bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 335.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:

Soesterbergstraat 6, Heerlen

Topper!

Instapklare tussenwoning met drie slaapkamers en een zonnige achtertuin, in de wijk Caumerveld-Douve Weien!

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

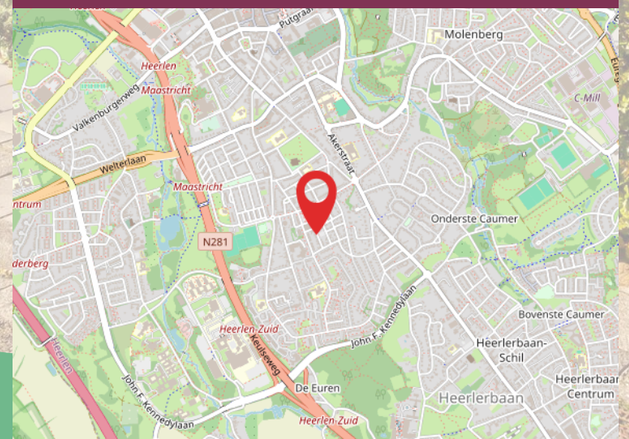
Welkom!

Instapklaar, verrassend ruim en gelegen op een fijne locatie in Heerlen-Zuid!

Deze verzorgde tussenwoning heeft alles in huis voor comfortabel wonen! Dankzij de aanbouw op de begane grond geniet je van extra leefruimte. Met maar liefst drie slaapkamers, volop bergruimte en een fijne achtertuin met buitenberging is dit een heerlijke woning voor het hele gezin. Een fijne plek waar je zo in kunt!

Bijzonderheden
* Instapklare en goed verzorgde tussenwoning;
* Uitgebouwde begane grond met extra leefruimte;
* 3 slaapkamers;
* Volop praktische bergruimte;
* Fijne achtertuin met buitenberging.

De woning is gelegen in de woonwijk Douve Weien in Heerlen-Zuid, een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Heerlen is eenvoudig bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn omliggende plaatsen goed te bereiken.





Kenmerken

Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar
1960

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
119 m²

Inhoud
456 m³

Perceeloppervlakte
165m²

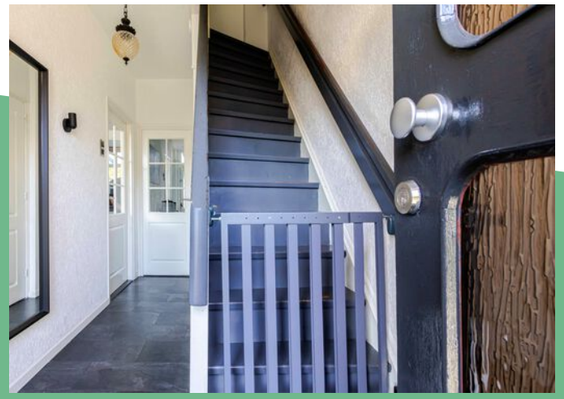
Oppervlakte overige inpandige ruimten
9,6 m² (kelder)

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
23,3 m² (overkappig en balkon)

