

# Kom kijken!

Vraagprijs  
€ 300.000,- K.K.

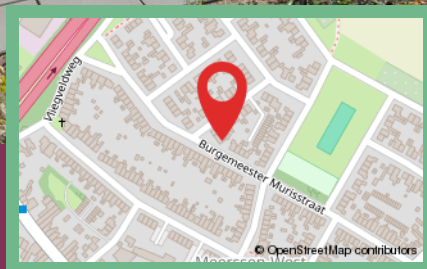


Misschien woon jij binnenkort op:  
**Burgemeester Murisstraat 45,**



## Topper!

Instapklare hoekwoning met 3 slaapkamers en ruime oprit met garage op een fijne locatie in Meerssen





“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

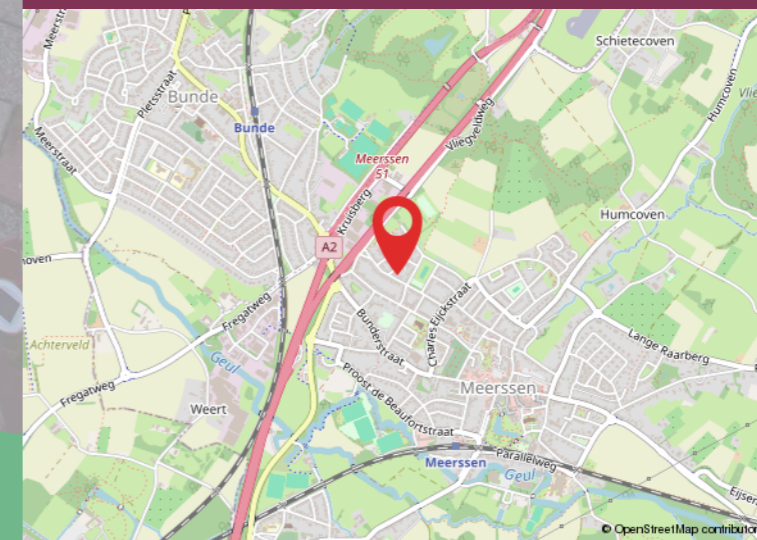


# Welkom!

Aan de rand van Meerssen, in een woonwijk ligt deze nette, instapklare hoekwoning. Deze woning uit 1969, maar in 2013 volledig gemoderniseerd, kenmerkt zich met:

- \* een woonkamer met fijne lichtinval;
- \* luxe keuken met apparatuur;
- \* 3 slaapkamers;
- \* luxe badkamer ;
- \* bergzolder met vlizotrap;
- \* royale oprit met garage.

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Meerssen met voorzieningen zoals winkels, supermarkt, een basisschool en school voor voortgezet onderwijs, horecagelegenheden, en wandel- en recreatiefaciliteiten. Bovendien zijn de uitvalswegen naar de A2 en A79 richting Maastricht/Luik , Eindhoven en Heerlen/Aken op korte afstand. Meerssen heeft een treinstation en diverse busverbindingen.







Energie­label

D

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energie­label.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1969

**Aantal kamers**  
3 slaapkamers

**Woonoppervlakte**  
90m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
398m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
205m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
22 m<sup>2</sup> (bergzolder)

