



bijdiana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 325.000,- K.K.

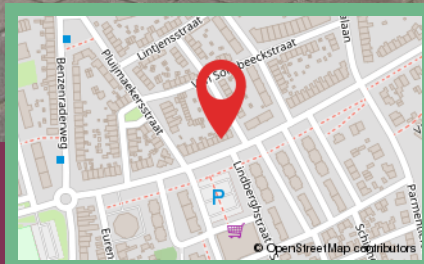


Misschien woon jij binnenkort op:
Burg. Waszinkstraat 37, Heerlen



Topper!

Sfeervolle 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

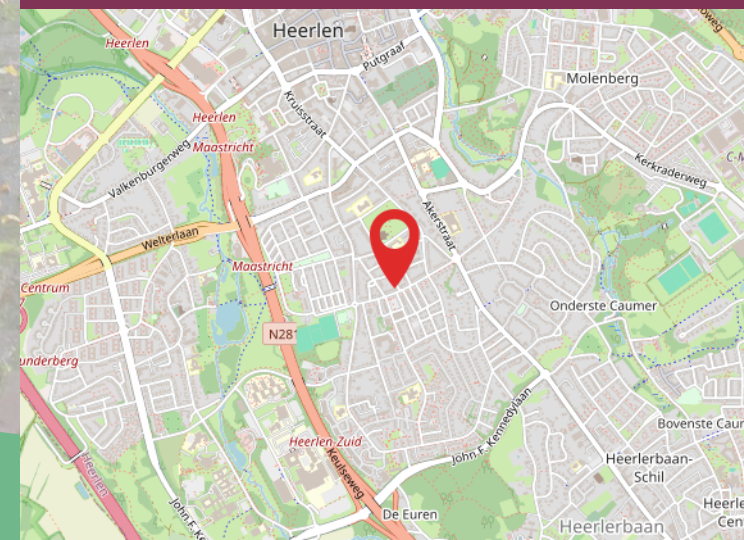
Welkom!

Op een toplocatie in het geliefde Bekkerveld in Heerlen staat deze sfeervolle jaren-50 woning met energielabel C. Het huis is door de jaren heen goed onderhouden.

De woning biedt verrassend veel ruimte:

- * een lichte woonkamer met open keuken;
- * op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers en een kleinere kamer;
- * op de tweede verdieping nog twee volwaardige slaapkamers;
- * een fijne tuin met veel privacy, voorzien van buitenberging en achterom.

De ligging is zonder meer ideaal. Recht tegenover de woning vind je een supermarkt en diverse winkels, sportvoorzieningen liggen om de hoek en zowel basis- als middelbare scholen zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Ook het centrum van Heerlen ligt op slechts enkele minuten afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.





Energie label

C

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1951

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
111 m²

Inhoud
416 m³

Perceeloppervlakte
179 m²

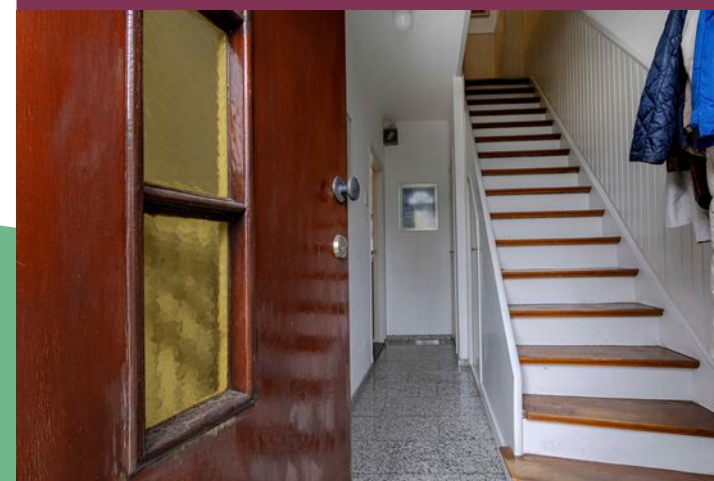
Oppervlakte overige inpandige ruimten
6 m² (kelder)

