bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

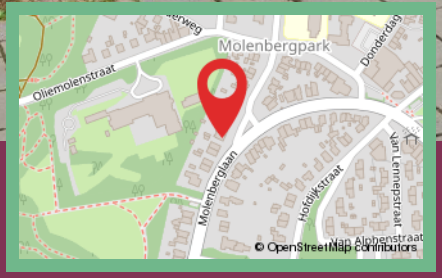
Vraagprijs
€ 425.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:
Molenberglaan 97
Heerlen



Topper!

Karakteristiek jaren '30 wonen met volop potentie, direct aan het Aambos!





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.

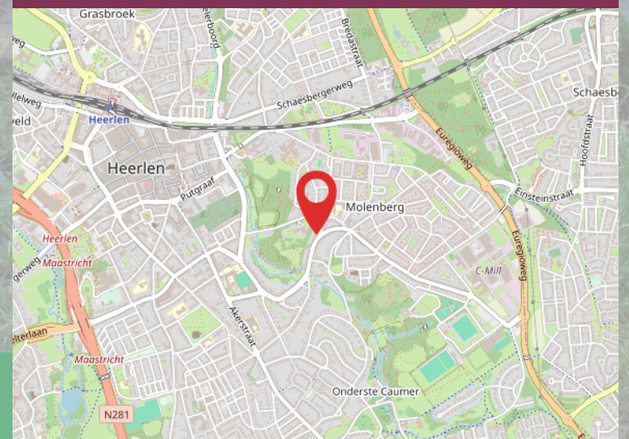
06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Welkom!

Karakteristiek jaren '30 wonen, met volop mogelijkheden en het Aambos als achterbuur. Op een bijzondere locatie, direct grenzend aan het Aambos, ligt deze karakteristieke jaren '30 woning met circa 143 m² woonoppervlakte en een royaal perceel. De woning beschikt over prachtige authentieke elementen en biedt volop mogelijkheden om er een heerlijk thuis van te maken. De huidige eigenaar heeft al een begin gemaakt met de renovatie, maar er is nog werk aan de winkel. Een mooie kans voor wie houdt van karakter, ruimte en graag zijn eigen woonwensen wil realiseren!

De pluspunten op een rij:
* Karakteristieke jaren '30 woning;
* Circa 143 m² woonoppervlakte;
* Royaal perceel;
* Authentieke elementen, waaronder glas-in-loodramen, hoge plafonds, en-suitedeuren en een fraaie trapopgang;
* Ruime woonkamer en aanbouw aan de achterzijde;
* Twee slaapkamers en een kleinere kamer op de eerste verdieping, met zolderkamer op de tweede verdieping;
* Renovatie gedeeltelijk gestart, verdere modernisering noodzakelijk;
* Bijzondere ligging direct aan het Aambos.
* Dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Het cetrum van Heerlen ligt op loopafstand. OV en snelweg liggen vlakbij.





Wat een karakteristieke woning!





Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1934

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
142.6 m²

Inhoud
532 m³

Perceeloppervlakte
380m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
7,6 m²

Type tuin
royale, groene tuin. Veel privacy en veel groen

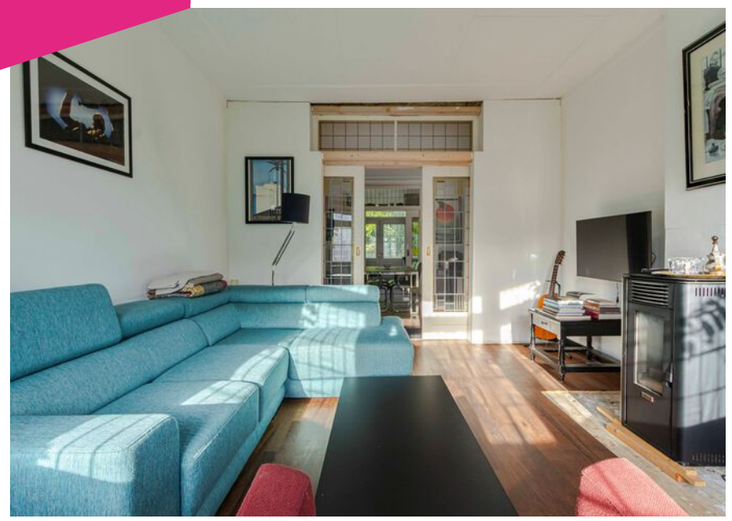
Ligging
in Caumerveld, op loopafstand van centrum Heerlen.

