

Vraagprijs
€ 475.000 K.K.

Kom kijken!

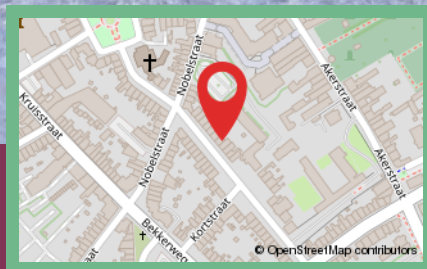


Misschien woon jij binnenkort op:
Laan van Hövell tot Westerflier



Topper!

Karakteristieke, royale
jaren-30 herenhuis op
toplocatie in 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



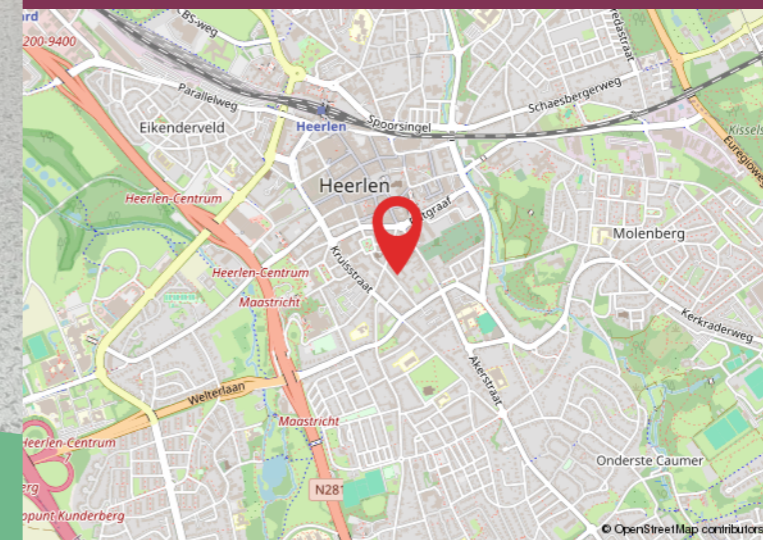
Welkom!

Geweldig wonen in het hart van Heerlen!

Welkom bij deze prachtig gerenoveerde jaren-30 herenwoning aan de Laan van Hövell tot Westerflieër 13! Dit karakteristieke en charmante huis biedt moderne voorzieningen gecombineerd met authentieke details zoals een prachtige voordeur, hoge plafonds en een terrazzovloer. Gelegen in een geliefde en rustige buurt op loopafstand van het stadscentrum van Heerlen, geniet je hier van het beste van twee werelden.

Deze ruime stadswoning heeft een royaal woonoppervlak van ongeveer 209 m2 en beschikt over een lichte woonkamer, 4/5 ruime slaapkamers, 2 moderne badkamers, een ruime keuken met bijkeuken en een diepe en zonnige tuin. De woning is volledig gerenoveerd in 2001/2002, inclusief nieuwe vloeren, wanden, plafonds, keuken, sanitair en leidingwerk. Daarnaast is de woning deels voorzien van dakisolatie en grotendeels dubbel/ HR++ glas. Met andere woorden, je kunt hier zorgeloos genieten van ruimte, comfort en stijl.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!





Energie­label

C

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

Kenmerken

Soort woning

Herenhuis

Bouwjaar

1930

Aantal kamers

6 kamers waarvan 4 slaapkamers

Woonoppervlakte

209m²

Inhoud

769m³

Perceeloppervlakte

287m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten

16 m² (kelder)

