



Vrusschemigerweg 21, 6417 PB Heerlen

Vraagprijs €845.000,- k.k.

Fraaie vrijstaande woning in één van de mooiste wijken van Heerlen, Douve Weien: sfeervol en royaal wonen met rondom veel privacy en groen.

Deze onder architectuur gebouwde woning biedt alles wat nodig is om comfortabel te wonen en (eventueel) te werken

Souterrain:

Het souterrain (v.v. eigen entree) vormt een volwaardige woonlaag en biedt verrassend veel ruimte en gebruiksmogelijkheden.

Vanuit de oprit heeft men een separate entree naar het souterrain. Entree/ hal biedt toegang tot de 2e badkamer en studiekamer (4,68 m x 2,72 m) v.v. vaste wastafel. De grote hal biedt toegang tot 2 slaapkamers, garage, stookruimte en trapopgang naar verdieping. Slaapkamer IV (4,09 m x 3,94 m) en slaapkamer V (4,24 m x 3,94 m) zijn v.v. een plavuizen vloer. Verder beschikt dit souterrain nog over een riante kelderruimte (8,30 m x 3,99 m) en volwaardige wijnkelder (4,24 m x 4,13 m) v.v. een koelsysteem.

Naast de wijnkelder bevindt zich een grote, multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als proeflokaal. Deze is ook geschikt voor zowel opslag- als hobby of fitnessruimte.

De aan de voorzijde gelegen ruime garage (7,72 m x 4,87 m), met volop ruimte voor meerdere voertuigen, opslag of hobbygebruik.

Begane grond:

De begane grond biedt een royale, comfortabele leefverdieping met een speelse indeling en volop lichtinval. Vanuit de indrukwekkende hal heeft men toegang tot 3 slaapkamers, separate toiletruimte, badkamer, bijkeuken en living.

De riante L-vormige living (ca. 52m) is verdeeld in woon en eetkamer, heeft grote raampartijen, die zorgen voor een lichte en ruimtelijke beleving. De living biedt toegang tot de keuken en via de schuifpui heeft men het ideale tuincontact. De keuken (3,86 m x 3,56 m), ingericht met een moderne keukenopstelling en voldoende werk- en bergruimte is v.v. een stoomoven, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, 5-pits inductie kookplaat en afzuigkap. Aangrenzend bevindt zich de heerlijke serre, deze biedt optimale toegang tot de tuin en is tevens vanuit de grote slaapkamer bereikbaar.

Een absoluut pluspunt van deze verdieping zijn de royale slaapkamers. Slaapkamer I (5,44 m x 4,99 m/ 3,91 m) is aan de voorzijde gelegen en heeft directe toegang tot badkamer en serre. Slaapkamer II (4,25 m x 3,91 m) en slaapkamer III (4,05 m x 3,84 m) hebben vrij uitzicht op de heerlijke tuin. De geheel betegelde badkamer (2,68 m x 2,23 m) is v.v. een dubbele wastafel, douche en toilet. Het souterrain is bereikbaar middels trap vanuit de bijkeuken.

Zolder:

De bergzolder is te bereiken via de vlizotrap. (vanuit bijkeuken)

Tuin:

Fraai aangelegde zonnige tuin met diverse terrassen rondom en een riant tuinhuis met overdekt terras. Het geheel is uitstekend bereikbaar en kenmerkt zich door fijne ligging en privacy.

Extra's:

- 22 zonnepanelen (eigendom 2013)
- Energielabel C
- Woonetage HR++ beglazing
- Warmtepomp en cv-ketel (eigendom 2025)
- Centrale ligging

Ligging: Rustig gelegen, op loopafstand van diverse voorzieningen o.a. scholen, winkels, Heerlen centrum, Imstenraderbos en Weltervijver.

Bouwjaar: 1980

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 845.000,- k.k.

Alle door ons verstrekte informatie omtrent onroerende zaken moet worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend. Maten en informatie bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen of een afspraak maken met ons kantoor.

