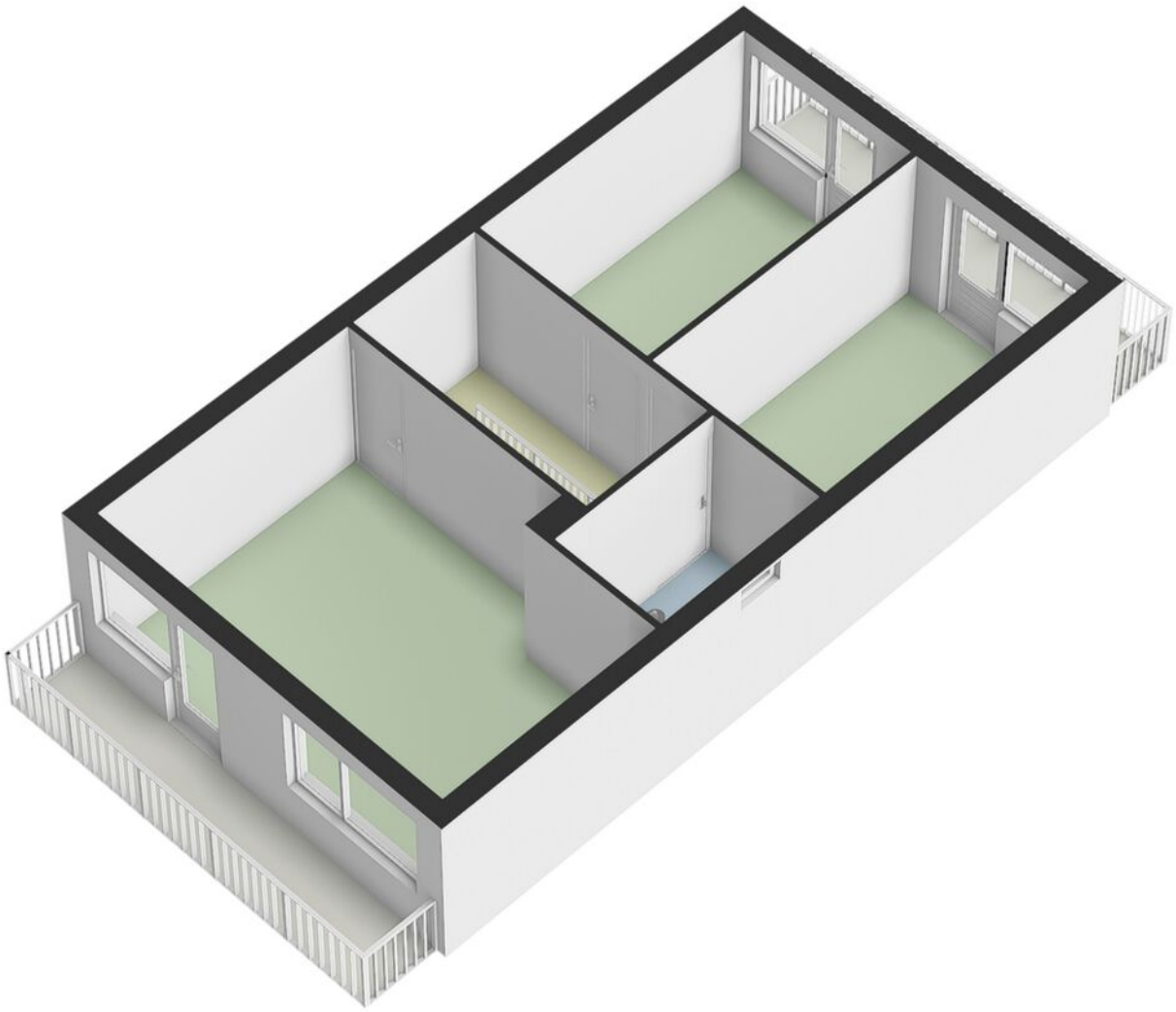


Parterre 3D

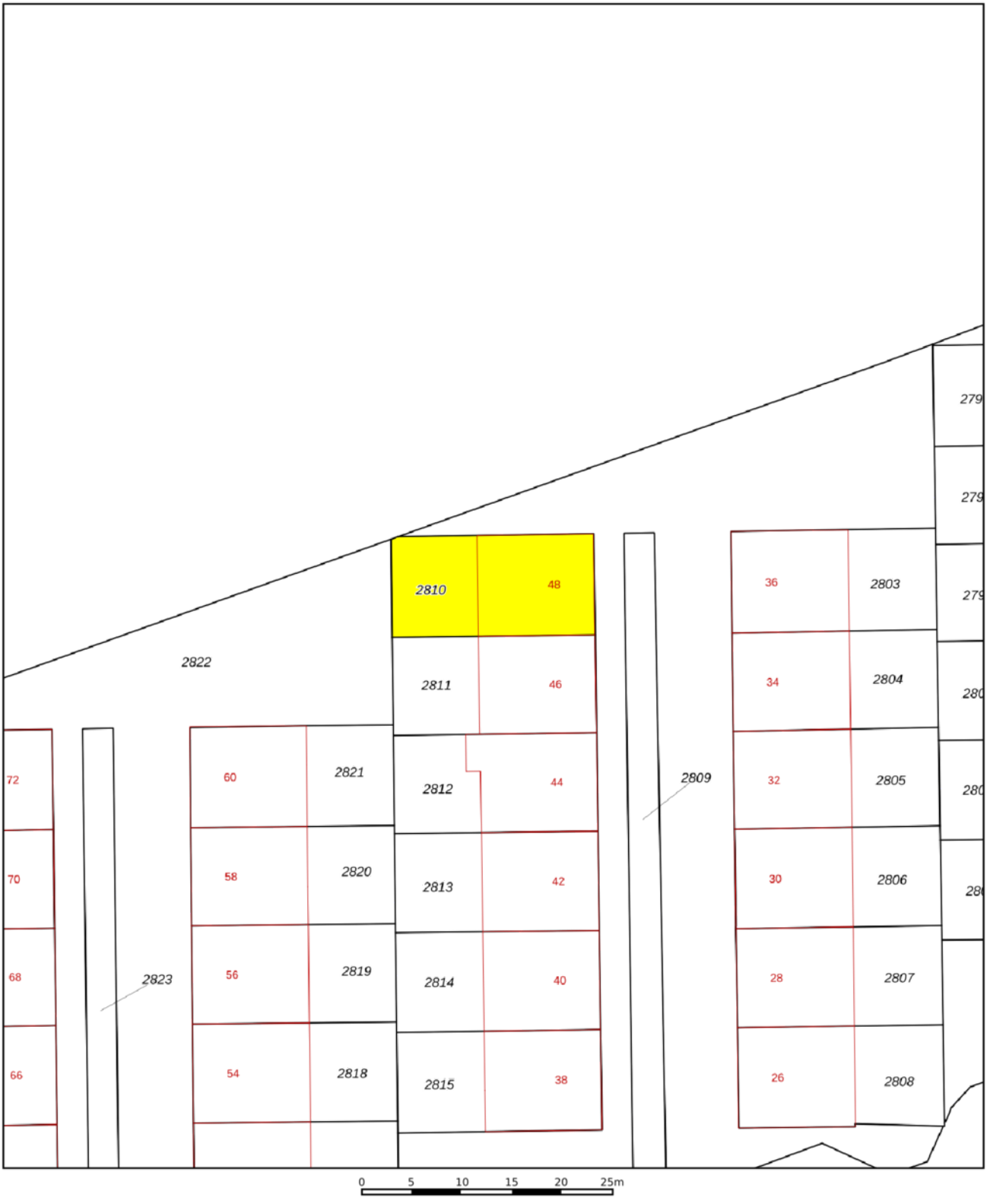


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