Plattegrond begane grond



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





Wat een sfeer!

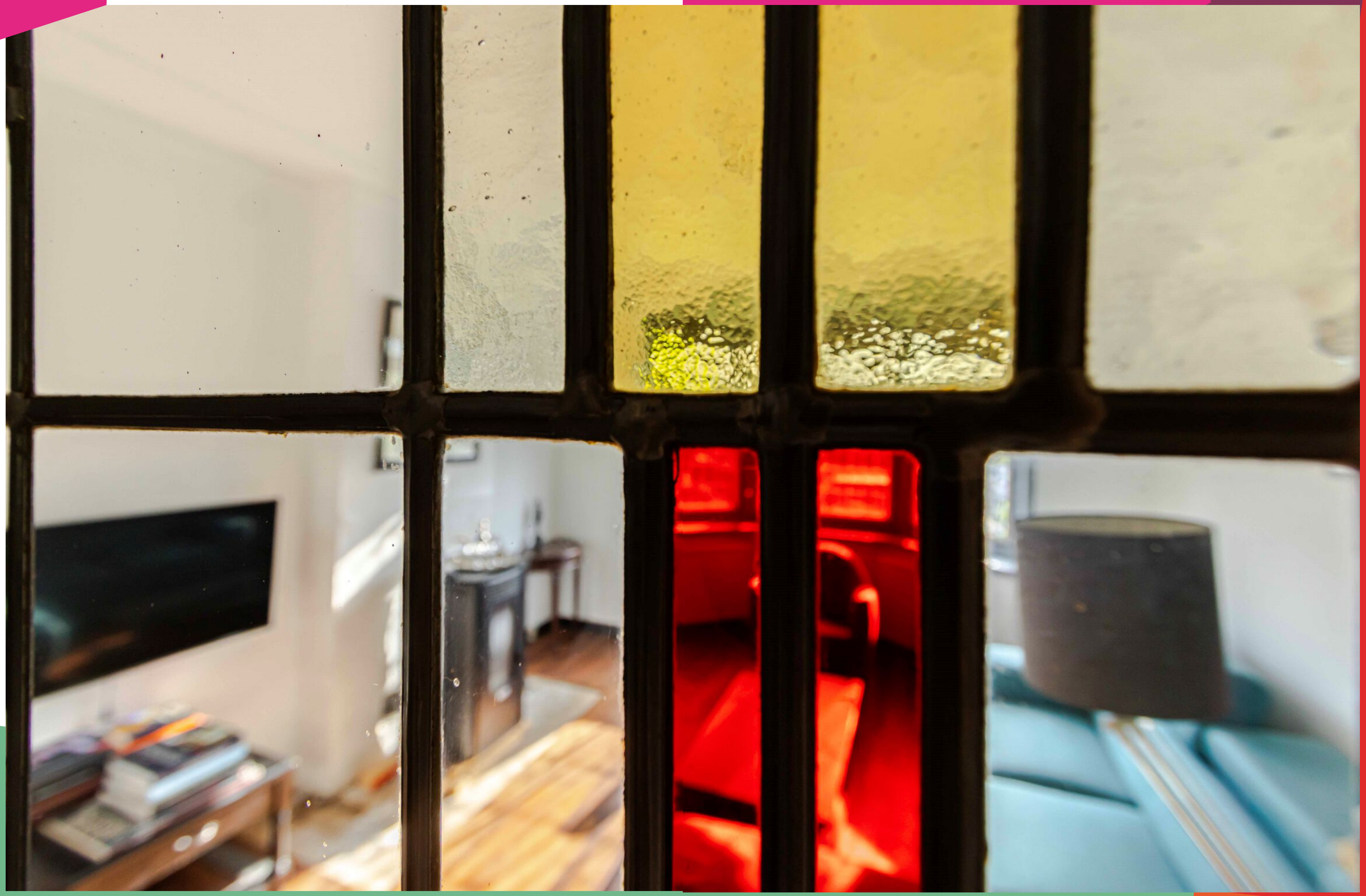
Begane grond

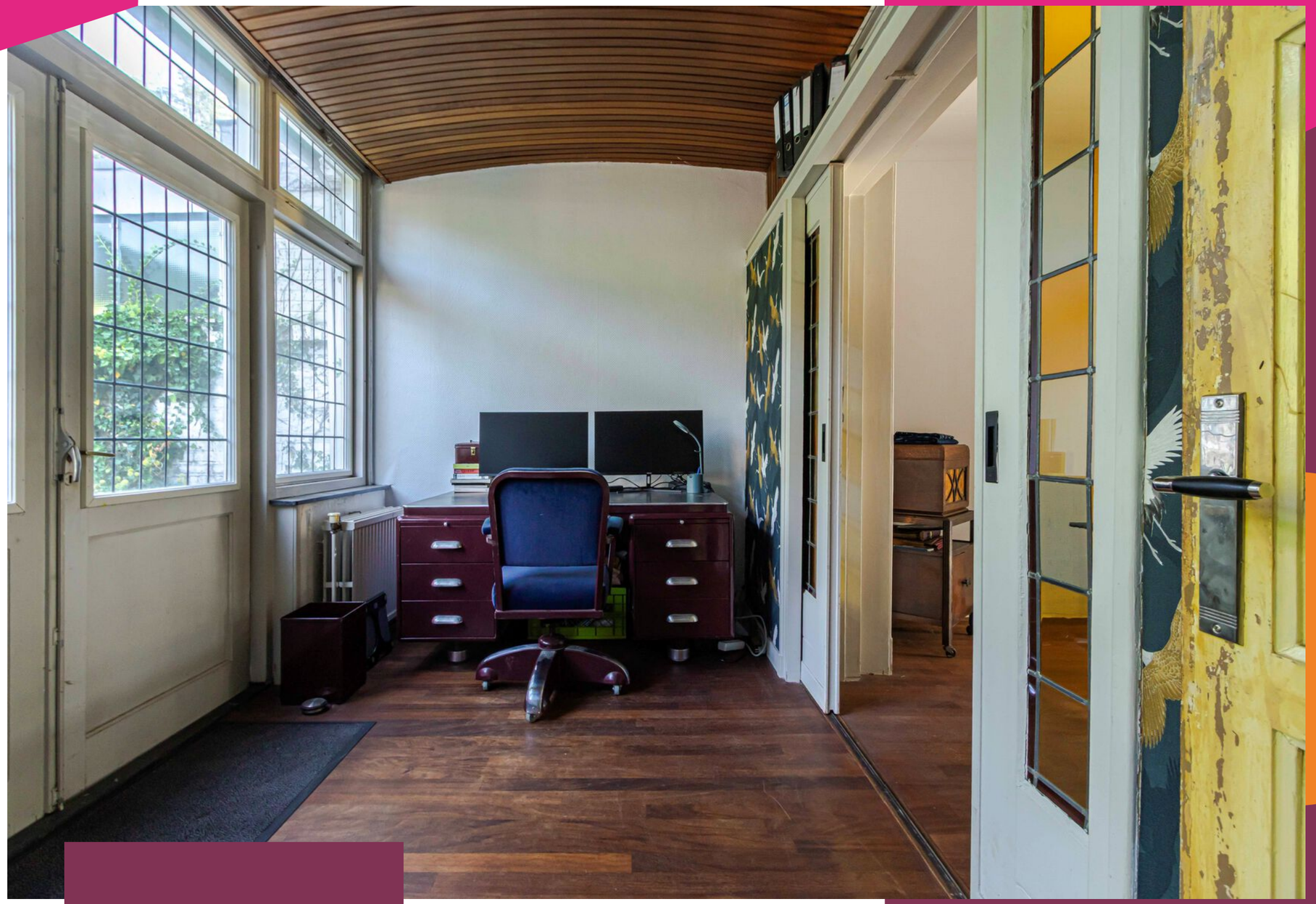
Bij binnenkomst proef je direct de sfeer van de jaren '30. De authentieke tegelvloer, fraaie trapopgang en originele paneeldeuren geven de ruime hal een karakteristieke uitstraling en vormen een prachtig voorproefje van wat deze woning verder te bieden heeft. Vanuit de hal zijn het toilet, de keuken en de woonkamer bereikbaar.
De sfeervolle woon- en eetkamer (samen ca. 33,5 m²) wordt door prachtige originele en-suitedeuren met glas-in-looddetails van elkaar gescheiden. Aan de voorzijde zorgt de karakteristieke erker voor een mooie lichtinval. Hier is tevens een pelletkachel geplaatst, Vanuit de eetkamer geven een tweede stel en-suite deuren toegang tot de aangebouwde tuinkamer (ca. 8,8 m²), voorzien van openslaande deuren naar de tuin.