**Oppervlakte extern:**  
22 m<sup>2</sup> (garage)

**Type tuin**  
voor- en schtertuin

**Ligging**  
aan de rand van het centrum van Meerssen

Instapklare  
hoekwoning met oprit  
en garage in Meerssen

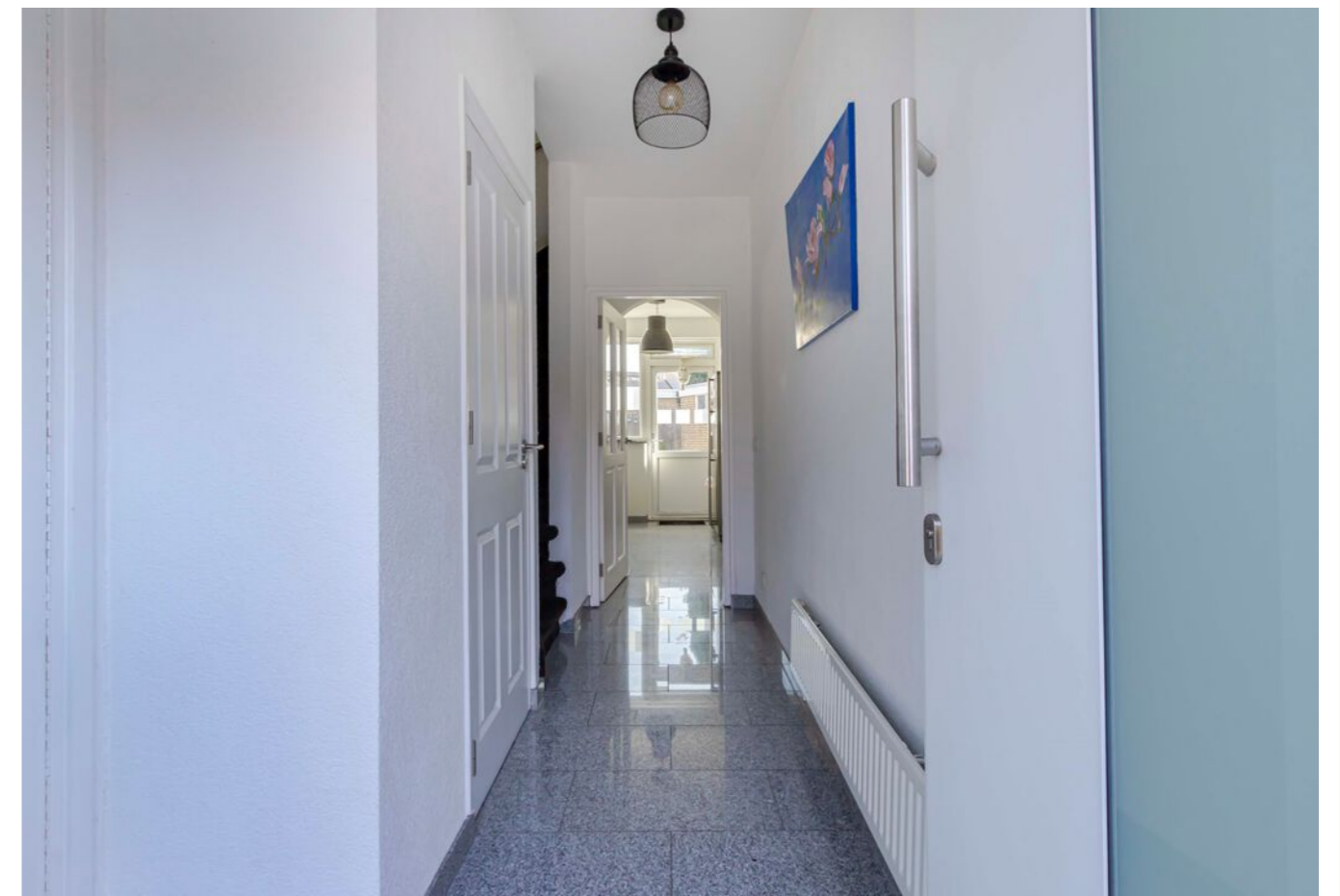




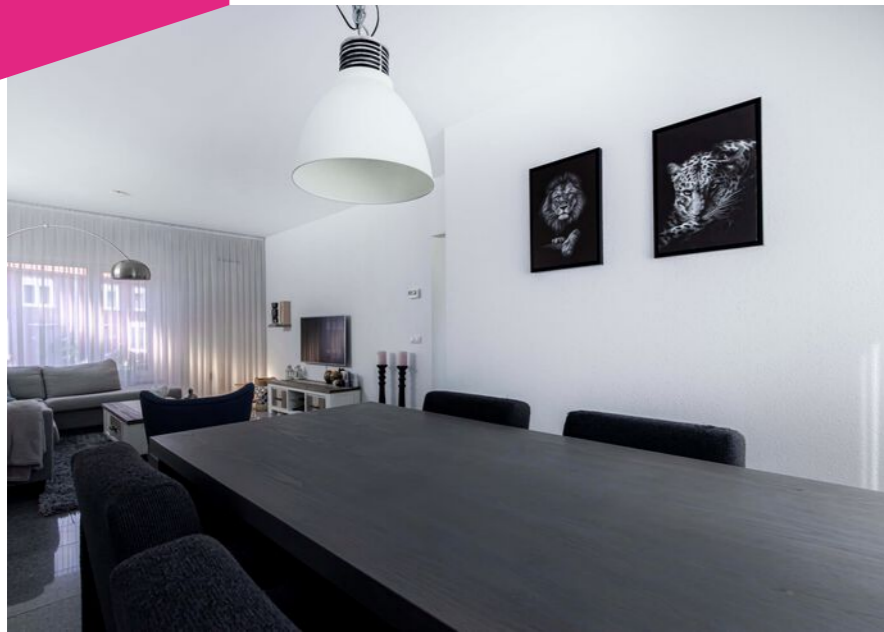
# Plattegrond begane grond



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







Heerlijke lichte woonkamer met granieten vloerafwerking

## Begane grond

Via de voortuin komen de woning binnen in de hal. Deze is voorzien van een luxe granietvloer, welke doorloopt over de hele begane grondvloer.