Type tuin

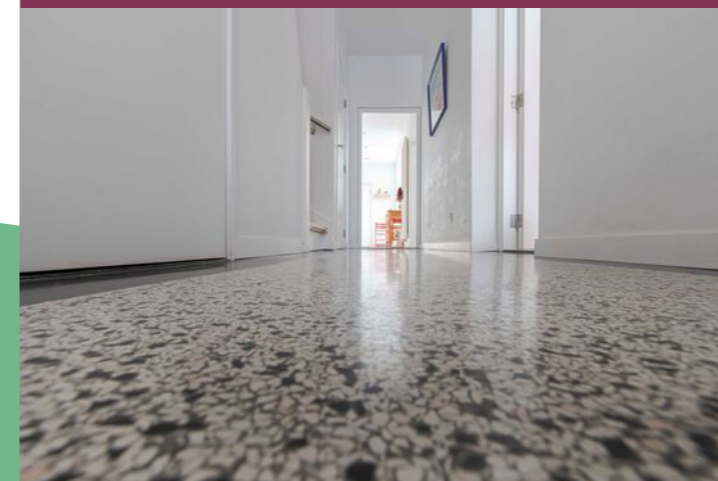
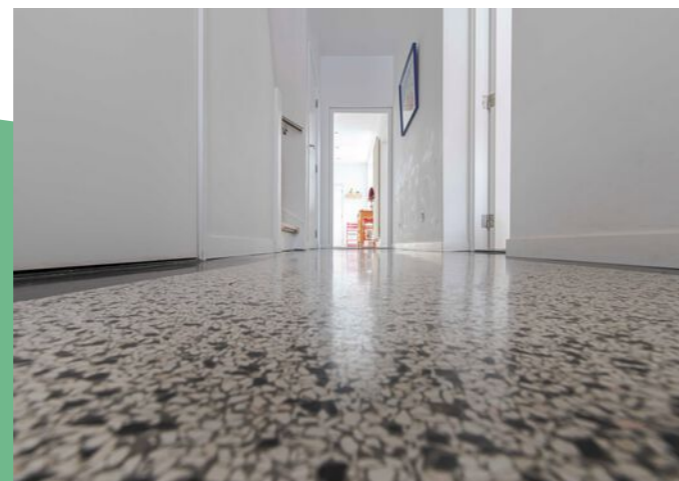
voor- en achtertuin,

Ligging

Op loopafstand van het centrum van Heerlen, gelegen in een rustige straat.

Wat een binnenkomer:

deze prachtige hal met terazzovloer..



Plattegrond begane grond



Bouwjaar
1930





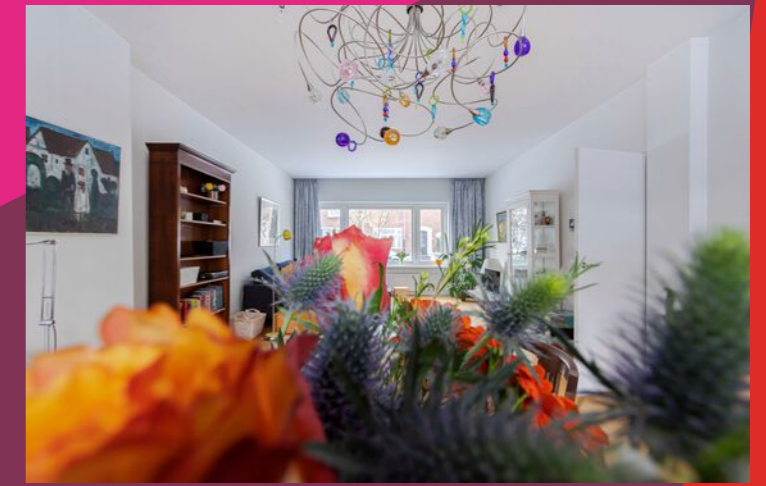
Wat een heerlijke,
ruime
woonkamer, ca.
42 m² met een
fijne lichtinval..

