



bijdiana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

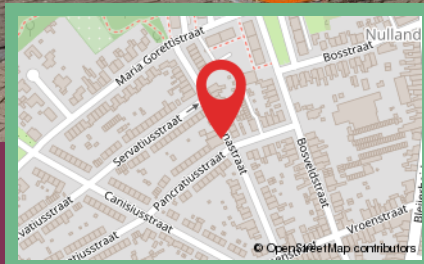
Vraagprijs
€ 275.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:
Annastraat 33, Kerkrade



Topper!

Ruim en gemoderniseerd
appartement gelegen op de
begane grond met tuin en
royale garage



“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

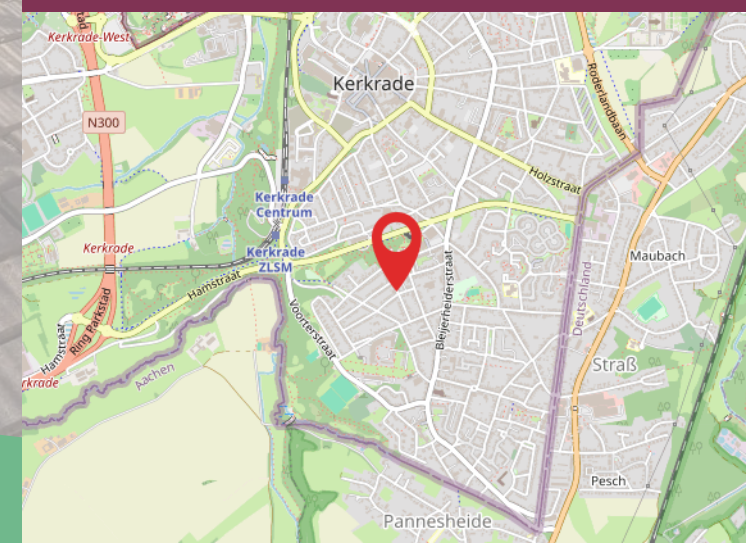
Welkom!

Dit volledig gerenoveerde appartement op de begane grond combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking. Met een woonoppervlakte van circa 123 m² biedt de woning een moderne keuken met kookeiland en praktische bijkeuken, een stijlvolle badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel en twee volwaardige slaapkamers. Een appartement dat volledig voldoet aan de woonwensen van nu.

Pluspunten van deze woning:

- Volledig gerenoveerd en instapklaar;
- Woonoppervlakte van circa 123 m²;
- Moderne keuken met kookeiland en bijkeuken;
- Luxe, moderne badkamer;
- Twee slaapkamers, mogelijkheid tot derde slaapkamer;
- Royale garage van ruim 62 m²
- compacte onderhoudsvriendelijke buitenruimte.

De woning is gelegen in een rustige en aantrekkelijke woonomgeving met een goede bereikbaarheid. Via de nabijgelegen N281 en de A76 zijn onder andere Heerlen en Maastricht eenvoudig te bereiken. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, openbaar vervoer en diverse horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand.





Energielabel

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Benedenwoning

Bouwjaar
1965

Aantal kamers
2 slaapkamers (mogelijk 3)

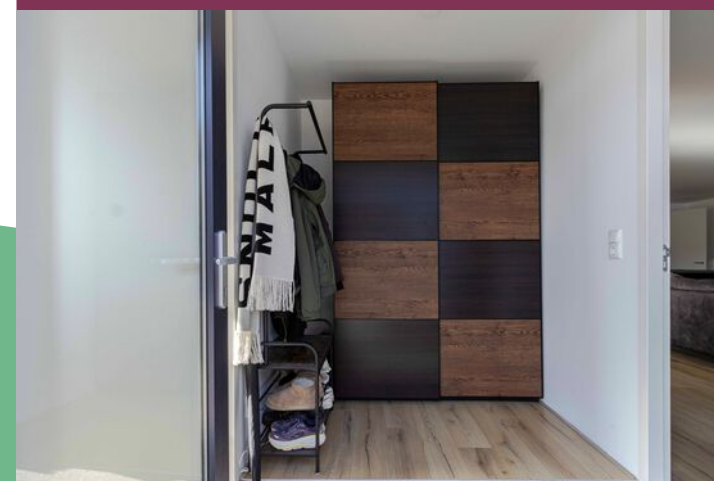
Woonoppervlakte
123m²

Inhoud
407m³

Externe bergruimte
62 m²

Type tuin
Het appartement beschikt over een tuin/terras aan de zijkant van de woning, gelegen op het zuidoosten.

Kom binnen!

