



bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

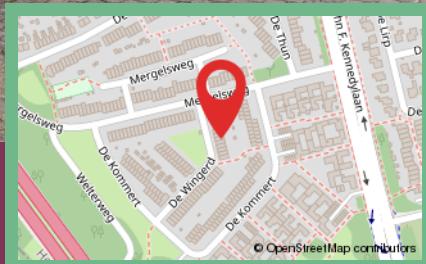
Vraagprijs
€ 300.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
De Wingerd 17, Heerlen

Topper!

Instapklare, moderne
tussenwoning met zonnige
tuin in geliefd Welten.



“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

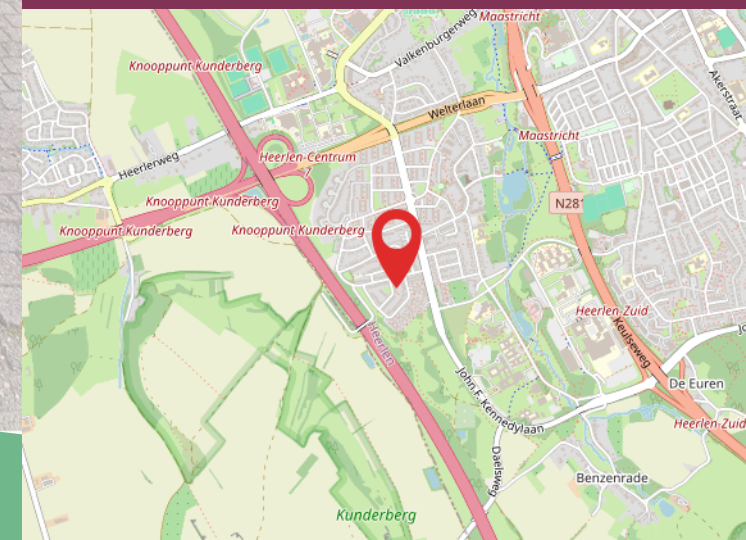
Welkom!

Aan de Wingerd 17 ligt deze moderne en strak afgewerkte tussenwoning, gelegen in een rustige en geliefde woonwijk. Met aan de overzijde een speelveldje is dit een ideale plek voor (jonge) gezinnen.

Wat maakt deze woning bijzonder:

- * Instapklaar en modern afgewerkt
- * Gelegen in een rustige en geliefde woonwijk (Welten)
- * Speelveldje direct aan de overzijde
- * Luxe open keuken
- * Moderne, strakke badkamer
- * Drie volwaardige slaapkamers
- * Inpandige garage
- * Zonnige achtertuin op het zuidwesten

Enthousiast? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – we laten je deze woning graag zien!





Energie label

C

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar

1975

Aantal kamers

3 slaapkamers

Woonoppervlakte

124m²

Inhoud

487m³

Perceeloppervlakte

139m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten

14 m² (inpandige garage)

