

Vraagprijs
€ 275.000,- K.K.

Kom kijken!

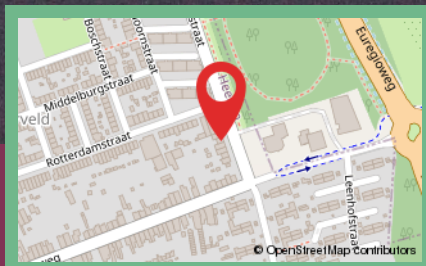


Misschien woon jij binnenkort op:
Bredastraat 11, Heerlen



Topper!

Moderne instapklare
tussenwoning met fijne tuin,
gelegen in Schaesbergerveld
(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!

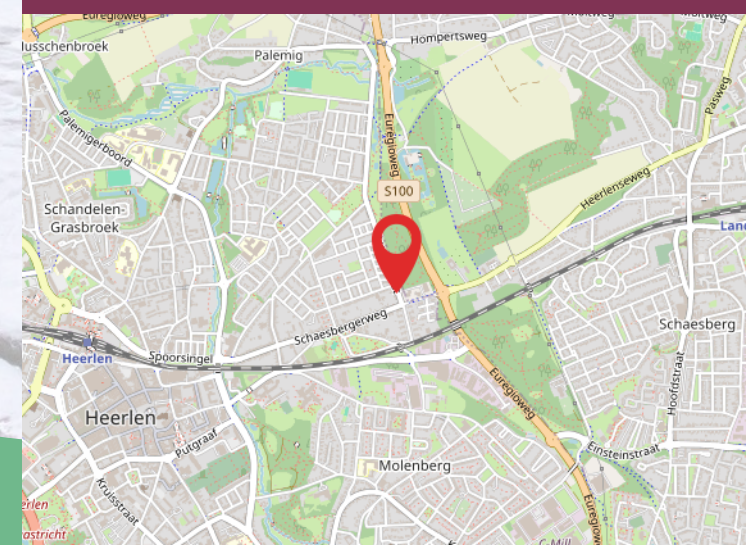
Leuke en moderne instapklare tussenwoning
gelegen op een fijne locatie in
Schaesbergerveld (Heerlen).

Deze woning is ideaal voor starters en
gezinnen die op zoek zijn naar een woning
waar direct in gewoond kan worden.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Gelegen tegenover een groene omgeving
met een honden uitlaat gebied richting een
ruïne van Schaesberg;
- * Instapklaar;
- * Lichte doorzonwoonkamer;
- * Nette keuken en badkamer;
- * 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer
met walk-in closet;
- * Kelder voor extra opbergruimte;
- * Ruime achtertuin met veel privacy en een
achteringang..

De woning is gelegen in de wijk
Schaesbergerveld te Heerlen. Een fijne en
rustige woonomgeving met scholen,
winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen
in de directe nabijheid, evenals groen- en
wandelinvoorzieningen.





Energielabel

D

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Eengezinswoning

Bouwjaar

1956

Aantal kamers

4 kamers waarvan 3 slaapkamers

Woonoppervlakte

110m²

Inhoud

453m³

Perceeloppervlakte

189m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten

17,7 m² (kelderruimtes)

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

19,3 m² (terras met overkapping)

Type tuin

Zonnige tuin op het Zuidwesten, met veel privacy.