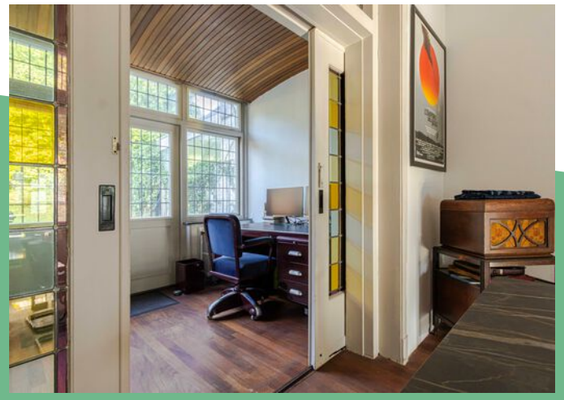




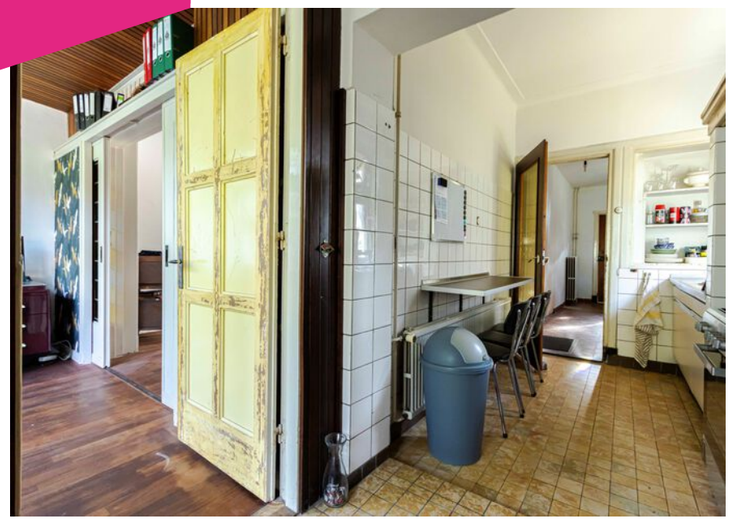




Vol met authentieke details







eenvoudige keuken en bijkeuken

Keuken en bijkeuken

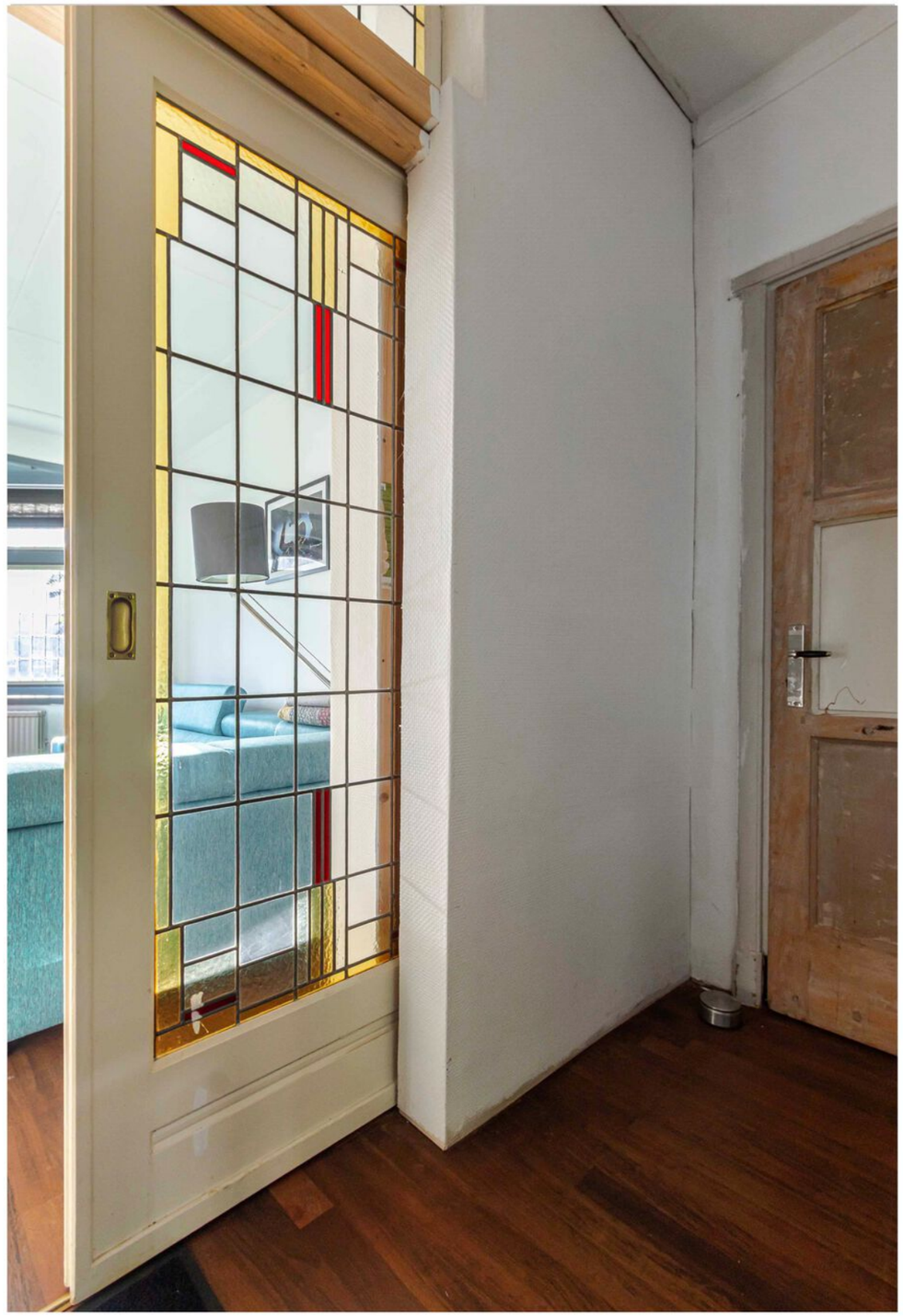
De eenvoudige, maar functionele Bruynzeel keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken (ca. 6,1 m²), met toegang tot de tuin.









