bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

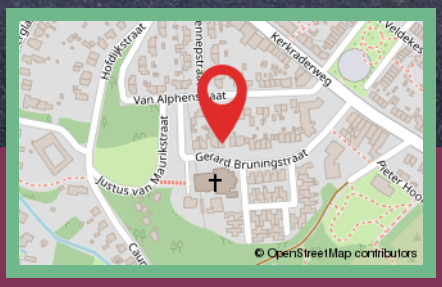
Vraagprijs
€ 480.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:

Gerard Bruningstraat 7, Heerlen

Topper!

Ruime en instapklare twee-onder-een-kapwoning in geliefd Molenbergpark - Heerlen



bijdianamakelaardij.nl | 045 571 33 82 | welkom@bijdianamakelaardij.nl

“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

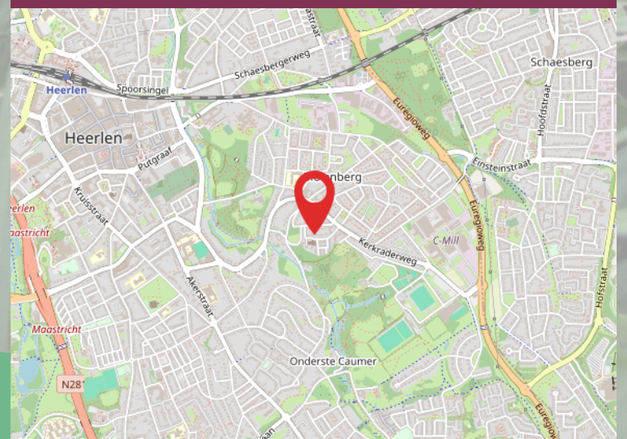
bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Welkom!

Gelegen op een rustige, groene locatie in het Molenbergpark in Heerlen bevindt zich deze ruime en instapklare twee-onder-een-kapwoning. De woning biedt volop leefruimte en praktische voorzieningen en is ideaal voor gezinnen of wie comfortabel wil wonen met extra ruimte.

Wat maakt deze woning bijzonder?
- Woonoppervlakte ca. 179 m²;
* Perceel ca. 281 m²;
* Energielabel B;
* 4 slaapkamers;
* Oprit, carport en garage;
* Praktische kelder.

In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels, openbaar vervoer, groenvoorzieningen en uitvalswegen, wat zorgt voor een prettige en goed bereikbare woonomgeving.



Energielabel

B

Blader verder voor meer informatie over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1960

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
179m²

Inhoud
751m³

Perceeloppervlakte
281m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
33m²

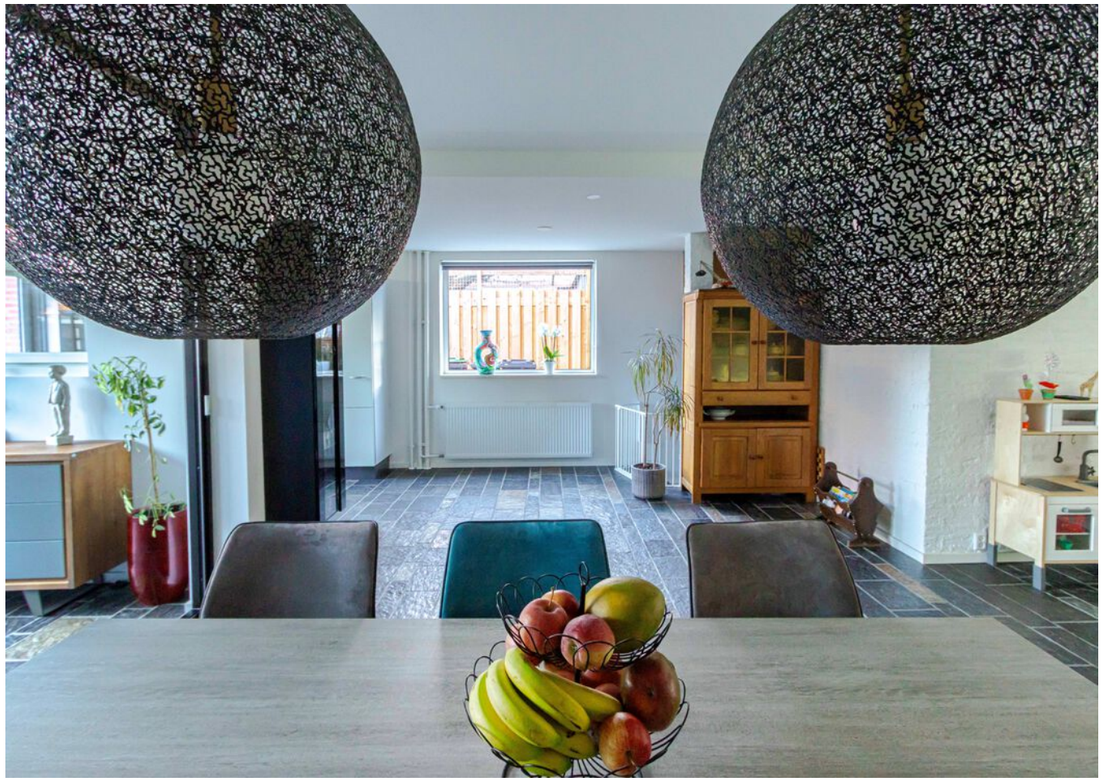
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
25 m²

