

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 550.000,- K.K.

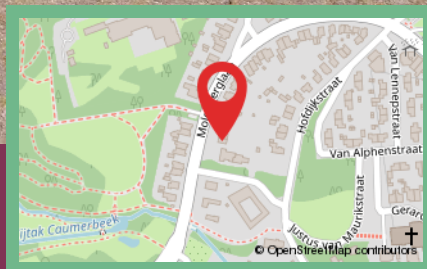


Misschien woon jij binnenkort op:
Molenberglaan 104 A, Heerlen



Topper!

Ruime halfvrijstaande woning met 4 woonlagen, ruime inpandige garage en zonnige tuin op een toplocatie!



“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



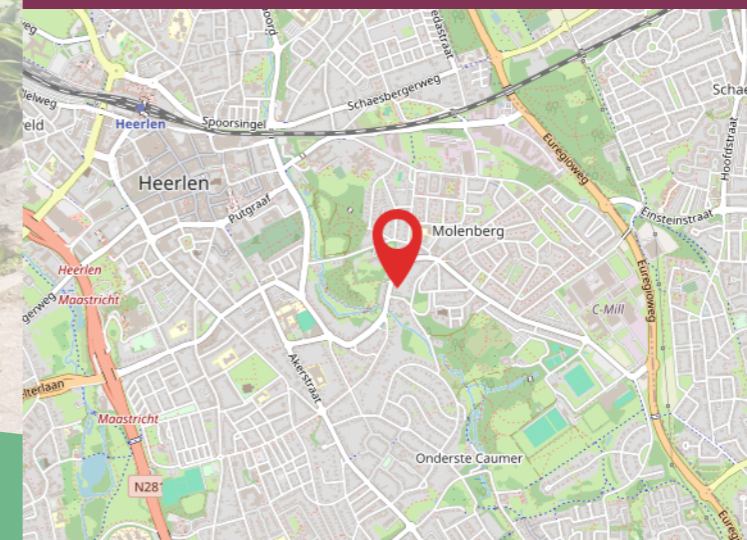
Welkom!

Halfvrijstaande woning op een geliefde locatie aan de Molenberglaan in Heerlen. De woning is gebouwd in 1992 en dat merk je: degelijk, ruim opgezet en met een betere basis qua isolatie en duurzaamheid dan de omliggende jaren '30-bebouwing. Altijd met zorg bewoond en onderhouden – klaar voor eventueel een frisse, eigentijdse update naar jouw smaak.

Wat maakt deze woning bijzonder:

- * Gelegen op een gewilde locatie aan de Molenberglaan
- * Halfvrijstaand (2-onder-1-kap) met veel privacy
- * Bouwjaar 1992 solide bouw + gunstige basis qua isolatie
- * Energielabel B
- * Maar liefst 4 woonlagen verrassend veel ruimte
- * Ruime inpandige garage;
- * Oprit met plek voor meerdere auto's
- * 3 slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar 4
- * Zonnige, fijne tuin

Gelegen aan de Molenberglaan in Heerlen, een geliefde en groene woonomgeving met het Aambos aan de overzijde en een mooie mix van karakteristieke jaren '30-woningen en modernere bebouwing. Het centrum van Heerlen ligt op loopafstand en ook de uitvalswegen richting Maastricht en Aken zijn goed bereikbaar.





Energie­label

B

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1992

Aantal kamers
3 slaapkamers (mogelijk 4)

