

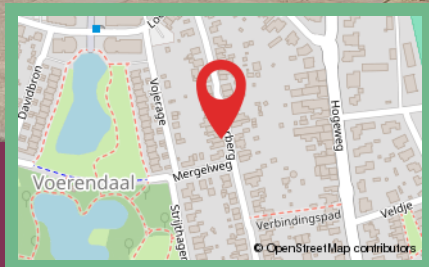
Vraagprijs
€ 375.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Keerberg 38, Voerendaal

Topper!

Verrassend ruime, instapklare
tussenwoning op toplocatie in
Voerendaal!



“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.

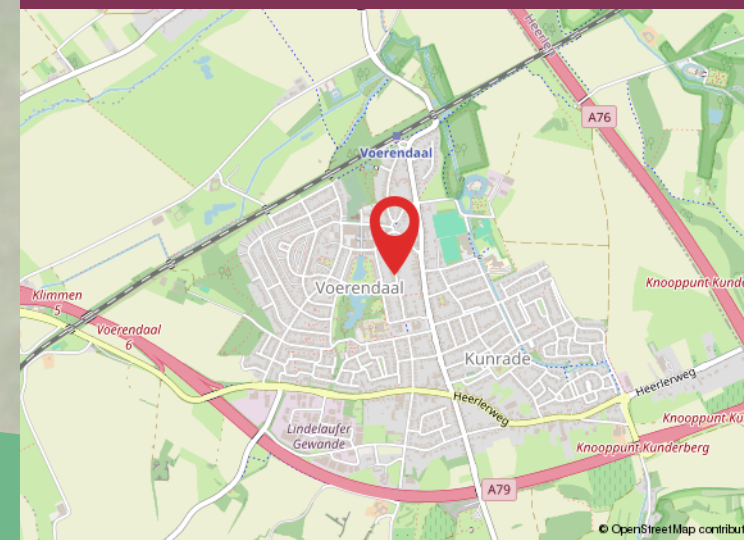
06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

Welkom!

Verrassend ruime en instapklare
tussenwoning op geliefde woonlocatie in
Voerendaal!

Ben je op zoek naar een instapklare woning
met ruimte, comfort én potentie? Dan is
deze verrassend ruime tussenwoning in het
geliefde Voerendaal zeker een bezichtiging
waard.

De woning is tot in de puntjes verzorgd,
beschikt over een royale aanbouw en biedt
dankzij de zolderverdieping volop
mogelijkheden voor verdere uitbreiding. Ook
een garage behoort tot de opties.



Informatie

Wat maakt deze woning bijzonder?

* Instapklare, sfeervolle woning met een moderne afwerking;

* Extra leefruimte op de begane grond door de royale aanbouw;

* Gebruikersoppervlakte van ca. 161 m²;

* Stijlvolle en complete leefkeuken met kookeiland;

* Praktische bijkeuken met extra bergruimte;

* 4 volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping;

* Luxe, ruime badkamer met modern comfort;

* Tweede verdieping biedt ruimte voor een vijfde slaapkamer en eventueel een tweede badkamer;

* Groot perceel met oprit én de mogelijkheid tot het realiseren van een garage.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van het prachtige natuurgebied Het Broek. Daarnaast zijn alle voorzieningen binnen handbereik: winkels, scholen, openbaar vervoer én de uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Aken.