In de hal is de toiletruimte terug te vinden. Deze is geheel betegeld en voorzien van zwevend toilet en fonteintje. De meterkast is voorzien van modern schakelmateriaal.

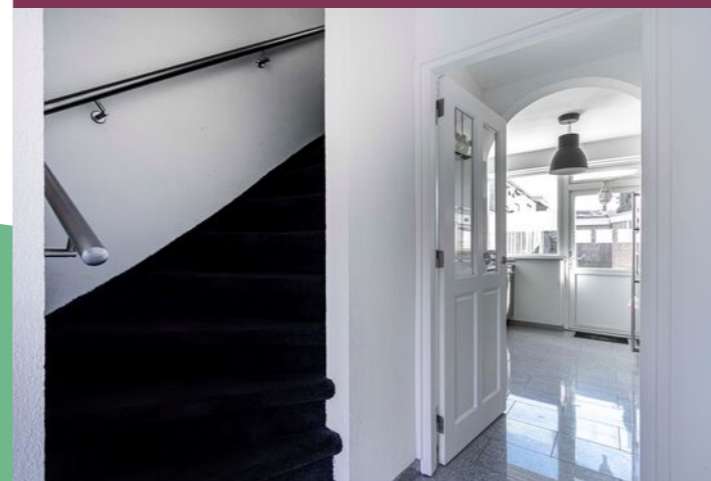
De doorzon woonkamer heeft een fijne lichtinval en is voorzien van airco. Vanuit de woonkamer lopen door naar de gesloten keuken. Deze is modern afgewerkt en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, oven, magnetron, vaatwasser. Vanuit de keuken is een deur naar de achtertuin.







