

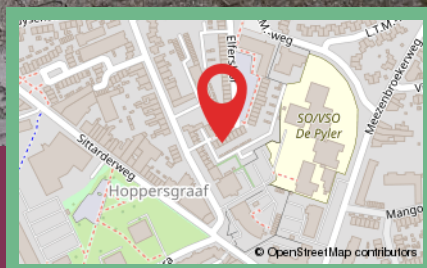
Vraagprijs
€ 200.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Elfershof 4, Heerlen

Topper!

Instapklare starterswoning met stadstuin en eigen parkeerplaats. Op loopafstand van centrum Heerlen.



“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!

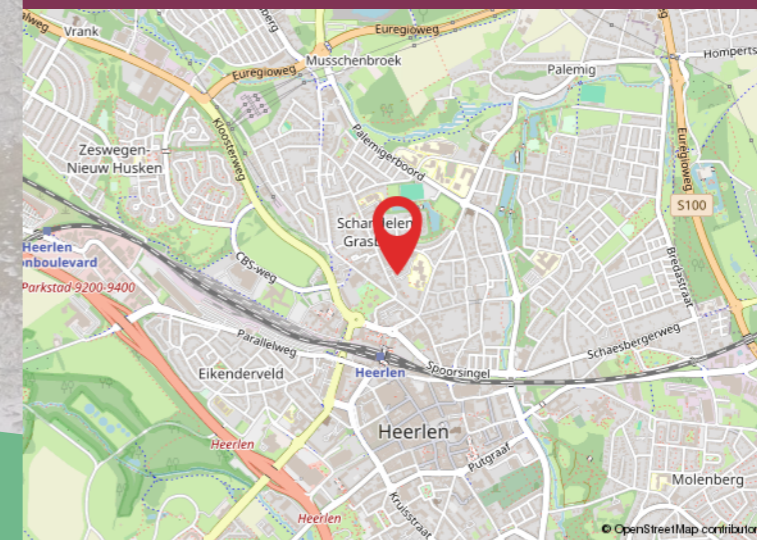
Op loopafstand van het centrum van Heerlen, aan een rustig hofje, ligt deze fijne tussenwoning.

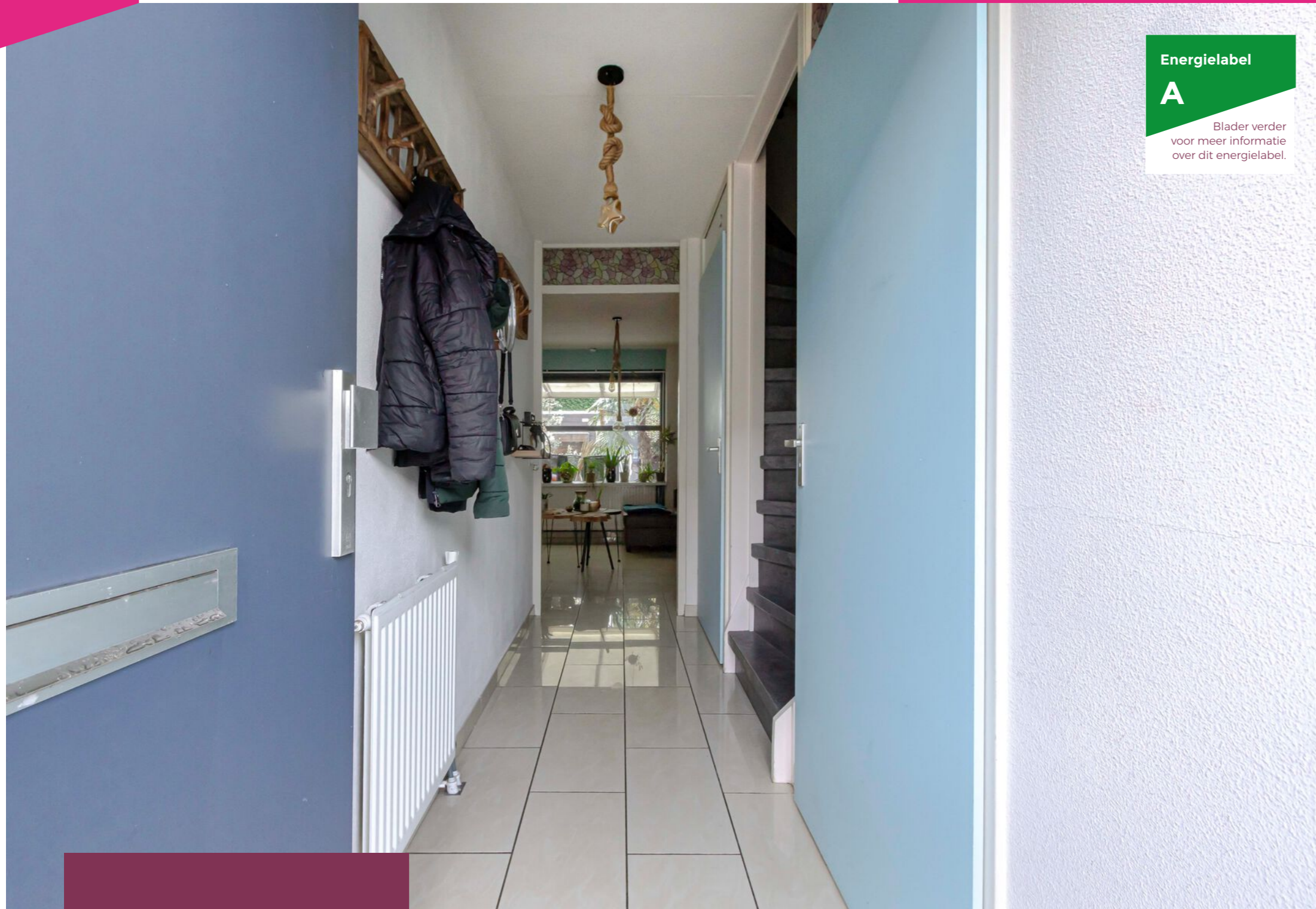
Perfect voor wie op zoek is naar een instapklare woning met de voordelen van stadsleven én rust.

