

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 275.000,- K.K.

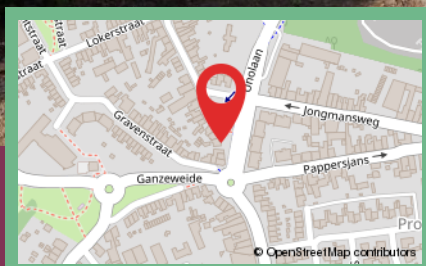


Misschien woon jij binnenkort op:
Kampstraat 3, Heerlen



Topper!

Energiezuinig, vrijstaand
geschakeld en instapklaar
wonen aan de Kampstraat.



“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!

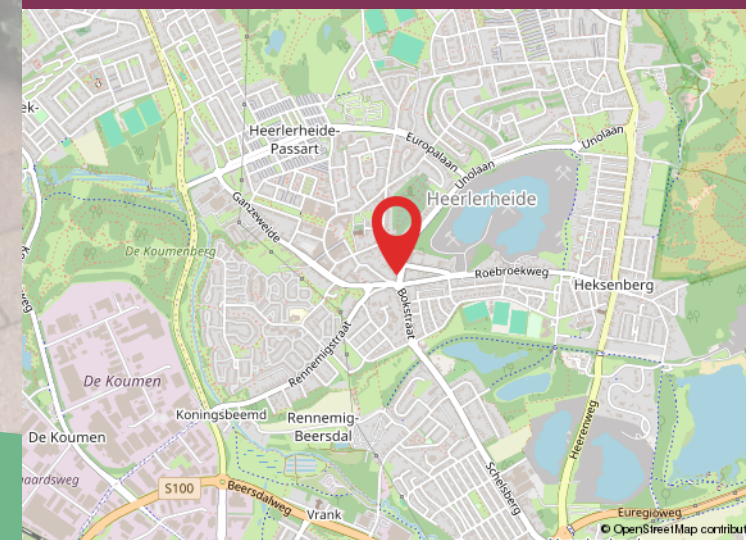
Aan een rustig, doodlopend stukje van de Kampstraat staat dit verrassend ruime, geschakeld vrijstaand woonhuis uit 2002. Een goed onderhouden en energiezuinige woning (energielabel A) met een praktische indeling, fijne lichtinval en alles wat je nodig hebt voor fijn wonen!

Deze fijne woning is gelegen aan een doodlopend straatje aan het begin van de Kampstraat, waar je vrij kunt parkeren in de parkeervakken. Dankzij de praktische indeling, nette afwerking en energiezuinige voorzieningen (energielabel A) is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

Pluspunten van deze woning

- * Ruime en lichte woonkamer met een moderne open keuken (vernieuwd in 2023);
- * Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- * Nette en ruime badkamer;
- * Vaste trap naar de tweede verdieping met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer of hobbyruimte;
- * Volledig geïsoleerd en goed onderhouden;
- * Aangebouwde garage en onderhoudsvriendelijke patio-tuin.

De woning ligt op korte afstand van winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook het centrum van Heerlen is binnen ca. 10 minuten bereikbaar met de auto.





Energie label

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
2002

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
117.60m²

Inhoud
503m³

Perceeloppervlakte
144m²

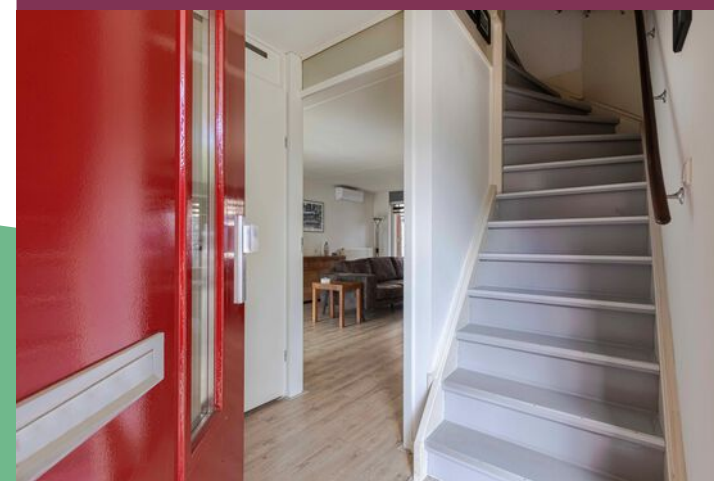
Oppervlakte overige inpandige ruimten
18 m² (garage)