Type tuin
De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is voorzien van een terras en een gazon.

Kom binnen!

Plattegrond begane grond

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

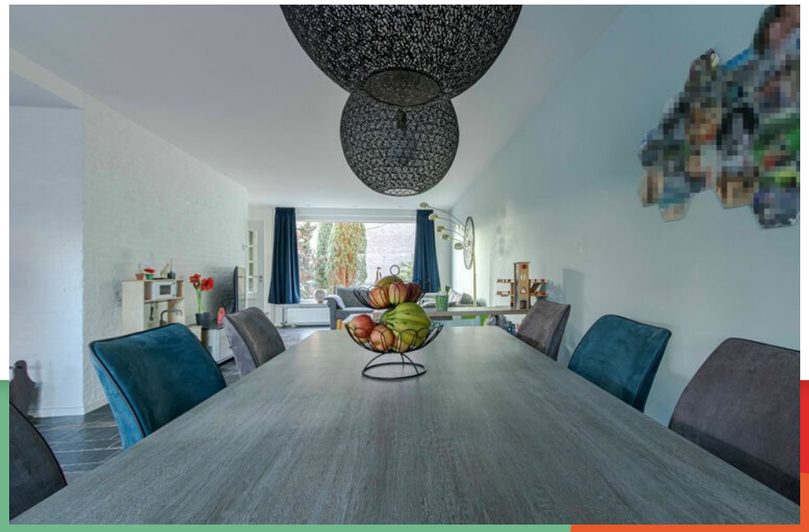


Een ruime woonkamer!