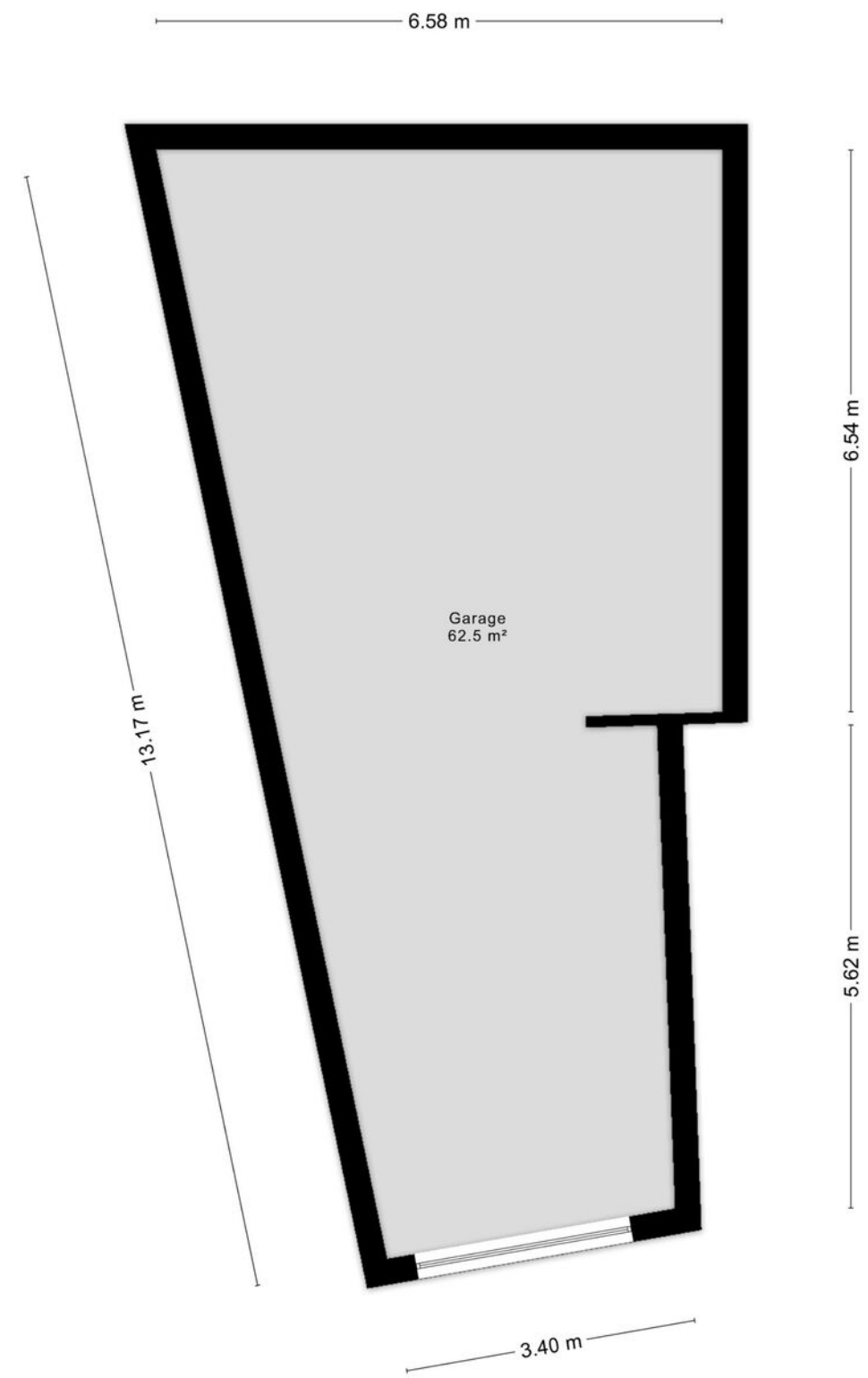


Plattegrond begane grond

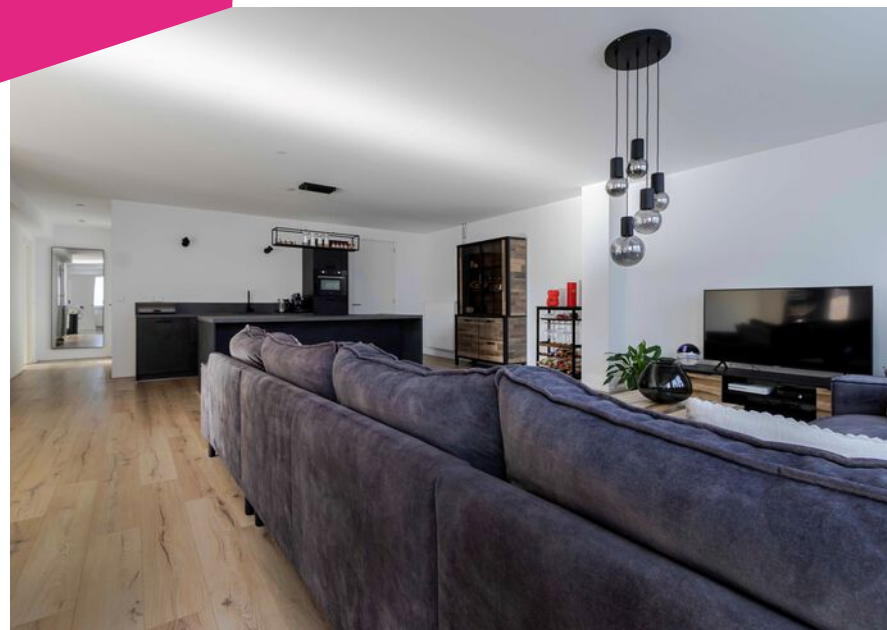


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



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

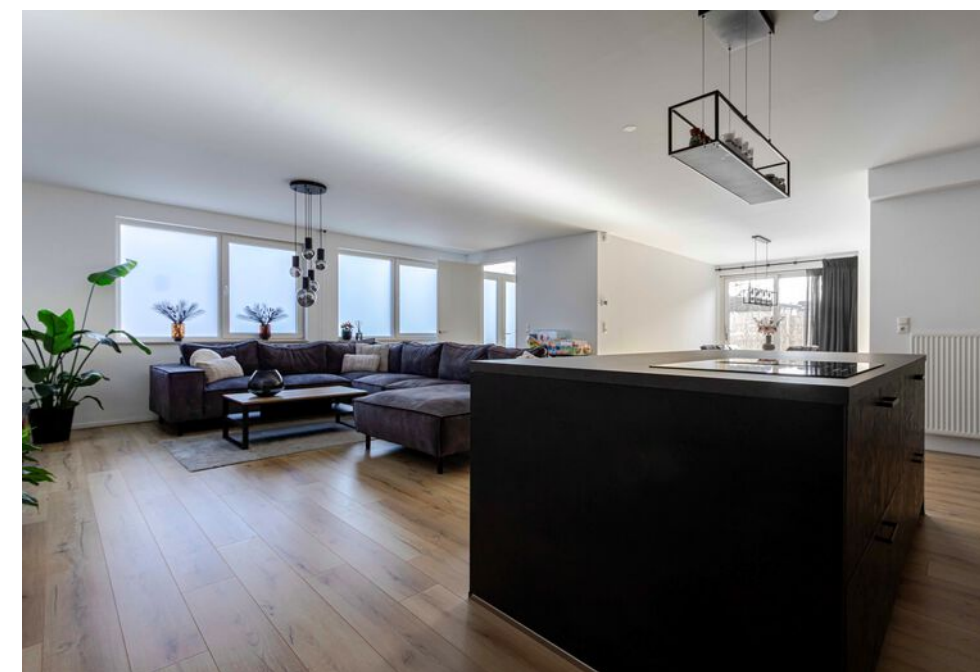
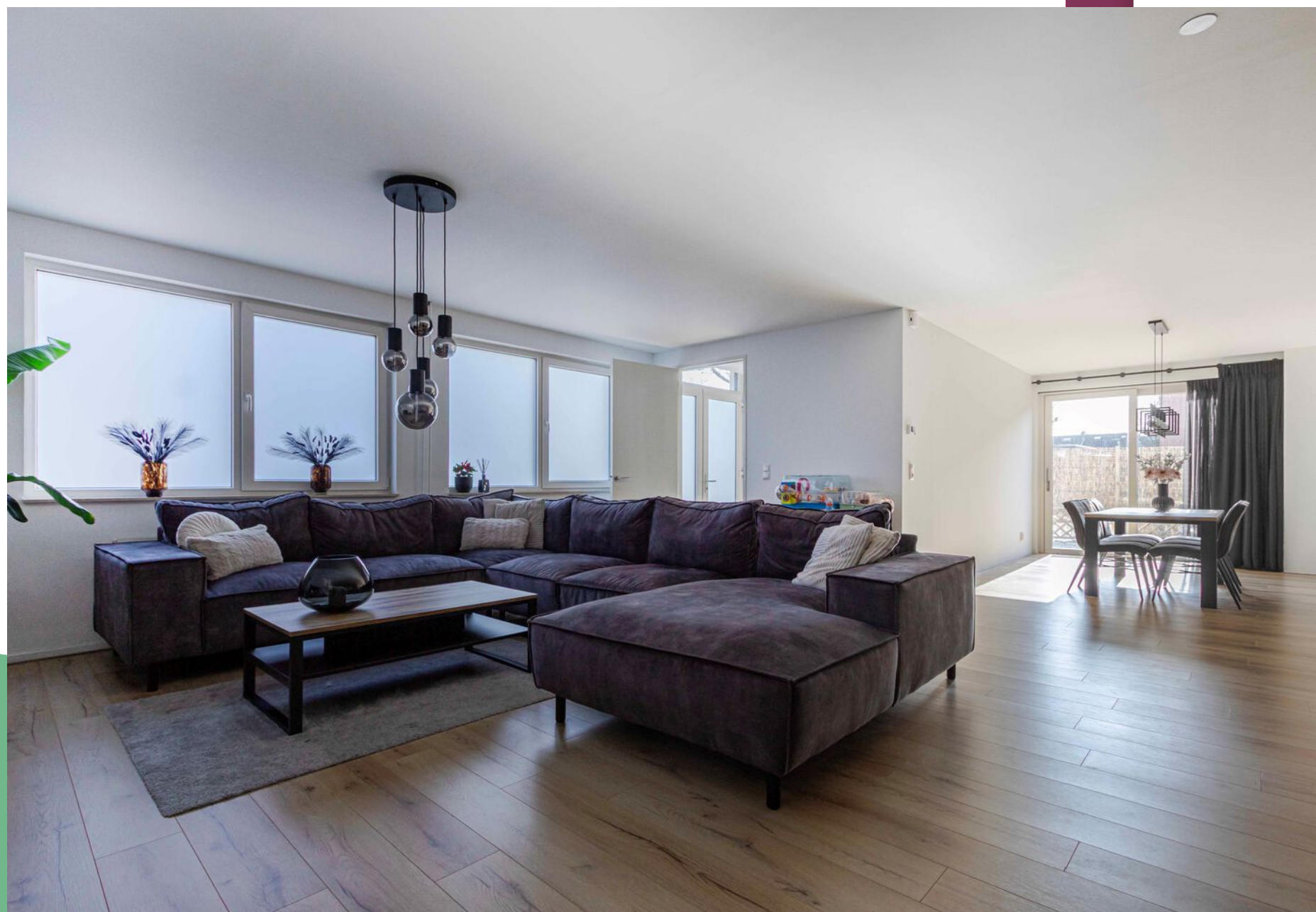


Een ruime
woonkamer met
keuken

Woonkamer en slaapkamer

Via de entree kom je het appartement binnen, waar direct de verzorgde en lichte uitstraling opvalt. De laminaatvloer is grotendeels doorgelegd in de woning en zorgt voor een rustige, moderne basis. Vanuit de entree zijn de eerste slaapkamer en de woonkamer bereikbaar.