Kenmerken

Vraagprijs	: €845.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 843 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.040 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 156 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig 38 m ² (772 bij 487 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Rolluiken, Rookkanaal, Zonnepanelen

Locatie

Vrusschemigerweg 21
6417 PB HEERLEN























































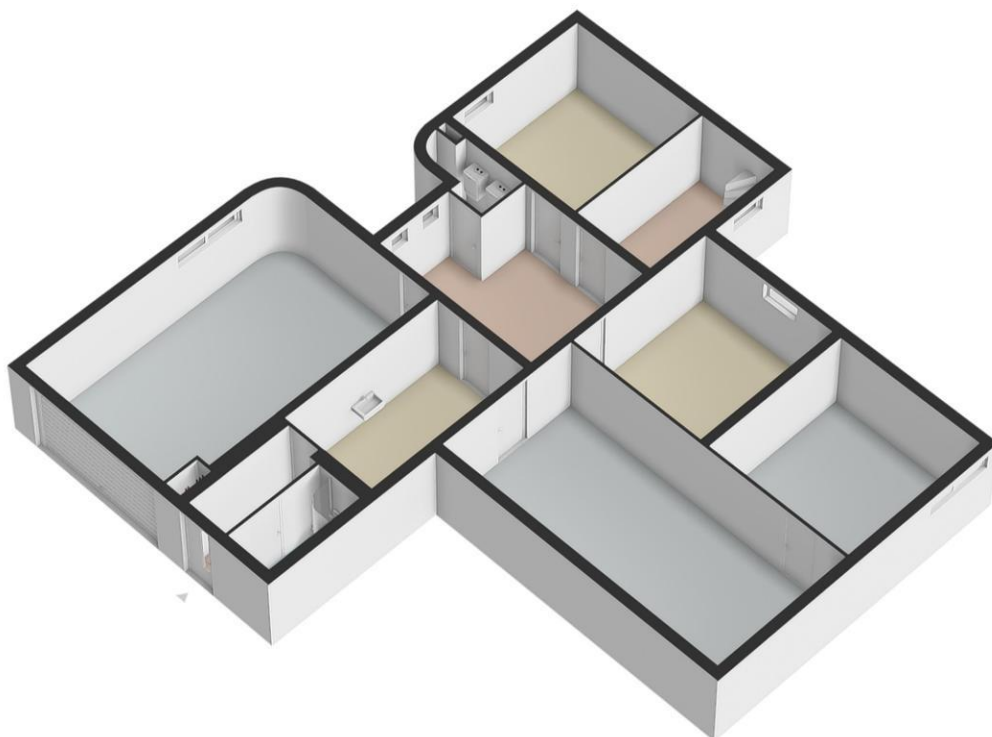


Plattegrond

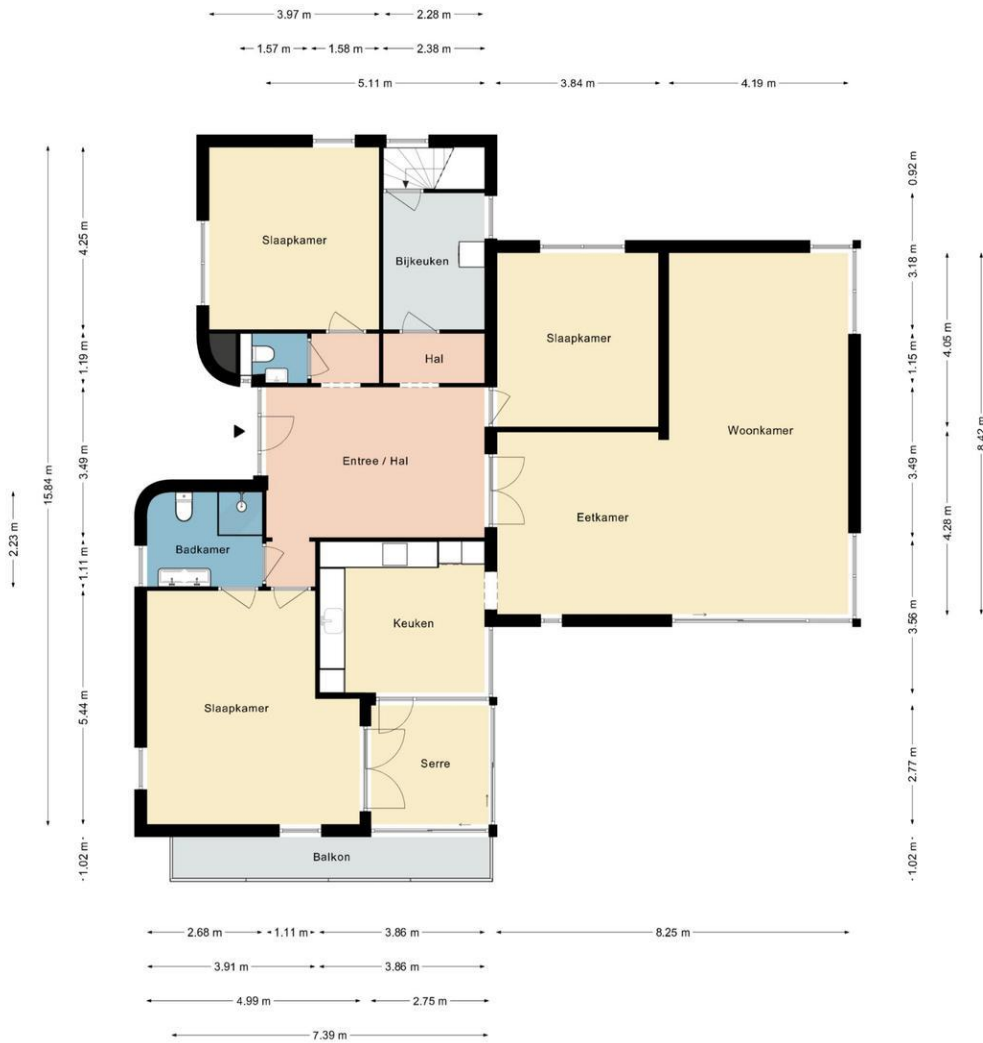


