

Vraagprijs
€ 385.000,- K.K.

Kom kijken!

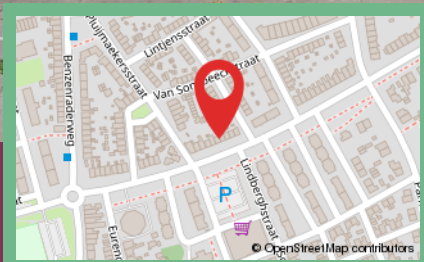


Misschien woon jij binnenkort op:
Burg. Waszinkstraat 33, Heerlen



Topper!

Ruime, karakteristieke
tussenwoning 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!

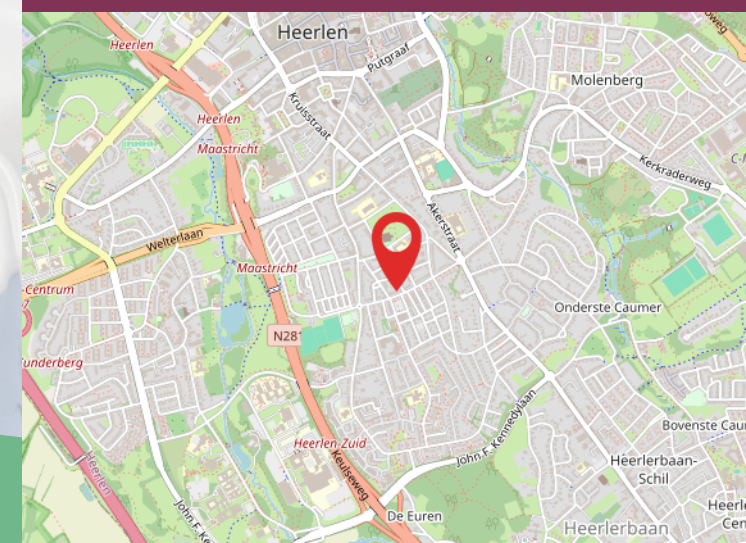
In de geliefde wijk Bekkerveld, op korte afstand van het centrum van Heerlen, ligt deze karakteristieke woning uit 1951. Een huis met sfeer, ruimte en een prachtige ligging, waarbij alle voorzieningen letterlijk om de hoek liggen.

De woning biedt verrassend veel ruimte en comfort:

- * een royale aanbouw op de begane grond, ideaal als extra leefruimte;
- * een recent vernieuwde, luxe keuken met een werkblad van ruim 6 meter;
- * op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers en een kleinere kamer;
- * een tweede verdieping met een royale slaapkamer en de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren;
- * een fijne tuin met veel privacy, voorzien van buitenberging en achterom.

De locatie is zonder meer ideaal: de supermarkt en diverse winkels liggen direct aan de overzijde, sportvoorzieningen bevinden zich in de buurt en meerdere basis- en middelbare scholen zijn op loopafstand. Daarbij ligt ook het centrum van Heerlen slechts enkele minuten verderop.

Kortom: een royale woning met karakter, op een toplocatie waar alles binnen handbereik is.





Energie label

C

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1951

Aantal kamers
3 slaapkamers

Woonoppervlakte
130.20 m²

Inhoud
483.44 m³

Perceeloppervlakte
191 m²

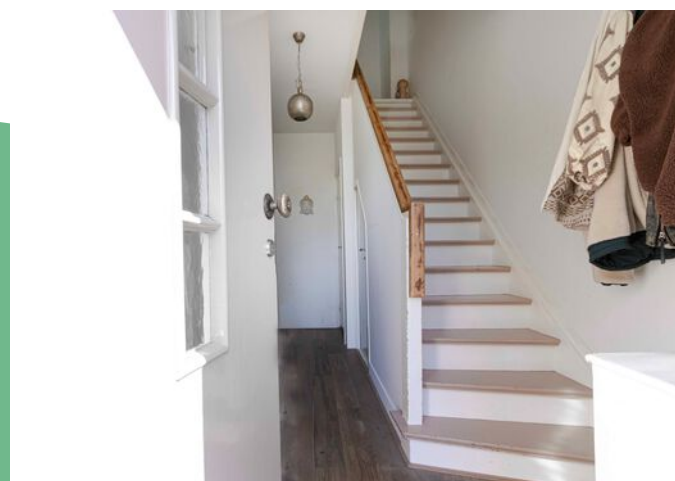
Oppervlakte overige inpandige ruimten
6,30 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
5,60 m²

Type tuin
Gelegen op het noorden, maar toch zonnig.

