bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 325.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:

Pastoor Dominicus Hexstraat 148

Meerssen

Topper!

Moderne en instapklare woning in Meerssen

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

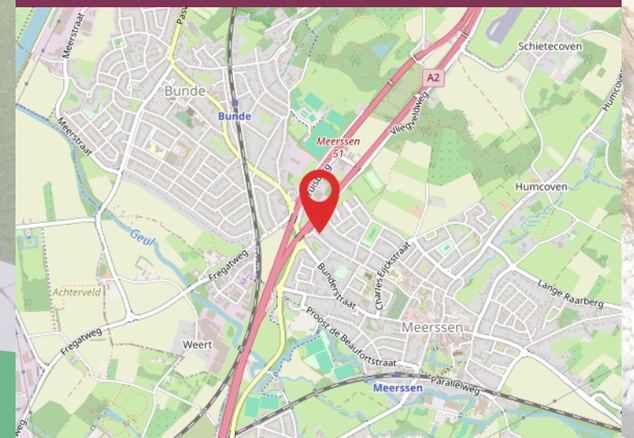


Welkom!

Deze woning aan de Pastoor Dominicus Hexstraat 148 in Meerssen is een nette en verzorgde woning die helemaal aansluit bij de huidige woonwensen. De woning beschikt onder andere over een moderne keuken in de aanbouw, drie slaapkamers, een praktische bijkeuken en een gezellige achtertuin. Ook badkamer en toilet zijn de afgelopen jaren vernieuwd.

Pluspunten op een rij:
* Verzorgde en instapklare woning;
* Moderne keuken uit 2023 met kookeiland;
* Drie slaapkamers;
* Praktische bijkeuken;
* Badkamer en toilet recent vernieuwd;
* Nette en gezellige achtertuin;
* Parkeren voor de deur;

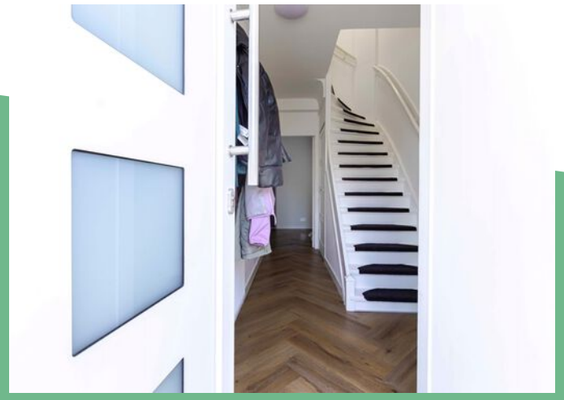
De woning ligt prettig in Meerssen, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de nabije omgeving. Ook het centrum van Meerssen en de uitvalswegen richting Maastricht en omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar.







Welkom!





Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1953

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
112.80m²

Inhoud
457.59m³

Perceeloppervlakte
170m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
16,40m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
7,50m²

