



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Niersstraat 2

6413 XP, Heerlen

VRAAGPRIJS

€ 249.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

PERCEEL 398m²! GROTE GARAGE EN OPRIT! In de wijk Beersdal gelegen halfvrijstaande kwadrant woning met o.a. een ruime woonkamer/keuken (ca. 40m²), 3 slaapkamers, groot perceel, ruime garage/oprit, tuin op zuidwest en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Indeling

Souterrain: Ruime provisiekelder (ca. 17m²) met groot (kunststof) raam, de witgoed aansluiting en opstelplaats cv-installatie.

Begane grond: Royale tuin (voor-/zijtuin) met terras (overdekt) en gazon. Brede oprit geschikt voor meerdere auto's (ook naast elkaar). Entree, hal met een plavuizen vloer en meterkast (modern). Badkamer/doucheruimte met douche, toilet, vaste wastafel en daglicht. Woonkamer/keuken (ca. 40m²) met grote ramen, een plavuizen vloer en toegang tot het trappenhuis. Keuken met L-vormige keukenopstelling en apparatuur t.w.: een inductie-kookplaat, wasemkap, oven en vaatwasser. Royale garage (ca. 33m²) met elektrisch bedienbare poort.

Eerste verdieping: Overloop, royale slaapkamer 1 (ca. 15m²) met hoog plafond en een laminaatvloer, slaapkamer 2 (ca. 5m²) met een laminaatvloer, slaapkamer 3 (ca. 7m²).

Bijzonderheden: PERCEEL 398m²! GROTE GARAGE EN OPRIT! Deze halfvrijstaande woning is verkeersluw in de wijk Beersdal nabij voorzieningen (o.a. winkels, scholen, sportaccommodaties), fraaie natuur (Brunsummerheide) en bij diverse uitvalswegen gelegen. Deze kwadrant woning (blok van 4 woningen) biedt onder andere een ruime woonkamer/keuken (ca. 40m²) en 3 slaapkamers. Het perceel met tuin op zuidwest is zeer ruim te noemen. De ruime garage/oprit en het souterrain zorgen voor de nodige hobby-, berg- en stallingsruimte. De kozijnen zijn grotendeels van kunststof met grotendeels HR++ beglazing. Kortom: een leuke woning op een verkeersluwe plek!

Overige informatie



De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.
Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

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

- Grote garage en oprit
- Ruime woonkamer en keuken
- 3 slaapkamers
- Riant perceel

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1915
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	398 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	32 m ²
Inhoud	355 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	2
Energie label	E





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 voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van
vastgoedpro 







