

# Kom kijken!

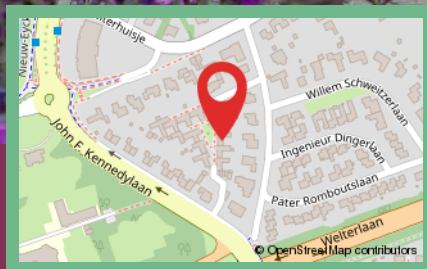
Vraagprijs  
€ 550.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Sintermeertenshökke 3, Heerlen**



**Topper!**

Royale semi-bungalow met  
garage op toplocatie aan een  
rustig hofje in Welten.





“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

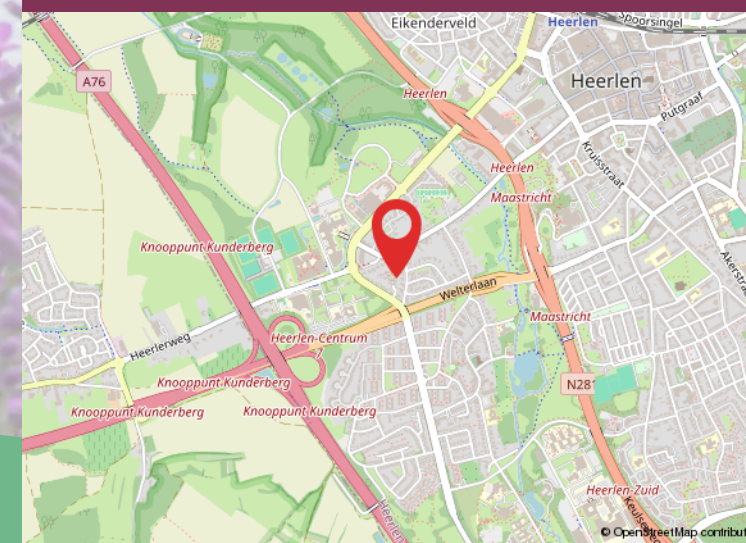


## Welkom!

Een bijzondere woning op een bijzonder plek in Heerlen en bovendien goed onderhouden en voorzien van moderne technieken. Deze semi-bungalow is een topper, gebouwd in 1967 en met een ruim woonoppervlakte van ca. 187 m<sup>2</sup>. De woning heeft 4 slaapkamers en een royale badkamer. Daarnaast heeft deze woning nog een eigen garage, patio-tuin en balkon en is hij gunstig gelegen in het geliefde Welten.

Kenmerkend voor deze woning:

- \* ruime woonkamer met open verbinding met de keuken;
- \* 4 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met royale badkamer en-suite;
- \* gezellige en zonnige patio-tuin;
- \* gelegen aan een autoluw hofje in het geliefde Welten;
- \* garage;
- \* winkels, zorgvoorzieningen en scholen op korte afstand;
- \* uitvalswegen naar de snelweg richting Aken, Eindhoven en Maastricht zijn vlakbij.







Energie­label

**B**

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energie­label.

