



TE KOOP

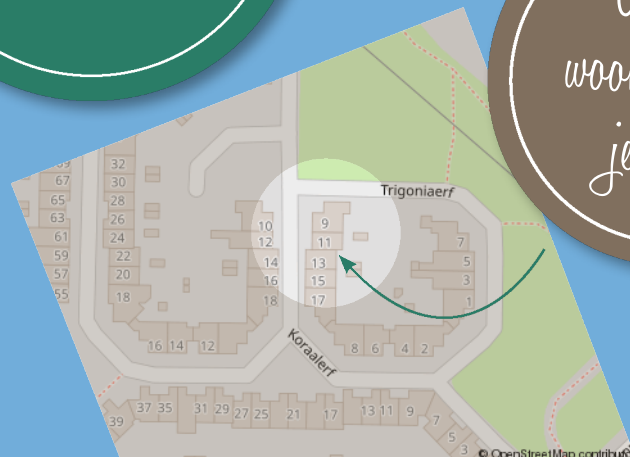
Trigoniaerf 9

6413 LP, Heerlen

VRAAGPRIJS

€ 259.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*





Omschrijving

ENERGIELABEL A! INSTAPKLAAR WONEN MET GARAGE EN OPRIT! Op zoek naar een comfortabele, duurzame woning waar je zó in kunt trekken? Deze uitstekend onderhouden hoekwoning biedt alles wat je zoekt: een ruime garage, eigen oprit, 9 zonnepanelen, 2 slaapkamers, moderne afwerking en een recent vernieuwde badkamer (2025) én cv-installatie (2026).

Indeling

Begane grond: Via de onderhoudsvriendelijke voortuin en ruime oprit bereik je de entree. In de hal vind je een moderne meterkast en een strak afgewerkte, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset. De lichte woonkamer (ca. 34 m² incl. keuken) profiteert van grote raampartijen en beschikt over een praktische trapkast. De open keuken is uitgevoerd in een L-opstelling met een stijlvol granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Via de schuifpui en achterdeur (beide vernieuwd in 2024) bereik je de fraai aangelegde, onderhoudsvrije achtertuin met veel privacy, een (deels overdekt) terras, groenborders en een handige zij-ingang. De ruime garage (ca. 24m²) is voorzien van een elektrische sectionaalpoort en aansluitingen voor wasapparatuur.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers (ca. 17m² en 12m²), beide voorzien van een siergrindvloer. De luxe, recent vernieuwde badkamer (2025) is modern afgewerkt en uitgerust met een royale inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en een elektrisch bedienbaar Velux-dakraam.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met volop opslagruimte en de opstelplaats van de nieuwe cv-combi-installatie (eigendom, 2026).

Bijzonderheden

- Instapklare hoekwoning met ruime garage en oprit
- Energielabel A
- 9 zonnepanelen (eigendom)

- Nieuwe cv-combi-installatie (2026)
- Luxe badkamer vernieuwd in 2025
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Elektrische rolluiken
- Begane grond met vloerverwarming en siergrindvloer
- Gelegen op een zeer gewilde locatie

Kortom: een moderne, energiezuinige woning met veel comfort en ruimte. Ideaal voor wie zonder klussen wil verhuizen!

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 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

- Instapklaar
- Zonnepanelen
- Ruime garage

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1983
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	83 m ²
Perceeloppervlakte	224 m ²
Gebougebonden buitenruimte	19 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Inhoud	385 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	3





VastgoedPRO

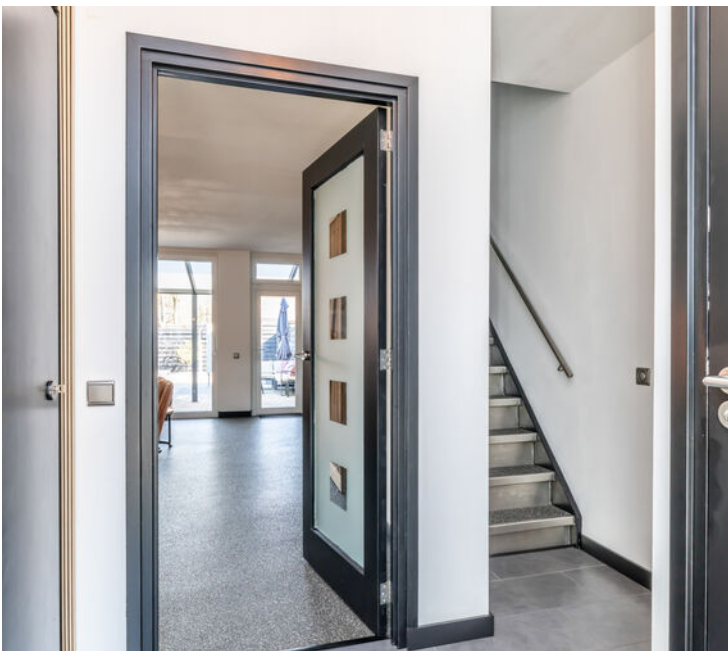
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