De eerste slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 8 m² en is netjes afgewerkt. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De woonkamer is ruim opgezet en profiteert van een prettige lichtinval. Dankzij de open indeling is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek, met een fijne verbinding naar de keuken.

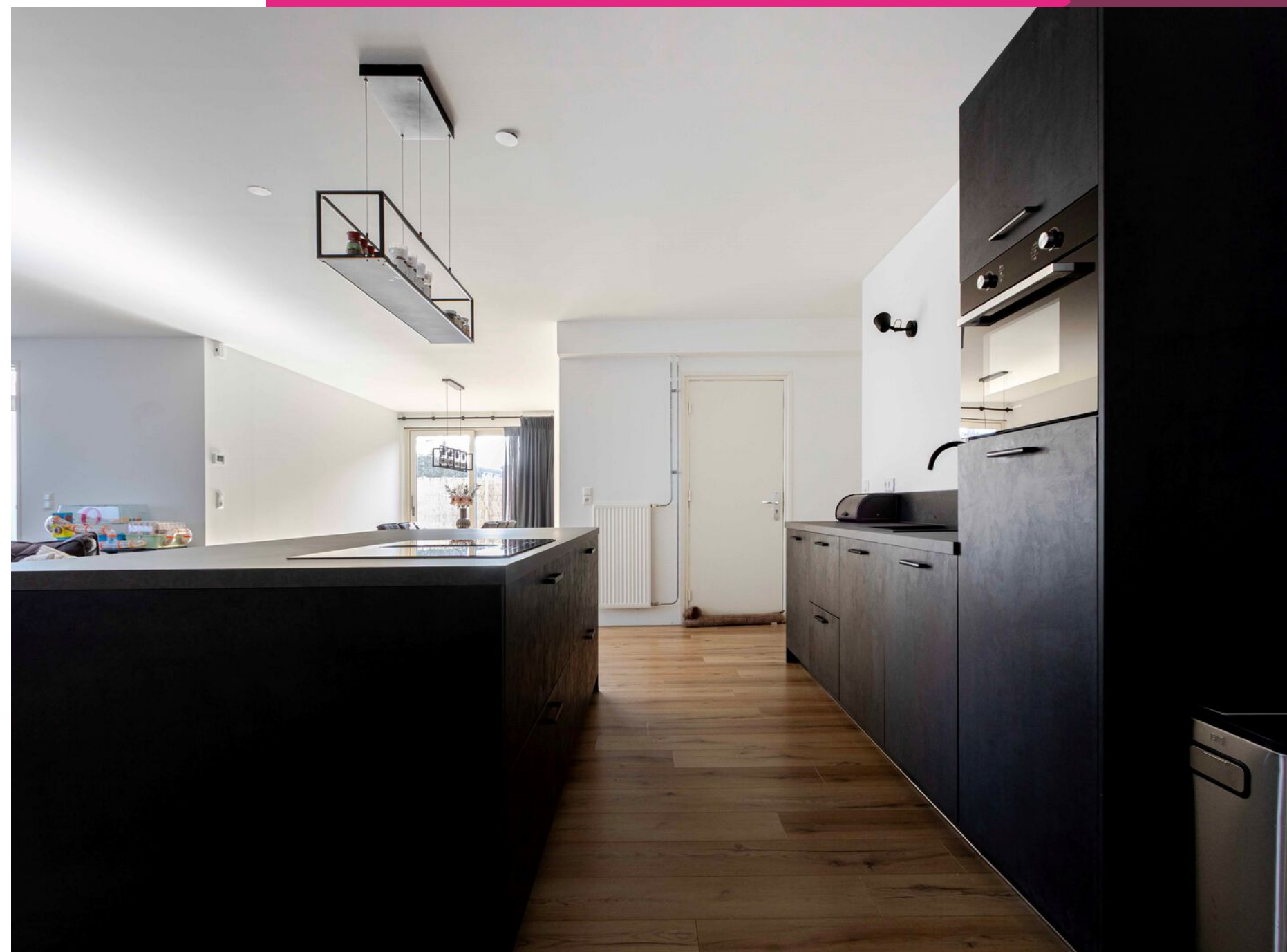
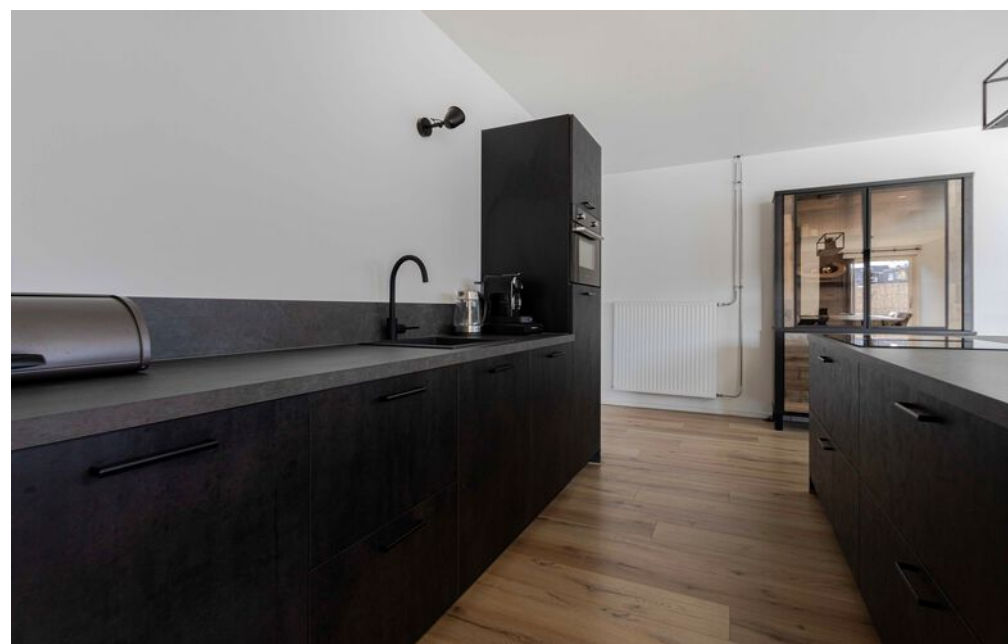




