bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 325.000,- K.K.

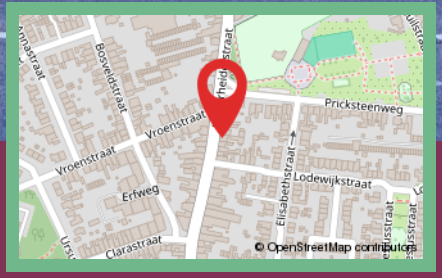


Misschien woon jij binnenkort op:

Bleijerheiderstraat 83, Kerkrade

Topper!

Royale tussenwoning met veel potentie in Kerkrade





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

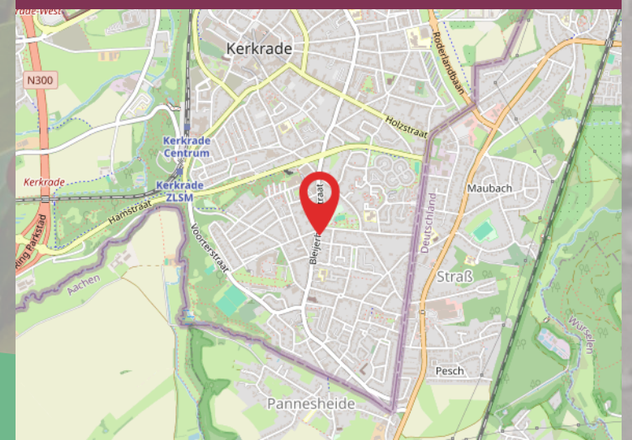
bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Welkom!

Royaal herenhuis met dubbele garage, oprit en volop mogelijkheden in Kerkrade

Ben je op zoek naar een bijzonder ruime woning die je volledig naar eigen wens kunt moderniseren? Dan is dit statige herenhuis aan de Bleijerheiderstraat 83 in Kerkrade absoluut het bekijken waard. Met circa 285 m² woonoppervlakte, maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een ruime kelder en twee garages biedt deze woning een zee aan ruimte en volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen.

Wat maakt deze woning bijzonder?
*Circa 285 m² woonoppervlakte;
* Circa 127 m² overige inpandige ruimte;
* Maar liefst 6 slaapkamers;
* 2 badkamers;
* Ruime kelder;
* 2 garages; met oprit;
* Veel leef-, werk- en bergruimte;
* Naar eigen smaak en inzicht te moderniseren.



De locatie en informatie

De woning is gelegen in de wijk Bleijerheide. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten en scholen. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn het centrum van Kerkrade, Heerlen en de Duitse grens eenvoudig te bereiken.

De woning is ruim en veelzijdig, maar dient op verschillende punten te worden gemoderniseerd. Juist daardoor biedt het huis volop mogelijkheden om het geheel naar eigen inzicht opnieuw in te richten en af te werken.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Plan dan gerust een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.







Welkom!











Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1925

Aantal slaapkamers
6

Woonoppervlakte
285m²

Inhoud
1458m³

Perceeloppervlakte
294m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
127m²

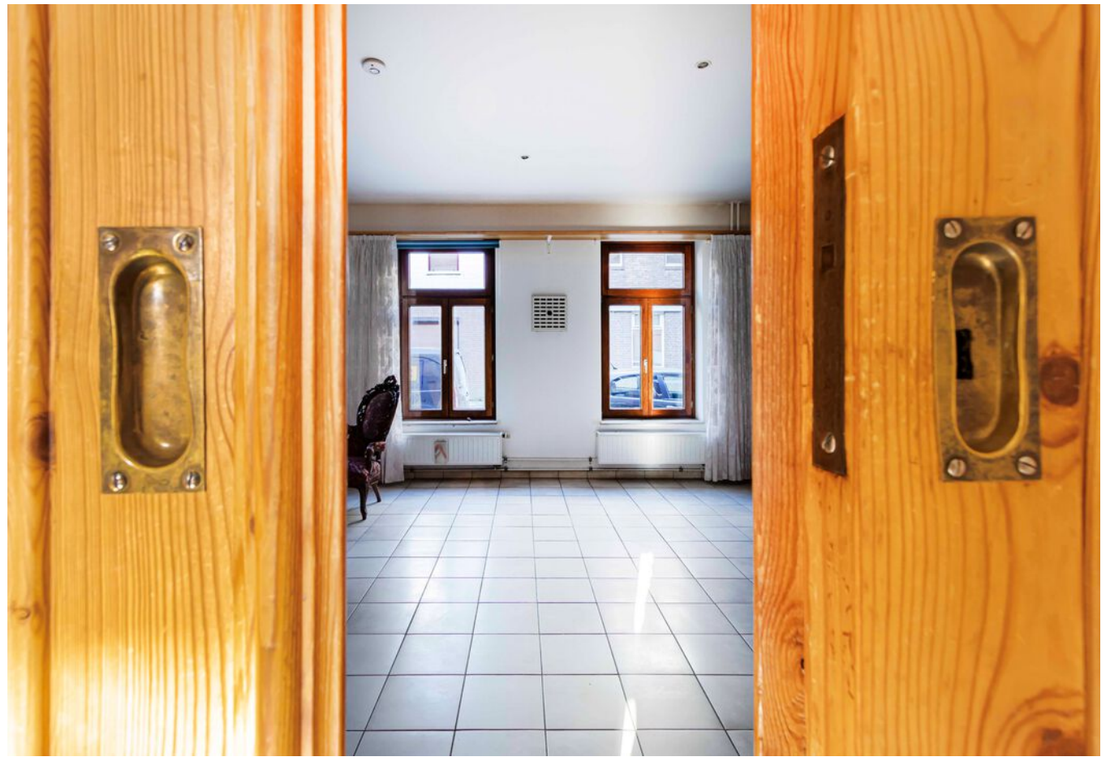
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
41m²