Wat heeft deze woning allemaal te bieden?

- * licht woonkamer met open keuken, keuken voorzien van alle apparatuur;
- * 2 slaapkamers en kleine kamer (nu inloopkast) op de verdieping;
- * recent vernieuwde, luxe badkamer;
- * multi-functionele ruimte op de tweede verdieping met balkon;
- * parkeren kan op een afgesloten privé parkeerterrein vlakbij de woning;

De woning heeft energielabel A, wat betekent dat het huis zeer energiezuinig is en je kunt profiteren van lage energiekosten





Energie­label

A

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
2001

Aantal kamers
3 slaapkamers en kleine kamer (nu inloopkast)

Woonoppervlakte
105.70m²

Inhoud
374m³

Perceeloppervlakte
103m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
27,2 m² (overkapping en balkon)

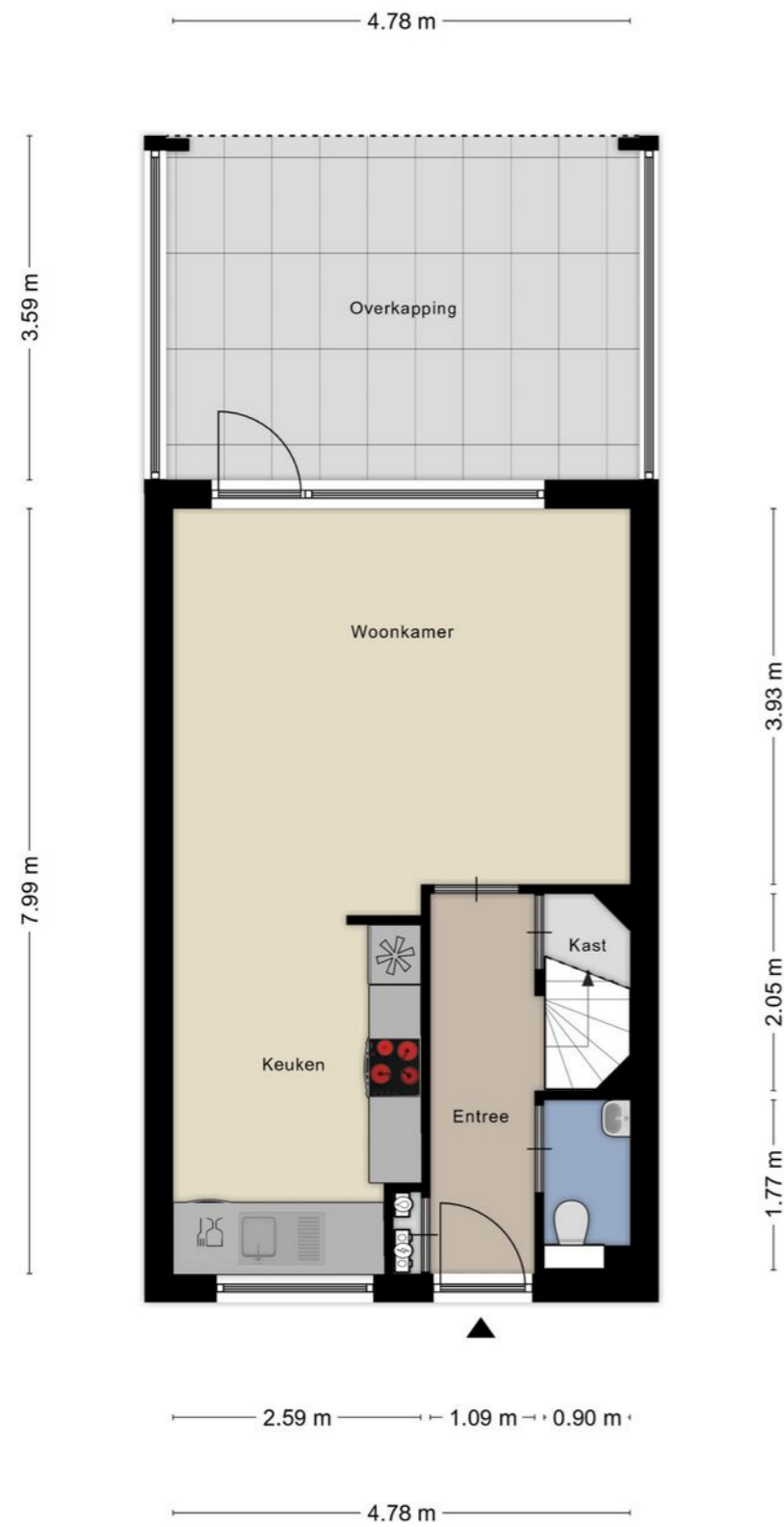
Type tuin
achteruin, type stadtuin met buitenberging en achterom.

Ligging
centraal gelegen, aan een rustig hofje, maar toch op korte afstand van het centrum van Heerlen met alle voorzieningen.

Heel fijn wonen op loopafstand van het centrum van Heerlen. Rustig gelegen aan een hofje, maar toch vlakbij alle voorzieningen.



Plattegrond begane grond



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





woonkamer en
keuken samen
hebben een
oppervlakte van
van 30 m²

Begane grond

We komen de woning binnen via de voorzijde en stappen de tegelvloer van de hal in, waar zich de toiletruimte en de meterkast bevinden. Vanuit de hal lopen we rechtdoor de ruime woonkamer in, die maar liefst 19 m² groot is en over de gehele breedte van de woning is gelegen. De woonkamer is voorzien van een moderne tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. De woonkamer loopt over in de open keuken, die een praktische hoekopstelling heeft. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met afzuiging, een oven, een vaatwasser en een koelkast. Bovendien biedt de keuken voldoende opbergruimte. Vanuit de woonkamer lopen we terug naar de hal, waar we ook een praktische trapkast aantreffen, ideaal voor extra opbergruimte. Het toilet is modern