Energielabel

E

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1962

Aantal kamers
4 slaapkamers, mogelijkheid tot 5

Woonoppervlakte
125.20 m²

Inhoud
569.86 m³

Perceeloppervlakte
295 m²

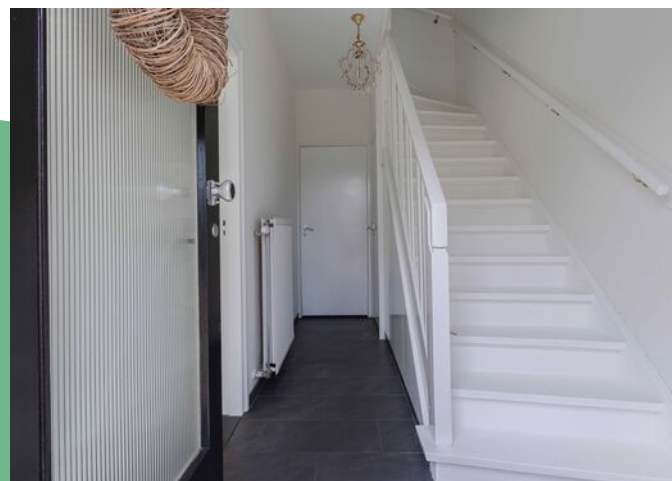
Oppervlakte overige inpandige ruimten
35,70 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
22,90 m²

Type tuin
Ruime achtertuin met overkapping en de
mogelijkheid om een garage te realiseren.

Ligging
Centraal. in een rustige woonwijk.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



Oppervlakte
wonen
125,20 m²





Volledig
instapklaar!

De woonkamer

Via de ruime entree betreedt u de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot het moderne, ruim opgezette gastentoilet met zwevend closet en fonteintje, de woonkamer én de trap naar de kelder.

De woonkamer valt direct op door de lichte en eigentijdse uitstraling. De mooie beuken parketvloer en het royale vloeroppervlak – mede dankzij de ruime aanbouw – creëren een comfortabele leefruimte met volop plek voor een zit- en eethoek. De royale woonkamer en open keuken vormen samen een indrukwekkende leefruimte van circa 52 m². Grote raampartijen en twee lichtkoepels zorgen daarbij voor veel natuurlijk licht.



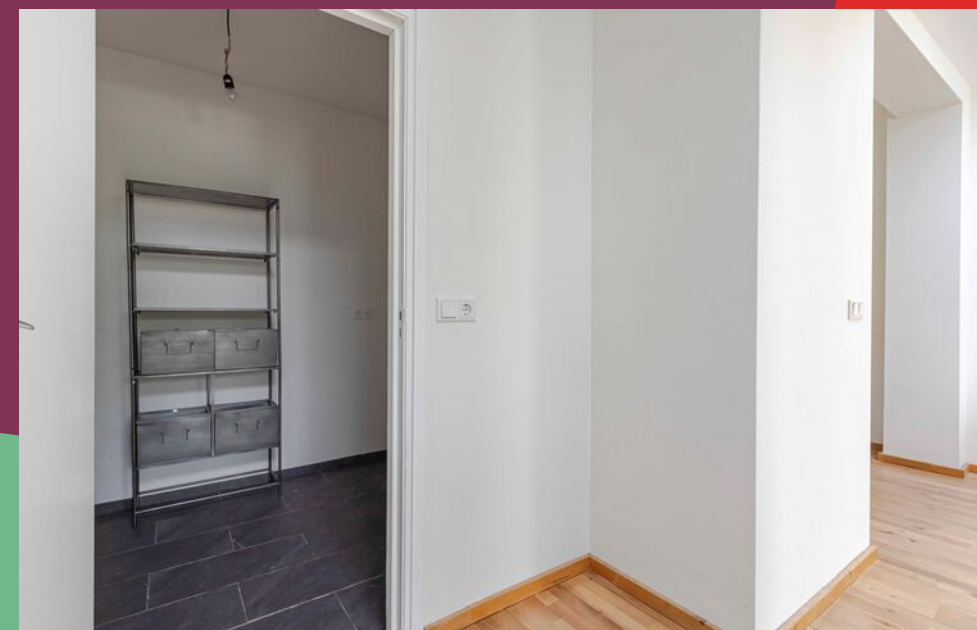
De keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe leefkeuken, uitgevoerd met een centraal kookeiland en compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Dankzij de dubbele openslaande deuren staat deze ruimte bovendien in directe verbinding met het terras en de achtertuin.