Externe bergruimte
4 m²

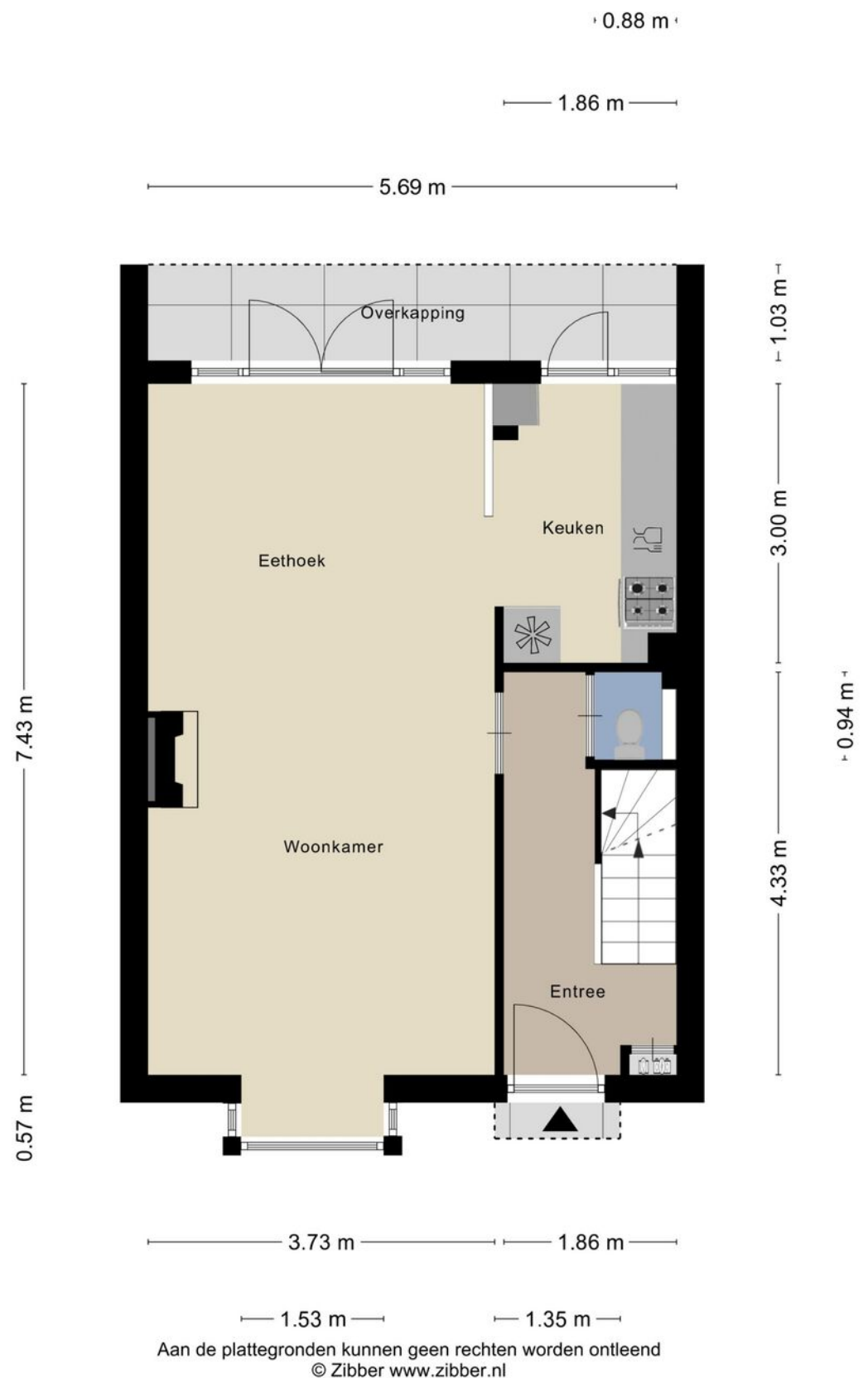
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
11 m² (overkapping/balkon)

Type tuin
Gelegen op het Noorden, toch zonnig.