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
4,4 m²

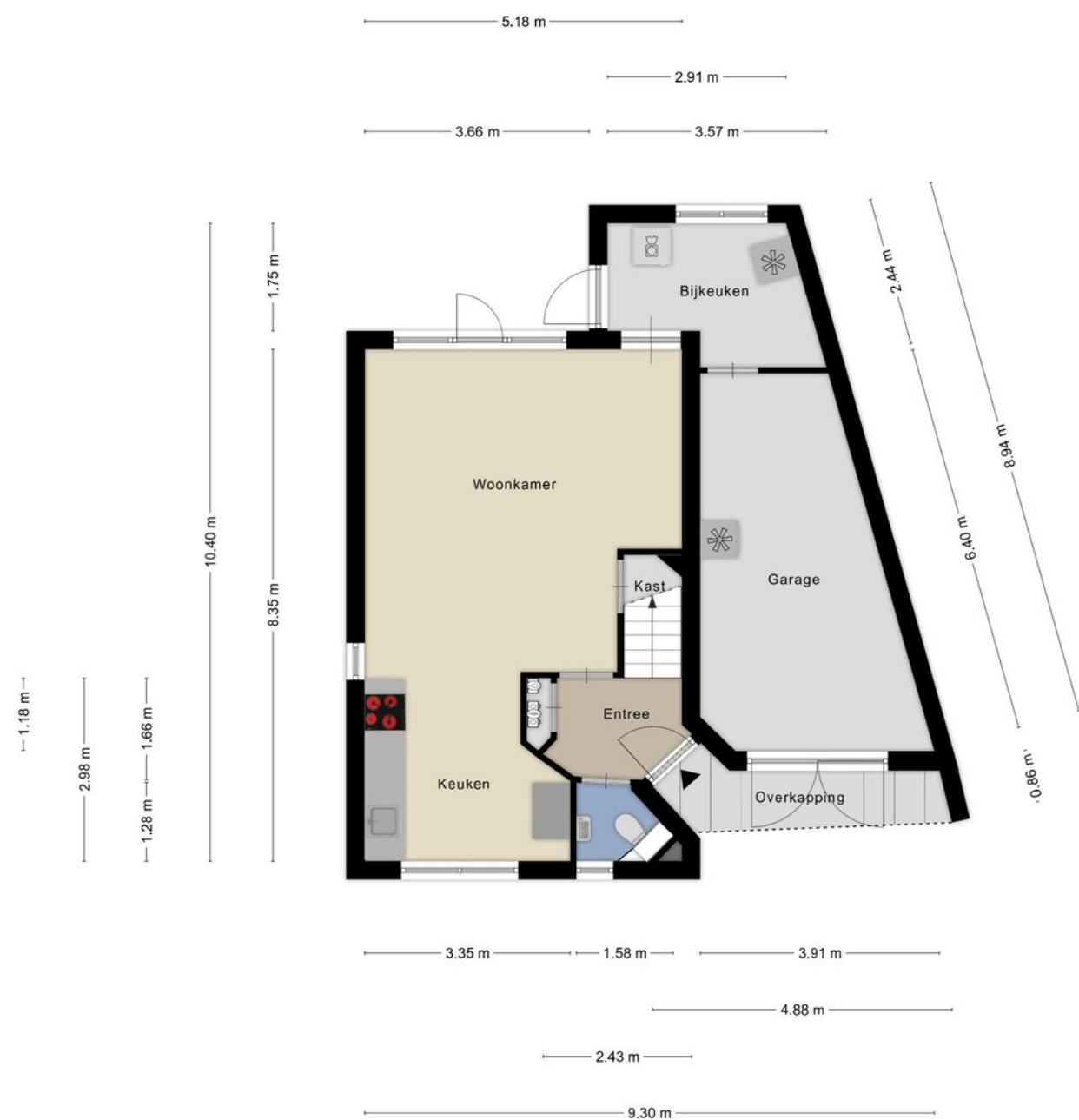
Type tuin
patio-tuin

Ligging
centraal gelegen aan een doodlopend straatje
in Heerlerheide,

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een fijne ruimte!

De woonkamer

Aan de voorzijde van de woning vinden we een overdekte entree die toegang geeft tot deze woning.

