

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 495.000,- K.K.

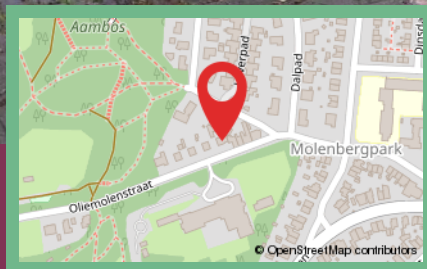


Misschien woon jij binnenkort op:
Oliemolenstraat 79, Heerlen



Topper!

Karakteristieke Oostenrijkse woning, royaal aangebouwd op toplocatie in 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



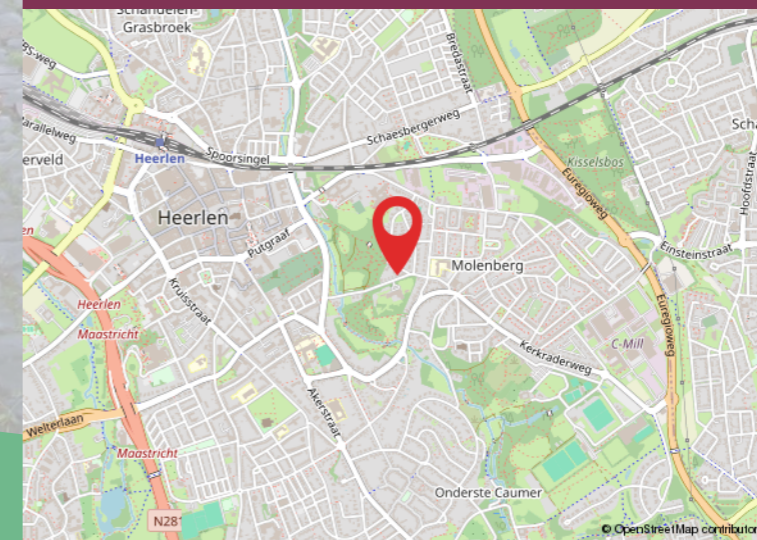
Welkom!

Unieke Oostenrijkse woning in Heerlen: wonen met een vakantiegevoel!

Ben je op zoek naar een bijzonder thuis dat warmte, karakter en comfort uitstraalt? Deze unieke houten woning in Heerlen biedt precies dat én meer. Zo bijzonder zelfs, dat de huizen in deze buurt zijn vereeuwigd in een speciaal boek over deze karakteristieke houten woningen in Nederland.

Gelegen aan de rand van het Aambos, in een rustige straat, combineert deze sfeervolle woning een landelijke uitstraling met moderne wooncomforts. De houten constructie zorgt voor een warme, gezellige sfeer en een natuurlijke uitstraling. Bovendien is de woning royaal uitgebouwd, volledig gemoderniseerd en deels verduurzaamd, zodat u kunt genieten van een stijlvolle en toekomstbestendige woonomgeving.

Met een royale woonoppervlakte van maar liefst 174 m² en een ruim perceel van 530 m² biedt deze woning volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Het Oostenrijkse karakter geeft u het gevoel van een permanente vakantie, midden in het groene Limburgse landschap. Hier woon je in alle rust, met de natuur om de hoek en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.





Energie­label

E

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1948

Aantal kamers
3 slaapkamers en een praktijkruimte

Woonoppervlakte
173.90m²

Inhoud
703m³

Perceeloppervlakte
530m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
15,7 m² (zolderruimte en berging)

Externe ruimte:
24,9 m²

Type tuin
tuin rondom, 530 m² perceel.

Ligging
op toplocatie in Heerlen. Vlakbij het Aambos in een groene omgeving.

Kom binnen in deze karakteristieke Oostenrijkse woning op een toplocatie in Heerlen