## Kenmerken

**Soort woning**  
semi-bungalow

**Bouwjaar**  
1967

**Aantal kamers**  
4 slaapkamers

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

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

**Perceeloppervlakte**  
276m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
20 m2, overkapping

**Type tuin**  
patiotuin op het zuidoosten

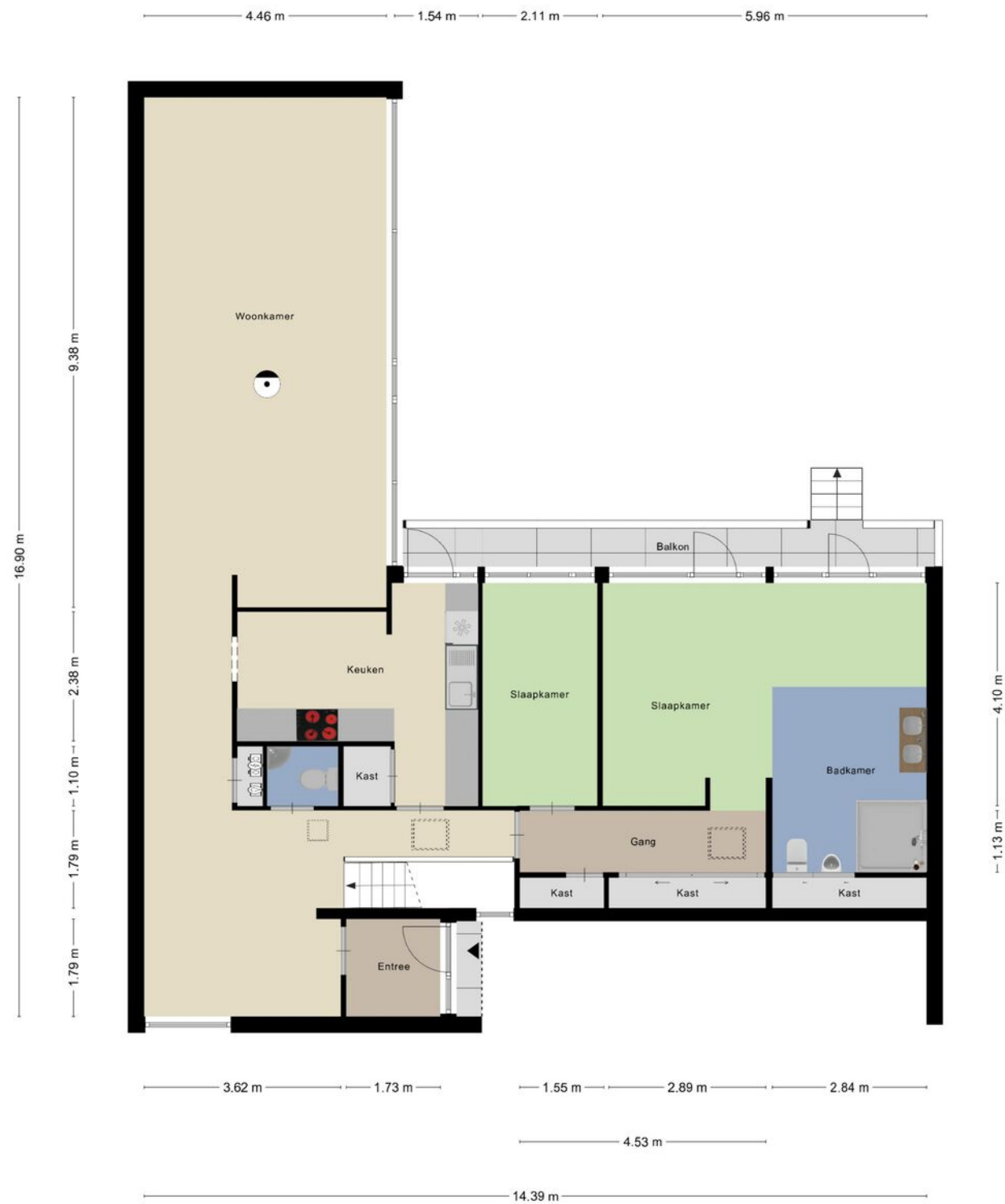
**Ligging**  
rustig gelegen aan een hofje met soortgelijke  
woningen in Welten. Dichtbij alle voorzieningen  
en vlakbij de utivalswegen naar de snelweg

