

Vraagprijs
€ 485.000,- K.K.

Kom kijken!

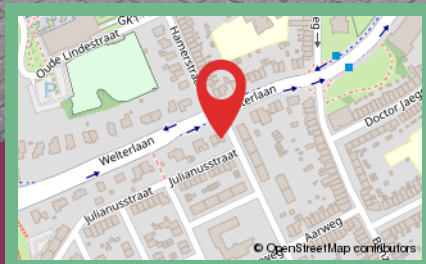


Misschien woon jij binnenkort op:
Welterlaan 19, Heerlen



Topper!

Heerlijke lichte en ruime
halfvrijstaande woning op
loopafstand van centrum
Heerlen.



“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

Welkom!

Sfeervol wonen in het geliefde Aarveld – instapklare twee-onder-een-kapwoning met royale tuin, garage én oprit.

Ben je op zoek naar een instapklare woning op een toplocatie in Heerlen? Dan is deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning in de gewilde wijk Aarveld precies wat je zoekt!

Wat maakt deze woning bijzonder?

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 459 m²;

Woonoppervlakte van circa 138 m² (exclusief souterrain en garage);

Moderne open keuken met kookeiland;

Drie ruime slaapkamers, waarvan één met een stijlvol vrijstaand ligbad;

Souterrain met inpandige garage én extra bergruimte;

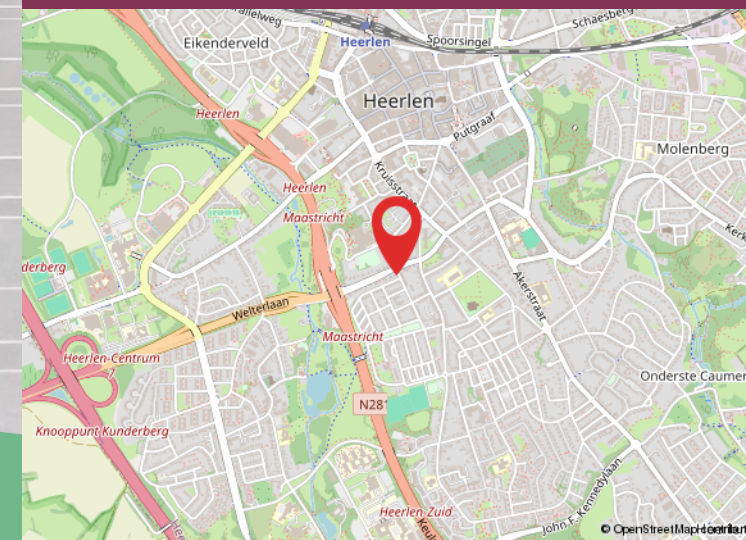
Keurig afgewerkt, met oog voor detail en sfeer;

Heerlijk ruime tuin en een fijn balkon;

Op loopafstand van het centrum van Heerlen

Gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen

Kortom: een sfeervolle en comfortabele gezinswoning op een toplocatie – een bezichtiging meer dan waard!





Energielabel

E

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1960

Aantal kamers
3 slaapkamers

Woonoppervlakte
138 m²

Inhoud
640 m³

Perceeloppervlakte
459 m²

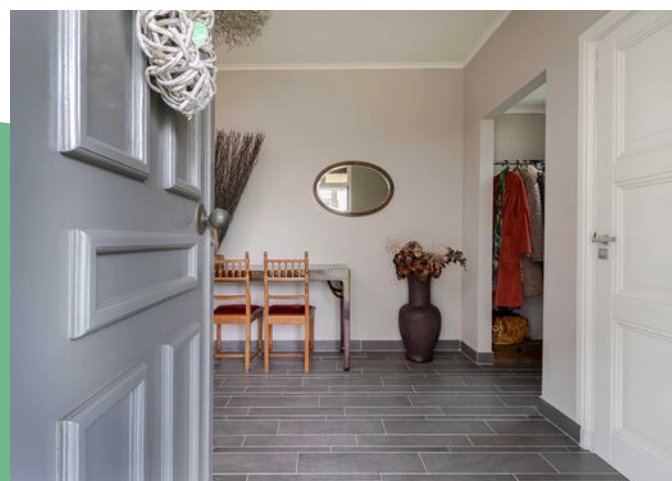
Oppervlakte overige inpandige ruimten
69 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
15 m²

Type tuin
Voor-, zij- én achtertuin

Ligging
In het geliefde Aarveld op een toplocatie in
Heerlen.

Kom binnen in deze
prachtige woning!