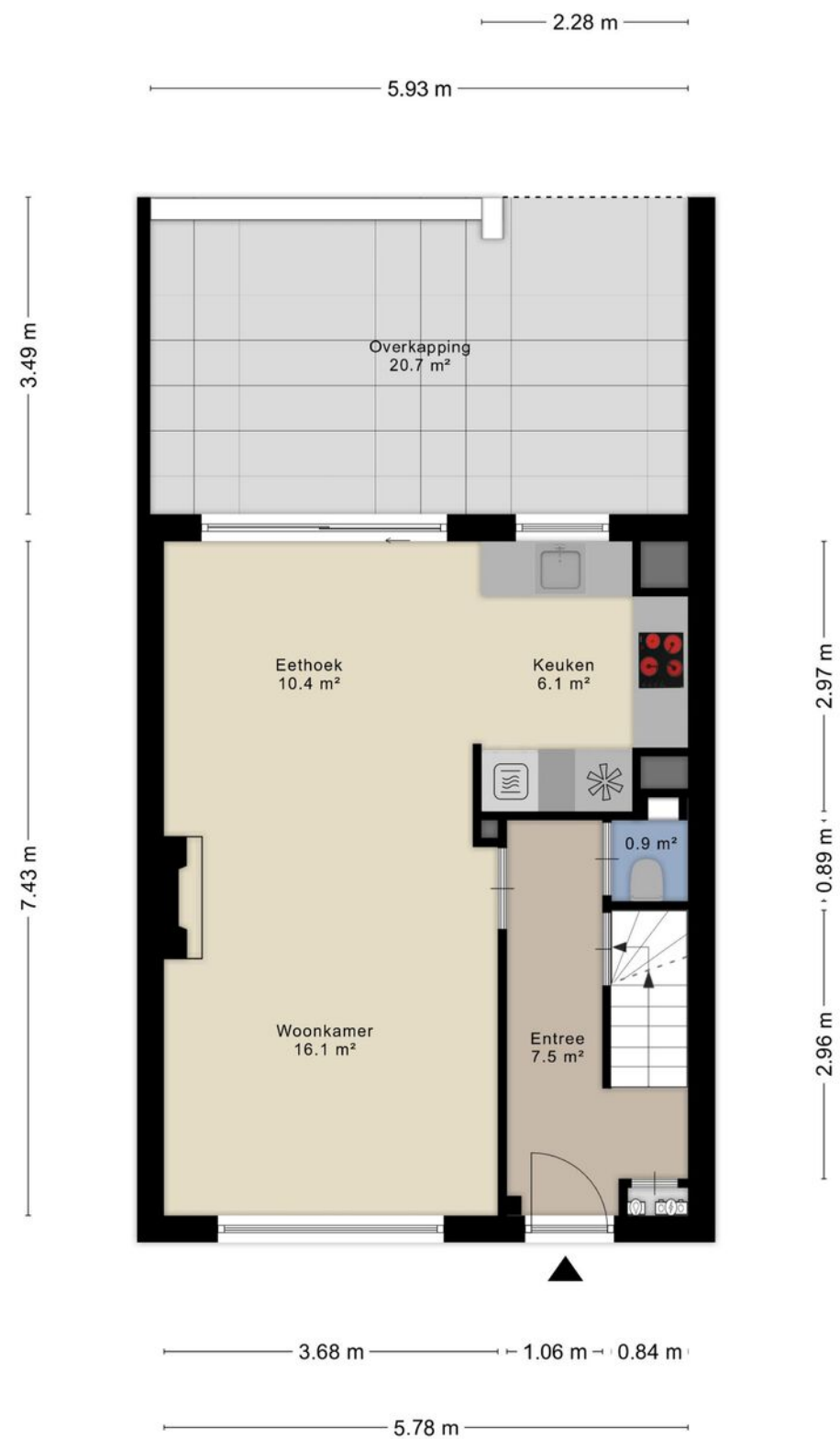
Ligging

Op fijne locatie in Schaebergerveld op korte afstand van centrum Heerlen.

Kom binnen in deze
leuke tussenwoning!

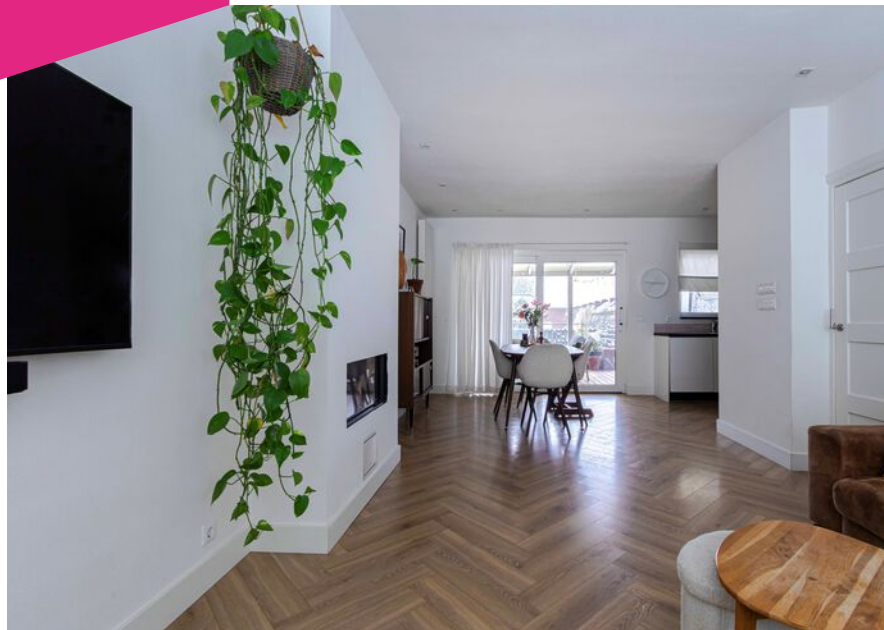


Plattegrond begane grond



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





Nette, moderne woning

Begane grond

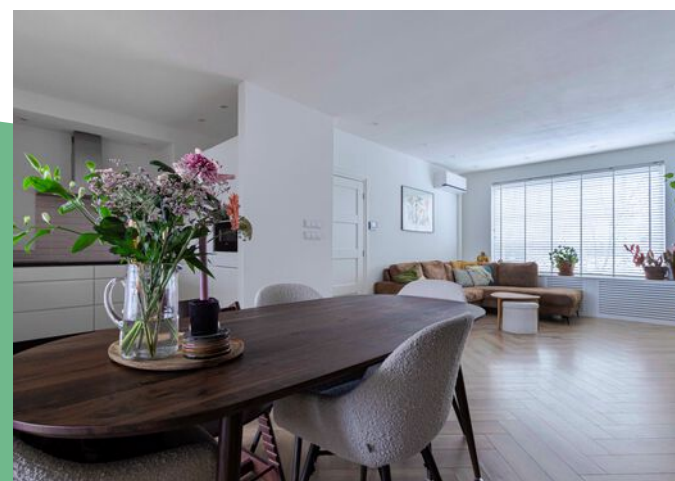
We komen binnen via de entree, die toegang biedt tot de woonkamer, de kelder, de meterkast en het moderne zwevend toilet, afgewerkt met Portugese tegels.