Woonoppervlakte
131 m²

Inhoud
593m³

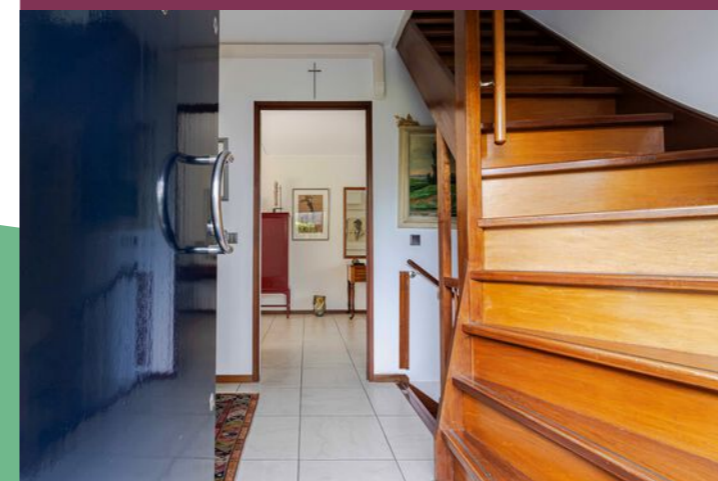
Perceeloppervlakte
329m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
37 m²

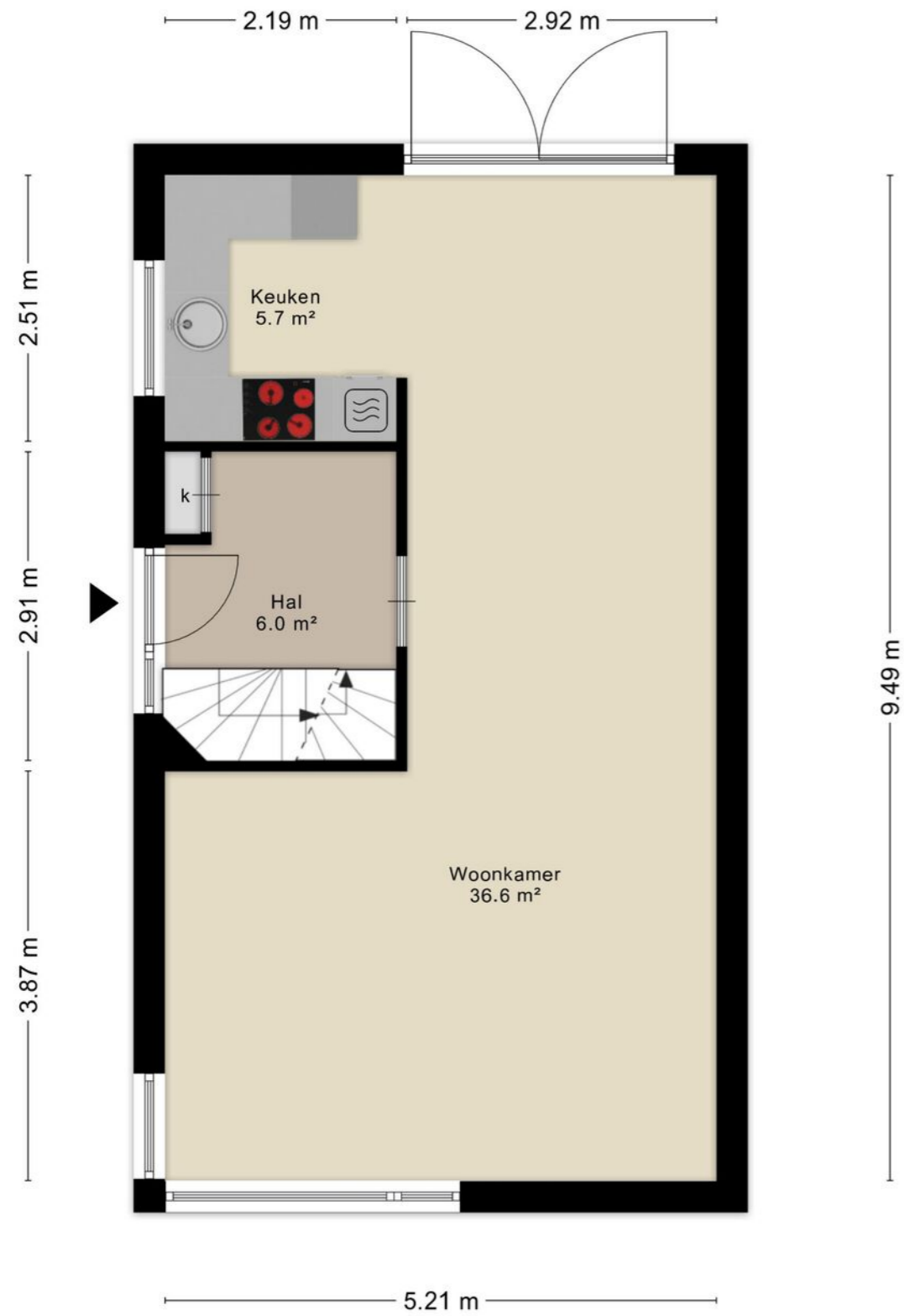
Type tuin
De woning beschikt over een zonnige, netjes aangelegde tuin met veel privacy. Het totale perceel bedraagt 329 m², wat zorgt voor een fijne balans tussen binnen- en buitenruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