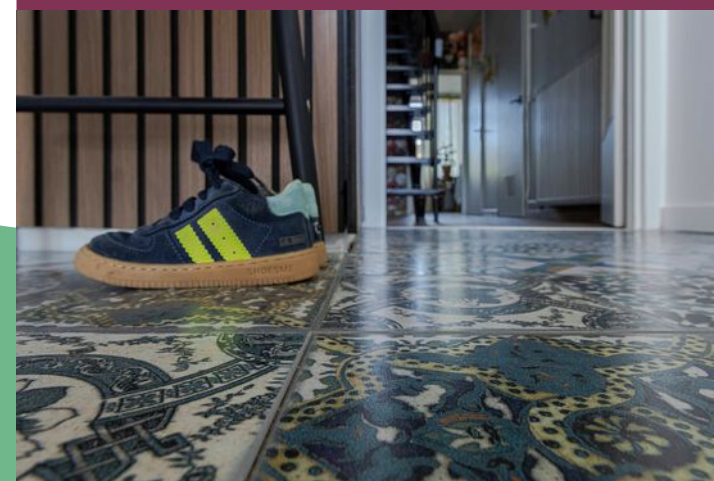
Type tuin

Voortuin met oprit en zonnige achtertuin op het Zuidwesten

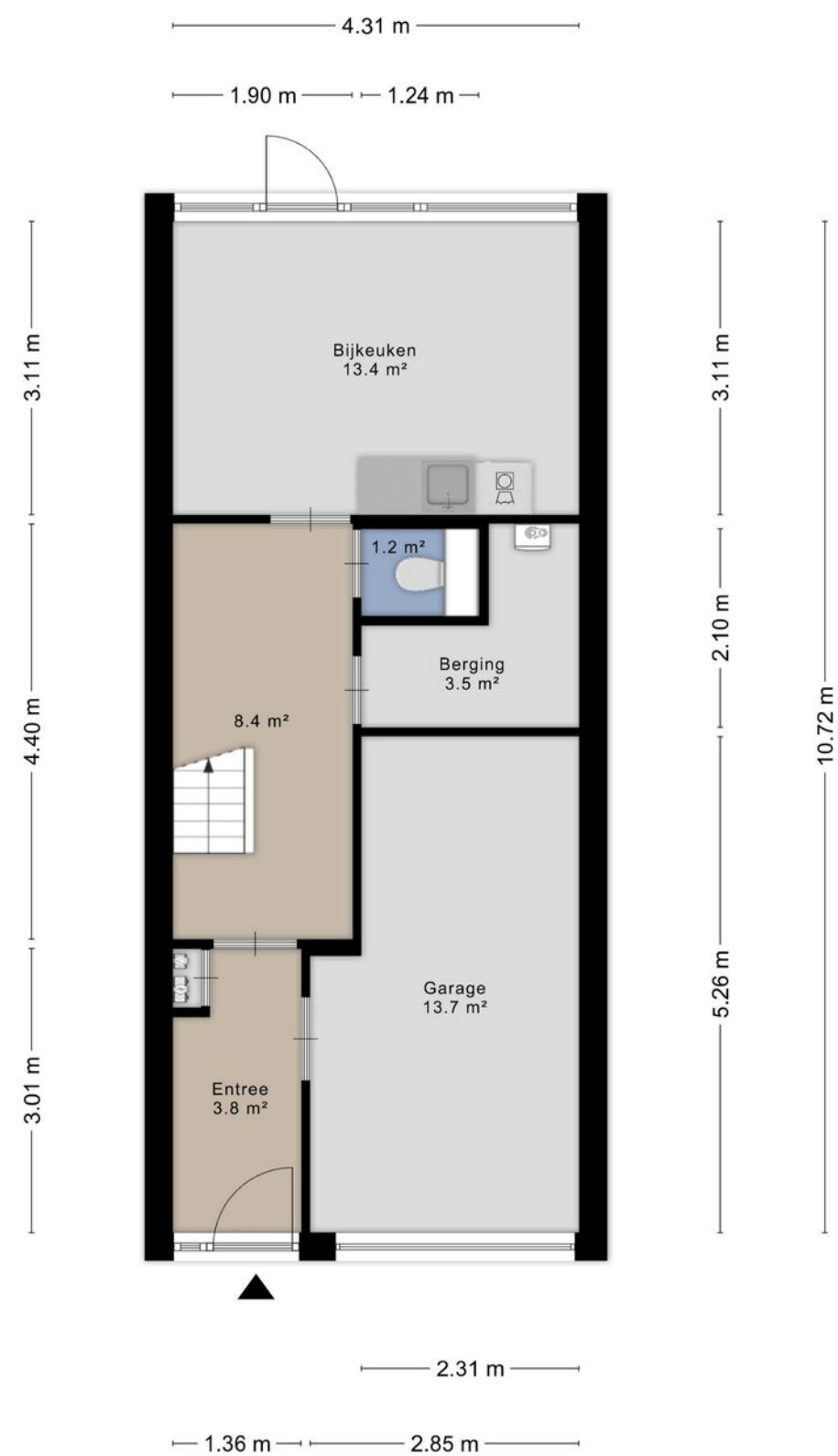
Ligging

Aan een rustige straat in een kindvriendelijke wijk in Welten.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





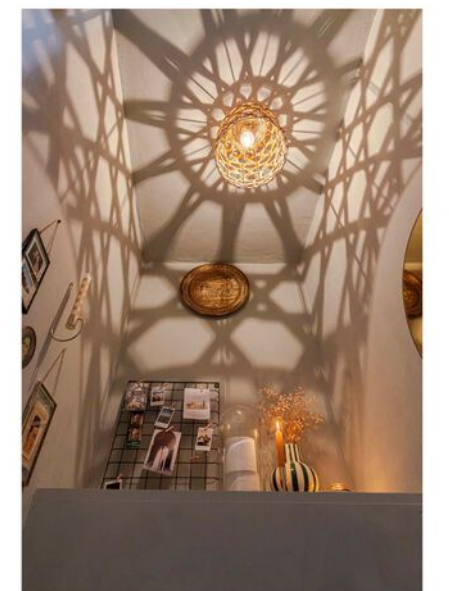
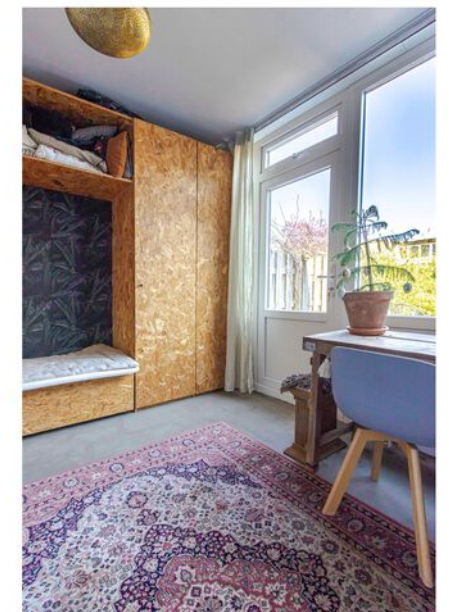
Op de begane grond een multifunctionele ruimte met doorgang naar de tuin.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar direct de sfeervolle Portugese tegelvloer opvalt. Hier bevinden zich tevens de meterkast (voorzien van modern schakelmateriaal) en de trapopgang naar de verdieping.

