

Vraagprijs
€ 395.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:

Ambachtsstraat 15 Heerlen

Topper!

Karaktervolle jaren '30
tussenwoning met maar liefst
6 slaapkamers op toplocatie
in Heerlen



“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!

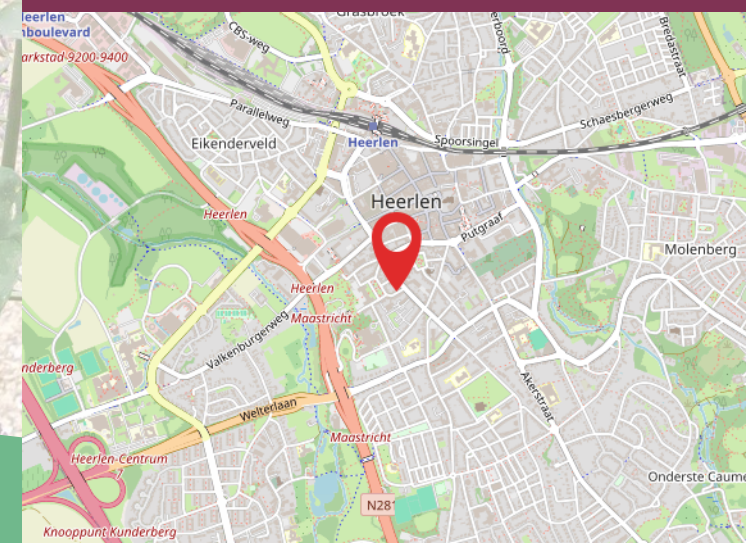
Karaktervolle jaren '30 tussenwoning met
maar liefst 6 slaapkamers op toplocatie in
Heerlen

Op een uitstekende locatie, op loopafstand
van het bruisende centrum van Heerlen, ligt
deze verrassend ruime en sfeervol
gemoderniseerde jaren '30 tussenwoning
aan de Ambachtsstraat 15. De woning
combineert authentieke charme met
hedendaags wooncomfort en biedt dankzij
de royale woonoppervlakte van circa 161 m²
volop ruimte voor een groot gezin,
thuiswerkers of hobbyisten.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Karakteristieke jaren '30 woning met
authentieke uitstraling;
- * Maar liefst 6 volwaardige slaapkamers;
- * Praktische provisiekelder;
- * Sfeervolle stadstuin met overkapping;
- * Modern afgewerkt;
- * Energielabel C;
- * Woonoppervlakte van circa 161 m².

De woning is gelegen aan een rustige straat,
op slechts enkele minuten lopen van het
centrum van Heerlen. Scholen, openbaar
vervoer en het NS-station zijn eenvoudig
bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten
opzichte van uitvalswegen zijn steden als
Maastricht, Aken en Eindhoven eveneens
goed bereikbaar.





Energie label

C

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1932

Aantal slaapkamers
6

Woonoppervlakte
161m²

Inhoud
650m³

Perceeloppervlakte
146m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
23 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
13 m²

Externe bergruimte
6 m²

Type tuin
De achtertuin is gelegen op het noordwesten.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een sfeervolle ruimte

Begane grond

Via de ruime entree kom je de woning binnen. De hal is voorzien van een leistenen tegelvloer en biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, de praktische provisiekelder, de meterkast en het deels betegelde, zwevende toilet met fonteintje. De originele tegelvloer in het toilet draagt bij aan de charmante uitstraling van de woning. De sfeervolle woonkamer vormt een fijne leefruimte en wordt gekenmerkt door de massieve houten vloer en de karakteristieke erker aan de voorzijde. De erker zorgt voor een prettige lichtinval en geeft de woonkamer een warme en authentieke uitstraling. De ruimte biedt plaats aan een comfortabele zithoek en eethoek. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar en is er via een open doorgang toegang tot de gesloten keuken.





Kom gerust een
kijkje nemen...