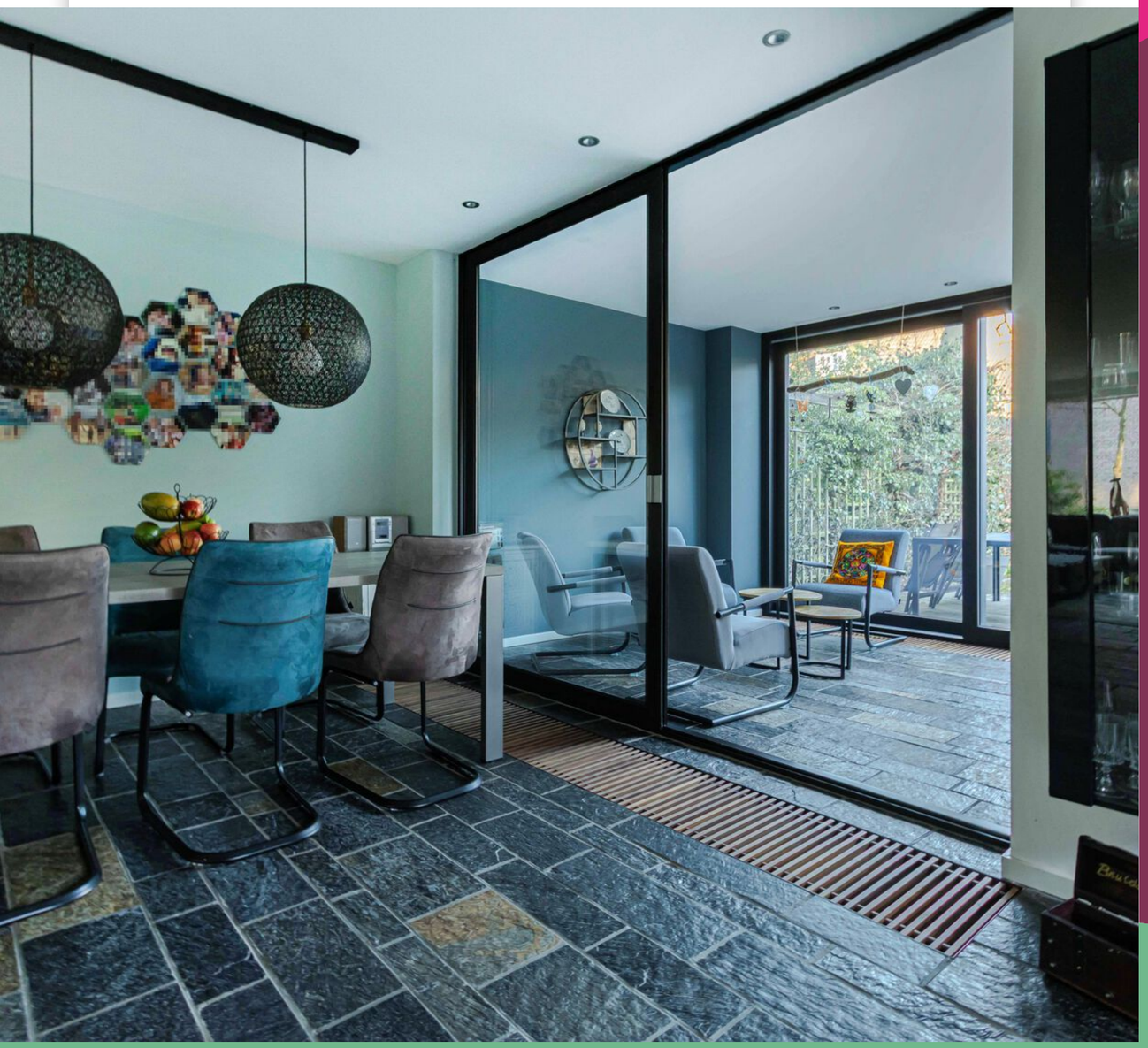
Begane grond

We betreden de woning via de zeer ruime entree, die direct een prettig gevoel van ruimte geeft. Hier bevindt zich een mooie vaste kast voor de garderobe. Vanuit de hal zijn het moderne, zwevende toilet met fonteintje en de woonkamer bereikbaar. Opvallend is de sfeervolle tegelvloer, die grotendeels over de begane grond is doorgelegd.

De ruime woonkamer kenmerkt zich door veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. In combinatie met de aanbouw ontstaat een fijne leefruimte van ca. 59 m². Via de aanbouw is de achtertuin bereikbaar middels een schuifpui.



