

# Te Koop

Rietveldstraat 41  
6412 HP Heerlen



Vraagprijs  
€ 280.000 K.K.

Animo Makelaars  
Emmabergweg 29, 6301 RD Valkenburg aan de Geul  
+316-2650 2146  
info@animomakelaars.nl  
www.animomakelaars.nl

**Animo**<sup>®</sup>  
MAKELAARS

## Omschrijving

**Deze onlangs van onder tot boven volledig gerenoveerde woning met een ruime aanbouw biedt nog voldoende mogelijkheden om 'een eigen stempel' te drukken.**

**De woning is voorzien van een energielabel A!**

Aan de rand van de wijk Vrank ligt dit huis met een blijvend vrij uitzicht aan de achterzijde.

Het centrum van Heerlen is op slechts 3 km bereikbaar.

De wijk kenmerkt zich door veel groen en biedt veel rust, maar is anderzijds ook kindvriendelijk.

Uitvalswegen richting centrum of de snelweg bevinden zich binnen 200m.

Diverse voorzieningen zoals een supermarkt, trein- en bushalte, kinderdagverblijf en een lagere school, bevinden zich op (korte danwel loop afstand!

---

## Begane grond

Via de hal zijn het toilet, trappenhuis en woongedeelte bereikbaar.

De grote en lichte living en keuken bedraagt in totaal maar liefst een 53m<sup>2</sup>. Afhankelijk van de toekomstige indeling bedraagt de huiskamer een 35 tot 41m<sup>2</sup> en de keuken een 12 tot 18m<sup>2</sup>.

De vloer is geheel naar eigen smaak en niveau af te werken maar is in ieder geval al voorzien van vloerverwarming. De geplaatste keuken kan naar wens verder uitgebouwd worden waarbij ook al rekening is gehouden met de eventuele plaatsing van een kookeiland!

De keuken is voorzien van een koel vries combinatie, een vierpits gasfornuis, afzuigkap, oven en enkele spoelbak.

Verder is hier ook een bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Deze ruimte is voorzien van een mechanische ventilatie met afstandsbediening.

---

## Eerste verdieping

De verdieping is via de hal bereikbaar en geeft middels de overloop toegang tot drie slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer I bevindt zich aan de achterzijde van het huis en meet 11,5 m<sup>2</sup> (tot vloeropp. 15m<sup>2</sup>).

Slaapkamer II bevindt zich aan de voorzijde van het huis en meet 9,7 m<sup>2</sup> en beschikt over een frans balkon.

Slaapkamer III bevindt zich aan de achterzijde en 6,0 m<sup>2</sup> groot (tot vloeropp. 7,9m<sup>2</sup>),

De slaapkamers aan de achterzijde bieden uitzicht op een groot plantsoen.

Hier bestaat ook de mogelijkheid om de kamer te vergroten middels een dakkapel.

De nieuw aangelegde badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en badkamermeubel.

---

## Tweede verdieping

Deze verdieping is via de hal bereikbaar en geeft toegang tot een vierde slaapkamer, hobbyruimte of kantoor van 11m<sup>2</sup> (tot vloeropp. 19,8m<sup>2</sup>). Aan één zijde bevindt zich over bijna de hele diepte van de ruimte een (verlichte) kast.

Verder is in een separate kleine ruimte de nieuwe CV installatie (Intergas HRE, 2023) welke in eigendom is.

## Tuin

De voor- en achtertuin zijn praktisch en onderhoudsvrij ingericht.  
De voortuin biedt parkeerruimte voor desgewenst twee auto's en is nieuw aangelegd.  
De achtertuin is op het noordwesten gericht, volledig ommuurd en biedt daardoor volledige privacy.  
De achtertuin is via een separate dubbele deur achterom bereikbaar.  
De achtergevel is voorzien van inbouwspots waardoor de tuin snel sfeervol verlicht kan worden.  
De schuur meet een kleine 5 m<sup>2</sup> en is voorzien van een drietal stopcontacten en een drietal lichtschakelaars. In zowel de voor- als de achtertuin zijn waterpunten geïnstalleerd.