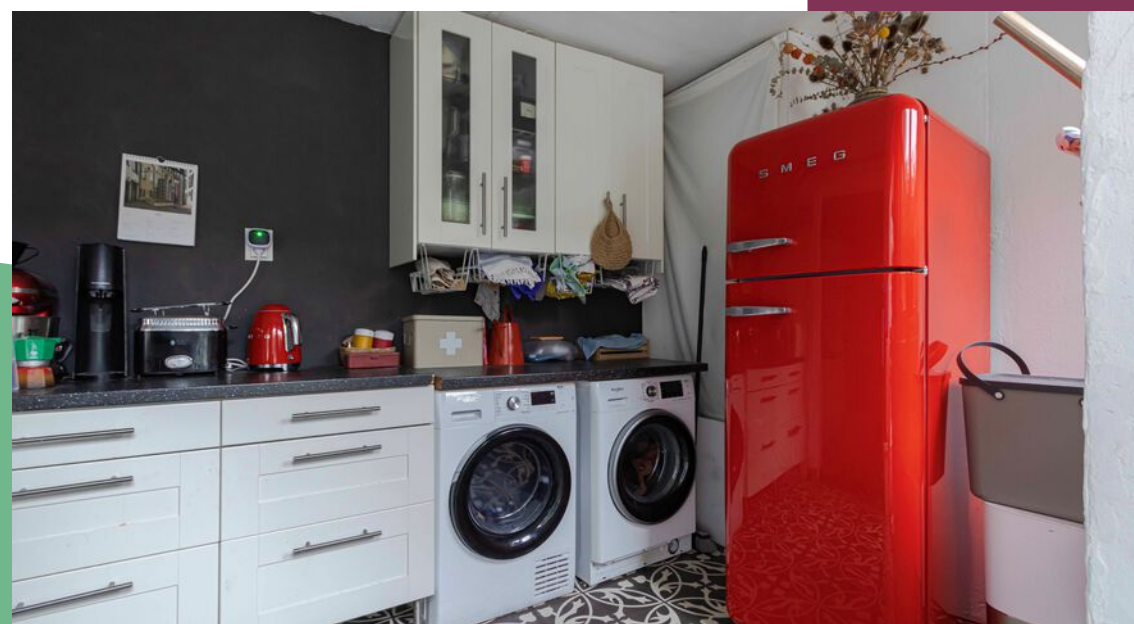


Keuken en bijkeuken

De gesloten keuken is praktisch ingericht en voorzien van een terrazzo vloer. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. Door de open verbinding vanuit de woonkamer voelt de keuken toch betrokken bij de leefruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra bergruimte, de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-installatie. Vanuit de bijkeuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.



Toegang naar de
achtertuin



Plattegrond eerste verdieping



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



Eerste verdieping

Via de fraaie authentieke trapopgang bereiken we de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer (ca. 14 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een karakteristieke erker, die zorgt voor een prettige lichtinval en een sfeervolle uitstraling. Daarnaast is deze kamer voorzien van een praktische inbouwkast. De tweede slaapkamer (ca. 16 m²) ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een handige inbouwkast. Via de openslaande deuren is het balkon bereikbaar, waar genoten kan worden van een mooi uitzicht over de achtertuin. De derde slaapkamer (ca. 9 m²) is eveneens aan de achterzijde gelegen en is, net als de overige slaapkamers, verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer.

