

Vraagprijs
€ 395.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Sint Pietershof 79, Heerlen



Topper!

Royale, energiezuinige
stadswoning met stadstuin en
parkeerplaats in
garage. 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

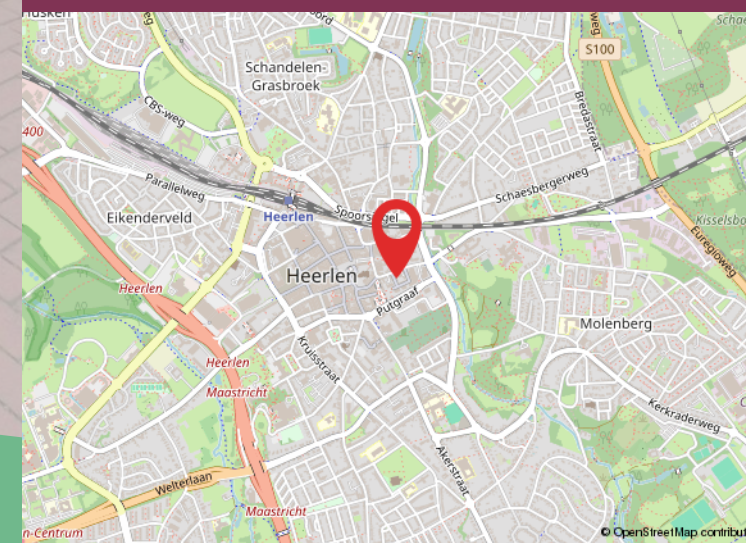
Welkom!

In het hart van het centrum van Heerlen maar toch rustig gelegen in het complex 'Klein Vaticaan' staat deze royale en moderne stadswoning. Centraal gelegen, doch in een heerlijk rustige en verkeersvrije zone.

Deze woning heeft het volgende te bieden:

- * jonge, moderne woning met ruime woonkamer;
- * luxe, open keuken volledig voorzien van apparatuur;
- * 4 slaapkamers;
- * privé parkeerplaats in de parkeergarage;
- * gezellige stadstuin met buitenberging;
- * energielabel A+.

Deze woning aan de Sint Pietershof 79 ligt in centrum Heerlen met alle voorzieningen: winkels, schouwburg, horeca op loopafstand. Dat geldt tevens voor de uitvalswegen naar de snelweg richting Maastricht, Eindhoven en Aken, als ook voor het centraal station van Heerlen. Heerlijk wandelen is het in het nabij gelegen Aambos. Deze royale stadswoning is zeer rustig gelegen op een binnenhof met een prachtig aangelegde tuin en wordt in de avonden gesloten waardoor het een zeer rustige woonlocatie is midden in de stad.





Energielabel

A+

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
2007

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
155.30m²

Inhoud
555 m³

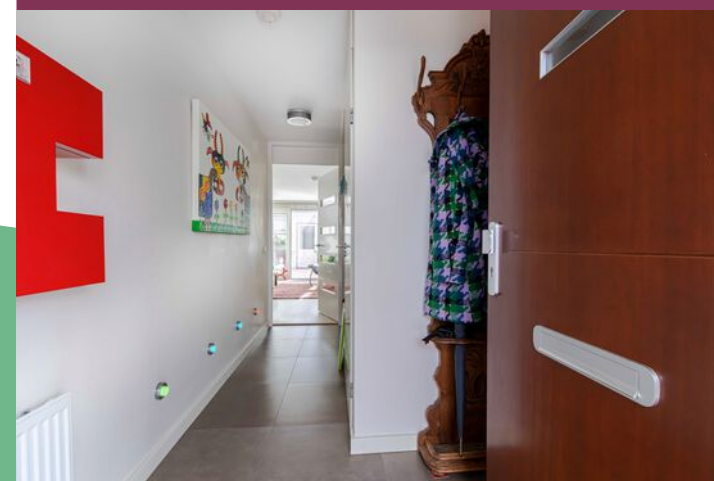
Perceeloppervlakte
100 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
11,2 m² (dakterras en overdekte entree)

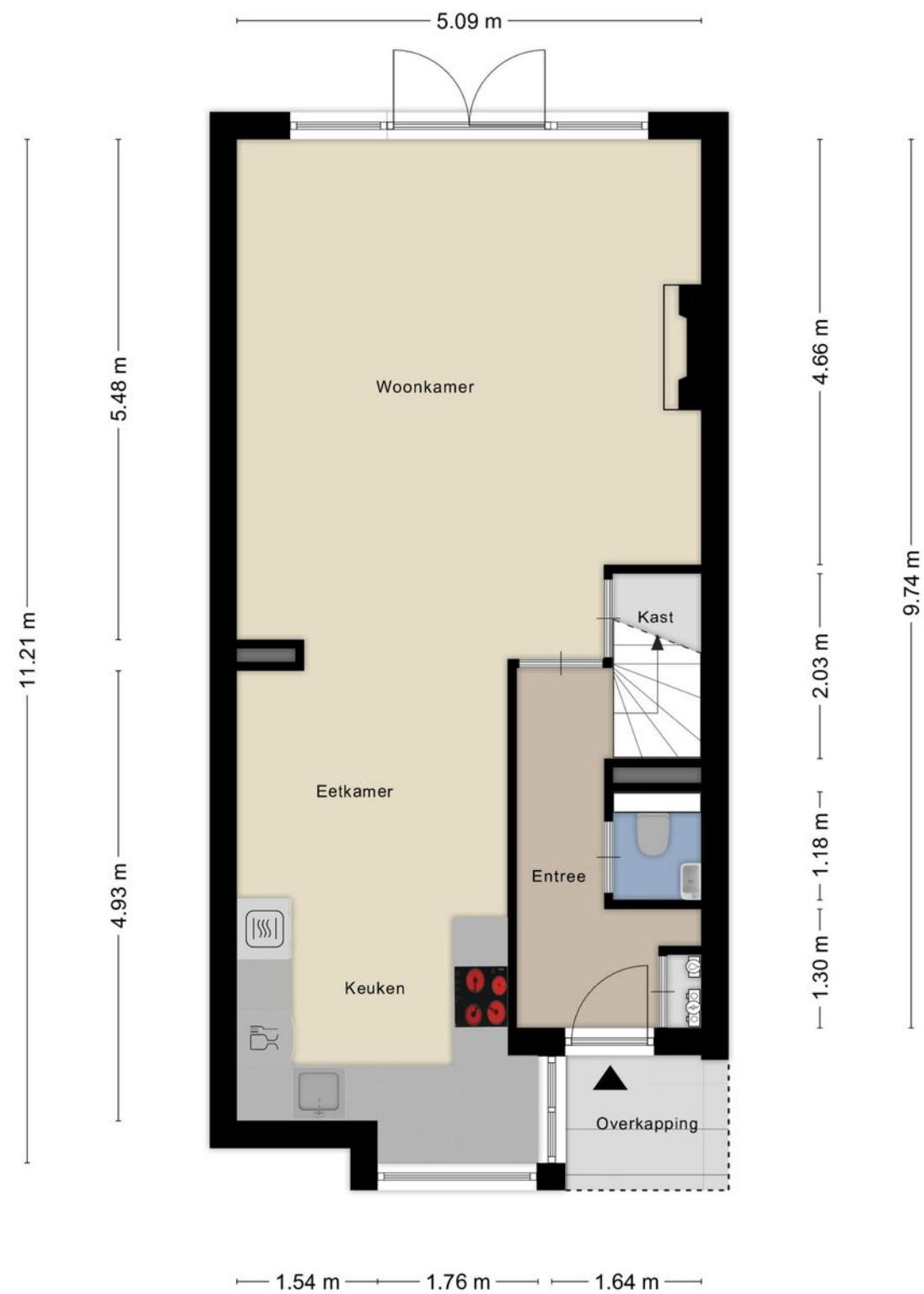
Type tuin
gezellige stadstuin met achteringang en
buitenberging