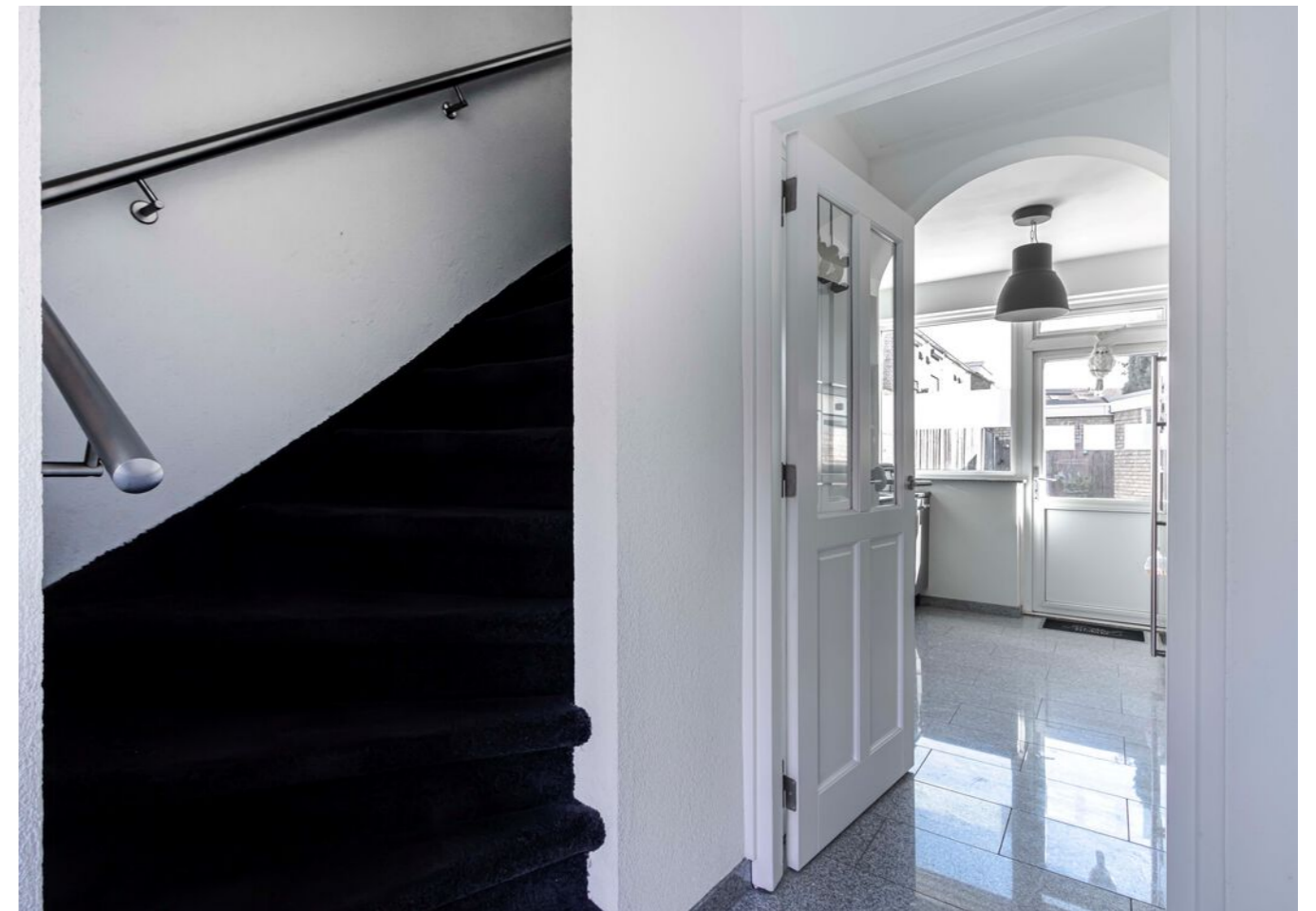
Tekst







Luxe keuken met apparatuur





# Plattegrond eerste verdieping



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





## Eerste verdieping

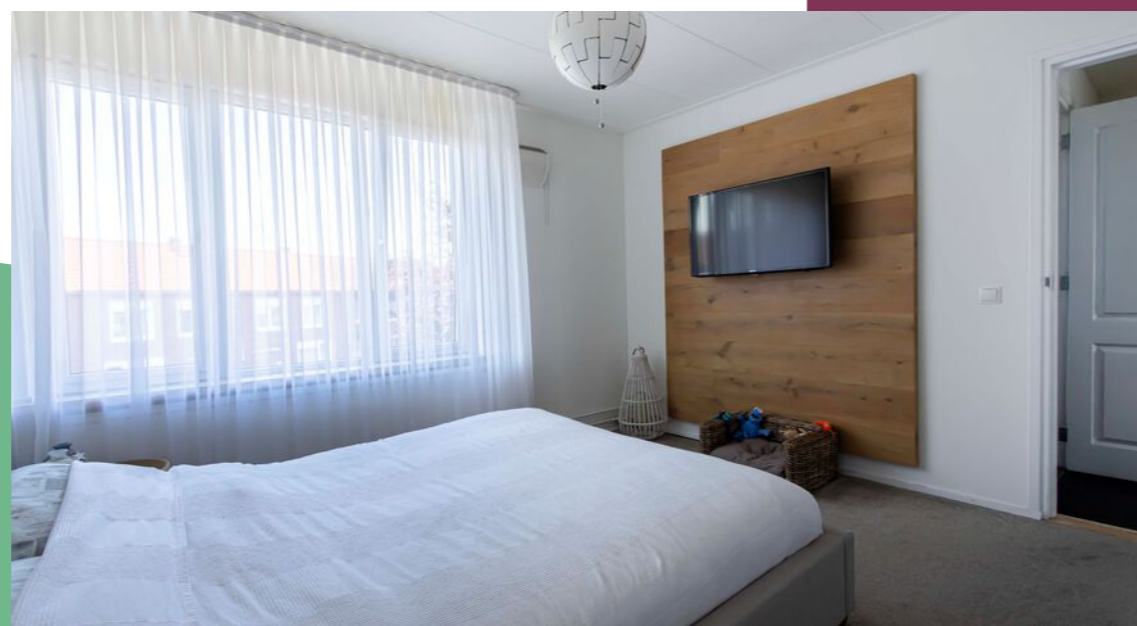
Komen we op de eerste verdieping dan zijn hier vanaf de overloop drie slaapkamers bereikbaar.

