

Vraagprijs  
€ 380.000 K.K.

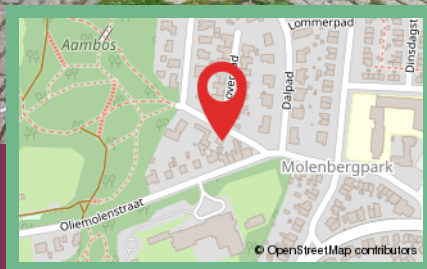
# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Kerkraderweg 6, Heerlen**



## Topper!

Karakteristieke vrijstaande,  
typische houten Oostenrijkse  
woning





“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



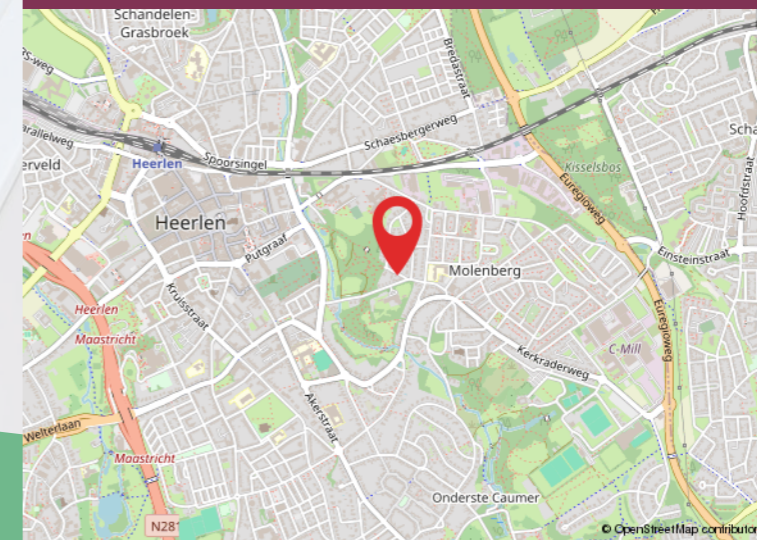
## Welkom!

Deze typische Oostenrijkse woning staat in een fijne buurt in Heerlen, aan de rand van het Aambos in een rustige straat. De woning is volledig van een houten constructie en daardoor comfortabel en sfeervol. De woning is de afgelopen 4 jaar gemoderniseerd en gerenoveerd en deels verduurzaamd, met als resultaat een sfeervolle woning aangepast aan de huidige woonwensen. Hij is gelegen op een ruim perceel van 500 m<sup>2</sup>. Wat deze woning uniek maakt is het Oostenrijkse karakter. Dit geheel zorgt ervoor dat je je op vakantie voelt in je eigen huis.

Dit huis wacht op een nieuwe bewoner die de klus verder afmaakt; van buiten verdient de woning nog wel een opknapbeurt en ook de garage/carport heeft aandacht nodig. Voor wie is dit het nieuwe droomhuis?

Wat maakt deze woning bijzonder?

- \* fijne, sfeervolle woning op een ruim perceel;
- \* typische Oostenrijkse chalet-woning;
- \* ruime woonkamer met direct contact met de tuin;
- \* luxe ruime, open leefkeuken voorzien van apparatuur;
- \* 2, mogelijk 3 slaapkamers;
- \* luxe, moderne badkamer;
- \* gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en voorzieningen;
- \* geliefde buurt en locatie.







## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1948

**Aantal kamers**  
3 kamers waarvan 2 slaapkamers

**Woonoppervlakte**  
106m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
409m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
500m<sup>2</sup>

**Type tuin**  
tuin rondom, groen en voorzien van veel privacy

**Ligging**  
rustig gelegen, aan de rand van het Aambos en toch op korte afstand van alle voorzieningen en het centrum van Heerlen.

ruime woonkamer met  
veel lichtinval en  
dubbele openslaande  
deuren naar de tuin