Kom binnen in deze
leuke jaren-50 woning



Plattegrond begane grond



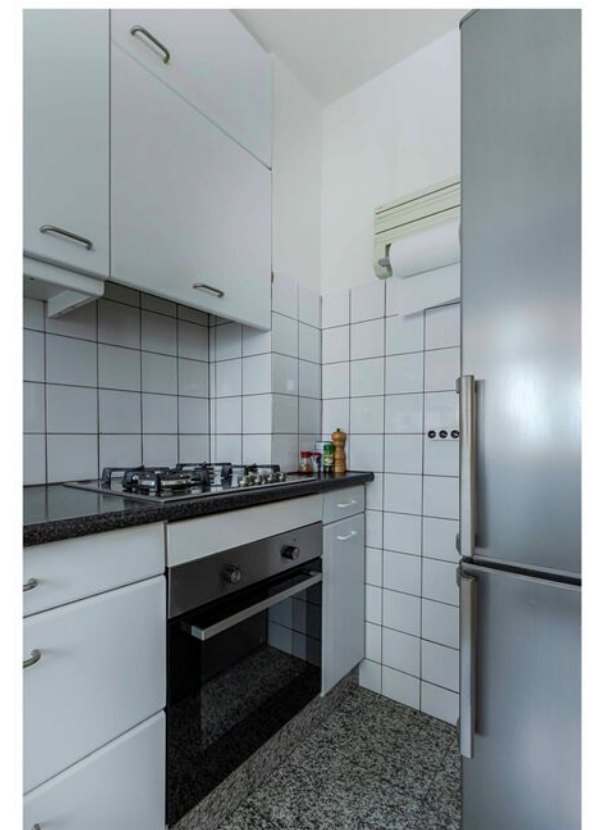
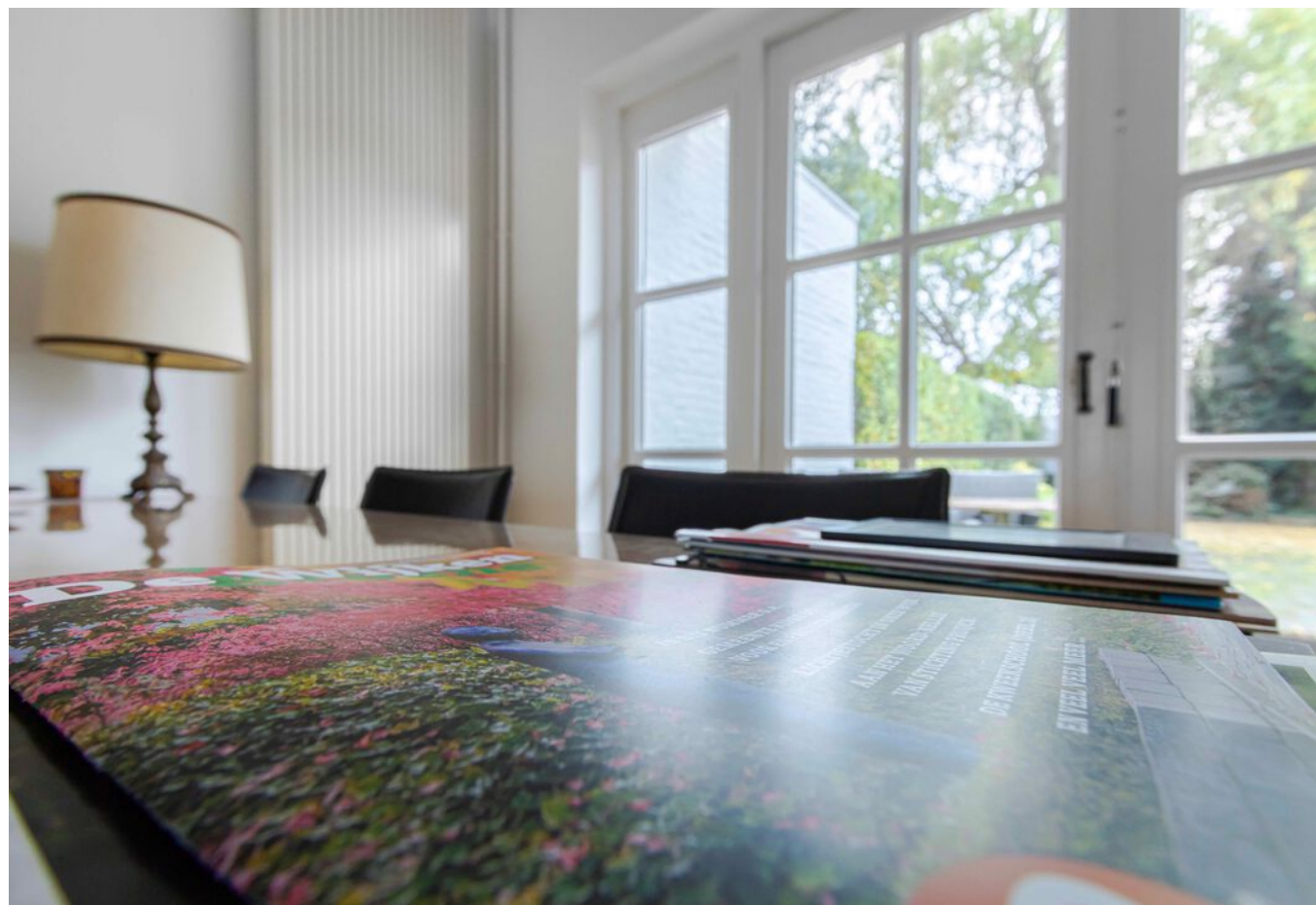


