

# Kom kijken!

Vraagprijs  
€ 299.000,- K.K.

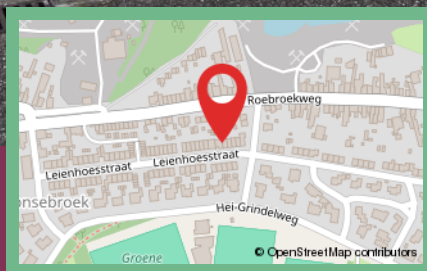


Misschien woon jij binnenkort op:  
**Leienhoesstraat 57, Heerlen**



## Topper!

Ruime halfvrijstaande woning  
met oprit en garage en fijne  
tuin in Pronsebroek | 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

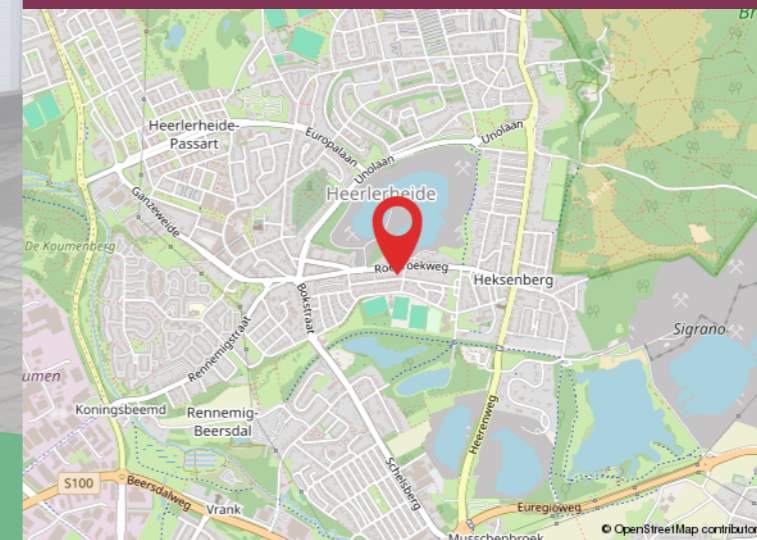


# Welkom!

Wat een fijne en goed onderhouden woning is dit! Gelegen op een geliefde locatie in Heerlen aan de Leienhoesstraat. Deze woning kenmerkt zich met veel ruimte en mogelijkheden.

- \* Eerste woonlaag met multifunctionele ruimte te gebruiken als slaapkamer, praktijkruimte of kantoorruimte;
- \* ruime, aangebouwde garage naast de woning met aansluitend een berging;
- \* royale woonkamer met open keuken met apparatuur op de tweede woonlaag (op achtertuin-niveau);
- \* 3 ruime slaapkamers en luxe badkamer;
- \* mooie tuin met veel privacy;
- \* fijne, kindvriendelijke woonlocatie!
- \* vlakbij winkels, scholen en overieg voorzieningen.

Kortom een hele fijne woning voor (jonge) gezinnen of starters!  
Interesse? Maak een afspraak voor een bezichtiging!





Energie­label

C

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1973

**Aantal slaapkamers**  
3, mogelijk 4 slaapkamers

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

**Inhoud**  
583m<sup>3</sup>

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

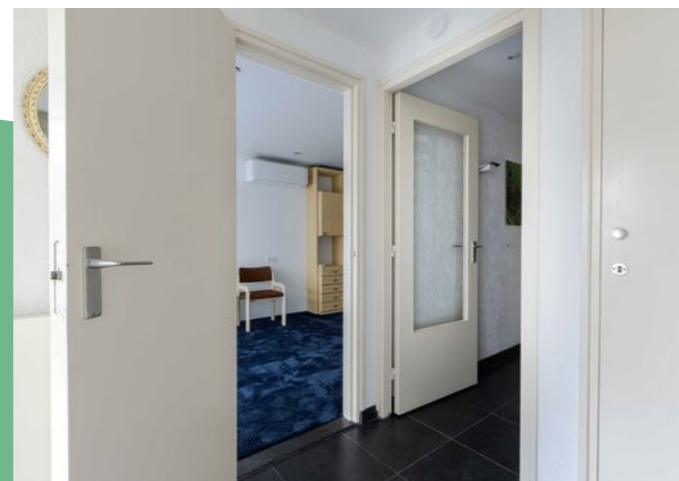
**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
31,40 m<sup>2</sup> (garage en buitenberging)

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
16,6 m<sup>2</sup> (overkapping)

**Type tuin**  
achtertuin met veel privacy, oprit en voortuin aan de voorzijde

**Ligging**  
fijne woonlocatie, vlakbij alle voorzieningen

Kom binnen in deze goed onderhouden en fijne woning met volop mogelijkheden!