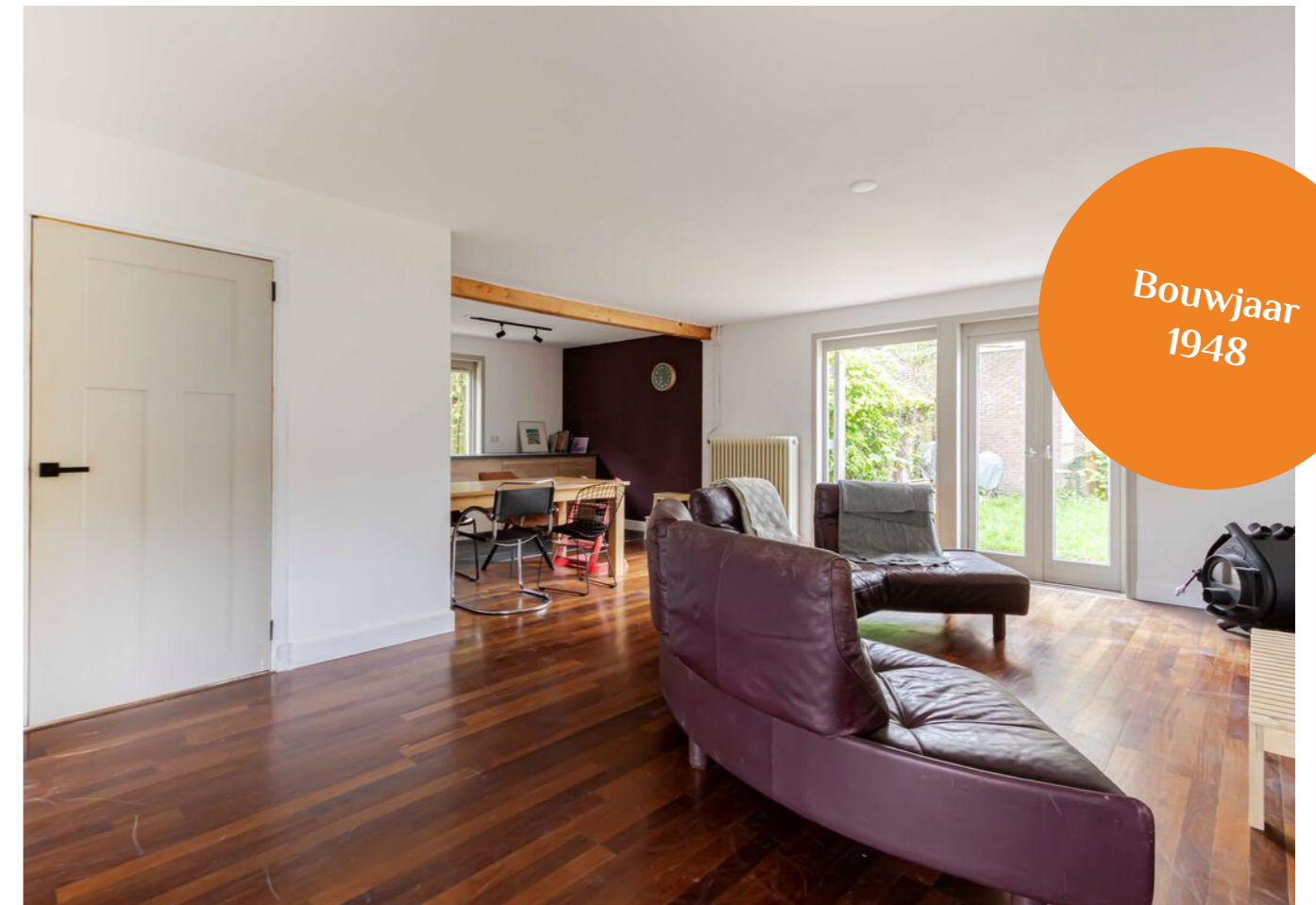




# Plattegrond begane grond



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







## Begane grond

Bij binnenkomst in de woning komen we in de hal. Deze geeft toegang tot de woonkamer en de toiletruimte. Verder vinden we hier de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer is L-vormig en heeft een oppervlakte van ca. 34 m<sup>2</sup>. Deze loopt over in de ruime keuken. Deze luxe keuken is in 2021 gerealiseerd en los van veel opbergruimte en werkruimte, is deze keuken voorzien van de volgende apparatuur: inductie kookplaat met afzuiginstallatie, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. In de woonkamer ligt een parketvloer. Dubbele openslaande deuren geven aan de achterzijde toegang tot de tuin.

Extra bergruimte is er onder de trap, waar tevens de wasmachine is terug te vinden. Terug in de hal zien we de toiletruimte voorzien van zwevend toilet.