Type tuin
Fijne tuin op het zuidwesten

Ligging
Rustig gelegen in de polulaire wijk Caumerveld, Douve Weien

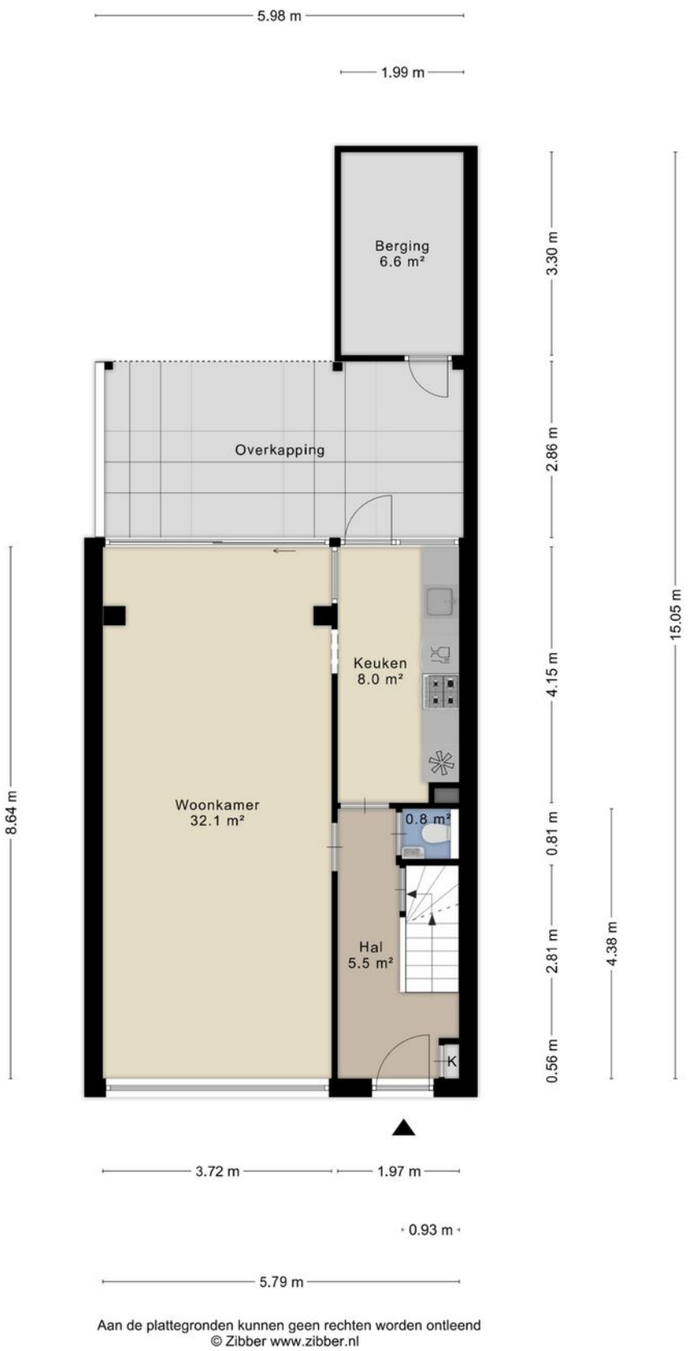
Fijne tussenwoning



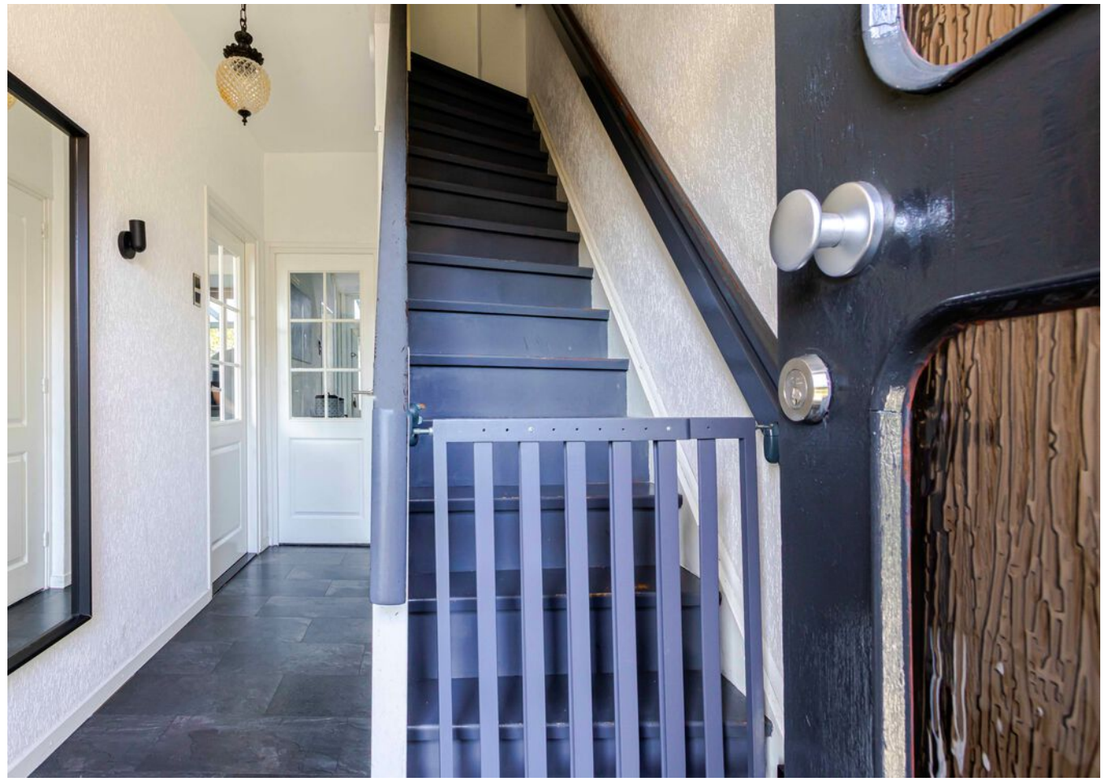




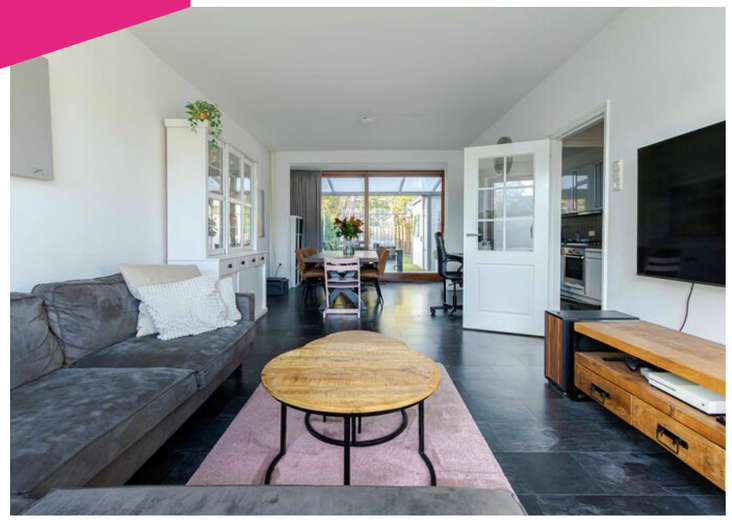
Plattegrond begane grond



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







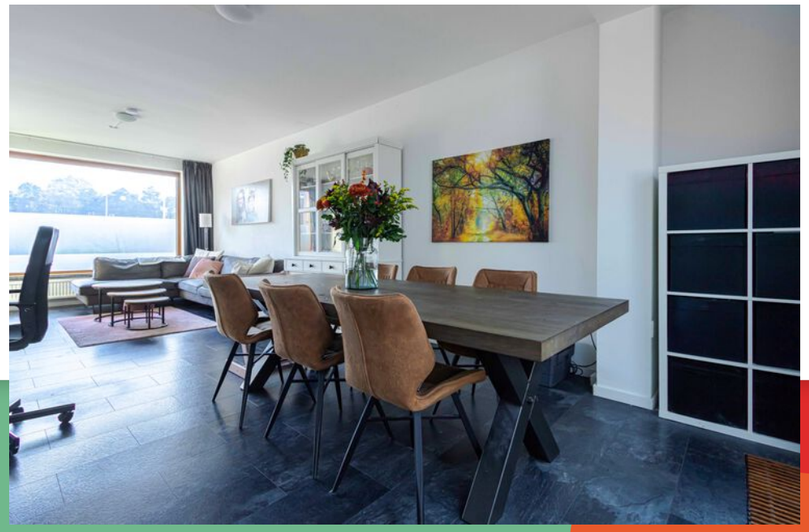
Ruime woonkamer

Begane grond

We komen binnen in de woning via de entree en bereiken de hal met tegelvloer, meterkast met modern schakelmateriaal, trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.
Vanuit de hal lopen we door naar de ruime woonkamer, (ca. 32 m²), die dankzij de aanbouw heerlijk royaal is en volop ruimte biedt voor een gezellige zit- en eethoek. De schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een prettige lichtinval en geeft direct toegang tot de tuin. De vloer is afgewerkt met laminaat in tegelmotief.







