



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



Heerlen (Grasbroek)

## L.T.M.-weg 53



In de geliefde buurt Grasbroek staat deze uitstekend onderhouden, gemoderniseerde en uiterst rustig gelegen 2-onder-1-kapwoning met onder andere 4 slaapkamers, 8 zonnepanelen, privacy-rijke tuin én garage.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de vele voorzieningen in de stad, alsmede de diverse uitvalswegen. Er is aan duurzaamheid al de nodige aandacht besteed, wat resulteert in een uitstekend energielabel B. Daarnaast zijn er nog meer mogelijkheden om relatief eenvoudig en snel verder te verduurzamen.

Interesse? Lees dan snel verder of neem contact met ons op, wij laten u deze woning vanzelfsprekend graag zien!

## Vraagprijs € 335.000,-- k.k.



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



## Begane grond

onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin en middels de royale oprit te bereiken overdekte entree

hal met vloerverwarming, garderobe, toiletruimte en meterkast

gemoderniseerd gastentoilet met hangend toilet en fonteintje

ruime woon-/eetkamer, voorzien van een mooie plavuizenvloer met vloerverwarming en airconditioning (koelen én warmen)



de keuken is voorzien van een zeer nette keukeninstallatie (ca. 2010) en beschikt onder andere over een 5-pits gaskookplaat, combi-magnetron, rvs wasemkap, koelkast en vaatwasser

vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, deze ruimte is eveneens netjes afgewerkt, voorzien van werkruimte en aansluitingen voor de wasapparatuur

inpandig bereikbare garage welke beschikt over een dubbel openslaande houten poort en loopdeur naar de tuin



fraai aangelegde zonovergoten tuin op het zuidwesten, met zij-ingang, veel groen, privacy, ruim nieuw bestraat terras met zonwering (ter overname) én metalen tuinberging



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantien Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



## Eerste verdieping

overloop met laminaatvloer

ouderslaapkamer met laminaatvloer  
en zicht op de straat

slaapkamer 2 met laminaatvloer en  
zicht op de tuin

slaapkamer 3 met laminaatvloer en  
zicht op de straat

in 2021 vernieuwde, geheel betegelde  
en luxe uitgevoerde badkamer met  
ligbad, inloopdouche, 2<sup>e</sup> hangend  
toilet, wastafelmeubel, handdoekra-  
diator, vloerverwarming en spiegel  
met ingebouwde verlichting



## Tweede verdieping (via vaste trap)

4<sup>e</sup> slaapkamer voorzien van laminaat-  
vloer en groot dakraam

cv-ruimte met Remeha HRC Calenta  
cv combi-ketel (huur, 2014) en  
omvormer zonnepanelen





# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed



## Bijzonderheden

instapklare starterswoning

sfeervolle, moderne en goed onderhouden woning

ondanks het al zeer gunstige energielabel nog meer mogelijkheden voor verdere verduurzaming

aanvaarding in overleg / voorkeur medio april 2025

8 zonnepanelen met een totale capaciteit van 2.583 Wp (eigendom, 2021)



vrijwel geheel voorzien van hardhouten en/of kunststof kozijnen met isolerende en deels HR++ beglazing

buitenschilderwerk in 2023 uitgevoerd

er zijn diverse zaken ter overname beschikbaar

zie de bijlage voor de overige verkoopvoorwaarden



## Kenmerken

Energielabel:	<b>B</b>
Bouwjaar:	ca. 1986
Inhoud:	ca. 528 m <sup>3</sup>
perceeloppervlakte:	ca. 310 m <sup>2</sup>

gebruiksoppervlaktes:

- wonen: ca. 130,50 m<sup>2</sup>
- overige inp. ruimte: ca. 18,70 m<sup>2</sup>
- g.g. buitenruimte: ca. 2,50 m<sup>2</sup>
- externe bergruimte: ca. 0,00 m<sup>2</sup>
- totaal: ca. 151,70 m<sup>2</sup>

*Deze informatie is door ons met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.*