Aansluitend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken, met extra bergruimte, de witgoed-aansluitingen en de opstelplaats van de CV-ketel. Vanuit hier is ook de buitenberging bereikbaar, die bovendien directe toegang biedt tot de voorzijde van de woning – ideaal voor bijvoorbeeld fietsen of tuingereedschap.



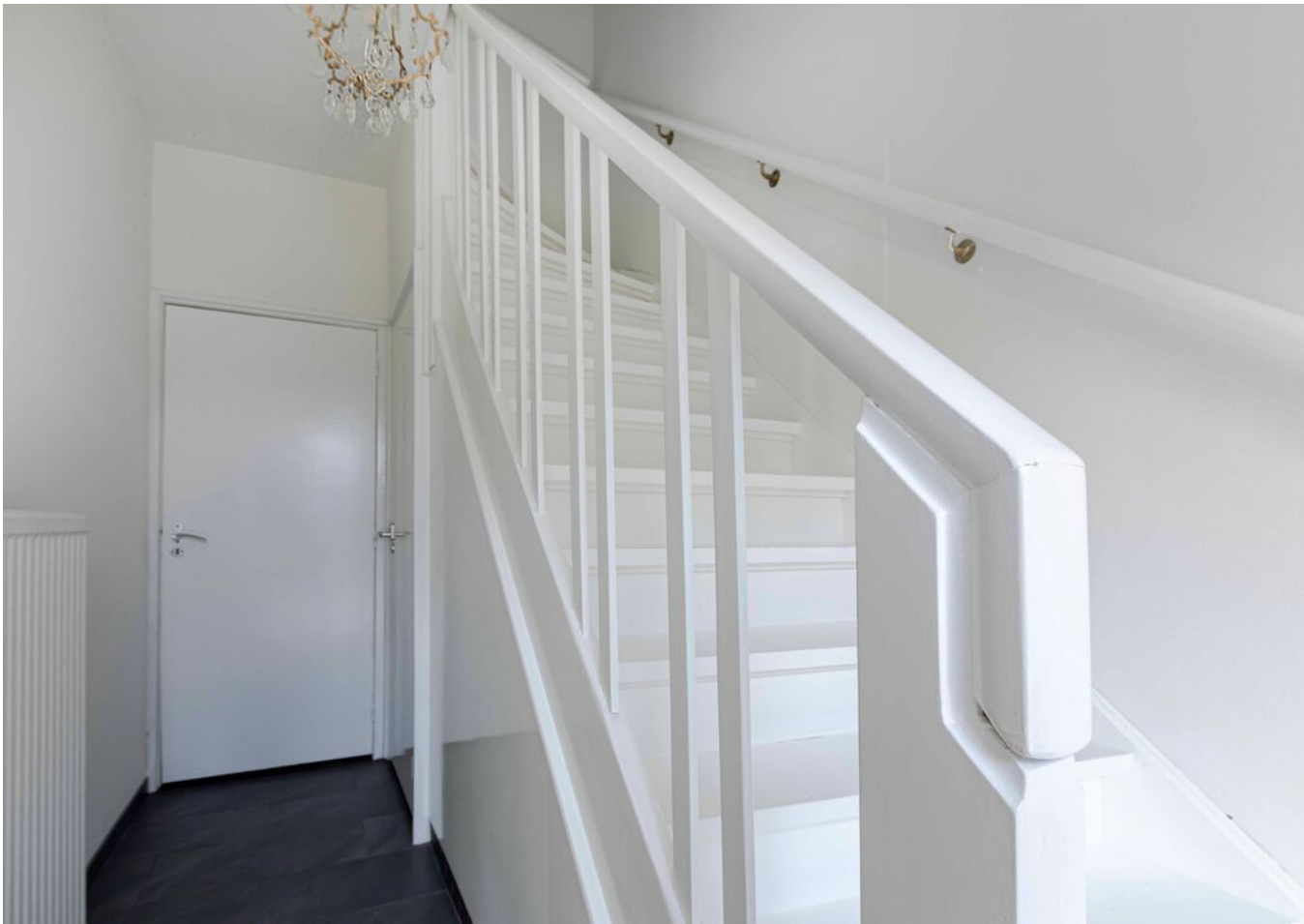
Een luxe keuken met kookeiland!