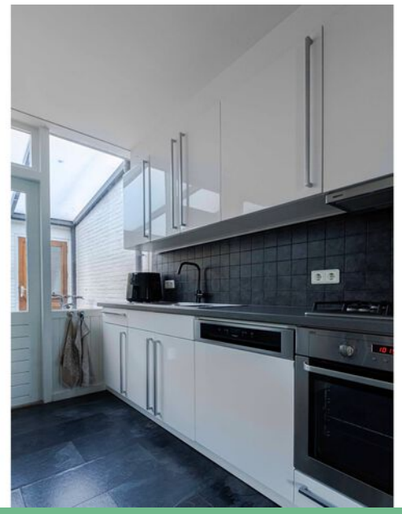
De keuken

Aansluitend bereiken we de keuken (ca. 8 m²) , die is voorzien van een rechte opstelling met een 4-pits gaskooktoestel, afzuiginstallatie, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en volop kastruimte. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.





Keuken in rechte opstelling







Plattegrond eerste verdieping



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





Eerste verdieping

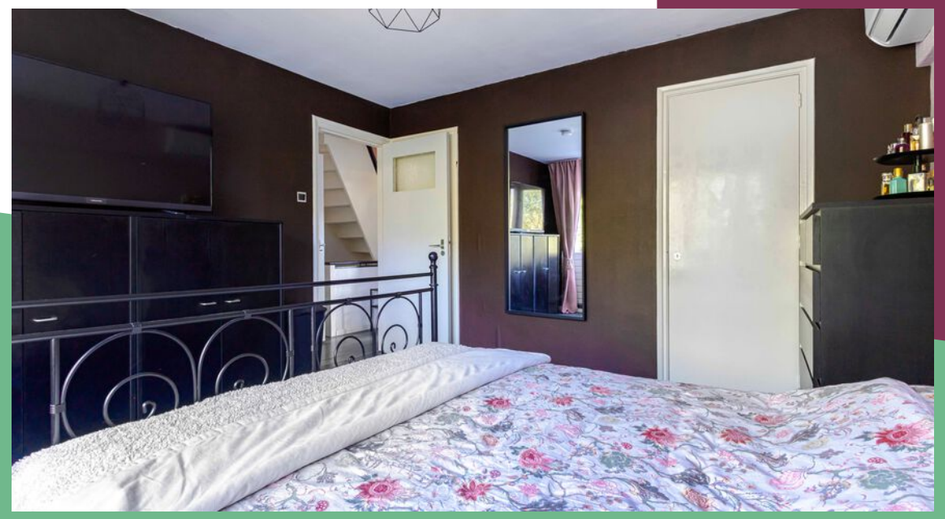
Via de trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3,70 x 3,60 m) is voorzien van een laminaatvloer, airconditioning en handige ingebouwde muurkasten. Vanuit deze kamer is tevens het balkon bereikbaar.





2 slaapkamers op de eerste vedieping







Eerste verdieping

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde (ca. 3,70 x 3,21 m) en heeft dezelfde verzorgde afwerking met een laminaatvloer en praktische muurkasten.