Externe bergruimte
8,60m²

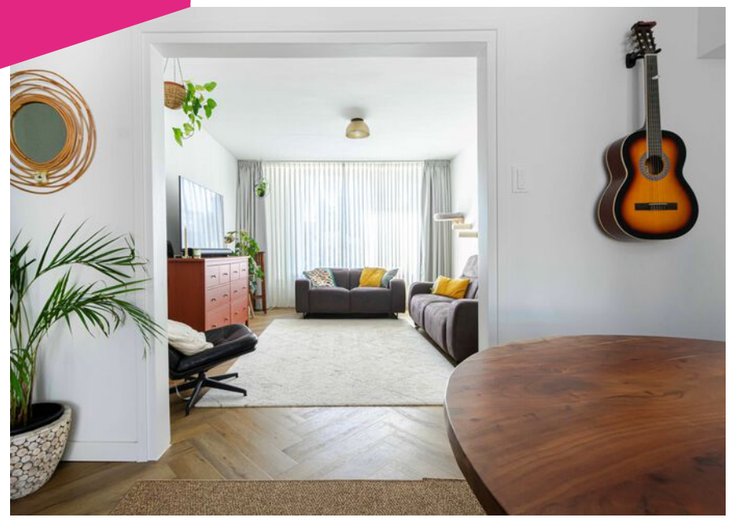
Plattegrond begane grond



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







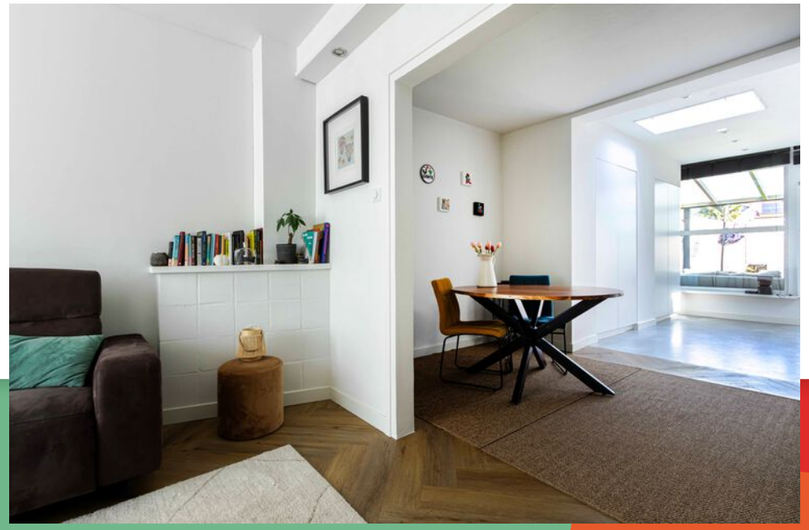
Een fijne ruimte!

Begane grond

We komen binnen in de hal, die net als de woonkamer is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang en het in 2024 vernieuwde toilet, uitgevoerd met een zwevend toilet, met handdouche en fonteintje. Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer aan de voorzijde.



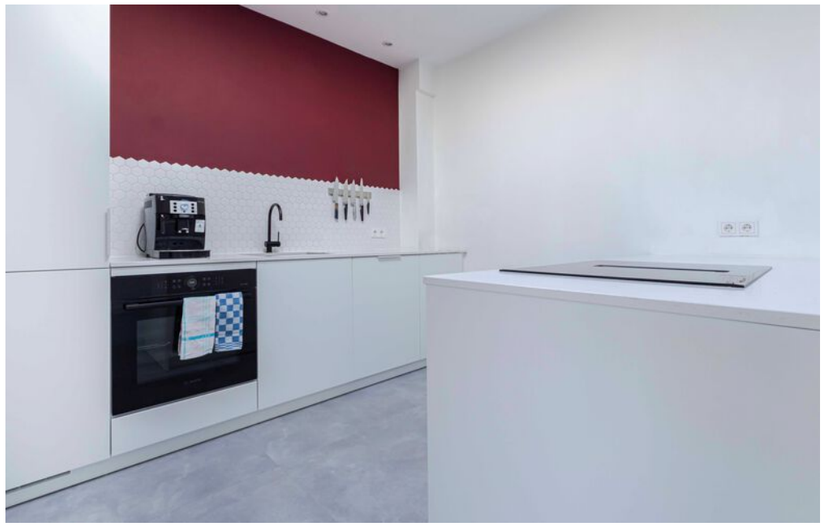




Begane grond

Aan de achterzijde opent de woning zich naar de royale leefruimte met de in 2023 vernieuwde keuken. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van een inductiekookplaat met afzuiginstallatie, oven, koelkast en vaatwasser. De aanbouw beschikt over airconditioning en lichtkoepels, waardoor hier prettig veel daglicht binnenvalt.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur. Vanuit de keuken is tevens de overkapping bereikbaar, die een fijne overgang vormt naar de achtertuin.