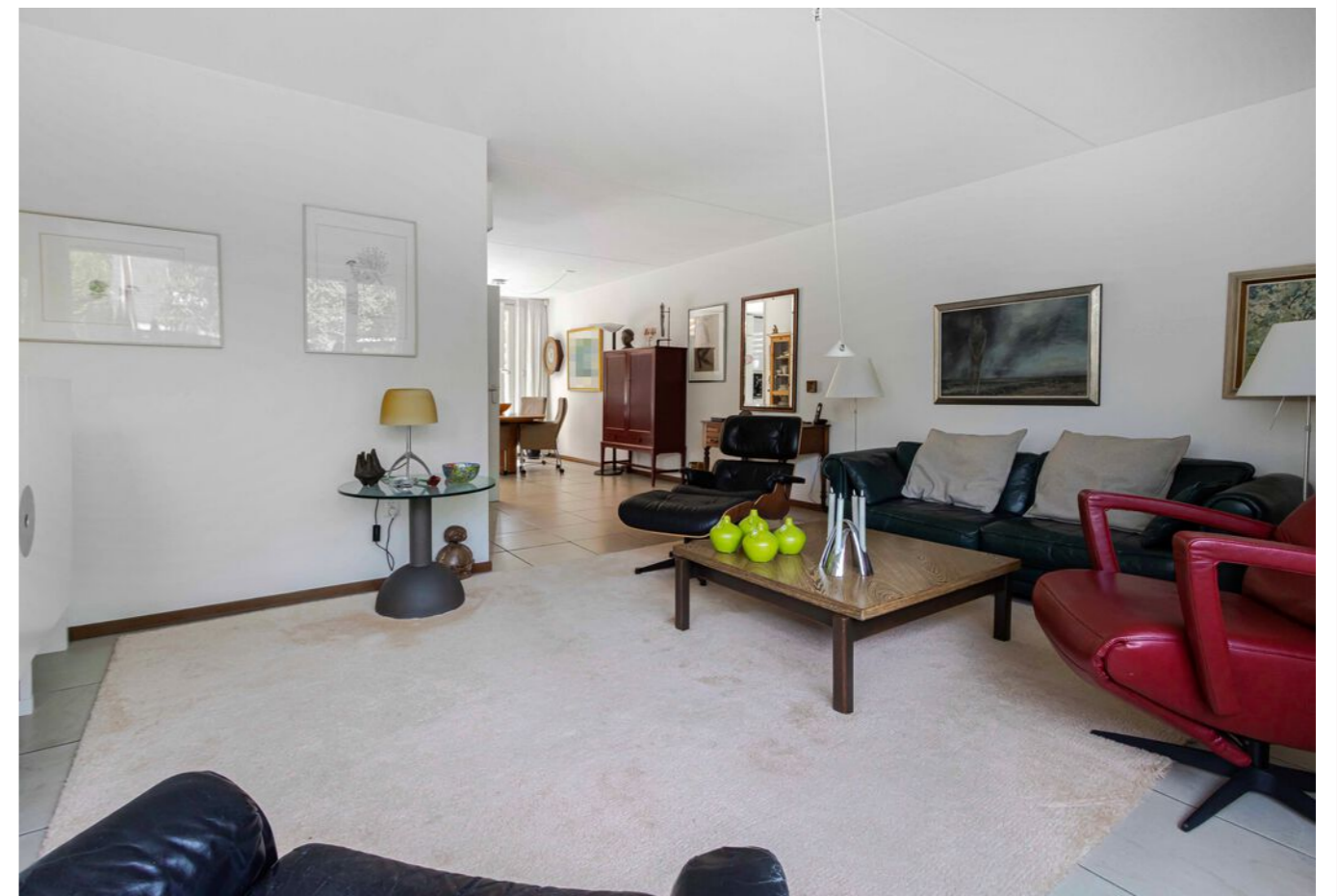
Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een fijne
lichte ruimte!

