



bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 295.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:
Wieënweg 26, Brunssum

Topper!

Instapklare split-level
tussenwoning in Brunssum –
wijk Langenberg.
Energie label A



“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!

Fijne split-level tussenwoning in Brunssum -
wijk Langenberg

In een prettige woonomgeving in de geliefde
wijk Langenberg ligt deze fijne split-level
tussenwoning. De speelse indeling met
verschillende woonniveaus geeft de woning
een bijzonder karakter en zorgt voor een
verrassend ruimtelijk gevoel.

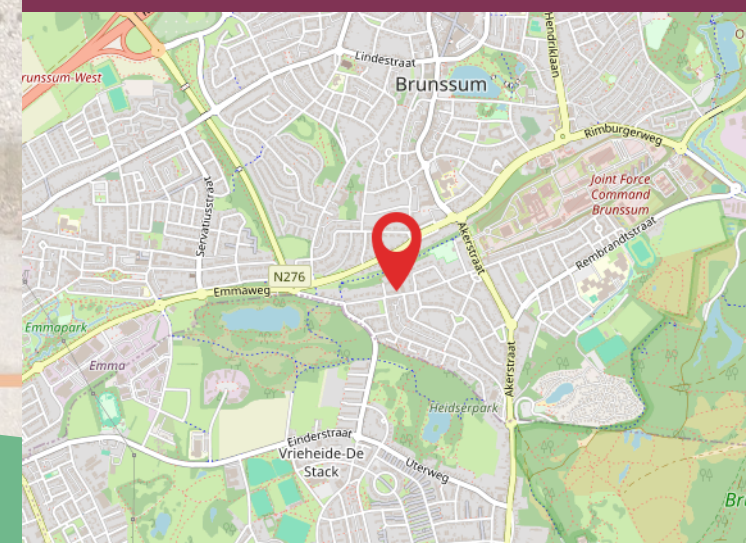
Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Energielabel A;
- * Lichte woonkamer met serre;
- * 3 slaapkamers, waarvan één met vide;
- * onderste woonlaag, met wasruimte;
- * Afsluitbare carport met aangrenzende
buitenberging.

Op korte afstand van de woning bevinden
zich diverse voorzieningen, waaronder een
winkelcentrum voor de dagelijkse
boodschappen, basisscholen en middelbare
scholen. Ook sportvoorzieningen,
speeltuinen en groene wandel- en
recreatiegebieden zijn in de nabije omgeving
aanwezig.

Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten
opzichte van diverse uitvalswegen met
snelle verbindingen naar Heerlen, Sittard,
Maastricht en Aken (Duitsland). Ook het
openbaar vervoer is goed bereikbaar.

Kortom, een comfortabele en energiezuinige
woning met een speelse indeling op een
fijne locatie in Brunssum.





Energie label

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1977

Aantal kamers
4 kamers waarvan 3 slaapkamers

Woonoppervlakte
111m²

Inhoud
439m³

Perceeloppervlakte
157m²

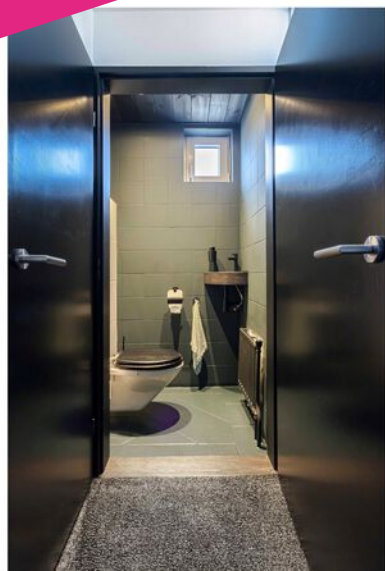
Oppervlakte overige inpandige ruimten
13 m²

Type tuin
onderhoudsvriendelijke tuin op het
Noordwesten, serre, berging en overdekte
carport

Ligging
Fijne locatie in de wijk Langenberg in Brunssum

Welkom in deze leuke
tussenwoning!