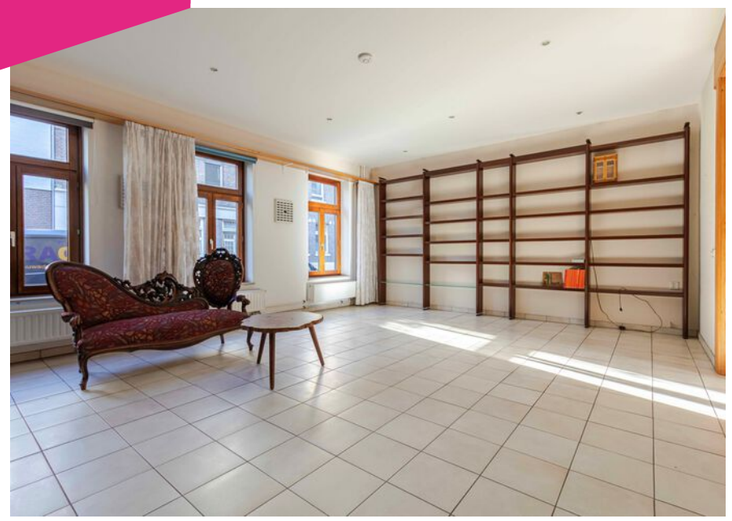
Plattegrond begane grond



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







Heel veel ruimte!

Begane grond

Via de overdekte entree komen we binnen in de ruime ontvangsthal van circa 7 m². Vanuit de hal zijn de toiletruimte met fonteintje en de achterliggende gang bereikbaar. De toiletruimte bevindt zich op de plek waar oorspronkelijk een doorgang naar de achterzijde van de woning aanwezig was. De ruime gang vormt de centrale verbinding op deze verdieping en biedt toegang tot onder meer de woonkamer, de meterkast en de achterzijde van de woning.
De woonkamer en eetkamer beschikken samen over circa 54 m² woonruimte. Beide vertrekken zijn royaal van opzet en worden van elkaar gescheiden door karakteristieke ensuite deuren, die mooi passen bij het karakter van het huis. De woning heeft in het verleden dienstgedaan als winkel-woonhuis, wat nog altijd terug te zien is in de opvallend ruime opzet van de begane grond.







Begane grond

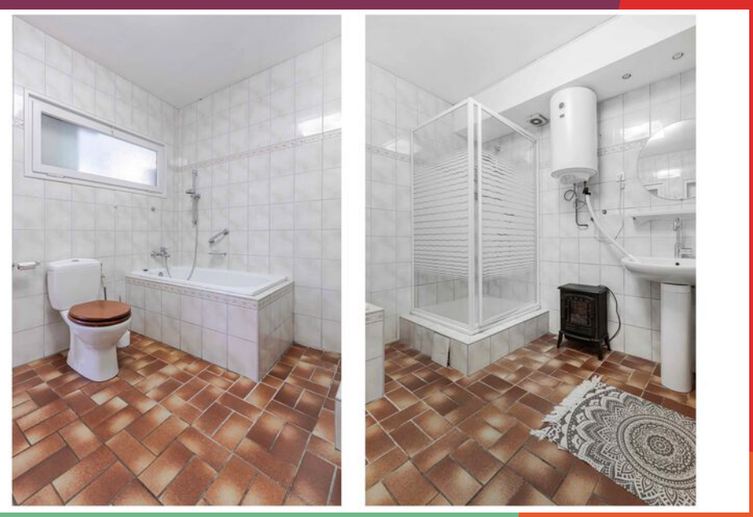
Aan de achterzijde van de eetkamer bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en gasfornuis. Vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar. Direct achter de keuken ligt de badkamer, voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, toilet en elektrische boiler. Verder bevindt zich op de begane grond een ruime slaapkamer van circa 18,5 m², met zicht op de achtertuin. Een belangrijk pluspunt is de aanwezigheid van zowel een slaapkamer als badkamer op de begane grond. Hierdoor biedt de woning ook mogelijkheden voor gelijkvloers wonen en is de indeling geschikt voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen.





Keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond









Plattegrond eerste verdieping



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

Eerste verdieping

Via de overloop zijn de verschillende vertrekken op deze verdieping bereikbaar.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers van circa 17,9 m² en 14,3 m². Beide kamers hebben een prettig formaat en bieden voldoende ruimte voor een volwaardige slaapkamerinrichting.

Centraal op de verdieping ligt een separate toiletruimte met fonteintje.





Twee slaapkamers op de eerste verdieping





Eerste verdieping

Aan de achterzijde bevindt zich een royale woonkamer van circa 26,3 m². Aansluitend ligt een tweede keuken van circa 13,3 m², voorzien van een keukenopstelling met diverse apparatuur. Vanuit de keuken is het zeer ruime dakterras bereikbaar. Door de royale afmetingen vormt dit een bijzonder fijne buitenruimte met volop mogelijkheden voor meerdere zit- en verblijfsplekken. De aanwezigheid van een eigen woonkamer en keuken maakt deze verdieping extra veelzijdig. Denk bijvoorbeeld aan gebruik door een groter gezin, inwonende kinderen of ouders, werken aan huis of het creëren van meer zelfstandigheid binnen de woning.



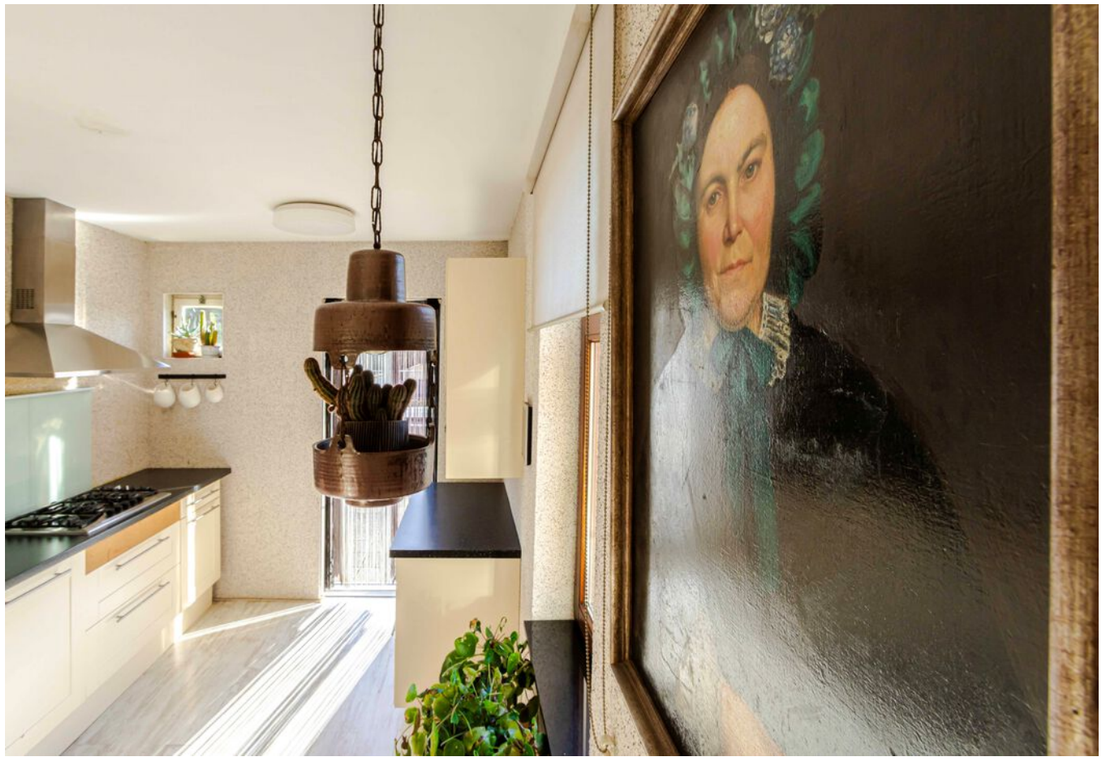


De woonkamer met uitzicht over de tuin











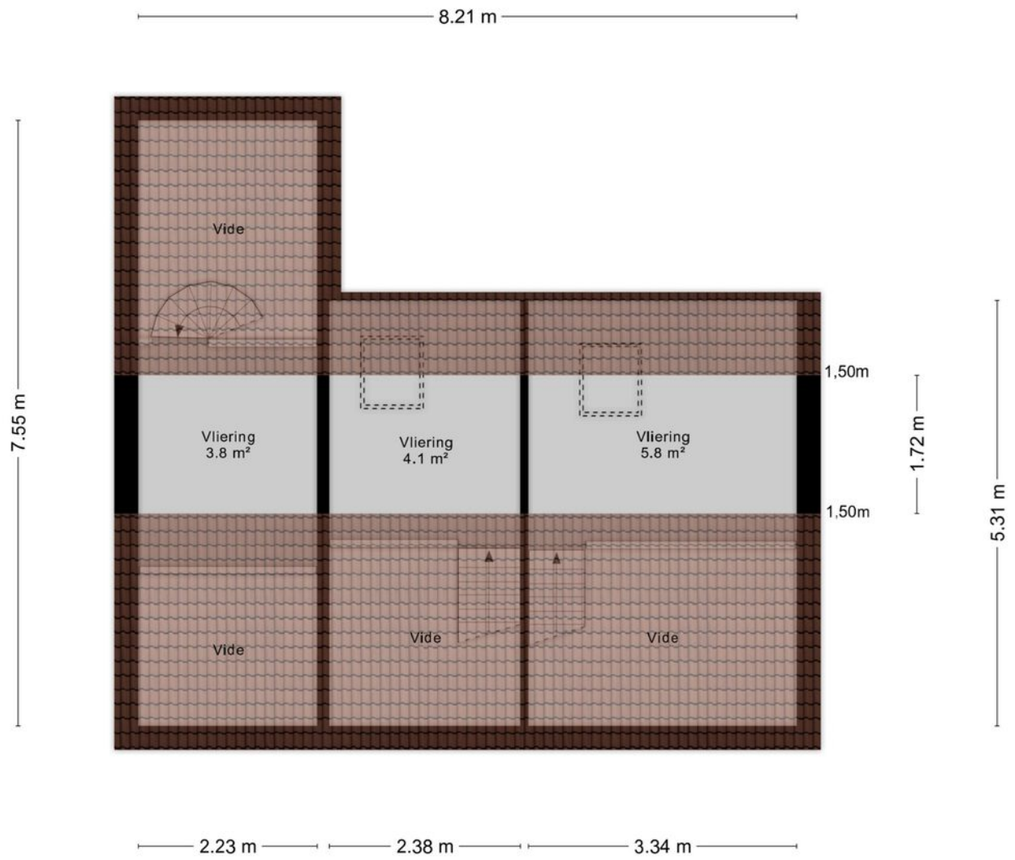


Plattegrond tweede verdieping



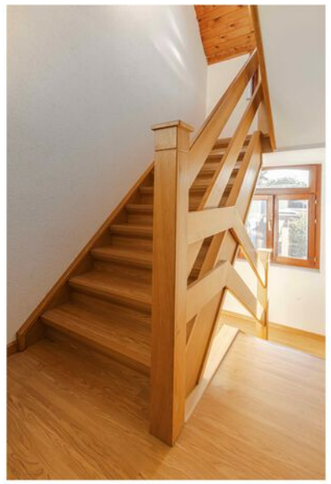
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vliering