Plattegrond eerste verdieping



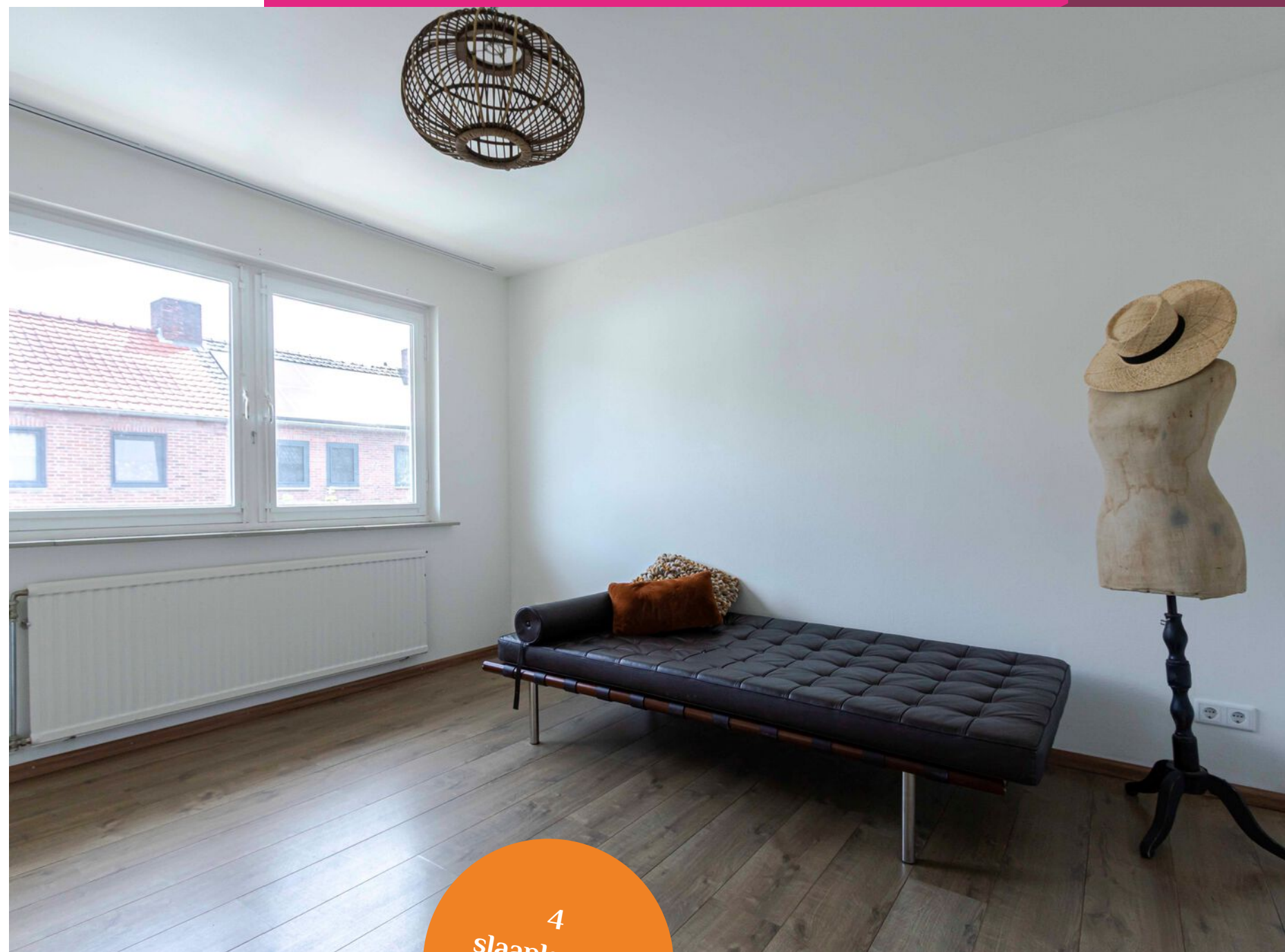
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Eerste verdieping

Via een mooie, brede trapopgang bereiken we de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier zijn vier slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de eerste slaapkamer (ca. 13 m²) en de tweede slaapkamer (ca. 7,5 m²), beide voorzien van een praktische muurkast.