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.

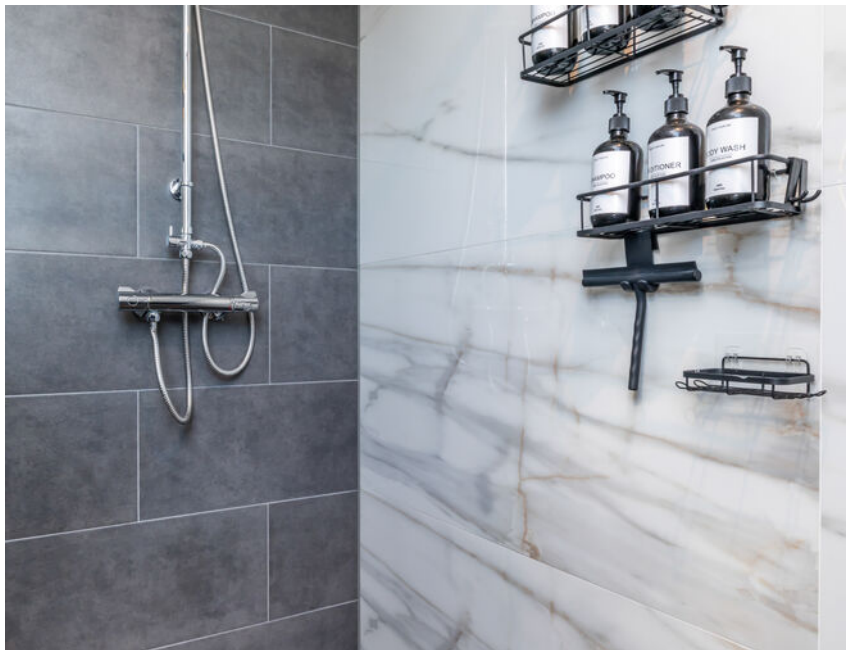
erkend lid van
vastgoedpro 