Begane grond

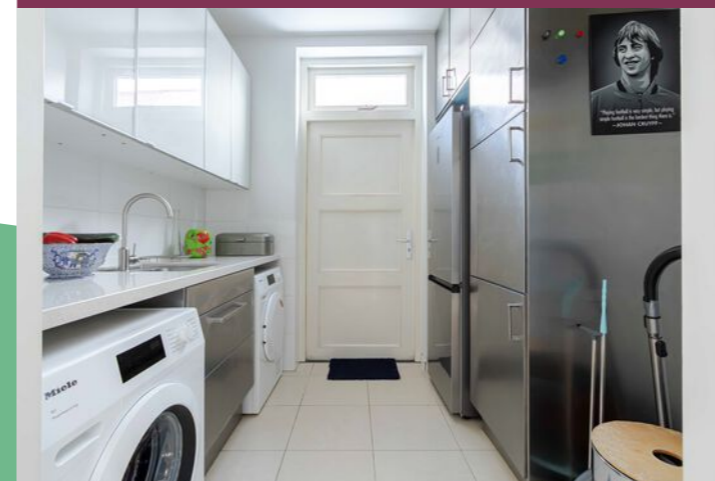
Je wordt verwelkomd door een verzorgde voortuin. Bij binnenkomst stap je in een ruime hal met een prachtige terrazzovloer, strak stucwerk en een mooie houten trap naar de verdieping. De meterkast is volledig vernieuwd. Verderop vind je een gedeeltelijk betegeld en strak afgewerkt toilet met zwevend toilet, fonteintje en een ventilatiesysteem. De royale en lichte woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 42 m² en een mooie parketvloer. De grote ramen aan zowel de voor- als achterkant van de woning zorgen voor een fijne lichtinval

209m²
woonoppervlakte





Hoge plafonds, en veel licht door de grote raampartij aan de voor- en tuinzijde.





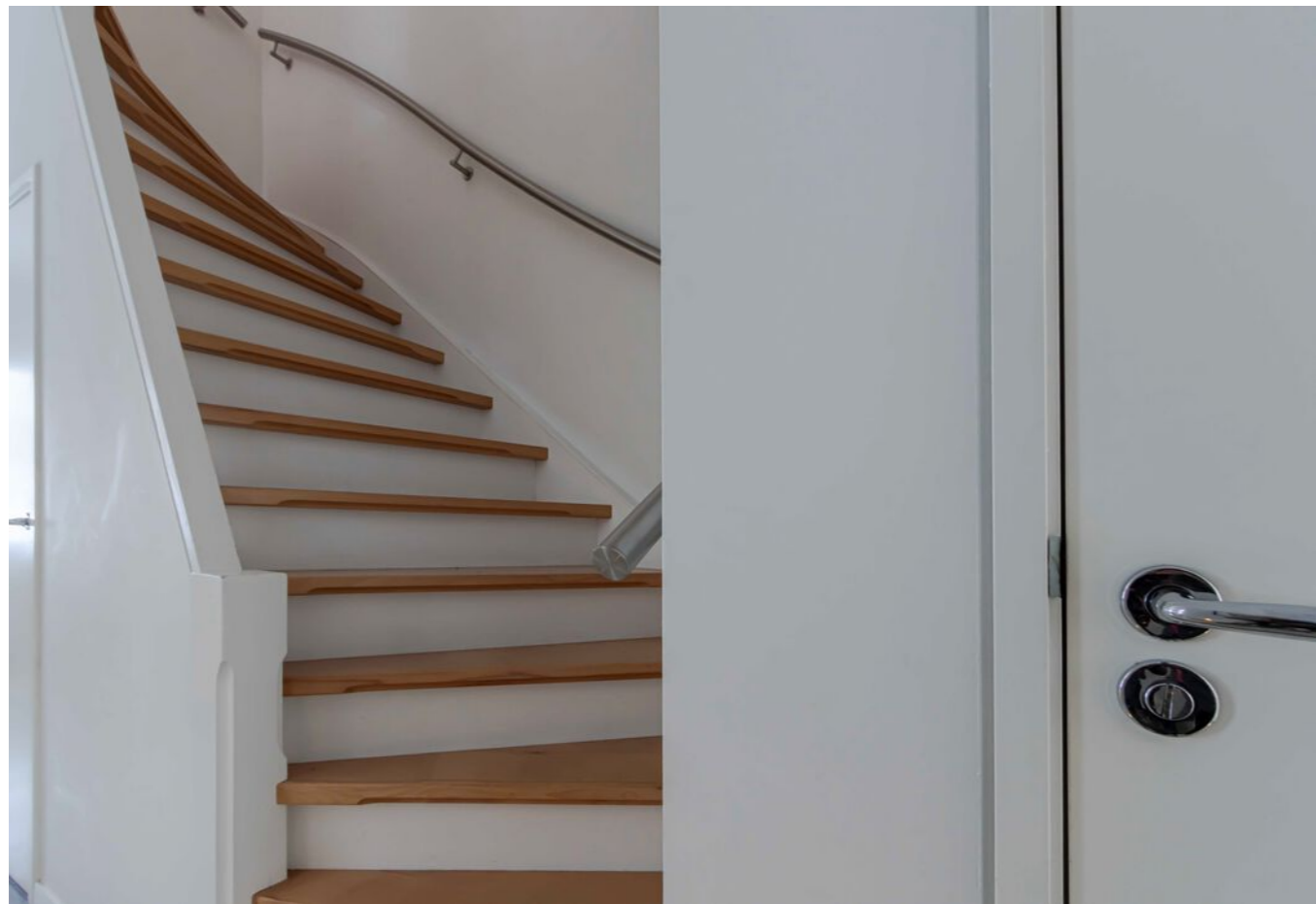
De keuken is ruim, heeft veel bergruimte en is voorzien van apparatuur.