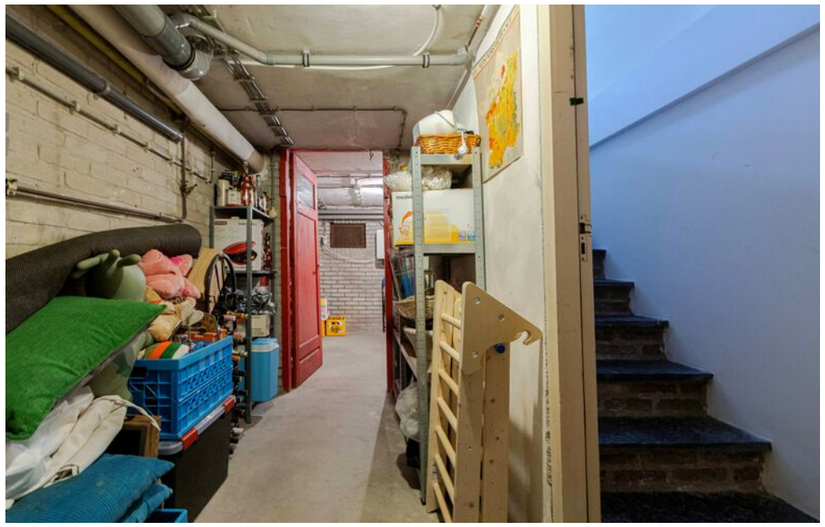
Een mooie aanbouw



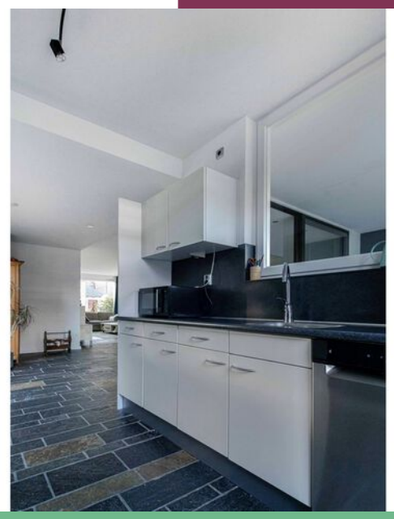
Keuken en kelder

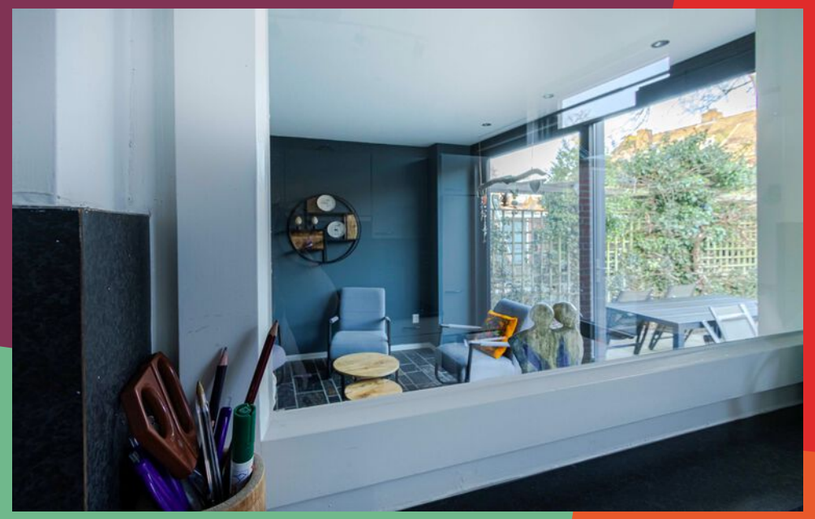
Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een bordenwarmer, oven, koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de achtertuin en via een raampartij is er uitzicht over de aanbouw.

Via een trap in de woonkamer is de kelder bereikbaar, die extra opslagruimte en een praktische wasruimte biedt.