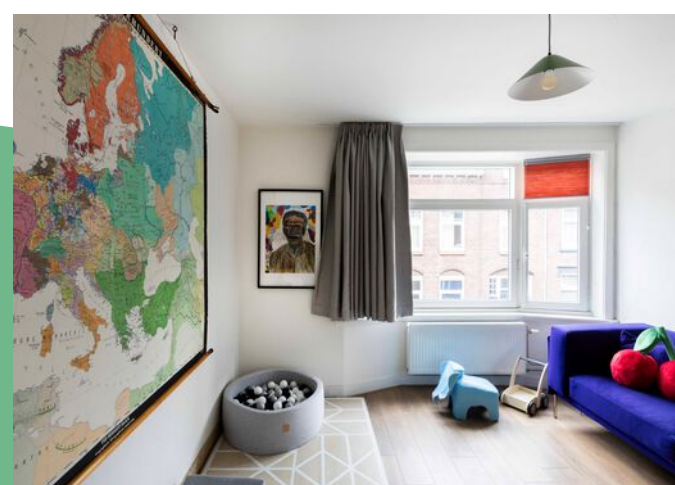


3 slaapkamers op de eerste verdieping





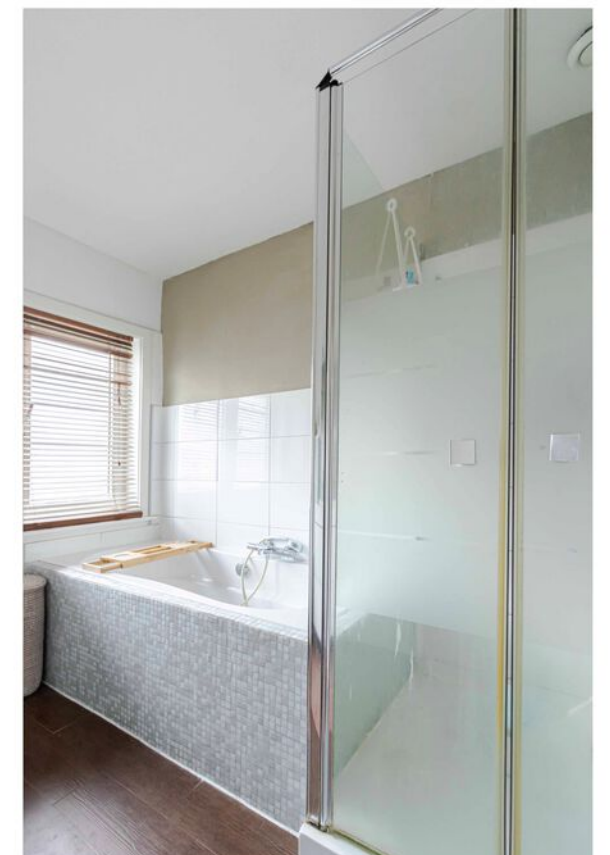
Modern afgewerkt



De badkamer

De moderne badkamer is compleet ingericht met een douche, ligbad, tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Dankzij de grote raampartij is er veel natuurlijke lichtinval aanwezig en is er tevens mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