Royale semi-bungalow  
met garage op  
toplocatie in Welten

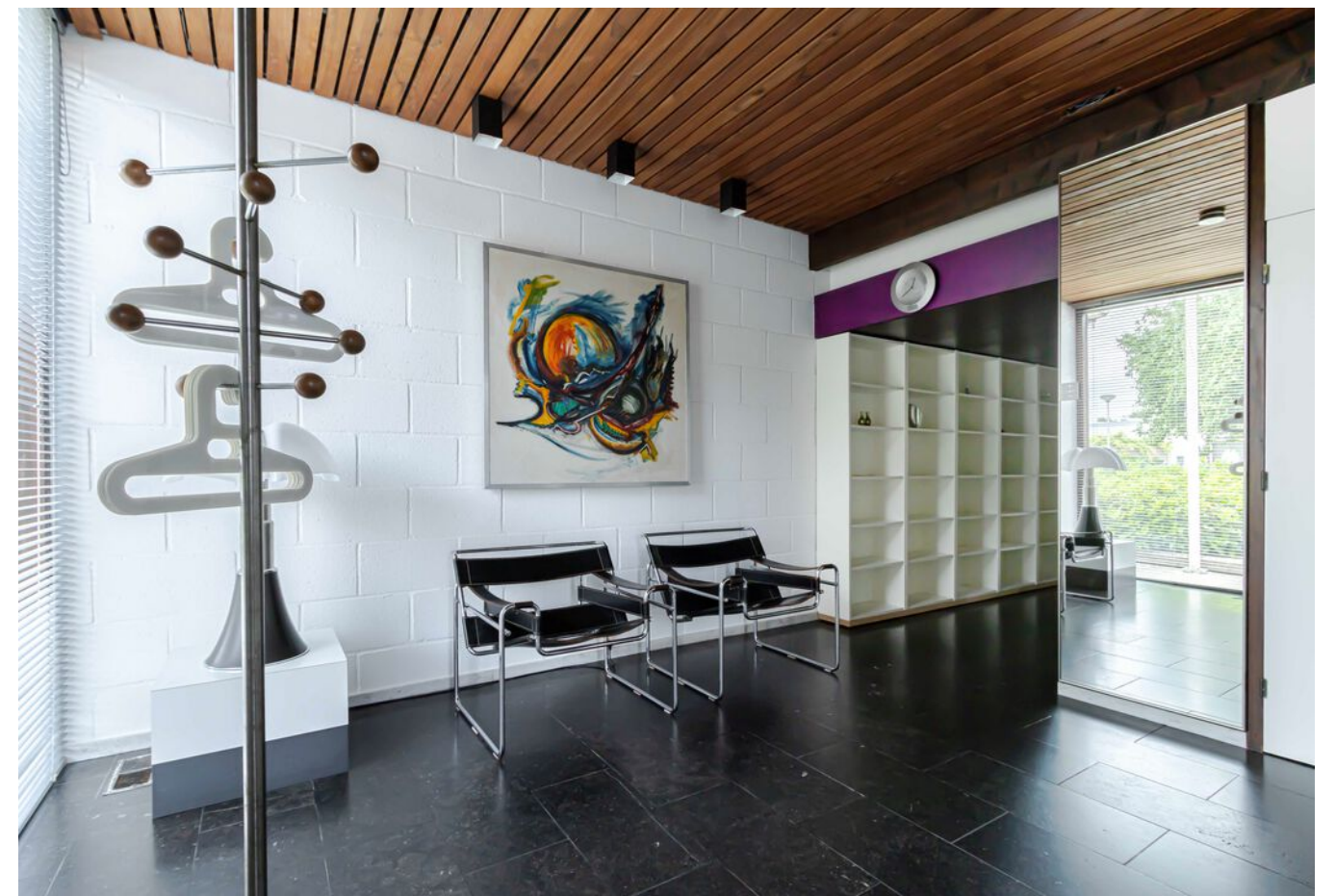
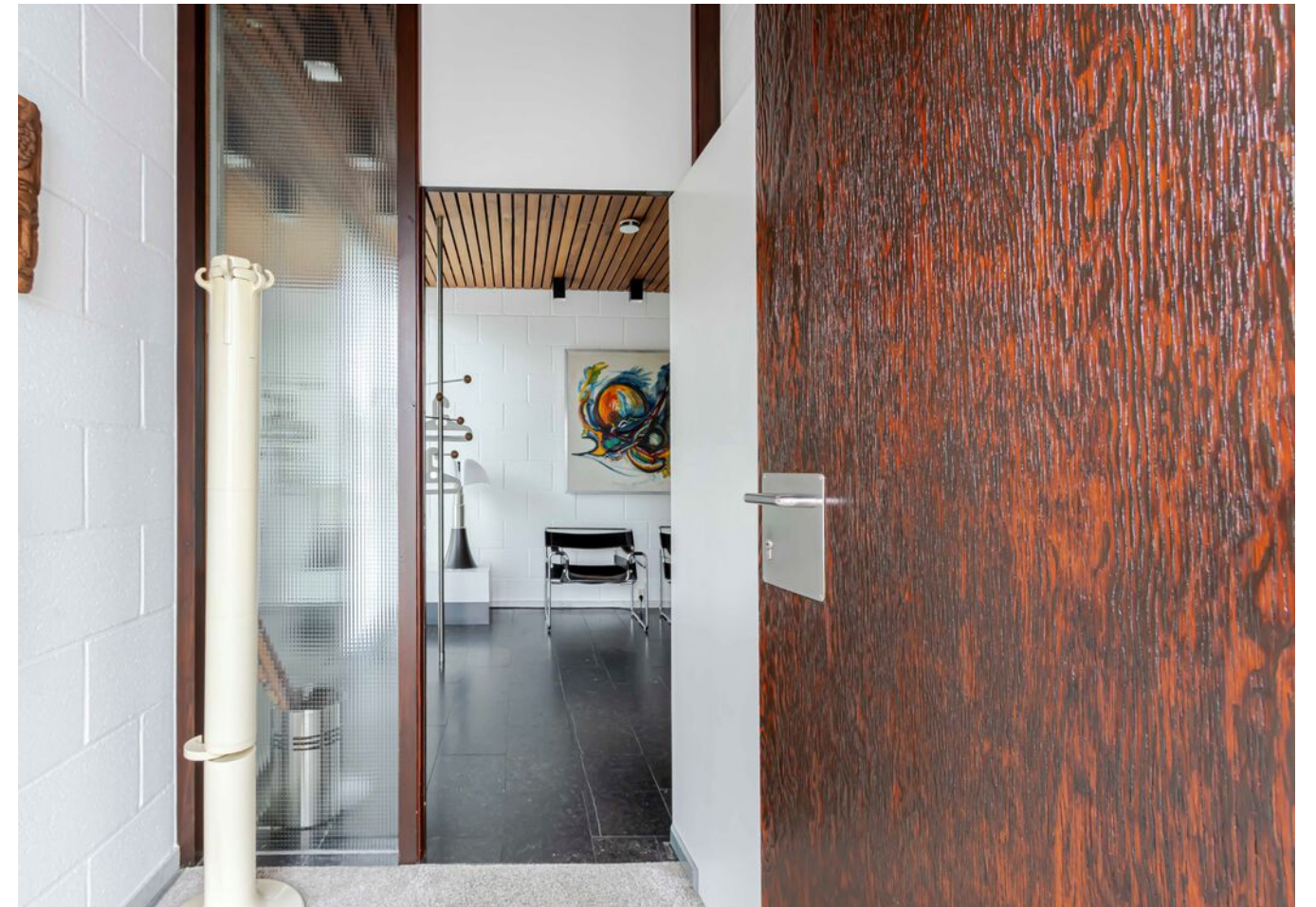