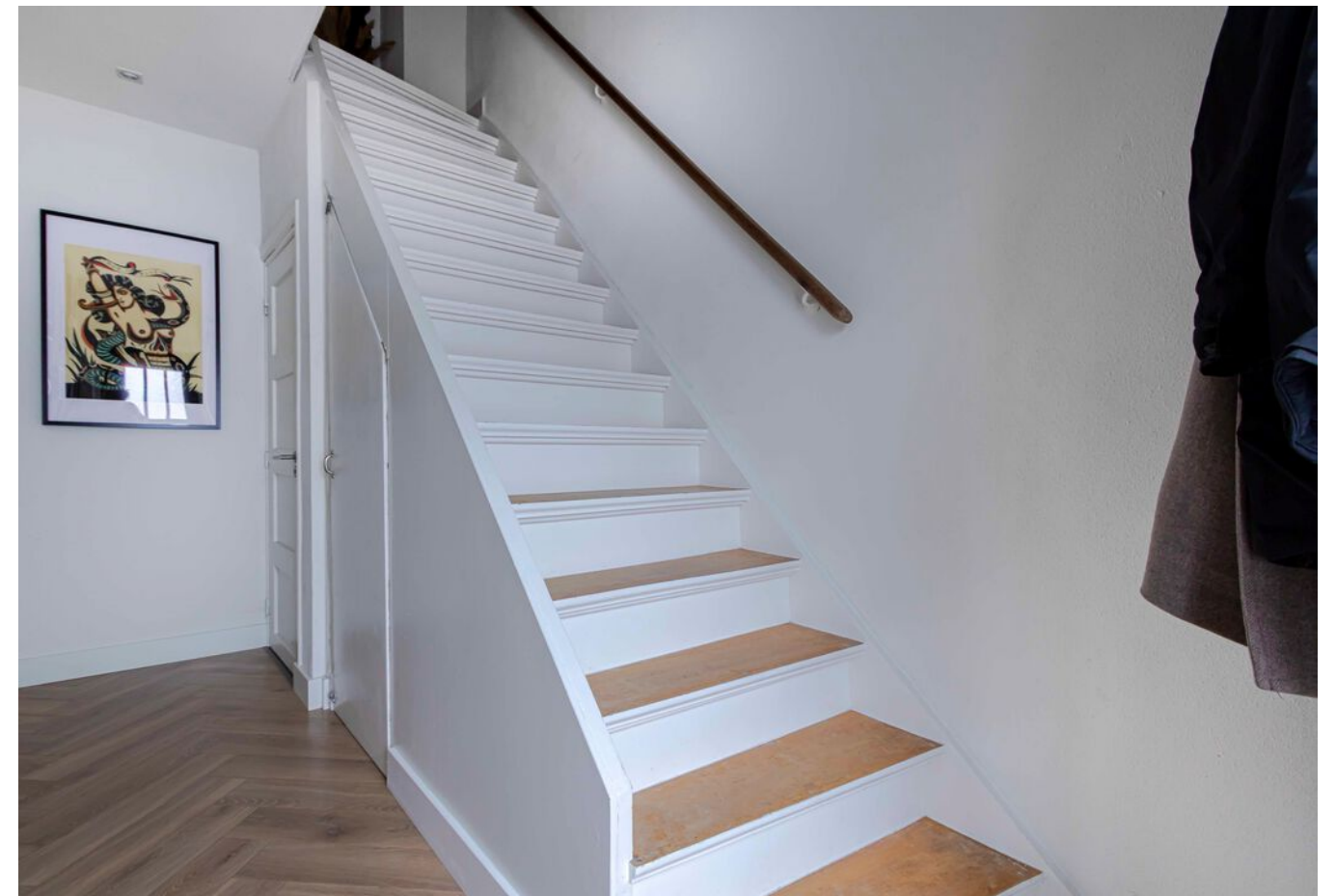
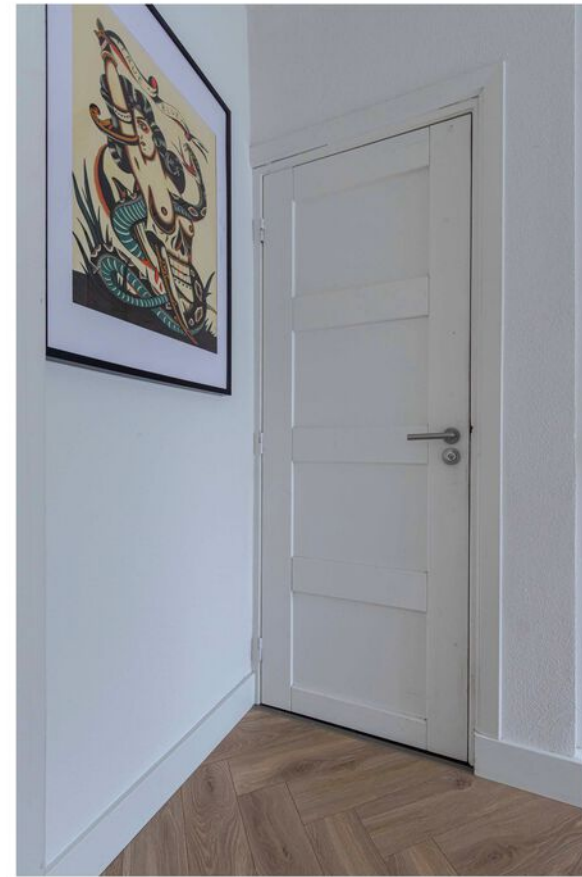
De begane grond is grotendeels voorzien van een strakke visgraatvloer. De lichte doorzonwoonkamer voelt direct warm en ruim aan en is uitgerust met een gashaard en airconditioning, die ook kan verwarmen. Aansluitend ligt de open keuken in U-opstelling met een moderne hoogglans afwerking. De keuken beschikt over een koelkast met vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit hier kijk je prettig uit over de achtertuin.



