

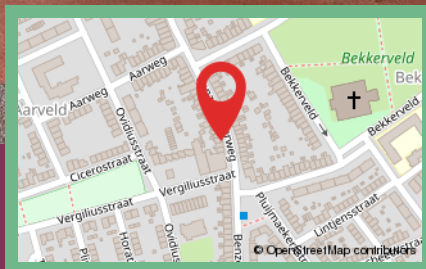
Vraagprijs  
€ 300.000 K.K.

# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Benzenraderweg 128 b, Heerlen**

## Topper!

Instapklare jaren-30 woning  
met 4 slaapkamers en  
stadstuin op loopafstand van  
centum 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



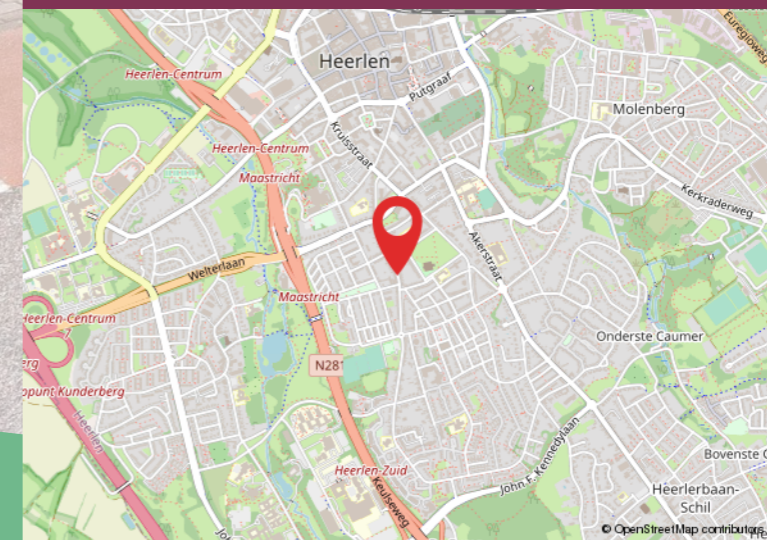
# Welkom!

Gelegen op korte afstand van het centrum van Heerlen ligt aan de Benzenraderweg 128 B deze fijne, instapklare tussenwoning met 4 slaapkamers en zonnige stadstuin.

De woning heeft een charmante gevel en is keurig onderhouden en grotendeels gemoderniseerd.

Wat heeft deze woning allemaal te bieden:

- \* Mooie woonkamer met erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin;
- \* half open keuken, voorzien van apparatuur;
- \* 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- \* ruime badkamer op de eerste verdieping;
- \* stadstuin gericht op het Westen met buitenberging en achteringang;
- \* gelegen op loopafstand van het centrum van Heerlen op goede locatie;
- \* winkels, zorgvoorzieningen en scholen op korte afstand;
- \* uitvalswegen naar de snelweg zijn vlakbij, bushalte en treinstation op loopafstand.



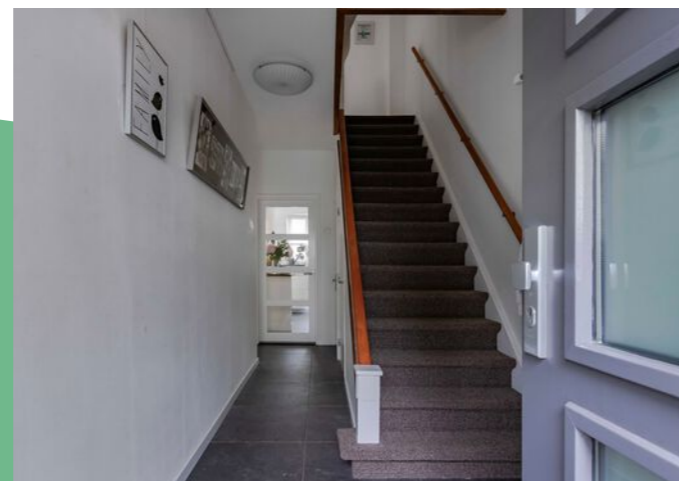


Energie­label

C

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

kom binnen kijken..



## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1935

**Aantal kamers**  
5 kamers waarvan 4 slaapkamers

**Woonoppervlakte**  
124.70m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
479.90m<sup>3</sup>

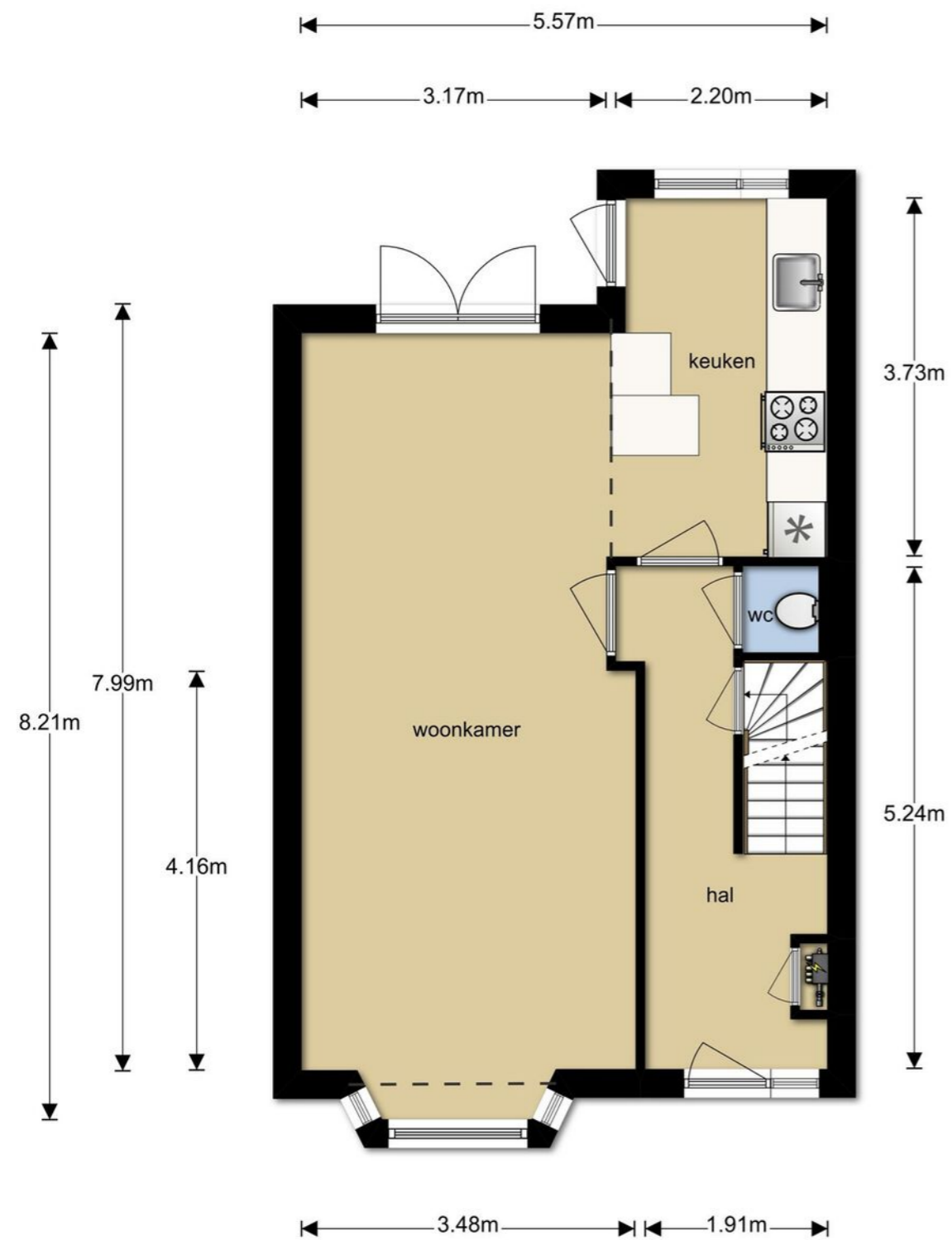
**Perceeloppervlakte**  
98m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
10,8 m<sup>2</sup> (kelderruimte)