# Plattegrond eerste woonlaag



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



Multifunctionele ruimte, toiletruimte, bijkeuken, wasruimte, CV-ruimte en aanpandige garage op de eerste woonlaag

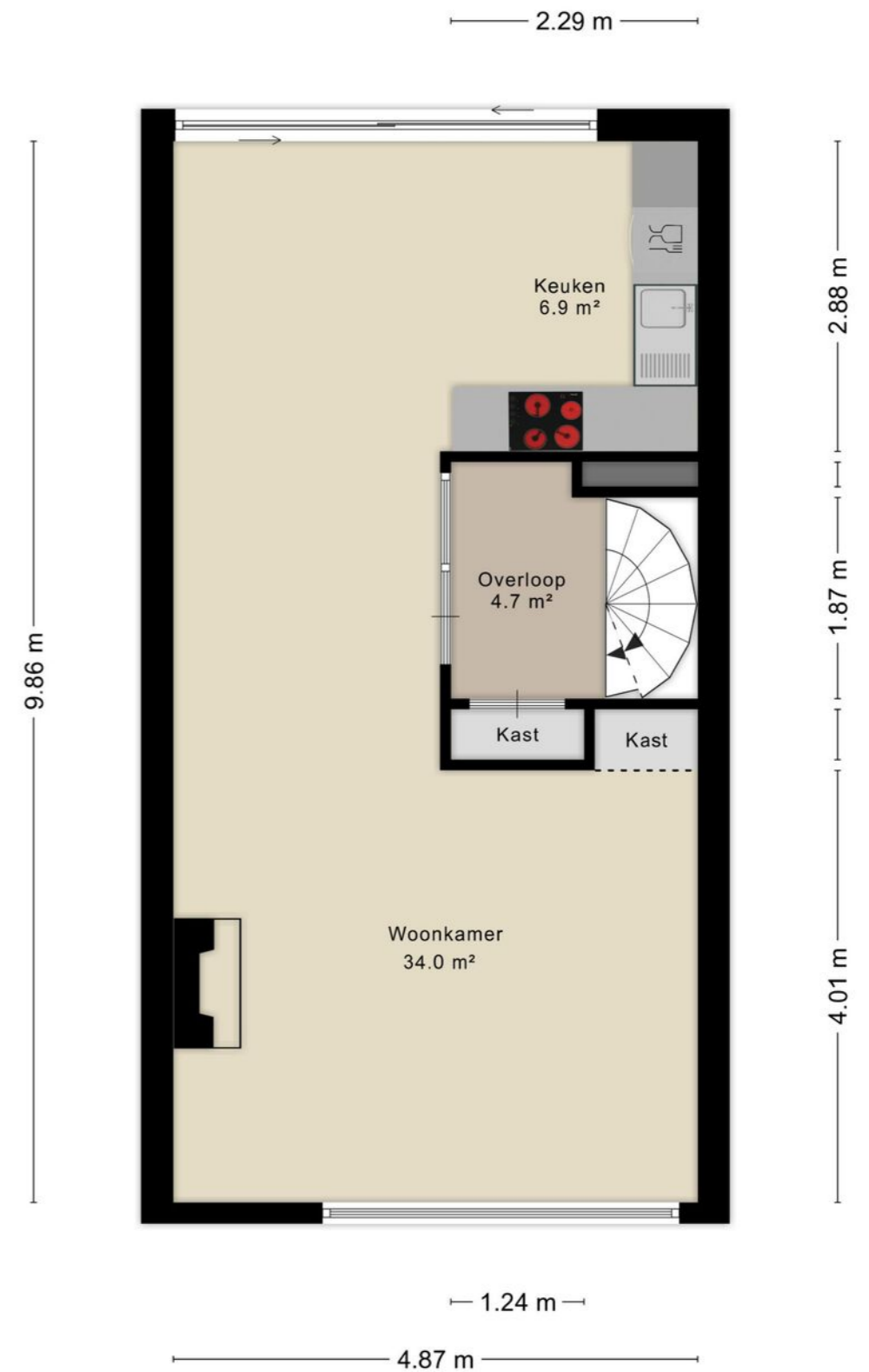


## Eerste woonlaag

Deze woning heeft drie woonlagen. De oprit aan de voorzijde biedt mogelijkheid tot het parkeren van de auto, maar parkeren kan ook vrij langs de weg. Via de overdekte entree komen we de woning binnen. Vanuit de hal is een deur naar een kamer van ca. 15 m<sup>2</sup>. Deze ruimte, oorspronkelijk een inpandige garage, is recent gebruikt als slaapkamer, maar is ook geschikt als werkruimte, kantoorruimte of praktijk aan huis. De ruimte heeft een grote pui aan de voorzijde, die zorgt voor voldoende lichtinval. Verder heeft deze kamer een wastafel en een airco. Op deze woonlaag is verder een bijkeuken, wasruimte, CV-ruimte en een inpandige garage, van binnenuit bereikbaar. Tenslotte nog een buitenberging. In de hal/entree is een toiletruimte, meterkast en de trapopgang naar de volgende woonlaag.