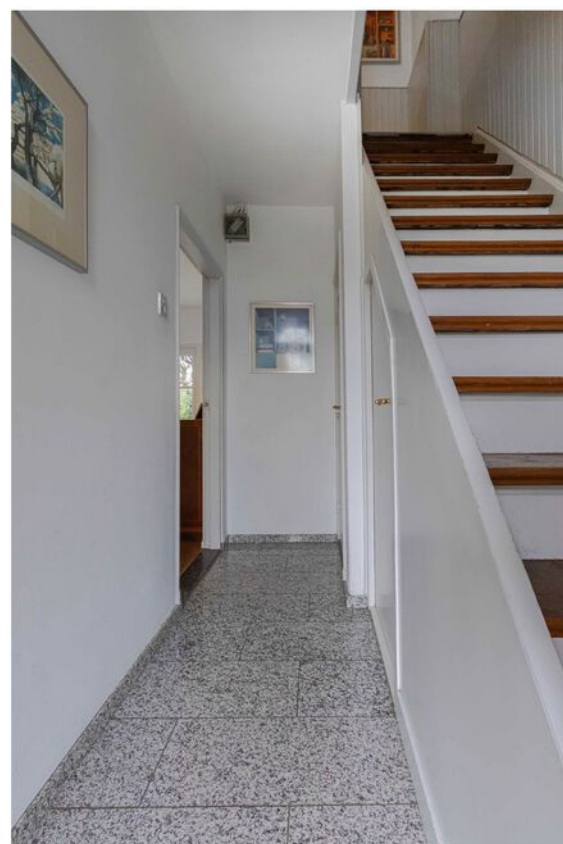
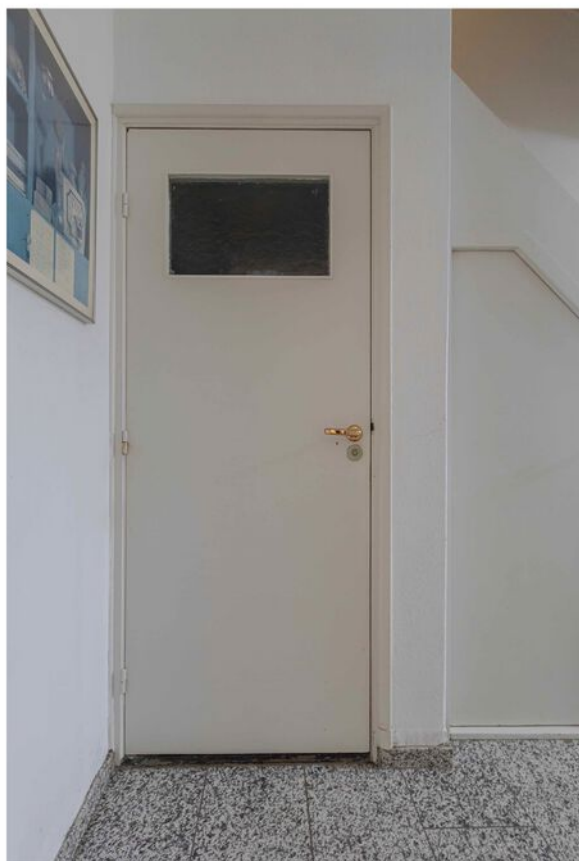
Nette,
onderhouden
woning