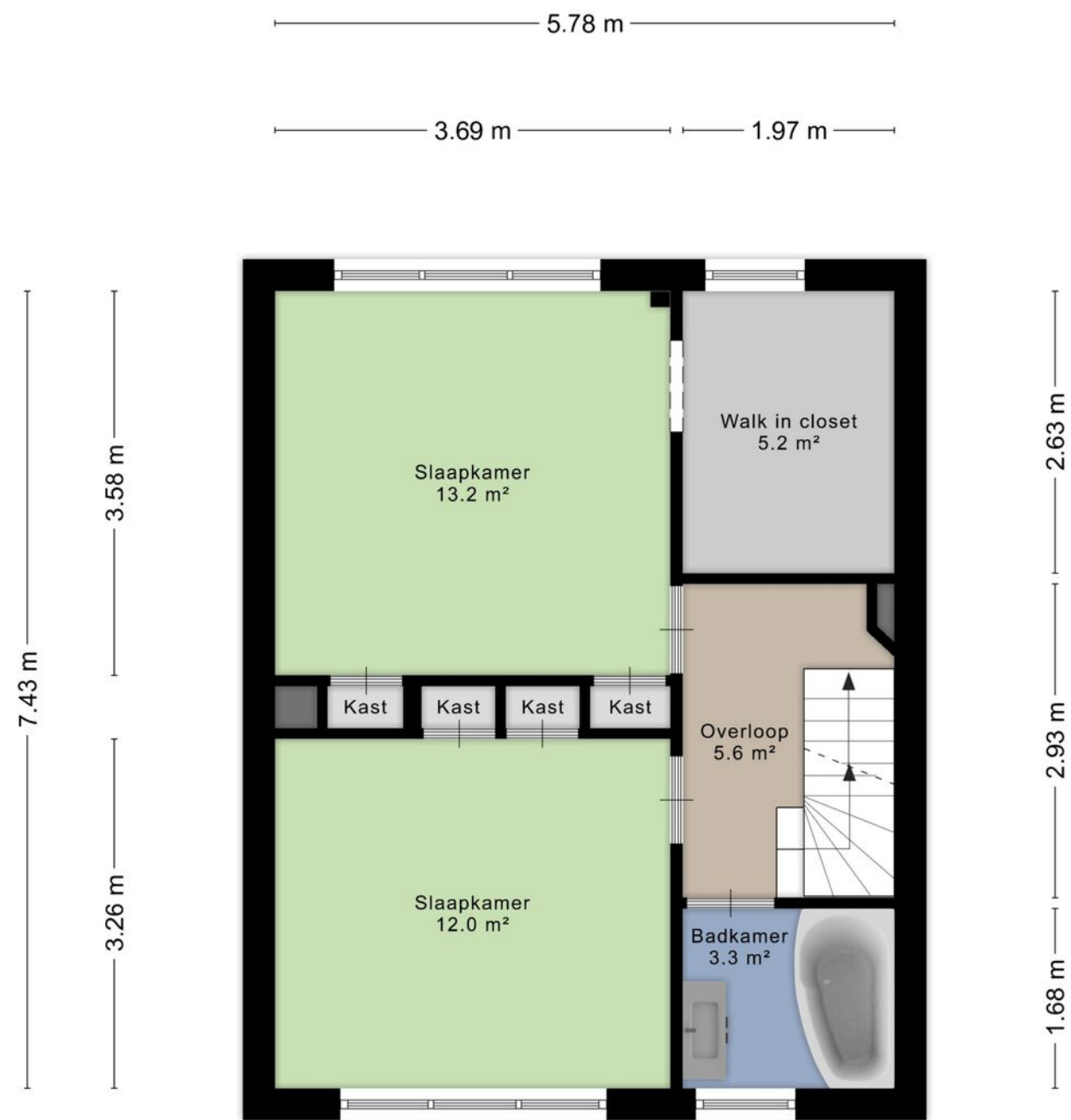


Wat een fijne
woonkamer met open
keuken



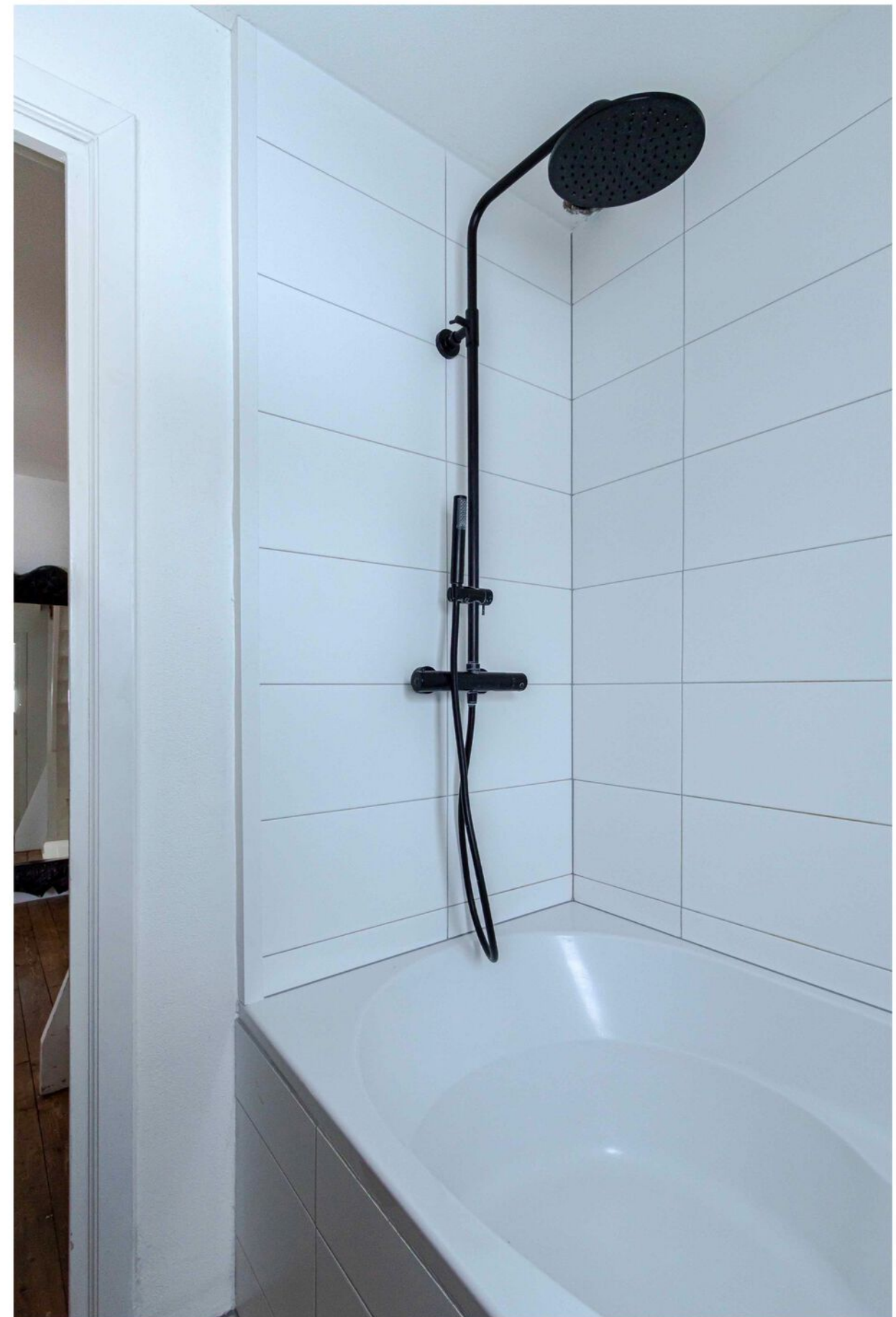


Plattegrond eerste verdieping



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





Eerste verdieping

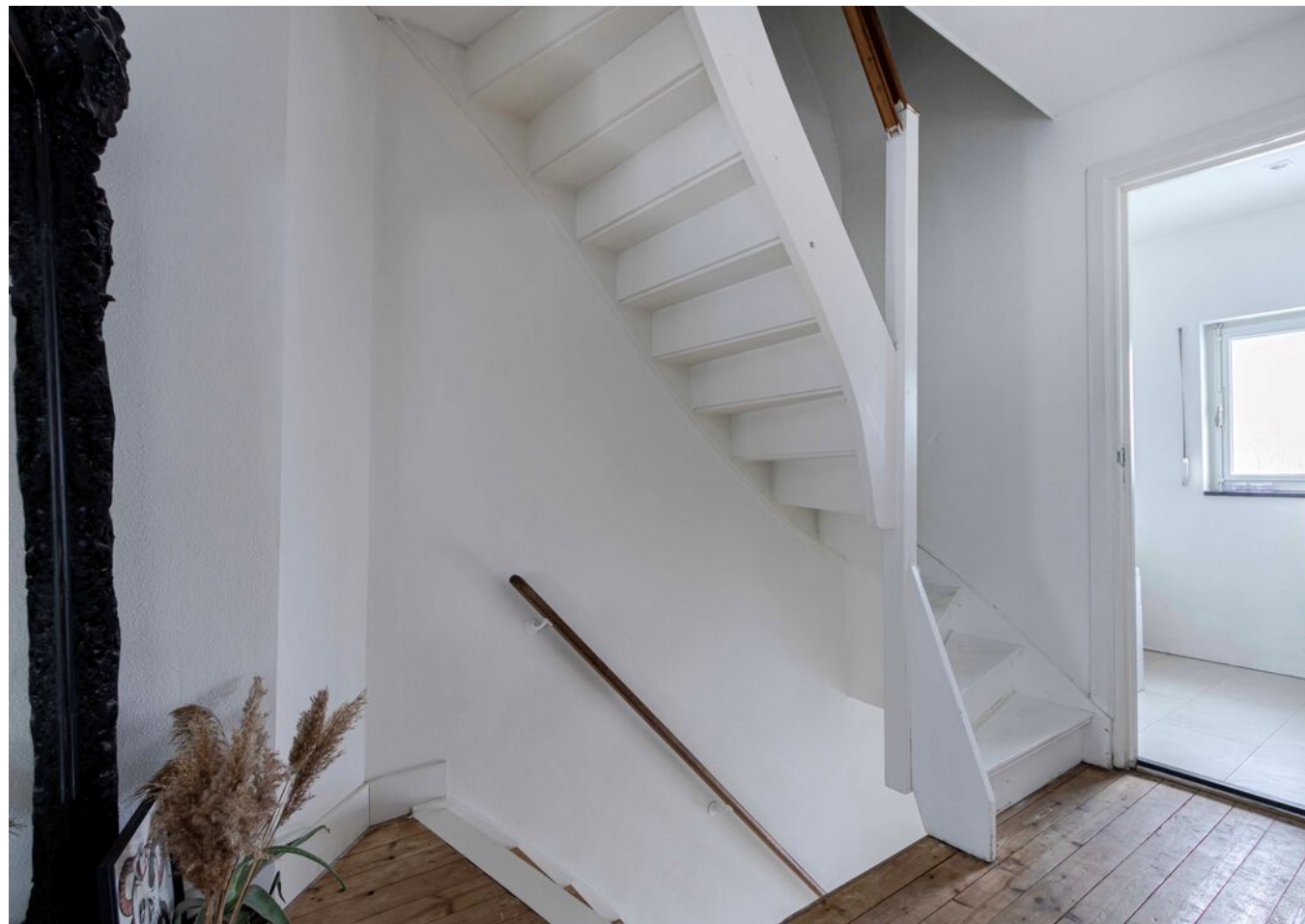
Via de overloop op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met de originele