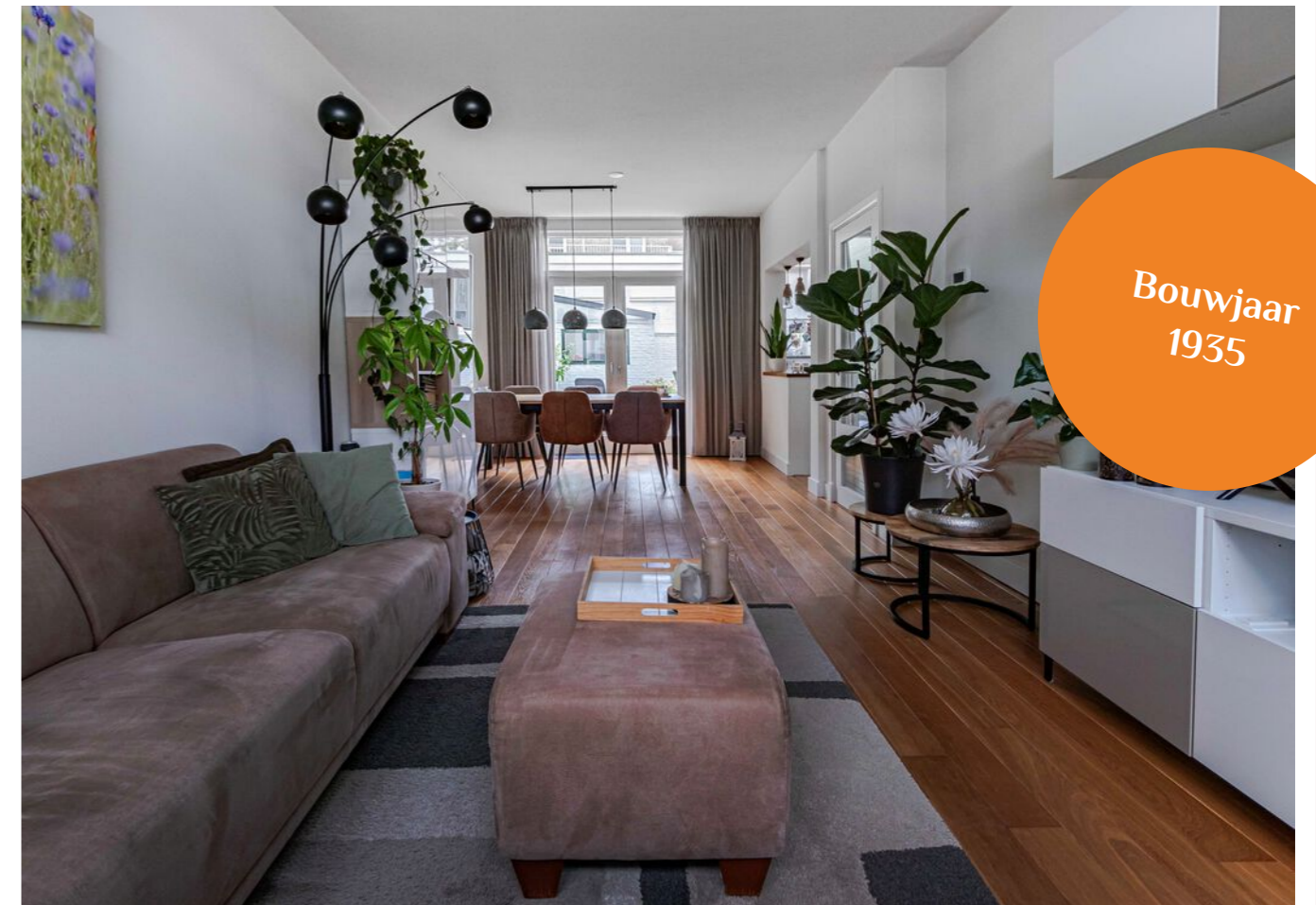
**Type tuin**  
stadstuin, gelegen op het Westen met buitenberging en achterom.