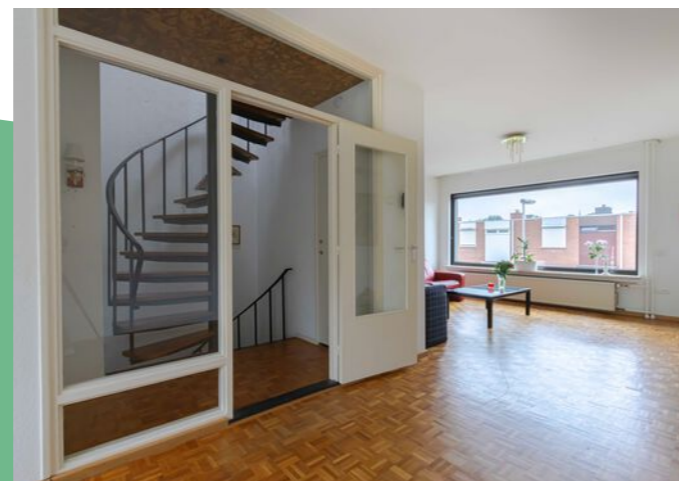
## Plattegrond tweede woonlaag



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



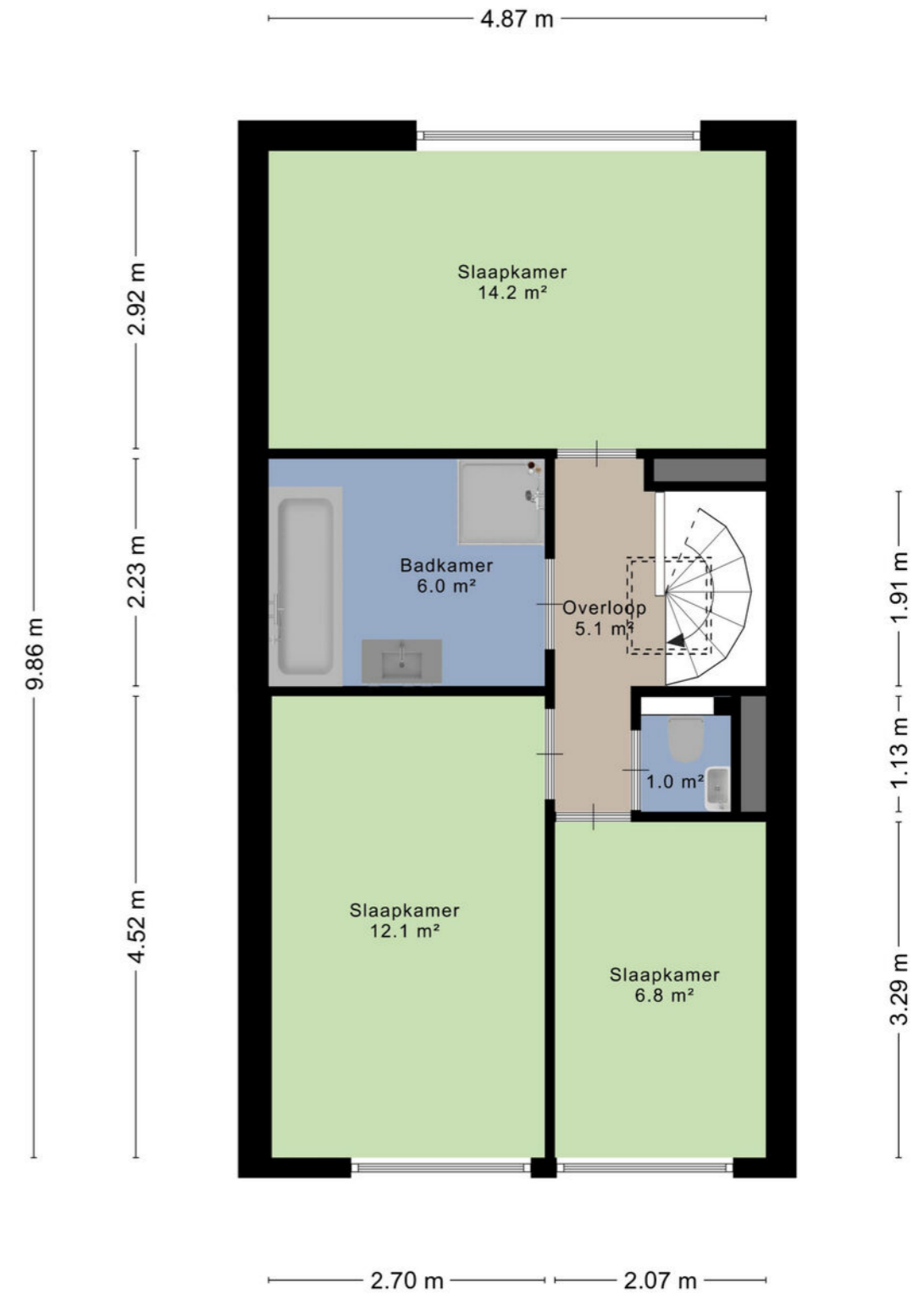
De tweede woonlaag met ruime woonkamer en open keuken met direct contact met de tuin