plankenvloer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van circa 12 m² en beschikt over praktische muurkasten. De slaapkamer aan de achterzijde is circa 13 m² groot en eveneens voorzien van muurkasten. Aangrenzend bevindt zich een leuke walk-in closet van ruim 5 m², oorspronkelijk een extra slaapkamer. Deze ruimte kan desgewenst opnieuw worden gebruikt als (kinder)slaapkamer of als handige werk- of thuiswerkplek. De badkamer is modern en smaakvol ingericht en voorzien van een wastafelmeubel, een ligbad met douchefunctie, een raam voor natuurlijk daglicht en ventilatie en twee sfeervolle niches.



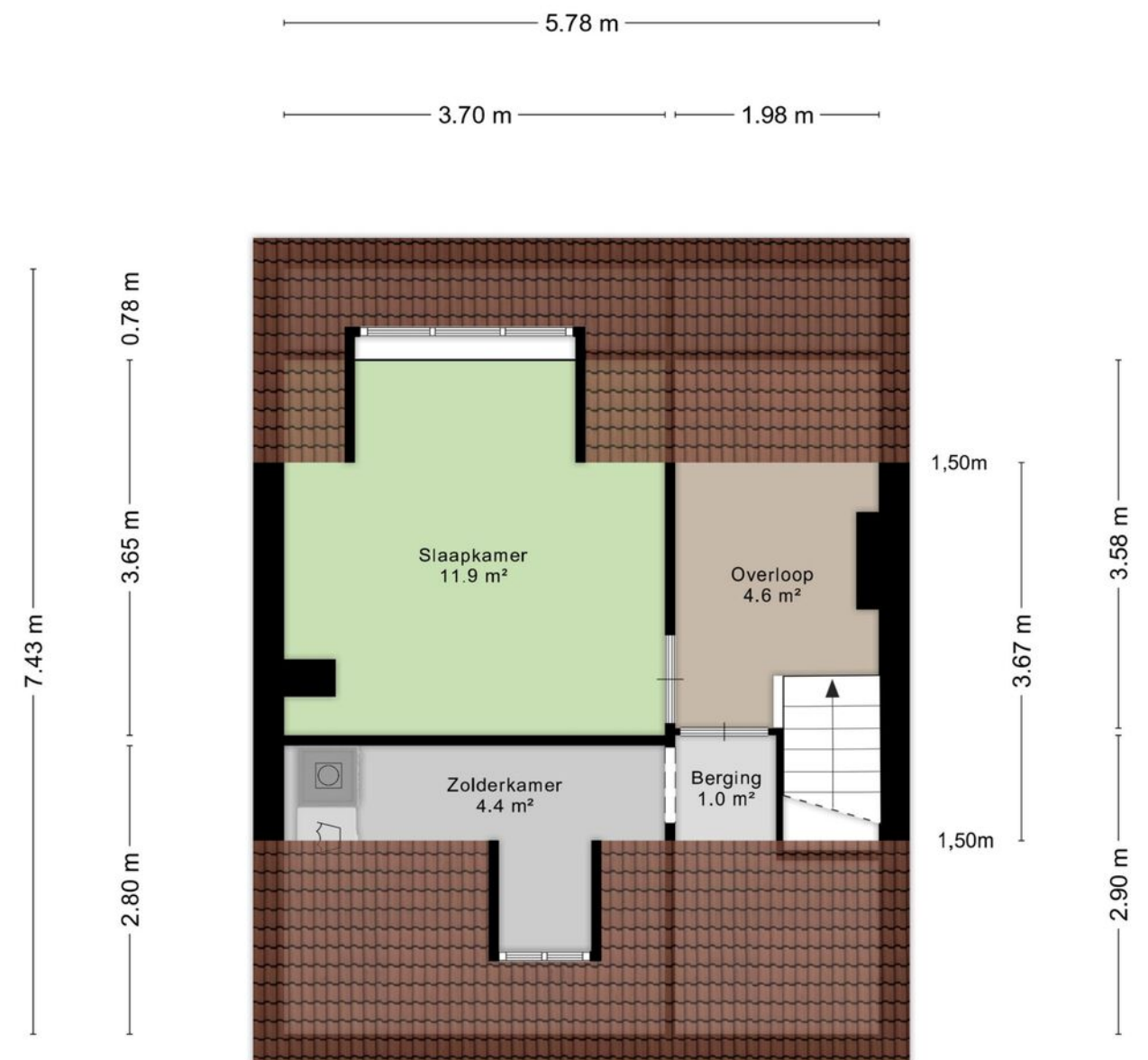
Twee slaapkamers op de eerste verdieping waarvan 1 met walk-in-closet.