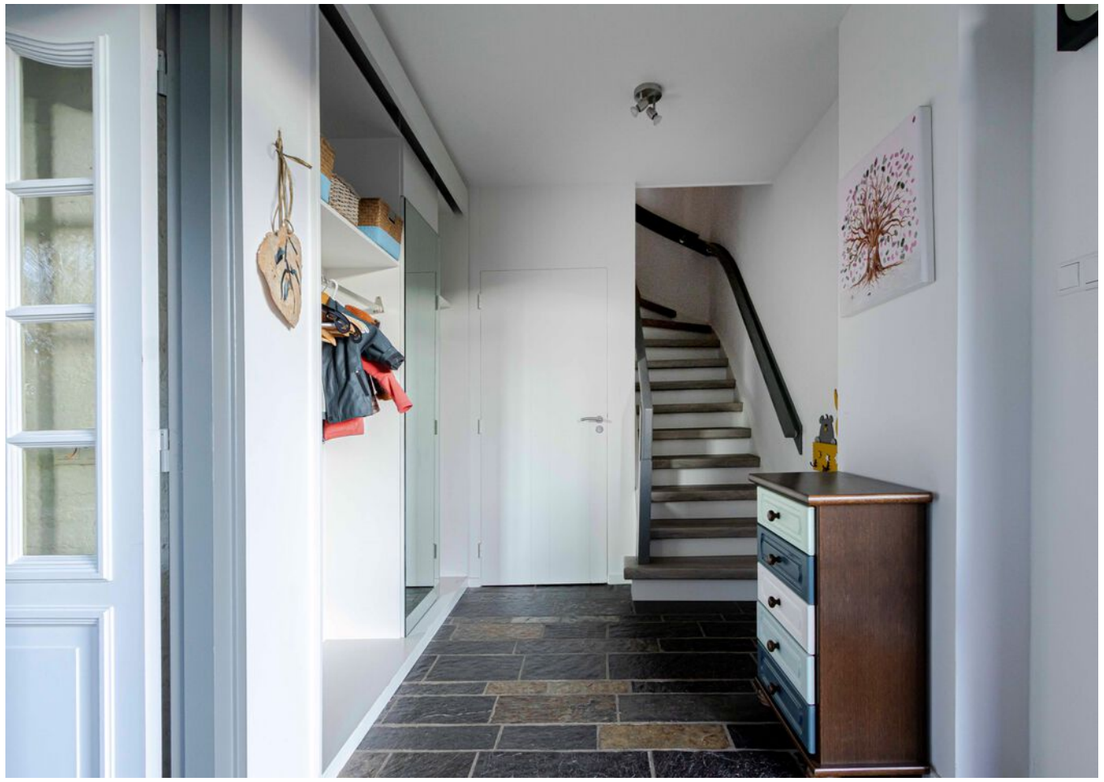
Praktische ruimtes

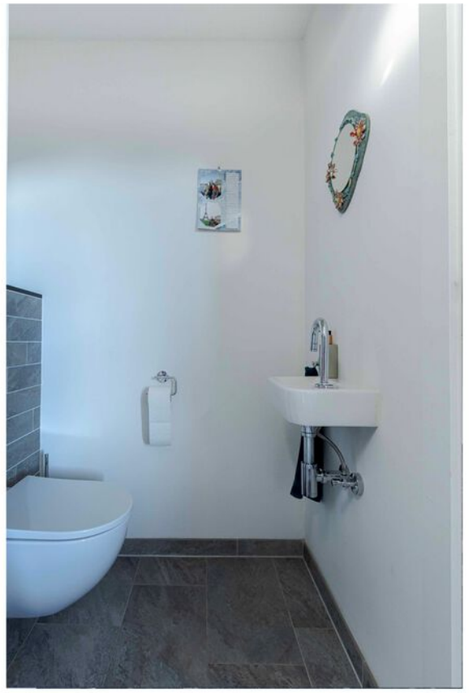


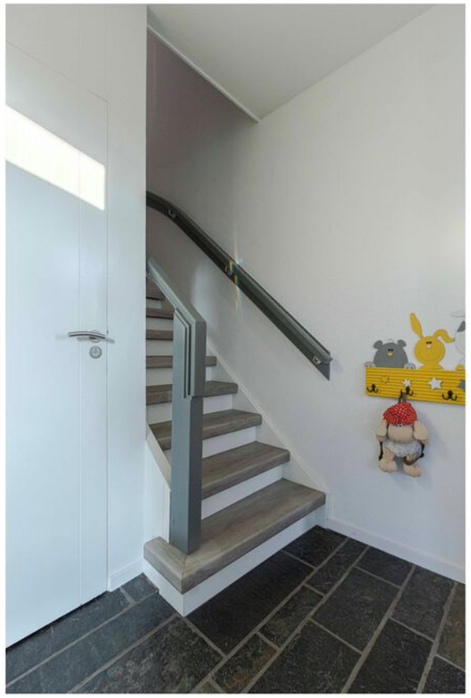


Plattegrond eerste verdieping

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







Eerste verdieping

We lopen verder naar de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet.

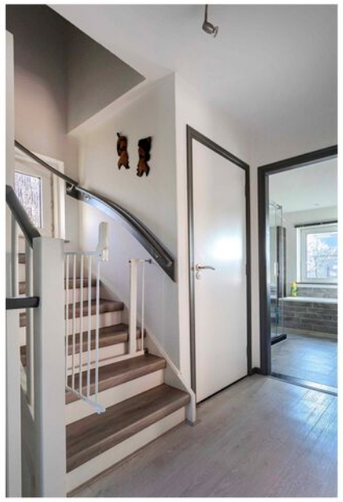
De eerste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een oppervlakte van bijna 19 m². De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde en hebben een oppervlakte van ca. 18 m² en ruim 7 m². Alle slaapkamers zijn modern en strak afgewerkt, waardoor ze direct instapklaar zijn.