Ligging
in centrum Heerlen, rustig gelegen in een
verkeersluwe omgeving.

Kom binnen in deze
sfeervolle
stadswoning ...



Plattegrond begane grond



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





woonkamer met
open keuken,
totaal ca. 44 m²

Begane grond

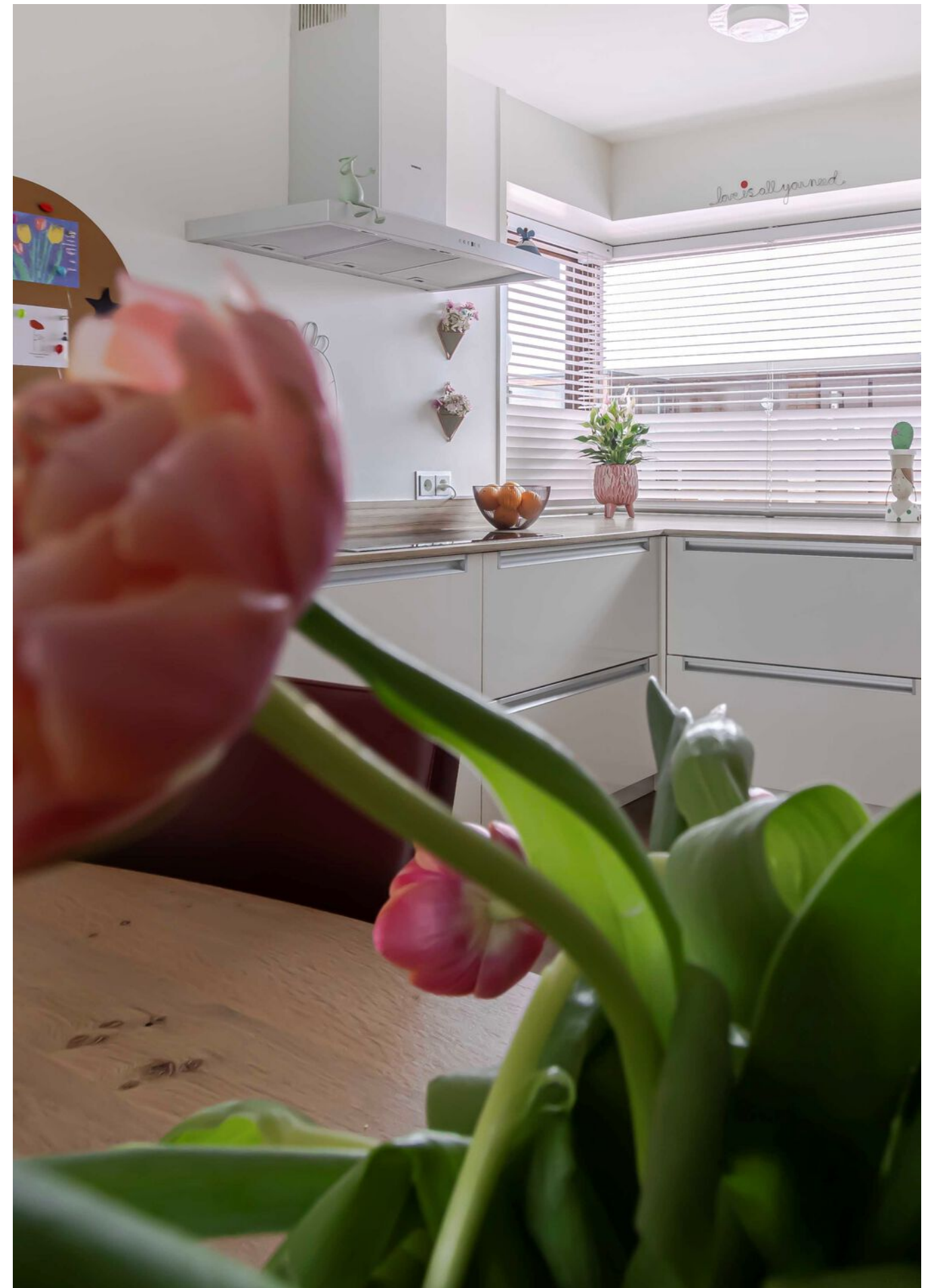
Via de overdekte entree komen we de woning binnen in de hal. Hier zien we de meterkast, de trapopgang en de deur naar de toiletruimte.