Binnen in de hal bevinden zich de toiletruimte, de trapopgang en de meterkast met modern schakelmateriaal. De afwerking is netjes en verzorgd.

We lopen door naar de woonkamer, een lichte ruimte van ca. 27 m² met een moderne PVC-vloer. Aan de achterzijde openen dubbele tuindeuren naar de beschutte patio-tuin. De airco in deze ruimte zorgt niet alleen voor verkoeling in de zomer, maar verwarmt ook in de winter.





Instapklaar...





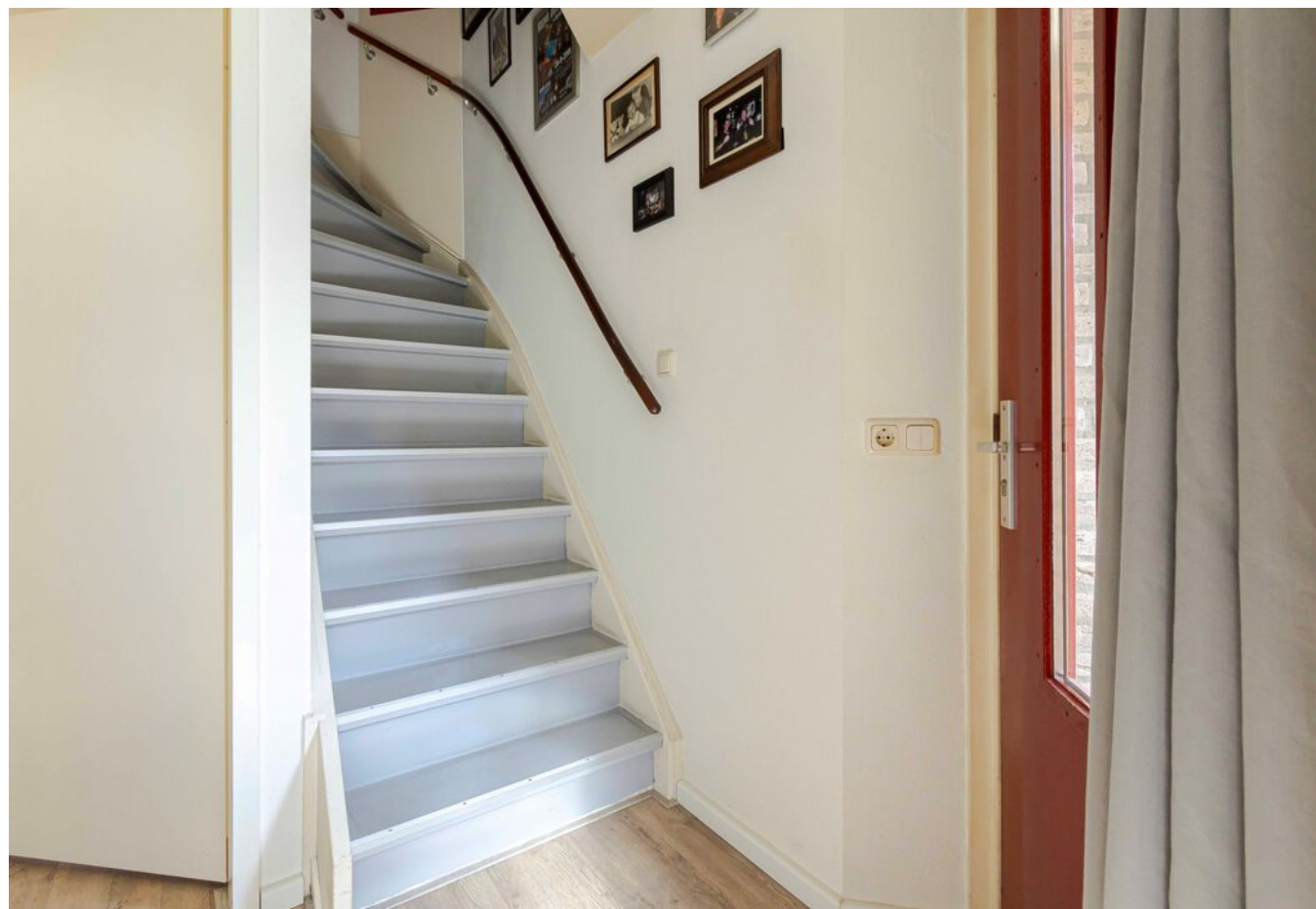
Een moderne
maatwerk keuken
uit 2023

De keuken en bijkeuken

Aan de voorzijde ligt de open keuken, die in 2023 volledig op maat is gemaakt. De keuken is voorzien van een stijlvol composiet werkblad met een geïntegreerde spoelbak en inductiekookplaat. In dezelfde stijl is een vaste tafel gerealiseerd, perfect als ontbijtplek of voor een snelle kop koffie. Aan de overzijde vind je een kastenwand met daarin onder andere de koelkast.