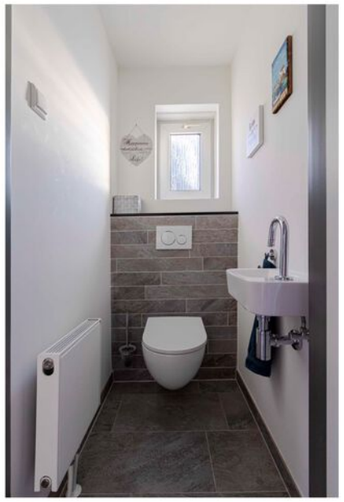
3 slaapkamers op de eerste verdieping

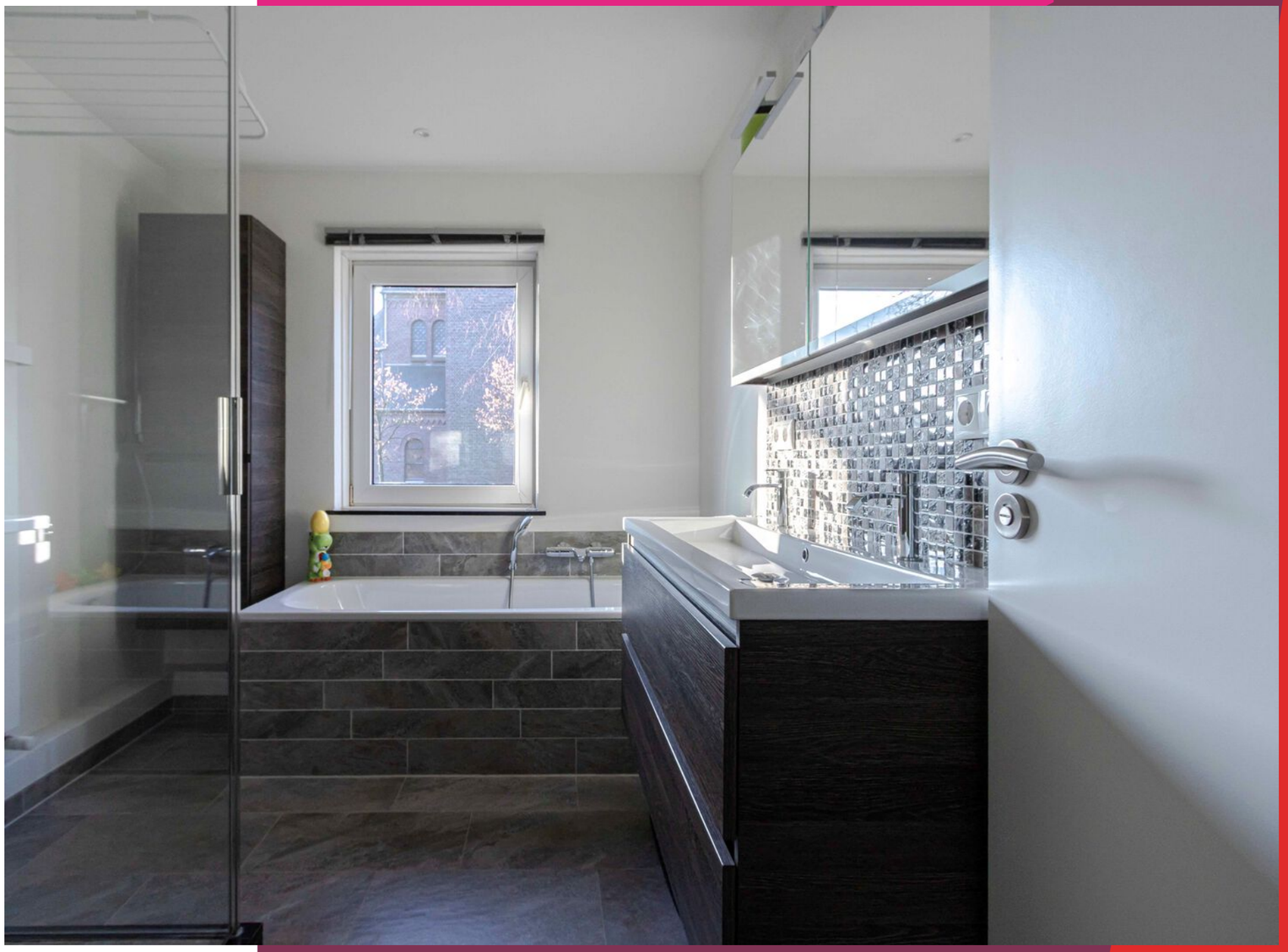
Eerste verdieping

De moderne badkamer van ca. 7,2 m² is van alle gemakken voorzien. Hier kun je kiezen voor een snelle douche in de inloopdouche met glazen wand, of genieten van een ontspannen bad in het fraai afgewerkte ligbad. Daarnaast is de badkamer uitgerust met een dubbele wastafel en een groot raamkozijn, dat zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie.