---

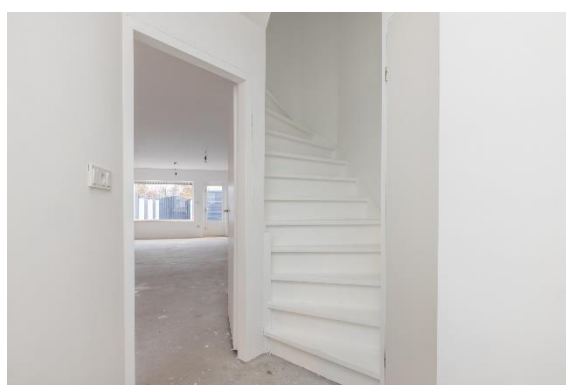
## Algemene informatie

Het gehele huis is in 2023 volledig gerenoveerd waarbij onder andere daar waar nodig dubbelglas is geplaatst en een nieuwe zeer energiezuinige CV installatie is geïnstalleerd.  
De natte groepen zijn nieuw en voorzien van mechanische ventilatie.  
De keuken is nieuw en ongebruikt waarbij al rekening is gehouden met een verdere inrichting van de ruimte zoals gewenst door de nieuwe eigena(a)r(en).  
Alle kozijnen zijn in hardhout uitgevoerd en zeer goed onderhouden. Ook in de komende jaren is geen onderhoud noodzakelijk.

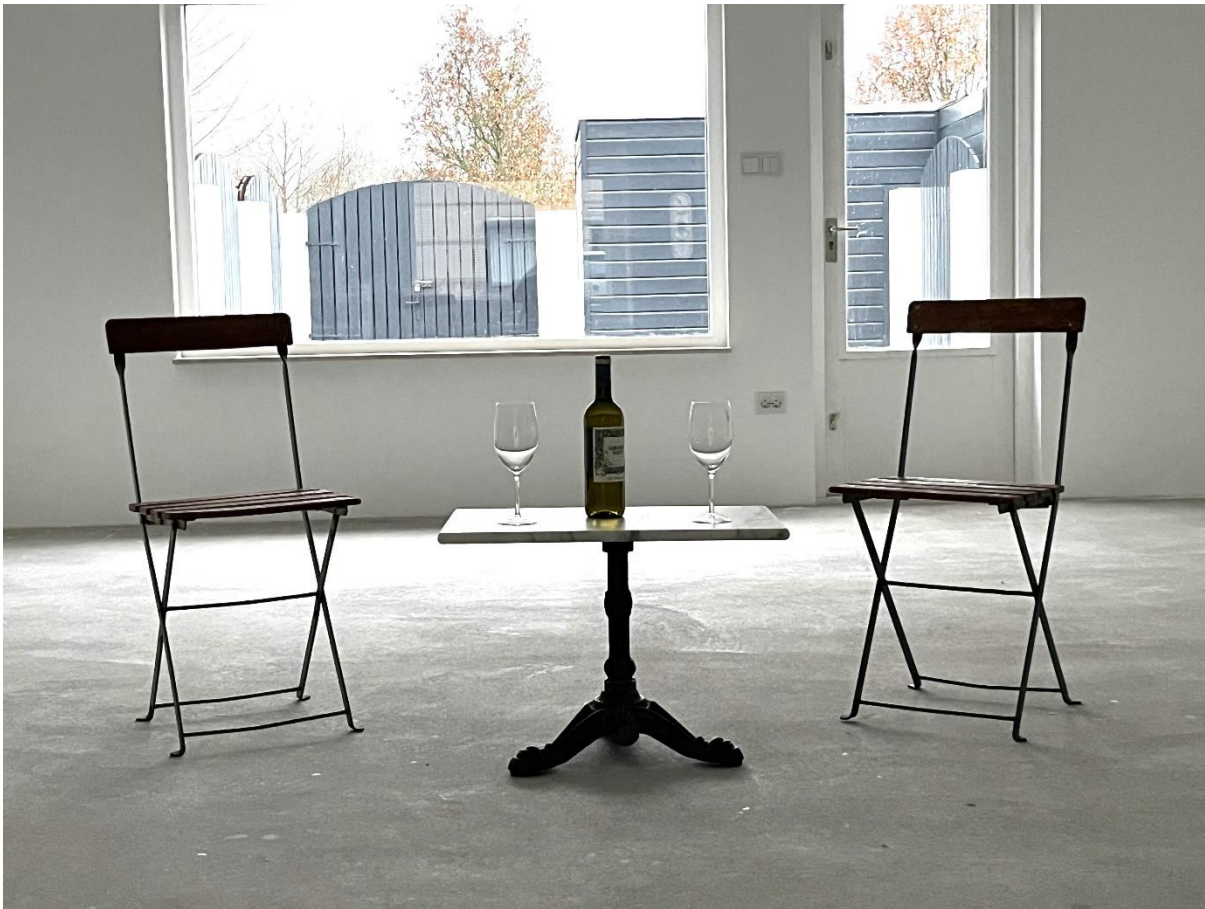
Het huis kan eenvoudig en naar eigen wensen verder afgewerkt worden.