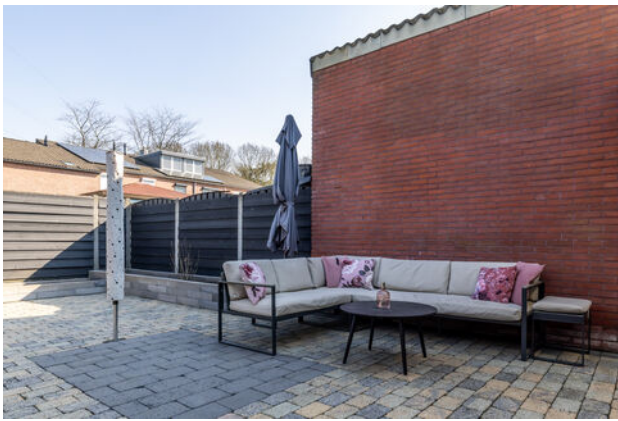




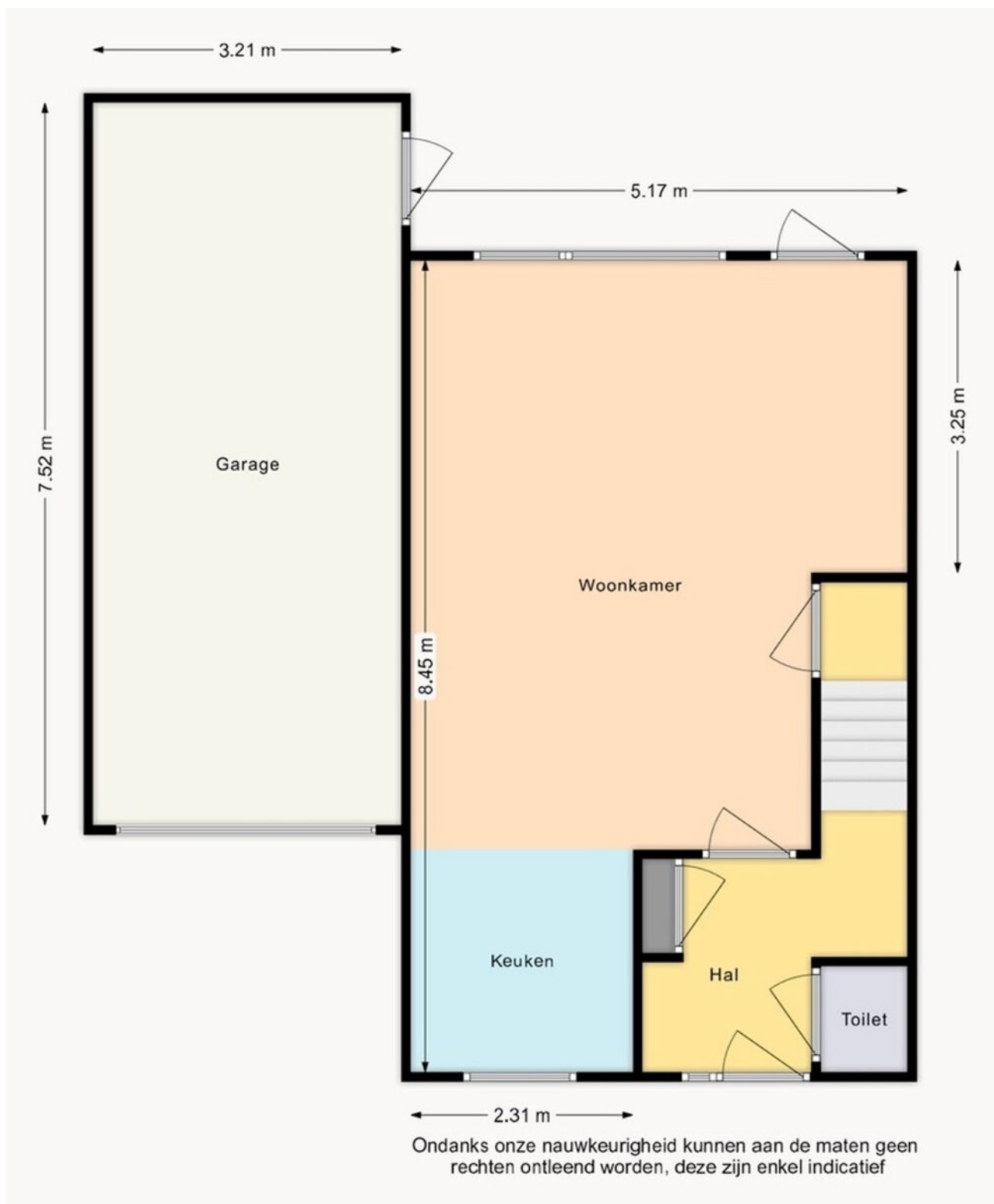




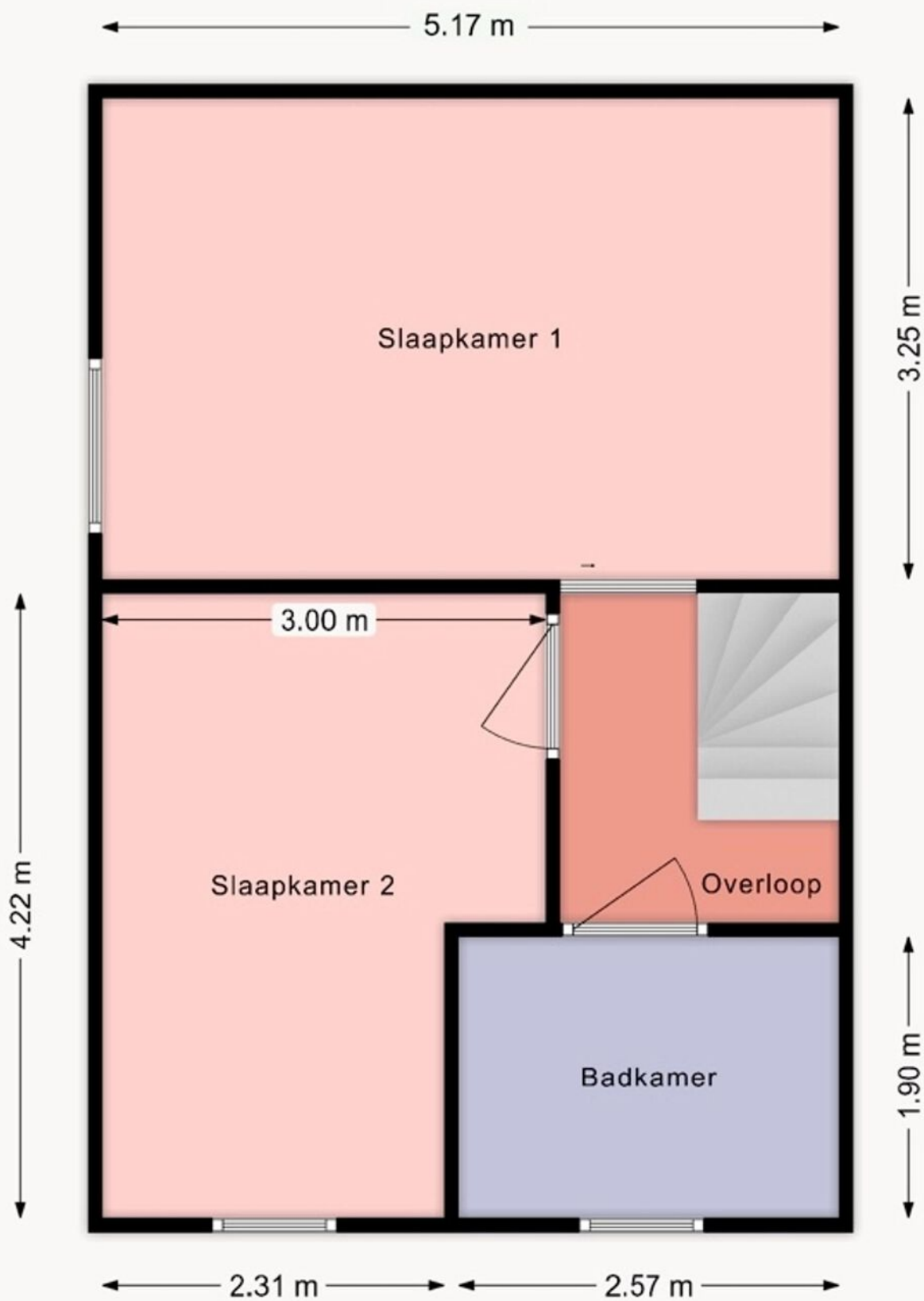




Plattegrond