Keuken met kookeiland



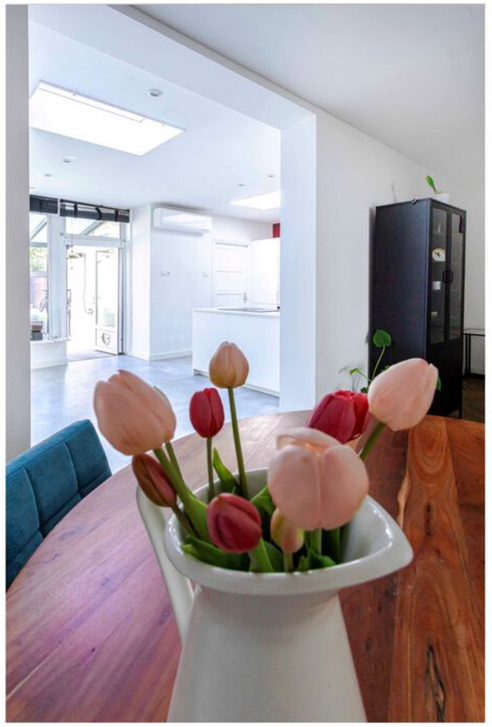


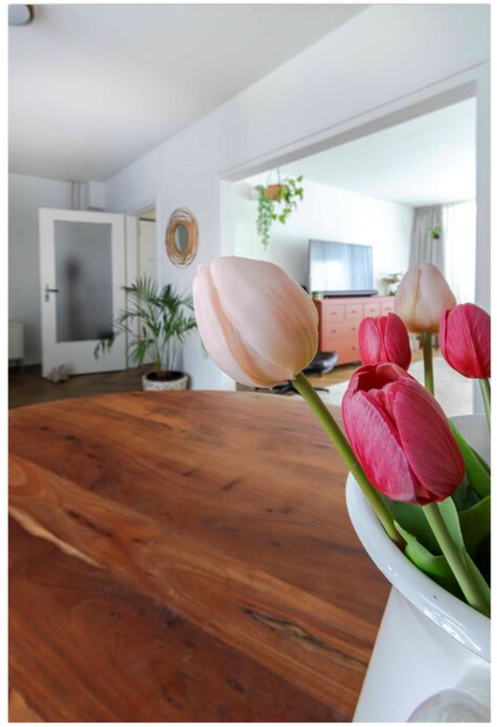




De keuken





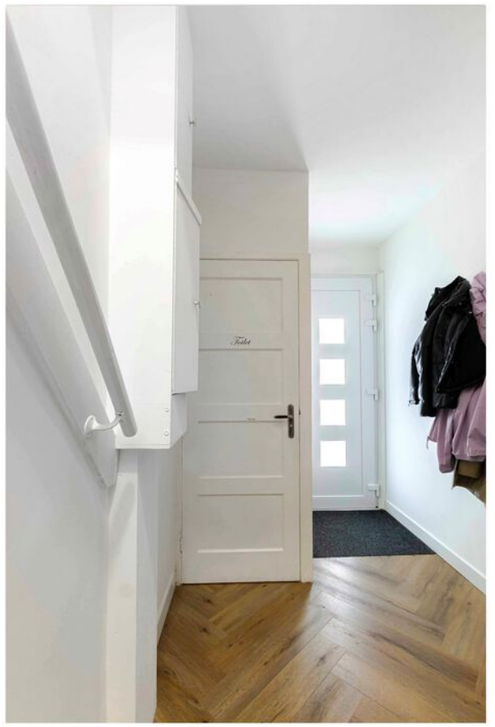


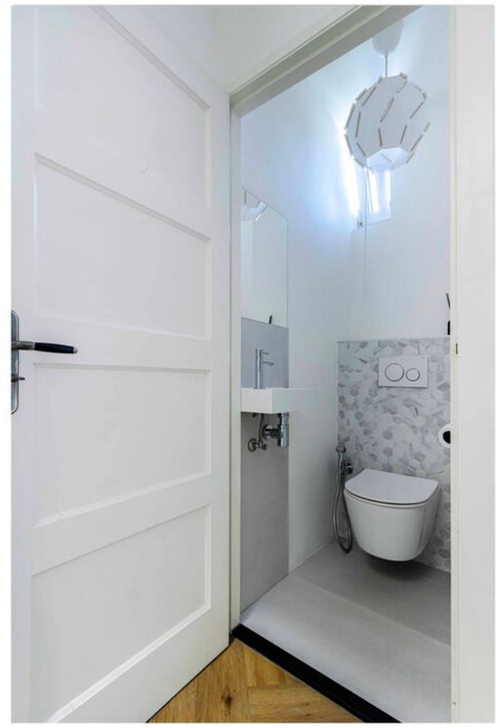


Plattegrond eerste verdieping



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







Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De verdieping is grotendeels afgewerkt met een laminaatvloer.
De slaapkamers hebben afmetingen van circa 2,84 x 3,59 m, 2,86 x 2,57 m en 2,85 x 2,59 m. Daarmee zijn er drie volwaardige slaapkamers.

