

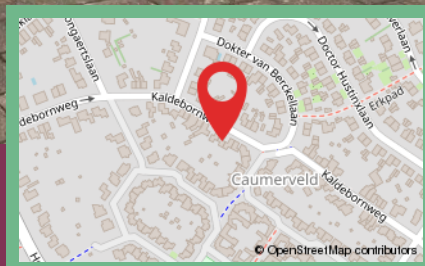
Vraagprijs  
€ 450.000 K.K.

# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Kaldebornweg 50, Heerlen**

## Topper!

Royale, twee-onder-een kap  
woning met garage en  
heerlijke tuin, energielabel A





“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



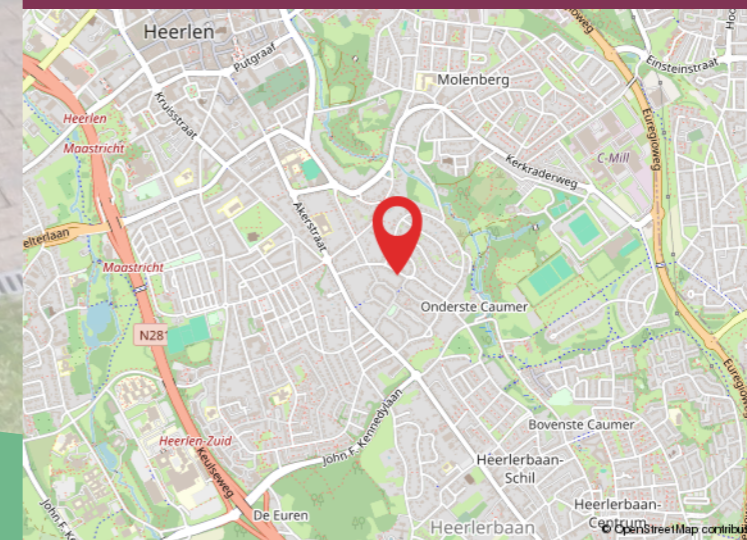
## Welkom!

Welkom in deze ruime en jonge woning aan de Kaldebornweg 50 in Heerlen. Dit degelijk gebouwde en goed onderhouden woonhuis is gelegen in de geliefde wijk Caumerveld, op korte afstand van het centrum van Heerlen. Deze woning is gelegen aan een rustige straat, met veelal alleen bestemmingsverkeer: Ideaal voor gezinnen die volop willen genieten van de goede locatie en de leuke buurt. Hier vind je alles wat je nodig hebt op loopafstand, zoals scholen, winkels en openbaar vervoer.

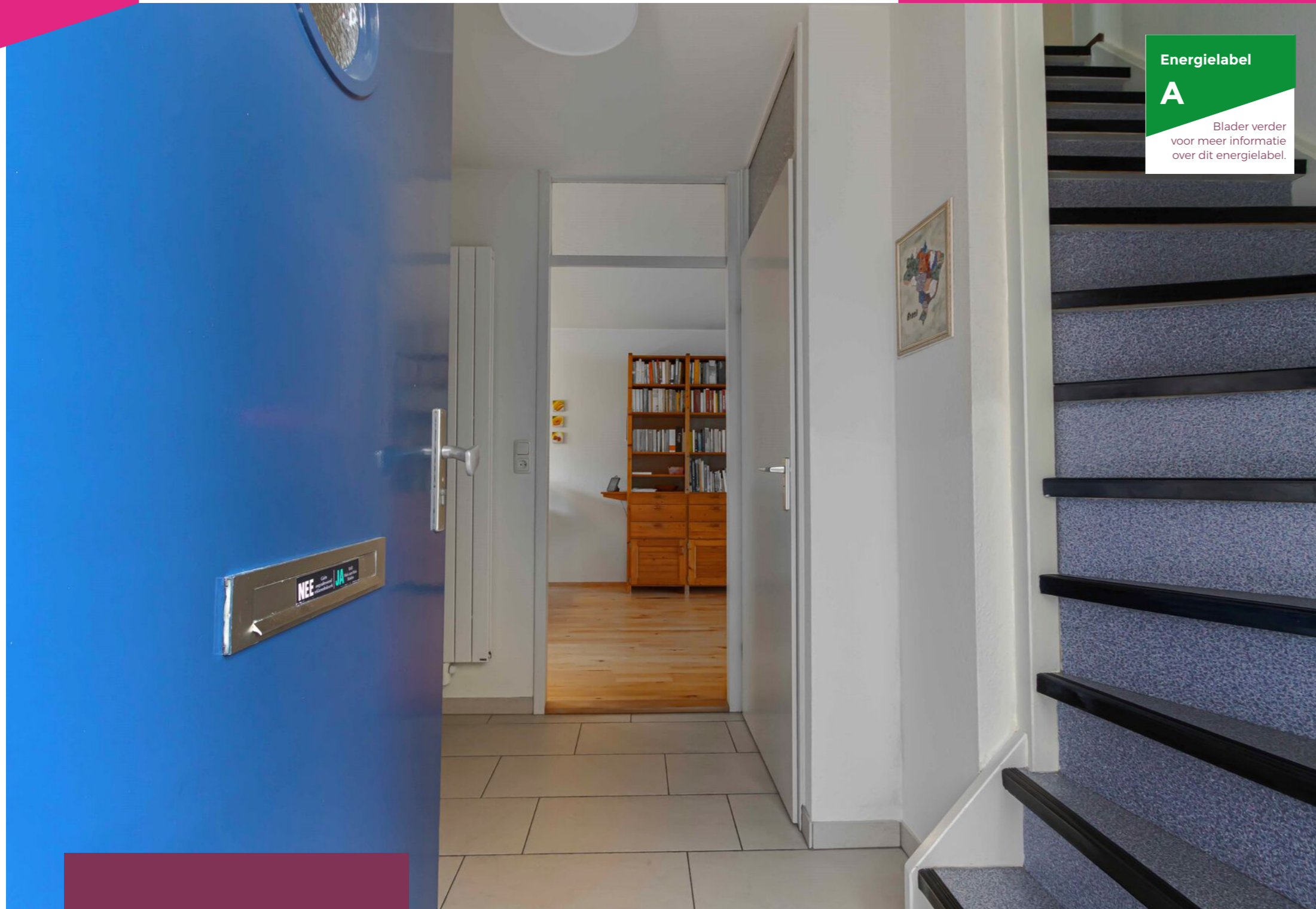
Deze woning uit 1993 is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A én zonnepanelen. De Kaldebornweg 50 biedt alles wat je nodig hebt voor een fijn thuis. De achtertuin op het zuidwesten is ideaal voor zonnige dagen. De garage en berging zorgen voor extra opslagruimte.