**Ligging**  
op loopafstand van centrum Heerlen, Langs doorgaande weg, op geligfde locatie.

# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





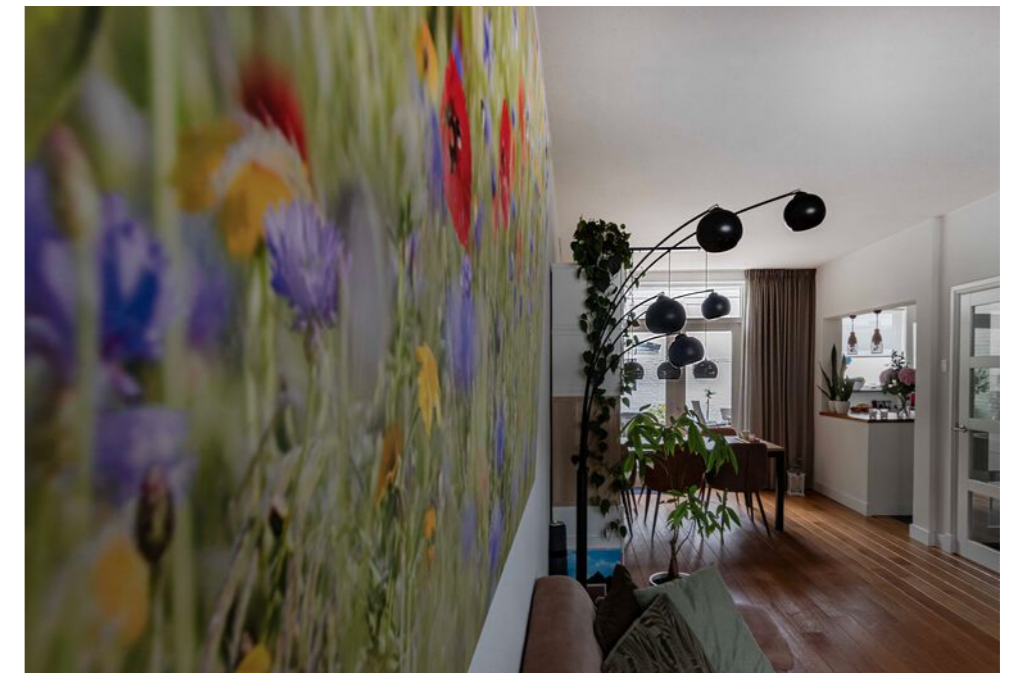
Gezellige woonkamer met erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin

## Begane grond

We komen binnen in de ruime hal met tegelvloer. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken, de keuken en de toiletruimte.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een mooie erker en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Op de vloer ligt een massief houten parket. De keuken is niet alleen vanuit de hal te bereiken maar ook via de woonkamer. De keuken is afgescheiden van de woonkamer met een schiereiland en een open doorgang. De keukenvloer is voorzien van tegels. Verder is de keuken modern en naast voldoende bergruimte, voorzien van een koelkast, combi-oven magnetron, 5-pits gaskooktoestel met afzuiginstallatie en een vaatwasser. Verder is de keuken voorzien van een keukenboiler.

124.70m<sup>2</sup>  
woonoppervlakte





vanuit de woonkamer  
is een doorgang naar  
de half-open luxe  
keuken

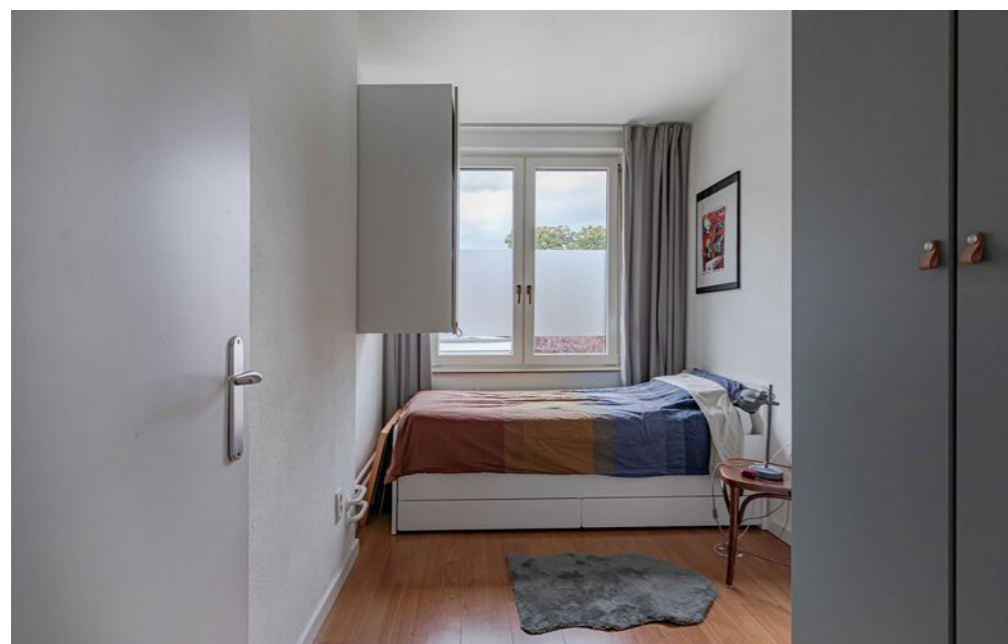




## Eerste verdieping

Komen we op de eerste verdieping dan zijn vanaf de overloop 3 slaapkamers bereikbaar en de badkamer. De eerste slaapkamer aan de voorzijde van de woning is 4,16 x 3,44 m groot. Ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde is ruim bemeten: 3,71 x 3,16 m. Deze heeft zicht op de tuin. Ook de derde slaapkamer heeft zicht op de tuin en is 3,51 x 2,32 m. Alle slaapkamers en ook de overloop zijn voorzien van een mooie laminaat vloer. De ramen van de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze is voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafel. De badkamer is 2,49 x 2,01 m.