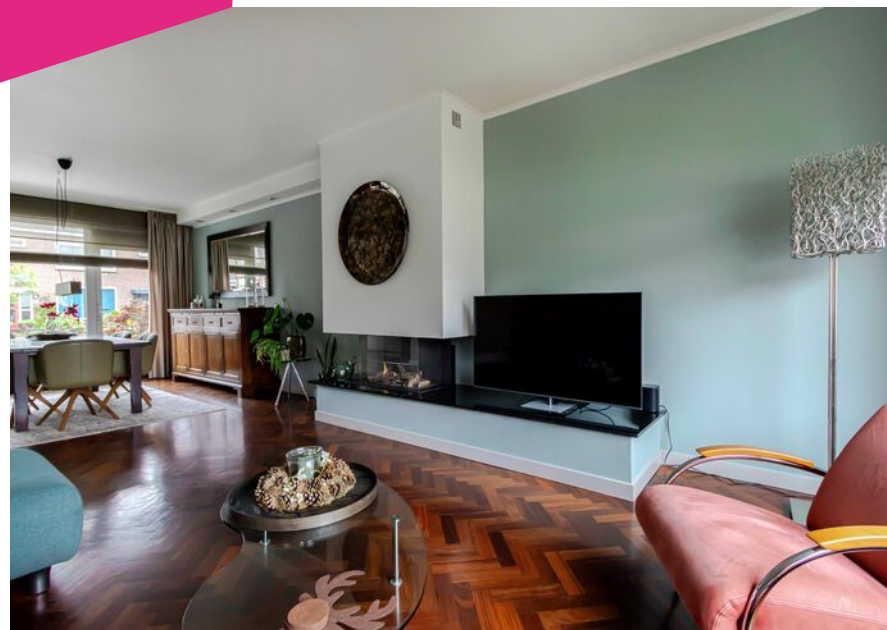


Plattegrond begane grond



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





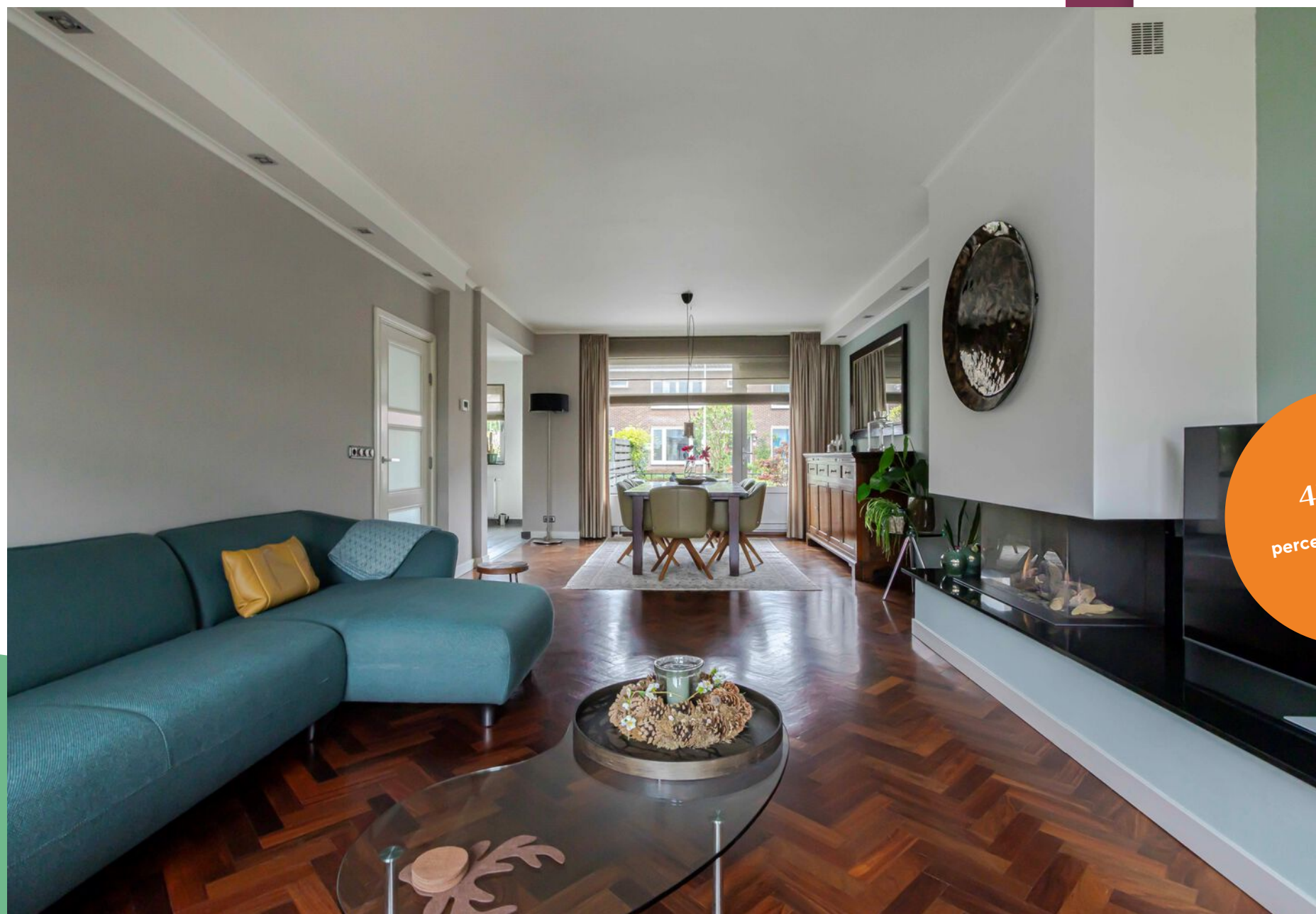
Een zeer mooie
en sfeervolle
ruimte met een
warme uitstraling!