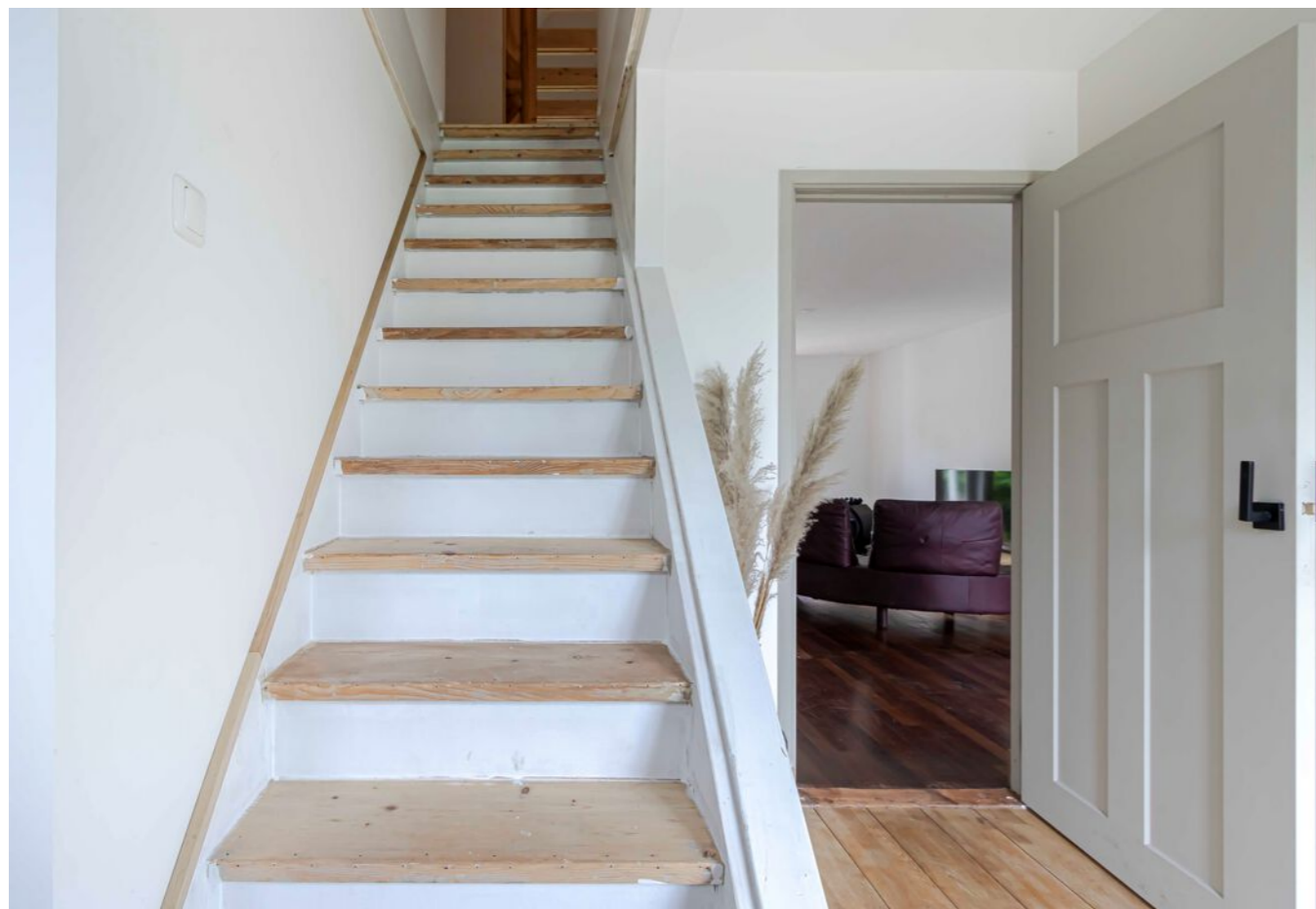
De woonkamer gaat over in de ruime leefkeuken. Woonkamer en keuken samen is meer dan 50 m<sup>2</sup>