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig  
Vastgoed





# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig Vastgoed



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Begane grond



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig Vastgoed



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Eerste verdieping



# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

VBO  MAKELAAR

Bedrijfsmatig Vastgoed



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping





# Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties

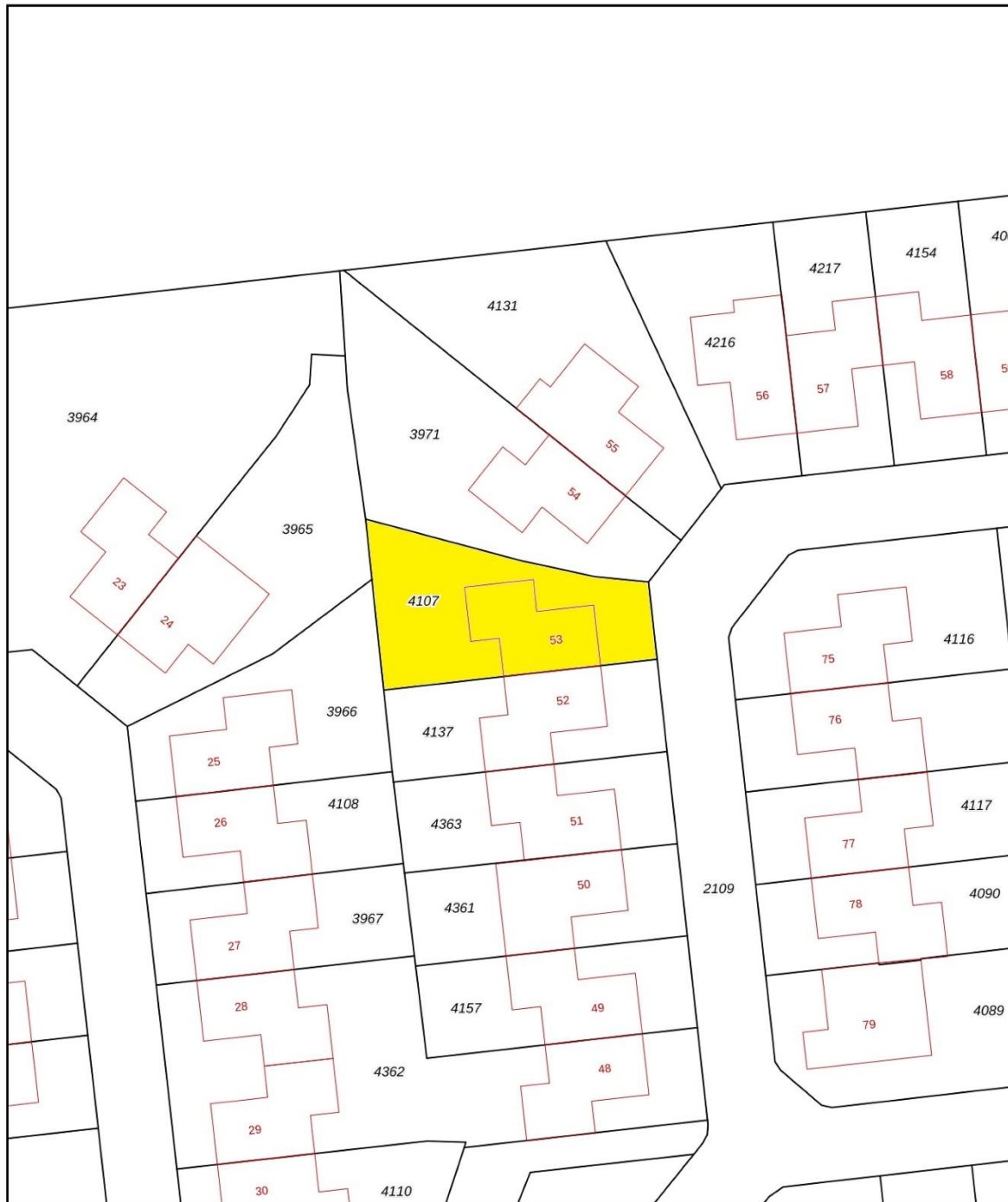
VBO MAKELAAR

Bedrijfsmatig Vastgoed



Kadastrale kaart

Uw referentie: L.T.M.-weg 53



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heerlen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	R
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4107
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 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.



