




Spoordamstraat 40

Heerlen







Spoordamstraat

## Kenmerken

|                      |  |
|----------------------|--|
| Vraagprijs:          | € 165.000 k.k.                         |
| Soort:               | Twee-onder-een-kapwoning               |
| Kadastrale gegevens: | Heerlen M 1196                         |
| Bouwjaar:            | 1930                                   |
| Woning oppervlakte:  | 95 m <sup>2</sup>                      |
| Perceel oppervlakte: | 323 m <sup>2</sup>                     |
| Inhoud woning:       | 310 m <sup>3</sup>                     |
| Energielabel:        | G                                      |
| Verwarming:          | Cv ketel Intergas (Maart 2015 gehuurd) |
| Aantal kamers:       | 4                                      |

## Bijzonderheden:

- Kluswoning: Perfect geschikt voor de handige klusser die de woning volledig naar eigen smaak wil moderniseren.
- Jaren '30 huis
- Drie slaapkamers
- De huurovereenkomst voor de cv-installatie moet worden overgenomen.

# Charmante jaren '30 kluswoning met vele mogelijkheden

Welkom in Heerlen! Deze leuke twee-onder-een-kapwoning ligt in een veelzijdige omgeving waar je alles binnen handbereik hebt. In de buurt vind je diverse winkels en gezellige eetgelegenheden. Voor de natuurliefhebbers is Slot Schaesberg een absolute aanrader. Hier kun je niet alleen de historie ontdekken, maar ook prachtig wandelen richting Landgraaf. Zin in een dagje uit? SnowWorld en Mondo Verde zijn eveneens dichtbij! Bovendien zijn de uitvalswegen snel te bereiken, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt.

Deze charmante jaren '30 woning is een unieke kans voor de handige klusser. De woning heeft veel potentie en biedt volop ruimte om naar eigen smaak te moderniseren.

Bij binnenkomst stap je in een grote ontvangsthall die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De badkamer en het toilet zijn apart gesitueerd, en de gesloten keuken biedt mogelijkheden om een moderne leefkeuken te realiseren. De woonkamer is voorzien van twee grote ramen met uitzicht op de groene achtertuin. Vanuit de woonkamer heb je bovendien toegang tot een praktische provisiekelder, ideaal voor extra opslag of voorraad.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal met een prettige indeling.

De tuin is een groene en veelzijdige ruimte met veel mogelijkheden en beschikt over een praktische berging met een vliering, ideaal voor extra opslagruimte.

Kortom, een woning met karakter, klaar om met jouw visie tot een droomhuis omgetoverd te worden. Benieuwd naar de mogelijkheden? Plan snel een bezichtiging!