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

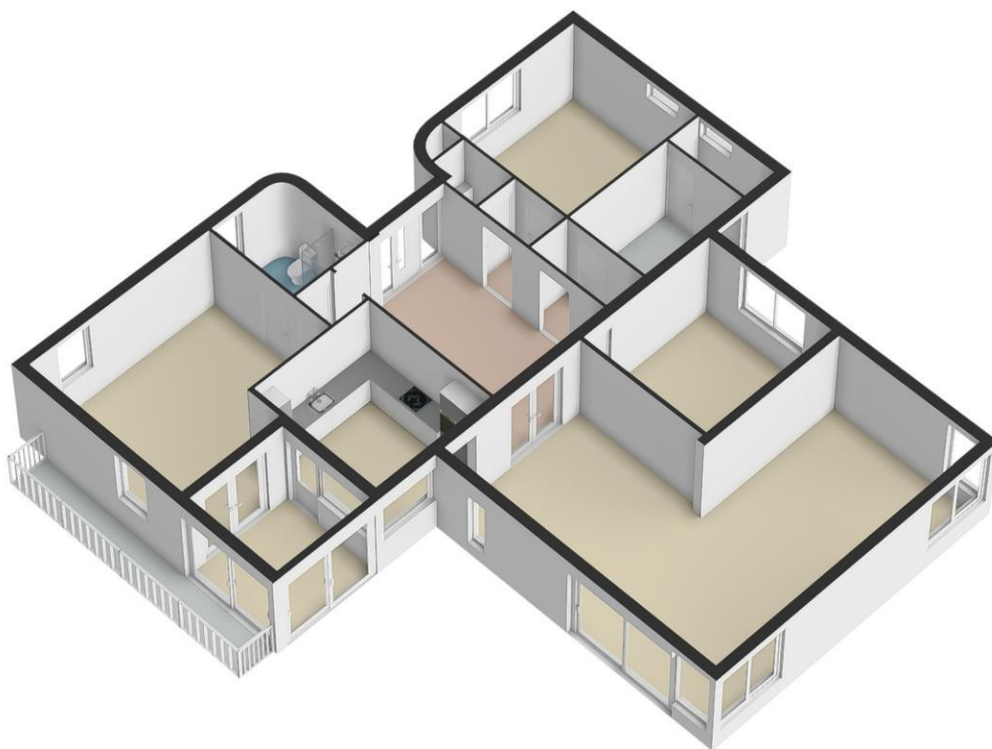


Plattegrond

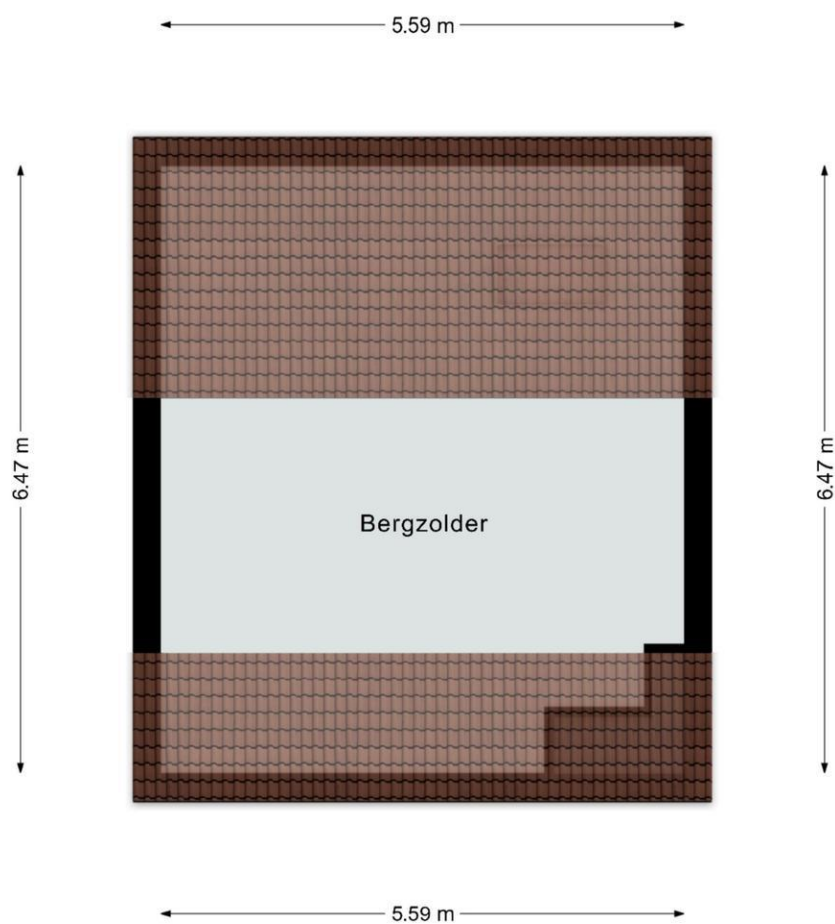


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

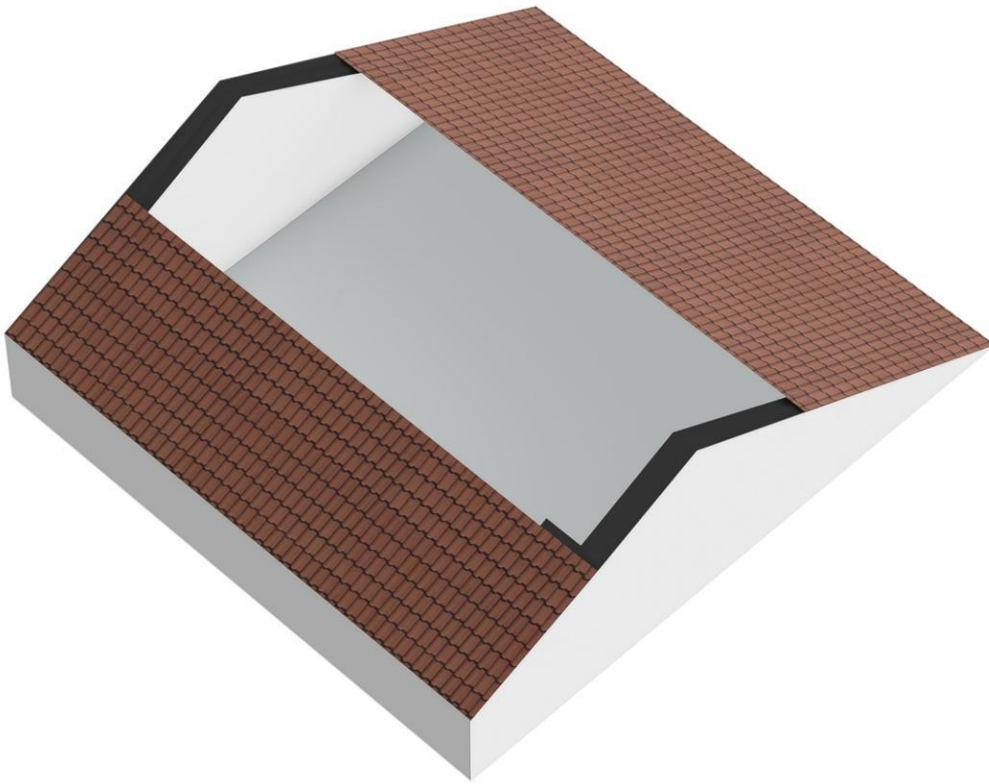


Plattegrond

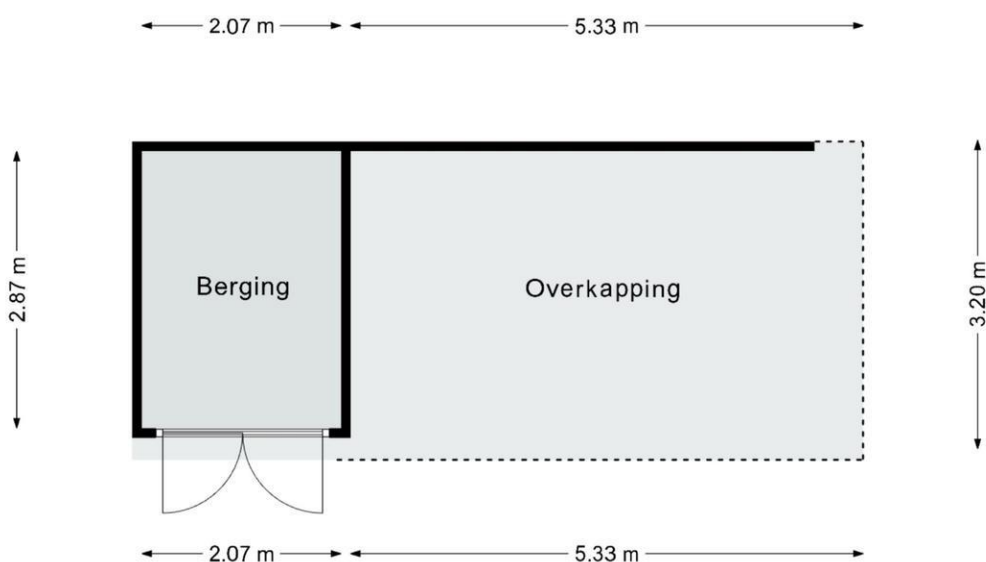