Via de woonkamer lopen we naar de praktische bijkeuken, volledig betegeld en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier heb je toegang tot de aangebouwde garage van ca. 18 m². Door het puntdak is het eenvoudig mogelijk om een vloering te creëren voor extra opbergruimte. Aan de straatzijde beschikt de garage over dubbele deuren.





Plattegrond eerste verdieping



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

Eerste verdieping

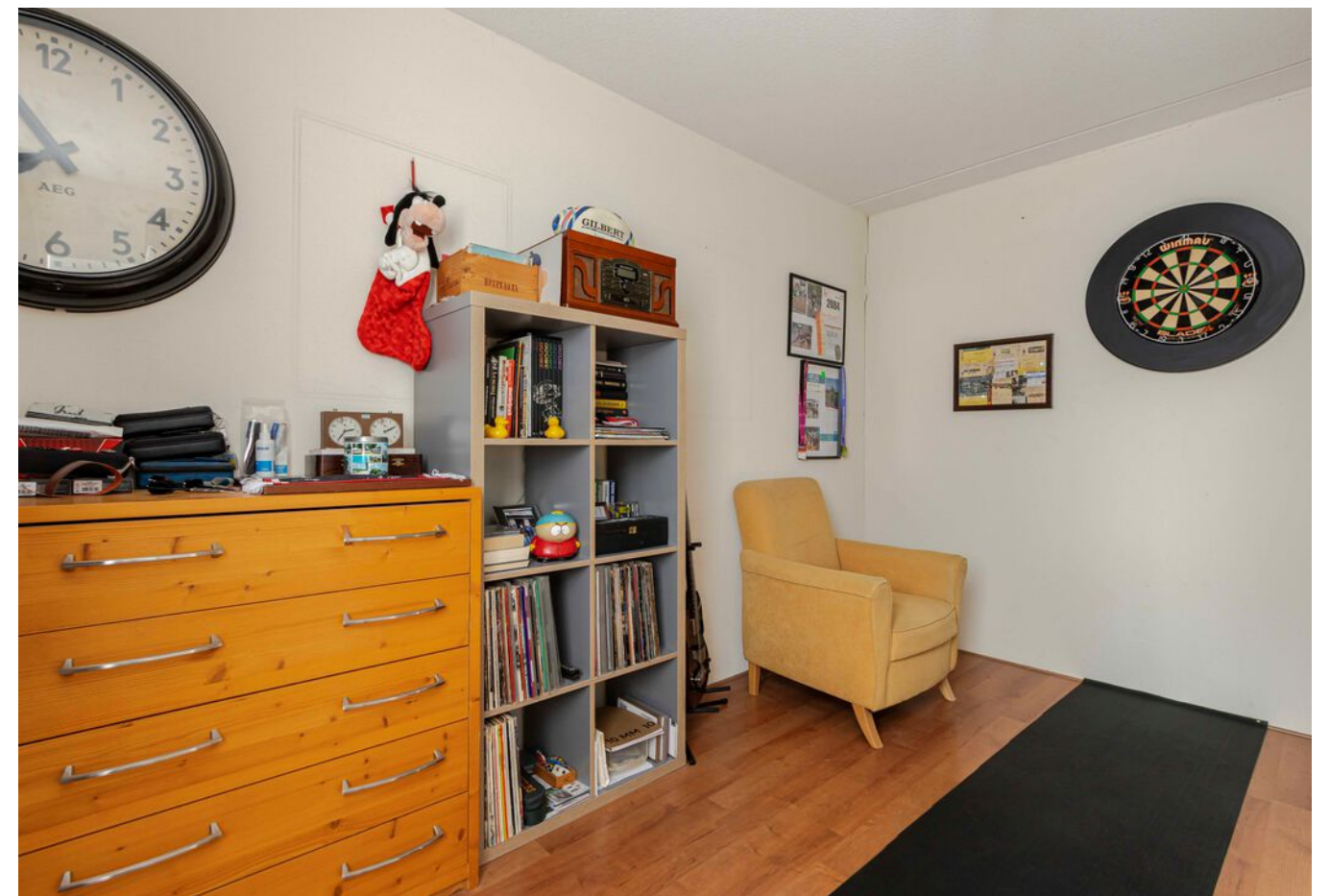
Via de trap komen we op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van ca. 8 en 12 m². De derde slaapkamer aan de voorzijde is ca. 10 m² groot. De master-bedroom aan de atuinzijde is voorzien van een airco, welke zowel verkoelt als ook kan verwarmen .