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling met een natuurstenen werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, Miele oven, combimagnetron en koelkast.

De woonkamer is ruim en ingedeeld in een L-vorm (ca. 36 m²) met grote raampartijen aan de voorzijde en een prettige lichtinval. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de tuin. De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming en beschikt daarnaast over airconditioning.







Goed onderhouden
keuken



Plattegrond eerste verdieping



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde (ca. 20,5 m²) bestond oorspronkelijk uit twee kamers en is desgewenst eenvoudig weer terug te brengen, waardoor het creëren van een extra slaapkamer tot de mogelijkheden behoort. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat (ca. 9,5 m²) en heeft een fijne lichtinval.



2 slaapkamers
(mogelijkheid 3)

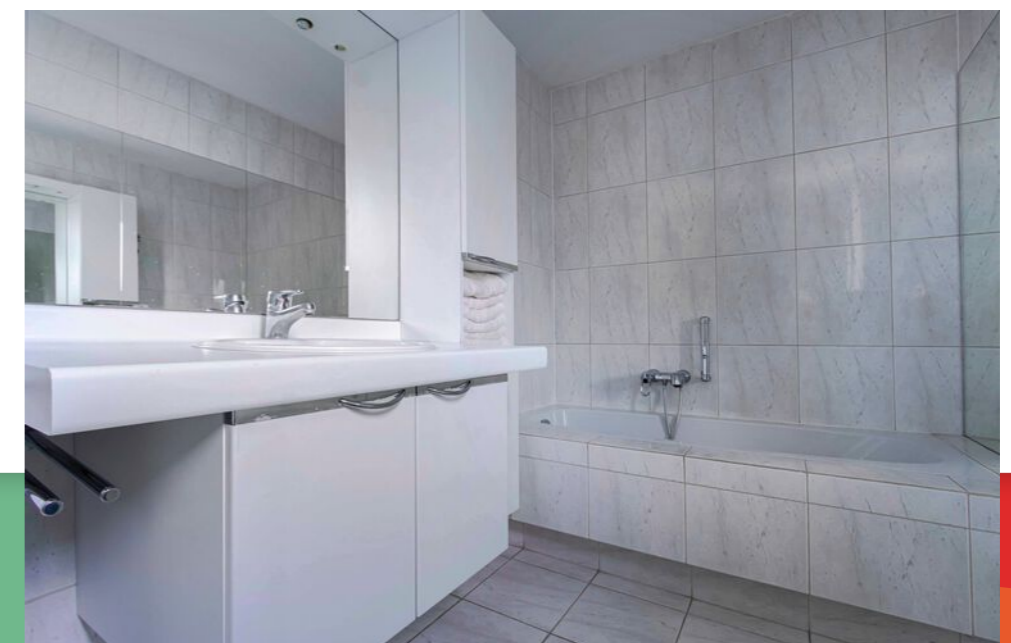
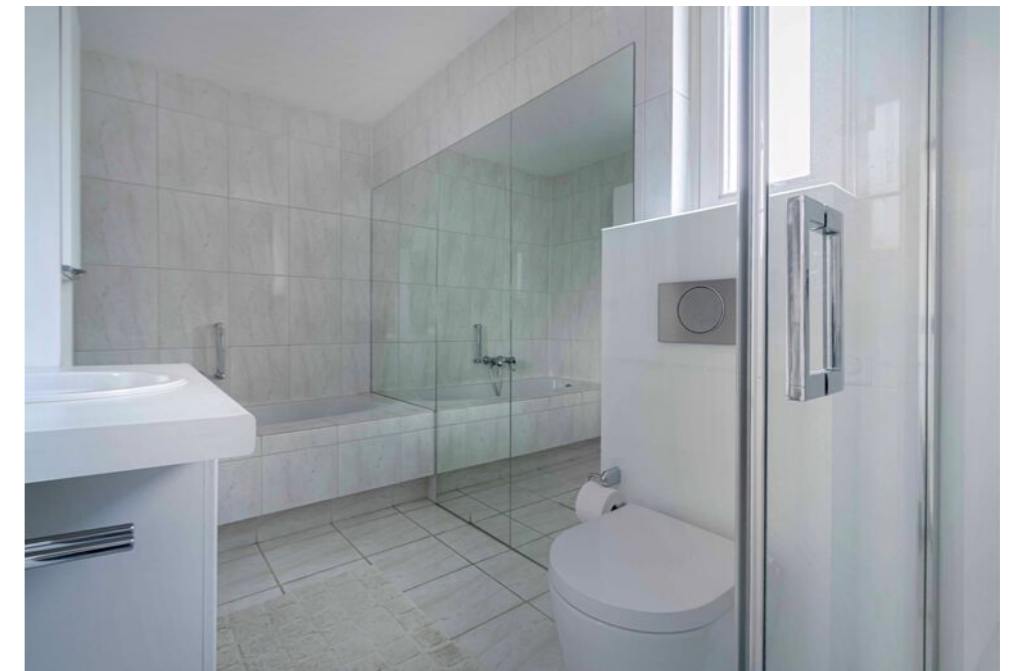




