

Vraagprijs  
€ 495.000,- K.K.

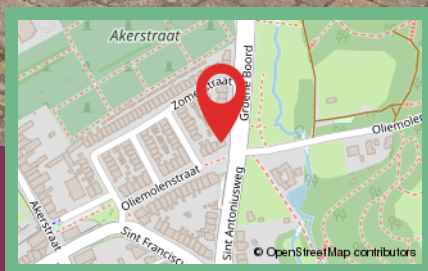
# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Groene Boord 1, Heerlen**



## Topper!

Sfeervolle halfvrijstaande woning, met garage, oprit en vrij uitzicht nabij centrum van 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](mailto:welkom@bijdianamakelaardij.nl)

## Welkom!

Deze sfeervolle halfvrijstaande woning, gelegen aan de rand van het Aambos én aan de buitenrand van het woningaanbod in Heerlen, biedt precies die unieke combinatie van rust, ruimte en karakter. Niet voor niets draagt het huis een eigen naam: "A Genne Vrijsje Put".

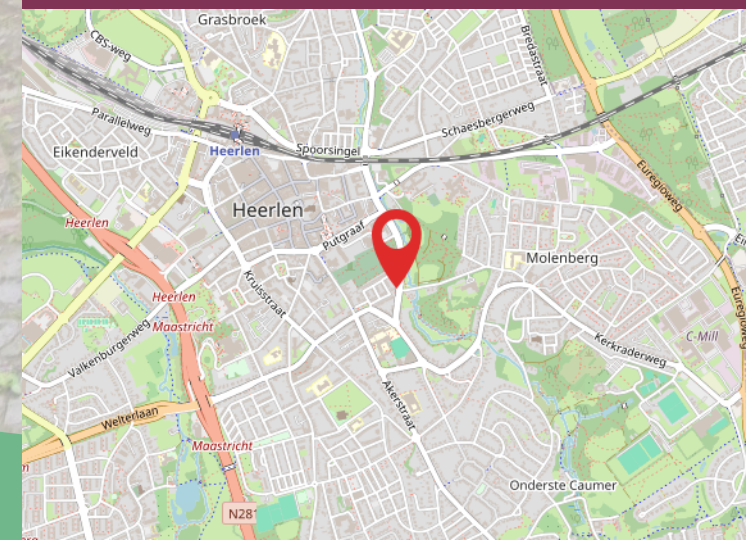
Met een royaal woonoppervlak van ca. 181 m<sup>2</sup>, een oprit met garage en maar liefst vijf slaapkamers (met mogelijkheid voor een zesde) is dit een ideale gezinswoning.

De karakteristieke glas-in-loodramen, het vrije zicht richting het Aambos geven het geheel een warme, bijzondere charme. En dat terwijl het bruisende centrum van Heerlen zich op korte afstand bevindt.