Aan de achterzijde vinden we de derde slaapkamer (ca. 10 m²) en de vierde slaapkamer (ca. 5,5 m²), waarbij één van deze kamers beschikt over twee handige muurkasten – ideaal voor extra opbergruimte. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een mooie laminaat vloer.



4
slaapkamers

Ideaal voor gezinnen!



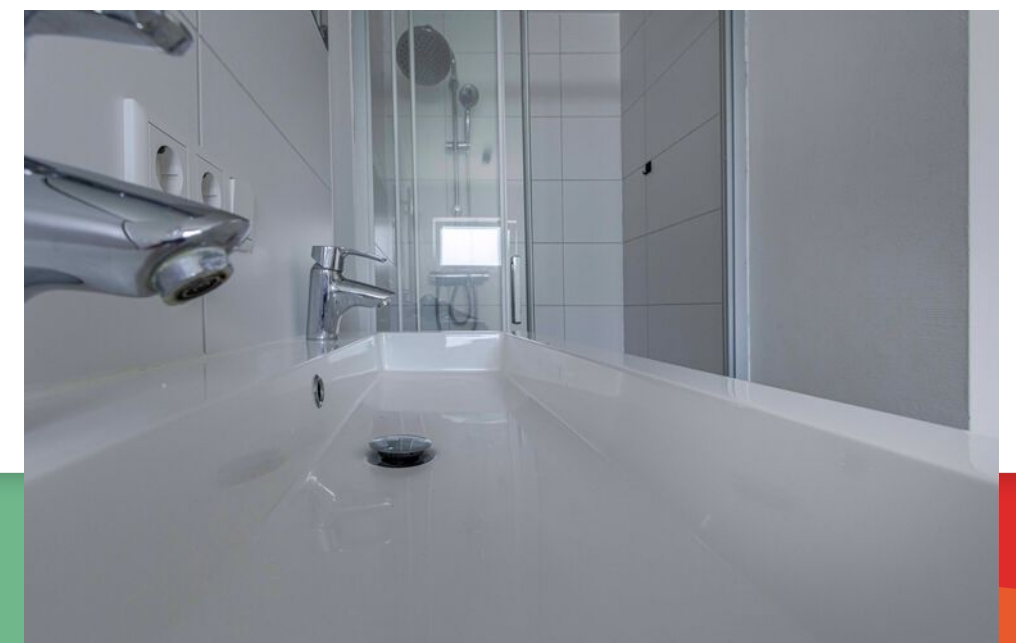
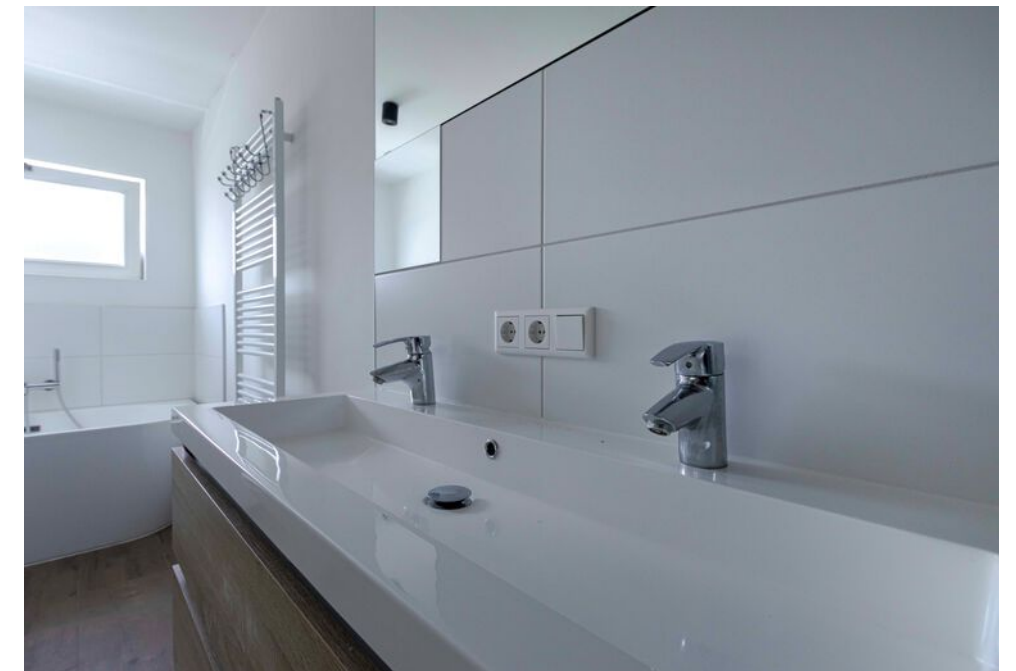