Begane grond

Zowel vanuit de hal als de woonkamer heb je toegang tot de moderne keuken (ruim 11 m² met een lichte plavuizenvloer en openslaande deuren naar de tuin). De rechte keukenopstelling is voorzien van inductiekookplaat met afzuiginstallatie, oven, magnetron en een vaatwasser. Verder heeft deze keuken veel praktische opbergruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, met een aanrecht en een wasbak, waar je tevens alle witgoed aansluitingen vindt.





Plattegrond eerste verdieping



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop met een mooie parketvloer, strak stucwerk en inbouwspotjes. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de eerste slaapkamer, met een oppervlakte van ongeveer 17,5 m². Deze kamer heeft dezelfde mooie parketvloer, strak stucwerk, inbouwspotjes en een inloopkast onder de trap naar de tweede verdieping. Aan de achterzijde van het huis is de tweede slaapkamer te vinden, met badkamer en-suite. Het totale oppervlakte van deze ruimte is ca. 25 m². Deze badkamer is voorzien van een tegelvloer, ligbad, douche en dubbele wastafels. Daarnaast is er nog een aparte badkamer, met een oppervlakte van ongeveer 6 m², voorzien van een tegelvloer, inloopdouche en wastafel. Deze badkamer is bereikbaar vanaf de overloop. Tot slot is er nog een apart toilet met toilet en fonteintje.