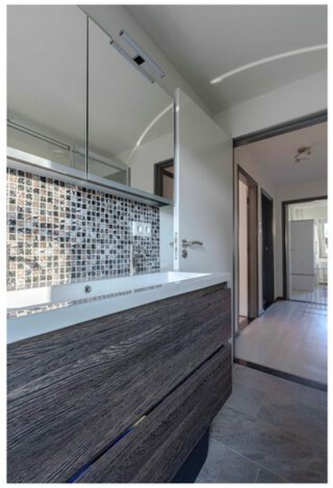
Het aparte tweede toilet op deze verdieping is eveneens modern afgewerkt, volledig in dezelfde stijl als de badkamer, en voorzien van een fonteintje en raam voor licht en ventilatie.





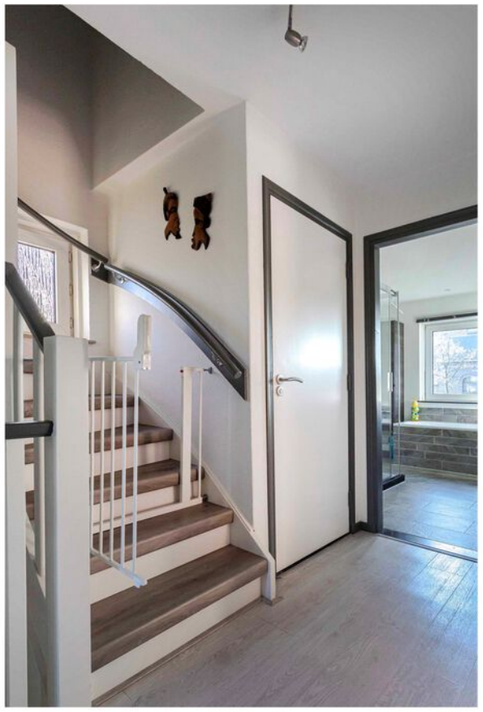


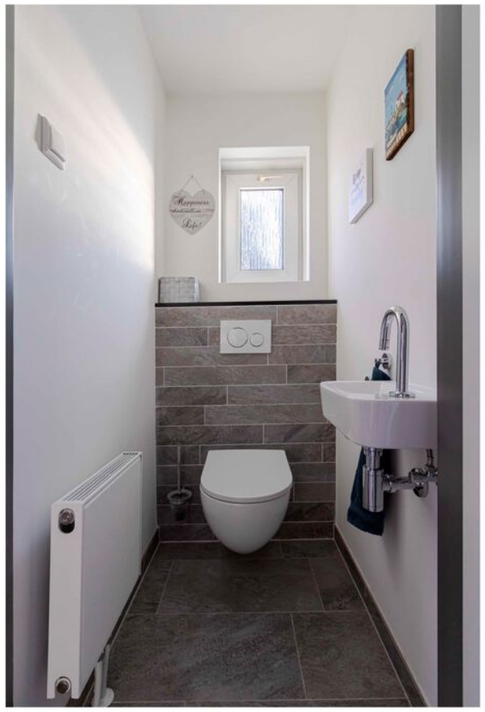
Een moderne badkamer met apart toilet



Plattegrond tweede verdieping

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

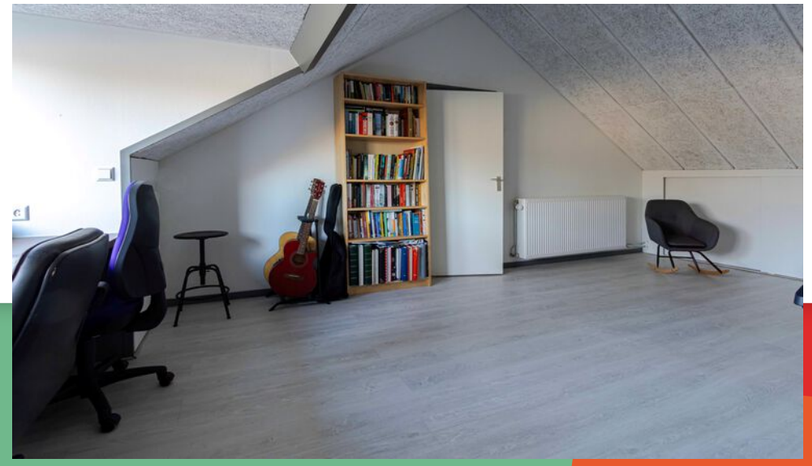




Slaapkamer 4

Tweede verdieping

Via een vaste trap lopen we verder naar de tweede verdieping. Hier geeft de overloop toegang tot de vierde slaapkamer en een extra berging.
De vierde slaapkamer is zeer ruim, ruim 21 m², en beschikt over een dakkapel met uitzicht op de achtertuin. Daarnaast is er een aparte berging van ca. 4,6 m², waarin de opstelplaats voor de cv-ketel is gesitueerd.