Begane grond

We stappen binnen in de hal, waar direct het nette, volledig betegelde toilet met zwevend closet te vinden is. Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer, die meteen een warme indruk maakt dankzij de gezellige erker aan de voorzijde. De lamelparketvloer en de open haard versterken dat sfeervolle gevoel. Aansluitend ligt de halfopen keuken, uitgevoerd met een praktische tegelvloer en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, oven en een vaatwasser. In de hal bevinden zich verder de deur naar de kelder en de meterkast met stoppen.







Plattegrond eerste verdieping



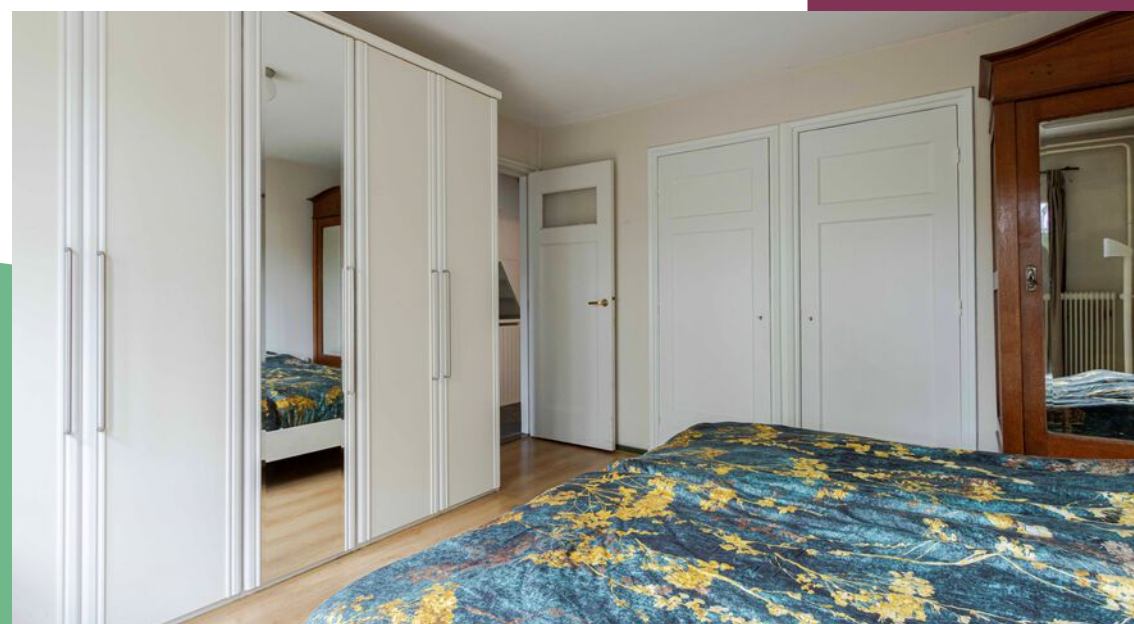
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

We lopen de trap op naar de eerste verdieping, waar twee royale slaapkamers te vinden zijn. De kamer aan de voorzijde meet 3,75 x 3,30 meter en de kamer aan de achterzijde 3,75 x 3,54 meter. Beide kamers beschikken over praktische inbouwkasten, behang op de wanden en een laminaatvloer. Aan de achterzijde openen dubbele deuren naar het balkon, dat zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt en recent is gerenoveerd. De paneeldeuren op deze verdieping geven alles die herkenbare jaren-50 uitstraling. Achter op de verdieping ligt ook een kleinere kamer van 2,60 x 1,84 meter, momenteel in gebruik als wasruimte met een extra toilet.



