



Tarwehof 30

Heerlen





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000,00 K.K.
Soort:	Hoekwoning
Kadastrale gegevens:	Heerlen G 6039
Bouwjaar:	1988
Woning oppervlakte:	137 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Perceel oppervlakte:	213 m ²
Inhoud woning:	417 m ³
Energie label:	C
Verwarming:	Cv ketel Remeha Calenta (2012 gehuurd)
Zonnepanelen:	13 stuks (2017 lening)
Aantal kamers:	6

Bijzonderheden:

- Energie label C
- Zonnepanelen 13 stuks
- Huurovereenkomst cv installatie en lening zonnepanelen dienen mee overgenomen te worden
- Vier slaapkamers
- Thuis kantoor
- Rustige ligging
- Instapklaar

Charmante instapklare twee onder een kapwoning met garage

In de geliefde wijk Heerlerbaan, aan een rustig hofje in Heerlen, ligt deze fijne gezinswoning met inpandige garage, zonnige tuin en verrassend veel ruimte. Tarvehof is een autoluwe straat met vooral bestemmingsverkeer, ideaal voor gezinnen of mensen die op zoek zijn naar rust. De wijk is groen en vriendelijk en heeft een centrale ligging: winkels, scholen, sportclubs en uitvalswegen zijn allemaal vlot bereikbaar. Ook het ziekenhuis en het centrum van Heerlen liggen op korte afstand, net als diverse wandel- en fietsroutes in de omgeving.

De woning geeft je direct het gevoel geeft dat je welkom bent. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en de oprit biedt ruimte voor een auto. Via deze oprit is ook de inpandige garage bereikbaar, een grote plus voor extra bergruimte. De woning zelf is goed onderhouden, voorzien van aluminium kozijnen met HR-beglazing (m.u.v. het toilet), en uitgerust met installaties zoals twee airco-units en maar liefst dertien zonnepanelen.

Binnen tref je een ruime doorzonwoonkamer met een mooie lichtinval, een keuken uit 2022, en een fijne verbinding met de tuin. De begane grond is bovendien voorzien van een stijlvolle houtlook laminaatvloer, terwijl de woonkamer én de master bedroom beschikken over een airco die zowel kan koelen als verwarmen. Achter de keuken ligt een multifunctionele kamer die perfect dienst kan doen als thuishkantoor, hobbyruimte of speelkamer. Aansluitend vind je een praktische bijkeuken en de toegang tot de inpandige garage met vliering. Boven zijn er drie slaapkamers en een moderne badkamer, en op de zolderverdieping is een vierde kamer aanwezig met een dakkapel en extra bergruimte. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een royale overkapping met verlichting. Een plek waar je in alle rust kunt genieten, op elk moment van de dag.





Begane grond

Bij aankomst op de begane grond kom je binnen via de verzorgde voortuin en de oprit naar de garage. In de hal tref je een garderobe, een vernieuwde meterkast en een toilet met fonteintje.

De ruime doorzonwoonkamer is aangenaam licht dankzij ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde is een elektrisch rolluik geplaatst en onder de trap bevindt zich een handige bergkast. De woonkamer loopt naadloos over in de keuken, die in 2022 volledig is vernieuwd. Deze keuken in hoekopstelling is voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, een recirculatie afzuigkap, een heteluchtoven en een vaatwasser. Via openslaande deuren met rolluik stap je vanuit de keuken de achtertuin in, waar een grote, overdekte terras wacht.

Achter de keuken bevindt zich een extra kamer die perfect gebruikt kan worden als thuishkantoor of hobbyruimte. Ook vanuit deze ruimte is er toegang tot de tuin. Aansluitend ligt de bijkeuken, waar ruimte is voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken kom je in de inpandige garage, die niet alleen plek biedt voor een auto, maar ook beschikt over een vliering voor extra opslagruimte.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping brengt de overloop je naar drie slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer, veel daglicht en rolluiken. De master bedroom is extra comfortabel dankzij een eigen airco en een elektrisch rolluik. De badkamer is in 2019 vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche, een tweede toilet, een modern wastafelmeubel en een verwarmde spiegel – alles afgewerkt in een frisse, eigentijdse stijl.









Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt plaats aan een vierde slaapkamer of werkruimte. Dankzij de dakkapel is er voldoende licht en ruimte. Verder zijn er op deze verdieping praktische bergingen aanwezig, net als de opstelplaats voor de cv-installatie.

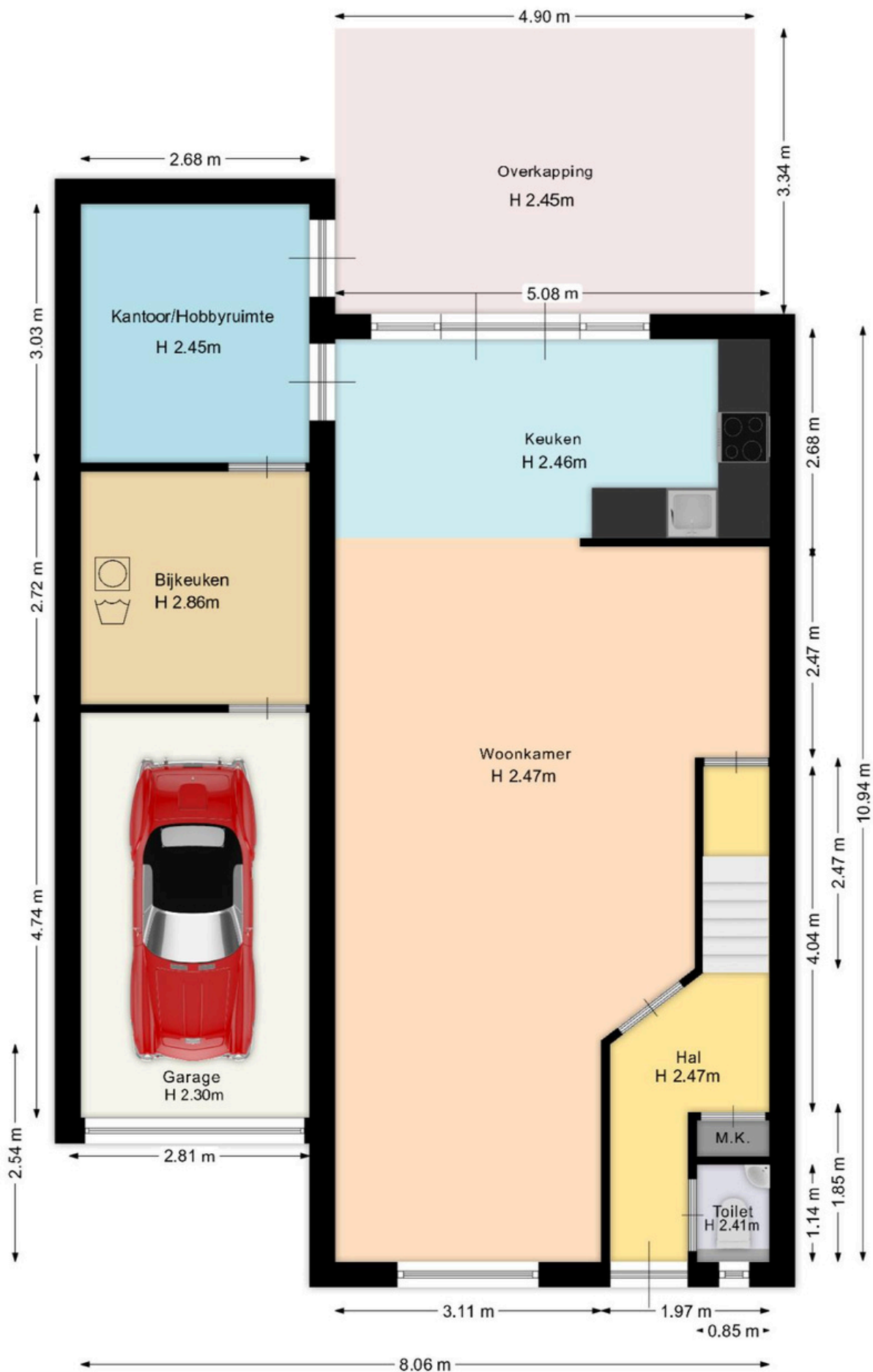




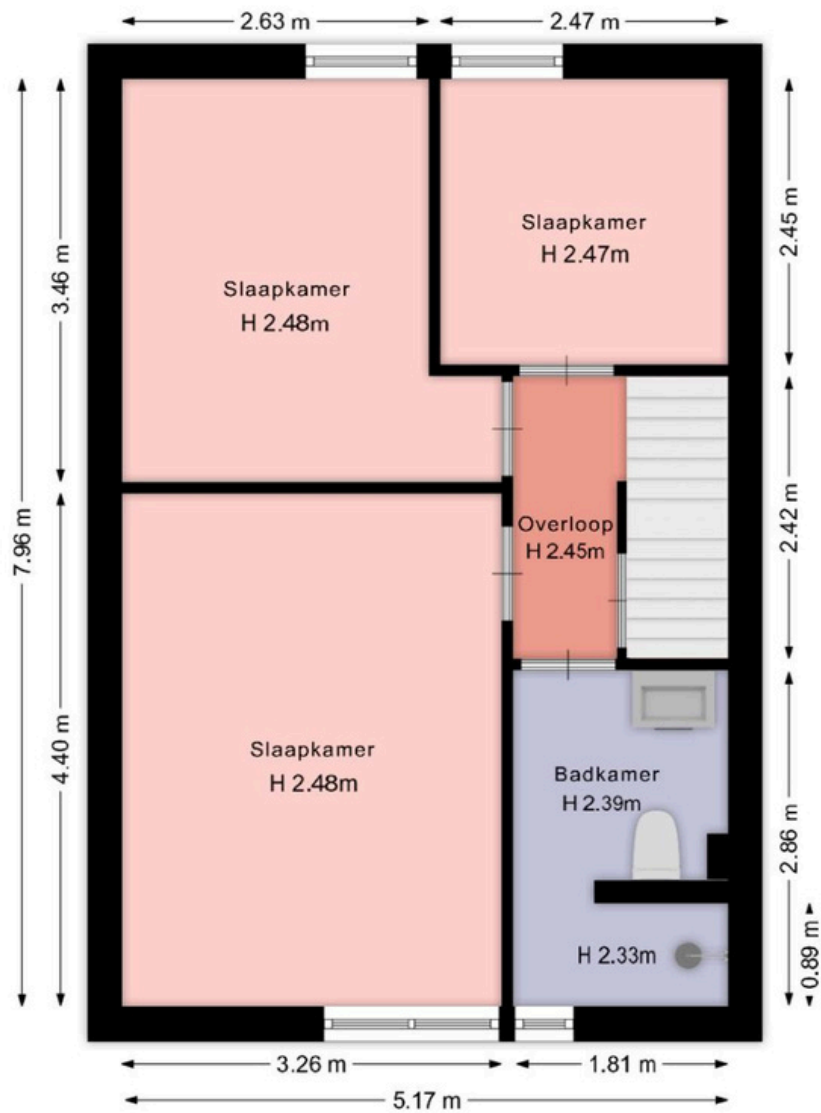
Tuin

De achtertuin is volledig betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk in gebruik. Onder de ruime overkapping kun je op zomerse dagen heerlijk beschut zitten en genieten van het buitenleven. De tuin is voorzien van verlichting, waardoor het ook in de avonduren een gezellige plek blijft. Door het gebruik van potplanten, tuinmeubels of een vleugje groen is de tuin eenvoudig naar eigen smaak aan te kleden tot een fijne, sfeervolle buitenruimte.

