

Vraagprijs  
€ 199.000 K.K.

# Kom kijken!

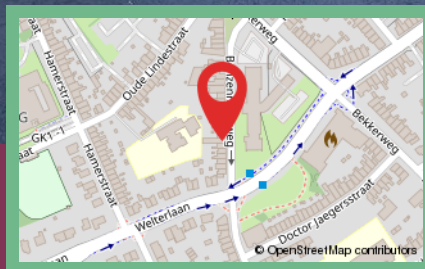


Misschien woon jij binnenkort op:  
**Benzenraderweg 42, Heerlen**



**Topper!**

Royale woning | winkel-  
woonpand op goede locatie  
vlakbij centrum Heerlen





“Ik ga voor een volledige inzet en zet graag die stap extra.”



### Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85  
welkom@bijdianamakelaardij.nl



## Welkom!

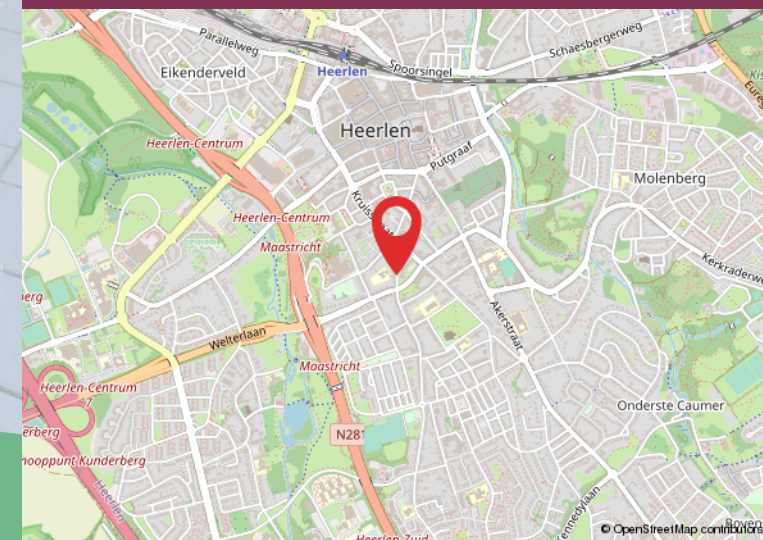
Op een toplocatie locatie op loopafstand van het centrum van Heerlen ligt deze woning | winkel-woonpand.

Conform het huidige bestemmingsplan mag dit object in zijn geheel als woning worden gebruikt, ofwel beneden als winkelruimte (eventueel kantoorruimte; verzoek hiervoor dient te worden ingediend bij Gemeente Heerlen) en boven als bovenwoning.

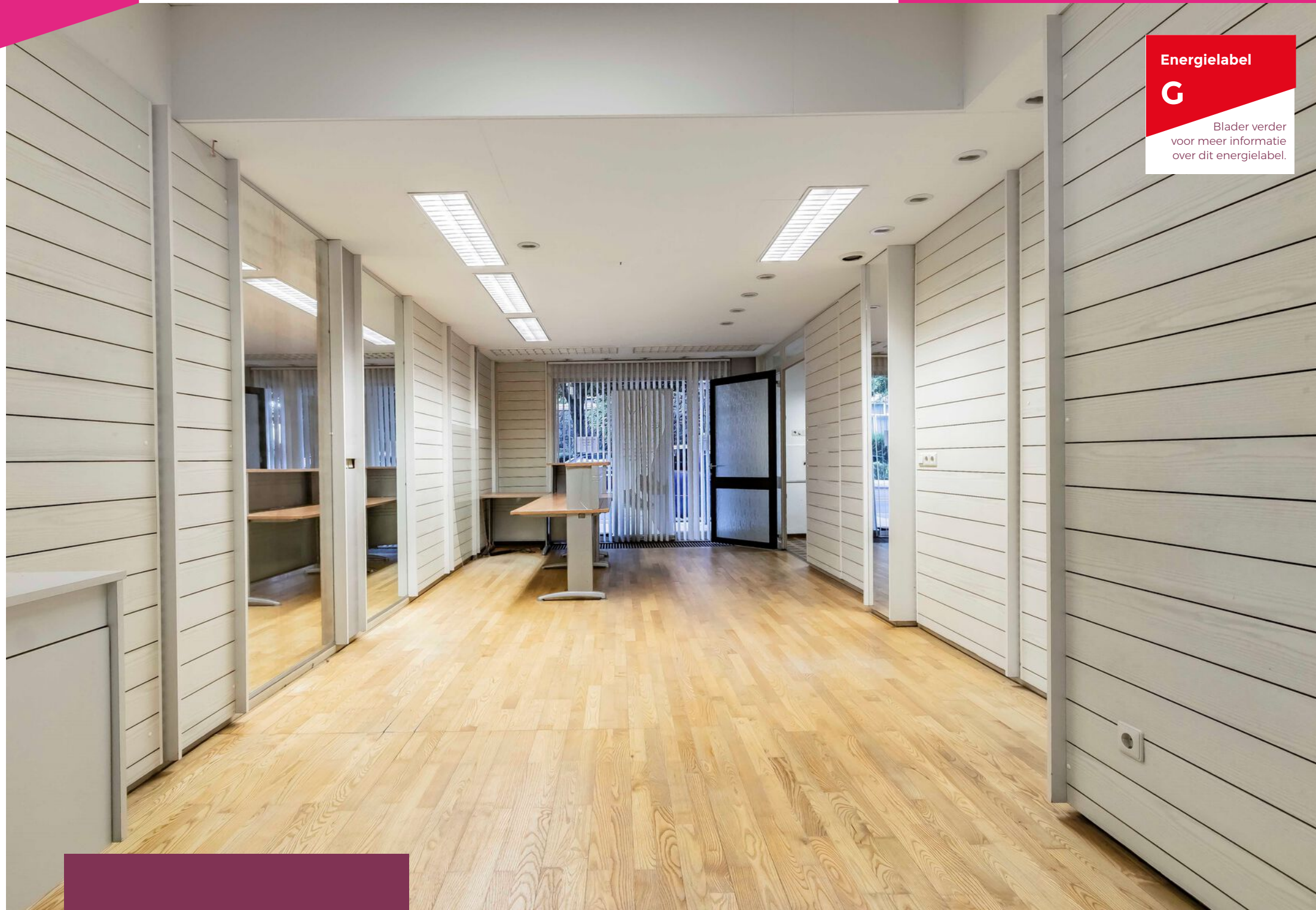
Volgens het huidige bestemmingsplan en het beleid van de Gemeente Heerlen met betrekking tot woningsplitsing en kamerbewoning, is het splitsen in meerdere wooneenheden niet mogelijk.