Ligging
Ideale locatie met diverse dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een mooie
instapklare
woning!

Begane grond

Wanneer u de woning binnenkomt, komt u in de hal met toegang tot de kelderruimte. In de hal bevinden zich tevens de meterkast met modern schakelmateriaal en de toiletruimte, uitgevoerd met een eigentijds zwevend toilet.

De woonkamer ademt direct sfeer dankzij de houten parketvloer en de erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de woning in 2021 met circa 3 meter uitgebreid. Deze aanbouw is een echte meerwaarde: de lichtkoepel en de grote openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne lichtinval en een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

130.20 m²
woonoppervlakte



191 m²
perceeloppervlakte



De keuken

De keuken vormt het hart van de woning. Met een lengte van maar liefst 6 meter en uitgevoerd in een hoekopstelling biedt zij volop werk- en bergruimte. Uiteraard is de keuken uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat met afzuiginstallatie, oven, vriezer en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen.



Een luxe keuken!

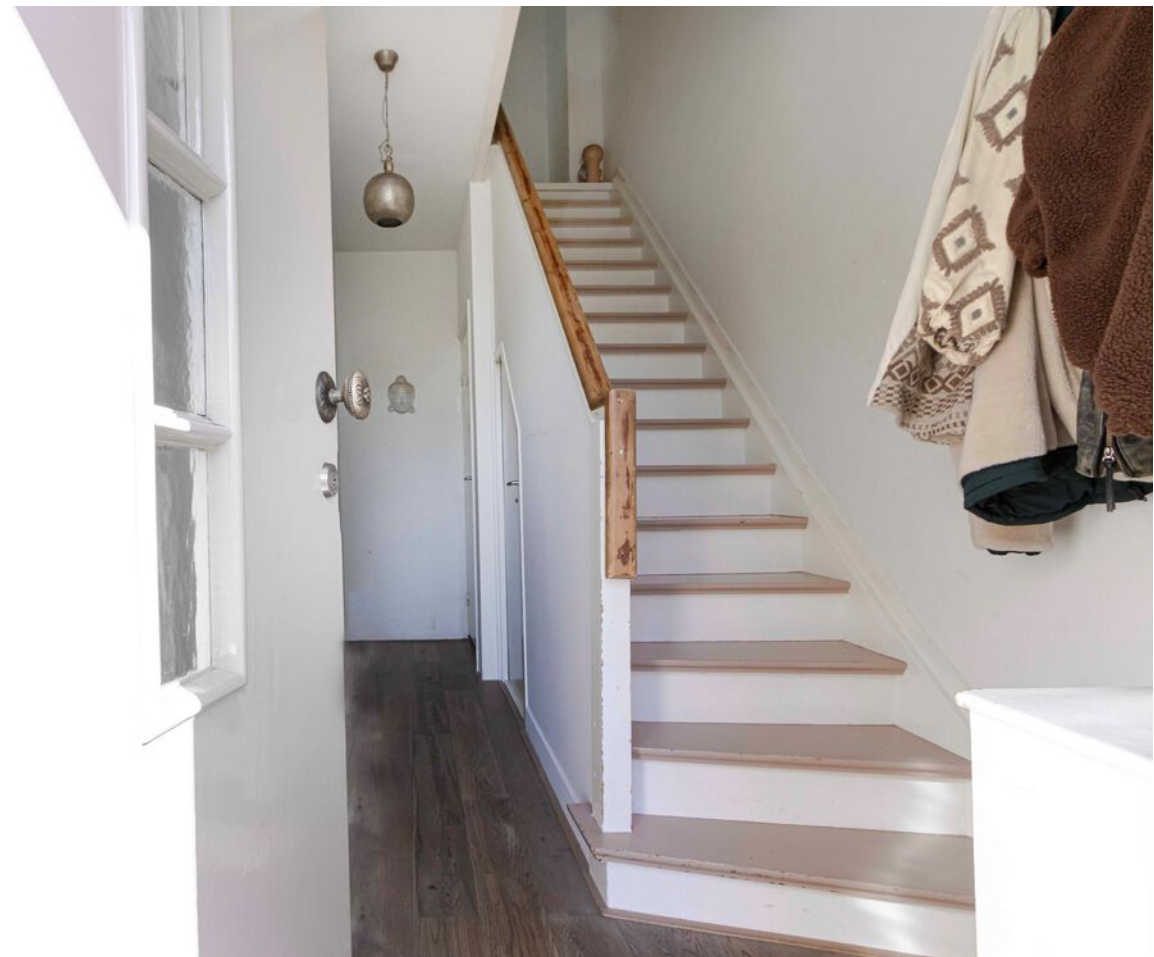


Plattegrond eerste verdieping



0.96 m + 0.78 m + 0.93 m + 0.81 m

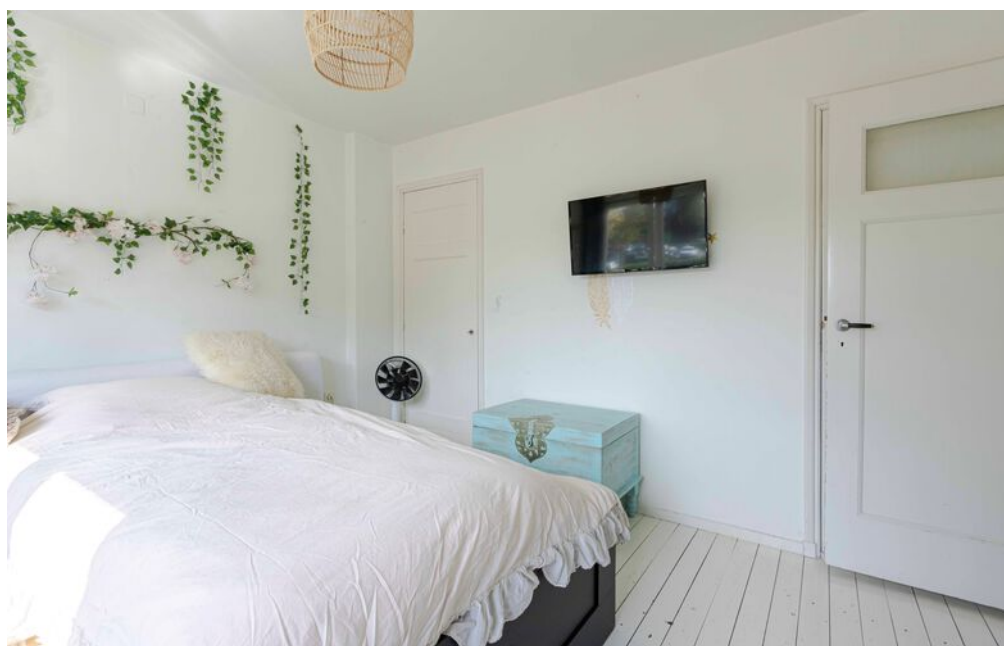
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