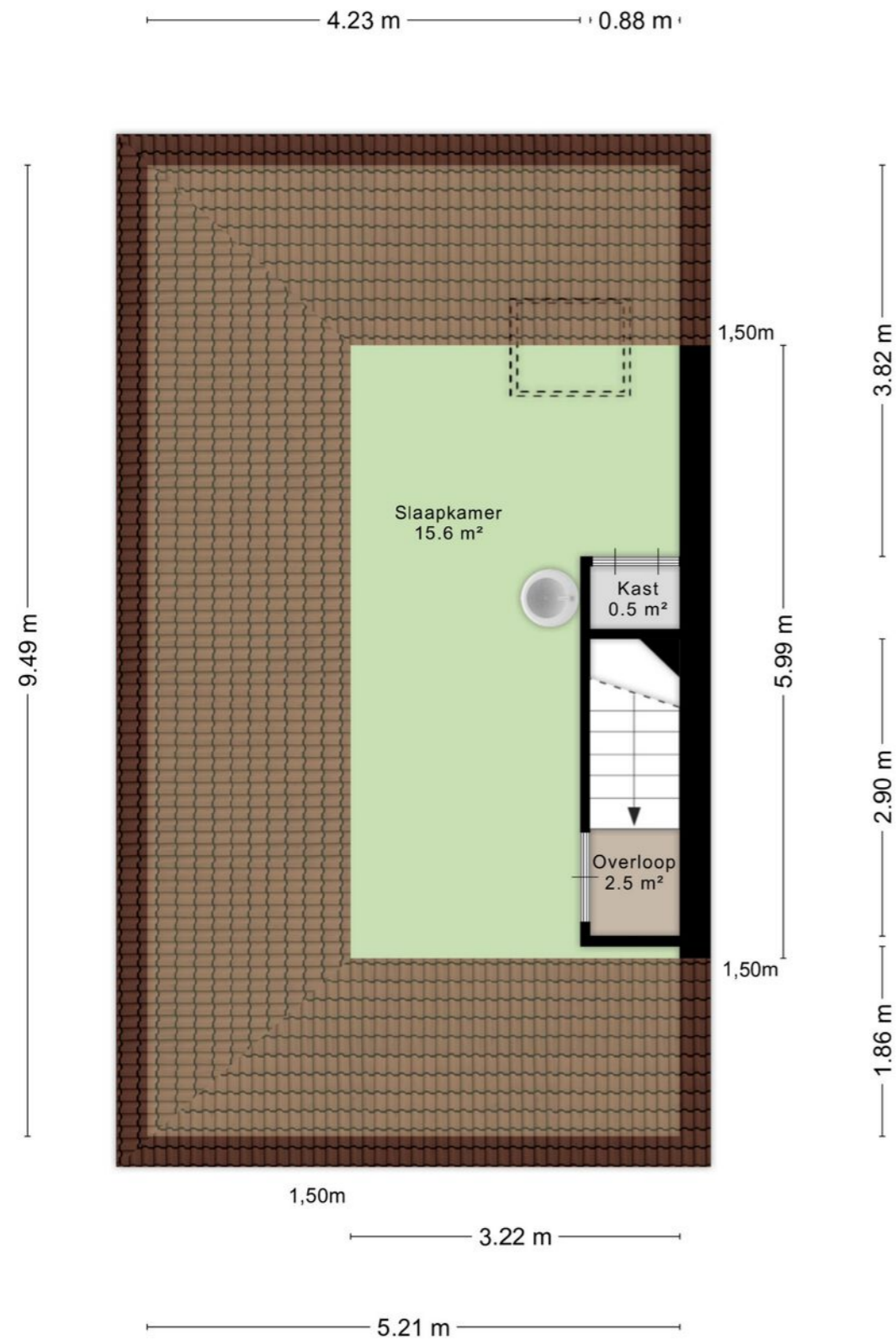
Met ligbad en
douche!