Een tuin heeft dit pand momenteel niet. Door een deel van de loods(en) af te breken, is het wel mogelijk een tuin te realiseren.

Dit pand dient vrijwel volledig gemoderniseerd te worden. De indeling en de het royale woonoppervlakte biedt veel mogelijkheden voor wat betreft gebruik en indeling.







Energielabel

G

Blader verder voor meer informatie over dit energielabel.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1936

**Aantal kamers**  
7 kamers waarvan 4 slaapkamers

**Woonoppervlakte**  
233 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
969 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
162 m<sup>2</sup>

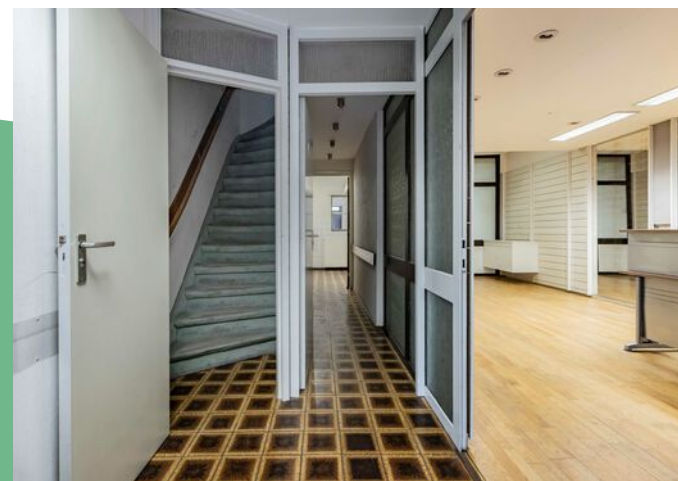
**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
38 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
4 (bakon)

**Type tuin**  
momenteel geen tuin, wel mogelijkheid.

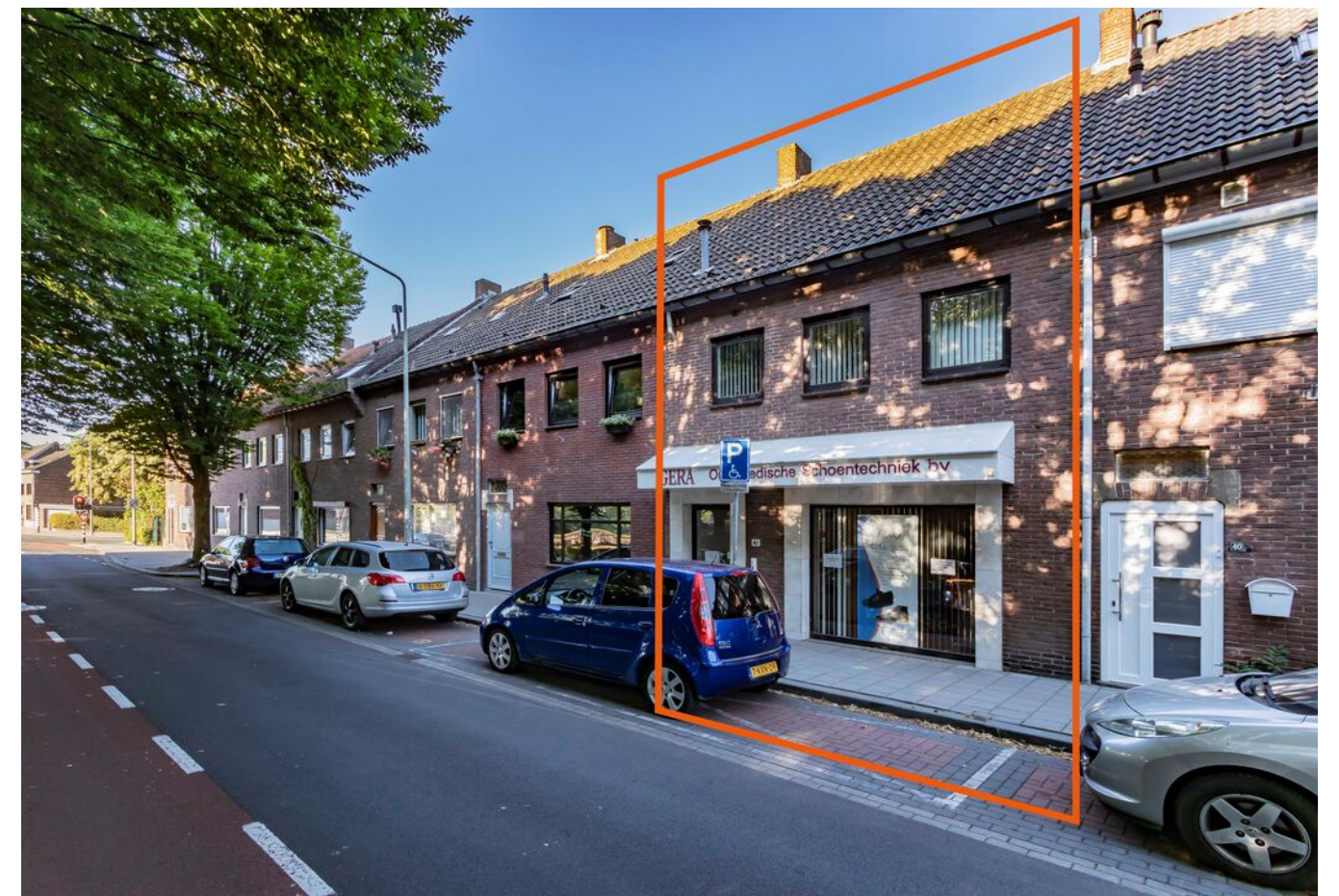
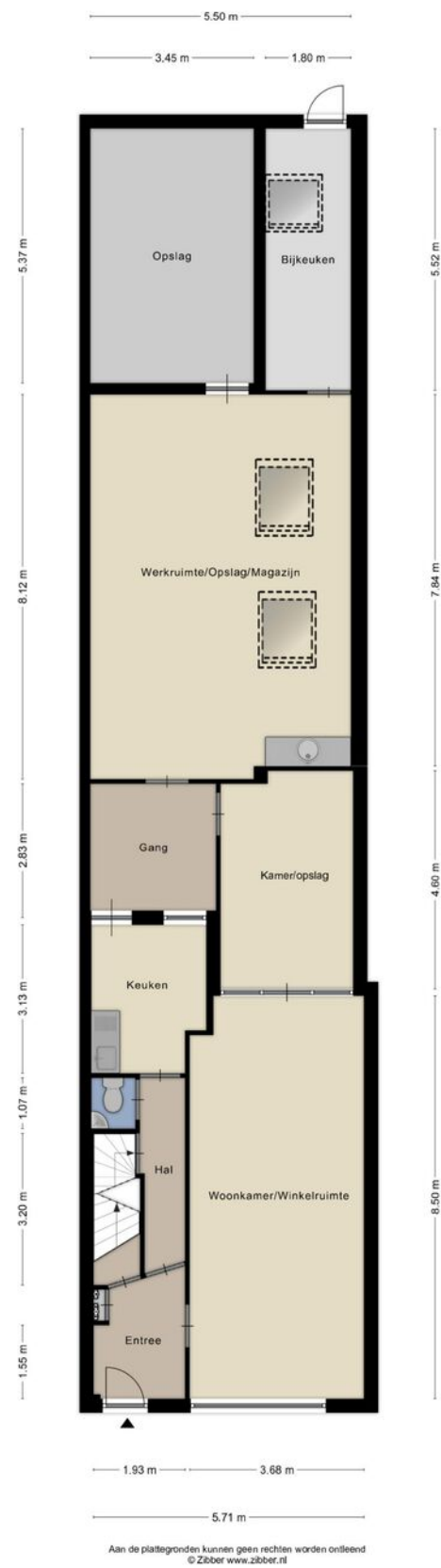
**Ligging**  
op loopafstand van het centrum van Heerlen