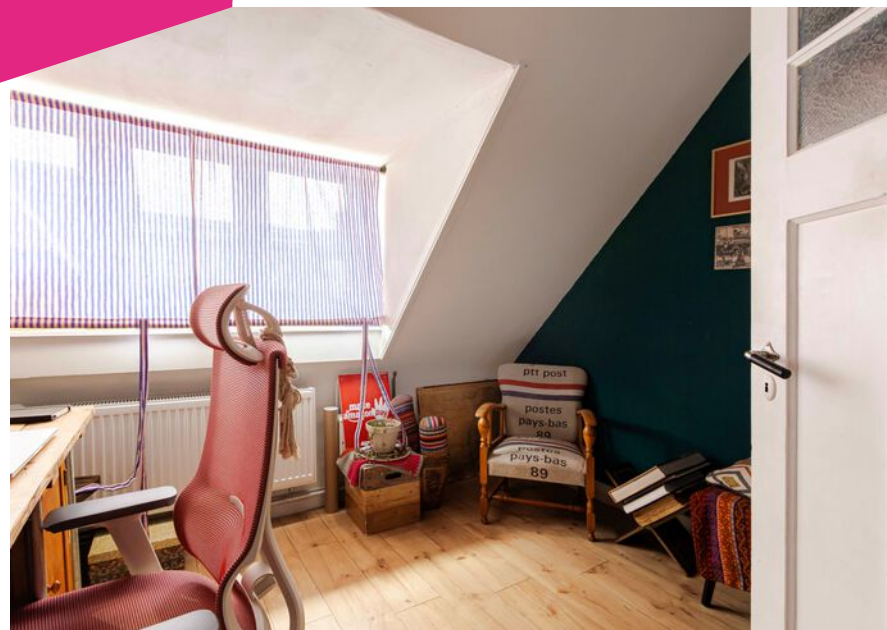


Plattegrond tweede verdieping



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





3 slaapkamers op de tweede verdieping

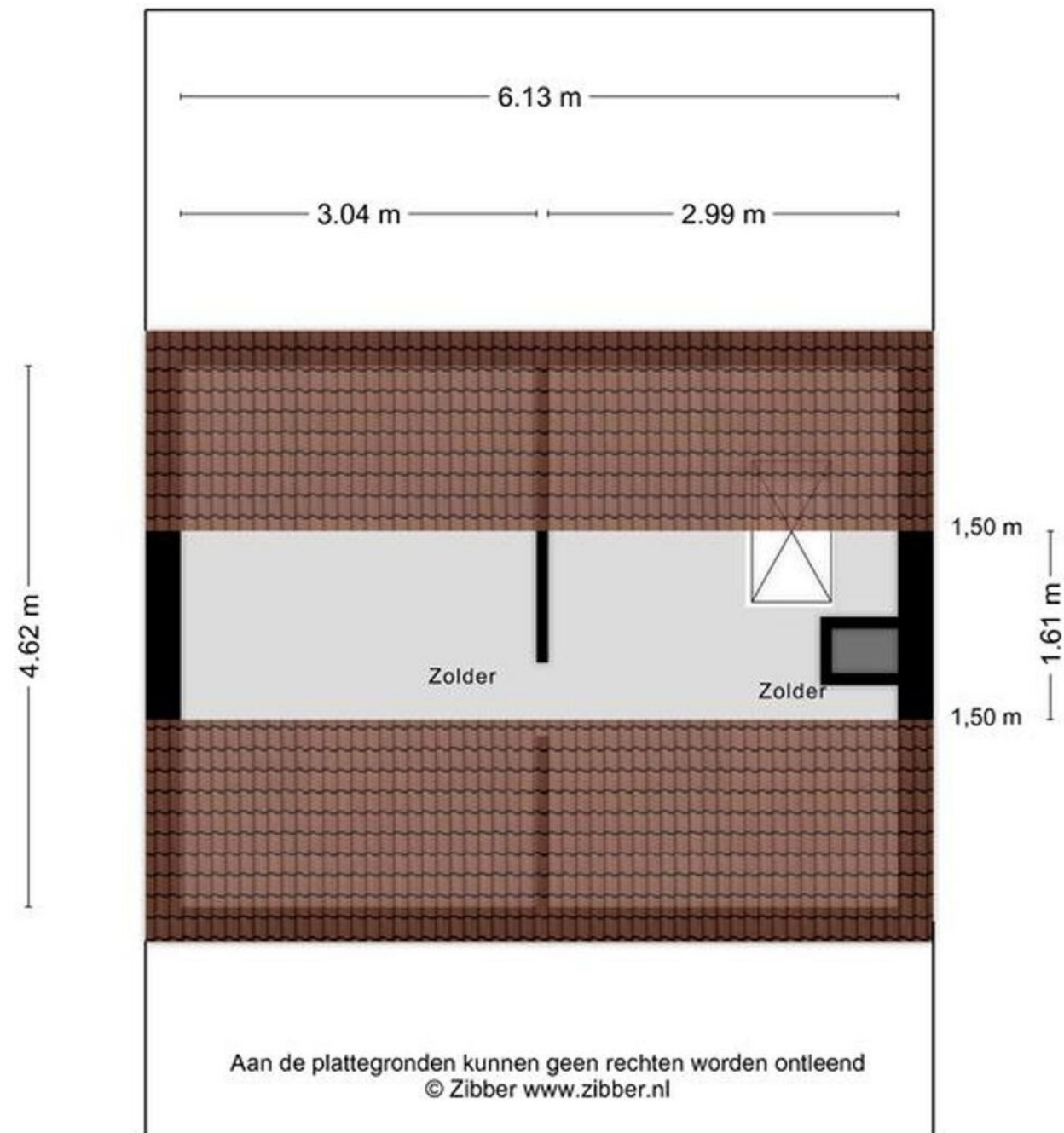
Tweede verdieping

Via de vaste trapopgang bereiken we de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning (ca. 8 m² en ca. 12 m²) beschikken beide over een dakkapel, waardoor extra ruimte en een prettige lichtinval zijn gecreëerd. De derde slaapkamer (ca. 13 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dakraam. Vanuit deze kamer is de vloering bereikbaar. Naast de slaapkamer bevindt zich een praktische berging, eveneens voorzien van een dakraam. Deze ruimtes zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De woning is voorzien van een vloering van ca. 9,5 m² en een handige kelder die verdeeld is in twee ruimtes en in totaal een oppervlakte heeft van ca. 12,5m².



Plattegrond





Een leuke achtertuin!