# Plattegrond begane grond



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







Kom binnen en  
laat jullie  
verrassen!

## De woonkamer

Bij aankomst bij de woning zie we een bescheiden voorgevel. Eenmaal binnen worden we verrast door de grote ruimtes en de goede afwerking van de woning. Te beginnen met een entree/hal van waaruit de woning verdeeld wordt in het woongedeelte en rechts een slaapvleugel met twee verdiepingen.

We lopen eerst richting woongedeelte via een gang met meerdere vaste kasten. In dit deel van de woning zien we een mooie Italiaanse, zwart marmeren vloer. De woonkamer is ruim 40 m<sup>2</sup>. De grote glazen pui, met dubbele schuifpui, zorgt voor direct contact met de patio en én een hele fijn lichtinval. In de woonkamer is een beperkt hoogteverschil van het eetkamer gedeelte naar het zitgedeelte, wat zorgt voor een speelse indeling.







De woonkamer en  
keuken samen hebben  
een oppervlakte van  
ruim 55 m<sup>2</sup>



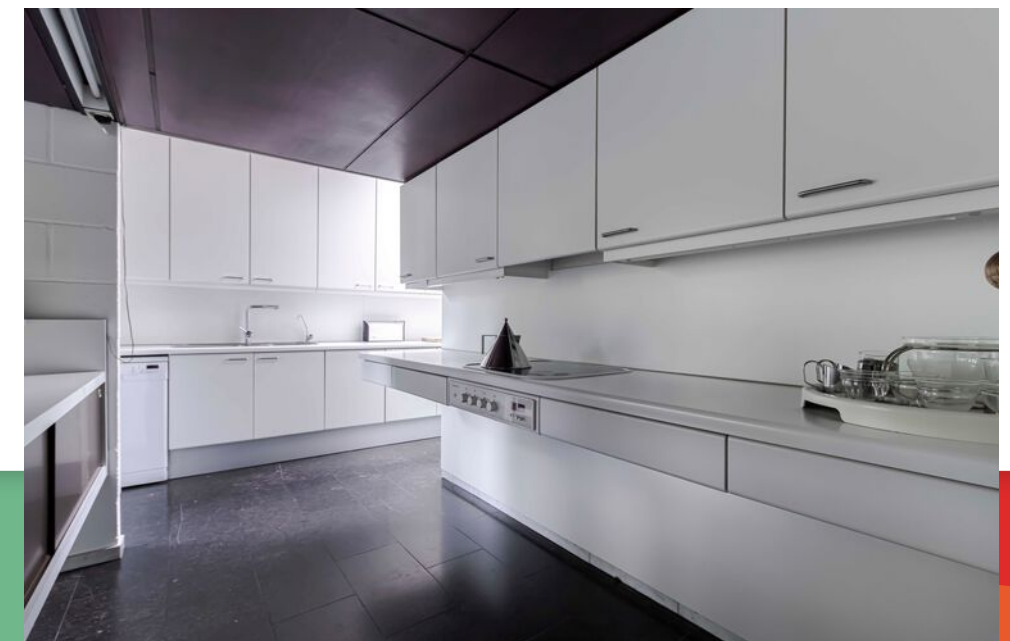




Royale keuken  
met open  
verbinding met de  
woonkamer en  
deur naar de tuin

## De keuken

De keuken (ca. 14 m<sup>2</sup>) staat in open verbinding met de woonkamer. Hierbij gaat het om een klassieke Poggenpohl keuken, die ondanks de leeftijd nog goed uitziet. De keuken heeft een ruime opstelling met veel bergruimte en is voorzien van de volgende apparatuur: elektrisch kooktoestel met afzuiginstallatie, vaatwasser, combi-ovenmagnetron; koelkast en vriezer. De lichtkoepel zorgt voor extra licht in deze ruimte.









## De slaapvleugel

Op de begane grond zijn verder nog een toiletruimte en twee slaapkamers. Ook in dit deel van de woning zijn meerdere vaste kasten(wanden) en meerdere lichtkoepels voor extra lichtinval.

Een van de slaapkamers heeft de badkamer-ensuite. Origineel was de badkamer separaat en bereikbaar vanaf de gang. Deze situatie is eenvoudig weer terug te brengen. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel, toilet en bidet. Vanuit deze slaapkamer is een deur naar het balkon. Dit balkon is over de hele breedte van de tuin en met een paar tredes staan we zo in de tuin.



royale  
slaapkamer met  
badkamer en-  
suite

De slaapvleugel op de begane grond heeft twee slaapkamers en een badkamer-en-suite