Modern en luxe!

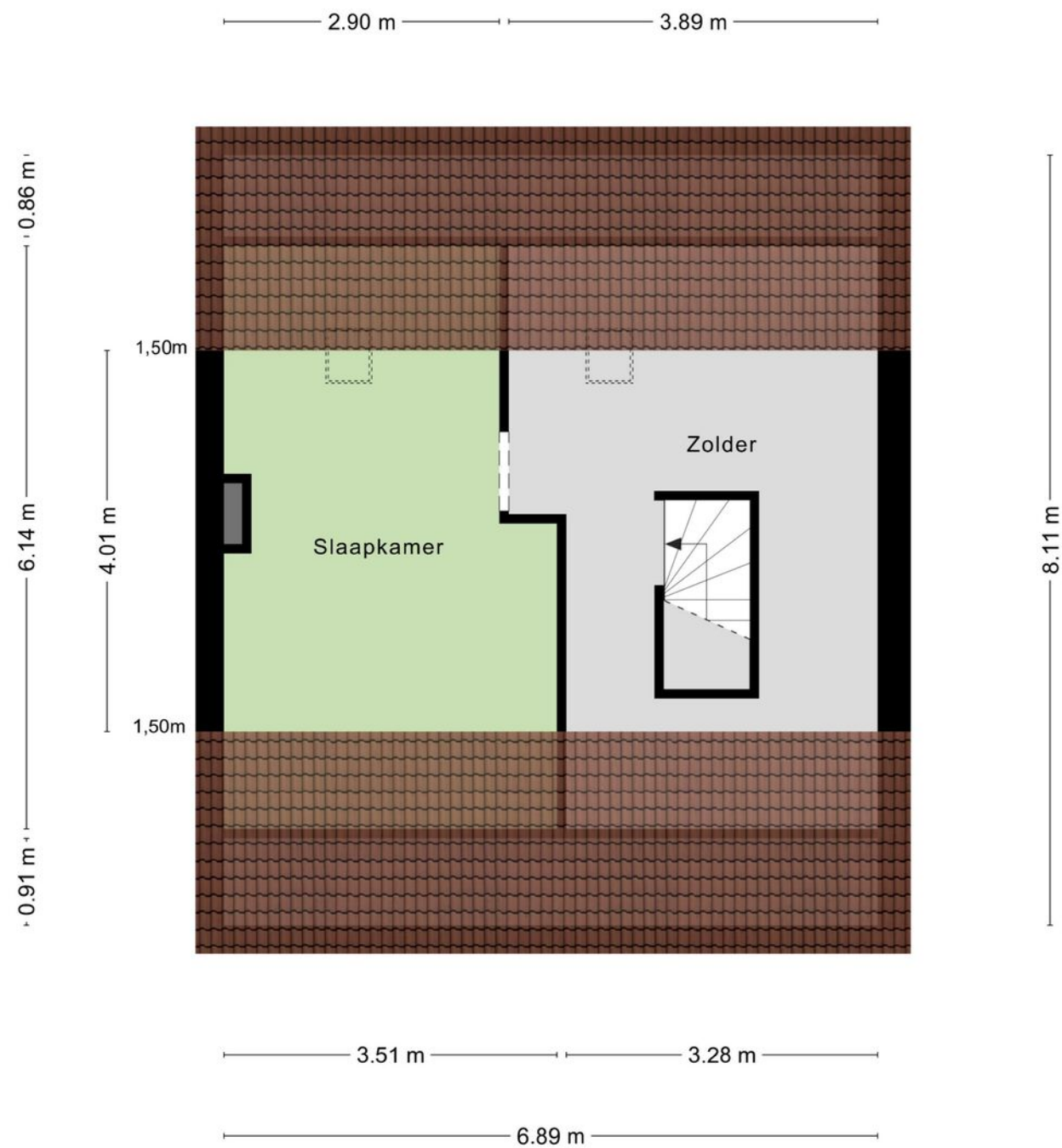
De badkamer

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en compleet uitgerust met elektrische vloerverwarming, een inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel en een tweede toilet.

Hier geniet je van comfort en luxe op een praktische indeling.



Plattegrond tweede verdieping



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





Een ruimte
met veel
mogelijkheden!

Tweede verdieping

Deze etage is momenteel ingedeeld in twee aparte ruimtes, elk voorzien van een dakraam, wat zorgt voor prettig daglicht. Dankzij de reeds aanwezige aansluitingen voor afvoer, elektra, warm en koud water én verwarming, biedt deze verdieping volop potentie voor het creëren van een vijfde slaapkamer en eventueel een tweede badkamer.

Daarnaast leent de ruimte zich uitstekend voor andere invullingen, zoals een hobbykamer, thuishkantoor of speelruimte voor de kinderen.

De woning beschikt over een kelder van circa 8 m².



De tuin

De tuin bereiken we via de openslaande deuren aan de achterzijde van de woning. Het eerste gedeelte is ingericht met een ruim terras en een stijlvolle overkapping.

De tuin biedt een royale, groene buitenruimte met volop mogelijkheden. Of je nu droomt van een speelveld, een moestuin of extra zitgedeeltes – hier kan het allemaal. Bovendien behoort het realiseren van een garage met eigen oprit tot de opties, wat deze woning nóg completer maakt.