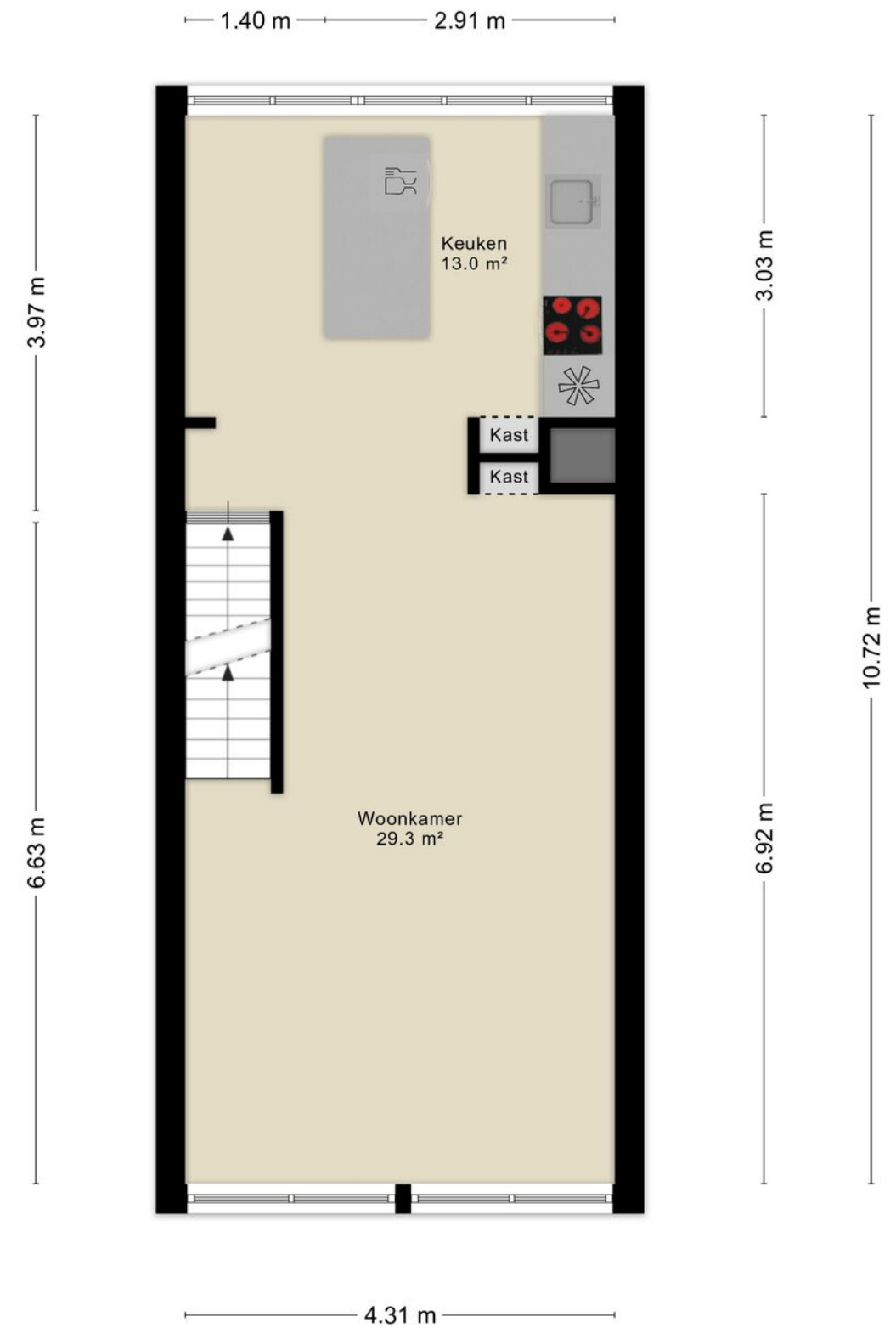
Vanuit de hal is de inpandige garage bereikbaar. Deze is uitgevoerd met een elektrische poort en biedt naast parkeergelegenheid ook praktische bergruimte. Aangrenzend bevindt zich een separate berging en een moderne toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet.

Aan de achterzijde van de woning ligt een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als bijkeuken en hobbyruimte. Deze ruimte is voorzien van een aanrechtblad en aansluitingen voor witgoed en biedt volop mogelijkheden voor gebruik naar eigen wens. Vanuit hier is er direct toegang tot de tuin.