Plattegrond tweede verdieping



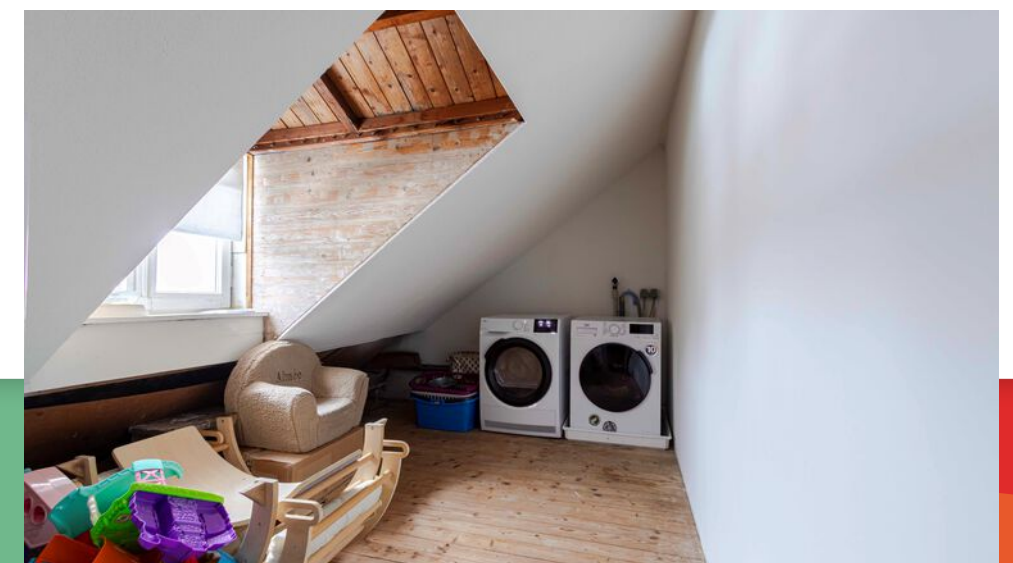
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De tweede verdieping met derde slaapkamer en voldoende opbergruimte

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot de derde slaapkamer (bijna 12 m²), de wasruimte en een extra berging. De verdieping is, net als de eerste etage, afgewerkt met dezelfde plankenvloer. Zowel de slaapkamer als de wasruimte beschikken over een dakkapel, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. Kortom, een praktische en veelzijdige verdieping met volop mogelijkheden.