## Plattegrond derde woonlaag



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



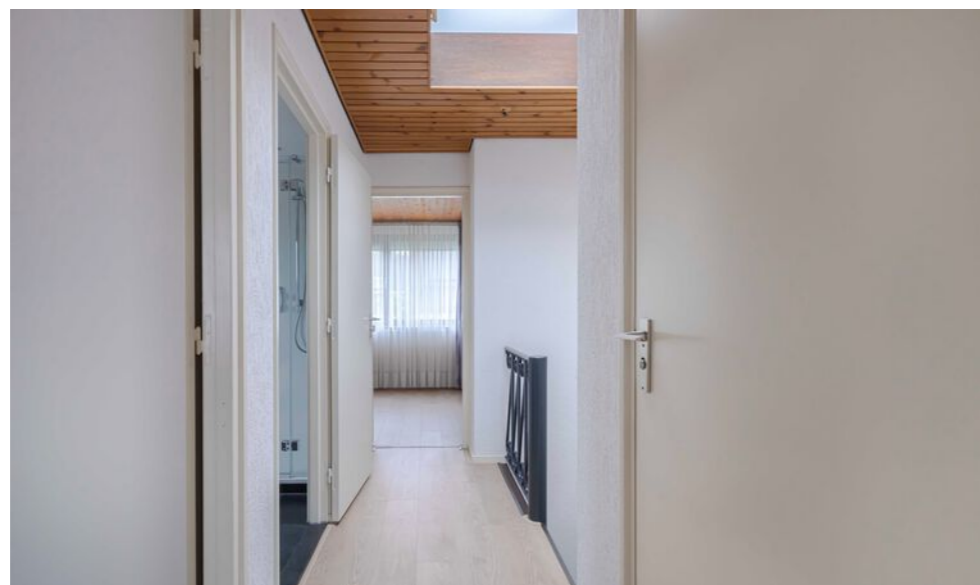


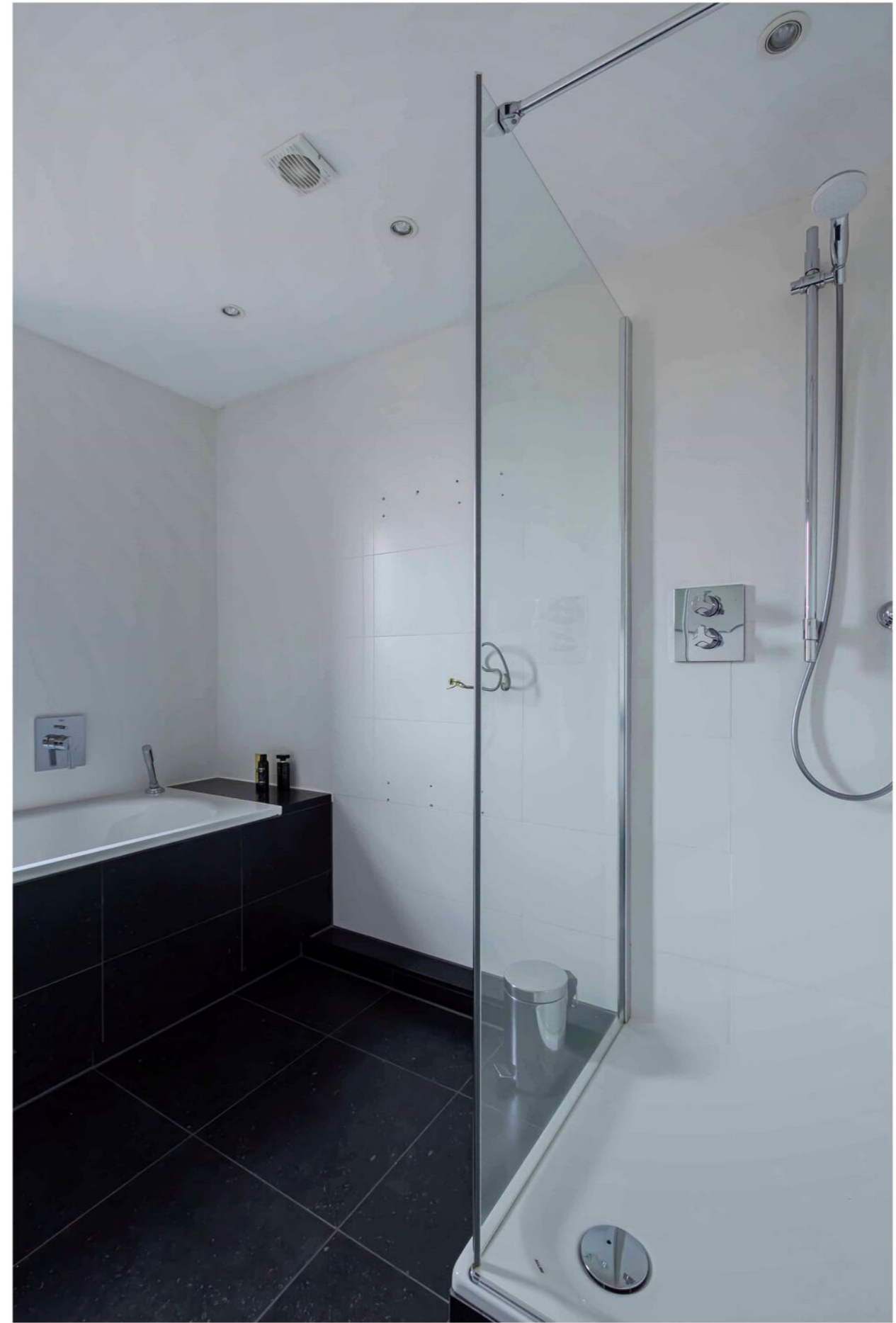