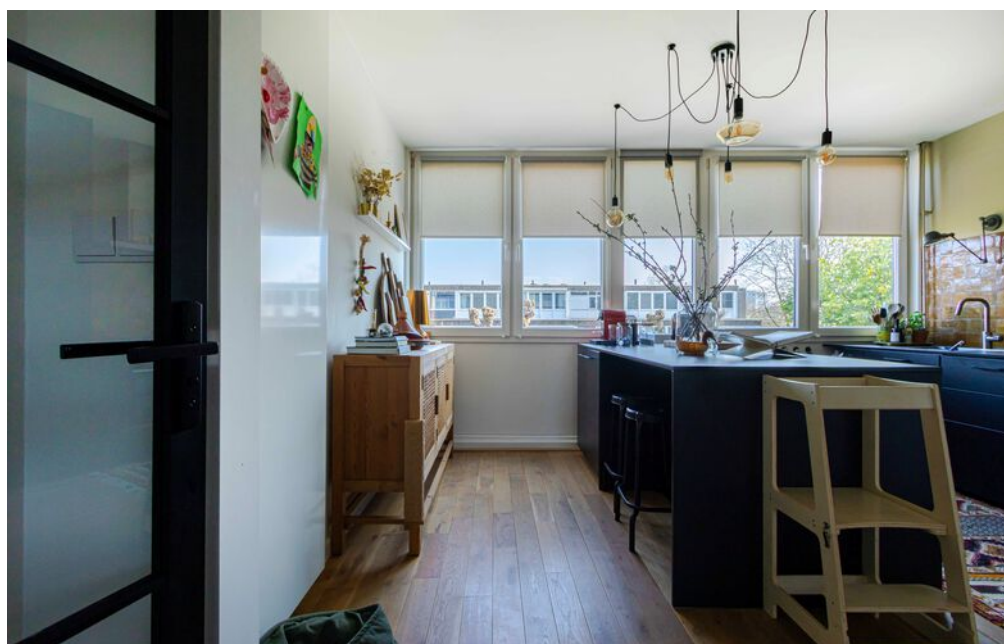
Plattegrond eerste verdieping



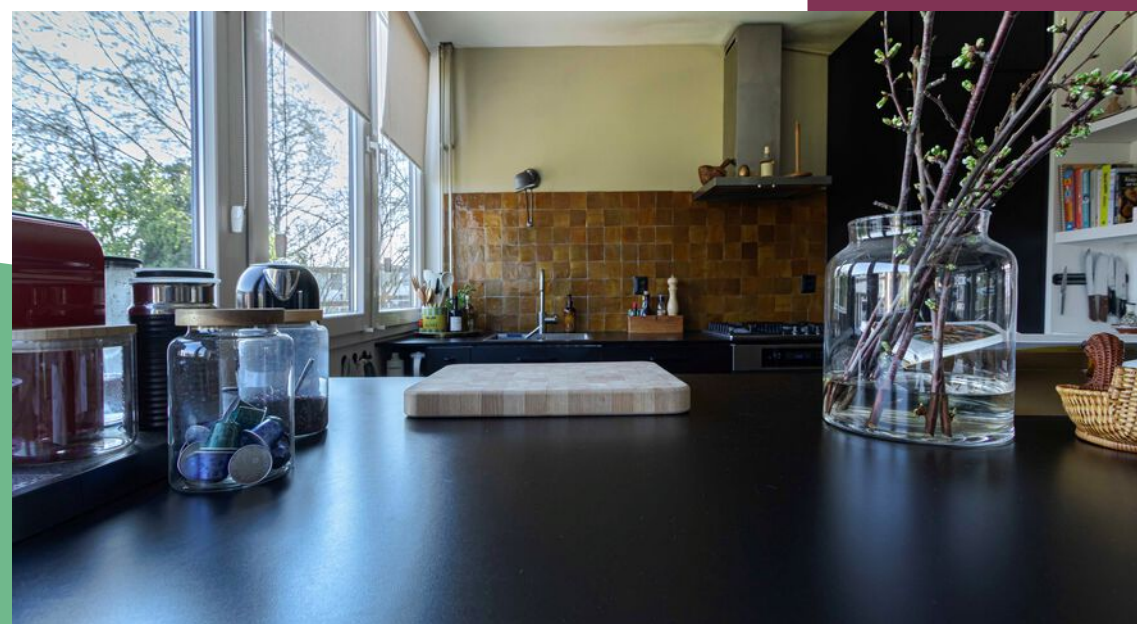
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

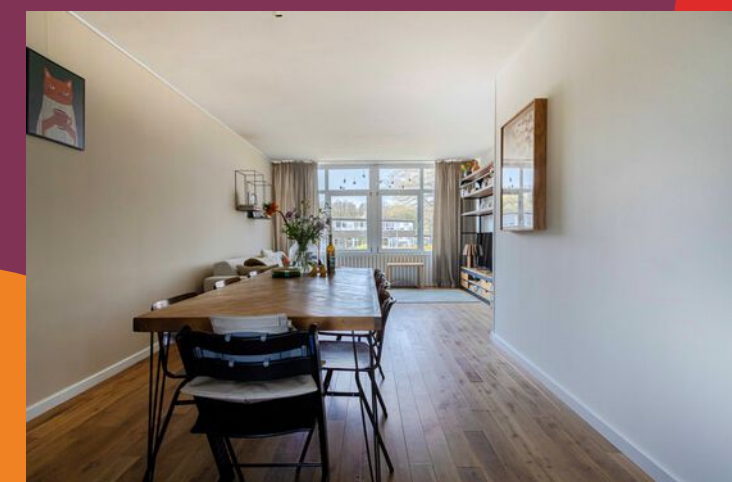
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de ruime en lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. De strak afgewerkte houten vloer geeft het geheel een warme en moderne uitstraling. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek en staat in directe verbinding met de keuken. Aan de achterzijde ligt de luxe open keuken met spoeleiland, een echte eyecatcher van de woning. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskooktoestel, vaatwasser, koelkast en afzuiginstallatie. Het spoeleiland zorgt niet alleen voor extra werkruimte, maar ook voor een gezellige plek om samen te komen.