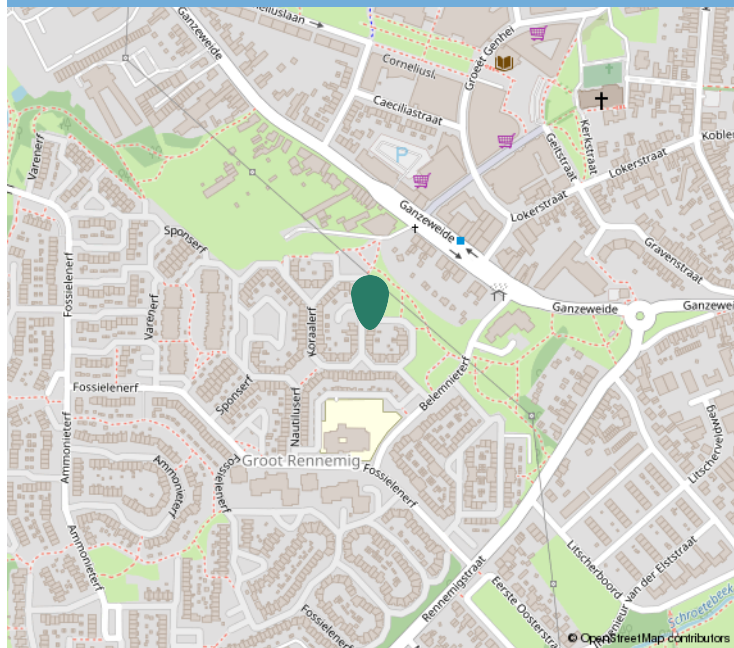


Plattegrond



Ondanks onze nauwkeurigheid kunnen aan de maten geen rechten ontleend worden, deze zijn enkel indicatief