Nog even alle belangrijke punten op een rijtje:

- \* veel ruimte en licht op de begane grond;
- \* ruime woonkamer;
- \* half-open, luxe keuken met apparatuur;
- \* praktische bijkeuken;
- \* 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
- \* ruime badkamer, compleet met ligbad én inloopdouche;
- \* vierde en vijfde slaapkamer op de tweede verdieping, met ook nog voldoende bergruimte;
- \* heerlijke tuin op het zuidwesten, met overkapping en tuinhuis;
- \* eigen oprit met garage.







Energie­label

A

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1993

**Aantal slaapkamers**  
5

**Woonoppervlakte**  
152m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
586m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
354m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
13,5 m<sup>2</sup> (garage/ berging)

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
16,7 m<sup>2</sup> (overkapping en overdekte entree)

**Type tuin**  
zonnige achtertuin op het zuidwesten met overkapping en tuinberging. Groen en met veel privacy.

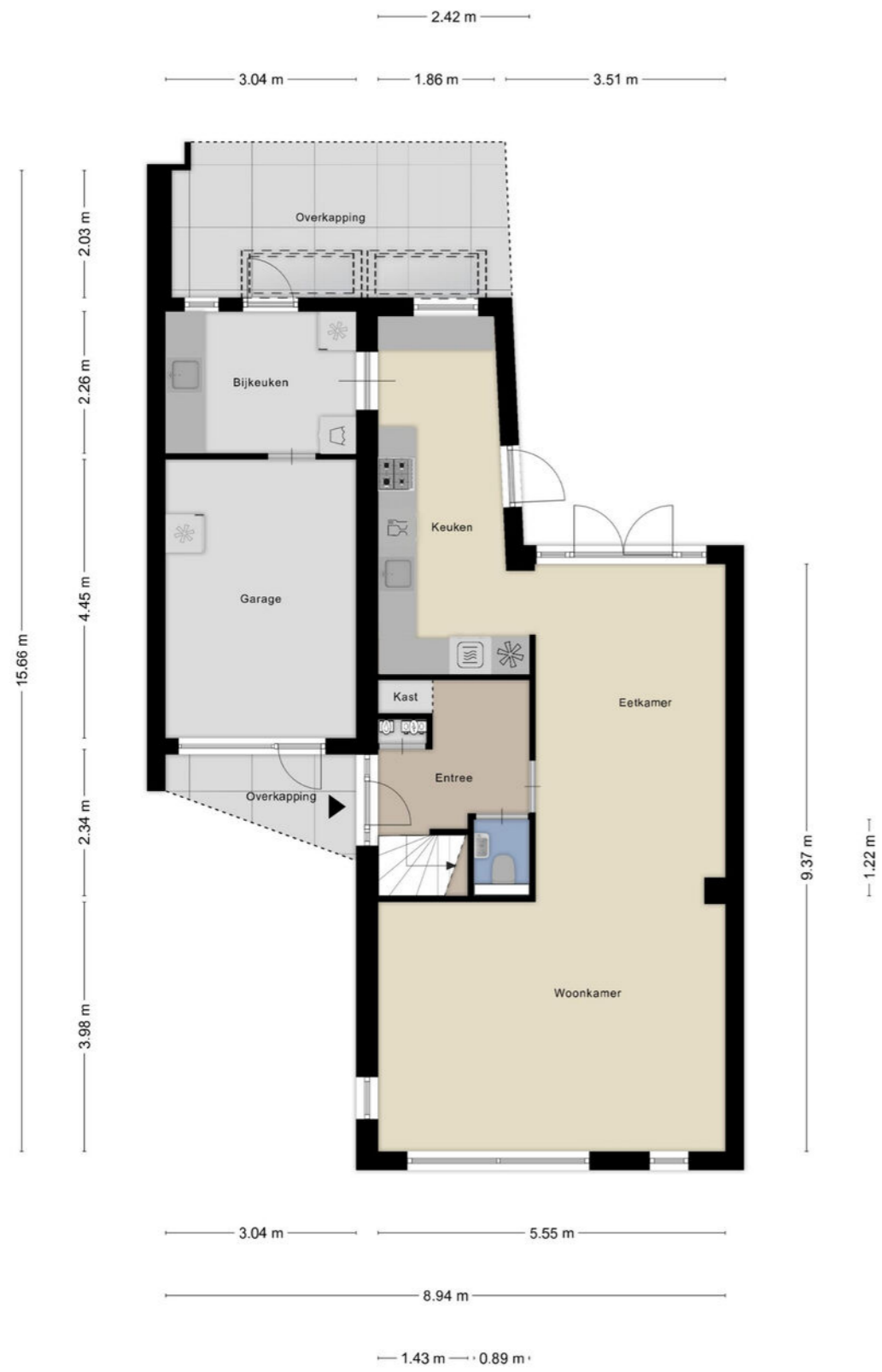
**goede locatie, centraal gelegen**

Heerlijk wonen in Caumerveld. Een wijk met veel groen, kindvriendelijk en vooral centraal gelegen.





# Plattegrond begane grond



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







De woonkamer  
heeft een  
oppervlakte  
van ca. 40 m<sup>2</sup>

## Begane grond

De woning heeft aan de voorzijde een nette voortuin en een oprit met ruimte voor twee auto's. Via de overdekte entree aan de zijkant komen we de woning binnen.

In de hal is de meterkast, de toiletruimte en een garderobekast te vinden. De toiletruimte is voorzien van zwevend toilet met fonteintje. Vanuit de hal komen we in de woonkamer. De woonkamer heeft een L-vorm met aan de voorzijde het zitgedeelte, met een groot raam aan de voorzijde. De woonkamer loopt door naar de eetkamer en heeft een totaal oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde zijn twee openslaande deuren met toegang tot de tuin.