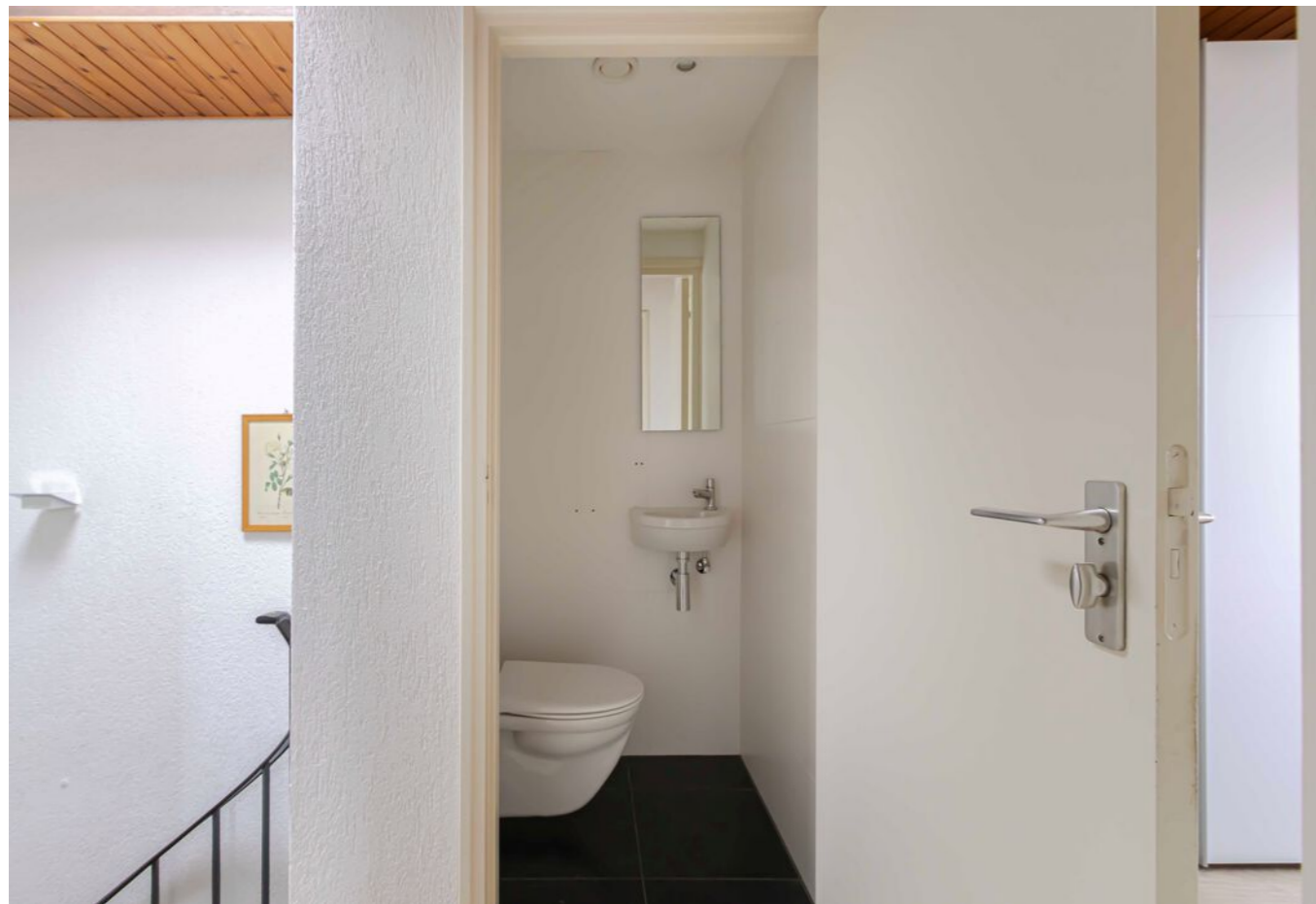
op de tweede  
woonlaag zijn drie  
slaapkamers, een  
ruimte badkamer  
en aparte  
toiletruimte