Plattegrond begane grond



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





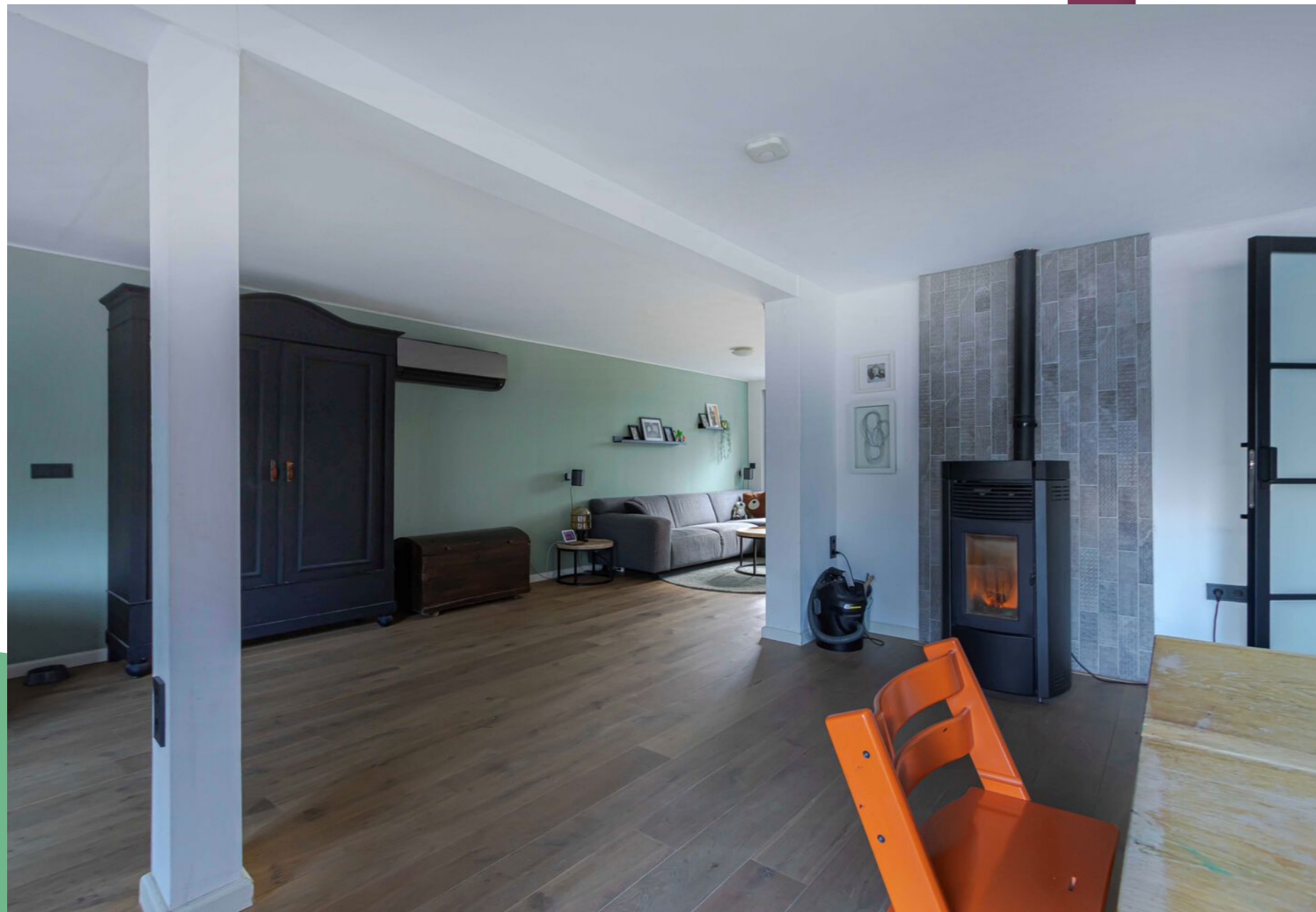
Wat een ruimte:
door de aanbouw
is de leefruimte in
de woonkamer,
keuken en
eetkamer ca. 80
m²

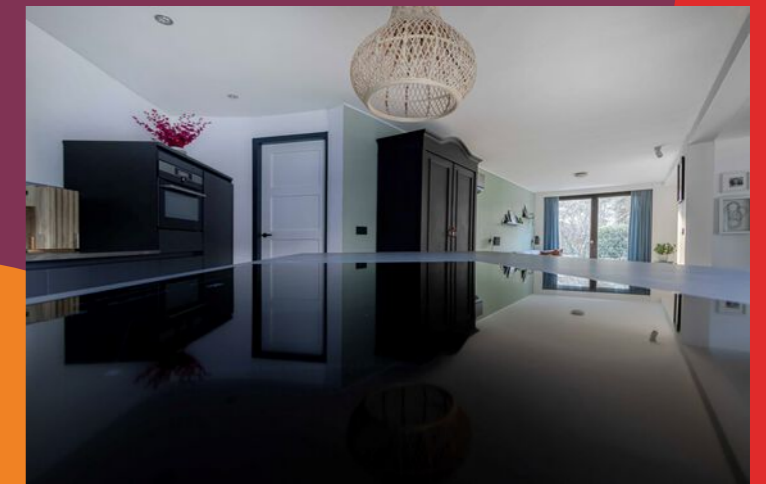
Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime hal worden we meteen verwelkomd door een gevoel van licht en ruimte. Vanuit de hal lopen we door naar de royale woonkamer.

Dankzij een grote uitbouw beslaat het woon-, eet- en keukengedeelte samen ruim 80 m² wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De originele woning is volledig van hout, terwijl het aangebouwde deel uit baksteen is opgetrokken. Aan de voorzijde van de woning bieden openslaande deuren directe toegang tot de voortuin, terwijl een schuifpui aan de achterzijde en openslaande deuren vanuit de keuken aansluiten op de achtertuin.





wat een geweldige leefkeuken!!

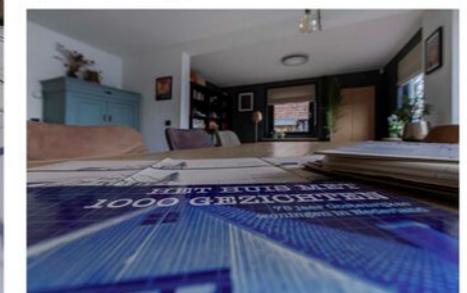
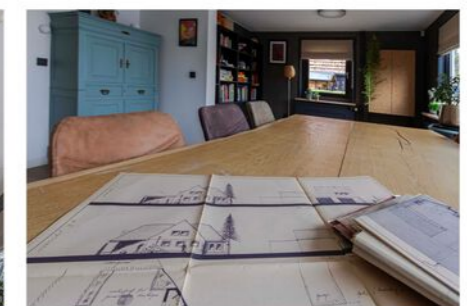




Wat een luxe keuken!

De begane grond is in 2019 volledig gemoderniseerd. De ruime leefkeuken, eveneens uit 2019, is een ware eyecatcher. Centraal staat een kookeiland met een werkblad van duurzaam composiet. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiginstallatie, combi-oven magnetron, koelkast en vaatwasser. Bovendien is er een Quooker voor direct kokend water. Aan de keuken is een fijne bijkeuken met tevens de aansluitingen voor de wasmachine. Achteraan in de woning is nog een praktische garderobe / berging.