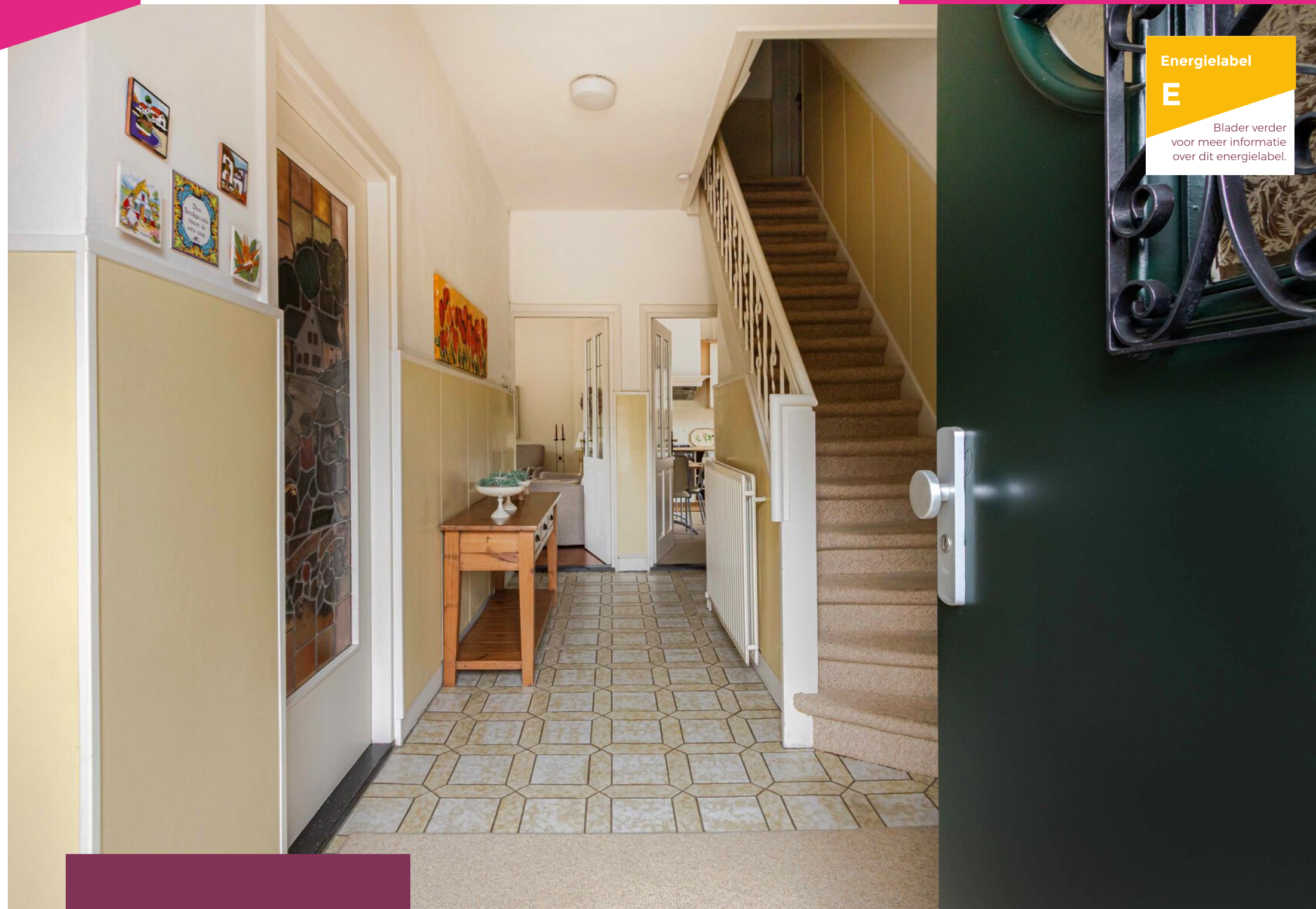
Pluspunten op een rij:

- \* Ca. 181 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- \* Garage en oprit;
- \* 5 slaapkamers, mogelijkheid tot 6;
- \* Karakteristieke glas-in-loodramen;
- \* Vrij uitzicht;
- \* Woning met veel mogelijkheden.

Kortom: kom gerust een kijkje nemen om deze mooie woning zelf te bewonderen. Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging!







Energielabel

E

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energielabel.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1940

**Aantal kamers**  
5 slaapkamers, mogelijk 6

**Woonoppervlakte**  
181m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
806m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
279m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
47 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
12 m<sup>2</sup>

**Type tuin**  
Voor, zij en achertuin met garage en oprit

**Ligging**  
Vrij uitzicht richting het Aambos en op korte afstand van Heerlen centrum

Kom binnen!