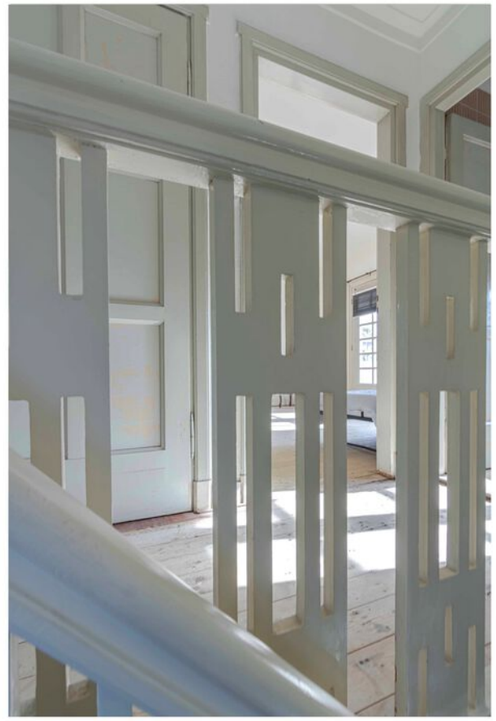


Plattegrond eerste verdieping



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







Eerste verdieping

Via de karakteristieke trapopgang bereiken we de overloop, voorzien van een originele plankenvloer, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer.De ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 12,9 m²) beschikt over een sfeervolle erker met openslaande deuren naar het balkon. Daarnaast bevindt zich onder de trap naar de tweede verdieping een praktische vaste kast. Aan de achterzijde liggen de royale tweede slaapkamer (ca. 15,9 m²) en een kleinere slaapkamer (ca. 5,8 m²), die ook uitstekend geschikt is als werk- of hobbykamer. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een originele plankenvloer, terwijl de derde slaapkamer beschikt over een mozaïekparketvloer.
De badkamer (ca. 3,9 m²) is betegeld en ingericht met een douche, wastafel