Luxe, moderne  
keuken met veel  
bergruimte en  
compleet met  
apparatuur

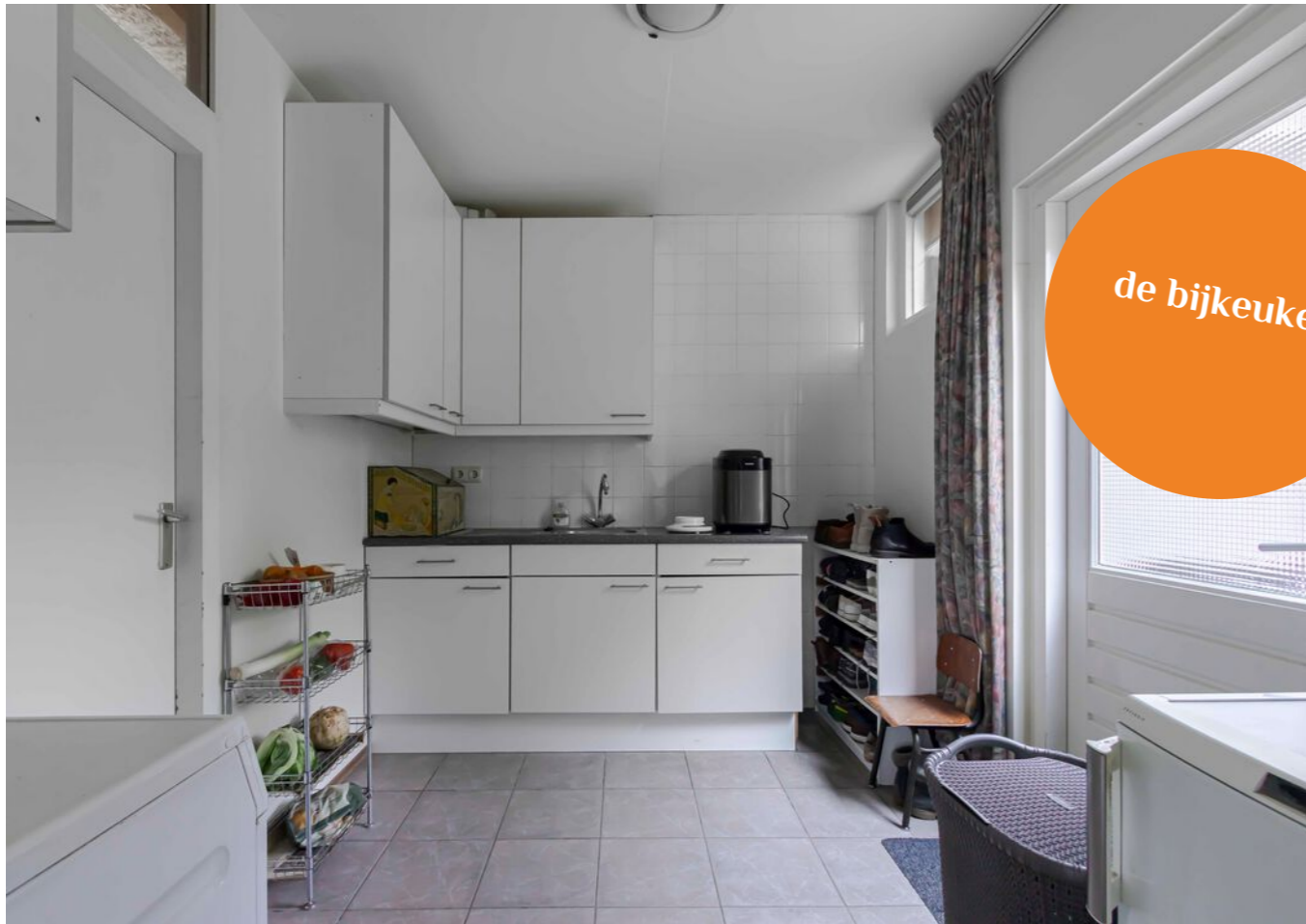
## De luxe keuken

De half-open keuken (ca. 11 m<sup>2</sup>) is modern en luxe afgewerkt. Deze heeft een L-opstelling. Naast voldoende opbergruimte is deze keuken voorzien van een 5-pits gaskooktoestel met afzuiginstallatie, een koelkast, oven en magnetron en een vaatwasser. Vanuit de keuken is een deur naar de praktische bijkeuken. Hier zien we nog een extra keukenblok met spoelbak en hier zijn tevens de witgoedaansluitingen. Zowel vanuit de bijkeuken als ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

De garage/berging is ca. 14 m<sup>2</sup> groot en is aan de voorzijde afgesloten met een kantelpoort met loopdeur en tevens bereikbaar vanuit de bijkeuken.