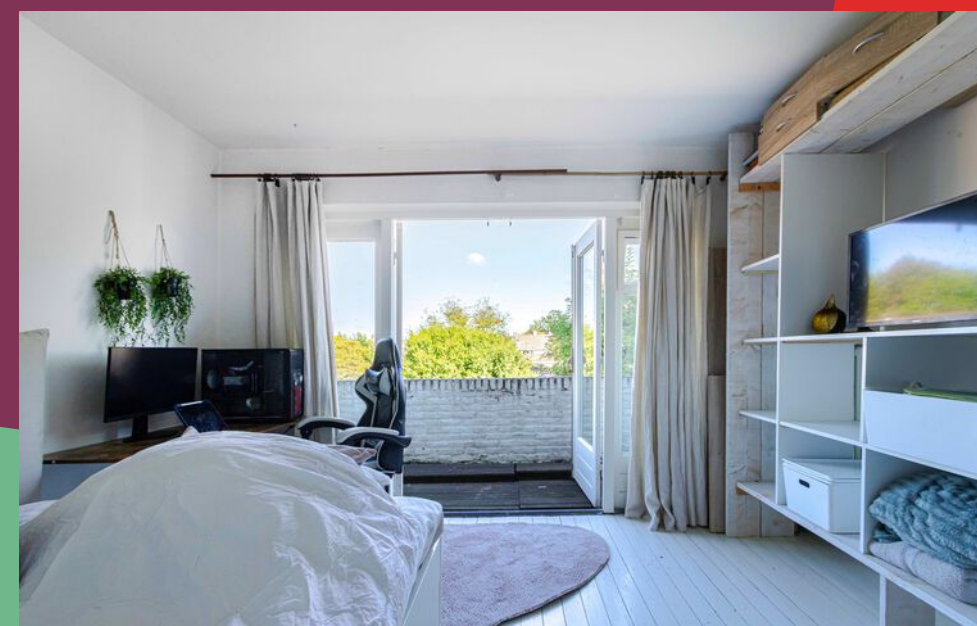
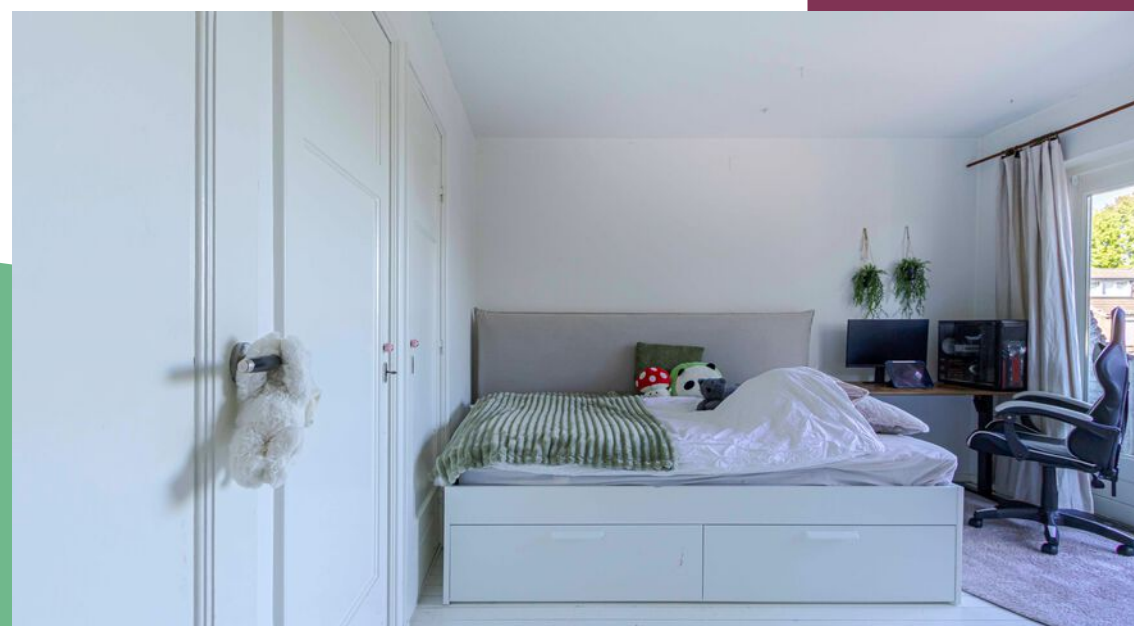
Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt twee royale slaapkamers en een kleinere kamer. Aan de voorzijde ligt een sfeervolle slaapkamer van circa 12 m², voorzien van vaste kasten. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede, nog ruimere slaapkamer van circa 13 m², eveneens met vaste kasten. Vanuit deze kamer geven openslaande deuren toegang tot een heerlijk balkon dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning.

Daarnaast is er aan de voorzijde een compacte kamer van ruim 3 m², die momenteel in gebruik is als walk-in closet, maar zich ook uitstekend leent als een gezellig werkkamertje.



Twee slaapkamers op de eerste verdieping.