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





Drie slaapkamers op de tweede verdieping

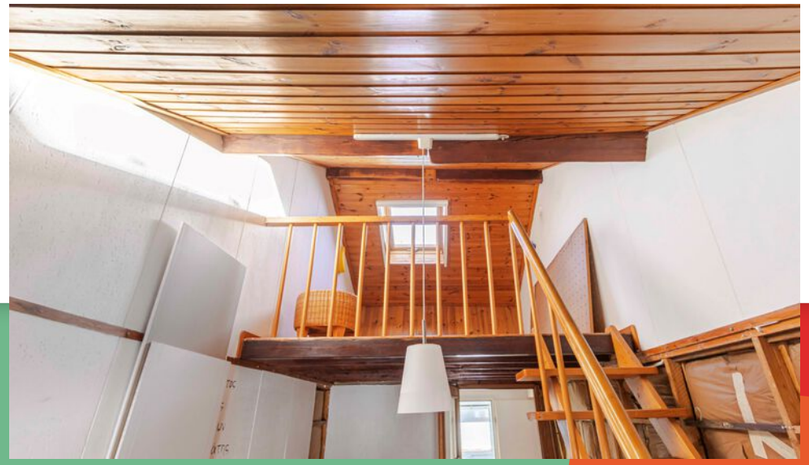
Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping, waar we uitkomen op een ruime overloop. Aansluitend bevindt zich de gang, met hier tevens de opstelplaats van de cv-ketel. Vanuit deze gang zijn drie slaapkamers en de tweede badkamer toegankelijk. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van circa 15,6 m² en 12,1 m². De derde slaapkamer is met circa 18,7 m² de grootste en beschikt over dakramen aan beide zijden, waardoor de ruimte prettig wordt verlicht. Alle drie de slaapkamers beschikken over extra bergruimte in de vorm van een praktische vliering. Daarmee wordt de beschikbare ruimte op deze verdieping optimaal benut. Met drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer vormt ook deze verdieping een bijzonder functioneel onderdeel van de woning.

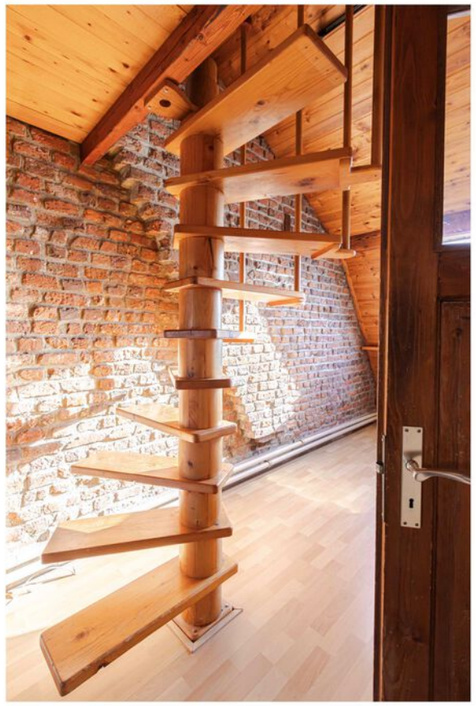


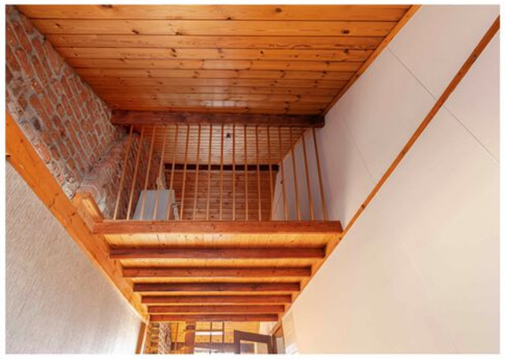
Boven de drie slaapkamers bevinden zich afzonderlijke vlieringen van circa 3,8 m², 4,1 m² en 5,8 m². Deze ruimtes zijn vanuit de slaapkamers bereikbaar en bieden handige extra bergruimte.