### Algemene Verkoopvoorwaarden:

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien:

- Bieden kan uitsluitend digitaal via een unieke link naar het biedlogboek. **Deze link is uitsluitend per email bij ons op te vragen.**
- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een schriftelijke door alle partijen ondertekende koopovereenkomst.
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Eventueel belastingvoordeel komt toe aan verkoper.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig te laten keuren.
- Vanwege de ouderdom van de woning worden ouderdoms-, asbest- en materialenclausules opgenomen in de koopovereenkomst.
- Koper wordt in gelegenheid gesteld om zelf de notaris die de levering zal passeren, aan te wijzen. Deze notaris zal worden vermeld in een op te stellen koopovereenkomst. Indien er op de dag van het tekenen van de koopovereenkomst nog geen notaris bekend is, behoudt de makelaar zich het recht voor zelf een notariskeuze te maken. Binnen 3 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst kan de notaris alsnog gewijzigd worden in de keuze van de koper.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden tijdens koper dienen vóór het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden gelijk bij het doen van het bod.
- In geval koper de koopovereenkomst (volgens de daartoe in de koopovereenkomst gestelde regels) ontbindt, zijn de administratieve kosten € 250,= excl. BTW, door koper te voldoen, wegens werkzaamheden van Kreuwels Vastgoed voor het opstellen van de koopovereenkomst. Dus ook ingeval van ontbinding van deze overeenkomst wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor rekening van koper.

- Koper aanvaardt de woning t.z.t. met de daarbij nog aanwezige raamposters en V-borden van de makelaar (eventueel achtergebleven lijmresten kunnen worden verwijderd met aceton of stickeroplosser). Koper zal deze zo nodig na de eigendomsoverdracht zelf verwijderen. Indien een tuinbord of (span)doek nog aanwezig is, zal dit na de overdracht zo snel mogelijk door de makelaar worden verwijderd.
- De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst is slechts rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot die tijd houdt verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor zich terug te trekken.
- Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij -onverminderd hetgeen in de koopovereenkomst is bepaald- zonder voorafgaande ingebrekestelling de wettelijke rente over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.
- De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor.
  - vragenlijst bij verkoop
  - lijst van zaken
  - laatste leveringsakte
  - energielabel
  - meetrapport
  - huurovereenkomst CV-ketel

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Kreuwels Vastgoed aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuiste vermelde gegevens. Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

**Kreuwels Vastgoed**

Dorpstraat 28

6227 BN MAASTRICHT

Tel. 043 – 450 28 90

Mobiel. 06 – 10 81 36 03 (Ook voor/via Whatsapp)

[www.kreuwelsvastgoed.nl](http://www.kreuwelsvastgoed.nl)

[info@kreuwelsvastgoed.nl](mailto:info@kreuwelsvastgoed.nl)

## U bent van harte welkom bij Kreuwels Vastgoed!

### Professionele ondersteuning

Bij Kreuwels Vastgoed kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van woning- en bedrijfsmatige makelaardij. Tot de activiteiten van ons kantoor behoort ook de financiële dienstverlening en taxaties. Deskundige specialisten adviseren u op het gebied van onder andere:

- aankoop woningen
- verkoop woningen
- taxaties woningen en bedrijfsonroerend goed (ook NWWI!)
- aankoop bedrijfsonroerend goed
- verkoop bedrijfsonroerend goed
- aanhuur / verhuur



### Aankoop en verkoop

U weet natuurlijk dat u bij de verkoop van een woning een makelaar kunt inschakelen. Veel mensen weten echter niet dat ook bij de aankoop van een woning een makelaar een belangrijke rol kan spelen. De aankopend makelaar kan veel voor u betekenen. Er komt immers heel wat kijken bij de aankoop van een huis. De makelaar kan u behoeden voor een te hoge aankoopprijs of verborgen gebreken. Of voor fouten in de juridische procedure en te hoge bijkomende kosten.

### Zekerheid met een VBO Makelaar

Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze onderhandelingscourtage altijd terugverdienen en u hebt de zekerheid, dat u niet te duur koopt en dat uw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van professionele VBO Makelaars. Wij werken met de Algemene Consumentvoorwaarden, opgesteld in samenwerking met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

### Verzekeringen

Door onze samenwerking met diverse grote partijen kunnen wij U ook optimaal bedienen op het gebied van verzekeringen. Ook hierbij geldt dat de kwaliteit gewaarborgd is en blijft door continu te voldoen aan de verplichtingen en richtlijnen die hiervoor onder andere door de Autoriteit Financiële Markten en Overheid zijn opgesteld.

### Meer informatie

Wilt u meer informatie of een afspraak?

Stuur ons een e-mail, bel of schrijf ons.

Wij presenteren u graag onze persoonlijke werkwijze en het resultaat voor u!

### Kreuwels Vastgoed BV

Dorpstraat 28  
6227 BN Maastricht  
Telefoon: 043-4502890

E-mail:  
info@kreuwelsvastgoed.nl

Web:  
www.kreuwelsvastgoed.nl