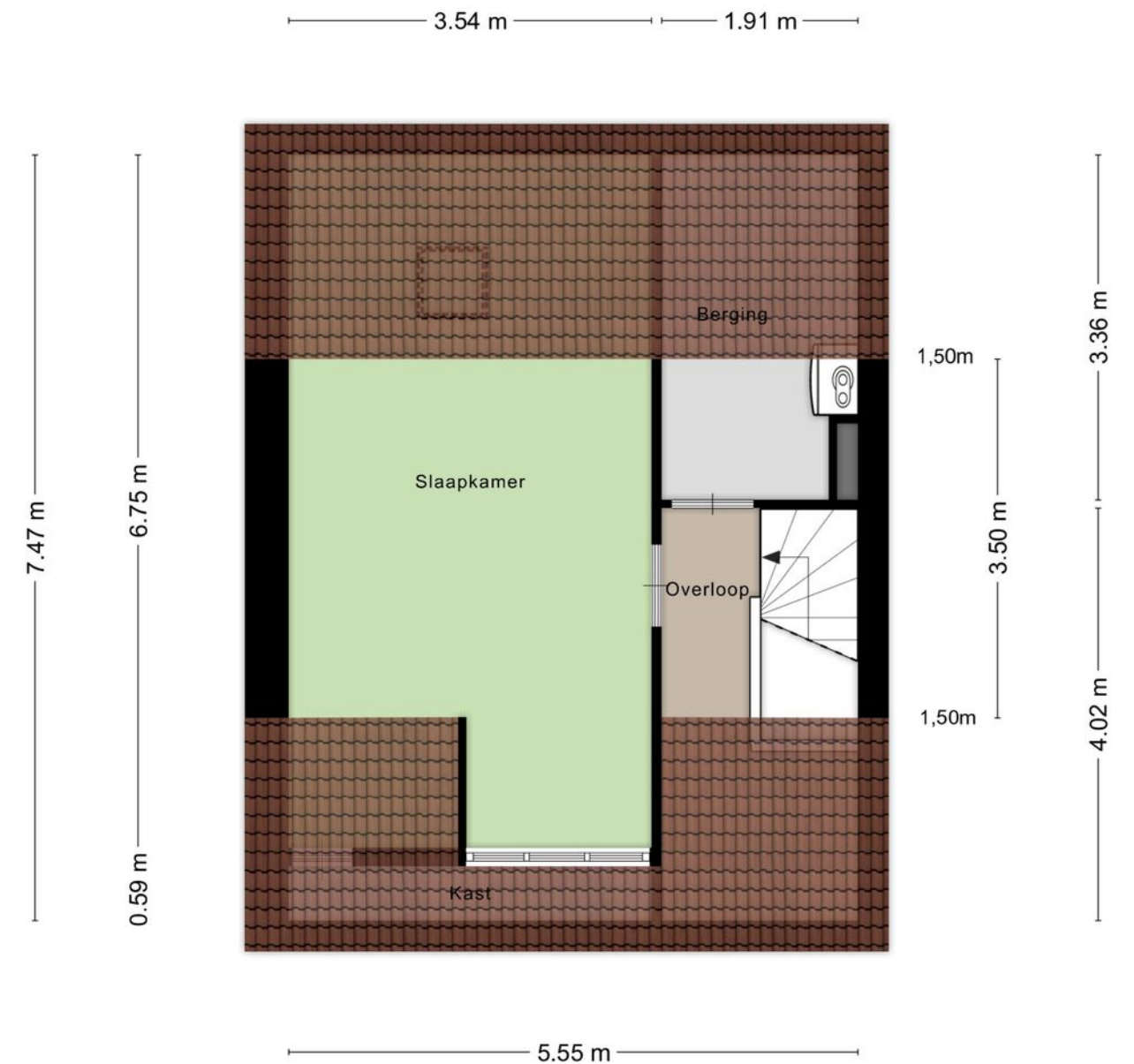
De badkamer

De badkamer is praktisch en compleet ingericht met een ligbad/douchecombinatie, een modern wastafelmeubel en een designradiator.

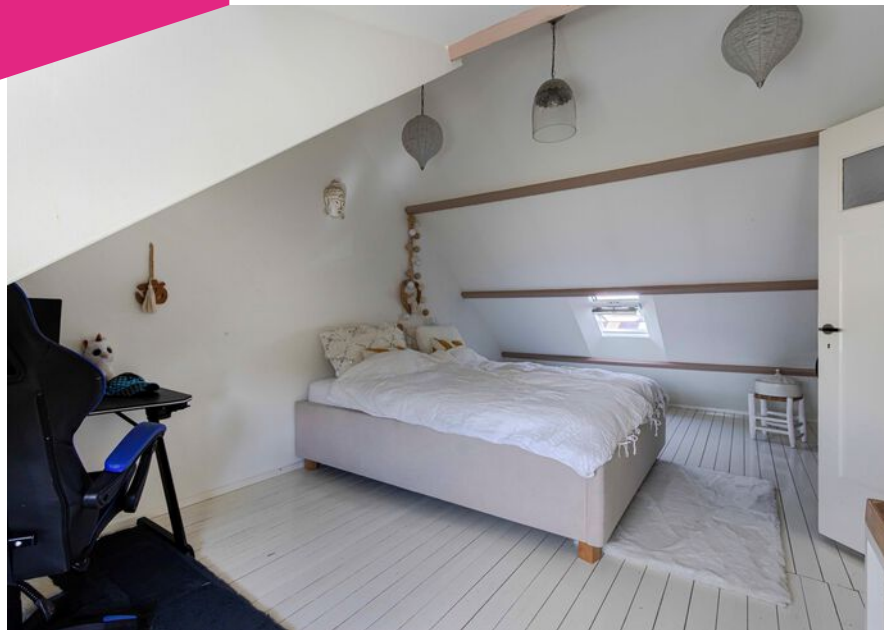
De originele houten plankenvloeren op de slaapkamers en overloop zorgen voor een warme, karakteristieke uitstraling.