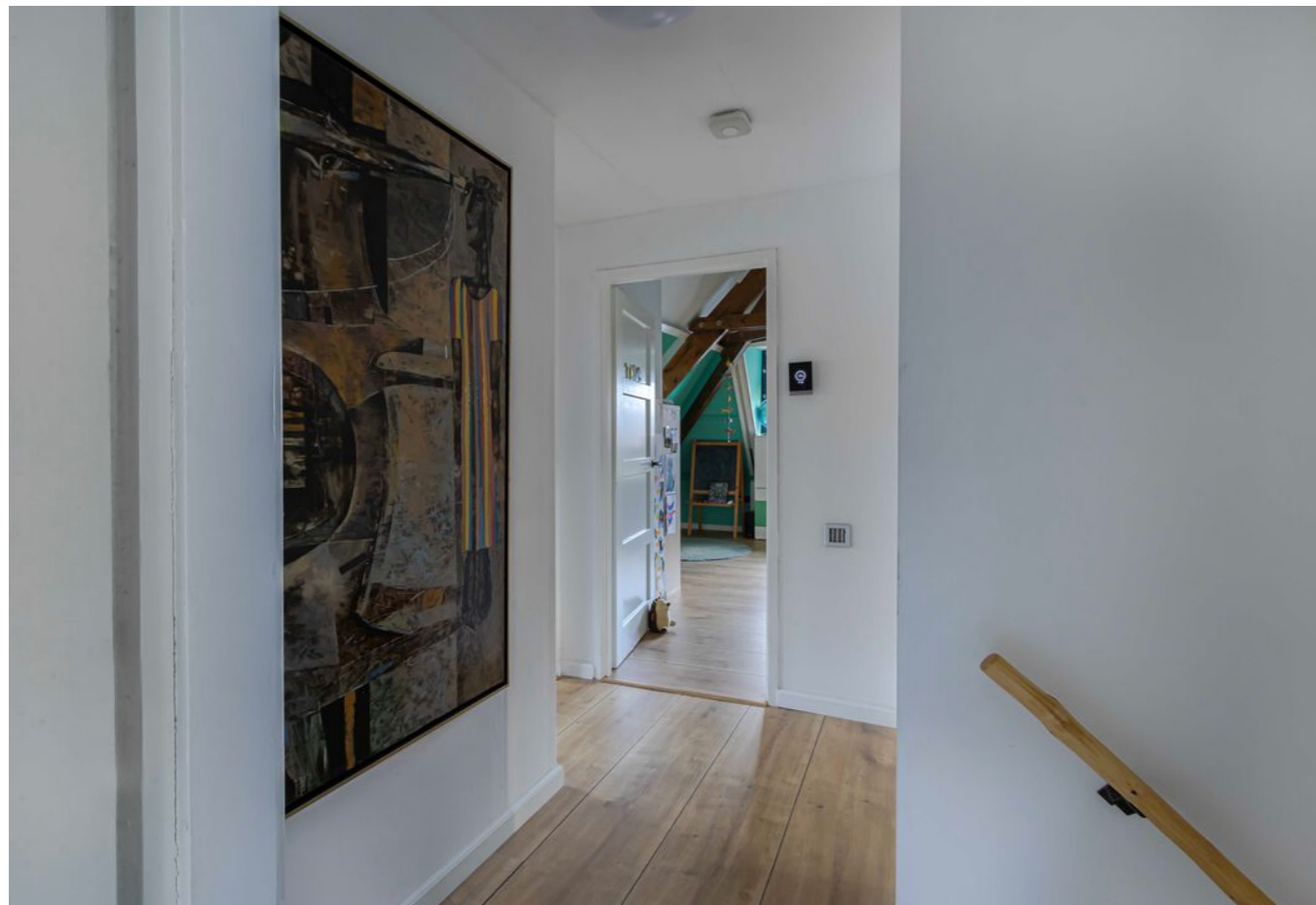
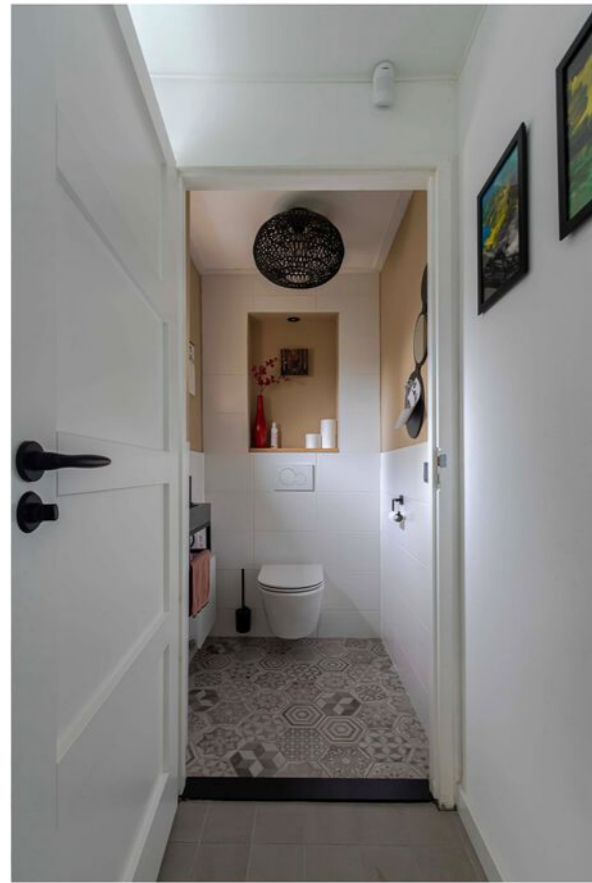
Het wooncomfort wordt verder verhoogd door de aanwezigheid van convectoren voor verwarming, een pelletkachel en airconditioninginstallatie. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie houten vloer.