3 slaapkamers op de eerste verdieping





De badkamer

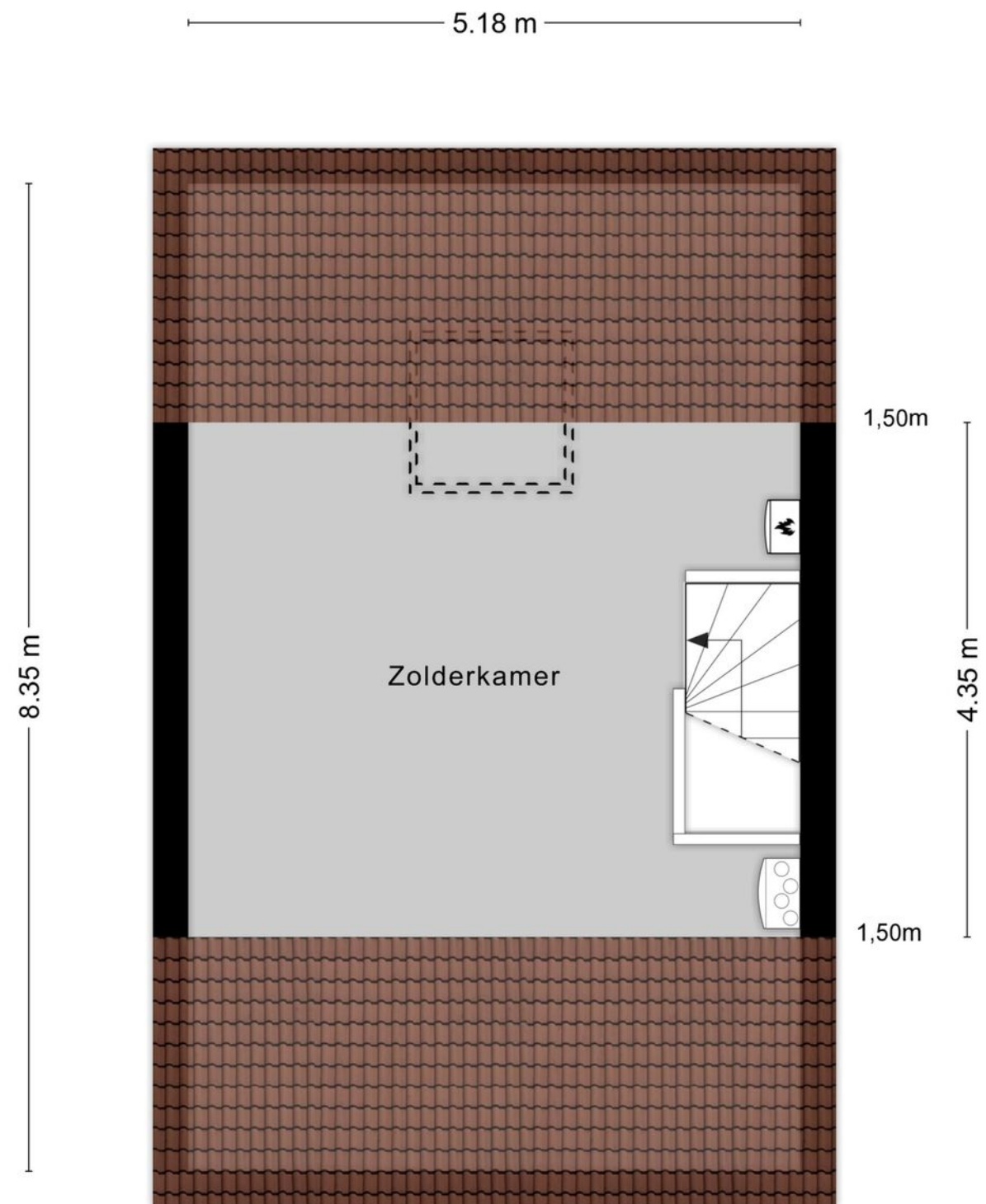
De badkamer (ca. 6,5 m²) is volledig betegeld en uitgerust met een royale douchecabine, een zwevend toilet en een modern badkamermeubel met veel opbergruimte. Het meubel is zeer recent vernieuwd. De ruimte beschikt over mechanische ventilatie én een raam aan de voorzijde, dat zorgt voor prettig daglicht en extra ventilatie