Deze toiletruimte is betegeld en voorzien van zwevend toilet en fonteintje.

De woonkamer met open keuken is gezamenlijk ca. 44 m² en sfeervol afgewerkt. de woonkamer wordt verwarmd met designradiatoren en in de winter zorgt de gashaard voor aangename warmte. Vanuit de zitkamer geven openslaande deuren toegang tot de tuin, waardoor er optimaal tuincontact is.

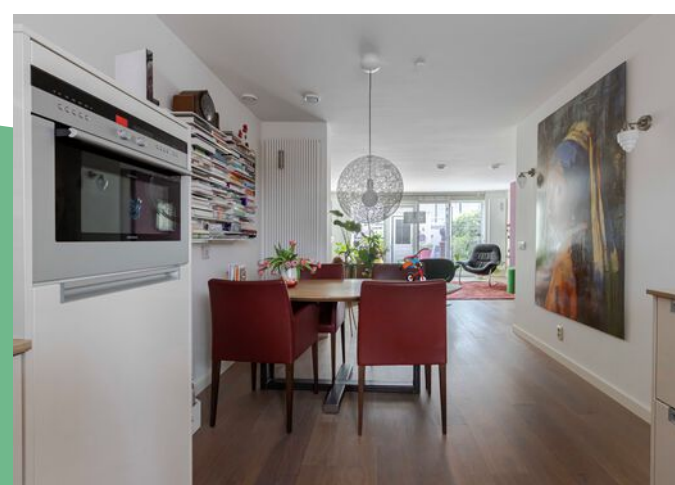
De moderne, hoogglans keuken heeft een U-opstelling en is voorzien van de navolgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuiginstallatie, oven, vaatwasser en koelkast. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie hardhouten vloer.