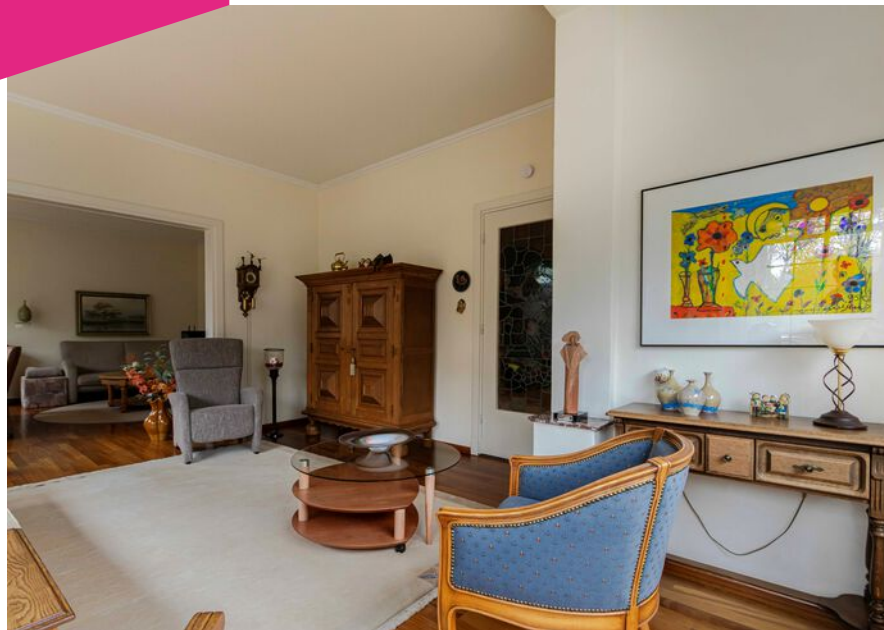




# Plattegrond begane grond







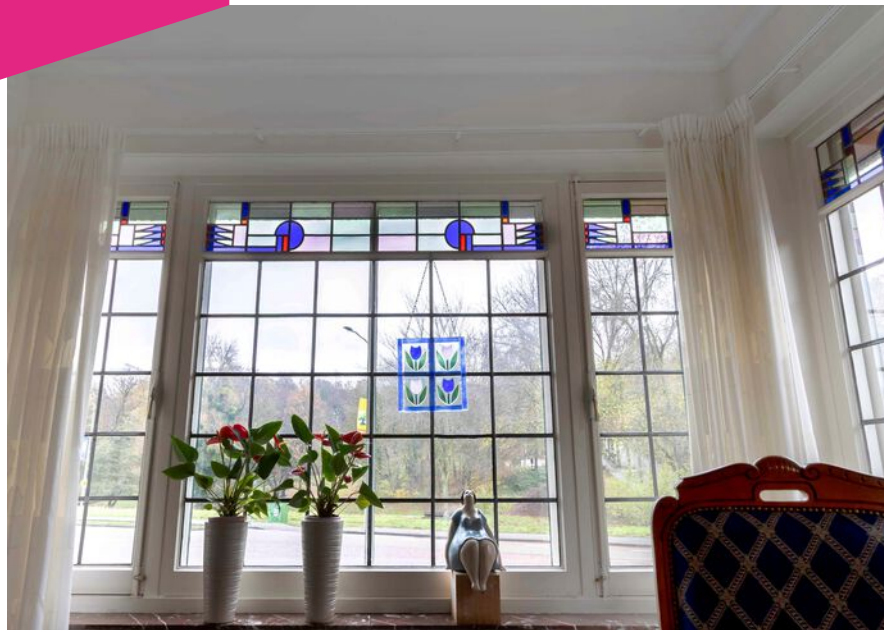
Sfeervol wonen in  
Heerlen op een  
toplocatie!

## Begane grond

Bij binnenkomst betreed je een zeer royale entree, waar meteen de authentieke sfeer van de woning voelbaar is. De prachtige glas-in-loodramen, waarin de naam van de woning "A Genne Vrissje Put" is verwerkt, vormen een echte eyecatcher. De bijpassende tegelvloer sluit perfect aan bij de stijl van het huis. Vanuit de hal zijn de woonkamer, eetkamer, gesloten keuken en een tweede hal met een ruim zwevend toilet met fonteintje bereikbaar. De lichte woonkamer van ca. 43 m<sup>2</sup> ademt warmte en karakter. Ook hier zorgen de glas-in-loodramen – voorzien van dubbele beglazing – voor een sfeervolle uitstraling.





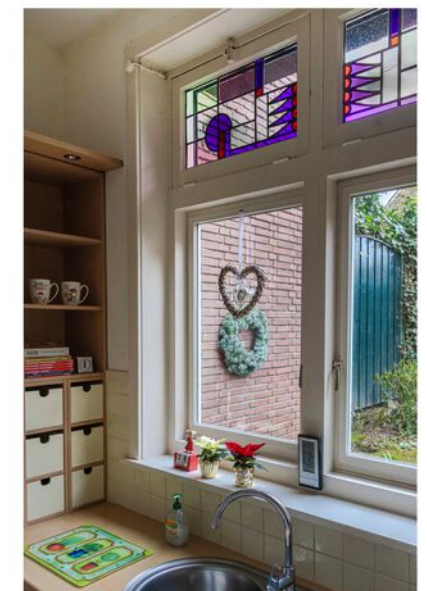


Een woning  
met veel  
mogelijkheden

## Begane grond

De erker aan de voorzijde biedt een prachtig, vrij uitzicht over de groene omgeving aan de overkant; een uniek gevoel van rust op slechts enkele minuten van het centrum van Heerlen. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, van waaruit je via openslaande deuren direct de voor- en zijtuin bereikt.