Twee slaapkamers op de eerste verdieping, de badkamer en een wasruimte



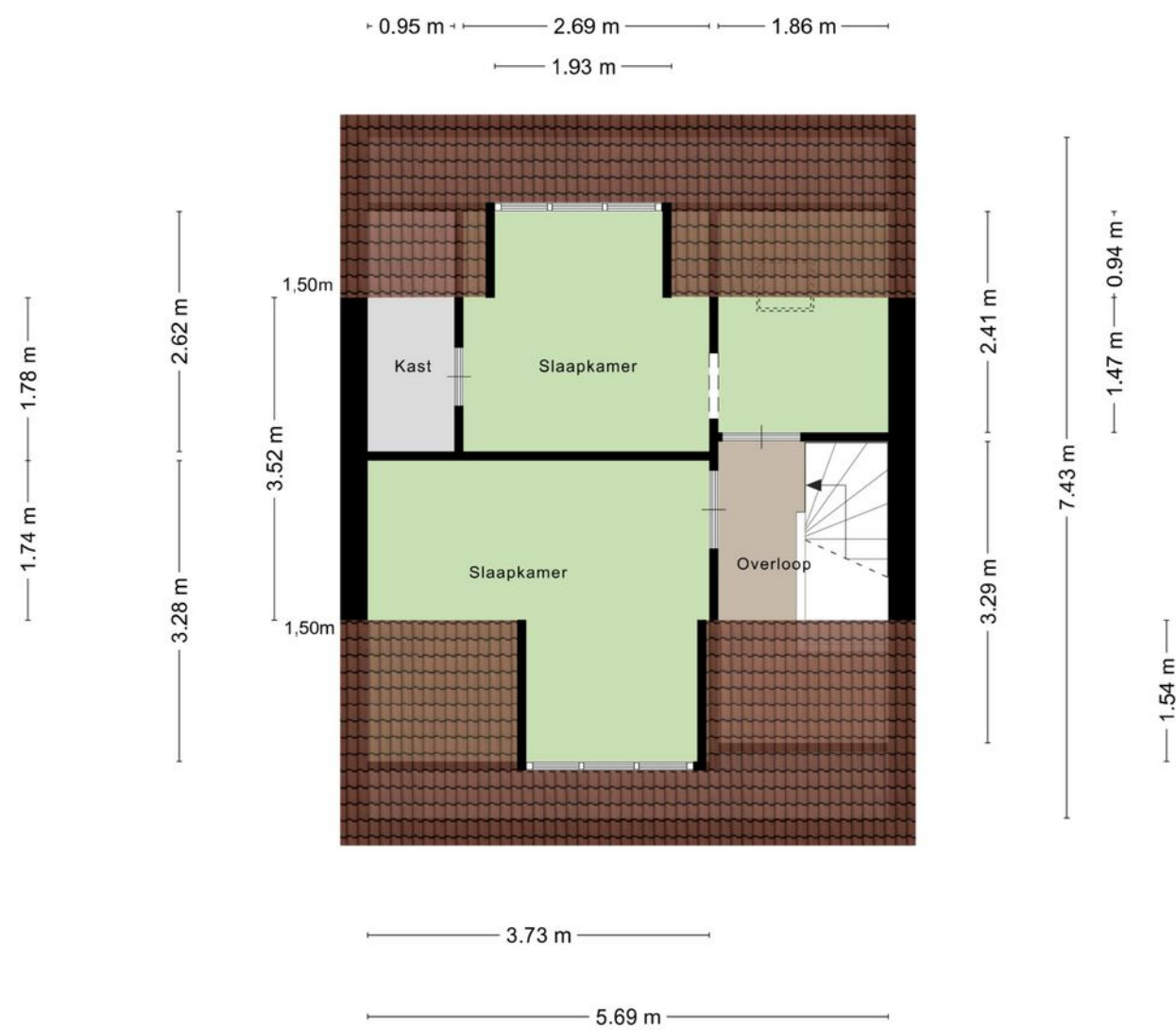


De badkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer, ruim 3 m² groot, eenvoudig van afwerking en voorzien van een ligbad met douche, wastafel en een tegelvloer.



Plattegrond tweede verdieping



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





De tweede verdieping met twee slaapkamers