# Plattegrond eerste verdieping



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

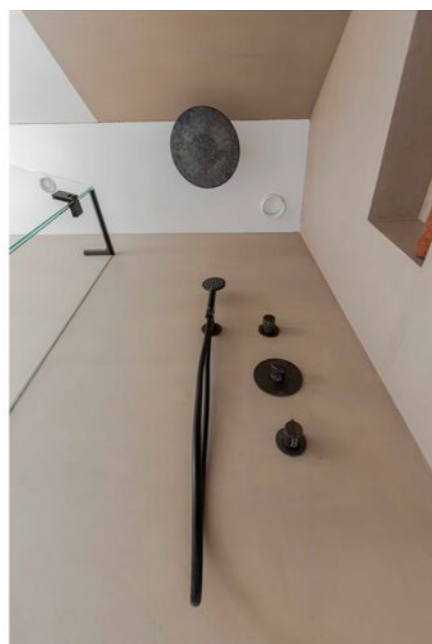


## Eerste verdieping

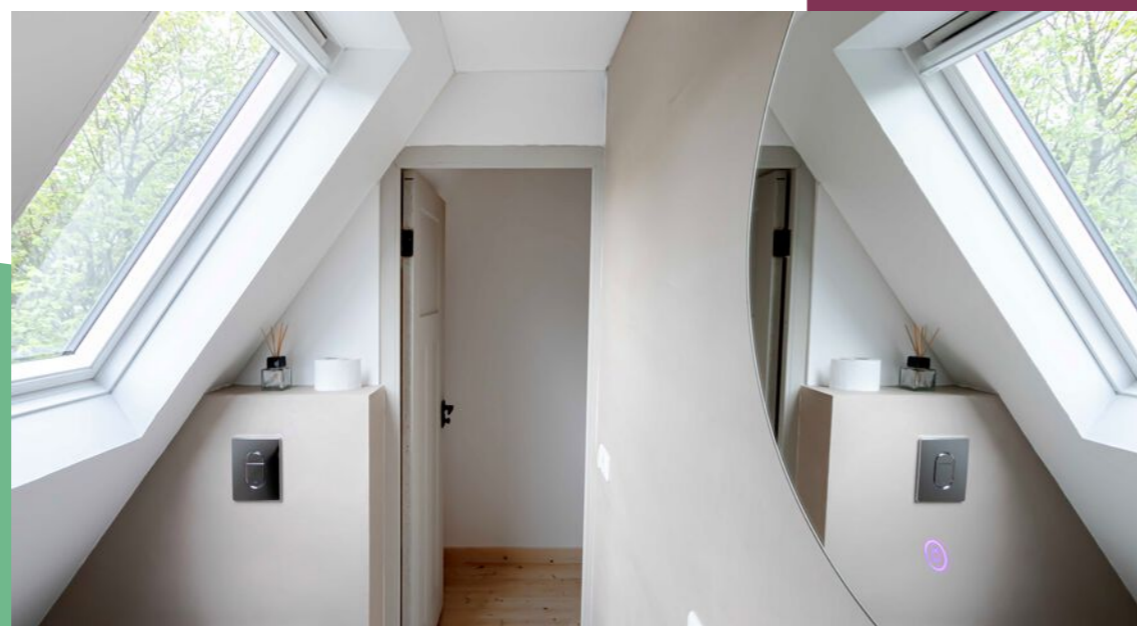
Via de trapopgang komen we op de overloop op de verdieping. Origineel had deze woning 3 slaapkamers. In de huidige staat is van twee slaapkamers aan de achterzijde een grote slaapkamer gemaakt, maar dit kan vrij eenvoudig weer worden terug gebracht tot de originele indeling.

Aan de voorzijde is een slaapkamer van ca. 13 m<sup>2</sup>. Beide slaapkamers hebben extra ruimte onder het schuine dak.