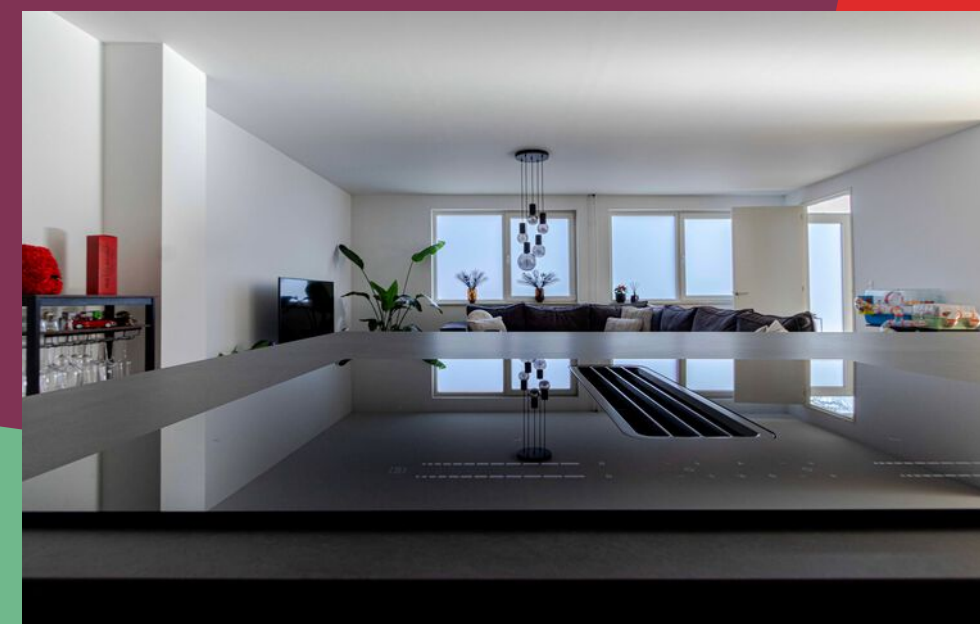
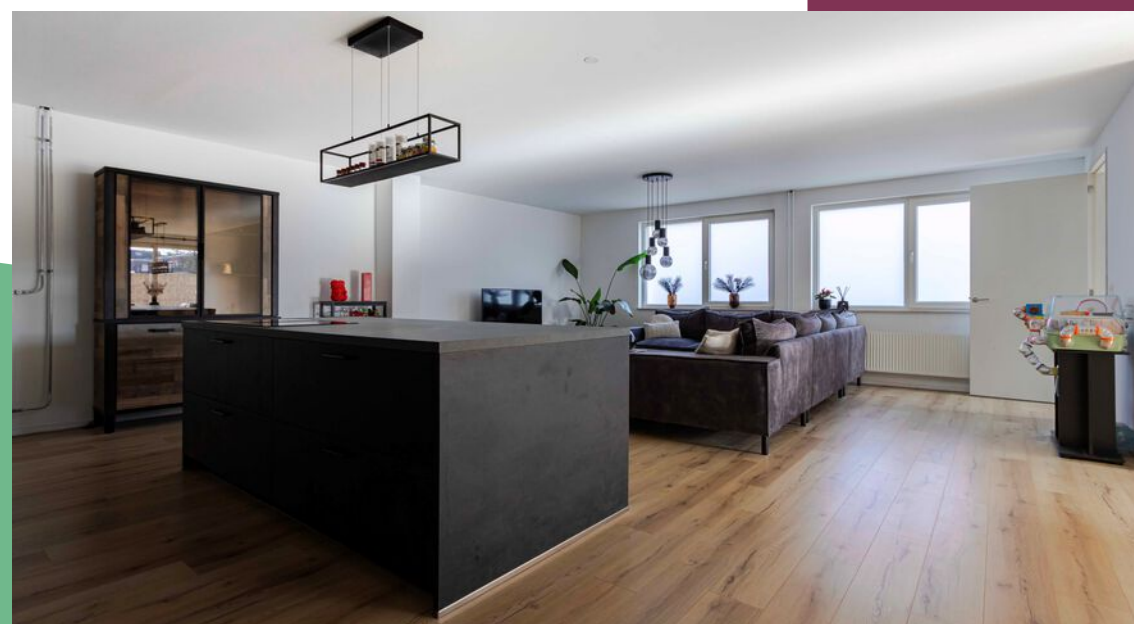
De moderne keuken