De gesloten keuken in hoekopstelling beschikt over alle benodigde apparatuur: een 4-pits gaskooktoestel, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en oven. Vanuit de keuken heb je prettig uitzicht op de achtertuin en tevens directe toegang daartoe. Via een aparte hal, die eveneens naar de achtertuin leidt, bereik je het toilet.





# Plattegrond eerste verdieping





# Eerste verdieping

Via de trapopgang bereiken we de ruime overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer (ca. 17 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een balkon van ca. 5 m<sup>2</sup>, waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht en het fraaie vrije uitzicht. De tweede slaapkamer (eveneens ca. 17 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde/zijkant van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoons inrichting. De derde slaapkamer, ca. 7,5 m<sup>2</sup>, heeft – net als de eerste – toegang tot een ruim balkon, wat zorgt voor extra lichtinval en een prettige buitenbeleving.



3 slaapkamers op de eerste verdieping

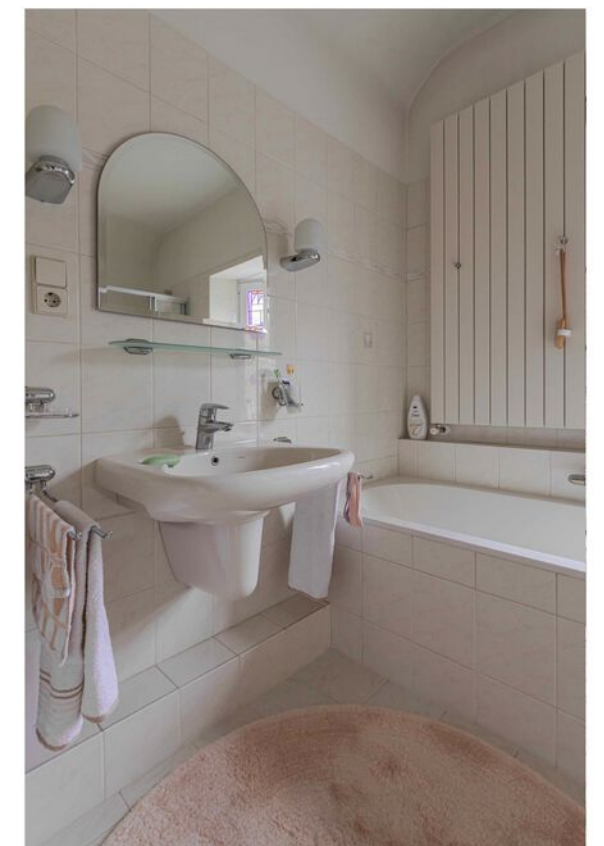




# De badkamer

De badkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>) heeft dezelfde warme en authentieke sfeer als de rest van de woning, mede dankzij de charmante erker met glas-in-loodramen.

De ruimte is volledig uitgerust met een douche, ligbad, tweede toilet en een wastafel.





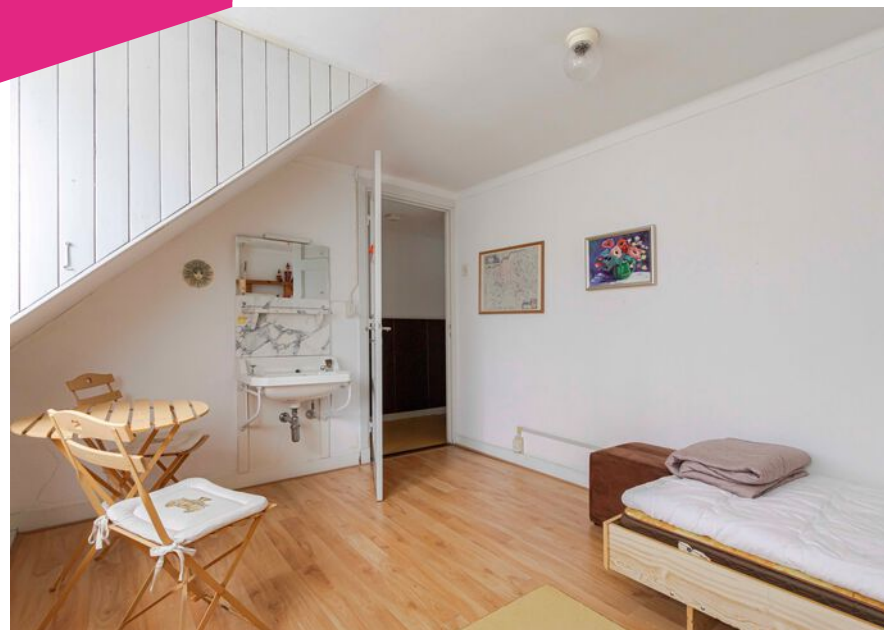
# Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