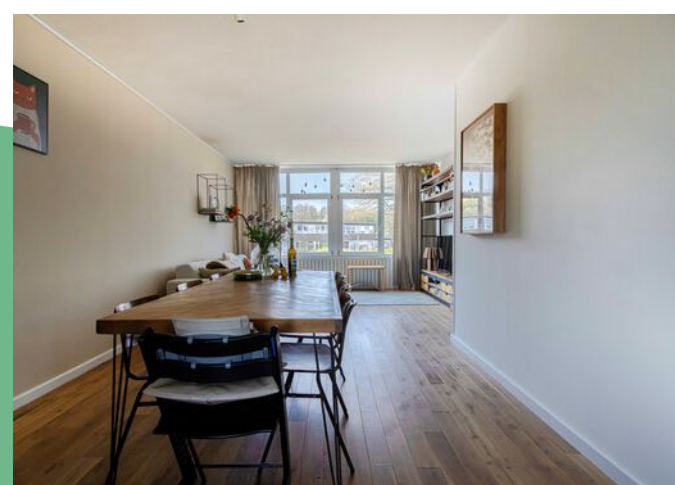


Een heerlijke, luxe
keuken met
spoeleiland





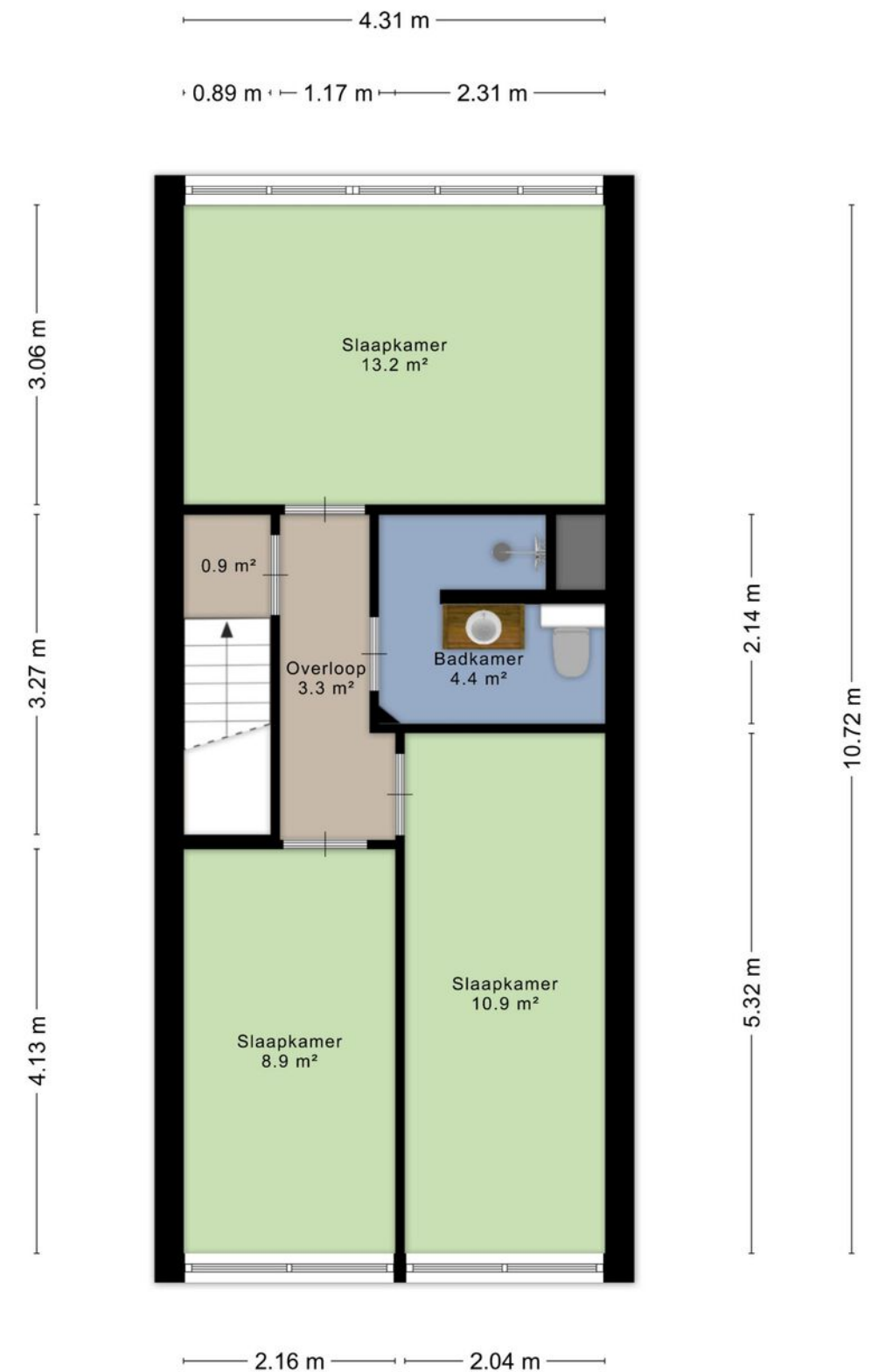
De luxe keuken loopt naadloos over in de woonkamer