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is met 3,60 m x 3,44 m een ruime slaapkamer. De tweede slaapkamer ligt aan de tuinzijde. Deze is ca. 12 m<sup>2</sup> en hiermee ook een goed formaat slaapkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van vaste inbouwkasten. De derde slaapkamer (2,79 m x 2,72 m) ligt eveneens aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als inloopkast.

De badkamer is betegeld, voorzien van ligbad, wastafelmeubel en de witgoedaansluitingen.



drie slaapkamers op de eerste verdieping en een luxe badkamer

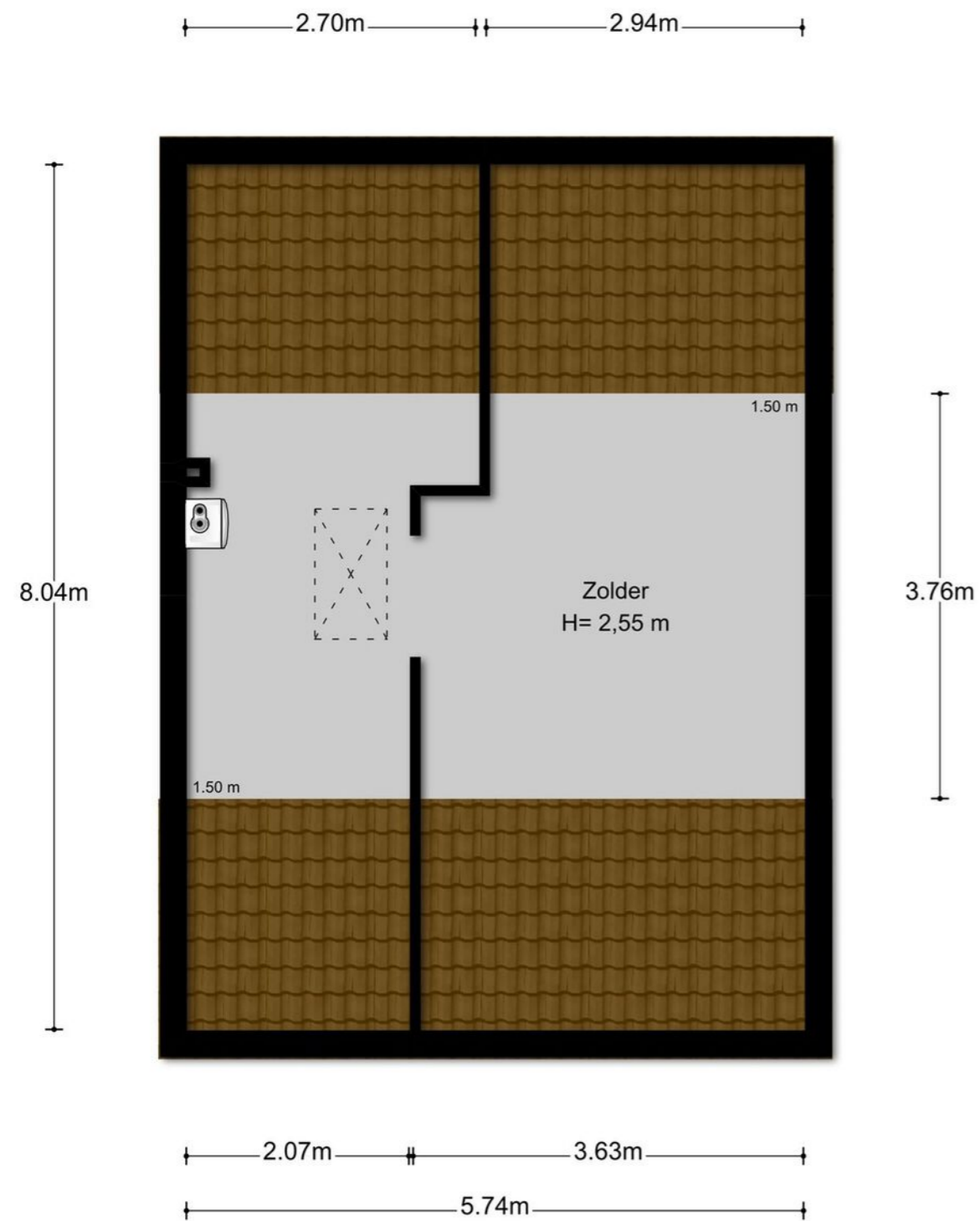








# Plattegrond zolderverdieping



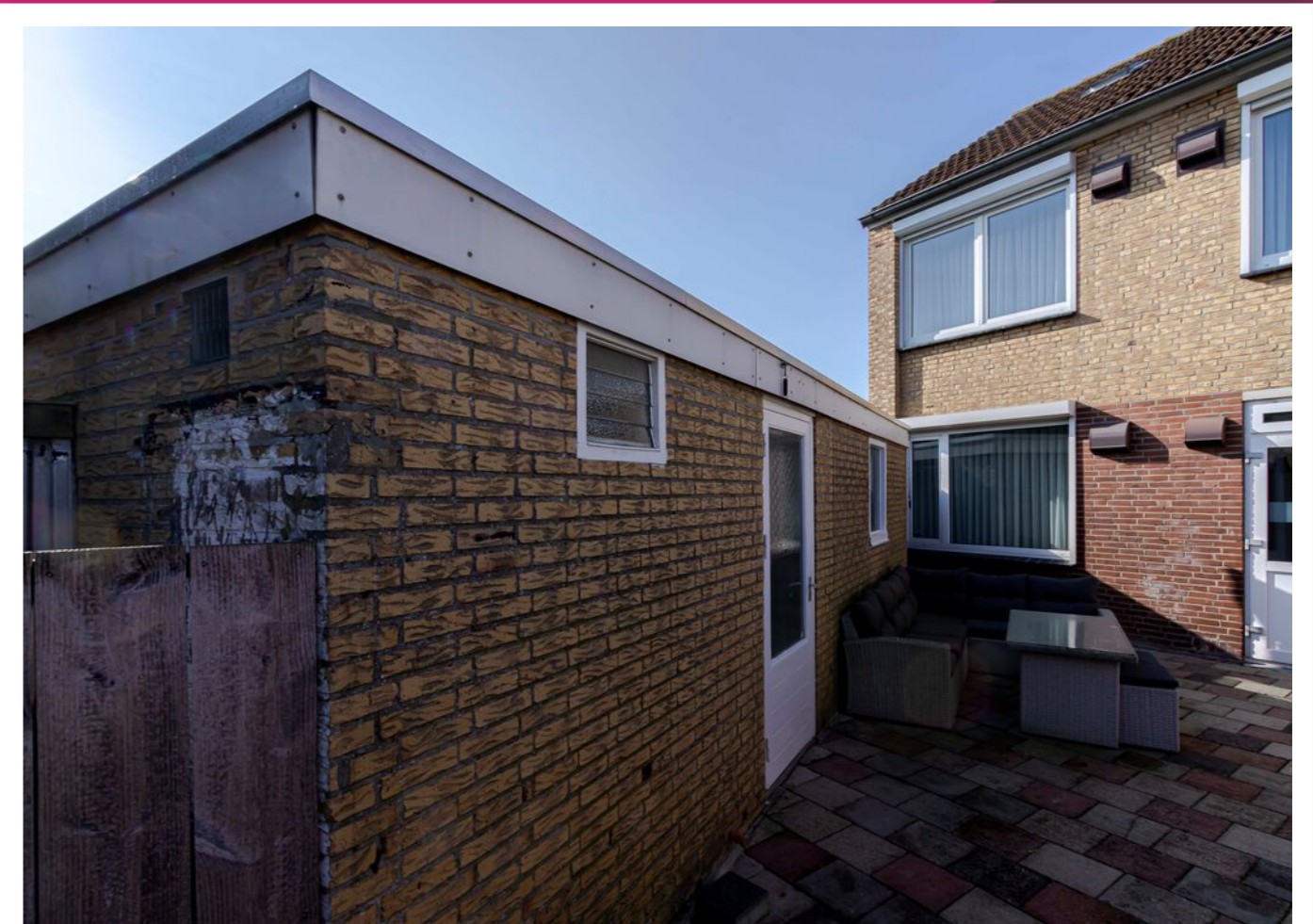
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tuin

Doordat de woning op een hoek is gelegen heeft hij een voortuin met een diepe oprit, geschikt voor meerdere voertuigen.  
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk, heeft veel privacy en een achterom. Deze vrijstaande garage is 7,12 x 3,03 m en heeft een diepe oprit geschikt voor meerdere voertuigen.