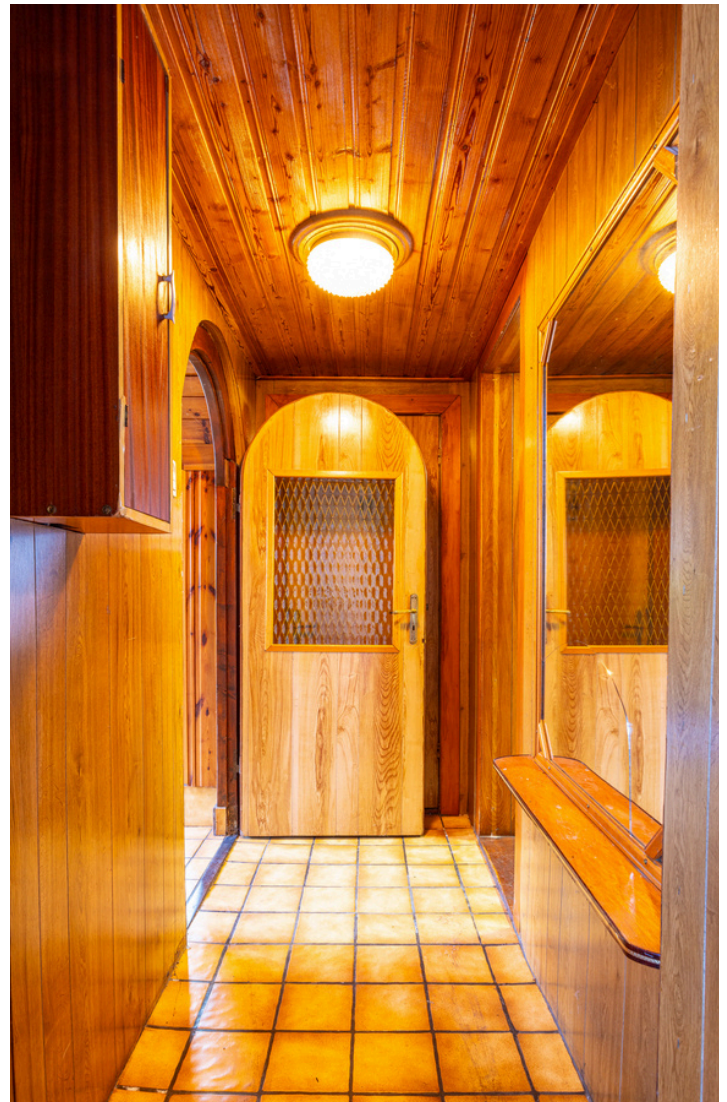


## Begane grond

Je betreedt de woning via de voortuin, waar je binnenkomt in een ruime ontvangsthal. Hier vind je voldoende ruimte voor een garderobe en heb je toegang tot de badkamer, die is voorzien van een douche. Vanuit de hal bereik je een tussenportaal, waar het toilet is gesitueerd en waarvandaan je toegang hebt tot de gesloten keuken en de woonkamer.

De gesloten keuken is praktisch ingedeeld en biedt plek voor de cv-installatie. De ruime woonkamer is een fijne plek met twee grote ramen die een mooi uitzicht bieden op de achtertuin. Bovendien vind je hier toegang tot de provisiekelder, perfect voor extra opslag of het bewaren van voorraad.

Een verdieping die met wat modernisering omgetoverd kan worden tot een comfortabele leefruimte!













## Eerste verdieping

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier kom je uit op een overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers.

De slaapkamers hebben ieder een prettige indeling en bieden genoeg ruimte om naar eigen smaak in te richten.