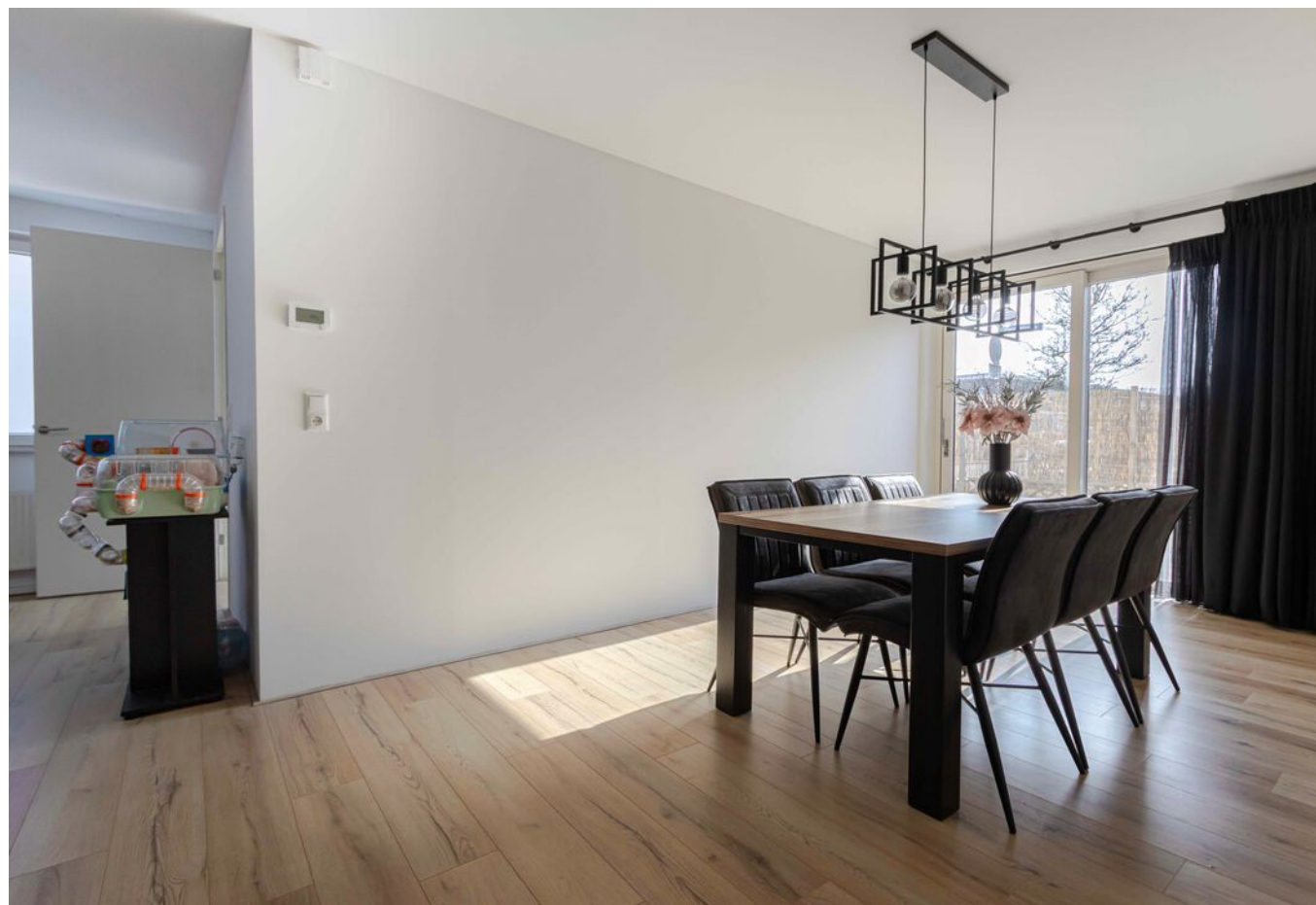
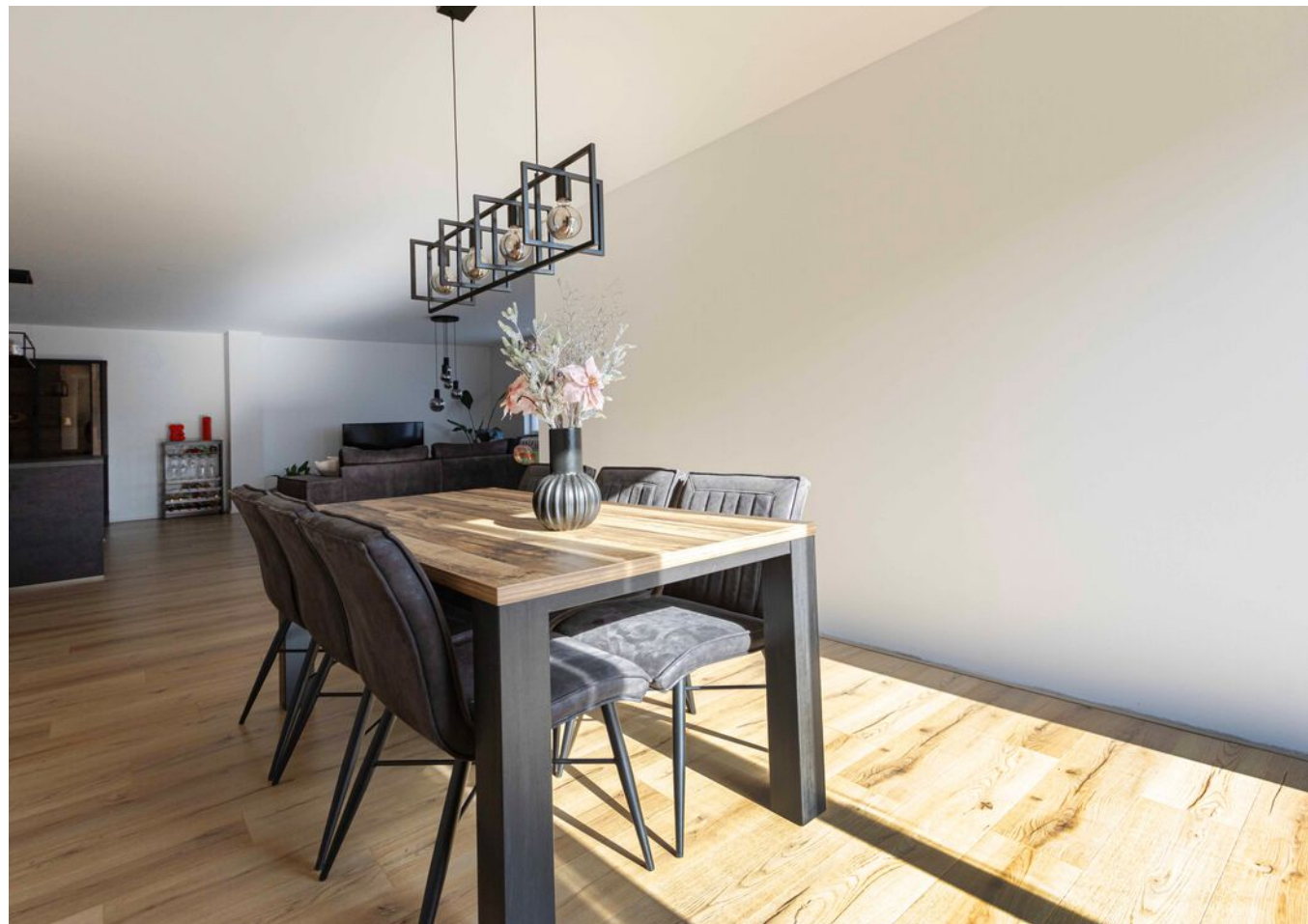
De moderne keuken (vernieuwd in 2024) vormt een echte blikvanger in de woning. Het kookeiland biedt extra werkruimte en een gezellige plek om samen te komen. Daarnaast is er volop werk- en bergruimte aanwezig. De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een diepvries.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met tegelvloer, aansluitingen voor de wasmachine en ruimte voor extra koel- en vriesapparatuur.