Praktijkruimte

Aan de voorzijde van de woning is een praktijkruimte. Deze ruimte is ca. 10 m² en is voorzien van een aanrechtblad met wateraansluiting. Een airco zorgt hier voor verwarming in de winter en verkoeling in de zomer. De ruimtes op de begane grond bieden de mogelijkheid eventueel een extra slaapkamer met badkamer te creëren.





Plattegrond eerste verdieping



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

Eerste verdieping

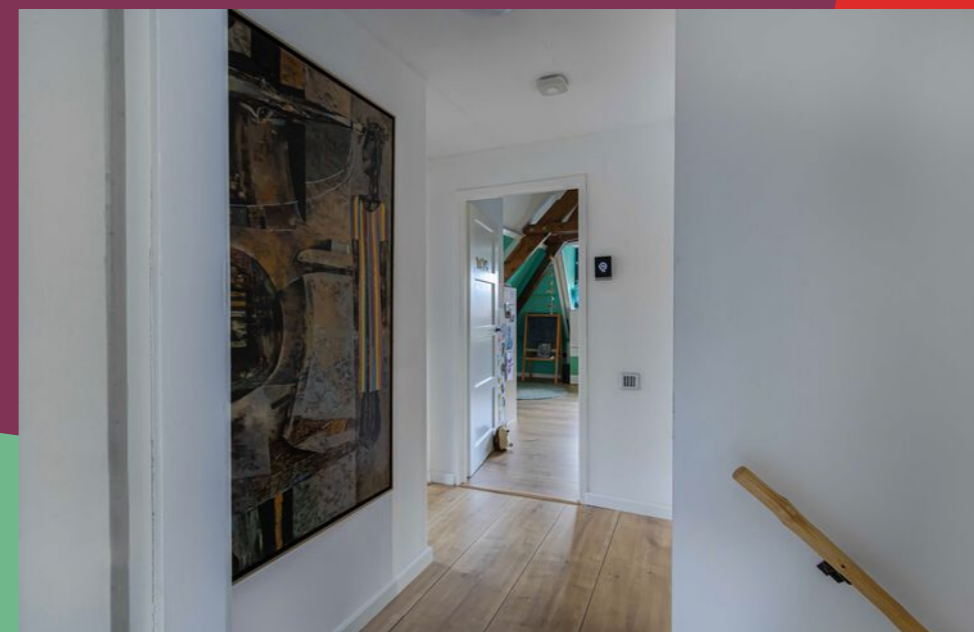
Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping, waar een speelse indeling met drie royale slaapkamers wacht.

Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer (ca. 17 m²) met een raam dat uitkijkt op de tuin. Deze kamer beschikt tevens over twee vaste kasten, ideaal voor extra opbergruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de zijkant en heeft een dakkapel. Deze ruimte van ca. 16 m² is deels onder het schuine dak gesitueerd. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ca. 13 m² groot.

De badkamer is 3,60 x 2,19 m groot en deels onder het schuine dak gelegen. Deze ruimte is voorzien van een lig(zit)bad, een toilet en een wastafelmeubel.

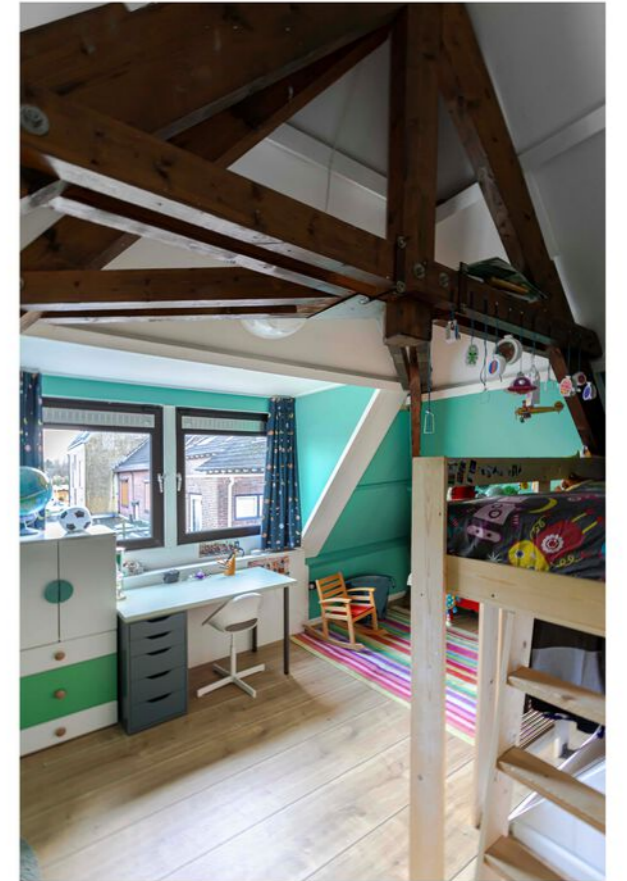


Er zijn drie ruime slaapkamers op de verdieping.