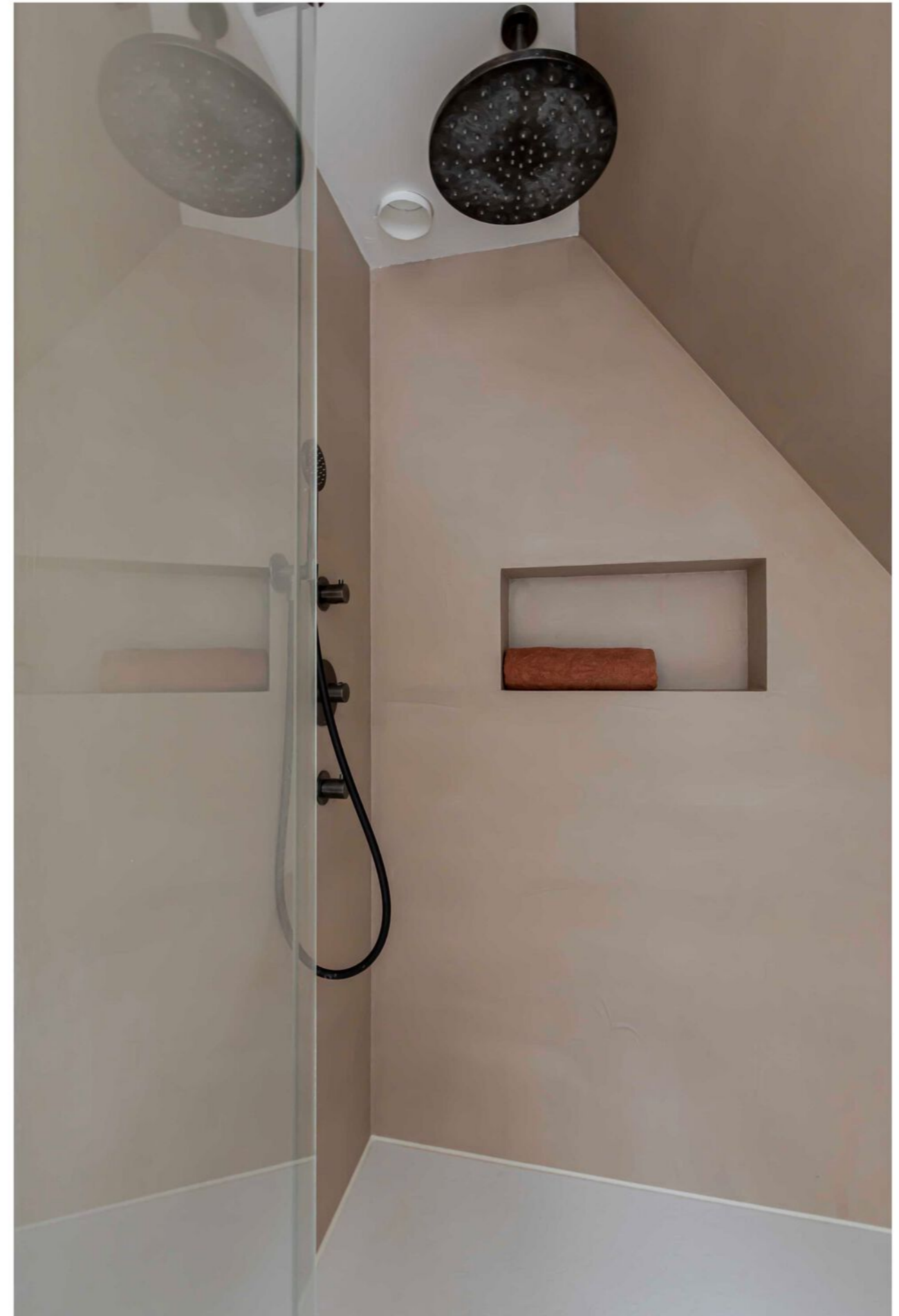
De badkamer is ca. 7 m<sup>2</sup>. Deze is vernieuwd in 2021 en is voorzien van een inloopdouche, wastafel, en zwevend toilet. Een deel van deze ruimte zit onder het schuine dak. Een dakraam zorgt hier voor extra daglicht.



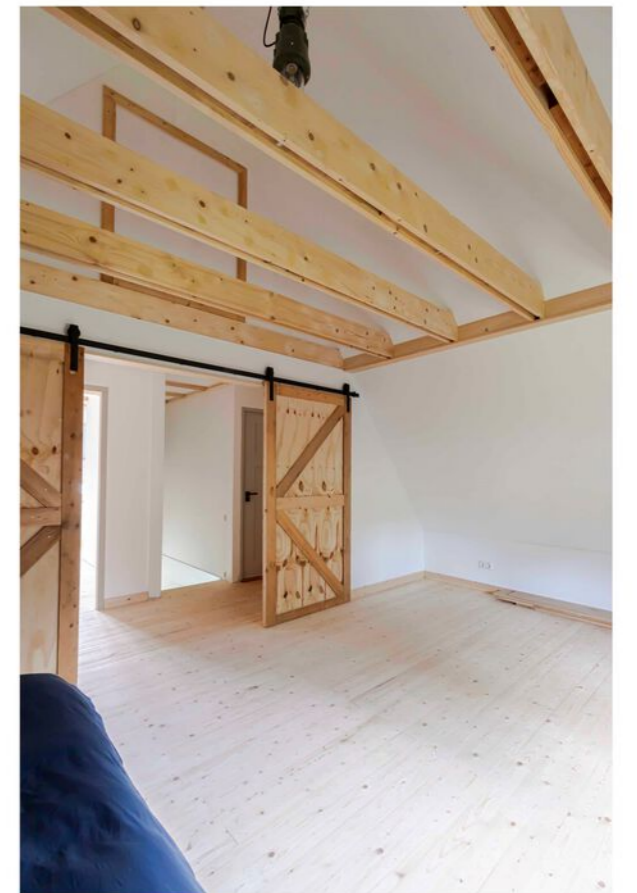
Wat een heerlijke  
badkamer !