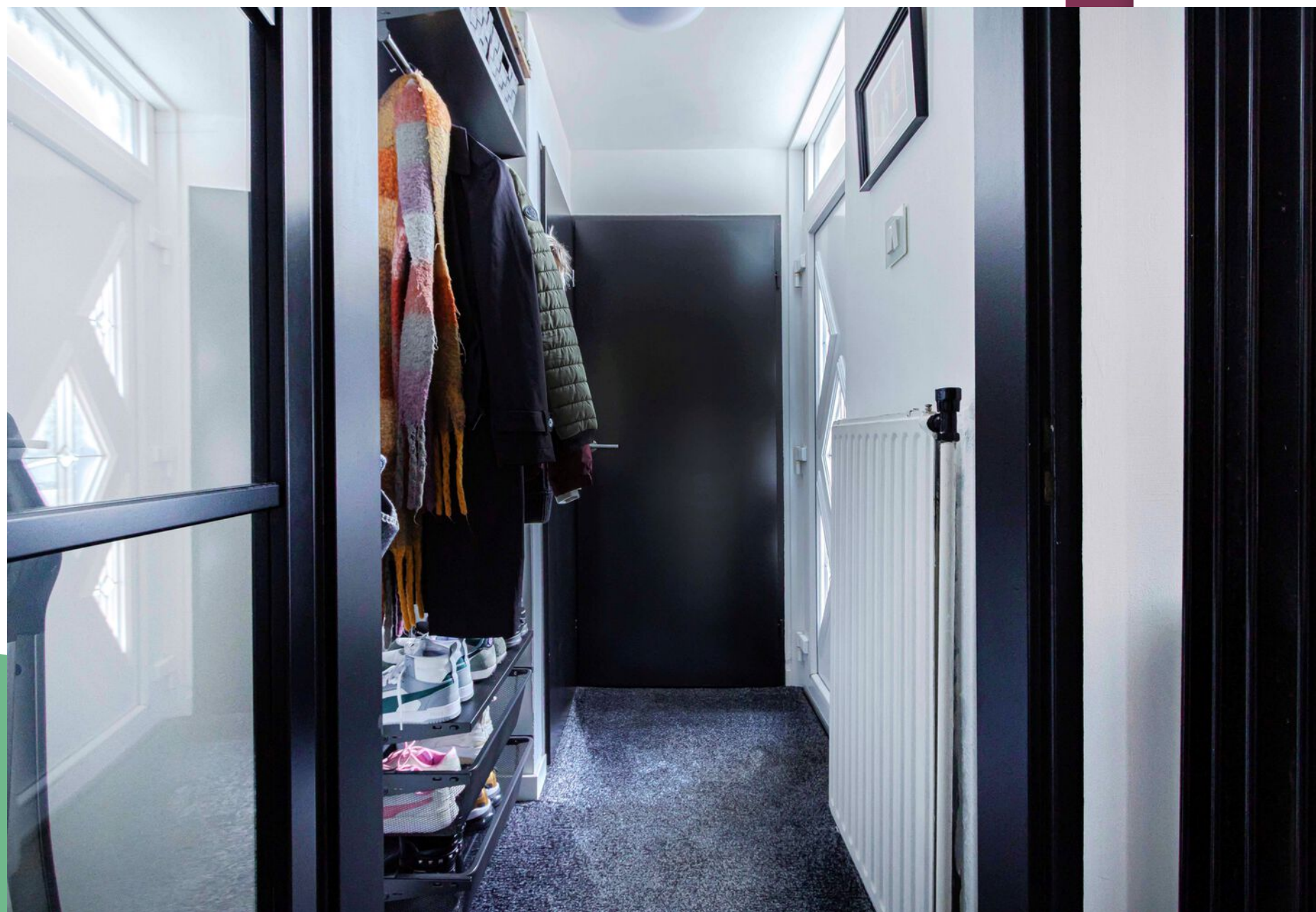
Een verrassende
indeling in deze
split-level woning

woonlaag 1

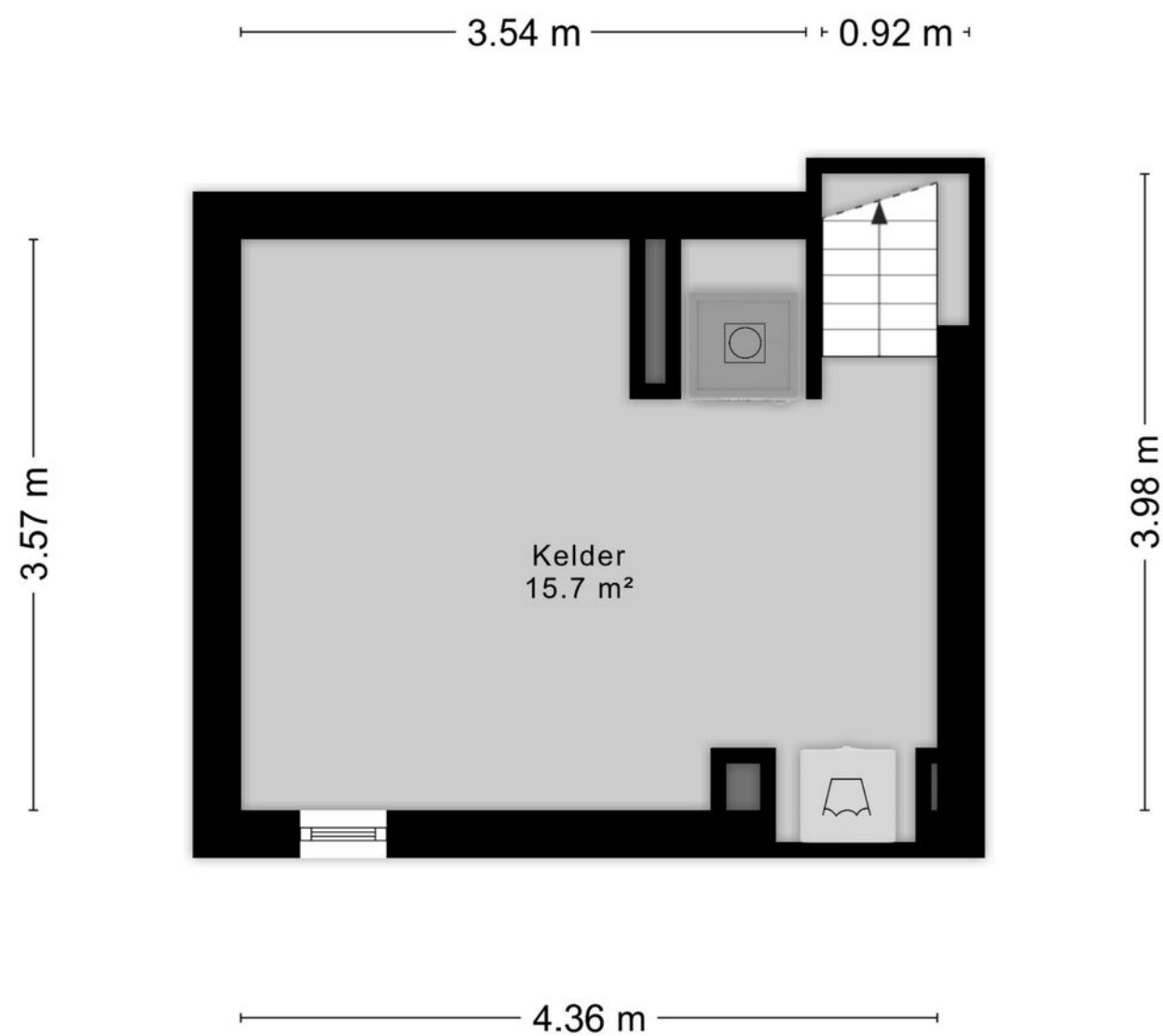
We betreden de woning via de entree, waar zich het zwevend toilet met fonteintje en de meterkast bevinden. Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer, die fungeert als spil tussen de verschillende niveaus. Vanuit de woonkamer is het lagere niveau bereikbaar, net als de hoger gelegen keuken.

woonlaag 1 - het lagere woonniveau

Op dit niveau ligt een ruime multifunctionele kamer van circa 16 m². Momenteel ingericht als wasruimte met opstelling voor wasmachine en droger, maar dankzij het aanwezige daglicht en de prettige afmetingen is deze ruimte eveneens geschikt als kantoor- of hobbykamer.