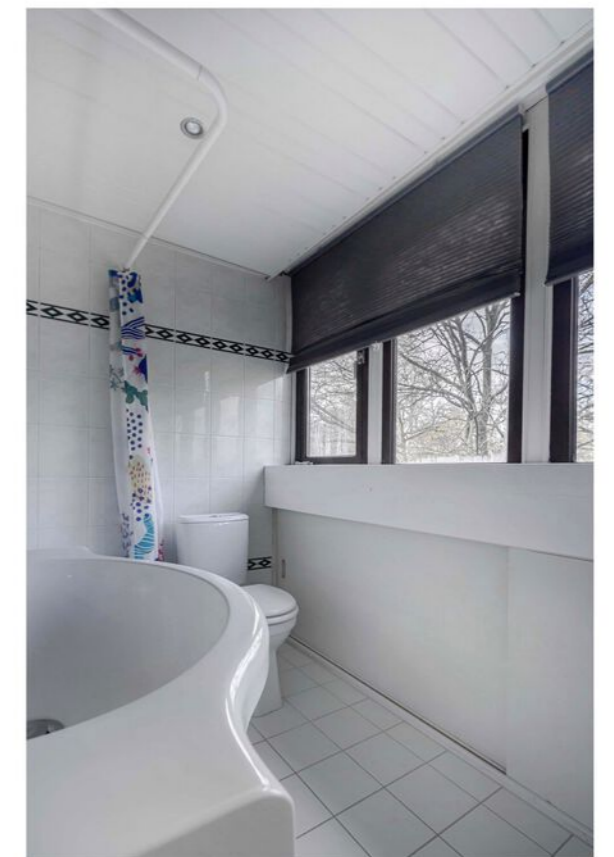
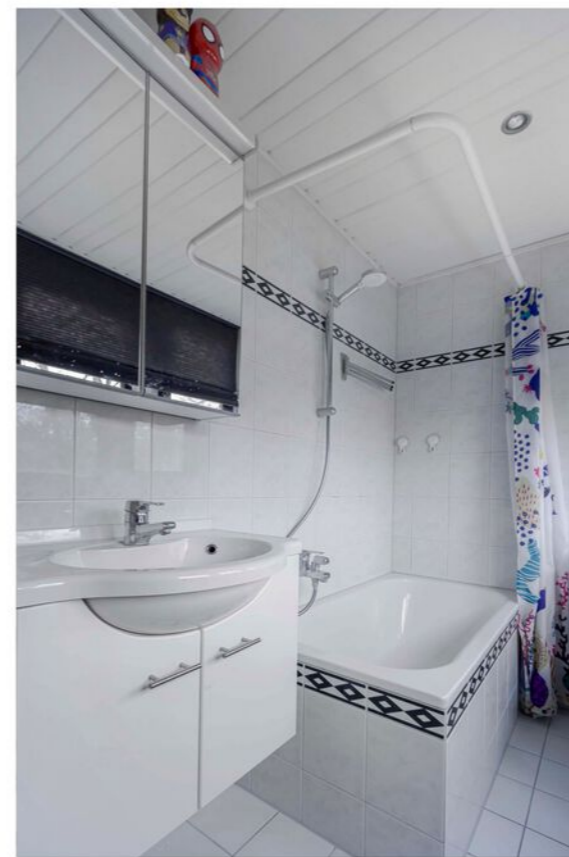