5 kamers  
waarvan 4  
slaapkamers

3 slaapkamers  
ca. 8, 12 en 14 m<sup>2</sup> en  
badkamer op de eerste  
verdieping





# Plattegrond eerste verdieping



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



# Plattegrond tweede verdieping



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



wat een ruime  
slaapkamer op de  
tweede  
verdieping !



## Tweede verdieping

Komen we via de vaste trap op de tweede verdieping, dan zien we hier een heel ruime slaapkamer van ca. 29 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer heeft een maatwerk kastenwand en een wastafel. Aan de voorzijde is een dakkapel en aan achterzijde een dakraam voor extra daglicht.

Ook deze ruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een mooie laminaatvloer.

Vanuit deze ruimte geeft een luik toegang tot de vliering met extra bergruimte.

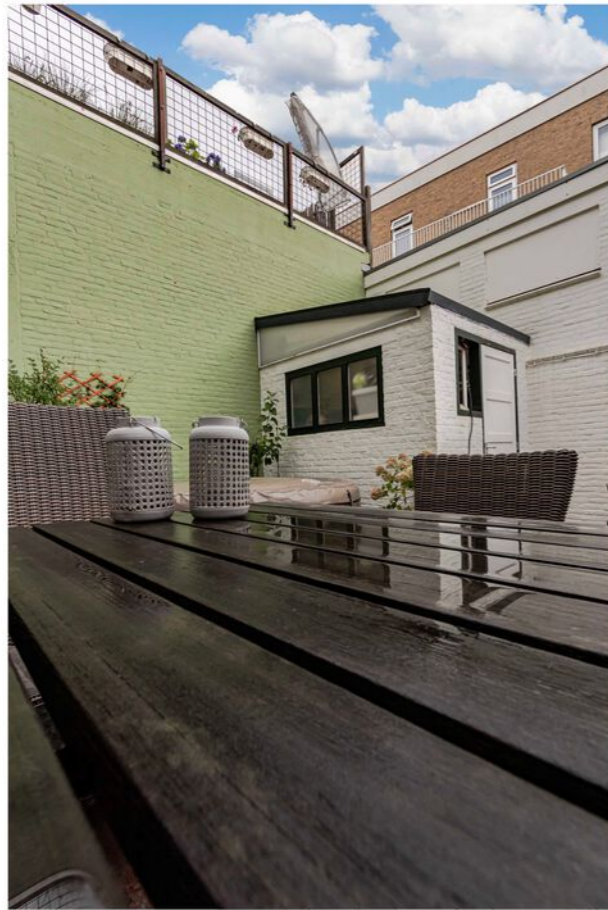


## Tuin

De woning heeft een gezellige stadstuin. Deze is gelegen op het Westen en biedt veel privacy. De tuin is bereikbaar via een achteringang.

In de tuin is verder een buitenberging (ca. 5 m<sup>2</sup>).