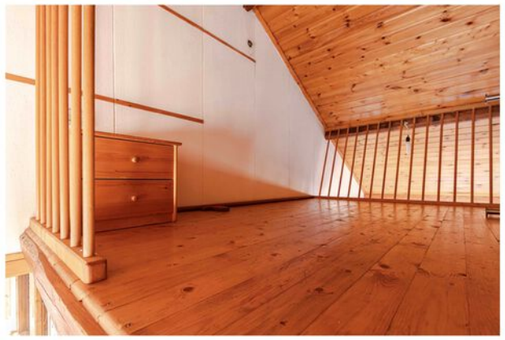






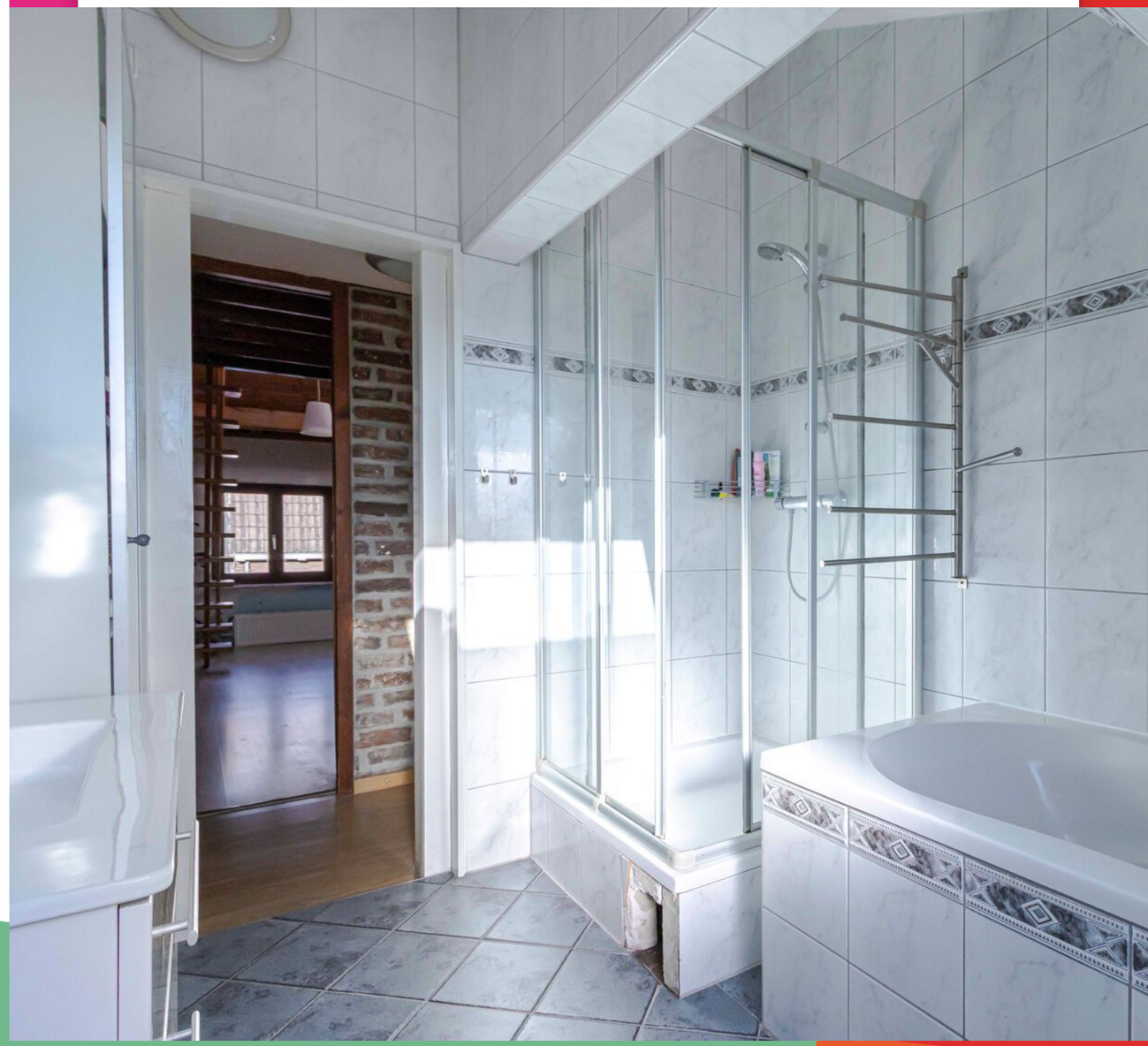






Tweede badkamer

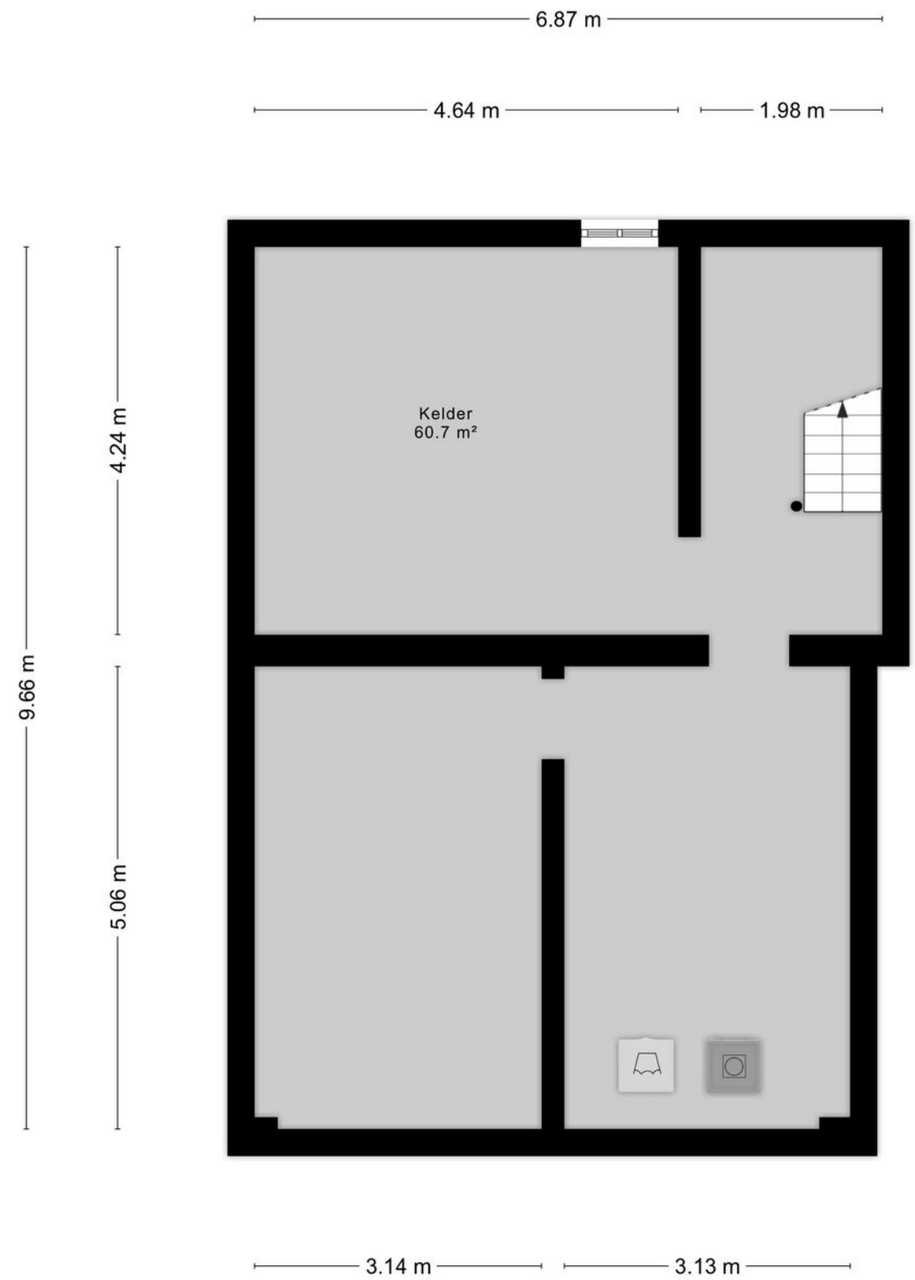
De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet.



Kelder

Onder een deel van de woning bevindt zich een royale kelder van circa 60,7 m², verdeeld over vier afzonderlijke ruimtes. Hierdoor is er volop ruimte voor opslag en andere praktische doeleinden. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen en opstelplaats voor de wasmachine.

Plattegrond kelder



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

De tuin en garages

De woning beschikt over een besloten achtertuin met veel privacy. Vanuit de tuin zijn de twee garages direct bereikbaar.

De garages hebben een oppervlakte van circa 29 m² en circa 18 m² en zijn beide voorzien van een lichtkoepel en een kantelpoort. Voor de garages is bovendien ruimte om op eigen terrein te parkeren.