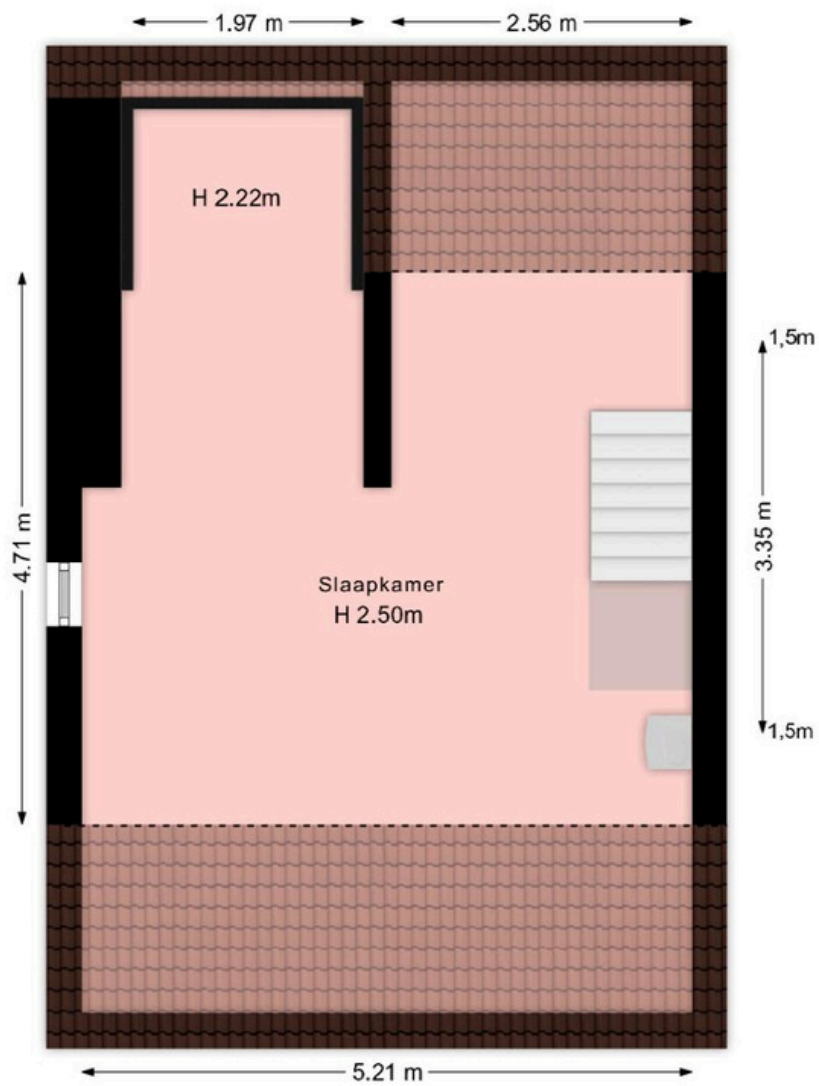




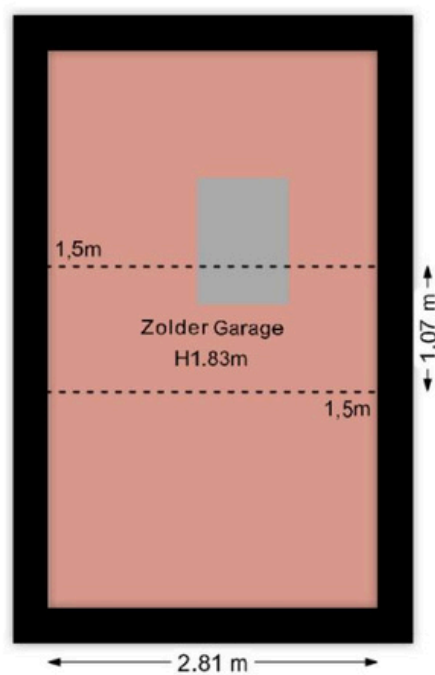
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

Sectie G

Perceel 6039

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.

kadaster



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



[illegible]