## Kenmerken

Land	Nederland
Type woning	geschakeld huis
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Perceel	160 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3/ 4 slaapkamers
Energie label	A
Aanvaarding	in overleg







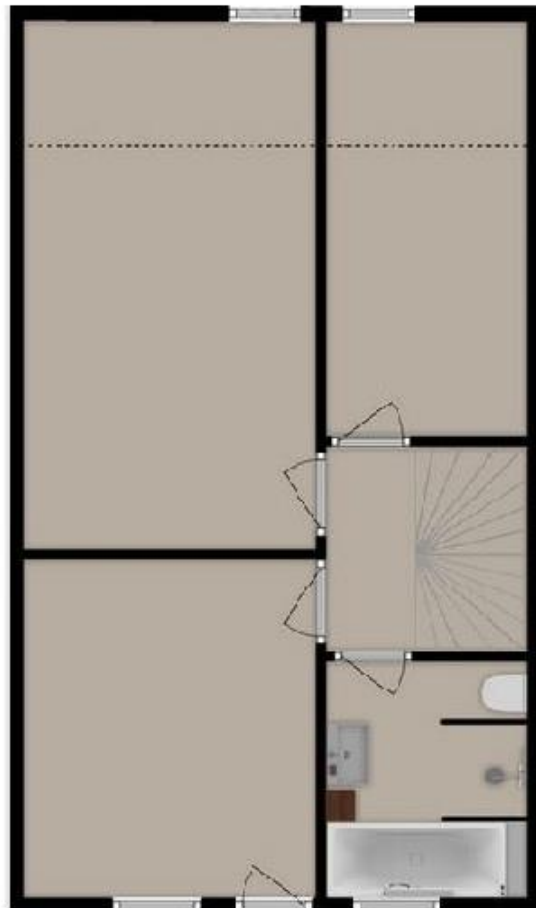
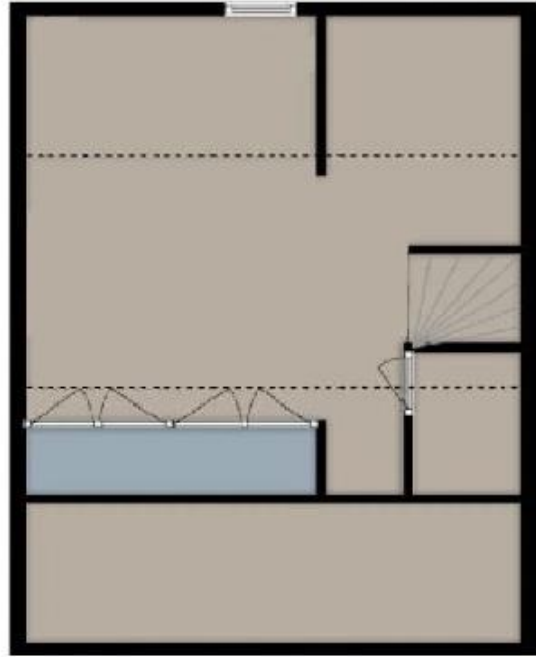












## Informatie

Hoewel met de grootste zorg samengesteld, geeft deze brochure een globale indruk. Alle opgegeven maten zijn bij benadering en hier kunnen derhalve ook geen rechten aan worden ontleend.

De koper heeft een onderzoeksplicht en de verkoper een meldingsplicht. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten danwel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Nadat overeenstemming is bereikt over de koopprijs heeft de koper drie dagen bedenktijd.

Ter bescherming van de belangen van de koper én de verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

De koopakte wordt opgesteld conform het model van de NVM.

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overgekomen) ontbindende voorwaarden (bijv. financieringsvoorbehoud) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Voor verdere informatie en/ of toelichting naar aanleiding van deze brochure willen wij u daarom graag van dienst zijn. Belt u gerust voor een afspraak om deze woning vrijblijvend te bezichtigen.

Verder zijn de algemene voorwaarden Animo Makelaars van toepassing.