Plattegrond eerste verdieping



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

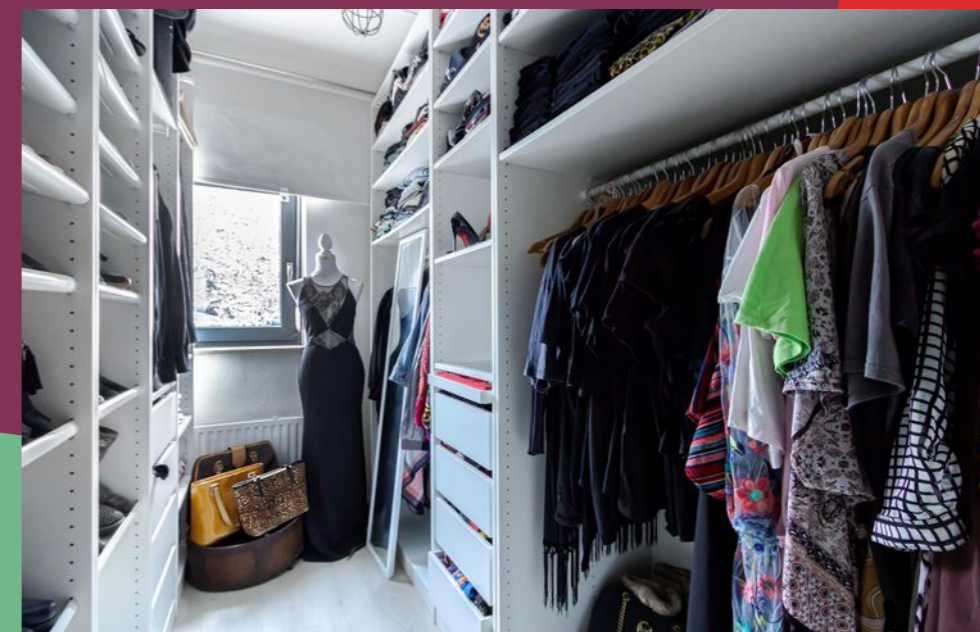
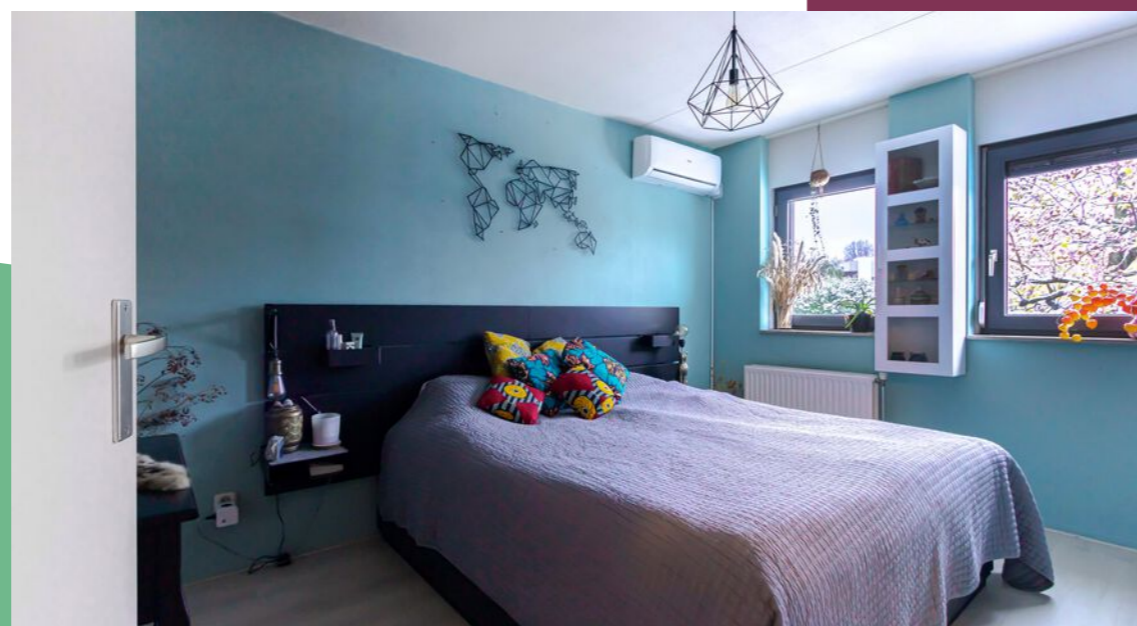
Eerste verdieping