Een leuke tuin met toegang naar de garages



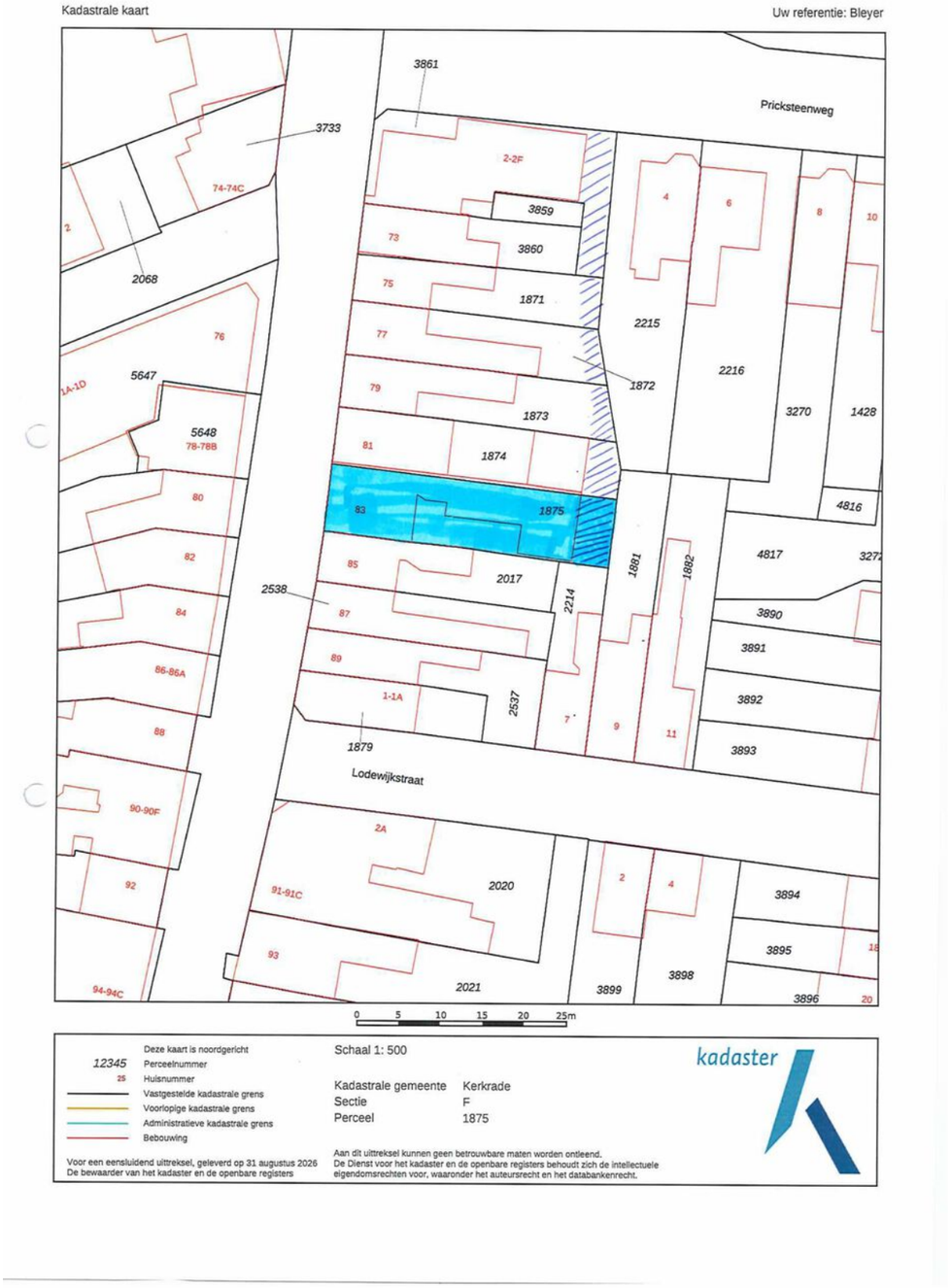








Kadastrale kaart





Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
901840830	25-09-2026	25-09-2036

Deze woning heeft energielabel **D**

256,48 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G | F | E | D | C | B | A ++++

380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160

Isolatie van uw woning

Gevels	–
Daken	+/-
Vloeren	–
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
186,00 kWh/m²

veel warmte verlies — 116 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	55,57
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Bleijerheiderstraat 83
6462AE Kerkrade

Bouwjaar
1925

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
300 m²

Energieadviseur
Ricky Kalkhoven

Bijzonderheden

* Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met zowel enkel als dubbel glas;

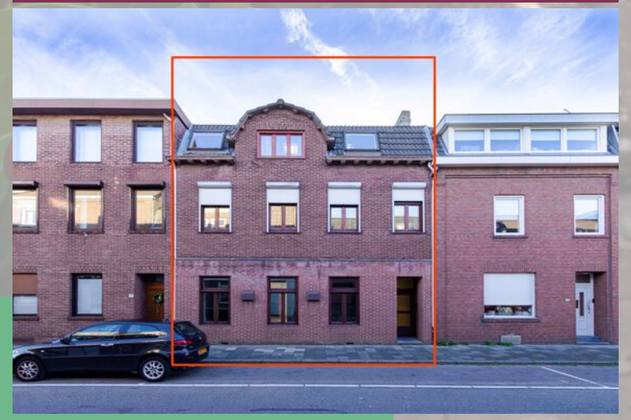
* De deur van de aanbouw en het kozijn van de slaapkamer op de begane grond zijn uitgevoerd in kunststof;

* Cv-ketel, eigendom, bouwjaar 2026;

* Elektrische boiler, eigendom, leeftijd onbekend;

* Recht van overpad, jaarlijkse vergoeding circa € 11,34;

* Aanvaarding op korte termijn mogelijk.



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 bouwkunidge 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