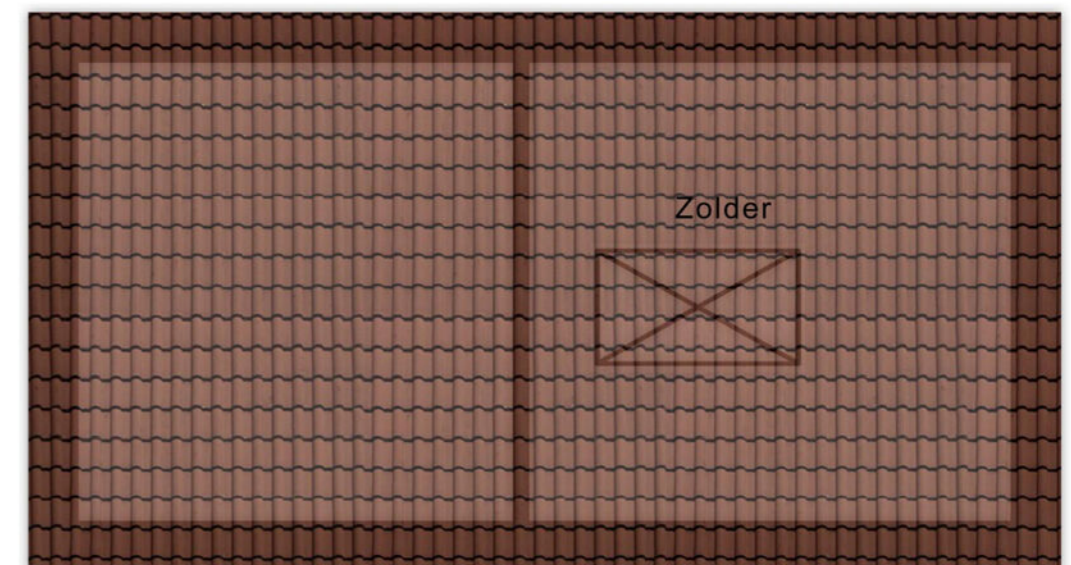


## Plattegrond

5.55 m

2.58 m 2.87 m

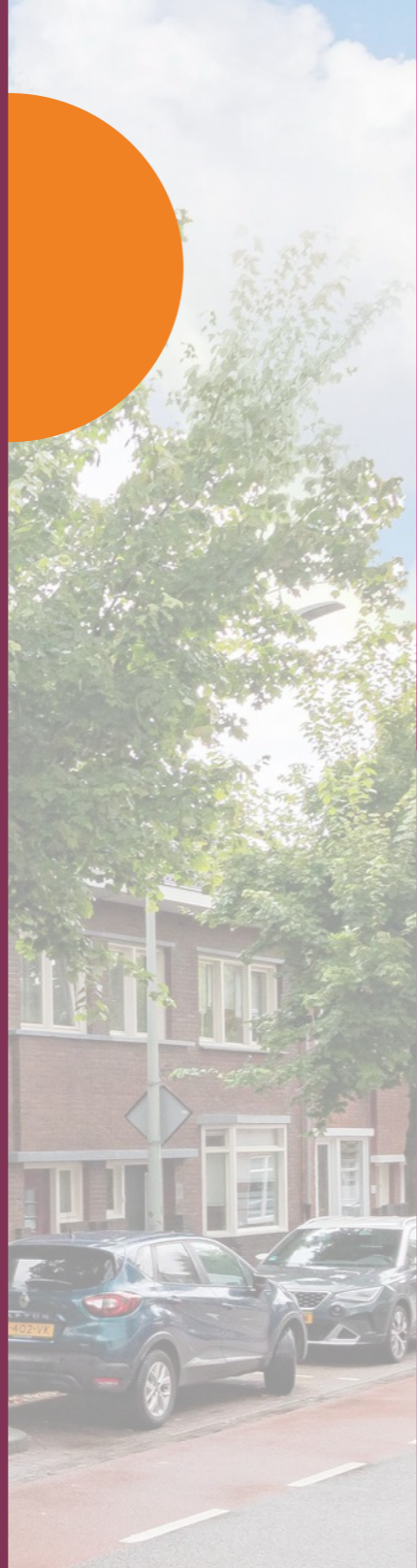
2.73 m



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

# Bijzonderheden

- \* het hoofddak is in 2019 geïsoleerd;
- \* kozijnen zijn deels van kunststof en deels van hout. Volledig voorzien van dubbel glas, deels HR++ beglazing;
- \* CV-ketel is eigendom, uit 2015;
- \* de woning is voorzien van 10 zonnepanelen, geïnstalleerd in 2023 (eigendom);
- \* de meterkast is in 2023 volledig aangepast naar huidige normen;
- \* parkeren kan voor de deur met een vergunning, mogelijk 2 stuks, kosten ca. € 140,- per jaar per vergunning.



# Kadastrale kaart



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
621421224

Datum registratie  
31-08-2023

Geldig tot  
25-08-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C




Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>0,0 %</b>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

<b>Over deze woning</b>	<b>Opnamedetails</b>
<b>Adres</b> Benzenraderweg 128 B 6417SV Heerlen BAG-ID: 091701000001997	<b>Naam</b> I.J.H. Habets <b>Examennummer</b> 64233
<b>Detailaanduiding</b>	<b>Certificaathouder</b> E-Label Nederland B.V.
<b>Bouwjaar</b> 1935 <b>Compactheid</b> 1,42 <b>Vloeroppervlakte</b> 122 m <sup>2</sup>	<b>Inschrijfnummer</b> SKGIKOB.012197 <b>KvK-nummer</b> 65361040
<b>Woningtype</b> Hoekwoning	<b>Certificerende instelling</b> SKGIKOB <b>Soort opname</b> Basisopname



# 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 waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling 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



Ook je  
woning  
verkopen?  
Ik help je  
verder!

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.”