Plattegrond tweede verdieping



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

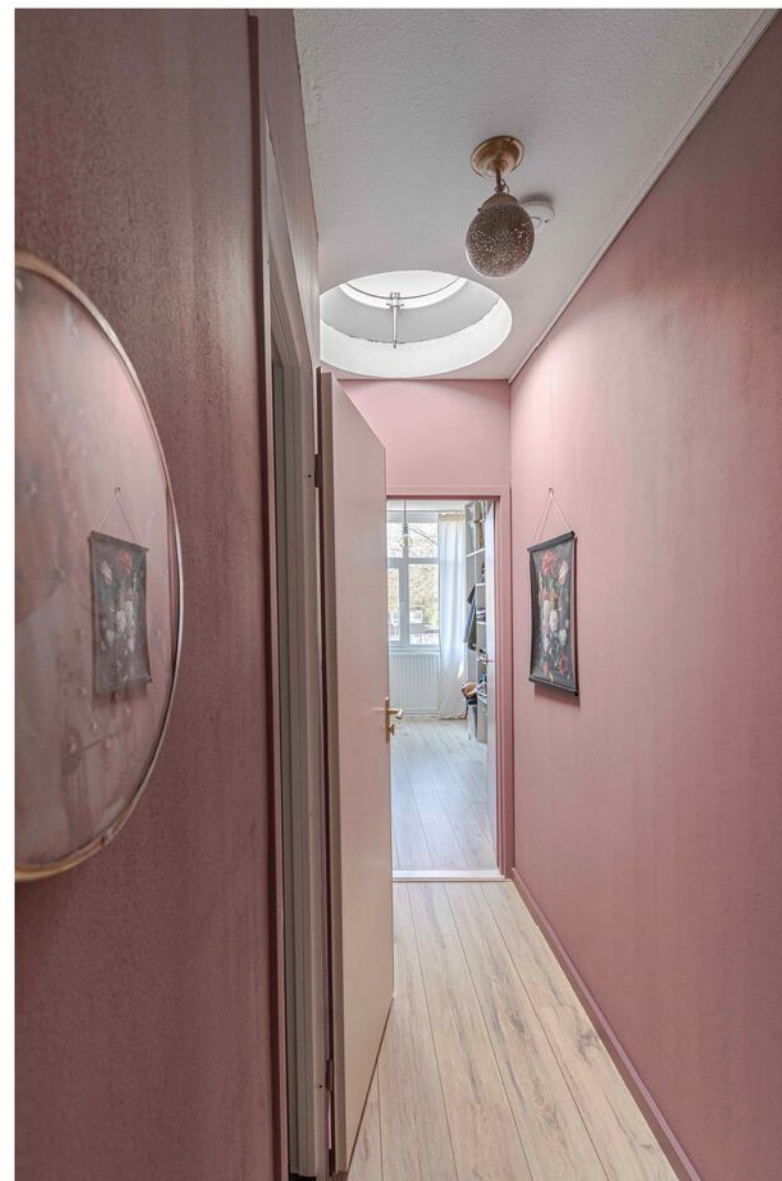


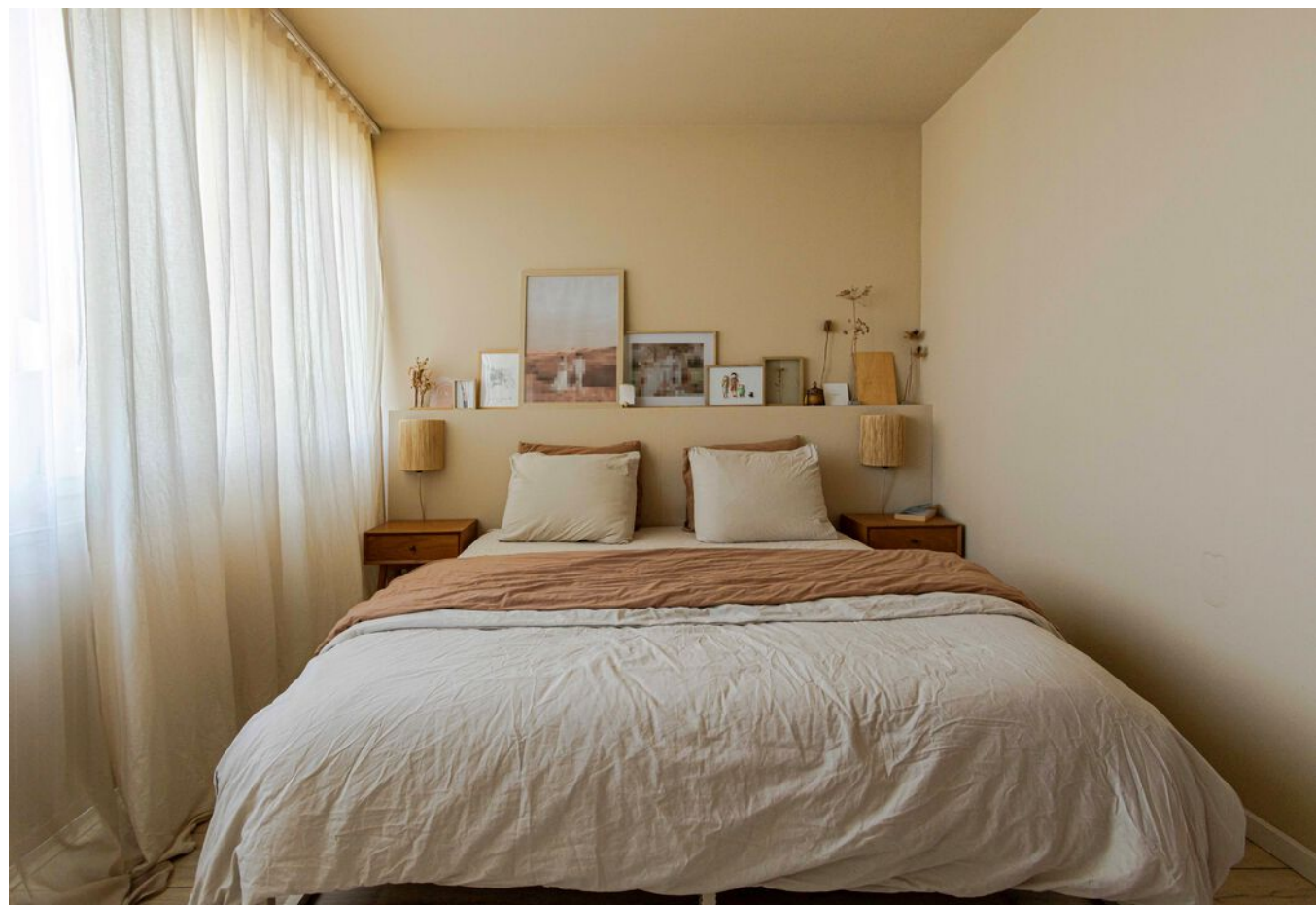
Op de verdieping
zijn
3 slaapkamers
en een luxe
badkamer

Tweede verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, stuk voor stuk netjes afgewerkt en voorzien van een prettige lichtinval. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De overige kamers zijn eveneens goed van formaat en daardoor geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

De moderne badkamer (2025) is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De afwerking is strak en eigentijds, waardoor ook deze ruimte volledig instapklaar is.