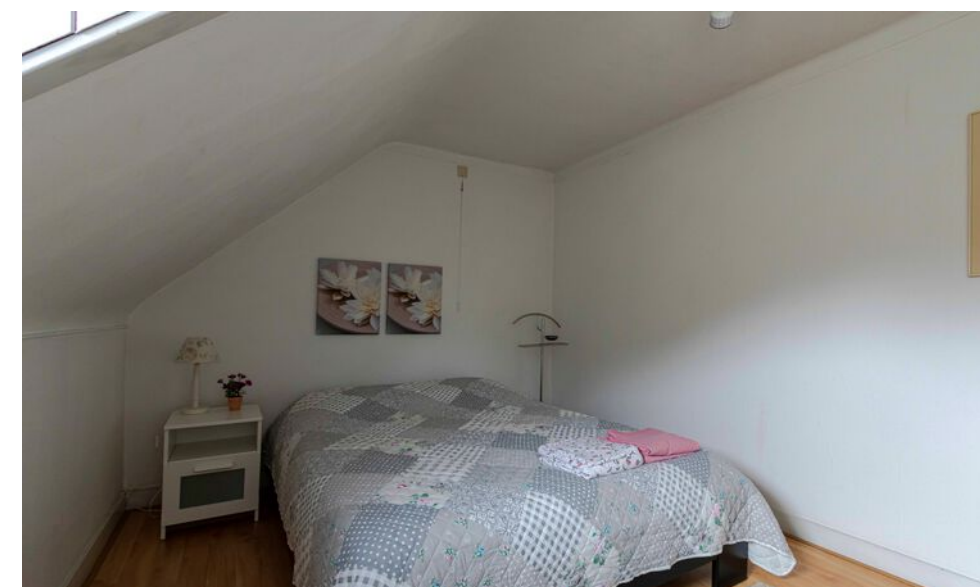
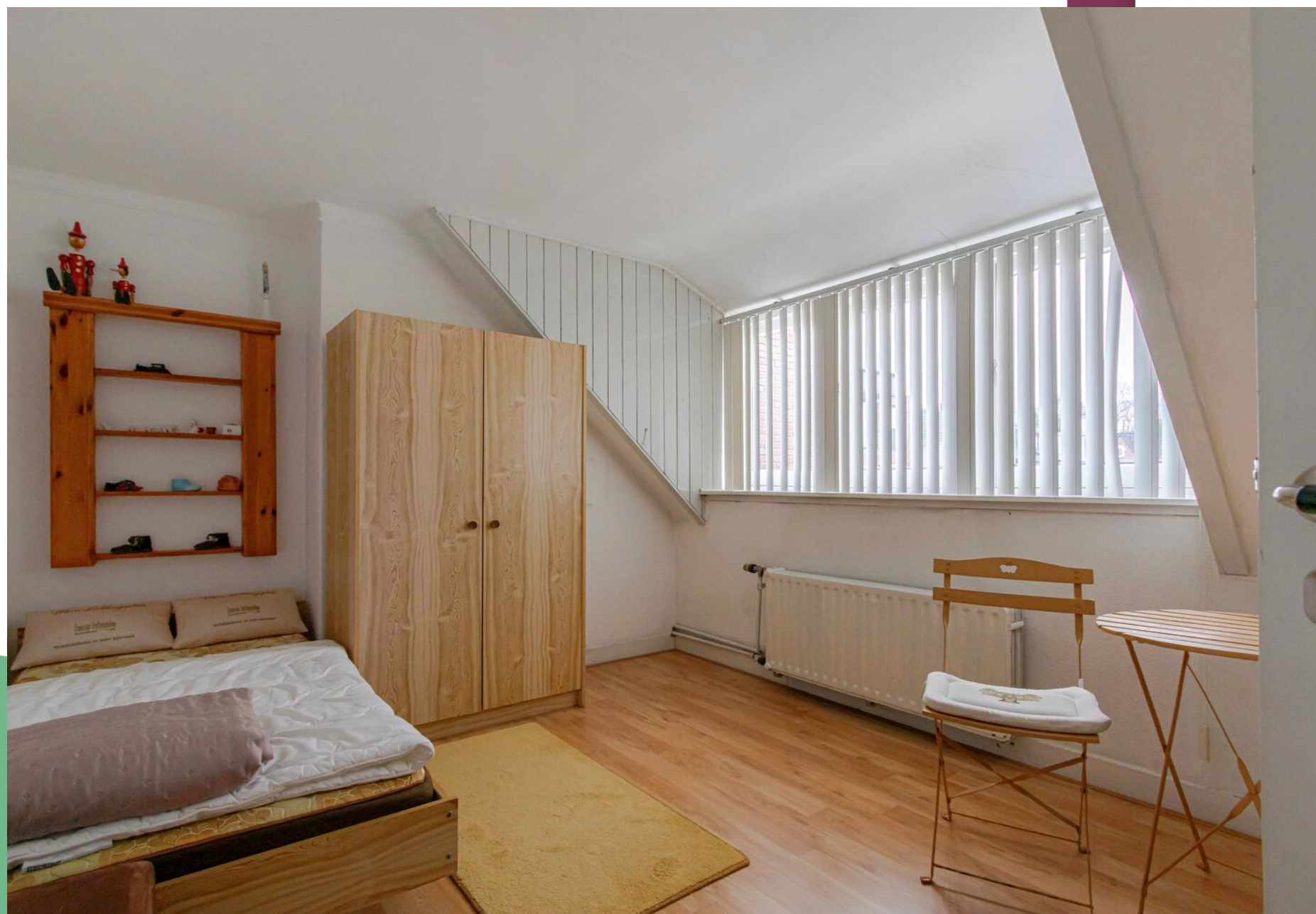