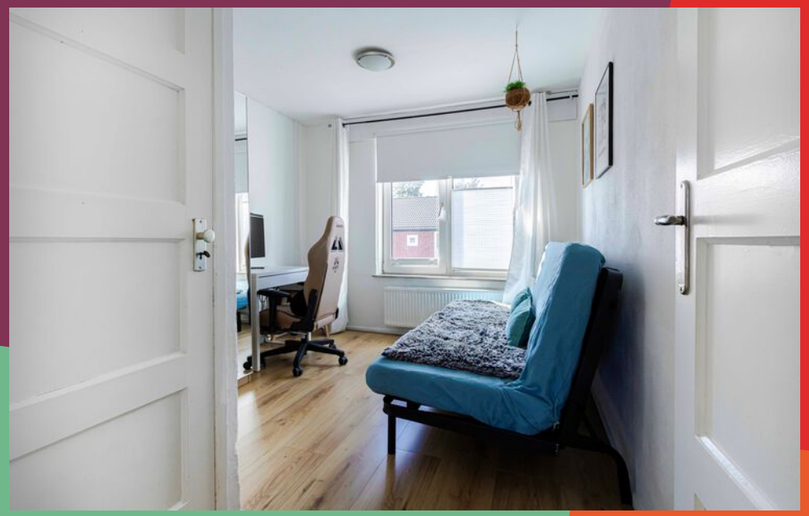
Op de overloop hangt een airco, in 2026 geplaatst.





3 slaapkamers









Een moderne badkamer

De badkamer

De badkamer is in 2021 vernieuwd en modern uitgevoerd met een inloopdouche, vrijstaand ligbad, zwevend toilet met ingebowud bidet en een badkamermeubel met dubbele wastafel.

De voormalige badkamer is momenteel in gebruik als praktische kastruimte, waardoor er op deze verdieping extra bergruimte aanwezig is.