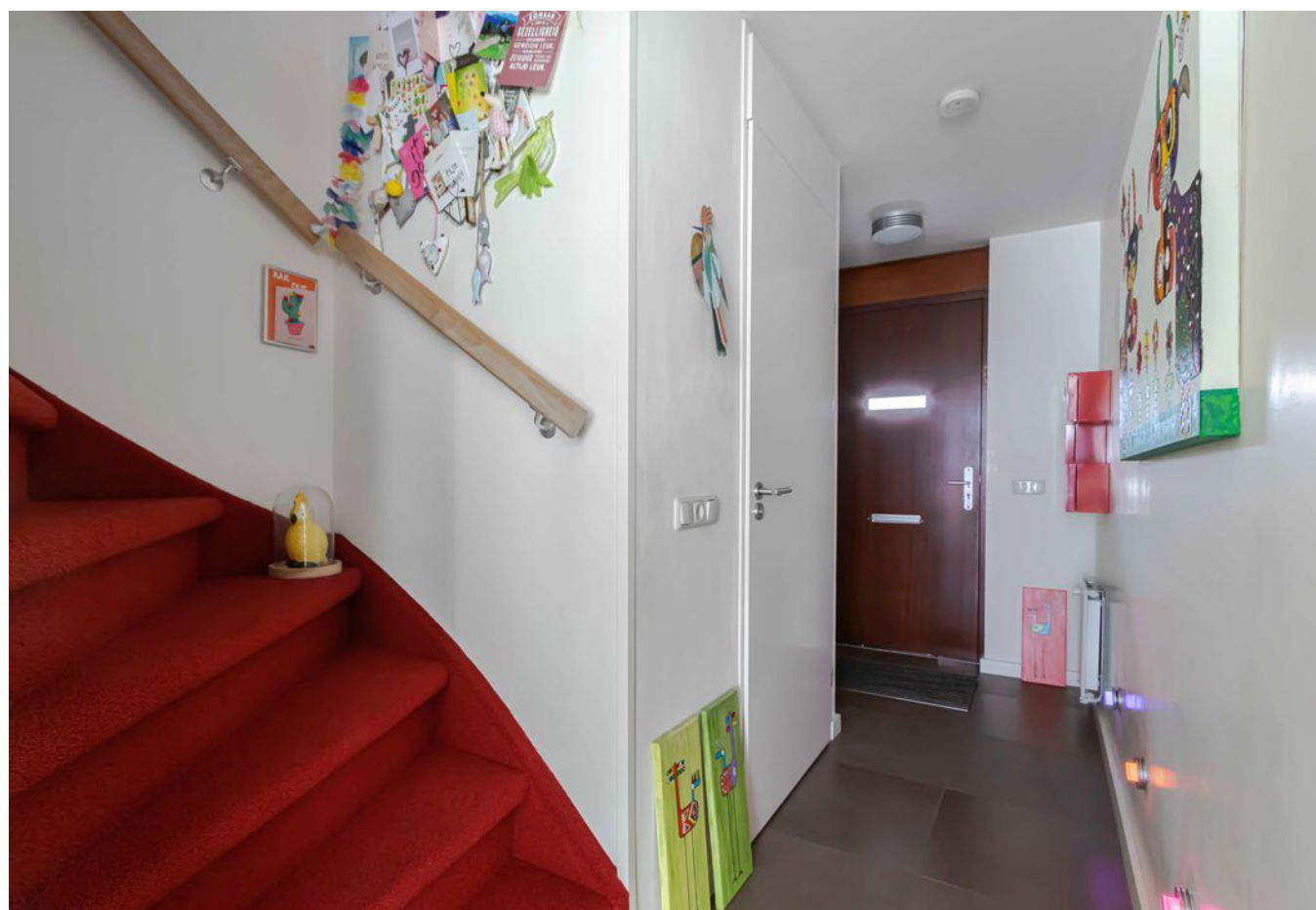






Luxe leefkeuken met
apparatuur

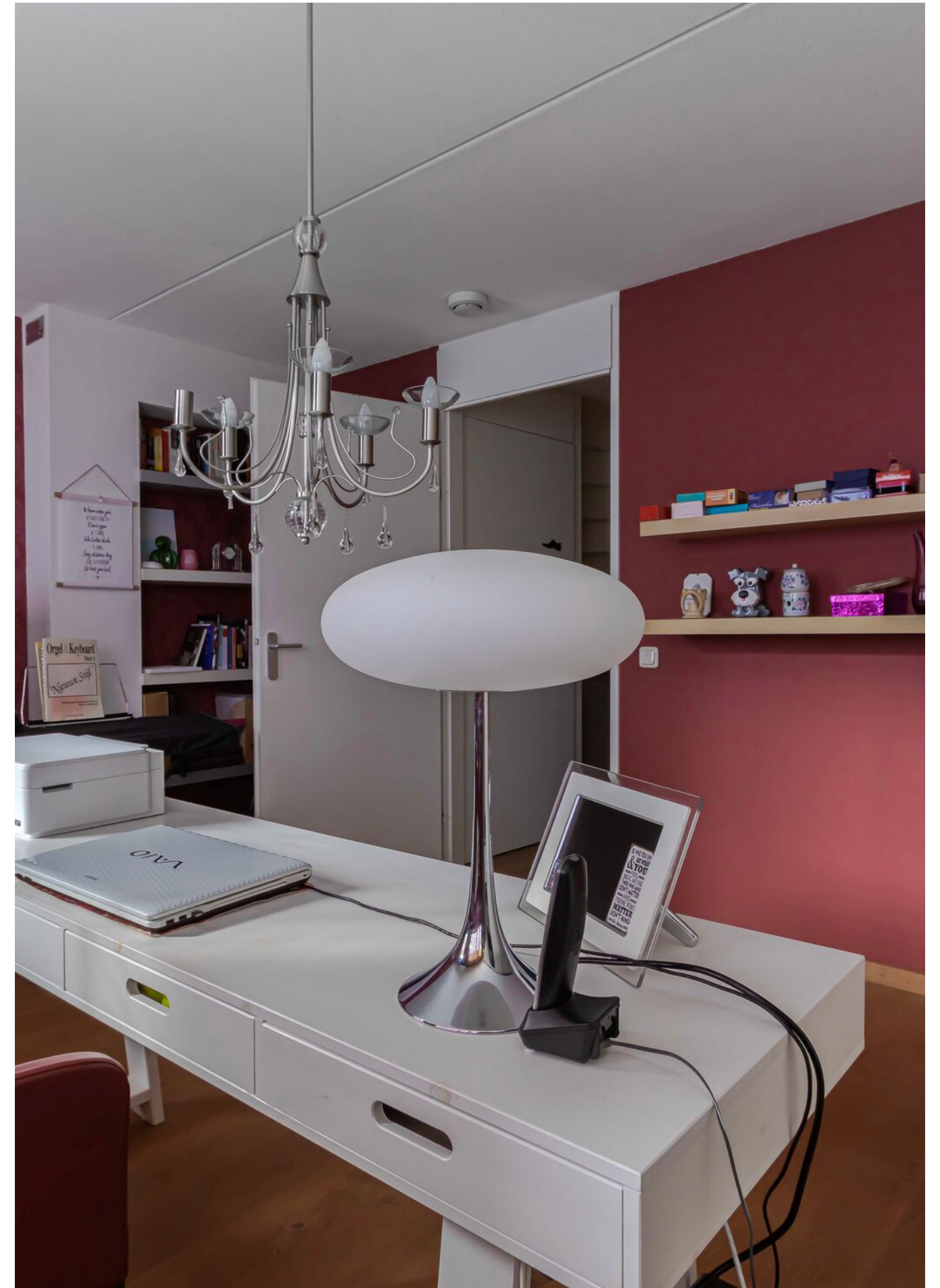




Plattegrond eerste verdieping



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



Eerste verdieping

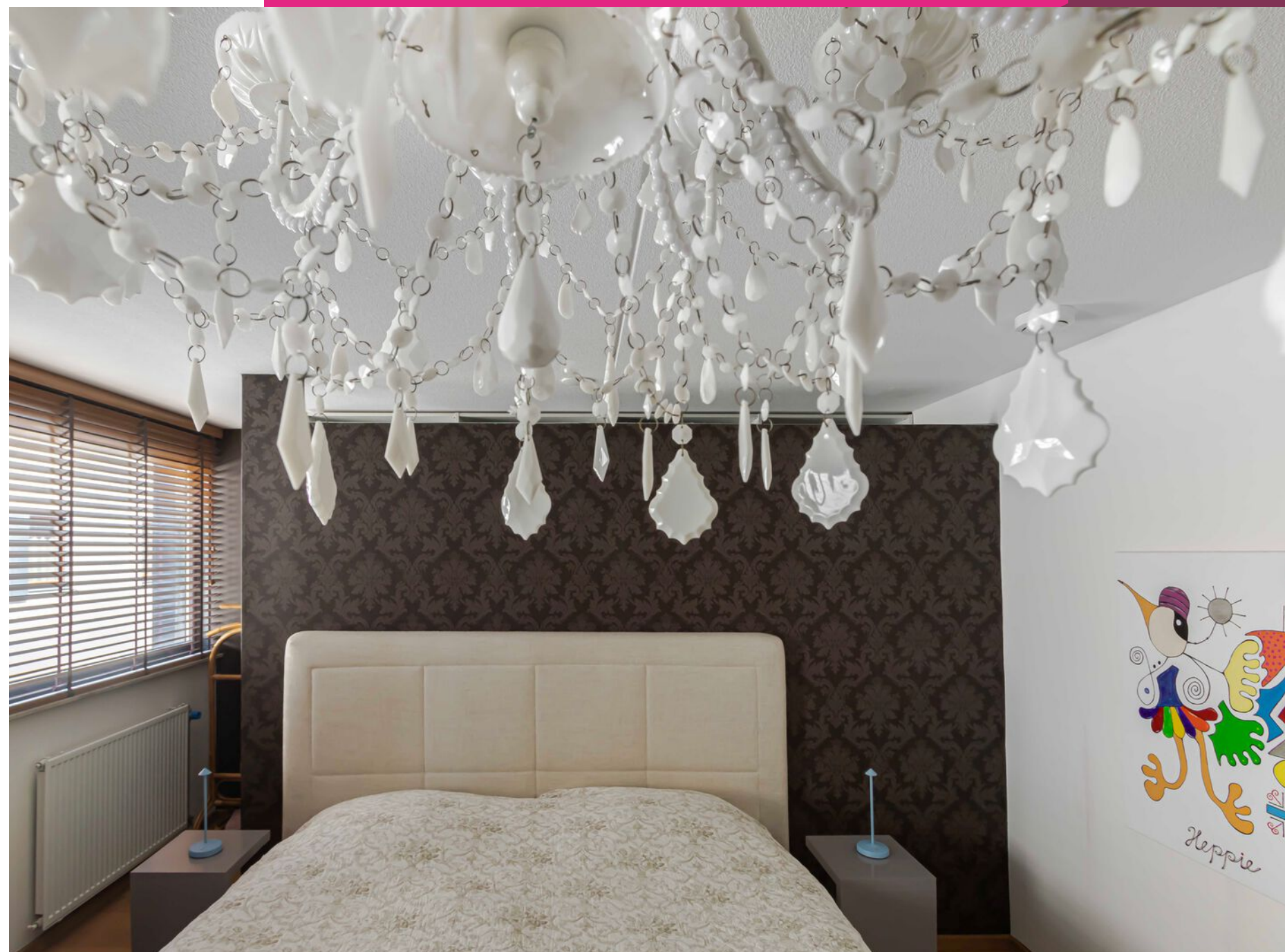
Komen we op de eerste verdieping dan zijn vanaf de ruime overloop twee royale slaapkamers bereikbaar.