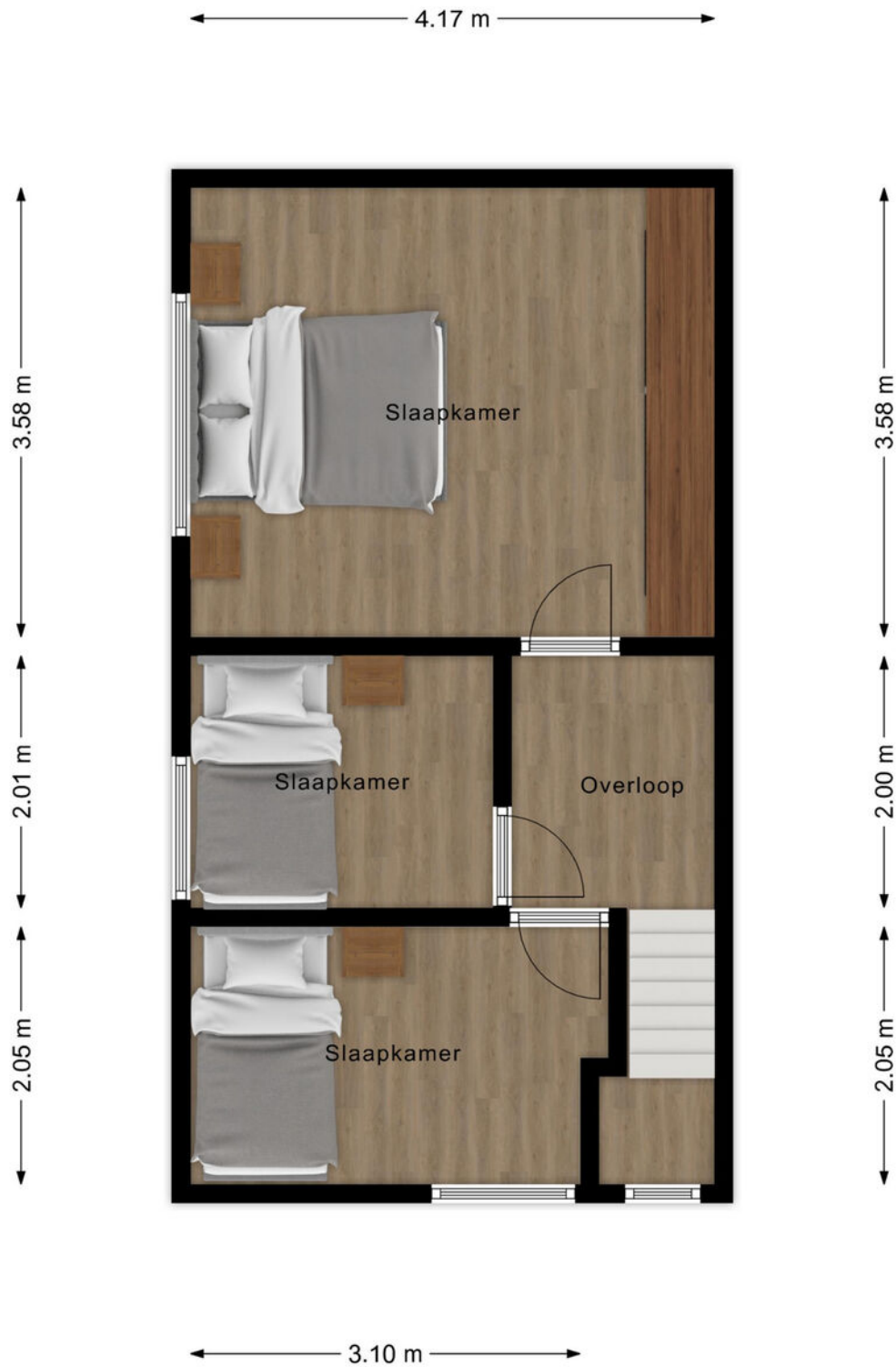




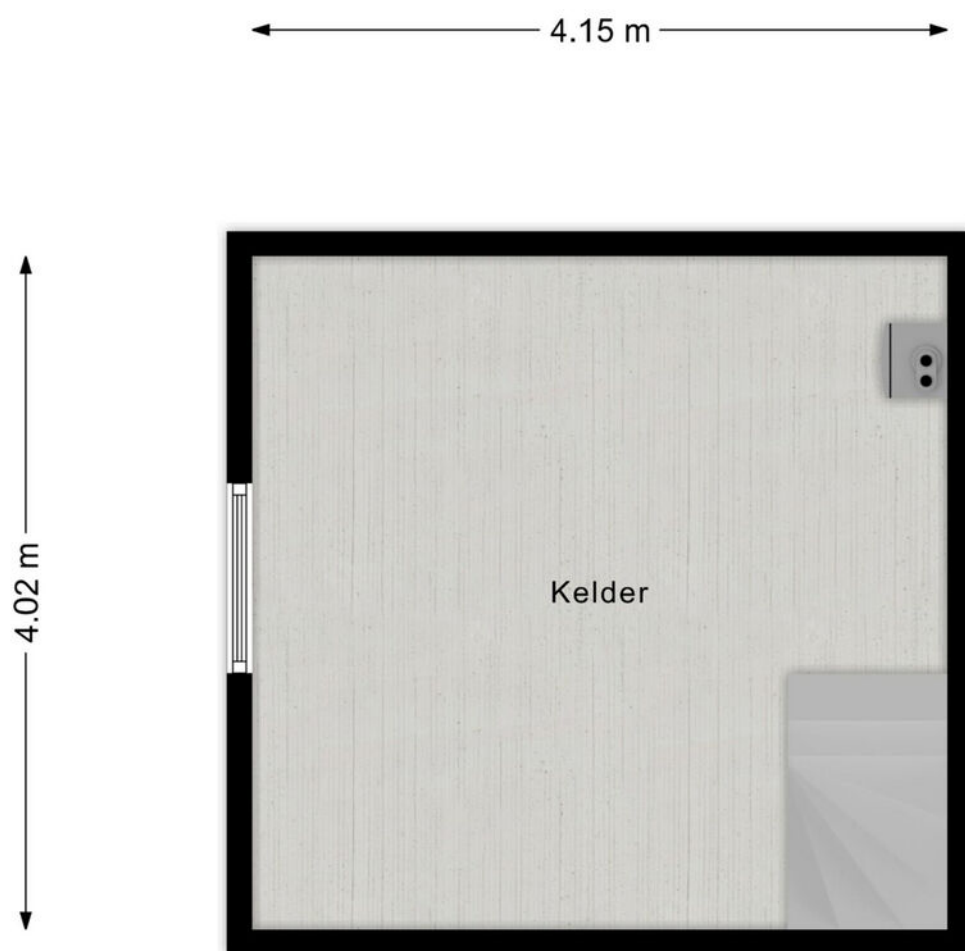
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastraal

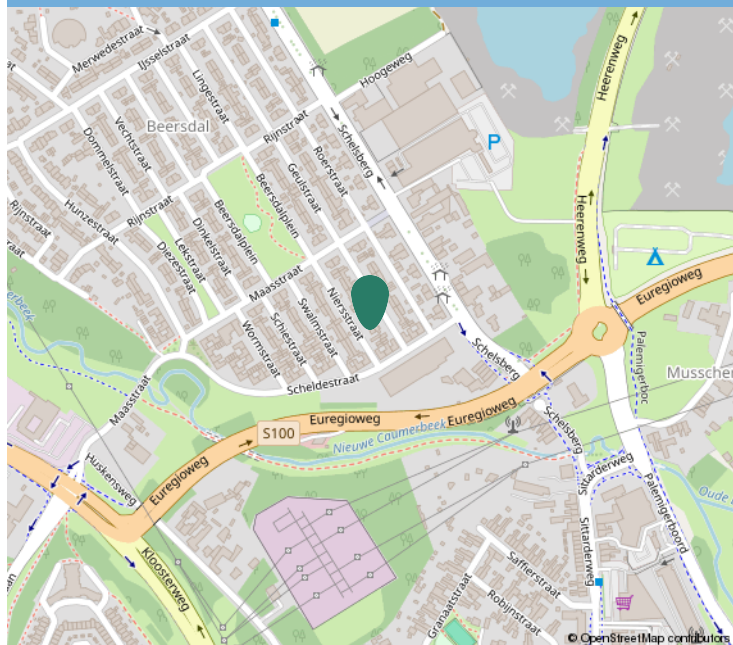
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen Sectie R Perceel 704</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Niersstraat 2

Postcode / Plaats

6413 XP, Heerlen

Gemeente

Heerlen

Sectie / Perceel

R / 704

Oppervlakte

398 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | 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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