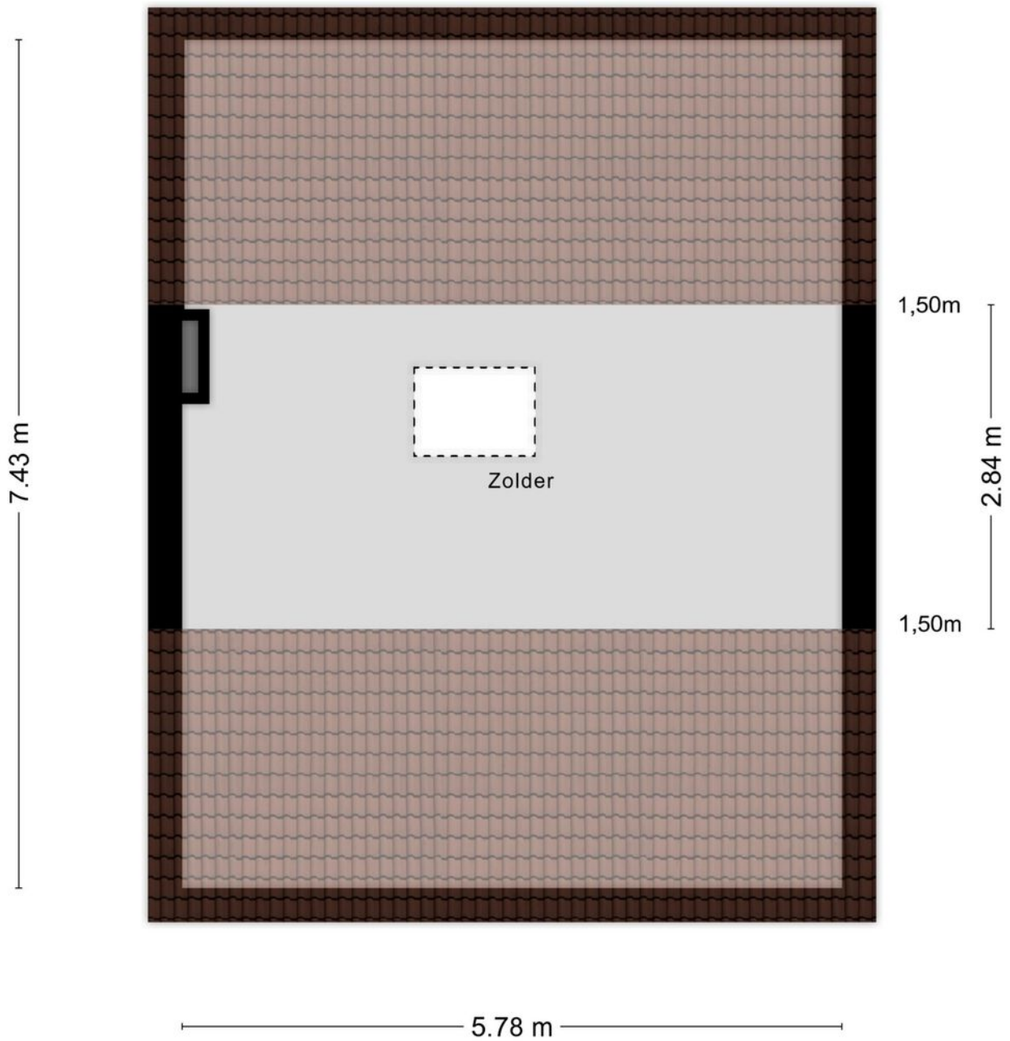








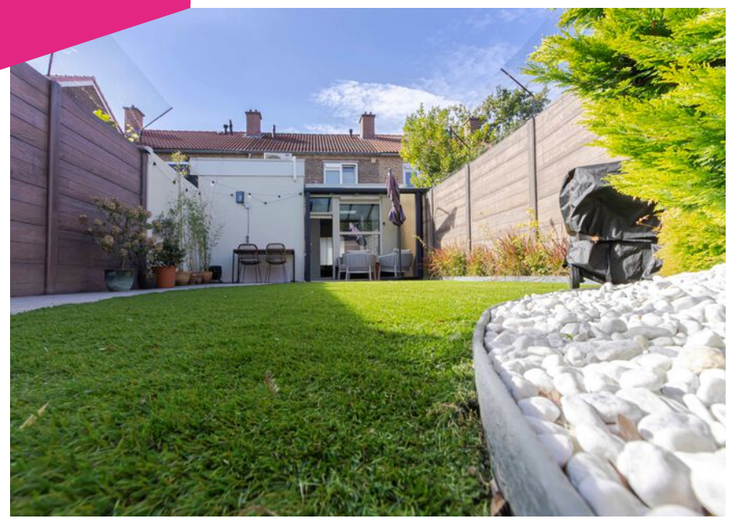
Plattegrond zolder



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

Zolder

Via een vlizotrap bereiken we de verrassend ruime zolder. Met een maximale hoogte van circa 2,08 meter biedt deze verdieping mooie mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een vaste trap en het creëren van een extra kamer, werkplek of hobbyruimte.



Een fijne achtertuin

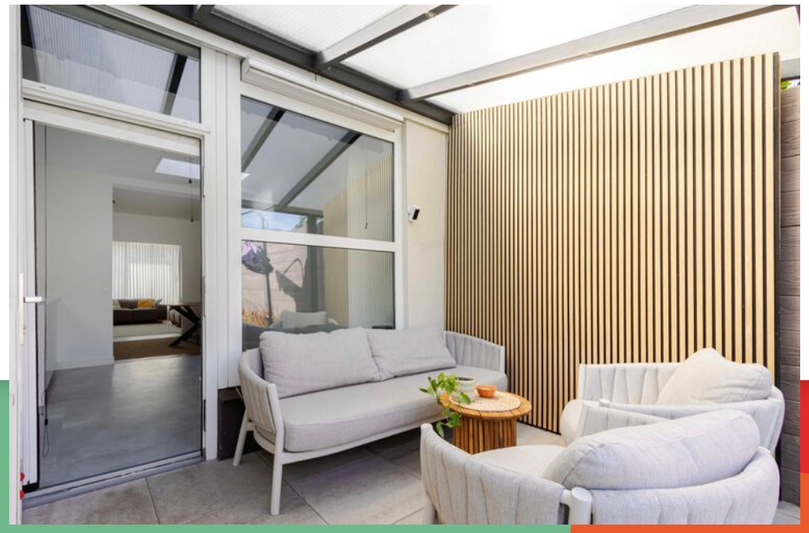
De tuin

Aan de achterzijde ligt een nette en verzorgde tuin, die smal uitloopt richting de achterzijde. Deze is opgeknapt in 2025. Hierbij is tevens een nieuwe betonnen schutting geplaatst.