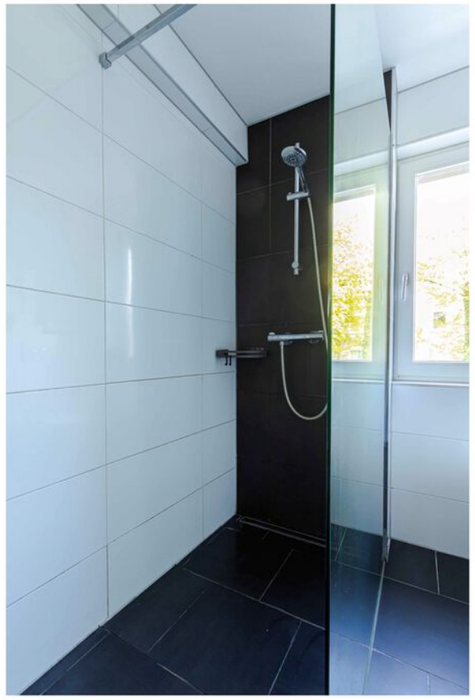


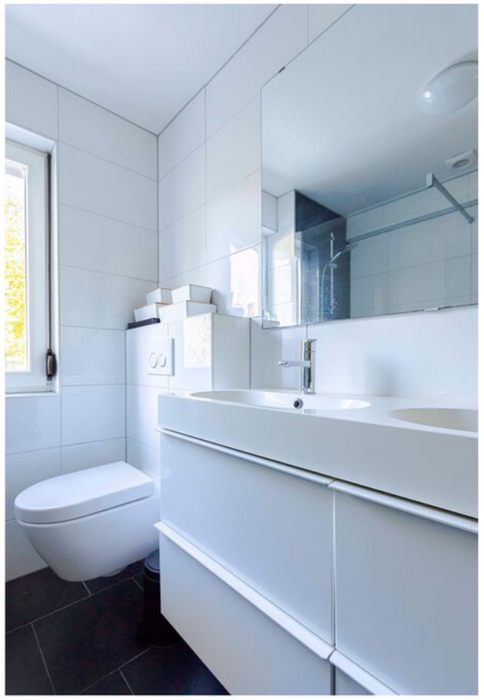
De badkamer

De moderne badkamer (ca. 1,99 x 2,62 m) is compleet ingericht met een inloopdouche, zwevend toilet, designradiator en een dubbele wastafel.
De voormalige badkamer (ca. 1,99 x 1,66 m) is omgebouwd tot een separate , deels betegelde wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur.