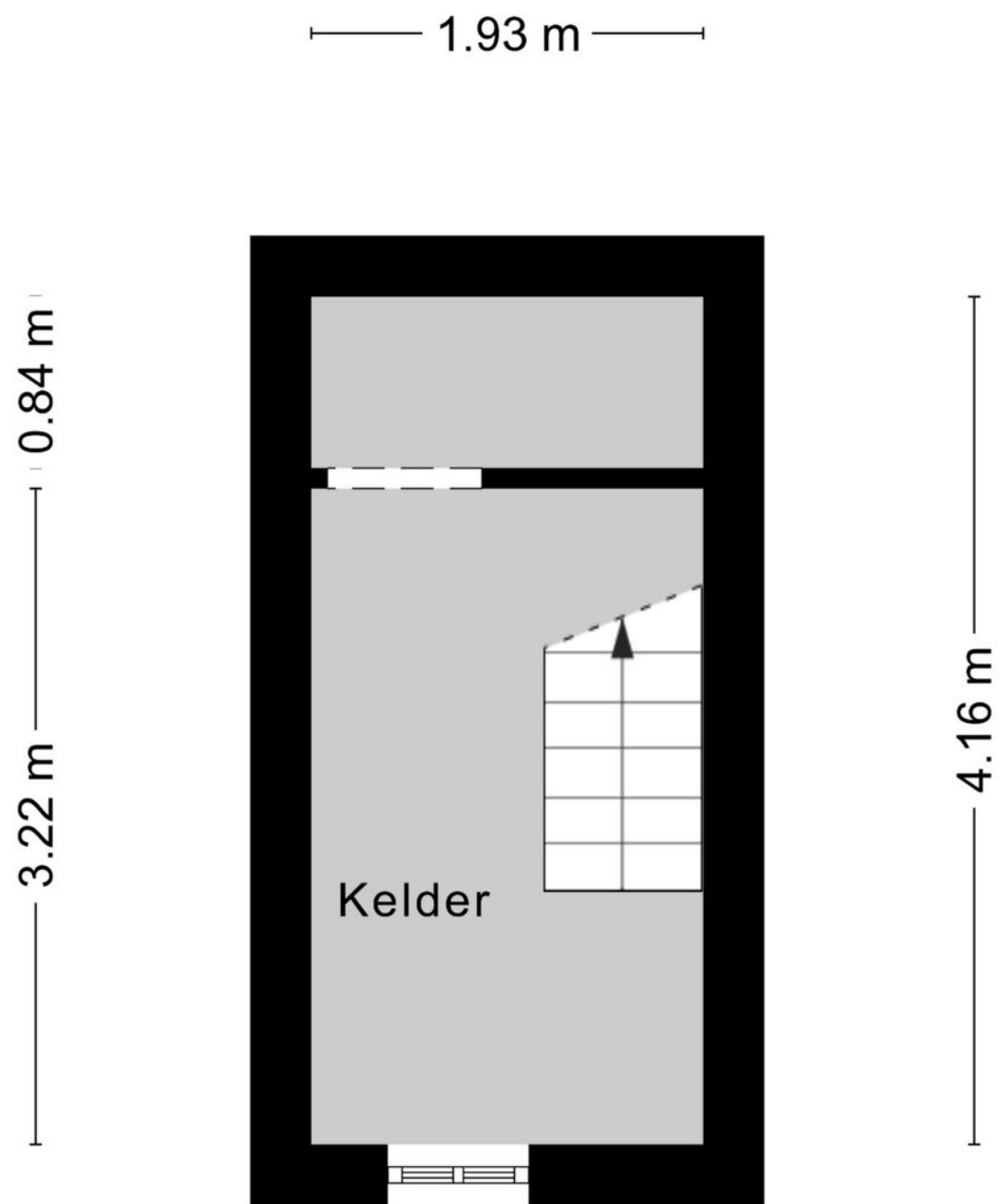


Genieten in de
buitenlucht!





Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



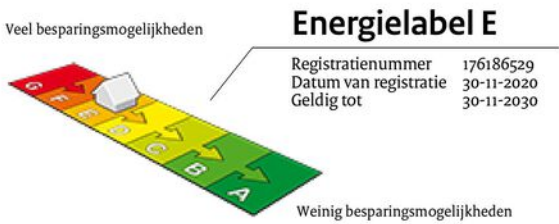
Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Keerberg 38
6367EJ Voerendaal
BAG-ID: 0986010000504544



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd voor 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser
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	Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
(Extra) isolatie van uw dak	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Walter Calis	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	4380	
KvK nummer	32137548	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijzonderheden

- * CV- ketel, eigendom, 2021;
- * Elektra en meterkast vernieuwd in 2021;
- * Voor het realiseren van een garage is een vergunning nodig;
- * De hele woning is voorzien van dubbel glas;
- * Aanvaarding per direct;
- * Energielabel is E (oud label). Hierbij is geen rekening gehouden met het feit dat de alle kozijnen voorzien zijn van dubbel glas en ook de CV-ketel is vernieuwd na opname van het energielabel.



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 ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds 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.

NObelstraat 44 A Heerlen
T: 045 571 33 82

Ambyerstraat Zuid 113, 6225 AE Maastricht
T: 043 363 5778