2 slaapkamers  
op de tweede  
verdieping met  
de mogelijkheid  
om een 3e  
slaapkamer  
te realiseren

## Tweede verdieping

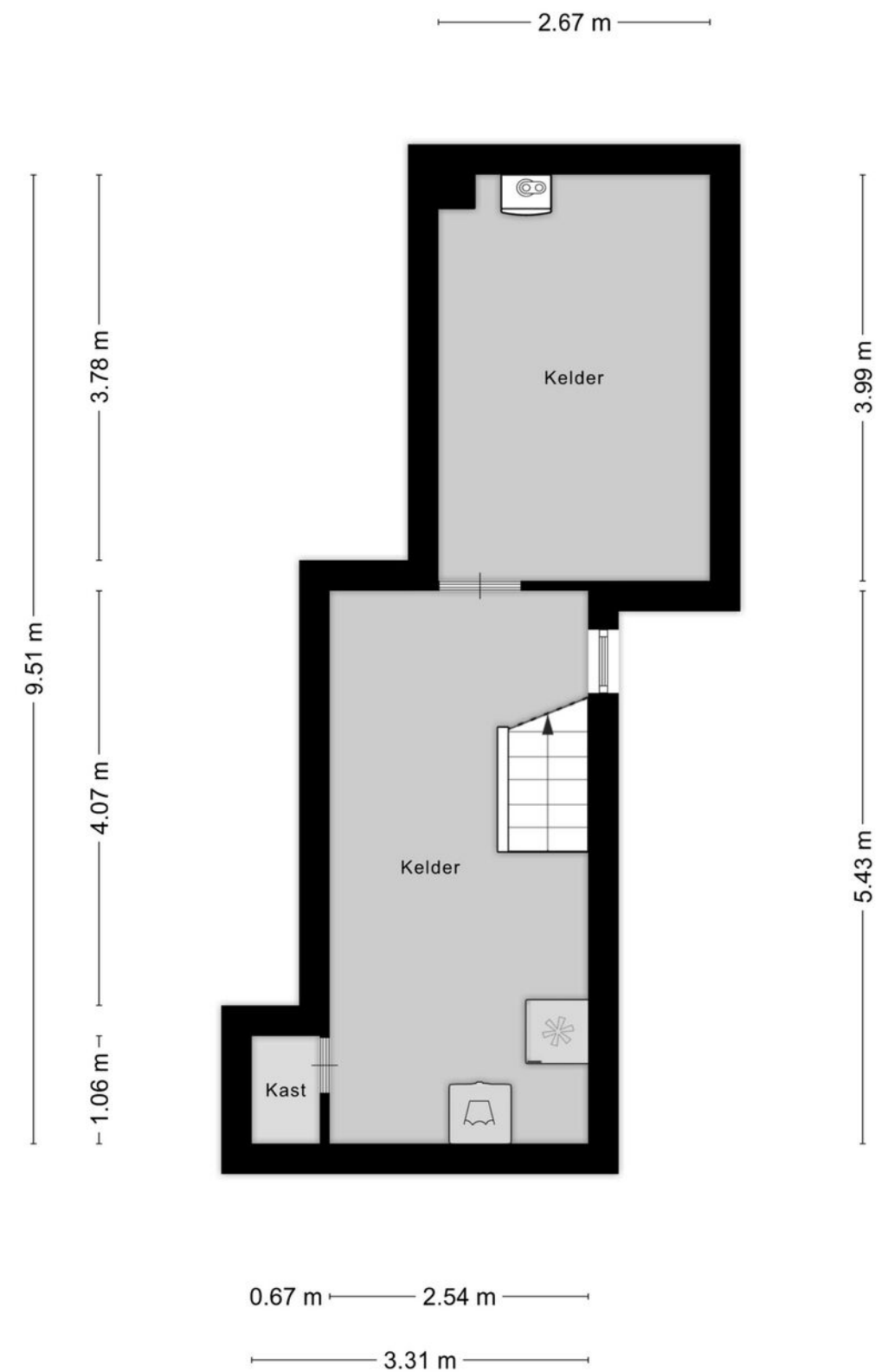
Via een vaste trap met tussendeur bereiken we de tweede verdieping, die verrassend veel ruimte biedt. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers van beide ca. 12 m<sup>2</sup>, ieder voorzien van een dakkapel en een wastafel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een extra ruimte van ca. 18 m<sup>2</sup>. Met wat aandacht en afwerking kan deze worden omgetoverd tot een zesde slaapkamer, kantoorruimte of hobbykamer. De woning beschikt over een ruime kelder van in totaal ca. 24 m<sup>2</sup>, onderverdeeld in twee functionele ruimtes. Deze verdieping biedt volop opbergmogelijkheden en is daarmee ideaal voor provisie, opslag of hobbypullen. Daarnaast vind je hier de wasruimte en de opstelplaats van de cv-ketel. Een praktische en veelzijdige toevoeging aan de woning.







## Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Tuin

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin die samen een heerlijke buitenbeleving bieden. De voortuin met oprit geeft toegang tot de garage en vormt een nette entree van het huis. De zijtuin, gelegen op het zuiden en bereikbaar vanuit de eetkamer, is een zonnige plek op het Zuiden. De onderhoudsvriendelijke achtertuin van ca. 60 m<sup>2</sup> is bereikbaar via de keuken en een kleine hal en biedt eveneens toegang tot de garage.