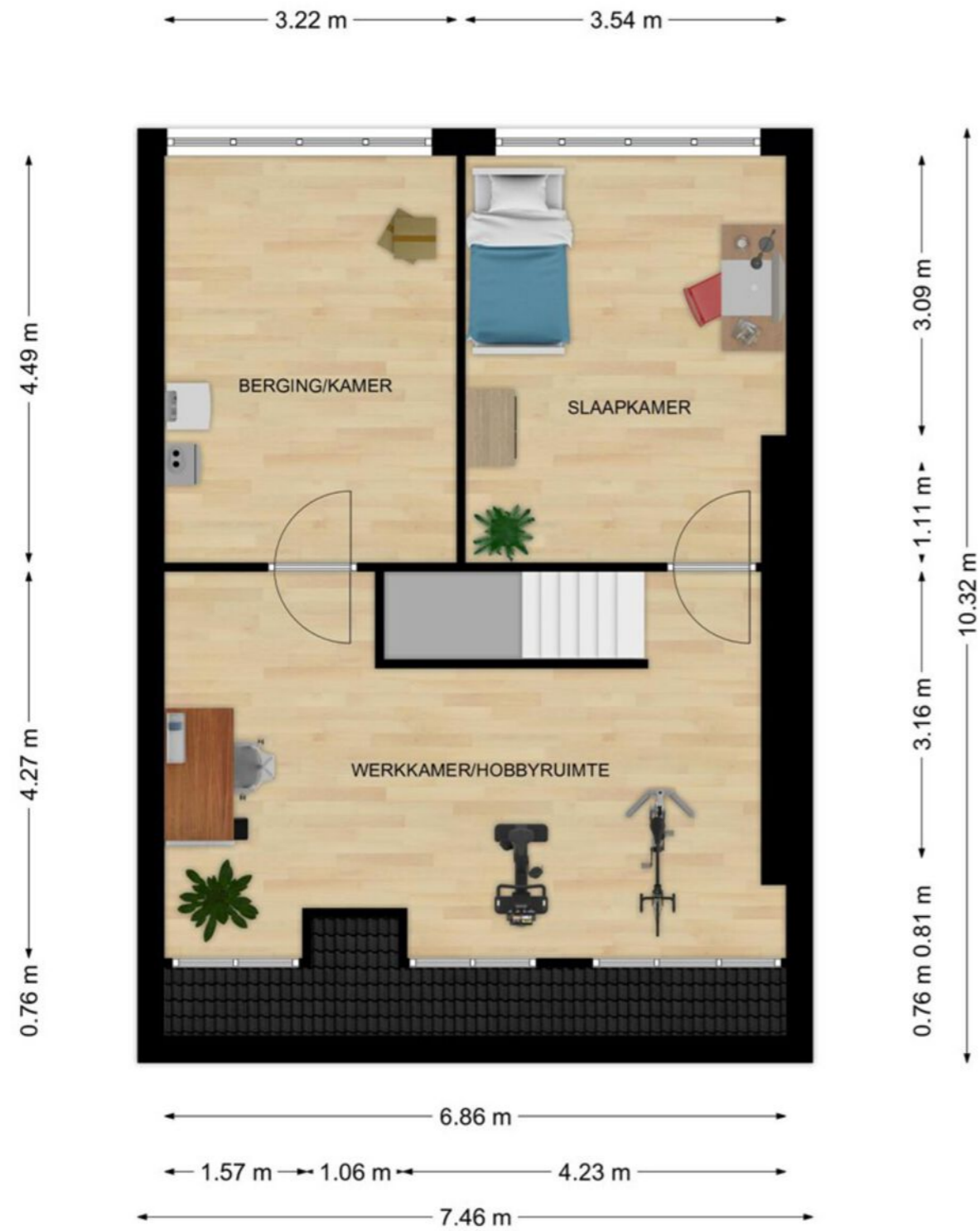
2 slaapkamers en
2 badkamers op
de eerste
verdieping

Tekst





Plattegrond tweede verdieping



Wat een ruimte
nog op deze
tweede
verdieping..