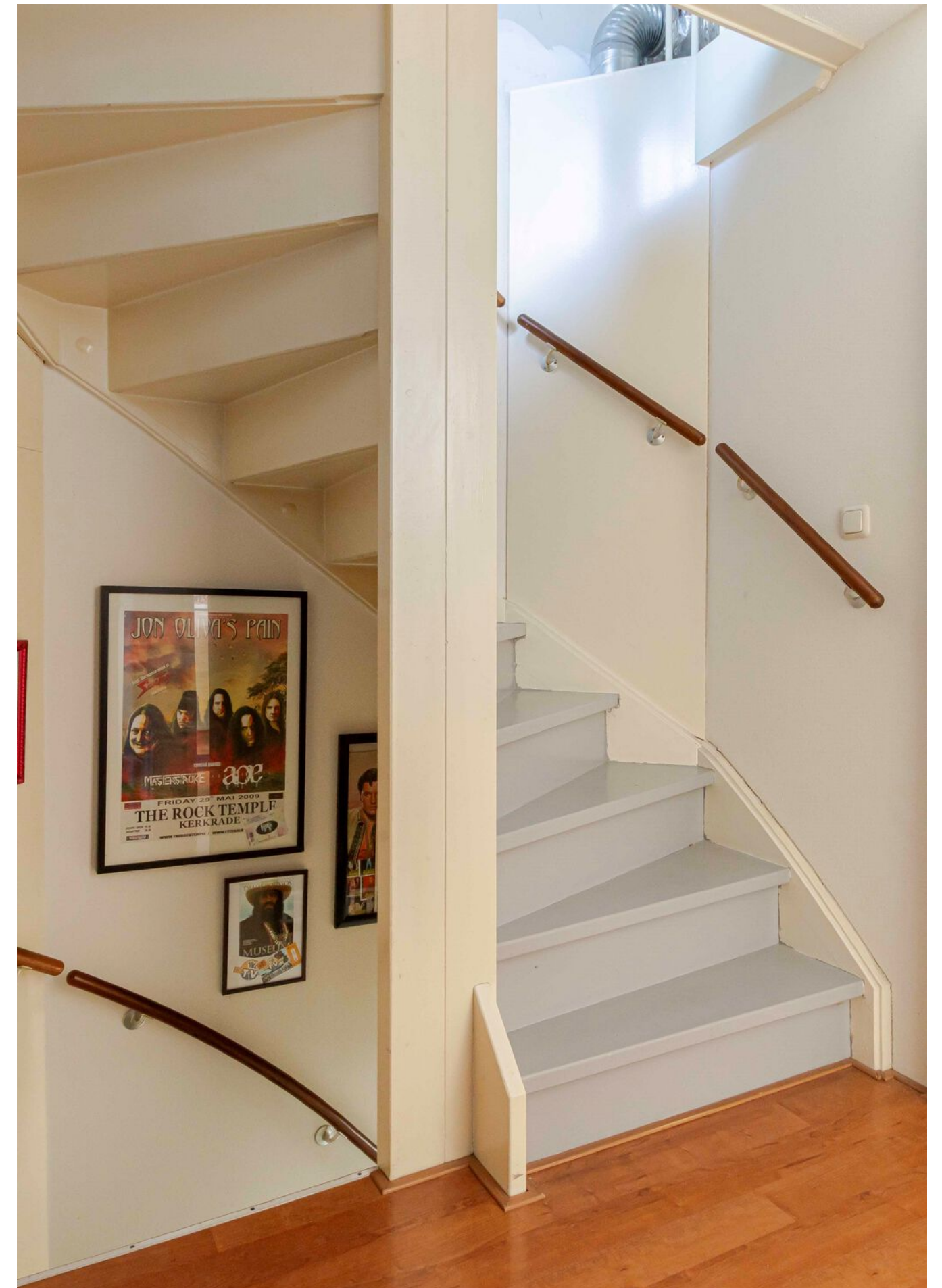
Een badkamer met voldoende ruimte



Plattegrond tweede verdieping



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





Een multi-
functionele
tweede
verdieping met
mogelijkheid tot
extra slaapkamer

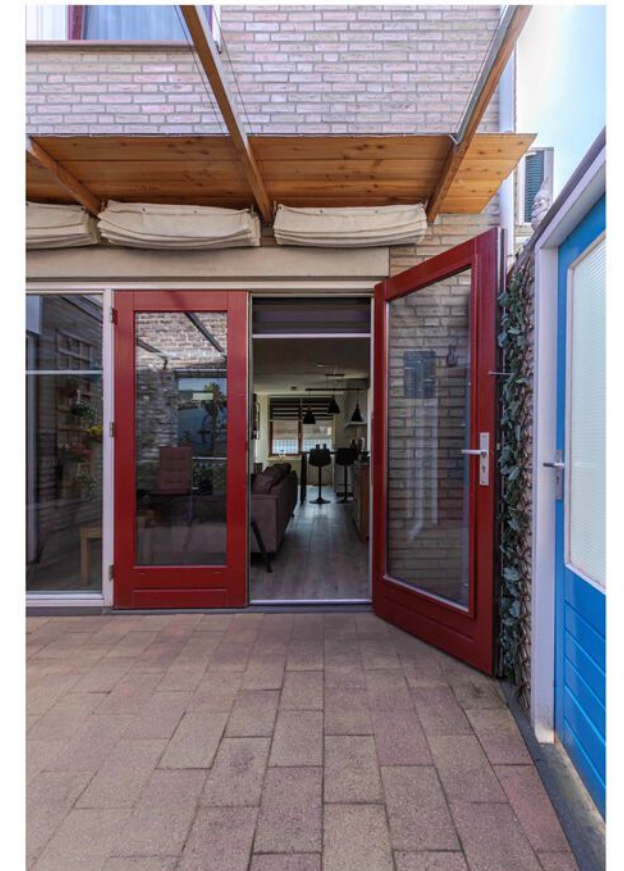
De tweede verdieping

Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op dit moment is het een open ruimte, maar hier kan eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd. Daarnaast vind je hier de cv-ketel (2022) en de WTW-installatie (2002). Een praktische en flexibele verdieping, geschikt voor extra woonruimte, een werkplek of hobbyruimte.



Tuin

Aan de achterzijde van de woonkamer openen dubbele tuindeuren naar de knusse, gezellige patio-tuin. Deze onderhoudsvriendelijke buitenruimte is voorzien van een zonneluifel, waardoor je hier ook op warme dagen heerlijk kunt genieten.





Bijzonderheden

- * Nette afgewerkte woning, oprecht instapklaar;
- * De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen (eigendom);
- * Op de begane grond zijn rolluiken aan de voor- en zijkant van de woning;
- * CV- ketel, eigendom, 2022.



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen Registratienummer 575857754 Datum registratie 04-07-2025 Geldig tot 03-07-2035 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie				Installaties			
1 Gevels		+/-	++	7 Verwarming	HR-107 ketel		Verbeteradvies
2 Gevelpanelen		n.v.t.		8 Warm water	Combiketel		Verbeteradvies
3 Daken		+	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler		Verbeteradvies
4 Vloeren		+	++	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem		
5 Ramen		+	++	11 Koeling	Koeling aanwezig		
6 Buitendeuren		+/-	++	12 Zonnepanelen	3410 Wp		

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	18,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Kampstraat 3 6413EA Heerlen BAG-ID: 0917010000046321		Naam R.S.M. Degens	Vakbekwaamheidsnummer 238779
Detailaanduiding		Certificaathouder EP Certificatie B.V.	
	Bouwjaar 2002	Inschrijfnummer EPG2020-54	KvK-nummer 87870258
	Compactheid 2,48	Certificerende instelling EPG-Certificering	
	Vloeroppervlakte 113m²	Soort opname Basisopname	
Woningtype Hoekwoning			

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 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 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 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.