De woonkamer

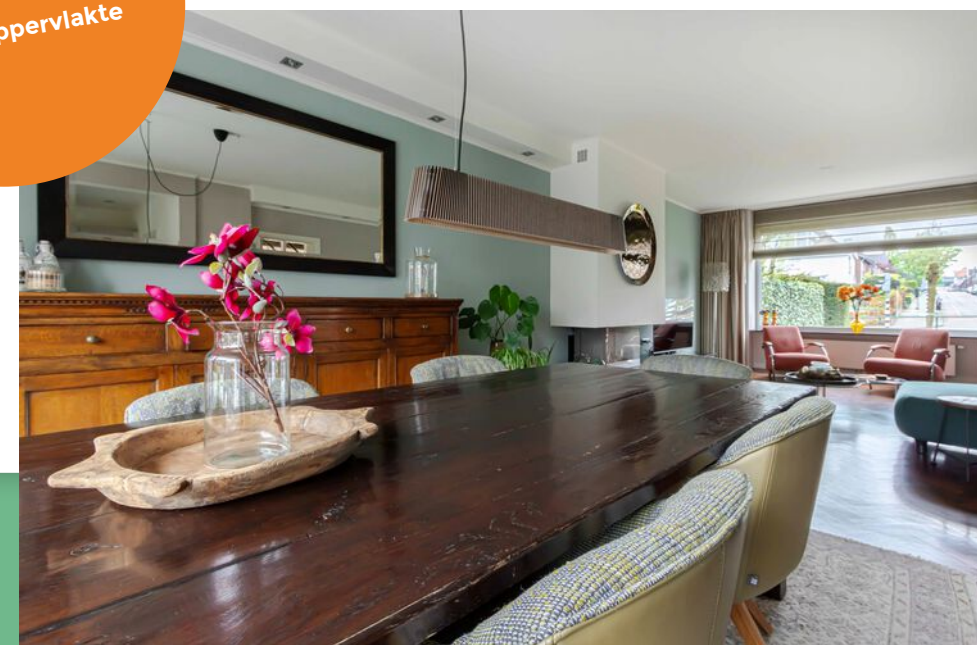
We komen binnen via de voortuin. De voordeur ligt aan de zijkant van de woning en heeft een overdekte entree. In de hal valt meteen de ruimte op en de fijne lichtinval door de grote raampartij. Er is plek voor een garderobe en je vindt hier ook het toilet, dat is afgewerkt met vloerverwarming.

Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De woonkamer voelt direct prettig aan. De visgraat parketvloer is goed onderhouden en de grote ramen aan de voor- en achterkant zorgen voor veel lichtinval. De gashaard is een fijne toevoeging voor wat extra warmte en sfeer.