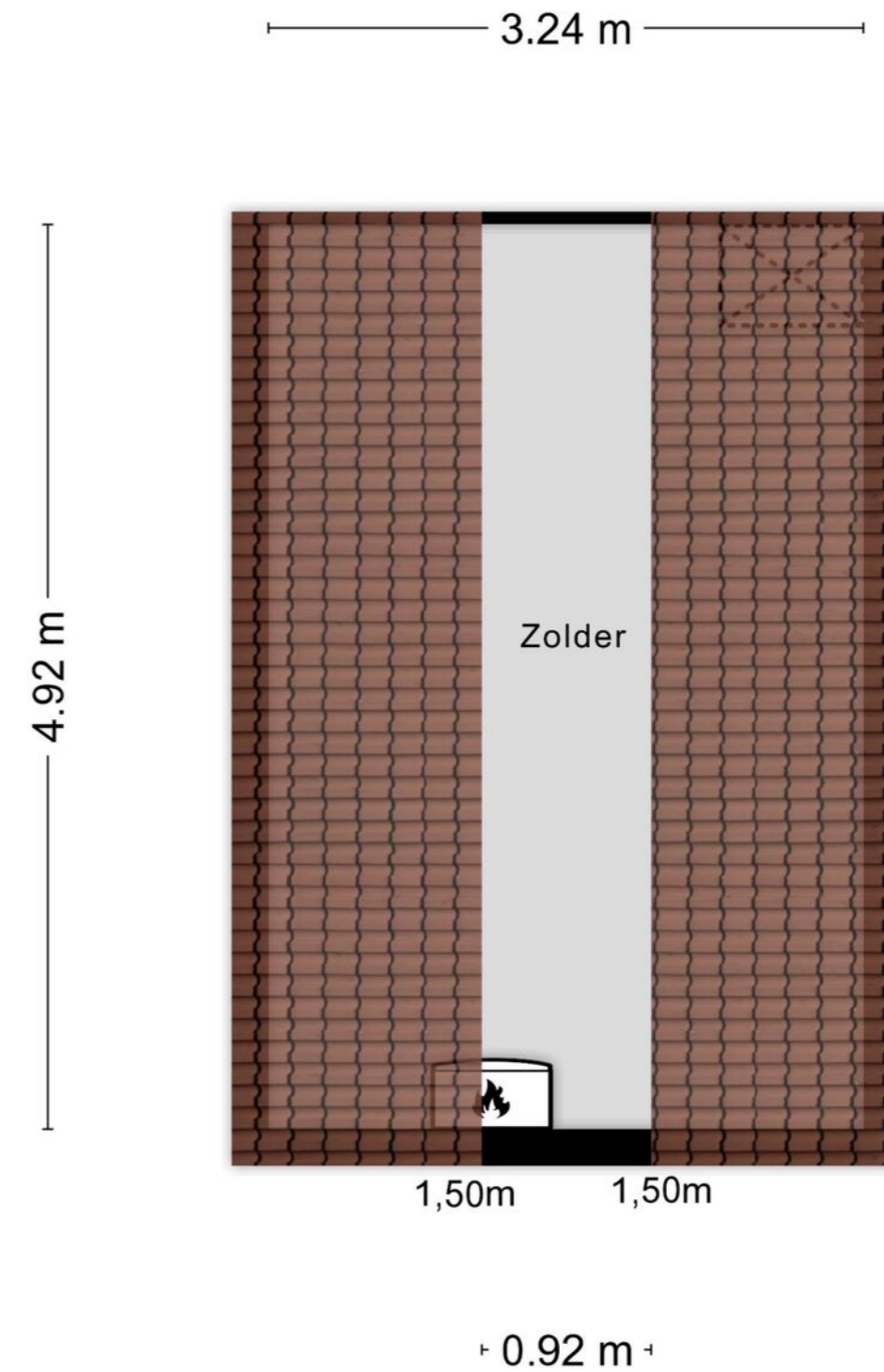






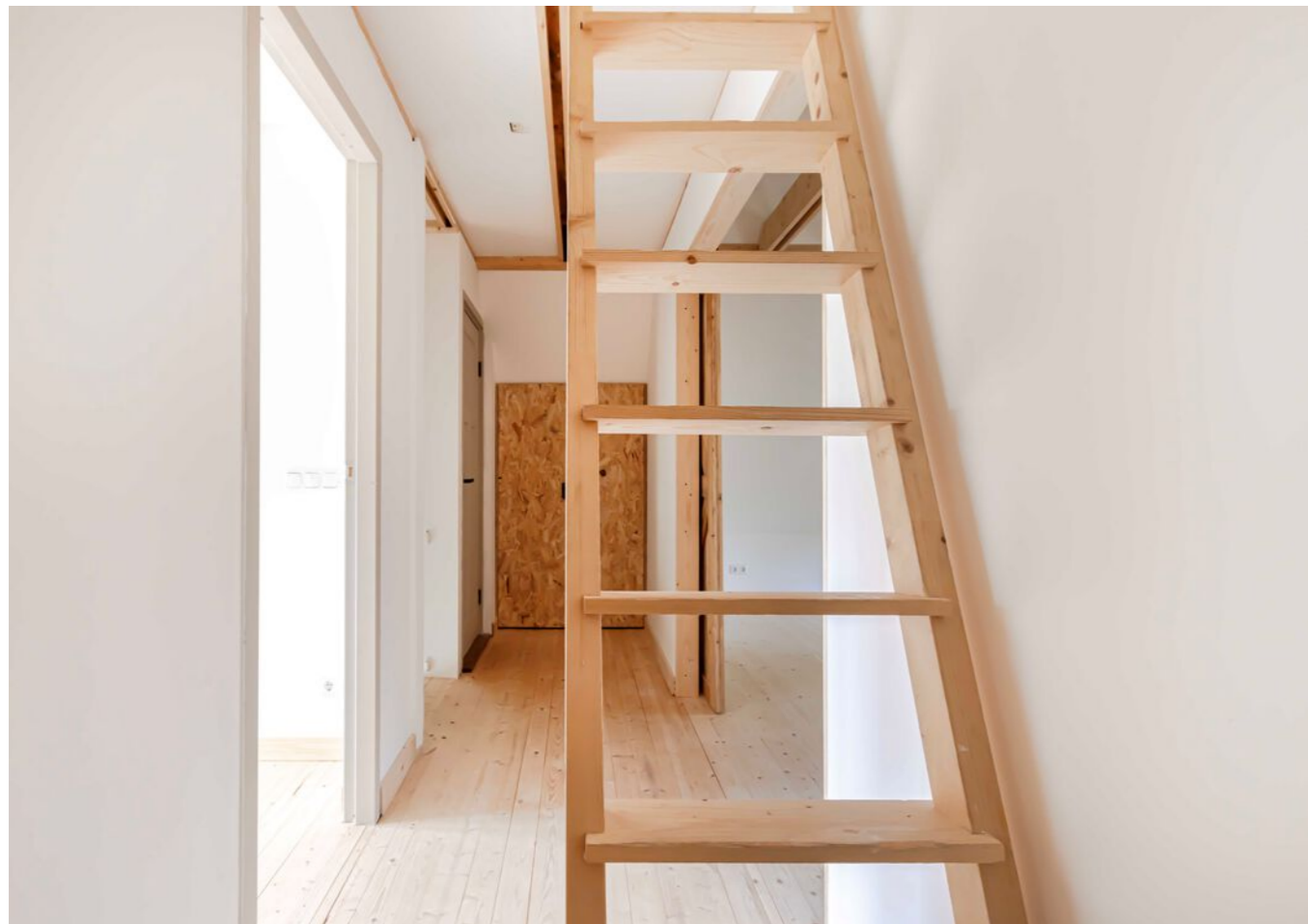


## Plattegrond zolder



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





## Tuin

Mensen met groene vingers komen in deze tuin aan hun trekken. De woning is gelegen op een perceel van 500 m<sup>2</sup>. Geheel rondom de woning is tuin. Een tuin met veel zon en optimale privacy.

Hier zien we tevens een buitenberging. Links naast de woning is een oprit voor meerdere auto's en een dubbele carport, afgesloten met een garagepoort.