de bijkeuken

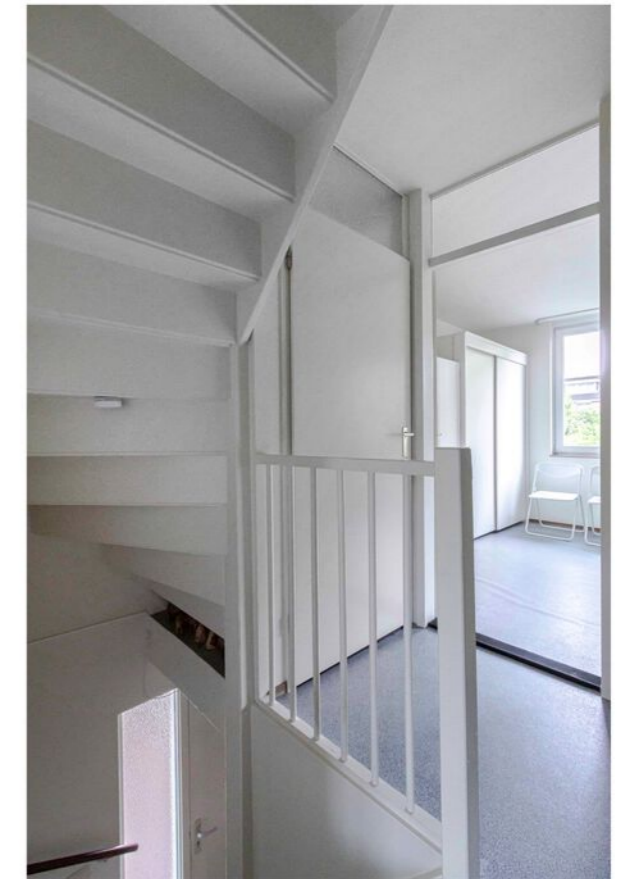




# Plattegrond eerste verdieping



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



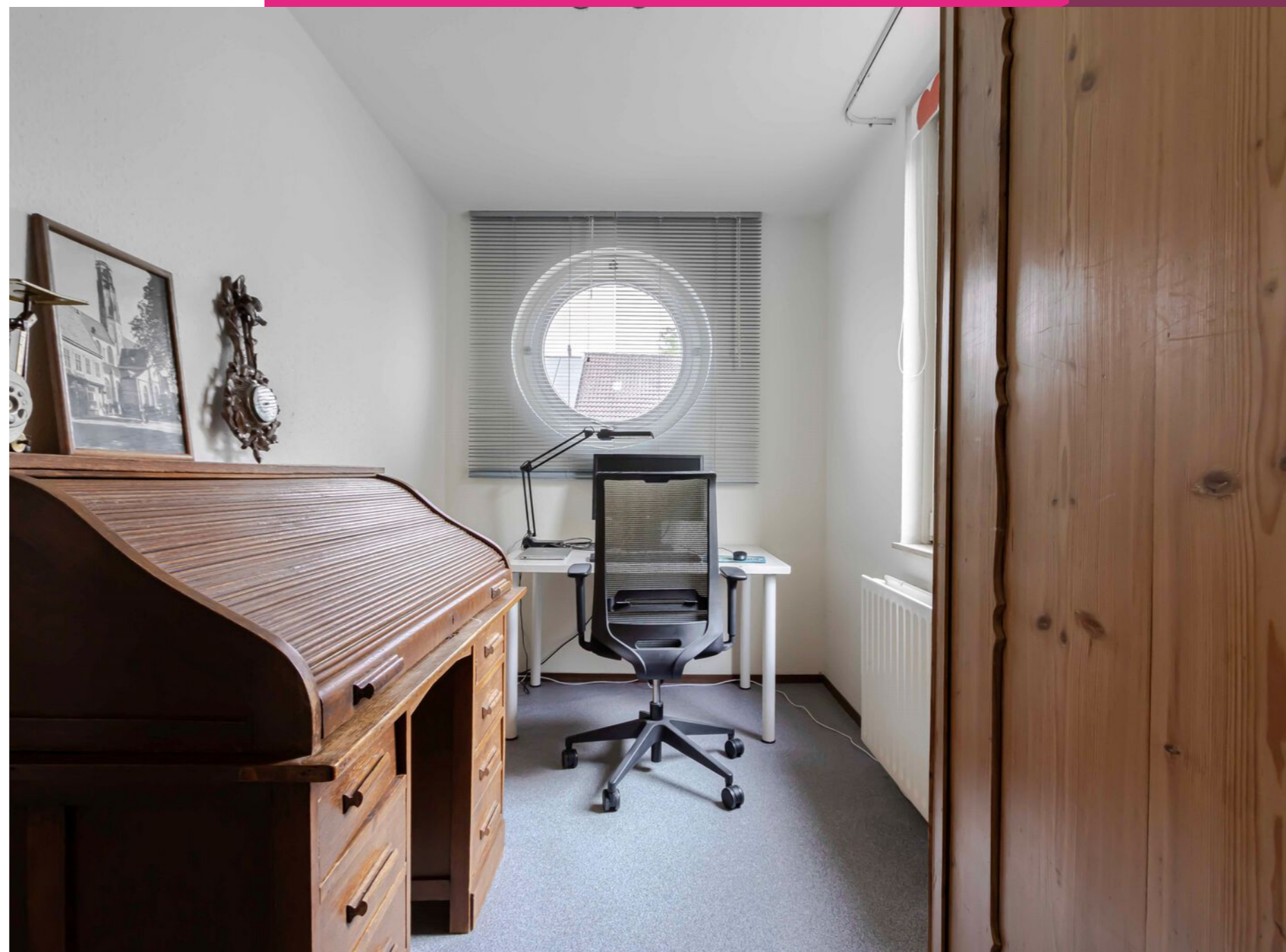


## Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar vanuit de trap in de hal. Hier zijn vanaf de overloop 3 slaapkamers bereikbaar. Aan de achterzijde is over de hele breedte van het huis de grootste slaapkamer. Deze is 5,52 x 3,20 m groot en heeft twee ramen met zicht op de tuin. Deze zorgen tevens voor een fijne lichtinval.

De andere twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. Deze zijn respectievelijk ca. 8 en 11 m<sup>2</sup>.

Verder is op deze verdieping de badkamer. Deze is voorzien van een wastafel, een ligbad en een ruime douche. Het toilet is apart, bereikbaar vanaf de overloop en voorzien van toilet en fonteintje.



Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer en toiletruimte









# Plattegrond tweede verdieping



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



nog twee slaapkamers op de tweede verdieping



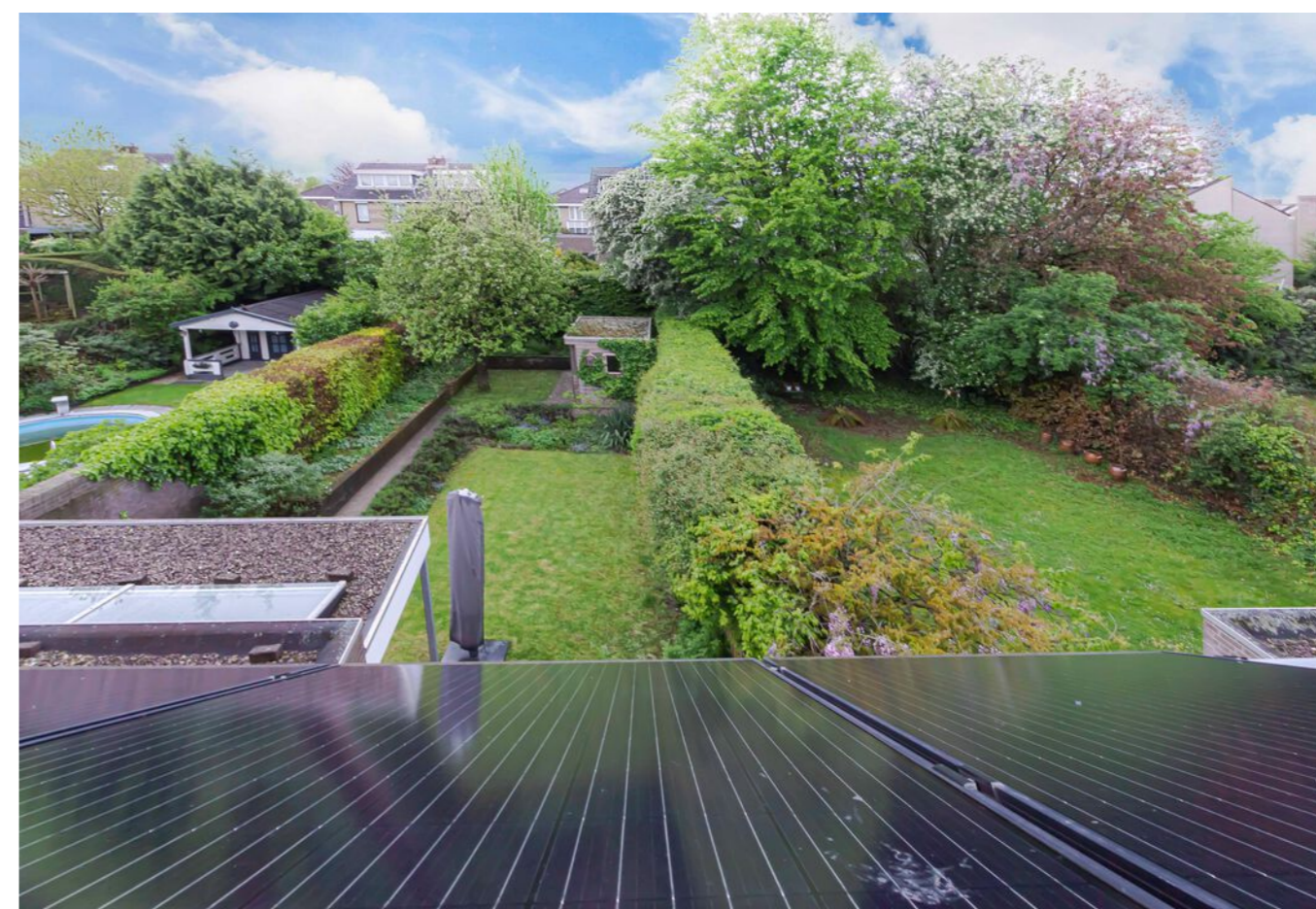


## Tweede verdieping

Komen we op de tweede verdieping, dan zijn hier nog twee slaapkamers. Aan de achterzijde heeft deze woning een grote dakkapel. Aan de voorzijde zorgen twee dakramen voor voldoende lichtinval.

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is over de hele breedte van de woning. Deze slaapkamer bevindt zich deels onder het schuine dak. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde van de woning. Deze is extra ruim door de dakkapel. Beide slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een wastafel met warm en koud water.

Verder is op deze verdieping nog ruimte voor opslag en is hier de CV-ketel terug te vinden. Hierbij gaat het om een Intergas ketel (eigendom, 2014).