slaapkamer 2
met dakkapel



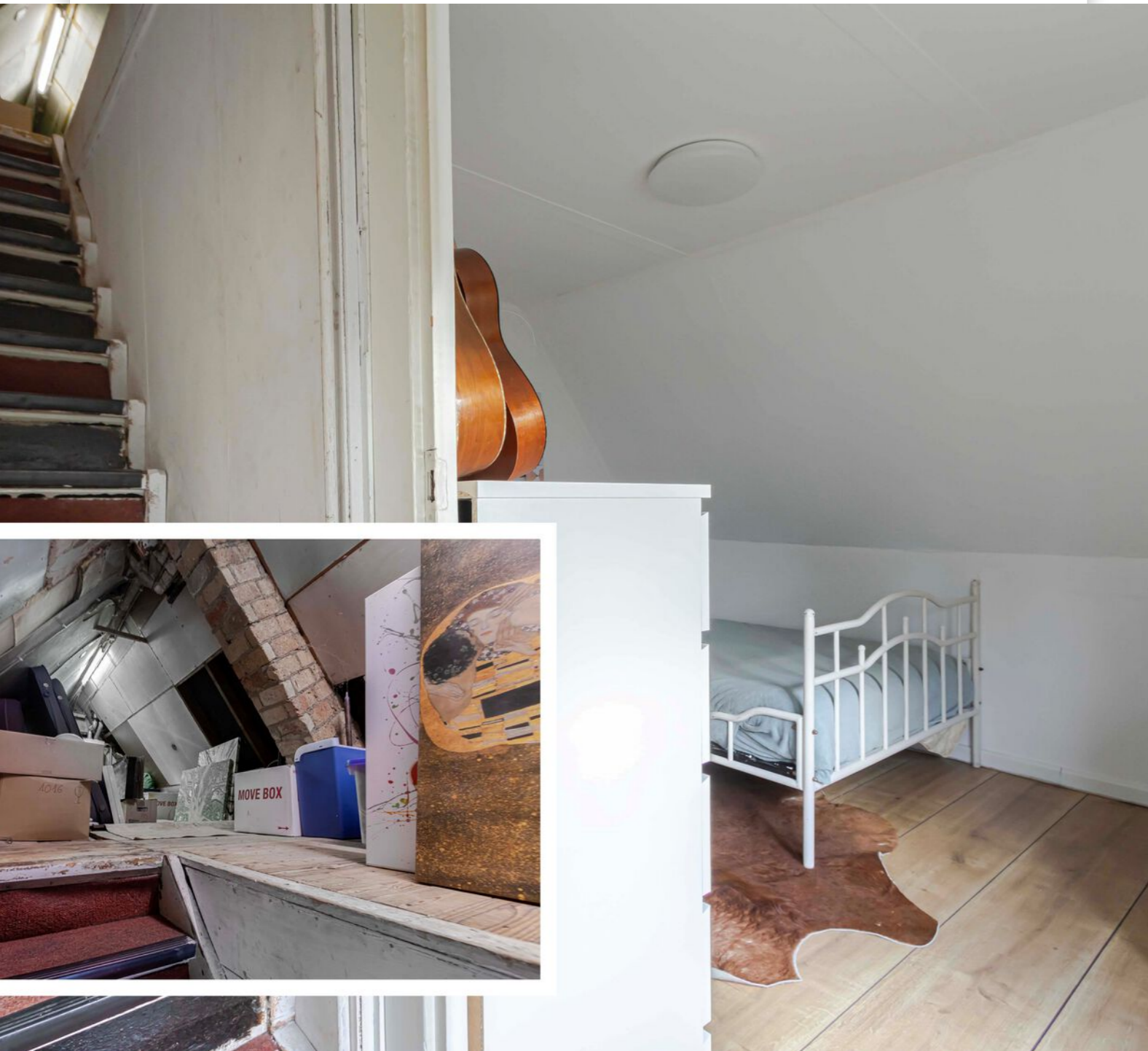


de derde slaapkamer

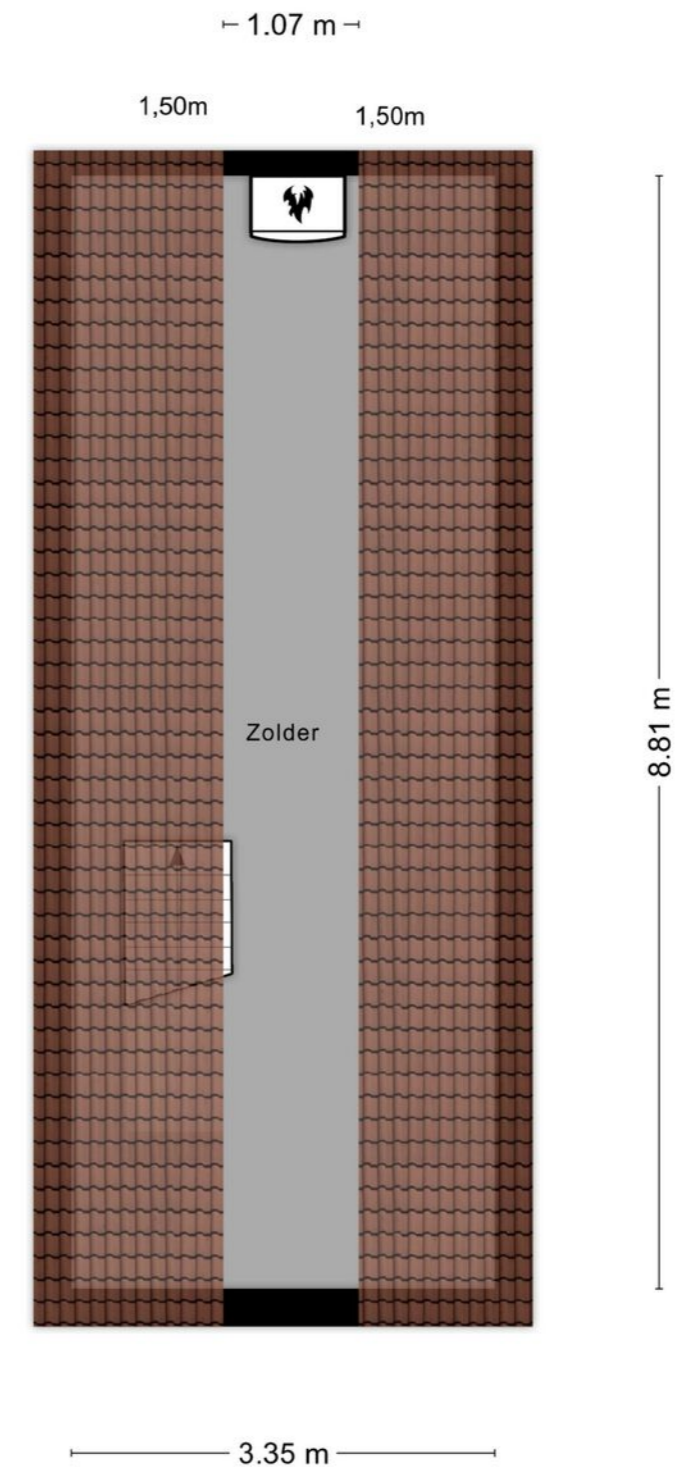


bergzolder

Via de slaapkamer aan de voorzijde van de woning is de zolderruimte bereikbaar. Deze biedt vooral veel extra bergruimte. Daarnaast is hier de CV-ketel te vinden. Deze is eigendom en geïnstalleerd in 2009.



Plattegrond tweede verdieping



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

wat een heerlijke tuin..