## Plattegrond souterrain

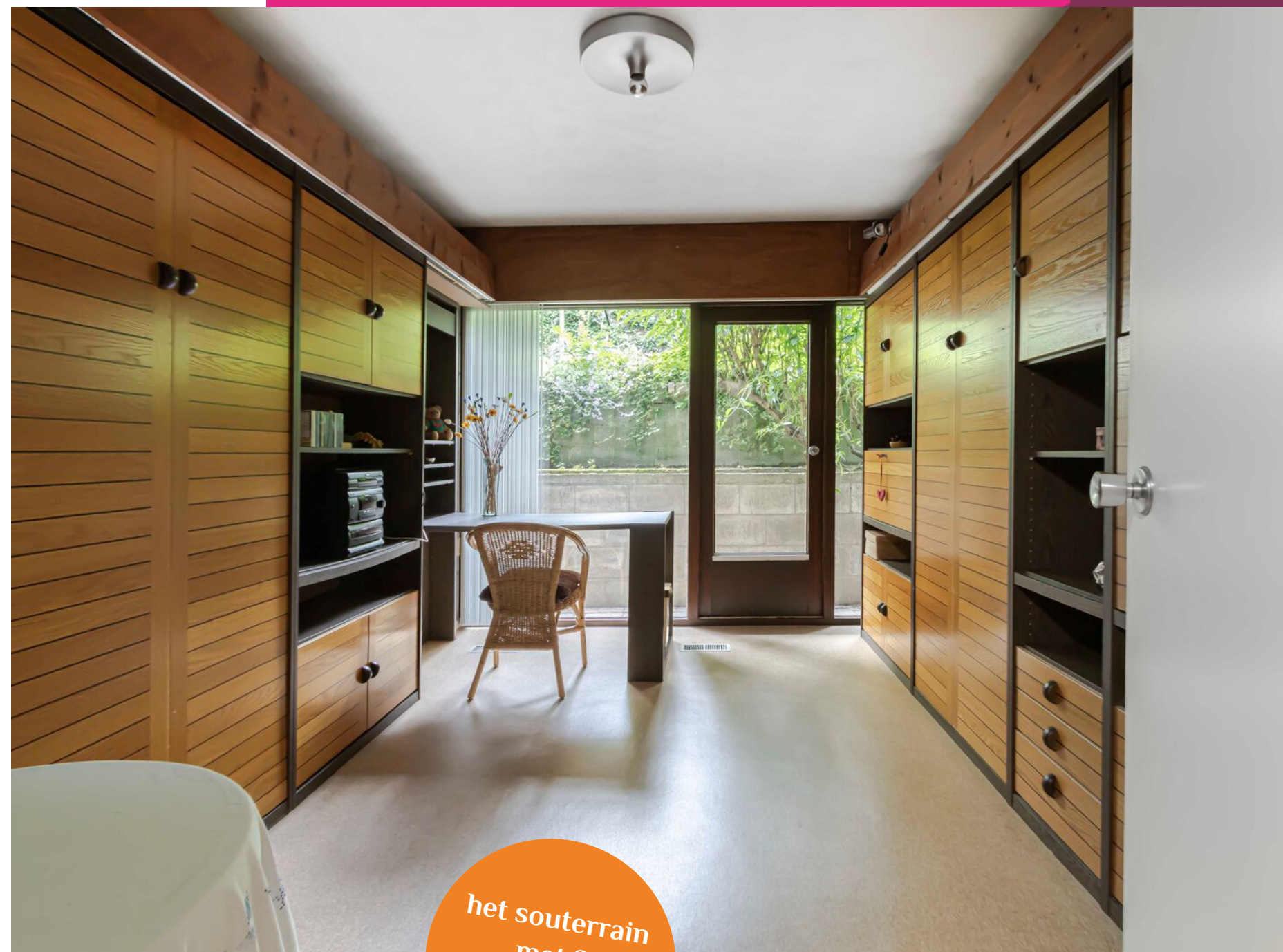
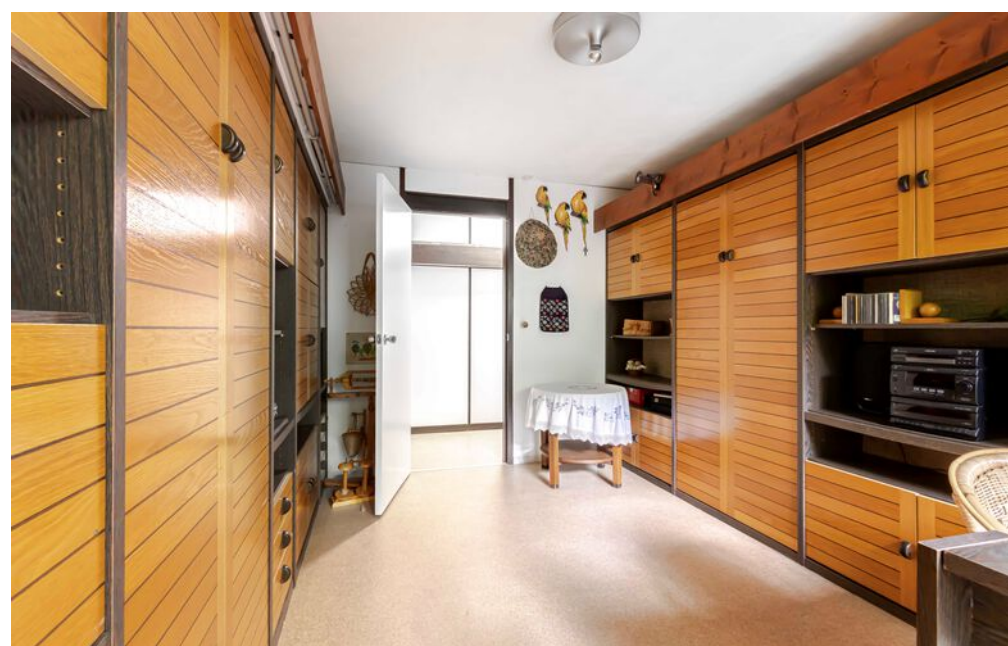