winkelruimte /  
voormalige  
woonkamer

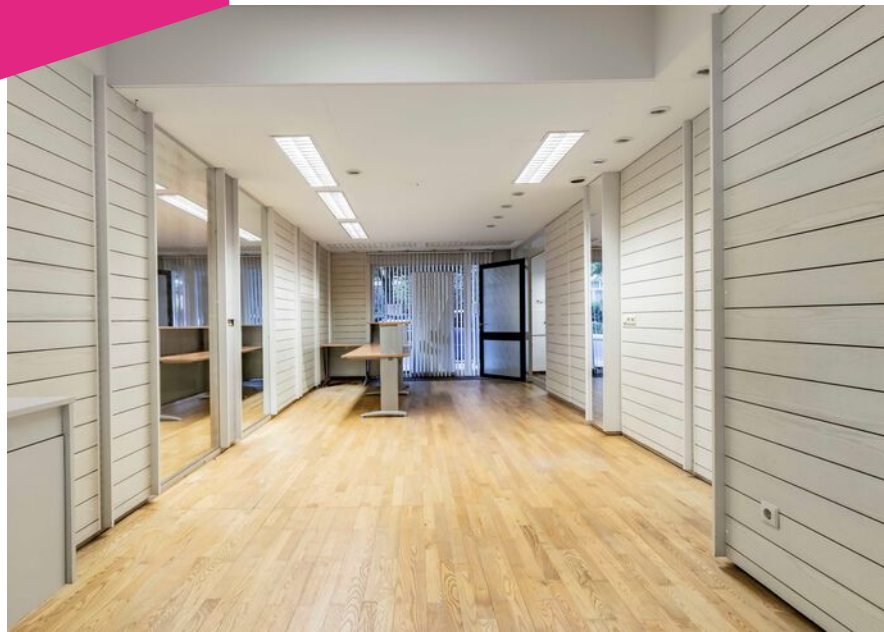




# Plattegrond begane grond







## Begane grond

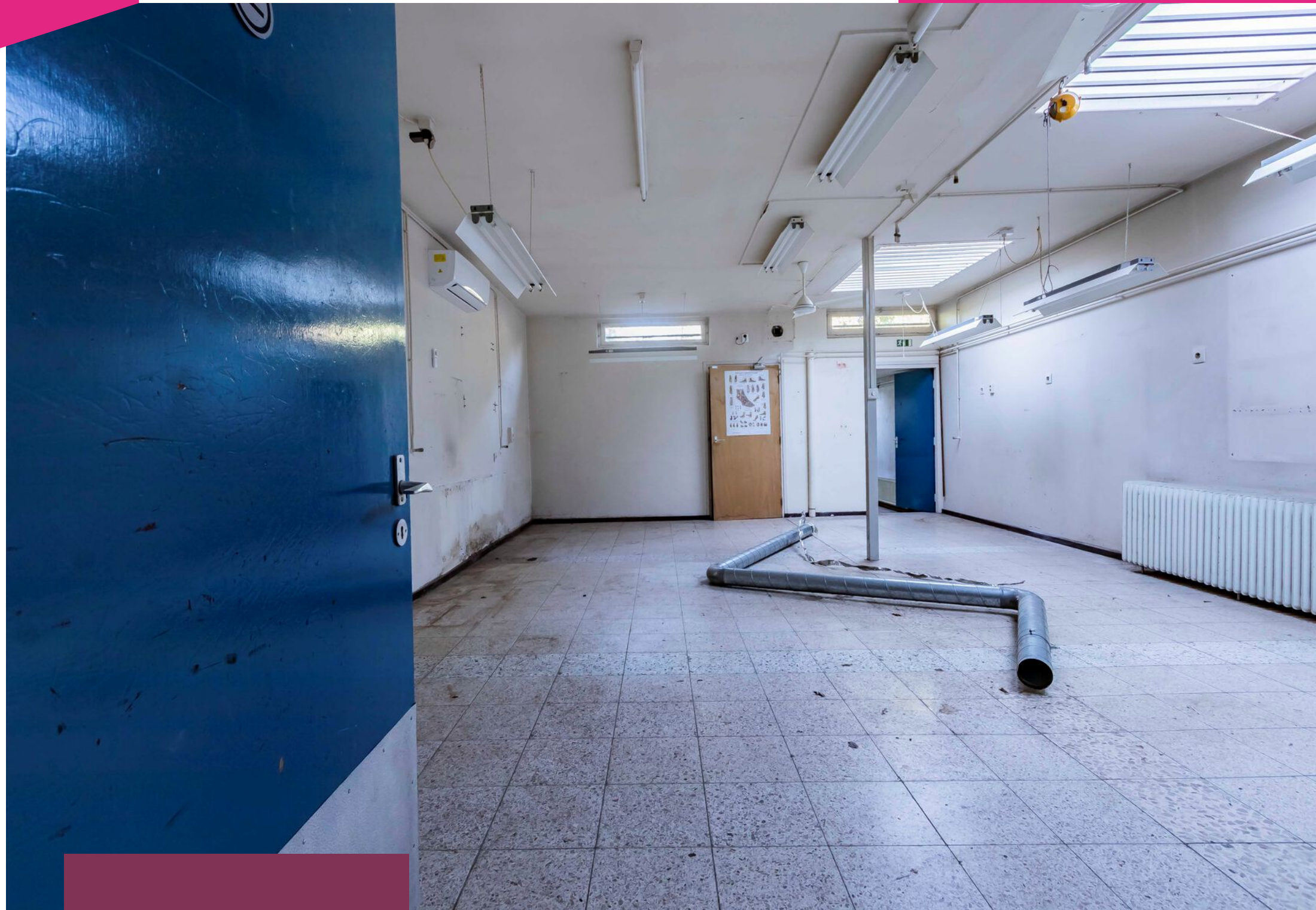
In het originele deel van de woning bevindt zich de winkelruimte (voormalige woonkamer) een eenvoudige keuken, hal en toiletruimte.