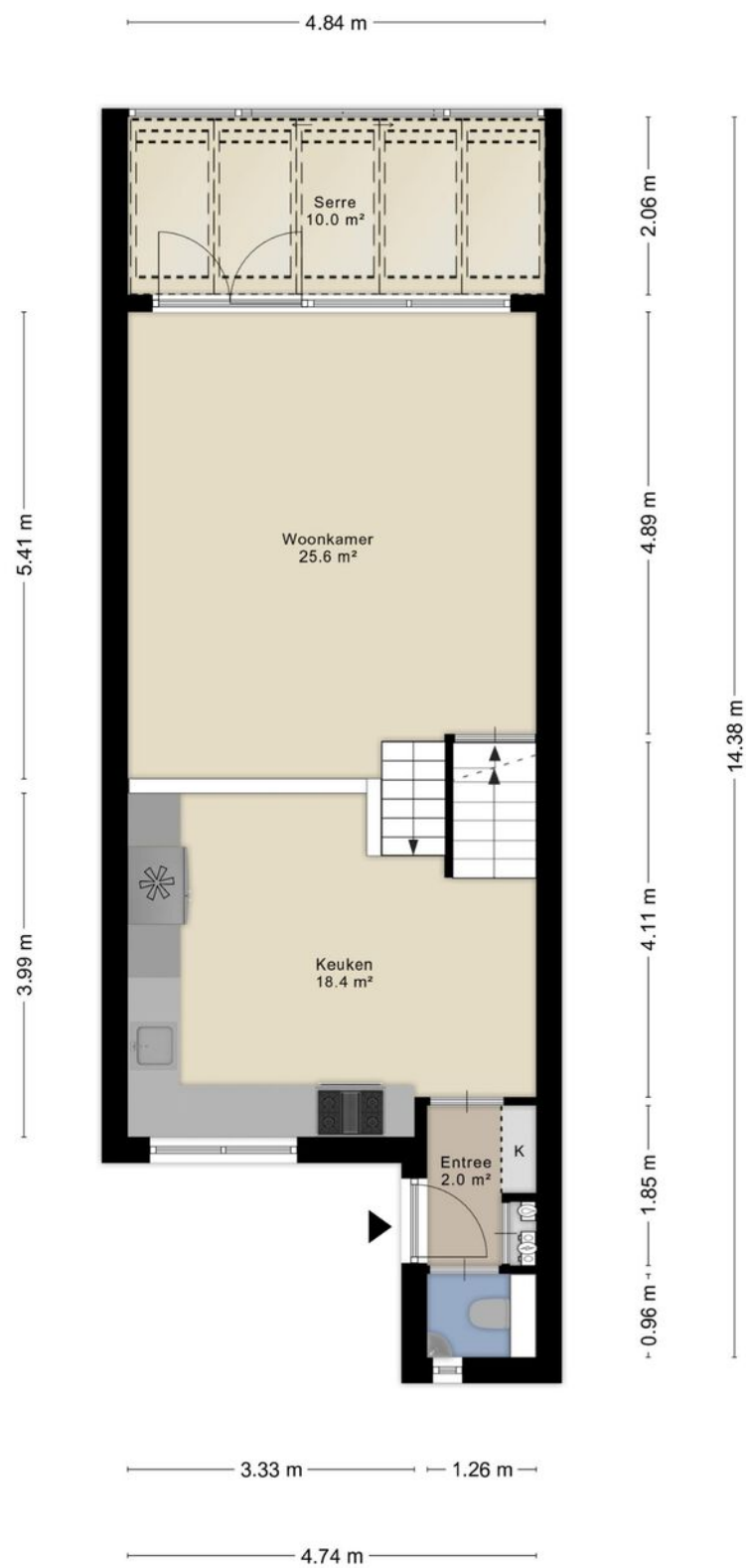


Plattegrond woonlaag 1



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

Plattegrond woonlaag 2 en 3



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



woonkamer en keuken, woonlaag 2 en 3

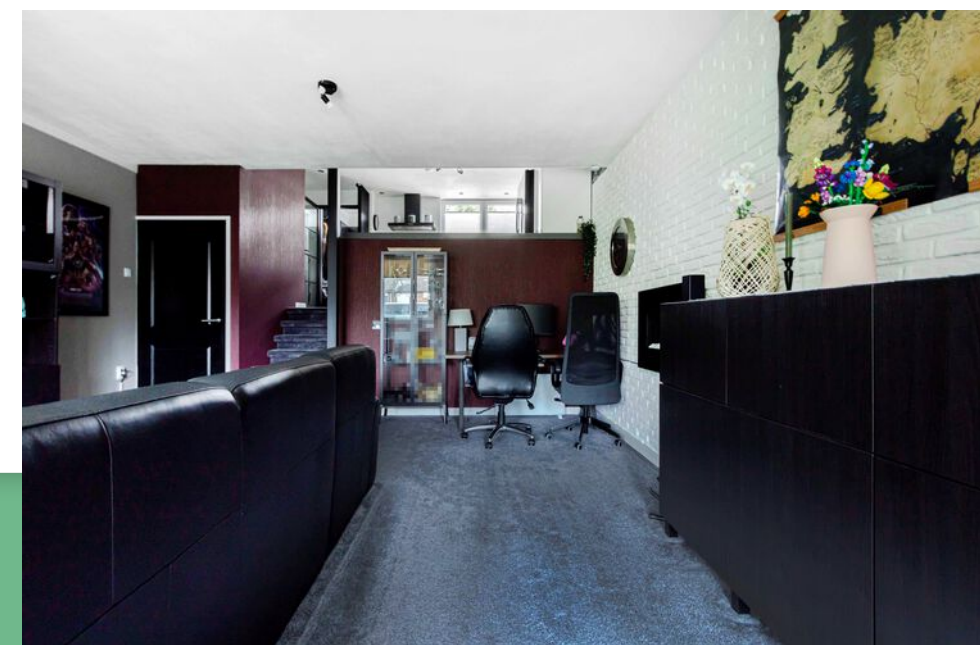
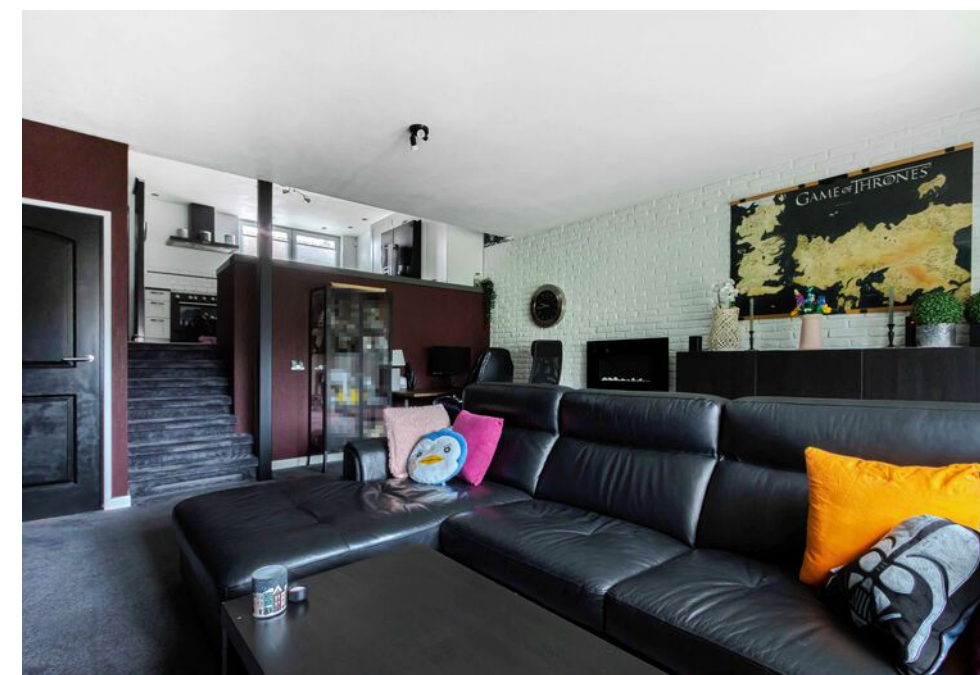
woonlaag 2 en 3

woonlaag 2 – het woonniveau

Terug op het hoofdniveau komen we in de gezellige woonkamer van circa 26 m². Deze prettige leefruimte staat via openslaande deuren in directe verbinding met