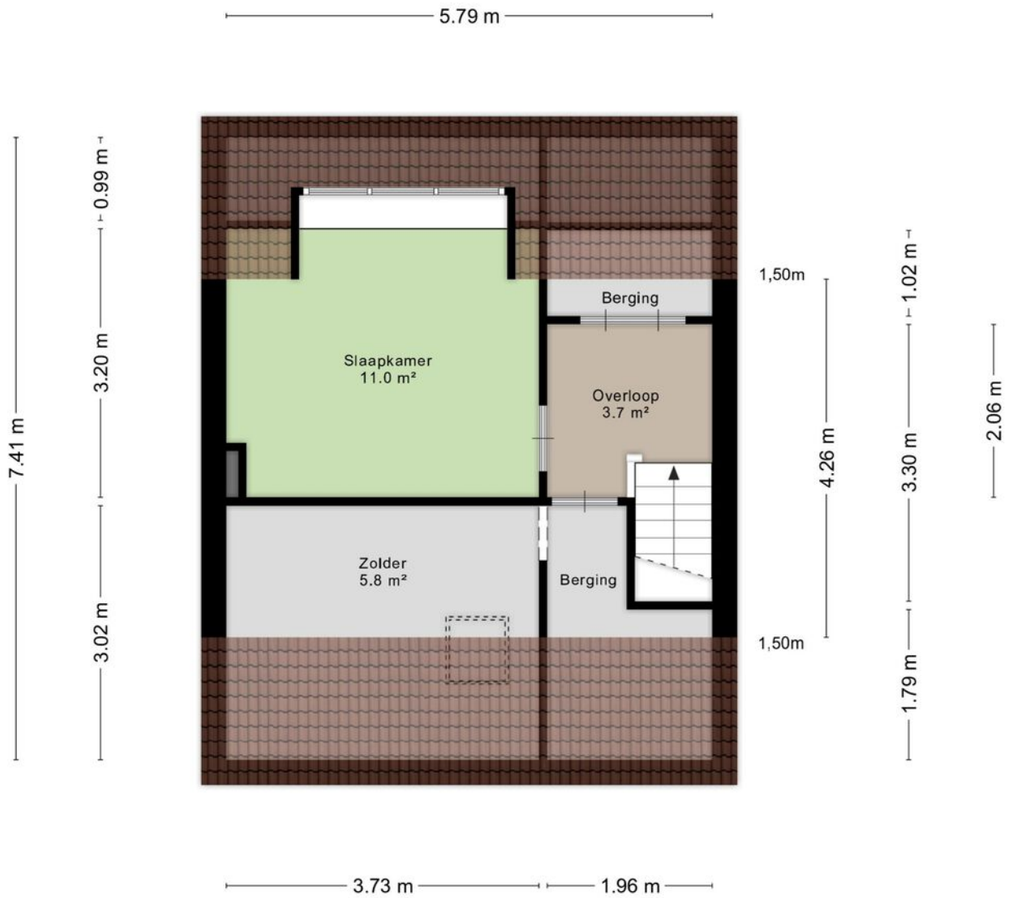








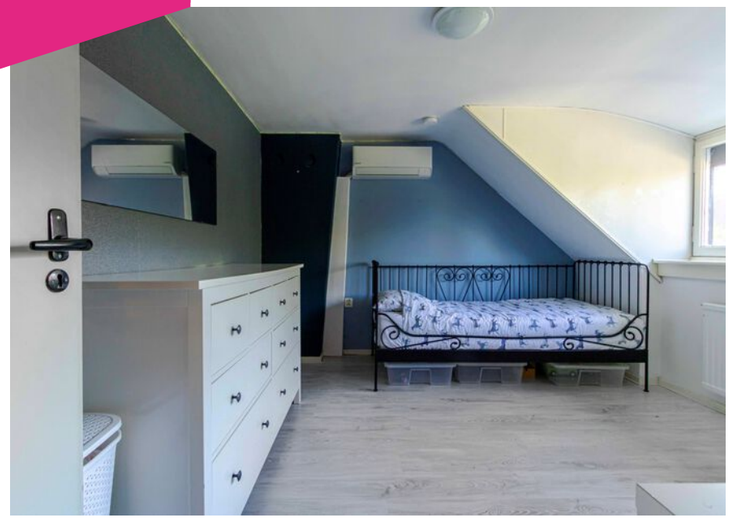
Plattegrond tweede verdieping



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







Slaapkamer 3
met dakkapel

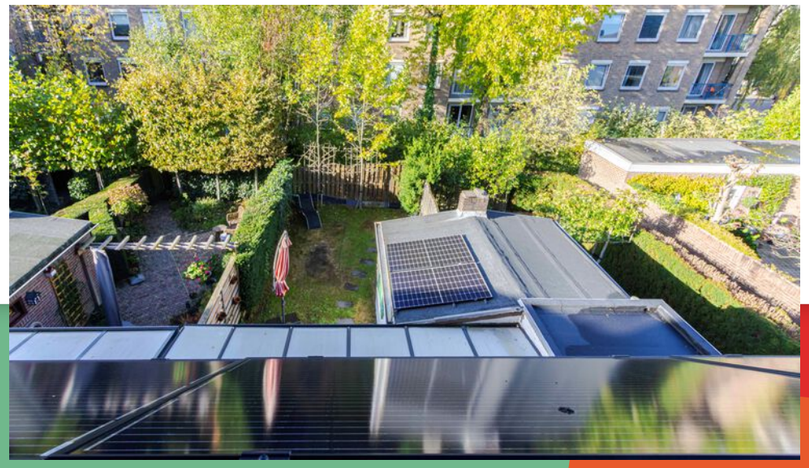


Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de overloop op de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer (ca. 11 m²), gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

Daarnaast beschikt deze verdieping over meerdere bergruimtes, waaronder een afzonderlijke zolderruimte (ca. 5,8 m²) en bergruimte onder de schuine dakvlakken.







Een fijne achtertuin met overkapping

De tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De fijne achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Dankzij de aanwezige overkapping is er ook een beschutte plek om buiten te zitten. Verder beschikt de tuin over een vrijstaande buitenberging (ca. 6,6 m²) en een handige achterom.