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping komen we uit op de overloop, die toegang geeft tot nog twee slaapkamers van respectievelijk circa 8 m² en ruim 9 m². Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor er verrassend veel licht en extra ruimte ontstaat. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een eigen wastafel. Verder is er nog een handige berging aanwezig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.





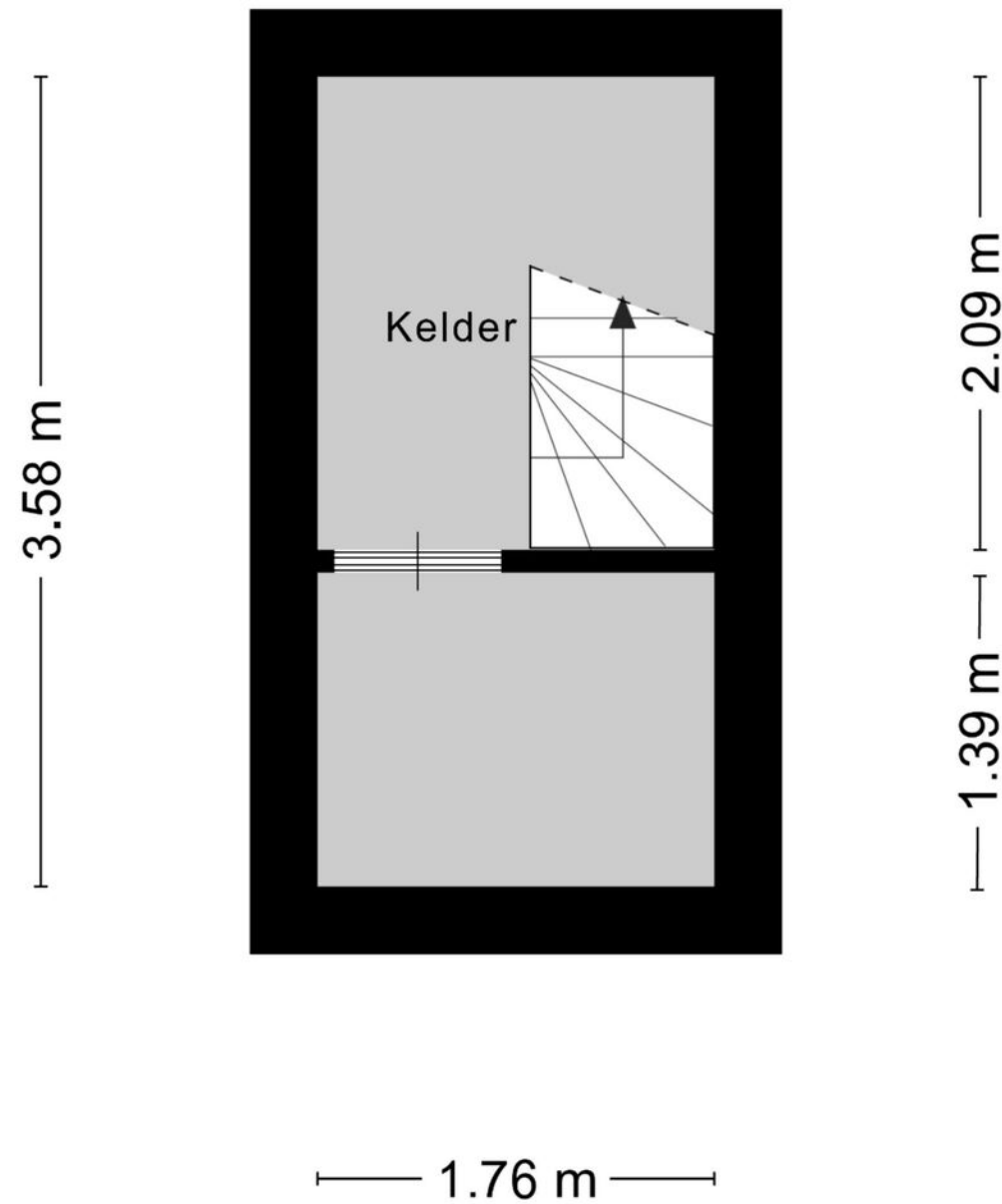
Heerlijke tuin met
achterom en
buitenberging

De tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als een achtertuin. De achtertuin is circa 16 meter diep, heerlijk privé en voorzien van een achterom. Door de diepte en de beschutte ligging is het een fijne plek om buiten te zitten. De tuin heeft bovendien een praktische buitenberging.

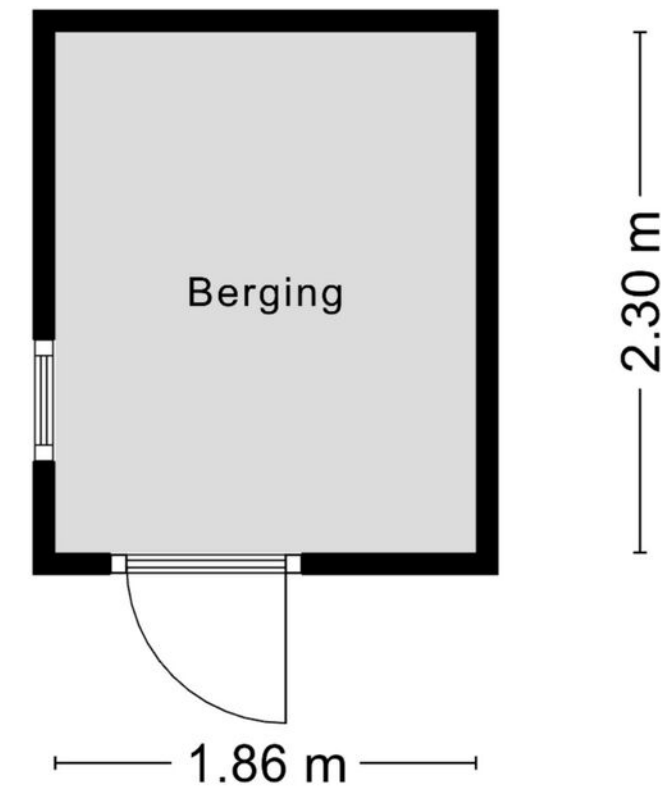


Plattegrond kelder



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

Plattegrond buitenberging



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

Energielabel

Energielabel woningen Registratienummer Datum registratie Geldig tot Status
881194785 14-11-2025 13-11-2035 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	Niet aanwezig			Verbeteradvies

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	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Burg. Waszinkstraat 37 6417CT Heerlen BAG-ID: 0917010000002862		Naam R.S.M. Degens	Vakbekwaamheidsnummer 238779
		Certificaathouder EP Certificatie B.V.	
		Inschrijfnummer EPG2020-54	KvK-nummer 87870258
Detailaanduiding	Bouwjaar 1951	Certificerende instelling EPG-Certificering	
	Compactheid 1,45		
	Vloeroppervlakte 117m²		
Woningtype Tussenwoning		Soort opname Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Bijzonderheden

* Spouwmuurisolatie met HR+++ Neopixels

* Het hele huis is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing;

* CV- ketel, 2014, huur ca. € 44,96 per maand;

* In 2015 dak volledig vernieuwd;.

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.



Ediana

MAKELAARDIJ & TAXATIES



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.