# Kadastrale kaart





# Energielabel

|                       |                                |                                 |                          |                      |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Energielabel woningen | Registratienummer<br>760457414 | Datum registratie<br>04-12-2025 | Geldig tot<br>01-12-2035 | Status<br>Definitief |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|

Deze woning  
heeft energielabel **E**



| 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<br>in de wintermaanden | Risico op hoge<br>binnentemperaturen<br>in de zomermaanden | Aandeel hernieuwbare<br>energie |
| Laag<br>Gemiddeld<br>Hoog             | Laag<br>Hoog                                               | 0,0 %                           |

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

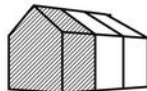
## Over deze woning

Adres  
Groene Boord 1  
6411GE Heerlen  
BAG-ID: 091701000008641

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1940  
Compactheid 1,97  
Vloeroppervlakte 185m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

Naam  
R.S.M. Degens  
Vakbekwaamheidsnummer  
238779  
Certificaathouder  
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer  
EPG2020-54  
KvK-nummer  
87870258

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Bijzonderheden

- \* Gevel voorzien de geïsoleerd met minerale glaswolvlokken;
- \* Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas;
- \* CV- ketel, eigendom, 2013;
- \* Aanvaarding per 1 maart 2026.





# 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. 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.

NObelstraat 44 A Heerlen  
T: 045 571 33 82

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