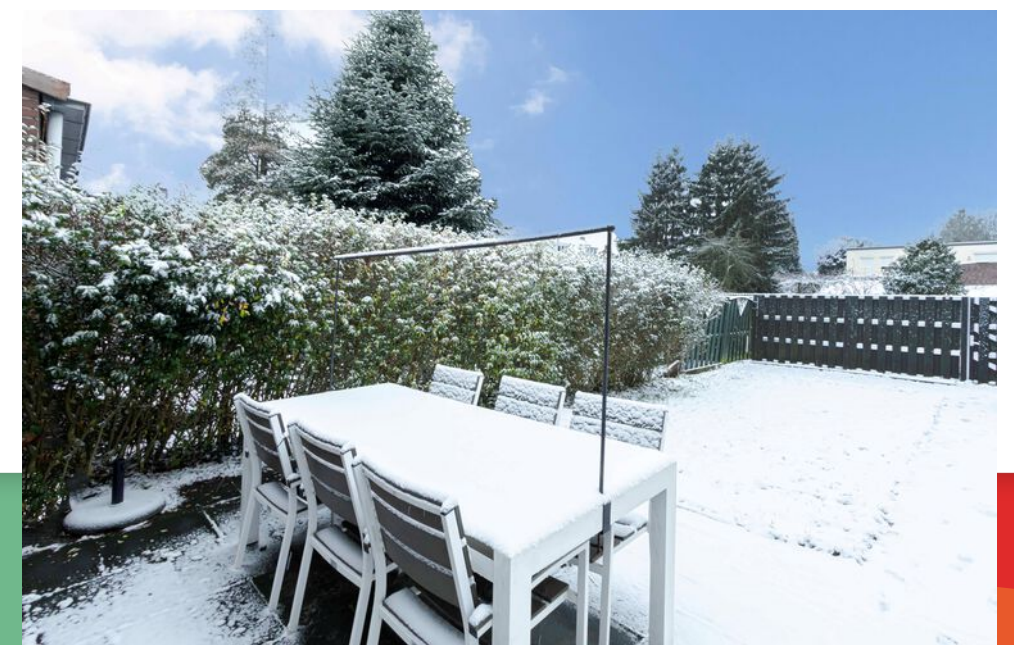


Een zonnige tuin
op het
Zuidwesten met
terras met
overkapping en
achteringang

De tuin

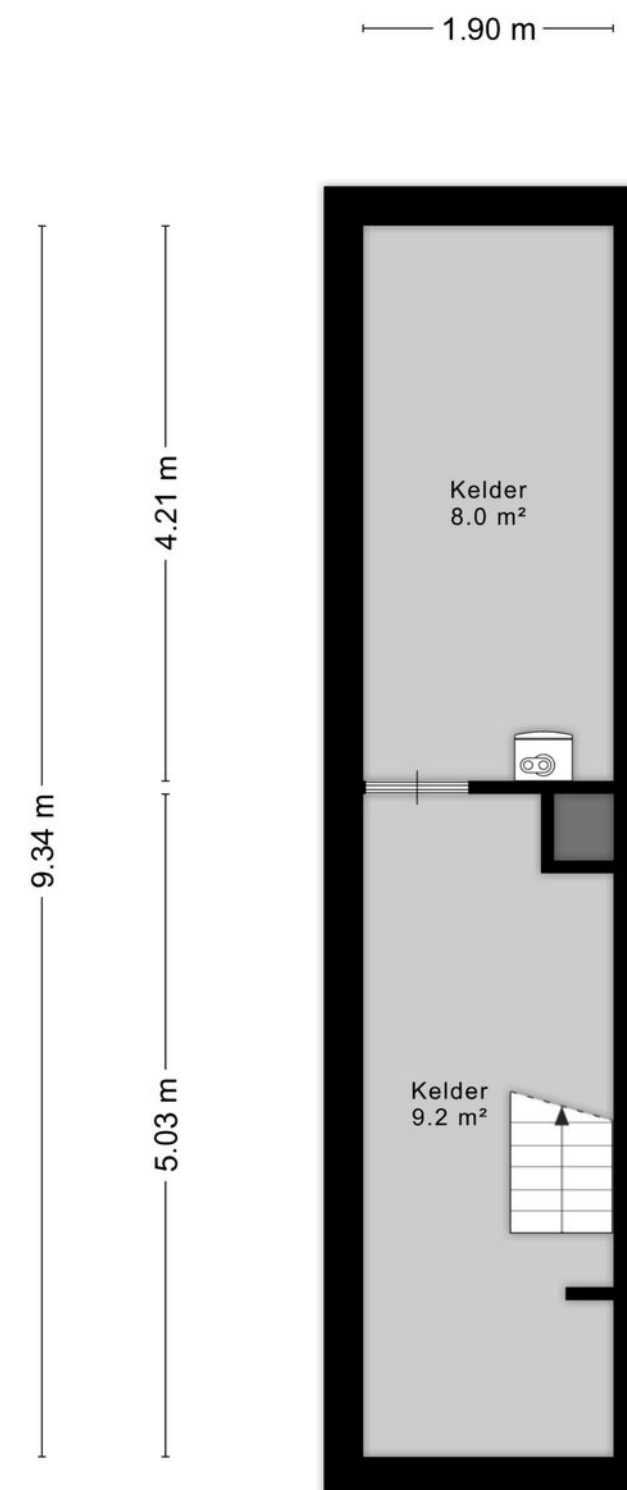
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt een sfeervol terras met houten vloer, overkapping én zonnescherm.

Via een kleine trap bereik je het overige deel van de tuin, dat deels is betegeld en deels met gras is aangelegd. De tuin beschikt over een praktische achteringang en biedt daarbij veel privacy.





Plattegrond kelder



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

- * CV- ketel, eigendom, 2020/2021;
- * Zonnepanelen, eigendom, 8 stuks, 2025;
- * Kozijnen van kunststof en hout, dubbelglas, deels voorzien van rolluiken;
- * Doorgang vanuit kelder naar achtertuin mogelijk, nu gesloten;
- * energielabel D (voor plaatsing van zonnepanelen);
- * Aanvaarding bij voorkeur per 1 mei 2026.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Bredastraat 11

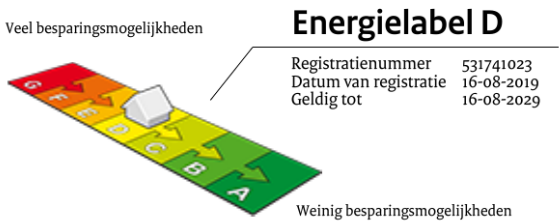
Energie­label



Rijksoverheid

Energie­label woning

Bredastraat 11
6415AS Heerlen
BAG-ID: 0917010000002526



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
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	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

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	Chris Reeder	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	4323	
KvK nummer	62879316	

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.

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.