De tuin

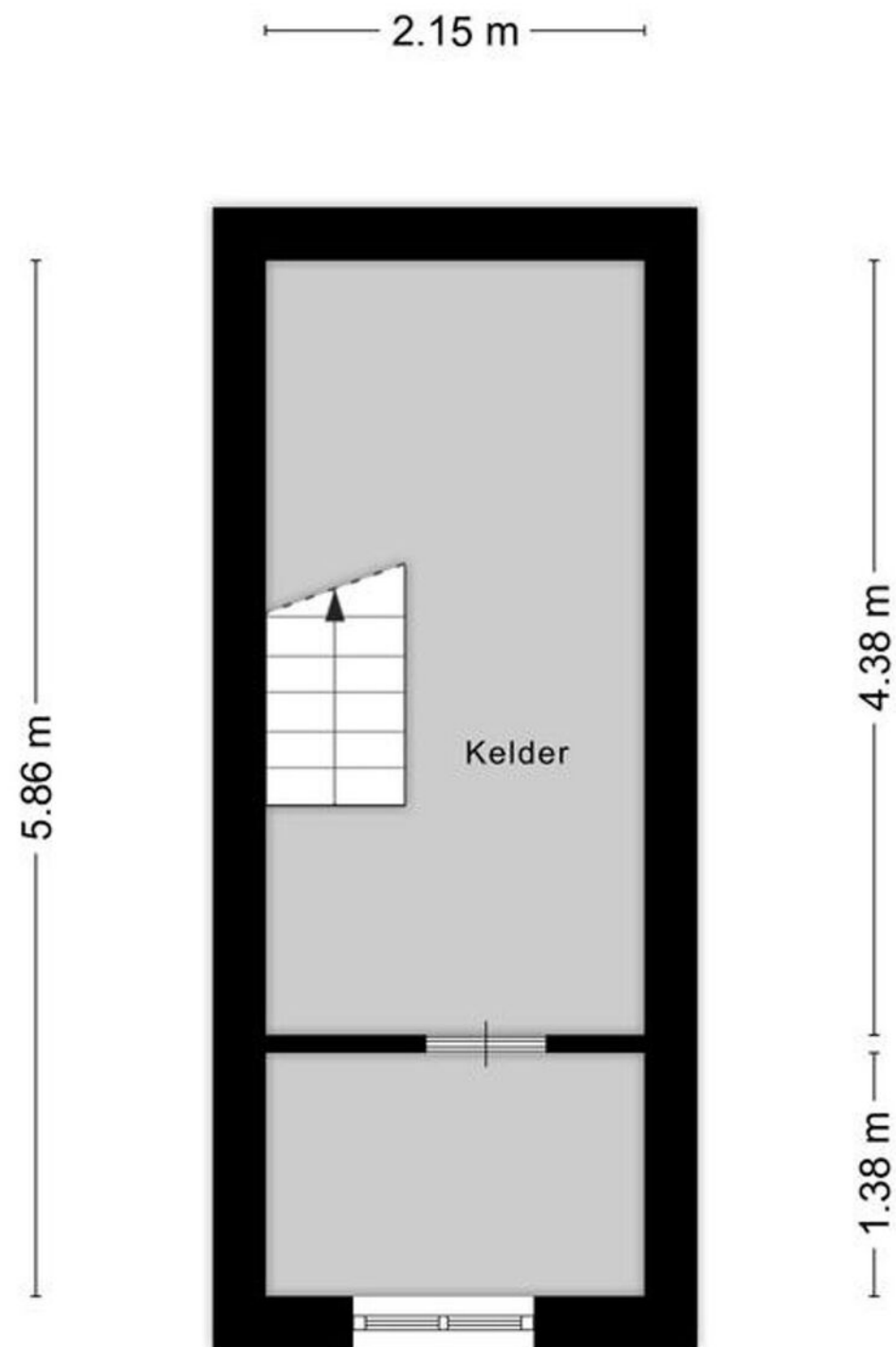
De achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt verschillende sfeervolle plekjes om te genieten van het buitenleven. Het eerste gedeelte is ingericht als terras, een fijne plek om gezellig te zitten en te ontspannen. Aansluitend bevindt zich een gedeelte met grind, waarna de tuin overgaat in een leuk overdekt zitgedeelte waar het heerlijk vertoeven is.

Naast het overdekte zitgedeelte bevindt zich een praktische berging van circa 5,5 m², ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. De achtertuin beschikt niet over een achterom.