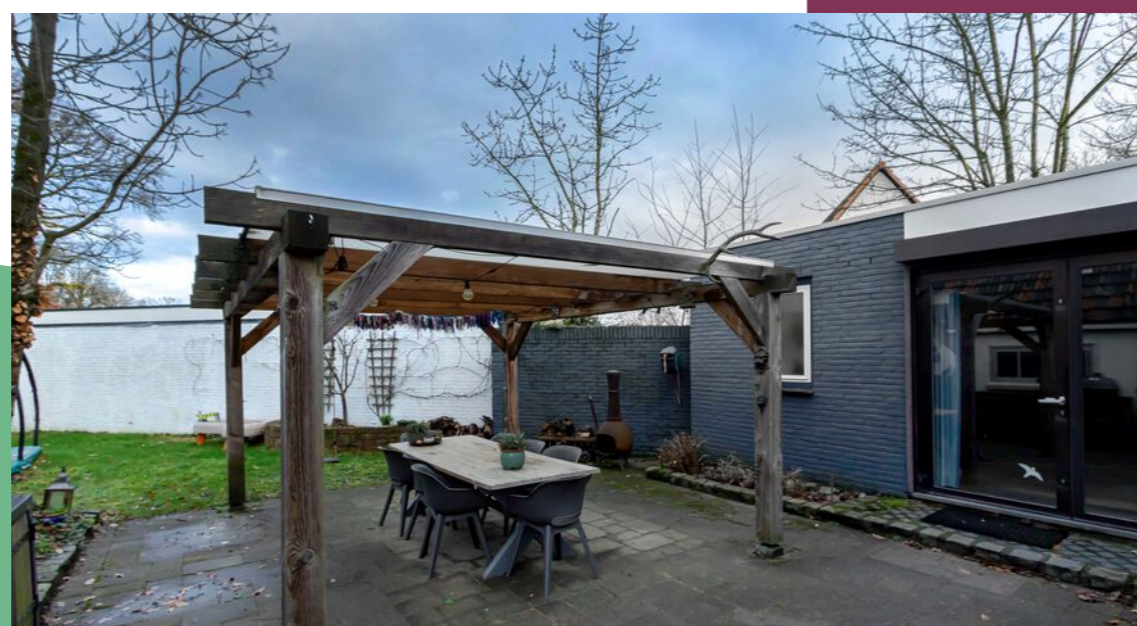
De woning staat op een ruim perceel van 530 m². Aan de achterzijde loopt het perceel door tot aan de Kerkraderweg, vanwaar het slechts een paar stappen is naar het Aambos, een heerlijke plek om te wandelen. Ook het centrum van Heerlen ligt op loopafstand.

Aan de voorzijde is een beschutte voortuin, een fijn plekje om van de ochtendzon te genieten. Vanuit de voortuin is tevens de buitenberging bereikbaar.

De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de garage van ca. 23 m². De garage is voorzien van een handige vloering voor extra opbergruimte. De heerlijke tuin wordt gecompleteerd door een vrijstaande houten overkapping.



Totaal perceel van 530 m², volledig rondom. Oprit aan de voorzijde en een doorgang naar de achterzijde richting Aambos.