De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is 5,09 x 3,59 m en voorzien van vaste kasten.

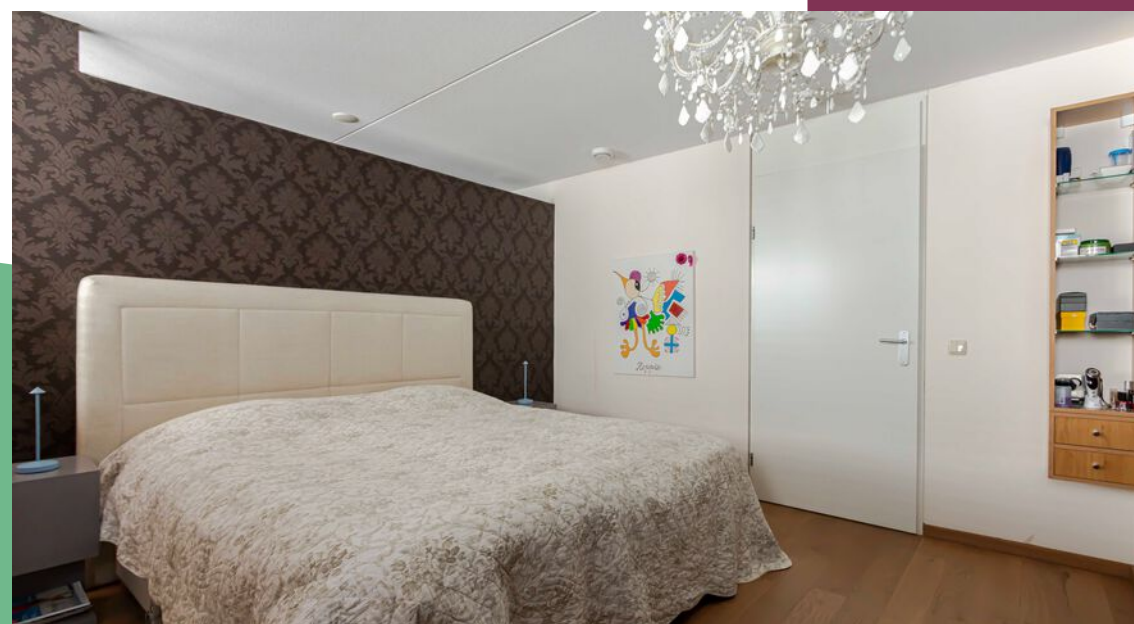
De tweede slaapkamer (ruim 20 m²) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een mooie inloopkast.

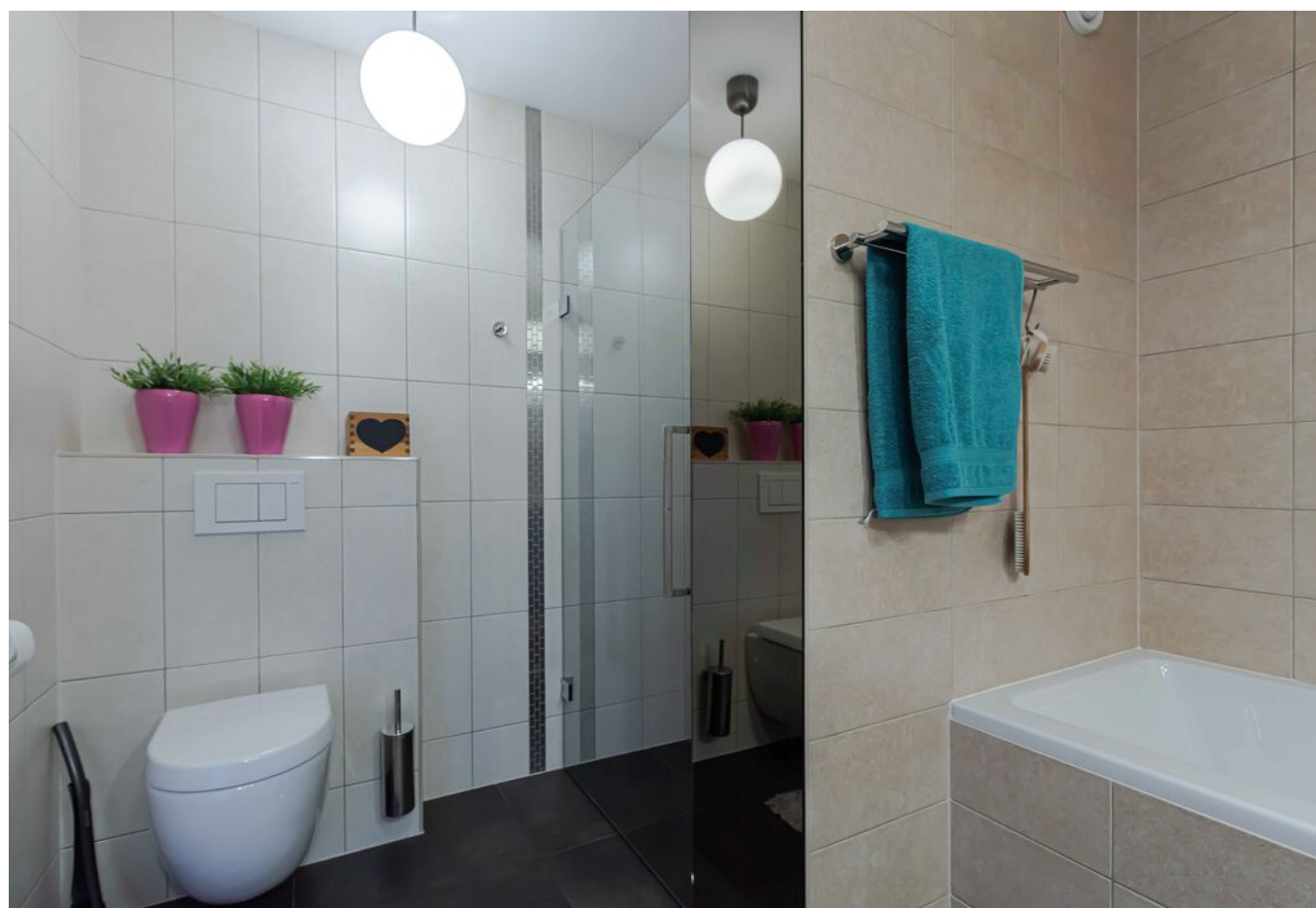
De overloop en beide slaapkamers zijn voorzien van hardhouten vloeren.