Prachtige keuken
met kookeiland

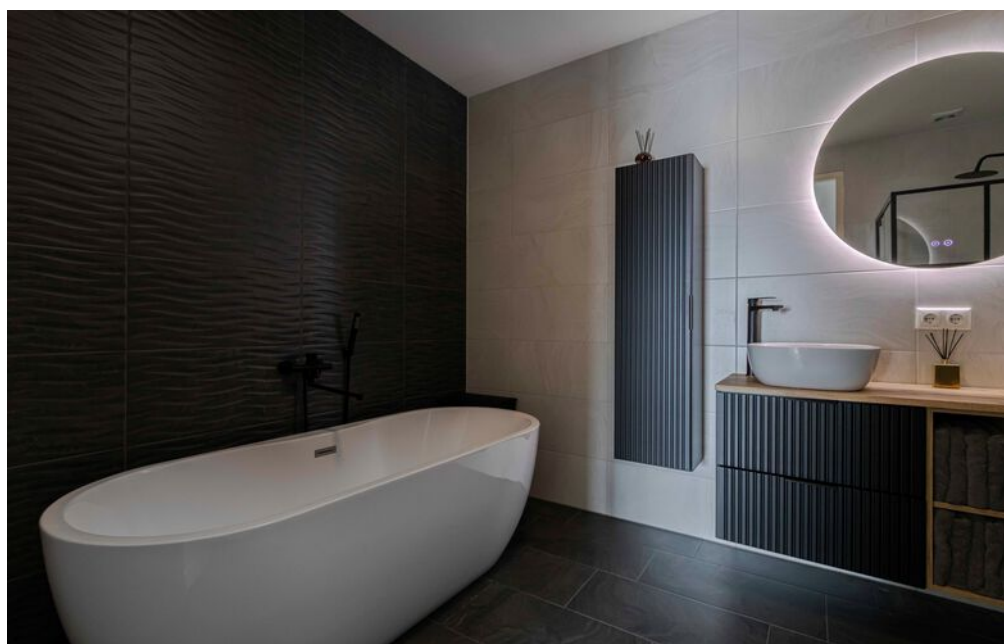




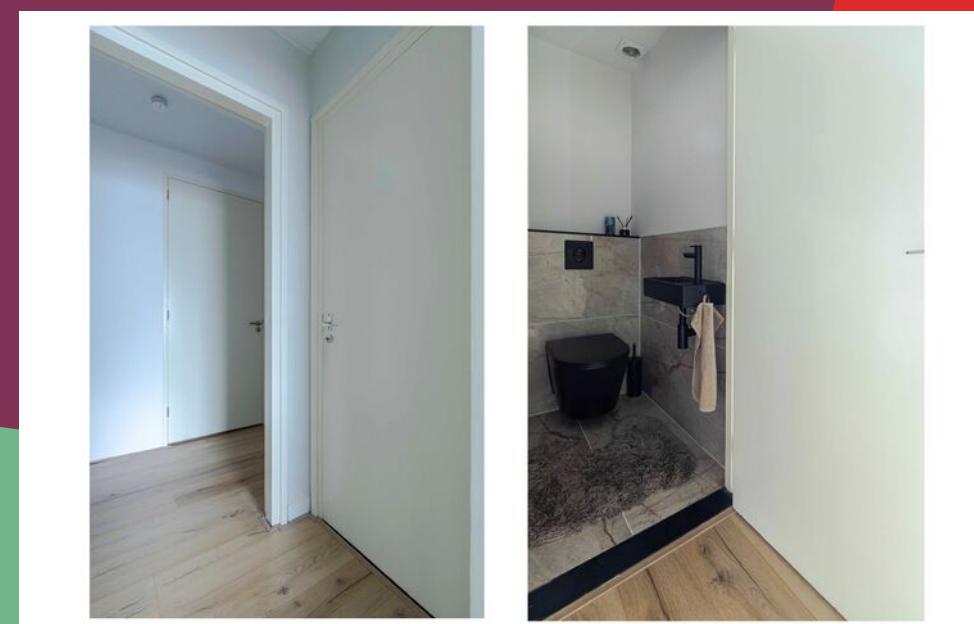
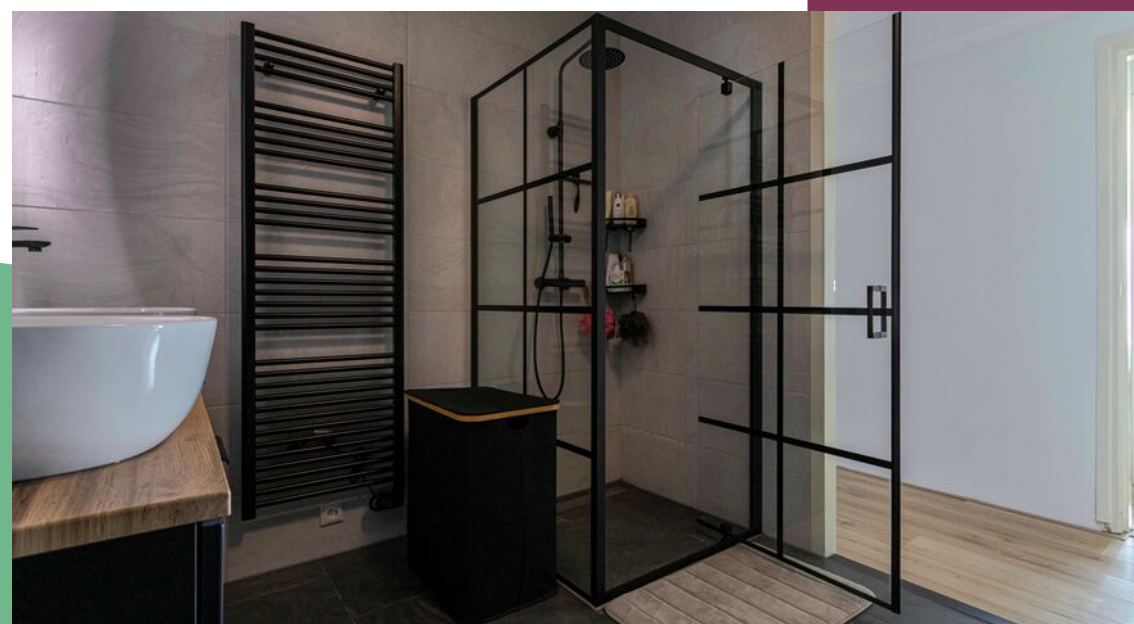
Badkamer en apart toilet

De badkamer is eveneens in 2024 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming. De ruimte heeft een moderne en stijlvolle uitstraling door de combinatie van lichte en donkere tinten. De badkamer beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator.

Via een kleine overloop zijn de tweede slaapkamer, een opbergruimte en het toilet bereikbaar. De tweede slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 14,5 m² en is eveneens netjes afgewerkt. In een opbergruimte bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel. Het moderne, half betegelde toilet is uitgevoerd met een zwevend closet en een fonteintje.



Modern en luxe!





Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer 377327888	Datum registratie 19-03-2024	Geldig tot 18-03-2034	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	+++	7	Verwarming	HR-107 ketel
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel
3	Daken	n.v.t.	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler
4	Vloeren	+++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
5	Ramen	+++	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	+++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag **Gemiddeld** Hoog