138 m²
woonoppervlakte



459 m²
perceeloppervlakte



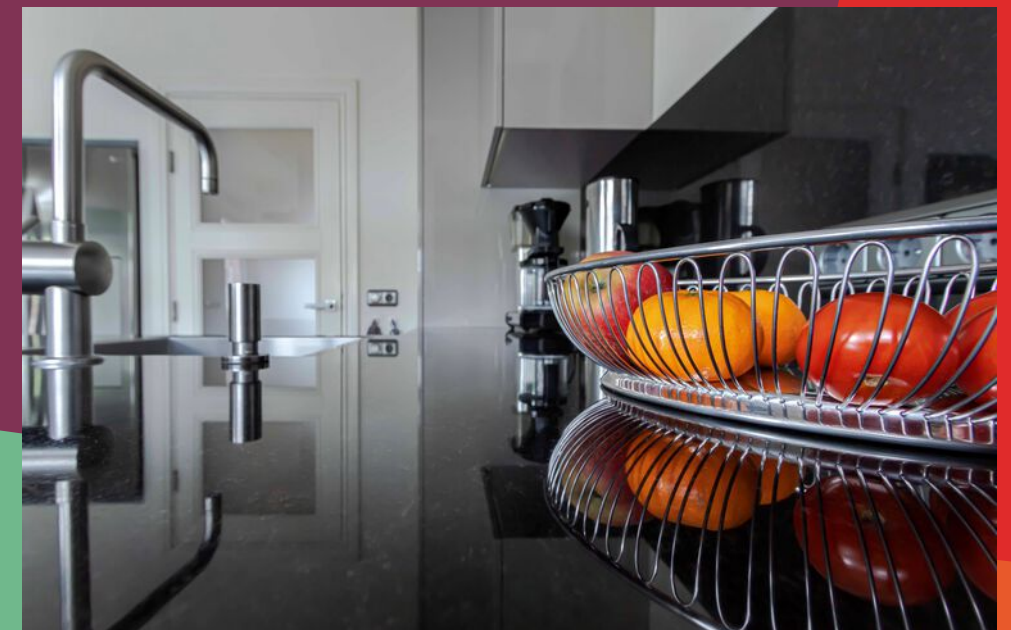
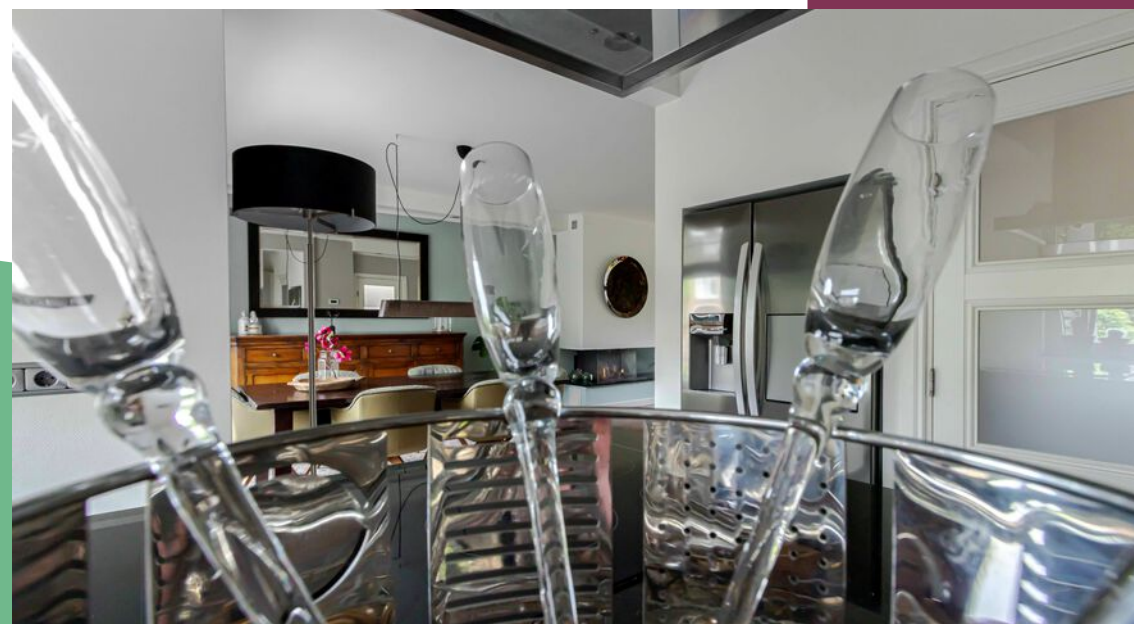
De keuken

De open keuken (2016) is praktisch ingedeeld en beschikt over een kookeiland. Verder is de keuken uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, Amerikaanse koelkast en een compacte vaatwasser. De tegelvloer is strak en modern.

Via de keuken heb je toegang tot het balkon, vanwaar je met een trap de achtertuin bereikt.