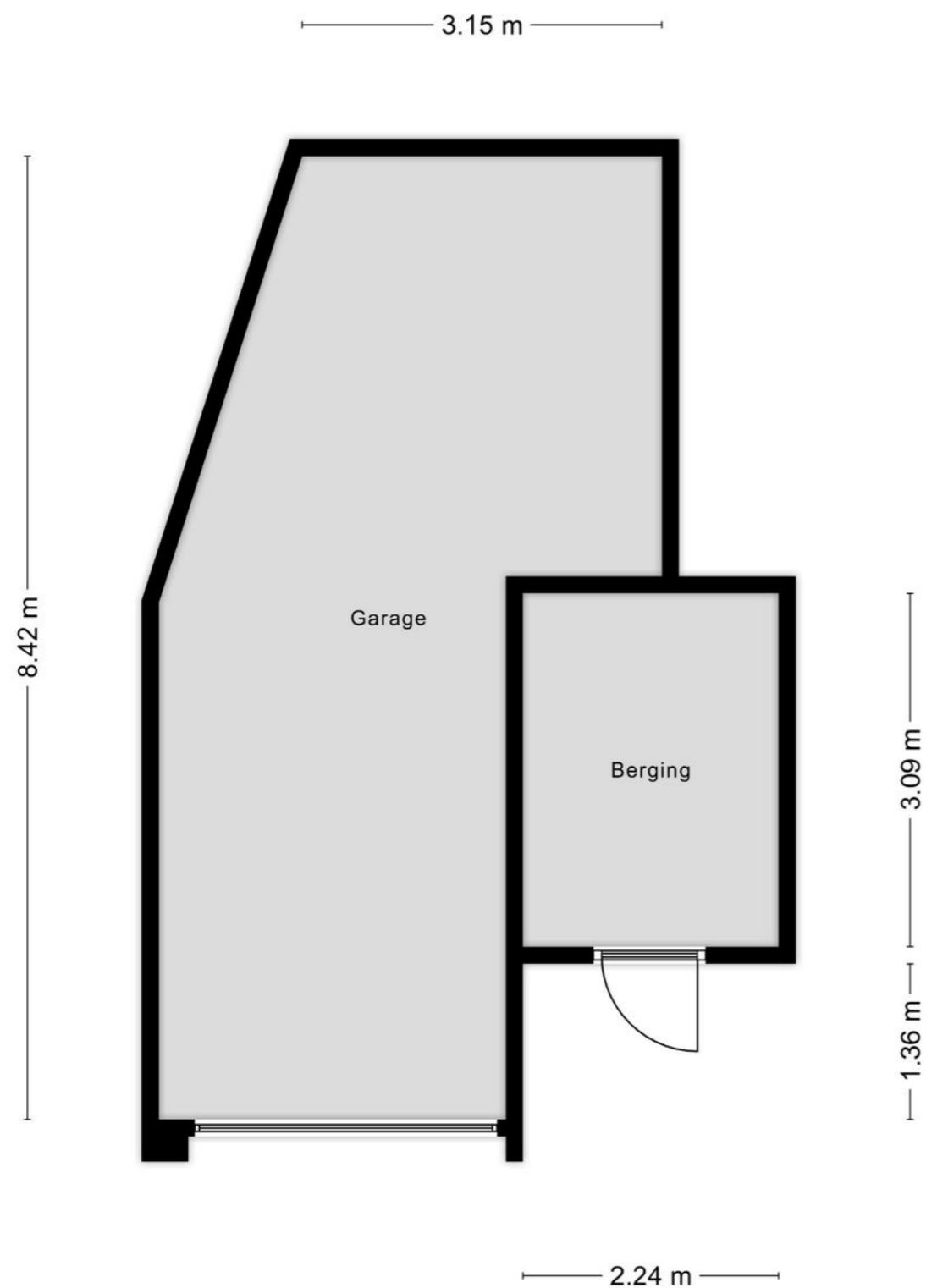








# Plattegrond



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

# Bijzonderheden

- \* de woning is van 2020 tot heden van binnen gemoderniseerd;
- \* keuken, badkamer en toiletruimte is vernieuwd 2021;
- \* de woning heeft een oud energielabel F (juli 2020). Hierna is het dak volledig geïsoleerd en tevens de gevels. De houten kozijnen zijn volledig met enkel glas. Verdere verbetering van het energielabel kan gerealiseerd worden door de kozijnen te vervangen door HR ++ glas en het toevoegen van zonnepanelen op het dak;
- \* De CV-ketel is van 2020 (Nefit, eigendom);
- \* de volledig elektrische installatie, incl meterkast is vervangen in 2020, tevens voorzien van 3-fasen aansluiting.



# 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 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  
Roosevelstraat 4

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

Verkocht

Ook je  
woning  
verkopen?  
Ik help je  
verder!

Verkoper van  
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die  
altijd tijd voor je maakte, ook als het  
weekend was, dus geen 9- 18 u  
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,  
verstand van de prijzen in de regio en  
goede adviezen. Ik raad iedereen deze  
makelaar aan.