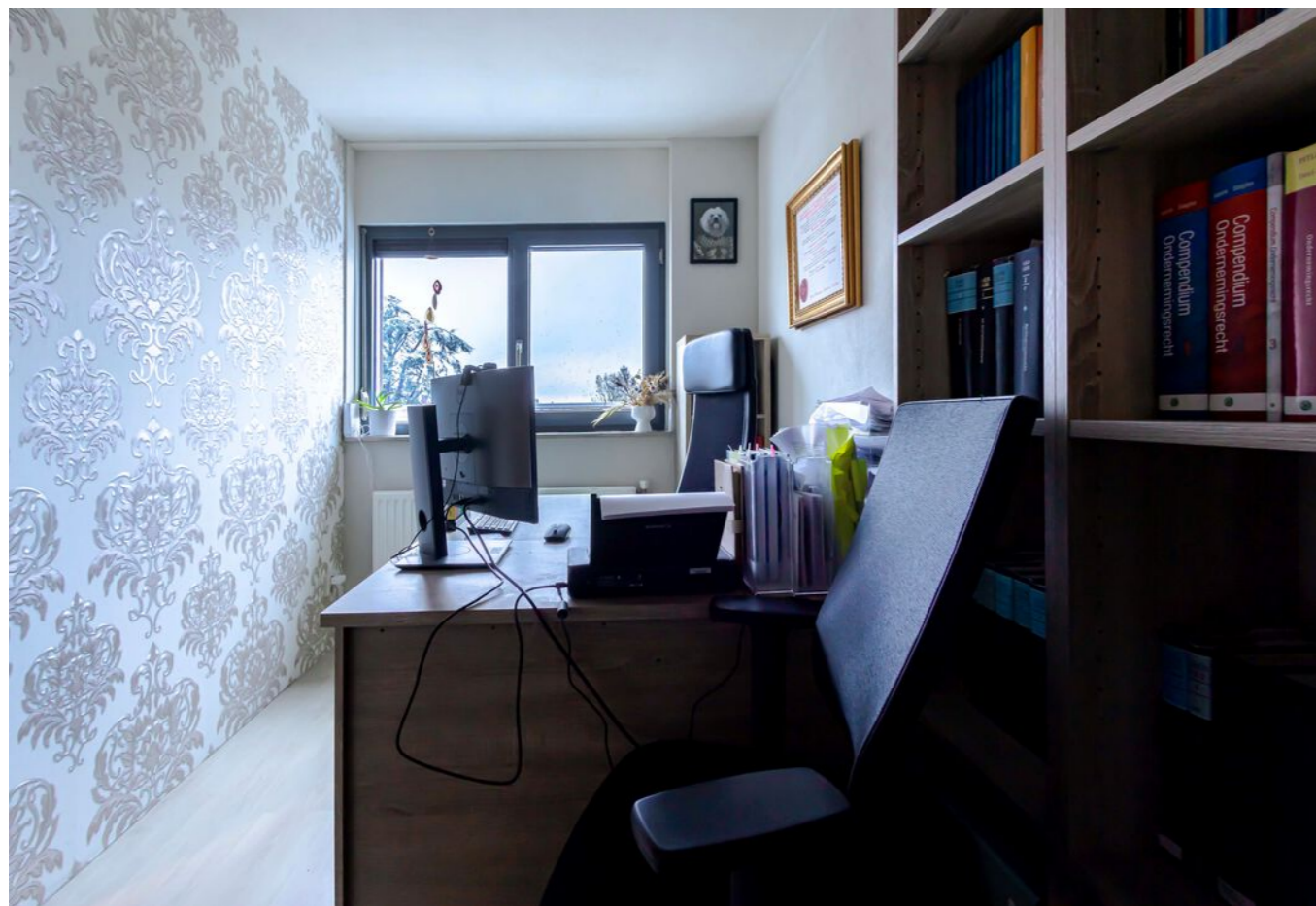
Via de trapgang komen we op de eerste verdieping, waar zich twee ruime slaapkamers en een kleine kamer Deze derde kamer wordt momenteel gebruikt als inloopkast, maar leent zich ook uitstekend als babykamer of thuiswerkplek. De vloer op deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer. Eén van de slaapkamers is bovendien uitgerust met airconditioning.

De badkamer is recent volledig vernieuwd en biedt een luxe afwerking. De ruimte is voorzien van een ligbad, een stijlvol wastafelmeubel met waskom en modern sanitair. De mooie afwerking zorgt voor een luxe uitstraling en maakt de badkamer tot een fijne plek om te ontspannen.



Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers, een luxe en moderne badkamer en een inloopkast.







Plattegrond tweede verdieping



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



Een multi-
functionele
ruimte op de
tweede verdieping
met balkon aan de
voorzijde

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt maar liefst 25 m² aan ruimte en is momenteel ingericht als open ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de CV-ketel, evenals een sauna.

Deze verdieping biedt echter veel flexibiliteit en kan eenvoudig worden ingedeeld naar eigen wens, bijvoorbeeld als extra slaapkamer of een andere functionele ruimte.

Vanuit deze ruimte is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. Het balkon is ruim 9 m² en is gelegen op het noordwesten, wat betekent dat je hier kunt genieten van de avondzon en een heerlijk plekje hebt om buiten te zitten.





Tuin

De tuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een oppervlakte van ca. 58 m². Aan de achterzijde van de tuin staat een tuinhuis van ca. 6,5 m². Dit tuinhuis is goed geïsoleerd en wordt momenteel gebruikt als sportruimte, maar biedt uiteraard ook de mogelijkheid tot een werkruimte of opslag.