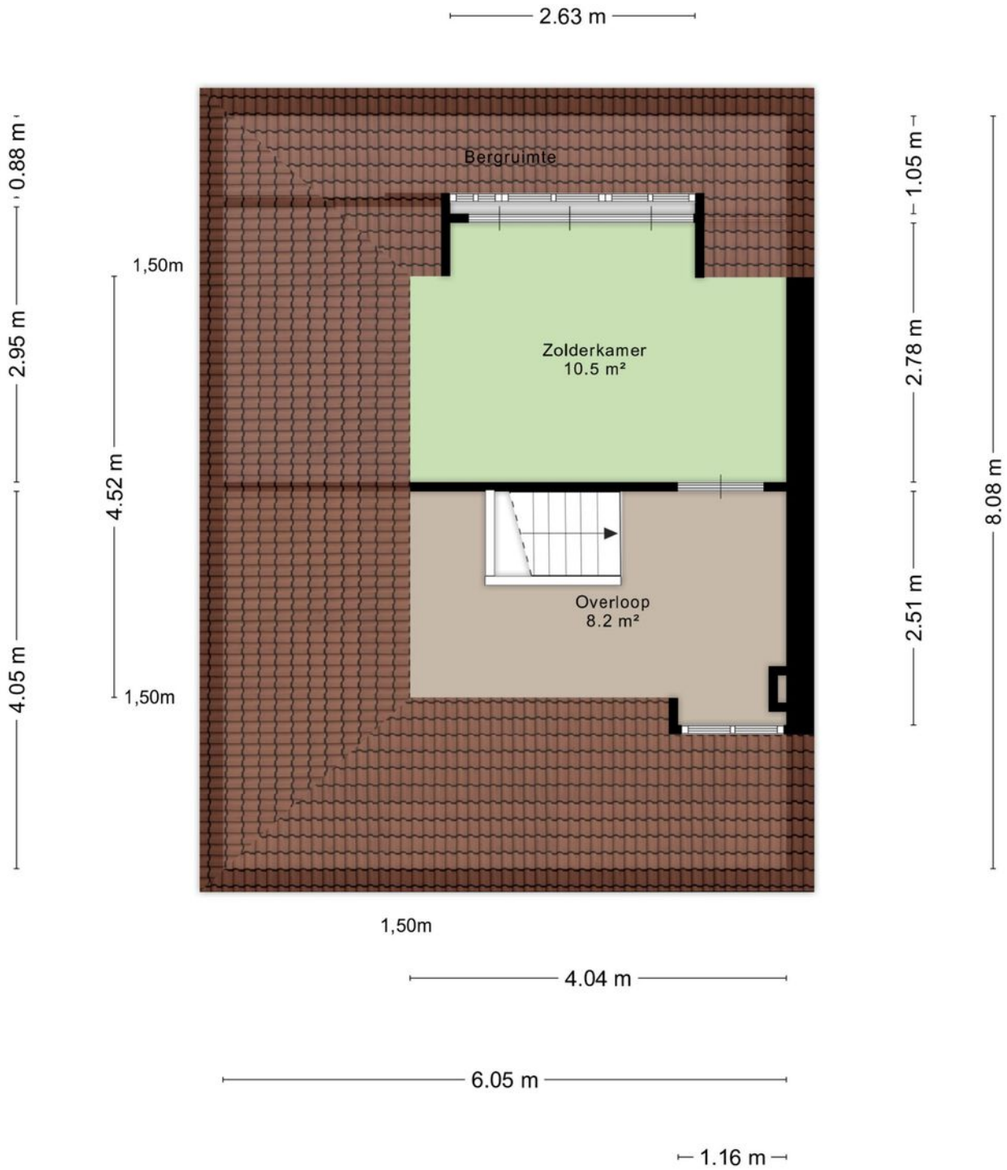
3 ruime slaapkamers
en 1 kleinere kamer op
de verdieping







Plattegrond tweede verdieping



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









Een tweede verdieping met zolderkamer en volop mogelijkheden

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop en een ruime zolderkamer (ca. 10,5 m²), voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra lichtinval en ruimte. De originele plankenvloeren dragen bij aan de karakteristieke sfeer van deze verdieping. Daarnaast is er onder de schuine dakvlakken nog praktische bergruimte aanwezig.







Tuin

De woning beschikt over een royale, diepe achtertuin met een prachtige groene ligging, direct grenzend aan het Aambos. Direct achter de woning ligt een terras, bereikbaar via de openslaande deuren van de tuinkamer. Ook de tuin vraagt nog de nodige aandacht, maar biedt volop mogelijkheden om hier een heerlijke plek te creëren. De groene omgeving van het Aambos vormt daarbij een bijzonder mooi decor.