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



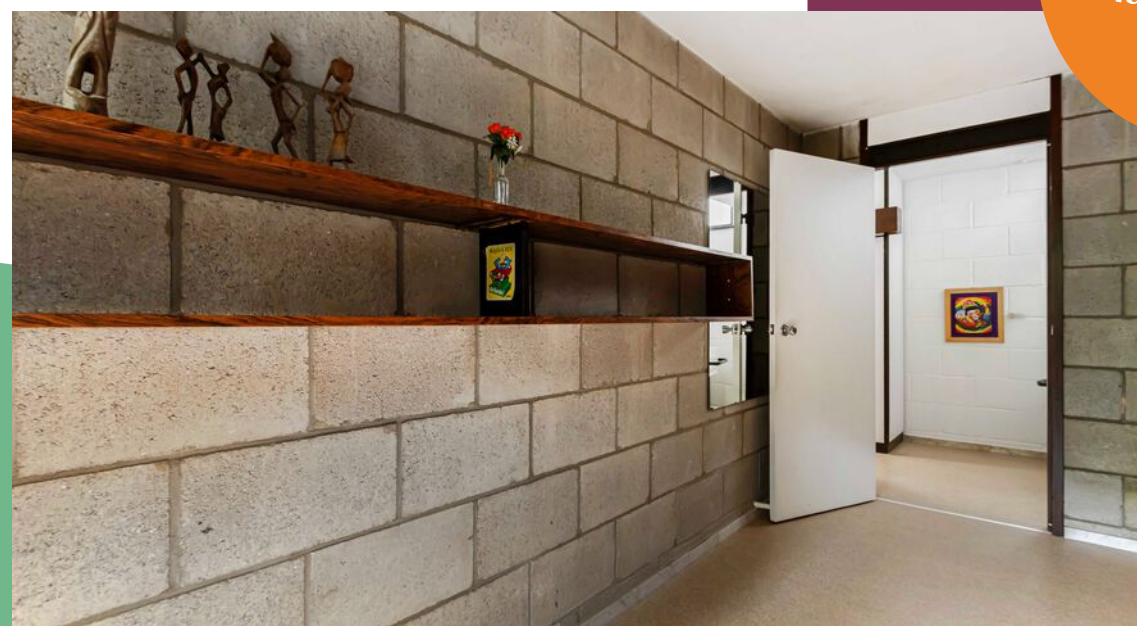
## Eerste verdieping

In het souterrain zijn vervolgens nog twee slaapkamers. Deze zijn respectievelijk ruim 8 en 10 m<sup>2</sup>. Vanaf beide slaapkamers is een deur naar de tuin. Aan het einde van de gang is een grote ruimte; in gebruik als bergruimte, met tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger. Bovendien doet de ruimte dienst als technische ruimte. De hele woning wordt verwarmd met luchtverwarming. Hiervoor is een verwarmingsketel met warmtepomp, welke tevens kan verkoelen. Ten behoeve van het warme water is een elektrische boiler aanwezig.