Plattegrond tweede verdieping



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



Een mooie ruimte!

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich momenteel een royale open ruimte, ingericht als één grote slaapkamer, deels onder het schuine dak. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde en het dakraam aan de achterzijde is deze verdieping heerlijk licht.

De ruimte biedt volop mogelijkheden: zo kan de verdieping eenvoudig worden opgesplitst in twee aparte slaapkamers. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, evenals de opstelplaats voor de cv-ketel.

Onder de woning is een praktische kelder van 3,57 x 1,75 met een goede stahoogte.

Over de hele breedte van de woning is aan de tuinzijde een balkon, bereikbaar via openslaande deuren vanaf de slaapkamer.





Heerlijk genieten
in de buitenlucht

De tuin

De achtertuin is gericht op het noorden, maar door de ligging en openheid toch verrassend zonnig. Met een diepte van circa 16 meter is er volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging en een royale overkapping, perfect om beschut te zitten of extra opbergruimte te creëren. De tuin is daarnaast ook bereikbaar via een praktische achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een verzorgde voortuin, die bijdraagt aan de charmante uitstraling van het geheel.

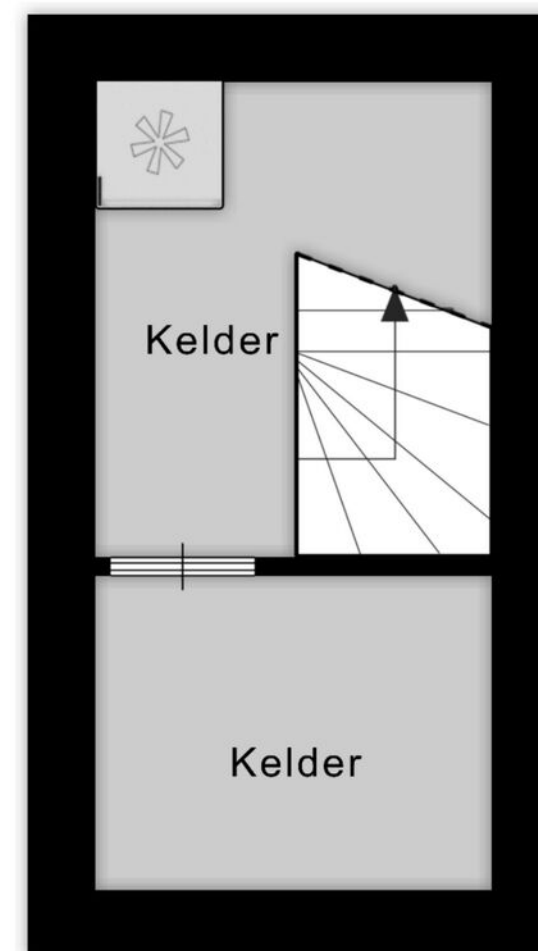




Plattegrond kelder

1.75 m

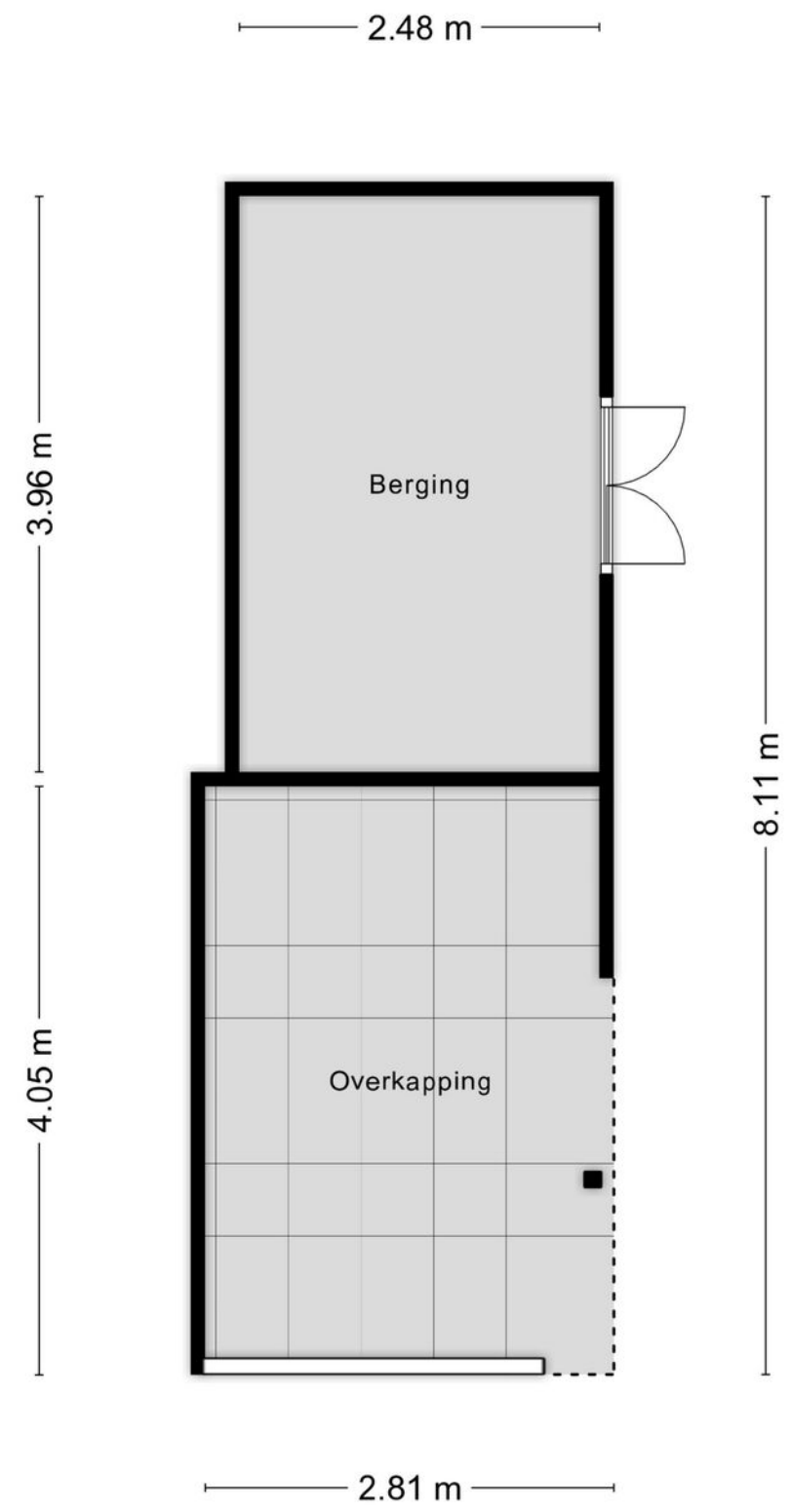