Eerste verdieping 3D



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

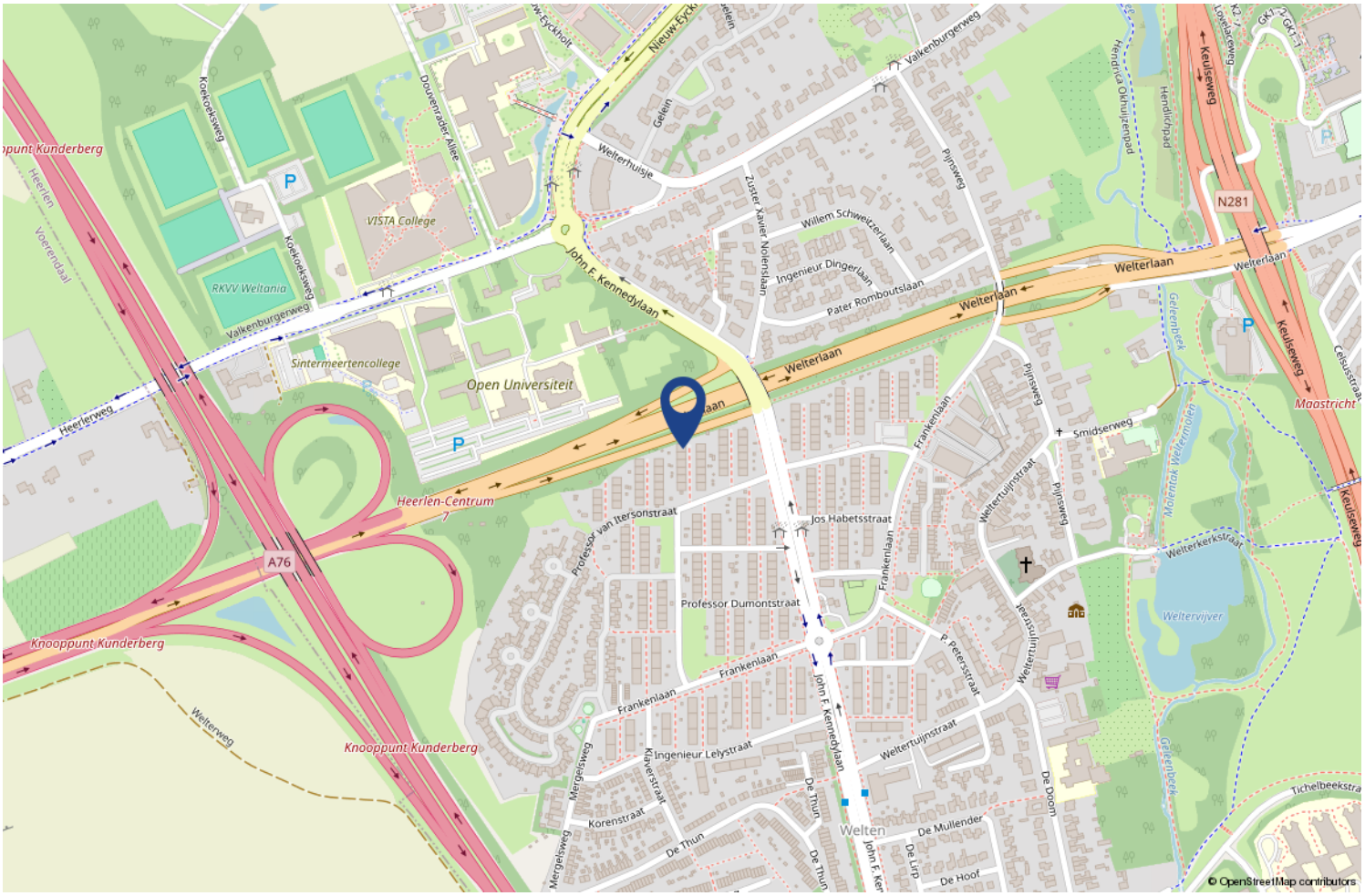
Schaal 1: 500

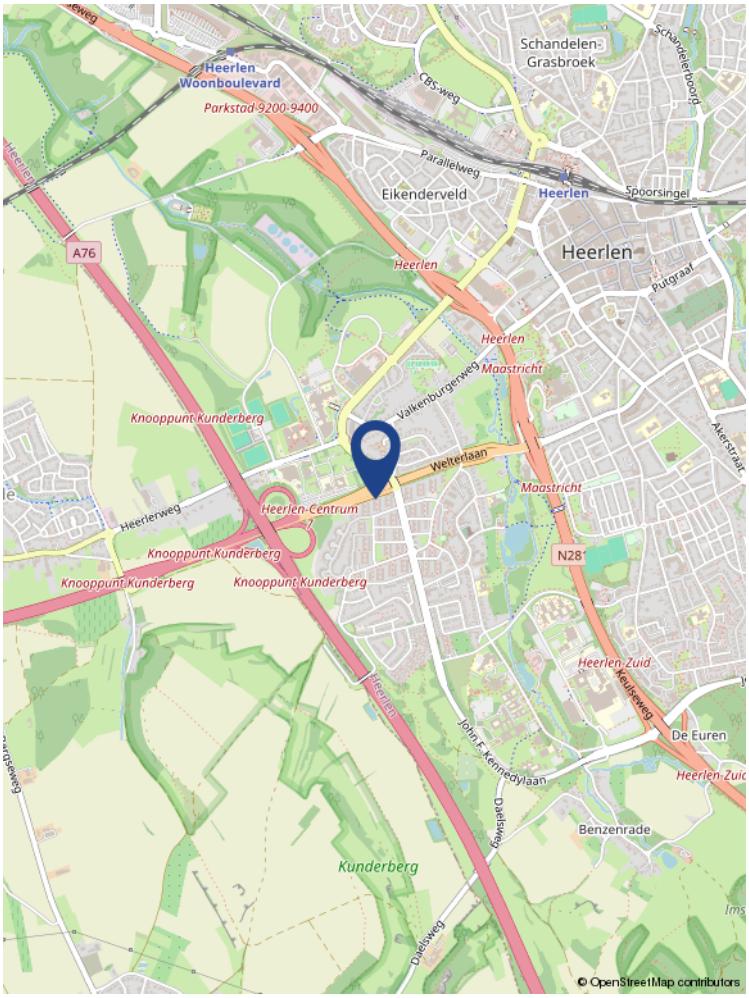
Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	H