De modern betegelde badkamer ca. 8 m² is voorzien van een ruime douche met glazen deur, ligbad, zwevend toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel en designradiator.

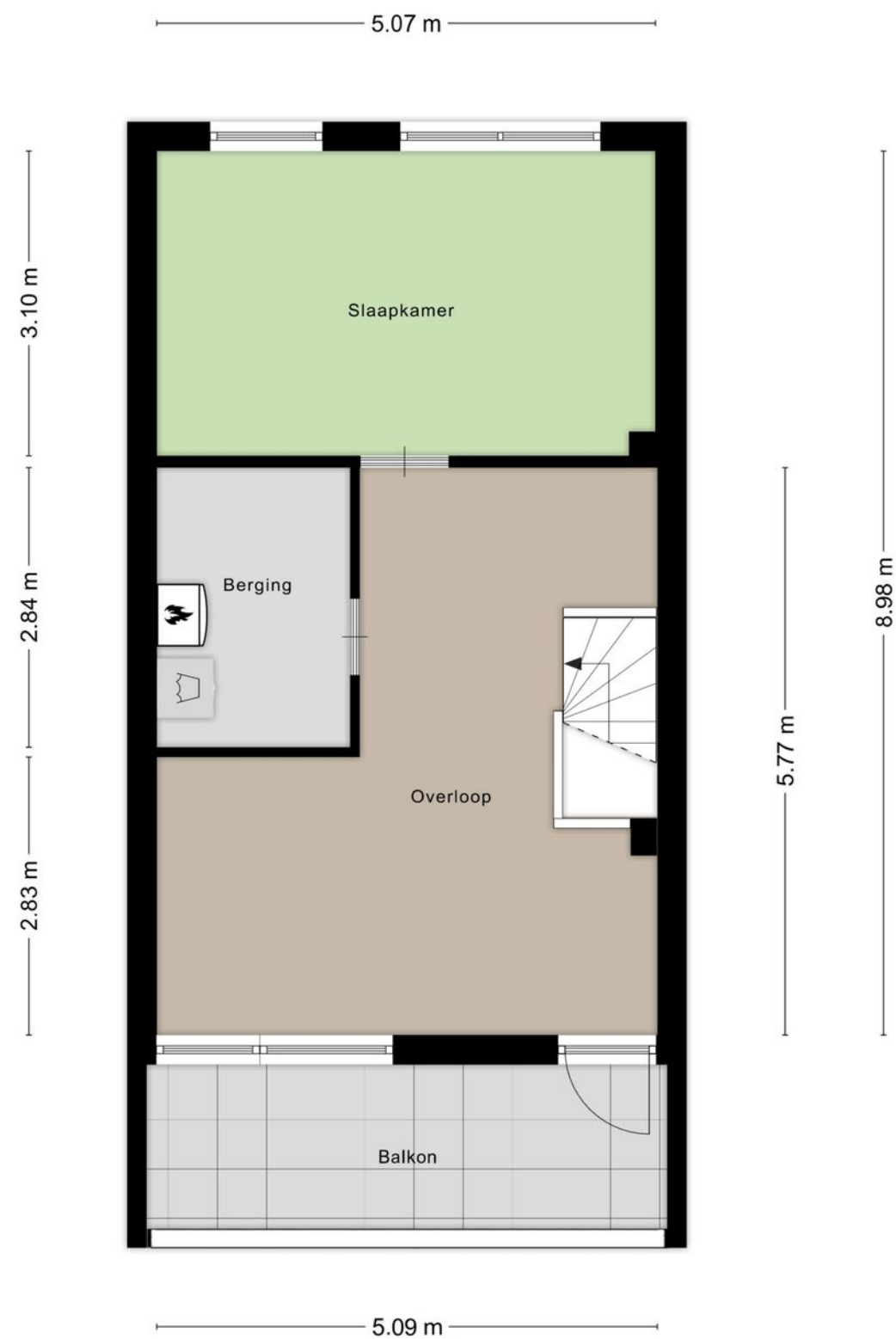


Twee ruime slaapkamers op deze verdieping, waarvan 1 met inloopkast en een luxe badkamer





Plattegrond tweede verdieping



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





Wat een ruimte
op de tweede
verdieping!