## Tuin

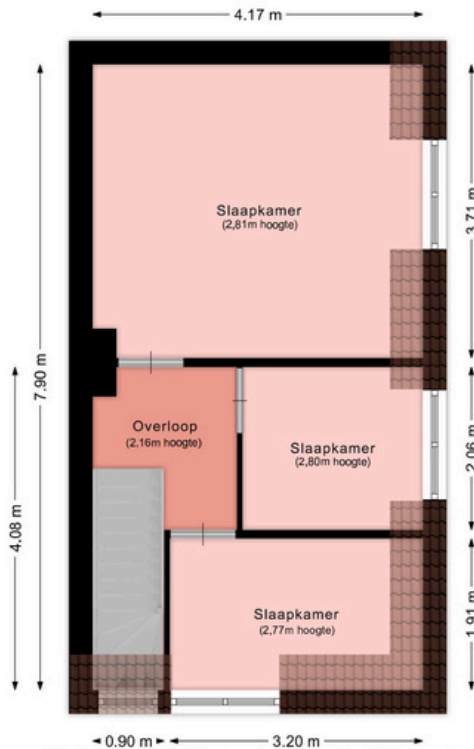
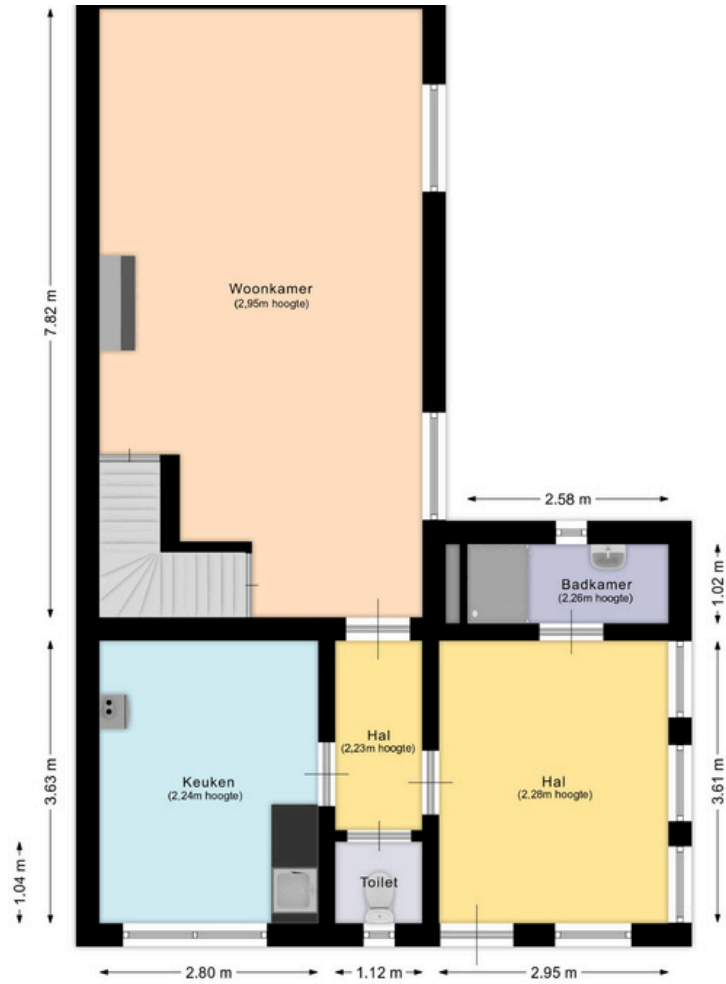
De achtertuin loopt rondom de woning en biedt veel mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Aan de zijkant en achterkant van de woning bevinden zich betegelde terrassen, ideaal voor een zitje of een buitenkeuken. Het groen in de tuin zorgt voor een natuurlijke uitstraling.

De tuin beschikt over een vrijstaande schuur die is uitgerust met een vliering.

Deze berging is perfect voor het opbergen van tuinspullen en gereedschap. Dankzij de omringende begroeiing biedt de tuin ook de nodige privacy.

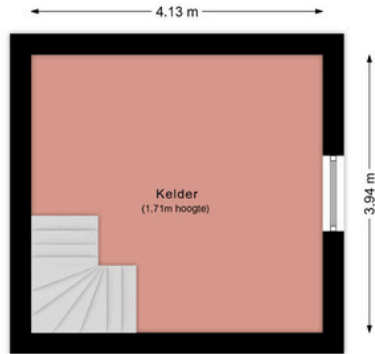




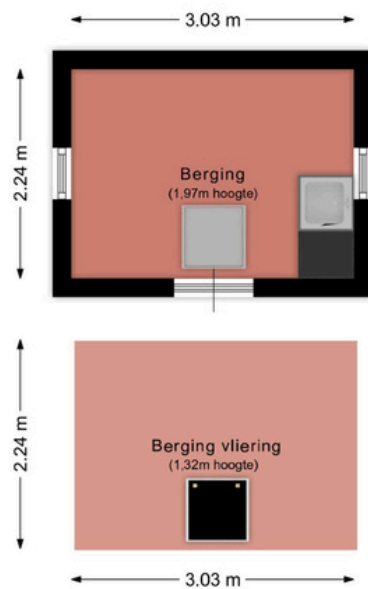


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1196</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen  
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl  
www.odcvastgoed.nl