## Derde woonlaag

Op deze verdieping vinden we drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is 4,87 x 2,92 m en kijkt uit op de tuin. Aan de straatzijde zijn nog twee slaapkamers van respectievelijk ca. 12 en 7 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van ligbad, doucheruimte, wastafelmeubel en designradiator. Op deze woonlaag is tevens een aparte toiletruimte met fonteintje.



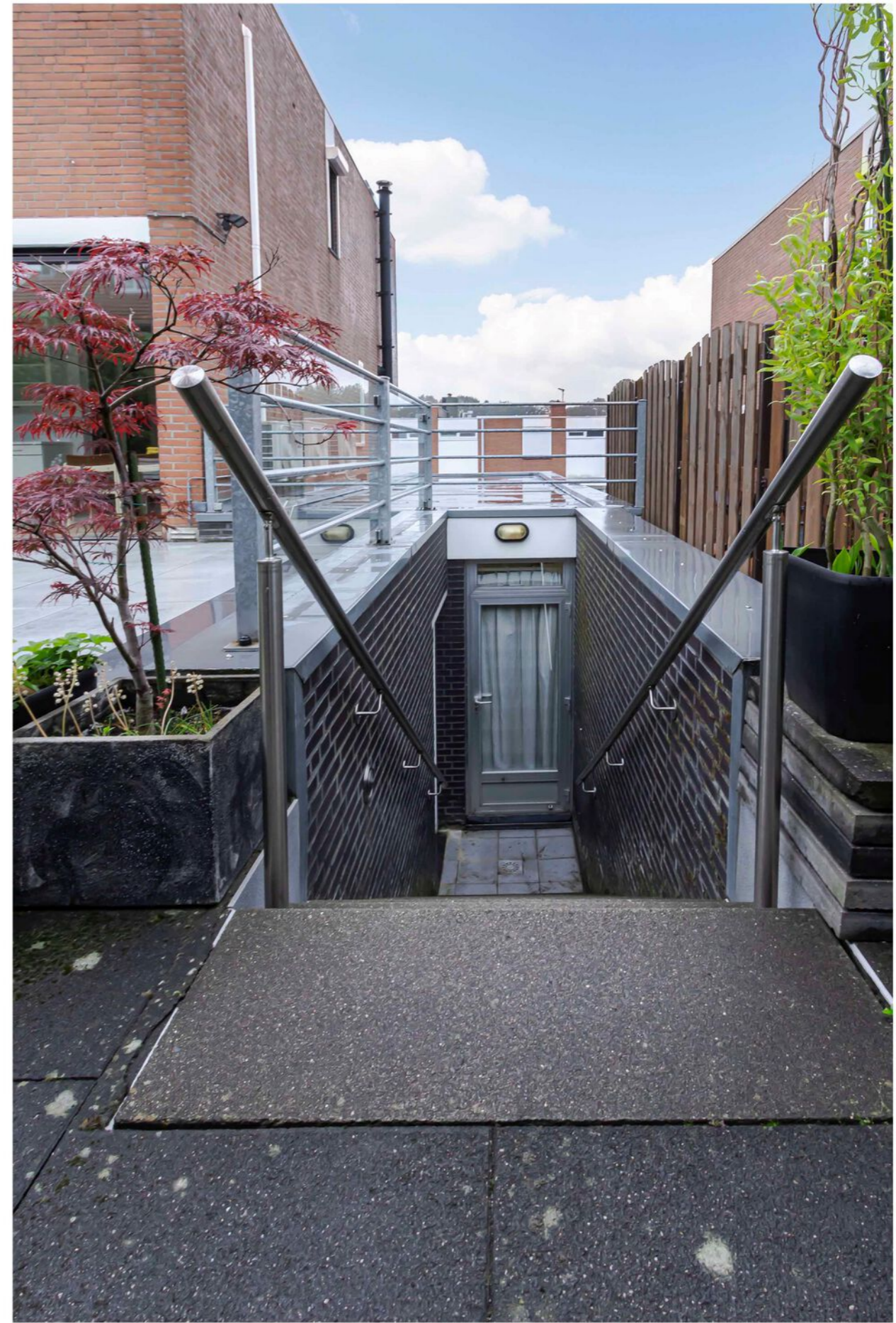


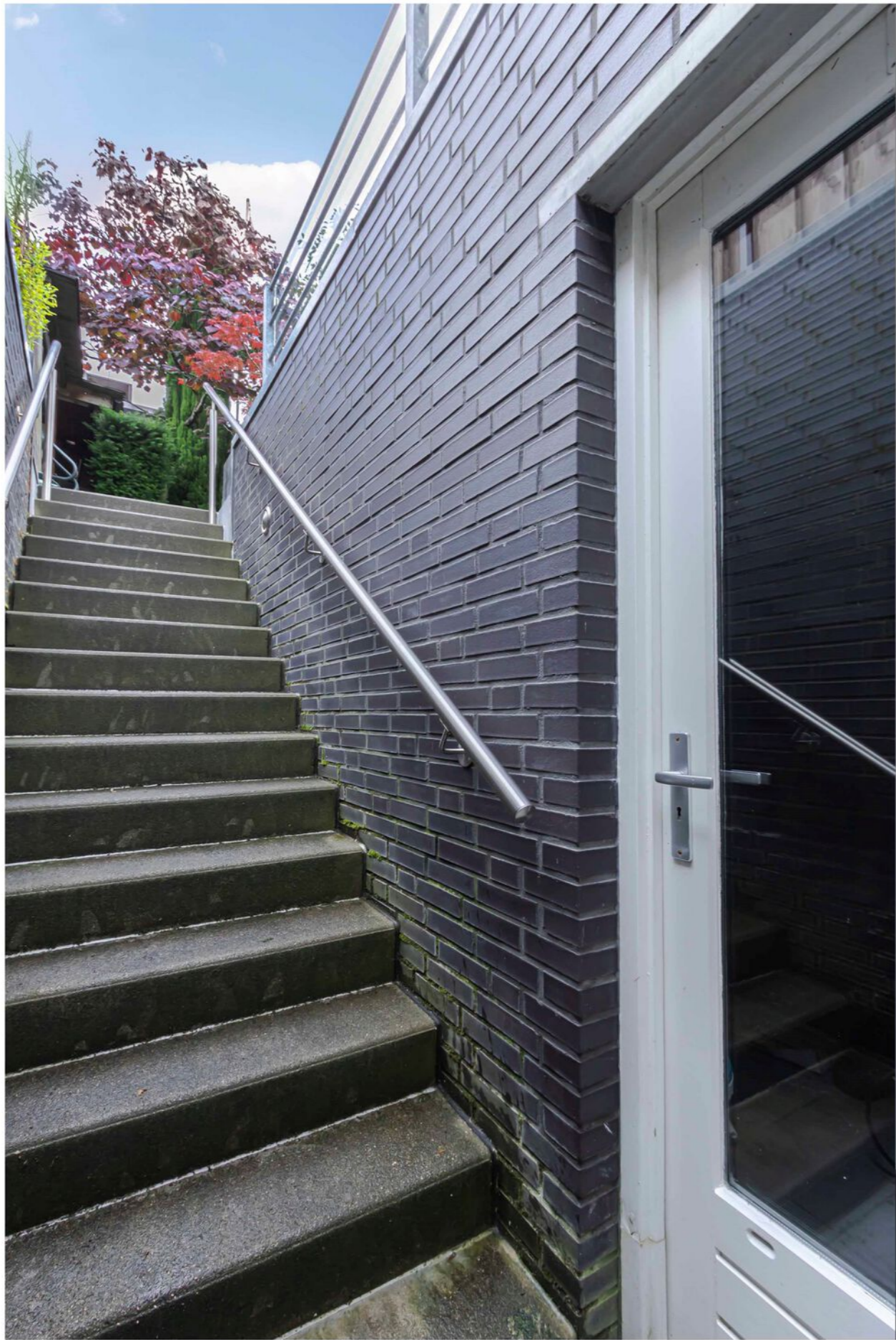


# Tuin

De woning heeft aan de achterzijde een ruime tuin met veel privacy. Via een trap omlaag is de buitenberging bereikbaar. Aan de voorzijde heeft de woning ruimte om te parkeren.







# Bijzonderheden

- \* de woning is geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas (alleen de voordeur pui is met enkel glas);