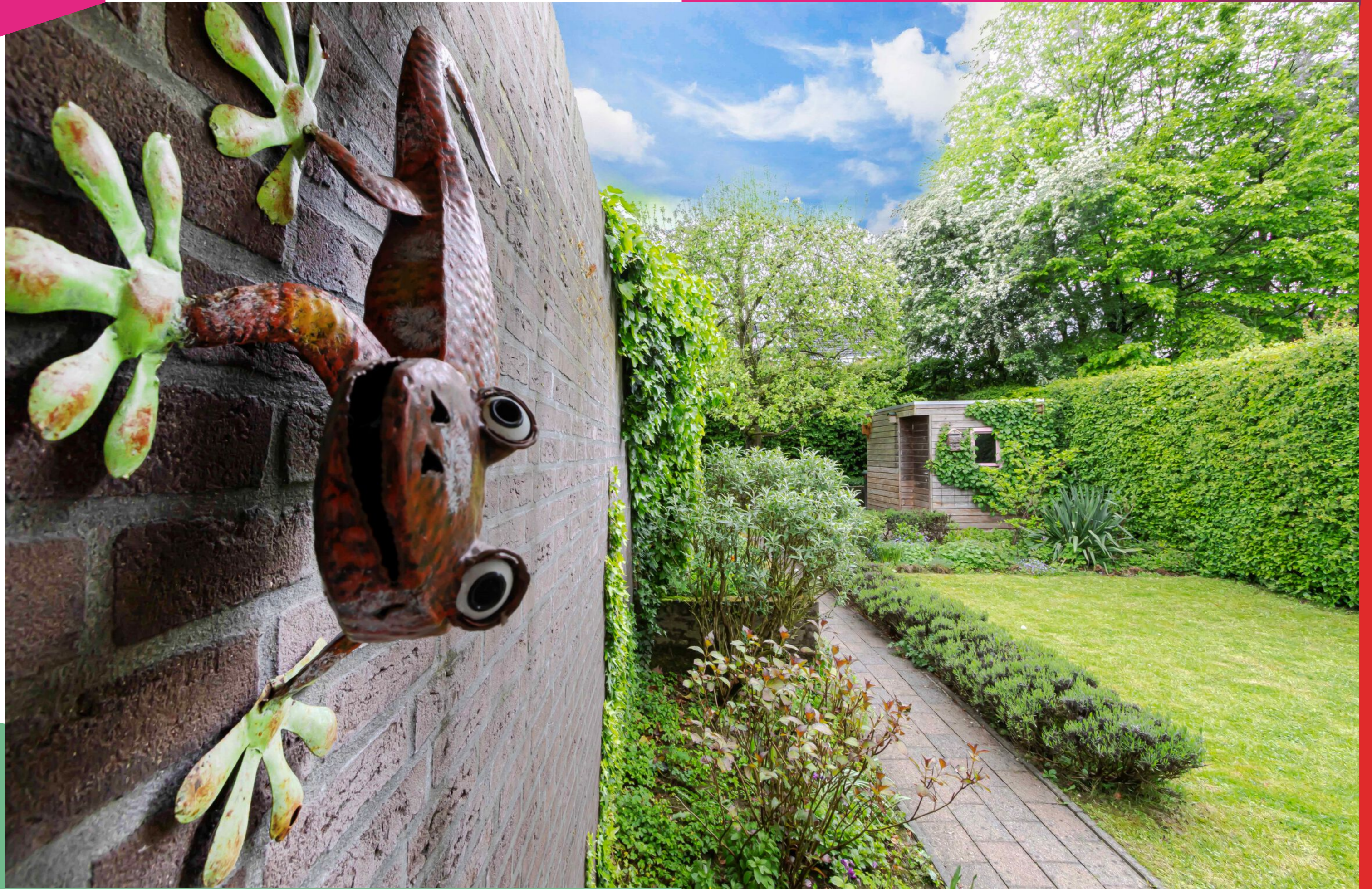


# Tuin

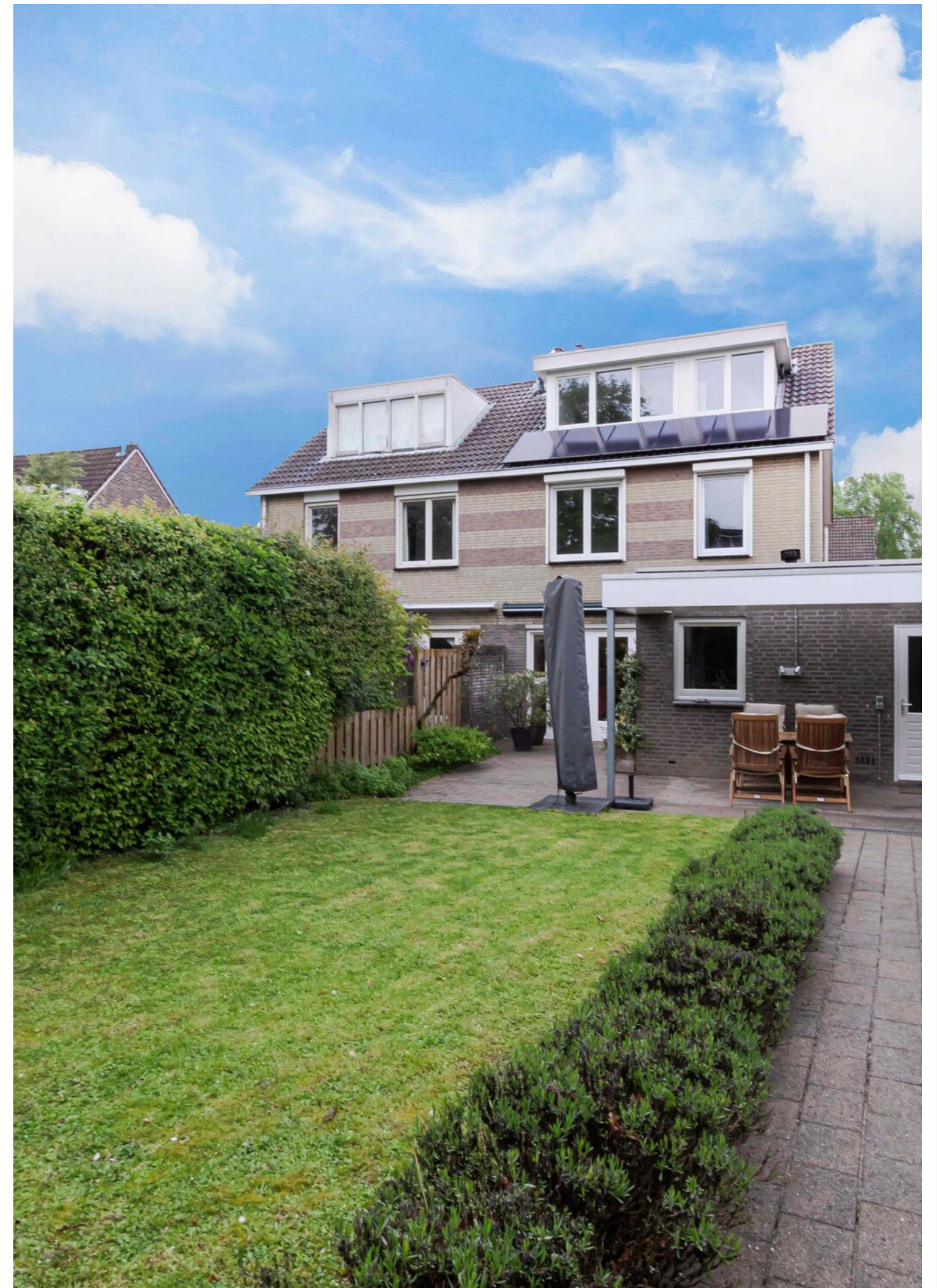
Wat een heerlijke tuin heeft deze woning! Deze is gericht op het zuidwesten en heeft veel groen en privacy. Aan de woning is een luxe overkapping gemaakt met een mooie lichtstraat. Achterin de tuin is nog een tuinhuis met overkapping.