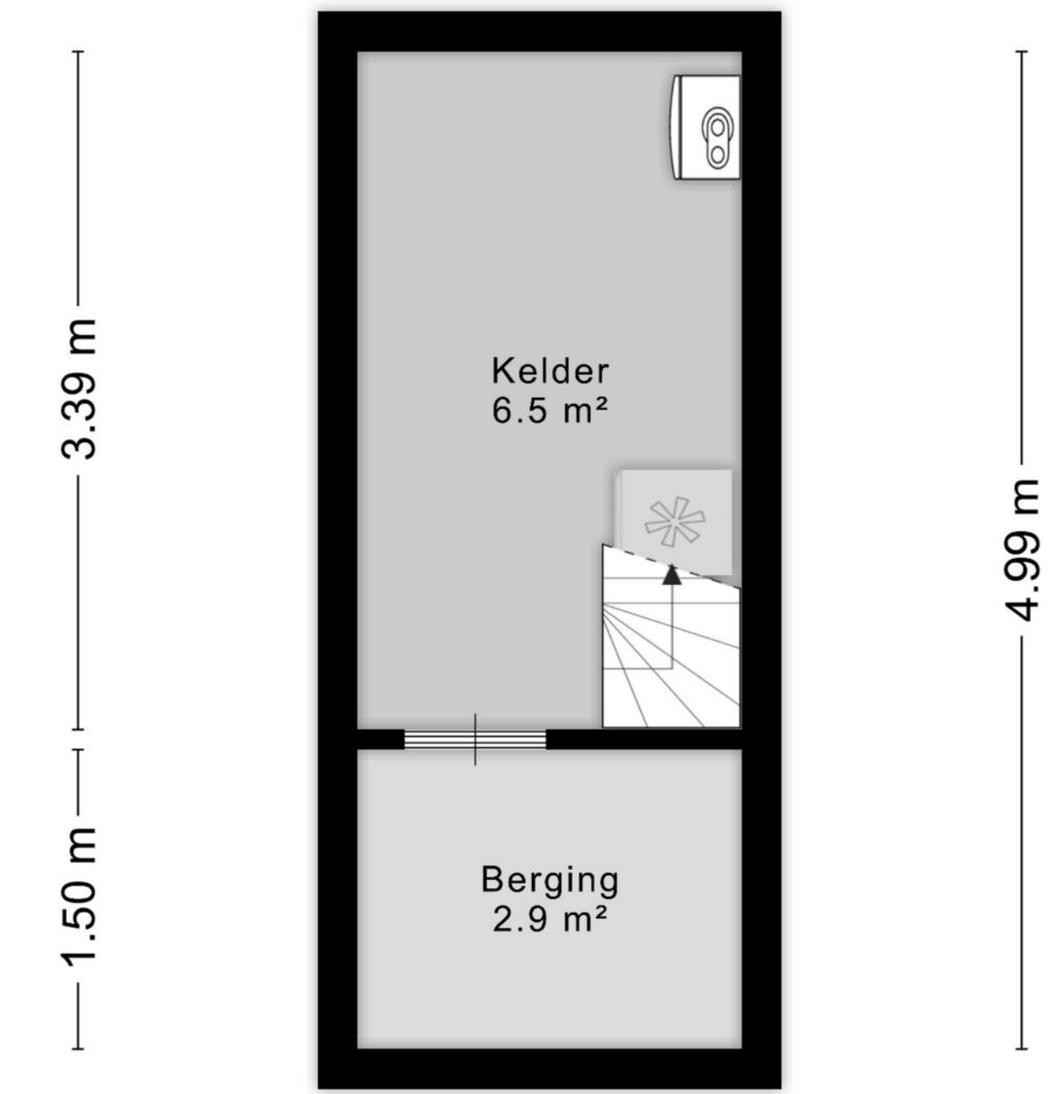






Kelder

Via de trap bereiken we de kelder, die bestaat uit twee ruimtes. De eerste ruimte (ca. 6,5 m²) biedt extra opslagmogelijkheden. Daarnaast is er een afzonderlijke berging (ca. 2,9 m²) aanwezig. Samen goed voor circa 9,4 m² aan bergruimte.