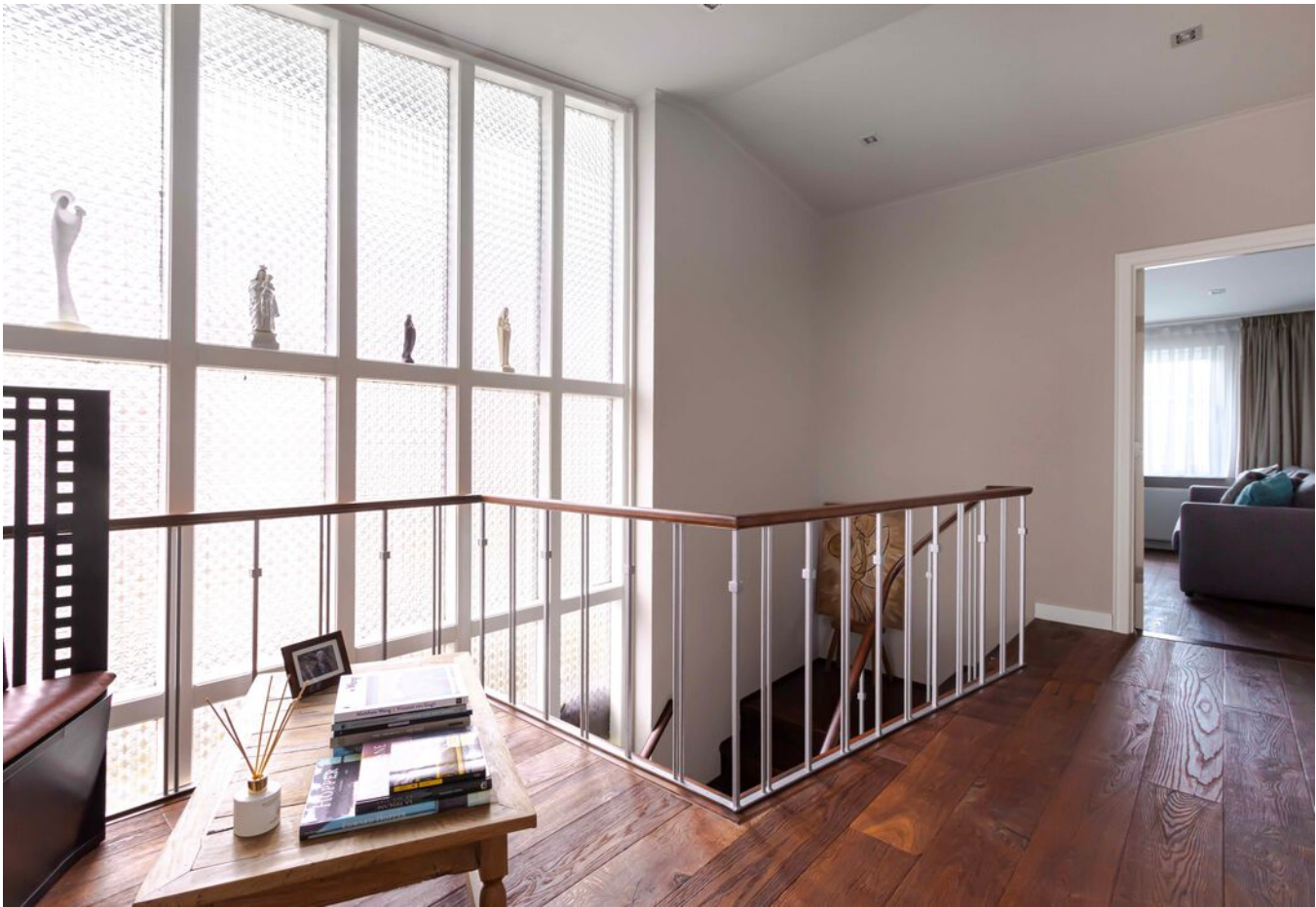
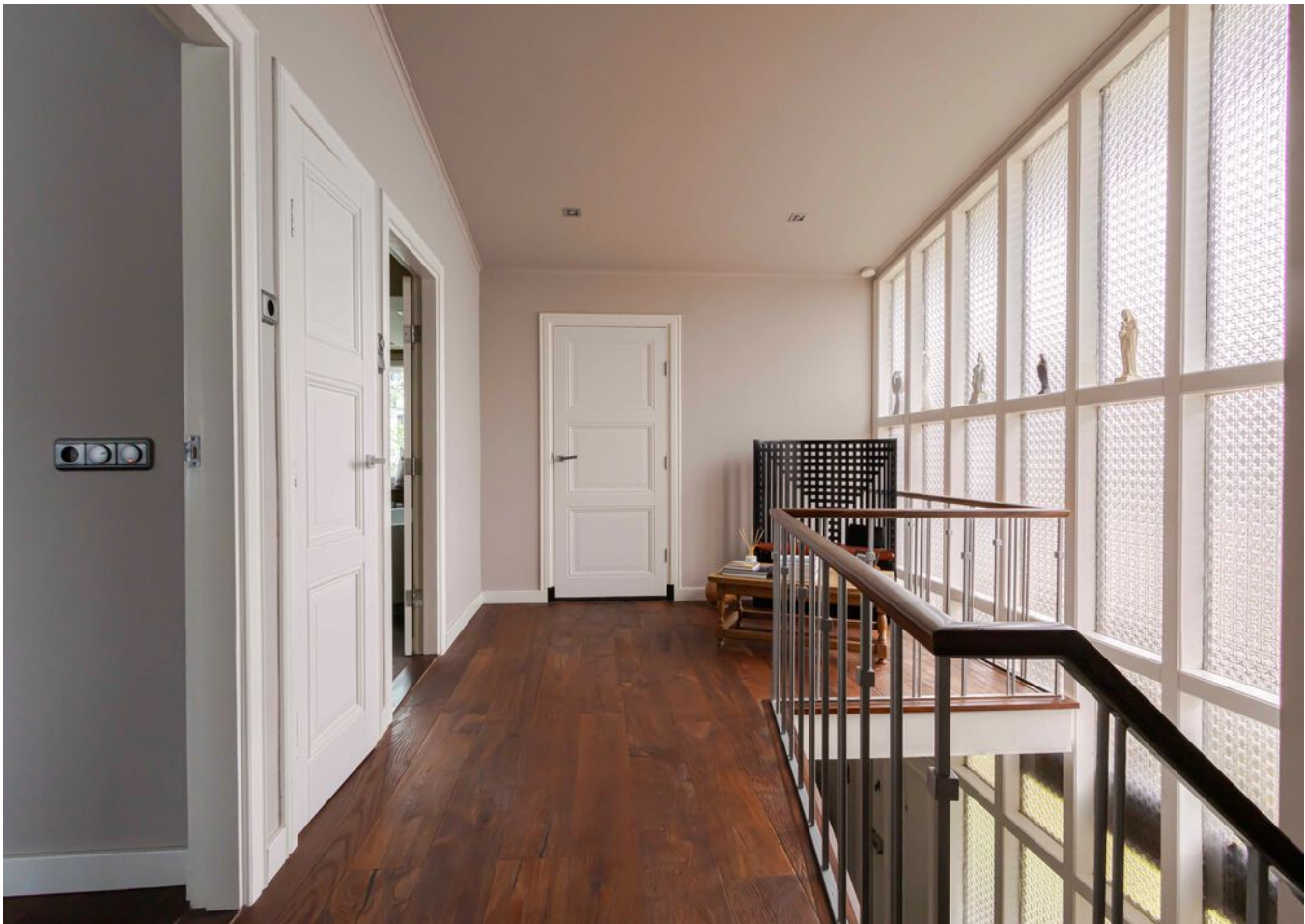
Een luxe keuken met uitzicht over de achtertuin.