Perceel	2810

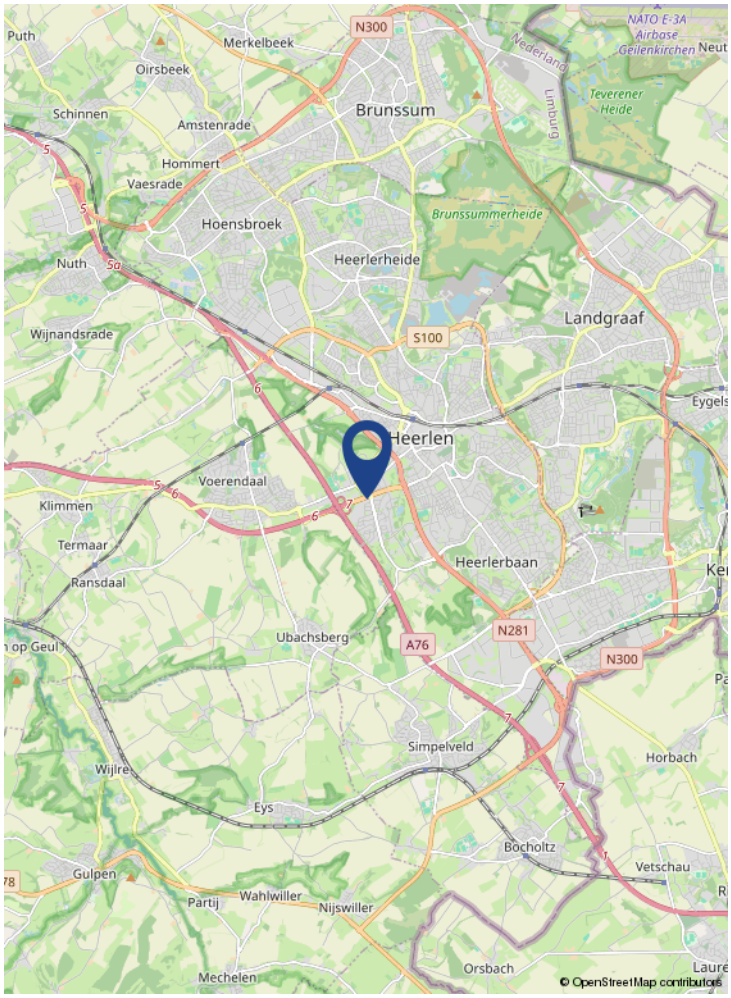
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart



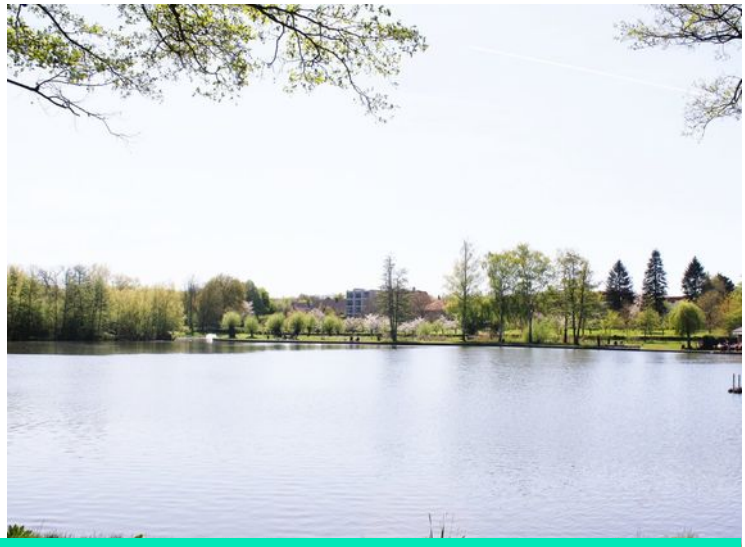




Locatie op de kaart







Wonen in Heerlen - Welten

Welten is een wijk binnen de gemeente Heerlen. Welten kenmerkt zich door het behoud van het dorpse karakter. In vroeger jaren was Welten een boerendorp met een geheel eigen karakter, maar het werd in de loop der jaren opgeslokt door de gemeente Heerlen, die vanwege de explosieve groei, voortkomende uit de mijnbouw uitbreiding zocht. In Welten, aan de rand van het gehucht Benzenrade, ligt ook het ziekenhuis van Heerlen, het Zuyderland ziekenhuis (voorheen Atrium Medisch Centrum), dat in de jaren 1966 - 1969 is gebouwd als De Wever-Ziekenhuis, en op 14 januari 1969 feestelijk door prinses Beatrix is geopend.

In het dorp bevindt zich een oude kerk, de H. Martinus, uit de 11de eeuw die in de 19de eeuw werd hersteld. Aan de Weltervijver, enkele tientallen meters verderop, bevinden zich de Weltermolen en het woonhuis Strijthagen, een voormalig onderkomen van de in de zeventiende eeuw uitgestorven familie Van Streithagen.

Op het gebied van onderwijs zijn in Welten basisschool St. Martinus, de Open Universiteit en het Sintermeertencollege gevestigd. RKVV Weltania is de voetbalclub die in Welten zijn thuisbasis heeft.

Aantekeningen

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.

De meest gestelde vragen