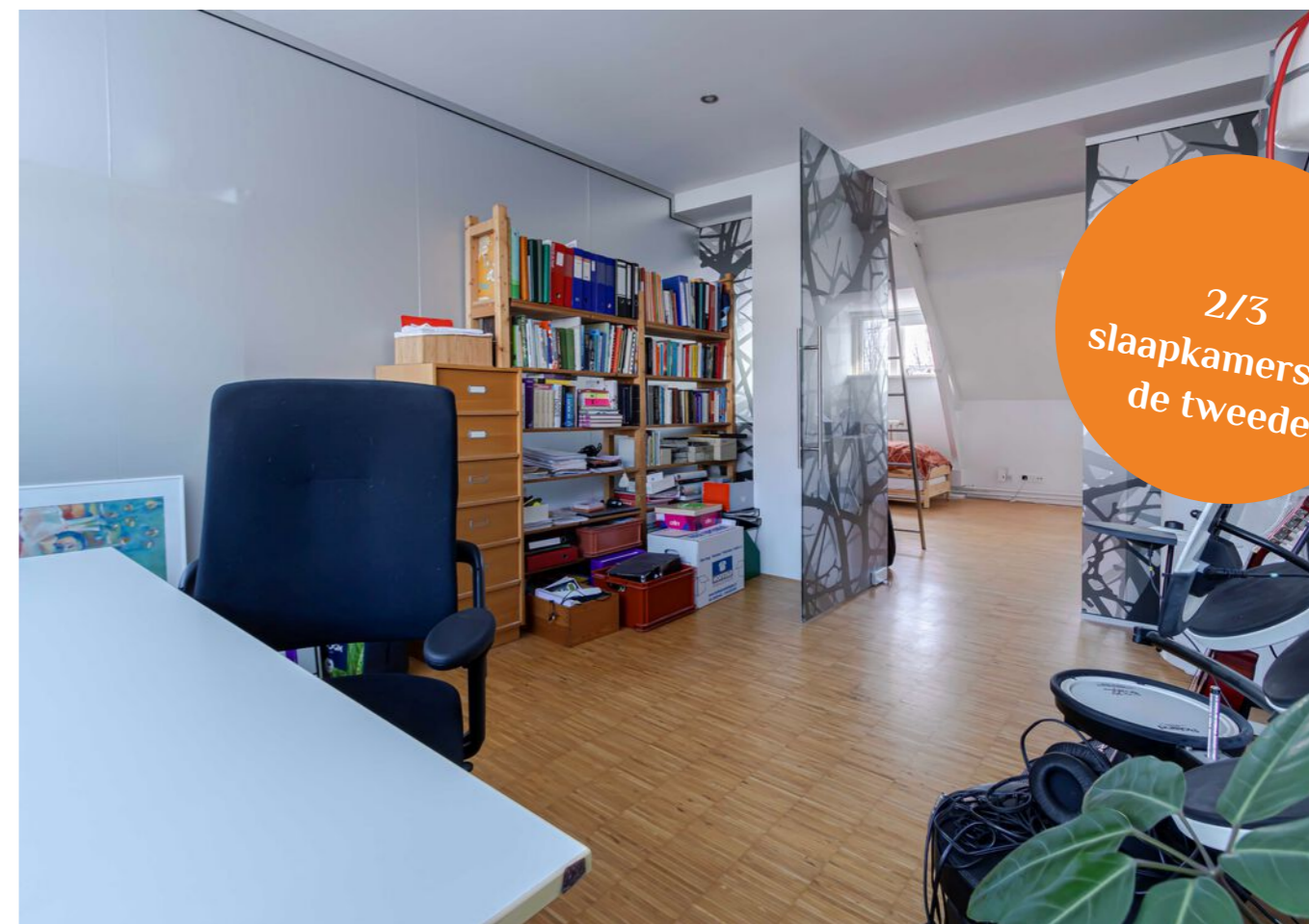


Tweede verdieping

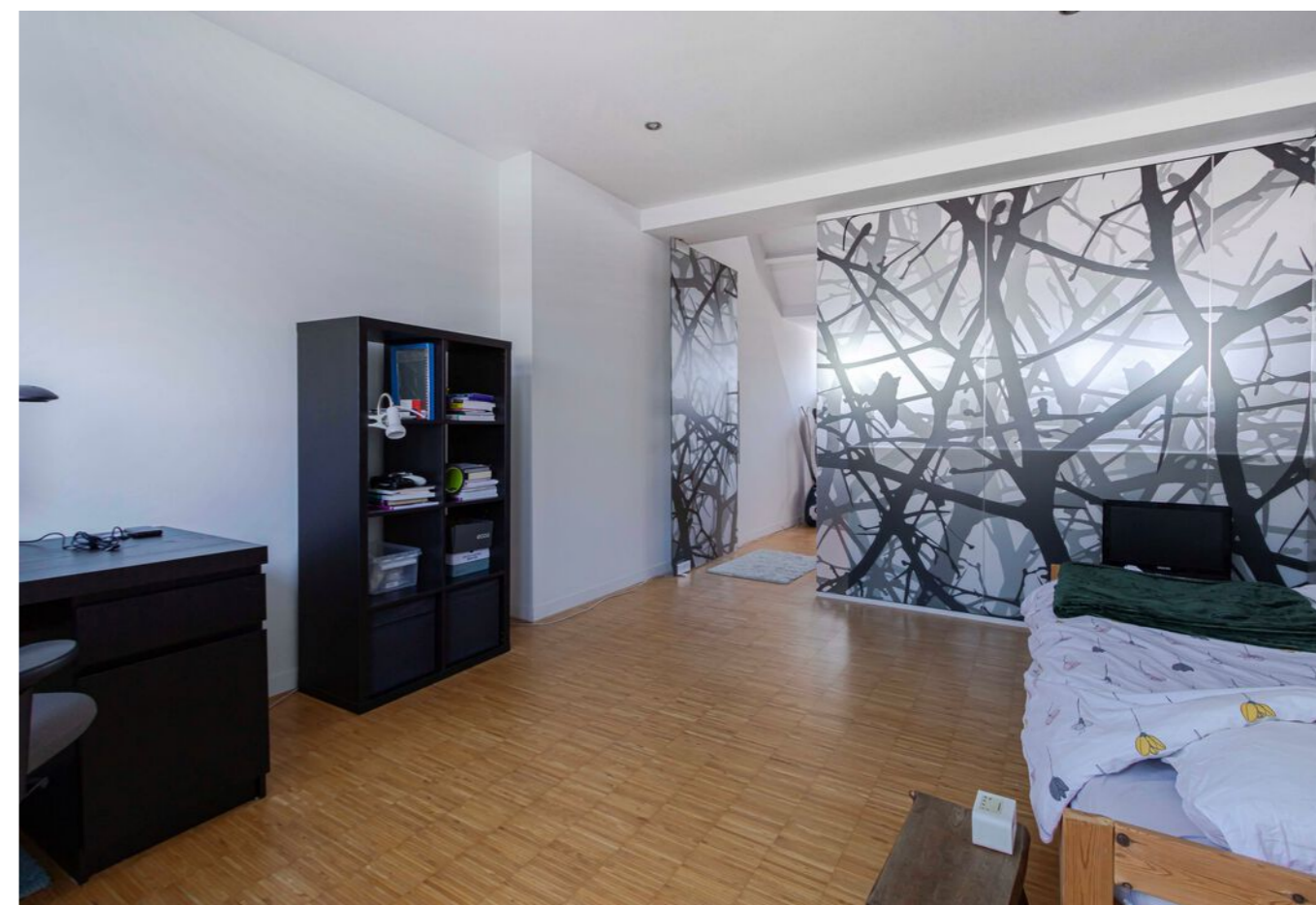
Via een vaste trap kom je op de grote zolder, met een oppervlakte van ongeveer ca. 27 m². Deze ruimte kan uitstekend dienen als werk- of speelruimte en is voorzien van een zwevende parketvloer, strak stucwerk en dakkapellen aan de voorzijde. De mogelijkheid bestaat tevens, nog een extra slaapkamer te creëren.