Plattegrond eerste verdieping



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



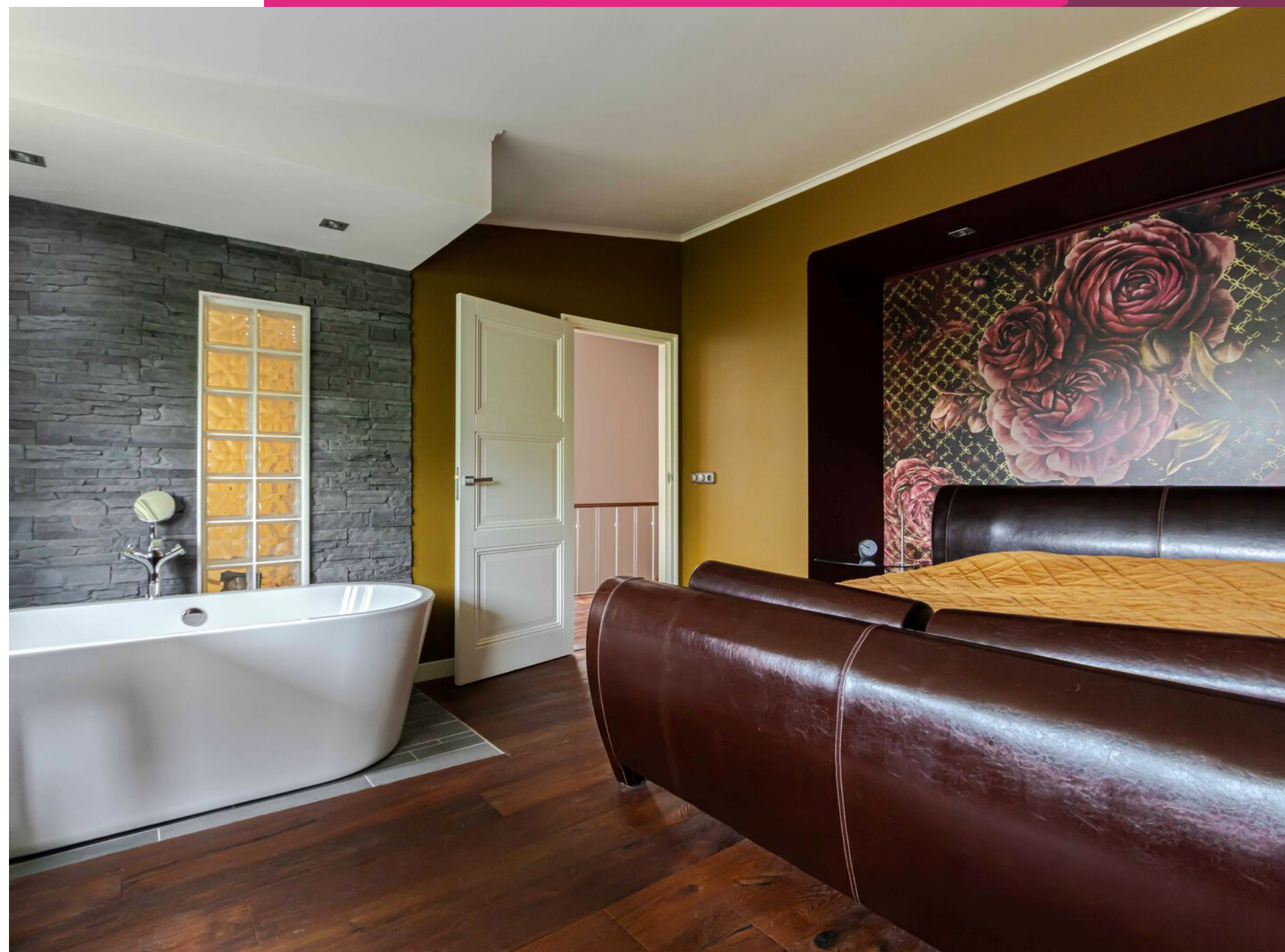
De eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal komen we op de ruime overloop. Dankzij de ramen aan de zijkant van de woning valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. Vanuit deze centrale ruimte heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische opbergkast.