de serre van circa 10 m², voorzien van schuifpuien en een kunststof dak. Een fijne, lichte plek waar het hele jaar door van het buitengevoel kan worden genoten.

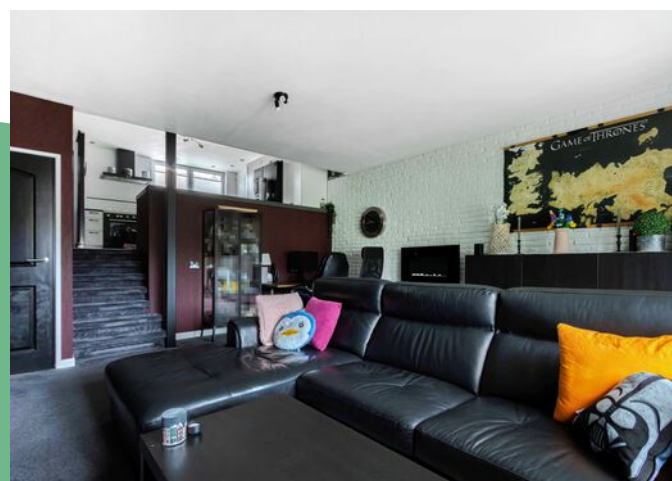
woonlaag 3 – het hogere woonniveau

Via een korte trap bereiken we de moderne keuken in hoekopstelling. Deze keuken is voorzien van een tegelvloer, een granieten werkblad en kijkt uit over de voortuin. De aanwezige inbouwapparatuur omvat onder andere een oven, 6-pits gasfornuis, afzuigkap, luxe koelkast en een vaatwasser.