- \* CV-ketel is eigendom en uit 2001;
- \* de woning is voorzien van spouwmuurisolatie, gevels zijn geïmpregneerd in 2021;
- \* het dak is in 2023 nageïsoleerd;
- \* de multifunctionele ruimte beneden, de woonkamer en de slaapkamer aan de tuinzijde zijn voorzien van airco
- \* energielabel C.



# Kadastrale kaart





# Energie label

Energie label woningen    Registratienummer 573472853    Datum registratie 25-04-2024    Geldig tot 23-04-2034    Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **C**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <span>Verbeteradvies</span>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <span>Verbeteradvies</span>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <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 <input type="radio"/> Gemiddeld <input type="radio"/> Hoog <input checked="" type="radio"/>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <input type="radio"/> Hoog <input checked="" type="radio"/>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> 0,0 %
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
<b>Adres</b> Leienhoesstraat 57 6413CE Heerlen BAG-ID: 0917010000014197	<b>Bouwjaar</b> 1973 <b>Compactheid</b> 1,70 <b>Vloeroppervlakte</b> 132m <sup>2</sup>	<b>Naam</b> R.S.M. Degens <b>Certificaathouder</b> energielabelzuidlimburg.nl <b>Inschrijfnummer</b> K109585 <b>Certificerende instelling</b> Kiwa N.V.	<b>Examenummer</b> 238780 <b>KvK-nummer</b> 14033856 <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 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.