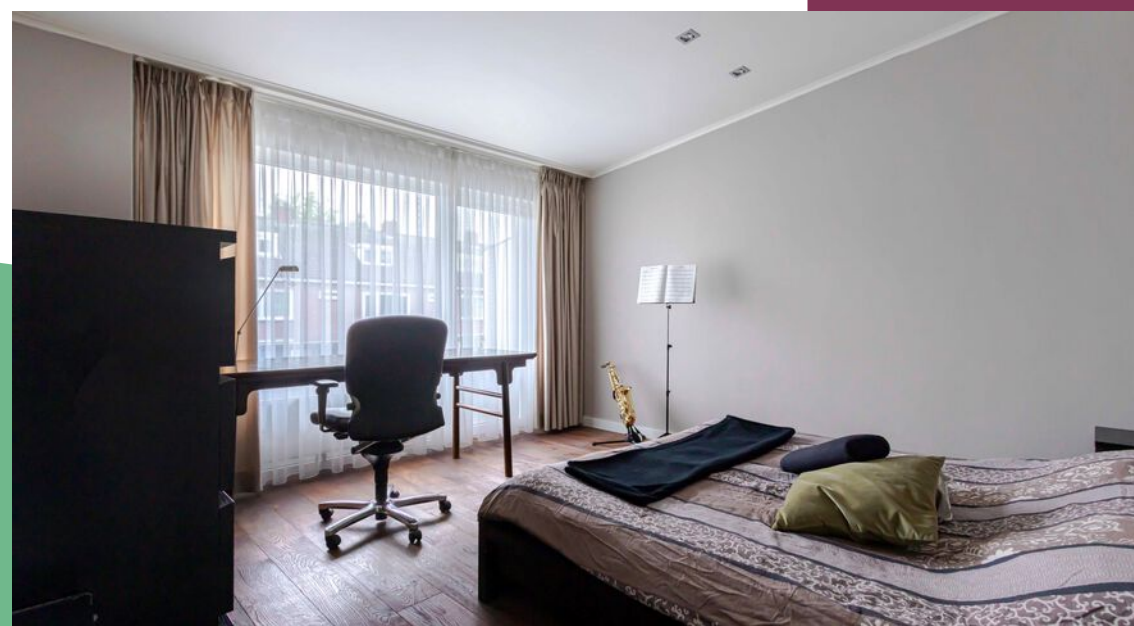
De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim, met oppervlaktes van circa 10,7 m², 16,8 m² en 18,5 m². De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder: hier staat een vrijstaand ligbad, wat de kamer een warme en sfeervolle uitstraling geeft.

De twee slaapkamers aan de achterzijde bieden uitzicht op de tuin. Eén van deze kamers heeft bovendien toegang tot een fijn balkon.

De badkamer (2016) is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een tweede toilet én vloerverwarming.