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Trigonierf 9

Postcode / Plaats

6413 LP, Heerlen

Gemeente

Heerlen, Heerlen

Sectie / Perceel

U, U / 113, 114

Oppervlakte

224 m²

Soort eigendom

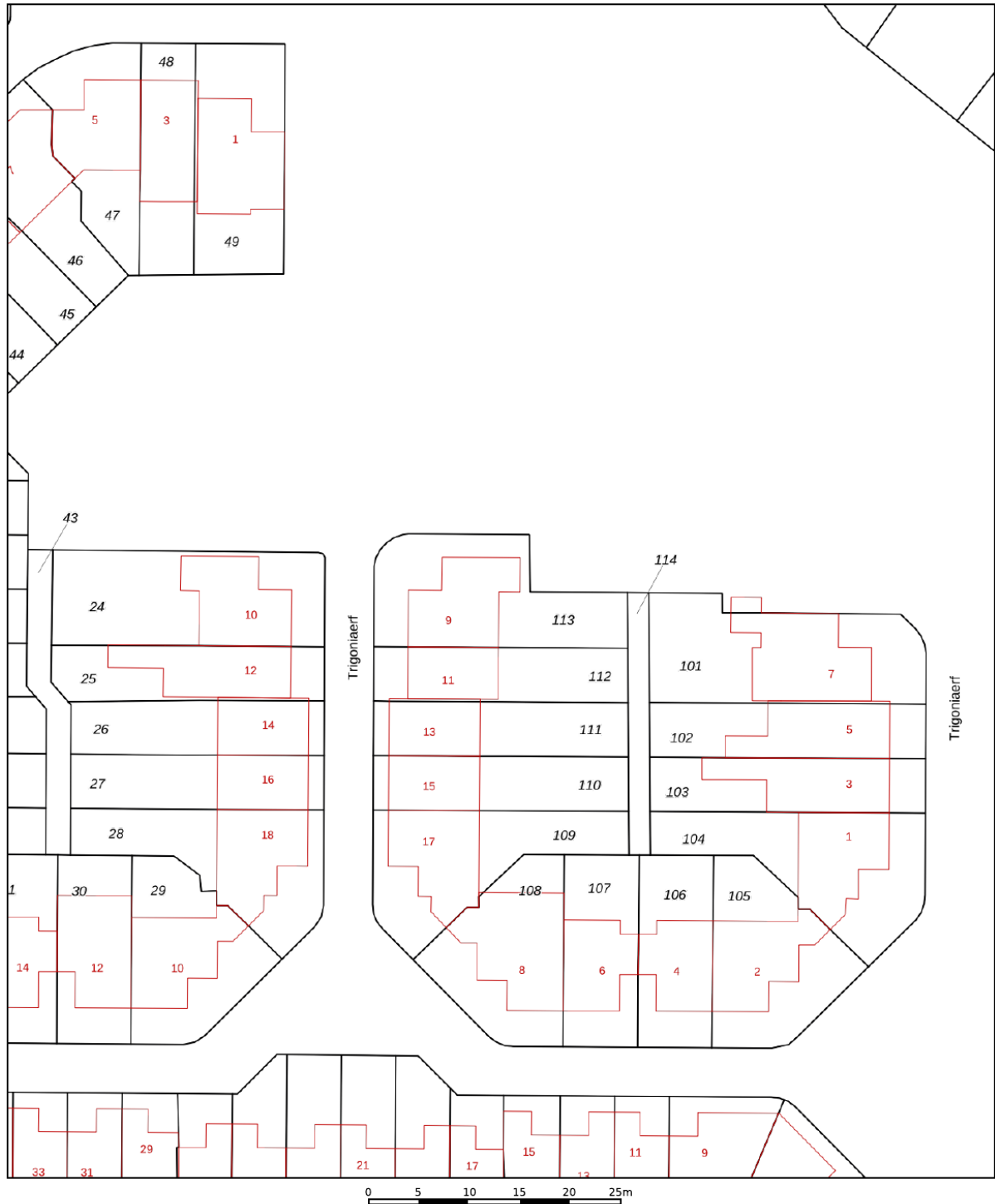
Volle eigendom, undefined




Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen Sectie U Perceel 113</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>	
--	--	---



Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 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 - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

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