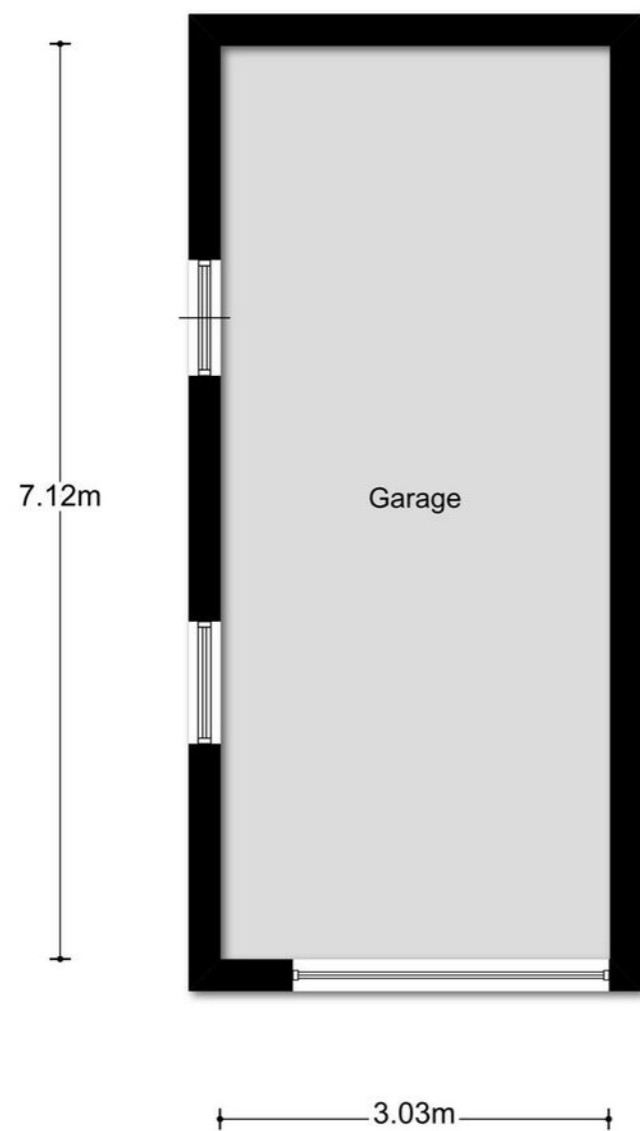








# Plattegrond



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

# Bijzonderheden

- \* de woning heeft energielabel D, geldig tot 23-02-2027, dit is voor de plaatsing van de zonnepanelen;
- \* die woning is voorzien van 6 zonnepanelen, eigendom (okt. 2022);
- \* de hele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel (HR) beglazing;
- \* in de woonkamer en in een van de slaapkamers is een airco geplaatst;
- \* de woning is grotendeels voorzien van rolluiken.
- \* het dak is geïsoleerd.



# Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 35 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Meerssen  
 Sectie E  
 Perceel 1387

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  
 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.

# Energie label

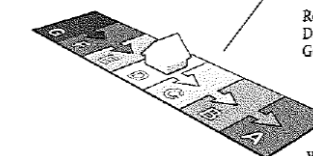


## Energie label woning

**Burgemeester Murisstraat 45  
 6231GJ Meerssen**  
 BAG-ID: 093801000000455

**Energie label D**  
 Veel besparingsmogelijkheden

Registratienummer 559743968  
 Datum van registratie 23-02-2017  
 Geldig tot 23-02-2027



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

Woningtype	Hoekwoning
Bouwperiode	1965 t/m 1974
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruijnte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Joris Willems  
 Examennummer 45309  
 KvK nummer 59689951

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
 Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergie label.nl](http://www.zoekuwenergie label.nl).

**Disclaimer**  
 De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



# 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.