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

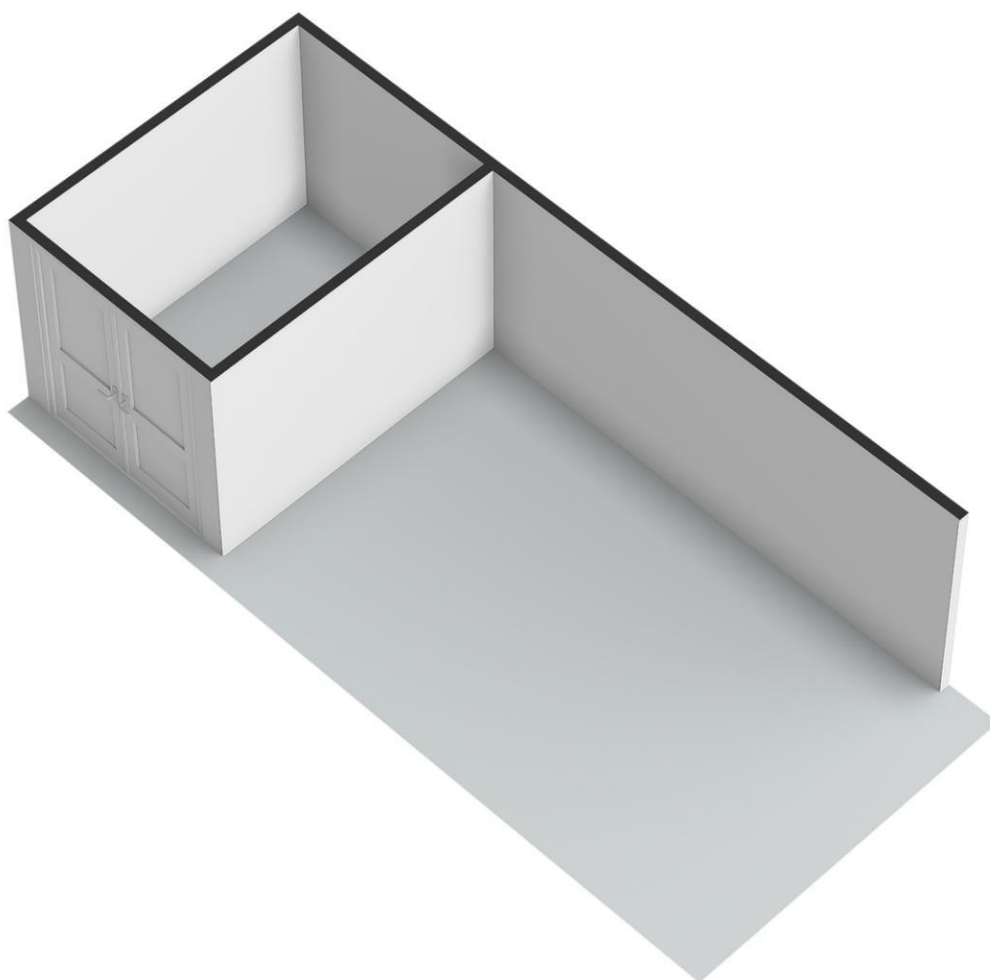


Plattegrond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond





Leenen Vastgoed BV
Burgemeester van Rooystraat 12
6417 XJ, HEERLEN
Tel: 045 526 88 30
E-mail: info@leenen-vastgoed.nl
www.leenen-vastgoed.nl