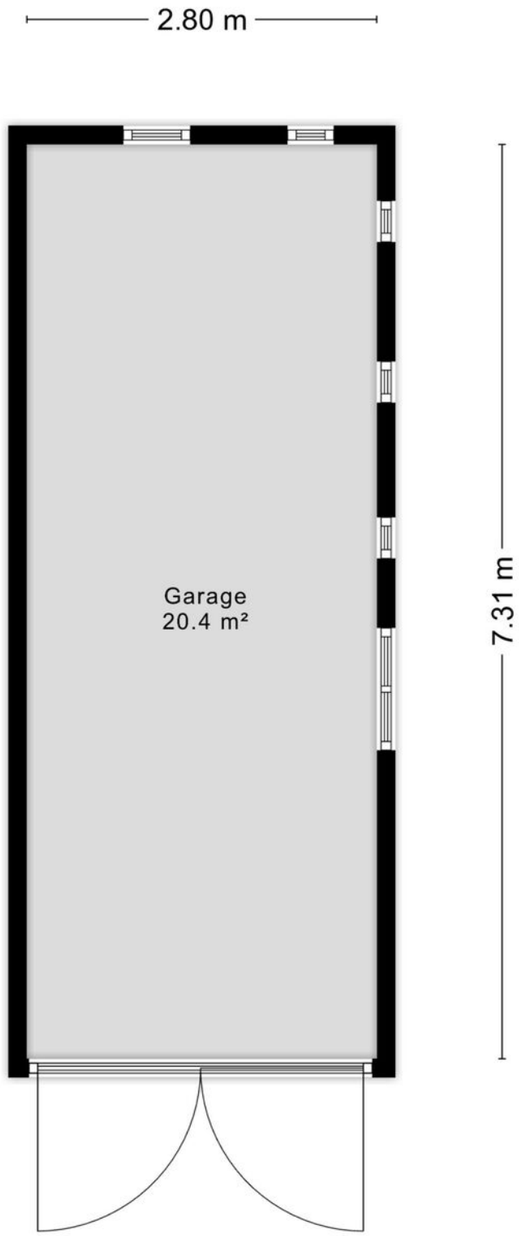


Garage

Achter in de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande garage (ca. 20,4 m²), met een afmeting van circa 2,80 x 7,31 meter. De garage is voorzien van openslaande deuren en meerdere ramen die zorgen voor natuurlijke lichtinval. Naast het stallen van een auto biedt de garage volop ruimte voor opslag of het uitoefenen van een hobby.

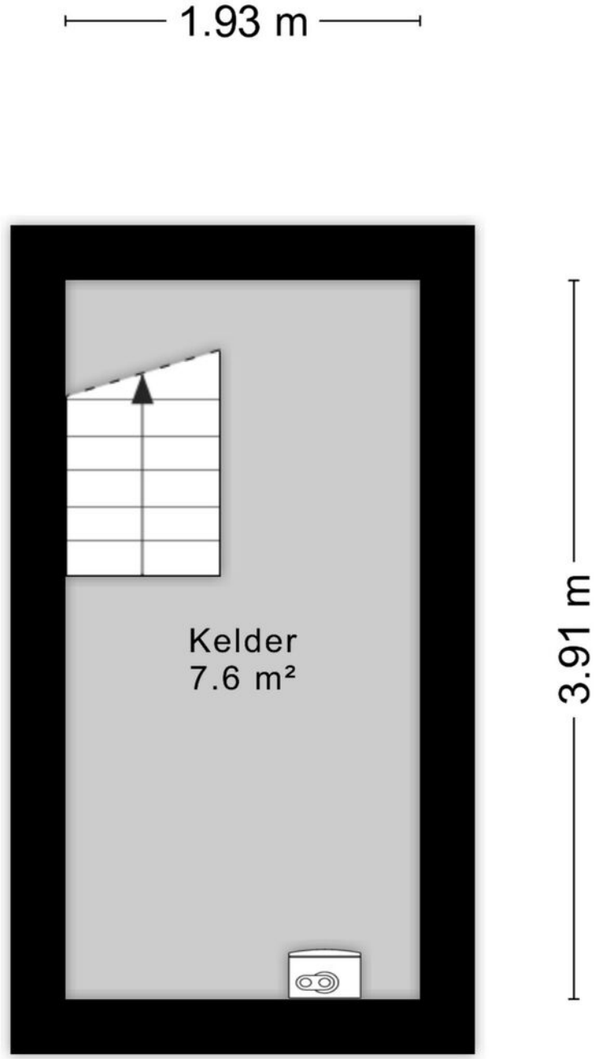


Plattegrond



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





Bijzonderheden

* Voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, deels met voorzetramen;

* Cv-ketel eigendom, 2023;

* Pelletkachel, eigendom, 2023;

* Meterkast vernieuwd in 2023, voorzien van 1-fase aansluiting;

* Dak gedeeltelijk geïsoleerd van binnenuit;