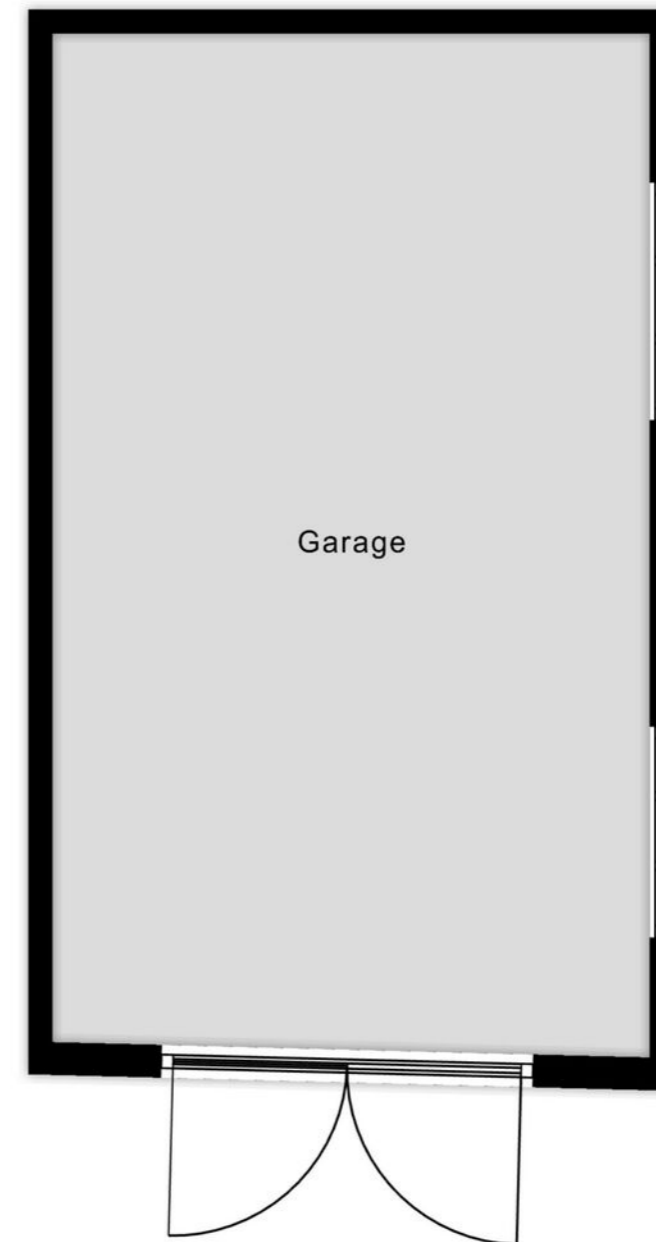






Plattegrond garage

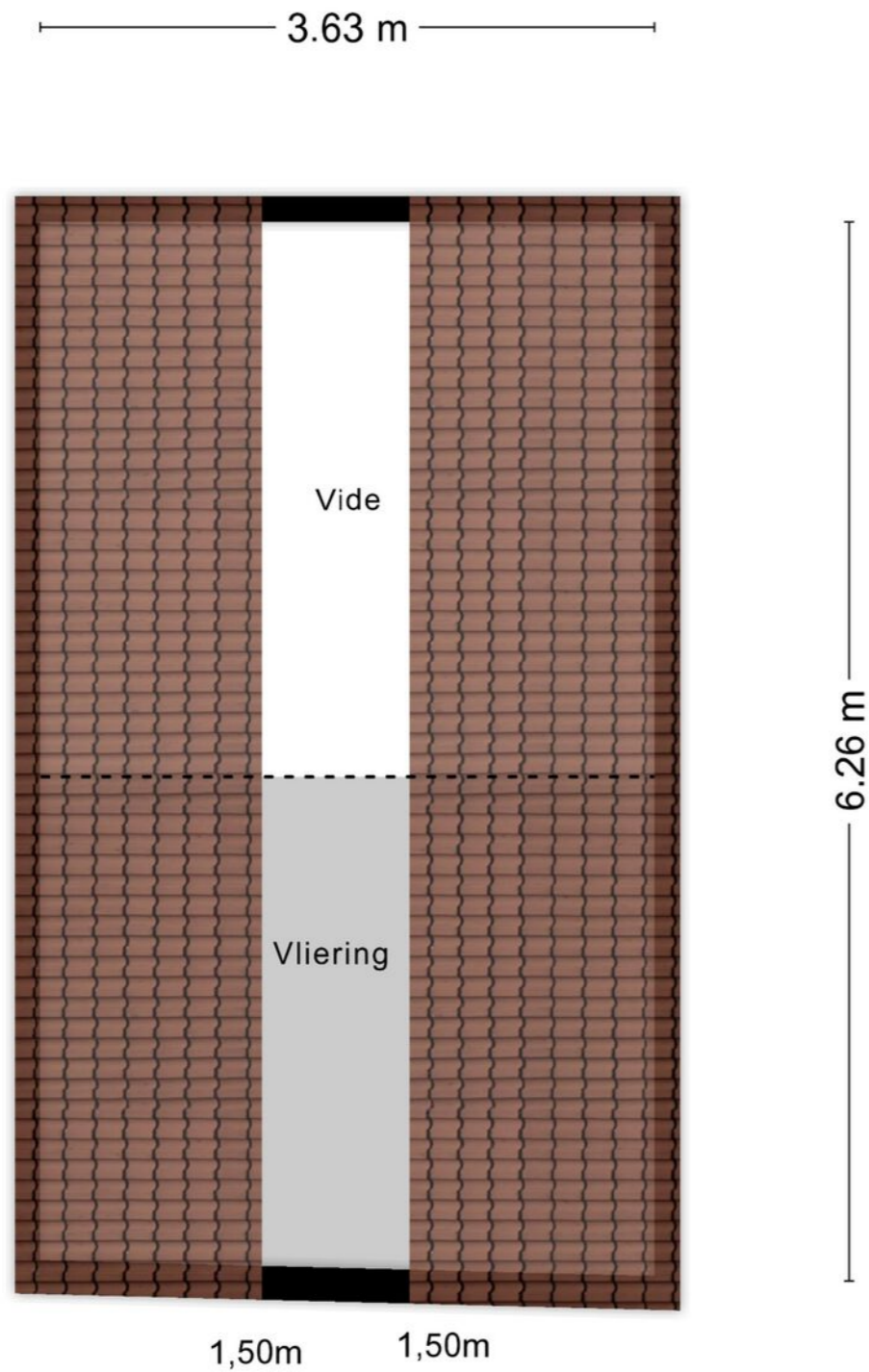
3.63 m



6.26 m

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

Plattegrond vliering garage



0.87 m

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

Bijzonderheden

* De woning is volledig voorzien van aluminium kozijnen en dubbel glas (behalve 2 raampjes in de gang en toilet, deze zijn met enkel glas).

De kozijnen in de parktijkruimte zijn van kunststof; vernieuwd in 2024;

* De woning is voorzien van meerdere airco's, allen in 2022 geïnstalleerd;

* De CV-ketel is uit 2014, eigendom;

* de pelletkachel uit 2019.

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer: 12345. Huisnummer: 25. Vastgestelde kadastrale grens. Voorlopige kadastrale grens. Administratieve kadastrale grens. Bebouwing.

Schaal 1: 500. Kadastrale gemeente: Heerlen. Sectie: M. Perceel: 778.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 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



Rijksoverheid

Energie label woning

Oliemolenstraat 79
6416CA Heerlen
BAG-ID: 091701000016956

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label E

Registratienummer: 566951800
Datum van registratie: 24-03-2018
Geldig tot: 24-03-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

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

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1946 t/m 1964
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet 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	HR++ glas in de slaapruijnte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw dak	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(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: Francois Sanders
Examennummer: 4482
KvK nummer: 59024410

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 label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

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.