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
919111440	29-10-2026	27-10-2036

Deze woning heeft energielabel C

240,70 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	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4.200 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 172,84 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

63 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	53,26
Aandeel hernieuwbare energie [%]	12,3
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Soesterbergstraat 6
6417EW Heerlen

Bouwjaar
1960

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
113 m²

Energieadviseur
L. Slijpen

Bijzonderheden

* Houten kozijnen, grotendeels dubbelglas, deels HR- glas en deels enkelglas;

* Deels voorzien van rolluiken;

* CV- ketel, 2014, huur ca. € 45,33 per maand;

* Zonnepanelen, 2019, 17 stuks, eigendom;

* Airco: 2020;

* Meterkast vernieuwd in 2019;

* Opkoopbescherming van toepassing;

* Aanvaarding in overleg.



Ik help u graag bij de aankoop, verkoop en taxatie van uw woning.

Verkoopbegeleiding

Een nieuwe levensfase kan aanleiding zijn om te verhuizen. Misschien groeit uw gezin, gaan de kinderen het huis uit of wilt u praktischer wonen. Ook een nieuwe baan, samenwonen, een scheiding of het overlijden van een dierbare kan een reden zijn om een woning te verkopen.

Wat uw situatie ook is, ik denk graag met u mee over een verkoop die aansluit bij uw wensen en plannen.

Bij een verkoop komen een aantal vragen naar boven:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Welke kosten komen kijken bij de verkoop?
- Wanneer kan ik mijn woning het beste te koop zetten?
- Hoe behaal ik het beste verkoopresultaat?

k geef u graag helder antwoord op deze en andere vragen. Tijdens een vrijblijvende en kosteloze kennismaking kom ik bij u langs voor een waardebepaling. We bekijken samen de woning en bespreken uw wensen en verwachtingen.

Ook het verkooptraject, de verkoopstrategie en mogelijke verbeteringen voor de presentatie van uw woning komen aan bod. Zo krijgt u een duidelijk beeld van wat u kunt verwachten.



Aankoopbegeleiding

Een woning kopen is leuk en spannend. Tegelijkertijd komt er veel bij kijken. Waar let u op tijdens een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een passend bod? Zijn er juridische of bouwkundige aandachtspunten?

Ook onderhandelen en het beoordelen van een koopovereenkomst zijn zaken waar u waarschijnlijk niet dagelijks mee te maken heeft.

Als aankoopmakelaar begeleid ik u graag bij dit traject. Samen werken we toe naar de aankoop van een woning die bij uw wensen past.

Wat is uw woning waard?

Overweegt u uw woning te verkopen en wilt u weten wat deze op dit moment waard is? Ik kom graag bij u langs voor een vrijblijvende en kosteloze waardebepaling. Daarbij maak ik een persoonlijk verkoopplan voor uw woning.

Tijdens een waardebepaling geef ik een inschatting van de te verwachten verkoopopbrengst. Deze helpt u bij het bepalen van een passende vraagprijs. Een waardebepaling is geen formeel taxatierapport.

Scan de QR-code en vraag een gratis waardebepaling aan.

Uw woning laten taxeren

Een taxatierapport kan nodig zijn voor het aanvragen of oversluiten van een hypotheek, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ook bij een verbouwing of verduurzaming waarvoor u extra financiering aanvraagt, kan de geldverstrekker om een taxatierapport vragen.

Daarnaast kan een taxatie inzicht geven in de waarde van een woning bij een aankoop- of verkoopbeslissing, een scheiding of de afwikkeling van een nalatenschap.

Voor het opstellen van een taxatierapport bezoek ik uw woning. Ik beoordeel de relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Deze informatie combineer ik met mijn kennis van de lokale woningmarkt en onderzoek naar vergelijkbare verkochte woningen. Op basis daarvan bepaal ik de waarde van uw woning

Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.
.

Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.

REGISTER TAXATEUR

NWWI

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