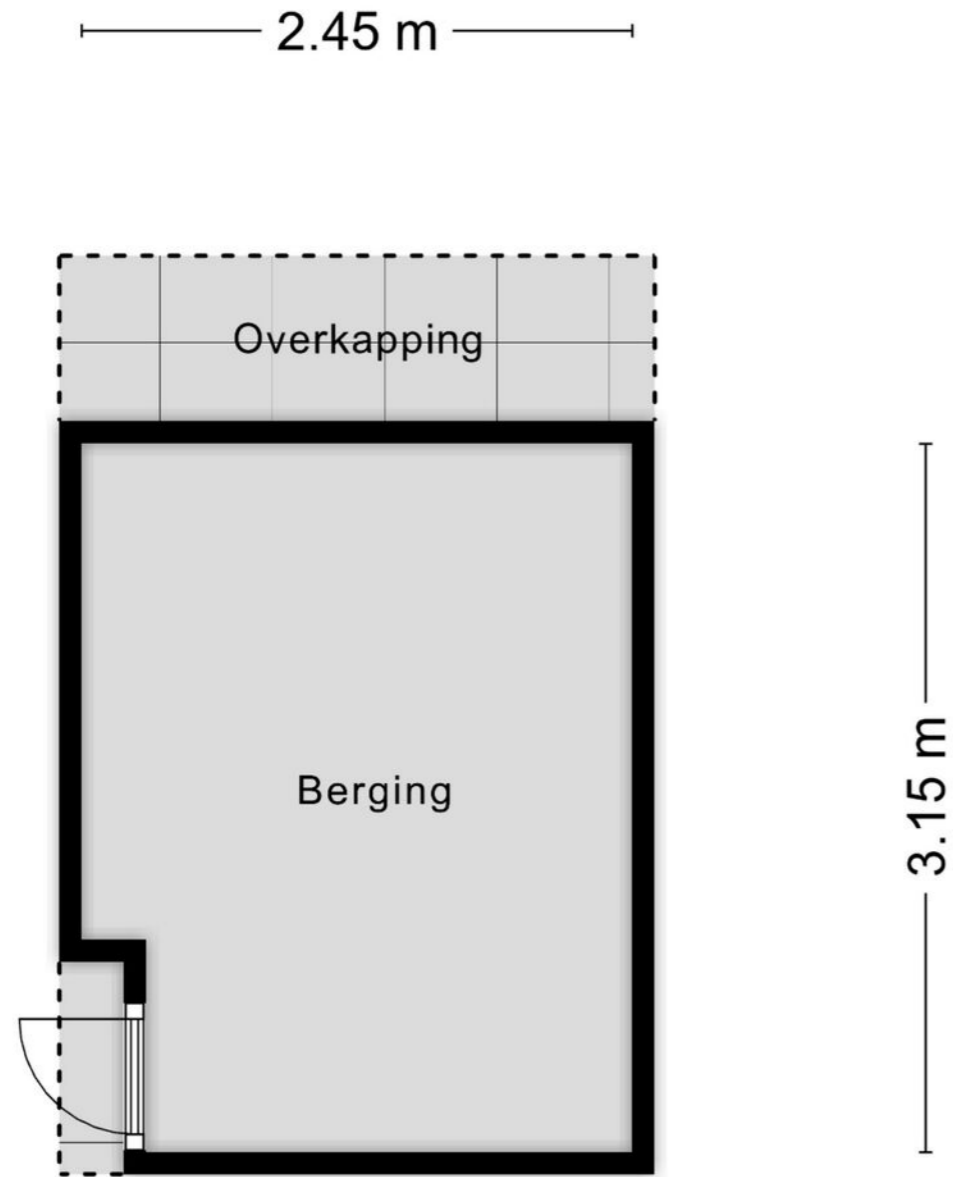








# Plattegrond tuinhuis



2.17 m

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

# Kadastrale kaart





# Energielabel

Energielabel woningen Registratienummer 642510568 Datum registratie 16-04-2024 Geldig tot 15-04-2034 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+ ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	+ ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	3071,25 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

**16,4 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

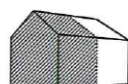
## Over deze woning

Adres  
Kaldebomweg 50  
6416HC Heerlen  
BAG-ID: 091701000042390

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1993  
Compactheid 1,88  
Vloeroppervlakte 140 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Opnamedetails

Naam R.S.M. Degens Examennummer 238780

Certificaathouder  
energielabelzuidlimburg.nl

Inschrijffnummer K109585 KvK-nummer 14033856

Certificerende instelling  
Kiwa N.V.

Soort opname  
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  
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