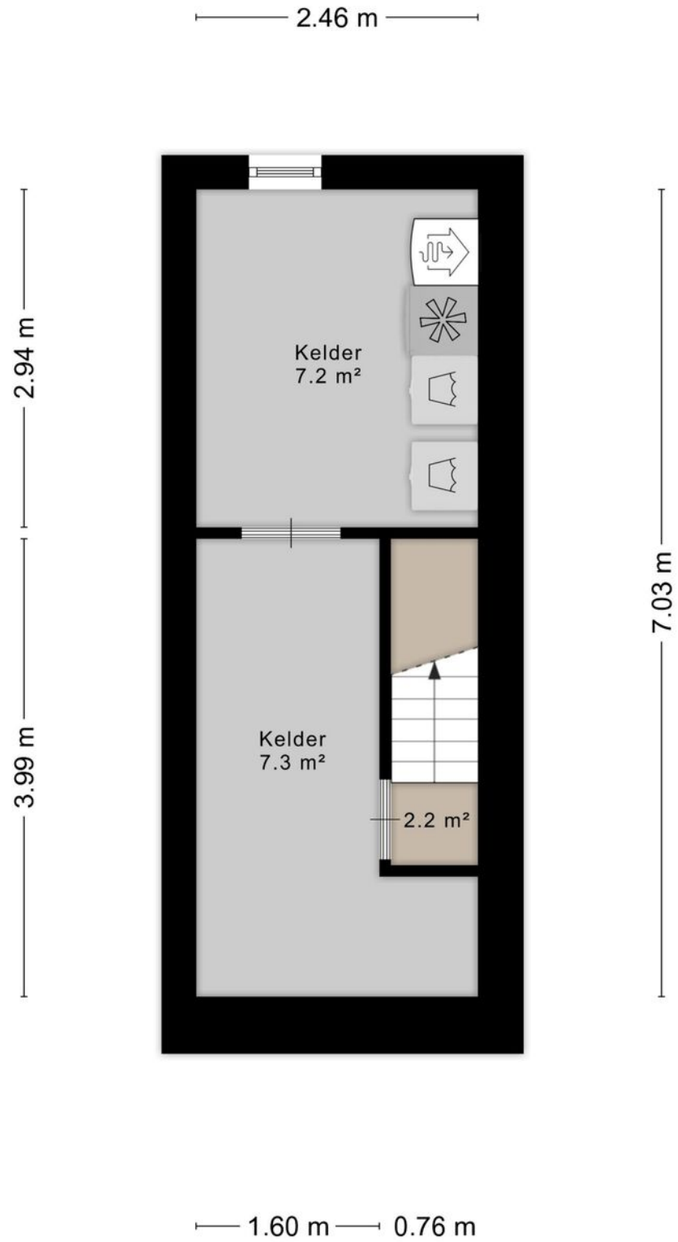


Tuin

De garage is bereikbaar via de voortuin met openslaande deuren en tevens via de achtertuin. De garage heeft een oppervlakte van ca. 16 m². De achtertuin is goed onderhouden en biedt een fijne combinatie van terras en gazon. Gelegen op het noordwesten, geniet je hier van middag- en avondzon.

Een mooie omgeving...

Plattegrond kelder



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

Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	523975685	16-01-2026	16-01-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel B

G F E D C **B** A ++++

Isolatie

1	Gevels	+/-
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	+/-
4	Vloeren	-
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	4860 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**	16,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Gerard Bruningstraat 7
6416EA Heerlen
BAG-ID: 0917010000008147

Detailaanduiding

Bouwjaar	1960
Compactheid	1,73
Vloeroppervlakte	180m²

Woningtype
Twee-onder-één kap

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: G. Bruningstraat 7

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	G
Perceel	5524

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijzonderheden

* Spouwmuurisolatie, 2020, HR+++ neopixels;

* volledig voorzien van dakisolatie;

* Eerste en tweede verdieping kunststof kozijnen met dubbelglas;

* Begane grond deels houten kozijnen, deels aluminium en deels kunststof kozijnen met deels dubbel, deels HR++ glas.

* CV- ketel, eigendom, 2020;

* Zonnepanelen, eigendom, 12 stuks, 2023;

* Meterkast vernieuwd in 2022;

* Aanvaarding in overleg.

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 bouwkunidge 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