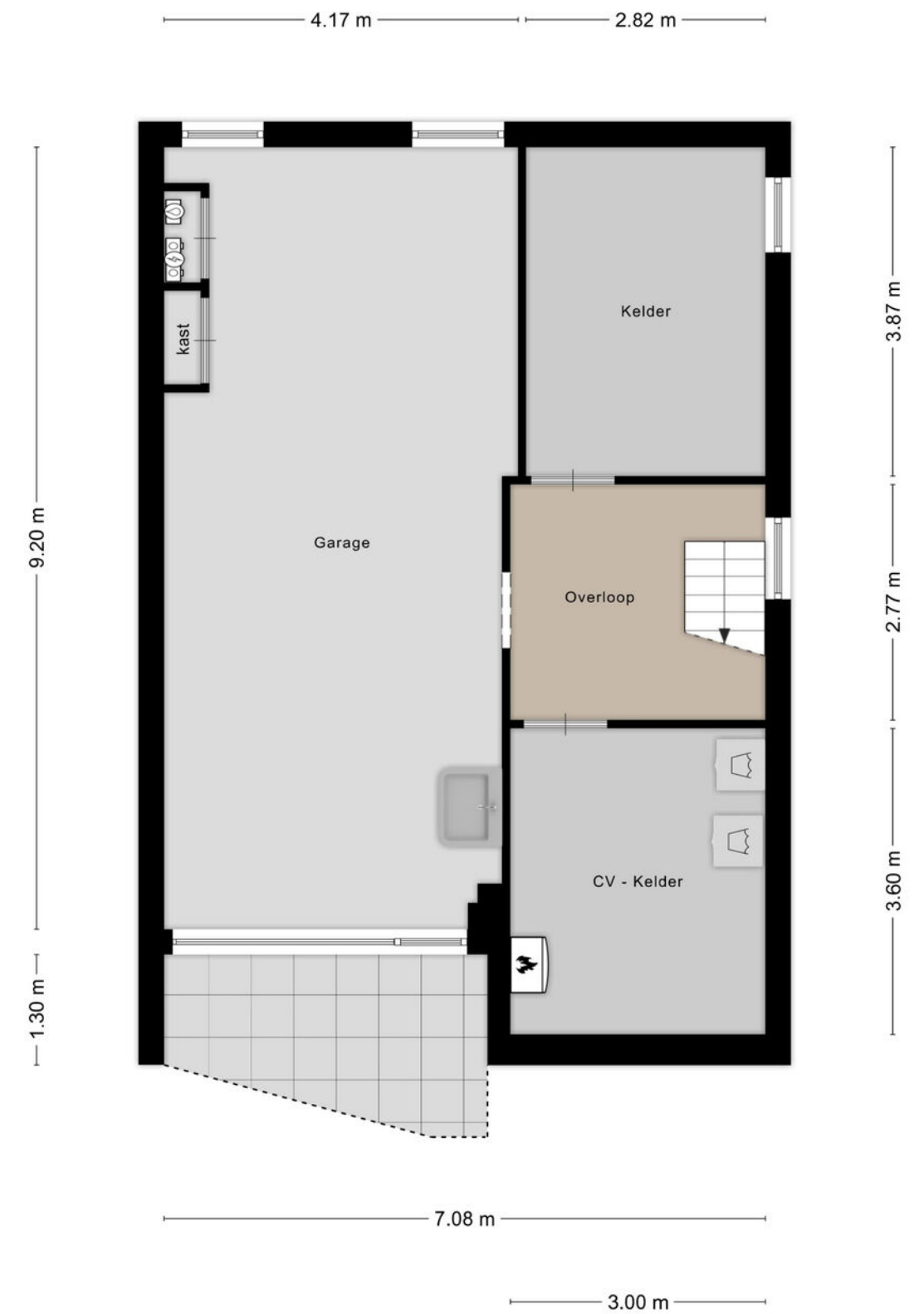
Mooi afgewerkt en
goed onderhouden met
oog voor detail.







Plattegrond souterrain



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

Het souterrain

De woning is volledig voorzien van een souterrain. Het bestaat uit een hal, een inpandige garage, opbergkelder en een wasruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel. De ruime garage is voorzien van een elektrische poort met afstandsbediening. Er is voldoende plek voor het parkeren van een auto, maar de ruimte leent zich ook uitstekend voor gebruik als hobbyruimte of werkplaats. Hier bevinden zich ook de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij de aanwezige gootsteen met wateraansluiting is deze ruimte bovendien praktisch voor allerlei klussen of andere activiteiten.





Een fijne plek om
tot rust te komen.

Tuin + balkons

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee balkons, één op de begane grond en één op de eerste verdieping.

De woning beschikt over een voor-, zij- én achtertuin – alle drie keurig onderhouden en fraai aangelegd met veel groen. Dankzij de ligging rondom de woning kun je de hele dag door genieten van zowel zon als schaduw, afhankelijk van het tijdstip van de dag.

De tuin is bereikbaar via de zijkant van de woning en beschikt over een praktische achterom. Daarnaast is er een oprit aanwezig, wat zorgt voor parkeergelegenheid op eigen terrein.





Kadastrale kaart



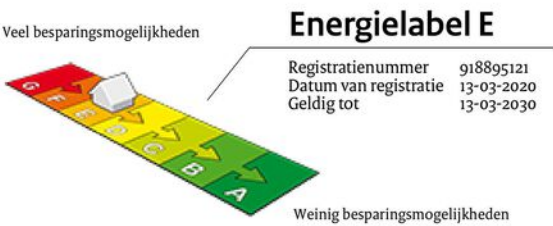
Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Welterlaan 19
6417CG Heerlen
BAG-ID: 0917010000025935



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	>140 m²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruijnte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:		
Naam	Francois Sanders	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	4482	
KvK nummer	59024410	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijzonderheden

* CV- ketel (2015), eigendom;

* 16 zonnepanelen (2022), eigendom;

* Energielabel E (oud label), opgenomen voor plaatsing van de zonnepanelen;

* Er is een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto, in overleg kan deze worden overgenomen;

* Parkeermogelijkheid op eigen oprit en garage;

* Aanvaarding in overleg.



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 bouwkundige 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 ontleen. 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

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

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.