De badkamer

De badkamer is ruim 7 m² en compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet en is voorzien van vloerverwarming.



Plattegrond tweede verdieping



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

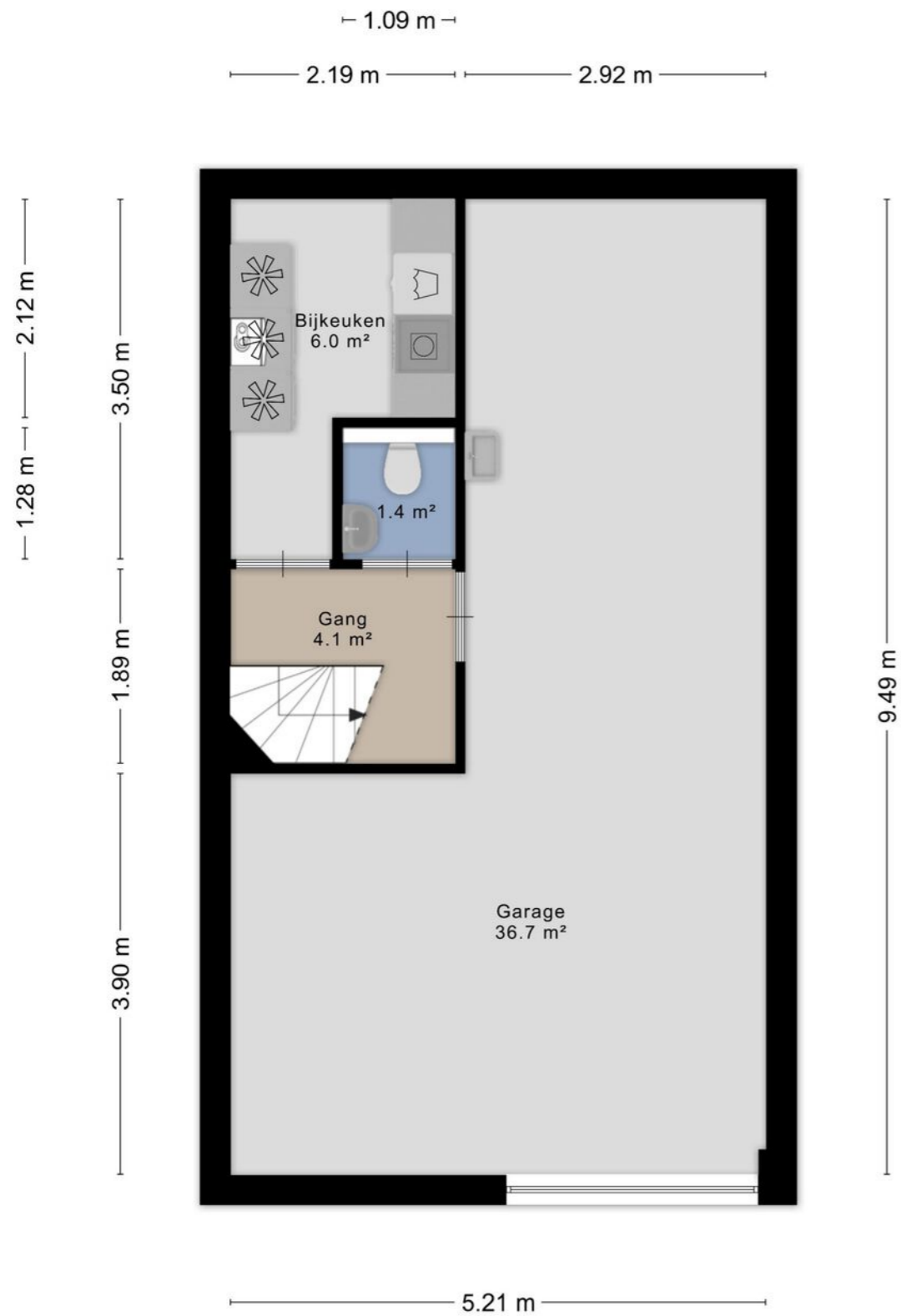
De tweede verdieping

Via de overloop bereik je de zolderverdieping met een ruime slaapkamer (ca. 15 m²). Dankzij de schuine kap is er daarnaast extra bergruimte aanwezig, wat de kamer praktisch en veelzijdig maakt. Deze verdieping is daarmee uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

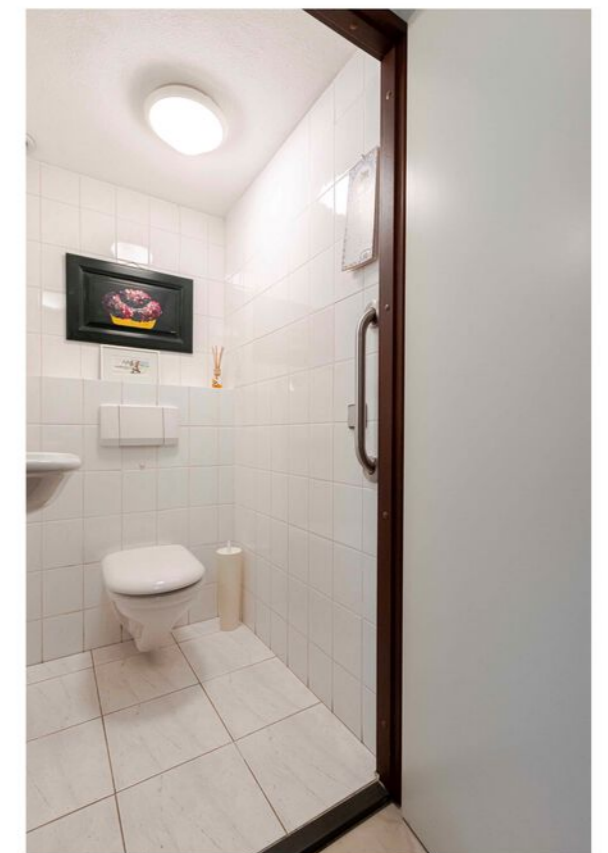
De verdieping is netjes afgewerkt en biedt tevens plaats aan de cv-installatie (Nefit Topline, eigendom, 2015).