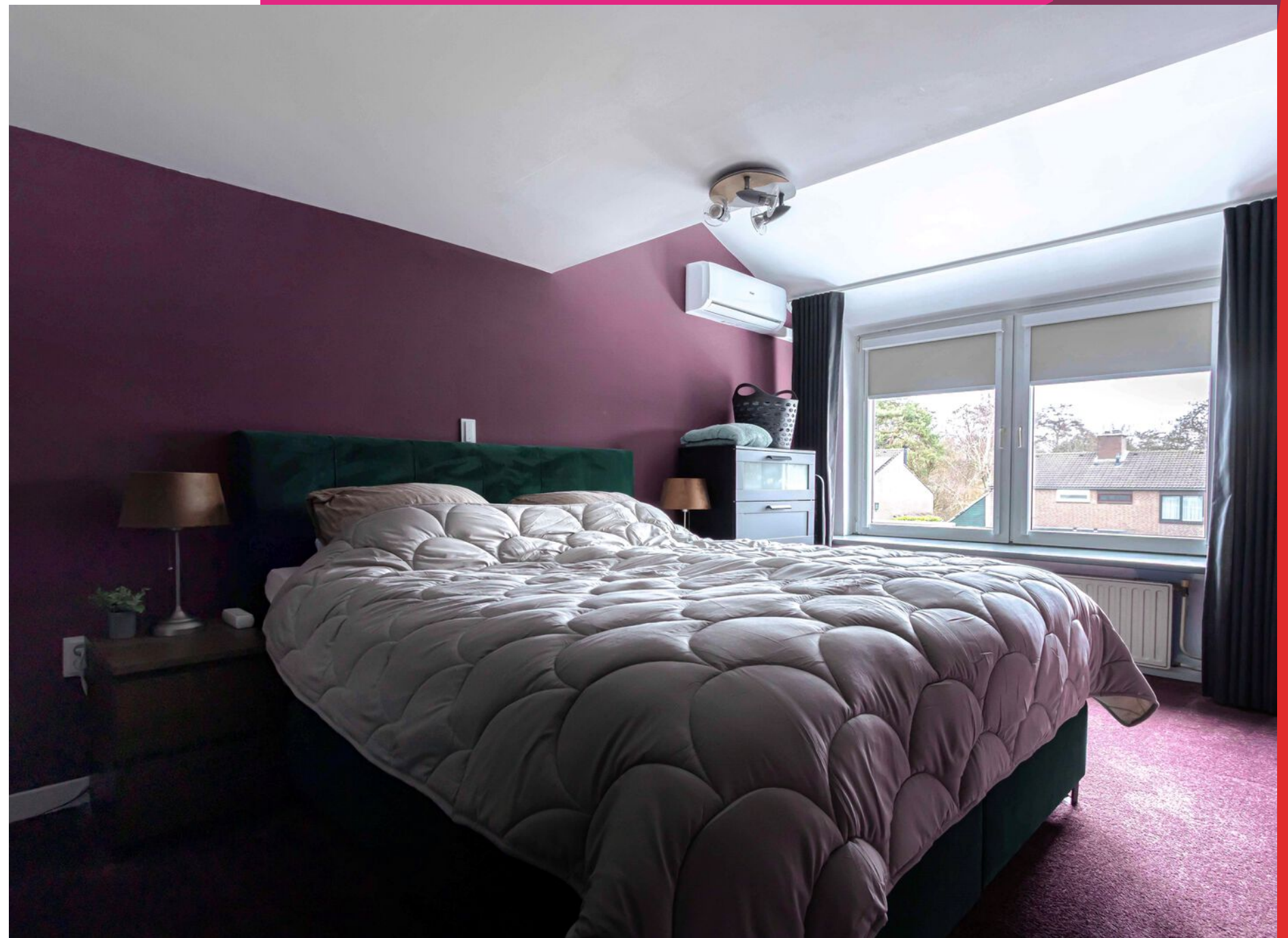
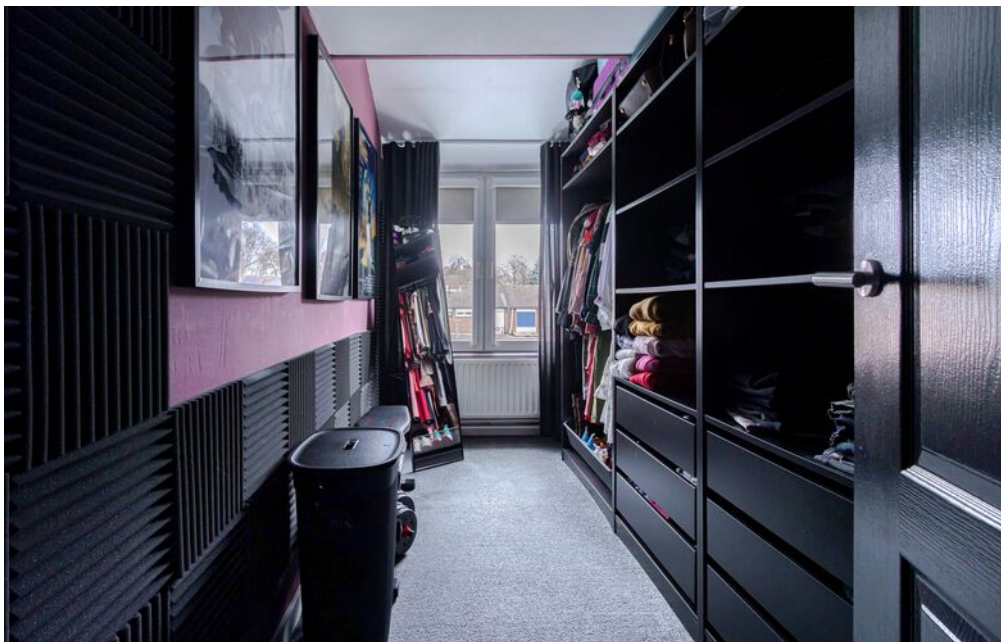
Luxe keuken met
apparatuur



woonlaag 4

Woonlaag 4 – de slaapverdieping aan de achterzijde

Vanaf de keuken leidt een trapopgang naar de overloop. Deze biedt toegang tot twee slaapkamers, beide gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamers hebben een oppervlakte van circa 13,8 m² en 7,2 m² en zijn geschikt als respectievelijk hoofdslaapkamer en kinder- of werkkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een airco die tevens kan verwarmen.