1.39 m — 2.10 m



3.57 m

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

Plattegrond berging



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

Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer 556039105	Datum registratie 21-05-2025	Geldig tot 19-05-2035	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **C**



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	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
5 Ramen	+ ++		11 Koeling	Geen koeling	
6 Buitendeuren	+/-	+ ++	12 Zonnepanelen	4050 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	14,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Burg. Waszinkstraat 33 6417CT Heerlen BAG-ID: 0917010000002860	Naam R.S.M. Degens		Vakbekwaamheidsnummer 238779
	Certificaathouder EP Certificatie B.V.		
	Detailaanduiding	Bouwjaar 1951 Compactheid 1,60 Vloeroppervlakte 124m²	Inschrijfnnummer EPG2020-54 KvK-nummer 87870258
Woningtype Tussenwoning		Certificerende instelling EPG-Certificering	



Kadastrale kaart



Bijzonderheden

- * Gehele woning voorzien van houten kozijnen met HR++ glas (met uitzondering van de voordeur)
- * Energielabel C, geldig tot 19 mei 2035
- * Keuken vernieuwd in 2021
- * 10 zonnepanelen in eigendom (2021)
- * Woning op korte termijn beschikbaar
- * Parkeren in de straat via blauwe zone, met ontheffing voor bewoners
- * Cv-ketel: huurcontract afgelopen, keuzevrijheid voor de koper

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.