Vanuit de entree is een deur naar de bovenwoning op de eerste en tweede verdieping. Tevens is er verderop in de hal een deur naar de kelderruimtes.

Aan de originele woning is in 1978 een aanbouw gemaakt, met hierin momenteel een werkplaats, opslagruimte en berging. De werkruimte is voorzien van airco en een twee dakramen voor voldoende daglicht. Tevens is hier een eenvoudig keukenblok.







de loods/werkplaats





# Plattegrond eerste verdieping



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



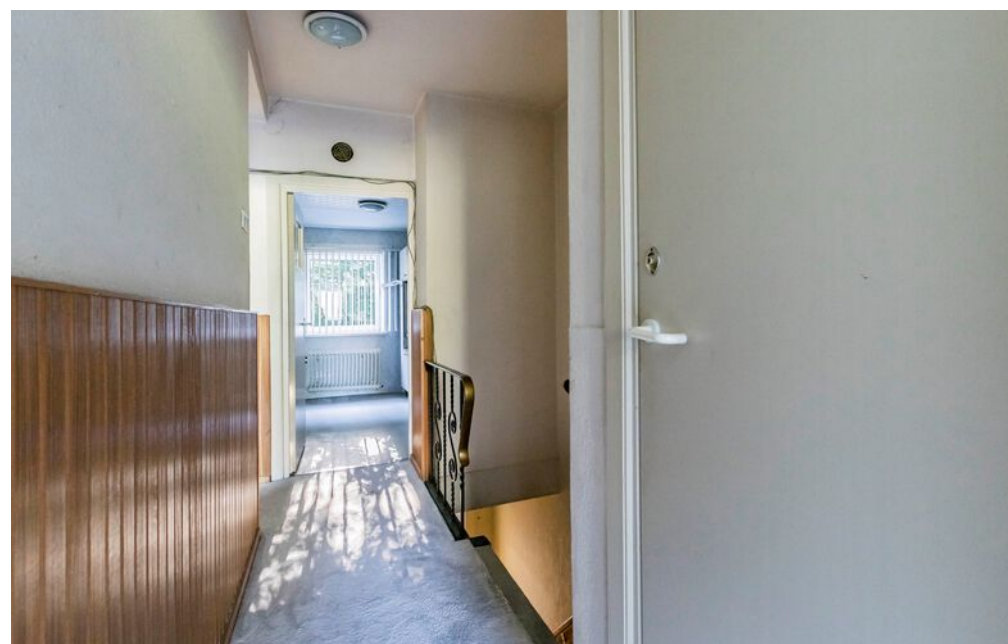


## Eerste verdieping

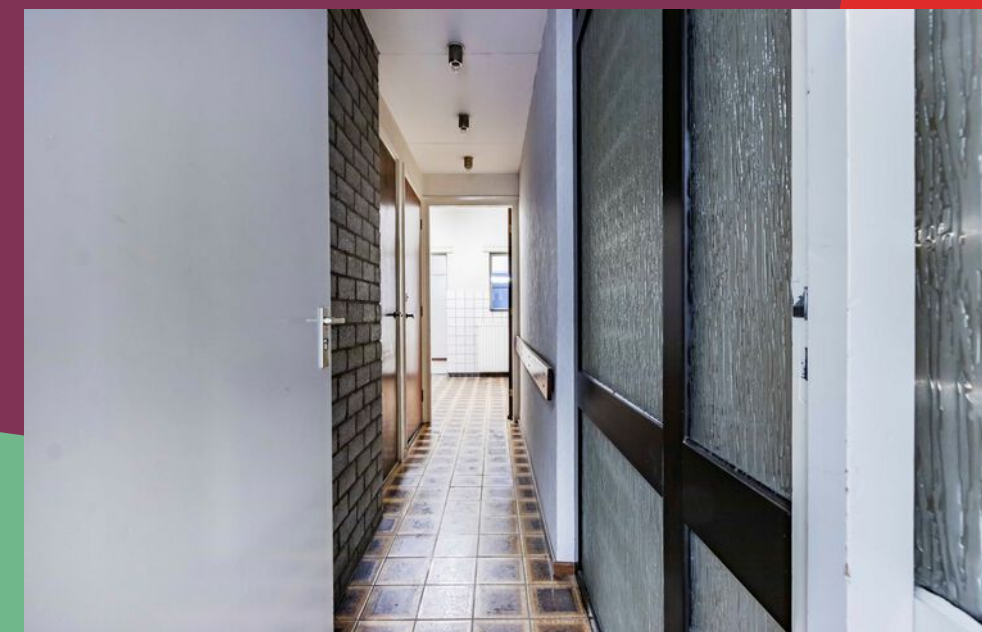
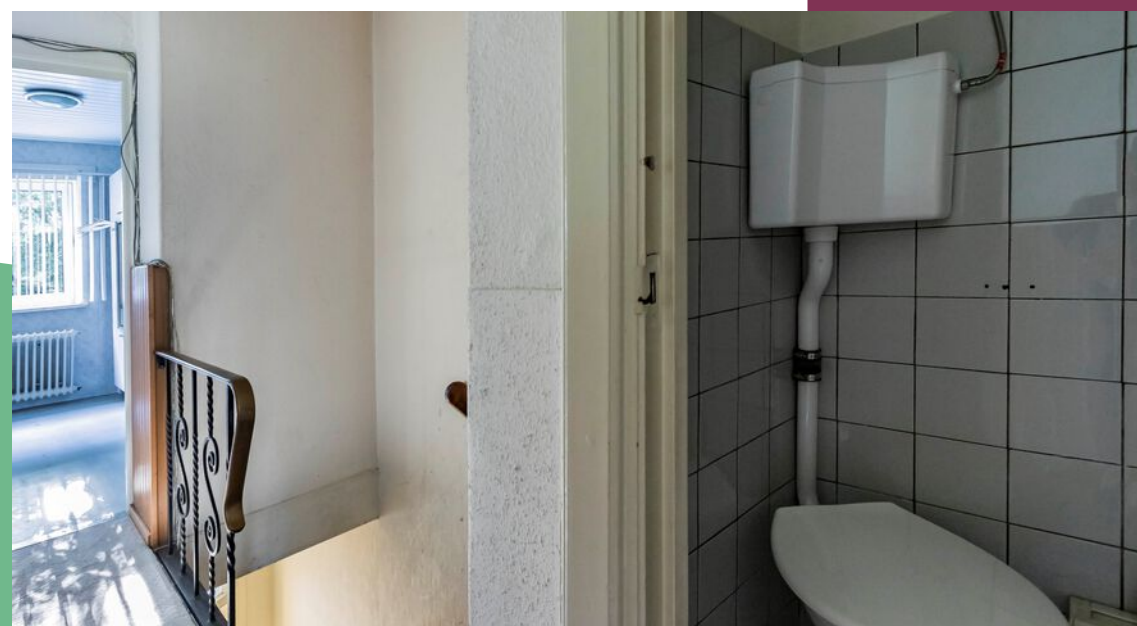
De bovenwoning heeft twee verdiepingen. Op de eerste verdieping zijn twee kamers. Aan de achterzijde een kamer van 4,10 m x 3,66 m et openslaande deuren naar het balkon. Deze ruimte is netjes afgewerkt, voorzien van een laminaatvloer en heeft een airco. Tevens is hier een vaste kast.