2 slaapkamers op deze
woonlaag



Plattegrond woonlaag 4 en 5



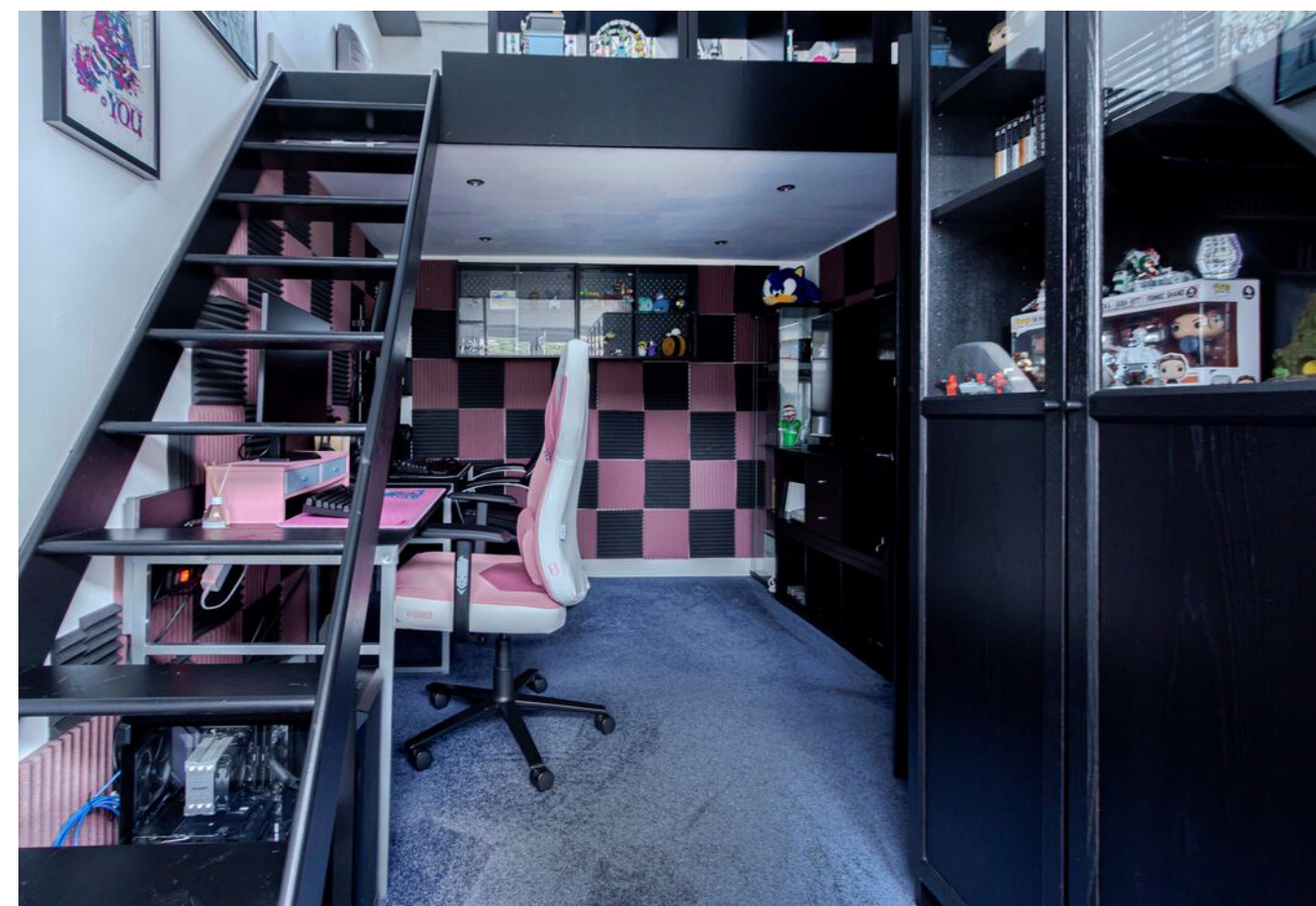
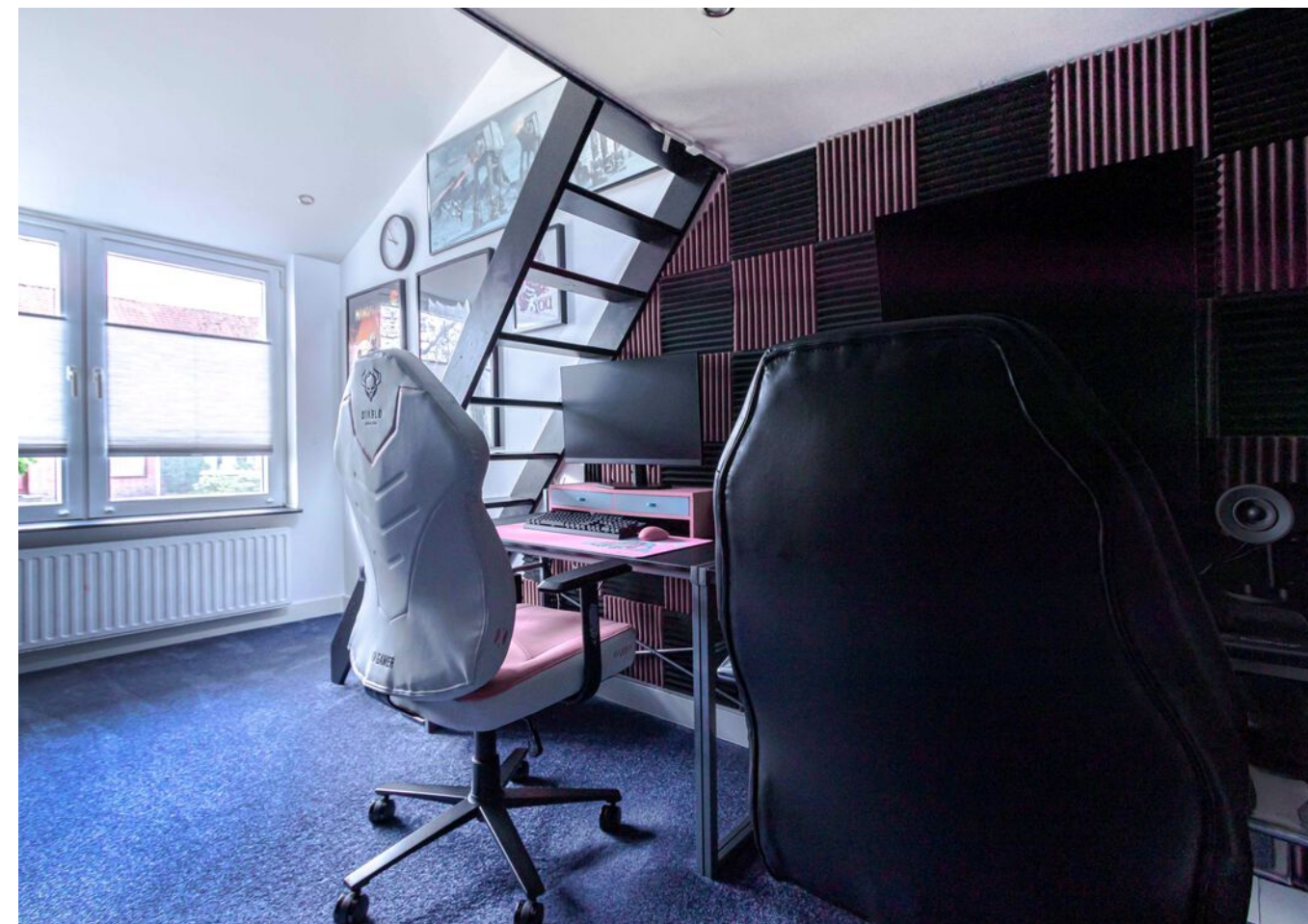
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