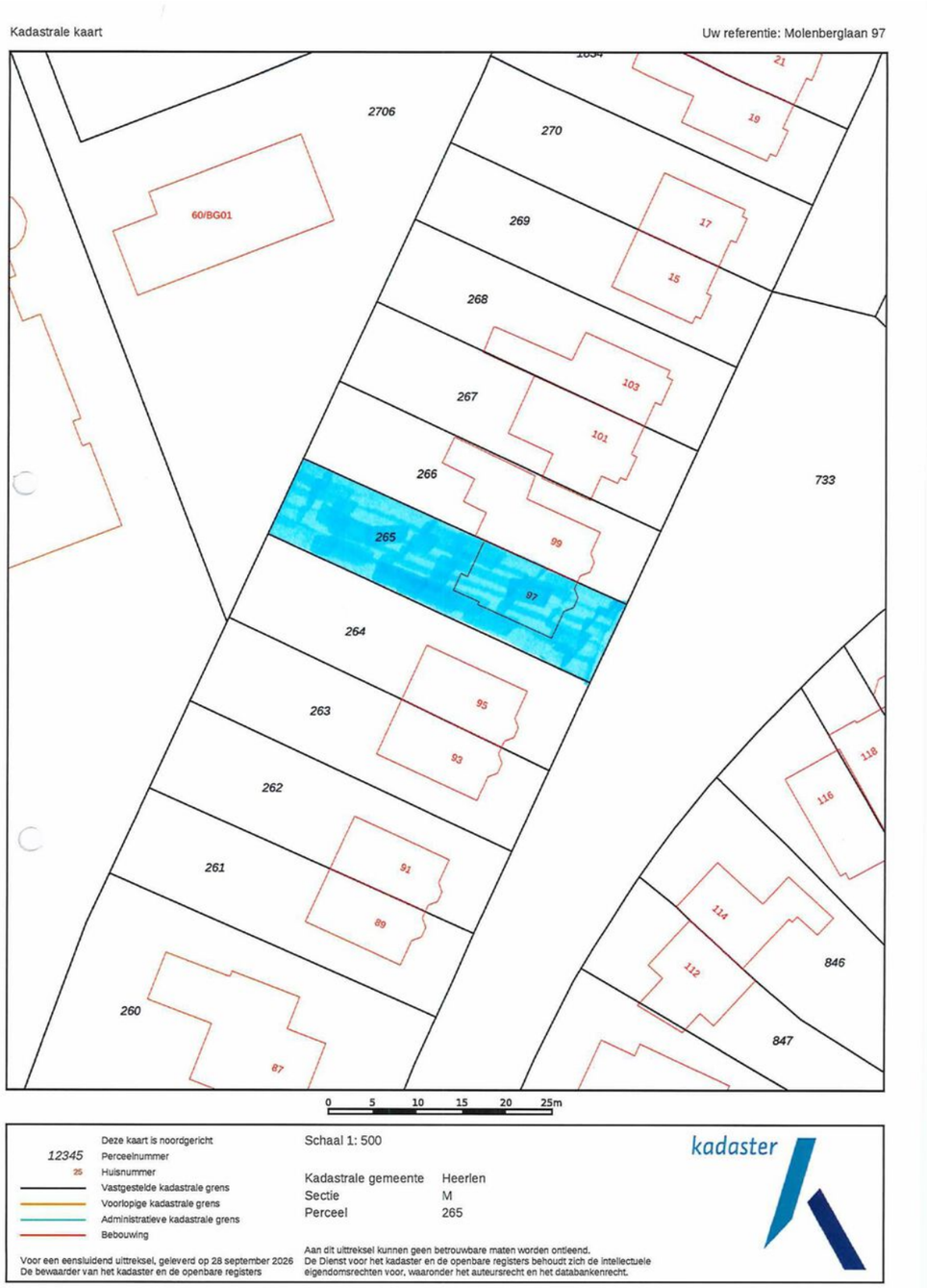
* Dak garage vernieuwd in 2023;

* Aanvaarding in overleg.

Het aanwezige energielabel dateert van vóór de uitvoering van diverse isolerende maatregelen en geeft daarmee niet de huidige energetische situatie weer.



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	886035570	25-03-2022	20-03-2032	Definitief

Deze woning heeft energielabel G

G F E D C B A ++++

Isolatie

1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	-	+/-	+	++
4	Vloeren	-	+/-	+	++
5	Ramen		+/-	+	++
6	Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / Gemiddeld / **Hoog**	Laag / **Hoog**	**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Molenberglaan 97
6416EM Heerlen
BAG-ID: 0917010000002155

Detailaanduiding

Bouwjaar 1934
Compactheid 2,11
Vloeroppervlakte 136m²

Woningtype
Twee-onder-één kap

Opnamedetails

Naam
L.G.A. Slijpen

Vakbekwaamheidsnummer
62398

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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