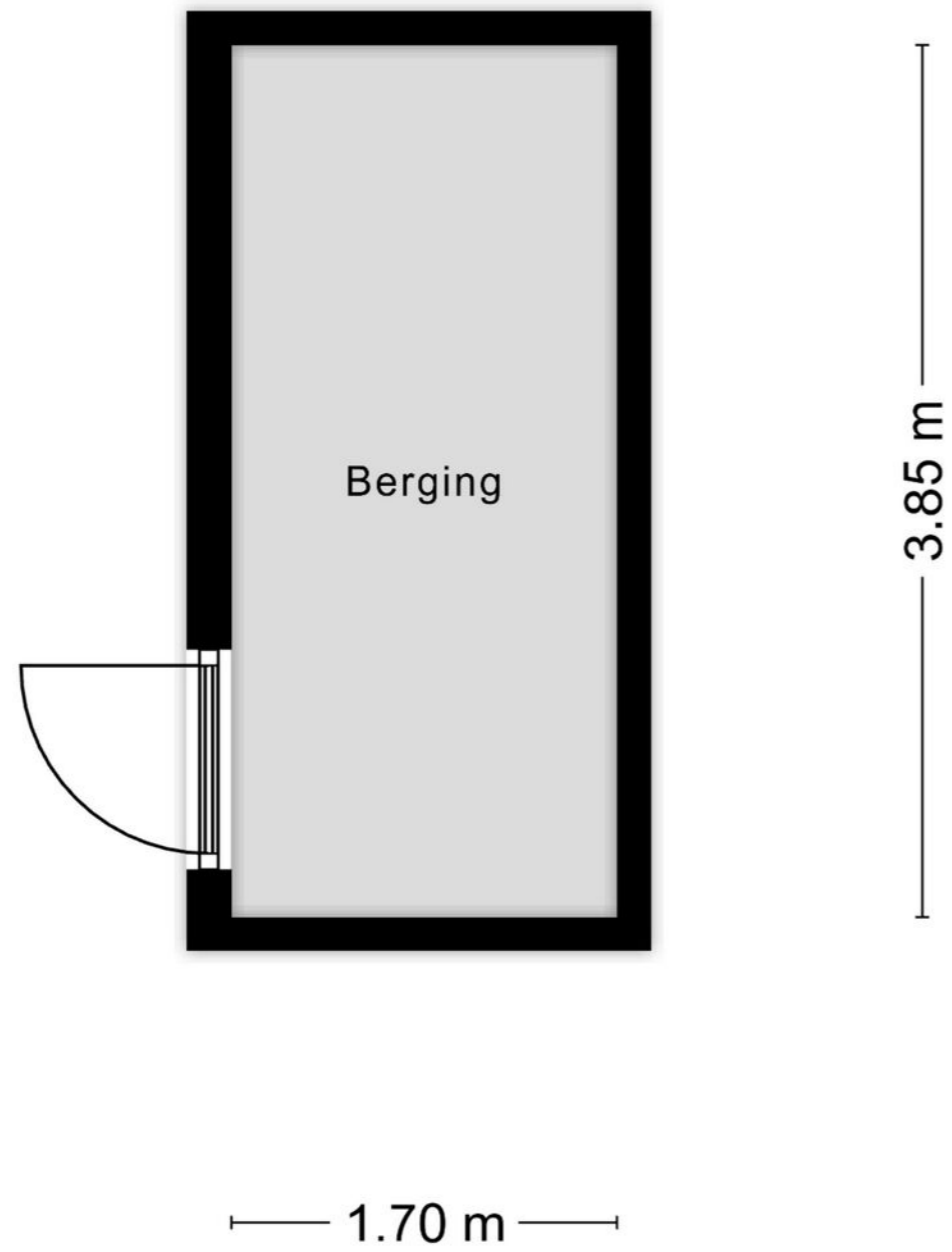
Naast het tuinhuis is er aan de woning een ruime overkapping van ca. 17 m² die ideaal is voor het creëren van een fijne zitplek buiten. De tuin is via een achteringang bereikbaar.







Plattegrond



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



de
buitenberging



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
472095092

Datum registratie
21-11-2024

Geldig tot
20-11-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	+	++
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	- +/-	+ ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Elfershof 4
6412BT Heerlen
BAG-ID: 091701000045679

Detailaanduiding

Bouwjaar 2001
Compactheid 1,39
Vloeroppervlakte 106m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
R.S.M. Degens

Examenummer
238780

Certificaathouder
energielabelzuidlimburg.nl

Inschrijfnummer K109585
KvK-nummer 14033856

Certificerende instelling
Kiwa N.V.

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op 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 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.