woonlaag 5

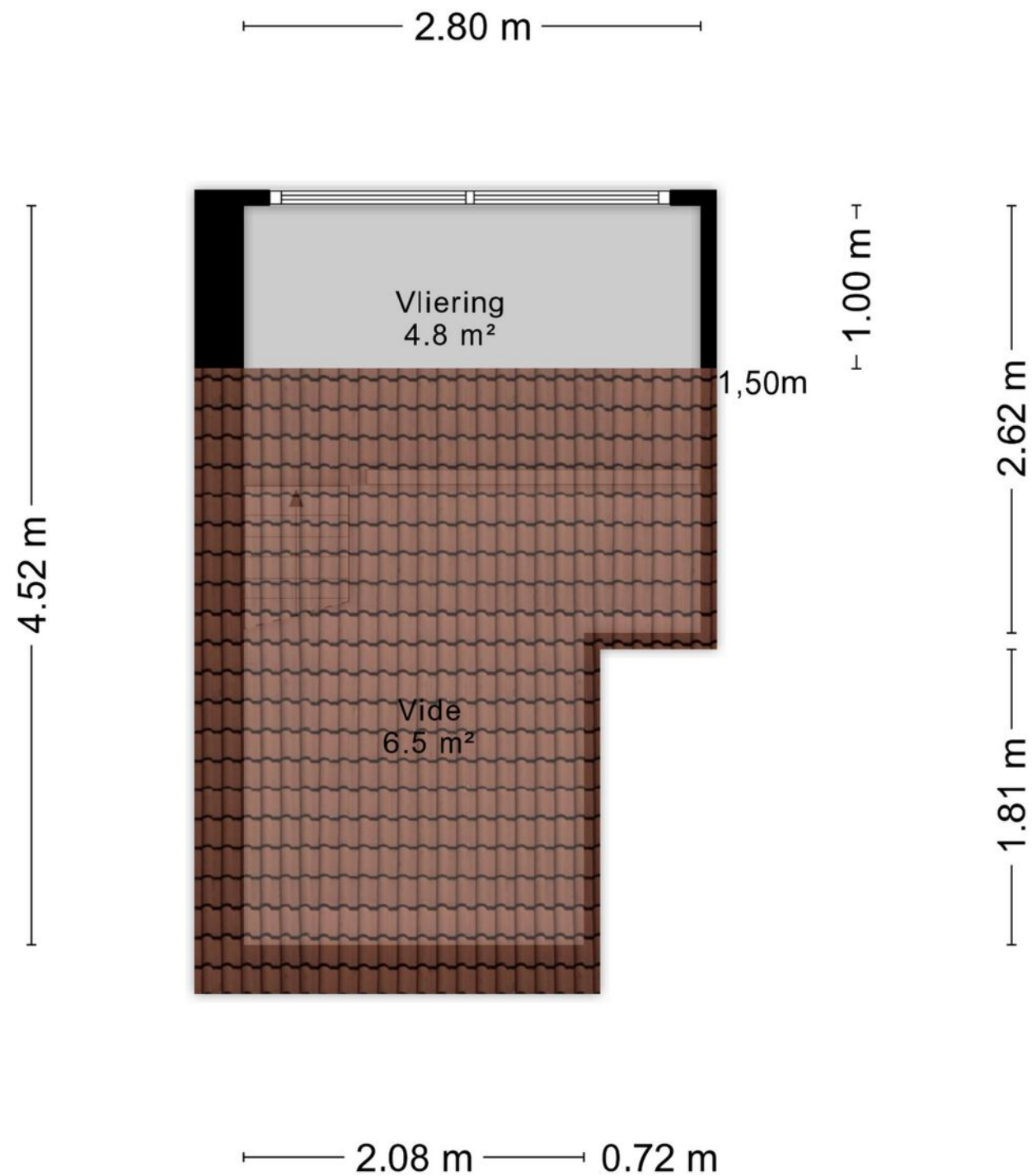
Een verdieping hoger komen we op Level 5. Hier bevinden zich de moderne badkamer, een praktische stookruimte/berging met de cv-installatie én een derde slaapkamer.

Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 11,3 m² en beschikt over een vaste open trap naar een speelse vide met daglicht. Deze vide fungeert als extra leefruimte en is ideaal als slaap- of werkplek.





Plattegrond woonlaag 6



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



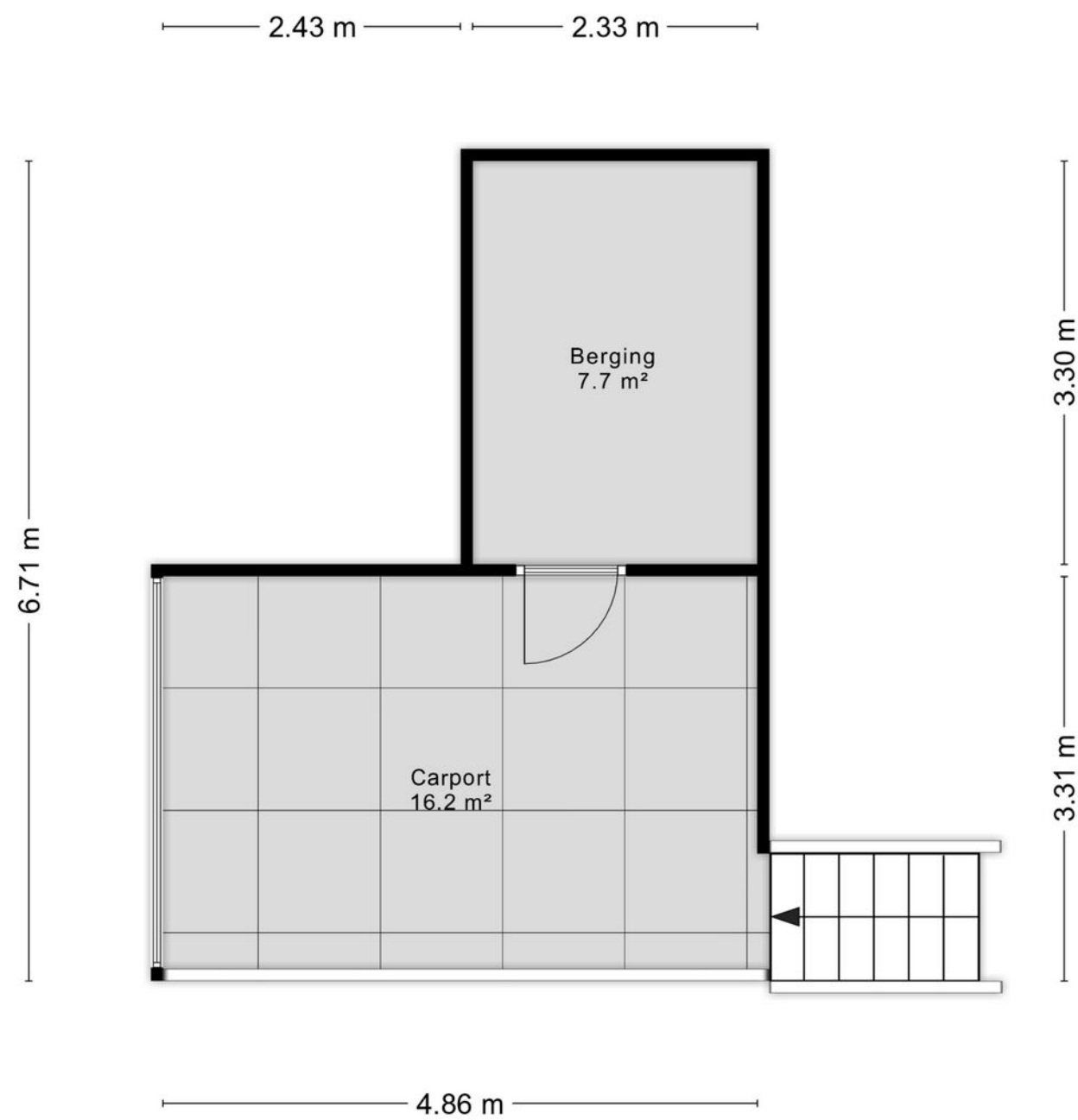
Tuin

De achtertuin ligt op het noordwesten en is ingericht met onderhoudsvriendelijk kunstgras. Hierdoor oogt zowel de serre als de tuin zelf het hele jaar door groen en verzorgd.

Via de tuin is de met een elektrische garagepoort afsluitbare carport bereikbaar. Deze is tevens bereikbaar vanaf de straat aan de achterzijde van de woning. Tevens is hier een buitenberging van circa 8 m².



Plattegrond buitenruimtes



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



Bijzonderheden

* Grotendeels voorzien van hypoallergene vloerbedekking voor mensen met allergieën;

* Vloerisolatie d.m.v. dikke ondervloeren die geluiddempend en isolerend zijn;

* CV- ketel, 2019, eigendom;

* Zonnepanelen, 2017, 12 stuks, eigendom;

* meterkast vernieuwd met modern schakelmateriaal;

* Aanvaarding in overleg.



Kadastrale kaart



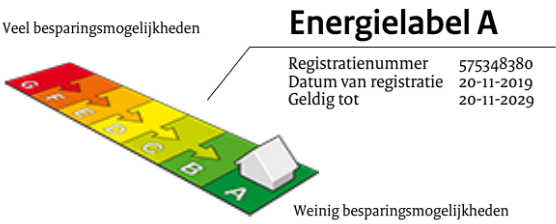
Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Wieënweg 26
6445CE Brunssum
BAG-ID: 0899010000267707



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet 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	19,6 m ² 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 dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
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	Wilbert Mol	
Examennummer	7077	
KvK nummer	74843427	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

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.