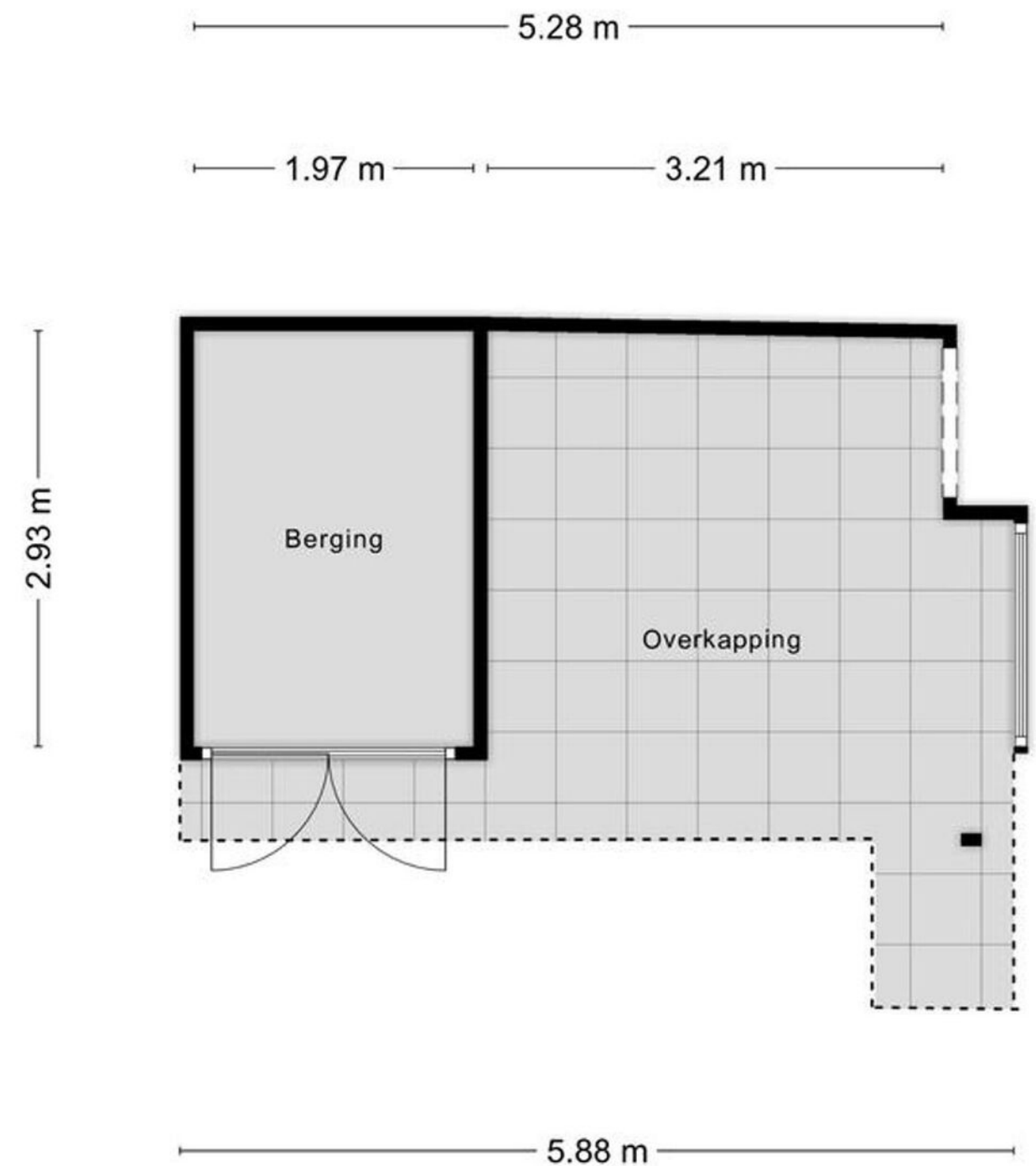


Plattegrond



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

Plattegrond

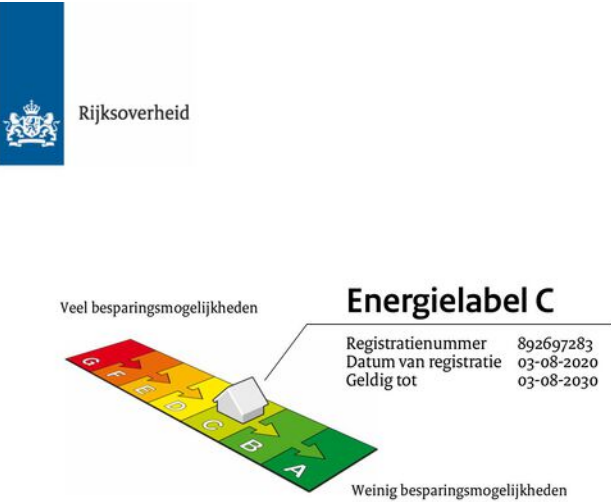


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Energielabel



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	vóór 1946
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruijnte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak 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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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	Tjitse Jacob Veenbaas
Examenummer	203255
KvK nummer	62646621

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.

Bijzonderheden

- * Muurisolatie, dakisolatie;
- * Houten kozijnen, grotendeels HR glas;
- * CV- ketel, eigendom, 2010;
- * Zonnepanelen eigendom, 11 stuks, 2021;
- * Parkeervergunning benodigd ca. € 81,60 per 6 maanden voor een eerste vergunning, en ca. € 102,- per 6 maanden voor een tweede vergunning;
- * Niet voorzien van een achterom.;
- * 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 bouwknudige 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.