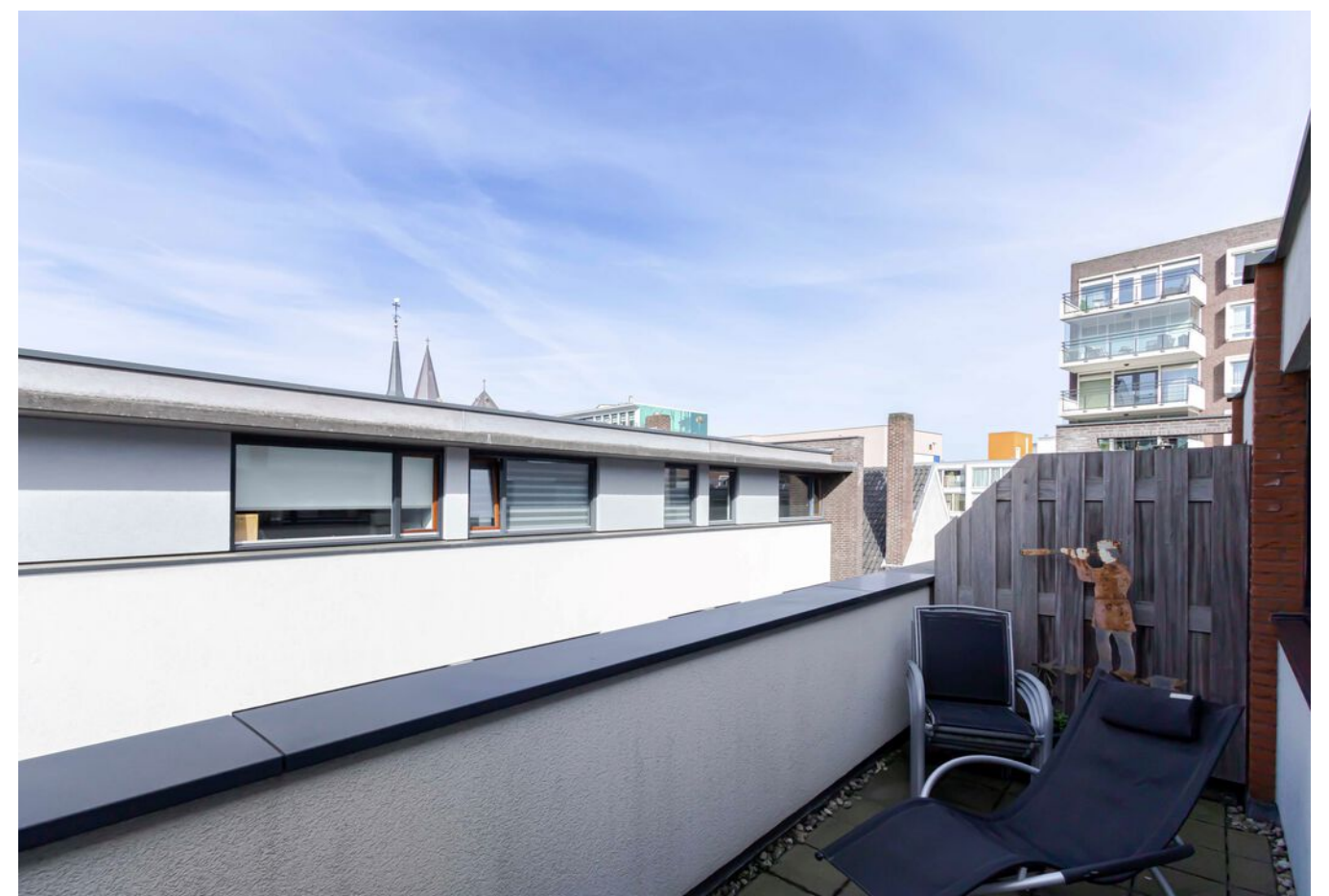
Tweede verdieping

Via de trapopgang komen we op de overloop van de tweede verdieping.
Aan de achterzijde zien we een ruime slaapkamer (5,07 x 3,10 m).

De overige ruimte (ca. 23 m²), kan gebruikt worden als vierde slaapkamer.
Deze ruimte kan ook gebruik worden als werkruimte of hobbyruimte.
De berging op de verdieping is voorzien van aansluitpunten voor
wasapparatuur. Hier is tevens de CV-ketel, Intergas (2007, eigendom)

Aan de voorzijde is het dakterras bereikbaar. Dit dakterras is ca. 9 m² en
ideaal voor heerlijke avonden met zicht op de zonsondergang en uitzicht over
de stad!