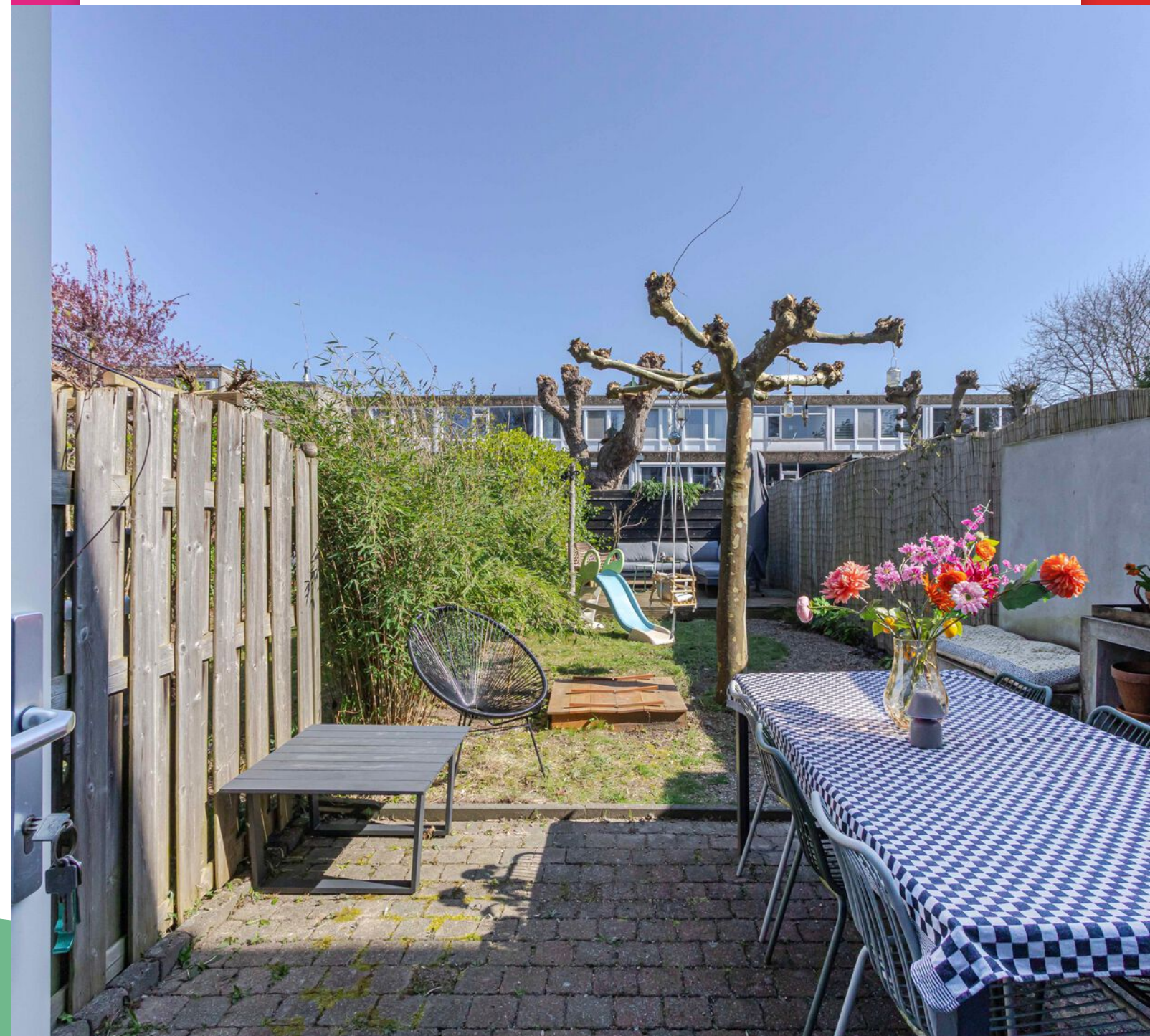


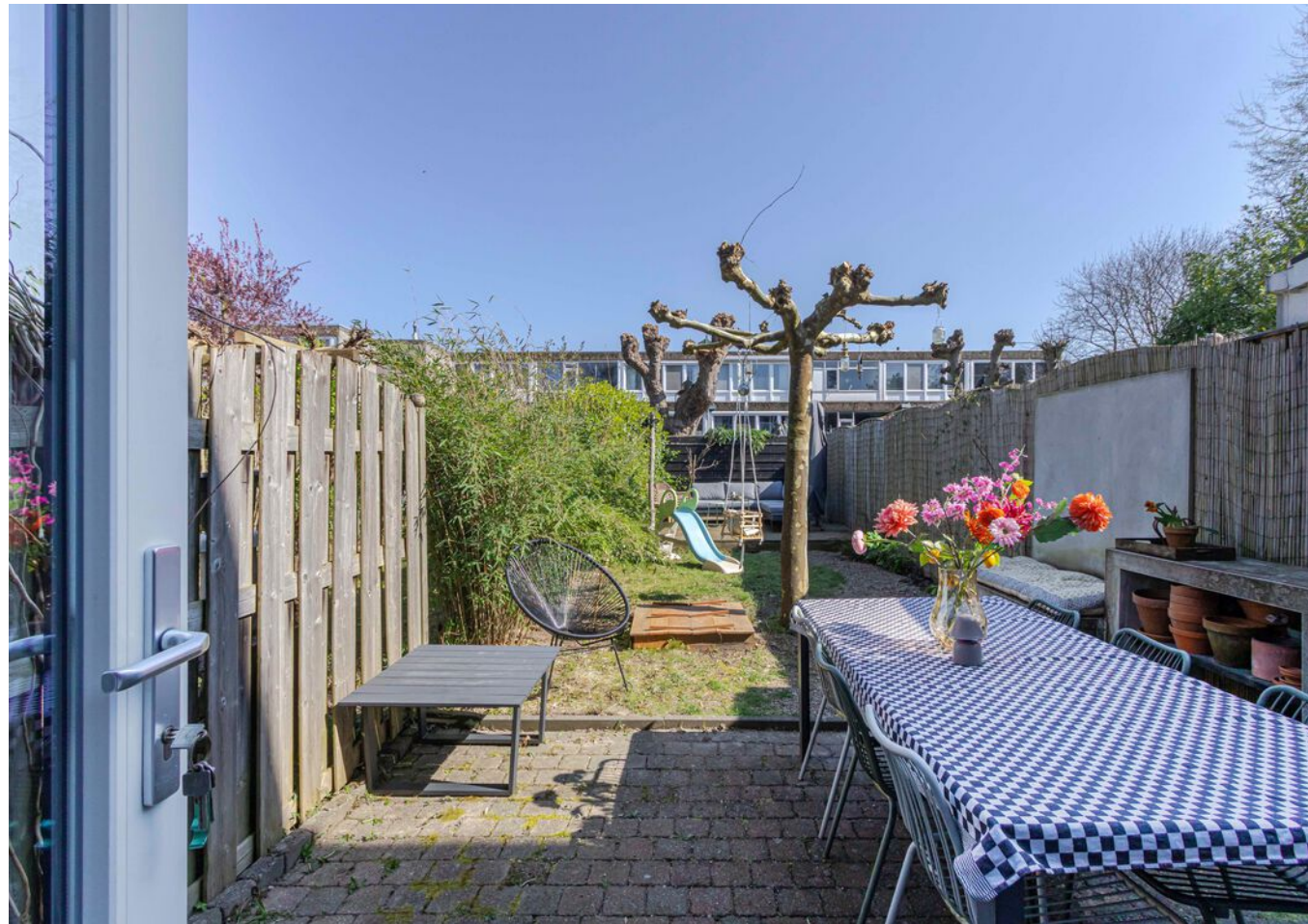


Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een oprit. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is sfeervol aangelegd met een combinatie van terras, groen en een houten vlonder. De tuin is direct bereikbaar vanuit de tuinkamer, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding staan. Door de gunstige zonligging is het hier de hele middag en avond heerlijk vertoeven.