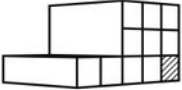
Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails	
Adres Annastraat 33 6462XW Kerkrade BAG-ID: 092801000011143			Naam P.M.A. Gelissen	Vakbekwaamheidsnummer 55152235
Detailaanduiding			Certificaathouder BuildingLabel B.V.	
	Bouwjaar	1993	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	1,65	SKGIKOB 013038	39090359
	Vloeroppervlakte	127m²	Certificerende instelling SKGIKOB	
Woningtype Hoekwoning onderste bouwlaag			Soort opname Basisopname	

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

Tuin, garage en kelder

Het appartement beschikt daarnaast over een tuin/terras aan de zijkant van de woning, gelegen op het zuidoosten. Daarnaast beschikt het appartement over een royale garage van circa 62,5 m², die naast parkeergelegenheid ook volop ruimte biedt voor opslag, hobbyruimte of het stallen van meerdere voertuigen.

De woning is bovendien deels onderkelderd. De kelder is onderdeel van de VvE.





Kadastrale kaart



Bijzonderheden

- * VvE- bijdrage ca. € 143,77 per maand, inclusief water en opstalverzekering;
- * Kunststof kozijnen, dubbelglas;
- * CV- ketel, eigendom, 2025;
- * Badkamer vernieuwd in 2024 met vloerverwarming;
- * Keuken vernieuwd in 2024;
- * 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 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