Aan de voorzijde van de woning is een tweede kamer (slaapkamer), 3,66 x 3,27 m.

Vanaf de overloop is aan de achterzijde de badkamer bereikbaar, voorzien van douchecabine en wastafel. Aan de voorzijde van deze verdieping is de keuken gesitueerd met keukenblok met elektrische kookplaten,



de eerste verdieping..

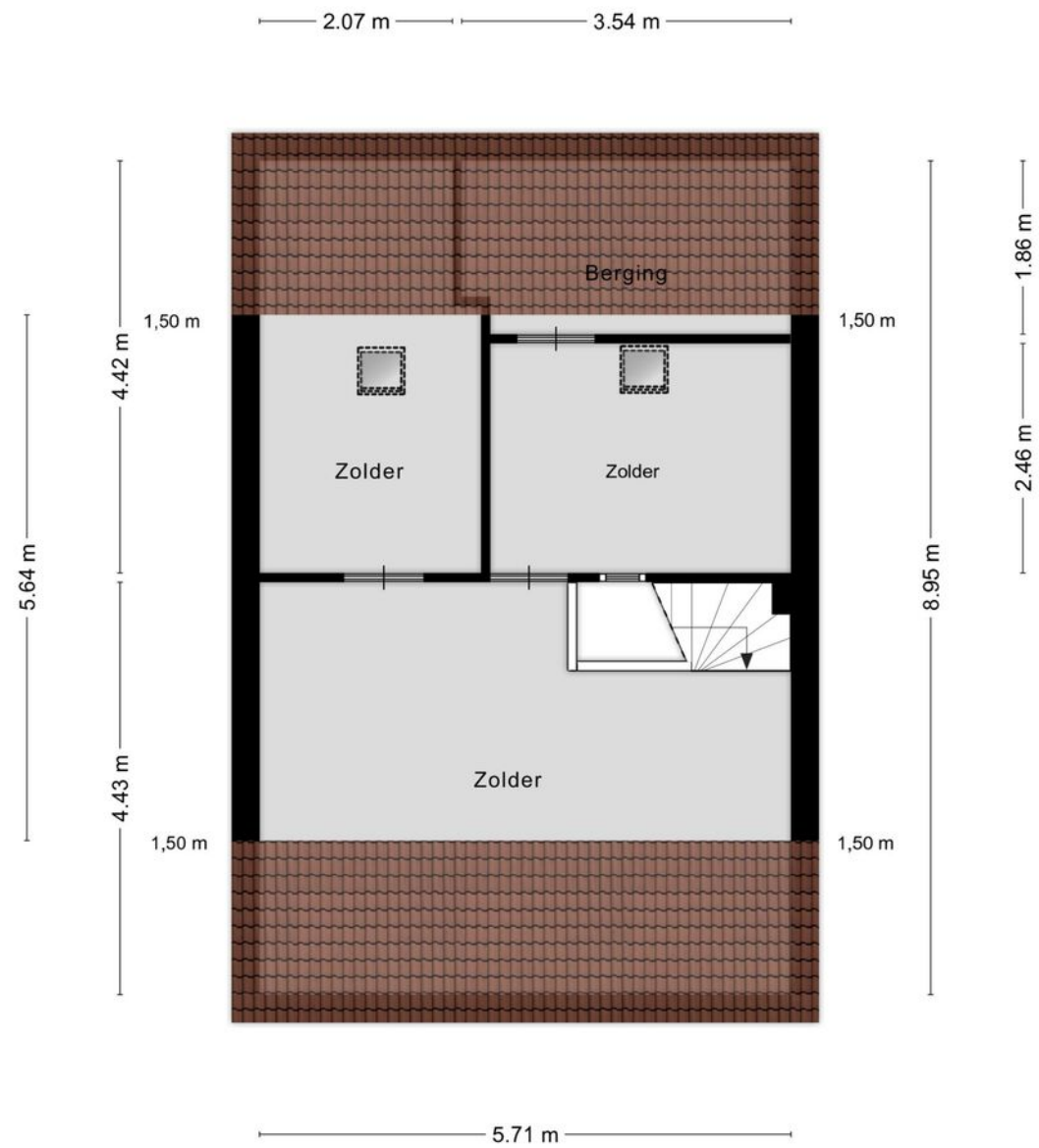








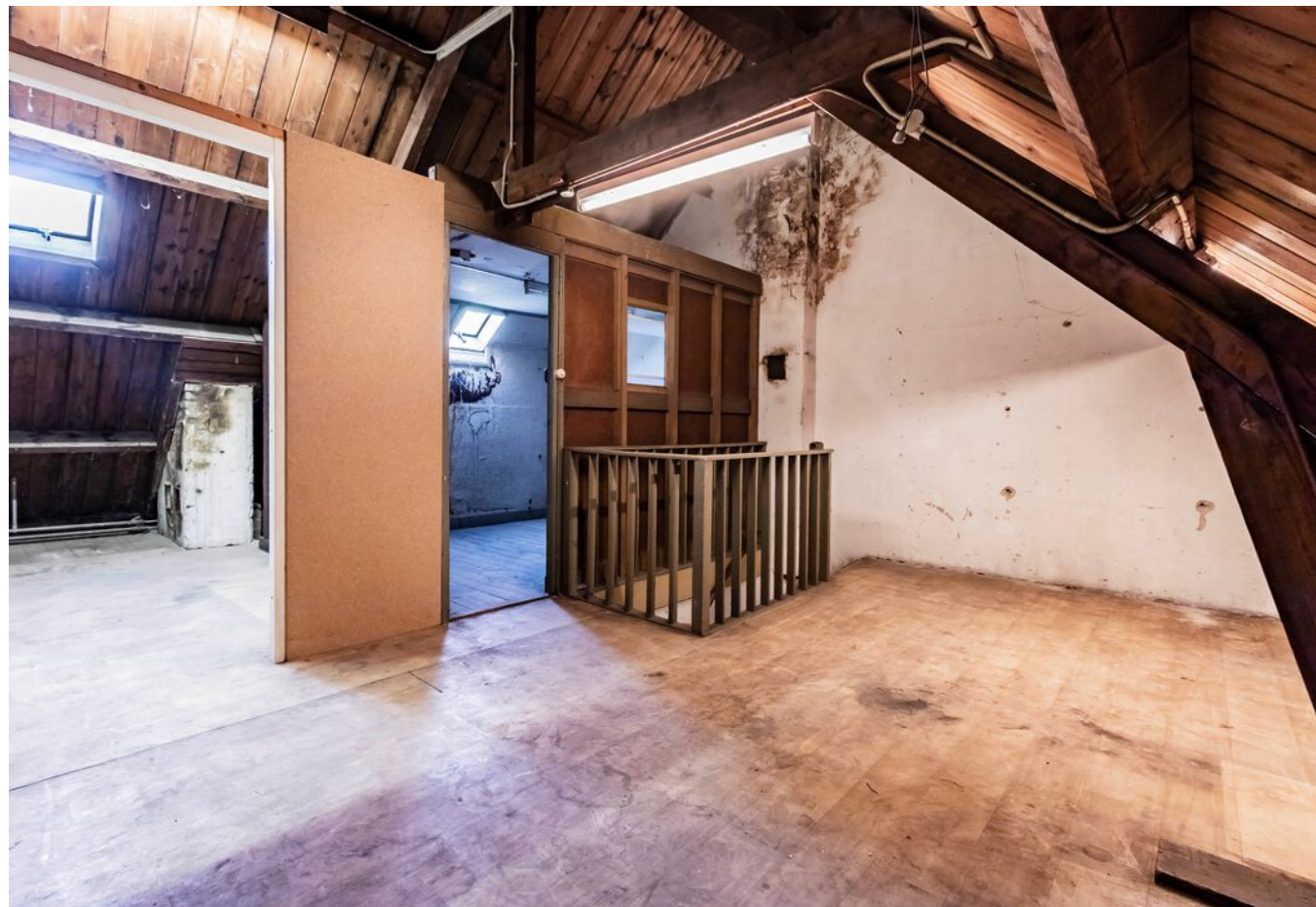
# Plattegrond tweede verdieping



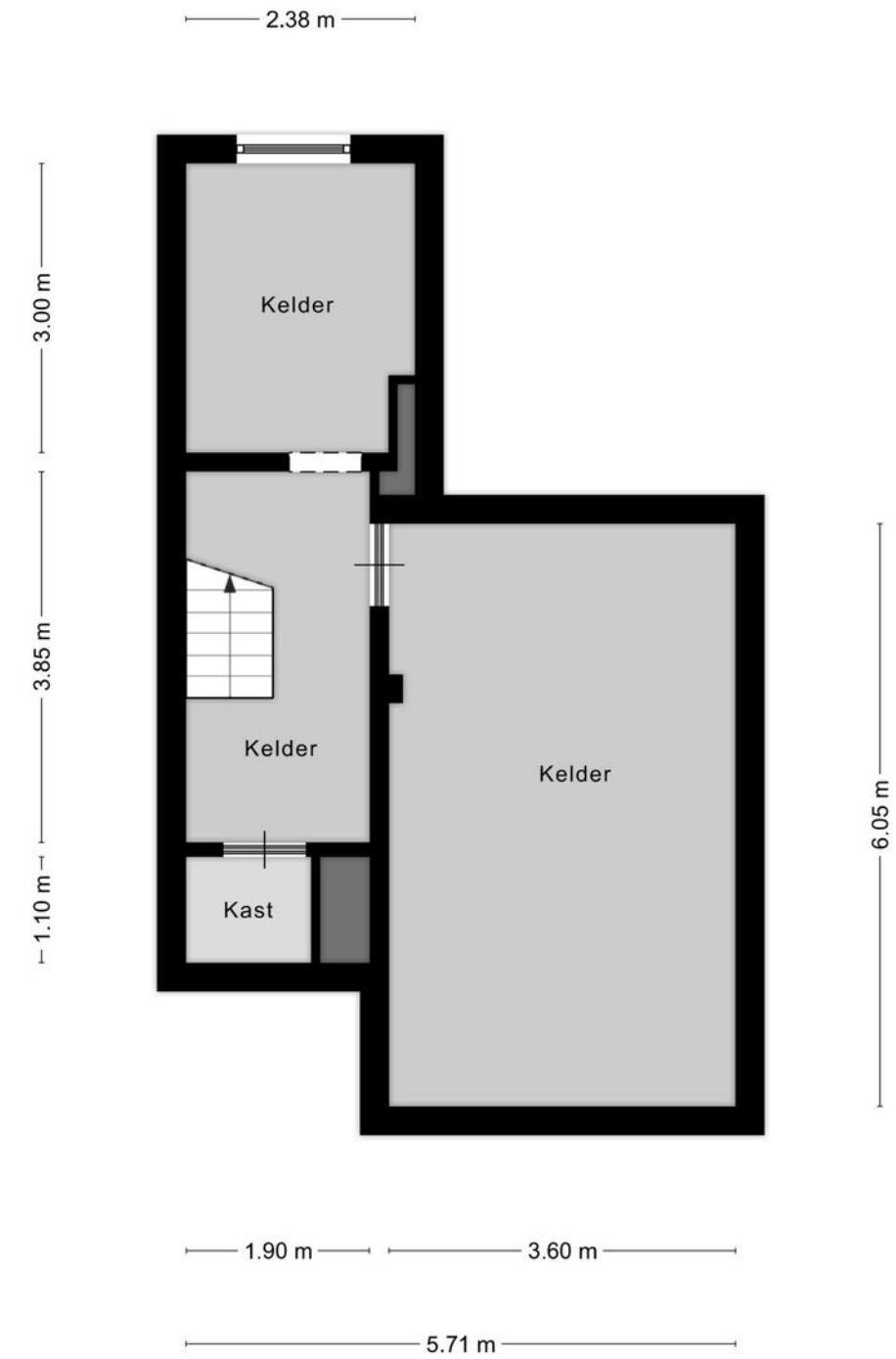
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl







## Plattegrond kelders



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



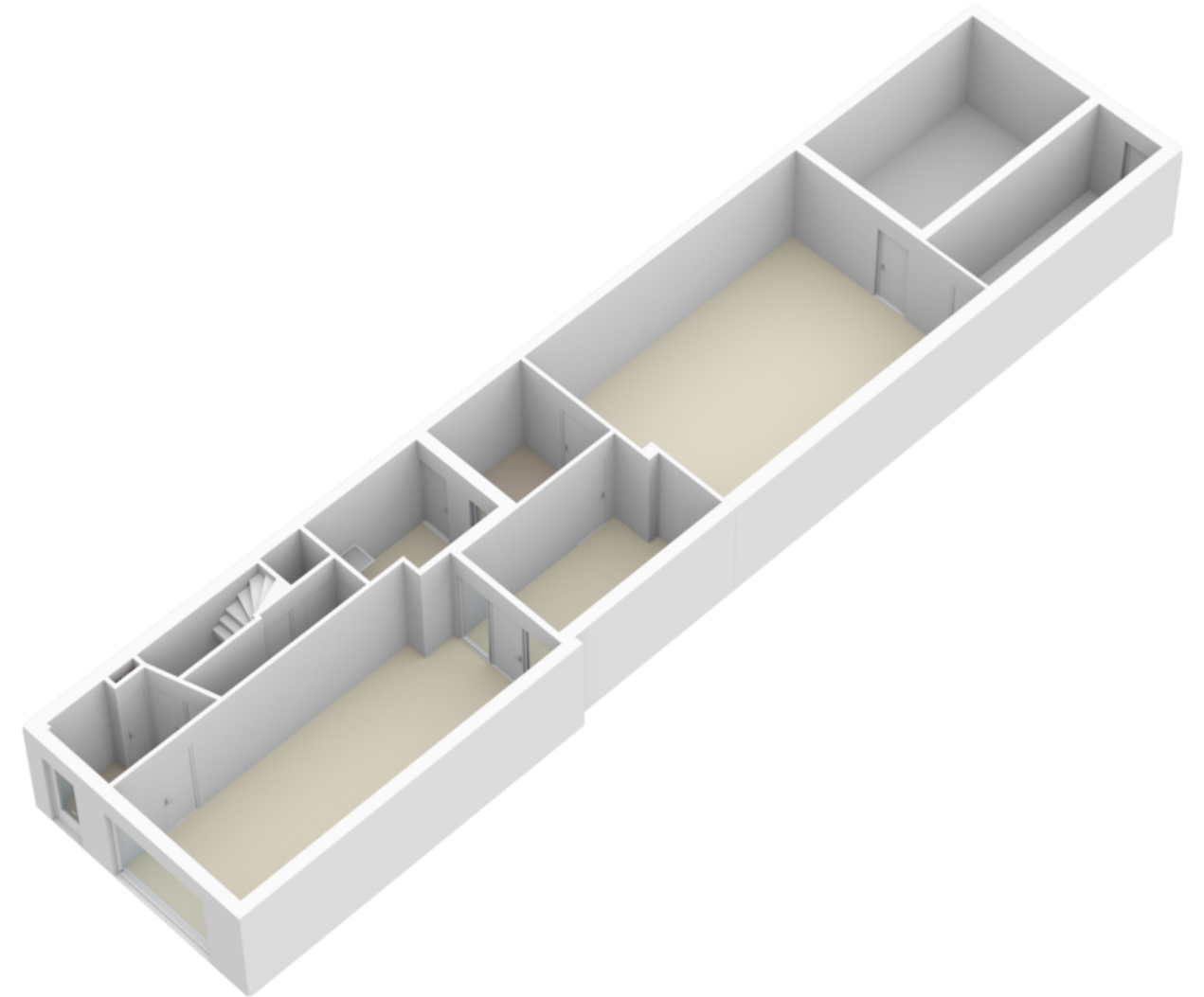
## Bijzonderheden

- \* het pand is volledig voorzien van grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas;
- \* De woning is voorzien van CV-ketel, Atag, eigendom, 2020.
- \* parkeren kan met een vergunning (maximaal 2) voor de deur. Aan de overzijde van de straat is een zone betaald parkeren. Een parkeervergunning kost ca. € 146,- voor bewoners. Bij commerciële aanvragen (bij de functie detailhandel) zijn de kosten ca. € 210,- per jaar.
- \* winkels, scholen en voorzieningen zijn op loopafstand;
- \* uitvalsweg naar der snelweg richting Maastricht, Eindhoven en Aken vlakbij.

### Tot slot:

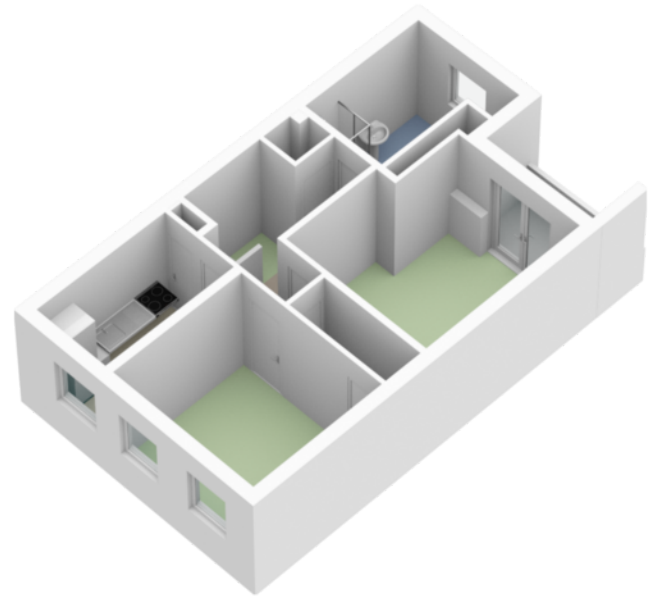
- \* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- \* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed

## Plattegrond begane grond

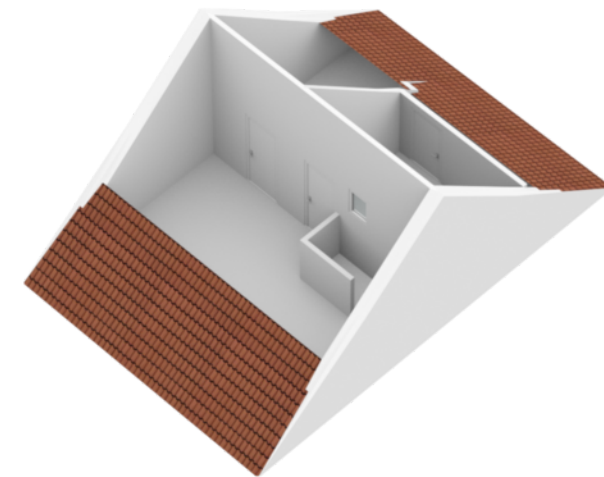




## Plattegrond verdieping

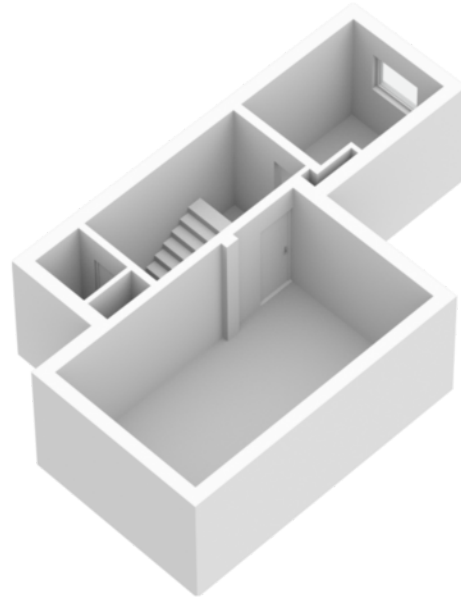


## Plattegrond tweede verdieping

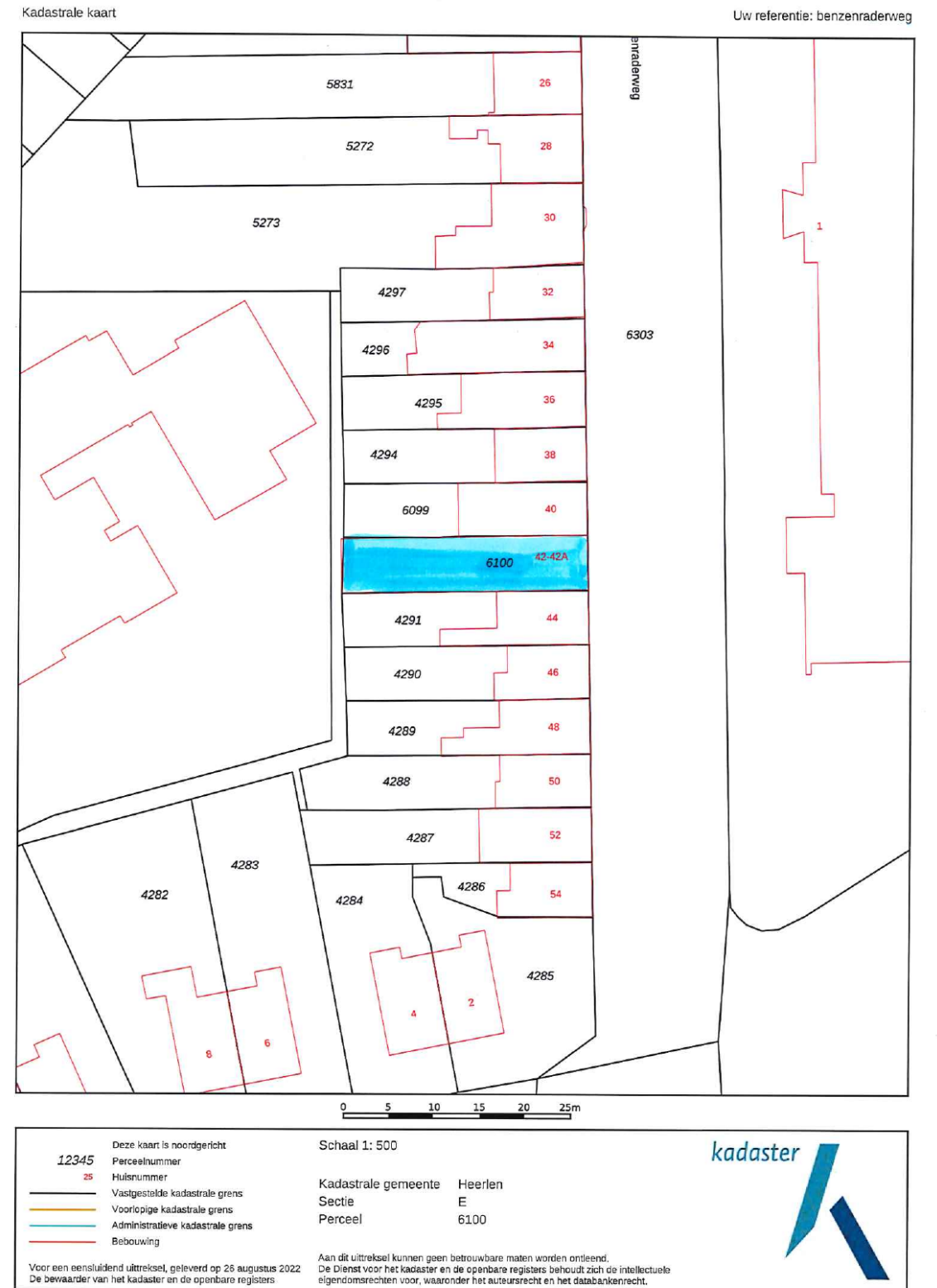




# Plattegrond kelderruimtes



# Kadastrale kaart





# Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

## Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebeoordeling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



## Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

## Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebeoordeling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebeoordeling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



## Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVT en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.





## Tot slot

### Disclaimer

\* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

\* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

\* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden 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 huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk Bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



### Verkoper van Erkstraat 32

10

“De verkoop via Diana verliep wederom erg prettig. Ze is zeer betrokken, altijd bereikbaar en niets is haar te veel. Ik heb al 2 keer verkocht en 1 keer aangekocht bij Diana en kan haar van harte aanbevelen.”



Verkoop gemiddelde: 9,4

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Deskundigheid:          | 9,4 |
| Lokale marktkennis:     | 9,4 |
| Prijs / kwaliteit:      | 9,2 |
| Service en begeleiding: | 9,6 |



### Verkoper van Molenberglaan 130

9,5

“Diana is erg betrokken, kundig en super snel in reageren. Hierdoor is ins huis erg snel en tegen een goede prijs verkocht. Ik zou haar aan iedereen aanraden.”