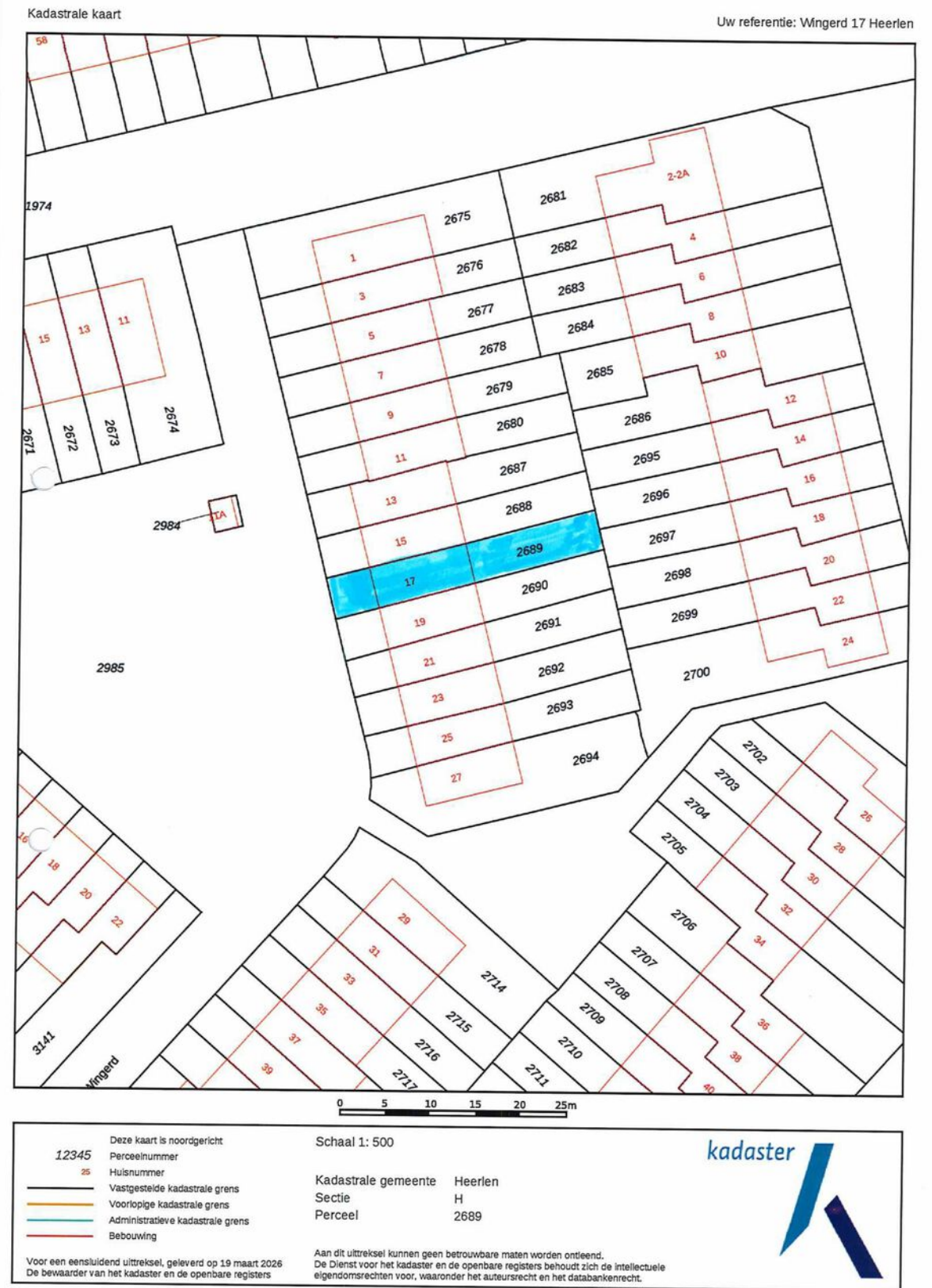








Kadastrale kaart



Energielabel

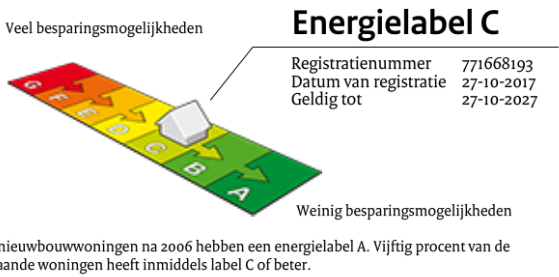


Rijksoverheid

Energielabel woning

De Wingerd 17
6419EL Heerlen

BAG-ID: 0917010000005872



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
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	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 woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

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	Floris Spronk	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examenummer	190946	
KvK nummer	57117012	

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
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijzonderheden

- * Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- * Cv-installatie (2016) in eigendom
- * Meterkast met voldoende groepen en modern schakelmateriaal
- * Badkamer vernieuwd in 2025
- * Energielabel C

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. Onzezijds 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