het souterrain met 2 slaapkamers

Het souterrain heeft twee slaapkamers en een berging/wasruimte/technische ruimte







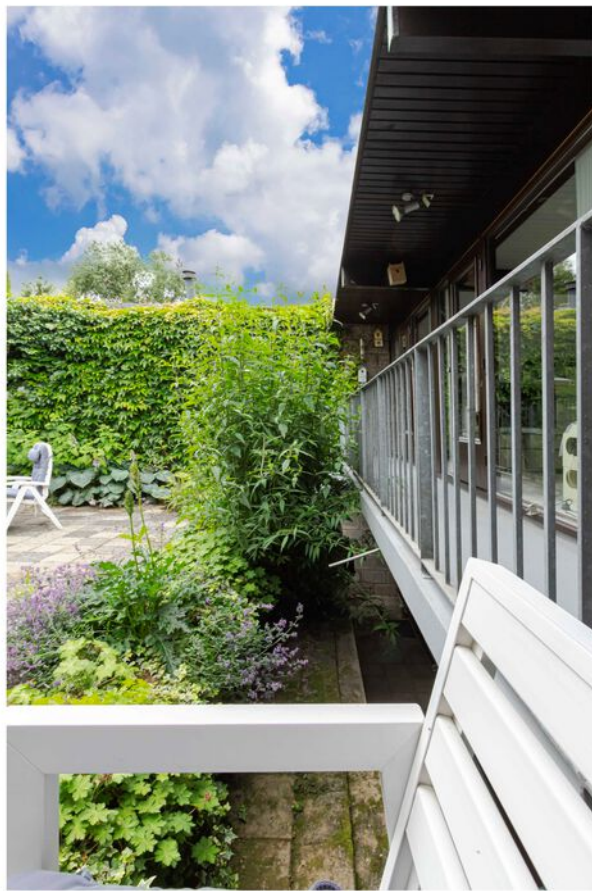
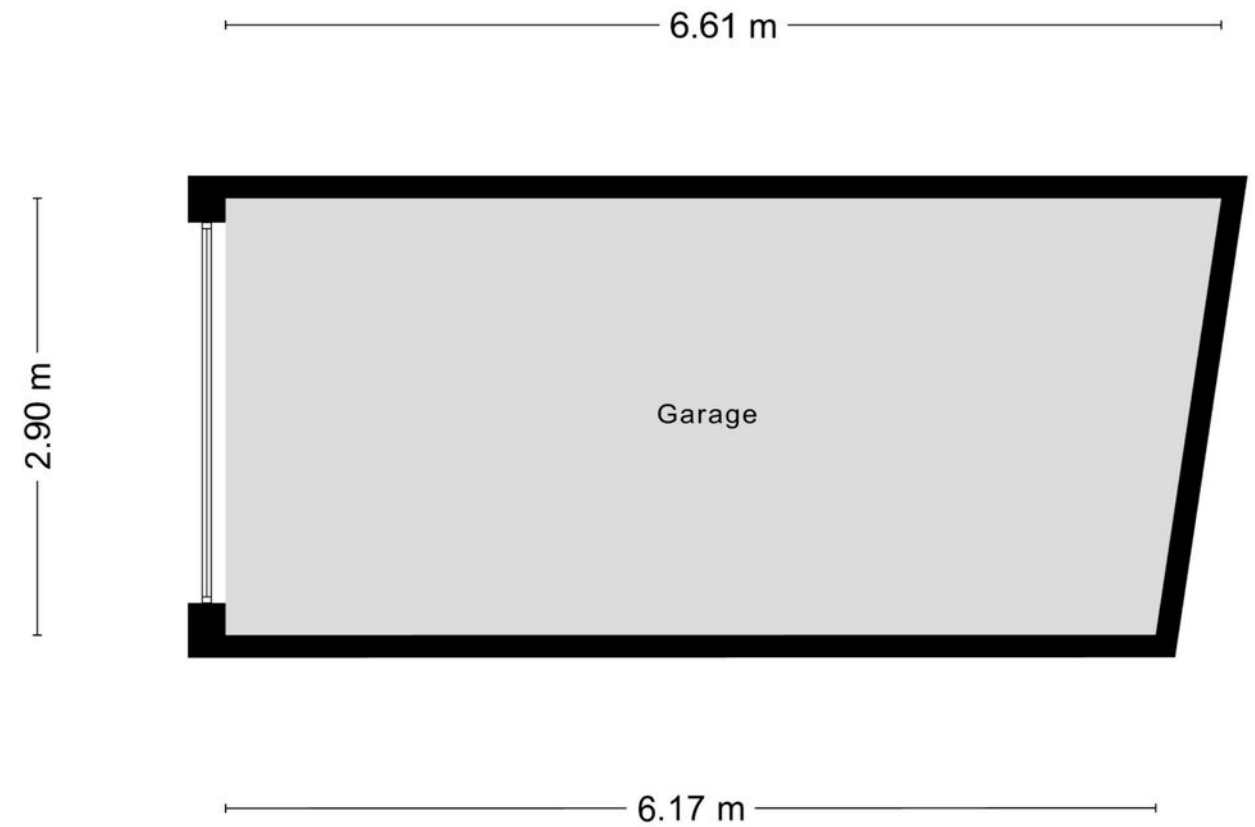








## Plattegrond tweede verdieping



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





## Bijzonderheden

De hele woning is voorzien van een domoticasysteem, waarmee screens, airco, alarminstallatie, camerasysteem, rolluiken, klimaatsysteem, binnen- en buitenverlichting en zelfs de vijverpomp vanaf de iPhone of Ipad kan worden aangestuurd.

- \* alle kozijnen zijn van hardhout en voorzien van dubbel glas, rolluiken en zonnescrims;
- \* de woning heeft energielabel B;
- \* de woning is voorzien van plat dak (EPDM), ca. 30 jaar oud;

Parkeren is met vergunning (ca. € 130,- per jaar). Daarnaast kan de auto ook in, of voor de eigen garage geparkeerd worden.





# Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen  
Sectie H  
Perceel 1103

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

voor een eensklundend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

# Energie label

Energie label woningen	Registratienummer 274986449	Datum registratie 17-05-2024	Geldig tot 16-05-2034	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <span>Verbeteradvies</span>
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel <span>Verbeteradvies</span>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen <span>Verbeteradvies</span>
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <span>Verbeteradvies</span>
5 Ramen	+ + ++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <span>Verbeteradvies</span>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>25,5 %</b>
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
<b>Adres</b> Sintermeertenshöfke 3 6419AZ Heerlen BAG-ID: 0917010000022445	<b>Bouwjaar</b> 1967 <b>Compactheid</b> 2,28 <b>Vloeroppervlakte</b> 182m <sup>2</sup>	<b>Naam</b> R.S.M. Degens <b>Certificaathouder</b> energielabelzuidlimburg.nl <b>Inschrijffnummer</b> K109585 <b>KvK-nummer</b> 14033856 <b>Certificerende instelling</b> Kiwa N.V.	<b>Examenummer</b> 238780
<b>Woningtype</b> Tussenwoning		<b>Soort opname</b> Basisopname	

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



# 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 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



### 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.