Plattegrond souterrain



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



Het souterrain

Het souterrain is praktisch ingedeeld en biedt verrassend veel ruimte. Hier bevindt zich een ruime inpandige garage (ca. 37 m²), ideaal voor het stallen van auto's, fietsen of als hobbyruimte.

Daarnaast is er een bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte, evenals een separate toiletruimte. Via de gang is er een directe verbinding met de rest van de woning.



Een ruimte met veel mogelijkheden



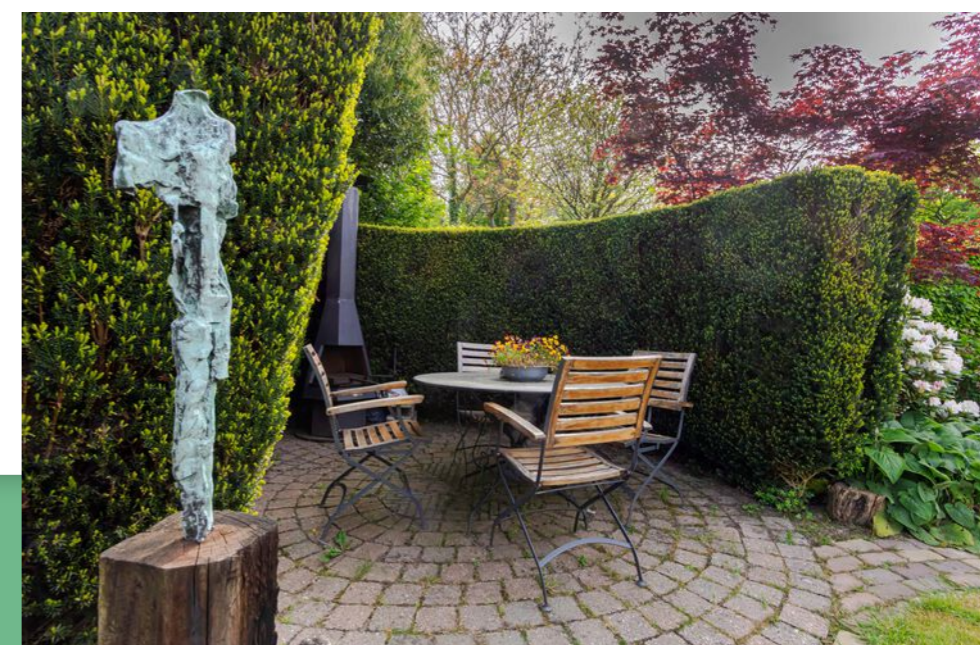


Een prachtige
tuin!

De tuin

De woning beschikt over een zonnige, netjes aangelegde tuin met veel privacy. Het totale perceel bedraagt 329 m², wat zorgt voor een fijne balans tussen binnen- en buitenruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenberglaan 104a



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2125	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 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.

Energie label

2020

Rijksoverheid

Energie label woning

Molenberglaan 104 A
6416EP Heerlen
BAG-ID: 0917010000041810

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label B

Registratienummer 215623721
Datum van registratie 27-08-2020
Geldig tot 27-08-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	1992 t/m 1999
Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruiimte(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	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jurgen van Elk
Examnummer 7101
KvK nummer 34213244

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer
Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bijzonderheden

- * Houten kozijnen, dubbelglas;
- * Voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie;
- * CV- ketel, 2015, eigendom;
- * Aanvaarding in overleg, mogelijk op korte termijn.

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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebeoordeling 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.