Er zijn al twee (slaap)kamers, met een oppervlakte van respectievelijk ongeveer 15 en 14 m². De eerste kamer wordt momenteel gebruikt als slaapkamer, terwijl de tweede kamer multifunctioneel kan worden ingevuld. Hier bevindt zich ook de Nefit cv-ketel met boiler uit 2002 en de mechanische ventilatiebox.

Via een vlizotrap vanaf de tweede verdieping bereik je de bergvliesing.



2/3
slaapkamers op
de tweede



Tuin

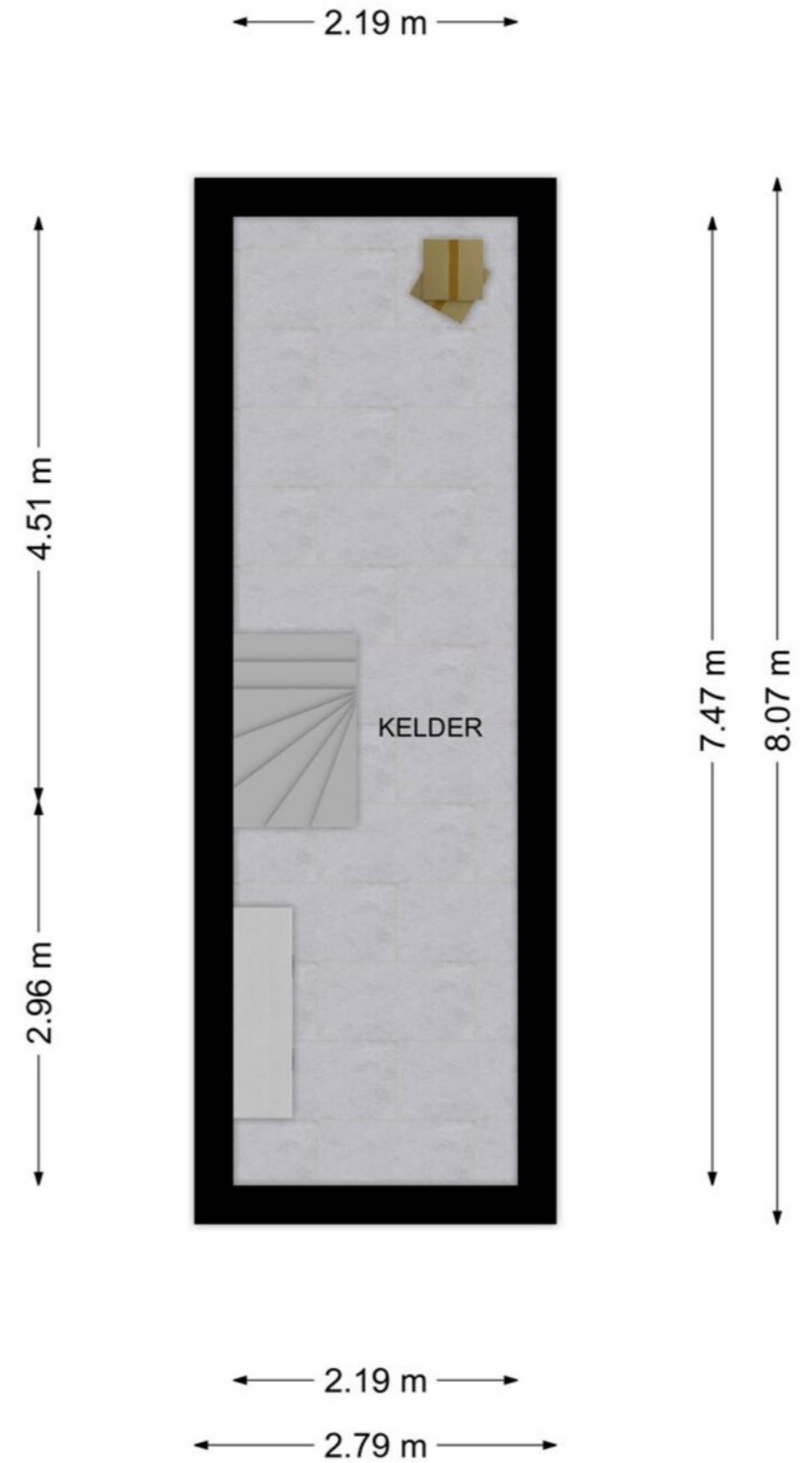
De stadstuin is diep en zonnig, en biedt naast een ruim terras ook een grasveld en mooie hederahagen met hekwerk rondom. Achterin de tuin is een onafgewerkte kelder van meter te vinden, met aansluitingen voor riool en water. Er is achter ingang via een pad aan de achterzijde. Dit is echter alleen tijdens kantoortijden toegankelijk







Plattegrond



Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Energielabel C;
- Gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Templesplein e.o.';
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel/HR++ glas;
- In 2001 grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Centrale ligging in de stad.



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen Registratienummer Datum registratie Geldig tot Status
134927850 13-04-2022 13-04-2032 Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C

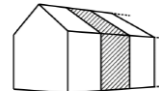



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja	
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee ja	
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja	
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja	
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.	
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Laan van Hövell tot Westerfliet 13 6411EW Heerlen BAG-ID: 091701000013728	Bouwjaar 1930 Compactheid 1,28 Vloeroppervlakte 210 m ²	Naam Building Label	Examnummer 41569
Detailaanduiding	Woningtype Tussenwoning	Certificaathouder BuildingLabel B.V.	Inschrijffnummer SKW.012311 KvK-nummer 39090359
		Certificerende instelling SKW Certificatie BV	Soort opname Basisopname

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

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadent 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 nadent 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 bouwknijde 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
de Rooseveltstraat 4 Schimmert

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd
bereikbaar! Kunnen andere makelaars
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10



Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

Verkoper van
Ovidiusstraat 2 Heerlen

10

Ik vond het heel fijn dat ze open en
eerlijk was en ze een goed zicht had op
de mogelijkheden en eventuele
beperkingen. Ook haar betrokkenheid
en de manier waarop ze meeleefde met
mij heb ik als erg prettig ervaren. Ze is
een topper