Direct aan de woning bevindt zich een fijne overkapping, waardoor je hier ook bij minder goed weer beschut buiten kunt zitten. De tuin beschikt over een achteringang en is bereikbaar via een mandelig pad.





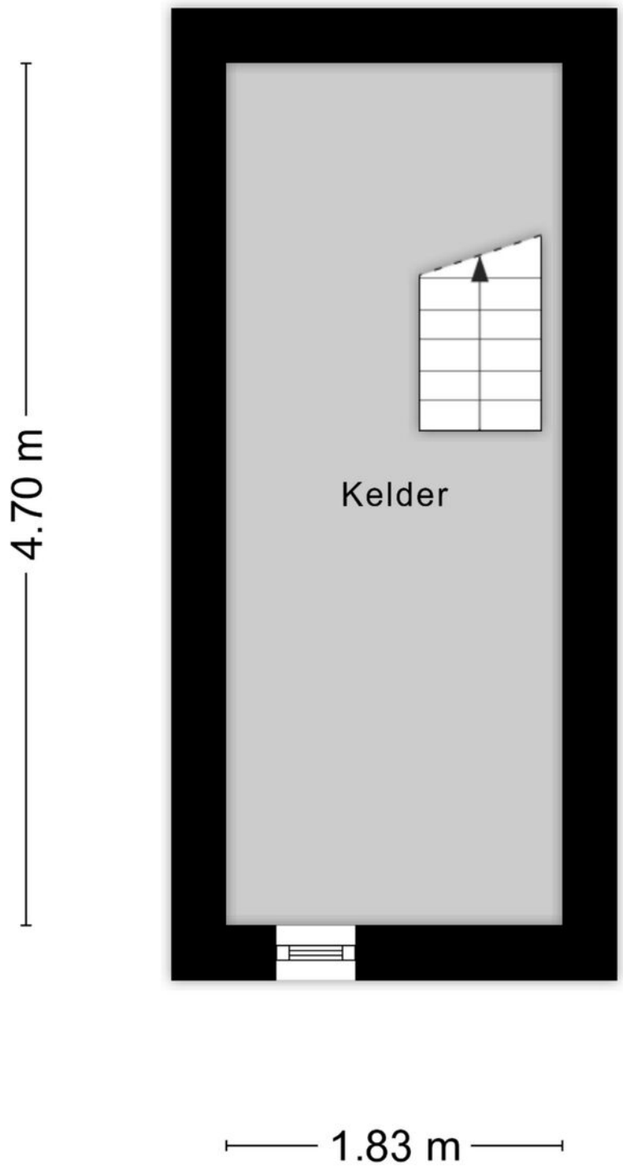




Kelder

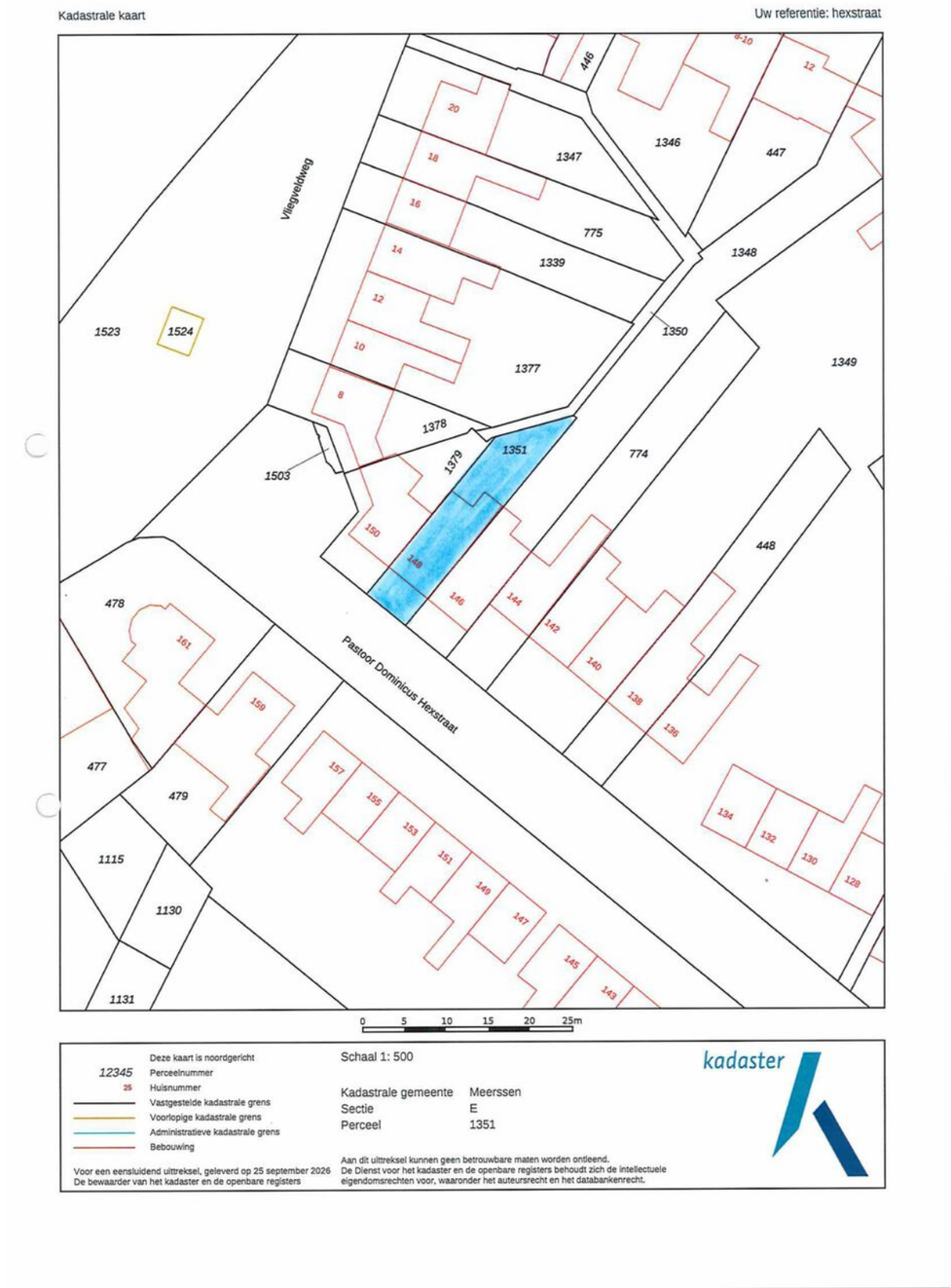
Vanuit de hal is de praktische kelder bereikbaar. Deze ruimte meet circa 1,83 x 4,70 meter en biedt volop extra bergruimte. Hier is tevens de CV-combiketel terug te vinden. Deze is eigendom en vernieuwd in 2026.

Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



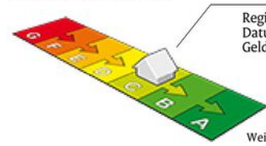
Energielabel

Rijksoverheid

Energielabel woning

Pastoor Dominicus Hexstraat 148
6231HG Meerssen
BAG-ID: 0938010000002024

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer	120847220
Datum van registratie	18-12-2018
Geldig tot	18-12-2028

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel 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

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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	Paul Hendriks	
Examennummer	4330	Afgegeven conform de regeling energieprestatie
KvK nummer	14126005	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

* Kunststof kozijnen met HR-beglazing;

* Gevel gereinigd en geïmpregneerd;

* Spouwmuurisolatie aangebracht;

* Energielabel C; het label dateert van vóór de plaatsing van de zonnepanelen en de spouwmuurisolatie;

* Cv-combiketel, eigendom , 2026;

* Zonnepanelen, 8 stuks, eigendom;

* Airconditioning uit 2023;

* Moderne meterkast met 3-fasenaansluiting;

* Aanbouw voorzien van EPDM-dakbedekking;

* 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