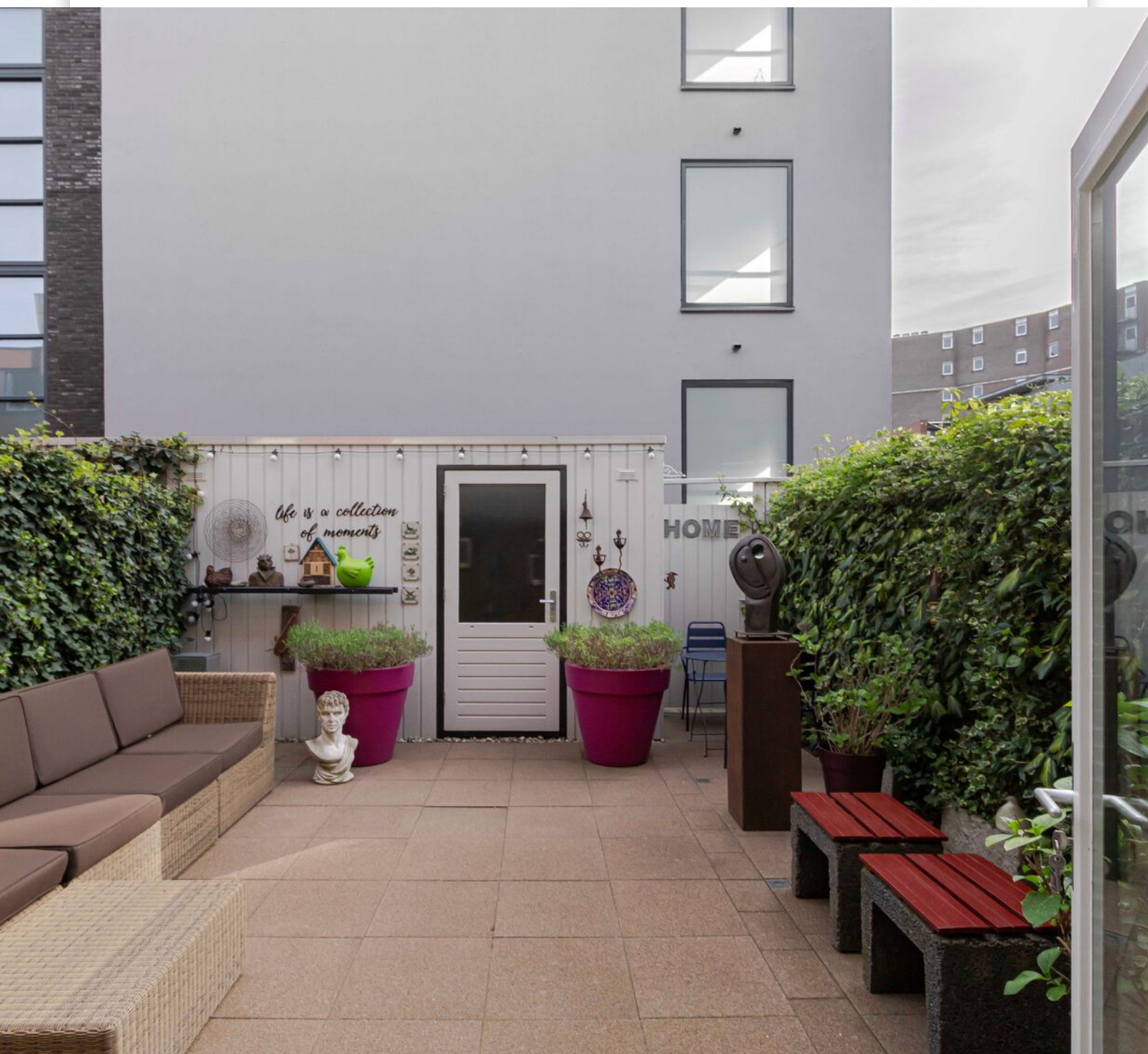




Tuin

De woning heeft een gezellige stadstuin. Deze is geheel beklinderd en rondom gesloten middels een groen haag.
Tevens is er een praktische buitenberging van ca. 7m². De tuin is middels een achteringang bereikbaar.

In de gezamenlijke parkeergarage van 'Klein Vaticaan' is een privé parkeerplaats aanwezig.
De garage is toegankelijk vanuit de Putgraaf en wordt elektrisch bediend.





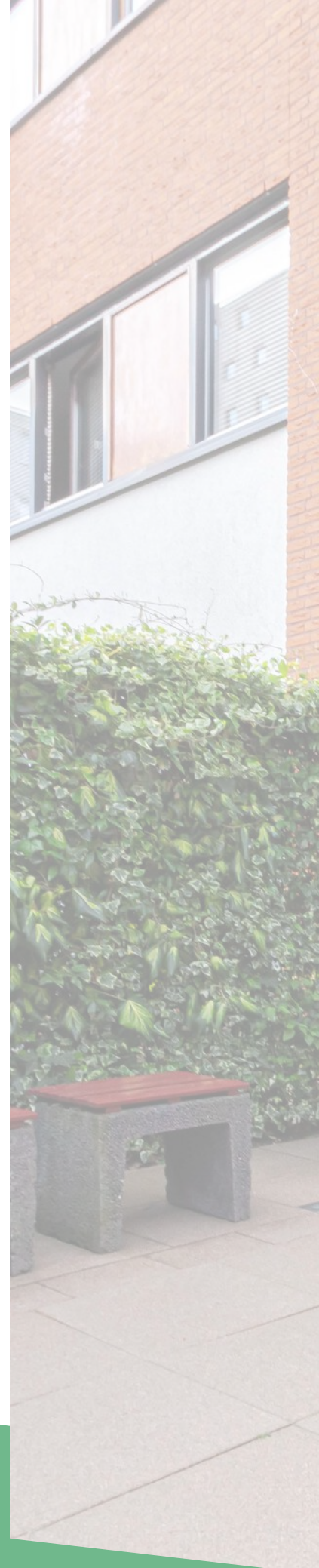
Bijzonderheden

* de hele woning is voorzien van meranti, hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing;

* de woning heeft energielabel A+;

* de woning en parkeerplaats heeft een appartementsrecht: De VVE bijdrage voor de gezamenlijke ruimtes en de parkeerplaats bedraagt € 56,68 (woning) en € 48,54 (parkeerplaats) per maand.

* een tweede parkeerplaats in de garage is eventueel bij te kopen: vraagprijs € 25.000,- k.k.



Energielabel

Energielabel woningen

Registrierungsnummer
765365625

Datum registratie
13-04-2023

Geldig tot
12-04-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A+



Isolatie							
1	Gevels	☐	☒	☐	+	☐	++
2	Gevelpanelen	☐	☒	☐	+/-	☐	++
3	Daken	☐	☒	☐	+	☐	++
4	Vloeren	☐	☒	☐	+	☐	++
5	Ramen	☐	☒	☐	+	☐	++
6	Buitendeuren	☒	☐	☐	+/-	☐	++

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	☐	☒
8	Warm water	Combiketel	☐	☒
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	☐	☒
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	☐	☒
11	Koeling	Niet aanwezig	☒	☐
12	Zonnepanelen	Aanwezig	☒	☐

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 20,1 %
--	--	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

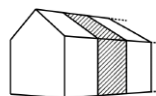
Over deze woning

Adres
Sint Pietershof 77
6411KG Heerlen
BAG-ID: 0917010000046704

Detailaanduiding

Bouwjaar	2008
Compactheid	1,17
Vloeroppervlakte	155 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
P.E.M. Hendriks

Examnummer
5515795

Certificaathouder
Energie label Deskundige

Inschrijfnummer	KvK-nummer
EPG2022-69W	85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

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 waardebepaling 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 bouwknudige 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 ontleen. 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.