



# Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



## TE KOOP

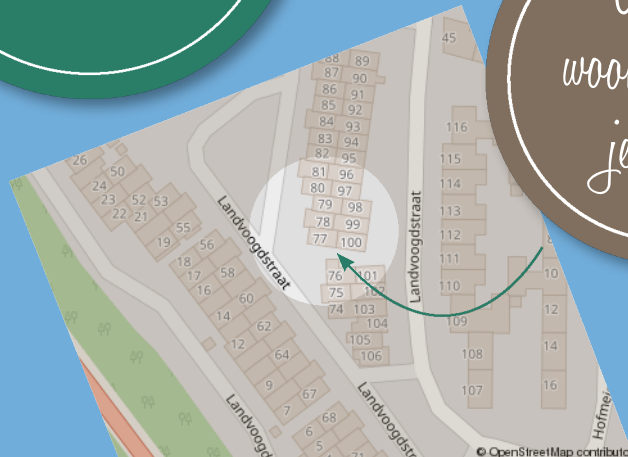
### Landvoogdstraat 78

6411 XA, Heerlen

**VRAAGPRIJS**

€ 165.000 k.k.

*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED





## Omschrijving

STARTERS OPGELET! Nabij het centrum van Heerlen en de autosnelweg gelegen; de leuke verzorgde starterswoning met o.a. een ruime brede oprit, 2 royale slaapkamers, berging en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

### Indeling

Begane grond: Royale bestrate brede oprit/voortuin, entree, hal, meterkast. Woonkamer/open keuken (ca. 32m<sup>2</sup>) met trapkast. De keuken is voorzien van een keukenopstelling (2016) met apparatuur t.w. een 4-pits gaskookplaat, wasemkap en koelkast. Trappenhuis, deur naar berging (ca. 5m<sup>2</sup>). Via de bergingen is er een uitgang naar buitenzijde.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 14m<sup>2</sup>), slaapkamer 2 (ca. 8m<sup>2</sup>). Badkamer met inloopdouche, badmeubel/vaste wastafel en de witgoedaansluiting. Toiletruimte met toilet en fonteintje. Technische ruimte met opstelplaats cv-combi-installatie (2018, eigendom)

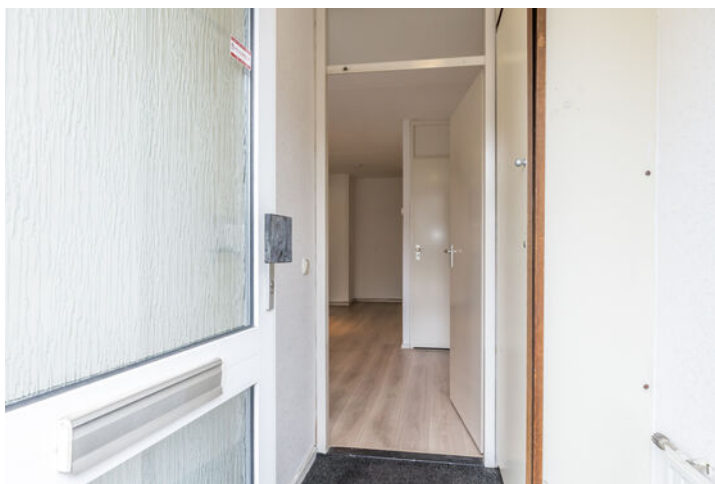
Bijzonderheden: Deze verzorgde starterswoning is nabij het centrum van Heerlen (o.a. treinstation, gezellige horeca, scholen, winkelaanbod) en de autosnelweg gelegen. Deze woning heeft een ruime zeer praktische oprit. De kozijnen zijn van kunststof met dubbele beglazing. De eerste verdieping is nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren. Kortom: een prima woning op een centrale plek!

### Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.



#### Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijzonderheden

- Nabij centrum van Heerlen
- Starterswoning
- 2 slaapkamers
- Ruime brede oprit

## Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Status             | Beschikbaar        |
| Aanvaarding        | In overleg         |
| Soort object       | Bestaande bouw     |
| Soort woning       | Eengezinswoning    |
| Type woning        | Tussenwoning       |
| Bouwjaar           | 1987               |
| Bouwworm           | Bestaande bouw     |
| Ligging            | In woonwijk        |
| Woonoppervlakte    | 72 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 85 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte | 4 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | 268 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 3                  |
| Aantal slaapkamers | 2                  |
| Aantal woonlagen   | 2                  |
| Energie label      | C                  |





## VastgoedPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

**Let op:** De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar [www.vastgoedpro.nl](http://www.vastgoedpro.nl) voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van  
**vastgoedpro** 











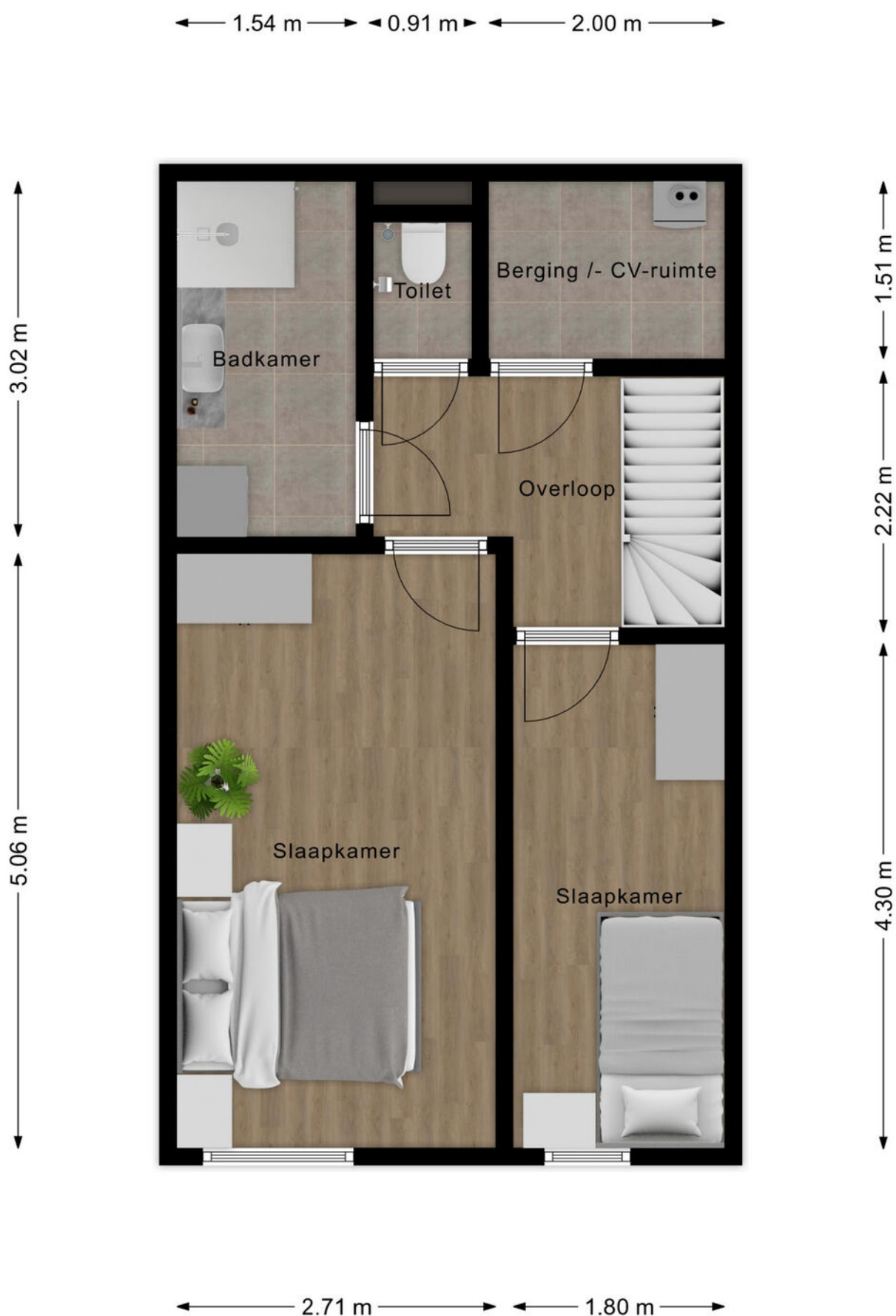




# Plattegrond



# Plattegrond





# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

Landvoogdstraat 78

### Postcode / Plaats

6411 XA, Heerlen

### Gemeente

Heerlen

### Sectie / Perceel

L / 1264

### Oppervlakte

85 m<sup>2</sup>

### Soort eigendom

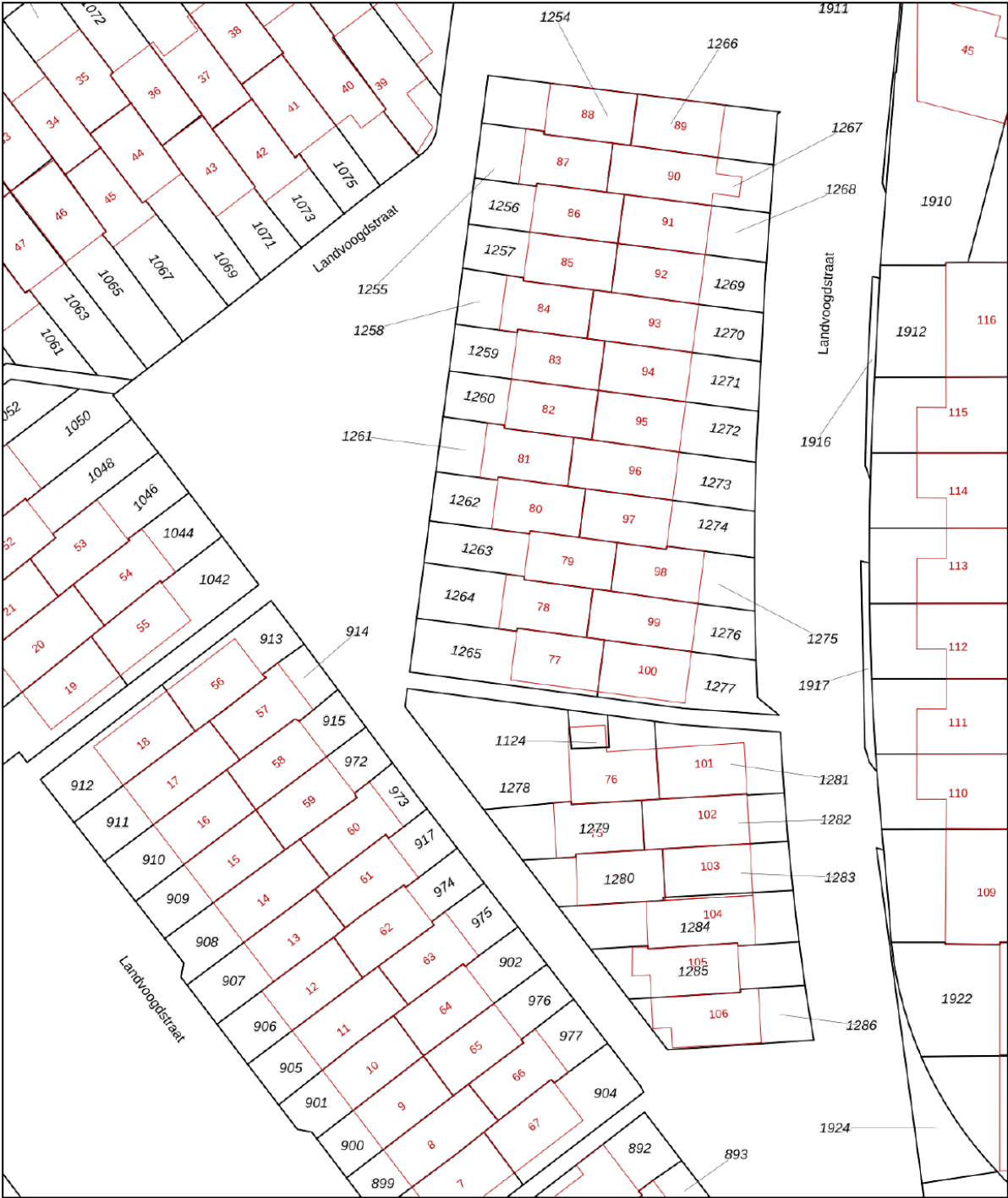
Volle eigendom



# Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen  
Sectie L  
Perceel 1264

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**





# Interesse?

**Neem contact op:**

046-4398400 | [info@trafas.nl](mailto:info@trafas.nl)

**Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.**

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed  
Ned.

*Dit kan  
uw woning  
worden!*



**Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek**

